

5. September 2018

## **Bericht und Antrag an das Stadtparlament**

### **Detailprojekt 3. Bauetappe Hof zu Wil / Kredit**

#### **Antrag**

Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgenden Antrag:

Für die Mitfinanzierung zur Erstellung des Detailprojektes der 3. Bauetappe Hof zu Wil sei ein Kredit in der Höhe von Fr. 690'000.-- zu sprechen.

#### **Zusammenfassung:**

Der Hof zu Wil steht seit 1978 unter Bundesschutz und wird seit 1990 durch die ‚Stiftung Hof zu Wil‘ etappenweise einer gut durchmischten und öffentlich wirksamen Nutzung zugeführt. Während der ersten grossen Renovationsetappe (1994-2000) wurden das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss mit Schwerpunkt Gastronomie renoviert. Im Untergeschoss wurden der Gewölbekeller und die angrenzenden Räumlichkeiten für Veranstaltungen sowie die Hofinfrastruktur bereit gemacht. Die zweite Bauetappe (2008-2010) konzentrierte sich auf die ehemalige Pfisterei, wo die Stadtbibliothek eingerichtet wurde. Zudem wurde im ehemaligen Wehr und Wohnturm die neue Vertikalerschliessung eingebaut. Diese führt vom Gewölbekeller bis in den Dachstock. Der Hof zu Wil steht mit der anstehenden dritten Renovationsetappe vor dem Abschluss der Gesamtrenovation. Der Schwerpunkt der Massnahmen liegt im 2. und 3. Obergeschoss sowie im Dachstock des Hofes. Zudem steht das Haus ‚Roter Gatter‘ vor einer Gesamtrenovation.

Das Architekturbüro Thomas K. Keller aus St. Gallen erhielt den Zuschlag (Planerwahlverfahren Dez. 2016 bis April 2017), ein Architekturkonzept inkl. Ausführungsplanung anhand der Nutzungsstudie der Firma Alltag zu entwickeln. Die Ausarbeitung des Detailprojektes wird rund ein Jahr Zeit beanspruchen (Jan. bis Dez. 2019). Der Kostenrahmen zur Erstellung des Detailprojekts wird auf Fr. 1'830'000.-- geschätzt. Die Stiftung Hof zu Wil be-

teilt sich mit ebenfalls Fr. 690'000.-- an den Projektkosten. Auch der Kanton St. Gallen hat eine Beteiligung von ca. Fr. 450'000.-- in Aussicht gestellt. Der Entscheid erfolgt im Regierungsrat im November 2018. Die Stiftung Hof zu Wil ersucht die Stadt Wil ebenfalls um Beteiligung an den Kosten.

## 1. Ausgangslage

### Die Bedeutung des Hofes zu Wil

Der Hof zu Wil gilt gemeinhin als Wahrzeichen der Stadt Wil, wird mitunter gar als „Krone der Altstadt“ bezeichnet und ist wegen seiner geschichtlichen, baugeschichtlichen und kunsthistorischen Bedeutung zum Bau- und Kulturdenkmal von nationaler Bedeutung erklärt worden. Er ist ein herrschaftlicher und prächtiger Bau mit gut 800 Jahren Geschichte, welche sowohl Stadt, Region wie auch Kanton geprägt haben.

### Die Stiftung Hof zu Wil

In seiner langen Geschichte hat der Hof viel erlebt: die Stadtgründung mit den Grafen von Toggenburg, 500 Jahre Äbtezeit und knapp 200 Jahre Bierbrau-Betrieb haben Spuren hinterlassen, derer sich seit 1990 bekanntlich die Stiftung Hof zu Wil angenommen hat. Diese setzt sich seither für den Erhalt der Hofanlage und die etappenweise Verbesserung und Nutzung der Bausubstanz ein, ermöglicht im Hof gesellschaftliche, kulturelle und weiterbildende Aktivitäten, führt ein weit über die Stadtgrenzen hinaus bekanntes Restaurant, stellt Räumlichkeiten für den Betrieb eines Museums und einer Bibliothek zur Verfügung, überlässt Dritten geeignete Räume als Büro- und Wohnnutzung und trägt damit massgeblich zur Belebung der Wiler Altstadt und zur Ausstrahlung Wils im ganzen Kanton und darüber hinaus bei. Mittlerweile verfügt die Stiftung Hof zwanzig Jahre Betriebserfahrung.

### 3. Bauetappe

Grundlagen Nutzung: Grundlage für die architektonischen und restauratorischen Massnahmen bilden zum einen die ‚Grundlagen für Nutzung und Machbarkeit‘ (Februar 2018, Agentur Alltag), welche 2016/17 unter Einbezug unterschiedlichster Bevölkerungs- und Nutzergruppen erarbeitet wurde. Das Nutzungskonzept sieht im 2. Obergeschoss den Schwerpunkt Arbeiten vor. Im 3. Obergeschoss sollen Museumsräumlichkeiten eingerichtet werden. Auch das Dachgeschoss soll der Geschichtsvermittlung dienen. Im Haus ‚Roter Gatter‘ liegt der Schwerpunkt beim Thema Wohnen mit partiell touristischer Nutzung. Die Dienerschaftskapelle soll als spezieller und multifunktional sowie sakral nutzbarer Raum das Angebot im Hof ergänzen.

Grundlagen Baugeschichte: Die baulichen Massnahmen der 3. Renovationsetappe werden hohen denkmalpflegerischen und restauratorischen Ansprüchen genügen müssen, weil im 2. und 3. Obergeschoss bedeutende Gemäcker aus der ‚Residenzzeit der Äbte‘ vor ihrer Renovation stehen. Zudem erfordern die bau- und feuerpolizeilichen Vorschriften bei den angestrebten Belegungszahlen eine Aktualisierung der Fluchtwegkonzeption und des konstruktiven Brandschutzes.

Als Grundlage für den Entwurfsprozess wurden deshalb die umfangreichen archäologischen und denkmalpflegerischen Untersuchungen aus der 1. Etappe zeichnerisch und textlich neu zusammengefasst. In der ‚Dokumentation zur Baugeschichte‘ (Juni 2018, Thomas K. Keller Architekten) werden die Phasen der baulichen Entwicklung in typologischen Zeichnungen und auch in sogenannten Bauphasenplänen dargestellt. Die Darstellungen und Analysen dieser Dokumentation dienen zum einen als Grundlage für die denkmalpflegerischen und architektoni-

schen Entscheidungsfindungen, können später aber auch für die Vermittlung der Hofgeschichte im Museum verwendet werden. Zudem dienen die erstellten Verzeichnisse als Grundlage für weitere Forschungen im Bereich der Nutzungsgeschichte. Dafür wurde auch die Zusammenarbeit mit dem Staatsarchiv Kanton St. Gallen gestartet.

## 2. Architektonische und restauratorische Konzepte Vorprojekt

### Nutzungsanordnung:

Im Erdgeschoss wird der Empfang mit dem Büro der Hofleitung und dem Hofladen neu im Erdgeschoss der Bibliothek eingerichtet. Dies bedingt eine funktionale und logistische Verknüpfung mit dem Bibliotheksbetrieb. Baulich ist die neue „Adresse“ für die Besucher mit einer angemessenen architektonischen Intervention in der Fassade zur Marktgasse auszubilden („Schaufenster“). Die Räume des Ortsmuseums (Auditorium) sollen neu extern vermietet werden. Als Gewerberäumlichkeiten, die allerdings nicht behindertengerecht erschlossen sind, sollen sie die Passage beleben. Im 2. Obergeschoss des Hofes und dem Haus Toggenburg sollen extern vermietbare Arbeitsräume für den Bereich Dienstleistung oder Bildung bereitgestellt werden. Es werden Grundinstallationen für eine zeitgemässe Büronutzung vorgenommen. Dazu gehört eine Sanitärzelle mit Toilettenanlage und Garderobe. In der Halle wird eine Teeküche als Treffpunkt für informelle Meetings und Kaffeepausen eingebaut. Es soll möglich sein, in der Halle Mobiliar für Empfang und Meetings zu platzieren (Halle als „Lobby“). Das Geschoss wird für einen Hauptmieter oder für mehrere Mietparteien vorbereitet. Das Erschliessungskonzept geht davon aus, dass die Halle von den Besuchern der oberen Geschosse über den barocken Treppenlauf durchschritten werden kann. Dies beeinflusst das Potenzial bezüglich Nutzung und Vermietung. Der Mieter oder die Mietergruppe soll sich als Teil des „offenen“ Hofes verstehen.

Im 3. Obergeschoss werden die Museumsräumlichkeiten eingerichtet. Das Fürstabteimuseum wird schwerpunktmässig in der Äbtekapelle und im „Festsaal“ angeordnet. Das Atelier (ehemals Sakristei?) soll zum Raum für Wechsellausstellung werden. Im Nordtrakt ist eine Toilettenanlage für Besucher und Personal vorgesehen. Die Halle ist aktuell als Standort für das Stadtmodell vorgesehen. Im Wohn- und Küchenbereich des Südwestteils soll das Thema „Wohnen im Hof“ dargestellt werden. Generell besteht das Potenzial, mit einer Wiederherstellung der barocken Raumfolge eine räumliche Klärung und klarere Darstellung des „Residenzcharakters“ herbeizuführen. Dies könnte museal zu einer klareren Charakteristik und mit den grösseren Räumlichkeiten zu mehr betrieblicher Flexibilität führen.

Im Dachgeschoss und im Wehr- und Wohnturm sind mit den Modulen „Erlebnispfade“ und „Setzkasten“ weitere museale Schwerpunkte gesetzt. Der Aufgang in den Dachstock soll aus szenographischen und architektonischen Gründen wieder über die Halle des Museumsgeschosses und nicht direkt über den Wehrturm erfolgen. Das Haus Roter Gatter wird einer erneuerten Wohnnutzung zugeführt. Dabei wird der „Hallencharakter“ des ehemaligen Gesindehauses wieder stärker betont. Im Erdgeschoss zur Hofbergstrasse werden zwei Atelier-Studios eingebaut, die allenfalls auch als Ferienwohnungen vermietet werden können (Wohnen im Baudenkmal). In den oberen beiden Geschossen sind zwei grosszügige 3.5 - resp. 4.5 Zimmer Wohnungen vorgesehen. Der Zugang zu diesen Wohnungen erfolgt über eine Aussentreppe an der Hofhalde. Das innere Treppenhaus wird ausgebaut, damit die Wohnungen bei grösstmöglichem Erhalt der Substanz eine angemessene Grosszügigkeit erhalten. Die Wohn-Aussenräume werden als attraktive Terrassen an der Hofhalde platziert. Die Dienerschafts-

kapelle wird als multifunktional nutzbarer Raum renoviert. Das Raumangebot wird auf diesem Geschoss mit einem Nebenfoyer, einer Officeküche und einer Toilettenanlage ergänzt.

#### Erschliessung:

Die 3. Renovationsetappe hat ein Erschliessungssystem zu installieren, das den Hof in allen Geschossen mit einer angemessenen Personenbelegung bedienen kann. Die Treppenanlage im Haus Toggenburg dient neben dem Treppenhaus im Wehrturm als zweiter Fluchtweg. Diese Anlage entspricht aber nicht mehr den heutigen Vorschriften. Auch sollen in Zukunft alle Geschosse gastronomisch gut erschlossen werden können, damit der Hof als Ort der Zusammenkunft von Menschen bei unterschiedlichen Anlässen immer auch gastronomisch und logistisch gut bedient werden kann (Catering für Seminare, Apéro für Vernissagen, Erlebnisgastronomie im Museum, etc.) Es ist deshalb vorgesehen, im rückwärtigen Teil des Haus Toggenburg eine neue Vertikalerschliessung für Personen und Waren einzubauen. Das Konzept baut darauf auf, dass im Haus Toggenburg über die Jahrhunderte immer wieder neue Treppenanlagen eingebaut wurden. Im Sinne des Weiterbauens soll in Anlehnung an den Topos „Äbteaufgang“ ein neues Rückgrat geschaffen werden. Es besteht das Potenzial, dass die Fluchttreppenanlage vom Ulrich-Rösch-Saal in den Hofgarten rückgebaut werden kann. Der direkte Zugang zum Garten ist über das neue Treppenhaus ebenfalls wieder möglich. Die neue Treppenanlage im Haus Toggenburg schafft Potenzial für logistische Anpassungen im Bereich der Gastronomie. Weil das Untergeschoss besser erschlossen wird, besteht die Möglichkeit, gewisse Produktionseinheiten im Sockelgeschoss (mit Tageslicht) anzusiedeln. Auch im ersten Obergeschoss besteht die Möglichkeit, die Gastrologistik für den Bankettservice neu zu strukturieren. Im Hof soll die barocke Treppenanlage wieder klarer als Haupteerschliessung erkenn- und benutzbar werden. Deshalb soll der Zugang zum Wehrturm wieder etwas zurückhaltender ausformuliert und eher als „Fluchttreppenhaus mit Liftanlage“ gelesen werden. Wenn der Hof als „offenes Haus“ wieder intensiver über die barocke Treppe durchschritten wird, bedeutet dies, dass die Treppenanlage betrieblich immer offen gehalten werden muss. Dies wird die Logistik im 1. Obergeschoss (Gastronomie) und im 2. Obergeschoss (extern vermietete Büroräume) beeinflussen. Es muss diesbezüglich ein Kultur des „offenen“ Hauses gelebt werden. Wird die Toilette des 1. Obergeschosses als zentrale Toilettenanlage gelesen, entlastet dies die Massnahmen in den oberen Geschossen.

#### Konstruktion:

Die konstruktiven Massnahmen der 3. Renovationsetappe liegen schwerpunktmässig beim baulichen Brandschutz. Dies deshalb, weil in der 1. Etappe bereits umfangreiche statische Sicherungsmassnahmen vorgenommen wurden. Die Böden des 2. und 3. Obergeschoss sowie des Dachstocks werden dennoch vollumfänglich von oben geöffnet. So kann das Holztragwerk nochmals vollumfänglich überprüft werden. Zudem können die notwendigen brandschutztechnischen und akustischen Massnahmen (Schallübertrag) umgesetzt werden. Auch besteht die Möglichkeit, die Elektroinstallationen neu einzuführen. Hinsichtlich einer Minimierung beim Energieverbrauch werden wo notwendig neue Fenster eingesetzt. Zudem wird die Decke zum 3. Obergeschoss beim Übergang zum Dachstuhl ausgedämmt. Entlang der Aussenwände wird nur dort gedämmt, wo ohnehin neu bauliche Massnahmen umgesetzt werden. Es werden partiell Innendämmputz aufgetragen oder Innenfutter aus Holz ausgedämmt. Die Wärmeabgabe im Gebäude erfolgt über Radiatoren. Es wird keine Zertifizierung (z.B. Minergie) angestrebt. Die Medienerschliessung, insbesondere Elektro, erfolgt über die Böden und wird im konventionellen Standard für Büronutzung umgesetzt. Im Bereich Museum werden möglichst flexible Grundinstallationen für die Belichtung eingebaut. Spezielle klimatechnische Anforderungen für spezielle Ausstellungsgüter werden lokal gelöst (z.B. Vitrinen). Eine Lüftungsanlage ist in den Obergeschossen nicht vorgesehen. Aus brandschutztechnischen Gründen könnte eine Sprinkleranlage eine massive Entlastung von baulichen Brandschutzmassnahmen mit

sich bringen. Dies wird im Detailprojekt vertieft geprüft. Innenausstattung und Restaurierung: Die Massnahmen für die Sicherung und Restaurierung der inneren Oberflächen erfolgt in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege. Die Konzepte basieren dabei auf den Inventaren und Untersuchungen, die bereits in der 1. Etappe vorgenommen wurden. Für die Kostenschätzung im Bereich Innenausstattung wurden raumspezifische Grobkonzepte angedacht. Diese Konzepte sind noch nicht konsolidiert und werden phasengerecht in der nächsten Planungsphase „Detailprojekt“ vertieft.

#### Umgebung:

Der Hof soll nach der 3. Etappe „offenes Haus“ stark mit der Umgebung verwebt sein. Mit zwei Hauptmassnahmen wird die Durchwegung des Hofes verstärkt und aktiviert. Zum einen wird eine Anpassung im Bereich der Brauerei-Terrasse am Marktplatz vorgeschlagen. Eine neue Freitreppe soll den Hof als Ganzheit und auch die Gastronomie räumlich stärker an den Stadtraum anbinden. Zum anderen wird die Erschliessung der Wohnungen im Haus Roter Gatter über eine Freitreppe ebenfalls als Element der Verknüpfung genutzt. Zusammen mit der Öffnung des Durchgangs vom Hofgarten zur Terrasse an der Hofhalde wird eine öffentliche bis halböffentliche Durchwegung des Hofes ermöglicht. Die Aufwertung der Hofhalden-Terrasse enthält das Potenzial, auch den Aufgang von der Weierstrasse zum Hof neu und prominenter auszuformulieren. Damit könnte auch die Fluchtreppe aus der Bibliothek neue Bedeutung als rückwärtiger Eingang gewinnen.

### 3. Organisation

#### Antragstellerin und Bauherrin

Stiftung Hof zu Wil

#### Ressort Betrieb/Unterhalt/Bauliches

Thomas Bissegger  
Fredy Weber  
Guido Kohler

#### Ressort Finanzen

Marco Gehrig  
Simon Thalmann  
Joachim Zappe

#### Ressort Kultur

Florence Leonetti  
Monika Paminger  
Heidi Zimmermann

#### Ressort Planung und Nutzung

Susanne Hartmann  
Elisabeth Keller

#### Baukommission

Susanne Hartmann (Stiftungspräsidentin Hof zu Wil)  
Bernhard Angehrn (Hofarchitekt)  
Ursula Badrutt (Leiterin Kulturförderung Amt für Kultur Kanton St.Gallen)  
Michael Niedermann (Leiter Kantonale Denkmalpflege Kanton St.Gallen)  
Fredy Weber (Stiftungsrat Hof zu Wil)  
Kathrin Dörig (Leiterin Fachstelle Kultur Stadt Wil)

#### 4. Kosten

Die Kostenschätzung zur Erstellung des Detailprojekts sieht folgendes Budget vor:

	Beträge in Fr.
Planungskosten Detailprojekt	
Planungskosten Bau	
1.1. Architektur	540'000.- *
1.2. Bauingenieur Holzbau	100'000.- *
1.3. Bauingenieur Stahl/Beton	47'500.-
1.4. Landschaftsarchitektur	35'000.- *
1.5. Brandschutzplanung	25'000.- *
1.6. HLKS-Planung (Koordination Technik)	42'500.-
1.7. Elektroplanung	42'500.-
1.8. Lichtplanung	30'000.-
1.9. Bauphysik	27'500.- *
1.10. 3-D Modell Dachstuhl	30'000.- * / **
1.11. Aufnahmen spez. Räume und Objekte	20'000.- *
1.12. Aufnahmen Ost- und Westfassade (Rissprotokolle)	15'000.- *
1.13. Bauanalytische Untersuchungen	40'000.- *
1.14. Beratung Restaurierung	40'000.- *
1.15. Diverse Spezialisten und Gutachten	30'000.- *
Planungskosten Betrieb	
1.16. Gastronomiekonzept	42'500.-
1.17. Gastronomie-/ Küchenplanung	42'500.-
1.18. Ausstellungsmacher / Kurator	60'000.- **
1.19. Szenographie / Ausstellungskonzeption	50'000.- **
1.20. Signaletik / Grafik	40'000.- **
Planungskosten Bauherrenarbeit	
1.21. Bauherrenvertretung	60'000.-
1.22. Ausschreibungen: Betrieb, Planung Betrieb.	100'000.- **
1.23. Kommunikation	35'000.-
1.24. Zwischennutzung	20'000.- **
1.25. Sponsoringkonzept	20'000.-
1.26. Abstimmungskampagne	80'000.-
Planungskosten Baugeschichte	
1.27. Bau- und Nutzungsgeschichte	100'000.- */**
Zwischentotal 1	1'715'000.-
1.28. Nebenkosten (2.5% - 4%)	55'000.- */**
Zwischentotal 2	1'770'000.-
1.29. Architektur Mehrleistung Vorprojekt	60'000.-*
Total	1'830'000.-

\* Kantonsbeiträge Denkmalpflege: Substanzerhalt, Restaurierung, Baudokumentation

\*\* Kantonsbeiträge Kulturförderung: Betrieb Kulturobjekt, Ausstellung, Vermittlung

Die Schätzung der Planungskosten für das Detailprojekt (Phase 32 nach SIA) basieren auf geschätzten honorarberechtigten Baukosten von CHF 14'573'000.- (exkl. MWSt.). Grundlage ist die Kostenschätzung Vorprojekt (+/- 15%). Die Honorare der Fachplaner sind proportional zu diesen Baukosten geschätzt.

#### Finanzierung

Die Aufwendungen sollen wie folgt gedeckt werden:

Beitrag Stadt Wil	690'000.-
Beitrag Stiftung Hof zu Wil	690'000.-
Lotteriefonds Kanton St. Gallen	450'000.-
<b>Total (inkl. MwSt.)</b>	<b>1'830'000.--</b>

Das Beitragsgesuch beim Kanton St. Gallen wurde fristgerecht am 20. August 2018 eingereicht. Der Entscheid fällt im November im Kantonsrat. Die Stiftung Hof zu Wil hat das Vorprojekt inkl. Budget und Kostenbeteiligung an ihrer Sitzung vom 13. August 2018 genehmigt.

## 5. Fazit

Der Hof zu Wil ist ein vielschichtiges und komplexes Monument. Aus der historischen Erfahrung heraus lässt sich feststellen, dass Repräsentanz und Funktionalität immer zusammen gespielt haben. Das heisst: Wenn funktionale Anpassungen nötig waren, wurden diese immer relativ „unzimperlich“ vorgenommen. Aber nicht nur während früherer Epochen, sondern auch während der ersten und zweiten Renovationsetappe wurden starke bauliche Eingriffe vorgenommen. Einige Grossoperationen wie der neue Restauranteinbau im Erdgeschoss haben den Hof auf souveräne und angemessene Weise in die Zukunft geführt.

Mit dem Architekturbüro Thomas K. Keller konnte ein äusserst kompetenter Partner gefunden werden, der die Aufgabe sorgfältig und in bester Zusammenarbeit löst. Dank der unvoreingenommenen Sicht - und Herangehensweise wurde nicht nur ein breites Lösungsspektrum ausgelotet, sondern auch eine glaubhafte und nachvollziehbare Entscheidungsgrundlage für die gewählten Massnahmen dargelegt. Die Erstellung eines Detailprojektes, das von der Stiftung Hof zu Wil, von der Stadt Wil und vom Kanton St.Gallen getragen wird, ist ein wichtiger nächster Schritt. Der Stadtrat empfiehlt daher dem Stadtparlament die Unterstützung dieses Vorhabens und entsprechend die Genehmigung des mit diesem Bericht und Antrag beantragten Kredits.

Stadt Wil



Susanne Hartmann  
Stadtpräsidentin



Hansjörg Baumberger  
Stadtschreiber



Seite 8

Dokumentation Vorprojekt  
Übersichtspläne Vorprojekt Konzept  
Terminprogramm