

Hof zu Wil - 3. Bauetappe

Dokumentation Vorprojekt mit Kostenschätzung

August 2018

THOMAS . K . KELLER . ARCHITECTEN . ST . GALLEN . ZÜRICH .

Hof zu Wil - 3. Bauetappe - Vorprojekt
Inhalt / Projekt-Informationen

Inhalt:

-
1. Ausgangslage
 2. Charakteristik
 3. Konzepte Architektur
 4. Konzepte Fachplanung
 5. Kostenschätzung Vorprojekt
 6. Fazit / Ausblick

Anhang:

-
1. Plansatz Vorprojekt
 2. Konzepte Innenräume
 3. Konzepte Personenbelegung, Brandschutz
 4. Berichte der Fachplaner und Spezialisten
 5. Kostenschätzung detailliert
 6. Raumlite mit Flächenbilanz
 7. Dokumentation zur Baugeschichte
-

Bauträger:

Stiftung Hof zu Wil, Marktgasse 88, 9500 Wil
Stadt Wil, Marktgasse 58, 9500 Wil

Gesamtleitung Architektur:

Thomas K. Keller Architekten, St. Gallen

Christian Hofmann, Pascal Müller, Livio Capaul

Fachingenieure:

Statik: Paul Grunder AG, Teufen

Brandschutz: Braun Brandsicherheit AG, Winterthur

Bauphysik: Baumann Akustik und Bauphysik AG, Dietfurt

HLKS: Calorex AG, Wil

Elektro: Zweifel AG, Wil

Spezialisten / Berater:

Archäologie: Hermann Obrist

Nutzungs- und Betriebskonzept:

Alltag Agentur, St. Gallen

1. Ausgangslage

Der Hof zu Wil steht seit 1978 unter Bundeschutz 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 gesamte Hofinfrastruktur bereit gemacht. Die 2. Bauetappe (2008-2010) konzentrierte sich auf die ehemalige Pfisterie, 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 3. Bauetappe vor dem Abschluss der Gesamtrenovation. Die Schwerpunkte der Massnahmen liegen im 2. und 3. Obergeschoss sowie im Dachstock des Hofes. Das Haus Roter Gatter ist ebenfalls Bestandteil dieser Etappe.

Grundlagen Nutzung:

Basis für die architektonischen und restauratorischen Massnahmen bilden unter anderem die 'Grundlagen für Nutzung und Machbarkeit' (Februar 2018, Agentur Alltag), welche 2016/17 unter Einbezug unterschiedlichster Bevölkerungs- und Nutzergruppen erarbeitet wurden. 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 nutzbarer Raum das Angebot im Hof ergänzen.

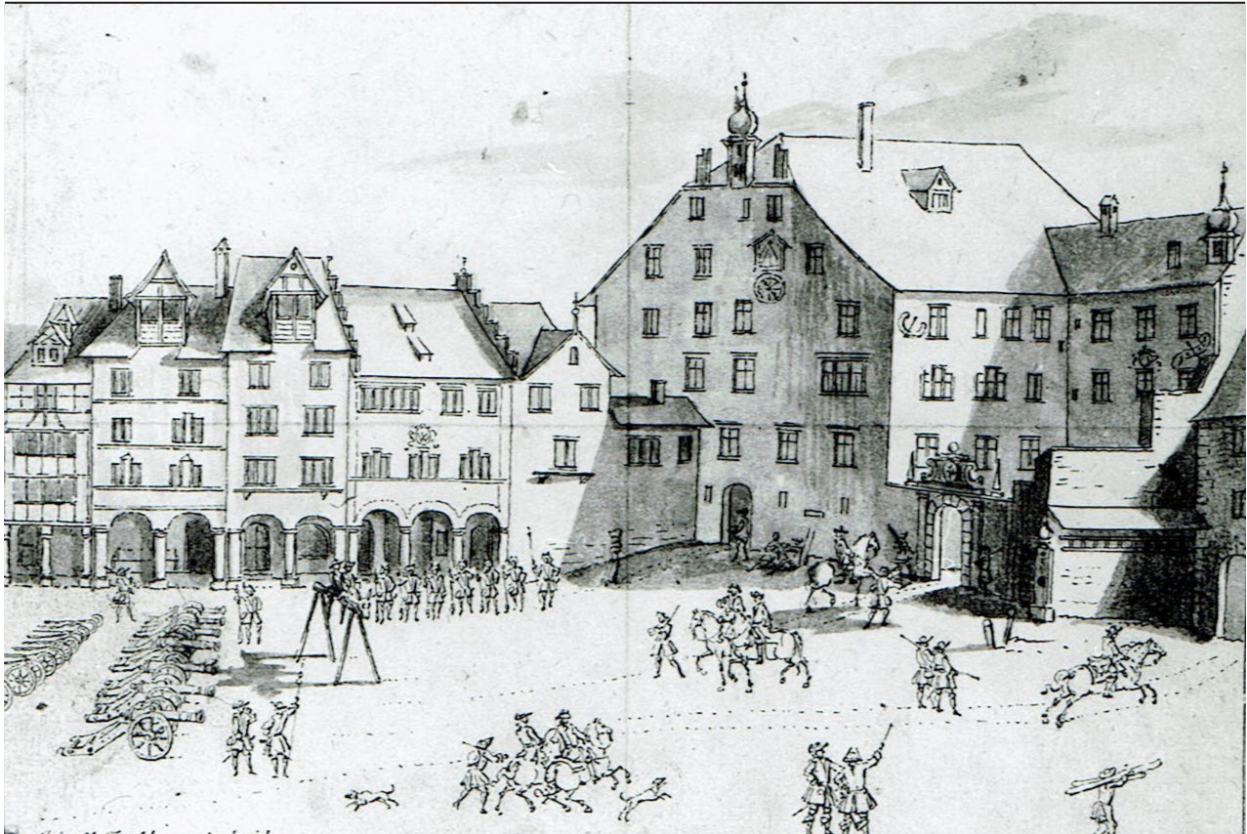
Grundlagen Baugeschichte:

Die baulichen Massnahmen der 3. Bauetappe werden hohen denkmalpflegerischen und restauratorischen Ansprüchen genügen müssen, weil im 2. und 3. Obergeschoss bedeutende Gemächer 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 die umfangreichen archäologischen und denkmalpflegerischen Untersuchungen aus der 1. und 2. Bauetappe zeichnerisch sowie textlich zusammengefasst. In der 'Dokumentation zur Baugeschichte' (Juni 2018, Thomas K. Keller Architekten) werden die Phasen der baulichen Entwicklung in typologischen Zeichnungen und in Bauphasenplänen dargestellt.

Die Darstellungen und Analysen dieser Dokumentation dienen als Grundlage für die denkmalpflegerischen und architektonischen 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 in der Phase Vorprojekt auch die Zusammenarbeit mit dem Stiftsarchiv des Kantons St. Gallen aufgestartet.



Der Hof vor der Strassenkorrektur: Haus Toggenburg mit Vorhof und Portal. Federzeichnung J. M. Füssli, 1712 (Der Hofplatz zu Wil, S.11)

Für die Konzeption der planerischen und denkmalpflegerischen Strategien ist in der Planungsphase Vorprojekt eine Lesart des Hofes aufgebaut worden. Diese dient als inhaltliche Basis für die 3. Bauetappe und ist nachfolgend ausgeführt:

Charakteristik Hof zu Wil:

Der Hof zu Wil ist eine Wehranlage, die zum Lagerhaus erweitert wurde und dessen heutiges Volumen durch den Bedarf an Lagerfläche definiert wurde. Der Hof ist also keine 'geplante Residenz', vielmehr hat sich ab der Renaissance die Äbte-Residenz sukzessive in den Hof eingebaut.

Die eigentliche Schlüsselstelle zum Verständnis des Hofes bildet das Haus Toggenburg. Dieses war ursprünglich das Gebäude mit dem repräsentativen Zugang. Der heutige Haupteingang des Hofes war der 'Lagerhauseingang', während vor dem Haus Toggenburg in früheren Phasen im Sinne eines 'Stadtpalais' repräsentative Vorhöfe mit Eingangsportal gestanden haben. Das Haus Toggenburg liegt stadträumlich prominent in der Mittelachse der Marktasse. Zudem erhält man ostseitig einen repräsentati-

ven Ausblick auf das Fürstenland. Die Terrasse aus der Brauereizeit schwächt diese ursprüngliche Lesart.

Der Äbteaufgang entlang der Ostfassade vom Haus Toggenburg und Hof prägt die räumliche Korridorsituationen im Hof. Die Raumerweiterungen im 1. und 2. Obergeschoss (Ulrich-Rösch-Saal / Halle 2. OG) sind dem Äbteaufgang geschuldet. Umso mehr sich die Residenz mit Amts- und Wohnräumen in den Hof eingebaut hatte, desto mehr wurde aber auch der 'Lagerhauseingang' wieder wichtiger. Dies führte zu den barocken 'Sfondrati-Treppen' in der Hofpassage.

Nach der 2. Bauetappe ist mit dem Einbau der neuen Haupttreppe im Wehrturm eine typologisch unklare Situation entstanden. Die klassische Dualität von Hof und Haus Toggenburg ist erschliessungstechnisch und typologisch durch ein drittes Element aus der Balance geraten, was heute bezüglich Lesbarkeit und Funktionalität der Erschliessung für die oberen Geschosse Probleme mit sich bringt. Diese gilt es in der 3. Etappe bestmöglich zu klären.

2. Charakteristik

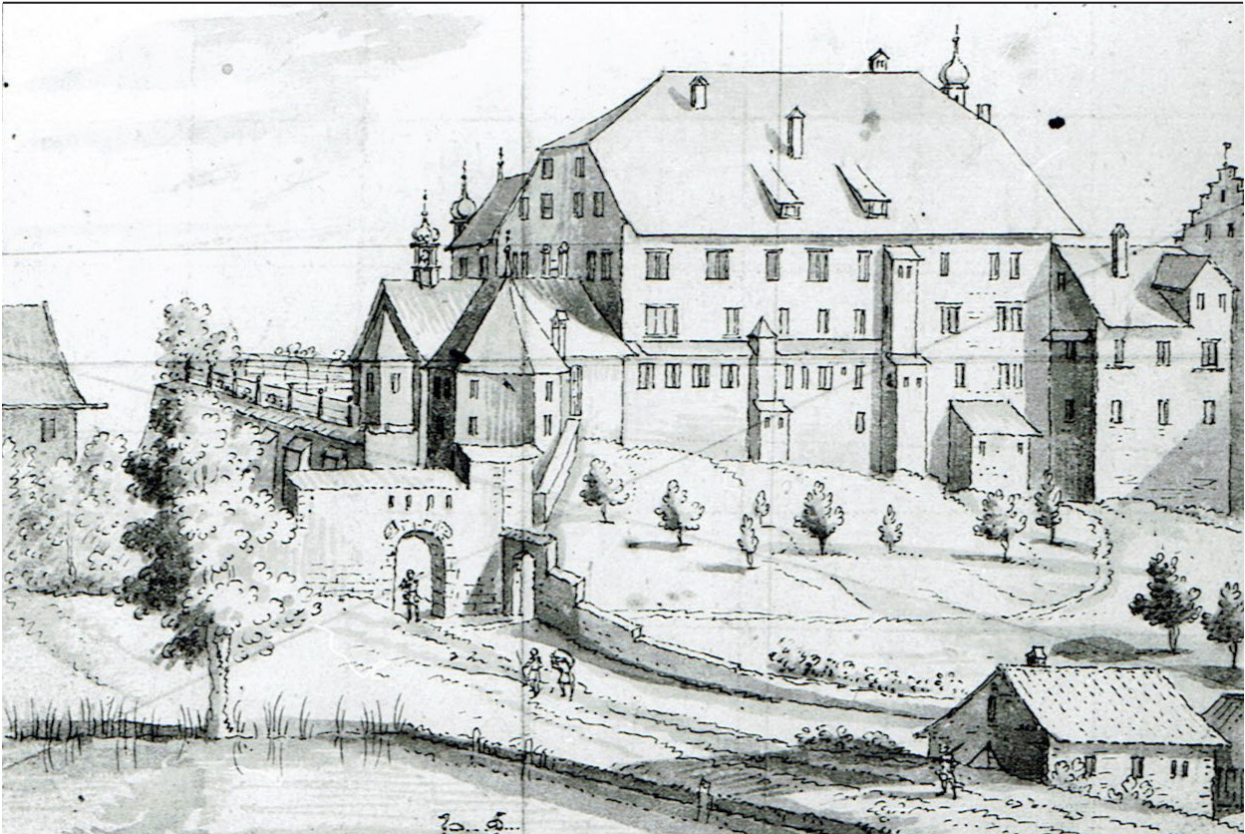
Ausgangslage Stilformen und Innenausstattung:

Die drei wichtigen Ausbauphasen zur Äbte-Residenz lassen sich bezüglich Innenausstattung grob den Zeit- und Stilepochen 'Spätrenaissance', 'Frühbarock' und 'Spätbarock' zuordnen. Alle drei Stilformen sind bei aktuellem Wissensstand als eher 'ländlich' und 'wärschaft' denn als 'städtisch' und 'hochverfeinert' einzustufen.

Bezüglich Charakteristik zeigt sich auch hier die Dualität von 'Zweckbau' und 'Residenz'. An der stilistischen Einordnung und Wertung wird zu einem späteren Zeitpunkt noch vertieft gearbeitet werden müssen. Es zeigt sich jedoch schon jetzt, dass eine Überbetonung des Repräsentativen unbedingt vermieden werden muss, weil dies der Charakteristik des Hofes nicht entspricht. Sinnbildlich dafür steht der barocke 'Rohling' im 3. Obergeschoss aus der Epoche von Coelestin Gugger, der vermutlich für einen prunkvoll ausgebauten 'Festsaal' vorgesehen war.

Nutzungsgeschichte:

Bezüglich Nutzungsgeschichte sind bis anhin leider wenige aussagekräftige Quellen oder Thesen zugänglich. Wie sich das Leben in der Äbterresidenz abgespielt hat, ist noch nicht beschrieben. Wir gehen davon aus, dass im 2. Geschoss eher Amtsstuben eingerichtet waren, bevor dann zur Wohnnutzung übergegangen worden ist. Auch kann vermutet werden, dass der Wohntrakt des Abtes im Norden des 3. Obergeschosses gelegen hat. Es gab jedoch auch im Süden des 2. Geschosses repräsentative Wohnräume. Hier ist noch Forschungsarbeit zu leisten, damit auch für die Vermittlung der Nutzungsgeschichte im Fürstabteimuseum eine Vorstellung besteht.



Das Hofgebäude von Norden, Federzeichnung 17. Jh. (Der Hofplatz zu Wil, S.8)

Die Konzeptinhalte des Vorprojekts basieren auf den erarbeiteten Grundlagen. Sie wollen den Zielsetzungen von Stiftung, Betrieb und Denkmalpflege bestmöglich entsprechen. Sie bilden eine erste Synthese, die im Detailprojekt dann vertieft ausgearbeitet wird.

Nutzungsanordnung:

Der Empfang mit dem Büro der Hofleitung und dem Hofladen wird 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 jetzigen 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 Grund-

installationen für eine zeitgemässe Büronutzung vorgenommen. Dazu gehört eine Sanitäreanlage mit Toiletten und Garderoben. 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 Äbtekappelle und im 'Festsaal' angeordnet. Das jetzige Atelier soll zum Raum für Wechselausstellung 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, im südwestlichen Teil des Hofes, soll das Thema 'Wohnen im Hof' dargestellt werden.

3. Konzepte Architektur

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 ist mit dem Modul 'Erlebnispfade' ein weiterer museale Schwerpunkt gesetzt. Der Ausgang 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 'Halleneckcharakter' des ehemaligen Gesindehauses wieder stärker betont. Im Erdgeschoss zur Hofbergstrasse werden zwei Atelier-Studios eingebaut, die allenfalls auch als Ferienwohnungen vermietet werden können (Stiftung Ferien im Baudenkmal). In den oberen beiden Geschossen ist jeweils eine 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 Dienerschaftskapelle 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, Erlebnistourismus 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 Weiterbaus 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 direkt 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 Haupteingang 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 überprüft und die notwendigen brandschutztechnischen und akustischen Massnahmen (Schallübertrag) umgesetzt werden. Auch besteht die Möglichkeit, die Installationen neu einzuführen.

Hinsichtlich einer Minimierung beim Energieverbrauch werden wo notwendig neue Fenster eingesetzt. Zudem wird die Decke über dem 3. Obergeschoss beim Übergang zum Dachstuhl ausgedämmt. Entlang der Aussenwände wird nur dort gedämmt, wo ohnehin neue 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. Die Durchwegung des Hofes wird mit zwei Hauptmassnahmen verstärkt und aktiviert. Zum einen wird eine Anpassung im Bereich der Brauerei-Terrasse am Hofplatz vorgeschlagen. Eine neue Freitreppe soll den Hof als Ganzes 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 einen Aufgang von der Weierstrasse zum Hof auszuformulieren. Damit könnte auch die Fluchttreppe aus der Bibliothek neue Bedeutung als rückwärtiger Eingang gewinnen.

Tragwerke:

Für die Ertüchtigung der Tragwerke sind die Böden vom 2. OG bis DG komplett von oben zu öffnen und auszuräumen. Danach können Schwachstellen erkannt und Massnahmen ergriffen werden. Ein Anheben oder Richten des Tragwerks ist nicht sinnvoll.

Die Nutzlasten der einzelnen Geschosse sind gebrauchstauglich definiert und werden nach einer ersten generellen Berechnung mit 200kg/m² angenommen. Bezüglich der Abfangung der Decken mit Unterzügen und Wänden muss davon ausgegangen werden, dass einige alte Unterzüge und Stützen neu erstellt werden müssen. Der Dachstuhl wurde in der 1. Etappe durch Ing. Menig instand gestellt.

In der Südwestecke und an der Westfassade wurden am Ende der 1. Etappe im 2. und 3. OG sowie im Dachstock umfangreiche Sicherungsarbeiten gemacht. Diese sind insbesondere durch den Lifteinbau in der 2. Etappe zu überprüfen. Für die Überprüfung der Verankerungsmassnahmen an der Ost- und Westfassade wird eine fotogrammetrische Rissaufnahme empfohlen.

Brandschutz:

Bestehende Bauteile und Anlagen sind in historischen Bauten verhältnismässig an die Brandschutzvorschriften anzupassen. Die Vorschläge des Planerteams sind zusammen mit Brandschutzbehörde und Denkmalpflege hinsichtlich ihrer Verhältnismässigkeit zu besprechen.

Für die angestrebten Personenbelegungen werden zwei vollwertige Fluchttreppenhäuser benötigt. Im Grundkonzept der 1. Bauetappe wurde ein Brandschutzkonzept über alle fünf Hofliegenschaften erstellt. Darin wurden nutzungs- und belegungsintensive Räume möglichst ebenerdig angelegt. Für die Entfluchtung der oberen Geschosse sind die zwei Treppenhäuser im Turm und im Haus Toggenburg vorgesehen. Für eine Entfluchtung über das Haus Toggenburg werden dort wesentliche Eingriffe als erforderlich betrachtet. Es muss eine Lösung gefunden werden, welche den geplanten Nutzungen gerecht wird.

Im Wesentlichen stellt das Hofgebäude heute vom Dachstock bis zur Hofgasse im Erdgeschoss einen grossen Brandabschnitt dar. Bei einem Brand besteht deshalb eine grosse Gefahr eines Totalschadens. Zur Reduktion des Schadenspotenzials ist eine geschossweise Brandabschnittbildung nötig. Die Ertüchtigung der Decken auf einen Feuerwiderstand EI60 ist nach ersten Erkenntnissen realisierbar. Die einläufige 'Sfondrati'-Treppe ist im 1., 2. und 3. OG einzuwandern.

Auch in der 3. Bauetappe ist eine Brandmelder-Vollüberwachung sicherzustellen. Diese dient wie bereits in den vorhergehenden Etappen als Kompensationsmassnahme. Die bestehende Brandmeldeanlage muss spätestens 2022 ersetzt bzw. modernisiert werden. Im 2. und 3. OG sollte der Einsatz einer Sprinkleranlage geprüft werden, diese würde die Feuerwiderstandsanforderung an Stützen, Primärträger und Decken reduzieren.

Eine Nutzung des Turmtreppenhauses im Rahmen des Projekts 'Setzkasten' ist unter verschiedenen Auflagen denkbar, aber mit der Brandschutzbehörde noch abzusprechen.

Elektro:

In der 1. Bauetappe wurden bereits Vorbereitungen für die 3. Bauetappe getroffen. Das Untergeschoss dient als Verteilebene zu den Steigzonen. Die Reserveplätze in der Energiezentrale im 2. UG sind nach aktuellen Kenntnissen für den Ausbau der 3. Etappe ausreichend.

Für den Ausbau 2. OG bis DG sind neue Unterverteilungen (Stark- und Schwachstrom) nötig. Diese sollten nach Möglichkeit in einem Nebenraum mit genügender Luftzirkulation platziert werden. Im 2. OG ist die Anzahl abhängig von der Anzahl an Mietern. Die Medien werden über die Böden erschlossen. Die Leitungsführung erfolgt im Zwischenboden.

Die Verbindung vom Hof zum Haus Toggenburg führt dazu, dass die Steigzone sowie die Verteilungen verlegt werden müssen.

Für die Erschliessung des Hauses Roter Gatter wurde in der 1. Etappe ein Verbindungskanal realisiert. Es sind sämtlich Elektroinstallationen zu erneuern und für jede Wohneinheit eine neue Unterverteilung zu erstellen.

HLKS:

Allgemein: Für die Erschliessung der 3. Bauetappe können im Hof die in der 1. Bauetappe vorgesehen Steigzonen verwendet werden. Die Verbindung vom Hof zum Haus Toggenburg führt dazu, dass die Steigzone mit dem Kamin und die gewerbliche Abluft verlegt werden muss.

Heizung: Die Heizung wurde 2017 saniert und komplett auf Gas umgestellt. Die Leistung der Anlage genügt auch für die 3. Bauetappe. In den Geschossen der ersten beiden Bauetappen ist mit kleineren Unterhaltsarbeiten zu rechnen. In den oberen Geschossen muss eine neue Wärmeverteilung installiert werden. Die Leitungen werden im Boden geführt. Die Verteilung erfolgt über Radiatoren oder Konvektoren. Die Regulierung muss erneuert werden.

Das Haus Roter Gatter wird über Fernleitungen an die Heizung und mit Kalt- und Warmwasser versorgt. Die Wärmeverteilung sowie die Sanitärinstallationen werden komplett neu erstellt. Die innenliegenden Nasszellen werden mit einer Abluftanlage entlüftet.

Lüftung: Bei der Lüftungsanlage sind Service- und Reinigungsarbeiten notwendig. Im Ulrich-Rösch-Saal im 1. Obergeschoss gibt es Anpassungen an der Lüftungsanlage.

Die Lüftung im 2. und 3. Obergeschoss wird über die Fenster angeordnet (Handlungsanweisung). Für die Lüftung einzelner Räume (innenliegende Nasszellen) werden dezentrale Systeme eingesetzt.

Gewerbliche Kälte: Die Kühlräume entsprechen z.T. nicht mehr den gesetzlichen Vorgaben und müssen erneuert werden. Die Warmwassererzeugung erfolgt z.T. über Wärmerückgewinnung der Kühlanlage.

Bauphysik:

Bezüglich Wärme- und Feuchteschutz können die immer noch gültigen Grundsätze der vorangehenden Bauetappen weiterhin übernommen werden. Der Wärmeschutz der massiven Bruchsteinaussenwände genügt dank dem Prinzip Dämmung durch Masse auch heutigen Anforderungen und ist nur partiell, z.B. bei Fensterlei-

bungen und Brüstungen zu verbessern. Die meisten Fenster mit ausreichender 2-fach Isolierverglasung sind in einem guten Zustand und können erhalten werden, nur die veralteten und teils stark verwitterten DV-Fenster sind zu ersetzen. Bezüglich der Schalldämmung in das 1. Obergeschoss sind keine speziellen Massnahmen vorzusehen. Zur massgeblichen Verminderung der Wärmeverluste wird empfohlen den Estrichboden nachträglich wärmezudämmen.

Die Lüftung im 2. und 3. Obergeschoss erfolgt weiterhin und sinnvollerweise über die Fenster. Auf eine technische Lüftungsanlage mit entsprechend massiven baulichen Eingriffen kann verzichtet werden. Sensibles Museumsgut kann in Vitrinen mit korrekten Klimabedingungen ausgestellt werden.

Mit diesem Konzept werden sehr gute Komfort- und Raumklimaverhältnisse bei optimiertem Energieverbrauch erzielt und es kann auf eine MINERGIE-Zertifizierung verzichtet werden.

Hof zu Wil - 3. Bauetappe
5. Kostenschätzung Vorprojekt

Kostenschätzung +/- 15%

Beschrieb	CHF exkl. MWSt.	CHF inkl. MWSt.
Vorbereitungsarbeiten	2'150'000.0	2'315'550.0
Hof: Rückbau im Bestand, Sondierungen, Sicherungsmassnahmen, etc.	1'387'000.0	1'493'799.0
Haus Toggenburg: Rückbau im Bestand, Sondierungen, Sicherungsmassnahmen, etc.	440'000.0	473'880.0
Haus 'Roter Gatter': Rückbau im Bestand, Sondierungen, Sicherungsmassnahmen, etc.	560'000.0	603'120.0
Dienerchaftskapelle: In Haus 'Roter Gatter'	0.0	0.0
Rundung: Differenz Ungenauigkeit, Kostenziel: Lineare Kürzung - ca. 10%	-237'000.0	- 255'349.0
Gebäude	13'720'000.0	14'776'440.0
Hof: Tragwerk, Brandschutz, Gebäudehülle, Fenster, Restaurierung, Ausbau, etc.	8'884'350.0	9'568'445.0
Haus Toggenburg: Erschliessung, Liftanlagen, Durchbrüche, Umbau Wartecksockel, etc.	2'551'750.0	2'748'234.8
Haus 'Roter Gatter': Tragwerk, Gebäudehülle, Fenster, Restaurierung, Ausbau, etc.	2'733'900.0	2'944'410.3
Dienerchaftskapelle: Tragwerk, Fenster, Restaurierung, Ausbau, Infrastruktur, etc.	1'076'750.0	1'159'659.8
Rundung: Differenz Ungenauigkeit, Kostenziel: Lineare Kürzung - ca. 10%	- 1'526'750.0	- 1'644'309.8
Betriebseinrichtungen	4'040'000.0	4'351'080.0
Museum: Museum, Szenografie, Ausstellungsmacher, Hofleitung	2'350'000.0	2'530'950.0
Gastronomie: Modernisierung best. Office- und Kücheneinrichtungen	180'000.0	193'860.0
Gastronomie: Neue Produktionsküche im UG	1'400'000.0	1'507'800.0
Hofleitung: Empfangsdesk, Einrichtung Hofladen	60'000.0	64'620.0
Signaletik: Umsetzung Signaletik	50'000.0	53'850.0
Umgebung	730'000.0	786'210.0
Hofplatz: Freitreppe, Trassenbauten , Anpassungen an best. Anlage, etc	195'000.0	210'015.0
Hofgarten: Anpassungen Dienerchaftskapelle	39'000.0	42'003.0
Hofhalde: Terraingestaltung, Terrassierungen, Wege/Plätze, Gärtnerarbeiten, etc.	573'000.0	617'121.0
Rundung: Differenz, Ungenauigkeit, Kostenziel, Lineare Kürzung - ca. 10%	- 77'000.0	- 82'929.0
Baunebenkosten	1'920'000.0	2'067'840.0
Gebühren: Baubewilligung, Anschlussgebühren, etc.	150'000.0	161'550.0
Muster, Modelle, Vervielfältigungen:	280'000.0	301'560.0
Bauherrenleistungen: Bauherrenvertreter, Kurator, Kommunikation, Vermarktung, etc.	715'000.0	770'055.0
Versicherungen, Finanzierung: Bauzeitversicherung, Zinsen, etc.	320'000.0	344'640.0
Übrige Baunebenkosten: Kunsthist. Aufarbeitung, Wettbewerbskosten, Leistungen Dritter	455'000.0	490'035.0
Reserven	1'200'000.0	1'292'400.0
Unvorhergesehenes Altbau, Bauherrenreserve	1'200'000.0	1'292'400.0
Ausstattungen	370'000.0	398'490.0
Möblierungen Allgemeinräume: Kaffeestation, Allgemeinräume, Kleininventar	65'000.0	64'620.0
Ferien im Baudenkmal: Möblierung, Textilien, Geschirr, Kleininventar	55'000.0	59'235.0
Kunst und Bau: Umsetzung Kunst und Bau	250'000.0	269'250.0
Kostenschätzung Vorprojekt +/- 15%	24'130'000.0	25'988'010.0
Kredit Vorprojekt (SIA-Planungsphase 31)	- 230'000.3	- 248'000.0
Kredit Detailprojekt (SIA-Planungsphase 32)	- 1'699'164.3	- 1'830'000.0
Kostenschätzung Kredit für Bauprojekt	22'200'835.4	23'910'010.0

6. Fazit / Ausblick



Ideenskizze: Hofterrasse mit Freitreppe.

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. Diese Attitüde aller Generationen basiert auf dem offenen Lagerhauscharakter ('Loft') des Hofes.

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, andere Eingriffe wie die neue Haupttreppe erscheinen noch zu wenig konsolidiert.

Mit der dritten Renovationsetappe besteht der Anspruch, den Hof in seiner Gesamtheit zu stärken. Ziel wird es sein müssen, mit vielschichtigen und differenzierten Eingriffen an der Lesbarkeit und Gesamterscheinung des Hofes zu arbeiten. Dazu sind vielschichtige und von Raum zu Raum differenzierte Strategien notwendig.

Das architektonische und denkmalpflegerische Repertoire hat sich während der letzten beiden Jahrzehnte erweitert. 'Rekonstruktive' Elemente, seien diese formal oder materialtechnisch geprägt, können den Kontrast zwischen Alt und Neu reduzieren. Der 'baumeisterliche' Umgang mit der Substanz erlaubt es, an einer Ganzheit und nicht in Kontrasten zu arbeiten.

Für die Umsetzung braucht es wo nötig auch die Fiktion. Aus dem Verschmelzen von Rückschau und Zukunftsentwurf gilt es hoch rational und zugleich inspiriert und sensibel auf das grosse Ganze zu schauen. Die intellektuelle Arbeit wird sein, diese Ganzheit mit möglichst wenig Einsatz von massiven Eingriffen zu erreichen. Je unsichtbarer und selbstverständlicher die Eingriffe erscheinen, umso erfolgreicher werden sie sein.