



Stadtrat

Rathaus, Marktgasse 58, CH-9500 Wil 2
E-Mail stadtrat@stadtwil.ch
Telefon 071 913 53 53, Telefax 071 913 53 54

Wil, 17. Juni 2009

Bericht und Antrag an das Stadtparlament

Gestaltung Hofplatz und Beleuchtung

1. Ausgangslage und Ziel

Am 16. Dezember 1998 genehmigte der Stadtrat das Leitbild der Altstadt Wil. Dieses hat wegleitenden Charakter für die Umsetzung von verschiedenen Massnahmen zur gestalterischen Aufwertung der Plätze, Strassen und Gassen in der Altstadt. Unter Einbezug der verkehrsfreien Zonen und der für den Verkehr freigegebenen Flächen, soll dem besonderen Erscheinungsbild in der Altstadt Rechnung getragen werden.

Auf der Basis des rechtskräftig verabschiedeten Verkehrskonzepts wurde im Jahr 2000 die Fussgängerzone in der Altstadt realisiert. Die gleichzeitige Eröffnung des Parkhauses „Viehmarktplatz“ ermöglichte die Reduzierung des Parkplatzangebots in der Altstadt von 114 auf 39 Plätze. Im Jahr 2001 wurden der Rosenplatz sowie der Aufgang zur Altstadt bis zum „Finishop“ neu gestaltet.

Im Weiteren besteht das Bedürfnis, den Hofplatz, den Bärenplatz und den Kirchplatz gestalterisch aufzuwerten. Der Stadtrat beschloss deshalb als nächsten Schritt, ein Konzept zur Gestaltung des Hofplatzes ausarbeiten zu lassen. Die Ausarbeitung der Gestaltungskonzepte für den Kirchplatz und den Bärenplatz sollen in einer späteren Phase erfolgen.

Die Neugestaltung des Hofplatzes mit der neuen Lichtführung hat zum Ziel, den Platz in seiner grösstmöglichen Dimension erscheinen zu lassen. Mit der bewusst zurückhaltenden Gestaltung soll die räumliche und architektonische Qualität des Hofplatzes erhalten und in ihrer Wirkung verbessert werden. Gleichzeitig soll so ein besonderer Erlebniswert erreicht werden.



2. Gestaltungskonzepte Hofplatz und Beleuchtung

Hofplatz

Im Mai 2001 beauftragte der Stadtrat die Architekten Josef Benz und Ruedi Elser mit der Ausarbeitung eines Gestaltungskonzeptes für den Hofplatz. In einem Zwischenbericht nahm der Stadtrat zustimmend Kenntnis von diesem Konzept. Der Schlussbericht für die Gestaltung des Hofplatzes lag im Februar 2002 vor. Im November 2002 wurde das Ingenieurbüro Grünenfelder + Keller Wil AG beauftragt, auf der Basis des Gestaltungskonzeptes das Bauprojekt zu erstellen.

Im Mai 2003 wurden die Altstadt-Vereinigung und die IG-Geschäfte über das in offener Planung und ständiger Begleitung durch die Arbeitsgruppe Altstadt ausgearbeitete Gestaltungskonzept Hofplatz informiert. Zum Projektkonzept äusserten sich die anwesenden Personen grundsätzlich positiv. Nach der Orientierung wurden ergänzende Fragen zu den Themen Beleuchtung, Beschallung, Wochenmarkt, Veranstaltungen, Überlaufwasser Pankratiusbrunnen, Erschliessung Parkplätze und Kehrrichtensorgung gestellt und diskutiert.

Anlässlich der Beratungen zum Finanzplan 2004 - 2008 stimmte das Parlament an der Sitzung vom Dezember 2003 der Empfehlung aus der Ratsmitte zu, die im Jahre 2005 vorgesehene gestalterische Aufwertung des Hofplatzes frühestens im Jahre 2008 zu realisieren. Von der Weiterbearbeitung der bereits weit fortgeschrittenen Projektierungsarbeiten im Rahmen des bewilligten Kredites nahm der Rat im Januar 2004 zustimmend Kenntnis.

Im Frühjahr 2008 wurde das Departement Bau, Umwelt und Verkehr beauftragt, die Planungsarbeiten zur Hofplatzgestaltung wieder aufzunehmen mit der Absicht, dass im Frühling 2010 der neu gestaltete Hofplatz eröffnet werden kann.

Mit der Wiederaufnahme der Planungsarbeiten kam zum ursprünglichen Konzept der beiden Architekten Josef Benz und Ruedi Elser aus dem Jahre 2001 eine weitere Variante hinzu. Die neue Variante stützt sich auf eine alte Zeichnung von ca. 1837, verschiedene alte Bilder aus dem Archiv und auf die Brunnenchronik von Wil. Diese Dokumente bestätigen, dass der heutige Standort des Pankratiusbrunnens dem ursprünglichen Standort dieses ältesten steinernen Brunnens der Stadt entspricht und dieser, bevor das alte Rathaus abgebrochen wurde, in der Weg-Achse zum Marktplatz stand. Aus den alten Dokumenten ist weiter ersichtlich, dass der Hofplatz über eine Rinne entwässert wurde, welche nördlich des Hofplatzes in einem lang gezogenen Bogen entlang der Häuserfront verlief.

Im Laufe der Konzeptüberarbeitung und den verschiedenen Diskussionen mit dem Architekten Ruedi Elser, der das Projekt Hofplatzgestaltung fachlich begleitet, entstanden weitere Varianten. Insgesamt wurden vier Varianten für die Gestaltung des Hofplatzes ausgearbeitet.

Beleuchtung

Von zwei verschiedenen Firmen wurden in den Jahren 2003 und 2004 Beleuchtungskonzepte ausgearbeitet. Aus mehreren Gründen vermochten beide Konzepte damals nicht zu überzeugen und wurden deshalb nicht weiterverfolgt. Mit der Wiederaufnahme der Konzeptbearbeitung für die Hofplatzgestaltung im Frühling 2008 wurde auch die Konzeptplanung für die Lichtführung in der Altstadt wieder in Angriff genommen. Auf Empfehlung des Architektenkollegiums wurde die Ausarbeitung des Beleuch-



Seite 3

tungskonzeptes für die gesamte Altstadt der Ch. Keller Design AG, St. Gallen, übertragen. Der Lichtdesigner hat daraufhin zwei unterschiedliche Beleuchtungskonzepte entworfen.

Fachgremium

Für die Evaluation der Bestvariante wurde ein Fachgremium eingesetzt, welches sich wie folgt zusammensetzte:

- Architektenkollegium
 - Astrid Stauffer, dipl. Architektin BSA/SIA
 - Kurt Huber, dipl. Architekt BSA/SIA
 - Andy Senn, Architekt BSA/FH
- Andreas Diesslin, Altstadtberater und Präsident Altstadtvereinigung
- Pierre Hatz, Leiter Kant. Denkmalpflege St. Gallen
- Ruedi Elser, Fachbegleitung
- Clemens Dahinden, Ingenieurbüro Grünenfelder + Keller Wil AG
- Beda Sartory, Vorsteher Departement Bau, Umwelt und Verkehr (bis Ende 2008)
- Marcus Zunzer, Vorsteher Departement Bau, Umwelt und Verkehr (seit anfangs 2009)
- Renato Tamburlini, Leiter Hochbau
- Martin Aurich, Leiter Bewilligungen (ab 1. Mai 2009, Thomas Kobler)
- Marcel Frei, Leiter Tiefbau, Verkehr

Das Fachgremium hat die vier verschiedenen Varianten für die Platzgestaltung und die zwei unterschiedlichen Konzepte für die Beleuchtung der Altstadt beurteilt und kam einheitlich zu folgenden Schlüssen:

Hofplatzgestaltung

Auf der Basis der historischen Zeichnung von Franz Müller (Hofplatz mit dem Rathaus um ca. 1837) soll der Hofplatz neu gestaltet werden und gleichzeitig soll das Platzniveau im Bereich Hof/Baronenhaus um bis zu 30 cm angehoben werden. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt in einer Wasserrinne, analog dem historischen Vorbild, und soll auf eine harmonische Platzgestaltung abgestimmt sein.

Der Pankratiusbrunnen soll am heutigen Standort erhalten bleiben, jedoch auf das Platzniveau abgesenkt werden. Der Brunnen wird damit frei, d.h. ohne Stufen zugänglich sein.

Beleuchtung

Die alten Laternen sind durch neue Beleuchtungskörper zu ersetzen. Die Beleuchtung der Altstadt soll entlang der Häuserfronten angebracht und, wo sinnvoll, mit wenigen Querhängern ergänzt werden. D.h. dort, wo es die Ausleuchtung erfordert, ist die Beleuchtung mit zusätzlichen Leuchten zu ergänzen. Das Fachgremium ist sich einig, dass eine Arkadenbeleuchtung sinnvoll und erwünscht sowie individuell und auf die unterschiedlichen Situationen abzustimmen ist. Für hohe Räume mit hellen Gewölben ergeben sich ganz andere Möglichkeiten als für niedere mit dunklen Balkendecken. Die aktuelle Beleuchtung mit Schiffsarmaturen nutzt diese Möglichkeit nicht. Einzelne Objektbeleuchtungen (Brunnen, Wirtshaus-schilder, Skulpturen) sowie einzelne punktuelle Fassadenbeleuchtungen (z.B. Hof, Baronenhaus, Gerichtshaus) sind in das Beleuchtungsprojekt aufzunehmen.



3. Bauprojekt

Rahmenbedingungen

Projektperimeter

Der Sanierungsbereich des Hofplatzes reicht vom Schnetztor bis zum Rathaus. Die befestigten Flächen unter den Arkaden sind nicht Bestandteil des Projektperimeters.

Verkehrsregime

Das Bauprojekt sieht keine Änderung des bestehenden Verkehrsregimes in der Altstadt vor. Die signalisierte Fussgängerzone bleibt erhalten. Die Zufahrt für den Individualverkehr ist weiterhin nur beschränkt möglich. Auch die Parkplatzbenützung im Bereich Marktplatz und südlich der Post wird weiterhin ermöglicht. Mit der Neugestaltung des Hofplatzes wird bewusst auf das Aufstellen von weiteren Signalen oder das Markieren von Leit- und Führungslinien für den Fahrzeugverkehr verzichtet. Es wird von den Zu-Fuss-Gehenden, Radfahrenden und Fahrzeuglenkenden erwartet, dass sie sich mit Augenkontakt verständigen und sich mit gegenseitiger Rücksichtnahme auf dem Hofplatz bewegen. Mit regelmässigen Nachkontrollen soll geprüft werden, ob sich die bewusst zurückhaltende Signalisation bewährt oder nachträglich allfällige Fahrplanordnungen (z.B. Begegnungszone) notwendig sind.

Behindertengerechtes Bauen

Mit der Neugestaltung des Hofplatzes soll die Zugänglichkeit auch für Personen mit Behinderungen möglich sein. Bei der Planung wurde die Richtlinie „Behindertengerechte Fusswegnetze“, Herausgeber: Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen, Ausgabe Mai 2003, sowie die SIA 500:2009 / SN 521 500, „Hindernisfreie Bauten“, Ausgabe 2009, im Kontext mit den verschiedenen Funktionsansprüchen und dem zu schaffenden historischen Erscheinungsbild berücksichtigt.

Archäologie

Die Kantonsarchäologie hat bereits ihr Interesse an einer baubegleitenden Untersuchung im Bereich des Hofplatzes angemeldet. Von besonderem Interesse ist vor allem der Bereich vor dem Hof zu Wil.

Untersuchung des Strassenbelages

Bei Belagsaufbrüchen von mehr als 30 m³ darf der Asphalt nicht mehr ohne vorherige Untersuchung des Teergehaltes der Wiederaufbereitung zugeführt werden. Ein externes Prüflabor hat aufgrund von mehreren Bohrkernproben festgestellt, dass der Belag frei von Schadstoffen ist und gemäss der Richtlinie „Für die Verwertung mineralischer Bauabfälle“ als Sekundärbaustoff verwendet werden darf. Es entfallen somit hohe Deponiekosten.

Ver- und Entsorgungsanlagen

Aufgrund der Abklärungen mit den zuständigen Werkleitungseigentümerinnen und Werkleitungseigentümern besteht kein Bedarf, die vorhandenen Werkleitungen zu sanieren oder auszubauen. Einzig im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Beleuchtung sind einzelne Ergänzungen der Leerrohranlagen erforderlich.



Aufbau Oberbau

Der Aufbau des Hofplatzes hat aufgrund der verschiedenen Beanspruchungen und Bedürfnisse eine ausreichende Tragfähigkeit aufzuweisen. Ein homogener Oberbau ist besonders wichtig. Dieser verhindert unterschiedliche Setzungen oder Senkungen, welche sich nachteilig auf den Oberflächenbelag auswirken können. Die Dimensionierung und der Aufbau des Oberbaues entsprechen den gültigen Normen und den neuesten Erkenntnissen. Der Aufbau ist wie folgt geplant:

Foundationsschicht, Kiessand I	25 cm
Drainasphalt S 22	18 cm
Pflasterung in Splitt/Sand-Gemisch	<u>16 cm</u>
Total Oberbau ca.	59 cm

Oberflächenbelag

Hofplatz

Das entscheidende Gestaltungselement für die Atmosphäre, die räumliche und architektonische Wirkung ist der Oberflächenbelag in der Altstadt.

Als Oberflächenbelag wird eine Naturstein-Pflasterung vorgeschlagen, welche dem historischen Charakter der Altstadt entspricht. Die Natursteine sollen von mittlerer Grösse sein, eine relativ ebene, jedoch rutschfeste Oberfläche aufweisen und aus Granit oder Kalkstein bestehen. Sie haben verschiedenste Anforderungen technischer und gestalterischer Art und unterschiedliche Benutzerwünsche zu erfüllen. Zahlreiche Platzgestaltungen vergleichbarer Schweizer Orte und Städte zeigen, dass dies möglich ist und sich bewährt hat. Beispiele sind: St. Gallen, Appenzell, Winterthur, Zürich, Schaffhausen, Stein a. Rhein, Sursee und Birmensdorf.

Grösse, Farbe, Form und Oberflächenbeschaffenheit der Pflasterung tragen wesentlich zum Erscheinungsbild der Altstadt bei. Aufgrund der gesammelten Erfahrungen diente die im Jahre 2001 erstellte Pflasterung im westlichen Aufgang zur Altstadt als Vorbild.

In unmittelbarer Nähe des Hauptmannshauses erfolgte im Frühling 2009 eine Bemusterung mit verschiedenen Pflasterungen. Die einzelnen Flächen von mittlerer Grösse dienten der Entscheidungsfindung bezüglich der Art, der Farbe, dem Format und der Oberflächenbeschaffenheit der Natursteine.

Herkunft der Natursteine

Es werden ausschliesslich Natursteine aus Europa eingesetzt. Für die Bemusterung wurden Pflasterungen aus folgenden Regionen ausgewählt:

- Maggia, Gneis; Tessin
- Iragna, Gneis; Tessin
- Guber, Quarzsand; OW
- Granit; Türkei



Vor- und Nachteile der Verlegung von Natursteinen in gebundener und ungebundener Bauweise

Gebundene Bauweise (starr, in Mörtel verlegt)

Vorteile

- Intensive Reinigung ist möglich.
- Die Oberfläche ist ab dem Benutzungszeitpunkt „sauber“, es entstehen keine Verschmutzungen von Innenböden von Liegenschaften durch Sandrückstände an den Schuhsohlen.

Nachteile

- Teure Bauweise
- Empfindlich auf Setzungen
- Benötigt nach der Fertigstellung die erforderlichen Sperrzeiten (LKW – Belastung nach 28 Tagen) oder es müssen Spezialmörtel verwendet werden, die nach kurzer Zeit eine hohe Anfangsfestigkeit aufweisen.
- Je nach Höhe der Temperaturunterschiede entstehen infolge Zugspannungen mehr oder weniger Risse.
- Risse infolge von Temperaturspannungen sind unvermeidlich. Diese müssen nachträglich aufgefräst und als Dehnungsfugen ausgebildet werden, damit keine Schäden entstehen.
- Dehnungsfugen sind optisch zu sehen.
- Bei gebundenen Bettungsmaterialien wird durch eindringendes Wasser Kalk ausgelöst. Dies kann zu Verstopfungen von Leitungen und unschönen Kalkausschwemmungen an der Oberfläche führen.

Ungebundene Bauweise (in Sand/Splitt mit Bindemittel verlegt)

Vorteile

- Kostengünstige Erstellung
- Benötigt keine Dehnungsfugen
- Nach der Fertigstellung sofort benutzbar (wirkt sich positiv auf Bauprogramm aus).
- Bilden unerlässliche Entspannungszonen zwischen gebundener Bauweise.
- Kanalisation wird entlastet, da ein Teil der Niederschlagsmenge versickern kann.
- Im innerstädtischen Bereich entstehen natürliche Feuchtigkeitsspeicher, die die klimatischen Verhältnisse verbessern.
- Keine Auskalkungen der Bettungsmaterialien und dadurch kein Verstopfen von Leitungen oder Kalkausschwemmungen an der Oberfläche.
- Das Aufnehmen und Wiederverlegen der Pflasterung ist sehr einfach und kostengünstig. Flickstellen sind innerhalb kurzer Zeit nicht mehr sichtbar. Die Steine können kostengünstig gereinigt und wiederverwendet werden.

Nachteile

- Tropfkanten von Dachrinnen können sich abzeichnen.
- Schonende Reinigung erforderlich
- Sandkörner, die an den Schuhsohlen haften, können im Innenbereich von Liegenschaften Kratzer verursachen.



Seite 7

Arkaden

Im Gegensatz zum neu geplanten Oberflächenbelag des Hofplatzes bleiben die verschiedenen bestehenden Pflästerungen und Plattenbeläge unter den Arkaden vor den einzelnen Hauszugängen erhalten. Sie leiten über zu den einzigartigen und individuellen Altstadt Häusern.

Beurteilung der Muster-Natursteinbeläge durch Dritte (Zusammenfassung)

Zur Begutachtung der verschiedenen Pflästerungsmuster wurden folgende Anspruchsgruppen zu einem Augenschein vor Ort eingeladen:

Architektenkollegium

Das Kollegium favorisiert den Naturstein „Guber“ mit dem Format 12 / 24 cm und der gespaltenen und geschliffenen Oberfläche. Das Ausfugen der Pflästerung in Sand wird befürwortet; die Fugen sind möglichst schmal zu erstellen.

Kantonale Denkmalpflege

Aus Sicht des Denkmalpflegers Pierre Hatz ist die Wahl der Oberflächenbefestigung von entscheidender Bedeutung für das Erscheinungsbild des Hofplatzes. Eine Natursteinpflästerung entspricht dem historischen Charakter der Altstadt. Pierre Hatz schliesst sich der Meinung des Architektenkollegiums an und befürwortet die Guber-Natursteinpflästerung mit dem Format 12 / 24 cm. Er betont, dass die Natursteine in ungebundener Bauweise verlegt werden sollten.

Pro Cap St. Gallen-Appenzell, Markus Alder, Bauberater für behindertengerechtes Bauen

Markus Alder führt aus, dass, je grösser die Steine, desto kleiner der Fugenteil und umso besser sei die Benutzung für Behinderte. Er weist darauf hin, dass die ungebundene Verlegeart nicht den Vorschriften für behindertengerechtes Bauen entspricht. Sollte diese Verlegeart trotzdem zur Ausführung gelangen, ist vorgängig eine genügend grosse Musterfläche zu erstellen, die mit Rollstühlen befahren werden kann.

Konsultativ-Abstimmung

In einer Konsultativ-Abstimmung sprachen sich nebst den erwähnten Anspruchsgruppen auch die Vertreter der Altstadtberatung, Altstadtvereinigung und der Ortsbürger Wil grossmehrheitlich für den Guber Quarzsandstein 12 / 24 cm, gespalten/geschliffen, aus.

Beurteilung durch Fachberatungsbüro für Pflästerungen und Natursteinbeläge, Dipl. Ing. FH Erich Lanicca, Zürich (Schweizweit anerkannter Experte)

Erich Lanicca wurde als unabhängiger Fachberater bei der Planung des Natursteinbelages beigezogen. Bereits 1999 war Erich Lanicca als Fachberater bei der Planung des Plattenbelages in der Fussgängerzone der Oberen Bahnhofstrasse tätig. Aus seinem Bericht „Planungs- und Ausführungsempfehlungen“, Stadt Wil, Hofplatzgestaltung vom 30. April 2009, ist aus dem Kapitel 5., Schlussbemerkungen, Folgendes zu entnehmen (Text zusammengefasst):

Mit dem gewählten Natursteinbelag in ungebundener Bauweise entsteht eine Pflästerung mit einem positiven Langzeitverhalten. Mit der ungebundenen Ausführung werden die klimatischen Verhältnisse durch den natürlichen Feuchtigkeitsausgleich der ungebundenen Bauweise beim Hofplatz optimiert. Auch wenn die ungebundene Bauweise nicht ganz den Wünschen für hindernisfreies Bauen entspricht, was in historischen Bereichen nicht immer möglich ist, wird mit den ebenen Steinoberflächen und den schmalen Fugen die bestmögliche Ausführung angeboten. Mit der vorgesehenen Pflästerung und der



Seite 8

ungebundenen Bauweise entsteht zu den historischen Häusern ein harmonisches Bild, das sich gut in die Altstadt von Wil einfügt.

Zusammenfassung

Der Guberstein ist ein harter, widerstandsfähiger, hell- bis dunkelgrauer Quarzsandstein. Er wird seit über 100 Jahren in der Schweiz, oberhalb von Alpnach (Obwalden), abgebaut. Die Verlegung der Natursteinpflasterung in ungebundener Bauweise (in Sand/Splitt-Gemisch mit Bindemittel verlegt) wird grossmehrheitlich befürwortet. Bei der Verlegung der Natursteine wird besonders Wert auf die Ausbildung von schmalen und ebenen Fugen gelegt.

Nach den Vorgaben für „Hindernisfreie Bauten SIA 500:2009 / SN 521 500, Ausgabe 2009, und der Richtlinie für „Behindertengerechte Fusswegnetze“ wird die Natursteinpflasterung mit maschinell hergestellter, aufgerauhter Oberfläche und mit vollflächiger Ausfugung als beschränkt geeignet bzw. geeignet beurteilt.

Bei der Wahl der Natursteinpflasterung mit dem Format 12 / 24 cm wurde bewusst Wert auf eine rechteckige und grosse Oberfläche des einzelnen Steines gelegt. Im Vergleich zu einem quadratischen Steinformat, z.B. 11 / 13 cm, kann somit der Fugenteil wesentlich reduziert werden. Wird bei der Verlegung des rechteckigen Pflastersteines zudem besonders Wert auf die Ausbildung von schmalen und ebenen Fugen gelegt, kann eine grösstmögliche Ebenheit des gesamten Platzes erreicht werden. Diese Verlegetechnik wirkt sich positiv auf den Rollwiderstand und die Erschütterungen beim Befahren mit Rollstühlen, Rollatoren und Kinderwagen aus.

Mit dem rechteckigen Guber-Naturstein wird hier zugunsten eines Belages, der mehr den Anforderungen der Behinderten entspricht, vom ursprünglich für die Altstadt gewählten Natursteinbelag abgewichen (vgl. Aufgang zur Altstadt im Bereich Rosenplatz). Dort wurde eine Natursteinpflasterung aus Granit mit gestockter Oberfläche mit dem Format 11 / 13 cm verwendet.

Oberflächenentwässerung

Die Platzentwässerung erfolgt durch eine wasserführende Natursteinrinne und durch Schächte. Die Rinne wird aus Gründen des Gehkomforts und der Nutzungsflexibilität eine flache Ausrundung aufweisen.

Möblierung/Begrünung

Auf dem Hofplatz wird bewusst auf eine fest installierte Möblierung und Begrünung verzichtet. Im Übergang zwischen Hofplatz und Marktplatz ist zur besseren Lesbarkeit des ursprünglichen Platzabschlusses (Standort ehemaliges Rathaus) eine spezielle Gestaltung angedacht. Sie könnte Bodenmarkierungen, Sitzgelegenheit, Informationselemente enthalten oder künstlerisch gestaltet sein. Im Rahmen des Ausführungsprojektes werden diese Details ausgearbeitet.



Infrastrukturen

Im Jahre 2003 erfolgte eine Bedürfnisabklärung bei verschiedenen Benutzenden und Interessengruppen (Ortsgemeinde Wil, Stadt-Tambouren Wil, Marktfahrer, Marktwesen, Veranstalter des „Bärefäscht“ und Hofchilbi, Altstadtvereinigung Wil, Werkhof) des Hofplatzes. Im Frühling 2009 erfolgte erneut eine Beurteilung der Bedürfnisse. Die interne Überprüfung hat gezeigt, dass die gewünschten Ausbauten der Infrastrukturen weitgehend abgedeckt werden konnten. Einige wenige ausstehende Massnahmen werden im Rahmen der Ausarbeitung des Ausführungsprojektes geprüft.

Veloabstellanlage

Unter der Terrasse im Hof zu Wil besteht die Möglichkeit, einen bestehenden Lagerraum als Veloabstellanlage umzunutzen. Erste Verhandlungen mit den Verantwortlichen der Stiftung Hof haben bereits stattgefunden. Die Anmietung des Lagerraums und die notwendigen Anpassungsarbeiten für eine Veloabstellanlage sind möglich. Die voraussichtlichen Kosten für die Miete des Lagerraumes betragen Fr. 150.-- / Monat. Für die Umbaukosten sind im Kostenvoranschlag Fr. 15'000.-- eingestellt.

Beleuchtung/Lichtgestaltung

Altstadt

Nachdem das Fachgremium die Wegrichtung für die Beleuchtung/Lichtgestaltung festgelegt hat (vgl. Ziffer 3, Fachgremium) und der Stadtrat im Grundsatz diese Rahmenbedingungen befürwortet, wurde das Beleuchtungskonzept „Altstadt“ weiterbearbeitet. In der Folge wurden die verschiedenen Konzepte durch das Büro Ch. Keller Design AG, St. Gallen, ausgearbeitet und ebenfalls mit den Anspruchsgruppen anlässlich der Bemusterung besprochen. Verschiedene Anregungen und Verbesserungsvorschläge führten schliesslich zur folgenden Bestvariante:

Die Beleuchtung der Altstadt erfolgt grundsätzlich analog dem heutigen bestehenden Konzept, jedoch mit neuen Leuchten, welche an den Hausfassaden angebracht werden. Dort, wo es die Ausleuchtung erfordert, wird die Beleuchtung mit zusätzlichen Leuchten ergänzt. Die Arkadenbeleuchtung soll individuell und auf die unterschiedlichen Situationen abgestimmt und verbessert werden. Für hohe Räume mit hellen Gewölben ergeben sich ganz andere Möglichkeiten als für niedere mit dunklen Balkendecken. Die aktuelle Beleuchtung mit Schiffsarmaturen nutzt diese Möglichkeit nicht. Einzelne Objektbeleuchtungen (Brunnen und Skulpturen) sowie einzelne punktuelle Fassadenbeleuchtungen (z.B. Hof, Baronenhaus, Haus zum Anker, Kirchplatzschulhaus etc.) wurden ebenfalls in das Beleuchtungsprojekt integriert.

Hofplatz

Auf der Basis des erwähnten Beleuchtungskonzeptes Altstadt (vgl. Ziffer 4, Beleuchtung / Lichtgestaltung) wurde das Beleuchtungsprojekt Hofplatz ausgearbeitet. Im Wesentlichen besteht die Lichtführung aus der Gassenbeleuchtung mit dem Hauptlicht auf der Strasse und einer dezenten Fassadenaufhellung. Die markanten Fassaden des Hofes, Baronenhauses, Haus zum Anker und des Schnetztores werden in einem diskreten Licht angeleuchtet. Diese Scheinwerferleuchten sind breitstrahlend und für eine sanfte Fassadenanstrahlung ausgelegt. Für die akzentuierte Brunnenskulpturbeleuchtung des Pankratiusbrunnens wird eine engstrahlende Scheinwerferbeleuchtung montiert. Die Arkaden erscheinen in einem dezenten jedoch kontinuierlichen Licht. Je nach Deckenbeschaffenheit der Arkaden sind diese tief- oder indirektstrahlend beleuchtet, ohne Spiegelung in den Schaufenstern.



4. Kosten

Kostenvergleich

Bevor die Gesamtkosten aufgezeigt werden, sind die Verlegungs- und Unterhaltskosten von Natursteinen in ungebundener und gebundener Bauweise aufzuzeigen.

Verlegung der Natursteine in ungebundener und gebundener Bauweise

Kostenanteil der Bauarbeiten für Verlegung in gebundener Bauweise	Fr. 300'000.00
Kostenanteil der Bauarbeiten für Verlegung in ungebundener Bauweise	Fr. 200'000.00
Differenz	Fr. 100'000.00

Der Kostenvergleich zeigt, dass der Kostenanteil für die Verlegung der Natursteine in der gebundenen Bauweise Fr. 100'000.-- bzw. 50 Prozent höher liegt, als jener für die ungebundene Bauweise.

Unterhaltskosten Natursteinbelag

Ungebundene Bauweise

Der in Sand und Splitt mit Bindemittel verlegte Natursteinbelag erfordert voraussichtlich im Folgejahr nach der Erstellung ein Nachsand der Fugen. Diese Arbeiten werden auf ca. Fr. 5'000.-- geschätzt. Es ist davon auszugehen, dass die Gesamt-Unterhaltskosten in den nächsten zwanzig Jahren ca. Fr. 15'000.-- betragen werden.

Gebundene Bauweise

Wie die ungebundene Bauweise erfordert auch die gebundene Bauweise Unterhaltsarbeiten. Risse zwischen dem Fugenmörtel und den Natursteinen infolge Temperaturschwankungen und unterschiedlicher Sonneneinstrahlung sind nicht zu vermeiden. Damit keine Folgeschäden entstehen, sind diese Risse nachträglich aufzufräsen und als Dehnungsfugen auszubilden. Es ist schwierig, die Höhe dieser Unterhaltskosten genau zu beziffern, weil diese stark von den klimatischen Verhältnissen abhängig sind. Die geschätzten Unterhaltskosten belaufen sich in den nächsten zwanzig Jahren auf ca. Fr. 10'000.-- bis Fr. 15'000.--.

Baukosten (Basis: Natursteinpflasterung in ungebundener Bauweise)

	Fr.
Erwerb von Grund und Rechten	5'000.00
Bauarbeiten	1'220'000.00
Nebearbeiten (Pankratiusbrunnen, Archäologie, Veloabstellanlage etc.)	140'000.00
Beleuchtung/Lichtgestaltung	210'000.00
Projekt, Bauleitung, fachliche Beratung	160'000.00
Unvorhergesehenes und Regie	85'000.00
	1'820'000.00
Mehrwertsteuer 7,6 %	140'000.00
Total Kostenvoranschlag	1'960'000.00



5. Finanzierung

Baukosten Hofplatz

Im Finanzplan 2009 – 2013 sind die geschätzten Ausbaukosten für die Hofplatzgestaltung inkl. Beleuchtung in den Investitionskonti 131.5010.100 und 131.5010.101 mit insgesamt Fr. 1'485'000.-- eingestellt.

Begründung der Abweichung Kostenvoranschlag / Finanzplan

Kostenvoranschlag vom Mai 2009	Fr. 1'960'000.00
Eingestellte Aufwendungen im Finanzplan 2009 – 2013	Fr. <u>1'485'000.00</u>
Differenz	Fr. <u>475'000.00</u>

Genauigkeit Kostenschätzung (Basis für Finanzplan)

+/- 25 % von Fr. 1'485'000.00	Fr. 371'000.00
Teuerung 2002 / 2009 gemäss PKI, 10,8 % von Fr. 1,2 Mio. (gem. Projekt 2002)	Fr. <u>130'000.00</u>
Total	Fr. <u>501'000.00</u>

Folgekosten

Bauliche Unterhaltskosten für ungebundene Bauweise

In den nächsten zwanzig Jahren wird mit Gesamt-Unterhaltskosten von ca. Fr. 15'000.-- gerechnet. Diese Unterhaltskosten werden künftig zulasten des Kontos 1621.3140 Baulicher Unterhalt, Instandstellung eingestellt.

Reparaturkosten

Gegenüber den Natursteinbelägen in gebundener Bauweise ist das Entfernen und Wiederverlegen von Natursteinen in ungebundener Bauweise sehr einfach und kostengünstig. Bei Reparaturarbeiten an Werkleitungen ist dies von grossem Nutzen.

Reinigungskosten für den Natursteinbelag in ungebundener Bauweise

Die Reinigung des Hofplatzes erfolgt im Rahmen des bisherigen Reinigungszyklus. Der zusätzliche Reinigungsaufwand anlässlich von Veranstaltungen und Festen wird von den Verantwortlichen als gering eingeschätzt.

Miete für Veloabstellanlage

Die Mietkosten des Lagerraumes unter der Terrasse im Hof zu Wil, welcher als Veloabstellanlage umgenutzt wird, betragen Fr. 150.-- / Monat, d.h., es sind im Konto 1623.3160 Mieten für Parkplätze jährliche Mietkosten von Fr. 1'800.-- einzustellen.

Stromkosten Beleuchtung

Mit der neuen Beleuchtung des Hofplatzes werden die alten Leuchtmittel weitgehend ersetzt. Durch den Einsatz von neuen und zusätzlichen Leuchtmitteln, bestückt mit neuester Lichttechnik, wird der Strombedarf unwesentlich höher liegen als der bisherige.



6. Terminplan / Bauvorgang

Terminplan

(optimale Bedingungen, d.h. keine Verzögerungen durch Einsprachen, archäologische Untersuchungen, Witterung etc.)

Juni 2009	Genehmigung Projekt, Bericht und Antrag durch Stadtrat
August/September 2009	Vorberatende Kommission
September 2009	Parlament
September/Oktober 2009	Submission Bauarbeiten
Oktober 2009	öffentliche Planaufgabe
November 2009/Frühling 2010	Bau

Bauvorgang

Es wird mit einer Bauzeit von fünf bis sechs Monaten gerechnet.

Die Bauarbeiten beginnen mit der Demontage des Pankratiusbrunnens. Um die Bauzeit möglichst kurz zu halten ist vorgesehen, den Hofplatz in zwei Etappen zu erstellen. In der ersten Phase wird die Nordhälfte und in der zweiten Phase die Südhälfte des Hofplatzes realisiert. Somit ist der Zugang und die Notzufahrt zu den Liegenschaften gewährleistet; einzelne Ausnahmen sind möglich.

7. Zuständigkeit

Die Beschlussfassung über neue und einmalige Ausgaben von mehr als 1 Mio. bis 6 Mio. Franken obliegt gemäss Art. 9 lit. g der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum.

8. Anträge

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgende Anträge:

1. Dem Kredit von Fr. 1'960'000.00 für die Gestaltung Hofplatz inkl. Beleuchtung sei zuzustimmen.
2. Es sei festzustellen, dass der Beschluss gemäss Ziffer 1 nach Art. 9 lit. g Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.



Seite 13

Stadt Wil

Dr. iur Bruno Gähwiler
Stadtpräsident

Christoph Sigrist
Stadtschreiber

Übersichtsplan-Nr. A 09.23-1