

26. August 2020

Bericht und Antrag an das Stadtparlament

Renovations- und Innovationsprojekt 3. Bauetappe Hof zu Wil / Kredit und Darlehen

Anträge

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgende Anträge:

1. Für die Mitfinanzierung des Renovations- und Innovationsprojekts 3. Bauetappe Hof zu Wil sei ein Kredit in der Höhe von Fr. 9'625'000.-- sowie ein zinsloses Darlehen in der Höhe von Fr. 12'150'000.- zu sprechen.
2. Es sei festzustellen, dass der zustimmende Beschluss zu Ziff. 1 gemäss Art. 6 lit. b Gemeindeordnung dem obligatorischen Referendum untersteht.

Zusammenfassung

Mit seiner über 800-jährigen Geschichte strahlt der Hof zu Wil als bedeutendes und verpflichtendes Kulturerbe weit über die Grenzen der Stadt und Region hinaus. Er wurde 1979 unter Bundesschutz gestellt und ist als Baudenkmal von nationaler Bedeutung eingestuft. In der Abstimmung von 1988 stellte sich die Wiler Bevölkerung deutlich hinter den Kauf der Gesamtliegenschaft sowie die Gründung der Stiftung Hof zu Wil, welche den Bau seither etappenweise restauriert. Der Stiftungszweck legt fest, das Baudenkmal der Öffentlichkeit für gesellschaftliche und kulturelle Begegnungen zur Verfügung zu stellen. Diesem Grundsatz wird im Zuge der abschliessenden Nutzungsplanung erneut Rechnung getragen.

Die nun anstehende 3. Bauetappe bildet den vorläufigen Abschluss dieses umfassenden Generationenprojekts. Die Schwerpunkte der baulichen Arbeiten liegen einerseits auf den ehemaligen Residenzräumen im zweiten und

dritten Obergeschoss, andererseits auf dem Haus Roter Gatter inklusive der darüberstehenden Dienerschaftskapelle mit Anschluss zum Hofgarten. Aufwendig, aber für die Zukunft betrieblich notwendig, ist eine zweite, unabhängige Vertikalerschliessung über das Haus Toggenburg. Diese dient auch als Servicestrang für die neu im Keller untergebrachte, der Hausgrösse angepasste Produktionsküche. Wichtig für die Anbindung an die Stadt ist die Öffnung der Anlage über eine grosszügige Freitreppe in Richtung Marktgasse, die Klärung des Eingangs- und Empfangsbereichs sowie die Gestaltung der Hofhalde bis hinunter zum Weier, was künftig auch ein Durchqueren der Hofanlage möglich macht.

Die Stiftung Hof zu Wil beauftragte das Architekturbüro Thomas K. Keller aus St. Gallen für die Ausarbeitung des Detailprojekts. Für die Erarbeitung des Betriebs- und Finanzkonzeptes zeichnet sich Dr. Patrick Cotting verantwortlich. Der Kostenrahmen des Renovations- und Innovationsprojekts wird auf Fr. 25'450'000.-- geschätzt.

Der Kanton St. Gallen hat eine Beteiligung von Fr. 5'400'000.-- in Aussicht gestellt. Der Entscheid erfolgt im Regierungsrat im Dezember 2020 resp. im Kantonsrat im April und Juni 2021. Die Stiftung Hof zu Wil ersucht die Stadt Wil ebenfalls um Beteiligung an den Kosten.

1. Ausgangslage und Zielsetzung

In der Vorbereitung zu den Renovationsarbeiten wurde nochmals eine zusammenhängende Gesamtbetrachtung vorgenommen. Die Stiftung Hof zu Wil hat dafür unter Einbezug verschiedener Nutzergruppen eine Vision für die zukünftige Ausrichtung und Positionierung des Hofbezirks entwickelt. Auf dieser Grundlage sind die Anforderungen und Bedürfnisse an die baulichen Massnahmen definiert worden. Diese umfassen sowohl betriebliche und funktionale wie auch technische und denkmalpflegerische Aspekte.

Die fünf Ziele wurden wie folgt formuliert:

1. Den Hof zu Wil fertig renovieren und für die Zukunft fit machen

Die ersten beiden Bauetappen beinhalteten die Renovation von annähernd der Hälfte des Hofes. Ein grosser Teil des Hofes befindet sich baulich indessen in einem desolaten Zustand. Es geht nicht nur um den Erhalt und die Sicherung der Substanz der Gebäude, sondern auch um die Ausrichtung auf eine optimale und multifunktionelle Nutzung.

2. Erweiterung zum «Hofbezirk-Projekt»

Es wird eine Hofbezirk-Erlebniswelt geschaffen, welche die Altstadt von Wil und ihre Angebote sowohl für die Bevölkerung wie die Touristen attraktiver macht. Als zentraler Angelpunkt dient dabei der Hof zu Wil.

3. Marketinganbindung an den Stiftsbezirk St.Gallen

Der Hof zu Wil zusammen mit der neuen Erlebniswelt soll den Touristen und Besuchern als viertes Element des umfassenden Erlebnisangebotes des ehemaligen Klosters St.Gallen angeboten werden: nebst Stiftsbibliothek, Stiftsarchiv und Kathedrale. Das Welterbe-Direktorium des Stiftsbezirks St.Gallen arbeitet dazu bereits in der Fachgruppe „Museale Inszenierung“ mit und unterstützt dieses strategische Ziel.

4. Wil wird touristisch das «Gruyère der Ostschweiz»

Ziel ist es, Kombi-Angebote für Tour Operators mit Fokus «UNESCO Weltkulturerbe Abtei St.Gallen» erfolgreich im Markt zu positionieren, dazu wurde bereits St. Gallen – Bodensee-Tourismus ins Boot geholt. Es wird zunächst mit 15'000 Besuchern gerechnet (10% im Vergleich zu St. Gallen). Gruyère dient in erster Linie als Beispiel bezüglich seiner Ähnlichkeit der Lage mit Altstadt und Schloss. Mit rund 150'000 Besuchern pro Jahr ist die touristische Frequenz und entsprechende Infrastruktur nicht vergleichbar.

5. Anbindung an das UNESCO-Weltkulturerbe Abtei St. Gallen

Bis ins Jahr 2030 soll bei der UNESCO Kommission beantragt werden, den Hofbezirk mit dem Hof zu Wil und den angrenzenden Gebäuden als Bestandteil der ehemaligen Fürstabtei St.Gallen unter das Dekret des UNESCO Weltkulturerbes Abtei St.Gallen (Convent of St. Gall / Abbaye de St. Gall) von 1983 zu stellen und dieses hiermit zu präzisieren.

2. Architektonische Konzepte und technisch-konstruktive Umsetzung

Hofgebäude und Haus Toggenburg

Der Kern und Hauptbestandteil der 3. Bauetappe sind die noch nicht sanierten Residenzräume im zweiten und dritten Obergeschoss des Hofgebäudes. Neben den notwendigen konstruktiven Ergänzungs- und Instandsetzungsarbeiten gilt das Hauptaugenmerk der Klärung der Raumstruktur. Der Leitgedanke dabei ist die Wiederherstellung einer barocken Raumfolge, so dass in diesen beiden Geschossen der Residenzcharakter gestärkt und erlebbar wird. Hierfür werden sekundäre und provisorische Einbauten entfernt und Raumverbindungen wiederhergestellt. Für die museale Nutzung wird mit diesem Vorgehen die Charakteristik festgelegt, aber auch die betriebliche Flexibilität erhöht.

Die denkmalpflegerischen Konzepte für den Grad der Wiederherstellung und die Ausstattung der Innenräume sind für jeden Raum einzeln festgelegt worden. Die Tiefe der baulichen Eingriffe und der Umfang der restauratorischen Massnahmen sind dabei vom Zustand der vorherrschenden Bausubstanz und der jeweiligen Qualität der Oberflächen abhängig. Als Besonderheit wird im dritten Geschoss im Bereich des «barocken Rohbaus» die Neuinterpretation eines der Epoche entsprechenden FestsaaIs geschaffen.

Das Kernelement für die mannigfaltigen künftigen Nutzungen bildet eine zweite Vertikalerschliessung im Haus Toggenburg, welche als Pendant zur bestehenden Treppen- und Liftanlage im Wehrturm das Versorgungs- und Fluchtwegkonzept komplettiert. Über diese neue Erschliessung kann auch die Gastronomie effizienter betrieben werden, für welche im Untergeschoss eine erweiterte Produktionsküche vorgesehen ist. Die notwendige Aufhebung der Wirtewohnung im Haus Toggenburg ermöglicht es, den Wappensaal wieder öffentlich zugänglich zu machen.

Haus Roter Gatter

An der Hofbergstrasse entstehen im Haus Roter Gatter zwei neue Atelier-Studios. Dafür werden die Kellerräume aufgehoben und die Bodenplatte wieder auf das ursprüngliche Niveau herabgesetzt. In den darüber liegenden zwei Geschossen werden grosszügige 4,5-Zimmerwohnungen erstellt. Der Zugang erfolgt neu über die Hofhalde, wo auch ergänzende Aussenräume in Richtung Abendsonne entstehen sollen. Durch den Rückbau des Treppenhauses kann so eine angemessene und zeitgemässe Grosszügigkeit bei grösstmöglichem Substanzerhalt erreicht werden.

Dienerschaftskapelle

Zur Wiederherstellung der ursprünglichen Raumproportionen wird eine neue Gewölbedecke eingeführt, welche auch der Wärmedämmung dient. Der rohe Raumeindruck und die charakteristische Patina sollen jedoch erhalten bleiben. Durch drei hohe Fenstertüren wird der Bezug der Dienerschaftskapelle zum Hofgarten gestärkt, in welchem aufgrund der neuen Erschliessung im Haus Toggenburg störende Elemente entfernt werden können. Für eine unabhängige Nutzung wird das Raumangebot um ein Foyer mit Toilettenanlage ergänzt.

Hofgasse Nord

Die Eingriffe in der Hofgasse dienen in erster Linie der Klärung der räumlichen Situation beim Treppenaufgang und dem Zugang zum Turmgeviert. Das Auditorium soll neu separat erschlossen und vom Foyer entkoppelt werden, was eine flexiblere Nutzung des Nordtrakts ermöglicht.

Hofleitung im Brauhaus

Das Erdgeschoss im Brauhaus wird künftig als Anlaufstelle für alle Besucherinnen und Besucher lesbar werden. Es entsteht ein gemeinsamer Empfangsraum für die Stadtbibliothek, das Info-Center und die Hofleitung. Im neu konzipierten raumhaltigen Empfangsmöbel werden alle Nutzungen wie Buchausleihe und -rückgabe, der Museumshop, Ticketing und die Informationsauslagen ihren Platz finden. Ein vergrössertes Fenster zur Marktgasse hin kommuniziert diese Empfangsfunktion in den Stadtraum.

Umgebung

Ebenfalls als Teil der 3. Bauetappe werden die Freiräume um den Hof sowie die Anbindung an die Stadt komplettiert. Dafür sind hauptsächlich zwei Massnahmen vorgesehen: Zum einen wird die Hofterrasse neu auf das Geschossniveau des Restaurants und der Küche abgesenkt. Damit kann das Aussenrestaurant einfacher bedient werden. Eine neue grosszügige Freitreppe sorgt für die angenehmere und offenere Anbindung des Hofes und des Restaurants an den öffentlichen Stadtraum. An der Hofhalde soll der Bezug zur Umgebung bei der Oberen Mühle und dem Weier gestärkt werden. Ein direkter Aufgang von der Weierstrasse zum Hof ermöglicht zusammen mit einem verbesserten Durchgang von der Hofhalde zum Hofgarten eine attraktive Durchwegung des Hofes. Der Hofgarten selbst erfährt neben einzelnen Bereinigungsmassnahmen eine Bestärkung der bestehenden Gestaltung und Bepflanzungsstruktur.

Technisch-konstruktive Umsetzung

Tragwerk

Die grössten baulichen Massnahmen der 3. Renovationsetappe liegen bei der Ertüchtigung der Decken. Die Deckenkonstruktionen des zweiten und dritten Obergeschosses werden vollumfänglich von oben geöffnet. Damit kann das Holztragwerk überprüft und saniert werden. Gleichzeitig lassen sich die brandschutztechnischen und akustischen Massnahmen umsetzen sowie alle Installationen neu einbauen.

Die Anforderungen bezüglich der Nutzlasten erfordern eine sorgfältige konstruktive Durchbildung des Tragwerkes. Überlastete Primärbauteile werden durch neue Holzbauteile ersetzt. Wo nötig werden die Holzkonstruktionen durch Stahlbauteile ergänzt.

Erschliessung und Fluchtwegkonzept

Die 3. Bauetappe hat ein Erschliessungssystem zu installieren, das auf allen Geschossen eine angemessene Personenbelegung ermöglicht. Für die Sicherstellung der vorgesehenen Nutzung auf den oberen Geschossen sind im Hof zwei getrennte vertikale Fluchtwege nötig.

Die Treppenanlage im Haus Toggenburg wird deshalb komplett erneuert. Zusammen mit den Liftanlagen wird ein neues Rückgrat für Personen und Waren (Gastronomie) geschaffen. Die neue Vertikalerschliessung ist in Holz geplant, um gute Anschlüsse an die Struktur des Haus Toggenburg zu erzielen. Die konstruktiven Brandschutzanforderungen können dabei eingehalten werden.

Auch die barocke Sfondrati-Treppe in der Korridorhalle des Hofes benötigt brandschutztechnische Ergänzungen. Sie wird jeweils an den oberen Enden eingewandet, damit die geschossweise Brandabschnittsbildung erfolgen kann. Das Brauhaus und das Haus Roter Gatter bilden jeweils eigene Brandabschnitte.

Energie

Die Umbau- und Sanierungsmassnahmen werden energietechnisch nach den geltenden Normen von SIA 380 / 1 ausgeführt. Bezüglich Wärmedämmung genügen die Aussenwände dank dem Prinzip "Dämmung durch Masse" auch heute noch den energetischen Anforderungen. Sie werden nur partiell mit Dämmputz gedämmt; beispielsweise bei Fensterleibungen und Brüstungen oder bei feuchtebelasteten Wänden gegen das Erdreich. Das grösste Potential zur Reduzierung des Energieverbrauchs liegt in den Decken gegen die Dachgeschosse. Diese werden neu vollflächig ausisoliert. Die alten Fenster mit Doppelverglasung werden zudem durch neue Fenster mit Isolierverglasung ersetzt.

Eine Zertifizierung nach Standard Minergie kann mit den energietechnischen Massnahmen nicht erreicht werden. Aufgrund des besonderen Projektperimeters der 3. Renovationsetappe wäre eine solche nur durch massive Eingriffe in die Bausubstanz möglich, was im Widerspruch zum hohen Schutzgrad steht. Es wird auf einen optimierten Energieverbrauch hingearbeitet, welcher die Anforderungen an Wärme und Raumklima trotzdem angemessen erfüllen kann.

Gastronomieküche

Nach 25 Betriebsjahren besteht ein grundsätzlicher Erneuerungsbedarf der Kucheneinrichtungen. Im Zusammenhang mit der Nutzungserweiterung wird auch die Küche neu konzipiert. Die künftige Organisation setzt auf eine Trennung von Produktions- und Fertigungsküche. Durch die räumliche Trennung der beiden Bereiche können Personal und Geräte optimaler ausgelastet werden. Es wird ein dem aktuellen Stand entsprechendes System zur Bewirtung grosser Bankette installiert.

Umgebungsarbeiten

Die Hofterrasse wird gegen den Stadtraum abgesenkt und mit einer grossen Freitreppe zum Hofplatz hin ergänzt. Die Gewölbendecken unter der Hofterrasse werden deshalb partiell zurückgebaut und mit einer Flachdecke überspannt. Die Funktion der darunter liegenden Räume bleibt gewährleistet.

Im Hofgarten werden situative Anpassungen vorgenommen. Die neue Fluchttreppe im Haus Toggenburg erlaubt einen Rückbau der Stahltreppe. Die Reorganisation des Wartecksockels führt zum Rückbau des Oblichts im Hofgarten. Die Gartengestaltung wird beibehalten, die bestehende Bepflanzung gestärkt.

An der Hofhalde gilt es, den Bezug des Hofes zur Oberen Mühle und zum Weier zu stärken. Die Halde soll, wie in historischen Abbildungen nachgewiesen, wieder als Wiesenböschung ausgebildet werden. Einzelne Nutzbäume und Strauchgruppen sollen Akzente in die sonst ruhig wirkende Fläche setzen. Dieses Konzept benötigt eine Umzonung der jetzigen Waldfläche (Waldentlassung). Die Hangneigung erfordert unabhängig von der Art der Bestockung Erosionsschutzmassnahmen. Die Stützmauer selbst ist in einem schlechten Zustand und muss saniert werden.

Mobilität und Erschliessung

Bereits für die erste Bauetappe ging man erschliessungstechnisch von einer verkehrsberuhigten Altstadt mit «Parkhaus Altstadt» aus. Auf den Hofliegenschaften ist deshalb kein Parkplatzangebot vorhanden. Die Anlieferung sowie die Vorfahrt für Autos und Reisebusse ist im Rahmen der Altstadterschliessung aber gewährleistet. Rund um die Altstadt stehen an der Grabenstrasse und beim Bleicheplatz aktuell insgesamt 4 Car-Parkplätze zur Verfügung. Eine Benutzung dieser Abstellplätze würde zu einer zusätzlichen Durchwegung der Altstadt durch die Besucher führen. Sollten diese Parkplätze nicht ausreichen, müssten für die Parkierung von Reisedienstleistungen ausserhalb des Stadtzentrums geprüft werden. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr besteht mit den Bushaltestellen Rose und Adler. Die bestehenden Veloabstellplätze unter der Hofterrasse stehen weiterhin zur Verfügung, zusätzliche Stellplätze sind im Rahmen des Sanierungsprojektes nicht vorgesehen.

Für die Wohnnutzung im Haus Roter Gatter werden neue Veloabstellplätze realisiert. Bewohnerparkplätze stehen auf dem Areal nicht zur Verfügung, es besteht aber eine Zufahrtsmöglichkeit für Zubringerdienste. Die bestehenden, provisorischen Mitarbeiterparkplätze werden mit der Umsetzung des Gesamtprojekts aufgelöst.

Bauprogramm und Bauablauf

Es wird von einer Bauzeit von 30 Monaten ausgegangen. Für das Haus Toggenburg sind 15 Monate veranschlagt. Davon wird auch der Gastronomiebetrieb betroffen sein. Die notwendige Schliessungsphase soll auf ein Minimum reduziert und gegebenenfalls durch ein Provisorium überbrückt werden. Die Konzepte dafür sind in der Ausarbeitung.

Bei einer Volksentscheid im September 2021 kann von einem Baustart im April 2022 ausgegangen werden. Die Fertigstellung erfolgt auf den Herbst 2024. Der generelle Terminplan geht von einem kontinuierlichen Verlauf ohne grössere Unterbrüche aus. Bereits vor dem Volksentscheid soll die Baueingabe vorbereitet und mit der Ausschreibung der Vorbereitungsarbeiten begonnen werden.

Zur Entlastung des Turmgevierts, des Hofplatzes und der Durchfahrt im Schnetztor erfolgt die Erschliessung der Baustelle über die Hofhalde. Um das zweite und dritte Obergeschoss zu erreichen, müssen temporäre Erschliessungstreppen und Lagergerüste erstellt werden. Ziel ist es, den grössten Teil der Baustelle von der Nordseite her zu bedienen.

3. Museale Inszenierung

Im dritten Obergeschoss, im Dachgeschoss des Hofgebäudes und im Untergeschoss des Turmgevierts sieht das Nutzungskonzept eine museale Inszenierung vor, welche die Geschichte des Hofes und seine Bedeutung innerhalb der Fürstabtei und darüber hinaus auf innovative und interaktive Art vermittelt und davon ausgehend Fragen der Gegenwart und Zukunft diskutieren lässt. Denise Tonella, Historikerin und Ausstellungskuratorin, hatte im Auftrag der Stiftung und in Begleitung der «Arbeitsgruppe museale Inszenierung» folgende Leitlinien erarbeitet.

Der konzeptionelle Rahmen

Auf der Basis der Vision, der Positionierung und der strategischen Zielsetzungen wird die zukünftige museale Inszenierung folgende strategischen Prinzipien berücksichtigen:

Der Fokus auf Themen

Folgende Themen und gesellschaftliche Mechanismen stehen im Zentrum: die Entwicklung einer mittelalterlichen Fürstabtei zum Territorialstaat, die Formierung eines modernen Verwaltungsapparates, die Entstehung von Gesetzen, welche die ganze frühe Neuzeit prägten, sowie Fragen der Gerichtsbarkeit und der Verantwortung eines Territorialfürsten gegenüber seines Territoriums und dessen Bevölkerung. Macht, Gesetz, Verwaltung, Gericht, Pflicht sind Schlüsselwörter einer Geschichte, die den Blick in die Vergangenheit lenkt und gleichzeitig die Sicht aufs Heute schärfen wird und eine Debatte über die Zukunft fördern kann.

Das Leben der Akteure

Das dank der erhaltenen Quellen gut rekonstruierbare Leben zentraler Akteure wird ermöglichen, diese Figuren plastisch zu vermitteln und sie bzw. ihre Stimmen als roten Faden durch die museale Inszenierung einzusetzen. Von persönlichen Schicksalen und Gegebenheiten auszugehen, ist ein kuratorischer Ansatz, der den Zugang zur Geschichte erleichtert und den Bezug zur Gegenwart vereinfacht.

Die Baugeschichte und Architektur

Die Baugeschichte des Hofes zu Wil hat sich als ausserordentlich reich und vielfältig erwiesen. Deren Vermittlung in Form einer Führung oder mittels Smartphone-App wird den Besucherinnen und Besuchern deutlich machen, wie viele Spuren der Vergangenheit ein denkmalgeschütztes Gebäude zu vermitteln vermag.

Die Abgrenzung zu den Themen im Stiftsbezirk St.Gallen

Klares Ziel der musealen Inszenierung in Wil ist eine deutliche Abgrenzung zu den historischen Themen, die im Stiftsbezirk St.Gallen vermittelt werden. Die Analyse der Geschichte zum Hof zu Wil und die reiche Quellenlage haben gezeigt, dass es in keiner Weise schwierig sein wird, diese Abgrenzung zu gewährleisten. Die in Bezug auf den Hof zu Wil wichtigen historischen Themen können als wesentliche Ergänzung zu den Inszenierungen in St.Gallen funktionieren. Der Fokus wird in Wil auf der weltlichen Rolle, der Macht und Bedeutung der Fürstabtei St.Gallen vom Spätmittelalter bis zum Ende der Aufklärung liegen. Dies wird ermöglichen, eine zurzeit grosse Lücke in der Vermittlung der Geschichte der Fürstabtei zu schliessen.

Die Modernität

Um die museale Inszenierung in Wil für ein breites, regionales und überregionales Publikum jeden Alters auszurichten, werden moderne museale Werkzeuge, unterschiedliche Ebenen der Vermittlung und innovative Tools zum Einsatz kommen, die den Besuchern Geschichte auf interaktive und unterhaltsame Art bekannt und erlebbar machen.

Die Abgrenzung zum Stadtmuseum

Die zukünftige museale Inszenierung wird die Geschichte des Hofes als Verwaltungszentrum der Fürstabtei St.Gallen behandeln. Das hat eine Abgrenzung zum Stadtmuseum zur Folge. Dieses fokussiert auf die Geschichte der Stadt Wil und behandelt Themen, die bis ins 21. Jahrhundert reichen, z.B. die Geschichte der Feuerwehr oder der Werbung in Wil. Die Ortsbürgergemeinde wird aber als Partner die neue museale Inszenierung mit der Leihgabe von Exponaten aus ihrer Sammlung sowie durch eine inhaltlich beratende Begleitung unterstützen.

Die Reflexionsspur

Ausgehend von der Vision, eine Anknüpfung an die Gegenwart und die Zukunft zu schaffen, wird eine «Reflexionsspur» als wichtiges Element der neuen Inszenierung vorgesehen. Diese lädt die Besucher dazu ein, in jedem

Themenbereich den Blick auch auf das Heute zu richten und dabei zu reflektieren, was in der Vergangenheit und was in der Gegenwart für das Funktionieren einer Gesellschaft und eines Staates für wichtig, richtig und sinnvoll gehalten wurde und wird. Die museale Inszenierung im Hof zu Wil versteht sich als Katalysator für die Auseinandersetzung mit der Geschichte, der Gegenwart und der Zukunft. Dialog und Reflexion sollen gefördert und die Inhalte regelmässig aktualisiert werden. Dieser Ansatz ist im Kanton St.Gallen auf musealer Ebene einzigartig.

Der historische Bau

Die museale Inszenierung ist als Element zu verstehen, das in den Bau eingepasst wird und die Räume nicht verändert oder neu gestaltet. Da das Gebäude selbst ein Exponat ist und sichtbar bleiben muss, gehen die vorgeschlagenen kuratorischen Leitgedanken davon aus, dass keine historischen Wände mit Wandverschalungen verdeckt werden, um Ausstellungsfläche zu gewinnen oder eine bestimmte Atmosphäre zu erzeugen. Im Gegenteil: Sie sind Teil der Vermittlung und Inszenierung.

Die zehn Themenbereiche der musealen Inszenierung

Es sind zehn Themenbereiche vorgesehen, um die Geschichte des Hofes zu Wil und dessen Bedeutung historisch angemessen und gleichzeitig für ein breites Publikum attraktiv darzustellen:

1. Die Äbte
2. Die Toggenburger und die Kriege des Spätmittelalters
3. Verwaltung und Gerichtsbarkeit
4. Der Territorialstaat
5. Der Übergang zum Kanton St. Gallen
6. Die Religion
7. Die Brauerei
8. Geografie und Kornspeicher
9. Die Architektur im Dachgeschoss
10. Die Baugeschichte des Hofes

Die Vermittlung

Sechs Hauptelemente charakterisieren die Vermittlung der historischen Inhalte: Es gibt durch alle Sektionen hindurch Figuren, welche die Besucher durch die Ausstellung begleiten. Es gibt zahlreiche Exponate. Viele davon werden als Originale ausgestellt werden können: Glasgemälde, Gemälde, Waffen, Kunstwerke aus dem Kirchenschatz, Landwirtschaftsgeräte, Brauerei-Objekte und vielleicht sogar Reliquien. In regelmässigen Abständen werden auch Handschriften und Urkunden präsentiert. Es handelt sich hier um Leihgaben aus dem Stiftsarchiv St.Gallen, der Stiftsbibliothek St.Gallen, dem Stadtarchiv Wil sowie aus anderen Schweizerischen Bibliotheken und Archiven. Innovative multimediale Stationen (Grosse Multi-Touch-Tische, interaktive Fernrohre, auf Augmented Reality basierte Tablets) ermöglichen Interaktion, Vertiefung und spielerische Auseinandersetzung mit den Inhalten. Eine Audiospur begleitet den Besuch durch die Ausstellung im dritten Obergeschoss. Die Reflexionsspur prägt den Ansatz der Ausstellung im dritten Obergeschoss und animiert die Besucher von Beginn weg, sich nicht nur mit der Geschichte auseinanderzusetzen, sondern auch mit Fragen des heutigen und zukünftigen Zusammenlebens. Für Schulklassen und Familien sind zum Beispiel Workshops zur Glasgemäldekunst und eine Schreibwerkstatt vorgesehen. Ein reiches Rahmenprogramm bestehend aus Vorträgen, Führungen und Veranstaltungen wird den Besuchern nicht nur im Hof zu Wil, sondern in der ganzen Altstadt mitsamt den Weiern ein einmaliges Erlebnis ermöglicht.

Budget

Detaillierte Angaben zu den einzelnen Positionen der Ausstellungsrealisation sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Detaillierte Kostenvoranschläge für die Erstellung der Einrichtung, die Objektmontage, die Grafik und die Realisation der Medienstationen bedürfen konkreter szenografischer und medienplanerischer Entwürfe und Konzepte für alle Bereiche. Aus der kuratorischen Erfahrung heraus lassen sich aber Beträge pro Quadratmeter Ausstellungsfläche nennen. Für alle Sektionen im dritten Obergeschoss und die Sektion im Untergeschoss des Turms ist von 3'000 Franken/m² auszugehen. Insgesamt sind es 649,5 m² x Fr. 3'000.-- = Fr. 1'951'500.-- Gesamtkosten für die Realisierung.

Für die Inszenierung im Dachgeschoss ist mit max. Fr. 500'000.-- zu rechnen. Insgesamt ist von einem maximalen Gesamtbudget von Fr. 2,5 Millionen für die museale Inszenierung auszugehen. Fr. 2,1 Millionen davon sind über den Baukredit abgedeckt, der Rest soll über Sponsoring und Spenden finanziert werden.

4. Betrieb

Der Betrieb wird nach der Eröffnung in vier Betriebseinheiten organisiert, die von der Stiftung Hof zu Wil verantwortet werden.

Die **Betriebseinheit I** «Gastronomie» wird über einen Pachtvertrag geregelt. Der Pächter bezahlt ein monatliches Fixum und ab einem bestimmten Umsatzbetrag eine Umsatzbeteiligung. Der Pächter ist in der Organisation seines Betriebes im Rahmen des Pachtvertrages frei. Mit der Dienerschaftskapelle, der neuen Fürstabtebene im zweiten Obergeschoss sowie der optionalen Wein-/Bierlounge mit Biergarten im Erdgeschoss –vis-à-vis vom jetzigen Restaurant Hof – vergrössert sich das Gastronomieangebot signifikant. Es bietet neu eine sehr abwechslungsreiche Gastronomie für jeden Geschmack und jede Zielgruppe an.

Die **Betriebseinheit II** «Info-Center / Shop und Stadtbibliothek» wird durch die Stadt Wil organisiert. Darunter fallen insbesondere der Betrieb des Eingangsbereichs mit Shop, Ticketausgabe, Versammlungsraum im Auditorium und der Betrieb der Stadtbibliothek. Der Einsatz der Mitarbeitenden am Empfangsdesk wird jeweils zwischen dem Info-Center und der Stadtbibliothek abgesprochen.

Die **Betriebseinheit III** «Hofbezirk-Erlebniswelt» kümmert sich um Kommunikation und Marketing, Vermittlungsangebote, Führungen, Ausstellungen und Kuration der Hofbezirk-Erlebniswelt. Die Gruppen- und Führungsadministration liegt entsprechend in ihrer Verantwortung. Sie kooperiert sehr eng mit weiteren Stakeholdern, die über Partnerschaften an den Hof gebunden werden sollen, insbesondere auch mit St. Gallen-Bodensee-Tourismus, dem Stiftsbezirk St. Gallen mit Stiftsarchiv und Stiftsbibliothek, dem katholischen Konfessionsteil, der Altstadtvereinigung, der Stadtbibliothek, der Ortsgemeinde und weiteren. Zu den klassischen aufzubauenden Vermittlungsangeboten zählen: Führungen, Digitaler Smartguide, Workshops und Schulklassenprogramme, Vermittlungsangebot im digitalen Raum.

Die **Betriebseinheit IV** «Fürstabtebene / Vermietungen / Bed & Breakfast-Angebot» wird von der Hofleitung in Eigenregie geleitet. Sie ist für die Deckung der Betriebskosten sehr wichtig. Sie kooperiert bezüglich der Aktivitäten auf der Fürstabtebene und des eventuellen B&B-Angebotes eng mit dem Pächter der Gastronomie und eventuell einem weiteren Partner. Auf der Fürstabtebene im zweiten Obergeschoss werden Gemächer der ehemaligen

Fürstäfte an Partner und / oder als Arbeitsplätze vermietet. Aktuell konnten erste Mietverträge mit der Bühler Gruppe und der Ria & Arthur Dietschweiler Stiftung unterschrieben werden. Zudem ist die Hofleitung zuständig für die Vermietung der weiteren allgemeinen Flächen wie den Wappensaal, dem Auditorium, dem Hofkeller usw. Alle Betriebseinheiten arbeiten eng zusammen, insbesondere wenn es um grössere Besuchergruppen geht. Sie stellen somit sicher, dass bestmöglich von Synergien profitiert werden kann. So werden beispielsweise das Info-Center, der Shop, die Stadtbibliothek und der Ticketing-Eingangsbereich gemeinsam durch das Personal des Info-Centers und der Stadtbibliothek geführt. Sie stellen den Personalbedarf für Kasse und Informationen zur Hofbezirk-Erlebniswelt zur Verfügung.

5. Investitions- und Betriebsrechnung

Kostenvoranschlag Bau

Unter Beizug diverser Spezialisten wurde ein detaillierter Kostenvoranschlag für die geplanten Renovations- und Ausbauarbeiten mit den oben beschriebenen künftigen Nutzungen erarbeitet. Folgende Tabelle zeigt einen Zusammenzug auf die übergeordneten BKP Stufen:

BKP	CHF inkl. MwSt.
Vorbereitungsarbeiten	1'410'000
Gebäude	14'435'000
Betriebsnotwendige Einrichtungen	4'120'000
Umgebung	1'725'000
Baunebenkosten	1'670'000
Reserven	1'290'000
Ausstattungen	800'000
Kostenvoranschlag ab Bauprojekt +/- 10%	25'450'000

Finanzierung

Gemäss aktuellem Berechnungsstand werden die Baukosten der 3. Bauetappe von insgesamt Fr. 25,45 Millionen zu circa 24% durch den Kanton St. Gallen und zu je 38% durch die Stadt Wil und die Stiftung Hof zu Wil getragen. Der Beitrag des Kantons St. Gallen gilt vorbehältlich der Genehmigung durch Regierung respektive Parlament. Die Beträge der Stadt Wil gelten vorbehältlich der Genehmigung durch Regierung, Parlament und Volk. Noch nicht berücksichtigt ist ein allfälliger Beitrag des Bundesamts für Kultur, für welchen der Kanton St. Gallen eine Anfrage gestellt hat.

Finanzgeber	Betrag CHF	Bemerkungen / Basis
Kanton St. Gallen	5'400'000.--	Gemäss Kulturförderstrategie 2020-2027, davon 1 Mio. für die museale Neuausrichtung
Kanton St. Gallen / Bundesbeitrag	800'000.--	Gemäss Kant. Denkmalpflege in Aussicht gestellt
Zwischentotal	19'250'000.--	
Stadt Wil	9'625'000.--	50% des Restbetrags
Stiftung Hof zu Wil	9'625'000.--	Zinsloses Darlehen der Stadt Wil
Baukosten 3. Bauetappe	25'450'000.--	

Die Stiftung Hof zu Wil hat das Detailprojekt inkl. Kostenvoranschlag, das Betriebs- und Finanzierungskonzept sowie die Leitlinien zur musealen Inszenierung an ihrer Sitzung vom 25. Juni 2020 genehmigt.

Zinsloses Darlehen

Um eine ausgeglichene Betriebsrechnung zu ermöglichen und die Stiftung von der Schuldenlast zu befreien, ist die Gewährung eines zinslosen Darlehens durch die Stadt integraler Bestandteil der 3. Bauetappe. Andernfalls kann die Stiftung die Betriebserweiterung sowie die 3. Bauetappe nicht finanzieren. Weiter sollen die Verbindlichkeiten aus der 1. und 2. Bauetappe aus der Stiftung herausgelöst und der Stadt übertragen werden. Dies verschafft zusätzlichen finanziellen Spielraum und ermöglicht der Stiftung die Umsetzung des vorgesehenen Betriebskonzeptes. Würde das (zinslose) Darlehen nicht durch die Stadt gewährt werden, müsste die Stiftung Kapital am freien Markt beziehen. Es ist fraglich, ob die Stiftung eine derartige Summe ohne Bürgschaft durch die Stadt, bzw. Kapital mit tragbaren Zinssätzen, erhalten würde.

Die Bilanzsumme der Stiftung beläuft sich per Ende 2019 auf Fr. 13.3 Mio. Das Stiftungskapital beträgt Fr. 9 Mio. Die Darlehen der letzten Bauetappen wurden stets bedient und systematisch zurückbezahlt. Bis zur Übernahme werden sie sich auf rund Fr. 2.7 Mio. belaufen. Somit wird ein zinsloses Darlehen in der Höhe von maximal Fr. 12'150'000.-- beantragt. Das Darlehen ist über eine Dauer von 40 Jahren zurückzubezahlen. Die jährliche Amortisation beträgt somit Fr. 303'750.--.

Folgekosten

Der Investitionsbeitrag der Stadt Wil über Fr. 9'625'000.-- ist über die Dauer von 30 Jahren linear abzuschreiben (Vorgaben Rechnungslegungsmodell). Dies ergibt einen jährlichen Abschreibungssatz von Fr. 320'000.--. Unter der Annahme eines Zinssatzes von 1.5% ist im ersten Jahr nach Inbetriebnahme mit Kapitalkosten von gegen Fr. 460'000.-- zu rechnen. Die Kapitalkosten in den Folgejahren sind von der Zinssatzsituation und dem noch nicht abgeschriebenen Investitionsbetrag abhängig.

Für das zinslose Darlehen an die Stiftung Hof zu Wil fallen auf Seite des Steuerhaushaltes Zinszahlungen an. Wird die Zinslast ebenfalls mit 1.5% festgelegt, so fallen für das Darlehen im ersten Jahr rund Fr. 180'000.-- an Kapitalkosten an. Die Zinslasten in den Folgejahren sind von der Zinssatzsituation und dem noch nicht von der Stiftung Hof zu Wil zurückbezahlten Darlehensbetrag abhängig.

Zusammengenommen belaufen sich die Kapitalkosten für den Steuerhaushalt bei einem Zinssatz von 1.5% im ersten Jahr nach Inbetriebnahme somit auf rund Fr. 640'000.--. Dies bedeutet knapp 1.1 Steuerfussprozent (1% = Fr. 584'000.--).

Betriebsrechnung

Die betrieblichen und personellen Folgekosten, welche sich unter anderem durch die Erweiterung des Leistungsangebots ergeben, werden vollumfänglich durch die Stiftung getragen. Im Gegensatz zu früheren Bauetappen fließen Investitionsbeiträge Dritter nicht in die Investitions- sondern in die Betriebsrechnung. Für Details der Betriebsrechnung wird auf die Beilage verwiesen.

Variantenprüfung

Um die Belastung für die Stiftung sowie den Haushalt der Stadt zu reduzieren, wurde eine nochmalige Etappierung geprüft. Aus mehreren Gründen wurde eine solche Variante jedoch abgelehnt. Insgesamt würde sich die Bau- summe aufgrund des Verlustes von Synergien bei der Planung, der Baustelleneinrichtung und bei den Ausführungsarbeiten erhöhen. Zudem würde der Betrieb erneut für einige Monate behindert werden. Bei einer Aufschiebung des Projekts würden dennoch Sanierungs- und Renovationskosten anfallen. Diverse wertvolle Oberflächen sind in einem desolaten Zustand und müssen zeitnah gesichert werden. Zudem wurde die Statik in den oberen Geschossen im Zuge der 1. Bauetappe nur provisorisch in Stand gestellt. Auch die Gastronomieküche hat eine Betriebszeit von 25 Jahren hinter sich und wird erneuert werden müssen. Die Beiträge seitens des Kantons stehen zudem in Abhängigkeit mit dem vorliegenden Konzept und würden bei einer Veränderung des Gesamtprojekts entsprechend gekürzt.

Fazit

Die Gesamtkosten der 3. Bauetappe entsprechen den ursprünglich veranschlagten Kosten, als dazumal die Sanierung in Angriff genommen und das Gesamtprojekt in drei Etappen aufgeteilt wurde. Die berechnete Summe in Relation zu den vorhergehenden beiden Etappen sieht wie folgt aus: 1. Bauetappe: Fr. 20'500'000.--, 2. Bauetappe: Fr. 10'700'000.--. In Anbetracht des Gebäudevolumens von fast 50%, das noch zu sanieren ist, entspricht dies einer plausiblen Grössenordnung.

5. Zeitplan

Folgender Zeitplan ist für die Umsetzung der politischen, baulichen und betrieblichen Prozesse vorgesehen.

Politischer Prozess

Stadt Wil

Stadtrat: Beratung und Beschluss

Stadtparlament: Beratung vorbereitende Kommission

Stadtparlament: Behandlung und Entscheid

August 2020

Herbst/Winter 2020

Frühling 2021

Volksabstimmung

September 2021

Kanton St. Gallen

Kantonsregierung: Beschlussfassung

Dezember 2020

Kantonsrat: Beratung vorbereitende Kommission

Februar 2021

Kantonsrat: 1. Lesung

April 2021

Kantonsrat: 2. Lesung

Juni 2021

Baulicher Prozess

Erarbeitung Baueingabe Projekt und Teilstrassenplan

Januar – Juni 2021

Bewilligungsverfahren / Teilstrassenplanverfahren

Juli – Oktober 2021

Voruntersuchungen

November 2021 – Februar 2022

Ausschreibungen

ab Januar 2022

Baustart

April 2022

Voraussichtliche Fertigstellung

Herbst 2024

Betrieblicher Prozess

Inhaltliche Erarbeitung und Realisierung museale Inszenierung

Herbst 2021 – Herbst 2024

Vorbereitung und Aufnahme Betrieb durch Hofleitung

Ab April 2022

6. Fazit

Das Stimmvolk hat vor über 30 Jahren Ja gesagt zu Kauf und Erhalt des Hofes zu Wil. Nun steht die Stadt Wil mit dem vorliegenden Antrag vor der dritten und letzten Sanierungsetappe und somit dem Abschluss dieses Generationenprojekts – wohl wissend, dass auch die nachfolgenden Generationen ihre Verantwortung für die Weiter-schreibung dieser Geschichte tragen. Und erneut braucht es ein selbstsicheres Ja: von Partnern, Stiftung, Stadtrat, Stadtparlament, Kantonsregierung, Kantonsrat und schliesslich von allen Wilerinnen und Wilern.

Der Stiftungsrat ist überzeugt, dass die detaillierten und zukunftsgerichteten Überlegungen zu Vernetzung und Einbindung in das städtische und regionale Leben, in ein zeitgemässes und der Bedeutung der Städte entsprechendes Museums- und Vermittlungskonzept, in die sorgsame und doch clevere architektonische Erweiterung und Erhaltung sowie zum plausiblen Kostenrahmen für Investition und Betrieb das nötige Vertrauen in die Zukunft des Hofbezirks schaffen.

Damit entscheidet sich ein weiterer Meilenstein. Freuen wir uns auf die kommenden Nutzungsjahrzehnte des Hofes und des Hofbezirks, die wieder näher zur Bevölkerung rücken, die Begegnungen schaffen sowie Inspiration und Innovation ermöglichen. Der Stadtrat empfiehlt daher dem Stadtparlament die Unterstützung dieses Vorhabens und entsprechend die Genehmigung des mit diesem Bericht beantragten Kredits sowie des Darlehens.

7. Zuständigkeit

Gemäss Art. 6 lit. b Gemeindeordnung unterstehen Kreditbeschlüsse über Fr. 6 Mio. dem obligatorischen Referendum. Das Geschäftsreglement des Stadtparlaments besagt in Art. 54 Abs. 3, dass Geschäfte, die dem obligatorischen Referendum unterstehen, zweimal beraten werden.

Stadt Wil



Daniel Meili
Stadtpräsident a. i.



Hansjörg Baumberger
Stadtschreiber

Beilagen

Betriebs- und Finanzierungskonzept Hof zu Wil
Dokumentation Bauprojekt mit Kostenvoranschlag
Kommunikationspläne Bauprojekt
Kostenvoranschlag Bauprojekt – Übersicht nach BKP
Kostenvoranschlag Bauprojekt – Detaillierte Aufstellung
Inhaltskonzept Museale Inszenierung Hof zu Wil