

Hof zu Wil - 3. Bauetappe

Dokumentation Bauprojekt mit Kostenvoranschlag

Stand
Juli 2020

Inhalt / Projekt-Informationen

Inhalt:

1. Zusammenfassung
2. Ausgangslage und Zielsetzung
3. Projektumfang
4. Technisch- konstruktive Umsetzung
5. Kostenvoranschlag
6. Bauablauf
7. Baubeschrieb nach BKP

Beilage:

1. Kommunikationspläne Mst. 1:500

Anhang:

1. Architektenpläne gemäss Planliste
2. Massnahmen Innenraumkonzepte
3. Kostenvoranschlag
4. Bauprogramm
5. Tragwerksanalyse, Lauber Ingenieure AG
6. Massnahmenprojekt, Lauber Ingenieure AG
7. Nutzungsvereinbarung, Lauber Ingenieure AG /Kielholz + Partner AG
8. Leistungsbeschreibung KV Elektroanlagen, Zweifel AG Wil
9. Beleuchtungskonzept, CH Keller Design AG
10. Erläuterungen Haustechnik, Calorex AG
11. Leistungsbeschreibung KV Gebäudetechnik, Calorex AG
12. Koordinationspläne Gebäudetechnik, Calorex AG
13. Brandschutznachweis Bauprojekt, Braun Brandsicherheit AG

Basisdokumente:

1. Dokumentation zur Baugeschichte
2. Dokumentation Vorprojekt mit Kostenschätzung

Bauträger:

Stiftung Hof zu Wil, Marktgasse 88, 9500 Wil

Stadt Wil, Marktgasse 58, 9500 Wil

Architektur, Gesamtleitung:

Thomas K. Keller Architekten, St. Gallen

Christian Hofmann, Chiara Traversi, Alen Linnemann, Joshua

Meier, Livio Capaul, Alea Bischof

Fachingenieure:

Bauingenieur Massivbau: Kielholz + Partner AG, Wil

Bauingenieur Holzbau: Lauber Ingenieure AG, Luzern

HLKS-Planung: Calorex AG, Wil

Elektroplanung: Zweifel AG, Wil

Lichtplanung: Ch. Keller Design AG, St. Gallen

Bauphysik: Baumann Akustik und Bauphysik AG, Dietfurt

Brandschutzkonzept: Braun Brandsicherheit AG, Winterthur

Küchenplanung: gkp-Plus Grossküchenplanung, Horn

Geologie: Grundbauberatung - Geoconsulting AG, St. Gallen

Spezialisten/Berater:

Landschaftsarchitektur: Martin Klauser, Landschaftsarchitektur HTL

BSLA, Rorschach

Restaurator: Ivano Rampa, Almens

Bauforschung: Thomas Hurschler, Frauenfeld

Betriebskonzept:

Finanzierungs- und Betriebsplanung: CCI Cotting Consulting AG,

Rümlang

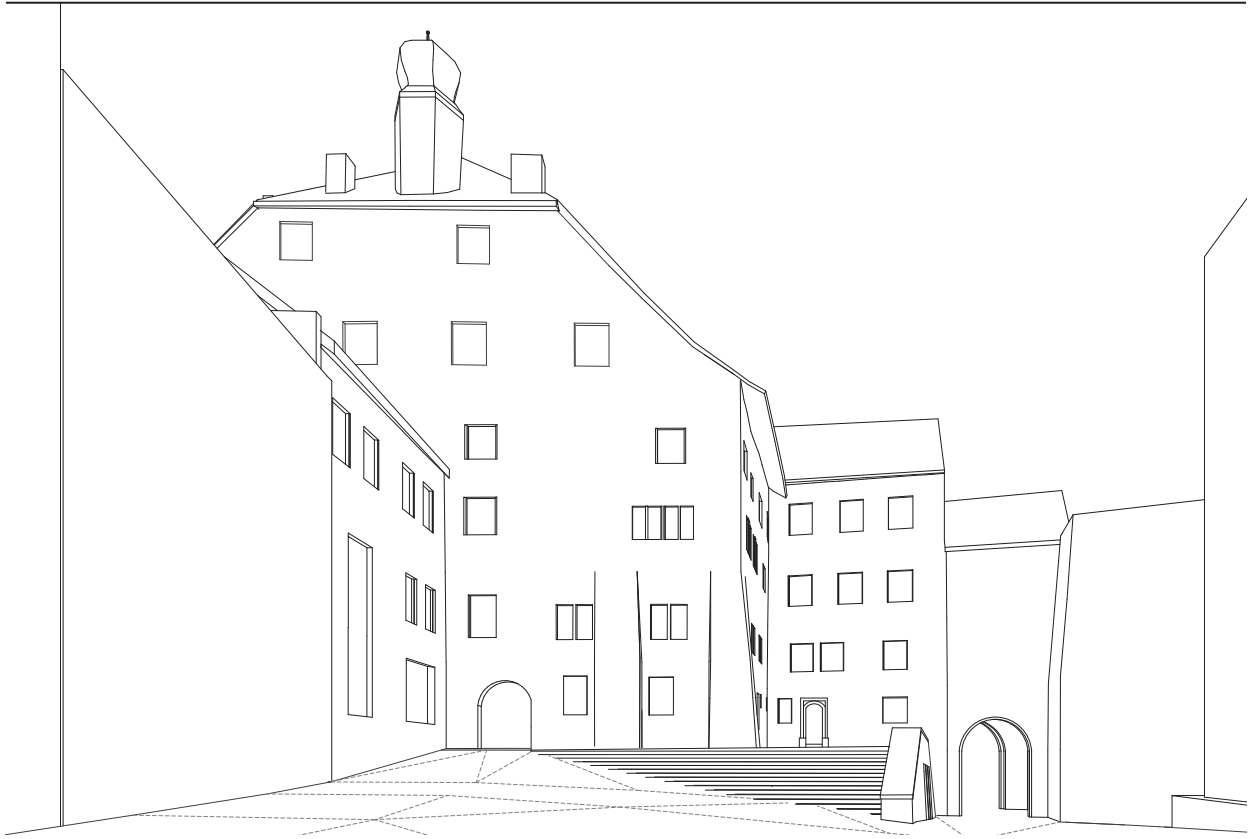
Fachberatung Gastronomie: Volkartundrichard AG, Solothurn

Leitlinien für die Museale Inszenierung: Denise Tonella, Zürich

Grundlagen für Nutzung- und Machbarkeit: Alltag Agentur,

St. Gallen

1. Zusammenfassung



Perspektive: Freitreppe am Hofplatz.

Mit seiner über 800 Jahre alten Geschichte zählt der Hof zu Wil über die Grenzen der Stadt und der Region hinaus zu einem wertvollen Kulturgut. Er wurde 1979 unter Bundesschutz gestellt und ist als Baudenkmal von nationaler Bedeutung eingestuft. 1988 sagte die Stimmbewölkerung von Wil ja zum Kauf der Gesamtliegenschaft und zur Gründung der Stiftung Hof zu Wil. Seit 1990 wird der Hof durch die Stiftung etappenweise restauriert. Der Stiftungszweck besteht darin, das Baudenkmal der Öffentlichkeit für gesellschaftliche und kulturelle Begegnungen zur Verfügung zu stellen.

Mit der 3. Bauetappe steht das Generationenprojekt vor seinem vorläufigen Abschluss. Die Schwerpunkte der ausstehenden Arbeiten liegen in den ehemaligen Residenzräumen im 2. und 3. Obergeschoss des Hofgebäudes und im Haus Roter Gatter.

Für den anstehenden Abschluss der Renovationsarbeiten ist nochmals eine zusammenhängende Gesamtbetrachtung vorgenommen worden. Die Stiftung Hof zu Wil hat dafür unter Einbezug verschiedener Nutzergruppen eine Vision für die zukünftige Ausrichtung des

Hofbezirks entwickelt. Auf dieser Grundlage sind die Anforderungen und Bedürfnisse an die baulichen Massnahmen definiert worden. Diese umfassen nun sowohl betriebliche und funktionale, aber auch technische und denkmalpflegerische Aspekte.

Das architektonische und denkmalpflegerische Ziel der 3. Renovationsetappe besteht darin, mit differenzierten Eingriffen die typologische Lesbarkeit des Hofkomplexes zu klären und die Gesamtwahrnehmung des Bauwerks zu stärken. Die Qualität der baulichen Umsetzung soll dabei sowohl der historischen Bedeutung dieses Ortes wie auch den betrieblichen und kulturellen Zielen entsprechen. Der neue Hof soll als offene Institution unterschiedlichen Bevölkerungs- und Besuchergruppen eine schnelle Orientierung und einfache Aneignungsmöglichkeiten bieten.

Der Kreditantrag für die 3. Renovationsetappe basiert ab Phase Bauprojekt auf den veranschlagten Kosten von 25'450'000.00 Franken.

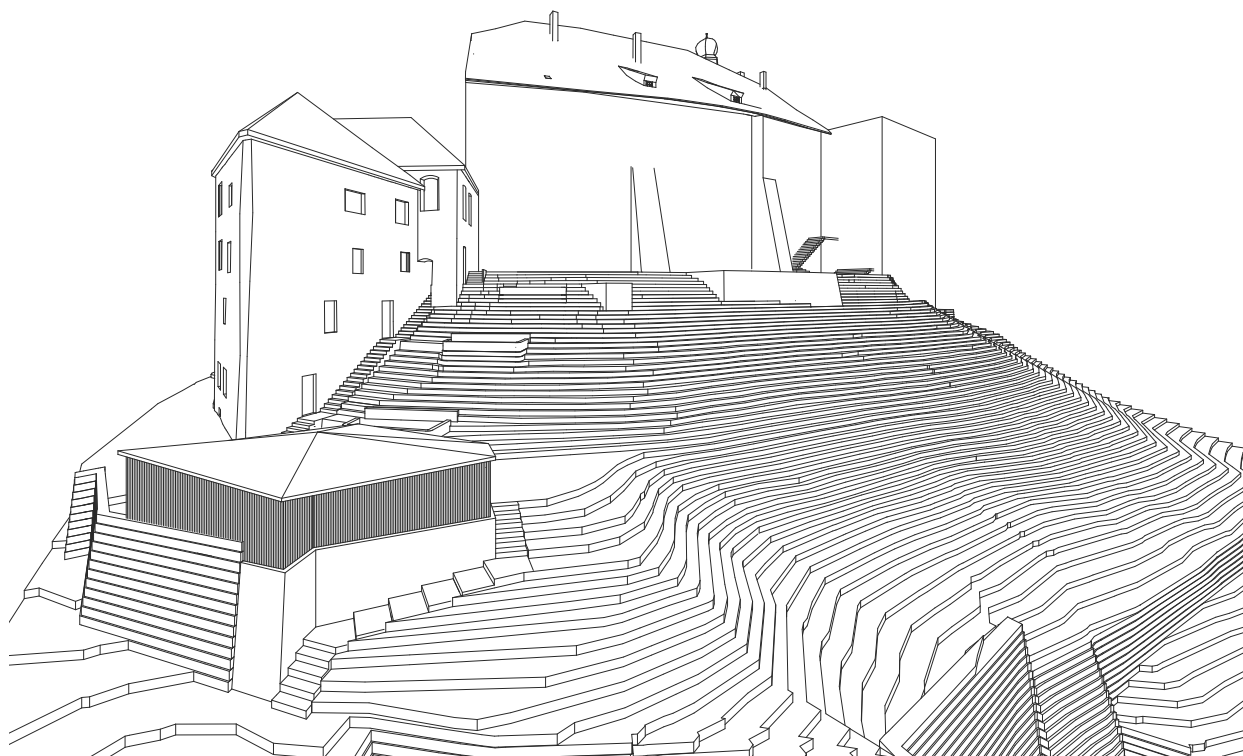
2. Ausgangslage

Bereich	Beschrieb
Ausgangslage und Zielsetzung	<p>Der Hof zu Wil steht seit 1979 unter Bundesschutz und wird seit 1990 durch die Stiftung Hof zu Wil etappenweise einer gut durchmischten und öffentlich wirksamen Nutzung zugeführt. Wegen des grossen Umfangs der Renovationsarbeiten sind die Arbeiten in mehrere Etappen unterteilt worden.</p> <p>Während der ersten grossen Renovationsetappe (1994-2000) wurden das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss mit Schwerpunkt Gastronomie renoviert. Im Erd- und Untergeschoss wurden zudem die Räumlichkeiten für Veranstaltungen sowie die gesamte Hofinfrastruktur bereit gemacht. Die 2. Bauetappe (2008-2010) konzentrierte sich auf das ehemalige Brauhaus, wo die Stadtbibliothek eingerichtet wurde. Zudem wurde im ehemaligen Wohn- und Wehrturm eine neue Erschliessung eingebaut. Diese führt vom Gewölbekeller bis in den Dachstock. Mit der anstehenden 3. Bauetappe kommt die Gesamtrenovation zum Abschluss. Die Schwerpunkte liegen in den brachliegenden Residenzräumen im 2. und 3. Obergeschoss des Hofes. Das sanierungsbedürftige Haus Roter Gatter mit der Dienerschaftskapelle ist ebenfalls Bestandteil dieser Etappe.</p>
Grundlagen Nutzung	<p>Basis für die architektonischen und restauratorischen Konzepte bilden unter anderem die „Grundlagen für Nutzung und Machbarkeit“ (Alltag Agentur, Februar 2018) sowie die darauf aufbauende Arbeit zur Vision und strategischen Ausrichtung des Hofbezirks: „Hofbezirk Wil - Neuinszenierung des ehemaligen Verwaltungssitzes der Fürststäbe des Klosters St. Gallen“ (CCI Cotting, 20.09.2019). Letztere präziserte die Anordnung der Nutzungen als Basis für die Planung der 3. Renovationsetappe.</p> <p>Die neu renovierten Räume des 2. Obergeschoss sollen für Meetings, Co-Working, Sitzungen, Empfänge, Anlässe und verschiedene Netzwerk-Veranstaltungen genutzt werden können. Den strategischen Partnern des Hofbezirks sollen dafür repräsentative Räumlichkeiten bereit gestellt werden. Im 3. Obergeschoss werden die Räume für die musealen Inhalte und deren Inszenierung eingerichtet. Im Museum soll die Bedeutung des Hofbezirks als Residenz, Verwaltungs- und Gerichtsort vermittelt und die Geschichte des Hofes als 'Ort des guten Lebens' erlebbar gemacht werden. Das Dachgeschoss mit dem beeindruckenden Dachstuhl wird ebenfalls der musealen Vermittlung dienen. Dabei soll aber ohne wesentliche bauliche Eingriffe ausgekommen werden. Im Haus Roter Gatter wird die Wohnnutzung erneuert und dabei zeitgemässer Wohnraum geschaffen. Neben den zwei 4.5 Zimmer-Geschosswohnungen besteht das Potenzial, die zwei zusätzlichen Atelier-Studios an der Hofbergstrasse allenfalls mit einer touristischen Wohnnutzung zu bespielen. Die Dienerschaftskapelle soll als spezieller und multifunktional nutzbarer Raum das Angebot im Hof ergänzen.</p>
Grundlagen Architektur	<p>Als Ausgangslage für die planerischen und denkmalpflegerischen Strategien dient die typologische und bauhistorische Lesart, die auf der Basis von umfangreichen Analysen aufgebaut worden ist. Da die Residenzräume im 2. und 3. Obergeschoss nur noch rudimentär erhalten sind, galt es sowohl bezüglich Raumeinteilung wie auch Ausstattung angemessene Szenarien zu entwickeln.</p> <p>Der Hof zu Wil war ursprünglich eine Wehranlage, welche im Laufe der Zeit zum Lagerhaus erweitert und dann zur Residenz ausgebaut wurde. Der Hof ist also kein geplantes Schloss, vielmehr hat sich die Äbte-Residenz sukzessive in das „Lagerhaus“ eingebaut. Die eigentliche Schlüsselstelle zum Verständnis des Hofes bildet das Haus Toggenburg. Es liegt stadträumlich prominent in der Mittelachse des Hofplatzes und war ursprünglich mit Vorhof und repräsentativen Portalen zur Stadt hin ausgestattet. Zudem eröffnet sich vom Haus Toggenburg aus gegen Osten ein einmaliger Ausblick über das Hoheitsgebiet der Fürstabtei. Die Dualität von „Zweckbau“ und „Residenz“ zeigt sich aber nicht nur typologisch und räumlich, sondern auch im architektonischen Ausdruck des Bestands. Der Hofbezirk ist zwar eine bedeutende Schlossanlage und soll auch als solche wahrgenommen werden. Dennoch muss eine Überbetonung des Repräsentativen vermieden werden, weil dies nicht der Charakteristik des Bauwerks entspricht.</p>

3. Projektumfang

Bereich	Beschrieb
Hofgebäude und Haus Toggenburg	<p>Hauptbestandteil der 3. Bauetappe sind die noch nicht sanierten Residenzräume im 2. und 3. Obergeschoss des Hofgebäudes. Neben den notwendigen konstruktiven Ergänzungs-, Ertüchtigungs- und Instandsetzungsarbeiten gilt das Hauptaugenmerk der Klärung der Raumstruktur. Hierfür werden diverse sekundäre und provisorische Einbauten zurückgebaut und neue Raumverbindungen geschaffen. Es wird auf eine Wiederherstellung einer barocken Raumfolge hingearbeitet, so dass in diesen Geschossen der Residenzcharakter gestärkt wird. Auf musealer Ebene wird mit diesem Vorgehen die Charakteristik und betriebliche Flexibilität erhöht.</p> <p>Die denkmalpflegerischen Konzepte für die Ausstattung der Innenräume sind für jeden Raum einzeln und spezifisch festgelegt worden. Die Tiefe der baulichen Eingriffe und der Umfang der restauratorischen Massnahmen ist dabei vom Zustand der vorherrschenden Bausubstanz und der jeweiligen Qualität der Oberflächen abhängig. So entsteht im 3. Geschoss im Bereich des „barocken Rohbaus“ eine Neuinterpretation eines barocken Festsaals. Andere Räume erfahren eine partielle oder tiefgreifendere Restaurierung auf der Basis des Bestands.</p> <p>Ein wichtiger Bestandteil der 3. Renovationsetappe ist die Anpassung der Erschliessung an die Brandschutzbestimmungen und die neuen Nutzungen. Die bestehende barocke 'Sfondrati-Treppe' wird als Haupterschliessung bestimmt und soll die Besuchenden auf selbstverständliche Weise durch den Hof führen. Die neue Vertikalerschliessung im Haus Toggenburg komplettiert als Pendant zur bestehenden Treppe im Wehrturm das Fluchtwegkonzept. Mit der neuen Erschliessung im Haus Toggenburg kann auch die Gastronomie effizienter erschlossen werden, wobei das Untergeschoss im Wartecksockel stärker in die Produktion eingebunden wird. Die Wirtewohnung im Haus Toggenburg wird wegen der neuen Erschliessung aufgehoben, dafür kann der Wappensaal wieder zugänglich gemacht werden.</p>
Haus Roter Gatter	<p>Im 'Haus Roter Gatter' entstehen im Geschoss an der Hofbergstrasse zwei Atelier-Studios. Dafür wird die Bodenplatte wieder auf das ursprüngliche Niveau herabgesetzt. Die Kellerräume werden aufgehoben. In den darüber liegenden zwei Geschossen entsteht jeweils eine grosszügige 4.5-Zimmer-Wohnung. Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt neu über eine Aussentreppe an der Hofhalde, weil das innere Treppenhaus zurückgebaut wird. Bei grösstmöglichem Substanzerhalt wird eine angemessene Grosszügigkeit erreicht. Als Aussenräume werden in der Hofhalde der Abendsonne zugewandte Terrassen angelegt.</p>
Dienerchaftskapelle	<p>Die Dienerchaftskapelle soll neu einen stärkeren Bezug zum Hofgarten aufbauen können. Dies geschieht über den Einbau von drei Fenstertüren, welche den Austritt auf ein vorgelagertes Postament ermöglichen. Zur Wiederherstellung der ursprünglichen Raumproportionen wird eine neue Gewölbedecke eingeführt, welche auch zur Wärmedämmung dient. Der rohe Raumeindruck und die charakteristische Patina sollen bestehen bleiben, die Oberflächenbehandlung beschränkt sich auf das Reinigen und Sichern des Bestands. Um eine unabhängige Nutzung zu ermöglichen wird das Raumangebot mit einem Foyer und einer Toilettenanlage ergänzt.</p>
Hofgasse Nord	<p>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. Dadurch wird eine flexiblere Nutzung des Nordtrakts möglich.</p>
Hofleitung im Brauhaus	<p>Das Erdgeschoss im Brauhaus soll neu als erste Anlaufstelle für alle Besucher dienen. Es entsteht ein gemeinsamer Empfangsraum für die Stadtbibliothek, das Infocenter und die Hofleitung. Um den Ansprüchen der drei Nutzer entsprechen zu können, wird ein raumhaltiges Empfangsmöbel konzipiert. Die Buchausleihe und Buchrückgabe werden gleichermassen Platz finden wie der Museumsshop oder die Informationsauslagen. Ein neues Fenster kommuniziert diese Empfangsfunktion in den Stadtraum.</p>

3. Projektumfang



Perspektive: Hofhalde mit Haus Roter Gatter

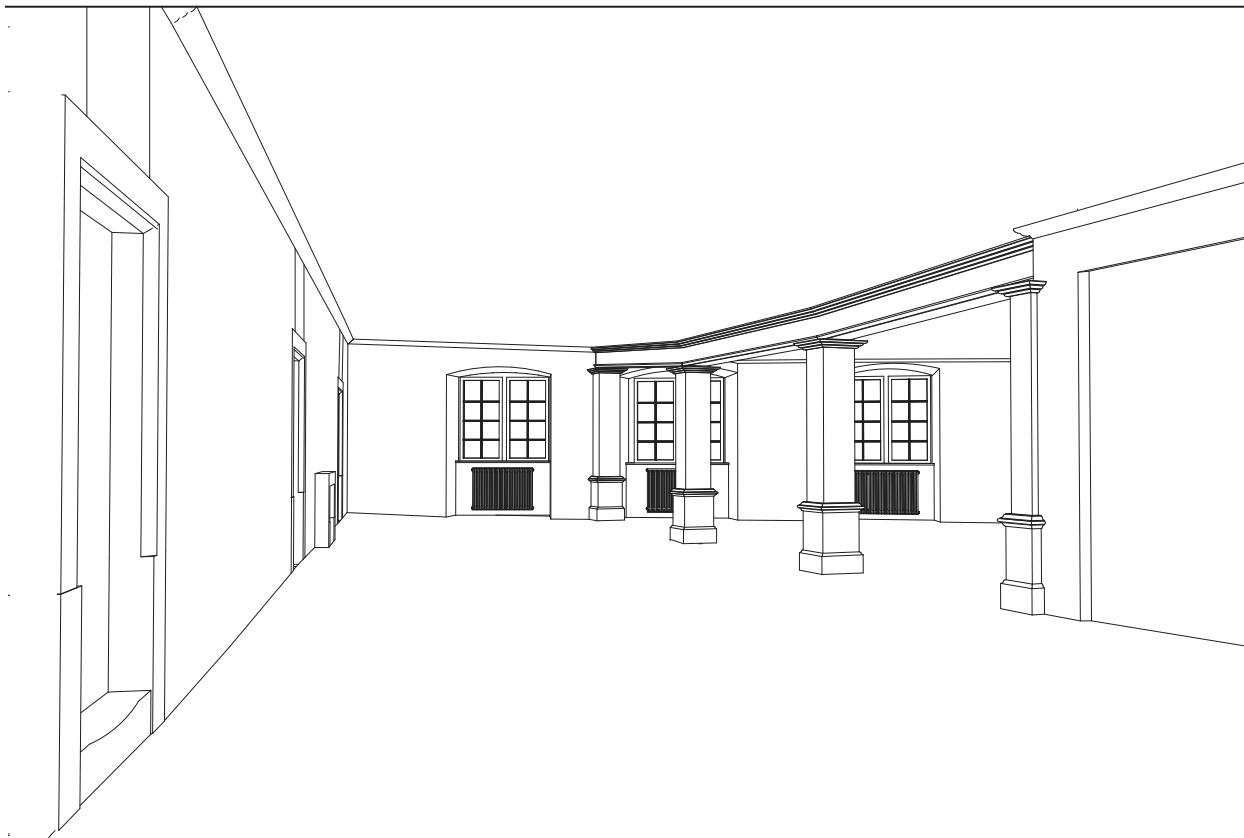
Umgebung

Im Zusammenhang mit der 3. Bauetappe des Hof zu Wil sollen auch der Freiraum um den Hof und die Anbindung des Hofes an die Stadt komplettiert werden. Dafür werden hauptsächlich zwei Massnahmen umgesetzt.

Zum einen wird die Hofterasse neu auf das Geschossniveau des Restaurants und der Küche abgesenkt. Damit kann das Aussenrestaurant einfacher und grosszügiger bedient werden. Eine neue Freitreppe sorgt dabei 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 ebenfalls gestärkt werden. Die Gestaltungskonzepte für die Hofhalde enthalten das Potenzial, einen direkten Ausgang von der Weierstrasse zum Hof zu realisieren. Zusammen mit dem verbesserten Durchgang von der Hofhalde zum Hofgarten entsteht eine attraktive Durchwegung des Hofes. Der Hofgarten selber erfährt einzelne Bereinigungsmassnahmen. Die bestehende Gartengestaltung wird insgesamt aber beibehalten und die bestehende Bepflanzungsstruktur wieder gestärkt.

4. Technisch- konstruktive Umsetzung



Perspektive: Blick in die Halle im 2. Obergeschoss.

Bereich

Tragwerke

Beschrieb

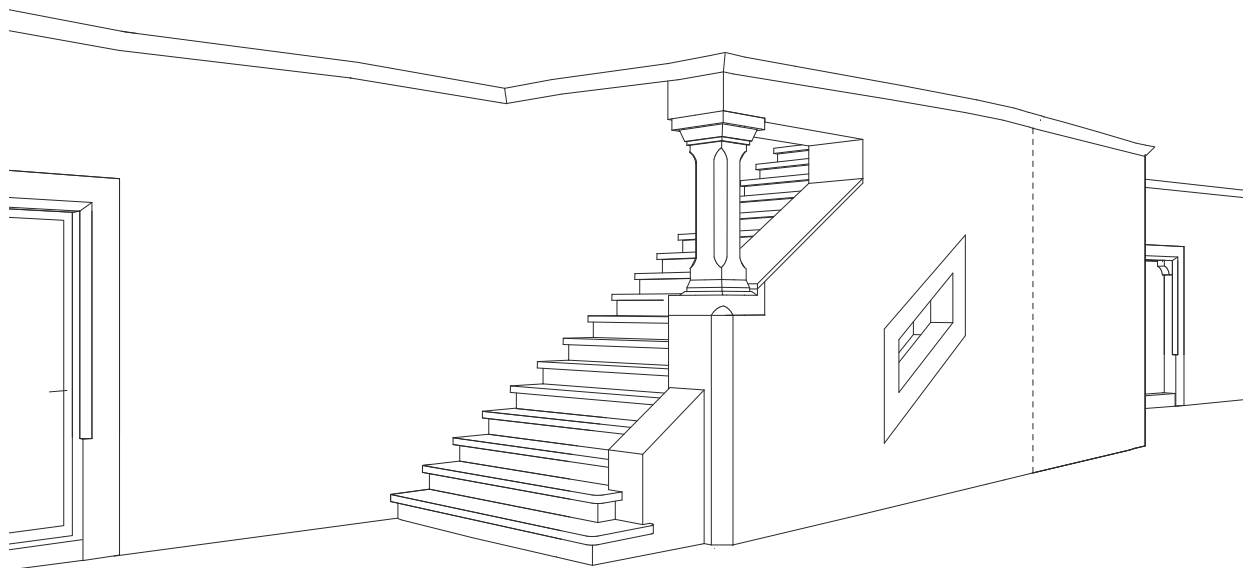
Die grössten baulichen Massnahmen der 3. Renovationsstufe liegen bei der Ertüchtigung der Decken. Die Decken über dem 2. und 3. Obergeschoss werden vollumfänglich von oben geöffnet. Damit kann das Holztragwerk überprüft und ertüchtigt werden. Gleichzeitig können so die notwendigen brandschutztechnischen und akustischen Massnahmen umgesetzt und die Installationen neu eingeführt werden.

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

In der 1. und 2. Etappe sind das Hofgebäude, das Haus Toggenburg, der Wartecksockel und das Brauhaus unterfangen worden. Die 3. Bauetappe geht deshalb von den damals festgelegten Nutzlasten aus. Der Lastübertrag vom Dach bis in die Fundamente ist geklärt, und die notwendigen Nachweise sind erbracht. Im Haus Roter Gatter wurden bis anhin keine Fundamentverstärkungen gemacht. Neu sind aber auch dort teilweise Unterfangungen der Aussenwände nötig.

In den ersten beiden Etappen wurden keine baulichen Massnahmen zur Erdbebenertüchtigung nach den heute geltenden Normen ausgeführt. In der 3. Bauetappe wird deshalb auf einen vollumfänglichen Nachweis der Erdbebenertüchtigung verzichtet. Die statische Sicherheit wird aber durch die stärkere Anbindung der Geschossdecken an die Aussenwände, genügend horizontale Aussteifungen und zusätzliche Verankerungen mit dem Innern des Bestandsbaus gewährleistet.

4. Technisch- konstruktive Umsetzung



Perspektive: Einwandung der Treppenanlage im 2. Obergeschoss.

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 vertikale Fluchtwege nötig. Die Treppenanlage im Haus Toggenburg wird darum komplett erneuert und zusammen mit den Liftanlagen 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 in den oberen Geschossen eingewandet, damit die geschossweise Brandabschnittsbildung erfolgen kann. Das Brauhaus und das Haus Roter Gatter bilden jeweils eigene Brandabschnitte mit eigenen Fluchtwegkonzepten.

Gebäudehülle

Die Dächer wurden 1984 neu eingedeckt und wurden seither regelmässig gewartet. Die Ziegel werden dabei kontrolliert und schadhafte Ziegel immer ausgetauscht. Dafür müssen neue Reserveziegel angeschafft werden. Die Spenglerarbeiten sind in Kupfer ausgeführt und in guten Zustand, es sind nur kleine Anpassungs- und Unterhaltsarbeiten wie Reinigung, Nachlöten etc. zu machen. Die Ausstiege für die Wartung müssen erneuert werden.

An den Aussenwänden sind insbesondere im Bereich der Stützpfiler starke Verfärbungen und Algenbildungen sichtbar. Der bestehende Anstrich muss deshalb komplett abgewaschen und erneuert werden. Im Zuge der Fassadensanierung werden auch die Risse überprüft und wo nötig verfüllt werden. Im Haus Roter Gatter werden die Süd- und Westfassade komplett erneuert.

4. Technisch- konstruktive Umsetzung



Perspektive: Dienerschaftskapelle mit rekonstruiertem Deckengewölbe.

Energiekonzept

Die Umbau- und Sanierungsmassnahmen werden energietechnisch nach den geltenden Normen von SIA 380/1 ausgeführt. Die Räume in den oberen Geschossen werden bereits jetzt beheizt, der Effektive Energiebedarf liegt bei durchschnittlich 480'000 kWh/Jahr der aktuelle Heizenergiebedarf bei rund 352 MJ/m²a. Dieser Heizenergiebedarf wird für einen Altbau der Grössenordnung des Hof's als ein guter Verbrauchswert erachtet. Durch die vorgesehenen Massnahmen wird der Energieverbrauch weiter sinken, man darf von einer Reduktion von 10% ausgehen.

Bezüglich Wärmedämmung genügen die Aussenwände dank dem Prinzip 'Dämmung durch Masse' auch heute 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 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.

4. Technisch- konstruktive Umsetzung

Gebäudetechnik

Es wird ein der Nutzung entsprechender Ausbaustandard umgesetzt, der bestmöglich Rücksicht auf die historische Bausubstanz nimmt. Dabei wird grosser Wert auf ein nutzerfreundliches, energieeffizientes, unterhaltsarmes und zukunftsorientiertes Bedienkonzept mit hoher betrieblicher Sicherheit gelegt. Die Erschliessung der oberen Geschosse erfolgt im Hof über die in der 1. Etappe vorgesehenen Steigzonen. Die Steigzone im Haus Toggenburg wird verlagert. Die Leitungsführungen auf den Geschossen erfolgt in den Böden. Im Haus Roter Gatter müssen sämtliche Installationen neu erstellt werden. Für die Elektroinstallationen werden Geschossweise neue Unterverteilungen erstellt. Die Anschlüsse werden in Bodendosen untergebracht. Als brandschutztechnische Kompensationsmassnahme wird wie bereits in den ersten beiden Etappen eine Vollschutz-Brandmeldeanlage installiert. Zudem wird der ganze Hof mit einem kabellosen Netzwerk (WLAN) abgedeckt.

Bei der bestehenden Lüftungsanlage sind Service- und Reinigungsarbeiten notwendig. Im Ulrich-Rösch-Saal im 1. Obergeschoss gibt es Anpassungen an den Quellluftauslässen. In den oberen Geschossen wird keine mechanische Lüftung installiert, es wird über die Fenster gelüftet. Bei den Sanitärinstallationen stehen Anpassungen im Bereich der Gastronomieküchen sowie in den Steigzonen an. Im 2. Obergeschoss und bei der Dienerschaftskapelle werden neue WC-Anlagen installiert. Die Versorgung des Haus Roter Gatter mit Kalt- und Warmwasser erfolgt ebenfalls ab der Zentrale im Wartecksockel. Die zentrale Wärmeerzeugungsanlage wurde 2017 erneuert, dabei wurden verschiedene Varianten zur geprüft. Die Umstellung von einer Gas-Öl-Kombination auf eine reine Gas-Heizung wurde als ökologisch und wirtschaftlich sinnvollste Variante erachtet. Die Gasheizung kann mit einem modulierenden Brenner energieoptimiert betrieben werden, ein Betrieb mit Biogas wäre ebenfalls jederzeit möglich. Die bestehende Wärmeerzeugung wird auch nach der Sanierung genügend Kapazität haben. Eine Erneuerung der bestehenden Anlage wäre deshalb wegen der noch zu erwartenden Lebensdauer zum heutigen Zeitpunkt nicht angemessen. Für den Ersatz der Wärmeerzeugung im Zuge des nächsten Erneuerungszyklus, sollten frühzeitig Möglichkeiten für den Ersatz von nicht erneuerbaren Energieträgern (z.Bsp. Holz) geprüft werden. Allenfalls sind bivalente Lösungen anzudenken. Eine Wärmeerzeugung nur mit Erdsonden oder anderen Niedertemperatursystemen ist aktuell nicht empfehlenswert, da die notwendigen Vorlauftemperaturen für die Wärmeverteilung keinen energieeffizienten Betrieb einer Wärmepumpe zulassen. Die Abwärme der Gastronomie wird für die Aufbereitung des Warmwassers genutzt. Die Lüftungsanlagen und Küchenapparate sind mit Wärmerückgewinnungen ausgerüstet. Die Wärmeverteilung erfolgt mittels Radiatoren und Konvektoren in den Fensternischen. Das Haus Roter Gatter wird über eine Fernleitung an die Zentralheizung des Hofes angeschlossen, die Wärmeverteilung erfolgt ebenfalls mittels Radiatoren.

Innenausstattung und Restaurierung

Die wichtigen Ausbauphasen zur Äbte-Residenz lassen sich bezüglich Innenausstattung grob den Zeit- und Stilepochen 'Spätgotik', 'Renaissance', 'Frühbarock' und 'Spätbarock' zuordnen. Alle Stilformen sind als eher 'ländlich' und 'wärschaft' einzustufen. Die Innenraumkonzepte orientieren sich immer an der jeweils vorherrschenden Epoche. Die Massnahmen konzentrieren sich in erster Linie auf die Beseitigung von Störungen und die Restaurierung und Konservierung der kunsthistorisch bedeutsamen Bausubstanz. Durch Ergänzung, Instandsetzung oder Ersatz beschädigter Bauteile werden wieder einheitlich lesbare Räume gestaltet. Die restauratorischen Massnahmen werden, wo für die Lesbarkeit nötig, mit Rekonstruktionen ergänzt. Die neuen Eingriffe werden möglichst anonym und zurückhaltend in den Bestand eingeschrieben. Dafür werden möglichst authentische Materialien und Techniken eingesetzt.

4. Technisch- konstruktive Umsetzung



Perspektive: Blick in den neuen Festsaal im 3. Obergeschoss.

Museumseinrichtung

Für die Museale Inszenierung soll eine dauerhafte Einrichtung installiert werden. Angestrebt wird eine szenografische Umsetzung, welche sich nahtlos in den Bau einfügt. Es ist vorgesehen, die Arbeiten an einzelne Unternehmen zu vergeben und diese Eng mit der baulichen Umsetzung zu begleiten. Für genauere Angaben müssen in einem nächsten Schritt die detaillierten Inhalte ausgearbeitet und die Szenographie für die einzelnen Bereiche entworfen werden.

Gastronomieküche

Nach 25 Betriebsjahren besteht ein grundsätzlicher Erneuerungsbedarf der Kucheneinrichtungen. Im Zusammenhang mit der Nutzungserweiterung wird auch die Küche neu konzipiert. Die neue Küchenorganisation 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.

Mobilität / 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. 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 Sanierungsprojekts 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.

4. Technisch- konstruktive Umsetzung



Perspektive: Hofgarten mit Dienerschaftskapelle

Umgebungsarbeiten

Die Hofterrasse wird gegen den Stadtraum abgesenkt und mit einer grossen Freitreppe zum Hofplatz hin ergänzt. Die Gewölbedecken 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 erlauben einen Rückbau der Stahltreppe. Die Reorganisation des Wartecksockels führen zum Rückbau des Oblichts im Hofgarten. Die Gartengestaltung wird beibehalten, die bestehende Bepflanzung gestärkt.

An der Hofhalde soll der Bezug des Hofes zur Oberen Mühle und dem Weier gestärkt werden. 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 Massnahmen zum Erosionsschutz. Die Stützmauer selbst ist in einem schlechten Zustand und muss unabhängig von der Art der Umgebungsgestaltung dringend saniert werden.

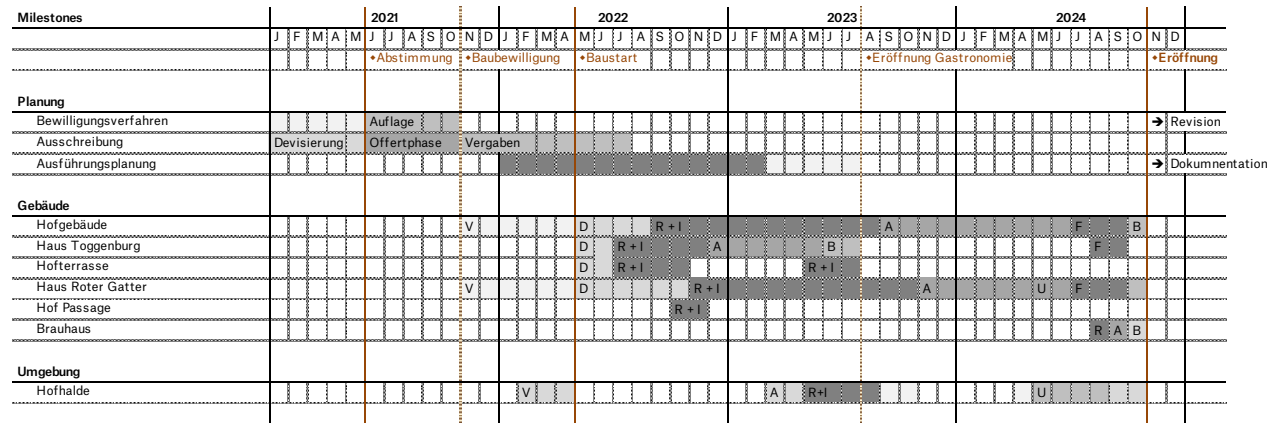
5. Übersicht Kostenvoranschlag

Kostenvoranschlag +/- 10%

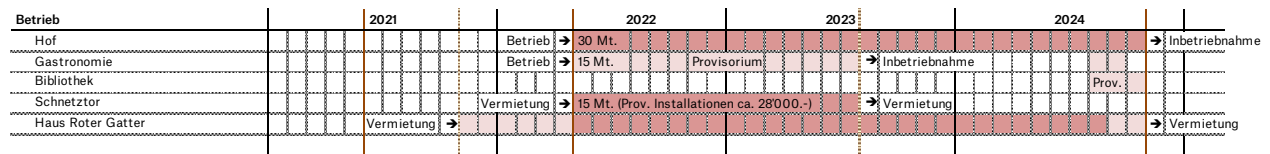
Beschrieb	CHF inkl. MWSt.
Vorbereitungsarbeiten	1'582'500.00
Gebäude	15'538'000.00
Betriebsnotwendige Einrichtungen	4'270'000.00
Umgebung	1'760'000.00
Baunebenkosten	2'283'000.00
Reserven	1'292'000.00
Ausstattungen	802'500.00
Kostenvoranschlag Bauprojekt +/- 10%	27'530'000.00
Planungskredit Vorprojekt	- 248'000.00
Planungskredit Detailprojekt	- 1'830'000.00
Gesamtantrag Baukredit	25'450'000.00

6. Bauablauf

Angestrebtes Terminprogramm



Generelles Terminprogramm Stand Juni 2020



Auswirkungen auf den Betrieb

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 Schliessungszeit der Gastronomie soll auf ein Minimum zu reduziert werden. Die Konzepte dafür sind in der Ausarbeitung. Bei einem Volksentscheid im Juni 2021 kann von einem Baustart im Frühjahr 2022 ausgegangen werden. Die Fertigstellung kann dabei auf Herbst 2024 erwartet werden.

Der generelle Terminplan geht von einer kontinuierlichen Planung ohne grössere Unterbrüche aus. Die Baueingabe soll bereits vor dem Volksentscheid vorbereitet und mit den Ausschreibungen der Vorbereitungsarbeiten ebenfalls bereits vorher begonnen werden.

Zur Entlastung des Turmgevierts, des Hofplatzes und der Durchfahrt im Schnetztor erfolgt die Erschliessung der Baustelle über die Hofhalde. Um das 2. und 3. Obergeschoss zu erreichen, müssen temporäre Erschliessungstreppe und Lagergerüste erstellt werden. Ziel ist es, den grössten Teil der Baustelle von der Nordseite her zu bedienen.

7. Baubeschrieb nach BKP

BKP 1 - Vorbereitungsarbeiten

10 Bestandesaufnahmen	Beschrieb
101 Bestandesaufnahmen	
Gebäudeaufnahmen	Georeferenzierung und Höhenaufnahmen für bestehende Pläne. Notwendige digitale Gebäudeaufnahmen mittels 3d-Laserscan. Auswertung in 2d-Pläne und 3d-Modelle (Dachstock). Digitalisierung (Scan) der Grundlagenpläne aus den vorangegangenen Bauetappen. Bestandesaufnahmen und Zustandsanalysen. Tragwerksaufnahmen und Analyse der statischen Systeme.
102 Baugrunduntersuchungen	
Geologische Untersuchungen	Kernbohrungen und Baggerschlitze an der Hofhalde. Geologisches Gutachten zur Feststellung der Zusammensetzung und Tragfähigkeit des Baugrunds als Grundlage für die Bemessung von Foundationen und Verankerungen.
104 Sondierungen am Gebäude	
Monumentenarchäologie	Bauforschung zur Feststellung baulicher Veränderungen und deren Zuordnung in die verschiedenen Bauepochen. Wertung von Bauteilen. Dokumentation der Bau- und Entwicklungsgeschichte für spätere Vermittlungsarbeiten. Baubegleitung.
Materialproben	Diverse Materialproben zur Feststellung von Festigkeiten, Alter oder Zusammensetzungen historischer Bauteile und -substanzen,
Restauratorische Untersuchungen	Freilegungen, Farbschnitte und Untersuchungen von inneren Oberflächen im Hinblick auf die Umsetzung der denkmalpflegerischen und restauratorischen Konzepte.
Sondageöffnungen	Demontagen von Verkleidungen/Oberflächen an nicht einsehbaren Gebäudeteilen zur Sicherstellung des Zustands der Bausubstanz.
11 Räumungen, Terrainvorbereitung	Beschrieb
111 Rodungen	
Rodung Hofhalde	Rodung des Baumbestands an der Hofhalde und entfernen des Wurzelwerks hinsichtlich der Baustellenerschliessung, der Hangsicherung und der Neugestaltung der Halde.
112 Abbrüche	
Allgemeine Abbrucharbeiten	Abbrucharbeiten bis zu den Schnittstellen der einzelnen Gewerke. Technisch relevante und geschützte Bauteile werden von den jeweils beauftragten Gewerken rückgebaut.
Abbrucharbeiten Hofhalde	Abbruch der bestehenden Stützmauer am Hangfuss mit entsprechenden Sicherungsmassnahmen gegen das Abrutschen des Hangs. Rückbau der bestehenden Treppe.
113 Demontagen	
Allgemeine Demontagen	Demontage von nicht mehr benötigten Bauteilen, insbesondere Stahl- und Metallbauarbeiten. Vorsichtige Demontagen und Lagerung wieder zu verwendender Bauteile.
Demontagen Haustechnik	Demontagen von Elektro-, Sanitär-, Heizungs- und Lüftungsleitungen, Greräten und Anlagenkomponenten.
Demontagen Gastronomieküche	Demontage von Geräten, Chromstahlarbeiten, Apparaten und Anlagen der Grosskücheneinrichtung. Schutz und Lagerung wieder zu verwendender Geräte.
117 Entrümpelungen	
Bauteillager	Ausräumen des Bauteillagers im DG und der Museums- und Ausstellungsgegenstände im 2. und 3. Obergeschoss. Auflag und Abtransport mittels Fassadenlift und LkW.
Wohnungsentrümpelung	Entrümpelung und Entsorgung möglicher Mieterrückstände.
12 Sicherungen, Provisorien	
121 Sicherung vorhandener Anlagen	
Schützen best. Bauteile	Schützen von bestehenden Bauteilen am Bauwerk. Schützen und Einlagern von demontierten Bauteilen, Geräten und Anlagen sofern nötig.

7. Baubeschrieb nach BKP

13 Gemeinsame Baustelleneinrichtungen	
130 Gemeinsame Baustelleninstallationen	
Transport- und Hebeeinrichtungen	Baukran- und Schräglift zur Warenerschliessung der Baustelle gemäss den vorgesehenen Bauplatzinstallationen.
Schuttentsorgungsanlagen	Schuttrutsche und Beförderungsanlagen zum Transport von Abbruchmaterial.
Toilettenanlagen	Mobile Toilettenanlagen an verschiedenen Zugängen.
Erschliessung	Provisorische Treppen und Wege zur Erschliessung der Baustelle ab der Weierstrasse.
131 Abschränkungen	
Absperrgitter, Latten und Signalisation	Sicherung und Signalisierung der Baustelle.
132 Zufahrten und Plätze	
Umschlagplatz Weierstrasse	Tiefbauarbeiten zum Einrichten eines Warenumschlagplatzes an der Weierstrasse.
133 Büro Bauleitung	
Büro-/Lagercontainer	Container für Sitzungen und zum Einschliessen von Maschinen und Baumaterial.
135 Provisorische Installationen	
Bestehende Anlagen	Provisorische Installationen und Überbrückungen zum Betrieb bestehender Anlagen.
Bauprovisorien	Bauprovisorien für den Energie und Wasserbezug auf der Baustelle.
136 Kosten für Energie, Wasser, dgl.	
Baustrom, Bauwasser	Bezug von Energie und Wasser während der Bauzeit.
137 Provisorische Abschlüsse	
Bauabschlüsse	Sicherungs- und Sicherheitsmassnahmen zum Schutz der Baustelle, von Bauteilen und Personen.
139 Winterbaumassnahmen	
Schneeräumung und Enteisung	Sicherstellung des Baustellenbetriebs bei Schnee und Eis.
Bauheizung	Es ist keine spezielle Bauheizung vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass die bestehende Heizungsanlage verwendet werden kann.
14 Anpassung an bestehende Bauten	Beschrieb
140 Anpassung an bestehende Bauten	
Allgemein	Anpassungsarbeiten sind, wenn nicht speziell ausgewiesen, als Bestandteil der Abbruch- und Umbauarbeiten in den einzelnen Gewerken im BKP 2 erfasst.
141 Anpassungen an Rohbau 1	
Baumeisterarbeiten	Anpassungen am Schachtbauwerk für die Zu- und Abluft an der Nordseite.
15 Anpassung an best. Leitungen	
152 Kanalisationsleitungen	
Kanalisationsleitungen	Anpassungen am Kanalisationsanschluss an der Hofbergstrasse.
153 Werkleitungen	
Werkleitungen Technische Betriebe	Leitungsanpassungen an der öffentlichen Beleuchtung an der Hofhalde.
159 Übriges anpassungen an Leitungen	
Leitungen im Gebäude	Anpassungen an den Grund- und Erschliessungsleitungen in den Medienkanälen.
16 Anpassung an best. Verkehrsanlagen	Beschrieb
161 Strassen	
Baustellenzufahrten	Schutz der bestehenden Verkehrsanlagen bei den Baustellenzufahrten.
17 Spezielle Fundationen	
171 Pfähle	
Kranfundamente	Foundation mit Mikropfählen. Für die genaue Bemessung der Fundamente sind weitere geologische Abklärungen nötig.
18 Entsorgung	
181 Entsorgung Gesamt	
Allgemein	Abfuhr, Sortierung und Entsorgung von Bauschutt und Abbruchmaterial.

7. Baubeschrieb nach BKP

BKP 2 - Gebäude

20 Rohbau 1	Beschrieb
210 Gerüstungen	
Flächen- und Fassadengerüste	Umlaufende Fassadengerüste der Lastklasse 3, Abstellbasis auf Untergrund, mit unterschiedlichen Vorhaltezeiten. z.T. mit Umstellungen.
Lagergerüste	Plattformen an der Nordseite zur Zwischenlagerung von Baumaterial vor dem Einbringen.
Gerüstergänzungen	Überspannungen von Strebepfeilern und Ausgleich von Fassadendeformationen mittels Konsolen. Fassadenverankerungen mit Klebeankern.
Spezielle Schutzeinrichtungen	Ort- und traufseitige Absturzsicherungen, Spenglerläufen und Dachdeckerschutzwände. Bekleidung mit Gerüstschutznetzen. Fussgängerschutztunnel und Splitterschutz bei Durchgängen.
Gerüstaufgänge	Nordseitig Aufstiegsturm mit zweiläufiger Treppe und Zwischenpodesten zur Baustellenerschliessung. Einfache Treppenläufe, Leitern und Innenaufstiege zur allseitigen Erschliessung für Arbeiten auf den Gerüstungen.
Gerüsttürme	Innere Gerüsttürme für Arbeiten in grosser Höhe im Haus Toggenburg (Liftschacht) und im Hofkeller.
Aufzüge	Kombinierter Material- und Personenaufzug bei den Lagerplattformen an der Nordseite. Nutzlast bis 1000 kg.
211 Baumeisterarbeiten	
Baustelleneinrichtungen	Spezielle Baustelleneinrichtungen wie Schuttförderanlage, Pumpen, Sauger, etc. Bei Arbeiten im Bestand müssen grosse Geräten/Maschinen z.T. zerlegt und in mehreren Teilen eingebracht werden.
Abbrucharbeiten	Abbruch, Ausbruch und Abspitzen von Mauerwerks- und Betonarbeiten durch den Baumeister. Abspriessungen, Leegerüste und Unterfangungen nach Angaben des Bauingenieurs. Auflad, Transport und Entsorgung des Abbruchmaterials.
Baumeisteraushub	Aushubarbeiten im Gebäude mit Kleinbaggern und z.T. als Handaushub. Etappenweises Vorgehen bei Unterfangungen. Auflad, Transport und Entsorgung des Aushubmaterials.
Betonarbeiten	Ortbetonarbeiten in den unteren Geschossen und in den Aussenbereichen. Bei den Betonarbeiten im Bestand muss das Material mit Pumpen eingebracht werden. Die Abdichtungen von Fundamentplatten und Brüstungen erfolgen im System 'Weisse Wanne'.
Abfangungen von Durchbrüchen	Mauerwerksdurchbrüche werden mit Sturzelementen in vorfabriziertem Beton abgefangen. Diese werden während der Ausbrucharbeiten etappenweise versetzt.
Deckenanbindungen an best. Mauerwerk	Neue Betondecken werden mittels Auflagernocken mit dem Bestand verbunden. Für die Anbindung der Holzbalkendecken werden Konsolen und Betonschwellen an den Massivbau angebracht.
Tragwerksverstärkung	Zur Gewährleistung der Lastabtragung, müssen die bestehende Tragstrukturen partiell mittels Mauerwerksverdichtung und Klebebewehrung vertärkt werden.
Maurerarbeiten	Im Erd- und Untergeschoss werden neue Mauern analog der 1. Bauetappe in Kalksandstein erstellt. Die Mauerwerke und Vormauerungen in den Obergeschossen werden in Vollziegeln gemauert. Die 'Modellierung' der Oberflächen erfolgt über den Grundputz.
Instandsetzungsarbeiten	Diverse Zuputz- und Instandsetzungsarbeiten.
213 Montagebau in Stahl	
Ergänzung zu Holzkonstruktionen	Stahlkonstruktionen als Ergänzung oder Begleitung zum Holztragwerk (Einbinder).
Abfangung/Aussteifung	Stahlkonstruktionen zur provisorischen Abfangung und Aussteifung von Bauteilen.
214 Montagebau in Holz	
Abbrucharbeiten	Die Geschossdecken werden von oben geöffnet und bis auf die Balkenlagen und Schiebeböden ausgeräumt.
Sicherungen, Provisorien	Bestehend Bauteile müssen fortwährende durch provisorische Abspriessungen und Abstützungen in Stahl oder Holz gesichert werden.

7. Baubeschrieb nach BKP

Zimmermannsarbeiten	Primär- und Sekundärtragwerke werden kontrolliert, instandgesetzt und ertüchtigt. Überbelastete Primärbauteile werden durch neue Holzbauteile ersetzt.
Ingenieurholzbau	Neue Deckenkonstruktionen werden in Holzbauweise erstellt. Wo nötig werden diese zu Abtragung von Lasten mit Einbindern aus Stahl ergänzt.
Geschossdecken	Die Geschossdecken werden zur horizontalen Aussteifung mit Holzwerkstoffplatten verstärkt und an die Aussenwände angebunden. Die Decken werden in einem Trockenbausystem neu aufgebaut und dabei schall- und brandschutztechnisch ertüchtigt.
Liftschacht	Um eine Vermischung der Bausysteme zu vermeiden wird der neue Liftschacht im Haus Toggenburg ab dem 1.OG in Brettschichtsperrholz konstruiert.
Treppenkonstruktionen	Die Treppenkonstruktionen werden in Hartholz ausgeführt. Wo nötig werden die Sekundärkonstruktionen brandschutztechnisch gekapselt.
Dachkonstruktionen	Die Dachkonstruktionen wurden bereits instandgesetzt und sind in gutem Zustand. Die Dachränder waren z.T. langer Feuchtigkeit ausgesetzt und müssen ertüchtigt werden.
216 Natur- und Kunststeinarbeiten	
Instandsetzungsarbeiten	Kontrolle, Instandsetzung und Ergänzung bestehender Natursteinarbeiten.
Sandsteinarbeiten	Neue Tür- und Fenstergewände in Rorschacher Sandstein. Belegungen von Treppen und Abdeckungen in Guntliweider Hartsandstein.
Arbeiten in Guber	Blockstufen, Abdeckplatten und Belegungen erdnaheer Bauteile in Guberstein.
22 Rohbau 2	
221 Fenster, Aussentüre, Tore	
Fenster aus Holz	Sämtliche Fenster mit Doppelverglasung werden durch Holzfenster mit 2-Fach Isolierverglasung ($U=1.1W/m^2K$) ersetzt. Es werden hochwertige Holz-Trennfenster mit schmalen, profilierten Rahmenprofilen für einen möglichst grossen Lichteinfall eingesetzt. Die Flügel sind reine Drehflügel und einzeln öffnbar, Setzholz und Kämpfer werden von aussen mit einem Profilstab abgedeckt. Die Fenster werden passgenau eingehobelt und verdeckt abgedichtet. Hohlräume werden mit Schafwolle oder Seidenzöpfen ausgestopft. Die zu ersetzenden Fenster werden demontiert und fachgerecht entsorgt.
Fenster und Aussentüren aus Metall	Fenster und Aussentüren in Metall analog zur Ausführung in der 1. Etappe. Fensterprofile in Stahl mit Winkelprofilen als Glasleisten. Genaue Anforderungen und Spezialitäten gemäss separater Türliste.
Aussentüren in Holz	Aussentüren in Massivholz (holzsichtig oder gestrichen) als gestemmte Türen. Die Füllungen können je nach Situation Massiv oder Verglasungen sein. Genaue Anforderungen und Spezialitäten gemäss separater Türliste.
Tore aus Metall	Konstruktion der zu ersetzenden Garagentore analog der Ausführung in der 1. Bauetappe. Schlosserarbeit aus Stahlwinkelkonstruktion mit Ausfachung und integrierten Servicetüren. Ohne mechanischen Antrieb.
222 Spenglerarbeiten	
Rinnen und Bleche	Die Spenglerarbeiten sind in Kupfer ausgeführt und regelmässig gewartet. Sie sind in guten Zustand, es sind nur kleine Anpassungs- und Unterhaltsarbeiten wie Reinigung, Nachlöten etc. vorgesehen. Die Wartungsaustiege müssen erneuert werden.
223 Blitzschutz	
Blitzschutz	Die Blitzschutzanlage wurde regelmässig kontrolliert. Sie ist funktionstüchtig und in gutem Zustand. Teilweise sind Anpassungsarbeiten (u.a. am Ringerder) nötig.
224 Bedachungsarbeiten	
Steildächer	Die Steildächer wurden 1984 neu eingedeckt und wurden seither regelmässig gewartet. Es sind nur Unterhaltsarbeiten vorgesehen. Die Ziegel werden kontrolliert und schadhafte Ziegel ausgetauscht. Es müssen neue Reserveziegel angeschafft werden. Aus technischer Sicht empfiehlt sich ein Austausch der Handziegel, aus denkmalpflegerischer Sicht sollten wieder vermehrt Handziegel in guter Qualität (Bezug über das Bauteillager) eingesetzt und das Dach weiterhin regelmässig unterhalten werden.

7. Baubeschrieb nach BKP

Flachdächer	Auf der Hofterrasse entsteht ein neues, ungedämmtes, begehbare Flachdach. Die Abdichtung erfolgt mit einer vollflächig aufgeschweissten Polymerbitumendichtung mit Randabschlüssen und Aufbordungen in Flüssigkunsstoff. Darüber wird wie bestehend eine gebundene Guberpflesterung verlegt.
225 Spez. Dichtungen und Dämmungen	
Spezielle Feuchtigkeitsabdichtung	Die bestehende Abdichtung mit Foamglas und Gussasphalt über dem Wartecksockel muss partiell ergänzt werden.
Wärmedämmung Boden	Dämmungen unter den Bauwerken mit geeigneten mineralischen Dämmungen (Misapor, Foamglas, dgl.)
Brandabschottung	Geschossweise Abschottung der Steigzonen und bei Durchdringungen von Wänden mit Brandschutzanforderungen.
Decken gegen unbeheizt	Auf die Decken gegen die Dachstühle wird zur Wärmedämmung eine Zellulosedämmung aufgetragen.
226 Fassadenputze	
Hof	Umfassende Rissanierung und wo nötig grossflächigere Ergänzungen der Bestandputze.
Haus Roter Gatter	Rissanierung und wo nötig grossflächigere Ergänzungen der bestehenden Kalkputze. Abtrag der bestehenden Zement-/Kunststoffputze, Mauerwerkssanierung und Neuaufbau mit Kalkputz.
227 Äussere Oberflächenbehandlungen	
Äussere Malerarbeiten	Gründliche Reinigung/Abbürsten der Fassaden zum Entfernen von Acryl-Rückständen. Neuer Grund- und Deckanstrich mit Kalkfarbe (z.B. Keim Romanit).
Holzschutzarbeiten	Untersichten und Stirnhölzer schleifen, fehlerhafte Stellen Kitten. Neuer Anstrich mit Ölfarbe.
Fenster	Sanierung der bestehenden Fenster und Zierleisten. Abschleifen, Kitten, Grundieren und neu Streichen.
Gewände	Neufassung der Fenstergewände in leichtem Grau mit seitlichem Begleitstrich.
Dekorationsmalerei	Auffrischen/Erneuern der Wappenmalereien an den Fassaden. Restaurierung historischer Fassadenmalereien.
228 Sonnenschutz	
Allgemein	Sonnenschutz- und Verdunklungsmassnahmen sind nur bei den Wohnnutzungen im Haus Roter Gatter vorgesehen. Je nach Situation werden Fensterläden oder ein Innerer Sonnenschutz angebracht.
Fensterläden	Gestemmte Faltklapp- und Klappläden aus Holz mit beweglichen Lamellen und einem Anstrich in Ölfarbe. Kloben und Beschläge aus Schwarzblech.
Innerer Sonnenschutz	Vorhangschienen (VS57) zur Unterputzmontage mit Verdunklungsvorhängen.
23 Elektroanlagen	
230 Elektroanlagen gesamt	
Allgemein	Elektroanlagen gemäss Beschrieb und Kostenvoranschlag des Elektroingenieurs.
233 Leuchten und Lampen	
Leuchten und Lampen	Produktion, Lieferung und Montage gemäss Konzept, Beschrieb und Stückliste des Lichtplaners.
Bestehende Beleuchtung	Wo nötig und möglich erfolgt eine Umrüstung der Leuchtmittel auf LED. Leuchten bei welchen eine Umrüstung nicht möglich ist werden ersetzt.
24 Heizung, Lüftung, Klima	
242 Heizungsanlagen	
Allgemein	Heizungsanlagen gemäss Beschrieb und Kostenvoranschlag des Haustechnikplaners.
244 Lüftungsanlagen	
Allgemein	Lüftungsanlagen gemäss Beschrieb und Kostenvoranschlag des Haustechnikplaners.
Mechanische Lüftungsanlage	Es ist keine zusätzliche mechanische Lüftung oder Erweiterung der bestehenden Lüftungsanlage vorgesehen. Die Räume können über die Fenster gelüftet werden.

7. Baubeschrieb nach BKP

245 Klimaanlage	
Allgemein	Es sind keine Klimaanlage vorgesehen. Die Klimatisierung empfindlicher Ausstellungsstücke wird über Vitrinen (z.B. Firma Reier) gelöst.
25 Sanitäranlagen	Beschrieb
250 Sanitäranlagen	
Allgemein	Sanitäranlagen gemäss Beschrieb und Kostenvoranschlag des Haustechnikplaners.
251 Sanitärapparate	
Haus Roter Gatter	In den Wohnungen im Haus Roter Gatter ist ein mittlerer bis gehobener Ausbaustandard vorgesehen. (Referenz Produktlinie: Laufen Kartell)
258 Kücheneinrichtung	
Schreinerküchen	Schreinerküchen im mittleren bis gehobenen Ausbaustandard in den Wohnungen und im Aufenthaltsraum im 2. Obergeschoss.
26 Transportanlagen	
261 Personenaufzüge	
Aufzug Haus Toggenburg	Personenaufzug mit individueller Kabinenausstattung, Rollstuhlgängig (min. 110 x 140 cm), Nutzlast min. 630 kg/8 Pers., Antrieb in Schacht integriert, ohne Maschinenraum und Überfahrt (Schachtkopfhöhe max. 2.55m).
27 Ausbau 1	Beschrieb
271 Gipserarbeiten	
Verputzarbeiten	Den historischen Gebäuden entsprechende Neuaufbauten von Kalk- und Lehmputze an Decken und Wänden. Notwendige Unterkonstruktionen aus Gipserlatten.
Spezielle Verputzarbeiten	Dämmung von Brüstungen, Fensterlaibungen und Aussenwänden mit hoher Feuchtigkeitsbelastung mit natürlichen Dämmputzen (z.B. Haga-Therm).
Stuckateurarbeiten	Stuckateurarbeiten gemäss den restauratorischen Konzepten. Abstossen und Waschen bestehender Putzoberflächen und Verfüllung von Untergründen. Konservierung und Sicherung bestehender Stuckaturen und Ergänzung von Stuckaturen und Handgezogenen Profilen. Instandsetzung und Ergänzung bestehender Kalk- und Lehmputze und Neufassung mit Kalktünche. Restaurierung und wo nötig Rekonstruktion der Stroh-Lehmwickeldecken. Gewölbe- und Deckenrekonstruktionen.
272 Metallbauarbeiten	
Innentüren aus Metall	Innentüren aus Metall analog zur Ausführung in der 1. Etappe. Profile in Stahl mit Winkelprofilen als Glasleisten. Genaue Anforderungen und Spezialitäten gemäss separater Türliste.
Metallbaufertigteile	Vordächer und Abtropfbleche in gefaltetem Schwarzblech.
Schlosserarbeiten	Geländer und Handläufe aus schwarzem Stahl, gewachst und geölt. Einfache Geländer und Handläufe auf Konsolen oder Staketen mit Anformung der Handlaufenden. Spezielle Geländer als Schmiedearbeit.
Innere Verglasung	Brandschutzverglasungen in den oberen Geschossen mit Rahmen in Holz, in den unteren Geschossen analog der Ausführung der 1. Bauetappe.
Spezielle Metallbauarbeiten	Erweiterung und Erneuerung der Briefkastenanlagen für Mieter und zusätzliche Nutzer.
Vogelschutz	Schutzmassnahmen im Bereich der Ausflug- und Abwurfstellen entlang der Nordfassade.
273 Schreinerarbeiten	
Innentüren aus Holz	Ersatz, Teilersatz, Restaurierung oder Nachrüstung bestehender Türen sowie neue Türen aus Holz. Teilweise mit Brandschutzanforderungen. Alle neuen Türen aus Massivholz mit profilierten Rahmen oder Blockfuttern. Zu ersetzende Türblättern 2-Feldrig gestemmt. Oberflächen situativ in Nussbaum oder mit Ölfarbe gestrichen.
Allgemeine Schreinerarbeiten	Fest eingebauten Schreinerarbeiten in Massivholz. Oberflächen situativ Holzichtig, mit Ölfarbe gestrichen oder dunkel gebeizt.

7. Baubeschrieb nach BKP

Hofleitung	Reversibler Einbau in MDF, gestrichen. Umlaufendes Raumfutteral mit Frontdesk sowie Auszugselementen und Anschlussstellen für eine flexible Bespielung. Auslagen, Ablagen und Stauraum für die Verschiedenen Nutzungen. Integrierte Leitungsführungen und Beleuchtung.
Bauschreinerarbeiten	Wand- und Deckenverkleidungen in Massivholz, Festeinbauten in Brettschichtholz. Einfache Trennwände in Holzwerkstoffplatten, gestrichen. Steigzonenfronten EI30 mit zertifiziertem System, situativ Holzichtig, Ölfarbe gestrichen oder gespritzt.
Spezielle Schreinerarbeiten	Spezielle Ausstattungen als Schreinerarbeiten mit Bauteilen und Verbindungen in Massivholz.
Holzrestaurator	Restaurierung historischer Holzbauteile und Möblierungen. Restaurierung und Nachrüstung der historischen Türen.
275 Schliessanlagen	
	Erweiterung der bestehenden Kaba-Schliessanlage. Wenn nötig Nachrüsten der historischen Türen auf das heutige Schliesssystem.
28 Ausbau 2	Beschrieb
281 Bodenbeläge	
Unterlagsböden	Erneuerung und Ergänzung der Zementunterlagsböden im Haus Toggenburg.
Fugenlose Bodenbeläge	Geschliffener Hartbetonboden (Terrazzo) im Haus Roter Gatter. Zementüberzüge in Keller- und Garagenräumen. Fliessbeläge (z.B. Lehm-Kasein-Boden) im Nassbereich im 2. OG.
Plattenarbeiten	Feinsteinzeugplatten in den Nasszellen im Haus Roter Gatter.
Tonplattenböden	Ausbau und Reinigung der best. Tonplatten. Verlegung der Tonplattenböden nach hist. Vorbild unter Verwendung der Ausgebauten, gereinigten und rekonstruierter Tonplatten.
Bodenbeläge aus Naturstein	Erneuerung und Ergänzung der Bodenbeläge aus Gubersteinplatten analog der Ausführung in der 1. Bauetappe. Anpassungen an den bestehenden Belägen bei Eingriffen in Baubereiche der 1. und 2. Bauetappe.
Bodenbeläge aus Holz, Parkettböden	Vorgefertigtes Tafelparkett aus heimischer Eiche nach historischem Vorbild. Oberfläche gehobelt, gewachst. Tafeln direkt auf Schalung geschraubt.
Bodenbeläge aus Holz, Riemenböden	Riemenböden aus Weisstanne (regional), Bretter mit Maximalmass in konischer Form aus Klotzbrettern geschnitten. Verlegung mit Quereinlagen bei Längsstössen. Situativ Aufwertung durch Quereinlagen, Frieseinfassungen oder Inatarsien aus Hartholz.
Bodenbeläge aus Holz, Bestehende	Parkettböden: Aufbereitung bestehender Massivholzparkettböden mit Speziallauge. Verfüllung grosser Risse. Oberfläche Wachsen oder Seifen. Riemenböden: Ausbau, Reinigung und Nachschitt. Neu verlegen. Wenn nötig Ergänzungen mit Fremdbretter an den Rändern. Bretterböden: Ausnageln, Zwischenlagerung, Einbau. Austausch schadhafter Bretter.
282 Wandbeläge, Wandbekleidungen	
Gastronomieküche	Glasierte Steingutplatten mit Epoxifugen Analog der 1. Bauetappe.
Nassbereiche Wohnen	Glasierte Steingutplatten oder Glasmosaikplatten in den Spritzbereichen der Nasszellen.
284 Hafnerarbeiten	
Hofgebäude	Dokumentation, Demontage und Zwischenlagerung aller Kachelöfen und musealen Hafnerarbeiten im 2. und 3. Obergeschoss des Hofgebäudes. Wiederaufbau als Attrappen wo räumlich verträglich. Für die musealen Einbauten ist keine Wiederverwendung vorgesehen, das Vorgehen nach dem Abbau ist mit der Ortsbürgergemeinde (Bestizer) zu klären.
Haus Roter Gatter	Dokumentation, Demontage und Zwischenlagerung der Germann-Kachelöfen. Funktionstüchtiger Wiederaufbau der Kachelöfen. Erneuerung der Kaminanlage in den Geschosswohnungen.
285 Innere Oberflächen	
Innere Malerarbeiten	Abstossen, Waschen und Ablaugen bestehender Oberflächen unter Anleitung der Restauratoren. Fassung neu verputzter Decken und Wände mit Kalkfarbe wenn nicht al Fresco durch den Stuckateur erstellt. Streichen von Holzwerken mit Ölfarbe oder Beize.
Beschriftung, Beschilderung	Umsetzung eines Signaletikkonzepts.

7. Baubeschrieb nach BKP

Restaurierung, Konservierung	Restaurierung, Konservierung und Sicherung der kunsthistorisch wertvollen Farbfassungen und Dekorationsmalereien gemäss den restauratorischen Konzepten.
287 Baureinigung	
Reinigungsunternehmen	Baugrobreinigung, Baureinigung und Bauendreinigung über den gesamten Gebäudekomplex. Partiiell wird nur trocken gereinigt. Spezielle Hygiene-Reinigung in der Gastronomieküche.
Spezielle Reinigungsarbeiten	In Räume mit erhaltenswerter Patina erfolgt die Reinigung durch die Restauratoren. In den Dachstühlen sind Grobreinigungen durch den Zimmermann vorgesehen.

BKP 3 - Betriebseinrichtungen

33 Elektroanlagen

33 Elektroanlagen

Kommunikationsanlagen

Beschrieb

Es wird ein flächendeckendes öffentliches W-Lan über den Gesamten Hof installiert. Vorgesehen ist eine Lösung der Informatikdienste der Stadt Wil. Die Glasfasererschliessung zu den Racks und die benötigten UKV- Installationen sind Bestandteil der Gebäudeinstallationen.

34 HLKK - Anlagen

340 HLKK - installationen

Allgemein

Beschreib

Die detaillierten Beschriebe können den Unterlagen der Fachingenieure entnommen werden.

342 Heizungsanlagen

Luftherhitzer

Wärmerückgewinnungsanlage

Luftherhitzer zur Beheizung der Küchen über die Lüftungsanlagen.

Kreislaufverbund-Wärmerückgewinnung zur Nutzung der Küchenabwärme.

344 Lüftungsanlagen

Lüftungsanlagen

Lüftungsdecken

Installation neuer Zuluftgeräte für die Küchenlüftungsanlage in der Lüftungszentrale und im Wartecksockel. Die Abluft wird wie best. im Haus Toggenburg über Dach geführt.

Küchenlüftungsdecken mit einem System Capture-Jet zur Optimierung von Luftmenge, Kanal- und Gerätegrössen.

346 Kälteanlagen

Gewerbliche Kälte

Die gewerblichen Kälteanlagen entsprechen nicht mehr den gesetzlichen Vorgaben und müssen erneuert werden. Es wird mit einer Erneuerung des Geräts und der Kühlzellen gerechnet. Die Kälteanlagen sind noch im Detail zu Planen.

35 Sanitäranlagen

350 Sanitäranlagen Allgemein

Sanitärinstallationen

Beschrieb

Anpassungen an den Ver- und Entsorgungsleitungen. Montage neuer Bodenwannen. Wenn Möglich werden die bestehenden Anschlüsse verwendet.

356 Kücheneinrichtungen

Restaurantküche

Produktionsküche

Regenerationsküche

Office

Lingerie

Restaurantküche für das Tagesgeschäft und den à la Carte Service. Vierzeilige CNS-Einrichtung für Warme- und Kalteküche. Spüle für Tages- und Schwarzeschirr.

Produktionsküche im Untergeschoss für die Vorbereitung und Produktion im Gesamten Haus. Ausstattung für Vorbereitung, Produktion, Regeneraretion und Anrichten. Spüle für Bankett- und Schwarzeschirr.

Regenerationsküche und Getränkebuffet im 1. Obergeschoss für den Bankettservice. Ausstattung für Regeneration und Anrichten. Spüle für Bankettgeschirr.

Office für den Getränkeservice im Gewölbekeller mit Glasspühlmaschine.

Demontage der Lingerie und Umplatzierung in die bisherige Rüstküche.

7. Baubeschrieb nach BKP

36 Transportanlagen	Beschrieb
361 Aufzüge	
Küchenaufzug	Aufzug zur Beförderung von Waren, Lebensmitteln und Personen. Kabinausstattung in CNS, Nutzlast min. 630 kg/8 Pers., Antrieb in Schacht integriert, ohne Maschinenraum und Überfahrt (Schachtkopfhöhe max. 2.55m).
38 Ausbau 2	Beschrieb
381 Bodenbeläge	
Fugenlose Bodenbeläge	Epoxidharz Fließbeläge mit Sockelhohlkehle in Bereichen mit Anforderungen an die Lebensmittelhygiene und Arbeitssicherheit.
BKP 4 - Umgebung	
40 Terraingestaltung	Beschrieb
401 Erdbewegungen	
Baustelleneinrichtung	Spezielle Baustelleneinrichtungen und Sicherungsmassnahmen für Arbeiten im Hang.
Terrainmodellierung	Terrainumlagerungen und Rohprofilierung des Hanges mit dem Schreitbagger.
409 Hangsicherung	
Böschungsfächen mit Neigung 1:1	Böschungssicherung mit Bodenvernagelung, Netzverspannung und Vegetationsdecke
Böschungsfächen mit Neigung 1:1 - 2:3	Oberflächensicherung mit Kokosnetz und Keimschichtaufbau im Nassverfahren.
Böschungsfächen mit Neigung 2:3 - 1:2	Massnahmen gegen Oberflächenerosion bei Starkniederschlägen.
41 Roh- und Ausbauarbeiten	Beschrieb
411 Baumeisterarbeiten	
Baumeisteraushub	Etappenweise Freilegung der Hangstützmauer. Sicherung der Grabenböschung gegen das Abrutschen des Hanges und Hinterfüllung nach Abschluss der Arbeiten.
Vernagelungen	Permanente Vernagelungen von Stützmauern und von Böschungsfächen mit steiler Neigung mittels Boden- und Felsankern.
Betonarbeiten	Unterkonstruktionen und Fundationen für Umgebungsbauwerke wie Aussentreppen, Terrassen und Stützmauern.
Sichtbetonmauern	Stützmauern in RC-Beton mit einem Anzug von 10:1 mit gestockten Oberflächen.
413 Montagebau in Holz	
	Holzschopf als Velounterstand, Entsorgungs- und Geräteschuppen. Einfacher Holzänderbau mit vertikaler Beplankung, ohne thermischen Anforderungen.
413 Natur- und Kunststeinarbeiten	
Terrassienstützmauern aus Naturstein	Stützmauern aus Tuffstein oder gestocktem Beton bei den Private Aussenräumen.
Rampentreppe aus Naturstein	Rampentreppe aus Guberplatten im Duchgang vom Hofgarten zur Hofhalde
Beläge aus Naturstein	Guberplatten im Splittbett verlegt bei den Austritten in den Hofgarten.
Einfassungen aus Naturstein	Randstellstreifen aus Guber, in Splittbeton versetzt.
Blockstufentreppe aus Kunststein	Treppenanlage entlang der westlichen Grundstücksgrenze in der Fallinie des Hanges, auf Unterbau in Ortbeton.
415 Metallbauarbeiten	
Schlosserarbeiten	Einfache Geländer und Handläufe aus schwarzem Stahl, gewachst und geölt, mit Anformung der Handlaufenden.
42 Gartenanlage	Beschrieb
421 Gärtnerarbeiten	
Formale Gartengestaltung	Ergänzung der formalen Gartengestaltung. Förderung der bestehenden Bepflanzungen. Umsetzung eines ganzjährigen Bepflanzungskonzepts.
Böschungsgestaltung	Nachprofilieren der Böschungen und Aufbau einer formstabilen, erosionsbeständigen Vegetationsdecke. Saatgut- und Vegetationsschichtauftrag im Anspritz-Verfahren mit Haftungsmitteln.

7. Baubeschrieb nach BKP

426 Pflanzenlieferung

Bäume und Sträucher

Standortgerechte, einheimische Sträucher und kleine Nutzbäume (Nussbaum, Sauerkirsche, Quitte dgl.). Jungpflanzen mit Entwicklungspotential.

427 Chaussierungen

Wege und Plätze

Chaussierungen mit einer Deckschicht aus feinem Rundkies.

44 Installationen

Beschrieb

443 Elektroanlagen

Elektroinstallationen

Aussenbeleuchtung und für den Unterhalt und die Gartenpflege benötigte Installationen.

445 Sanitäranlagen

Sanitärinstallationen

Für den Unterhalt und die Gartenpflege benötigte Ventile entlang der Fassaden.
