

## Wiedereröffnung Gasthaus "Zum Hirschen" am 1.12.2018 Riapertura albergo "Al Cervo" 1 dicembre 2018

"Ein Gasthaus ist eine Kraftquelle für Leib und Seele und ein ganz wichtiger sozialer Treffpunkt für die Dorfgemeinschaft."
"Un Albergo è una fonte di ristoro per corpo e anima ed un luogo d'incontro molto importante per una comunitá."

Die ersten Aufzeichnungen von diesem historischen Gebäude, dem Gasthaus "Zum Hirschen" gehen auf das Jahr 1617, also über 400 Jahre, zurück.

Laut dem Maria-Theresianischem Steuerkataster aus dem Jahre 1775 gehörte dieses Haus zu den dreißig Margreider Häusern mit Gemeindegerechtigkeit und war damals im Besitz von Cajetan Dominikus von Püchler. Von ihm kaufte die Gemeinde am 16. November 1785 dieses Haus, das nun schon seit genau 233 Jahren und 14 Tagen im Gemeindebesitz ist.

Seit Menschengedenken war und ist dieses Haus "das Dorfgasthaus" schlechthin und bis zum Jahre 1984 war im oberen Stockwerk des Hauses sogar die Gemeindestube untergebracht. In unserem Gedächtnis haben sich die dicken Holzstützen auf dem großen Gang, mit denen die Decke gestützt werden mußte, eingeprägt.

Eine Sanierung des Gasthauses wurde dann in den 80er Jahren vom damaligen Betreiber bzw. Pächter durchgeführt und es wurde von da an auch der zweite Stock für den Gastbetrieb genutzt, da die Gemeinde inzwischen in die Pfarrgasse übersiedelt war.

In Margreid sind Fremdenzimmer, insbesondere in den letzten Jahren, Mangelware, weshalb sich der Gemeinderat und die Gemeindeverwaltung mehrmals und intensiv mit dem Ausbau von Zimmern im Gasthaus befassen musste. Eine grundlegende Sanierung stand bevor, nachdem sich beim Gewölbe im Kellergeschoss mehrere gefährliche Klüfte aufgetan hatten und demzufolge große statische Probleme entstanden waren. Dieser Umstand zwang die Gemeindeverwaltung sofort zu handeln.

Insbesondere im Gemeinderat wurde der Aus- bzw. Umbau sehr kontrovers diskutiert. Dieser schloss auch einen eventuellen Verkauf des Gasthauses nicht aus. Die Folge hätte sein können, dass Margreid über gar kein Dorfgasthaus mehr verfügt hätte. Ein Gedanke, der die Gemeindeverwaltung

somit bewog, nachdem im Jahre 2015 der letzte Pächter Kurt weggegangen war, die Sache konkret anzugehen. Viele Diskussionen und Überlegungen, das Abwägen des Für und Wider in den verschiedenen Gremien und im Rahmen einer Bürgerversammlung, führten letzlich zur Entscheidungsfindung des grundlegenden Um- bzw. Ausbaus des Gasthauses.

Nach dem Vorprojekt von Arch. Kosta, dem Einreicheprojekt von Arch. Gallmetzer bekam Architektin Frau Manuela Dibiasi aus Tramin den Zuschlag für das Ausführungsprojekt mitsamt der Bauleitung.

Dieses Projekt war das kostengünstigste und trug auch dem Leitsatz "Veränderungen zulassen, aber die Authentizithät muss bewahrt bleiben", Rechnung.

Nun wusste zwar die Gemeinde, was die Bürgerinnen und Bürger von Margreid wollten, doch galt es jetzt, die Finanzierung des gesamten Bauwerkes zu sichern. Von den anfänglichen in Aussicht gestellten Kosten von ca. 700.000 € für das Aufheben der größten Mängel bis zum endgültigen Projekt für einen grundlegenden Um- und Ausbau mitsamt zehn Zimmern, erhöhte sich der Betrag letztlich auf ca. 2,2 Milionen Euro. Für eine Gemeinde wie die unsere ein nahezu nicht bewältigbares Vorhaben. Doch es gelang der Gemeindeverwaltung mit der großzügigen Unterstützung von Seiten des Landes, namentlich des Landeshauptmannes Arno Kompatscher und des Landesrates Arnold Schuler, ohne Verkauf von gemeindeeigenen Gütern oder die Verschuldung der Gemeinde, das gesamte Geld aufzubringen und somit die Ausschreibungen anzugehen. Um vor allem den örtlichen Handwerksbetrieben die Möglichkeit zu geben,



Das Dachgeschoss während der Umbauarbeiten L'attico durante i lavori di ristrutturazione

an den Ausschreibungen der Arbeiten teilzunehmen, entschied der Gemeindeausschuss die Arbeiten in verschiedene Baulose aufzuteilen. Dies bedeutete allerdings für die Gemeindeverwaltung und das Planungsteam eine nicht unerhebliche Mehrarbeit. Ihnen sei an dieser Stelle herzlich gedankt.

Die Überraschungen blieben allerdings nicht aus. Im Zuge des Umbaues stießen wir auf gravierende Mängel, die wahrscheinlich auf vorherige Sanierungsarbeiten zurückzuführen waren. So war ein Pfeiler, der die Decke der beiden oberen Stockwerke halten sollte, auf Sand gesetzt und ohne Fundamente. Die rückseitige Hauswand im Bereich der Küche hatte sich nach außen geneigt und wurde von einer dünnen Ziegelwand versteckt. Überraschungen, die eine echte Herausforderung für die Planer, die Baufirma, aber auch für die Gemeindeverwaltung waren.

Ein Dank an alle, die zum guten Gelingen des Umbaues beigetragen haben. Ein herzliches Dankeschön dem Gemeinderat Ivan Baldo und Herrn Rudi Baldo für ihre wertvolle Unterstützung im Zuge der Küchenplanung.

An dieser Stelle sei auch den Anrainern und insbesonders den Familien Piger/Gretter für die aufgebrachte Geduld und das Verständnis in diesen vielen Monaten des Umbaues ganz herzlich gedankt.

In den oberen beiden Stockwerken sind somit 10 Zimmer mit insgesamt 24 Betten entstanden. Im Hochparterre befindet sich eine große Küche, der Speisesaal, die Bar und eine Terrasse. Im Parterre finden wir die Toiletten und verschiedene Abstellräume.

Der Gasthof ist durch den Einbau eines Aufzuges behindertengerecht. Aus dem ehemaligen, mit Holzpfleilern gestützten Keller, entstand ein sehr schöner Saal, der sich gut für Vereine eignet. Dieser Saal wurde nach dem letzten Besitzer benannt. Dieser hieß- und das ist auch sehr interessant- genauso wie der vorletzte Besitzer, nämlich Cajetan. Also Cajetan-Saal.

Es ist fürwahr eine große Leistung von Seiten unserer Gemeindeverwaltung,



Hotelzimmer Camera d'albergo

die gesamten Baukosten und auch Einrichtungskosten, ohne den Verkauf von Gütern und ohne Verschuldung der Gemeinde zu stemmen.

Wie wichtig ein Dorfgasthaus für die Dorfgemeinschaft ist, mussten wir in dieser doch sehr langen "gasthauslosen" Zeit besonders krass an den Sonntagen erfahren, da im Dorf, bis zur Eröffnung des Park Hotels, keine Einkehrmöglichkeit war. Diese Zeit wurde durch den Einsatz von verschiedenen Vereinen und auch von Frau Lucia Baldo, denen an dieser Stelle auch ganz herzlich gedankt wird, gut überbrückt.

Das Gasthaus wurde zur Verpachtung ausgeschrieben und der Pächter Luca Stoffie, der hier in Margreid wohnt, erhielt den Zuschlag. Die jährliche Pacht beträgt 43.200 Euro.

Wir wünschen unserem neuen Pächter ganz viel Erfolg mit diesem wirklich gut gelungenen Umbau. Vor allem aber freut es uns als Verwalter, dass "der Hirsch", wie er von uns genannt wird, wieder lebt und Margreid somit wieder über einen Dorfgasthof verfügt. Ich bin mir sicher, dass die Margreiderinnen und Margreider dies sehr zu schätzen wissen.

Möge in diesem Haus Gemeinschaft gelebt werden und mögen die Margreiderinnen und Margreider viel Freude mit ihrem Gasthaus "Zum Hirschen" haben.

THERESIA DEGASPERI

Le prime informazioni riguardanti l'edificio storico del ristorante "Zum Hirschen" risalgono all'anno 1617 quindi più di 400 anni fa .

Secondo il catasto di Maria Theresia d'Austria dell'anno 1775 l'edificio era una delle 30 case di Magré ed era di proprietà di Cajetan Dominikus von Püchler. La struttura è stata comprata in seguito dal comune di Magré in data 16 novembre 1785. L'edificio è di proprietà del comune ben 233 anni.

A memoria d'uomo la casa è sempre stata "l'albergo del Paese" e fino al 1984 al primo piano ospitava gli uffici del comune. Una ristrutturazione



Badezimmer Bagno



Unser Gasthaus Il nostro albergo

dell'albergo era stata fatta nei primi anni ottanta dall'allora gestore Roman Terzer e così anche il secondo piano è stato utilizzato per le attività dell'albergo dato che gli uffici comunali si erano trasferiti nell'odierno Municipio in vicolo Parrocchia.

A Magrè a tutt'oggi le stanze per gli ospiti sono merce rara. Il consiglio comunale e l'amministrazione si sono trovati più volte a discutere della creazione di camere nell'edificio. I problemi che si sono riscontrati con le volte nelle cantine che minavano la statica dell'edificio hanno fatto prendere la decisione di ristrutturare completamente l'albergo. In consiglio la discussione tra risanare e ricostruire è stata molto accesa, si è a lungo discusso della possibilità di vendere l'immobile. Questa decisione avrebbe portato a cambiare la destinazione d'uso della struttura e probabilmente il paese non avrebbe più avuto un ristorante nel breve o medio termine. L'amministrazione ha deciso di affrontare concretamente il problema dopo la rinuncia degli ultimi affittuari Kurt e Milly Neulichedl. A varie discussioni in vari gruppi di lavoro è seguita un 'assemblea civica e dopo il vaglio dei pro e contro si è deciso di provvedere ad una ristrutturazione della struttura con l'implementazione di camere nella stessa.

Dopo il progetto preliminare dell'architetto Franz Kosta ed il progetto definitivo dell'architetto Theo Gallmetzer la progettazione esecutiva compresa la direzione lavori è stata vinta dall'architetta Manuela Dibiasi di Termeno.

Il progetto si era rivelato migliore economicamente e conteneva inoltre una frase importante: "Consentire modifiche ma l'autenticità va preservata". Adesso che l'amministrazione sapeva cosa volevano i cittadini si doveva ora cercare i fondi per finanziare i lavori.

Dagli iniziali 700.000 euro per risolvere i problemi più grossi si è passati ai definitivi 2,2 milioni di euro per il completo risanamento. Per un comune come il nostro è un compito quasi impossibile che è riuscito grazie all'aiuto finanziario da parte della provincia ed in particolare del presidente Arno Kompatscher e dell'assessore Arnold Schuler. La ristrutturazione è stata fatta senza vendere nessun immobile e senza indebitare il comune.

Per poter dare la possibilità alle aziende locali di poter partecipare alla gare per la costruzione si è deciso di dividere le lavorazioni da mettere in gara in 10 lotti. Questo ha comportato un notevole aumento del lavoro per gli uffici comunali e per i progettisti che ringrazio di cuore.

Durante i lavori ci siamo scontrati con grossi difetti che probabilmente sono riconducibili ai precedenti restauri, ad esempio un pilastro che sosteneva i piani superiori era stato costruito direttamente su sabbia quindi senza fondamenta, il muro posteriore dell'edificio in prossimità della cucina si era inclinato verso l'esterno; problema strutturale che era stato nascosto da una sottile parete di mattoni. Sorprese che sono state una vera sfida per i progettisti per la ditta di costruzioni ma anche per l'amministrazione.

Un grazie a tutti quelli che hanno consentito di realizzare questo progetto. Un grazie particolare va al consigliere comunale Ivan Baldo ed al signor Rudy Baldo per il loro prezioso aiuto nella progettazione della cucina. Un grazie anche ai vicini, alla famiglia Gretter e alla difensora civica per il lavoro costruttivo nella risoluzione di alcune problematiche di vicinato.

Nei 2 piani superiori sono presenti 10 camere con 24 posti letto, al piano rialzato si trova la cucina spaziosa, la sala da pranzo il bar ed una terrazza. Al piano terra si trovano i servizi igienici e vari magazzini. La vecchia cantina si è trasformata in una bella sala che porta il nome dell'ultimo e penultimo proprietario "Sala Cajetan", sala che si presta molto bene anche alle attività delle associazioni.

L'importanza di un albergo per la comunità del paese si è vista nel periodo in cui la struttura era chiusa, in particolare la domenica, visto che in paese fino all'apertura del Park Hotel non c'era la possibilità di avere un luogo di incontro.

Questo periodo è stato superato grazie all'aiuto di diverse associazioni e della signora Lucia Baldo e che colgo l'occasione di ringraziare tutti.

La gestione dell'albergo è stata messa a gara e l'affittuario Luca Stoffie, che abita qui a Magré, ha ottenuto l'aggiudicazione. Il costo annuo di affitto è di 43.200 Euro.

Auguriamo al nostro nuovo gestore tanto successo con questa ristrutturazione riuscita ottimamente. Come amministrazione ci fa piacere che "il Cervo" o "der Hirsch" come viene chiamato da noi, sia tornato in vita. Sono sicura che i concittadini sapranno apprezzare il fatto di avere nuovamente un albergo, il loro albergo.



Architektin Manuela Dibiasi mit ihrem Ehemann Jochen Augustin

# *Ulrike Sanin:* Auf welche architektonische und planerische Leitlinien musstest Du vorallem wertlegen?

Arch. Manuela Dibiasi: Das Gebäude sollte möglichst mit lokalem und mit dem Bestand verträglichem Material, z.B. Kalkputz innen und außen saniert werden. Als Leitlinie wurde ein möglichst geringfügiger Eingriff in die bestehende Substanz wie Küche, Speisesäle, Fenster usw. vorgenommen. Die Leitmaterialien und Leitfarben sind zurückhaltend, unter sich harmonierend und dennoch Kontrastbildend: so wurden möglichst wenige Materialien eingesetzt, neben dem verputzten Mauerwerk, wurde Holz (Eiche) in Einrichtung und Ausstattung, sowie Bodenbeläge, und farblich einheitlich gehaltene Fliesenbeläge gewählt. Die Bodenbeläge wurden im ganzen Gebäude durchgezogen, damit die Räume einheitlich und ruhig wirken. Das Eichenholz bietet, auf Grund ihrer graulich/gelben Farbe eine große Möglichkeit an Farbkombinationen. Der Einsatz von Holz soll Wärme und Geborgenheit vermitteln, die zurückhaltende Farbgebung in allen anderen Bereichen, sowie der Einsatz der Farbe Weiß lässt Räume größer und heller erscheinen. Die Farbe Weiß liefert eine hervorragende Bühne für einzelne besondere Elemente, sowie Highlights in der Beleuchtung, Einrichtung und späteren auch farblich ausdruckstarken Dekoration. Mit den neutral gehaltenen Tönen in der fixen Einrichtung kann auch eine Flexibilität in der späteren Nutzung gewährleistet werden.

In den Speisesälen wird die Farbe rot sehr dezent eingesetzt, da sie appetitanregend und wärmend wirkt.

Die Beleuchtung wird meist indirekt, in den Speisesälen sehr flexibel mit einer warmen, aber zum Holz angepassten Lichtfarbe von 3000K ausgeführt. Es wurde eine fundierte und überlegte Planung vorgenommen. Die Beleuchtung unterstützt die Architektur und die Wertigkeit des Bestandes, und stellt ihrerseits einen wichtigen Teil der Einrichtung und Substanz des Gebäudes dar.

Die Küche wurde mehrmals umgeplant, die Gemeindeverwaltung entschied sich letzt-

### Interview mit Architektin Manuela Dibiasi

lich dafür, die Ausgänge der Küche auf einen zu beschränken. Dieser soll in den kleinen Speisesaal führen, um lange Servierwege durch den Barbereich zu vermeiden.

### Ist es zu Problemen mit der Baustelle Pförtnerhaus gekommen?

Ja, vor allem zu logistischen Problemen, welche aber durch gute Zusammenarbeit und gemeinsame Nutzung von Ressourcen weitestgehend abgefangen werden konnten.

# Was waren die größten Herausforderungen sprich Probleme, Unvorhergesehenes und weitere Überraschungen in der Bauphase, bzw. in der Postplanungsphase?

Das Projekt musste bereits vor der Ausführungsplanung nochmals hinsichtlich der geltenden Normen im Bereich der architektonischen Barrieren, der Raumeinteilung, der technischen Anforderungen an die Anlagen, und der verbesserten Gaubenform überarbeitet werden. Als neue Gaubenform wurde eine Dreiecksgaube gewählt. Diese weist eine harmonischere Form auf, gliedert sich besser in die Dachlandschaft ein und eliminiert vor allem das vorher bestehende Problem einer zu geringen Dachneigung, in Folge Probleme mit Eisbildung im Winter. Im Zuge der Umplanungsarbeiten wurde beim Eingangsbereich auf der Südseite eine Rampe für die bessere Erreichbarkeit der Räume, insbesondere für Kinderwagen, geplant. Diese Rampe entspricht nicht den Maßnahmen für architektonische Barrieren. Der behindertengerechte Zugang befindet sich auf der Nordseite des Gebäudes über dem Aufzug.

Schon recht schnell nach dem Baubeginn stellte sich die Frage, ob das Gebäude hinsichtlich der Erdbebensicherheit zu prüfen sei. Da dies rechtlich notwendig war, wurden Probeentnahmen und eine statische Nachberechnung in Auftrag gegeben, damit diesen Anforderungen entsprochen werden konnte

Die statische Situation stellte sich auch unabhängig von der Situation Erdbebensicherheit als katastrophal heraus. Zum bekannten Problem, dass das Gewölbe stark beschädigt war, und teilweise auch ohne Lastabtragung nur noch auf Holzstützen gestanden hatte, stellte sich heraus, dass der Stützpfeiler im Erdgeschoss zwischen Küche und Speisesaal ohne Gründung auf den darunterliegenden Stützpfeiler nur auf losen Material und somit ca.1 m schwebend in der Luft eingebaut worden war. Die Decke über dem Gewölbe fehlte vollständig. Die Außenmauer, vielmehr die

Mauer zum später errichteten Mauerwerk war im oberen Bereich gut 25-30 cm nach außen gefallen. Um dies zu verstecken wurde mit einem nicht kraftschlüssigen Betonelement das Loch verschlossen, eine Vormauerung hochgezogen, damit die Drehung des Mauerwerkes um die Sohle nicht auffällt. Der Hauptträger, der auf der Westseite auf der Hauptmauer und mittig auf dem "fliegenden" Stützpfeiler auflag, wurde im Bereich des Speiseaufzuges ebenfalls seines Auflagers beraubt und schwebte praktisch. Die Bewehrungen waren korridiert, und die oberen Stockwerke konnten sich mit Glück aufrecht erhalten. Außerdem sind im Untergeschoss bei Türverbreiterungen ganze Deckenteile ein gestürzt, wodurch beschlossen wurde den bestehenden Estrich im Barbereich zu Lasten der Raumhöhe heizuhehalten

Weiters mussten im Außenbereich Lösungen für unterirdische Kanalführungen der Lüftungsschächte gefunden werden, da die verzinkten Kanäle Gefahr liefen, zu kondensieren

Da die Beleuchtungsplanung erst rund ein Jahr nach der Ausführungsplanung und der Elektroplanung ausgearbeitet wurde, musste das Elektroprojekt einer umfangreichen Variante unterzogen werden. Die Verhandlungen mit der Firma liefen äußerst zäh und führten ebenfalls zu erheblichen Mehrkosten

Als Kostenfresser stellte sich auch das bestehende Mauerwerk heraus: Durch die großen Fehlstellen und dem sehr unregelmäßigem Mauerwerk mussten im Schnitt 8cm Verputz aufgetragen werden. Zum Vergleich: bei einem Neubau werden 1,5cm aufgetragen. Da der Putz auch speziellen bauphysikalischen Anforderungen, wie einer guten Austrocknung, hohem Kalkanteil entsprechen musste, handelte es sich um sehr hohe Kosten.

Die Kücheneinrichtung wurde im Dezember ausgeschrieben und im März 2018 vergeben. Es stellte sich heraus, dass die Lüftungsanlage für die Küche, welche den gesetzlichen Mindestanforderungen entsprach, zu klein für die eingebauten Geräte war. Der Küchenlieferant hatte außerdem den Einbau einiger Zusatzgeräte vorgeschlagen, die im Nachhinein als sinnvoll erschienen.

Die Verwaltung hatte außerdem, in guter Vorbildfunktion, den Einbau von Mönch und Nonneziegeln an Stelle der romanischen Ziegel, angeordnet. Ebenso hatte sie die Anschaffung einer neuen Markise, den Sichtschutz auf der Terrasse zum Nachbarsgebäude, die Kürzung der Terrasse, als



Einvernehmen mit den Anwohnern, Umplanungen in der Küche, in Folge dessen des Speiseliftes und der Küchenausgänge, Größenänderung der Küche, auf Grund der abgeänderten Einteilung, die Schaffung von Stauräumen und die Schließung des tiefen Kellers beschlossen.

### Haben all diese Änderungen zu Mehrkosten geführt?

Ja, diese Änderungen brachten eine Erhöhung der Kosten von 220.400€ mit sich. Diesen Erhöhungen wurde jedoch ständig entgegengearbeitet, d.h. die Bauleitung führte in Zusammenarbeit mit den Firmen Umplanungen, Neubewertungen von Bau-

teilen, Erhaltung von bestehenden Bauteilen, Umschichtungen aus dem Einreichprojekt in die Bauarbeiten durch und konnte so die gesamten Mehrkosten auffangen und wieder einsparen.

#### Konnten Einsparungen erzielt werden?

Die ursprüngliche Projektsumme von ca. 2.759.000 € (inkl. technische Spesen, Unvorhergesehenem, Mehrwertsteuer, Einrichtung und Beleuchtung und ohne Abschläge), konnte auf reale Kosten (mit relativ geringen Abschlägen und mangelndem Interesse von anbietenden Firmen) von ca. 2.425.000 € reduziert werden. Dies entspricht einer realen Einsparung im Haushalt von 334.000 €

## Wie hat die Zusammenarbeit während der Bauzeit mit der Verwaltung, den Firmen und der Bauleitung funktioniert?

Das Bauvorhaben ist ein Paradebeispiel für eine gute Zusammenarbeit zwischen Verwaltung, Firmen und Bauleitung. Es ist der Verwaltung gelungen, unter größtem Einsatz mit gezielten Ausschreibungen und Aufteilung in Gewerke, die Arbeiten an Südtiroler Klein- und Mittelunternehmen zu übergeben. Es hat sich einmal mehr gezeigt, dass es möglich ist, durch gutes Zusammenspiel zwischen Bauleitung und Firmen, auch im öffentlichen Sektor, mit handwerklichem Know-how, Einsatzbereitschaft und Willen, gelingen kann, mehr Kosten einzusparen.