Geschäft	Bericht an den Einwohnerrat vom 16.10.2012
Vorstoss	**Umsetzung der Initiative Neugestaltung Schlosstreppe:** **Antrag auf einen Zusatzkredit in der Höhe von CHF 89 000**
Info	Der Einwohnerrat hat sich am 30. Januar 2012 im Rahmen der Umsetzung der Initiative „Für einen passenden und sicheren Zugang zum Schloss“ für die Variante C ausgesprochen. Für die Neugestaltung der Schlosstreppe bewilligte er eine Investitionsausgabe von CHF 178 000 (inkl. MwSt. +/- 10% Kostengenauigkeit). Zudem hiess er auch eine Investitionsausgabe für den Ersatz des Behindertenaufzugs in der Höhe von CHF 87 000 (inkl. MwSt. +/- 10% Kostengenauigkeit) gut. Der Gemeinderat konnte für die anspruchsvolle Umsetzung der Initiative die Villa Nova Architekten AG, Basel, unter der Leitung von Architekt Christian Lang gewinnen. Während rund sechs Monaten lotete das Architekturbüro diverse konkrete Umsetzungsvarianten aus. Als Ergebnis legte das Architekturbüro ein Projekt vor, das aus Sicht des Gemeinderats in funktionalen wie auch gestalterischen Belangen vollauf zu überzeugen vermag. Gegenüber dem Projekt, wie es der Einwohnerrat an seiner Sitzung vom 30. Januar beschlossen hat, gibt es einige wenige Anpassungen: - Die heute provisorische Hebebühne an der Ostseite wird durch eine Rampe ersetzt. Mit dieser Lösung wird der Aufgang zum Schloss angenehmer als im engen Lift. Witterungsbedingte Ausfälle mit jeweils entsprechendem Imageschaden werden vermieden, die Betriebskosten liegen massiv tiefer und es entsteht zusätzlicher Gastraum. - Weiter wird der heutige Sockel aus rötlich eingefärbtem Sichtbeton nicht nur gekürzt, sondern vorne und seitlich weiss geschlemmt. Damit ist die Sicht auf die Hauptfassade des Schlosses wiederhergestellt und der Sockel wirkt optisch leichter. Die Kosten des vorliegenden Projekts liegen mit CHF 353 500 über dem vom Einwohnerrat gesprochenen Betrag. Rund zwei Drittel der zusätzlichen Kosten stehen im Zusammenhang mit dem Bau der Rampe. Aufgrund der Erfahrungen in den letzten Jahren ist der Gemeinderat überzeugt, dass die zusätzlichen Ausgaben gut investiertes Geld sind. Die zusätzlichen Kosten dürften aufgrund der wegfallen Unterhalts-, Service- und Reparaturarbeiten am Lift aber auch aufgrund der beschränkten Lebensdauer eines Lift, welcher das ganze Jahr sämtlichen Witterungseinflüssen ausgesetzt ist, bereits innert weniger Jahre amortisiert sein. Der Gemeinderat beantragt deshalb einen Zusatzkredit in der Höhe von CHF 89 000.
Antrag	1. Für die Umsetzung der Initiative Neugestaltung Schlosstreppe wird ein Zusatzkredit in der maximalen Höhe von CHF 89 000 bewilligt.

Gemeinderat Binningen

Präsident:
Mike Keller

Verwalter:
Olivier Kungler

1. Ausgangslage

Im Rahmen der Umsetzung der Initiative „Für einen passenden und sicheren Zugang zum Schloss“ hat der Einwohnerrat am 30. Januar 2012 sich für die Variante C ausgesprochen. Für die Neugestaltung der Schlosstreppe bewilligte er eine Investitionsausgabe von CHF 178 000 (inkl. MwSt. +/- 10% Kostengenauigkeit). Zudem hiess er auch eine Investitionsausgabe für den Ersatz des Behindertenaufzugs in der Höhe von CHF 87 000 (inkl. MwSt. +/- 10% Kostengenauigkeit) gut.

Der Einwohnerrat hat für die konkrete Umsetzung dem Gemeinderat auch diverse gestalterische Vorgaben gemacht:

- Treppe: Die neue Treppe soll in der Achse des heutigen Schlosseingangs liegen. Die Detailplanung soll aufzeigen, wie das Problem am oberen Treppenende mit der bestehenden Treppe gelöst werden kann.
- Treppenpodest: Die Treppe muss mit einem Zwischenpodest ausgeführt werden, da dies die Initiative verlangt.
- Trittverhältnis: Das Trittverhältnis (Auftritt und Steigung) der neuen Treppe soll möglichst der bestehenden entsprechen.
- Brüstung: Die betonierte Brüstung soll nach Möglichkeit auf der ganzen Länge abgetragen werden können.

Umgebung:

- Die Brunnen dürfen nicht verschoben werden.
- Der Gussasphalt (Oberflächenbelag um das Schloss) muss in der heutigen Ausdehnung belassen werden.
- Der Saibro-Belag (wasserdurchlässiger Oberflächenbelag aus gebundenem Kies) muss ergänzt werden.
- Zwischen den Brunnen soll möglichst viel Grünfläche belassen werden.

2. Projektanpassungen

Der Gemeinderat konnte für die anspruchsvolle Umsetzung der Initiative die Villa Nova Architekten AG, Basel, unter der Leitung von Architekt Christian Lang gewinnen. Das Architekturbüro hat ausgewiesene Erfahrung bei Ergänzungs- und Umbauten von historischen Objekten: Grand Hotel „Les Trois Rois“, Basel, „Schlüsselzunft“ an der Freien Strasse, Basel, und Gebäudekomplex „Spiesshof“ am Heuberg, Basel.

Während rund sechs Monaten lotete das Architekturbüro diverse konkrete Umsetzungsvarianten aus. Den unter Ziffer 1 genannten gestalterischen Vorgaben wurde grösste Priorität eingeräumt. Ebenso flossen auf der Basis von diversen Sitzungen mit der Denkmalpflege bzw. der Denkmal- und Heimatschutzkommission (DHK) auch deren Anliegen in das konkrete Projekt mit ein.

Als Ergebnis legte das Architekturbüro ein Projekt vor, das aus Sicht des Gemeinderats in funktionalen wie auch gestalterischen Belangen vollauf überzeugt (vgl. Beilage 1).

Gegenüber dem Projekt, wie es der Einwohnerrat an seiner Sitzung vom 30. Januar beschlossen hat, gibt es einige wenige Anpassungen:

- Grosse Aufmerksamkeit widmete das Architekturbüro dem hindernisfreien Zugang zum Schloss. Die heute vorhandene, provisorische Hebebühne wie auch der technisch störungsanfällige Aussenlift sollen durch eine Rampe an der Ostseite ersetzt werden. Diese Lösung bringt mehrere Vorteile mit sich: Die Rampe ermöglicht einen angenehmen Aufgang und hat gegenüber einem Lift auch den Vorteil, dass es zu keinen witterungsbedingten Ausfällen mehr kommt. Wartungsarbeiten und damit verbundene Unterhaltskosten werden ebenfalls vermieden. Die Rampe trägt zudem dazu bei, dass der seitliche Sockelanbau gestalterisch aufgelöst wird. Schliesslich gewinnt

die Restaurantterrasse mit einer Rampe nicht nur an Behaglichkeit, sondern es wird auch der Gastraum erweitert.

- Weiter wird die bestehende Brüstung um 80 bis 90 Zentimeter zurückgeschnitten und durch ein filigranes Metallgeländer ersetzt. Der heutige Sockel aus rötlich eingefärbtem Sichtbeton wird nicht nur gekürzt, sondern vorne und seitlich weiss geschlemmt. Damit ist die Sicht auf die Hauptfassade des Schlosses wiederhergestellt und der Sockel wirkt optisch leichter.

Mit den geplanten baulichen Eingriffen erhält das Schloss wieder eine einheitliche Erscheinung. Die Architekten haben die präsentierte Lösung mit der Kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission (DHK) und der Denkmalpflege abgesprochen.

3. Kosten

Für die Realisierung hat der Einwohnerrat Ende Januar 2012 zwei Kredite bewilligt: CHF 87 000 für die Zugänglichkeit für Behinderte und CHF 178 000 für die Schlosstreppe und die Änderungen der Brüstung. Unter Einbezug des Handlungsspielraums, der sich aufgrund der Kostengenauigkeit von +/- 10% ergibt, stünden dem Gemeinderat CHF 291 500 für die Realisierung zur Verfügung.

Da die Kosten des vorliegenden Projekts mit CHF 353 500 (vgl. Beilage 2) aber auch über diesem Betrag liegen, beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat einen Zusatzkredit in der Höhe von CHF 89 000.

	Kosten (CHF)
Kredit Umsetzung Initiative	178 000
Kredit Ersatz Treppenlift	87 000
Total Kredite (+/- 10%)	**265 000**
Handlungsspielraum Kostengenauigkeit 10%	26 500
Total Kredite inkl. + 10%	**291 500**
Kostenvoranschlag gemäss Architekt (+/- 10%)	**353 500**
Differenz Kostenvoranschlag zum Total Kredite	**88 500**

Rund zwei Drittel der zusätzlichen Kosten stehen im Zusammenhang mit dem Bau der Rampe. Aufgrund der Erfahrungen in den letzten Jahren ist der Gemeinderat jedoch überzeugt, dass die zusätzlichen Ausgaben gut investiertes Geld sind. Die zusätzlichen Kosten dürften aufgrund der wegfallen Unterhalts-, Service- und Reparaturarbeiten am Lift aber auch aufgrund der beschränkten Lebensdauer eines Lift, welcher das ganze Jahr sämtlichen Witterungseinflüssen ausgesetzt ist, bereits innert weniger Jahre amortisiert sein.

4. Weiteres Vorgehen

Dem Gemeinderat ist es ein Anliegen, die Forderungen der Initiative möglichst zügig umzusetzen. Deshalb ist die Eingabe für die Baubewilligung bereits erfolgt.

Um das Projekt einer interessierten Öffentlichkeit zu präsentieren, fand am 29. Oktober 2012 eine öffentliche Informationsveranstaltung statt.

Das Architekturbüro rechnet mit einer Bauzeit von zehn bis zwölf Wochen. Der Betrieb des Schlosses Binningen wird während der Bauzeit fortgeführt und der Zeitpunkt der Realisierung ist mit dem Schlosspächter abgestimmt.

Stimmt der Einwohnerrat dem Zusatzkredit zu und kommt es zu keinen Einsprachen, kann der Umbau auch für den Betrieb idealerweise bereits im 1. Quartal im 2013 abgeschlossen werden.

Beilagen

- Visualisierungen: Frontal- und Seitenansicht
- Zusammenstellung der Kosten nach Baukostenplanung (BKP)

Beilage 1: Umsetzung Initiative Neugestaltung Schlosstreppe – Visualisierungen: Frontalansicht

Beilage 1: Umsetzung Initiative Neugestaltung Schlosstreppe – Visualisierungen: Seitenansicht

Beilage 2: Umsetzung Initiative Neugestaltung Schlosstreppe – Zusammenstellung nach Baukostenplan (BKP)

Schlossgasse 5, 4105 Binningen — **Umgestaltung Zugang Schloss Binningen** — **S5**

Gemeinde Binningen
Curt Goetz-Strasse 1
4102 Binningen

Villa Nova Architekten AG
Gartenstrasse 78
4020 Basel
Tel. 061 273 09 01
Fax 061 273 09 02
info@villanova.ch

VILLA NOVA ARCHITEKTEN AG

Kostenaufstellung des Architekten +/- 10%
Ausgabe Nr. 2 per 16.10.2012 (KV2)

Kursiv = Schätzung

BKP	Arbeitsgattung / Arbeiten	Unternehmer Offerte/ Kostenbasis	Datum Offerte	BKP BPK / Einwohnerrat per 09.01.2012	Gemeinde BPK / Einwohnerrat Kosten inkl. MWST per 09.01.2012		Umgestaltung Schlosszugang Kosten inkl. MWST per 16.10.2012			Kostenerwartung Gesamttotal Kosten inkl. MWST per 16.10.2012	Bemerkungen
					I		II				
112.0	Demontagen, Entsorgungen	Stamm Bau AG	08.10.2012				30'000.00			30'000.00	Abbruch Mauerkrone (nur vorne), Rückbau Lifte und der seitlichen Treppenanlage
136	Kosten für Energie, Wasser etc.	Annahme Architekt	*Schätzung*				*1'500.00*			1'500.00	Strom, Wasser während Bauzeit
151.0	Anpassungen an best. Erschliessungen	Stamm Bau AG	08.10.2012				4'500.00			4'500.00	Anpassarbeiten best. Bauteile, minime Anpassung Kanalisation, Rinnen Rampe/Speier
211.0	Baumeisterarbeiten inkl. Installation	Stamm Bau AG	08.10.2012	BKP 411	69'905.00		114'000.00			114'000.00	Installation, Absperrungen, Fundamente, Schalung,Betonarbeiten, Abtaloschieren, Div.
211.1	Gerüste	Stamm Bau AG	08.10.2012				0.00			0.00	In BKP 211 enthalten (Hilfsgerüste)
211.4	Kanalisation	Annahme Architekt	*Schätzung*				*8'000.00*			8'000.00	Entwässerung Rampenbereich (mittels eingelegter Rinnen / Speier)
213.0	Stahlkonstruktionen	Stamm Bau AG	08.10.2012				4'000.00			4'000.00	Jochträger / Konstruktion Eingangstreppe
216.0	Natursteinarbeiten aussen	Guth Naturstein GmbH	28.10.2012				22'500.00			22'500.00	Treppenwange-Abdeckplatte und Mauerabdeckplatte in Natur- oder Kunststein
221.5	Aussentüren, Tore	Annahme Architekt	*Schätzung*				*5'000.00*			5'000.00	Neue Fassadentür unter der Treppe in Holz gestrichen
224.1	Bedachungsarbeiten	Danzeisen AG	01.10.2012				5'000.00			5'000.00	Abdichtung Fassadenanschl. Eingang, Anpassarbeiten im ehemaligen Liftbereich
226.1	Fassadenputze	Annahme Architekt	*Schätzung*				*5'000.00*			5'000.00	keine Verputzarbeiten, nur lokale Anpassungen des Untergrundes
227.1	Äussere Oberflächenbehandlung	Wandart AG	04.10.2012				22'500.00			22'500.00	Schlämmung mit mineralischer Farbe / Quarzsand (Annahme 3 Aufträge bis Deckung)
228.3	Sonnenstoren									0.00	keine Arbeiten vorgesehen
230.0	Elektroanlagen									0.00	keine Wandlampen Rampenbereich, keine Anpassung best. Elektroinstallation vorgese.
261.0	Aufzüge	Gemeinde Binningen	*Budget*	sep. Position	87'000.00		0.00			0.00	Es ist keine Hebebühne mehr vorgesehen
272.2	Schlosserarbeiten	Riedel Schlosserei AG	02.10.2012	BKP 428	14'094.00		65'000.00			65'000.00	Staketengeländer Eisen, gerade Elemente 61.00 m1, Treppengeländer 21.00 m1
281.4	Natursteinarbeiten Bodenbeläge aussen	Guth Naturstein GmbH	28.10.2012				0.00			0.00	Der Rampenbelag 58.00 m2 bzw. Terrassenbelag 136.00 m2 ist eingefärbter Beton
281.5	Anpassung Bodenbelag Saibro	Annahme Architekt	*Schätzung*	BKP 463	22'853.00		7'000.00			7'000.00	Anpassung des Saibro Bodenbelages im Bereich der neuen Rampe / Treppe vorne
287.0	Baureinigung						0.00			0.00	Annahme: feine Baureinigung durch Pächter
421.0	Gärtnerarbeiten			BKP 421	13'301.00		0.00			0.00	Annahme: keine Arbeiten ausser Beläge (Gartenunterhalt durch Gemeinde)
Total reine Baukosten, inkl. 8.0% MWST					**207'153.00**		**294'000.00**			**294'000.00**	
511.0	Bewilligungen, Gebühren, Baugespann/Verme	*Behörden, Diverses*	*Schätzung*	BKP 220	2'484.00		*3'500.00*			3'500.00	Gebühren/Bewilligungen, keine Einschränkungen Betrieb, Baugespann, Div.
524.0	Muster, Repro- und Vervielfältigungen, Doku	Villa Nova Architekten AG	*Schätzung*	BKP 210	1'796.00		*1'500.00*			1'500.00	Schätzung gem. Planervertrag (ausstehend)
531.0	Versicherungen	Annahme Architekt					0.00			0.00	Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung durch Gemeinde
569.0	Bauaufnahmen, Visualisierungen	Annahme Architekt	*Schätzung*				*2'500.00*			2'500.00	3D-Darstellung diverser Varianten
582.0	Teuerung						0.00			0.00	keine Teuerung
291.0	Honorar Architekt	Villa Nova Architekten AG	*Vorschlag*	BKP / Diverse	17'600.00		32'600.00			32'600.00	Honorar, Phasen 31-33, 41, 52, Pauschale / Vorschlag per 09.10.2012
292.0	Honorar Bauingenieur	Annahme Architekt	*Schätzung*	BKP / Diverse	16'000.00		10'400.00			10'400.00	Statik: Ausschreibung BKP 211, diverse Beratungen
293.0	Honorar Elektroplaner						0.00			0.00	durch Unternehmer
295.0	Honorar Kanalisations - Planer						0.00			0.00	nicht vorgesehen
296.3	Honorar Bauphysiker/ Akustiker / Spez.			BKP 190	19'967.00		0.00			0.00	nicht vorgesehen
296.9	Honorar Restaurator						0.00			0.00	nicht vorgesehen
Zwischentotal reine Baukosten, Honorare und Nebenkosten, inkl. 8.0% MWST					**265'000.00**		344'500.00				
583.0	Reserve und Unvorhergesehenes			10.00%	26'500.00	3.00%	9'000.00			9'000.00	3% Reserve auf reine Baukosten, weitere Reserve durch Submission
600.0	Subvention Denkmalpflege									0.00	*in Abklärung*
600.1	Subvention AUE (Isolation, Energie, etc.)									0.00	keine Subvention
Gesamtbaukosten, inkl. 8.0% MWST					**291'500.00**		**353'500.00**			**353'500.00**	
					Budget bisher		**Budget neu**				

Allgemeine Bemerkungen

1. Diese Kostenaufstellung weist eine Genauigkeit von +/- 10% auf.
2. Die Kostenangaben wurden auf der Plangrundlage des Baugesuchs (Stand 16.10.2012) erstellt.
3. Die Baueingabe ist noch nicht erfolgt. Allfällige Mehrkosten für behördliche Auflagen sind nicht eingerechnet.
4. Der Aufwand für die Entsorgung allfälliger Altlasten (inkl. Ersatz) ist in dieser Kostenschätzung nicht enthalten
5. Diese Kostenaufstellung soll mündlich erläutert werden.

Kommentar zu den Baukosten

Die blaue Spalte weist die Kosten für den Brüstungsabbruch vorne, für die Eingangstreppe sowie für die neue Rampe inkl. dem neuen Metallgeländer auf.
Der Sockelbereich soll frontal und seitlich weiss geschlämmt werden.
Die Abdeckung der Mauerkrone, bzw. des Randbereiches der Rampe geschieht in Natur- oder Kunststein, ev. mit Stahl.
Die seitliche Restaurantterrasse bleibt unverändert.

Die hellrote Spalte weist die Kosten gemäss Bericht BPK vom 09.01.2012 auf.
Die blau eingefärbten Ziffern ergeben das Gesamttotal von CHF 178'000.00.