

AUSZUG

Unterhaltsplanung Teil I Entwurf per 24. April 2013



Schloss Binningen, Schlossgasse 5, 4102 Binningen

Inhaltsverzeichnis

Angaben zum Auftrag		5
Einleitung Planung un	d Konzepte	6
Zeitplan und Grobkos	ten	9
Zeichnungen mit den	Sektoren	10
Legende Raumbuch		12
Gebäudeerfassung	Sockelgeschoss	13
	Erdgeschoss	35
	Obergeschoss	47
	Dachgeschoss	63
	Fassaden	85
	Garten	93
Zeichnungen mit den	SIA-Flächen	98

Einleitung

Dieses Raumbuch beschreibt bautechnisch sämtliche Räume, Dach und Fassaden sowie die Umgebung des Schlosses Binningen. Der Betrachtungshorizont für die Sanierungs-, Unterhalts- und Restaurationsarbeiten beträgt 10 Jahre. Die Kostenermittlung wird separat dargestellt. Die Beschreibungs-, Planungs- und Realisierungsansätze beziehen sich auf die Erkenntnisse per April 2013.

Planung 2013 (Sofortmassnahmen)

Zu den Sofortmassnahmen zählen alle Konzepte die durch den Architekt und Fachplaner erstellt werden müssen. Nach Eingang der Konzepte werden die Ergebnisse nach Dringlichkeit in den Beschrieb, bzw. Zeitplan integriert. Wo erforderlich werden die behördlichen Bedingungen bezüglich Denkmalpflege, Bewilligungen und Meldepflicht abgeklärt. Eine erste Zuordnung für die baulichen Massnahmen aus der Sicht des Architekten wird im Folgenden vorgenommen.

Planung Gebäude

- Behördenabklärung / Denkmalpflege / Behindertenfachstelle
- Schadstoffuntersuchung
- Brandschutzkonzept
- Bauphysik
- Sicherheitskonzept
- Küchenplanung
- Erfassung und Einschätzung der Ausstattung / historisches Mobiliar

Planung Haustechnik

- Elektrokonzept
- Konzepte für Heizung / Lüftung / Klima / Kühlung
- Sanitärkonzept
- · Konzept Dachsanierung

Realisierung 2013 (Sofortmassnahmen)

- Fernwärme / Wärmeverteilung / Wärmerückgewinnung / Warmwasser
- Sanierung der Restaurantterrasse (im Zuge der Eingangsumgestaltung (Treppe, Rampe))

Planung Statik / Dach (2014)

Statikuntersuchung

Realisierung 1-3 Jahre (2014 – 2016)

- Sanierung des Sockelgeschosses
- Elektroverteilung / Unterverteilung / Kabeltrassen, Haupt und Steigleitungen
- Brandschutz
- Lufterhitzer / Lufttechnische Massnahmen, Monoblöcke
- Sanierung des Daches, inkl. Dachfenster und Dachterrasse
- Sanierung der Fassade, inkl. Fenster und Türen im Sockelgeschoss
- Lüftungseinbau in der Smoking Lounge
- Arbeiten Küche Restaurant (neuer Ablauf bei der Spüle in der Küche, etc.), Ausrüsten, Apparate

Realisierung 4-6 Jahre (2017 – 2019)

- Renovationen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss
- Sanierung / (Teil-Ersatz) Gastro-Küche
- Renovation WC-Anlagen
- Anpassungen Elektro, HLKK, Sanitär, Brandschutz, etc.
- Möbelrenovation und / oder Ersatz

Realisierung 7-9 Jahre (2020 - 2022)

- Ersatz Fenster / Fenstergläser (alle Fassaden) ab Erdgeschoss
- Sanierung der Wohnung, inkl. Küche, Bad, WC
- Arbeiten Elektro, HLKK, Sanitär, Brandschutz, etc.
- Markisen Restaurant
- Beleuchtung
- Aussenanlagen

Realisierung ab 10 Jahre

- Ergänzung des Inventars
- Ofenrückbau
- Diverses aus Folgeplanungen

Planung und Konzepte

Elektrokonzept

(siehe Grobbeschrieb von Enelco AG, Elektroplanung Stand per 08.03.2013)

HLKS-Konzept

(siehe Grobbeschrieb von Tebit Haustechnik AG, Planung haustechnische Anlagen Stand per 10.03.2013)

Bauphysikkonzept

(gemäss Grobdiagnose Burckhard Immobilien AG vom 27.05.2011)

Neuaufbau ab bestehender Dachkonstruktion an den Gauben mit Wärmedämmung und hinterlüfteter Blechverkleidung. Neue An- und Abschlüsse an die Dachhaut. Dachterrasse DG. Entfernen der bestehenden Wärmedämmung im Bereich des Steildaches/Dachwohnung. Neue Wärmedämmung mit Dampfsperre anbringen. Nicht (oder schlecht) zugängliche Hohlräume mit unverrottbarem Dämmmaterial ausflocken.

Das Sockelgeschoss, insbesondere der Bereich unter der Restaurantterrasse ist ungenügend gedämmt. Der Rotweinkeller ist starken Temperaturschwankungen unterworfen. Auch hier ist ein Klimakonzept zu erstellen.

Brandschutzkonzept

(gemäss Grobdiagnose Burckhard Immobilien AG vom 27.05.2011)

Es bestehen erhebliche Mängel im Bereich der Leitungsdurchführung, Brandabschottungen, Brandabschnittsbildung, Fluchttüren mit den entsprechenden Panikschlössern, Fluchtwegsbeleuchtung und Signaletik, etc. Es ist notwendig ein integrales Brandschutzkonzept, in Zusammenarbeit mit der Brandschutzbehörde und der Gebäudeversicherung zu erarbeiten.

Sicherheitskonzept

(gemäss Grobdiagnose Burckhard Immobilien AG vom 27.05.2011)

Das bestehende Sicherheitskonzept ist zu prüfen und eventuell anzupassen. (inkl. Einbruchsicherheit der Fenster und Türen im Sockelgeschoss, EG)

Schadstoffuntersuchung

(gemäss Grobdiagnose Burckhard Immobilien AG vom 27.05.2011)

Zur Ermittlung von gegebenenfalls anfallenden Entsorgungskosten wird die Erstellung eines Schadstoffgutachtens empfohlen.

Statikkonzept

(gemäss Grobdiagnose Burckhard Immobilien AG vom 27.05.2011)

Die Statik des Schlosses ist im Sinne des historischen Bestandes zu erhalten und falls nötig zu ertüchtigen. Teile des Dachwerks (30%) verstärken oder auswechseln. Neue Verbindungen. Holzschutzbehandlung für gesamtes Tragwerk.

Denkmalschutz

Der grösste Teil der geplanten Massnahmen und Anpassungen muss mit der Denkmalpflege besprochen werden, insbesondere die Fassadenrenovation (Renovation der Fenster und Türen, Klapp- oder Schiebeläden, Oberflächen, etc.).

Inventar

(siehe Dokument von Dr. Maximilian Triet, Stand per 01.06.2011) (siehe Unterlagen von HotRest Inventar AG sowie die beiden Verzeichnisse des Grossinventares Stand per 09.01.2009 und des Kleininventares Stand per 09.01.2009)

Es existieren die genannten Dokumente, welche gesichtet und bereits den veränderten Situationen angepasst wurden. Die Inventarplanung sollte nun unter der Leitung von Dr. Maximilian Triet weitergeführt und in den zeitlichen Ablauf der Unterhaltsplanung integriert werden. Vor allem muss das Inventar kontrolliert, historisch bewertet und bezüglich Verbleib / Ersatz beurteilt werden.

Konzept in Zusammenarbeit mit der Behinderten Fachstelle

Falls möglich werden die Wünsche einer Rollstuhlgängigkeit versucht zu berücksichtigen. Es sind verträgliche Lösungen mit allen Beteiligten zu suchen.

Schloss Binningen

Schlossgasse 5, 4102 Binningen

Gemeinde Binningen Curt-Goetz-Str. 1 4102 Binningen

Zeitplan per 24.04.2013

Unterhaltsplanung

Villa Nova Architekten AG Gartenstrase 78

4020 Basel Tel: 061 273 09 01

Fax: 061 273 09 02 info@villanova.ch



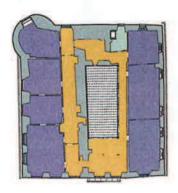
S5

Zeitplan

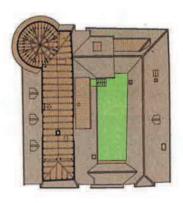
2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
sofort	1-3 Jahre		4-6 Jahre		7-9 Jahre			ab 10 J.		
Planung G	<u>ebäude</u>									
Behördenal	oklärung De	nkmalpflege	/ Behindert	enfachstelle						
Schadstoff					-					
Brandschut	z									
Bauphysik										
Sicherheit										
Küche / Zus	standsberich	t Warenlift								
Ausstattung	/ hist. Mobi	liar								
	Planung S	tatik / Dach				-				
Planung H	l austechnik									
Elektro										
Heizung				ro.						
Lüftung										
Klima / Küh	lung									
Sanitär					-					
Realisieru	<u>19</u>									
Fernwärme	heizung (Wa	ärmeverteilur	ng)							
Elektro	Etappe 1			Etappe 2	Etappe 3		Folgeeta.		gemäss Konzept	
Heizung	Etappe 1			Etappe 2	Etappe 3		Folgeeta.		gemäss l	Konzept
Lüftung	Etappe 1			Etappe 2	Etappe 3		Folgeeta.		gemäss l	Konzept
Klima / Küh	Etappe 1			Etappe 2	Etappe 3		Folgeeta.		gemäss l	Konzept
Sanitär	Etappe 1			Etappe 2	Etappe 3		Etappe 4		gemäss l	Konzept
	Sockelgeso	hoss / Nebe	nräume		WCs					
	Dach / Dachfenster									
		Fassade	Fenster / 1	Türen im Sock	cel / Fenster	läden		Fenster a	ab EG	
Restter.		Dachter.					Markise et	c Aussena	nlagen / Bele	euchtung
	Ablauf Küc	he		Küche		12.11				
				Restaurant		Möbel				Ergänz.
	Lüftung Lo	unge			Seminar	Möbel				Ergänz.
					Erschliess	ung				
							Wohnung			

Grobkosten pro Jahr

siehe separate Aufstellungen



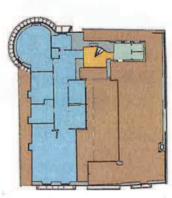
1. OBERGESCHOSS



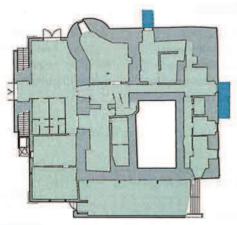
2. DACHGESCHOSS



ERDGESCHOSS



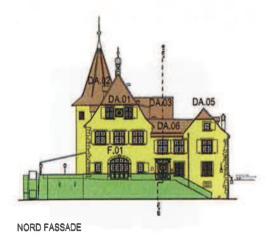
1. DACHGESCHOSS

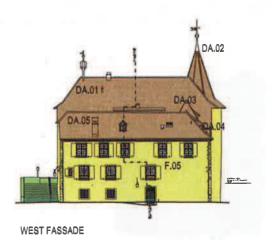


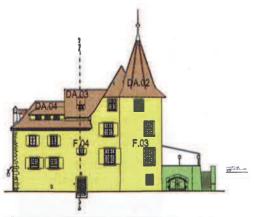
SOCKELGESCHOSS

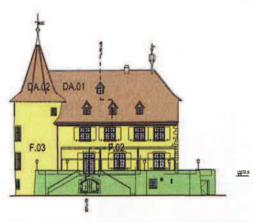


				L	
Schloss, Liegenschaftsunterhaltsplanun Schlossgasse 5	g Schloss Bin	iningen	4102 Bíni	ningen	×
Gemeindeverwaltung Curt Goetz-Strasse 1			4102 Bini	ningen	INDE
UNTERHALTSPLANUNG SEKTOREN GRUNDRISSE					ဟ
Bauentschelds Nr.	±0.00	= 285.70 m ü M	30	A 2	
Villa Nova Architekten AG Tel.: 061 273 09 01 Fax: 061 273 09 02		78, 4020 Basel fo@villanova.ch			TEN AG
Pt Nr · S 500 06 GR	Dat: 08 04 13	Mel: 1:500	Goz: AW	Format	· V3



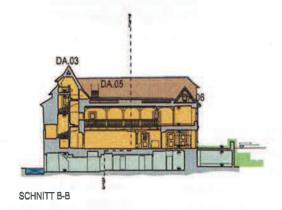




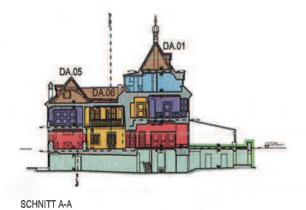


SÜD FASSADE

OST FASSADE







Schlossgasse 5			4102 Bln	ningen	×
GemeIndeverwaltung Curt Goetz-Strasse 1			4102 Bln	nIngen	INDEX
UNTERHALTSPLANUNG SEKTOREN SCHNITTE UND) ANSICH	TEN			S
Bauentschelds Nr. :	±0.00	= 285,70 m.ü.M		Flat.	
Villa Nova Architekten AG Tel.: 061 273 09 01 Fax: 061 273 09 02		76, 4020 Basel fo@villanova.ch			TEN A
	Dat: 08.04.13	Mst: 1:500	Gez: AW	Formet	

