



VILLA NOVA ARCHITEKTEN AG

AUSZUG

Unterhaltsplanung Teil I

Entwurf per 24. April 2013



Schloss Binningen, Schlossgasse 5, 4102 Binningen

Inhaltsverzeichnis

Angaben zum Auftrag	5
Einleitung Planung und Konzepte	6
Zeitplan und Grobkosten	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
- Lüfterhitzer / 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. Einbruchssicherheit 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****S5**

Villa Nova Architekten AG

Gartenstrasse 78

4020 Basel

Tel: 061 273 09 01

Fax: 061 273 09 02

info@villanova.ch



VILLA NOVA ARCHITECTEN AG

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 Gebäude										
Behördenabklärung Denkmalpflege / Behindertenfachstelle										
Schadstoff										
Brandschutz										
Bauphysik										
Sicherheit										
Küche / Zustandsbericht Warenlift										
Ausstattung / hist. Mobiliar										
	Planung Statik / Dach									
Planung Haustechnik										
Elektro										
Heizung										
Lüftung										
Klima / Kühlung										
Sanitär										
Realisierung										
Fernwärmeheizung (Wärmeverteilung)										
Elektro	Etappe 1			Etappe 2	Etappe 3		Folgeeta.			gemäss Konzept
Heizung	Etappe 1			Etappe 2	Etappe 3		Folgeeta.			gemäss Konzept
Lüftung	Etappe 1			Etappe 2	Etappe 3		Folgeeta.			gemäss Konzept
Klima / Küh	Etappe 1			Etappe 2	Etappe 3		Folgeeta.			gemäss Konzept
Sanitär	Etappe 1			Etappe 2	Etappe 3		Etappe 4			gemäss Konzept
	Sockelgeschoss / Nebenräume				WCs					
	Dach / Dachfenster									
	Fassade	Fenster / Türen im Sockel / Fensterläden						Fenster ab EG		
Rest.-ter.		Dachter.					Markise etc	Aussenanlagen / Beleuchtung		
	Ablauf Küche			Küche						
				Restaurant		Möbel				Ergänz.
	Lüftung Lounge				Seminar	Möbel				Ergänz.
					Erschliessung					
							Wohnung			

Grobkosten pro Jahr

siehe separate Aufstellungen

Schloss Binningen

Schlossgasse 5, 4102 Binningen

Gemeinde Binningen
Curt-Goetz-Str. 1
4102 Binningen

Erstellungsdatum

Gebäudeerfassung per 24.04.2013

Unterhaltsplanung

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



VILLA NOVA ARCHITECTEN AG

S5

Geschoss:	Raum - Nr.:	SIA-Flächen	Sektor	Raum - Bezeichnung:					
Masse	Grundriss (BF)	Bodenfläche			3.76	m2			
	Abwicklung	Umfang der Bodenfläche			10.28	m			
	Raumhöhe (FFB - UKDecke)	lichte Höhe des Raumes			-	m			
	BESCHRIEB	MASSNAHMEN			sofort	1-3J	4-6J	7-9J	ab 10J
Boden	Abkürzung für den Raum / Bereich (siehe Zeichnung)								
Mat. / Oberfl.	Abkürzung für das Geschoss (siehe Zeichnung)								
Wand	Flächenzuordnung gemäss der SIA								
Mat. / Oberfl.	Flächenzuordnung gemäss den Arbeitsetappen / Bereiche								
Einbauten	Name des Raumes								
Decke	Realisierung der Massnahme 2013								X
Mat. / Oberfl.									
Tür	Projekt : Umgestaltung Zugang Treppe 2013								P
Mat. / Oberfl.									
Zarge / Griff									
Fenster	Planung 2013								PL X
Mat. / Oberfl.	Realisierung der Massnahme 2014								
Zarge / Griff									
Sonnenschutz									
Elektro									
Schalter									
Lampen									
Sanitär									
Haustechnik									
Diverses	Erfassung durch Herrn Triet 2013								E X
Möbel									
	Angabe der Unterhaltsmassnahme bisher (mit Jahresangabe)								
	Malerarbeiten (2004)								