

Castor Huser Architekten AG  
Kronengasse 27  
CH-5400 Baden  
T 056 222 28 78  
F 056 221 50 34  
[info@castor-huser.ch](mailto:info@castor-huser.ch)  
[www.castor-huser.ch](http://www.castor-huser.ch)

Baden, 4. Juli 2019

## MUSEUM LANGMATT BADEN

Bauliche Massnahmen 2021 - 2025

---

### 1. Grundsätzliches

Im Hinblick auf eine spätere Gesamtsanierung sind die Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten bezüglich Umgebung, Gebäudehülle, technischer Infrastruktur und Umbaumaassnahmen zugunsten Museums- und Publikumsbetrieb auf das nötige Minimum zu beschränken.

### 2. Innere Arbeiten

Kosten pro Jahr

- **Ausstellungs- und Publikumsräume**  
Substanzerhalt zur Vermeidung von Folgeschäden für die Dauer von 5 Jahren. Es sind nur die notwendigsten Unterhaltsmassnahmen auszuführen und die Kosten möglichst gering zu halten.  
CHF 10'000.—
- **Heizungs- und Sanitäranlagen**  
Die haustechnischen Installationen sind stark veraltet, es können vermehrt Reparaturen anfallen, vor allem an Leitungen, Verteilungen und Armaturen die lokal zu flicken sind bis zur Gesamtsanierung. Bei nötigen Teilerneuerungen von Installationen ist die konzeptionell vorgesehene Disposition der Gesamterneuerung zu berücksichtigen.  
CHF 14'000.—
- **Elektroanlagen**  
Nötige Unterhaltsmassnahmen aus Sicht des Betriebes und der Sicherheit.  
CHF 15'000.—

- **Diverser Unterhalt**  
Diverser Unterhalt an Geräten, Klimaanlage, Luftbefeuchter,  
Schliessanlage

CHF 11'000.—

Kosten pro Jahr

### 3. Äussere Arbeiten

- **Fassade**  
Minimaler Unterhalt (Fenster / Rollläden, usw.)

CHF 2'000.—

- **Dach**  
Kontrolle und Unterhalt aller Dächer und Spenglerarbeiten  
ein- bis zweimal jährlich.

CHF 5'000.—

### 4. Umgebung Park

CHF 3'000.—

- Dachkontrolle Gartenhäuser
- Unterhalt Parkanlage

### Pro Jahr Kosten geschätzt

**CHF 60'000.—**

### 5. Sanierung Holzwerk und Riegelfassade

Sanierung der Fassaden mit Riegelwerk:

Die Sanierung der Riegelfassade kann noch 2 bis 3 Jahre aufgeschoben  
Werden; Je nach Ausführungszeitpunkt der Gesamtsanierung ist der  
Anstrich aber in absehbarer Zeit nötig. (Offerte von Maler- und Zimmer-  
Arbeiten / Gerüst geschätzt)

CHF 152'000.—

Bewachung durch Securitas 24h/Tag  
(Offerte Alphasecurity Kirchdorf)

CHF 87'000.—

### 6. Ersatz Sicherheitsanlagen

Die ältesten Kameras überwachen die Räume mit den wertvollsten  
Bildern. Diese Kameras müssen gelegentlich ersetzt werden, inkl.  
Teilweise der Elektrozuleitungen, da die bestehenden Installationen  
nicht mehr kompatibel sind. Evtl. ist der Ersatz der Überwachungs-  
kameras auch 2019 oder 2020 nötig.  
(Offerte von Siemens und Eglin AG)

CHF 118'000.—

## Zusammenstellung Unterhaltmassnahmen 2021 - 2025

Sofort- und Unterhaltmassnahmen sind nur auszuführen bei Gefährdung von Personen und Kulturgut, sowie fortschreitenden Schäden an der Bausubstanz. Sie sind unter Berücksichtigung des zukünftigen Gesamtkonzepts auszuführen.

Die dringenden Massnahmen, die ausgeführt werden müssen, sollten im Rahmen eines jährlichen Unterhaltsbudgets von Fr. 60'000.-- ausgeführt werden können.

|   |   |                   |                         |
|---|---|-------------------|-------------------------|
| - | <b>Jährliche Unterhaltsarbeiten Gebäude und Park</b><br>5 Jahre à 60'000.—  | CHF               | 300'000.—               |
| - | <b>Notmassnahmen</b><br>Sofort nötige Sanierungs- und Ersatzmassnahmen, vor allem<br>Im Zusammenhang mit Installationen:                                      | CHF               | 0 – 250'000.—           |
| - | Bei Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen ist eine konkrete Schätzung nicht möglich, da nicht vorausgesagt werden kann, ob und wann ein Teilersatz nötig ist |                   |                         |
| - | <b>Sanierung Holzwerk und Riegelfassaden</b>  | CHF               | 152'000.—               |
| - |   |                   |                         |
| - | <b>Bewachung durch Securitas</b>  | CHF               | 87'000.—                |
| - |   |                   |                         |
| - | <b>Ersatz Sicherheitsanlagen</b>  | <u>CHF</u>        | <u>118'000.—</u>        |
|   | <b>Total Unterhaltmassnahmen 2021 – 2025</b>  | <b><u>CHF</u></b> | <b><u>907'000.—</u></b> |