

ERLÄUTERNDER PROJEKTBERICHT

NEUBAU BEZIRKSGERICHT LENZBURG

Kanton Aargau, Gerichte Kanton Aargau

Verpflichtungskredit

Antrag an den Grossen Rat

24. Juni 2021

INHALT

1	AUSGANGSLAGE	4
1.1	EINLEITUNG	4
1.2	RAHMENBEDINGUNGEN	5
1.3	ZIELVORGABEN	5
1.3.1	Ökologische Ziele	5
1.3.2	Ökonomische Ziele	5
1.3.3	Gesellschaftliche Ziele	5
2	UMSETZUNG NEUBAU BEZIRKSGERICHT LENZBURG	6
2.1	STANDORTEVALUATION UND STÄDTEBAULICHE ASPEKTE	6
2.2	GESTALTUNGSPLAN	7
3	BESCHAFFUNGSFORM UND ABWICKLUNGSMODELL	9
3.1	BESCHAFFUNGSFORM DER PLANERLEISTUNGEN	9
3.2	AUSFÜHRUNGSMODELL	9
4	PROJEKTBSCHRIEB BAUPROJEKT	10
4.1	GEBÄUDE- UND NUTZUNGSDISPOSITION	10
4.2	ARCHITEKTUR UND TRAGWERK	11
4.3	MATERIALISIERUNG	12
4.4	GEBÄUDETECHNIK	13
4.4.1	Elektro und Gebäudeautomation	13
4.4.2	Heizung / Lüftung / Klima / Sanitär	14
4.5	NACHHALTIGKEIT	15
4.6	ÖV UND PARKIERUNG	16
4.7	KUNST IM ÖFFENTLICHEN RAUM	17
5	KOSTENERMITTLUNG / FINANZBEDARF	18
5.1	KOSTENERMITTLUNG	18
5.2	KOSTENÜBERWACHUNG	18
5.3	APPROXIMATIVE ERSTELLUNGSKOSTEN	18
5.4	FINANZBEDARF / KREDITKOSTEN	19
5.5	WIRTSCHAFTLICHKEIT	19
	ANHÄNGE	20
ANHANG 1	VISUALISIERUNGEN UND PLÄNE	20
ANHANG 2	GLOSSAR	33

HERAUSGEBER

Kanton Aargau
Departement Finanzen und Ressourcen
Immobilien Aargau
Tellistrasse 67
5001 Aarau
Telefon 062 835 35 00
Telefax 062 835 35 09
E-Mail immobilien@ag.ch
www.ag.ch/immobilienaargau

VERFASSER

Immobilien Aargau
Marc Raess, Projektleiter / Teamleiter Bauherrenvertretung
Projektmanagement
Telli-Hochhaus
5004 Aarau

PLÄNE

ARGE Herzog Architekten AG, Zürich /
am-Architektur GmbH, Lenzburg

© 2021 Kanton Aargau, Departement Finanzen und Ressourcen

1 AUSGANGSLAGE

Dieses Dokument dient als ergänzende Beilage zum Anhörungsbericht. Um Doppelspurigkeiten mit dem Anhörungsbericht möglichst zu vermeiden, wird auf allgemeine Erläuterungen zum Vorhaben verzichtet. Diese primären Erläuterungen zum Vorhaben erfolgen im "Anhörungsbericht". Dieses Dokument "Erläuternder Projektbericht" hat zum Ziel, weiterführende Projektinformationen zu vermitteln, die eine erhöhte Informationstiefe gegenüber dem Anhörungsbericht vermitteln sollen.

1.1 EINLEITUNG

Das Bezirksgericht Lenzburg (sowie bis 2020 der Polizeistützpunkt der Kantonspolizei) sind seit Januar 1940 im Bezirksgebäude am Metzplatz 18 in Lenzburg untergebracht. Eigentümerin des Gebäudes ist die Stadt Lenzburg. Im August 2013 hat der Stadtrat Lenzburg mitgeteilt, dass das Gebäude dem Kanton nur noch für die nächsten rund 5 Jahre zur Verfügung stehe, wobei lediglich die nötigsten Unterhaltsarbeiten getätigt würden. Zudem entspricht das Gebäude hinsichtlich der verfügbaren Räumlichkeiten und Flächen, der funktionellen Anforderungen und der Sicherheit den Bedürfnissen des Bezirksgerichts nicht mehr.

Aufgrund dieser Situation und Entwicklung hat der Regierungsrat im Dezember 2013 den Standort Malagarain als neuen Standort für das Bezirksgericht Lenzburg und den Polizeiposten der KAPO festgelegt, wo sich bereits der Posten der Regionalpolizei (REPOL) Lenzburg befindet, und hat für das Wettbewerbsverfahren einen Verpflichtungskredit genehmigt. Gestützt auf das optimierte Wettbewerbsprojekt wurde ein Vorprojekt mit Kostenschätzung für den Neubau des Bezirksgerichts und den Mieterausbau der KAPO (am Standort Malagarain) erstellt.



Abbildung 1: Situationsplan Lenzburg mit neuem Standort Bezirksgericht

Die Arnold Legal AG als Eigentümerin des bestehenden Geschäftshauses Malaga hat zeitgleich ein Vorprojekt für die geplanten Verbindungsbauten zwischen dem Geschäftshaus und dem Neubau erstellen lassen. Nach Vorliegen der zugehörigen Kostenschätzung stellte sich heraus, dass die Erstellungskosten der durch die Arnold Legal AG zu finanzierenden Bauten um ca. 30% höher liegen als ursprünglich angenommen. Der daraus resultierende Mietzins für die vorgesehene Unterbringung des Polizeipostens war im Marktvergleich nicht vertretbar. Unter Berücksichtigung der Kostensituation hat die Arnold Legal AG entschieden, von einer Realisierung der Verbindungsbauten abzusehen und sich auf die Instandsetzung des bestehenden Geschäftshauses zu konzentrieren.

Im August 2018 hat der Regierungsrat den Verzicht auf die Realisierung der beiden Verbindungsbrücken zur Kenntnis genommen und beschloss die Aufteilung des Vorhabens in ein Projekt «Neubau Bezirksgericht, Lenzburg» und ein Projekt «Mieterausbau KAPO, Lenzburg». Resultat des Projekts «Neubau Bezirksgericht, Lenzburg» ist das vorliegende Bauprojekt.

1.2 RAHMENBEDINGUNGEN

Zur allgemeinen Qualitätssicherung von Bauvorhaben hält sich der Kanton Aargau an verschiedene Richtlinien, Leitbilder und Vorgaben. Diese sind für die Planung verbindlich, insbesondere (Liste nicht abschliessend):

- Immobilienstrategie des Kantons Aargau 2015–2023
- Verordnung über die Liegenschaften des Kantons (Liegenschaftsverordnung) vom 17. August 2005
- Immobilien-Standard «Gericht», Mai 2014
- Immobilien-Standards «Generalablaufplan für Hochbauvorhaben (GAP)» (RRB Nr. 2019-001251 vom 23. Oktober 2019)
- Richtlinie Nachhaltiges Bauen, Januar 2017 (RRB Nr. 2010-000613, Konzept Fachstelle Nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften [NBB] vom 28. April 2010)
- Richtlinien der Fachstellen der IMAG (HLKKS-E, Immobilien- und Gebäudemanagement, etc.)

1.3 ZIELVORGABEN

Nebst den grundlegenden Projektzielen (Umsetzung Raum- und Nutzerbedürfnisse) sind nachfolgende Zielvorgaben Bestandteil des Vorhabens. Die Projektziele sind in die drei Zieldimensionen der Nachhaltigkeit gegliedert und werden projektspezifisch festgelegt. Dabei können der Kriterienkatalog des Standards «Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS)» oder auch die Zielvereinbarung der SIA 112/1 «Nachhaltiges Bauen – Hochbau» als Hilfsmittel dienen.

Das Vorgaben und die Zielsetzung des angestrebten Nachhaltigkeitsstandards gemäss «Richtlinie Nachhaltiges Bauen» vom Januar 2017 ist, den Neubau nach dem Minergie®-P-Eco zu erstellen. Die entsprechende Zertifizierung wird im Sinne einer projektbegleitenden Qualitätssicherung angestrebt. Die Nachhaltigkeitsziele nach Minergie®-P-Eco werden auch verfolgt, wenn eine Zertifizierung aufgrund spezieller Rahmenbedingungen nicht erfolgen kann.

Übergeordnet werden für die Projektierungsphase folgende Projektziele definiert:

1.3.1 Ökologische Ziele

- Reduktion der Emissionen und Beachtung von Stoffkreisläufen
- Auf Anpassbarkeit und Dauerhaftigkeit optimierte Konstruktionen unter Berücksichtigung der spezifischen Nutzungsanforderungen
- Ressourcen- und klimaschonende Erstellung
- Vielfalt von Lebensräumen und Arten erhalten und fördern
- Reduktion der Anforderungen auf das Wesentliche und Nötige
- Geringer Energiebedarf und Deckung mit erneuerbaren Energieträgern

1.3.2 Ökonomische Ziele

- Optimierte Investitions-, Betriebs- und Unterhaltskosten (Lebenszykluskosten:stellungs- und Nutzungskosten)
- Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit
- Sicherstellung der Nutzungs- und Erweiterungsflexibilität (Systemtrennung)
- Optimierung der realisierbaren Volumina und Flächen (Ressourceneffizienz)

1.3.3 Gesellschaftliche Ziele

- Optimale Umsetzung des Nutzungs- und Betriebskonzeptes und Bedienungsfreundlichkeit der technischen Systeme
- Sicherstellung von Wohlbefinden und Gesundheit der Mitarbeitenden (Sicherheitskonzept; visueller, akustischer und thermischer Komfort, Raumluftqualität)
- Städtebauliche Eingliederung des Projekts unter Berücksichtigung der räumlichen und gestalterischen Identität des Ortes
- Förderung der Akzeptanz bei Entscheidungsträger und Anwohner (Parlament, Bevölkerung, Behörden, etc.)

2 UMSETZUNG NEUBAU BEZIRKSGERICHT LENZBURG

2.1 STANDORTEVALUATION UND STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

Nach der Mitteilung des Stadtrats Lenzburg im August 2013, dass das Gebäude dem Kanton nur noch für die nächsten rund 5 Jahre zur Verfügung stehe, wurde der Standortperimeter Stadt Lenzburg sondiert, mit dem Ziel, eine möglichst optimale und wirtschaftliche Lösung zu finden. Dabei war zu diesem Zeitpunkt die Aufgabe, den Raumbedarf des Bezirksgerichts und der Kantonspolizei abzudecken. Dabei wurde auch die Regionalpolizei mit in die Betrachtung miteinbezogen, mit dem Ziel, einen Standort mit möglichst hohem Synergiepotential zu evaluieren. Die Durchführung der Standortevaluation wurde in Zusammenarbeit mit den Vertretern des Bezirksgerichts Lenzburg, der Kantons- und Regionalpolizei sowie der Stadt Lenzburg vorgenommen.

Die Analyse des Immobilienmarktes in Lenzburg hatte gezeigt, dass zum Zeitpunkt der Evaluation 14 mögliche Lösungsvarianten bestanden (freie Parzellen / bestehende Objekte / Neubauten). Dabei wurden die Stärken und Schwächen der verschiedenen Standorte und Objekte bewertet. Die Bewertung dieser Varianten ergab, dass sich 11 der untersuchten Standorte oder Objekte als ungeeignet erwiesen oder die Anforderungen nur in geringem Masse erfüllen können und wurden daher nicht weiterverfolgt. Nachfolgende drei Varianten haben die Anforderungen am besten erfüllt und wurden in einer nächsten Phase mittels Machbarkeitsstudie, einer Nutzwertanalyse und einer Wirtschaftlichkeitsberechnung eingehend auf ihre Eignung überprüft:

Objekt	Beschrieb Objekte	Umsetzungsart
Malagarain + Neubau	Bestehende Liegenschaft + Neubau	Mieterausbau + eigener Neubau
Malagarain Miete	bestehende Liegenschaft	Mieterausbauten
Bahnhofplatz	Neubauprojekt	Mieterausbauten

Tabelle 1: Übersicht Machbarkeitsvarianten

Für jeden der drei Standorte wurde eine Flächenstudie erstellt. Die Studien haben gezeigt, dass die definierten Raumanforderungen mit der Variante «Malagarain Miete» nicht erfüllt werden können. Zudem verfügte das Objekt über keine sicheren und zusammenhängenden Reserveflächen für zukünftige Entwicklungen.

Für die beiden verbliebenen Standorte wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Die Studien zeigten auf, wie das Raumprogramm in den untersuchten Objekten abgebildet werden könnte. Basierend auf diesen planerischen Studien und weiteren Objekt- und Standortinformationen wurden die beiden Objekte bewertet.

Das Resultat zeigte, dass das Objekt «Neubau Gericht, Anmietung KAPO (und REPOL) im Objekt Malaga», die Anforderungen deutlich besser erfüllt und wirtschaftlicher ist als das Objekt «Bahnhofplatz». Die Variante mit dem Neubau neben dem Objekt Malaga kann zudem auf einem Grundstück der Stadt Lenzburg gebaut werden, so dass die Landstellungspflicht zum Tragen kommt und für den Kanton keine Landkosten entstehen.

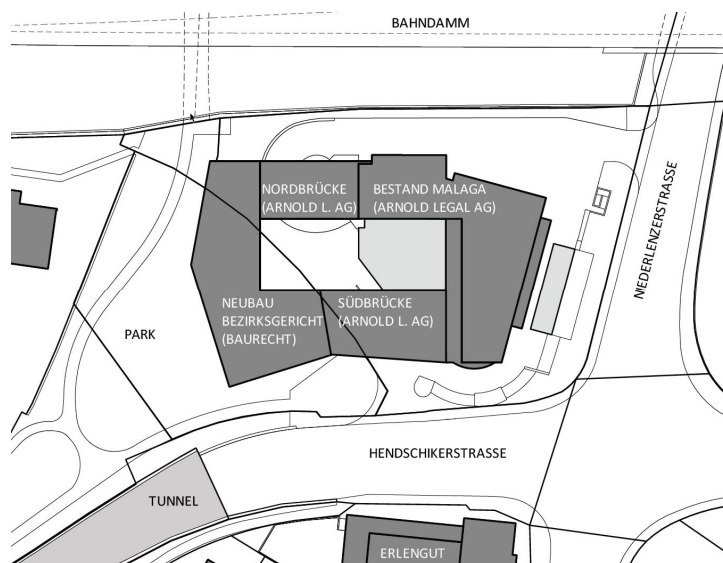


Abbildung 2: Situation mit Verbindungsbrücken

Auf dieser Basis fällte der Regierungsrat im Dezember 2013 den Standortentscheid zugunsten des Objekts «Neubau Gericht, Anmietung KAPO (und REPOL) im Objekt Malaga».

Gestützt auf diesen Beschluss des Regierungsrats wurde auf Basis des optimierten Wettbewerbsprojekts das Vorprojekt mit Kostenschätzung für den Neubau des Bezirksgerichts und den Mieterausbau der KAPO erstellt. Nach Vorliegen des Vorprojekts und der Kostenschätzung stellte sich heraus, dass die Erstellungskosten der durch die Arnold Legal AG zu finanzierenden Bauten um 30 % höher liegen als ursprünglich angenommen.

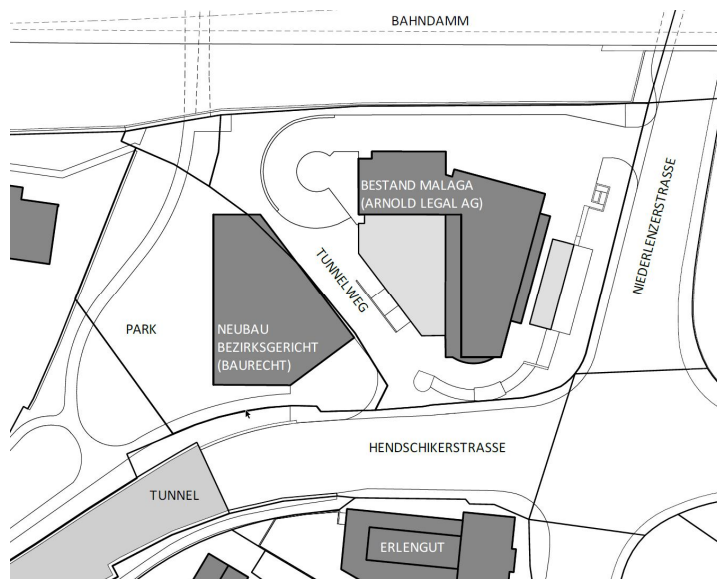


Abbildung 3: Situation ohne Verbindungsbrücken

Im August 2018 hat der Regierungsrat vom Verzicht auf die Realisierung der Verbindungsbrücken Kenntnis genommen und hielt am Standort Lenzburg Malagarain für die Realisierung des Projekts fest. Der Neubau soll unter Berücksichtigung der Landstellungspflicht wie geplant auf der Baurechtsparzelle der Stadt Lenzburg realisiert werden. Der Stützpunkt der Kantonspolizei sollte unter Berücksichtigung der Nähe zur Regionalpolizei im bestehenden Geschäftshaus untergebracht werden. Es wurde daher die Aufteilung des Vorhabens in ein Projekt «Neubau Bezirksgericht, Lenzburg» unter Federführung der GKA und ein Projekt «Mieterausbau KAPO, Lenzburg» unter Federführung des DVI vorgenommen.

Die Stadt Lenzburg sprach sich ebenfalls für den Standort Malagarain aus. Obwohl sich das aus dem Projektwettbewerb hervorgegangene Projekt auf gewisse städtebauliche Überlegungen stützt, gab es aus baurechtlicher und städtebaulicher Sicht genügend Spielraum für eine Projektanpassung ohne Verbindungsbauten.

Die Arnold Legal AG bietet nach wie vor Hand für eine Lösung, welche die Kantons- und Regionalpolizei an einem Standort vereint und gleichzeitig die Nähe zum Bezirksgericht zulässt. Trotz Verzicht auf die Verbindungsbauten wird eine städtebauliche Einheit des Neubaus und des bestehenden Geschäftshauses sehr begrüsst. Mit der Trennung des Vorhabens konnte das Vorhaben «Mieterausbau KAPO Lenzburg» im Gebäude Malaga vorangetrieben werden, die KAPO hat ihren Mieterausbau im Juni 2020 beziehen können. Die Synergiewirkung in der Zusammenarbeit mit der Repol hat sich bereits positiv etabliert.

2.2 GESTALTUNGSPLAN

Auch die Stadt Lenzburg möchte diesen Ort städtebaulich aufwerten und den Freiraum zwischen Bahndamm, Geschäftshaus Malaga, Tunnel und Wohnsiedlung Markmatte neu gestalten und die grösstmögliche Nutzungsdichte anstreben. Für die Überarbeitung hat die Stadt Lenzburg folgende Ziele gesetzt:

- Klärung der städtebaulichen Situation und Setzung eines kraftvollen Akzents in der vorliegenden Strassensituation
- Schaffung eines kompakten Erscheinungsbildes in der Wahrnehmung mit dem Bestand
- Angemessener und einladender öffentlicher Vorplatz als Auftakt zum Gericht mit einer selbstverständlichen Zugangs- und Eingangssituation

Das Ziel der städtebaulichen Aufwertung (Neubau wie Park) liegt im allseitigen Interesse der Beteiligten. Dazu wird ein Gestaltungsplan notwendig, welcher die bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine präzise Anbindung an die bestehende städtebauliche Bebauungsstruktur und die Parkierung schafft.

Für das Gerichtsgebäude wird eine, aufgrund der topographischen Situation nötige, Mehrhöhe verankert, die die wirtschaftliche Erschliessung der Einstellhalle via bestehendem Tunnelweg sowie den ebenerdigen und rollstuhlgängigen Zugang zum Haupteingang von der Hendschikerstrasse gewährleistet. Gleichzeitig legt er für die Einwohnergemeinde Lenzburg die Grundlage für die Umgebungsgestaltung (Stadtpark) und die Aufwertung des Langsamverkehrs. Der Gestaltungsplan wurde daher zusammen mit der Stadt Lenzburg erarbeitet.



Abbildung 4: Gestaltungsplan



Abbildung 5: Richtprojekt Freiraum

3 BESCHAFFUNGSFORM UND ABWICKLUNGSMODELL

3.1 BESCHAFFUNGSFORM DER PLANERLEISTUNGEN

Die Art des Verfahrens für die Planung dieses Projekts wurde durch die submissionsrechtlichen Vorgaben bestimmt (Submissionsdekret) sowie durch das GATT/WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen. Der Regierungsrat hat sich 2013 in diesem bedeutenden Bauvorhaben für einen Projektwettbewerb für Generalplaner mit Planerteams im selektiven Verfahren entschieden.

Unter Federführung des Kantons Aargau als Baurechtsnehmer und zukünftigem Eigentümer des geplanten Neubaus (Gerichtsgebäude), wurde das Wettbewerbsverfahren gemeinsam mit der Arnold Legal AG als private Eigentümerin der Parzelle 1989 und künftige Eigentümerin des neuen Verbindungsbaus sowie der Stadt Lenzburg als Eigentümerin und Baurechtsgeberin der Parzelle 477 durchgeführt.

Der Projektwettbewerb wurde gemäss dem Submissionsdekret des Kantons Aargau in einem 1-stufigen, selektiven Verfahren öffentlich ausgeschrieben. In der 1. Phase hatten die Bewerber im Rahmen einer Präqualifikation ihre Eignung für die Bewältigung der Aufgabe nachzuweisen. Sie hatten insbesondere ihre fachliche, personelle und organisatorische Leistungsfähigkeit sowie ihre Erfahrung darzulegen. Zur Teilnahme an der Präqualifikation haben sich nach der öffentlichen Ausschreibung 19 Generalplanerteams beworben.

Für die 2. Phase des Submissionsverfahrens wurden 12 Generalplanerteams selektioniert und zum Projektwettbewerb eingeladen. Der Wettbewerb wurde anonym durchgeführt und es wurden 10 Beiträge eingereicht.

Die Beurteilung der Wettbewerbseingaben erfolgte nachfolgenden Kriterien (Reihenfolge ohne Gewichtung):

- Städtebau, Architektur, Aussenraum
- Funktionalität (Gebrauchswert der Anlage, Einhaltung Raumprogramm)
- Nachhaltiges Bauen (Wirtschaftlichkeit, Umweltbilanz, Gesellschaftliche Aspekte)

Das Generalplanerteam, welches den Projektwettbewerb für sich entscheiden konnte, war die Arbeitsgemeinschaft Herzog Architekten AG, Zürich / am-Architektur GmbH, Lenzburg.

3.2 AUSFÜHRUNGSMODELL

Für die Realisierung des Projekts wird das Einzelleistungsträger-Modell (sogenanntes «konventionelles» Modell) vorgeschlagen. Zur Begründung:

- Die Komplexität des Projekts erfordert eine permanente Flexibilität sowohl in der Planung wie auch in der Ausführung. Das Generalunternehmer-Modell (GU-Modell) würde vor der GU-Submission eine vollständige Ausschreibung mit einer weitreichenden Ausführungsplanung und damit einen wesentlich längeren Planungsvorlauf bedingen. Nach der GU-Vergabe sind Projektänderungen erfahrungsgemäss mit erhöhten Mehrkosten und Terminverzögerungen verbunden.
- Die Submissionen der Bauleistungen mit Einzelleistungsträgern können entsprechend dem Planungsfortschritt gestaffelt und zeitnah durchgeführt werden. Beim GU-Modell müssen die Raumanforderungen und Materialien durch die Nutzer bereits vor der GU-Submission verbindlich festgelegt werden.
- Auf während der Ausführung notwendige Projektänderungen und/oder –anpassungen kann flexibler und direkter reagiert werden.
- Die Submissionen der Einzelleistungsträger unterliegen für öffentliche Auftraggeber den Bedingungen der öffentlichen Beschaffung; ab Juli 2021 auf Basis der Totalrevision des Bundesgesetzes über das öffentliche Beschaffungswesen. Damit wird gewährleistet, dass einerseits die Qualität der anbietenden Unternehmungen direkt kontrolliert werden kann und andererseits für alle Submittenten klare Verfahrensbedingungen bestehen.
- Die Überwachung respektive Einhaltung von Qualität, Kosten und Terminen gehören zur Grundleistung der Planung, unabhängig vom Ausführungsmodell.
- Das GU-Modell verursacht generell modellspezifische Kosten, welche der GU im Angebot einrechnet (→ Übernahme Kosten- und Terminrisiko, Leistung von Garantien etc.).

4 PROJEKTBSCHRIEB BAUPROJEKT

4.1 GEBÄUDE- UND NUTZUNGSDISPOSITION

Das fünfeckige Gebäude bildet eine städtebauliche Gruppe mit dem bestehenden Malagahaus sowie dem Erlengut und stärkt dadurch den Freiämterplatz. Das einfache Gebäude schliesst das Marktmattenquartier räumlich klar ab und wirkt als eigenständiges Volumen mit einer der Nutzung angemessenen Erscheinung.

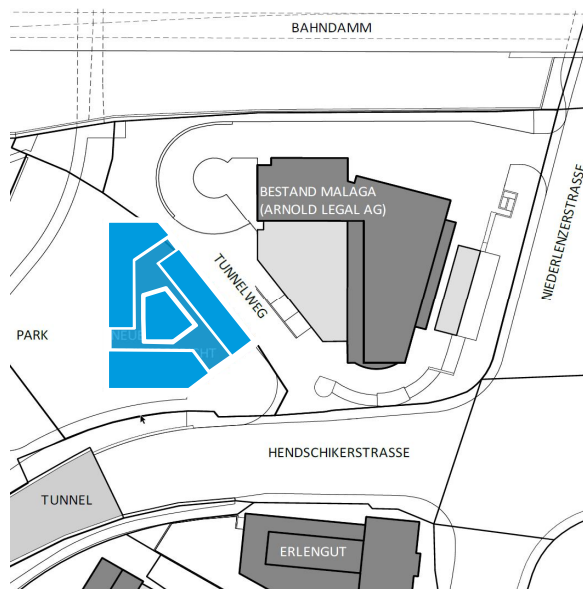


Abbildung 6: Situation Mikrolage

Der Haupteingang liegt am höchsten Punkt der Topografie, er ist abgerückt von der Tunneleinfahrt und zur Hendschikerstrasse ausgerichtet.

Die zwei Untergeschosse werden in Massivbau erstellt. Ab dem Erdgeschoss gibt es eine Trennung der Bauweise. Der "Kern" (Gerichtssaal gross / Bibliothek) wird in Massivbauweise (zur Aussteifung / Erdbebensicherheit) erstellt und der "Mantel" (Büroflächen) ist in Holzbauweise geplant.



Abbildung 7: "Kern" (Massivbau) und "Mantel" (Holzbauweise)

Die Verhandlungsräume liegen alle ebenerdig im Erdgeschoss. Der grosse Gerichtssaal weist einen doppelgeschossigen Innenraum mit Zenitallicht auf. Die Büros sind auf den beiden darüber liegenden Geschossen rund um den Innenbereich organisiert. Die Parkplätze, die Gefangenenanlieferung und Nebenräume liegen unterhalb des Gerichts im ersten Untergeschoss, die Archiv- und Technikräume im 2. Untergeschoss.

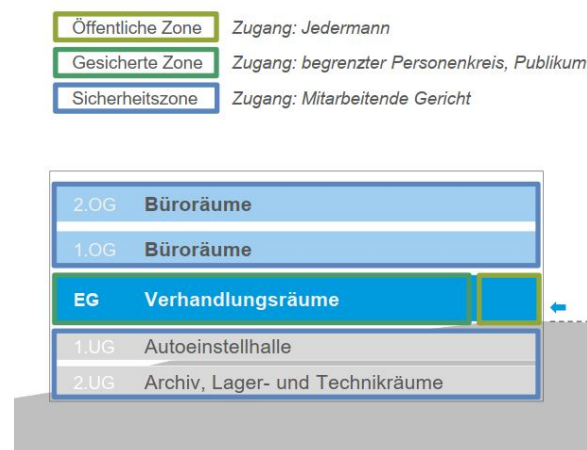


Abbildung 8: Systemschnitt der Zonen

Das Gebäude wird unterteilt in eine öffentliche Zone, eine gesicherte Zone und eine Sicherheitszone. Somit wird der Zutrittsbereich für Gäste strikt vom Bereich für die Mitarbeitenden getrennt.

Die drei Geschosse sind vertikal mit zwei internen offenen Treppenhäusern erschlossen. Diese stehen ausschliesslich den Mitarbeitenden zur Verfügung und sind für Gäste nicht zugänglich.

Diese räumliche Disposition mit der Spaltung des "Verhandlungsgeschosses" zu den oberen Bürogeschossen realisiert in konsequenter Weise eine klare Trennung der Zonen, ermöglicht eine einfache barrierefreie Erschliessung und eine gute Auffindbarkeit der Verhandlungsräume.

Der öffentliche Zugang erfolgt ausschliesslich über das Foyer im Erdgeschoss, in welchem ein Metalldetektor installiert wird. Die Bedienung erfolgt aus dem Schalter im Erdgeschoss heraus. Für persönliche Gegenstände, die nicht ins Gericht genommen werden dürfen, steht den Besuchern im Foyer eine Schliessfachanlage zur Verfügung. Mit diesen Massnahmen kann eine erhöhte Sicherheit zur erfolgreichen Umsetzung des 3-Zonen-Sicherheitskonzept ermöglicht werden.

Die horizontale Erschliessung in den Geschossen resp. der Räume erfolgt rund um den mittigen Kern. Dies ermöglicht kurze Wege innerhalb der Geschosse und damit effiziente Betriebsabläufe im Arbeitsprozess. Im Erdgeschoss (Verhandlungsgeschoss) erlaubt die Ringschliessung das Trennen von Parteien und erhöht dadurch die Sicherheit aller Beteiligten. Vom Hauptzugang ist der Sichtbezug zu allen drei Gerichtssälen gegeben und erleichtert die Orientierung für Besucher. Dies ermöglicht eine gute Übersicht.

Das Gebäude verfügt über ein Haupttreppenhaus (Treppenhaus Ost), welches alle Geschosse verbindet und als Fluchttreppenhaus dient. Das Treppenhaus befindet sich in der gesicherten Zone. Dies bedeutet, dass Besucher Zugang in dieses Treppenhaus haben (ermöglicht Flexibilität und eine zukünftige Erweiterung der Verhandlungsräume). Die anderen Treppen dienen als Verbindungen innerhalb der Sicherheitszone. Sie erlauben effiziente und kurze Erschliessungen der drei Arbeitsgeschosse, ohne dass ein Zonenwechsel nötig ist. Die drei Treppen erschliessen im Erdgeschoss die Verhandlungsräume (grosser und kleiner Gerichtssaal, Einzelrichterraum, Mietschlichtung, Einvernahme) direkt aus der Sicherheitszone. Die zusätzlichen Zugänge für Gerichtsmitarbeitende sind ein zentraler Aspekt des Sicherheitskonzeptes und ermöglichen den Gerichtsmitarbeitenden einen von den Parteien getrennten Zugang in die Verhandlungsräume. Darüber hinaus bieten sie bei Gefahr einen Fluchtweg.

4.2 ARCHITEKTUR UND TRAGWERK

Das neue Gerichtsgebäude tritt als eigenständiges Gebäude an prominenter Lage als Holzbau in Erscheinung. Aufgrund des fachgerechten konstruktiven Holzschutzes mit Vordach und Betonsockel wird ein werthaltiges sowie unterhaltsames Altern der Fassade sichergestellt. Für ein einheitliches Fassadenbild werden die Holzverkleidungen vorbehandelt, um unterschiedliche Vergrauungen zu vermeiden. Das Gebäude – auf einem massiven Betonsockel ruhend – bietet so ein ausgewogenes Verhältnis von einladender Präsenz und Widerstandsfähigkeit.



Abbildung 9: Visualisierung geplanter Neubau

Die Tragkonstruktion ist als Skelettbau konzipiert, welcher aus Stützen, Trägern und Unterzügen besteht. Die vertikale Lastabtragung erfolgt punktuell über Innen- und Fassadenstützen. An Stellen, wo es schallschutztechnisch erforderlich ist, werden die Träger und die Stützen schallentkoppelt und als zweiteilige Bauteile ausgeführt.

Die Geschossdecken sind als Holz-Beton-Verbunddecken geplant. Die raumüberspannenden Träger mit einer Spannweite von ca. 5.2 m sind in einem Abstand von ca. 1.3 m angeordnet und mit dem 10 cm dicken Überbeton statisch verbunden. Der Überbeton, welcher nach der Montage der Holzkonstruktion vor Ort eingebracht wird,

übernimmt neben der tragenden Funktion auch die Scheibenwirkung für die Aussteifung des Gebäudes. Die Gesamtstabilisierung des Gebäudes wird durch die Dach- und Deckenscheiben sowie dem massiven Betonkern sichergestellt. Der schmale Korridorbereich wird mit einer Brettsperrholzplatte überspannt. Die Platte hat die Funktion einer verlorenen Schalung. Der Überbeton wird mit 12 cm ausgeführt und ist das tragende Element. Zudem ist der Überbeton durch Bewehrungsanschlüsse mit dem massiven Betonkern verbunden. In den breiten Korridorbereichen besteht das Tragwerk aus einer 16 cm starken Brettsperrholzplatte im Verbund mit 10 cm Überbeton.

Die Raumakustik wird in den Büroräumen mit einem Deckensegel gelöst, welches zwischen den Trägern eingebaut wird. Im Korridor wird die abgehängte Decke vollflächig ausgeführt, da ein grosser Teil der Haustechnik darin geführt wird.

Aufgrund einer möglichen Aufstockung wird das Dach im Grundsatz gleich ausgebildet wie die Geschossdecken. Das Vordach wird mit auskragenden Stichern und einer darüber liegenden Brettsperrholzplatte ausgebildet. Die Mehrbelastung durch eine Photovoltaik-Anlage ist in den Lasten eingerechnet. Die Montage der Photovoltaik ist nur auf dem Kompaktdach erlaubt.

Die Trennwände zwischen der Tragstruktur werden in Leichtbauweise erstellt. Je nach Schallschutzanforderung werden die mit Gipskarton beplankten Metallständerwände unterschiedlich ausgeführt. Die Trennwände werden alle nicht tragend ausgebildet. Somit bleibt die Nutzungsflexibilität für zukünftige räumliche Anpassungen gewährleistet.

Die vorgefertigten Fassadenelemente bestehen aus einer ausgedämmten Holzrahmenkonstruktion mit einer Feuerwiderstandsanforderung von EI 30. Im EG sind die Fassadenelemente auf der Innenseite mit einer Vorsatzschale beplankt. Die Vorsatzschale verhindert einerseits die Schallübertragung von den oberen Geschossen und bietet andererseits Platz für Elektroinstallationen. Die Fassade besteht aus einer behandelten Holzwerkstoffplatte und ist hinterlüftet.

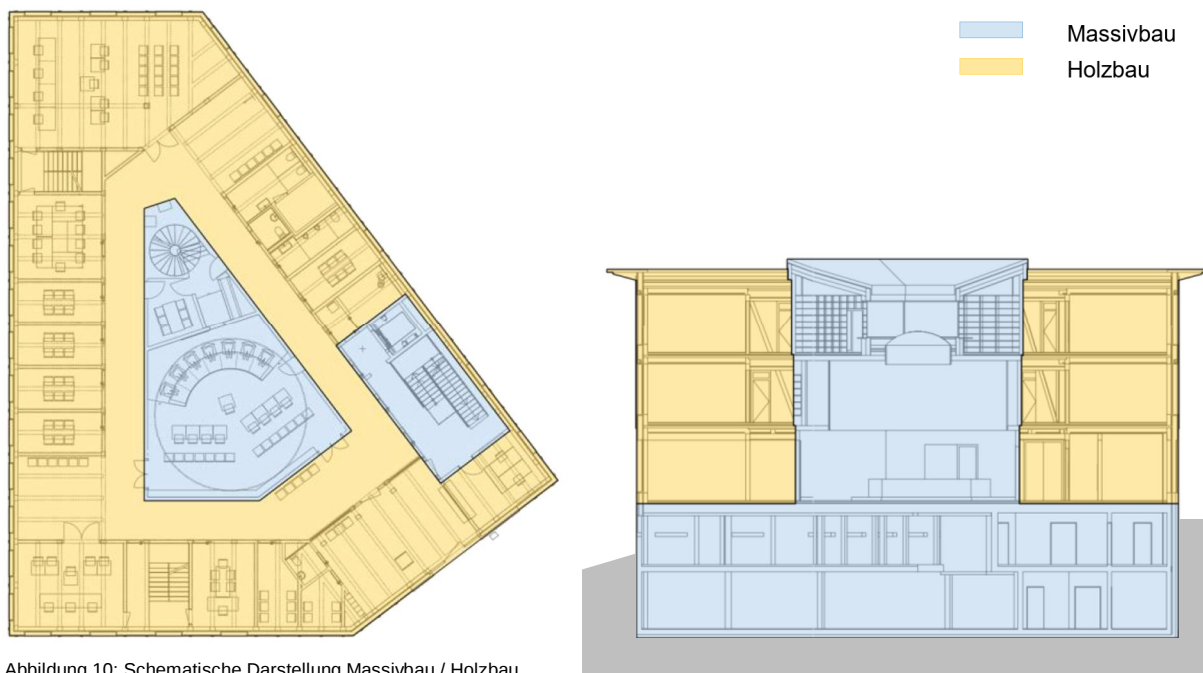


Abbildung 10: Schematische Darstellung Massivbau / Holzbau

4.3 MATERIALISIERUNG

Generell werden bei der Wahl der Baumaterialien und der Oberflächenbehandlung die Anforderungen des Minergie-ECO Standards berücksichtigt.

Für das Tragwerk wird Brettschichtholz aus Fichte eingesetzt. Die sichtbaren Holzoberflächen werden ab Werk mit einer Minergie ECO-tauglichen farblosen Grundierung behandelt, welche das unbehandelte Holz während der Bauphase vor Vergilbung durch UV-Strahlung und vor Fleckenbildung durch Wasser schützt. In eingebautem Zustand werden die sichtbaren Holzoberflächen erneut mit einer Lichtschutzlasur nachbehandelt.

Das beim Rückbau anfallende Holz kann teilweise im Sinne der Kreislaufwirtschaft (Re-use) wiederverwendet oder thermisch zur Erzeugung von Prozesswärme verwertet werden. Die teure Ablagerung in Deponien oder Beseitigung von belasteten Materialien entfällt. Das bei der Verbrennung freigesetzte CO₂ entspricht der Menge, welches das Holz als wachsender Baum aus der Umwelt gebunden hat.

Die Fassadenschalung besteht ebenfalls aus Fichtenholz. Um den heutigen bautechnischen Bedürfnissen nach Langlebigkeit und optischer Beständigkeit zu genügen, werden die Fassadenbretter mit geeigneten Beschichtungen behandelt. Die vorgesehene Oberflächenbehandlung besteht aus einer silikatischen Vergrauungslasur auf wässriger Basis (biozid- und lösungsmittelfrei) und ist Minergie ECO-tauglich. Muss die Schalung nach Erreichen ihrer Lebensdauer ausgetauscht werden, können die Bretter thermisch verwertet werden.

Die Fenster sind 3-fach Isolierverglasungen (Konstruktion erfüllt Minergie-P Standard), innen gestrichen und aussen mit Aluprofilen. Teilweise sind die Fenster von innen abschliessbar, dadurch wird einerseits eine Flucht erschwert, andererseits wird dem Austauschen / Entsorgen von Unterlagen z.B. aus der Akteneinsicht entgegengewirkt. Als Sonnenschutz werden elektrische Verbundrafflamellenstoren eingesetzt.



Die inneren Wandoberflächen der Gerichtsgeschosse (EG-2. OG) werden entlang der Fassade in Holz in Erscheinung treten, die restlichen Innenwände (ausser der Nasszellen und des Betonkerns) werden verputzt ausgeführt. Der Kern – aus statischen Gründen in Beton ausgeführt – wird als Sichtbeton ausgeführt. Der grosse Gerichtssaal wird eine akustische Wandverkleidung benötigen. In den beiden Untergeschossen wird mehrheitlich der Konstruktionsbeton sichtbar roh belassen und gestrichen.

Die Böden im Verhandlungsgeschoss (EG) und in den Treppenhäusern werden als fugenloser Bodenbelag ausgebildet. In den Bürogeschossen kommt ein Kugelnar oder Linoleum zur Anwendung. Die Nasszellen werden mit Feinsteinzeugplatten belegt, die Einstellzellen und deren Vorräume mit PU-Beschichtung.

Die Untergeschossräume weisen einen Zementüberzug auf und der Bereich der Parkierung einen Hartbetonbelag.

Abbildung 11: Wandmaterialisierung

4.4 GEBÄUDETECHNIK

4.4.1 Elektro und Gebäudeautomation

Die elektrische Energieversorgung erfolgt einerseits über die Hauptverteilung im 2. Untergeschoss und andererseits durch die Photovoltaikanlage auf dem Dach. Die Räume werden mit den elektrischen Medien über vertikale Steigzonen und horizontale Trassen sowie Kanalsysteme erschlossen. Die elektrische Versorgung wird nicht redundant aufgebaut. Heikle IT-Anwendungen werden mit einer unterbrechungsfreien Stromversorgung (USV) gestützt, eine eigentliche Notstromversorgung ist nicht geplant.

Die Beleuchtungsanlage ist unter Berücksichtigung der Nutzeranforderungen an die verschiedenen Bereiche nachhaltig ausgelegt. Es werden kosten- und energieeffiziente LED-Beleuchtungssysteme vorgesehen. Die Büroarbeitsplätze werden mittels Stehleuchten ausgestattet, die Garage und die Nebenräume mit einfachen Balken-

oder Aufbauleuchten. Neben der Nachhaltigkeitsbetrachtung werden die Sicherheitsanforderungen mit einer normgerechten Notbeleuchtungsanlage erfüllt.

Der Zugang zum Gebäude und den einzelnen Räumlichkeiten wird über eine Zutrittskontrollanlage geregelt. Dabei wird auf einen effizienten Einsatz von online und offline Zutrittslesern geachtet. Darüber hinaus werden wenige sensible Bereiche mit Videokameras überwacht (CCTV) und ausgewählte Räume mit Überfalltaster zur Alarmierung ausgestattet.

Für die Überwachung, Regulierung und Steuerung der gebäudetechnischen Anlagen (HLKSE) wird ein Gebäudeautomationssystem mit übergeordnetem Leitsystem eingesetzt, mittels welchem auch die Storen entsprechend den äusseren Einflüssen (bspw. Wärmeeintrag) gesteuert werden.

4.4.2 Heizung / Lüftung / Klima / Sanitär

Heizung/Kühlung

Die benötigte Heizwärme und Kälte wird über das geplante Anergie-Netz der SWL bereitgestellt. Ein Anergie-Netz ist ein Leitungsnetz (Wassernetz) für den Transport von Wärme auf niedrigem Temperaturniveau. Die Schnittstelle zum Anergie-Netz bildet ein Plattentaucher zur Systemtrennung des Gebäudes. Mittels einer Wärmepumpe kann das Temperaturniveau vom Kältekreis auf die entsprechenden Heizgruppen-Vorlauftemperatur erhöht und die angebundenen Pufferspeicher geladen werden. Für die Kühlung wird die Wärmepumpe umgangen und das Temperaturniveau direkt genutzt.

Über den Hauptverteiler «Heizung» werden die Luftheritzer, die Heiz-/ Kühldecken und die Fussbodenheizung gespeist und auf die jeweiligen Vorlauftemperaturen gemischt. Über den Hauptverteiler «Kälte» werden die Luftkühler, Heiz-/ Kühldecken gespeist und ebenfalls auf die geforderten Temperaturen gemischt. Die Regelung des Betriebszustands heizen/kühlen erfolgt direkt in der Wärmezentrale. Der grosse Gerichtssaal wird aufgrund seiner Deckenkonstruktion als Ergänzung zur Zulufttemperatur über einen Fussbodenverteiler geheizt / gekühlt.

Lüftung

Die Büroräume, die Gerichtssäle, der Pausenraum und die Bibliothek werden mit einer geführten Zu- und Abluft belüftet. Die Anlagen sind im Technikraum im 2.UG platziert. Die Zu- und Abluftanlagen werden energiesparend inklusive Feuchterückgewinnung realisiert.

Die Lüftungsanlagen der WC Räume, Duschen, Nebenräume sind gleich aufgebaut wie die Lüftungsanlagen der Büros, jedoch ohne Feuchterückgewinnung. Der Archivraum im 2.UG wird mit Entfeuchtung belüftet. Die Luftverteilung erfolgt über Kanäle und Rohre aus verzinktem Stahlblech. Der Luftmengenabgleich bei den Geschossabgängen erfolgt mittels variablen Volumenstromreglern und wird konstant betrieben. Der Luftmengenabgleich in den Büros kann direkt am Auslass eingestellt werden. Die Sitzungszimmer und Gerichtssäle werden variabel belüftet. Die Regelgrösse ist der CO₂ Gehalt in der Raumluft. Die Lufteinführung in die Räume wird mit Deckensegel, Quellauslässen und Deckenauslässen (Schlitzauslass) gelöst.

Sanitär

Die Wasserentnahme erfolgt direkt ab der öffentlichen Wasserversorgung. Die Warmwasseraufbereitung wird mittels einem Wärmepumpenboiler erzeugt. Für die Einhaltung der Ausstosszeiten wird eine Zirkulation vorgesehen. Es ist eine Enthärtungsanlage vorgesehen. Die Warm- und Kaltwasserleitungen werden in der horizontalen und vertikalen Verteilung aus Chromstahl ausgeführt, eingelegte Leitungen werden aus Pex-Leitungen ausgeführt. Bei den Zellen werden kombinierte WC-Waschtisch Einheiten (Heavy-Duty WC-Waschtisch) aus Chromstahl vorgesehen.

4.5 NACHHALTIGKEIT

Der Mehrwert eines nach Minergie®-P-Eco zertifizierten Niedrigstenergiegebäudes liegt neben dem tieferen Betriebsenergiebedarf insbesondere in einem höheren Nutzerkomfort und geringeren Kosten bei späteren Umnutzungen und im Unterhalt. Eine finanzielle Quantifizierung als Pay-back-Zahl lässt sich mit dem Label Minergie®-P-Eco nicht machen, ist aber ein finanziell nicht messbarer wesentlicher Beitrag an die Umwelt, sowohl in der Erstellung wie auch beim Rückbau der verwendeten Baumaterialien (Materialökologie). Zudem bezeugt dies den Willen der Bauherrschaft sich für das energieeffiziente und zukunftsgerichtete Bauen einzusetzen und entspricht somit auch der neuen Energiestrategie des Bundes.

Das Projekt beinhaltet alle drei Dimensionen (Gesellschaft, Wirtschaft, Umwelt) der Nachhaltigkeit. Damit die Ziele der Minergie®-P-Eco-Zertifizierung erreicht werden können, werden Holz und Recyclingbeton, wo sinnvoll und möglich, eingesetzt (Reduktion von grauer Energie), der Wärme- und Kältebedarf wird durch ein Anergie-Netz (Fernwärmenetz) sichergestellt, der Einbau einer kontrollierten Lüftung mit Wärmerückgewinnung sowie eine Photovoltaik (PV)-Anlage vervollständigen die Aufzählung.



Minergie®-P

Die Minergie®-P-Anforderungen stehen für ein hohes Mass an Energieeffizienz und sind in Abhängigkeit der Gebäudekategorie festgelegt. Das Gerichts-Gebäude wird für die Beurteilung der Kategorie «Verwaltung/Neubau» zugewiesen.

Minergie®-Eco

Der Standard Minergie®-Eco Version 2020 zeichnet Gebäude mit hohem bauökologischem Wert und einem gesunden Innenraumklima aus. Der Anforderungskatalog umfasst dabei die Bereiche Tageslicht, Schallschutz, Innenraumklima, Gebäudekonzept, graue Energie der Baustoffe, Materialien und Bauprozesse.

4.6 ÖV UND PARKIERUNG

Das Gebäude ist aufgrund seiner zentralen Lage sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. In unmittelbarer Nähe zum Objekt befinden sich zwei Bushaltestellen. Der Bahnhof Lenzburg und die Altstadt befinden sich in Gehdistanz. Für Besucher stehen in Gehdistanz im Radius von ca. 200 m drei öffentliche Parkanlagen zur Verfügung. Um den Suchverkehr zu reduzieren, werden Besucher auf diese Parkanlagen verwiesen. Aus Sicherheitsgründen werden in der Einstellhalle des Gerichts keine Besucherparkplätze angeboten. Die Anzahl Parkplätze wurde auf ein Minimum reduziert. Es sind diejenigen Parkplätze Bestandteil des Projekts, die für den Gerichtsbetrieb notwendig sind. Auf dem Grundstück des Neubaus befinden sich im 1. Untergeschoss insgesamt 19 Parkplätze, einer davon rollstuhlgängig.

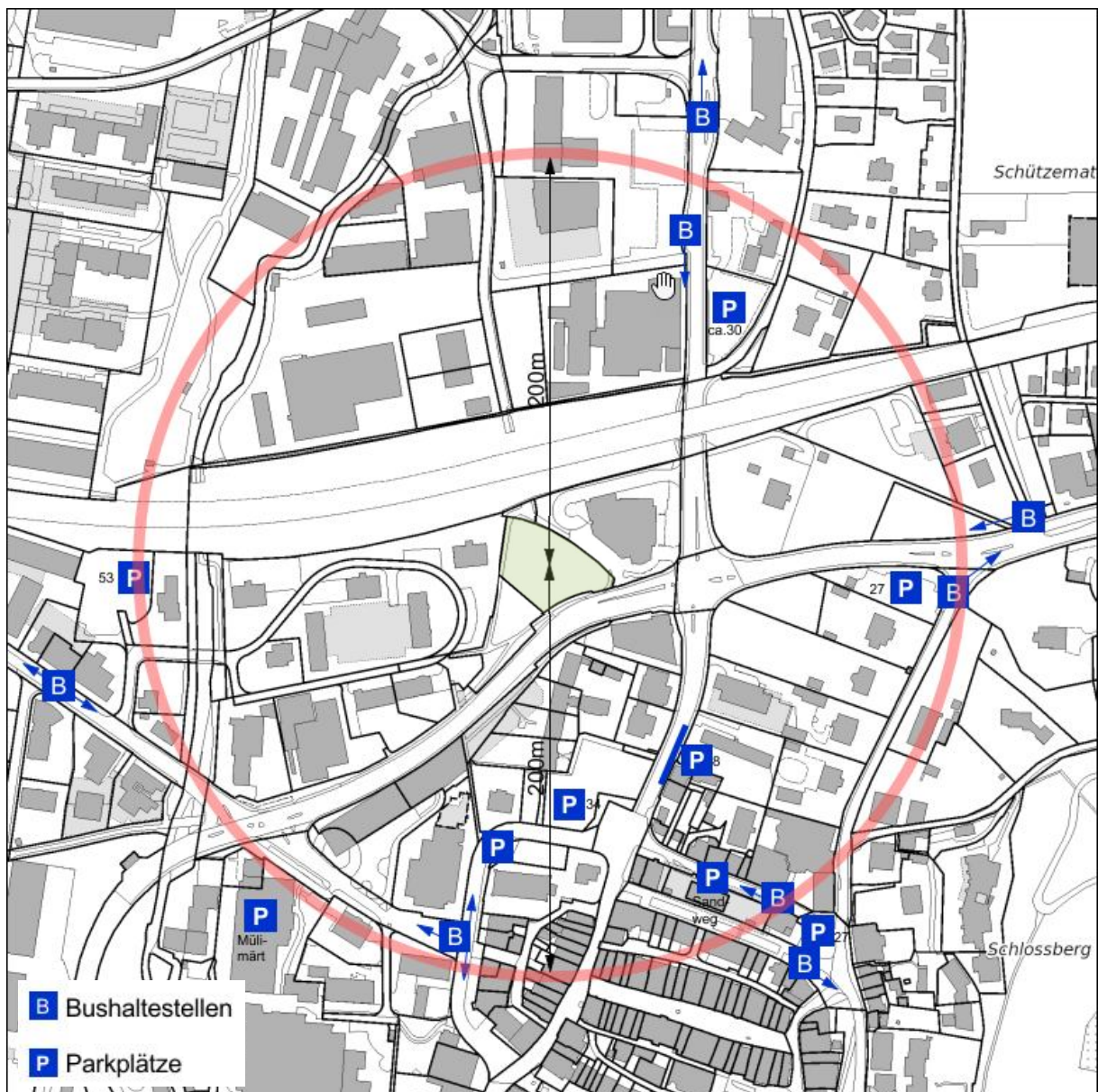


Abbildung 12: Situation Parkplätze und Bushaltestellen

4.7 KUNST IM ÖFFENTLICHEN RAUM

Der Regierungsrat hat sich zum Ziel gesetzt, die Kunst im öffentlichen Raum (KiöR) im Kulturkanton Aargau, insbesondere bei wichtigen Hoch- und Tiefbauprojekten, zu fördern. Dazu hat er erstmals mit 1980 die ständige „Kommission Kunst im öffentlichen Raum“ (KKiöR) eingesetzt und diese letztmals 2020 bestätigt. Für das vorliegende Projekt wurde parallel zur Projektierung ein Auswahlverfahren im Einladungsverfahren durchgeführt. Das breit abgestützte Beurteilungsgremium beurteilte vier Projektvorschläge betreffend die künstlerische Qualität, dem innovativen Gehalt, dem Bezug zum Kontext sowie der Machbarkeit in Bezug auf die technische Umsetzung, den Unterhaltsaufwand sowie Termine und Kosten. Aufgrund der erfolgten Vorprüfung und individuellen Projektpräsentationen hat das Beurteilungsgremium nach eingehender Diskussion den Projektvorschlag des in Nussbaumen AG lebenden Künstlers Paul Takács (*1974) zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Als künstlerische Intervention für den Neubau des Bezirksgerichts Lenzburg schlägt er ein skulpturales Projekt im Aussenraum vor. Ein "Gedankenspeicher" als rohes, archaisch wirkendes säulenähnliches Objekt in übermenschlicher Grösse. Die Skulptur ist auf dem Vorplatz des Bezirksgerichtes platziert. Der "Gedankenspeicher" markiert mittig den Eingang zum Gericht, so bevorzugt er keine Seite. Man kann links oder rechts an ihm vorbeigehen. Sein prominentes Volumen (vorgesehene Höhe ca. 7 m und am Fuss ca. 2.5 m Durchmesser) und die dominante Positionierung machen es zum prägnanten Merkmal und schirmen das Bezirksgebäude gleichzeitig zum Verkehr hin ab. Das Objekt ist innen hohl und wird vor Ort, Schritt für Schritt gebaut.

Gemäss dem Projektbeschrieb bietet der "Gedankenspeicher" im Innern einen Schutzraum für die emotional aufgeladenen Gedanken der verschiedenen Menschen, die mit dem Bezirksgericht in Kontakt treten. Der Künstler Paul Takács beschreibt dies auszugsweise wie folgt:

"Der hohle, dunkle und für Menschen nicht zugängliche Raum des Gedankenspeichers speichert Gedanken und Wörter, welche um ihn herum und in ihn herein gesprochen, geschrien und gedacht werden; er ist frei von Menschen und von Gesetzen. Was er speichert, sind Gedanken, Emotionen und Erinnerungen an unser menschliches Dasein. Durch die Rohheit und den grossen Raum der Objekte wird all das aber gut aufgehoben und absorbiert. Dieser Speicher schluckt und speichert Glück, Trauer, Sorgen, Bedauern, Flüche, Freude und Hoffnung. Er verwandelt sie in Ruhe. Was bleibt sind Gedanken. Physisch ist der Raum nur für Insekten und Kleinsttiere zugänglich. Gedanken treffen scheinbar belanglose Parallellleben. Parallellleben welche komplett an unseren Sorgen, Nöten und Freuden vorbeigelebt werden. Doch es geht eben nicht nur immer um uns Einzelne: Eine erlebte Existenz ist vielschichtig, auch am Gericht – es geht nicht nur um eine Partei, nur um ein Gesetz oder nur um eine Person. Es geht um mehrere Menschen, deren Schicksale, Beziehungen, Blickwinkel und Leben.



Es geht um das Ganze, um das Streben nach Gerechtigkeit. Dieses Ganze ist gross und hoch. Verglichen mit den Gefühlen, die an einem Gericht mitschwingen, ist er eher klein geraten; man denke an all die Emotionen: Die Trauer oder Wut eines Angeklagten, die Unsicherheit oder das Gefühl des Ausgeliefertseins gegenüber der Justiz, der Angst des Angeklagten, die Position des Richters der zwischen all den Emotionen, den Schicksalen und dem Gesetz steht. All das sind existentielle Gefühle."

Abbildung 13: Visualisierung des "Gedankenspeichers" von Paul Takács

Die Jury würdigte die Ernsthaftigkeit der Auseinandersetzung sowie die gleichzeitige Prägnanz und Sensibilität des Vorschlags im Hinblick auf den Kontext. Die Kompromisslosigkeit des Vorhabens beeindruckt und polarisiert gleichzeitig. Dem Projekt wird auch zugetraut, den Ort städtebaulich zu prägen. Diese Gründe gaben den Ausschlag, die Arbeit zur Umsetzung vorzuschlagen.

5 KOSTENERMITTLUNG / FINANZBEDARF

5.1 KOSTENERMITTLUNG

Das Projekt «Neubau Bezirksgericht Lenzburg» hat die SIA-Phase 32 «Bauprojekt» abgeschlossen. Das Bauprojekt mit einem Kostenvoranschlag bildet den Abschluss dieser Phase.

Die SIA-Ordnung 102 «Ordnung für Leistungen und Honorare der Architektinnen und Architekten» geht von folgenden Kostenermittlungstoleranzen je nach Phase aus:

- Kostengrobschätzung ± 25 % (Vorstudie)
- Kostenschätzung ± 15 % (Vorprojekt)
- Kostenvoranschlag ± 10 % (Bauprojekt)

5.2 KOSTENÜBERWACHUNG

In jeder Phase der Projektabwicklung findet ein strenges Kostencontrolling statt, damit die Projektbeteiligten ihre Verantwortung zur Einhaltung der Kostenvorgaben wahrnehmen können. Mit der Erarbeitung der Kostengrobschätzung nach Abschluss der Projektoptimierung, der Kostenschätzung nach dem Vorprojekt sowie dem Kostenvoranschlag nach Abschluss der Projektierungsphase, wird die Kostenstruktur stufengerecht verfeinert. Dabei werden unter anderem Kostenlenkungspositionen eingesetzt (Unvorhergesehenes Bau / Kostenermittlungstoleranz). Die Verwendung der jeweils in den Kostenermittlungen unter Baukostenplan (BKP) 600, 603 und 608 ausgewiesenen Beträge ist grundsätzlich möglichst zu vermeiden. Begründete Bestellungsänderungen sind gemäss der Kompetenzregelung freizugeben.

Die Kosten unter BKP 600 sind für Unvorhergesehenes im baulichen Bereich reserviert. Insbesondere bei Umbauten können nicht alle baulichen Massnahmen vorhergesehen werden. Nach SIA sowie aufgrund langjähriger Erfahrungen im Bau- und Immobilienwesen wird bei Neubauten von 8 bis 10 %, bei Umbauten von bis zu 20 % ausgegangen.

Die Kosten unter BKP 603 sind für Bestellungsänderungen der Nutzerdepartemente reserviert. Insbesondere bei komplexen Vorhaben (z.B. mit einem grossen Anteil an technischen Betriebseinrichtungen) können nicht alle Anforderungen abschliessend formuliert werden. Aufgrund langjähriger Erfahrung im Bau- und Immobilienwesen wird je nach Komplexität von 5 bis 10 % der betroffenen Kostenarten ausgegangen.

Die Kosten unter BKP 608 sind für die Kostenermittlungstoleranz eingesetzt und reduzieren sich mit der Weiterbearbeitung und damit einer Detaillierung eines Projekts (Kostengrobschätzung: ± 25 %, Kostenschätzung: ± 15 %, Kostenvoranschlag: ± 10 %).

5.3 APPROXIMATIVE ERSTELLUNGSKOSTEN

Die beantragten Erstellungskosten BKP 1-9 basieren auf:

- Kostenvoranschlag Generalplaner vom 23. April 2021
- Kostengenauigkeit / Preisstand: ± 10 % / Schweizerischer Baupreisindex; Nordwestschweiz; Neubau Bürogebäude; Oktober 2020, 95.4 Punkte

BKP	Bezeichnung	Kosten
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 53'000
2	Gebäude	Fr. 15'050'000
3	Betriebseinrichtungen	Fr. 135'000
4	Umgebung	Fr. 209'000
5	Baunebenkosten	Fr. 591'000
6	Unvorhergesehenes Bau	Fr. 718'000
9	Ausstattung	Fr. 361'000
	Erstellungskosten BKP 1-9 inklusive 7.7 % MwSt.	Fr. 17'117'000

Tabelle 2: Approximative Erstellungskosten

5.4 FINANZBEDARF / KREDITKOSTEN

Für die vollständige Kreditsicht der einmaligen Aufwendungen sind neben den Erstellungskosten auch allfällige Vorlaufkosten oder weitere einmalige Aufwendungen ausserhalb der eigentlichen Erstellungskosten, wie auch die Kostenermittlungstoleranz mit einzurechnen.

Die resultierende Kreditsicht der einmaligen Aufwendungen für den Ausführungskredit dieses Vorhabens stellt sich wie folgt dar (Schweizerischer Baupreisindex; Nordwestschweiz; Neubau Bürogebäude; Oktober 2020, 95.4 Punkte):

Kreditsicht einmalige Aufwendungen	FB	(in Franken)	(in Franken)
Vorbereitungsaufwand / Vorlaufkosten	350	698'300	
Grundstückskosten BKP 0	350	320'000	
Erstellungskosten Gebäude BKP 1–9	350	17'117'000	
Kunst im öffentlichen Raum	350	130'000	
Total Anlagekosten einmalige Aufwendungen			18'265'300
Kostenermittlungstoleranz (10 %)	350	1'711'700	
Rückbauten an bestehenden Standorten	150	12'500	
Rundung	350	500	
Total Verpflichtungskredit brutto (inklusive 7,7 % MwSt.)			19'990'000
Beiträge Dritter	350	-168'000	
Nettobelastung Kanton (inklusive 7,7 % MwSt.)			19'822'000

Tabelle 3: Kreditsicht einmalige Aufwendungen

Die im AFP 2022–2025 im Aufgabenbereich 430 Immobilien eingestellten Kosten für dieses Vorhaben sind im entsprechenden Kapitel im Anhörungsbericht detailliert dargestellt.

Zu beachten ist, dass mit diesem Vorhaben Mietverhältnisse aufgelöst werden können und somit jährlich wiederkehrenden Aufwendungen von Fr. -180'600.– eingespart werden können. Siehe dazu das entsprechende Kapitel im Anhörungsbericht.

5.5 WIRTSCHAFTLICHKEIT

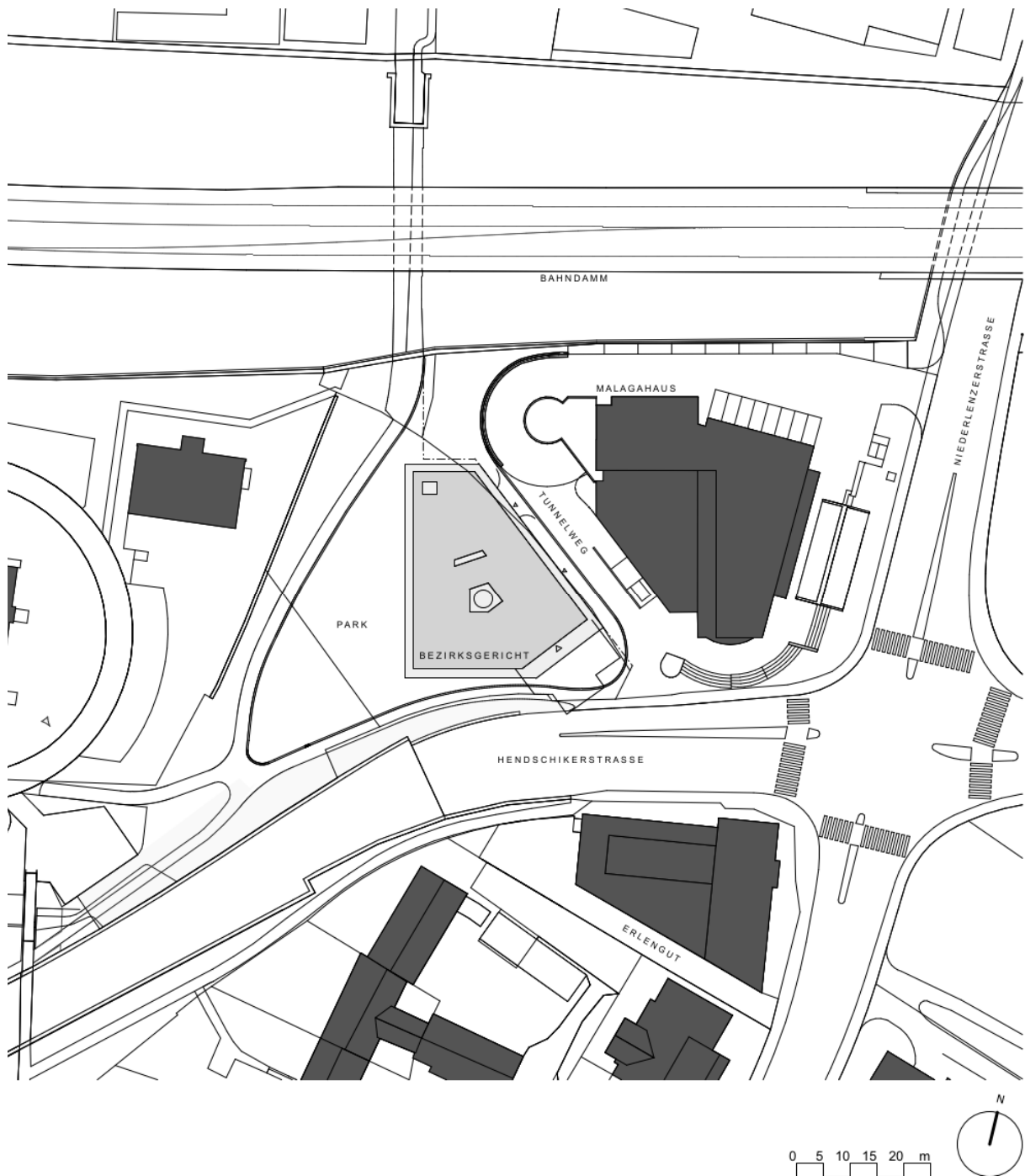
Die Betrachtungen zur Wirtschaftlichkeit sowie die Kennzahlen zum Gebäude und Vorhaben sind im Anhörungsbericht detailliert dargestellt.

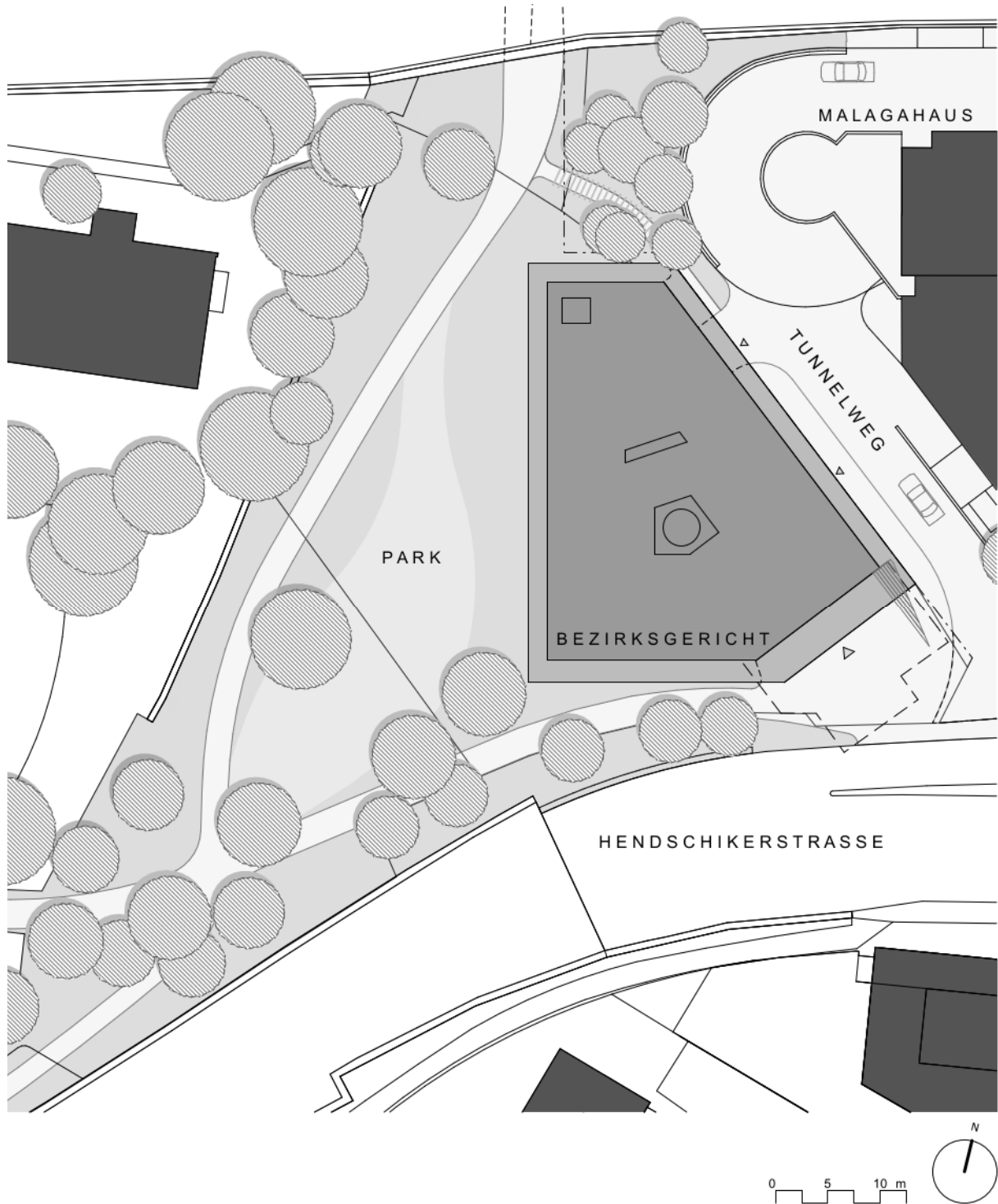
ANHÄNGE

ANHANG 1 VISUALISIERUNGEN UND PLÄNE

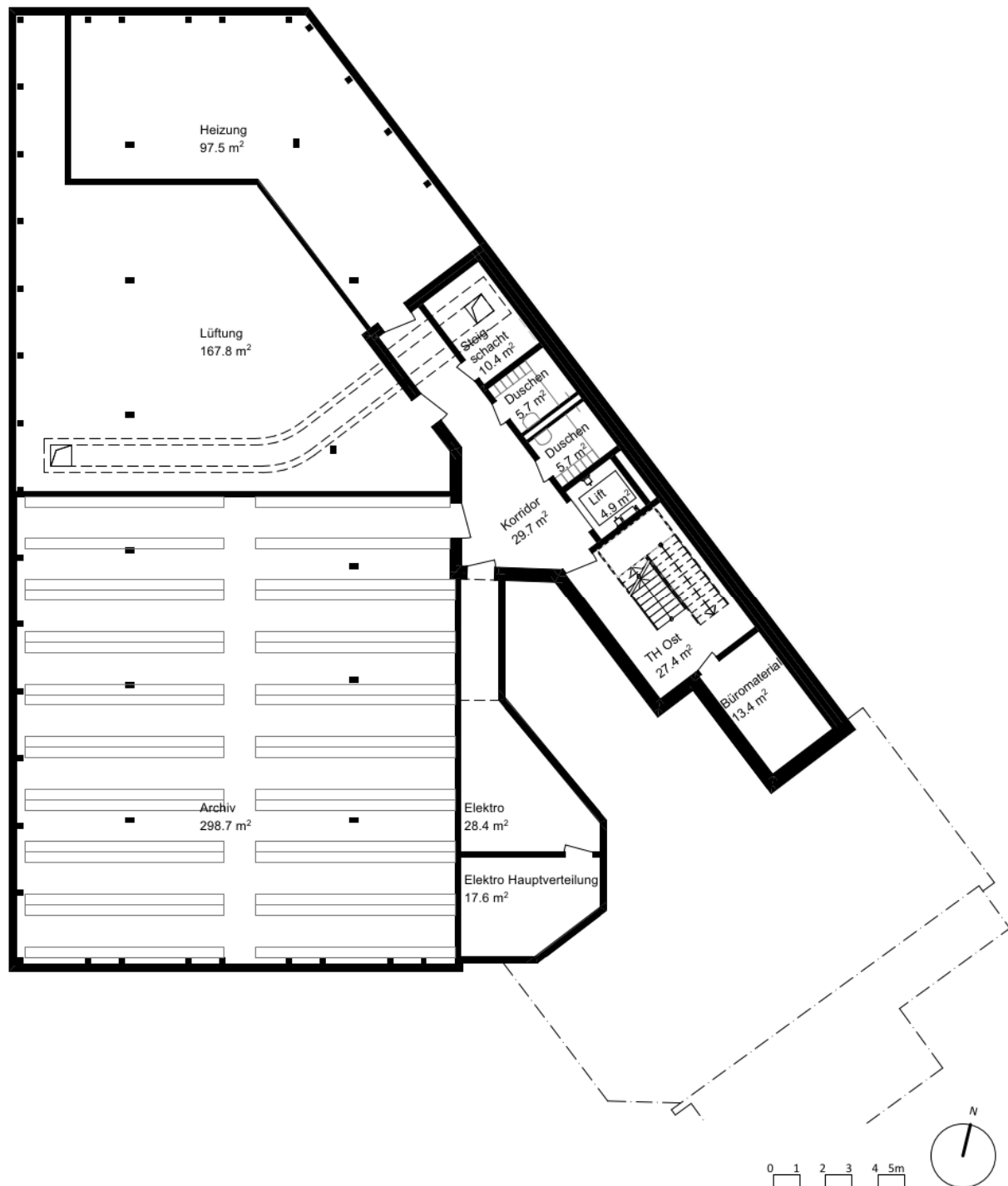
Visualisierungen (Gebäude von Aussen mit Blick auf Eingang / Grosser Gerichtssaal)



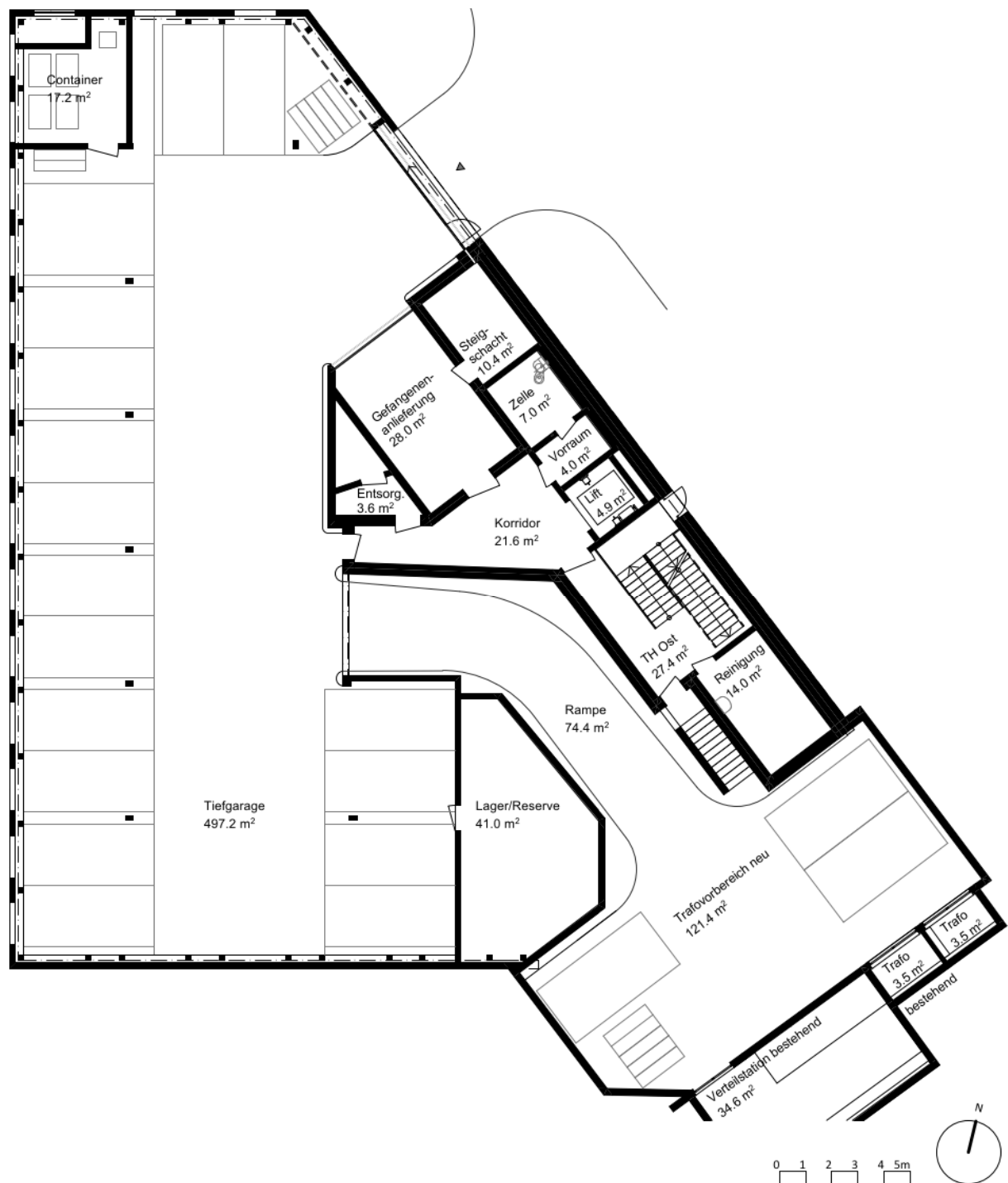
Situationsplan

Umgebungsplan inklusive neuer Park

2. Untergeschoss



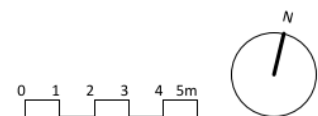
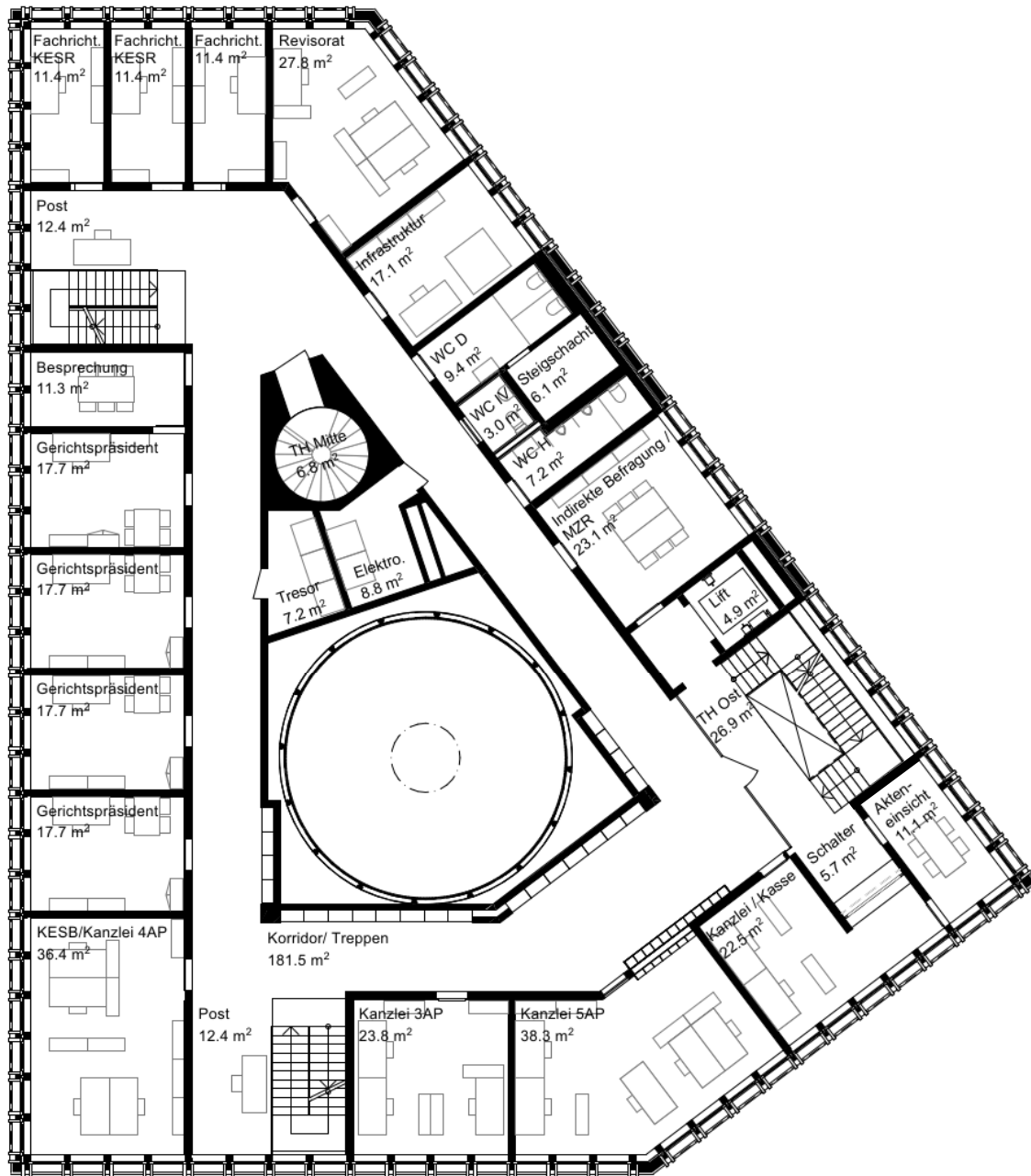
1. Untergeschoss



Erdgeschoss

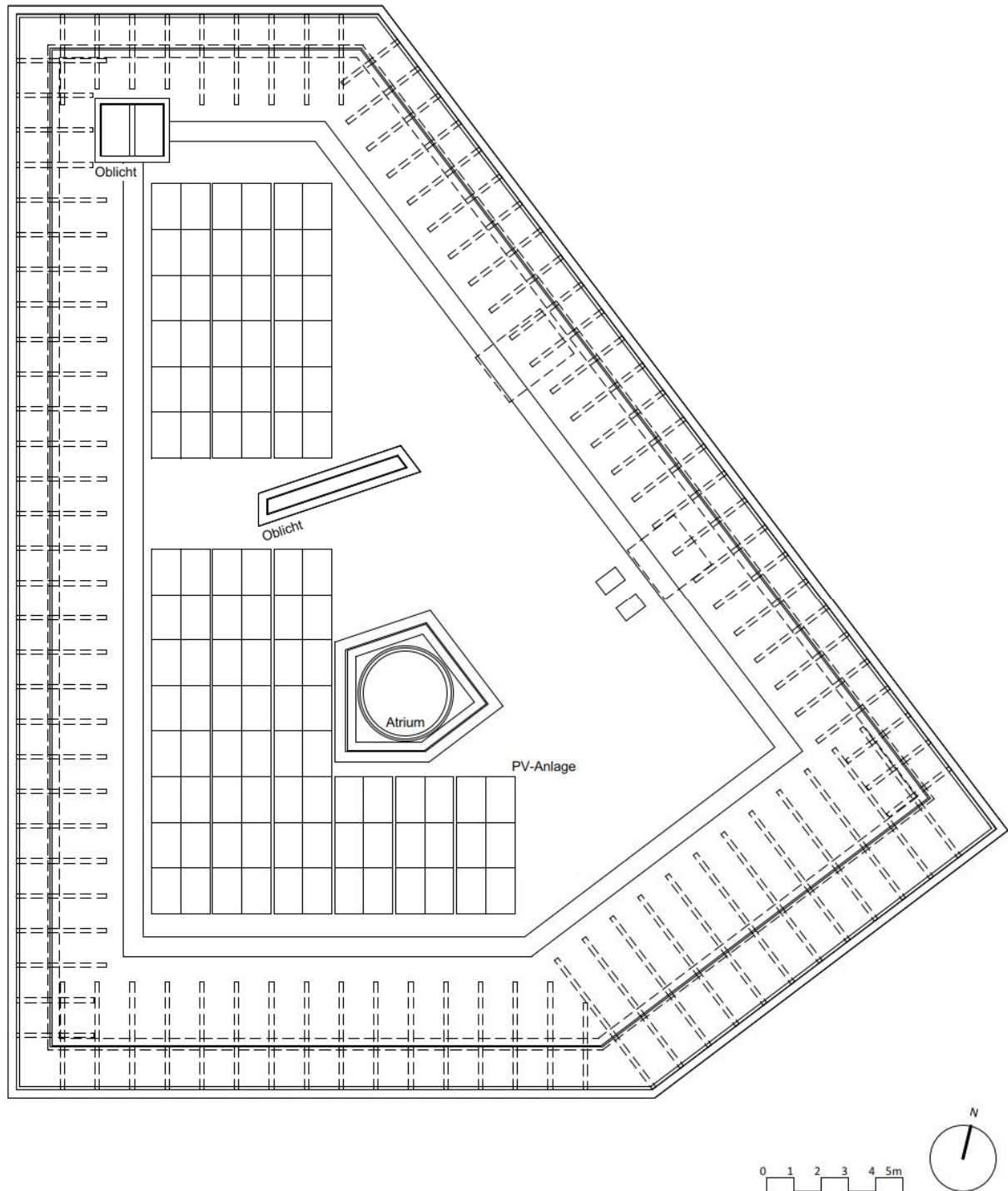


1. Obergeschoss

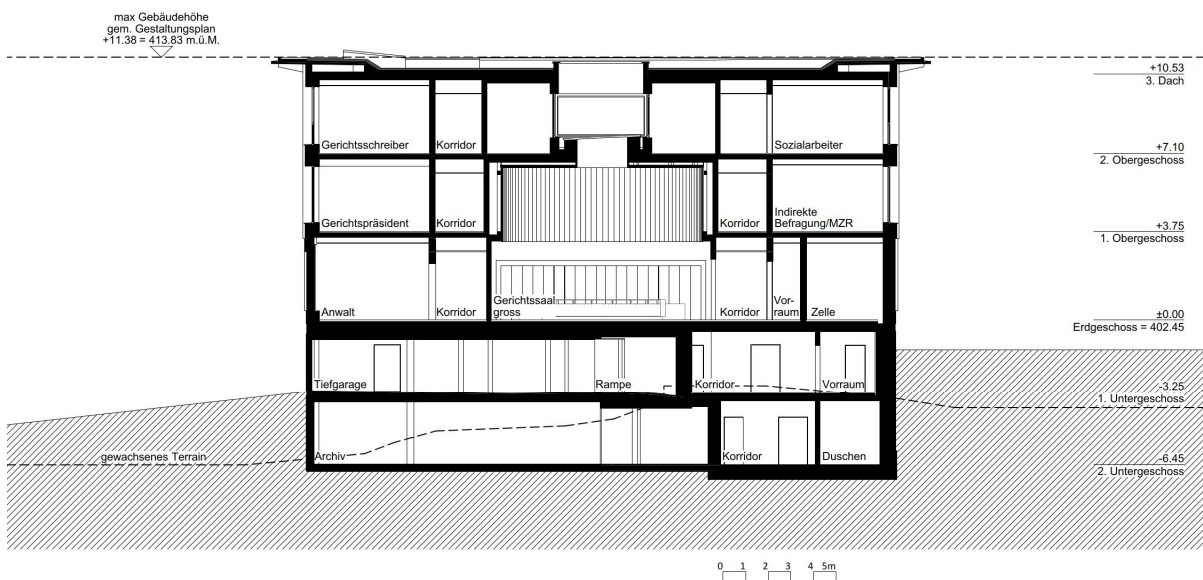
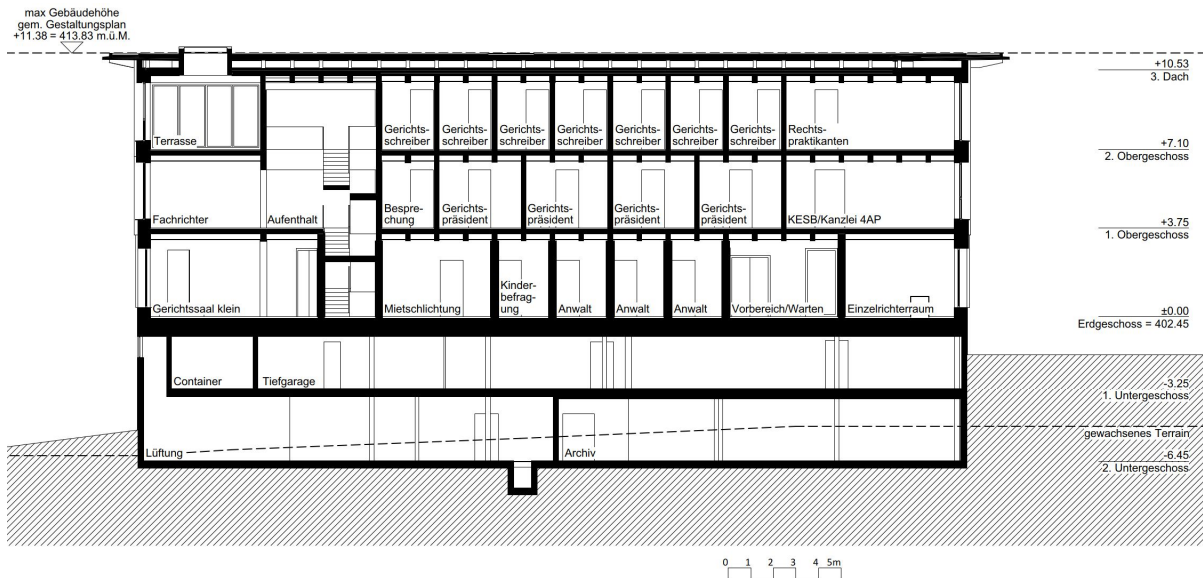


2. Obergeschoss

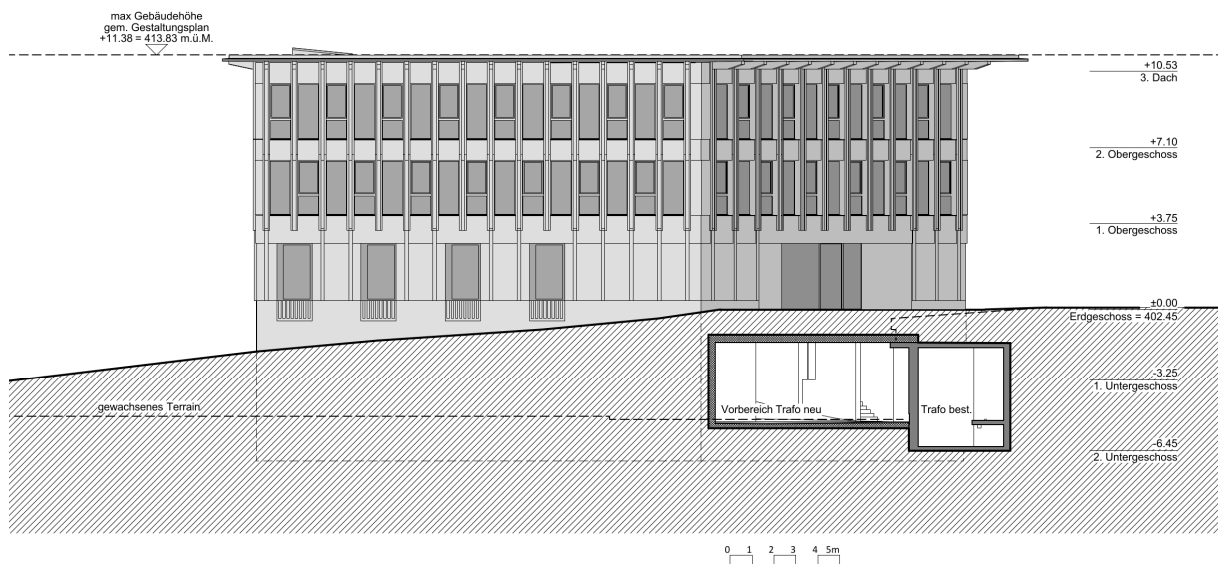
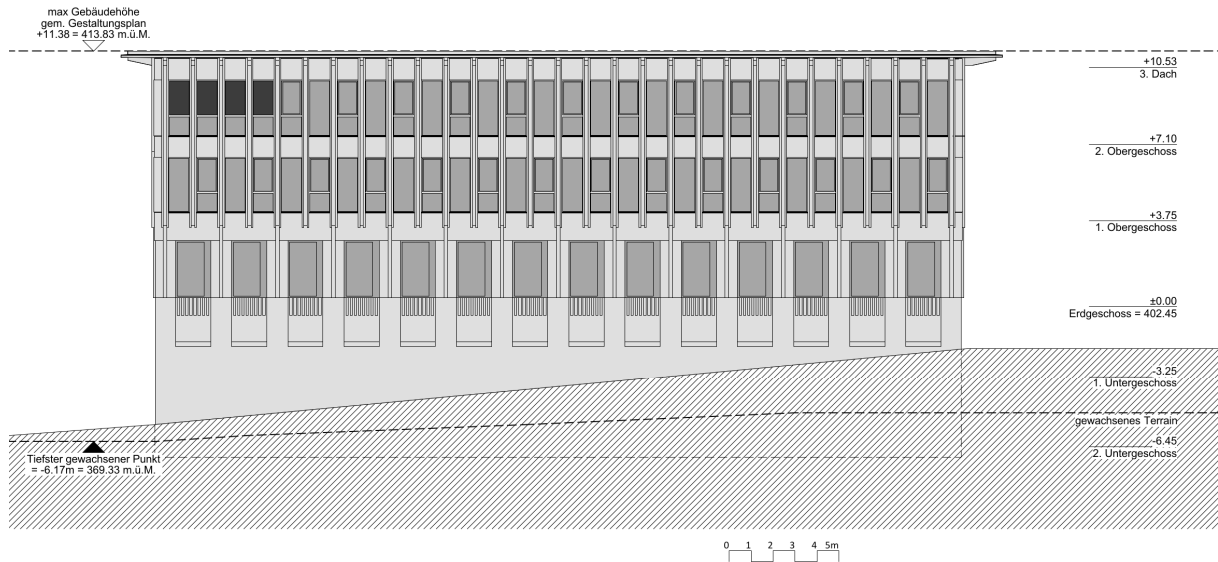


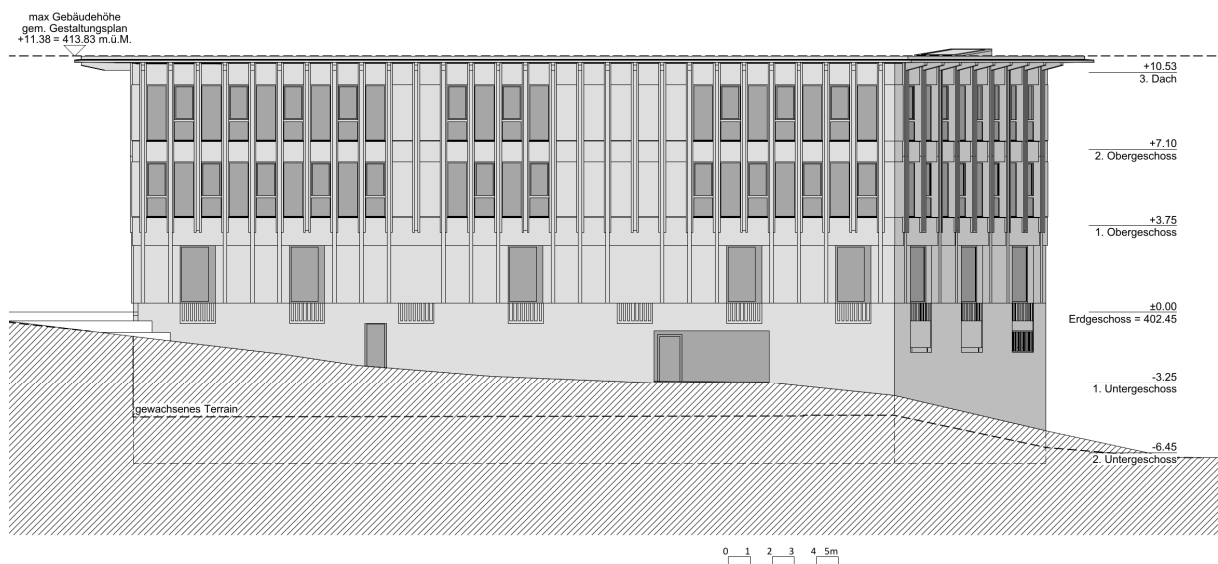
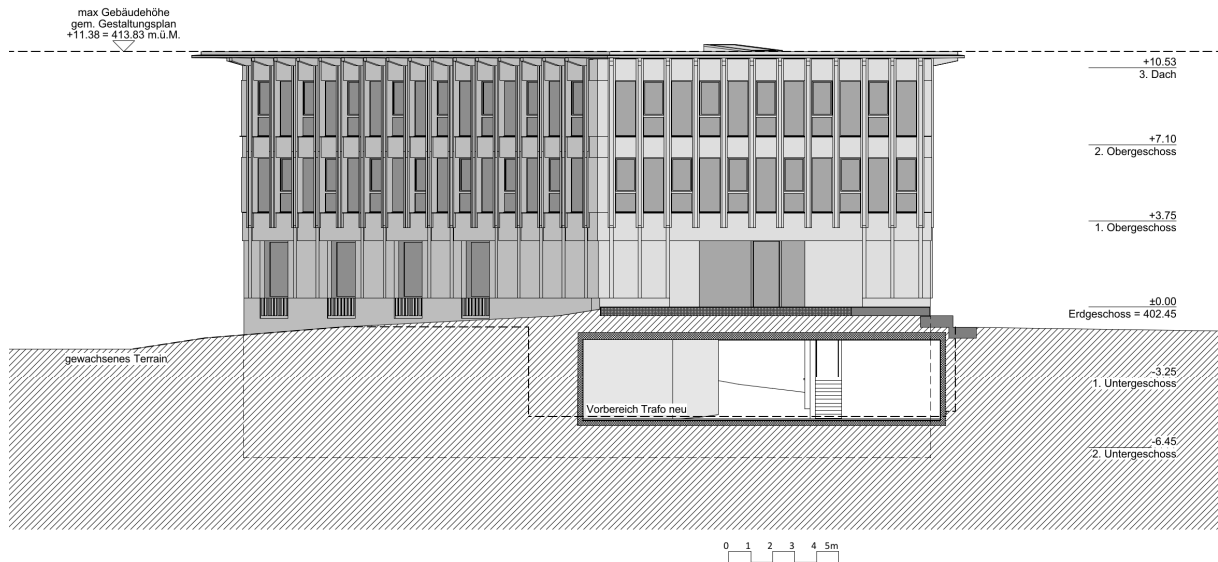
Dachaufsicht

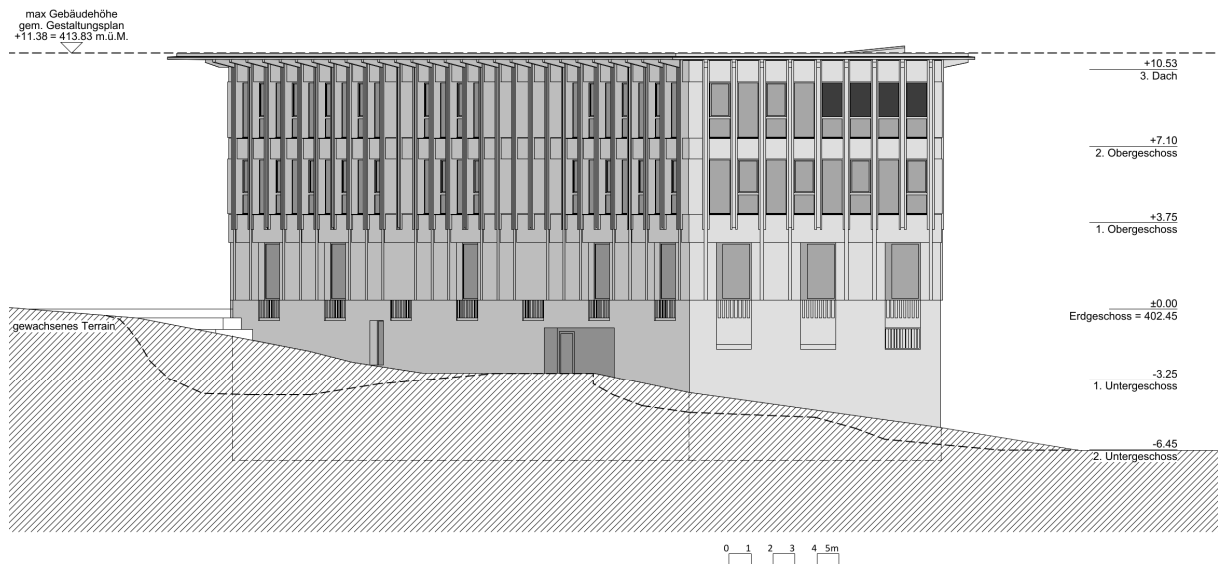
Längsschnitt / Querschnitt



Ansicht West / Ansicht Süd



Ansicht Südost / Ansicht Ost

Ansicht Nord

ANHANG 2 GLOSSAR

Abkürzung	Bedeutung
AFP	Aufgaben und Finanzplan
AP	Arbeitsplatz
AVW	Kommission für Allgemeine Verwaltung
AL	Abteilungsleiter
BK	Baukommission
BKP	Baukostenplan
BNO	Bau- und Nutzungsordnung
BVU	Departement Bau, Verkehr und Umwelt
BKS	Departement Bildung, Kultur und Sport
DFR	Departement Finanzen und Ressourcen
DGS	Departement Gesundheit und Soziales
DIN	Deutsche Industrienorm
EBF	Energiebezugsfläche
GAP	Generalablaufplan
GF	Geschossfläche nach SIA 416
GM	Gebäudemanagement
GR / GRB	Grosser Rat / Grossratsbeschluss
GP-Team	Generalplanerteam
GPL	Gesamtprojektleitung Planer
GS	Generalsekretär
GES	Generalsekretariat
GSF	Grundstücksfläche
GSW	Kommission für Gesundheit und Sozialwesen
GV	Gebäudevolumen nach SIA 416
HLKKS-E	Heizung, Lüftung, Klima, Kälte, Sanitär, Elektro
HNF	Hauptnutzfläche
IB	Immobilienbewirtschafter
IM	Sektion Immobilienmanagement (IMAG)
IMAG	Immobilien Aarau
KBOB	Koordination der Bau- und Liegenschaftsorgane des Bundes
NBB	Fachstelle Nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften (IMAG)
PFM	Sektion Portfoliomanagement (IMAG)
PK	Planungskommission
PL BHV	Projektleitung Bauherrenvertretung (IMAG)
PM	Sektion Projektmanagement (IMAG)
PP	Parkplatz
PQM	Projektbezogenes Qualitätsmanagement
RR / RRB	Regierungsrat / Regierungsratsbeschluss
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SNBS	Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz
SubmD	Submissionsdekret
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute