

**ERLÄUTERNDER PROJEKTBERICHT ZUM ANHÖRUNGSBERICHT
VOM 18. JANUAR 2012**

**RHEINFELDEN; ZUMIETUNG UND MIETERAUSBAU AREAL WERKHOF FÜR DIE
UNTERBRINGUNG DER STAATSANWALTSCHAFT UND DER KANTONSPOLIZEI**

INHALT

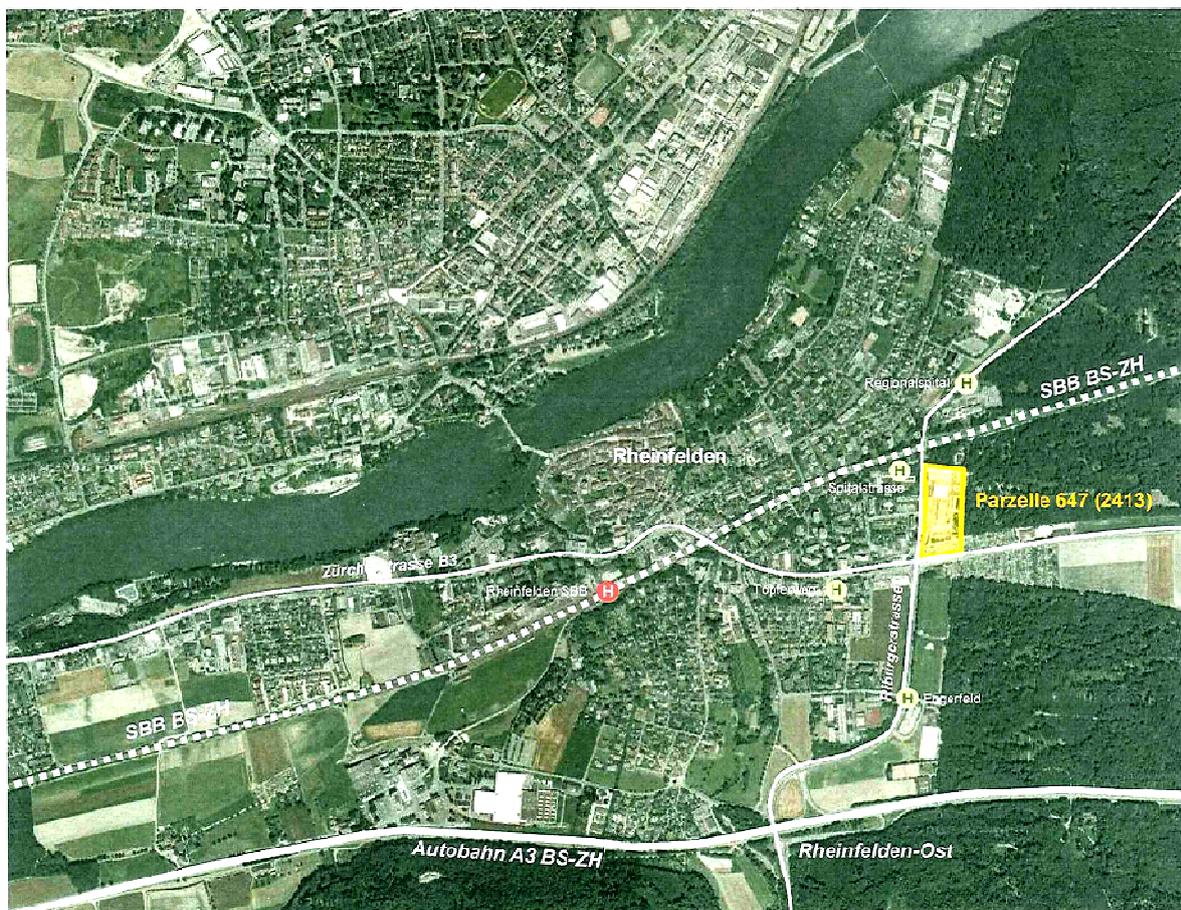
1	RHEINFELDEN; AREAL WERKHOF; STAATSANWALTSCHAFT RHEINFELDEN - LAUFENBURG UND KANTONSPOLIZEI	3
1.1	Lage und Ansicht des Gebäudes	3
1.2	Situations- und Grundrisspläne	5
1.3	Kennzahlen zu Wirtschaftlichkeit	11
1.3.1	Flächenkennzahlen	11
1.3.2	Kostenkennzahlen	11

**DIE PLÄNE KÖNNEN IM FORMAT A3 BEIM DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES,
SEKTION INFRASTRUKTUR UND LOGISTIK (TEL. 062 835 14 20; E-MAIL:
dvi.infrastrukturundlogistik@ag.ch) BEZOGEN WERDEN.**

1 RHEINFELDEN; AREAL WERKHOF; STAATSANWALTSCHAFT RHEINFELDEN - LAUFENBURG UND KANTONSPOLIZEI

1.1 LAGE UND ANSICHT DES GEBÄUDES

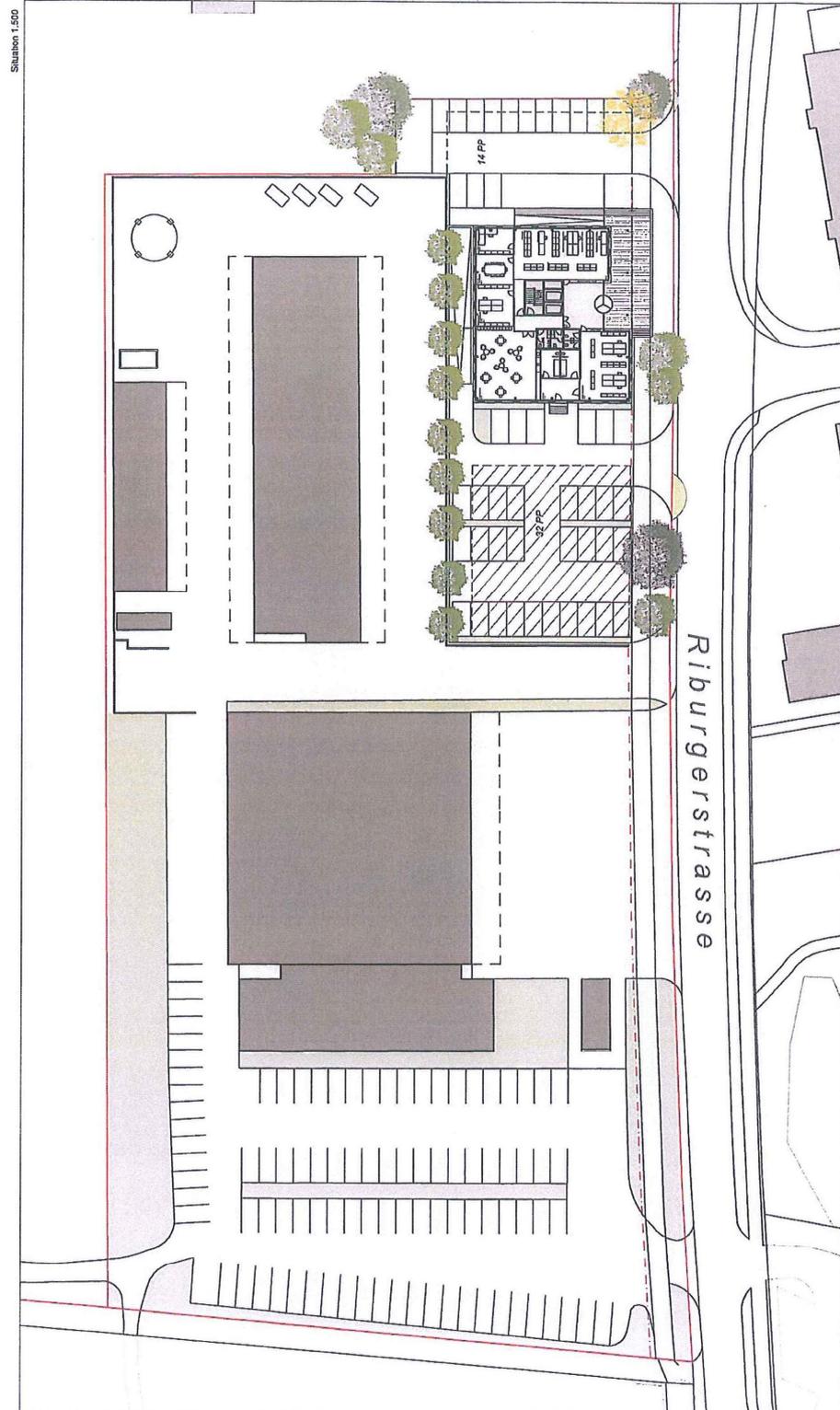
Die Parzelle befindet sich in optimaler Lage zu den wichtigsten Verkehrsachsen in Richtung Basel, Zürich und Rheinfelden Innenstadt. Der Ort ist darüber hinaus sehr gut mit dem öffentlichen Nahverkehr erschlossen. Bei Bedarf kann eine Bushaltestelle in unmittelbarer Gebäudenähe geprüft werden.



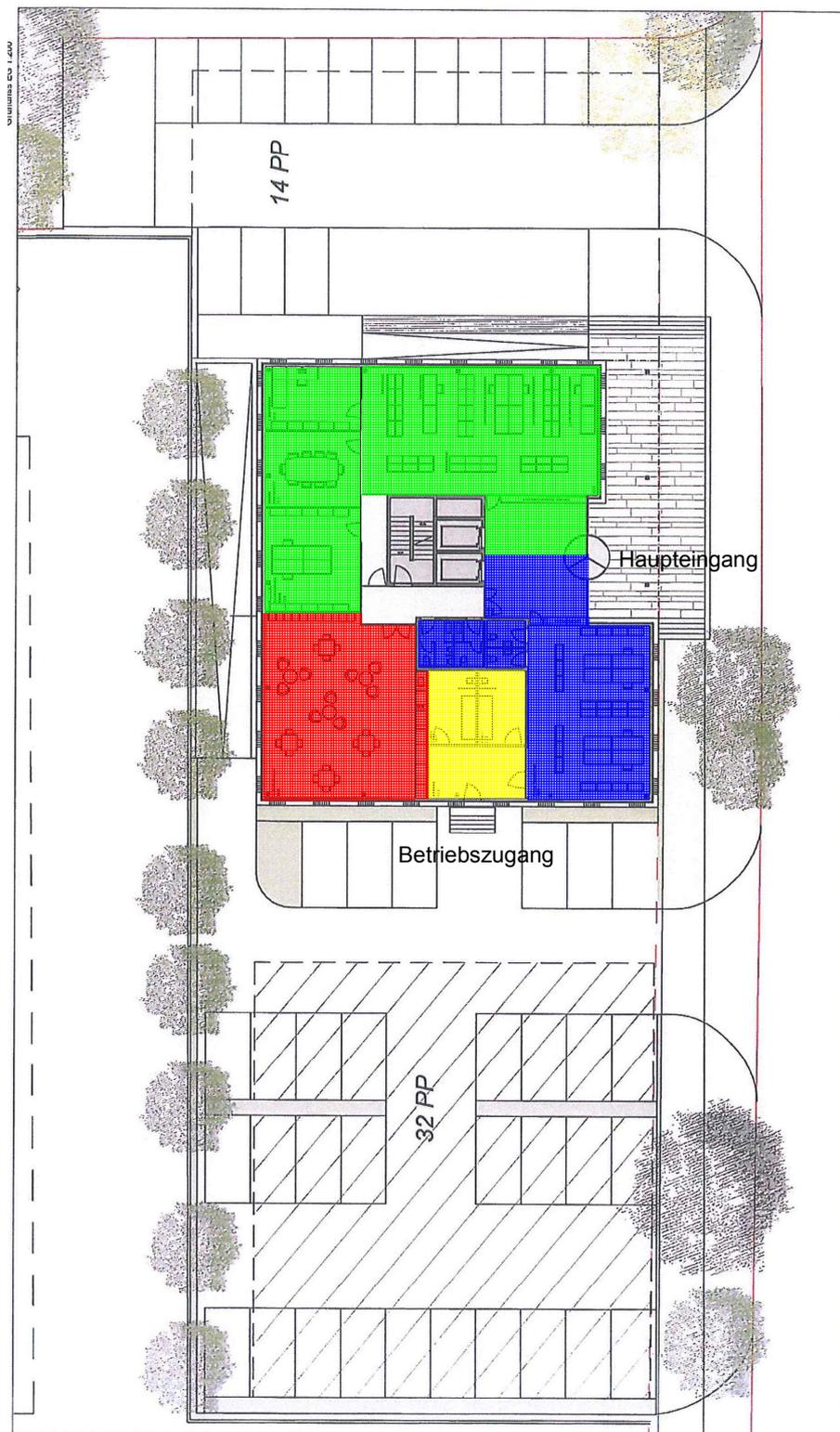


1.2 SITUATIONS- UND GRUNDRISSEPLÄNE

Situation



Grundriss Erdgeschoss
(Geplante Nutzung)



Legende

- Belegung Staatsanwaltschaft
- Belegung Kantonspolizei
- Gemeinsame Räume Kantons- und Regionalpolizei
- Gemeinsame Räume Staatsanwaltschaft, Kantons- und Regionalpolizei

Grundriss 1. Untergeschoss
(Geplante Nutzung)



Legende

- Belegung Staatsanwaltschaft
- Belegung Kantonspolizei
- Belegung Regionalpolizei
- Gemeinsame Räume Kantons- und Regionalpolizei
- Gemeinsame Räume Staatsanwaltschaft, Kantons- und Regionalpolizei

Der abgebildete Layoutplan stammt aus der Projektstudie. Er wird im weiteren Projektverlauf aktualisiert und angepasst.

Grundriss 1. Obergeschoss (Geplante Nutzung)

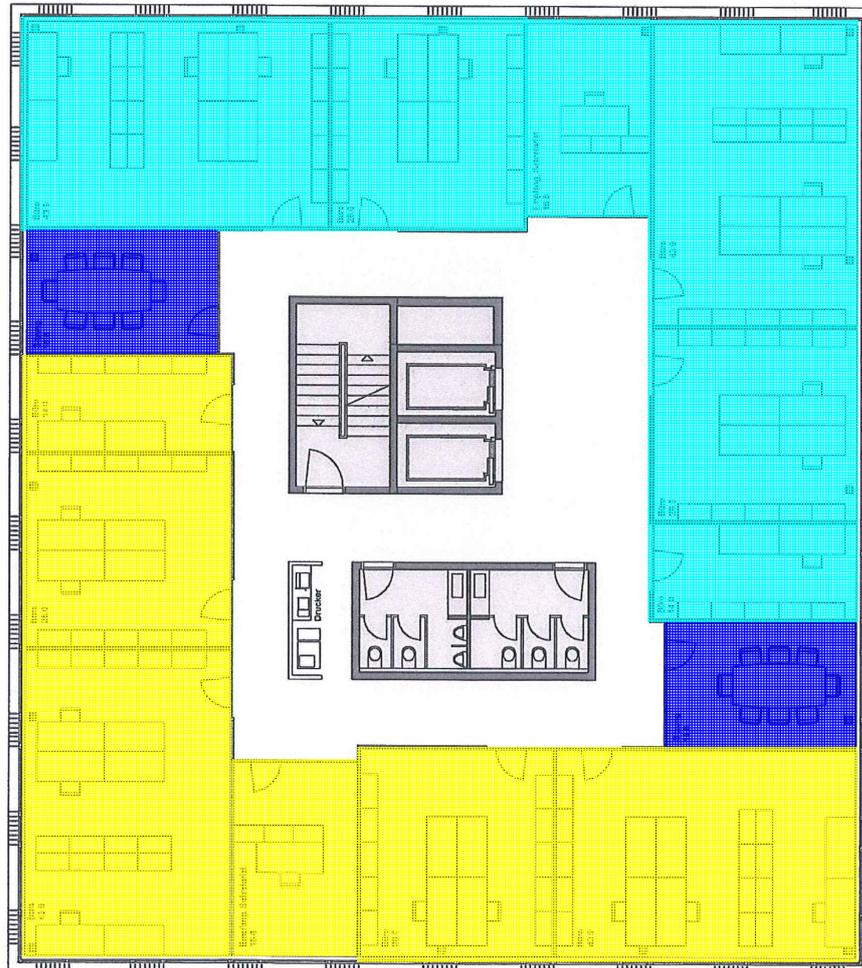


Legende

■ Belegung Staatsanwaltschaft

Der abgebildete Layoutplan stammt aus der Projektstudie. Er wird im weiteren Projektverlauf aktualisiert und angepasst.

Grundriss 2. Obergeschoss (Geplante Nutzung)



Legende

- Belegung Kantonspolizei
- Belegung Regionalpolizei
- Gemeinsame Räume Kantons- und Regionalpolizei

Der abgebildete Layoutplan stammt aus der Projektstudie. Er wird im weiteren Projektverlauf aktualisiert und angepasst.

Grundriss 3. Obergeschoss

(Geplante Nutzung)



Legende

- Belegung Kantonspolizei
- Belegung Regionalpolizei
- Gemeinsame Räume Kantons- und Regionalpolizei

Der abgebildete Layoutplan stammt aus der Projektstudie. Er wird im weiteren Projektverlauf aktualisiert und angepasst.

1.3 KENNZAHLEN ZU WIRTSCHAFTLICHKEIT

1.3.1 FLÄCHENKENNZAHLEN

Grundlagendaten

Flächenwerte:

Geschossfläche GF (SIA d0165)	2'002 m2	100 %
Nettogeschossfläche NGF (SIA d0165)	1'780 m2	89 %
Konstruktionsfläche KF (SIA d0165)	222 m2	11 %
Verkehrsfläche VF (SIA d0165)	408 m2	20 %
Funktionsfläche FF (SIA d0165)	8 m2	< 1 %
Nebennutzfläche NNF (SIA d0165)	56 m2	3 %
Hauptnutzfläche HNF (Bürofläche inkl. Spezialräume)	1'308 m2	65 %
Bürofläche (DIN 277 HNF 2.1 und 2.2)	586 m2	29 % (exklusiv Spezialräume)
Anzahl Arbeitsplätze	51 Stk.	100 %

Flächenkennzahlen

Geschossfläche pro Arbeitsplatz	39.25 m2/ AP	
Hauptnutzfläche pro Arbeitsplatz (inkl. Spezialräume)	25.65 m2/ AP	
Bürofläche pro Arbeitsplatz (exkl. Spezialräume)	11.49 m2/ AP	(Richtwert Standardbüro- nutzung 14 m2/AP)

Die Bürofläche pro Arbeitsplatz liegt unter dem Richtwert für die Standardbüro-
nutzung. Unter Berücksichtigung dieser Spezialräume (Einvernahme, Gegenüberstellung, Schalter, Empfang, Akteneinsicht, Lagerraum für
Korpsmaterial, Einstellzelle, Duschen, usw.) ergibt sich ein Wert von rund 25 m2 pro Arbeitsplatz.

1.3.2 KOSTENKENNZAHLEN

Grundlagendaten

Einmalige Kosten (inkl. MwSt.):

	Staatsanwaltschaft	Kantonspolizei
BKP 2 Gebäude/Mieterausbau	Fr. 1'436'352	Fr. 890'269
BKP 3 Betriebseinrichtungen	Fr. 64'260	Fr. 67'473
BKP 5 Baunebenkosten	Fr. 24'896	Fr. 14'947
BKP 6 Reserve (15 %)	Fr. 273'682	Fr. 172'107
BKP 9 Ausstattung und Umzug	Fr. 299'040	Fr. 174'693
Summe einmaliger Aufwand	Fr. 2'098'230	Fr. 1'319'489

Einmalige Kosten (inkl. MwSt.):

	Total
Standortevaluation und Machbarkeitsstudie	Fr. 170'000
BKP 2 Gebäude/Mieterausbau	Fr. 2'326'621
BKP 3 Betriebseinrichtungen	Fr. 131'733
BKP 5 Baunebenkosten	Fr. 39'843
BKP 6 Reserve (15 %)	Fr. 445'789
BKP 9 Ausstattung und Umzug	Fr. 473'733
Summe einmaliger Aufwand	Fr. 3'587'719

Im Total der einmaligen Kosten sind auch die Aufwendungen für die Standortevaluation und die Machbarkeitsstudie berücksichtigt.

Kostenkennzahlen einmalige Kosten (inkl. MwSt.)

Kosten BKP 1+2 pro Geschossfläche	Fr. 1'162 / m2	
Kosten BKP 1+2 pro Nettogeschossfläche	Fr. 1'307 / m2	(Richtwert für Standardbüro- nutzung Fr. 1'200 - 1'400 /m2)
Kosten BKP 9 pro Arbeitsplatz	Fr. 9'475 / AP	

Grundlagendaten

Wiederkehrende Kosten:

NMK Nettomietkosten Büro	1'105 m2 HNF	Fr.	207.83 / m2	Fr.	229'652
NMK Archiv- und Kellerfläche	203 m2 HNF	Fr.	86.07 / m2	Fr.	17'473
Jahresmiete Parkplätze oberirdisch	35 PP	Fr.	720.00	Fr.	25'200
Jahresmiete Parkplätze unterirdisch	6 PP	Fr.	1'800.00	Fr.	10'800
Summe wiederkehrender Aufwand				Fr.	283'125

Die Flächenangaben im Mietvertrag mit der Stadt Rheinfelden basieren auf der Hauptnutzfläche. Um einen Quantil-Vergleich mit Wüst & Partner zu erhalten, wurden die Hauptnutzflächen in Mietflächen umgerechnet.

Kostenkennzahlen wiederkehrende Kosten

Hauptnutzfläche HNF	1'308 m2
Mietfläche Büro MF	1'467 m2
Mietfläche Archiv MF	269 m2
Total Mietfläche	1'736 m2

NMK Büro pro MF Büro Fr. 157 / (m2 x Jahr)

NMK Archiv MF Fr. 65 / (m2 x Jahr)

Wüst & Partner Edelrohbaumieten:

Rheinfelden 70 %-Quantil: Fr. 195 / (m2 x Jahr)

Rheinfelden 90 %-Quantil: Fr. 240 / (m2 x Jahr)

Der übliche Referenzwert für wiederkehrende Kosten liegt beim 70%-Quantil (Fr. 195 / m2 x Jahr). Für Neubauten wie dem Gebäude auf dem Areal Werkhof wird das 90%-Quantil (Fr. 240 / m2 x Jahr) als Vergleichsgrösse beigezogen. Die ermittelte Kostenkennzahl für die wiederkehrenden Kosten des vorliegenden Projekts beträgt jährlich Fr. 157.- / m2 und liegt damit deutlich unter den Referenzwerten. Folglich sind die wiederkehrenden Kosten für das Areal Werkhof als preisgünstig einzustufen.