



GERICHTE KANTON AARGAU

4. November 2020

ANHÖRUNGSBERICHT

Eniwa-Verwaltungsgebäude, Aarau; Einmietung und Mieterausbau; Verpflichtungskredit

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	4
1.1 Vorgeschichte.....	4
1.2 Heutige Standorte	5
1.3 Geprüfte Varianten	6
1.4 Eniwa-Verwaltungsgebäude	6
2. Handlungsbedarf	6
2.1 Bezirksgericht Aarau	6
2.2 Konkursamt (3 Amtsstellen)	9
2.3 Spezialverwaltungsgericht	9
2.4 Obergerichtsbibliothek	10
2.5 Bedarf Gerichte Kanton Aargau (GKA).....	10
3. Umsetzung Bauprojekt / Projektbeschrieb	12
3.1 Gebäudebestand.....	12
3.2 Teilprojekte Gebäudehülle und Mieterausbau	12
3.3 Nutzungsdisposition	13
3.4 Politische Rahmenbedingung GKA.....	15
4. Kosten und Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen	18
4.1 Übersicht Erstellungskosten.....	18
4.2 Jährlich wiederkehrende Aufwendungen	20
4.3 Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen	22
5. Verhältnis zur mittel- und langfristigen Planung	25
5.1 Finanzrecht.....	25
5.2 Aufgaben und Finanzplan (AFP) 2021-2024	26
5.3 Folgeaufwand.....	27
6. Auswirkungen	27
6.1 Personelle und finanzielle Auswirkungen auf den Kanton Aargau	27
6.2 Auswirkungen auf Wirtschaft, Gesellschaft, Umwelt, Gemeinden, Bund und zu anderen Kantonen	27
7. Weiteres Vorgehen	27
Vorgesehener Antrag an den Grossen Rat	28

Zusammenfassung

Mit der Einführung der familiengerichtlichen Abteilungen an den Bezirksgerichten per 1. Januar 2013 haben die Gerichte Kanton Aargau (GKA) in Zusammenarbeit mit der Abteilung Immobilien Aargau (IMAG) des Departementes Finanzen und Ressourcen (DFR) langfristige Lösungen für den zusätzlichen Raumbedarf der Bezirksgerichte gesucht. In betrieblicher Hinsicht war die Nähe der neuen Räumlichkeiten zum bestehenden Hauptstandort des jeweiligen Bezirksgerichts ein wichtiges Kriterium. Dort, wo dieses nicht erfüllt werden konnte, wurden Übergangslösungen geplant. Dies betrifft insbesondere das Bezirksgericht Aarau, welches seit der Einführung der Familiengerichte auf drei Mietstandorte innerhalb der Stadt Aarau aufgeteilt ist. Oberstes Ziel ist, das Bezirksgericht Aarau längerfristig mit allen Abteilungen wieder an einem Standort zu vereinen.

Im Hinblick auf die zentrale Ausrichtung des gesamten Gerichtsbetriebs am Standort Aarau soll ein «Gerichtsviertel» geschaffen werden und fortan auch das Spezialverwaltungsgericht, die Obergerichtsbibliothek und das Konkursamt in die gemeinsame Planung des Bezugs des Eniwa-Verwaltungsgebäudes (ehemals IBA-Gebäude), Aarau, miteinbezogen werden. Das Konkursamt, welches organisatorisch den Gerichten zugeteilt ist, soll ebenfalls am neuen, zentralen Standort zusammengelegt werden. Im Eniwa-Verwaltungsgebäude bestehen genügend Flächen, um auch dieses dort zu integrieren.

Aufgrund der Gesetzgebung im Gerichtsorganisationsgesetz müssen sich die Bezirksgerichte am jeweiligen Bezirkshauptort (§ 41 Abs. 2 GOG) und das Spezialverwaltungsgericht in Aarau (§ 41 Abs. 3 GOG) befinden.

Ein "Gerichtsviertel" in Aarau wird insbesondere folgende Vorteile bringen:

- Nutzung von Synergien durch gemeinsame Infrastruktur (Gerichtssäle, Besprechungs- und Einvernahmeräume, Postdienste)
- Optimierung des Beschaffungswesens (zentrale Beschaffung für alle Gerichte und Konkursamt am Standort Aarau)
- Erleichterung des "Vor Ort Supports" durch die Informatik
- Kürzere (Versand-) Wege / Direktere Kommunikationswege
- Nutzung der Obergerichtsbibliothek für alle Gerichte am zentralen Standort
- Repräsentation und Stärkung des Ansehens der Gerichte (keine Verzettlung)

Im Juni 2018 beschloss der Regierungsrat, die Standortevaluation des ehemaligen Eniwa-Verwaltungsgebäudes als zentralen Gerichtsstandort grundsätzlich zu unterstützen. Das DFR wurde zusammen mit den GKA beauftragt, gemäss Beratungsergebnis zu klären, ob der Standort langfristig (35 Jahre) zur Verfügung steht. Dies ist nach Abschluss der Mietverhandlungen zu bejahen. Die Liegenschaft kann für 20 Jahre, mit der einseitigen Option einer Verlängerung um dreimal fünf Jahre, angemietet werden.

Der Regierungsrat beschloss im August 2019 einen Verpflichtungskredit für die Projektierung des Mieterausbaus im ehemaligen Eniwa-Verwaltungsgebäude für einen einmaligen Bruttoaufwand von Fr. 1'600'000.- unter dem Vorbehalt der Einholung einer Stellungnahme bei den Grossratskommissionen Justiz (JUS) und Allgemeine Verwaltung (AVW) parallel zur Phase Projektierung. Die Kommission JUS stimmte dem Vorhaben am 31. Oktober 2019 und die Kommission AVW am 13. Dezember 2019 im Grundsatz zu.

Das im Detail erstellte Vorprojekt weist Erstellungskosten von 11,59 Millionen Franken aus. Unter Einbezug der Vorlaufkosten, der Rückbaukosten an den bestehenden Standorten und einer Kostenermittlungstoleranz von 10 % wird dem Grossen Rat ein Verpflichtungskredit für einmalige Aufwendungen von total 13,3 Millionen Franken und für jährlich wiederkehrende Aufwendungen (Mieten) von Fr. 963'000 beantragt. Für dieses Bauvorhaben wird vorgängig, gestützt auf § 66 der Kantonsverfassung, eine öffentliche Anhörung durchgeführt.

1. Ausgangslage

1.1 Vorgeschichte

Das Bezirksgericht Aarau ist seit der Einführung der Familiengerichte auf drei Mietstandorte innerhalb der Stadt Aarau verteilt.

Von Anfang an wurde festgehalten, dass die Bezirksgerichte längerfristig mit allen Abteilungen wieder an einem Standort vereint sein müssen (vgl. GRB 2012-1769 vom 6. März 2012; Botschaft an den Grossen Rat vom 14. Dezember 2011 [11.389]; Umsetzung des Kindes- und Erwachsenenschutzrechts [KESR]; Schaffung von Familiengerichten sowie die Angliederung der Mietschlichtungsstellen neu an die Bezirksgerichte). Aufgrund der bestehenden Gesetzgebung müssen die Bezirksgerichte am jeweiligen Bezirkshauptort untergebracht werden (§ 41 Abs. 2 GOG).

Bereits im Jahr 2013 sind die GKA mit dem Anliegen an die IMAG gelangt, einen neuen gemeinsamen Standort für das Bezirksgericht Aarau zu prüfen. Daraufhin wurden die Standorte 'Alte Kavelle-riekaserne' und 'Sauerländerhaus' an der Laurenzenvorstadt 89 geprüft.

Im Juni 2016 wurde das Anliegen dahingehend konkretisiert, dass Verhandlungen mit der Eniwa AG bezüglich eines möglichen Kaufs des damaligen Hauptsitzes der Eniwa AG (IBA-Gebäude) aufgenommen wurden. Der Verkauf an den Kanton Aargau wurde seitens der Eniwa AG abgelehnt, jedoch eine Teilvermietung diskutiert. Im Zeitraum 2016/2017 wurden verschiedene Studien zu einer möglichen (Teil-)Nutzung des Eniwa-Verwaltungsgebäudes erstellt, dies auch unter Einbezug des Spezialverwaltungsgerichts und der Obergerichtsbibliothek. Gestützt darauf fanden im Februar 2018 Gespräche zwischen Vertretungen des DFR, der Gerichte und dem CEO der Eniwa AG statt. Den Verkauf des Gebäudes an den Kanton Aargau lehnte die Eniwa AG aus strategischen Gründen erneut ab und die Vermietung des gesamten Gebäudes als Einheit mit einer bis auf 35 Jahre verlängerbaren Mietdauer nebst Vorkaufrecht wurde vorbesprochen.

Nachdem sich der Verwaltungsrat der Eniwa AG im Frühjahr 2018 für eine Vermietung des gesamten Gebäudes als eine Einheit entschieden hat, wurde die Beplanung auf das gesamte Gebäude ausgedehnt und auch das Konkursamt¹ in die Planung einbezogen.

Das Eniwa-Verwaltungsgebäude erwies sich als optimale Standortwahl (zentrale Lage, Grösse, repräsentatives Gebäude, zudem war ein Teil davon bei der Erstellung bereits als Gericht geplant und letztmals bis 2013 als solches genutzt worden). In unmittelbarer Nähe des Eniwa-Verwaltungsgebäudes, Obere Vorstadt 37, befinden sich bereits das Obergericht (Obere Vorstadt 38) und das Generalsekretariat GKA (Oberer Vorstadt 40). Mit diesem neuen Standort der Gerichte in Aarau – in der Verlängerung zum Regierungsgebäude und des Parlamentsgebäudes – kann ein zentraler Gerichtsstandort ("Gerichtsviertel") etabliert werden, der die Nutzung von Synergien ermöglicht und auch langfristig erhalten bleibt.

Im Juni 2018 beschloss der Regierungsrat die Standortevaluation des ehemaligen Eniwa-Verwaltungsgebäudes als zentralen Gerichtsstandort grundsätzlich zu unterstützen. Im August 2019 wurde der Projektierungskredit in Höhe von Fr. 1'600.000.-, vorbehältlich der positiven Stellungnahmen durch die JUS und die AVW, durch den Regierungsrat bewilligt.

Die JUS stimmte dem Vorhaben am 31. Oktober 2019 und die AVW am 13. Dezember 2019 im Grundsatz zu.

¹ Die Amtsstellen des Konkursamts sind heute auf die drei Standorte Brugg, Baden und Oberentfelden verteilt. Der Regierungsrat hat am 10. August 2016 der Zusammenlegung der Amtsstellen ("Gerichte Aargau, Neuer Standort Konkursamt Aargau") zugestimmt. Das ursprünglich geplante Vorhaben wurde aufgrund einer Neuvermietung seitens der Eigentümerschaft hinfällig.

1.2 Heutige Standorte

Heute sind das Bezirksgericht Aarau, das Spezialverwaltungsgericht, die drei Amtsstellen des Konkursamts sowie die Obergerichtsbibliothek an insgesamt acht Standorten in Aarau, Baden, Brugg und Oberentfelden (nebst Lager in Birmensdorf) untergebracht.

Für das Bezirksgericht gilt die Landstellungspflicht. In den Mietverträgen über die Räumlichkeiten des Bezirksgerichts an der Laurenzenvorstadt 12 und Kasinostrasse 5 sind aktuell 25 % zur Abgeltung der Landstellungspflicht der Stadt Aarau eingerechnet. Gemäss aktuellem Verhandlungsstand wird dem Kanton seitens der Stadt Aarau voraussichtlich ein Betrag von Fr. 88'876.- jährlich gutgeschrieben.

Die folgende Tabelle gibt Aufschluss über die betroffenen Flächen (Büro-/Nebenräume und Lager), Parkplätze sowie deren Mietkonditionen:

Liegenschaft (Eigentümerin)	Nutzung	Mietfläche / Parkplätze	Mietkosten Fr./Jahr	Vertragslaufzeit
Aarau, Laurenzenvorstadt 9 (Wincasa)	BG Aarau / SVWG Büro und Archiv	1'515 m ²	272'400.-	bis 31.3.2023
Aarau, Laurenzenvorstadt 12, (Stadt Aarau)	BG Aarau Büro	225 m ²	29'070.- ¹	Vertrag bleibt bestehen
Aarau, Kasinostrasse 5 (Stadt Aarau)	BG Aarau Büro und Nebenräume	1'193 m ²	109'620.- ¹	31.12.2022
Aarau, Obere Vorstadt 38 (AEW)	GKA GES Obergerichtsbibliothek	212 m ²	46'289.-	Vertrag bleibt bestehen
Aarau, Kasernenparking (Aare Parking AG)	BG Aarau Parking	7 PP	18'720.-	unbefristet
Aarau, Laurenzenvorstadt 11 (Wincasa)	BG Aarau / SVWG Parking	12 PP	23'263.-	unbefristet
Oberentfelden, Dorfstrasse 7 (EWG Oberentfelden)	KKA Oberentfelden Büro und Archiv	(272m ² +50 m ²) 322m ²	46'170.-	unbefristet
Oberentfelden, Dorfstrasse 7 (EWG Oberentfelden)	KKA Oberentfelden Parking	7 PP	6'720.-	12 Mt. jedes Mo- natsende
Oberentfelden, Suhrerstrasse 24 (Knecht Bau AG Immobilien)	KKA Oberentfelden Lager Konkursiten Akten	591 m ²	47'728.-	unbefristet
Oberentfelden, Suhrerstrasse 24 (Knecht Bau AG Immobilien)	KKA Parking	2 PP	1'293.-	12 Mt. jedes Mo- natsende
Brugg, Hauptstrasse 8 (Simmen Verwaltungs AG)	KKA Brugg Büro, Lager	(120m ² +24m ²) 144 m ²	23'508.-	unbefristet
Brugg, Hauptstrasse 8 (Simmen Verwaltungs AG)	KKA Brugg Parking	4 PP	4'800.-	6 Monate
Brugg, Aarauerstrasse 73 (Brugger Liegenschaften AG)	KKA Brugg Lager Konkursiten Akten	219 m ²	19'392.-	unbefristet
Birmensdorf, Lindächerstrasse 1 (Fredy Bühler)	KKA Baden Lager Konkursiten Akten	746 m ²	50'602.-	unbefristet
Baden, Oberstadtstrasse 9 (Kanton Aargau)	KKA Baden Büro, Parking	280 m ² 8 PP	-	-
Summe			699'575.-	

Tabelle 1: Übersicht Mietverträge

¹Landstellungspflicht 25 % für Gerichte (im Mietzins bei den stadt eigenen Gebäuden eingerechnet)

Für die Übersicht der abzugebenden Liegenschaften vgl. Kapitel 4.2.1.

1.3 Geprüfte Varianten

Im Zusammenhang mit der Standortevaluation für das Bezirksgericht Aarau wurden drei mögliche Objekte als alternative Gerichtsstandorte näher untersucht. Dies waren das ehemalige Gebäude der Pensionskasse GastroSocial an der Entfelderstrasse (Eigentum der Stadt Aarau), das Neubauprojekt "Hang-aar" an der Neumattstrasse 13-17 (Eigentum eines Privatinvestors) sowie eine Teilfläche des ehemaligen Eniwa-Verwaltungsgebäudes an der Oberen Vorstadt 37 in Aarau (Eigentum der Eniwa AG).

Die Studien zeigten, dass alle drei Objekte genügend Mietflächen für das Bezirksgericht alleine ausgewiesen hätten. Das ehemalige Gebäude der GastroSocial wurde aufgrund seiner vorgegebenen Gebäudestruktur als bautechnisch schwer realisierbar beurteilt und deshalb nicht weiterverfolgt. Insbesondere grosse Räume wie die Gerichtssäle wären aufgrund der Tragstruktur nur mit grossem Aufwand realisierbar gewesen. Gegen das Gebäude des Neubauprojektes "Hang-aar" sprach die schlechte öffentliche Anbindung, die bei rund 70 Kundenkontakten pro Tag bzw. rund 1'500 Verhandlungen pro Jahr als nicht optimal beurteilt wurde. Neben der peripheren Lage in Aarau wurde auch das Gebäude, das als Geschäftshaus für Dienstleister, Billig-Discounter und Fitnesscenter genutzt wird, als nicht angemessen erachtet.

Im Januar 2018 teilte die Eniwa AG mit, der Verwaltungsrat habe sich für eine Vermietung des gesamten Gebäudes als eine Einheit entschieden, sich aber gegen einen Verkauf ausgesprochen.

Da der Standort dank seiner zentralen Lage ideal erschien, bot es sich an, neben dem Bezirksgericht Aarau, weitere Nutzungen wie das Spezialverwaltungsgericht, die Obergerichtsbibliothek und das Konkursamt (unter Zusammenlegung der drei Amtsstellen) ebenfalls dort unterzubringen. Dadurch können sämtliche in diesem Gebäude zur Verfügung stehenden Flächen belegt werden.

1.4 Eniwa-Verwaltungsgebäude

Mit Blick auf die gute Erreichbarkeit, die Zentralisierung sowie die Nutzung von Synergien sehen es die GKA als äusserst sinnvoll und gewinnbringend an, an der Oberen Vorstadt ein "Gerichtsviertel" zu etablieren. Eine Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass der Flächenbedarf für die Nutzungen durch das Bezirksgericht, Spezialverwaltungsgericht, Obergerichtsbibliothek und die drei Amtsstellen des Konkursamtes dem zur Verfügung stehenden Raumangebot gut entspricht.

Im Sinne der Immobilienstrategie 'Eigentum vor Miete' wurde im Februar 2020 seitens Kanton erneut bei der Eniwa AG angefragt, ob ein Kauf möglich wäre. Seitens Eniwa AG wurde wiederholt festgehalten, dass diese an einer Veräusserung des Gebäudes nicht interessiert sei.

2. Handlungsbedarf

2.1 Bezirksgericht Aarau

2.1.1 Allgemeines

Das Bezirksgericht Aarau ist zurzeit auf drei verschiedene Gebäude verteilt. Das Bezirksgebäude an der Kasinostrasse 5 wird vom Bezirksgericht alleine genutzt. Hier sind die Gerichtssäle im Erdgeschoss sowie die Kanzlei im 1. OG und Büroarbeitsplätze im Dachgeschoss untergebracht. Das Amtshaus an der Laurenzenvorstadt 12 teilt sich das Bezirksgericht mit der KAPO und dem Bezirksgefängnis. Im Winterthur-Gebäude an der Laurenzenvorstadt 9 sind neben dem Bezirksgericht Aarau, das Spezialverwaltungsgericht und die Abteilung Statistik Aargau des Departements für Finanzen und Ressourcen eingemietet.

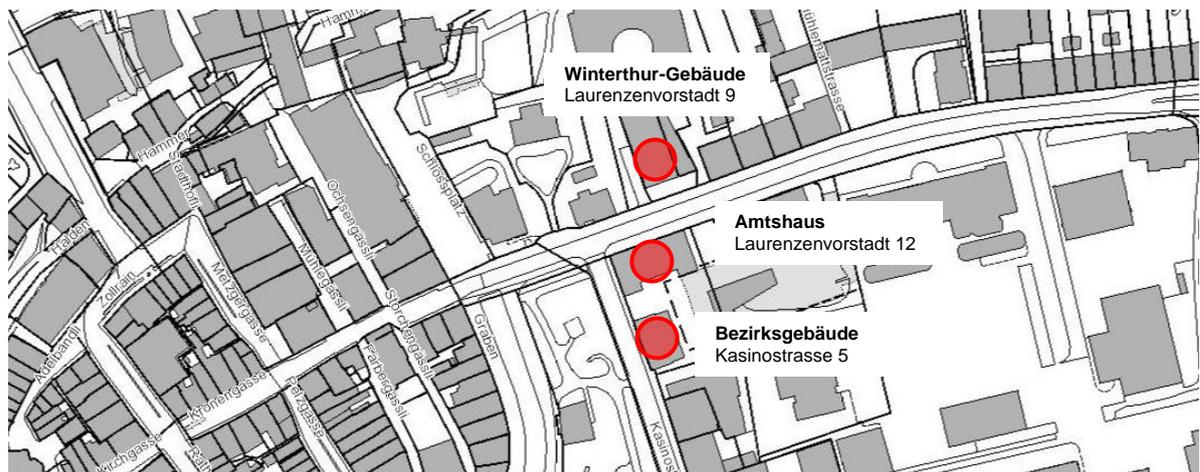


Abb. 1: Standorte Bezirksgericht Aarau

Die drei Gebäude des Bezirksgerichts Aarau sind durch eine stark befahrene Stadtstrasse getrennt. Sie muss zwecks täglicher Sitzungen, Postversands oder sonstiger Kanzleigeschäfte – teilweise mit umfangreichen Akten – überquert werden.

Allgemein ist festzuhalten, dass die Platzverhältnisse am Bezirksgericht Aarau immer prekärer werden. Ein Umbau des Bezirksgebäudes und des Amtshauses ist aufgrund des Denkmalschutzes nur in ungenügender Masse und aufgrund der Anforderungen an die Sicherheit und einen barrierefreien Zugang nur mit unverhältnismässigem Kostenaufwand möglich.

2.1.2 Sicherheit

Das Bezirksgebäude entspricht in keiner Weise den erforderlichen Sicherheitsanforderungen. Ein Zonenkonzept mit öffentlicher, gesicherter und Sicherheits-Zone existiert ebenso wenig wie ein Empfang resp. ein Schleusen- oder Sicherheitssystem. Besucher müssen per Knopfdruck und ohne direkten Sichtkontakt ins Gebäude gelassen werden. Sobald diese das Gebäude betreten haben, können sie sich ungehindert und ohne jegliche Kontrolle im Haus bewegen.

Unter dem Aspekt Sicherheit ist zusammenfassend festzuhalten, dass

- es in den Gebäuden keinen Empfangsbereich gibt und auch keine Möglichkeit vorhanden ist, einen Empfang resp. ein Schleusen- oder Sicherheitssystem einzurichten. Eine adäquate Eingangskontrolle ist somit unmöglich;
- sich Besucherinnen und Besucher frei im ganzen Gebäude bewegen können. Dadurch sind die Akten in den Büros frei zugänglich, was ein erhebliches Sicherheitsrisiko darstellt;
- die Gerichtsschreiber/-innen, Gerichtspräsidenten/-innen und Richter/-innen mit den Parteien das Gebäude nach der Verhandlung zur Erreichung des Arbeitsplatzes gemeinsam verlassen, was zu heiklen Situationen führen kann;
- Akten mehrmals täglich zwischen drei Gebäuden (mit Überquerung der Strasse) zur Zirkulation verschoben werden müssen. Akten mit Namen sind für Passanten ersichtlich, Notizen können verloren gehen, ein Wetterschutz ist nicht immer möglich;
- im Brandfall in den oberen Stockwerken keine Fluchtwege bestehen (Kasinostrasse 5).

2.1.3 Barrierefreier Zugang

Ein barrierefreier Zugang für ältere Menschen, Menschen mit Beeinträchtigungen, etc. ist eingeschränkt:

- Es fehlt ein Lift bzw. Treppenlift im Bezirksgebäude. Aus Gründen des Denkmalschutzes kann ein solcher nicht eingebaut werden;
- Schaltdienst sowie kurze Besprechungen mit älteren Menschen oder Gehbehinderten werden heute im Warteraum in Anwesenheit von Dritten oder unter freiem Himmel durchgeführt;

- Es sind keine Besprechungen im Erdgeschoss möglich, da keine entsprechenden Räumlichkeiten vorhanden sind.

2.1.4 Betriebliche Organisation / Infrastruktur

Im Bereich der Organisation zeigen sich täglich folgende Probleme:

- Im Amtshaus sind fünf Büroarbeitsplätze untergebracht. Hier stehen keine Toiletten zur Verfügung; bei den nächstgelegenen Toiletten handelt es sich um die Toiletten für Besucherinnen und Besucher im Bezirksgebäude; eine Toilette für die Mitarbeitenden ist über die Strasse und 30 Treppenstufen zu erreichen;
- Die Akten sind auf 3 Gebäude verteilt; die Akten sind angeschrieben und können beim Überqueren der Strasse von unberechtigten Dritten gesehen werden;
- Die Akten werden bei Regen nass und können bei schlechtem Wetter nur schlecht geschützt werden;
- Die Laufwege der Mitarbeitenden führen zu erheblichen Zeitverlusten;
- Eine Hälfte der Gerichtsschreiber/-innen befindet sich im Hauptgebäude, die andere Hälfte im Winterthur-Gebäude an der Laurenzenvorstadt 9. Der interne Austausch ist erheblich erschwert;
- Die Büroräumlichkeiten der Kanzlei können nicht mit Ablageflächen/Schränken (z.B. für Vorsorgeaufträge, Kindes- und Erwachsenenschutzakten) aufgestockt werden. Infolge ungenügender Nutzlast der Decken muss die Kanzlei Schränke, die dem täglichen Gebrauch dienen, in anderen Gebäuden aufstellen; die Aktenablage von täglich benutzten Akten muss wegen ungenügender Nutzlast der Decken auf alle 3 Gebäude verteilt werden;
- Die Tresore müssen wegen ungenügender Nutzlast der Decken auf 2-3 Gebäude verteilt werden;
- Aufgrund fehlender Räumlichkeiten müssen sich Anwälte/-innen und Parteien im Warteraum in Anwesenheit von Dritten oder unter freiem Himmel besprechen;
- Längere Besprechungen sowie KESB-Anhörungen (aufgrund der Thematik mit vielen Personen mit Beeinträchtigungen) sind äusserst problematisch:
 - Vom Empfang zu den Besprechungsräumen im Winterthur-Gebäude an der Laurenzenvorstadt 9 sind es 70 m mit Überqueren der Strasse;
 - Es befinden sich nur Büros und Besprechungsräume im ersten Stock des Winterthur-Gebäudes an der Laurenzenvorstadt 9 (20-25 Treppenstufen), ohne Lift (Treppenlift irreparabel bzw. ausser Betrieb);
- Bei KESB-Fällen im Besonderen: Die Personen müssen mit der Fachrichterin bzw. dem Fachrichter vom einen Standort zum anderen innerhalb der Stadt Aarau gehen. Das Gebäude an der Laurenzenvorstadt 9 wird nicht nur vom Gericht genutzt, sondern neu ggf. sogar von einer privaten Unternehmung im Erdgeschoss. Auch hier müssen sich die betroffenen Personen in der Öffentlichkeit als "KESB-Kunden" zu erkennen geben. Die Vertraulichkeit kann so nicht gewahrt werden.

2.1.5 Zusammenfassung Bezirksgericht Aarau

Ein zentrales Gerichtsviertel führt für das Bezirksgericht Aarau zu Einsparungen und Effizienzgewinnen in folgenden Bereichen:

- Infrastruktur- und Netzwerkkosten können durch Anbindung bzw. einen zentralen Standort eingespart werden;
- Die Arbeitsorganisation kann erheblich vereinfacht werden, was zu weniger Leerläufen und Doppelspurigkeiten führt;
- Gerichtssäle und Besprechungszimmer können durch mehrere Organisationseinheiten der Gerichte sinnvoll genützt und ausgelastet werden;
- Die Laufwege innerhalb der Gerichtseinheit werden erheblich verkürzt;
- Die Laufwege zur Postfiliale, die mindestens zweimal täglich unternommen werden müssen, fallen bei der Anbindung an die zentrale Stelle an der Oberen Vorstadt weg;

- Die interne Kommunikation innerhalb des Personals des Bezirksgerichts wird wesentlich verbessert;
- Das Beschaffungswesen kann zentral für alle Einheiten an der Oberen Vorstadt erfolgen.

Unter den Aspekten Sicherheit, barrierefreier Zugang, Organisation und Infrastruktur liegen zwingende Gründe vor, das Bezirksgericht künftig an einen Standort zusammenzuführen. Die durch die Bildung eines zentralen Gerichtsviertels nutzbaren Synergien sind zusätzliche Argumente, die bei der Beurteilung des neuen Standorts zu berücksichtigen sind.

2.2 Konkursamt (3 Amtsstellen)

Die drei Amtsstellen des Konkursamts (KKA) in Brugg (Mietobjekt), Baden (Eigentum des Kantons) und Oberentfelden (Mietobjekt) sollen gemäss Beschluss des Grossen Rates auf eine Amtsstelle reduziert werden. Ein entsprechendes Vorhaben fallierte 2017 vor Bezug durch das Konkursamt aufgrund der fristlosen Auflösung des Mietverhältnisses durch die Vermieterin.

Aufgrund der erheblichen Fallzunahme beim Konkursamt hat die Justizleitung am 11. März 2019 beschlossen, bis zur Zusammenlegung der drei Amtsstellen eine zusätzliche Projektstelle (100 %) im AFP 2020-2023 einzugeben, um die hohe Fallbelastung bewältigen zu können. Zusätzliche Synergieeffekte sollen nach der Zusammenlegung dazu dienen, die stetig steigende Geschäftslast beim Konkursamt ohne zusätzliche Stellen zu bewältigen. Mindestens eine weitere halbe Personalstelle soll durch die Zusammenlegung eingespart werden.

Die kantonseigene Liegenschaft an der Oberstadtstrasse 9 in Baden soll veräussert werden. Die Mietverträge der anderen beiden Standorte Brugg und Oberentfelden werden gekündigt.

Ein zentraler Standort in Aarau bietet, neben der Anbindung im "Gerichtsviertel", die Möglichkeit der Nutzung des öffentlichen Verkehrs bzw. den Zugang zu den Mobility-Fahrzeugen im Behmen II. Darüber hinaus ist auch im Hinblick auf den Kundenverkehr ein zentraler Standort von Vorteil. Darüber hinaus wird – wie bei allen anderen Varianten für einen neuen Standort – ein externes Archiv benötigt.

Ebenso sind organisatorische Vereinfachungen und die Unterstützung innerhalb des Hauptstandorts der Gerichte (Aufsichtsinstanz, Generalsekretariat, Obergerichtsbibliothek, etc.) zu erwarten (vgl. auch Ziff. 2.1.5). Beispielsweise kann das Beschaffungswesen zentral organisiert werden und auch die Poststandorte lassen sich auf den zentralen Standort im "Gerichtsviertel" reduzieren, was zusätzliche Kosteneinsparungen mit sich bringt.

2.3 Spezialverwaltungsgericht

Das Spezialverwaltungsgericht (SVWG) ist im Winterthur-Gebäude an der Laurenzenvorstadt 9, Aarau, untergebracht. Nachdem der Rechtsdienst des Regierungsrats das Winterthur-Gebäude verlassen hat und somit nur noch das Spezialverwaltungsgericht sowie Teile des Bezirksgerichts Aarau im Winterthur-Gebäude untergebracht sind, bietet es sich an, neben dem Bezirksgericht auch das Spezialverwaltungsgericht an einem neuen Standort unterzubringen. Die mittelfristige Planung sieht vor, alle Mietverhältnisse an der Laurenzenvorstadt 9 aufzulösen und die verbleibenden Nutzer in kantonseigenen Liegenschaften unterzubringen.

Im Eniwa-Verwaltungsgebäude stehen genügend Flächen für die Unterbringung des Spezialverwaltungsgerichts zur Verfügung. Zudem bietet sich die Gelegenheit, die Standorte in Aarau an einem zentralen Gerichtsstandort ("Gerichtsviertel") zusammenzufassen. Die oben genannten organisatorischen Vereinfachungen und Optimierungen an einem zentralen Gerichtsstandort gelten auch für das Spezialverwaltungsgericht (vgl. Ziff. 2.1.5.). Das Beschaffungswesen kann zentral organisiert werden und ist mit weniger zeitlichem Aufwand verbunden.

2.4 Obergerichtsbibliothek

Die Obergerichtsbibliothek ist im 4. Obergeschoss des Obergerichtsgebäudes an der Oberen Vorstadt 38, Aarau, unterbracht. Der Zugang ist über den Lift (innerhalb des Obergerichtsgebäudes) oder das zentrale Treppenhaus möglich. Die Besucherinnen und Besucher müssen sich zwar am Empfangsschalter anmelden, befinden sich aber nach dem Einlass direkt in der Sicherheitszone und können sich ohne Beschränkungen im Haus bewegen. Dies stellt ein erhebliches Sicherheitsrisiko dar.

Als spezialisierte Fachbibliothek hat die Obergerichtsbibliothek den Auftrag, der Bevölkerung den Zugang speziell zur juristischen Fachliteratur zu ermöglichen. Dazu gehört unter anderem, dass diese ausgeliehen, unter Beizug von Fachliteratur auf Prüfungen gelernt, Dissertationen oder Masterarbeiten geschrieben oder Fachliteratur vor Ort studiert werden kann. Ein grosser Pluspunkt der Integration der Obergerichtsbibliothek in das Eniwa-Verwaltungsgebäude besteht darin, dass der Zugang zur Bibliothek vereinfacht werden kann. Es können zudem wieder vermehrt Arbeitsplätze für Doktoranden und auf die Anwaltsprüfung Lernende zur Verfügung gestellt werden, wofür im Kanton Aargau, der über keine Universität verfügt, ein erhöhtes Bedürfnis besteht.

2.5 Bedarf Gerichte Kanton Aargau (GKA)

Der bestehende Bedarf für Büroarbeitsplätze und dessen Raumbedarf wird am neuen Standort unverändert angeboten.

Arbeitsplätze gesamt	Bedarf bestehend	Bedarf Vorprojekt+
AP Arbeitsplätze	94	94

Tabelle 2: Ist-Situation und Bedarf der Gerichte Kanton Aargau (BGAA, SVWG, KAAA, Obergerichtsbibliothek) bezüglich Arbeitsplätze (AP)

Für die Funktionen des Empfanges, der Warte- und Besprechungsräume und der Gerichtssäle können Synergien realisiert werden.

Nachfolgende Aufstellung zeigt den Raumbedarf und die Umsetzung für den gemeinsamen Standort.

Die im Total resultierende Mehrfläche gegenüber den Immobilien-Standards haben ihren Ursprung in der bestehenden Gebäudestruktur, welche eine sehr grosse Verkehrsfläche aufweist und ohne sehr grossen Aufwand nicht verändert werden kann. Die resultierende Mehrfläche der Nutzfläche gegenüber der Machbarkeitsstudie ist ein positiver Effekt der bewussten Planung mit dem Ziel, in der gegebenen Fläche des Gebäudes möglichst viel "hochwertige" Flächen (Nutzflächen) anbieten zu können (Reduktion der Verkehrsflächen zugunsten der Nutzflächen).

Zonen- und Raumtyp	Bestellung Gerichte unter Berücksichtigung Immobilien-Standards	Vorprojekt+
1. Öffentliche Zone	72 m²	78 m²
1.1 Foyer / Empfang	14 m ²	38 m ²
1.2 Warten	34 m ²	26 m ²
1.3 Infrastruktur	24 m ²	14 m ²
2. Gesicherte Zone	1'209 m²	1'196m²
2.1 Gerichtssäle, Einvernahmen, Besprechung, Bibliothek	642 m ²	671 m ²

2.2	Infrastruktur- / Nebenräume	72 m ²	133 m ²
2.3	Lager- und Archivräume	495 m ²	393 m ²
3.	Sicherheitszone	1'720 m²	2'069 m²
3.1	Büroarbeitsplätze	1'197 m ²	1'398 m ²
3.2	Allgemeinräume	229 m ²	453 m ²
3.3	Infrastruktur- / Nebenräume	206 m ²	72 m ²
3.4	Lager- und Archivräume	88 m ²	146 m ²

Tabelle 3: Raumprogramm

Die dem Raumprogramm zugehörigen Flächen in Bezug zu den unterschiedlichen Nutzern stellen sich wie folgt dar:

Nutzer	Hauptnutzflächen	Nebenräume / Lager	Total
	Büro-, Besprechungsräume Gerichtssaal	Infrastruktur, Nebenräume und Archiv	
Gemeinsame Nutzung	469 m ²	134 m ²	603 m ²
Bezirksgericht	941 m ²	197 m ²	1'138 m ²
Spezialverwaltungsgericht	369 m ²	122 m ²	491 m ²
Konkursamt	582 m ²	147 m ²	729 m ²
Obergerichtsbibliothek	308 m ²	74 m ²	382 m ²
Zwischentotal Nutzflächen	2'669 m²	674 m²	3'343 m²
Verkehrsflächen			1'068 m ²
Funktionsflächen			177 m ²
Total Nettogeschossfläche			4'588 m²

Tabelle 4: Nutzflächen und Nettogeschossfläche

Die Parkplätze können in Folge der zentralen Lage in Aarau deutlich reduziert werden, wobei diesbezüglich der teilweisen Fahrzeugstellungspflicht Rechnung zu tragen ist.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Ist-Situation und den zukünftigen Parkplatzbedarf für einen gemeinsamen Standort der vier verschiedenen Gerichtsorganisationen.

Parkplatzbedarf (PP)	Parkplatzbedarf bestehend	PP-Bedarf Vorprojekt+
Parkplätze (auf dem Grundstück)		12
Einstellhallenplätze (zusätzliche Anmiete)		18
Total Parkplätze (PP)	40	30

3. Umsetzung Bauprojekt / Projektbeschrieb

3.1 Gebäudebestand

Das heute sehr zentral gelegene Grundstück an der Oberen Vorstadt 37, Aarau, wurde in den Jahren 1923 bis 1925 bebaut. Als Verwaltungs- und Werkstattgebäude für das Städtische Elektrizitäts- und Wasserwerk Aarau geplant, wurde das Projekt kurz vor Baubeginn um die Nutzung durch das Obergericht und die Staatsanwaltschaft erweitert. Die Verwaltungsräume und die öffentlichen Läden im Erdgeschoss wurden von der repräsentativen Südseite des Gebäudes her erschlossen. Diese lagen ein Geschoss höher als die nach Norden orientierten Werkstätten, welche von der Bachstrasse aus ebenerdig erschlossen wurden. Im 1. Obergeschoss war die Verwaltung des städtischen Elektrizitäts- und Wasserwerk Aarau und im 2. Obergeschoss das Obergericht und die Staatsanwaltschaft angesiedelt. Im Dachgeschoss befand sich eine für sich abgeschlossene Abwartswohnung und in den Seitenflügeln Archivräume. Sämtliche Decken, Träger, Tragstützen und Säulen sind in Eisenbeton ausgeführt. Die Forderung nach möglichst grossen Spannweiten, gepaart mit grösstmöglichem Schallschutz, mündete in der Verwendung von Hohlsteindecken. Sie weisen Spannweiten bis zu 6,50 m auf. Der stützenfreie Obergerichtssaal konnte mit dieser Bauweise allerdings nicht mehr realisiert werden. Hier wurde eine 40 cm hohe Rippendecke vorgesehen. Die Höhen der einzelnen Stockwerke betragen im Erdgeschoss 3,9 m und im 1. und 2. Stock je 3,3 m. Neben den normalen Deckenkonstruktionen sind auch alle Treppen in Eisenbeton ausgeführt. Die Auftritte und Podeste sind mit Granitplatten ausgeführt. Diese sind heute noch im Original erhalten.

3.2 Teilprojekte Gebäudehülle und Mieterausbau

Mit dem Entscheid der Integration der vier Gerichtsorganisationen im Eniwa-Verwaltungsgebäude und der Rahmenbedingung, dass die Eniwa AG das Gebäude nicht verkaufen will, wird ein Mieterausbau notwendig. Im Hinblick auf die Gewährleistung einer langfristigen Nutzungsdauer wird das ehemalige Eniwa-Verwaltungsgebäude parallel zum Mieterausbau für die GKA einer Gesamtanierung unterzogen.

Ein mit der Gebäudeeigentümerin ausgearbeitetes und verhandeltes Schnittstellenpapier regelt die Kostenübernahme der einzelnen baulichen Massnahmen und ordnet diese zwei eigenständigen Teilprojekten zu.

3.2.1 Teilprojekt 01 Gebäudehülle

Das Teilprojekt Gebäudehülle wird durch die Eigentümerin (Eniwa AG) finanziert und baulich begleitet. Es umfasst neben der Schadstoffsanierung (Asbest, PCB) und Massnahmen zur Erdbebener-tüchtigung insbesondere die Instandsetzung der Gebäudehülle. Dabei ist vorgesehen alle Fenster und Aussentüren zu ersetzen, sämtliche Dachflächen instand zu setzen und energetisch zu ertüchtigen. Im Innern wird aufgrund feuerpolizeilicher Auflagen ein Fluchttreppenhaus erstellt und die Haupteinschlüssungen der Haustechnikkomponenten werden erneuert sowie instandgesetzt.

3.2.2 Teilprojekt 02 Mieterausbau

Das Teilprojekt Mieterausbau wird durch den Kanton Aargau finanziert und baulich begleitet. Es umfasst den Mieterausbau, wobei die baulichen Anpassungen der Raumstrukturen für die Gerichtsorganisationen und die Obergerichtsbibliothek den wesentlichsten Eingriff darstellen. Die nutzerspezifischen Elektro- und Sicherheitsinstallationen, die Sanitärinstallationen sowie die Installationen von Haustechnikkomponenten wie Lüftungsanlagen und Kälteinstallationen für Gerichtssäle und Büroarbeitsplätze sind ebenso Bestandteil des Mieterausbaus.

3.3 Nutzungsdisposition

Die repräsentative Südseite des Gebäudes an der Oberen Vorstadt wird auch künftig die Haupteingangsseite des Bezirksgerichts, des Spezialverwaltungsgerichts und des Konkursamts sein. Das grosszügige Podest vor dem Haupteingang wird baulich angepasst und das Gebäude somit barrierefrei erschlossen. Zentral hinter dem Haupteingang befindet sich - in der öffentlichen Zone - das Foyer mit den Schalteranlagen und den Wartebereichen. Zonenangrenzend befinden sich in der gesicherten Zone sämtliche Räume mit Publikumsverkehr. Dies umfasst die Gerichtssäle, die Einvernahme- und Besprechungsräume sowie Räume für die Akteneinsicht und eine Einstellzelle. Auf demselben Geschoss befindet sich hinter den Empfangsschaltern die Sicherheitszone. Sie beherbergt die Kanzlei des Bezirksgerichts sowie Büroarbeitsplätze, Tresor-, Post- und Pausenraum. Das Bezirksgericht belegt die Büroflächen im 1. Obergeschoss. Das Spezialverwaltungsgericht und das Konkursamt teilen sich das 2. und 3. Obergeschoss, wobei das Spezialverwaltungsgericht die östliche Gebäudehälfte belegt, das Konkursamt die Westliche. Die Räume unter der Dachschräge werden für Besprechungen, Personal, Archiv und Lager genutzt. Alle Flächen in den Obergeschossen befinden sich in der Sicherheitszone. Hier befinden sich - nach Zonen getrennt - Büroarbeitsplätze und Besprechungsräume der einzelnen Gerichtsorganisationen. Aus Sicherheitsgründen sind in den Obergeschossen keine Besprechungen mit Klienten vorgesehen. Die Obergerichtsbibliothek ist nordseitig von der Bachstrasse über einen eigenen Zugang erschlossen. Sie belegt die natürlich belichteten Räume dieses Geschosses. Die übrigen Flächen in diesem Geschoss werden von Technik, Lager und Erschliessung beansprucht.

3.3.1 Sicherheit und 3 Zonenkonzept

Sicherheitszonen

Wie in Kapitel 2.1.2 dargelegt, bestehen an den heutigen Standorten gravierende Sicherheitsmängel. Im vorliegenden Projekt werden diese behoben.

Das gemäss 'Immobilien Standards Gerichte' geforderte 3-Zonen-Konzept mit öffentlicher, gesicherter und Sicherheitszone wird konsequent umgesetzt. Im Wesentlichen bedeutet dies, den Bereich der öffentlichen Zone möglichst klein zu halten und die einzelnen Zonen mittels Zutrittskontrollsystem zu trennen. So sind im vorliegenden Projekt einzig das Foyer beim Haupteingang, die angegliederten Wartebereiche, die Kundentoiletten sowie voraussichtlich die Obergerichtsbibliothek in der öffentlichen Zone. In der gesicherten Zone finden sämtliche Besprechungen mit Klienten sowie alle Verhandlungen und Befragungen statt. Zur zusätzlichen Sicherheit ist diese Zone mit einer Zutrittskontrolle (Metalldetektor) ausgestattet. Weiter sind die Korridore videoüberwacht und die Besprechungsräume mit Alarmtastern ausgestattet.

In der Sicherheitszone befinden sich schlussendlich alle Büroarbeitsplätze mit den dazu gehörenden Funktionen wie abteilungsinterne Besprechungs- und Personalräume, Freihandbibliotheken und Toiletten für die Mitarbeitenden. Im Sicherheitskonzept ist vorgesehen, dass in dieser Zone kein Kundenkontakt stattfindet.

Brandschutz

Die bestehenden Strukturen des Gebäudes werden durch die Eigentümerin den heutigen Vorschriften angepasst.

Erdbebensicherheit und Ertüchtigung

Das Gebäude wurde in der Phase Vorprojekt auf seine Erdbebensicherheit untersucht. Die notwendigen Massnahmen werden von der Eigentümerin getragen.

3.3.2 Gebäudetechnik

Starkstromanlagen und -installationen

Die Hauseinführung wie auch die Hauptverteilung im Untergeschoss befinden sich in einem guten Zustand und müssen nicht angepasst werden. Im Erdgeschoss und 2. Obergeschoss wird je eine neue Unterverteilung zur Energieversorgung, Überwachung und Steuerung sämtlicher eingebauter

und angeschlossener Komponenten installiert. Für die vertikale und horizontale Erschliessung sind Kabeltrassen vorgesehen. In den Büroräumen kommen Brüstungskanäle zur flexiblen Apparatebestückung und Vernetzung zur Ausführung.

Notstromversorgungsanlagen

Zur Absicherung der EDV-Anlage wird die bestehende USV-Anlage (Unterbrechungsfreie Stromversorgung) ergänzt und ausgebaut.

Lichtinstallationen

Mehrheitlich sind die vorhandenen Lichtinstallationen bestehend aus Glühlampen und Fluoreszenzleuchten als "End of Life" zu beurteilen. Sie werden deshalb ersetzt und durch wartungsärmere, energiesparende Installationen (LED-Technologie) ersetzt. Die Arbeitsplatzbeleuchtung erfolgt mittels LED-Stehleuchten, welche mit einer tageslichtabhängigen Steuerung ausgerüstet sind.

Photovoltaikanlage

Im Zusammenhang mit dem Mieterausbau ist keine Photovoltaikanlage geplant, da eine solche ausserhalb des Mieterausbau-Perimeters wäre. Die Eigentümerin erwägt jedoch die Installation einer solchen Anlage auf dem Dach und bereitet die notwendigen baulichen Voraussetzungen auf eigene Kosten vor.

IT / Kantonsnetz

Das Gebäude ist bereits an das kantonale Glasfasernetz angeschlossen. Die Erschliessung der Geschosse erfolgt im Zusammenhang mit dem Mieterausbau.

Heizungsanlage

Die Wärmeerzeugung ist nicht Bestandteil des Mieterausbaus. Sie ist bestehend und erfolgt über das Fernwärme-/Fernkältenetz der Eniwa AG, welches mit heute 98% erneuerbaren Ressourcen betrieben wird. Im Zusammenhang mit dem Mieterausbau werden lediglich die Heizverteilung im Untergeschoss ersetzt sowie die Heizkörper demontiert, zwischengelagert und mit neuen Thermostatventilen wiedermontiert.

Lüftungsanlagen

Insbesondere die neuen Gerichtssäle, die Besprechungsräume im Erdgeschoss sowie die Bibliothek im Untergeschoss benötigen aufgrund der zu erwartenden Belegung zwingend eine Lüftungsanlage. Die beschriebenen Räume werden, variabel nach Temperatur und CO²-Wert, belüftet. Im Unter- und Erdgeschoss wird mit dem Einbau der kontrollierten Lüftung die Nachtauskühlung unterstützt. Die Technikräume werden aufgrund der zu erwartenden Wärmelasten separat gekühlt.

Kälteerzeugung

Das Gebäude besitzt bereits einen Anschluss an das Kältenetz (siehe Abschnitt Wärmeerzeugung). Das Projekt sieht vor, die Büroräume in den Obergeschossen mit Kühldecken auszustatten. Simulationsberechnungen haben gezeigt, dass damit einer Überhitzung des Gebäudes vorgebeugt werden kann. Wie bei der Heizenergie, kann die Kühlenergie über das Fernwärmenetz der Eniwa AG bezogen werden und wird mit 100% erneuerbaren Ressourcen betrieben.

Sanitäranlage

Sämtliche Nasszellen werden erneuert. Sowohl Lage als auch Anzahl der WC-Anlagen werden dem neuen Planlayout des Mieterausbaus angepasst. Dabei übernimmt die Eigentümerschaft die Installation der Verteilbatterie im Untergeschoss sowie den Ersatz der Ver- und Entsorgungsleitungen.

3.3.3 Parkplatzsituation

Das Gebäude ist aufgrund seiner zentralen Lage sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Direkt vor dem Haus befindet sich die Bushaltestelle "Obere Vorstadt" der Linien 5 und 7 der BBA (Bus Aarau). Der Bahnhof Aarau und die Altstadt befinden sich in Gehdistanz. Für Besucherinnen und Besucher stehen in Gehdistanz beim Friedhof öffentliche Parkplätze sowie diverse Einstellhallen (Behmen, AEW, Buchenhof) zur Verfügung.

Auf dem Grundstück des Eniwa-Verwaltungsgebäudes befinden sich insgesamt 12 Parkplätze. Zehn davon an der Bachstrasse, zwei auf der Südseite an der Oberen Vorstadt. Sie sind Bestandteil des Mietvertrages. Zusätzlich ist vorgesehen, im Parkhaus Behmen 18 Parkplätze anzumieten. Für die vier Gerichtseinheiten (94 Arbeitsplätze) werden somit 30 Parkplätze angeboten.

Die Anzahl Parkplätze wurde auf ein Minimum reduziert. Es sind diejenigen Parkplätze Bestandteil des Projektes bzw. der Anmietung, die für den Gerichtsbetrieb bzw. Betrieb des Konkursamtes notwendig sind.

Die notwendigen Parkplätze umfassen neben 2 Besucherparkplätzen folgende Bereiche:

- Gefangenentransport (Zuführung von Gefangenen an eine Gerichtsverhandlung)
- Polizei (Sicherung von Verhandlungen, Anhörungen etc.)
- Mobile Ärzte (für Parteien aus dem Bereich des Kindes- und Erwachsenenschutzes)
- Externe Anhörungen im Bereich des Kindes- und Erwachsenenschutzes oder auch Augenscheintermine (Parkplätze für auszurückende Gerichtsmitarbeitende des Bezirksgerichts Aarau und des Spezialverwaltungsgerichts)
- Aktentransport
- Autostellpflicht (Konkursbeamtinnen und Konkursbeamte)²

Die Bewilligungsbehörde wird im Rahmen des künftigen Baugesuches dazu Stellung nehmen.

3.3.4 Nachhaltigkeit

Das Projekt wird unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit geführt. Eine Zertifizierung mit einem Label wie beispielsweise Minergie®-Eco ist in diesem Vorhaben aufgrund der Beschränkung auf den Mieterausbau und den daraus folgenden Teileingriffen nicht möglich. Dennoch wird bei der Ausführung den Vorgaben an das «Nachhaltige Bauen» Rechnung getragen. So wird bei der zu ersetzenden Gebäudetechnik auf eine wirtschaftliche und energiesparende Ausführung Wert gelegt. Zudem wird auf die Verwendung von nachhaltigen, ökologischen und unterhaltsfreundlichen Baumaterialien mit einem tiefen Anteil an grauer Energie und geringen Treibhausgasemissionen Wert gelegt. Die Wärme für die Heizung wird vom Fernwärmenetz bezogen und besteht derzeit zu 98 % aus erneuerbarer Energie, die bezogene Kälte gar zu 100 % aus erneuerbarer Energie.

3.4 Politische Rahmenbedingung GKA

Im Rahmen der Projektierung wurde das Vorhaben den beiden Grossratskommissionen JUS und AVW vorgestellt. Im Juni 2020 reichte Daniel Wehrli, SVP, Küttigen, eine Interpellation betreffend Kaufabsichten des Objekts Eniwa AG ein (vgl. Ziffer 3.4.3).

3.4.1 Rückmeldungen Grossratskommission JUS

Im Rahmen des Projektierungskreditanspruchs wurden die heutigen drei Standorte des Bezirksgerichts Aarau zusammen mit der JUS besichtigt und die Machbarkeitsstudie und das geplante Vorgehen der JUS am 31. Oktober 2019 detailliert vorgestellt. Die JUS begrüßte die Zentralisierung der verschiedenen Gerichte und nahm das Vorhaben zur Kenntnis. Auf eine Konsultativabstimmung wurde verzichtet.

Folgende Hinweise wurden seitens der Grossratskommission angebracht und im Projekt aufgenommen:

² Die Schuldbetreibungs- und Konkurskommission zieht in Betracht, mit dem Bezug des Eniwa-Verwaltungsgebäudes die heutige Autostellpflicht für die Konkursbeamtinnen und Konkursbeamten aufzuheben.

- Möglicher Kauf der Liegenschaft: Auf die Stellungnahme zur Interpellation Daniel Wehrli wird in Kapitel 3.4.3 des Anhörungsbericht näher eingegangen.
- Klärung der Sicherheit: Die mittlerweile vorgenommenen Abklärungen hinsichtlich der Sicherheitsaspekte werden unter Ziffer 3.3.1 im Anhörungsbericht dargelegt.
- Zusammenarbeit der Obergerichtsbibliothek mit der Kantonsbibliothek: Die Obergerichtsbibliothek im Eniwa-Verwaltungsgebäude soll als öffentliche Bibliothek mit Arbeitsplätzen genutzt werden können. Gemäss bestehender Vereinbarung zwischen der Kantonsbibliothek und den Partnerbibliotheken (Vereinbarung vom 19. Juli 2010) gehört die Obergerichtsbibliothek nicht zur Kantonsbibliothek, sondern wird als «Verbundbibliothek» geführt. Die Eigenständigkeit soll auch künftig beibehalten werden.
- Einbindung der Mitarbeitenden am Empfang auch in das tägliche Arbeitsgeschäft: Ist bereits so vorgesehen.

3.4.2 Rückmeldung Grossratskommission AVW

Im Rahmen des Projektierungskreditantrags wurden die heutigen drei Standorte des Bezirksgerichts Aarau zusammen mit den Mitgliedern der AVW besichtigt und die Machbarkeitsstudie sowie das geplante Vorgehen der AVW am 13. Dezember 2019 detailliert vorgestellt. Die Kommission AVW begrüsst das Projekt "Gerichte Kanton Aargau; Einmietung im Eniwa-Verwaltungsgebäude Aarau" und stimmte dem Vorgehen im Grundsatz zu. Im Rahmen einer Konsultativabstimmung wurde dem Vorhaben mit 14 Stimmen, bei einer Enthaltung, zugestimmt. Folgende Hinweise wurden seitens der Grossratskommissionen angebracht und, soweit möglich und notwendig, im Projekt aufgenommen:

- Höhe der jährlich wiederkehrenden Kosten: Darauf wird in Kapitel 4.3.2 im Anhörungsbericht detailliert eingegangen. Die laufenden Sanierungsmassnahmen bzw. energetischen Massnahmen werden von den Kommissionsmitgliedern sehr begrüsst. Die GKA und IMAG sind überzeugt, dass aufgrund der energetischen Massnahmen die Nebenkosten tiefer ausfallen werden.
- Höhe der Einnahmen aus den Parkplatzvermietungen an Mitarbeitende: Gemäss Merkblatt Parkplatzbewirtschaftung kostet ein Parkplatz pro Jahr und Mitarbeitenden Fr. 720.00.
- Anzahl Parkplätze beim Eniwa-Verwaltungsgebäude: Nähere Ausführungen zur Parkplatzsituation wurden im Anhörungsbericht unter Ziffer 3.3.3 aufgenommen.
- Nur ein Haupteingang beim Eniwa-Verwaltungsgebäude, fehlende Diskretion: Das Anliegen wurde überprüft; es wird weiterhin an einem Haupteingang festgehalten. Dies, um die Anforderungen an den Sicherheitsauftrag erfüllen zu können und nicht zusätzlichen Personalaufwand für einen zweiten Eingang zu generieren. Die Obergerichtsbibliothek soll im Eniwa-Verwaltungsgebäude als öffentliche Bibliothek mit Arbeitsplätzen genutzt werden, wobei dort aus Sicherheitsgründen ein separater Zugang vorgesehen ist.
- Die «Schäferwiese» (Nähe Kantonsspital Aarau) in Aarau als möglichen Standort für das Bezirksgericht: Das Areal Schäferwiese wäre eine mögliche Option für einen Neubau, aber nur für das Bezirksgericht Aarau. Das Areal steht nicht im Kantonseigentum. Aufgrund der Grösse des Areals würde dies nur eine Option für das Bezirksgericht darstellen, so dass die zentralen Synergien und damit eine Standortoptimierung verloren gingen. Für die anderen Gerichtseinheiten müssten neue Standorte gesucht werden.

3.4.3 Interpellation Daniel Wehrli

In der Interpellation von Daniel Wehrli, SVP, Küttigen, vom 16. Juni 2020 betreffend Kaufabsichten des Kantons Aargau zum ehemaligen Verwaltungsgebäude der Eniwa AG in Aarau wurden grundlegend 4 Fragen gestellt:

- Frage 1: Weshalb sieht der Kanton trotz strategischem Leitbild eine Miete anstatt Kauf vor?
- Frage 2: Weshalb verstösst der Kanton trotz Immobilienleitfaden gegen die oben aufgeführten Grundsätze?
- Frage 3: Wurden mit der Stadt Aarau bereits Verkaufsgespräche über dieses Objekt geführt?
- Wie sieht der aktuelle Verhandlungsstand aus?
- Frage 4: Wurde bereits eine Verkehrswertschätzung der Liegenschaft vorgenommen? Wenn ja, wie hoch wurde die Liegenschaft eingeschätzt?

Für die ausführlichen Antworten wird auf die Interpellationsbeantwortung verwiesen. Zusammenfassend können die Fragen aber wie folgt beantwortet werden:

Der Regierungsrat ist der Ansicht, dass Standortkonzentrationen die Nutzung von Synergien und Skaleneffekten ermöglichen. Alle Standorte – neue wie allenfalls bestehende – sollen daher optimiert, also in Form von grösseren Zentren zusammengefasst respektive ausgebaut werden. Kantonseigene Areale und Liegenschaften sind dabei (wie auch in der Interpellation angemerkt) zu bevorzugen. Langfristig genutzte Mietobjekte sind, wenn immer möglich, käuflich zu erwerben. Vor diesem Hintergrund und im Zusammenhang mit dem Reformvorhaben Immobilien hat der Regierungsrat strategische Stossrichtungen zum Immobilien-Portfolio verabschiedet. Eine der Stossrichtungen besagt: "Die Immobilienstandorte werden optimiert, wobei 'Eigentum vor Miete' angestrebt wird". Diese Stossrichtung enthält zwei Ziele. Zum einen den Aspekt der Standortoptimierung und zum anderen den Leitgedanken 'Eigentum vor Miete'.

Die ersten drei Fragen der Interpellation können zusammengefasst so beantwortet werden, dass der Regierungsrat und die GKA einen Erwerb der Liegenschaft Parzelle Nr. 1332 in Aarau, auf dem sich das Eniwa-Verwaltungsgebäude befindet, begrüssen würden. Dies wurde gegenüber der Eigentümerin auch mehrfach so festgehalten. Verhandlungen bezüglich eines Erwerbs wurden deshalb direkt mit der Eniwa AG geführt (und nicht mit der Stadt Aarau). Seitens der Eigentümerin bestehen jedoch keine Veräusserungsabsichten. Die Eniwa AG hielt wiederholt, letztmals am 10. Februar 2020, daran fest, dass die Eniwa AG an einer Veräusserung nicht interessiert sei. Somit fällt der Kauf der Liegenschaft ausser Betracht.

Die Möglichkeit, das Eniwa-Verwaltungsgebäude für verschiedene Gerichtseinheiten nutzen zu können, führt hingegen zu einer Standortoptimierung und wird auch bei Miete als gewinnbringend eingestuft. Im vorliegenden Fall werden die Lage des Gebäudes, dessen Nutzbarkeit sowie die damit zusammenhängenden positiven Aspekte der Standortoptimierung seitens Regierungsrat und GKA derart hoch gewichtet, dass sich auch eine Miete des Gebäudes aufdrängt und vom Grundsatz 'Eigentum vor Miete' abgewichen werden kann.

Die vierte Frage der Interpellation zielt auf die Verkehrswertschätzung der Liegenschaft ab. Da seitens Eniwa AG keine Verkaufsabsichten bestehen, wurde bis anhin keine Verkehrswertschätzung in Auftrag gegeben. Eine Verkehrswertschätzung kann nur unter Zustimmung der Eigentümerin erfolgen.

4. Kosten und Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen

4.1 Übersicht Erstellungskosten

Die IMAG verfolgt das Ziel, dem Grossen Rat Immobiliengeschäfte mit einer Kostenermittlungstoleranz von $\pm 10\%$ vorlegen zu können.

Das Projekt umfasst derzeit die abgeschlossene vertiefte Vorprojektphase (Vorprojekt+). Dies bedeutet, dass bisher Lösungsstrategien festgelegt, die Projektierungsgrundlagen definiert, die Machbarkeit nachgewiesen, das Vorprojekt geplant und die Kostenschätzung erstellt worden sind. In der Vorprojektphase entspricht die Kostengenauigkeit nach SIA der Kostenschätzung von $\pm 15\%$.

Die Erstellungskosten BKP 1–9 gemäss Kostenschätzung Vorprojekt+ ($\pm 10\%$) des Generalplaners stellen sich wie folgt dar:

(Kostenschätzung Vorprojekt+; $\pm 10\%$, Index: Schweizerischer Baupreisindex, Nordwestschweiz, Renovation Bürogebäude, Indexstand Oktober 2019, 98.2 Punkte).

BKP	Bezeichnung	BKP 2-stellig (in Franken)	BKP 1-stellig (in Franken)
1	Vorbereitungsarbeiten		529'000
10	Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	5'000	
11	Abbrüche und Demontagen	292'000	
12	Sicherungen, Provisorien	20'000	
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtungen	19'000	
14	Anpassungen an bestehende Bauten	113'000	
19	Honorare Vorbereitungsarbeiten	80'000	
2	Gebäude		8'612'000
21	Rohbau 1	211'000	
22	Rohbau 2	74'000	
23	Elektroanlagen	2'046'000	
24	HLK-Anlagen, Gebäudeautomation	1'160'000	
25	Sanitäranlagen	317'000	
26	Transportanlagen, Lageranlagen	0	
27	Ausbau 1	2'248'000	
28	Ausbau 2	1'245'000	
29	Honorare (Planer, Fachplaner und Spezialisten)	1'311'000	
3	Betriebseinrichtungen		0
4	Umgebungsarbeiten		0
5	Baunebenkosten und Übergangskonten		146'000
51	Bewilligungen, Gebühren	10'000	
52	Dokumentation und Präsentation	101'000	
53	Versicherungen	9'000	
56	Übrige Baunebenkosten	26'000	
6	Unvorhergesehenes Bau		1'030'000

BKP	Bezeichnung	BKP 2-stellig (in Franken)	BKP 1-stellig (in Franken)
600	Unvorhergesehenes Bau (ca. 9.75% von BKP 1/2/5/9)	1'030'000	
603	Bestellungsänderungen Nutzer	0	
9	Ausstattung		1'273'000
90	Möbliering	1'138'000	
99	Umzugsplanung, Umzug	135'000	
Total Erstellungskosten (±10 %) inklusive 7,7 % MwSt.			11'590'000

Tabelle 6: Kostenübersicht Erstellungskosten

4.1.1 Kreditsicht einmalige Aufwendungen

Bisherige einmalige Aufwendungen	(in Franken)
Für das Vorhaben bislang aufgelaufene Aufwendungen für Vorlaufkosten und Arbeiten im Rahmen Projektierung (per 31.08.2020)	306'707

Tabelle 7: Bisherige einmalige Aufwendungen

Die Kreditsicht der einmaligen Aufwendungen für den Ausführungskredit dieses Vorhabens stellt sich wie folgt dar:

Kreditsicht einmalige Aufwendungen	FB	(in Franken)	(in Franken)
Vorbereitungsaufwand / Vorlaufkosten	350	116'000	
Erstellungskosten Gebäude BKP 1–9	350	11'590'000	
Total Anlagekosten einmalige Aufwendungen			11'706'000
Kostenermittlungstoleranz (10 %) *	350	1'159'000	
Rückbauten an bestehenden Standorten	150	350'000	
Reservationsgebühr **	150	84'000	
Rundung	350	1'000	
Total Verpflichtungskredit brutto (inklusive 7,7 % MwSt.)			13'300'000
Beiträge Dritter	350	-0	
Nettobelastung Kanton (inklusive 7,7 % MwSt.)			13'300'000

Tabelle 8: Kreditsicht einmalige Aufwendungen

* Anmerkung: In der Vorstudienphase entspricht die Kostengenauigkeit nach SIA der Kostengrobschätzung von ± 25 %. Mit der Ausarbeitung des Vor- und Bauprojektes steigt die Kostengenauigkeit und sinkt die Kostenermittlungstoleranz. Mit der oben ausgewiesenen "Kostenermittlungstoleranz" wird dieser Kostengenauigkeit Rechnung getragen.

Der Verpflichtungskreditantrag für den Ausführungskredit weist eine Toleranz von +0 % aus. Die Kostenschätzung der Planer weist demgegenüber nach einem Vorprojekt eine Kostenermittlungstoleranz von ±15 % aus (bei Bauprojekten ±10 %). Um dieser Diskrepanz Rechnung tragen zu können, wird die Kostenermittlungstoleranz gemäss obiger Tabelle im Verpflichtungskreditantrag berücksichtigt. Trotz einer Kostenermittlungstoleranz von Kostenschätzungen von standardmässig ±15 % wurde eine Kostenschätzung von ±10 % eingefordert, somit wird resultierend auch nur +10 % beantragt.

** Als Ergebnis der Verhandlungen der IMAG und der Eniwa AG konnte eine Reservationsgebühr von total Fr. 84'000.– vereinbart werden. Diese ist ab 1. Januar 2019 bis zum Beginn des Mietverhältnisses (1. Januar 2022) zu entrichten. Bis 30. Juni 2021 sind monatlich Fr. 2'000.– an Gebühren zu zahlen. Ab 1. Juli 2021 beläuft sich der Betrag auf Fr. 4'000.– pro Monat.

4.2 Jährlich wiederkehrende Aufwendungen

Mit der Zentralisierung der vier Gerichtsorganisationen werden die bisherigen Standorte aufgehoben.

Für die 5'010 m² Mietfläche nach Mietvertrag (Geschossfläche 5'743 m²) fallen jährlich wiederkehrende Aufwendungen von Fr. 807'750.– und für die Parkplätze an der Bachstrasse und in der Einstellhalle Behmen Aufwendungen von Fr. 69'789.– an. Für externe Lagerflächen für das Konkursamt wird von Fr. 85'000.– ausgegangen. Als resultierende Mietkosten ergeben sich somit Fr. 963'000.– jährlich wiederkehrende Aufwendungen.

(Index: Landesindex der Konsumentenpreise LIK; Basis erstmalige Anpassung per Mietbeginn 1.1.2022; Punkte noch nicht bekannt)

Nutzungsart	Fläche / PP		Kennzahlen		Kosten
	inkl. MwSt [m ²] / [PP]		inkl. MwSt. [Fr./m ² x a] / [Fr./PP x 12]		inkl. MwSt. [Fr.]
Büromietflächen UG bis 3. Obergeschoss	5'010		161.23 *		807'750
Parkplätze Bachstrasse	12		1'938.60 / PP x 12		23'263
Einstellplätze Behmen	18		2'584.80 / PP x 12		46'526
Lager Konkursamt extern					85'000
Mietzins					962'539
Rundung					461
Jährlich wiederkehrende Aufwendungen					963'000

Tabelle 9: Wiederkehrende Aufwendungen

* Mietzins gewichtet, siehe Kapitel 4.3.2.

Die Miete beginnt ab 01.01.2022, die Mietverträge werden über eine feste Mindestmietdauer bis zum 31.12.2041 abgeschlossen. Es werden drei echte Optionsrechte eingeräumt (15 Monate Vorlauf): 1. Option 01.01.2042 – 31.12.2046 / 2. Option 01.01.2047 – 31.12.2051 / 3. Option 01.01.2052 – 31.12.2056. Die Vermieterin ist berechtigt, den Mietzins erstmals per 01.01.2025 den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) anzupassen. Es wird beabsichtigt, nach Zustimmung des Grossen Rats zum Ausführungskredit das mietvertraglich vereinbarte Vorkaufsrecht über 25 Jahre im Grundbuch eintragen zu lassen.

In den jährlich wiederkehrenden Aufwendungen sind keine Mietnebenkosten enthalten. Diese Position für Heizung, Wasser und Strom variiert von Jahr zu Jahr, da nach effektivem Aufwand verrechnet wird. Diese Aufwendungen fallen im Globalbudget der IMAG an.

4.2.1 Abzugebende Objekte

Alle Mietverträge, mit Ausnahme der Mietverträge am Standort Laurenzenvorstadt 12 und Obere Vorstadt 38, Aarau, können gekündigt oder teilweise gekündigt werden. Die bestehenden Lagerflächen für Akten des Konkursamts werden zentralisiert. Aufgrund von vordefinierten Kündigungsfristen werden anfänglich Mieten sowohl in den bestehenden Liegenschaften wie auch in der neuen Liegenschaft gleichzeitig eingefordert. Es entstehen Doppelmieten in der Höhe von rund Fr. 1'378'000.–.

Nach Auszug des Konkursamtes aus der kantonseigenen Liegenschaft Oberstadtstrasse 9 in Baden ist vorgesehen, diese zu veräussern. Im 2014 wurde anhand einer Verkehrswertschätzung ein Verkehrswert von Fr. 1'145'000.- ermittelt. Mit der Rückgabe der bestehenden Mietflächen ergeben sich Entlastungen der jährlich wiederkehrenden Aufwendungen:

Liegenschaft (Eigentümerin)	Mietkosten abzugebende	Mietkosten
	Standorte Betrag inkl. MwSt. (in Franken)	Eniwa-Gebäude Betrag inkl. MwSt. (in Franken)
Aarau, Laurenzenvorstadt 9 (Wincasa)	-272'400.-	
Aarau, Laurenzenvorstadt 12, (Stadt Aarau)	Mietvertrag bleibt bestehen	
Aarau, Kasinostrasse 5 (Stadt Aarau)	-109'620.-	
Aarau, Obere Vorstadt 38 (AEW)	Mietvertrag bleibt bestehen	
Aarau, Kasernenparking (Aare Parking AG)	-18'720.-	
Aarau, Laurenzenvorstadt 11 (Wincasa)	-23'263.-	
Oberentfelden, Dorfstrasse 7 (EWG Oberentfelden)	-46'170.-	
Oberentfelden, Dorfstrasse 7 (EWG Oberentfelden)	-6'720.-	
Oberentfelden, Suhrerstrasse 24 (Knecht Bau AG Immobilien)	-47'728.-	
Oberentfelden, Suhrerstrasse 24 (Knecht Bau AG Immobilien)	-1'293.-	
Brugg, Hauptstrasse 8 (Simmen Verwaltungs AG)	-23'508.-	
Brugg, Hauptstrasse 8 (Simmen Verwaltungs AG)	-4'800.-	
Brugg, Aarauerstrasse 73 (Brugger Liegenschaften AG)	-19'392.-	
Birmensdorf, Lindächerstrasse 1 (Fredy Bühler)	-50'602.-	
Baden, Oberstadtstrasse 9 (Kanton Aargau)	Verkauf geplant	
Aarau, Obere Vorstadt 37 (Eniwa-Gebäude) (Eniwa AG)		807'750.-
Aarau, Obere Vorstadt 37 (Parkplätze) (Eniwa AG)		23'263.-
Aarau, Parkhaus Behmen II (Eniwa AG)		46'526.-
Externes Lager Konkursamt (Standort offen)		85'000.-
Summen	-624'216	962'539.-
Differenz		338'323.-

Tabelle 10: Übersicht abzugebende Objekte / wegfallende Mietkosten

Die jährlich wiederkehrenden Kosten (Mietzins Eniwa, Parkplätze und Lager für das Konkursamt) belaufen sich auf Fr. 962'539.– und liegen somit um Fr. 338'323.– höher als der heutige Mietzins an den bestehenden Standorten.

Seitens Regierung wurde den GKA im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens empfohlen, einen hohen Anteil der jährlichen Mehrkosten, mindestens aber 50 %, zu kompensieren. Die GKA kommen dieser Empfehlung nach und werden zum gegebenen Zeitpunkt die Mehrkosten der Mietzinskosten für das Eniwa-Projekt im AB 710 kompensieren (vgl. Ziffer 6.1).

4.3 Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen

Nachfolgende Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen basieren auf der Grundlage des verhandelten Mietvertrages mit der Eniwa AG sowie der Kostenschätzung ($\pm 10\%$) und Flächendaten des Vorprojekts+ des Generalplanerteams Baderpartner AG, Aarau.

Bereits im Rahmen der Projektierung wurde die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens dargelegt (insbesondere gegenüber den Grossratskommissionen JUS und AVW), damals noch auf den approximativen Kostendaten ($\pm 20\%$) und Flächendaten der Machbarkeitsstudie von Fuhr Buser Partner Bauökonomie AG. Im Rahmen der Projektierung zum Stand Vorprojekt+ wurden Optimierungen realisiert, die die Wirtschaftlichkeit verbessern konnten:

- Die approximativen Erstellungskosten (BKP 1-9) konnten gegenüber der Machbarkeitsstudie um Fr. 310'000.- gesenkt werden, von ursprünglich Fr. 11'900'000 auf Fr. 11'590'000.
- Die Mietfläche des Eniwa-Gebäudes kann aufgrund der bestehenden baulichen Gegebenheiten (Bestandsbau) nicht vermindert werden. Jedoch konnte mit geschickter Planung die Flächeneffizienz der dienenden Flächen verbessert werden und die nicht nutzbare Verkehrsfläche von ursprünglich 1'340 m² auf 1'068 m² reduziert werden. Durch die bestehende Struktur bleibt der Handlungsspielraum diesbezüglich jedoch klein.

4.3.1 Synergieeffekte

Mit der Zentralisierung der Gerichtsstandorte in Aarau sind wichtige Synergieeffekte der betroffenen vier Gerichtsorganisationen sowie des Obergerichts und Generalsekretariats zu erwarten. Die Zusammenarbeits- und Informationsprozesse werden nicht mehr durch die lokale Trennung behindert und eine gemeinsame Arbeitskultur wird ermöglicht und gefördert. Dies zeigt sich insbesondere auch durch die gemeinsamen Nutzflächen von 603 m² für die Nutzung des Empfanges, der Warte- und Besprechungsräume und der Gerichtssäle (siehe Kapitel 2.5).

4.3.2 Wirtschaftlichkeit Mietkosten und Amortisation

Die wiederkehrenden Kosten bei Unterbringung im Eniwa-Verwaltungsgebäude sind um Fr. 338'323.– höher als die Kosten der bestehenden unbefriedigenden Lösungen. Dies bedeutet, dass die einmaligen Kosten nicht durch die Mietdifferenz amortisiert werden können. Bei dieser Betrachtungsweise erscheint die neue Lösung - vorbehältlich der zu erwartenden Effizienzgewinne - nicht rentabel. Dies wäre jedoch auch bei einem anderen Mietobjekt der Fall. Kaufobjekte stehen am Standort Aarau in der geforderten Grösse nicht zur Verfügung.

Der Mietzins beträgt für das ganze Gebäude Fr. 807'750.– pro Jahr inkl. MwSt. Der Durchschnittsmietzins über das ganze Gebäude beträgt Fr. 161.– pro m². Dieser Mietzins setzt sich zusammen aus einem Mietzins für Büroflächen (Fr. 210.– pro m²), für Verkehrsfläche (Fr. 120.– pro m²), für Lagerfläche (Fr. 61.90 pro m²) und einem Rabatt von 13 % auf die ganze Fläche zuzüglich MwSt. Dies führt zu einem Mietzins für die Bürofläche von ca. Fr. 182.70 pro m², der um Fr. 27.30 pro m² tiefer liegt als der Benchmark von Wüst und Partner in Aarau (50 %-Quantil: Fr. 210.– pro m²). Dies kann als sehr gut bezeichnet werden.

4.3.3 Flächenkennzahlen

Bezeichnung	Fläche und AP	Kennzahl	Benchmark
Mietfläche gemäss Mietvertrag	5'010 m ²		
Geschossfläche (GF)	5'873 m ²		
Bearbeitete Geschossfläche (GFb)	5'191 m ²		
Nutzfläche (NF)	3'343 m ²		
Hauptnutzfläche (HNF)	2'669 m ²		
Nebennutzfläche (NNF)	674 m ²		
Verkehrsfläche (VF)	1'068 m ²		
HNF / GF		45.4 %	* 58 %
VF / GF		18.2 %	* 15 %
BKP 2-5 + 50 % BKP 6 / GFb		1'786 Fr / m²	< 1'800 Fr. / m²

Tabelle 11: Flächenkennzahlen

* Pom+ (Median)

Im Normalfall fallen bei Gebäuden - ohne bereits vorhandene Mieterausbauten - keine oder nur sehr geringe Kosten bei den Vorbereitungsarbeiten (BKP 1) an.

Die Kennzahl Hauptnutzfläche zu Geschossfläche ist mit 45.4 % um 12.6 % tiefer als der Benchmark von Pom+ mit 58 %. Das Verhältnis von der Verkehrsfläche zur Geschossfläche ist mit 18.2 % eher hoch, der Benchmark von Pom+ liegt bei 15 % / 11 % / 19 % (Median / 25. Percentil / 75. Percentil). Beide Kennzahlen werden stark davon beeinflusst, dass es sich um ein Gebäude mit bereits bestehenden Strukturen handelt. Die Kennzahl Hauptnutzfläche zu Geschossfläche ist vor allem klein, weil die Verkehrsfläche gross ist. Diese Tatsache kann nicht verändert werden, ohne die Strukturen massiv zu ändern und noch höhere Investitionen zu tätigen.

Die Baukosten (BKP 2 und 5 plus 50 % BKP 6 Unvorhergesehenes Bau) für den Mieterausbau belaufen sich auf Fr. 9'273'000.–. Sie sind pro Quadratmeter Mietfläche mit Fr. 1'786.– pro m² in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen. Für ein Gebäude mit Spezialnutzungen (Bsp. KAPO oder Bezirksgerichte) geht die IMAG aufgrund vorhandener Erfahrungswerte von einem Kennwert von etwa Fr. 1'800.– pro m² aus. Dieser Kennwert entspricht den besonderen Anforderungen an erhöhte Sicherheits- und Ausbaustandards (Gerichtssäle, etc.) von Gerichtsgebäuden.

4.3.4 Flächeneffizienz

Das geforderte Raumprogramm basiert auf den Vorgaben der Immobilienstandards Gerichte (Mai 2014; Version 1.0). Das Raumprogramm kann sehr genau im ehemaligen Eniwa-Verwaltungsgebäude abgebildet werden. Durch die Zusammenlegung der einzelnen Organisationseinheiten ergeben sich bei der Nutzung der Gerichtssäle, der Einvernahme- und Einzelrichterräume, der Parteien- und Anwaltszimmer, der Besprechungszimmer sowie beim Empfang Synergien.

GKA Organisation	Arbeitsplätze	Richtgrösse gemäss Immobilienstandards in m ²	Nutzfläche Vorprojekt+ in m ²	Abweichung von Standards
Bezirksgericht	50	1'446	1'470	+1.7%
Spezialverwaltungsgericht	16	675	660	-2.2%
Konkursamt	27	796	831	+4.4%
Obergerichtsbibliothek	1	353	382	+8.2%
Summe	94	3'270	3'343	+2.2%

Tabelle 12: Flächeneffizienz

Bedingt durch die vorgegebene Gebäudestruktur weist die Verkehrsfläche - im Verhältnis zur Geschossfläche - einen überdurchschnittlich hohen Flächenanteil aus (siehe Kapitel 4.3.3). Obenstehende Bilanzierung zeigt, dass die kumulierte Nutzfläche recht gut den Immobilien-Standards entspricht, obwohl die Gebäudestruktur dem entgegenwirkt. Dies beruht auf dem Synergieeffekt der gemeinsam genutzten Räume.

4.3.5 Kosten-Nutzen-Verhältnis

4.3.5.1 Kosten

Kostengünstigere Mietobjekte als das Eniwa-Verwaltungsgebäude, welche ebenfalls geeignet wären, stehen in Aarau nicht zur Verfügung. Ebenso wenig stehen geeignete Kaufobjekte (zur «Schäferwiese» vgl. Ziffer 3.4.2) oder Bauland an geeigneter Lage zur Verfügung.

Der Kreditbetrag von Fr. 13.3 Mio. allein sagt noch nichts über die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens aus, da in diesen Kosten die Vorlaufkosten, Kostenermittlungstoleranz, Rückbauten an bestehenden Standorten etc. miteingeschlossen sind. Der Mietzins für die Mietfläche des Eniwa-Verwaltungsgebäudes liegt im Durchschnitt 27.30 /m² tiefer als bei Vergleichsobjekten in Aarau (siehe auch Mietkostenvergleiche unter Ziffer 4.3.2).

Für den Kostenvergleich mit anderen (vergleichbaren) Projekten werden die Baukosten plus die Hälfte der Reserven mit anderen Projekten verglichen. Hier liegt das Projekt leicht unter den Vergleichskosten. Die Kennzahl der Hauptnutzfläche pro Geschossfläche für das Eniwa-Verwaltungsgebäude liegen ebenfalls leicht unter dem Durchschnittswert. Die Einordnung der Kosten bzw. der Vergleich zu anderen Objekten ist unter Ziff. 4.3.3 («Flächenkennzahlen») dargestellt.

Für Gerichtsgebäude bestehen von vornherein höhere Sicherheitsanforderungen bzw. Anforderungen an die Gebäudetechnik als für Büro- und Verwaltungsbauten. Die Kosten für den Mieterausbau sind in der gleichen Höhe wie sie auch bei einem Alternativstandort mit den notwendigen Sicherheits- und Gebäudetechnikanforderungen zu erwarten wären.

4.3.5.2 Nutzen

Mit dem Eniwa-Verwaltungsgebäude kann in mehrfacher Hinsicht eine optimale Lösung gefunden werden, da gleichzeitig mehrere Einheiten der GKA darin integriert werden können:

Aufgrund der kritischen Verhältnisse an den bisherigen 3 Standorten ist für das **Bezirksgericht Aarau** zeitnah eine neue Standortlösung zu finden. Nur so kann der Gerichtsbetrieb adäquat bewältigt werden. Alle drei Standorte des Bezirksgerichts Aarau können problemlos im Eniwa-Verwaltungsgebäude untergebracht werden.

Durch die Auslagerung der **Obergerichtsbibliothek** ins Eniwa-Verwaltungsgebäude wird die Sicherheitssituation im Obergerichtsgebäude erheblich verbessert. Ein weiterer grosser Vorteil besteht darin, dass der Zugang zur Bibliothek vereinfacht werden kann. Es können zudem wieder vermehrt Arbeitsplätze für Doktoranden und auf die Anwaltsprüfung Lernende zur Verfügung gestellt werden, wofür im Kanton Aargau, der über keine Universität verfügt, ein erhöhtes Bedürfnis besteht.

Das **Spezialverwaltungsgericht** kann durch die Einmietung im Eniwa-Verwaltungsgebäude von der Nähe zu den übrigen Einheiten der GKA in Aarau profitieren und die bereits unter Ziffer 1 angeführten Vorteile eines "Gerichtsviertels" nutzen. Gemäss § 41 Abs. 3 GOG muss sich der Standort des Spezialverwaltungsgerichts in Aarau befinden.

Weiter kann durch die Einmietung im Eniwa-Verwaltungsgebäude ein neuer gemeinsamer Standort für die 3 Amtsstellen des **Konkursamts** gefunden werden. Die Zusammenlegung der 3 Amtsstellen wurde bereits mit Beschluss des Grossen Rates vom 25. November 2014 festgelegt. Durch die Reduktion der 3 Amtsstellen auf eine Amtsstelle kann eine 50 %-Kanzleiste eingespart werden (Fr. 120'000.-/Jahr für Personal- und Infrastrukturkosten). Zur Bewältigung der hohen Fallbelastung musste im AFP 2020 – 2023 eine 100 %-Projektstelle (Fr. 160'000.-/Jahr für Personalkosten) eingegeben werden. Diese wird nach der Zusammenlegung der 3 Amtsstellen wieder wegfallen.

Zusammenfassend wird folgender **Nutzen** durch die Zusammenführung des Bezirksgerichts Aarau, des Spezialverwaltungsgerichts, des Konkursamtes und der Obergerichtsbibliothek erzielt:

- Vereinigung der drei Standorte des Bezirksgerichts Aarau an einen Standort
- Nutzung bzw. optimale Auslastung von gemeinsam nutzbaren Räumen durch das Bezirksgericht, Spezialverwaltungsgericht und Konkursamt (Gerichtssäle und Besprechungszimmer)
- Nutzung weiterer gemeinsamer Infrastruktur wie z.B. der Empfang
- Zentrales Beschaffungswesen; Optimierung der Abläufe und ggf. Kosteneinsparung
- Gewährleistung der notwendigen Sicherheitsanforderungen für alle Einheiten (Schleusensystem, Eingangskontrolle etc.)
- Wahrung der Vertraulichkeit und Diskretion (kein Aktentransport in der Öffentlichkeit)
- Steigerung der Kundenfreundlichkeit
- Barrierefreie sanitäre Einrichtungen für alle Mitarbeitenden und Kunden
- Behindertenfreundliche Zugänge
- Bessere interne Kommunikation innerhalb des Personals, insbesondere des Bezirksgerichts und des Konkursamtes
- Öffentliche Obergerichtsbibliothek mit Arbeitsplätzen

4.3.5.3 Fazit

Es kann festgehalten werden, dass der erreichbare grosse Nutzen die anfallenden Kosten bei Weitem rechtfertigt und die Anmietung des Eniwa-Verwaltungsgebäudes durch die Zusammenlegung des Bezirksgerichts Aarau, des Spezialverwaltungsgerichts, der Obergerichtsbibliothek und des Konkursamtes eine einmalige Chance darstellt, die ergriffen werden sollte.

5. Verhältnis zur mittel- und langfristigen Planung

5.1 Finanzrecht

Beim vorliegenden Kreditantrag ist die Bewilligung eines Verpflichtungskredits nach § 24 Abs. 1 des Gesetzes über die wirkungsorientierte Steuerung von Aufgaben und Finanzen (GAF) vom 5. Juni 2012 (SAR 612.300) erforderlich. Der Verpflichtungskredit ist als Objektkredit ausgestaltet (§ 25 Abs. 1 GAF). Mit einer Kreditkompetenzsumme von 22'930'000 Millionen Franken (einmaliger Aufwand plus 10x wiederkehrender Aufwand) liegt die Zuständigkeit für die Bewilligung beim Grossen Rat (§ 28 Abs. 5 GAF).

Da es sich um neue Ausgaben gemäss § 63 Abs. 1 lit. d der Kantonsverfassung in der Höhe von über 5,0 Millionen Franken handelt, untersteht das Vorhaben dem fakultativen Referendum. Vorgängig ist eine öffentliche Anhörung durchzuführen (§ 66 Abs. 2 KV).

5.2 Aufgaben und Finanzplan (AFP) 2021-2024

Gemäss Kostenzusammenstellung ergeben sich für dieses Vorhaben einmalige Aufwendungen von Fr. 13'300'000.– und jährlich wiederkehrende Aufwendungen von Fr. 963'000.–.

Im AFP 2021–2024 sind die Kosten für dieses Vorhaben im Rahmen der vom Regierungsrat beschlossenen Planungsvorgaben des Finanzierungssaldo Immobilien Aargau (FIMAG, Aufgabenbereich 430 Immobilien) wie folgt eingestellt:

Einmaliger Aufwand:

in 1'000 Fr.	Bis 2019	Bu 2020	Bu 2021	P 2022	P 2023	P 2024	Total
AFP 2021–2024	116	370	320	4'200	7'100	1'200	13'306
Globalbudget (FB150)*	0	0	0	0	0	0	0
Investitionsrechnung (FB350)**	116	370	320	4'200	7'100	1'200	13'306
Finanzbedarf gemäss aktuellem Projektstand	116	350	320	4'525	7'100	889	13'300
Globalbudget (FB150)*	0	0	0	350	0	0*	+350
Investitionsrechnung (FB 350)**	116	370	300	4'300	7'100	764	12'950
Abweichung	0	0	-20	+450	0	-436	-6
Globalbudget (FB150)*	0	0	0	+350	0	0	+350
Investitionsrechnung (FB 350)**	0	0	-20	+100	0	-436	-356

Tabelle 13: Anmerkung: (+) Aufwand/Verschlechterung und (-) Ertrag/Verbesserung

* Globalbudget (FB 150): Rückbauten an bestehenden Liegenschaften

** Investitionsrechnung (FB 350): Projektkosten

Wiederkehrender Aufwand:

in 1'000 Fr.	Bis 2019	Bu 2020	Bu 2021	P 2022	P 2023	P 2024	P 2025
AFP 2021–2024	626	625	625	1'544	1'269	1'033	1'004
Globalbudget (FB100)*	626	625	625	1'544	1'269	1'033	1'004
Finanzbedarf gemäss aktuellem Projektstand	624	624	624	1'502	1'544	1'092	963
Globalbudget (FB100)*	624	624	624	1'502	1'544	1'092	963
Abweichung	-2	-1	-1	-42	275	59	-41
Globalbudget (FB100)*	-2	-1	-1	-42	275	59	-41
in 1'000 Fr.	Bis 2019	Bu 2020	Bu 2021	P 2022	P 2023	P 2024	P 2025

Tabelle 14: Anmerkung: (+) Aufwand/Verschlechterung und (-) Ertrag/Verbesserung

* Globalbudget (FB 100): jährlich wiederkehrender Mietaufwand

5.3 Folgeaufwand

Die Investitionen von Fr. 12'950'000.– (Kreditkosten exkl. Rückbau) werden gemäss § 5 des Dekrets über die wirkungsorientierte Steuerung von Aufgaben und Finanzen (DAF) vom 5. Juni 2012 über 10 Jahre für Installationen und Einbauten und über 35 Jahre für das Gebäude abgeschrieben. Daraus ergeben sich für die nächsten 10 Jahre jährliche Abschreibungen in der Höhe von ca. Fr. 1'231'043.–, welche in den Folgejahren auf Fr. 25'583.– reduziert werden.

Abschreibungsdauer	Anlagekategorie	Abschreibung gesamt (in Franken)	Abschreibung jährlich (in Franken)	Nutzungsbeginn
35 Jahre	Gebäude	895'400	25'583	31.01.2024
10 Jahre	Installationen, Einbauten, Mieterausbauten	12'054'600	1'205'460	31.01.2024
Total		12'950'000	1'231'043	

Tabelle 15: Abschreibungen

6. Auswirkungen

6.1 Personelle und finanzielle Auswirkungen auf den Kanton Aargau

Ein zentrales Gerichtsviertel am Standort Aarau wird zu Synergieeffekten der betroffenen Gerichtsorganisationen führen. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens werden die GKA einen hohen Anteil der jährlichen Mehrkosten, mindestens aber 50 % innerhalb ihres Budgets kompensieren (bspw. durch Reduktion von Personal- oder Sachaufwand aufgrund von effizienteren Abläufen und der Nutzung von Synergien durch die räumliche Zentralisierung).

6.2 Auswirkungen auf Wirtschaft, Gesellschaft, Umwelt, Gemeinden, Bund und zu anderen Kantonen

Es sind keine Auswirkungen auf Wirtschaft, Gesellschaft, Umwelt, Gemeinden, Bund und zu anderen Kantonen zu erwarten.

7. Weiteres Vorgehen

Die untenstehende Aufstellung zeigt den weiteren Terminablauf des Vorhabens:

Grobterminplan	2020				2021				2022				2023				2024			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Vorprojekt+ mit Kostenschätzung			◇		Vorprojekt+ mit KS															
Bauprojekt mit Kostenvoranschlag							BP													
Bewilligungsverfahren																				
Politischer Prozess Ausführungskredit (GR)																				
Referendumsfrist																				
Mietbeginn Eniwa-Gebäude																				
Ausschreibungs- und Ausführungsplanung																				
Ausführung																				
Inbetriebnahme / Bezug																				◇
Rückbauten an bestehenden Standorten																				

Das Vorprojekt+ mit der Kostenschätzung wurde im August 2020 abgeschlossen. Das zweite Halbjahr 2020 und das Jahr 2021 stehen unter dem Aspekt des «politischen Prozesses», welcher mit der Plenumsdebatte im Grossen Rat ca. im 4. Quartal 2021 und der anschliessenden dreimonatigen Referendumsfrist bis Anfang 2022 andauert. Der Baubeginn des Mieterausbaus im Eniwa-Verwaltungsgebäude ist im zweiten Quartal 2022 vorgesehen. Die Inbetriebnahme der neuen Räumlichkeiten ist im 1. Quartal 2024 geplant.

Der nachstehende Beschluss gemäss Ziffer 1 untersteht dem fakultativen Referendum gemäss § 63 Abs. 1 lit. d der Kantonsverfassung, sofern ihm die absolute Mehrheit der Mitglieder des Grossen Rats zustimmt.

Erreicht die Abstimmung nicht 71 befürwortende Stimmen, ist die Vorlage abgelehnt (§ 32 GAF).

Wird das Behördenreferendum gemäss § 62 Abs. 1 lit. e der Kantonsverfassung ergriffen, findet eine Volksabstimmung statt.

Vorgesehener Antrag an den Grossen Rat

Für das Vorhaben "Einmietung und Mieterausbau im Eniwa-Verwaltungsgebäude in Aarau" wird ein Verpflichtungskredit für einen einmaligen Bruttoaufwand von Fr. 13'300'000.– (Schweizerischer Baupreisindex, Nordwestschweiz, Renovation Bürogebäude, Indexstand Oktober 2019, 98.2 Punkte) und für einen jährlich wiederkehrenden Bruttoaufwand von Fr. 963'000.– (Landesindex der Konsumentenpreise) beschlossen. Der Verpflichtungskredit passt sich den indexbedingten Mehr- und Minderaufwendungen an.

Beilagen

- Beilage 1: Situationsplan
- Beilage 2: Grundrisse
- Beilage 3: Organisatorische Disposition / Sicherheitszonen-Konzept