



**DEPARTEMENT  
GESUNDHEIT UND SOZIALES**

19. Oktober 2020

**ANHÖRUNGSBERICHT**

---

Neubau Amt für Verbraucherschutz; Standort Unterentfelden; Verpflichtungskredit

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Ausgangslage</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Handlungsbedarf</b> .....	<b>4</b>
2.1 Ausgewiesener Sanierungsbedarf .....	4
2.2 Auslagerung der Labortätigkeit versus kantonseigenes Labor .....	5
2.3 Optimierung der Abläufe durch einen Neubau.....	6
<b>3. Umsetzung</b> .....	<b>6</b>
3.1 Standortevaluation .....	6
3.2 Raumprogramm .....	7
3.3 Politische Rahmenbedingungen .....	7
3.3.1 Vorstösse .....	7
3.3.2 Rückmeldungen Kommissionen GSW und AVW .....	8
3.4 Beschrieb Bauprojekt .....	9
3.4.1 Ortsbild.....	9
3.4.2 Architektur, Tragwerk und Bauprozess .....	9
3.4.3 Labor .....	10
3.4.4 Gebäudetechnik.....	10
3.4.5 Weitere Abklärungen .....	10
3.5 Nachhaltigkeit.....	10
3.5.1 Einsatz von Holz .....	11
3.5.2 Nachhaltiges Energiekonzept .....	11
3.5.3 Biodiversität.....	11
3.6 Kunst im öffentlichen Raum .....	12
<b>4. Kosten und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung</b> .....	<b>12</b>
4.1 Übersicht Erstellungskosten.....	12
4.1.1 Kreditsicht einmalige Aufwendungen für Gesamtprojekt .....	13
4.1.2 Kostenentwicklung gegenüber Stand Projektierungskredit .....	14
4.2 Jährliche wiederkehrende Aufwendungen .....	15
4.3 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung .....	15
4.3.1 Nutzungssicht.....	15
4.3.2 Immobiliensicht .....	15
4.3.3 Immobilien-Standards .....	15
4.3.4 Betriebliche Synergien .....	15
4.3.5 Kennzahlen und Benchmarks .....	15
<b>5. Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>17</b>
5.1 Aufgaben des Amts für Verbraucherschutz .....	17
5.2 Finanzrecht.....	17
<b>6. Verhältnis zur mittel- und langfristigen Planung</b> .....	<b>18</b>
6.1 Aufgaben und Finanzplan (AFP) 2021-2024 .....	18
6.2 Folgeaufwand.....	18
<b>7. Auswirkungen</b> .....	<b>19</b>
7.1 Personelle und finanzielle Auswirkungen auf den Kanton.....	19
7.2 Auswirkungen auf Wirtschaft, Gesellschaft, Umwelt, Gemeinden, Bund und andere Kantone	19
<b>8. Weiteres Vorgehen</b> .....	<b>19</b>
Vorgesehener Antrag für die Botschaft an den Grossen Rat .....	20

---

## Zusammenfassung

Das im Departement Gesundheit und Soziales angesiedelte Amt für Verbraucherschutz (AVS) ist gegenwärtig in den beiden kantonseigenen Gebäuden am Kunsthausweg 24 (Laboratorium) und im Calame-Haus an der Oberen Vorstadt 14 (Büros) in Aarau untergebracht. Das über 100-jährige Laborgebäude befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Auch reichen die vorhandenen Platzverhältnisse vor Ort zur Durchführung der geforderten Untersuchungen nicht aus. Eine Sanierung im laufenden Betrieb ist weder betrieblich noch wirtschaftlich zweckmässig. Die Tätigkeiten von Inspektion und Untersuchung sind eng miteinander verknüpft und erfordern einen regen Austausch von Inspektions- und Laborpersonal. Darum hat der Regierungsrat im Dezember 2017 entschieden, das Amt für Verbraucherschutz unter einem Dach zusammenzuführen.

Der Kauf des Bildungszentrums in Unterentfelden im Dezember 2018 bedeutet eine Lösung für den Neubau auf einem Grundstück im Eigentum des Kantons, die sofort geplant und zeitnah realisiert werden kann.

Auf Basis einer Machbarkeitsstudie hat der Regierungsrat beim Grossen Rat einen Projektierungskredit über 4,7 Millionen Franken beantragt, der im August 2019 ohne Gegenstimmen gutgeheissen wurde.

Das im Detail erstellte Vorprojekt weist Erstellungskosten von 43,9 Millionen Franken aus. Unter Einbezug der Vorlaufkosten von 160'000.– Franken und einer Kostenermittlungstoleranz von 10 % wird dem Grossen Rat ein Baukredit von total 48,46 Millionen Franken beantragt. Für dieses Bauvorhaben wird vorgängig, gestützt auf § 66 der Kantonsverfassung, eine öffentliche Anhörung durchgeführt.

### 1. Ausgangslage

Der Kanton Aargau ist mit seinen rund 8'000 Lebensmittelbetrieben, darunter umsatzstarke Unternehmen wie beispielsweise Chocolat Frey AG, Feldschlösschen Getränke AG und Rivella AG, ein bedeutender Lebensmittelkanton. Als Wasserschloss der Schweiz verfügt der Kanton Aargau über grosse Grundwasservorkommen zur Trinkwassergewinnung. International tätige Chemie- und Pharmaunternehmen wie Novartis AG, DSM Nutritional Products AG und Siegfried AG haben Produktionsstandorte im Kanton Aargau. Auch wird im Kanton Aargau als fünftgrösstem Landwirtschaftskanton beinahe die Hälfte der Kantonsfläche landwirtschaftlich für Acker-, Gemüse-, Obst- und Weinbau sowie für die Tierhaltung genutzt.

Das Amt für Verbraucherschutz ist das kantonale Kompetenzzentrum in den Bereichen Lebensmittel- und Trinkwasser, Chemie- und Biosicherheit sowie Tiergesundheit und Tierschutz und zuständig für die Kontrolle der rund 270 Trinkwasserversorgungen, 8'000 Lebensmittel-, 1'000 Chemie- und 3'400 Landwirtschaftsbetriebe im Kanton. Durch risikobasierte Inspektionen und gezielte Untersuchungen von Proben im Labor sowie sofortiges Einschreiten im Ereignisfall schützt es die Bevölkerung vor gesundheitsgefährdenden Lebensmitteln, Chemikalien und Organismen. Auch stellt es die artgerechte Haltung und Gesundheit der Tiere im Kanton Aargau sicher. Die Kontrolltätigkeit des Amts für Verbraucherschutz ermöglicht zudem den internationalen Waren- und Tierverkehr. Dies stärkt die Attraktivität des Kantons Aargau als Wirtschaftsstandort.

Das Amt für Verbraucherschutz ist gegenwärtig in den beiden kantonseigenen Gebäuden am Kunsthausweg 24 (Laboratorium) und im Calame-Haus an der Oberen Vorstadt 14 (Büros) in Aarau untergebracht. Das Gebäude am Kunsthausweg wurde im Jahr 1914 als kantonales Laboratorium in Betrieb genommen und befindet sich heute in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Die aktuelle äusserst unbefriedigende Immobiliensituation des Laboratoriums ist unumstritten. Der Zustand des Gebäudes und der Gebäudetechnik sowie die Entsorgung der vorhandenen Schadstoffe würden eine umfassende Sanierung bei laufendem Betrieb erfordern. Anstelle dieser weder betrieblich noch

wirtschaftlich zweckmässigen Variante soll das ganze Amt für Verbraucherschutz als Neubau unter einem Dach realisiert werden.

Im Jahr 2011 beauftragte der Regierungsrat das Amt für Verbraucherschutz mit der Erarbeitung eines Raumprogramms für einen Neubau. Aus der weiteren Projektarbeit resultierte schliesslich das Projekt "Buchenhof Nord" mit Integration weiterer Verwaltungseinheiten (Staatsarchiv Aargau, Labor der Abteilung für Umwelt, Ersatz Kantine Buchenhof, Fahrdienst des Regierungsrats) in einem Multifunktionsbau. Für dieses Projekt wurden eine Machbarkeitsstudie sowie ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Als Sieger des Architekturwettbewerbs ging das Generalplanerteam Markus Schietsch Architekten GmbH, Zürich, hervor (vertraglich nun ARGE "Generalplanergemeinschaft Amt für Verbraucherschutz" in 6003 Luzern).

Am 28. Juni 2017 hat der Regierungsrat nach eingehender Prüfung beschlossen, das auf 68,2 Millionen Franken veranschlagte Projekt nicht weiter zu verfolgen. Angesichts der angespannten Finanzlage des Kantons Aargau beschloss er, eine neue, kostengünstigere Variante ohne die Integration weiterer Verwaltungseinheiten an einem anderen Standort zu suchen.

In der Folge prüfte der Regierungsrat auch eine Kooperationslösung mit einem anderen Kanton. Aufgrund der betrieblichen und finanziellen Nachteile wurde diese Variante verworfen. Der Regierungsrat veranlasste daraufhin die weitere Suche einer Ein-Standort-Lösung für das Amt für Verbraucherschutz. Da es sich um eine Immobilie mit einem erwarteten dauerhaften Nutzungszyklus von mindestens 35 Jahren handelt, entschied der Regierungsrat entsprechend dem "Reformvorhaben Immobilien Kanton Aargau", das Projekt durch Bau oder Kauf im Eigenbestand zu realisieren.

Der Kauf des Areals Bildungszentrum in Unterentfelden im Dezember 2018 ermöglichte eine Lösung für den Neubau auf einem Grundstück im Eigentum des Kantons, die sofort geplant und zeitnah realisierbar ist.

Auf Basis der Machbarkeitsstudie beantragte der Regierungsrat beim Grossen Rat einen Projektierungskredit über 4,7 Millionen Franken, der mit GRB Nr. 2019-1339 am 27. August 2019 ohne Gegenstimmen gutgeheissen wurde.

Das erstellte Vorprojekt weist Kosten von 43,9 Millionen Franken für das Gebäude aus. Die Kostentoleranz liegt bei 10 %. Unter Einbezug der Vorlaufkosten von Fr. 160'000.– ist geplant, vom Grossen Rat einen Baukredit von total 48,46 Millionen Franken bewilligen zu lassen.

## **2. Handlungsbedarf**

### **2.1 Ausgewiesener Sanierungsbedarf**

Verschiedene technische Probleme im Laborgebäude führten im Jahr 2009 zur Erstellung einer umfassenden Gebäudeanalyse in Form eines strategischen Berichts der Immobilien Aargau. Es zeigte sich, dass eine Gesamtanierung des Gebäudes unumgänglich ist, welche die Aufrechterhaltung des Laborbetriebs während dieser Zeit verunmöglichen würde.

Vor allem die technischen Anlagen der Lüftung und Elektroverteilung müssen ersetzt werden. Die zerstückelte Anordnung der Anlagen macht den Ersatz aufwendig, kompliziert und unökonomisch. Ein Verzicht der Lüftung ist aus Gründen der Arbeitssicherheit im Laborbetrieb nicht möglich. Zudem wären die Temperaturen innerhalb des Gebäudes sowohl im Winter als auch im Sommer inakzeptabel, da die Raumheizung sowie Raumkühlung teilweise über die Lüftung erfolgen. Die national und international gestiegenen Anforderungen an die Standardisierung der analytischen Untersuchungen bewirken, dass die Klimakontrolle in Laborräumen unumgänglich ist.

Grosse Teile der technischen Anlagen sind unter dem undichten, schlecht isolierten Dach platziert, wo die Zugänglichkeit eingeschränkt ist. Teile des Dachs müssen repariert werden. Vor allem der

Dachbereich, aber auch andere Bereiche, weisen asbesthaltige Materialien auf. Die kurzfristig ausgelöste Sanierung im Jahr 2016 konnte nur eine akute Gefährdung und Faserausbreitung verhindern. Die bestehende Elektroverteilung vermag die laufend steigende Technisierung und Automatisierung der Untersuchungen und den damit verbundenen Strommehrbedarf nicht zu bewältigen. Die Anlage muss ersetzt werden. Die Wasserleitungen des ganzen Gebäudes sind in einem schlechten Zustand. Wegen Leckagen wurden verschiedene Abschnitte bereits notsaniert. Die teuren Untersuchungsgeräte müssen mit Blachen unter den Decken geschützt werden, um sie vor weiteren Leckagen zu bewahren. Ein aufwendiger Ersatz des ganzen Leitungssystems ist unumgänglich.

Die Leitungen für die brennbaren Gase wurden teilweise ersetzt. Teilstränge, die nicht mit angemessenem Aufwand saniert werden konnten, wurden aus Sicherheitsgründen ausser Betrieb genommen. Der thermische Energiebedarf des ganzen Gebäudes von 135 kWh/m<sup>2</sup> pro Energiebezugsfläche pro Jahr liegt ca. 200 % über dem gesetzlichen Grenzwert. Wegen der engen Platzverhältnisse in den Laborräumen sind verschiedene Installationen in den Gängen platziert. Auch in den Laborräumen selbst entsprechen die Platzverhältnisse nicht mehr überall den heutigen Laborstandards. Die Fluchtwege erfüllen nicht alle Sicherheitsanforderungen.

Um die Sicherheit der Mitarbeitenden und einen unterbruchfreien Betrieb weiterhin zu gewährleisten, wurden im Jahr 2018 Notsanierungsmassnahmen (Anpassungen Brandschutz und Fluchtwege, Ersatz Lüftungssteuerung) ausgelöst.

## **2.2 Auslagerung der Labortätigkeit versus kantonseigenes Labor**

Vor dem Hintergrund des nicht sanierungsfähigen Laborgebäudes am Kunsthausweg und dem Abbruch des Projekts "Buchenhof Nord" prüfte der Regierungsrat als Alternative die Drittvergabe der Laborkapazität eingehend. Diese Variante erwies sich sowohl aus finanzieller wie betrieblicher Hinsicht als nachteilig.

Die finanziellen Nachteile ergaben sich insbesondere daraus, dass auch bei einer Auslagerung der Untersuchung an ein anderes Labor die Fachkompetenz zur Festlegung von Untersuchungsschwerpunkten sowie die rechtliche Beurteilung von Untersuchungsergebnissen beim Amt für Verbraucherschutz bleibt. Dafür würde weiterhin entsprechend qualifiziertes Personal beim Amt für Verbraucherschutz benötigt. Bei Untersuchung der Proben im kantonseigenen Labor vereint der Untersuchungsleiter sämtliche Fachkompetenzen zur Planung, Durchführung und Beurteilung der Proben in einer Person. Die enge Verbindung zwischen Untersuchung und Vollzug führt auf effiziente Art zu verhältnismässigen Forderungen von Massnahmen bei den Betrieben. Im Weiteren würde eine Auslagerung der Untersuchung der rund 8'000 Proben pro Jahr einen erheblichen logistischen Aufwand verursachen.

Hinsichtlich der betrieblichen Nachteile erwies sich insbesondere der Verlust der raschen Handlungsfähigkeit im Ereignisfall wie einer Trinkwasserverunreinigung bei Auslagerung der Laborkapazität als entscheidender Nachteil. Die rasche Handlungsfähigkeit ist zur Verhinderung von Erkrankungen in der Bevölkerung und zur Vermeidung von Produktionsausfällen aufgrund verunreinigtem Trinkwasser in Gewerbe und Industrie wesentlich. Das Hochwasserereignis mit Trinkwasserverunreinigungen im Raum Zofingen und Unterentfelden im Sommer 2017 hat gezeigt, wie wichtig diese rasche Handlungsfähigkeit ist.

Der Kanton Aargau als Energiekanton mit mehreren nuklearen Anlagen auf seinem Kantonsgebiet muss im Falle eines nuklearen Zwischenfalls bezüglich Untersuchung der radioaktiven Belastung von Lebensmitteln und Umweltproben gerüstet sein. Diese jederzeit verfügbare und zugleich unabhängige Messbereitschaft ist nur mit einem kantonseigenen Labor gewährleistet.

## **2.3 Optimierung der Abläufe durch einen Neubau**

Da die Untersuchungen im Labor sehr eng mit den Inspektionen, die durch Mitarbeitende im Calame-Haus durchgeführt werden, verknüpft sind, bedarf es für einen effizienten Vollzug einer örtlichen Zusammenlegung der beiden Kontrollbereiche. Bei den Prozessen Probenerhebung, Probentransport und der Erstellung von Verfügungen von Massnahmen an die Betriebe arbeiten die Inspektorate und das Laborpersonal eng zusammen. Die aktuelle Aufteilung des Amts für Verbraucherschutz auf zwei Gebäude weist diesbezüglich immer wieder Nachteile auf. Der Regierungsrat hat deshalb im Dezember 2017 entschieden, das ganze Amt für Verbraucherschutz unter einem Dach zu realisieren.

## **3. Umsetzung**

### **3.1 Standortevaluation**

Schon im Jahr 2010 veranlasste der Regierungsrat für einen Neubau für das Amt für Verbraucherschutz eine Standortevaluation. Dabei galt es, neben den Kriterien Angebotspotenzial, Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit, weitere wichtige Kriterien zu beachten. Dazu gehört die gute Erreichbarkeit für Personal und Kunden sowohl mit dem öffentlichen Verkehr als auch mit dem Auto. Auch der Aspekt einer ausgewogenen Erreichbarkeit sämtlicher kontrollpflichtiger Betriebe für Kontrollpersonen bei Inspektion und Probenahme war zusätzlich zu berücksichtigen. Die Evaluation bezog sich auf das ganze Kantonsgebiet und führte schliesslich zum Standort "Buchenhof Nord".

Nach der Aufgabe des Projekts "Buchenhof Nord" wurden drei neue Varianten verfolgt.

Zum einen wurde die Möglichkeit betreffend Integration des Amts für Verbraucherschutz in den Laborneubau der Kantonsspital Aarau AG abgeklärt. Es zeigte sich aber schnell, dass die Planung dieses Baus schon weit vorangeschritten war und dass der zwingend einzuhaltende Zeitplan für diesen Bau eine Integration des Labors des Amts für Verbraucherschutz nicht mehr zulies. Mittlerweile steht dieses Gebäude vor der Fertigstellung.

Sowohl die Mietlösung in einem sich im Bau befindlichen Gewerbegebäude als auch der Einbau des Amts für Verbraucherschutz in das Zeughaus in Aarau erwiesen sich als wenig wirtschaftliche Varianten.

Im Zusammenhang mit dem "Reformvorhaben Immobilien Kanton Aargau" (Grundsatz Eigentum vor Miete) und den bei der Variante Zeughaus notwendigen, massiven Nutzungsverlagerungen hat der Regierungsrat am 20. Juni 2018 entschieden, diese beiden Varianten nicht mehr weiterzuverfolgen und stattdessen als Standort für das Amt für Verbraucherschutz das Grundstück des Bildungszentrums Unterentfelden (BZU) vorzusehen, wobei von einem Neubau auszugehen ist. Der Regierungsrat hat am 28. November 2018 dem Kauf des Grundstücks BZU zugestimmt.

Der Standort ist zentral im Kanton Aargau gelegen, verkehrstechnisch sehr gut erschlossen und somit für das Kontrollpersonal ideal. Gewisse Einschränkungen ergeben sich bezüglich enger Anbindung an die Zentralverwaltung. Die Erreichbarkeit des Standorts mit dem öffentlichen Verkehr in Gehdistanz ist gewährleistet.

Als Grundlage für das Projekt "Neubau Amt für Verbraucherschutz; Standort Unterentfelden" führte das Architekturbüro Markus Schietsch eine umfassende Standortanalyse durch. Dieses hat den Auftrag erhalten, nachdem es den Wettbewerb für den Neubau "Buchenhof Nord" in Aarau gewonnen hat.

Im Fokus standen dabei die zukünftigen städtebaulichen Strategien für das ganze Areal, da das Areal neben dem Amt für Verbraucherschutz Potenzial für weitere Nutzungen aufweist. In der Standortanalyse wird die Strategie "Campus/Park" mit einem durchgrünten Aussenraum mit frei angeordneten Gebäuden als kompakte Solitärbauten empfohlen. Neben dem bestehenden BZU werden drei

Baufelder (A, B und C) ausgeschieden. In der Studie wurden verschiedene Bautypen (zwei- bis viergeschossig) und Raumanordnungen auf der Basis des SOLL-Raumprogramms untersucht. Die Volumenstudien ergaben die klare Empfehlung, den Neubau für das Amt für Verbraucherschutz auf dem westlichen Baufeld A entlang der Suhre zu realisieren. Das Baufeld A bietet die Möglichkeit, ein auf die Bedürfnisse des Amts für Verbraucherschutz zugeschnittenes Gebäude zu realisieren, das sowohl das Potenzial des Grundstücks ausnutzt als auch eine hohe Arbeitsplatzqualität bietet. Mit dieser Lösung wird eine hohe Flexibilität für die zukünftige Entwicklung des Areals gewährleistet.

### 3.2 Raumprogramm

Im Jahr 2010 erarbeitete das Amt für Verbraucherschutz unter der Leitung der Immobilien Aargau das Raumprogramm. Bis ins Jahr 2016 wurden zur Aktualisierung noch minimale Anpassungen vorgenommen. Für die Neuausrichtung des Laborersatzes verlangte der Regierungsrat im Jahr 2017 die Validierung des Raumprogramms durch einen unabhängigen externen Berater. Die dem Regierungsrat vorgelegte Expertise bestätigte die Notwendigkeit der geforderten Laborfläche. Das validierte Raumprogramm wurde als Grundlage für die Erstellung des Vorprojekts verwendet.

Nachfolgend sind die Hauptnutzungsflächen (HNF, SIA 416 [Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein]) für das Amt für Verbraucherschutz für die aktuell bestehende Situation (Laborgebäude am Kunsthausweg 24 und Bürogebäude an der Oberen Vorstadt 14) für das validierte, durch den Regierungsrat Ende 2017 genehmigte Raumprogramm und für die Umsetzung im Vorprojekt aufgeführt.

Raumprogramm	HNF Aktuell bestehend (m <sup>2</sup> )	HNF Validiertes Raumprogramm (m <sup>2</sup> )	HNF Umsetzung im Vorprojekt (m <sup>2</sup> )	HNF Zuwachs gegen- über bestehend (m <sup>2</sup> )
<b>Total</b>	<b>2'308</b>	<b>2'950</b>	<b>3'190</b>	<b>882</b>
Laborbereich	730	1'184	1209	479
Bürobereich	1'091	1'116	1135	44
Allgemeiner Bereich	194	273	311	117
Nebenräume/Lager	293	377	535	242

Tabelle 1: Raumprogramm

Das Raumprogramm des Vorprojekts weist gegenüber der aktuell bestehenden Raumfläche des Amts für Verbraucherschutz einen Flächenzuwachs von insgesamt 882 m<sup>2</sup> auf. Der Hauptbedarf betrifft mit 479 m<sup>2</sup> zusätzlicher Fläche den Laborbereich. Dieser Zuwachs ist notwendig, weil im bestehenden Laborgebäude Nebennutzungsflächen zur Hauptnutzung verwendet werden. Die Platzverhältnisse in den Laborräumen entsprechen nicht mehr den heutigen Sicherheitsanforderungen. Im Weiteren verlangt das Verhindern von Kontaminationen bei heiklen Analysen die Aufteilung der Arbeitsschritte in getrennte Räume, was zusätzlich Platz benötigt. Die HNF des Bürobereichs weist in etwa die heutige Grösse auf. Der Zuwachs im Allgemeinen Bereich und in den Nebenräumen und im Lager ist eine Reserve für die Zukunft. Der grösste Teil des Zuwachses befindet sich im Untergeschoss. Die Grösse des Untergeschosses ist durch die Dimension der zusammenhängenden Fläche des Laborbereichs bestimmt (vgl. Ziffer 3.4.2).

### 3.3 Politische Rahmenbedingungen

#### 3.3.1 Vorstösse

Das Projekt wurde nebst den Nutzeranforderungen auch aufgrund politischer Vorstösse weiterentwickelt:

## Holzbau

Die beiden parlamentarischen Vorstösse (18.261) Postulat betreffend Realisierung Polizeigebäude aus Schweizer Holz und (19.98) Interpellation betreffend Holzverwendung zeigen den politischen Willen zur Realisierung von Holzbauten deutlich auf. Zudem vertraten die Kommissionen Gesundheit und Sozialwesen (GSW) und Allgemeine Verwaltung (AVW) die Ansicht, dass auch beim Labor Amt für Verbraucherschutz ein wesentlicher Anteil mit Holz zu planen sei. Dies wurde auch in der Interpellationsbeantwortung so aufgenommen.

## Biodiversität

Mit Beantwortung der (19.354) Interpellation betreffend Biodiversität im Siedlungsraum hat der Regierungsrat ausgeführt, dass sich das Projekt "Neubau Amt für Verbraucherschutz" ebenfalls dem Thema widmen wird. Zusätzlich wurde in der Beantwortung der (19.145) Motion betreffend Schaffung von Standards für naturnahe Umgebungsgestaltung auf kantonalen Parzellen zur Förderung der Biodiversität beim Projekt "Neubau Amt für Verbraucherschutz" ein wesentliches Potenzial zur ökologischen Aufwertung geortet.

## Klima

In der Beantwortung der (20.56) Interpellation betreffend Klimaanlageanlagen in büroähnlichen Räumen hat der Regierungsrat ausgewiesen, dass das Projekt "Neubau Amt für Verbraucherschutz" aufgrund der Nutzungsvorgaben gemäss dem im Kanton für Neubauten geltenden Minergie-Standard mittels Erdsonden/Grundwasser gekühlt wird.

## Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage)

Mit Beantwortung des (19.244) Postulats betreffend Berücksichtigung des Einsatzes von PV-Anlagen bei Submission und Vergabe sowie derjenigen zum (19.133) Postulat betreffend Pilotprojekt für ein teilautarkes kantonales Gebäude wurde unter anderem das Projekt "Neubau Amt für Verbraucherschutz" zitiert, bei welchem diese beiden Anliegen aufgenommen werden.

### **3.3.2 Rückmeldungen Kommissionen GSW und AVW**

Im Rahmen des Projektierungskreditanspruchs wurden der Kommission GSW am 28. Mai 2019 und der Kommission AVW am 21. Juni 2019 die Machbarkeitsstudie und das geplante Vorgehen detailliert vorgestellt. Beide Kommissionen erkannten den Bedarf für neue Räumlichkeiten und haben sich für das Projekt ausgesprochen.

Folgende Hinweise seitens der Grossratskommissionen wurden aufgenommen:

#### Aufstockbarkeit

Die Forderung nach einer Aufstockbarkeit des Gebäudes wurde in den statischen Belangen berücksichtigt. Bei diesem Punkt ist zu beachten, dass eine allfällige Realisierung mit einem vorübergehenden Auszug des Amtes für Verbraucherschutz verbunden wäre. Nichtsdestotrotz macht diese Vorinvestition Sinn, da in der Zone für öffentliche Bauten keine Ausnutzungsbeschränkung herrscht und mit dem zweigeschossigen Pavillonbau entsprechend Entwicklungspotential für zwei weitere Stockwerke geschaffen werden kann.

#### Schaffung von Reserveflächen

Das Projekt sieht Reserveflächen im Umfang von 359 m<sup>2</sup> vor. Wie nachstehend erwähnt, entschied sich die Regierung im Wesentlichen aus betrieblichen Gründen für den zweistöckigen Pavillonbau. Treiber für das optimierte Obergeschoss sind die effektiven Betriebsabläufe in den Laboren. Die Geschossfläche bemisst sich somit am Bedarf an Laborfläche. Sie bestimmt dadurch auch die Fläche für die weiteren Stockwerke. Die Differenz im Keller- und Büroggeschoss (Nebenräume/Lager) von rund 240 m<sup>2</sup> zur Bestellung bildet nun das Entwicklungspotenzial der inneren Verdichtung ab und leistet so einen Beitrag an die nachhaltige Umsetzung des Projekts.



### **3.4 Beschrieb Bauprojekt**

#### **3.4.1 Ortsbild**

Der Neubau ist mit einer Abmessung von 52 x 52 Metern als zweigeschossiger freistehender Pavillon im südwestlichen Bereich der Parzelle des Areals angesiedelt. Der wegen dem Hochwasserschutz leicht angehobene verglaste Baukörper öffnet sich allseitig zur Umgebung. Einer klaren Nutzungsverteilung entsprechend ist der Baukörper in vier Raumschichten organisiert: Laubengang, Hauptfunktionen, Nebenräume und zentraler Raum. Die Gebäudehöhe mit rund 10 Metern fügt sich gut in den vorhandenen städtebaulichen Kontext ein. Der Haupteingang erfolgt über die Ostseite des Gebäudes. Der Nebeneingang liegt auf der Westseite. Die Anlieferung ins Untergeschoss wird direkt von einer aussenliegenden Hebebühne gegenüber dem Hauptbau des BZU sichergestellt.

#### **3.4.2 Architektur, Tragwerk und Bauprozess**

Aufgrund der notwendigen Raumhöhen ist das Gebäude geschossweise in drei unterschiedliche Nutzungen unterteilt. Die Laborräume befinden sich im Obergeschoss, die Büroebene ist im Erdgeschoss, und die Lager/Technikräume/Speziallabore/Garderoben sind im Untergeschoss angeordnet. Jedes Geschoss ist in konzentrischen Raumschichten organisiert. In der äusseren Raumschicht befinden sich im Erdgeschoss alle Büros und Sitzungszimmer. Im Obergeschoss sind in diesem Bereich die Laborräume und Schreibplätze der Laborantinnen und Laboranten sowie die Büros der Sektionsleitenden der Laborsektionen angeordnet. Diese Raumzonen können so maximal von der natürlichen Belichtung über den Laubengang profitieren. Im Kernbereich sind im Obergeschoss die sensiblen Messlabore angeordnet. Der zentrale Raum im Erdgeschoss unterhalb der Messlabore wird durch Oberlichter belichtet. Dieser Raum besteht aus Fokuszonen für kurze Besprechungen sowie der Bibliothek, die auch als Pausenraum genutzt wird. Der Kernbereich bietet eine einfache Orientierung für die Mitarbeitenden sowie die Besucher. Auch kann er für künftige Nutzungen flexibel verwendet werden.

Das Gebäude verfügt über zwei innenliegende Treppenanlagen und einen grossen Lift, der das Gebäude hindernisfrei erschliesst. Die Entfluchtung erfolgt über die aussenliegenden Laubengänge.

Das Tragwerk richtet sich nach den Anforderungen der einzelnen Nutzungsbereiche und ist wirtschaftlich ausgelegt. Da die Labore über hochsensible Geräte verfügen, wurden die Tragsysteme und deren Materialisierung auf die Schwingungsanforderungen dieser Laborbereiche angepasst. Die Kernzone mit den sensiblen Messlaboren im Obergeschoss sowie das Untergeschoss ist in Massivbauweise ausgeführt. Alle anderen Tragstrukturen werden in Holz und Holz-Hybrid-Konstruktionen ausgeführt. Dies führt zu einem hohen Anteil des Baustoffs Holz im Neubau. Die Aufstockbarkeit gemäss Ziffer 3.3.2 wurde dabei berücksichtigt. Detailliertere Informationen finden sich im erläuternden Projektbericht.

Bei der Materialisierung wird auf Funktionalität und Nachhaltigkeit Wert gelegt. Die Büroräume werden unter Einhaltung der kantonalen Standards realisiert und verfügen über funktionale und kostenbewusste Oberflächen. Indem auch bei der Materialisierung dem Baustoff Holz der Vorzug gegeben wird, entsteht eine naturnahe und warme Raumatmosphäre. Die Laborräume werden als Arbeitsräume ausgebildet und sind unter Berücksichtigung der hohen Anforderungen, die aus den Arbeitsprozessen resultieren, robust materialisiert. Die Leitungsführungen an den Decken sind offen sichtbar. Dies spart Kosten und erleichtert erforderliche Revisionen.

Für den Neubau ist ein bauliches Brandschutzkonzept erforderlich. Die Entfluchtung aller oberirdischen Geschosse erfolgt über die aussenliegenden Laubengänge und Aussentreppen. Dadurch können möglichst grosse Nutzungseinheiten als Brandabschnitte gebildet werden. Dies führt zu geringeren Kosten bei gleichzeitig grösstmöglicher Flexibilität für zukünftige Nutzungsanpassungen. Die Konzeption nach der SIA 500 "hindernisfreie Bauten" ist eingeflossen. Entsprechend sind Zugänge, Lift und Nasszellen eingeplant.

### **3.4.3 Labor**

Der Laborbereich bildet das Herzstück des Gebäudes. Um einen optimalen und wirtschaftlichen Betriebsablauf zu garantieren, wurde das Raumprogramm zusätzlich in Zusammenarbeit mit einem externen Experten weiter geschärft, wonach die Anforderungen an ein Labor mit der Statik in Einklang gebracht wurden. Um das Gebäudevolumen zu optimieren und optimale Nutzungsabläufe zu garantieren, wurden alle Labore im Obergeschoss zusammengefasst. Die Konzeption erlaubt zudem eine effiziente Anordnung der notwendigen Labortechnik sowie der Heizungs-, Lüftungs-, Klima-, Kälte-, Sanitär- und Elektroanlagen (HLKKS-E).

Alle Labore wurden in enger Zusammenarbeit mit den Laborplanern und dem Nutzer entwickelt und optimiert. Die Ausstattung erfolgt gemäss den gesetzlichen Sicherheitsvorgaben mittels speziellem Labormobiliar und mit den erforderlichen speziellen Schutzausrüstungen. Eine hohe Flexibilität und mögliche räumliche Anpassungen an zukünftige Nutzungsänderungen wurden in der Planung berücksichtigt.

### **3.4.4 Gebäudetechnik**

Die Labore stellen höchste Anforderungen an die technische Infrastruktur der Betriebseinrichtung und der Gebäudetechnik. Eine möglichst grosse Flexibilität für zukünftige Änderungen ist zu gewährleisten.

Zu den gebäudetechnischen Themen wird aufgrund der Detail-Komplexität auf das entsprechende Kapitel im erläuternden Projektbericht verwiesen.

### **3.4.5 Weitere Abklärungen**

Das geplante Gebäude befindet sich auf dem Areal des Bildungszentrums Unterentfelden (BZU). Dabei wurden insbesondere nachfolgende Synergien geprüft:

#### **Gastronomie**

Bezugnehmend auf den geplanten Zuwachs an kantonalen Mitarbeitenden auf dem Areal des BZU (2022 Informatik Aargau und 2024 Amt für Verbraucherschutz) wurde überprüft, ob die Kapazitäten der von der Eldora AG betriebenen Küche zur mittäglichen Essensaufbereitung auch zukünftig ausreichen werden. Es zeigte sich, dass eine Erweiterung/Erneuerung des Küchen- und Buffetbereichs nicht notwendig ist, wenn man die externen Besucherzahlen, die auch den Gastronomie-Bereich über Mittag nutzen, entsprechend reduziert. Somit kann eine Investitionssumme von geschätzten 1,3 Millionen Franken eingespart werden.

#### **Parkplatzsituation**

Eine Studie hinsichtlich der Parkplatzsituation kommt zum Schluss, dass die bestehenden Parkplätze für die Nutzer der Bauschule und für die künftigen Mitarbeitenden der Informatik Aargau sowie des Amtes für Verbraucherschutz knapp ausreichen. Die im Raumbedarf ausgewiesene notwendige Anzahl von 46 Parkplätzen kann auf dem arealseitigen, an das Gebäude angrenzenden Parkplatz somit bereitgestellt werden. Das Gebäude ist auch per öffentlichen Nahverkehr sehr gut erreichbar. Viertelstündlich fährt eine S-Bahn vom Bahnhof Aarau in knapp zehn Minuten bis zur Haltestelle Oberentfelden Uerkenbrücke. Von da sind es noch fünf Minuten zu Fuss bis zum Amt für Verbraucherschutz.

## **3.5 Nachhaltigkeit**

Der Regierungsrat hat im Jahr 2010 beschlossen, dass für Neubauten der Standard Minergie®-P-Eco oder ein vergleichbarer Standard einzuhalten ist. Abweichungen beziehungsweise Ausnahmen sind zu begründen. Das vorliegende Bauvorhaben erfüllt die Anforderungen an das nachhaltige Bauen und Bewirtschaften. Aufgrund der Spezialnutzung Labor wird mit der zuständigen Stelle geklärt, ob eine Minergie®-P-Eco- Zertifizierung möglich sein wird.

Mit der Nutzung von Grundwasser für den Energiebedarf werden elf Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr eingespart.

Zudem wird auf die Verwendung von nachhaltigen, ökologischen Baumaterialien mit einem tiefen Anteil an grauer Energie und geringen Treibhausgasemissionen Wert gelegt. Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Vielfalt von Lebensräumen und Arten im Aussenbereich werden zudem berücksichtigt.

### **3.5.1 Einsatz von Holz**

Das Gebäude wird so weit wie möglich in Holzbauweise umgesetzt. Aufgrund der hohen Schwingungsanforderungen durch die Labornutzungen müssen jedoch das Untergeschoss und die Kernzone mit den zentralen Messlaboren im Obergeschoss in Massivbauweise ausgeführt werden.

Aufgrund der weitgehenden Anwendung des Baustoffs Holz werden rund 800 m<sup>3</sup> Holz verbaut und somit 581 Tonnen CO<sub>2</sub> gebunden.

Der Einsatz von Holz wird in der Konzeption und Materialisierung wie folgt angestrebt:

- Holz-Hybridbauweise
- Tragwerk-Systematik anhand der Anforderungen der Laborgeräte an das Schwingungsverhalten wurden definiert.
- Anforderungen der einzelnen Räume an Oberflächen (Hygiene, Abwischbarkeit) und Raumluft (Materialausdünstungen) werden berücksichtigt.
- Wenn möglich Holzkonstruktion sichtbar; raumspezifische Herangehensweise betreffend Oberflächenschutz bei sichtbarem Holz. Dies wird im Laufe des Bauprojekts konkretisiert.
- Erhöhte Flexibilität beziehungsweise Aufstockbarkeit ist bei einer Holztragkonstruktion gewährleistet.

### **3.5.2 Nachhaltiges Energiekonzept**

Die Wärme- und Kälteerzeugung erfolgt über eine mit Grundwasser versorgte Wärmepumpen-Anlage. Diese deckt den Heiz- und Kühlbedarf des Gebäudes zu 100 %. Ein Teil des Kühlbedarfs kann als Freecooling direkt mit Grundwasser gedeckt werden. Die Versorgung mit Frischluft und die Abfuhr der belasteten Abluft erfolgen mittels Lüftungsanlagen. Die Lüftungsanlagen verfügen über eine Wärmerückgewinnung, durch welche entsprechend der Aussentemperatur die in der Abluft enthaltene Wärme beziehungsweise Kälte zurückgewonnen wird.

Der Strombedarf wird über eine grossflächige PV-Anlage auf dem Dach gedeckt. Der Eigenverbrauch des produzierten Stroms wird unter der Prämisse "Wirtschaftlichkeit" maximiert. Die Peak-Leistung (Maximalleistung) genügt den Minergie®-P-Vorgaben.

### **3.5.3 Biodiversität**

Die Ziele der Biodiversität werden mit der Förderung der biologischen Vielfalt und der nachhaltigen Nutzung derselben verfolgt.

Die Bepflanzung erfolgt mit standortgerechten und einheimische Arten. Mit dem Konzept der "Biodiversitätclumps" werden durch die teilweise dichte Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern und Bäumen Nistplätze für diverse Vogelarten, Blindschleichen-Verstecke und Igelunterschlupfe bereitgestellt. Die Dachfläche wird mit einer für die Region typischen und auf die PV-Anlage abgestimmten Gräsermischung begrünt. Die Verwendung von heimischem Pflanzmaterial führt im Vergleich zu Pflanzgut unbekannter Herkunft zu besseren Anwuchsergebnissen. Auch sind einheimische Pflanzen in der Regel robuster, da sie Schädlingsbefall oder extreme Witterungsverhältnisse besser überstehen. Entsprechend sind weniger Ausfälle zu verzeichnen. Dies sichert die Dauerhaftigkeit der

Pflanzung. Das begrünte Dach leistet zudem einen Beitrag an die Retentionswirkung. Das Regenwasser wird konsequent versickern oder der nahegelegenen Suhre zugeführt. Mit den eingeplanten Massnahmen wird die Biodiversität aktiv gefördert und das Areal BZU/Amt für Verbraucherschutz aufgewertet. Ergänzend dazu wird das Projekt von der interdepartementalen Begleitgruppe "Natur 2030" auditiert und so weiterentwickelt.

### 3.6 Kunst im öffentlichen Raum

Die vom Regierungsrat eingesetzte Kommission Kunst im öffentlichen Raum (KKiöR) legt das Vorgehen zur Erlangung eines bau- und situationsbezogenen künstlerischen Vorschlags und den möglichen Standort der Kunstintervention fest. Sie überwacht und begleitet die Projektierung und Ausführung des Werks. Für die Kunst sind Kosten von Fr. 108'000.– eingestellt. Das Auswahlverfahren und die Jurierung finden voraussichtlich im 2. Quartal 2021 statt.

## 4. Kosten und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

### 4.1 Übersicht Erstellungskosten

Immobilien Aargau verfolgt das Ziel, dem Grossen Rat Immobiliengeschäfte mit einer Kostenermittlungstoleranz von  $\pm 10\%$  vorzulegen.

Das Projekt "Neubau Amt für Verbraucherschutz" 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 (Baukostenplanung) gemäss Kostenschätzung ( $\pm 15\%$ ) des Generalplaners stellen sich wie folgt dar:

BKP	Bezeichnung	BKP 2-stellig (in Franken)	BKP 1-stellig (in Franken)
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>		<b>841'000</b>
10	Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	49'000	
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	95'000	
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	311'000	
15	Anpassungen an bestehende Erschliessungsanlagen	354'000	
17	Spezialtiefbau	32'000	
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>		<b>35'149'000</b>
20	Baugrube	1'001'000	
21	Rohbau 1	6'008'000	
22	Rohbau 2	3'215'000	
23	Elektroanlagen	3'321'000	
24	HLK-Anlagen, Gebäudeautomation	5'522'000	
25	Sanitäranlagen	1'618'000	
26	Transportanlagen, Lageranlagen	129'000	
27	Ausbau 1	2'702'000	

BKP	Bezeichnung	BKP 2-stellig (in Franken)	BKP 1-stellig (in Franken)
28	Ausbau 2	2'033'000	
29	Honorare (Planer, Fachplaner und Spezialisten)	9'600'000	
<b>3</b>	<b>Betriebseinrichtungen</b>		<b>3'360'000</b>
38	Laboreinrichtungen	3'360'000	
<b>4</b>	<b>Umgebungsarbeiten</b>		<b>1'096'000</b>
40	Terraingestaltung	41'000	
41	Roh- und Ausbauarbeiten	114'000	
42	Gartenanlagen	493'000	
44	Installationen	78'000	
46	Trassenbauten	370'000	
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten und Übergangskonten</b>		<b>1'165'000</b>
51	Bewilligungen, Gebühren	341'000	
52	Dokumentation und Präsentation	802'000	
56	Übrige Baunebenkosten	22'000	
<b>6</b>	<b>Unvorhergesehenes Bau</b>		<b>1'250'000</b>
600	Unvorhergesehenes Bau (ca. 3,5% von BKP 1 und 2)	1'250'000	
603	Bestellungsänderungen Nutzer	0	
<b>9</b>	<b>Ausstattung</b>		<b>1'039'000</b>
90	Möbel	844'000	
92	Textilien	44'000	
95	Signaletik	43'000	
98	Künstlerischer Schmuck	108'000	
<b>Total Erstellungskosten inklusive 7,7 % MwSt.</b>			<b>43'900'000</b>

Tabelle 2: Kostenübersicht Erstellungskosten<sup>1</sup>

#### 4.1.1 Kreditsicht einmalige Aufwendungen für Gesamtprojekt

Bisherige einmalige Aufwendungen	(in Franken)
Für das Vorhaben bislang aufgelaufene Aufwendungen für Projektierung (gerundet, per 31.07.2020)	1'401'531

Tabelle 3: Bisherige einmalige Aufwendungen

Die einmaligen Aufwendungen für den Ausführungskredit dieses Vorhabens stellen sich wie folgt dar:

<sup>1</sup> Kostenvoranschlag  $\pm 15\%$ , Index: Schweizerischer Baupreisindex, Nordwestschweiz, Neubau Bürogebäude, Indexstand April 2020, 95,9 Punkte, Basis Oktober 2015.

<b>Kreditsicht einmalige Aufwendungen</b>	<b>(in Franken)</b>	<b>(in Franken)</b>
Vorbereitungsaufwand (Machbarkeitsstudie, Standortanalyse)	160'000	
Erstellungskosten Gebäude BKP 1–9	43'900'000	
<b>Total Anlagekosten einmalige Aufwendungen</b>		<b>44'060'000</b>
Kostenermittlungstoleranz (rund 10 % der Erstellungskosten) <sup>2</sup>		4'406'000
Rundung		-6'000
<b>Total Verpflichtungskredit brutto (inklusive 7,7 % MwSt.)</b>		<b>48'460'000</b>
Beiträge Dritter		-0
<b>Nettobelastung Kanton (inklusive 7,7 % MwSt.)</b>		<b>48'460'000</b>

Tabelle 4: Kreditsicht einmalige Aufwendungen

#### 4.1.2 Kostenentwicklung gegenüber Stand Projektierungskredit

Die zur Beantragung des Verpflichtungskredits erstellte Kostengrobschätzung wurde anhand einer groben Machbarkeitsstudie mit einer Ermittlungstoleranz von 20 % berechnet. Ausgehend von rund 39 Millionen Franken resultiert ein oberer Gabelwert von rund 46,8 Millionen Franken. Die aktuelle Kostenschätzung mit den präziseren Grundlagen liegt nun bei 43,9 Millionen Franken.

Die nachfolgend aufgeführten Positionen sind Veränderungen, die im Projektierungsverlauf aufgenommen und bearbeitet wurden. Einerseits sind dies zusätzliche Erkenntnisse aufgrund des fortgeschrittenen Planungsstands, andererseits Einarbeitungen von politischen Forderungen oder ein Abbild von Einsparungsbemühungen. Detaillierte Erläuterungen zu diesen Positionen sind im erläuternden Projektbericht aufgeführt.

<b>Kostenentwicklung Erstellungskosten inkl. MwSt.</b>	<b>(in Franken)</b>
Kostengrobschätzung Phase Projektierungskredit (±20 %)	39'000'000
Veränderung Gebäudevolumetrie, Mehrflächen UG	1'310'000
Erschliessung der Werkleitungen	250'000
Mehraufwand Holzbauweise	800'000
Partiell erhöhte Schwingungsanforderungen an Gebäudestruktur	280'000
Laboranlagen	1'640'000
Wärme- und Kältesystem mit Heiz- und Kühlelementdecken, akustisch wirksam	450'000
Sanitäranlagen (Retention, Wasseraufbereitung, Mehranschlüsse)	550'000
Diverse Projektoptimierungen, erhöhter Detaillierungsgrad	-1'210'000
Resultierende Honorar-Mehraufwendungen	830'000
<b>Total Kostenschätzung (±15 %)</b>	<b>43'900'000</b>

Tabelle 5: Kostenentwicklung Erstellungskosten

<sup>2</sup> Der Verpflichtungskreditantrag für den Ausführungskredit weist eine Toleranz von +0 % aus. Die Kostenschätzung der Planer weist demgegenüber nach dem Vorprojekt+ eine Kostenermittlungstoleranz von ±15 % aus. Um dieser Diskrepanz Rechnung tragen zu können, wird eine Kostenermittlungstoleranz von +10 % berücksichtigt.

## **4.2 Jährliche wiederkehrende Aufwendungen**

Es müssen keine wiederkehrenden Aufwendungen beantragt werden. Parkplätze müssen keine angemietet werden. Diese sind auf dem Areal vorhanden.

## **4.3 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung**

### **4.3.1 Nutzungssicht**

Die Erstellung eines Laborneubaus ermöglicht einen modernen, effizienten Laborbetrieb unter Einhaltung der geltenden Sicherheits- und Umweltschutzanforderungen. Zur Sicherstellung einer effektiven Lebensmittelkontrolle und einer gezielten Trinkwasserüberwachung im Kanton Aargau ist das Vorhandensein eines funktionstüchtigen Labors unabdingbar. Dadurch kann das Inspektionspersonal aufgrund von Untersuchungsergebnissen erforderliche Massnahmen umgehend umsetzen, was gerade im Falle von Trinkwasserverunreinigungen entscheidend ist. Die Realisierung des Neubauprojekts stärkt zudem das Kompetenzzentrum für den Verbraucherschutz im Kanton.

### **4.3.2 Immobiliensicht**

Das über 100-jährige Laborgebäude ist stark sanierungsbedürftig. Auch reichen die vorhandenen Platzverhältnisse vor Ort zur Durchführung der geforderten Untersuchungen nicht aus. Eine entsprechende Anpassung der bestehenden Strukturen und die notwendige Flächenerweiterung (Soll-Hauptnutzfläche = 2'950 m<sup>2</sup>) sind am Kunsthauseweg 24 nicht realisierbar. Ein Ersatzneubau, der zudem geringere Betriebskosten generieren wird, ist deshalb zwingend notwendig.

Mit dem Neubau für das Amt für Verbraucherschutz werden bestehende Flächen für andere Nutzungen frei. Das heutige Laborgebäude am Kunsthauseweg 24 ist aufgrund des baulichen Zustands als Abbruchobjekt zu betrachten und wurde laut einer Verkehrswertschätzung im Jahr 2009 auf ca. 1,1 Millionen Franken eingeschätzt. Dies entspricht ungefähr dem Landwert. Der Markt erlaubt voraussichtlich wesentlich höhere Verkehrswerte. Die aufzugebenden Liegenschaften generieren einen kalkulatorischen Wert von mindestens 6,4 Millionen Franken. Das Mietwertäquivalent der freiwerdenden Flächen im Calame-Haus wird auf ca. 5,3 Millionen Franken geschätzt. Die frei werdenden Flächen im Calame-Haus ermöglichen die Reduktion von Anmietungen am Standort Aarau.

### **4.3.3 Immobilien-Standards**

Die Planung der Büroräume basiert auf den Immobilien-Standards für Verwaltung des Kanton Aargau (Version 1.0, Oktober 2015). Mit 11,8 m<sup>2</sup> pro Arbeitsplatz wurde der Zielwert von 12 m<sup>2</sup> Bürofläche pro Arbeitsplatz eingehalten. Im Hinblick auf die sich ändernden Ansprüche an die Arbeitsplätze wurden die Zwischenwände als nicht-tragend geplant, um eine grösstmögliche Flexibilität für die Zukunft zu gewähren. Die Planung der Haustechnik und die Ausstattung der Laborräume wird hingegen durch die Nutzung als Labor vorgegeben. Hier sind die aktuellen Labor-Standards und die besonderen Anforderungen des Nutzers ausschlaggebend.

### **4.3.4 Betriebliche Synergien**

Die Konzentration der Aufgaben an einem Standort führt zu einfacheren internen Betriebsabläufen und einer besseren internen Kommunikation. Die Führung der Organisationseinheit wird damit deutlich erleichtert und eine angemessene Ausgestaltung des Empfangs wird ermöglicht. Die Zusammenlegung lässt die Nutzung von Synergien im Bereich Infrastruktur zu. Dies führt beispielsweise zur wirtschaftlicheren Nutzung von Sitzungsräumen.

### **4.3.5 Kennzahlen und Benchmarks**

Als Vergleichsobjekte wurden kombinierte Labor-Büro-Gebäude wie das Projekt des Amtes für Verbraucherschutz Kanton Zug (AVS Zug), der Neubau BSS des Departements für Biosysteme der ETH Zürich (BSS ETH) und der Neubau des Laborgebäudes für die Chemie der Universität Zürich (UZI 5) analysiert und mit dem vorliegenden Vorprojekt+ verglichen:

Kennzahl	AVS Studie <sup>3</sup>	AVS VP+ <sup>4</sup>	AVS Zug	BSS ETH	UZI 5
Geschossfläche (GF) (in m <sup>2</sup> )	5'401	6'784	3'481	36'120	33'908
Geschossvolumen (GV) (in m <sup>3</sup> )	24'417	28'832	13'795	171'513	148'858
Arbeitsplätze (AP)	81	96	21	ca. 600 nicht vergleichbar	Keine Angaben
Bürofläche (HNF) (in m <sup>2</sup> )	1'116	1'135	251	4'026	Keine Angaben
Geschosshöhe (GV/GF) (in m)	4.52	4.25	3.96	4.75	4.39
Bürofläche / AP (in m <sup>2</sup> /AP)	13.8	11.8	12.0	Nicht vergleichbar	Keine Angaben
BKP 2 / GF (in Fr./m <sup>2</sup> )	5'803.–	5'181.–	4'821.–	Keine Angaben	3'730.–
BKP 2 +3 / GF (in Fr./m <sup>2</sup> )	6'264.–	5'676.–	5'234.–	Keine Angaben	6'000.–
BKP 1-9 / GF (in Fr./m <sup>2</sup> )	7'517.–	6'471.–	6'392.–	5'986	7'425.–

**Tabelle 6: Kennzahlen und Benchmarks**

Die Gesamtkosten des Vorprojekts+ für den Neubau des Amtes für Verbraucherschutz sind höher als die Gesamtkosten der Studie. Dies begründet sich unter anderem in der Anordnung der Labor-Nutzfläche in einem Geschoss im Vorprojekt+. Die zur Gewährleistung optimaler Betriebsabläufe im ersten Obergeschoss angesiedelte Laborfläche bestimmt so die Volumetrie des Gebäudes. Es resultieren insgesamt höhere Geschossflächen (GF) und -volumen (GV).

Ein wichtiger Beitrag zu einem wirtschaftlichen Konzept ist die Projektgestaltung mit der Fluchtwegführung ausserhalb des beheizten Gebäudevolumens über den Laubengang. Dies führt sowohl zu tieferen Baukosten als auch zu weniger Unterhalts- und Betriebskosten.

Die Analyse BKP 1-9 Fr./m<sup>2</sup> GF zeigt, dass die Benchmarks im Vergleich zur Kostengrobschätzung gehalten werden konnten. Aufgrund der im Amt für Verbraucherschutz etablierten Spurenanalytik ist der Installationsgrad der Labore in Unterentfelden höher und das räumliche Raster noch etwas enger als beim Projekt "AVS Zug". Somit ist beim Amt für Verbraucherschutz eine Kompaktheit vorhanden, die zu einem erhöhten Kennwert BKP 2+3 Fr./m<sup>2</sup> GF führt und die Differenz zum Kennwert in Zug erklären lässt.

Der Kennwert zur Geschossfläche GF (AVS VP+) bezieht sich nicht ausschliesslich auf die reine Geschossfläche, sondern berücksichtigt einen Teil der Aussengeschossflächen (AGF) des Laubengangs (1,20 m, Fluchtwegbreite). Dieses Vorgehen ist deshalb angezeigt, da die Entfluchtung beim Projekt in Unterentfelden über die AGF geführt wird. Diese Berechnungs-Konzeption trägt substantiell zur Erhöhung der Kennwerte GF und GV bei.

Beim Wert des Projekts in Zug gilt es zudem zu beachten, dass ein komplettes Geschoss nicht ausgebaut wurde, die Schwingungsanforderungen aufgrund der tieferen Prozessanforderungen geringer

<sup>3</sup> Stand Projektierungskredit

<sup>4</sup> Stand Ausführungskredit Vorprojekt mit vertieften Kostenabklärungen; der Laubengang wurde mit 1,20 m Breite bei Geschossfläche und Geschossvolumen mitberücksichtigt.



ausgefallen sind und das Gebäude in der vergleichsweise etwas günstigeren Massivbauweise erstellt wurde. Diese Vorgaben haben direkte Auswirkungen auf die Benchmarks. Daher kann man die beiden Gebäude nur bedingt vergleichen.

Der prognostizierte Baukostenkennwert BKP1-9 / GF für den Neubau BSS (im Bau, Fertigstellung per Ende 2021 geplant), dem neuen Forschungslabor der ETH Zürich in Basel, ist in der gleichen Grössenordnung, wie bei den kantonalen Laboren. Dass er etwas tiefer liegt, lässt sich damit erklären, dass es sich um einen mehr als sechsmal so grossen Bau handelt, was auch zu einer grösseren Kosteneffizienz führt. Auch der Baukostenkennwert BKP1-9 / GF für den Neubau Laborgebäude Uni Zürich zeigt die kostenmässig gute Einordnung des Vorprojekts+.

Der Vergleich der vier Laborbauten zeigt, dass sich das vorliegende Vorprojekt+ knapp unter dem ermittelten Durchschnittswert BKP1-9 / GF von Fr. 6'568.– pro m<sup>2</sup> bewegt.

Fazit: Wenngleich solche Kennwertvergleiche mit Unschärfen behaftet sind, ist festzustellen, dass das vorliegende Vorprojekt+ mit der daraus resultierenden Kostenschätzung der Kennwertprüfung zu den Vergleichsprojekten Stand hält und demnach als wirtschaftlich zu betrachten ist.

## **5. Rechtsgrundlagen**

### **5.1 Aufgaben des Amts für Verbraucherschutz**

Das Amt für Verbraucherschutz sorgt für die Sicherstellung des Gesundheits- und Umweltschutzes und des Schutzes vor Täuschungen der Bevölkerung in den Bereichen Lebensmittel-, Trink- und Badewasser, Gebrauchsgegenständen, Messwesen, Schutz vor Passivrauchen, Chemikalien, Organismen und Radon. Ebenfalls sorgt es für den Schutz der Bevölkerung und der Tiere, indem es Seuchenausbrüche verhindert und bekämpft sowie Tierhaltungen hinsichtlich Sicherstellung des Tierwohls überwacht.

Die Aufgaben des Amts für Verbraucherschutz basieren weitestgehend auf Bundesvorgaben. Verschiedene Gesetze definieren dabei klare Vorgaben an den kantonalen Vollzug. So verlangt das eidgenössische Lebensmittelgesetz vom 20. Juni 2014 (LMG) in Art. 49, dass die Kantone neben einer Kantonschemikerin oder einem Kantonschemiker und einer Kantonstierärztin oder einem Kantonstierarzt für den Vollzug dieses Gesetzes die ausreichende Anzahl an Lebensmittelinspektorinnen und –inspektoren, Lebensmittelkontrolleurinnen und –kontrolleuren, amtlichen Tierärztinnen und Tierärzten sowie amtlichen Fachassistentinnen und –assistenten einsetzen. Zudem verlangt Art. 48 LMG, dass die Kantone zur Untersuchung der Proben spezialisierte und akkreditierte Laboratorien betreiben.

### **5.2 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 48,46 Millionen Franken 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).

## 6. Verhältnis zur mittel- und langfristigen Planung

### 6.1 Aufgaben und Finanzplan (AFP) 2021-2024

Gemäss Kostenzusammenstellung ergeben sich für dieses Vorhaben einmalige Aufwendungen von Fr. 48'460'000.–.

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

Einmaliger Aufwand:

in 1'000 Fr.	Bis 2019	Bu 2020	Bu 2021	P 2022	P 2023	P 2024	ff. 2025	Total
<b>AFP 2021–2024</b>	<b>558</b>	<b>4'000</b>	<b>1'500</b>	<b>9'000</b>	<b>14'000</b>	<b>13'000</b>	<b>3'000</b>	<b>45'058</b>
Globalbudget (FB 150)	0	0	0	0	0	0	0	0
Investitionsrechnung (FB350)	558	4'000	1'500	9'000	14'000	13'000	3'000	45'058
<b>Finanzbedarf gemäss aktuellem Projektstand</b>	<b>558</b>	<b>1'900</b>	<b>1'500</b>	<b>10'000</b>	<b>15'750</b>	<b>15'400</b>	<b>3'352</b>	<b>48'460</b>
Globalbudget (FB 150)	0	0	0	0	0	0	0	0
Investitionsrechnung (FB 350)	558	1'900	1'500	10'000	15'750	15'400	3'352	48'460
<b>Abweichung</b>	<b>0</b>	<b>-2'100</b>	<b>0</b>	<b>+1'000</b>	<b>+1'750</b>	<b>+2'400</b>	<b>+352</b>	<b>+3'402</b>
Globalbudget (FB 150)	0	0	0	0	0	0	0	0
Investitionsrechnung (FB 350)	0	-2'100	0	+1'000	+1'750	+2'400	+352	+3'402

Tabelle 7: Anmerkung: (+) Aufwand/Verschlechterung und (-) Ertrag/Verbesserung

Die Planung der Hochbauvorhaben wird laufend aktualisiert. Der aktuelle Mehrbedarf in den Planjahren 2022–2024 wird in der Investitionsrechnung des Aufgabenbereich 430 (Immobilien Aargau) durch eine Neupriorisierung respektive eine kontinuierliche Budgetierungs-Aktualisierung der geplanten Vorhaben kompensiert.

### 6.2 Folgeaufwand

Die Investitionen von Fr. 48'460'000.– (Kreditkosten) 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 jährliche Abschreibungen in der Höhe von ca. Fr. 3'890'493.–.

Abschreibungs- dauer	Anlagekategorie	Abschreibung gesamt (in Franken)	Abschreibung jährlich (in Franken)	Nutzungs- beginn
35 Jahre	Gebäude	13'377'100	382'203	01.08.2024
10 Jahre	Installationen, Einbauten, Mieterausbauten	35'082'900	3'508'290	01.08.2024
<b>Total</b>		<b>48'460'000</b>	<b>3'890'493</b>	

Tabelle 8: Abschreibungen

## 7. Auswirkungen

### 7.1 Personelle und finanzielle Auswirkungen auf den Kanton

Mit dem vorliegenden Projekt werden Arbeitsplätze aus alten Gebäuden in einen Neubau verschoben. Es werden keine neuen Arbeitsstellen für Staatsangestellte geschaffen. Das Projekt hat insofern Auswirkungen auf das Personal, als dass die Arbeitssicherheit (Laborluft, Lärm, Fluchtwege) an die heutigen Anforderungen angepasst wird und die Arbeitsabläufe vereinfacht werden (Zusammenführen von Bereichen).

Die finanziellen Auswirkungen sind in Kapitel 4 "Kosten und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung" dargestellt. Die zukünftigen Betriebskosten des Neubaus gegenüber den Altbauten werden tiefer liegen. Bereits die Energiebetrachtung für das alte Laborgebäude mit einem doppelt so hohen Heizenergiebedarf gegenüber vergleichbaren Gebäuden (obwohl durch die vielen Analysegeräte eine beachtliche Wärmeenergieabgabe vorliegt) weist auf eine markante Reduktion der Betriebskosten hin.

### 7.2 Auswirkungen auf Wirtschaft, Gesellschaft, Umwelt, Gemeinden, Bund und andere Kantone

Durch den Ersatz des Laborgebäudes wird gewährleistet, dass weiterhin wichtige, gesetzlich vorgeschriebene Verwaltungsaufgaben effizient, ökologisch und sicherheitstechnisch korrekt durchgeführt werden können.

Ein zeitgemässes Labor zur risikobasierten Untersuchung von Lebensmitteln und Trinkwasser ist integraler Bestandteil der Lebensmittelkontrolle. Durch die Kontrolltätigkeit in den rund 8'000 Lebensmittelbetrieben und Trinkwasserversorgungen im Kanton sorgt das Amt für Verbraucherschutz für sichere Lebensmittel und einwandfreies Trinkwasser für die Aargauer Bevölkerung. Gleichzeitig sichert diese Tätigkeit die Exportfähigkeit der zahlreichen namhaften und umsatzstarken Lebensmittelbetriebe im Kanton. Die Attraktivität des Kantons Aargau als Wirtschaftsstandort wird dadurch nachhaltig gestärkt.

Eine effiziente Durchführung von Verwaltungsaufgaben wird von der Kundschaft und der Bevölkerung erwartet und beeinflusst das Ansehen des Kantons Aargau positiv.

Das Projekt führt zu keinen direkten Auswirkungen auf Gemeinden, andere Kantone oder den Bund.

## 8. 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 (+/-15%)			◇	VP+ mit KS																
Bauprojekt mit Kostenvoranschlag (+/-10%)				◇	BP mit KV															
Anhörung				◇																
Bewilligungsverfahren																				
Politischer Prozess Ausführungskredit (GR)			◇		◇		◇		GRB Ausführungskredit											
Referendumsfrist									◇											
Ausschreibungs- und Ausführungsplanung																				
Ausführung																				
Inbetriebnahme / Bezug																				◇

Tabelle 9: Terminplan Neubau Amt für Verbraucherschutz

Das Vorprojekt mit der Kostenschätzung wurde im Juni 2020 abgeschlossen. Das zweite Halbjahr 2020 und das erste Halbjahr 2021 werden für den politischen Prozess benötigt, der mit den Beratungen im Grossen Rat bis zum Grossratsbeschluss und der anschliessenden Referendumsfrist bis Ende 2021 dauert. Der Baubeginn der Bauarbeiten ist ab März 2022 vorgesehen. Der Bezug der neuen Räumlichkeiten ist ab August 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 für die Botschaft an den Grossen Rat**

Für den Neubau Amt für Verbraucherschutz wird ein Verpflichtungskredit für einen einmaligen Bruttoaufwand von Fr. 48'460'000.– (Schweizerischer Baupreisindex SBI, Nordwestschweiz, Neubau Bürogebäude, Indexstand April 2020, 95,9 Punkte, Basis Oktober 2015) beschlossen. Der Verpflichtungskredit passt sich den indexbedingten Mehr- und Minderaufwendungen an.

### **Beilagen**

- Beilage 1: Erläuternder Projektbericht vom 31. Juli 2020
- Beilage 2: Raumprogramm
- Beilage 3: Situationsplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten