



GERICHTE KANTON AARGAU

11. August 2021

ANHÖRUNGSBERICHT

Neubau Bezirksgericht Lenzburg, Verpflichtungskredit

INHALT

1. Ausgangslage	6
1.1 Vorgeschichte	6
1.2 Geprüfte Varianten und Standortentscheid	7
1.2.1 Standortentscheid.....	7
1.2.2 Ergebnis der Überarbeitung als Solitär (eigenständiger Neubau)	8
1.3 Eigentumsverhältnisse	8
1.4 Rechtsgrundlage Bezirksgericht	9
2. Handlungsbedarf	9
2.1 Allgemeines	9
2.2 Raumbedarf	9
2.3 Raumstrukturen und Sicherheitsaspekte.....	11
2.3.1 Einzel- und Mehrpersonenbüros	11
2.3.2 Handlungsbedarf im Bereich Sicherheit und Diskretion	12
3. Umsetzung	12
3.1 Vorbemerkungen.....	12
3.2 Raumprogramm	13
3.3 Politische Rahmenbedingungen	16
3.3.1 Vorstösse	16
3.3.2 Rückmeldungen Kommissionen JUS und AWW.....	16
3.4 Städtebauliche Aspekte	17
3.5 Bauprojekt / Projektbeschrieb	17
3.5.1 Nutzungsdisposition	17
3.5.2 Innere Erschliessung und Zonenkonzept	18
3.5.3 Sicherheitskonzept	18
3.5.4 Äusseres Erscheinungsbild und Materialisierung	19
3.5.5 Anpassbare Gebäudestruktur	19
3.5.6 Gebäudetechnik und Energie.....	19
3.5.7 Parkplatzsituation	20
3.6 Nachhaltigkeit.....	20
3.6.1 Holz-Beton-Hybridbauweise	20
3.6.2 Gebäudestandard nach Minergie®-P Eco.....	20
3.6.3 Anergienetz	21
3.6.4 Photovoltaikanlage	21
3.7 Kunst im öffentlichen Raum	21
3.8 Parallelprojekte	22
3.8.1 Anergienetz der SWL Energie AG Lenzburg (SWL)	22
3.8.2 Gestaltungsplan	22
3.8.3 Ausbau Kantonsstrasse	23
3.8.4 Gestaltung und Aufwertung Park / Biodiversität.....	23
3.8.5 Integration der Kantonspolizei im Gewerbegebäude Malaga	23
4. Kosten und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	24
4.1 Übersicht Erstellungskosten	24
4.1.1 Kreditsicht einmalige Aufwendungen	25
4.2 Jährliche wiederkehrende Aufwendungen.....	26
4.3 Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen	27
4.3.1 Bauliche Synergien.....	27
4.3.2 Betriebliche Synergien.....	27
4.3.3 Flächenkennzahlen und Flächeneffizienz.....	27

4.3.4	Kostenkennzahlen	28
4.3.5	Fazit	29
5.	Verhältnis zur mittel- und langfristigen Planung	29
5.1	Finanzrecht	29
5.2	Aufgaben und Finanzplan (AFP) 2022–2025	29
5.3	Folgeaufwand.....	30
6.	Personelle und finanzielle Auswirkungen.....	31
6.1	Personelle und finanzielle Auswirkungen auf den Kanton Aargau	31
6.2	Auswirkungen auf Wirtschaft, Gesellschaft, Umwelt, Gemeinden, Bund und zu anderen Kantonen	31
7.	Weiteres Vorgehen.....	31
	Vorgesehener Antrag für die Botschaft an den Grossen Rat	32

Zusammenfassung

Das Bezirksgericht Lenzburg sowie der Polizeistützpunkt der Kantonspolizei (KAPO) in Lenzburg sind seit Januar 1940 im Bezirksgebäude am Metzgplatz 18 in Lenzburg untergebracht. Eigentümerin des Gebäudes ist die Stadt Lenzburg. Mit Beschluss vom 21. August 2013 hat der Stadtrat Lenzburg der Abteilung Immobilien Aargau (IMAG) des Departements Finanzen und Ressourcen (DFR) mitgeteilt, dass das Gebäude dem Kanton noch für die nächsten rund 5 Jahre zur Verfügung stehe, wobei lediglich die nötigsten Unterhaltsarbeiten getätigt würden.

Das Gebäude ist sanierungsbedürftig und entspricht auch hinsichtlich der verfügbaren Räumlichkeiten und Flächen, der funktionellen Anforderungen und der Sicherheit den Bedürfnissen des Bezirksgerichts nicht mehr. Es fehlt insbesondere der Handlungsspielraum, das 3-Zonen-Sicherheitskonzept (öffentliche Zone, Mischzone, Sicherheitszone) umzusetzen und die zusätzlich notwendigen Arbeitsplätze (infolge des Personalzuwachses) zu schaffen.

Der Regierungsrat hat im Dezember 2013 den Standort Malagarain als neuen Standort für das Bezirksgericht Lenzburg und den Polizeiposten der KAPO festgelegt, wo sich bereits der Posten der Regionalpolizei (REPOL) Lenzburg befindet. Der Regierungsrat hat für das Wettbewerbsverfahren einen Verpflichtungskredit von Fr. 205'000.– genehmigt. Gestützt auf den oben erwähnten Beschluss des Regierungsrats wurde auf Basis des optimierten Wettbewerbsprojekts das Vorprojekt mit Kostenschätzung für den Neubau des Bezirksgerichts und den Mieterausbau der KAPO (am Standort Malagarain) erstellt.

Im Dezember 2016 hat der Regierungsrat einen Verpflichtungskredit von Fr. 1'700'000.– für die Projektierung des Neubauprojekts und des Mieterausbaus der KAPO inklusive vorgezogener Baugesuchseingabe genehmigt. Der Vergabesumme für die Honorare des Generalplaners mit Planerteam ARGE Herzog Architekten AG Zürich / am-architektur GmbH, Lenzburg, wurde zugestimmt und das DFR (IMAG) ermächtigt, die Auftragsfreigabe phasenweise vorzunehmen.

Die Arnold Legal AG als Eigentümerin des bestehenden Geschäftshauses Malaga hat zeitgleich ein Vorprojekt für die geplanten Verbindungsbauten zwischen Geschäftshaus und Neubau erstellen lassen (Nord- und Südbrücke). Der Neubau und das bestehende Geschäftshaus sollten gemäss Wettbewerbsvorgaben mit zwei Verbindungsbauten städtebaulich einen Akzent setzen und als Einheit auftreten. Nach Vorliegen des Vorprojekts und der Kostenschätzung stellte sich heraus, dass die Erstellungskosten der durch die Arnold Legal AG zu finanzierenden Bauten um 30% höher liegen als ursprünglich angenommen. Der daraus resultierende Mietzins für die vorgesehene Unterbringung des Polizeipostens ist im Marktvergleich nicht vertretbar. Unter Berücksichtigung der Kostensituation hat die Arnold Legal AG entschieden, von einer Realisierung der Verbindungsbauten abzusehen und sich auf die Instandsetzung des bestehenden Geschäftshauses zu konzentrieren.

Im August 2018 hat der Regierungsrat den Verzicht auf die Realisierung der beiden Verbindungsbrücken zur Kenntnis genommen. Der bewilligte Verpflichtungskredit für das Projekt «Neubau Gericht, Anmietung KAPO und REPOL im Objekt Malaga» wurde von Fr. 1'700'000.– um einen Zusatzkredit von Fr. 285'000.– auf Fr. 1'985'000.– erhöht. Die Aufteilung des Vorhabens in ein Projekt «Neubau Bezirksgericht, Lenzburg» unter Federführung der Gerichte Kanton Aargau (GKA) und ein Projekt «Mieterausbau KAPO, Lenzburg» unter Federführung des Departements Volkswirtschaft und Inneres (DVI) wurde gutgeheissen und das DFR beauftragt, den bestehenden Generalplanervertrag auf die neue Projektsituation aufzuteilen und anzupassen.

Das revidierte, nun eigenständige Vorprojekt «Neubau Bezirksgericht, Lenzburg» wurde der Grossratskommissionen Justiz (JUS) am 8. Mai 2019 und Allgemeine Verwaltung (AVW) am 22. Juni 2019 parallel zur Phase Projektierung vorgestellt. Beide Kommissionsrückmeldungen waren positiv, die AVW sprach sich aber dafür aus, dass die Planung in Holzbauweise geprüft und weiterverfolgt werden soll.

Mit dieser nochmals angepassten Basis wurde der Projektierungskredit im Februar 2021 auf Fr. 1'980'000.– erhöht. Darüber hinaus hat der Grosse Rat am 15. Juni 2021 im Rahmen der Sammelvorlage für Verpflichtungskredite und Nachtragskredite 2021, I. Teil, die Erhöhung des Verpflichtungskredits auf Fr. 2'950'000.– beschlossen, damit die Zeit des politischen Prozesses bis zum Ausführungskredit parallel zur Ausführungsplanung genutzt werden kann.

Das im Detail erstellte Bauprojekt weist Erstellungskosten von Fr. 17'117'000.– aus. Unter Einbezug der Vorlaufkosten, der Rückbaukosten an den bestehenden Standorten und einer Kostenermittlungstoleranz von 10 % wird dem Grosse Rat ein Verpflichtungskredit für einmalige Aufwendungen von total Fr. 19'990'000.– beantragt. Für dieses Bauvorhaben wird vorgängig, gestützt auf § 66 der Kantonsverfassung, eine öffentliche Anhörung durchgeführt.

1. Ausgangslage

1.1 Vorgeschichte

Mit Beschluss vom 21. August 2013 hat der Stadtrat Lenzburg der IMAG (DFR) mitgeteilt, dass das Gebäude dem Kanton noch für die nächsten rund 5 Jahre zur Verfügung stehe, wobei in dieser Zeit lediglich die nötigsten Unterhaltsarbeiten getätigt würden. Es ist geplant, das Bezirksgebäude am Metzplatz 18 einer altstadtüblichen Wohn- oder Gewerbenutzung zuzuführen. Das Gebäude ist sanierungsbedürftig und entspricht auch hinsichtlich der verfügbaren Räumlichkeiten und Flächen nicht mehr den heutigen Anforderungen an die Funktion und Sicherheit.

Im Dezember 2013 hat der Regierungsrat den neuen Standort für das Bezirksgericht Lenzburg und den Polizeiposten der Kantonspolizei (KAPO) am Standort «Malaga» beschlossen und für das Wettbewerbsverfahren einen Verpflichtungskredit von Fr. 205'000.– genehmigt. Im März 2016 wurde für die Projektoptimierung ein Zusatzkredit von Fr. 145'000.– gesprochen. Im Dezember 2016 genehmigte der Regierungsrat einen Verpflichtungskredit von Fr. 1'700'000.– für die Projektierung des Neubauprojekts und des Mieterausbaus der KAPO inklusive vorgezogener Baugesuchseingabe für den Gerichtsneubau.

Gestützt auf den oben erwähnten Beschluss des Regierungsrats wurde auf Basis des optimierten Wettbewerbsprojekts das Vorprojekt mit Kostenschätzung für den Neubau des Bezirksgerichts und den Mieterausbau der KAPO erstellt. Die Arnold Legal AG als Eigentümerin des bestehenden Geschäftshauses Malaga hat gleichzeitig ein Vorprojekt für die geplanten Verbindungsbauten zwischen Geschäftshaus und Neubau erstellen lassen (Nord- und Südbrücke). Der Neubau und das bestehende Geschäftshaus sollten gemäss Wettbewerbsvorgaben mit zwei Verbindungsbauten städtebaulich einen Akzent setzen und als Einheit auftreten.

Nach Vorliegen des Vorprojekts und der Grobkostenschätzung hat sich herausgestellt, dass die Erstellungskosten der durch die Arnold Legal AG (Eigentümerin der Liegenschaft) zu finanzierenden Bauten (insbesondere die Verbindungsbauten zwischen dem für das Bezirksgericht Lenzburg vorgesehenen Neubau und dem bestehenden Gebäude für die KAPO) und des daraus resultierenden Mietzinses im Marktvergleich nicht vertretbar sind. Die Eigentümerschaft Arnold Legal AG hat sich daher entschieden, von einer Realisierung der Verbindungsbauten abzusehen und sich auf die Instandsetzung des bestehenden Geschäftshauses zu konzentrieren.

Aufgrund des Verzichts auf die Erstellung der Verbindungsbauten mussten die städtebauliche Situation des Neubaus überprüft sowie eine neue Variante für die Unterbringung der KAPO im bestehenden Geschäftshaus der Arnold Legal AG geplant werden. Die dadurch notwendigen Anpassungen am Neubauprojekt führten zu einer grundlegenden Überarbeitung des Vorprojekts. Grundlage für die Überarbeitung war nach wie vor der im Wettbewerbsprogramm resp. in der Projektoptimierung präzierte Leistungsumfang mit den dazugehörigen Raum- und Funktionsprogrammen.

Im August 2018 hat der Regierungsrat den Verzicht auf die Realisierung der beiden Verbindungsbrücken zur Kenntnis genommen. Zusätzlich dazu wurde der bewilligte Verpflichtungskredit für das Projekt «Neubau Gericht, Anmietung KAPO und REPOL im Objekt Malaga» auf Fr. 1'985'000.– angepasst und auf die beiden Organisationen GKA und KAPO aufgeteilt. Durch diese Anpassung und Aufteilung des Vorhabens in ein Projekt «Neubau Bezirksgericht, Lenzburg» unter Federführung der GKA und ein Projekt «Mieterausbau KAPO, Lenzburg» unter Federführung des DVI resultierte für das Vorhaben «Neubau Bezirksgericht, Lenzburg» ein Verpflichtungskredit für die Projektierung von Fr. 1'730'000.–, dem Vorhaben «Mieterausbau KAPO, Lenzburg» verblieben Fr. 255'000.– für die Projektierung. Die bestehende zugehörige Vergabe der Generalplanerleistungen behält ihre vergäberechtliche Kraft.

Mit Beschluss der Regierung vom 10. April 2019 wurden die Grossratskommissionen Justiz (JUS) und Allgemeine Verwaltung (AVW) für das Vorhaben «Bezirksgericht Lenzburg, Neubau» parallel zur Phase Projektierung zur Stellungnahme eingeladen.

Aufgrund der Präsentation nahm die JUS das Vorhaben nach einem angeregten Austausch mit den anwesenden Fachpersonen wohlwollend zur Kenntnis, speziell wurde auch der Aspekt der Sicherheit angesprochen und festgehalten, dass die erforderlichen Sicherheitsaspekte bei der Erarbeitung des konkreten Bauprojekts berücksichtigt werden sollen. Es fand keine Abstimmung statt. Die AVW stimmte dem Vorhaben einstimmig zu, sprach sich aber dafür aus, dass die Planung in Holzbauweise weiterverfolgt werden soll. Daher wurde beim Generalplanerteam eine Studie zur Untersuchung des Potentials der Anwendung von Holz in Auftrag gegeben. Aufgrund der neuen Ausgangslage mit zusätzlichen Anforderungen und Rahmenbedingungen (insbesondere neue Vorhabensbasis / Studie Potential Holzbauweise / Umplanung Holzbau inkl. notwendiger Holzbauingenieur) wurden planerische Mehraufwendungen unumgänglich und der Regierungsrat hat daher im Februar 2021 eine Projektierungskreditanpassung auf Fr. 1'980'000.– beschlossen.

Aufgrund der neuen Basis «Holzbauweise» und des folglich hohen Vorfertigungsgrades sind während der Bauphase Änderungen und Anpassungen kaum mehr möglich. Die Planung muss deshalb in einer früheren Phase schon wesentlich präziser ausfallen. Die Zeit des politischen Prozesses zur Genehmigung des Ausführungskredits ist grundsätzlich eine «planungsfreie Zeit». Aufgrund des Umstands, dass im Bezirksgericht Lenzburg seit 2013 nur noch die nötigsten Unterhaltsarbeiten getätigt werden und vor allem auch im Bereich Sicherheit grosse Lücken (insbesondere fehlender Fluchtweg für Mitarbeitende des Gerichts, nur ein enger Warteraum für alle Parteien) bestehen, ist ein zeitnaher Umzug an einen neuen Standort dringend angezeigt. Aus diesem Grund soll die «planungsfreie Zeit» minimiert bzw. für die weitere Planung und Behandlung allfälliger Einspracheverhandlungen genutzt werden. Der Grosse Rat hat deshalb am 15. Juni 2021 via Sammelvorlage für Verpflichtungskredite und Nachtragskredite 2021, I. Teil, beschlossen, den Verpflichtungskredit auf Fr. 2'950'000.– zu erhöhen, so dass die Zeit des politischen Prozesses bis zum Ausführungskredit parallel zur Ausführungsplanung genutzt werden kann.

1.2 Geprüfte Varianten und Standortentscheid

1.2.1 Standortentscheid

Die Immobilien Aargau hatte im Jahr 2013 - in Zusammenarbeit mit externen Partnern - den Standortperimeter Stadt Lenzburg sondiert, mit dem Ziel, eine möglichst optimale und wirtschaftliche Unterbringungslösung für das Bezirksgericht und die Kantonspolizei (inkl. Synergiepotential mit der Regionalpolizei) zu finden. Zum Zeitpunkt der Evaluation zeichneten sich 14 mögliche Lösungen ab. Eine Objektbewertung ergab, dass sich elf der untersuchten Objekte als ungeeignet erwiesen. Sie wurden daher nicht weiterverfolgt. Die Varianten "Malagarain und Neubau", "Malagarain Miete" und "Bahnhofplatz" haben die Anforderungen am besten erfüllt. Für diese drei Objekte wurde eine Flächenstudie erstellt. Diese zeigte auf, dass die Variante "Malagarain Miete" nur unter Kompromissen umgesetzt werden könnte und zudem keine sicheren und zusammenhängenden Reserveflächen für zukünftige Entwicklungen bieten würde. Daher musste diese Variante verworfen werden. Die zwei verbleibenden Lösungsvarianten wurden in einer Nutzwertanalyse und Wirtschaftlichkeitsberechnung einander gegenübergestellt. Dabei schloss die Variante "Neubau Gerichtsgebäude, Anmietung Kantons- und Regionalpolizei im bestehenden Objekt Malaga" in beiden Bewertungen am besten ab. Auf dieser Basis fällte der Regierungsrat im Dezember 2013 den Standortentscheid zugunsten des Objekts «Neubau Gericht, Anmietung KAPO (und REPOL) im Objekt Malaga».

Gestützt auf diesen Beschluss des Regierungsrats wurde - auf Basis des optimierten Wettbewerbsprojekts - das Vorprojekt mit Kostenschätzung für den Neubau des Bezirksgerichts und den Mieterausbau der KAPO erstellt. Nach Vorliegen des Vorprojekts (unter Erstellung von zwei Verbindungsbrücken zwischen dem bestehenden Gebäude der Arnold Legal AG und dem Neubau für das

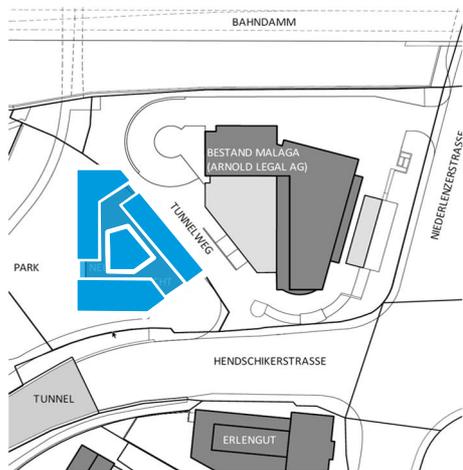
Gericht) und der Kostenschätzung stellte sich heraus, dass die Erstellungskosten der durch die Arnold Legal AG zu finanzierenden Bauten um 30 % höher lagen als ursprünglich angenommen. Im August 2018 hat der Regierungsrat den Verzicht auf die Realisierung der beiden Verbindungsbrücken zur Kenntnis genommen. Daher wurde die Aufteilung des Vorhabens in ein Projekt «Neubau Bezirksgericht, Lenzburg» unter Federführung der GKA und ein Projekt «Mieterausbau KAPO, Lenzburg» unter Federführung des DVI vorgenommen.

Mit der Trennung des Vorhabens konnte das Vorhaben «Mieterausbau KAPO Lenzburg» im Gebäude Malaga vorangetrieben werden, so dass die KAPO das Objekt im Juni 2020 beziehen konnte. Die Synergiewirkung in der Zusammenarbeit mit der Repol hat sich bereits positiv etabliert.

1.2.2 Ergebnis der Überarbeitung als Solitär (eigenständiger Neubau)

Durch den Verzicht der Eigentümerschaft des Objekts Malaga auf die Erstellung der Verbindungsbauten musste eine angepasste Lösung für den Neubau des Bezirksgerichts Lenzburg geplant werden. Grundlage war nach wie vor der im Wettbewerbsprogramm respektive in der Projektoptimierung präzisierte Leistungsumfang mit den dazugehörigen Raum- und Funktionsprogrammen. Geprüft wurden folgende Varianten: Gebäude gemäss damaligem Vorprojekt ohne Brücken, winkelförmiges Gebäude, rechteckiges Gebäude und fünfeckiges Gebäude.

Als optimalste Variante erwies sich die Variante eines fünfeckigen Gebäudes. Die Anforderungen an die räumliche Aufteilung des Bezirksgerichts können im neuen Volumen (ohne direkte bauliche Abhängigkeiten und Schnittstellen zu Dritten) besser erfüllt werden als eine direkte Anpassung des bisherigen Wettbewerbsprojekts. Der vorgeschlagene Lösungsansatz erlaubt eine gute Nutzbarkeit der Geschossflächen sowie ein flächeneffizientes Untergeschoss. Die Lage des überhohen Gerichtssaals im Zentrum des Gebäudes gibt den Räumen entlang der Fassade ein hohes Mass an Flexibilität für allfällige spätere Umbauten und Umnutzungen.



Das neue fünfeckige Gerichtsgebäude ist an der gleichen Stelle wie das ursprüngliche Projekt vorgesehen. Es bildet eine städtebauliche Gruppe mit dem bestehenden Malaga-Haus und dem Erlengut und stärkt dadurch den Freiämterplatz. Der Haupteingang liegt am höchsten Punkt der Topografie, er ist abgerückt von der Tunneleinfahrt und zur Hendschikerstrasse ausgerichtet. Das Gebäude schliesst das Marktmattenquartier räumlich klar ab und tritt als eigenständiges Volumen in Erscheinung. Die Idee und das Konzept für den neuen Park und die Erschliessung können grundsätzlich beibehalten werden. Die leichte Parzellengrenzüberschreitung kann mit einem gleichwertigen Landabtausch zwischen der Einwohnergemeinde Lenzburg und der Arnold Legal AG ausgeglichen werden.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Der Kanton Aargau (Staat Aargau) ist Bauherr, Investor und Eigentümer des geplanten Neubaus für das Bezirksgericht. Das Bezirksgericht Lenzburg ist der alleinige Nutzer des Gebäudes und beansprucht keine Flächen im benachbarten Malaga-Gebäude, in welchem die Kantonspolizei mittels Mieterausbau im Jahr 2020 integriert wurde.

Die Einwohnergemeinde Lenzburg stellt dem Kanton Aargau die Parzelle zur Erstellung des Neubaus mittels Baurecht (selbstständiges und dauerndes Baurecht i.S.v. Art. 675 und Art. 779 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs; ZGB) zur Verfügung. Die Bezirkshauptorte haben dem Kanton geeignetes Land unentgeltlich zu überlassen (Landstellungspflicht, vgl. § 129 des Gesetzes über die

Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993; BauG). Im Gegenzug gibt es ein beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht, mit welchem die Stadtwerke Lenzburg Zugang zur Trafostation über die Einstellhalle des Gerichts erhalten und ein beschränktes Benützungsrecht an einem Autoeinstellplatz vor dem Trafo. Der Baurechtszins beträgt Fr. 0.-, solange für das Gebäude die gesetzliche Landstellungspflicht in der heutigen (vgl. §129 BauG) oder in einer vergleichbaren Form besteht und die effektive Nutzung der Baute der Landstellungspflicht unterliegt.

Zur Realisierung dieses Bauvorhabens sind entsprechende nachbarrechtliche Regelungen zwischen den Parteien Kanton Aargau, Einwohnergemeinde Lenzburg, SWL Energie AG, SWL Wasser AG und Arnold Legal AG erforderlich. Für die Regelung des Baurechts, des notwendigen Landabtauschs (ca. 34 m² als 1:1-Abtausch zwischen der Einwohnergemeinde Lenzburg und Arnold Legal AG) und den diversen notwendigen Dienstbarkeiten (Überbaurechte, Benützungsrechte, Fuss- und Fahrwegrechte, Näher- und Grenzbaurechte, Hammerschlagsrechte, Durchleitungsrechte, Wasserversickerungsrecht) wurden am 11. Mai 2021 Vorverträge abgeschlossen. Ausdrücklich vorbehalten blieb dabei die Zustimmung des Grossen Rats des Kantons Aargau zum Geschäft "Neubau Bezirksgericht Lenzburg" sowie die Ermächtigung des Regierungsrats zum Abschluss der Vorverträge und Hauptverträge. Mit künftiger rechtskräftiger Zustimmung des Grossen Rats zum Ausführungskredit und Freigabe des Regierungsrats der Verträge können die Hauptverträge abgeschlossen und im Grundbuch eingetragen werden.

1.4 Rechtsgrundlage Bezirksgericht

Die Rechtsgrundlagen zum Bestand des Bezirksgerichts Lenzburg finden sich im Gerichtsorganisationsgesetz. Jeder Bezirk verfügt über ein Bezirksgericht (§ 40 Absatz 2 lit. c Gerichtsorganisationsgesetz [GOG] vom 6. Dezember 2011 [SAR 155.200]) mit Standort am Bezirkshauptort (§ 41 Abs. 2 GOG).

2. Handlungsbedarf

2.1 Allgemeines

Das Bezirksgericht Lenzburg ist aktuell im Bezirksgebäude am Metzplatz 18 in Lenzburg untergebracht. Gemäss Beschluss der Stadt Lenzburg vom 21. August 2013 als Eigentümerin des Gebäudes steht das Gebäude dem Kanton noch die nächsten rund 5 Jahre zur Verfügung, wobei lediglich die nötigsten Unterhaltsarbeiten getätigt würden. Das Gebäude ist sanierungsbedürftig und entspricht auch hinsichtlich der verfügbaren Räumlichkeiten und Flächen nicht mehr den heutigen Anforderungen an die Funktion und Sicherheit.

Das Bezirksgericht Lenzburg ist in den vergangenen Jahren, insbesondere mit der Integration der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde ins Familiengericht, personell verstärkt worden. Trotz der Übernahme der Räumlichkeiten des ehemaligen Bezirksamts und des einstigen Bezirksgefängnisses konnte der benötigte Raumbedarf nicht oder nur teilweise abgedeckt werden. In den letzten fünf Jahren ist die Bevölkerung des Bezirks Lenzburg um 20 Prozent gewachsen. Dies ist im Vergleich zum Kantonsdurchschnitt mit sechs Prozent überdurchschnittlich. Mangels zur Verfügung stehenden Platzes konnten zusätzliche Gerichtssäle, Sitzungszimmer und Warteräume nicht realisiert werden. Dies führt zu Mängeln im Bereich Sicherheit und Diskretion, siehe dazu Kapitel 2.3.2

Die Verlegung an einen neuen Standort ist daher dringend angezeigt.

2.2 Raumbedarf

Insgesamt besteht ein Mehrbedarf an reinen betriebsspezifischen Hauptnutzflächen im Umfang von ca. 381 m² (exklusiv strategische Reservefläche von 100 m²). Darunter entfällt ein bedeutender An-

teil auf Spezialräume: Es fehlen ein Kinderbefragungszimmer, zusätzliche Anwaltszimmer- und Parteienräume, genügend Platz für die Bibliothek sowie ein zweiter Gerichtssaal. Im Weiteren sind zusätzliche Nebennutzflächen wie beispielsweise sanitäre Anlagen sowie Infrastrukturräume vorzusehen.

Nachfolgende Tabelle zeigt den Mehrbedarf an Hauptnutzflächen auf (bisherige Räume Stand Wettbewerb):

Bisherige Räume				Neuer Raumbedarf					
	St	m ²	Fläche [m ²]		St	m ²	Fläche [m ²]		
HNF	Hauptnutzflächen			973	HNF	Hauptnutzflächen			1'454
HNFo	Hauptnutzflächen (ohne Reserven)			973	HNFo	Hauptnutzflächen (ohne Reserven)			1'354
2.1/2.2	Bürräume Total mit 37 AP	1	500	2.1/2.2	Bürräume Total mit 38 AP	1	474		
2.3	Gerichtssaal	1	57	2.2	Empfang / Anmeldung / Schalter mit 2 AP	1	28		
2.3	Anwaltszimmer	1	11	2.3	Gerichtssaal gross	1	90		
2.3	Sitzungszimmer	1	30	2.3	Gerichtssaal klein	1	70		
5.4	Bibliothek	1	19	2.3	Einzelrichterraum	1	30		
1.3	Aufenthaltsraum	1	34	2.3	Anwaltszimmer	4	40		
1.4	Wartezimmer (2)	1	27	2.3	Kinderbefragungszimmer	1	10		
4.1	Tresorraum	1	5	2.3	Akteneinsicht	1	10		
4.2	Archiv- und Materialräume	1	210	2.3	Sitzungszimmer Mietschlichtungsstelle	1	25		
	Externes Archiv Bahnhofstrasse 4	2	80	2.3	Besprechungsraum KESB	1	20		
				2.3	Besprechungsraum Richter	1	30		
				2.3	Besprechungsraum Gerichtsschreiber / Richter	3	45		
				2.3	Einvernahmeraum gross	1	20		
				2.3	Indirekte Befragung / Multi- mediaraum	1	25		
				5.4	Bibliothek	1	35		
				1.3	Aufenthaltsraum	1	40		
				1.4	Wartezimmer	2	10		
				2.8	Infrastrukturzone	1	30		
				1.1	Einstellzelle	1	7		
				4.1	Tresorraum	1	15		
				4.1	Handarchiv	1	15		
				4.2	Lager	1	15		
				4.2	Archiv	1	180		
				4.2	Archiv Ersatz Bahnhofstrasse 4	1	80		
HNFr	Hauptnutzflächen (Reserveflächen)			0	HNFr	Hauptnutzflächen (Reserveflächen)			100
res	Keine Reserven vorhanden	0	0	res	Reserveflächen	1	100		

Tabelle 1: Raumbedarf Hauptnutzflächen

Zusatzerläuterungen zur Tabelle:

- HNF = Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient (SIA 416). Diese sollen in der Bestellung in Anzahl und Grösse beziffert werden können.
- NNF = Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt; sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren (SIA 416). Diese Flächen können je nach Pro-

jekt stark variieren, da sie je nach Disposition des Vorhabens anders integriert werden müssen. Oftmals ist eine Anzahl resultierend und die Fläche lediglich eine Folge davon (bspw. Toilettenanlagen). Daher sind diese in obiger Aufstellung der Hauptnutzflächen nicht enthalten.

- In obiger Aufstellung nicht enthalten sind weitere Flächen, die lediglich eine Folge der relevanten bestellten Nutzflächen sind, wie: Sonstige Nebennutzflächen (NF 7, bspw. Abstellräume / betriebliche Diensträume / Fahrzeugabstellflächen), Funktionsflächen (FF, bspw. Flächen für technische Anlagen) / Verkehrsflächen (VF, dienen der Erschließung der Räume und werden als solches nie explizit bestellt) und Konstruktionsflächen (KF, bspw. Aussen- und Innenwände / Stützen / Brüstungen / Schächte, welche auch nicht Inhalt einer Bestellung sind).

Die vorstehende Tabelle zeigt auf, dass im Vergleich zu den rein direkt betriebsspezifischen Hauptnutzflächen ein zusätzlicher Bedarf von ca. 381 m² (1'354 m² – 973 m²) besteht.

Aufgrund der topographischen Lage und der Grenzabstände resp. des zur Verfügung stehenden Baufeldes kann zu einem späteren Zeitpunkt nicht an das Gerichtsgebäude angebaut werden. Das Anmieten von Räumen im Geschäftshaus Malaga hätte zur Folge, dass Infrastruktur doppelt bereitgestellt werden müssten. Es ist daher eine Raumreserve von ca. 100 m² eingeplant, welche je nach Bedarf als Bürofläche oder für Verhandlungen genutzt werden kann.

Die Anzahl Arbeitsplätze und folglich der Einzel- und Mehrpersonenbüros wurde nach Funktion der Gerichtsmitarbeitenden und gestützt auf die von der Regierung im Mai 2014 verabschiedeten "Immobilienstandards der Gerichte" festgelegt.

Anzahl Arbeitsplätze (AP)	Heutiger Bestand (2019)	SOLL bei Bezug Neubau
AP in Einzelbüro	14	18
AP in Mehrpersonenbüro	23	22
Total Anzahl AP	37	40
Reservearbeitsplätze (E/M)		3+3
Total mögliche AP im Projekt		46

Tabelle 2: Arbeitsplätze

Um eine vorausschauende Planung zu gewährleisten, wurden einerseits Reserveflächen eingeplant (Reservearbeitsplätze) und andererseits wurde bereits jetzt die Möglichkeit einer höheren, maximalen Belegung durch nachträgliche Verdichtung berücksichtigt.

Mit dem Bauprojekt wurden auch die Voraussetzungen für den Bau eines zusätzlichen Obergeschosses (für einen späteren Zeitpunkt) geprüft. Eine solche Aufstockung wäre technisch möglich, die statischen Reserven für eine Aufstockung um ein Geschoss sind eingeplant.

2.3 Raumstrukturen und Sicherheitsaspekte

2.3.1 Einzel- und Mehrpersonenbüros

Die Anzahl der Einzel- und Mehrpersonenbüros wurde nach Funktion der Gerichtsmitarbeitenden und gestützt auf die von der Regierung im Mai 2014 verabschiedeten "Immobilienstandards der Gerichte" festgelegt.

Die Notwendigkeit von Einzelbüros für die Funktionen Richterinnen und Richter (Gerichtspräsidenten und Gerichtspräsidentinnen und Fachrichterinnen und Fachrichter KESR) sowie die Gerichtsschreiberinnen und Gerichtsschreiber ergibt sich aus dem Anforderungsprofil der Tätigkeiten. Einerseits wird eine hohe Konzentration beim Arbeiten, ohne störende Geräusche und wenig Ablenkung, vorausgesetzt und andererseits muss die Möglichkeit für Gespräche und Telefonate mit vertraulichem Charakter jederzeit möglich sein. Das Arbeiten am Gericht (vor Ort) ist aufgrund von zahlreichen Verhandlungen und Kundenkontakten nötig. Arbeit im Homeoffice ist möglich, allerdings aufgrund der erforderlichen Präsenz nur beschränkt. Solange Justitia 4.0 nicht umgesetzt ist, ist Homeoffice zudem

nach wie vor mit erheblichem Aufwand (Aktentransport, erhöhte Koordination bei der Terminplanung etc.) verbunden. Bei den Richterfunktionen ist das regelmässige Arbeiten im Homeoffice (insbesondere aufgrund Verhandlungen sowie im KESR-Bereich infolge häufiger und zum Teil kurzfristiger, d.h. nicht planbarer, Kundenkontakte) kaum möglich. Die Flexibilität, Einzelbüros bei Bedarf in Mehrpersonenbüros anzupassen, ist bei der vorliegenden Planung jedoch gewährleistet.

Für die übrigen Funktionen (insbesondere Kanzleimitarbeitende) sind Mehrpersonenbüros vorgesehen. Die Anwesenheit vor Ort ist aufgrund der zu verrichtenden Arbeiten (Entgegennahme und Verarbeitung der Post, Kundenkontakte am Schalter, Weibeldienst bei Verhandlungen etc.) zwingend erforderlich. Auch während der Corona-Pandemie und vermehrtem Arbeiten im Homeoffice war es notwendig, dass die Kanzleimitarbeitenden (unter Einhaltung der jeweiligen Abstands- bzw. Hygienevorschriften) vor Ort arbeiteten.

2.3.2 Handlungsbedarf im Bereich Sicherheit und Diskretion

Mangels zur Verfügung stehenden Platzes konnten bislang zusätzliche Gerichtssäle, Sitzungszimmer und Warteräume nicht realisiert werden. Dieser räumliche Engpass wirkt sich im Kontext "Sicherheit und Diskretion" wie folgt aus:

- Besprechungen zwischen Klienten und Rechtsanwälten sind zurzeit nur im öffentlichen Raum möglich;
- Es fehlen genügend Warteräume für die vorgeladenen Personen; die involvierten Personen müssen teilweise im Treppenhaus warten, bevor sie vor Gericht ihre Aussage machen können.
- Bei Strafverhandlungen, bei welchen es zu keiner Konfrontation zwischen Opfern und Tätern kommen darf, sitzt das Opfer in einem von Mitarbeitenden genutzten Durchgang.

Mit dem geplanten Neubau kann diesen Problemen Rechnung getragen werden. Dabei kann insbesondere das 3-Zonen-Sicherheitskonzept (Öffentliche Zone / gesicherte Zone / Sicherheitszone) umgesetzt werden.

3. Umsetzung

3.1 Vorbemerkungen

Die Justizleitung und die Regierung sprechen sich für das vorliegende Projekt und die Realisierung des neuen Standorts für das Bezirksgericht Lenzburg¹ am Standort Malagarain aus. Unter Berücksichtigung der Landstellungspflicht soll ein Neubau auf der Baurechtsparzelle der Stadt Lenzburg realisiert werden.

Die Stadt Lenzburg spricht sich ebenfalls für den Standort Malagarain als neuen Standort für das Bezirksgericht Lenzburg aus. Auch wenn der Neubau – entgegen dem damaligen Wettbewerbsprojekt – nun als Solitär geplant wird, ist aus baurechtlicher Sicht der Spielraum für eine Projektanpassung ohne Verbindungsbauten vorhanden.

Die Arnold Legal AG unterstützt diese Lösung ebenfalls, einerseits mit gewährten Dienstbarkeiten, andererseits mit der im Jahr 2020 bereits erfolgten Integration (Mieterausbau) in ihrem Gebäude Malaga, welche die KAPO und REPOL an einem Standort vereint und gleichzeitig die Nähe zum Bezirksgericht zulässt.

Basierend auf dem neuen Gebäudevolumen und dem bestehenden Raumprogramm wurde durch den beauftragten Generalplaner in Zusammenarbeit mit dem DFR (IMAG) das Ausführungsprojekt für den Neubau des Gerichts erarbeitet. Dieses wurde auf die geltende Bau- und Nutzungsordnung

¹ Gemäss § 41 Abs. 2 des Gerichtsorganisationsgesetzes (SAR 155.200; GOG) muss sich der Standort des Bezirksgerichts am jeweiligen Bezirkshauptort befinden.

(BNO) sowie auf die laufende Revision der Bau- und Nutzungsordnung und des Zonenplans der Stadt Lenzburg abgestimmt.

Durch den Verzicht auf die beiden Verbindungsbauten überschreitet das neue Gebäudevolumen die gemäss rechtskräftiger Bauordnung der Stadt Lenzburg maximale Gebäudehöhe von 14,5 m um rund 3,0 m. Die nötige Gebäudehöhe von rund 17,5 m für den Neubau des Bezirksgerichts kann durch die Stadt Lenzburg in einem Gestaltungsplanverfahren bewilligt werden.

3.2 Raumprogramm

Mit dem Standortentscheid gemäss Beschluss des Regierungsrats vom Dezember 2013 wurden die wesentlichen Rahmenbedingungen für das Bauvorhaben festgelegt. Für den Kanton Aargau bzw. die künftigen Nutzer stehen die funktionalen Abläufe sowie die Besucherführung mit den daraus resultierenden Sicherheitsaspekten im Vordergrund.

Die Planung des Neubaus für das Bezirksgericht Lenzburg basiert auf den bestehenden Raum- und Funktionsprogrammen und den Immobilien-Standards der Gerichte und der nutzerseitigen Bestellung gemäss dem aktuellen Raumbedarf und wurde unter Kapitel 2.2 dargelegt. Die dortige Aufstellung zeigt den Bedarf der expliziten Hauptnutzflächen, die nachfolgende Aufstellung zeigt auch die einem Gebäude zugehörigen weiteren Flächen auf:

Neuer Raumbedarf		St	m ²	Fläche [m ²]
-------------------------	--	----	----------------	-----------------------------

HNF	Hauptnutzflächen			1'454
HNFo	Hauptnutzflächen (o. Reserven)			1'354
2.1	Gerichtspräsident	4	18	108
2.1	Mietschlichtungspräsident	1	15	15
2.1	Fachrichter KESR	2	18	36
2.1	Fachrichter	1	12	12
2.1	Gerichtsschreiber	9	12	108
2.1	Sozialarbeiter	1	12	12
2.2	Revisorat (3 AP)	1	30	30
2.2	Kanzlei / KESB (14 AP)	1 4	9	126
2.2	Rechtspraktikanten (3 AP)	3	9	27
2.2	Empfang / Anmeldung / Schalter EG (zu öffentli- cher Zone, 2 AP)	2	9	18
2.2	Empfang / Schalter (OG)	1	10	10
2.3	Gerichtssaal gross	1	90	90
2.3	Gerichtssaal klein	1	70	70
2.3	Einzelrichterraum	1	30	30
2.3	Anwaltszimmer	4	10	40
2.3	Kinderbefragungszimmer	1	10	10
2.3	Akteneinsicht	1	10	10
2.3	Sitzungszimmer Mietschlichtungsstelle	1	25	25
2.3	Besprechungsraum KESB	1	20	20
	Besprechungsraum Rich- ter	1	30	30

Vorliegendes Bauprojekt		St	m ²	Fläche [m ²]
--------------------------------	--	----	----------------	-----------------------------

HNF	Hauptnutzflächen			1'440.9
HNFo	Hauptnutzflächen (ohne Reserven)			1'341.9
2.1	Gerichtspräsident	4	17.7	70.8
2.1	Mietschlichtungspräsident	1	17.1	17.1
2.1	Fachrichter KESR	2	11.4	22.8
2.1	Fachrichter	1	11.4	11.4
2.1	Gerichtsschreiber *	9	11.4	102.4
2.1	Sozialarbeiter	1	11.1	11.1
2.2	Revisorat (3 AP)	1	27.8	27.8
2.2	Kanzlei / KESB (14 AP)	14	8.6	121.0
2.2	Rechtspraktikanten (3 AP, 1 AP in Reserve geführt)	3	9.1	27.3
2.2	Empfang / Anmeldung / Schalter EG (zu öffentli- cher Zone, 2 AP)	2	8.7	17.4
2.2	Empfang / Schalter (OG)	1	5.7	5.7
2.3	Gerichtssaal gross	1	88.3	88.3
2.3	Gerichtssaal klein	1	80.2	80.2
2.3	Einzelrichterraum	1	29.8	29.8
2.3	Anwaltszimmer	4	10.6	42.5
2.3	Kinderbefragungszimmer	1	10.7	10.7
2.3	Akteneinsicht	1	11.1	11.1
2.3	Sitzungszimmer Mietschlichtungsstelle	1	23.3	23.3
2.3	Besprechungsraum KESB	1	19.2	19.2
	Besprechungsraum Richter	1	29.4	29.4

Neuer Raumbedarf		St	m ²	Fläche [m ²]
2.3	Besprechungsraum Gerichtsschreiber / Richter	3	15	45
2.3	Einvernahmeraum gross	1	20	20
2.3	Multimediaraum	1	15	15
2.1	Indirekte Befragung	1	10	10
5.4	Bibliothek	1	35	35
1.3	Pausenraum / Küche	1	40	40
1.4	Wartezimmer	2	10	20
2.8	Infrastrukturzone	1	30	30
1.1	Einstellzelle	1	7	7
4.1	Tresorraum	1	15	15
4.1	Handarchiv	1	15	15
4.2	Archiv	1		180
4.2	Externes Archiv in Bahnhofstrasse 4 Lenzburg	2	40	80
4.2	Lager	1	15	15
HNF	Hauptnutzflächen (Reservefläche)			100
res	Reserveflächen	1		100

NNF	Nebennutzflächen	
NNF1	Nebennutzflächen 1	101
7.1	WC-Anlagen (D+H, IV)	60
7.1	Garderobe+Dusche (D, H)	10
7.3	Reinigungsraum	6
7.3	Post, Akten/Papier und Entsorgung Akten	25
NNF2	Nebennutzflächen 2	
7.4	Gefangenenanlieferung	
7.4	Containerraum	
7.4	Tiefgaragenplätze	

NFw	Weitere Nutzflächen	
NF	NUTZFLÄCHEN (HNF+NNF)	
HNF	Hauptnutzflächen	1'454
NNF	Nebennutzflächen	

Vorliegendes Bauprojekt		St	m ²	Fläche [m ²]
2.3	Besprechungsraum Gerichtsschreiber	3	10.3	31.0
2.3	Einvernahmeraum gross	1	17.1	17.1
2.3	Multimediaraum und indirekte Befragung	1	23.1	23.1
2.1	Indirekte Befragung	0	0	0
5.4	Bibliothek	1	47.1	47.1
1.3	Pausenraum / Küche	1	34.4	34.4
1.4	Wartezimmer	2	9.5	19.1
2.8	Infrastrukturzone	1	33.0	33.0
1.1	Einstellzelle	2	7.0	14.0
4.1	Tresorraum	1	7.2	7.2
4.1	Handarchiv	1	6.9	6.9
4.2	Archiv (inkl. STA, inkl. Reserveflächen für Zuwachs)	1		298.7
4.2	In Archiv Neubau	0	0	0
4.2	Lager	1	41.0	41.0
HNF	Hauptnutzflächen (Reserveflächen)			99.0
res.2.1	Reserveflächen Einzelbüros	3	11.1	33.3
res.2.2	Reserveflächen Mehrpersonenbüros	3	9.6	28.8
res.2.2	Reserveflächen späterer Ausbau in Bibliothek	1	36.9	36.9

NNF	Nebennutzflächen	779.3
NNF1	Nebennutzflächen 1	115.1
7.1	WC-Anlagen (D+H, IV)	61.3
7.1	Garderobe+Dusche (D, H)	11.4
7.3	Reinigungsraum	14.0
7.3	Post, Akten/Papier und Entsorgung Akten	28.4
NNF2	Nebennutzflächen 2	664.2
7.4	Gefangenenanlieferung	28.0
7.4	Containerraum	17.2
7.4	Tiefgaragenplätze	497.2
7.4	Trafoverbereich	121.8

NFw	Weitere Nutzflächen	114.8
NF	NUTZFLÄCHEN (HNF+NNF)	2'335.0
HNF	Hauptnutzflächen	1'440.9
NNF	Nebennutzflächen	779.3
HNFw	Weitere Hauptnutzflächen	90.4

Neuer Raumbedarf		St	m ²	Fläche [m ²]
VF	Verkehrsflächen			
VF	Werden nicht explizit bestellt			
FF	Funktionsflächen			
FF	Werden nicht explizit bestellt			
KF	Konstruktionsflächen			
KF	Werden nicht explizit bestellt			

Vorliegendes Bauprojekt		St	m ²	Fläche [m ²]
NNFw	Weitere Nebennutzflächen			24.4
VF	Verkehrsflächen			853.5
VF	Korridore, Treppen, Lifte, Fahrzeugverkehrsflächen			853.5
FF	Funktionsflächen			423.1
FF	Funktionsflächen			415.7
FF	Lufträume			46.3
NGF	NETTOGESCHOSSFLÄCHE			3'650.5
NF	Nutzflächen			2'335.0
VF	Verkehrsflächen			853.5
FF	Funktionsflächen			462.0
KF	Konstruktionsflächen			647.9
KF	Innen- und Aussenwände, Stützen, Schächte, ...			647.9
GF	GESCHOSSFLÄCHE			4'298.4
NGF	Nettogeschossfläche			3'650.5
KF	Konstruktionsfläche			647.9

Tabelle 3: Raumprogramm

* Partiiell werden aus planerisch leicht verschiedenen grossen Räumen der Schnitt genommen, wenn diese einer Raum-Rubrik zusammengehörig sind. Bspw. $7 * 11,4 \text{ m}^2 + 2 * 11,3 \text{ m}^2$ ergibt $102,4 \text{ m}^2$ und werden mit $9 * 11,4 \text{ m}^2 = 102,4 \text{ m}^2$ geführt.

Die obige Tabelle zeigt den Vergleich des neuen Raumbedarfs zum vorliegenden Bauprojekt.

Verglichen werden insbesondere die bestellten Nutzflächen (Hauptnutzflächen HNF und Nebennutzflächen NNF) mit den Nutzflächen gemäss vorliegendem Bauprojekt. Verkehrsflächen, Funktionsflächen und Konstruktionsflächen werden nicht explizit bestellt, sondern sind "zwingend resultierende Nebenprodukte". Gesamthaft handelt es sich im beantragten Projekt um eine Geschossfläche von rund $4'298 \text{ m}^2$.

In folgenden Positionen gibt es Abweichungen von den Immobilien-Standards der Gerichte:

Es sind zwei Einstellzellen notwendig, da manchmal zwei Beschuldigte gleichzeitig festgehalten werden müssen, dies unter Aufsicht, daher die beiden "Vorräume Zellen". Auch müssen zwingend aus Sicherheitsgründen genügend grosse Vorzonen vor den Gerichtssälen vorhanden sein, ansonsten ist ein geregelter Gerichtsbetrieb vor der Verhandlung und in Verhandlungspausen schwierig.

Aufgrund der Hanglage müssten die tragenden Mauern bis auf den tragfähigen Untergrund geführt werden. Das so ohnehin entstehende Volumen kann folglich kostengünstig als Nebennutzfläche ausgebaut werden. Diese Fläche erlaubt es, die Büroflächen in den beiden Obergeschossen von einzelnen Nebennutzungen zu entlasten. Zudem wird ein externes Archiv der KESB integriert, wodurch Mietkosten wegfallen. Zusätzlich werden mittelfristig mehr Lagerflächen als bereits bestellt nötig.

Um den Zugang zur bestehenden Transformatorenstation der Stadtwerke Lenzburg (SWL) jederzeit sicherstellen zu können, wird zwischen dem Bauwerk der Stadtwerke und dem Gerichtsgebäude ein Zwischenbau erstellt. Dieser wird über die Einstellhalle des Gerichtsgebäudes erschlossen und dient

den Stadtwerken für Unterhalts- und Revisionsarbeiten als Arbeitsraum. Das Gericht nutzt den Zwischenbau zudem als Parkfläche von Fahrzeugen und Fahrrädern. Über dem unterirdischen Zwischenbau befindet sich der Vorplatz des Haupteingangs.

Aussagen zur Flächenwirtschaftlichkeit sind dem Kapitel 4.3.3 zu entnehmen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Ist-Situation und den zukünftigen Parkplatzbedarf.

Parkplatzbedarf (PP)	Parkplätze bestehend	Parkplätze Bedarf	Parkplätze Bauprojekt
Parkplätze aussen	0	0	0
Einstellhallenplätze	19	19	19
Besucherparkplätze	0	0	0
Total Parkplätze (PP)	19	19	19

Tabelle 4: Parkplätze

Die Anzahl der Parkplätze kann aufgrund der zentralen Lage in Lenzburg weiterhin tief gehalten werden.

Die Besucherinnen und Besucher werden aus Sicherheitsgründen und zur Verminderung des Suchverkehrs auf die drei nahegelegenen Parkareale verwiesen (siehe dazu Erläuterungen im Kapitel 3.5.7 Parkplatzsituation).

3.3 Politische Rahmenbedingungen

3.3.1 Vorstösse

Das Projekt wurde gestützt auf die Nutzeranforderungen und aufgrund politischer Vorstösse weiterentwickelt:

Holzbau

Die beiden parlamentarischen Vorstösse Postulat betreffend Realisierung Polizeigebäude aus Schweizer Holz (18.261) und Interpellation betreffend Holzverwendung (19.98) zeigten den politischen Willen zur Realisierung von Holzbauten auf. Zudem vertrat die Kommission Verwaltung (AVW) im Rahmen der Projektvorstellung vom 21. Juni 2019 die Ansicht, dass die Planung in Holzbauweise geprüft und weiterverfolgt werden soll.

Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage)

In der Beantwortung des Postulats betreffend Berücksichtigung des Einsatzes von PV-Anlagen bei Submission und Vergabe (19.244) wurde unter anderem das Projekt "Neubau Bezirksgericht, Lenzburg" zitiert, bei welchem dieses Anliegen aufgenommen wurde.

Klima

In der Beantwortung der Interpellation betreffend Klimaanlage in büroähnlichen Räumen (20.56) hat der Regierungsrat ausgewiesen, dass das Projekt "Neubau Bezirksgericht, Lenzburg" aufgrund der Nutzungsvorgaben gemäss dem im Kanton für Neubauten geltenden Minergie-Standard mittels Wärme- und Kälteverbund gekühlt wird.

3.3.2 Rückmeldungen Kommissionen JUS und AVW

Das eigenständige Vorprojekt «Neubau Bezirksgericht, Lenzburg» wurde den Grossratskommissionen Justiz (JUS) am 8. Mai 2019 und Allgemeine Verwaltung (AVW) am 21. Juni 2019 parallel zur Phase Projektierung vorgestellt. Beide Kommissionen erkannten den Bedarf und haben sich für das Projekt ausgesprochen.

Folgende Hinweise seitens der Grossratskommissionen wurden aufgenommen:

Sicherheitskonzept

Die Forderung nach einem Sicherheitskonzept wurde im Rahmen der Projektierung berücksichtigt. Dies sowohl in baulicher wie betrieblicher Hinsicht. Siehe dazu Kapitel 3.5.3.

Umsetzung in Holzbauweise

Die Kommission AVW stimme dem Vorhaben einstimmig zu. Sie sprach sich aber dafür aus, dass die Planung in Holzbauweise geprüft und weiterverfolgt werden soll. Daher wurde beim Generalplanerteam eine Studie zur Untersuchung des Potentials der Anwendung von Holz in Auftrag gegeben.

Die Studie zeigte auf, dass eine Holz-Beton-Hybridbauweise umgesetzt werden kann. Die beiden Untergeschosse mit Archiv- und Technikräume sowie die Einstellhalle werden in Beton-Massivbauweise erstellt. Der innere Kern des Gebäudes wird aus statischen und erdbebentechnischen Gründen in Beton erstellt. Für die Decken ab Erdgeschoss wird eine Holz-Beton-Hybridbauweise gewählt. Die Fassadenkonstruktion wird ab dem Erdgeschoss ebenfalls in Holz erstellt. Im Innenausbau kommt Holz - auf die Nutzung abgestimmt - partiell zum Einsatz. Siehe dazu Kapitel 3.6.1.

Um Zeit bei der Umsetzung des Projekts zu sparen wurde dem Grossen Rat via Sammelvorlage für Verpflichtungskredite und Nachtragskredite 2021, I. Teil, beantragt, den Verpflichtungskredit auf Fr. 2'950'000.– zu erhöhen, so dass die Zeit des politischen Prozesses bis zum Ausführungskredit parallel zur Ausführungsplanung genutzt werden kann. Dadurch kann die Umsetzung des ganzen Projekts, insbesondere aber auch die infolge hoher Vorfertigung eines Holzbaus zusätzlich erforderliche Zeit für die Planung vorgezogen werden.

3.4 Städtebauliche Aspekte

Der Verzicht der Eigentümerschaft des Objektes Malaga auf die Verbindungsbauten führte zu einer anderen Ausgangslage als im siegreichen Projekt des Wettbewerbs. Neu soll der Neubau als Solitär gestaltet werden.

In einer Machbarkeitsstudie wurden verschiedene Gebäudeformen hinsichtlich städtebaulicher Setzung, Eignung für die Nutzung als Gericht und baurechtlicher Rahmenbedingungen geprüft. Dabei erwies sich eine durch die Form der Parzelle bedingte, fünfeckige Gebäudeform als sehr gut geeignet, um das Raumprogramm des Gerichts aufzunehmen. Die Geschossfläche ermöglicht, alle Verhandlungsräume übersichtlich im Erdgeschoss anzuordnen. Mit der gleichen Gebäudeform können die Büroflächen betrieblich gut organisiert gruppiert werden. Ein Anbau ist aufgrund der Topographie und der Grenzabstände nicht möglich. Daher wurden Raumreserven direkt im Raumprogramm berücksichtigt.

Die städtebauliche Setzung erlaubt eine Ausrichtung des Haupteingangs auf den Freiämterplatz und sichert den hohen Wiedererkennungswert sowie eine gute Auffindbarkeit. Zudem kann die Einstellhalle am einzig möglichen Anschlusspunkt über dem bestehenden Tunnelweg erschlossen werden. Der Gerichtsneubau wertet eine bisherige innerstädtische Brache auf und trägt zur Definierung des Freiämterplatzes bei.

3.5 Bauprojekt / Projektbeschrieb

3.5.1 Nutzungsdisposition

Der geplante Neubau des Bezirksgerichts Lenzburg umfasst drei oberirdische Geschosse (Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss) sowie zwei Untergeschosse. Der Hauptzutritt zum und ins Gebäude erfolgt über den strassenseitig in Richtung Freiämterplatz angelegten Haupteingang im Erdgeschoss.

Die Verhandlungsräume, Anwaltszimmer, WC-Einrichtungen für Besucherinnen und Besucher etc. befinden sich im Erdgeschoss in der "öffentliche Zone" und sind barrierefrei. Die Büroräumlichkeiten für die Gerichtsmitarbeitenden sind im 1. und 2. Obergeschoss vorgesehen (ein kleiner Bereich zur Gerichtskasse und Akteneinsicht in der "Mischzone", die übrigen Bereiche in der "Sicherheitszone"). Die Einstellhalle und einzelne Nebenräume sind im 1. Untergeschoss und die Archivräume, Haus-technikräume und die weiteren Nebenräume im 2. Untergeschoss geplant.

3.5.2 Innere Erschliessung und Zonenkonzept

Zwei Treppen, welche den direkten Zugang zu den Verhandlungsräumen sicherstellen, werden als innere Erschliessung der beiden Bürogeschosse bis zum 2. Obergeschoss geführt. Dadurch ergeben sich kurze Wege und eine bessere Anbindung der einzelnen Bürobereiche untereinander.

Die Nutzungen sind geschossweise getrennt. Das 3-Zonen-Sicherheitskonzept folgt der geschossweisen Aufteilung. Dadurch sind keine zusätzlichen Übergänge innerhalb der Nutzungen notwendig. Die beiden Bürogeschosse bilden einen gemeinsamen Brandabschnitt, wodurch die interne Erschliessung über offene Treppen erfolgen kann.

3.5.3 Sicherheitskonzept

Das freistehende Gebäude wurde so gesetzt, dass die Umgebung allseits einsehbar ist. Der Tunnelweg zwischen dem neuen Gerichtsgebäude und dem Geschäftshaus-Malaga erhält ausreichend Raum, um den Fussgänger- und Fahrweg zu trennen und übersichtlich zu gestalten. Der Tunnelweg ist sowohl von der Niederlenzerstrasse als auch von der Hendschikerstrasse erschlossen. Die Gefangenenanlieferung kann somit von zwei Seiten in die Einstellhalle des Gerichtsgebäudes erfolgen. Die Kantonspolizei und die Regionalpolizei sind im Geschäftshaus-Malaga stationiert.

Das Gebäude weist einen massiven Betonsockel auf. Durch das gegen den Park hin abfallende Terrain liegen - bis auf den Haupteingang - alle Verhandlungsräume 1,5 bis 4 Meter über dem Terrain.

Im Gebäude wurden die Nutzungen so angeordnet, dass das 3-Zonen-Sicherheitskonzept in effizienter Weise geschossweise sichergestellt werden kann. Öffentlich zugänglich ist einzig der Windfang (im Erdgeschoss). Nach Anmeldung am Empfang werden die Besucherinnen und Besucher den einzelnen Warteräumen im Verhandlungsbereich oder dem Schalter der Kanzlei im 1. Obergeschoss zugewiesen. Personenansammlungen im öffentlich zugänglichen Windfang können so vermieden werden. Der Windfang bietet aufgrund des übersichtlichen rechteckigen Grundrisses genügend Platz für abgestimmte Sicherheitskontrollen, je nach Verhandlung.

Der Verhandlungsbereich im Erdgeschoss liegt in der gesicherten Zone. Durch die Anordnung der Warteräume in den Gebäudeecken können die Parteien auch während den Pausen getrennt werden. Der grosse Gerichtssaal befindet sich im Zentrum des Gebäudes und ist, aus statischen Gründen, als massiver Betonkern ausgestaltet. Sämtliche Verhandlungs- und Befragungsräume sind für die Mitarbeitenden des Gerichts über internen Treppenverbindungen erreichbar – jeweils mit einem direkten Zugang aus der Sicherheitszone. Die Wege der Mitarbeitenden und der Besucher werden so konsequent entflechtet.

Die Bürobereiche im 1. und 2. Obergeschoss sind der Sicherheitszone zugewiesen. Das Haupttreppenhaus ist als gesicherte Zone ausgelegt. Die Kasse, der Raum für Akteneinsicht sowie ein Raum für Befragungen im ersten Obergeschoss sind für Dritte unabhängig vom Verhandlungsbereich zugänglich, dasselbe gilt für einen grossen Besprechungsraum im zweiten Obergeschoss.

Mitarbeitende betreten das Gebäude über den gesicherten Seiteneingang beim Haupttreppenhaus. Um das Gebäude für kleine Pausen nicht verlassen zu müssen, stehen den Mitarbeitenden in der Sicherheitszone ein Pausenraum mit Teeküche und ein kleiner Aussenbereich zur Verfügung. Die

Einstellhalle im 1. Untergeschoss ist ausschliesslich für Mitarbeitende zugänglich und über das gesicherte Haupttreppenhaus mit Lift rollstuhlgängig an die Büros in der Sicherheitszone angeschlossen.

Die Gefangenenanlieferung erfolgt in der Einstellhalle über einen gesicherten Raum mit Anschluss an eine Einstellzelle und das Haupttreppenhaus. Eine zweite Einstellzelle befindet sich im Erdgeschoss nahe beim grossen Gerichtssaal.

3.5.4 Äusseres Erscheinungsbild und Materialisierung

Das neue Gerichtsgebäude tritt als eigenständiges Gebäude an prominenter Lage in Erscheinung. Die Gestaltung der Gebäudehülle orientiert sich in ihrer regelmässigen Struktur und der Geschossigkeit an den umliegenden Gebäuden. Das auf einem massiven Betonsockel ruhende Gebäude tritt ab dem Erdgeschoss als Holzbau in Erscheinung und trägt der Forderung des Gestaltungsplans nach einer Holzfassade Rechnung.

Im Verhandlungsbereich werden langlebige und pflegeleichte Materialien verwendet, wobei auf eine gute Umweltbilanz und ein gutes Raumklima Wert gelegt wird. Die Farbtöne sind aufeinander abgestimmt. Es dominieren natürliche Farbtöne.

Der Holzbau ist als Tragkonstruktion an der Decke und im Bereich der Fenster ersichtlich, ohne den Raum zu dominieren.

3.5.5 Anpassbare Gebäudestruktur

Die Kernzone des Gebäudes ist aus statischen Gründen als massive Betonkonstruktion ausgestaltet. In diesem Bereich sind alle Nutzungen ohne dauernden Aufenthalt sowie Flächen für technische Installationen angeordnet. Die Büroräume sind um diesen Kern angeordnet und folgen einem einheitlichen Raster. Durch die Verwendung von Leichtbautrennwänden kann die Struktur der Büroräume einfach umgebaut und an veränderte Bedürfnisse angepasst werden.

Die Nasszellen sind über alle Geschosse einheitlich und bilden zusammen mit dem Haupttreppenhaus einen konzentrierten Bereich für technische Installationen. Die Leitungsführung für sämtliche Medien erfolgt ringförmig in der abgehängten Decke des Korridors. Die Installationen sind einfach zugänglich und an einen veränderten Bürogrundriss anpassbar.

Die statischen Reserven für eine Aufstockung des Gebäudes um ein zusätzliches Geschoss sind eingeplant (vgl. dazu oben, Ziff. 2.2). Eine solche Aufstockung ist jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt, nach Inkrafttreten der neuen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Einwohnergemeinde Lenzburg, realisierbar.

3.5.6 Gebäudetechnik und Energie

Die elektrische Energieversorgung erfolgt einerseits über die Hauptverteilung im 2. Untergeschoss und andererseits durch die Photovoltaikanlage auf dem Dach. Die Beleuchtungsanlage ist nachhaltig ausgelegt - unter Berücksichtigung der Nutzeranforderungen an die verschiedenen Bereiche. Die Sicherheitsanforderungen werden durch eine Notbeleuchtungsanlage, ein Zutrittskontrollsystem sowie eine Videoüberwachungsanlage gewährleistet.

Die benötigte Wärme zur Beheizung und die Kälte für die Kühlung der Büro- und Verhandlungsräume wird über das geplante Anergie-Netz der SWL Energie AG Lenzburg bereitgestellt (eine Art Fernwärmenetz auf niedrigem Temperaturniveau), siehe dazu auch Kapitel 3.6.3.

Eine Klimatisierung des Gerichtsgebäudes ist nicht vorgesehen und nicht notwendig. Der grosse Gerichtssaal wird jedoch – aufgrund der Lage im Inneren des Gebäudes, ohne Möglichkeit zur Fensterlüftung – über eine Klimatisierung verfügen, um die uneingeschränkte Verfügbarkeit des Raumes sicherzustellen. Die Büroräume, die Gerichtssäle, der Pausenraum und die Bibliothek werden mit einer geführten Zu- und Abluft belüftet.

Zu den gebäudetechnischen Themen wird auch auf das entsprechende Kapitel im erläuternden Projektbericht verwiesen.

3.5.7 Parkplatzsituation

Das Gebäude ist aufgrund seiner zentralen Lage sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. In unmittelbarer Nähe zum Objekt befinden sich 2 Bushaltestellen. Der Bahnhof Lenzburg und die Altstadt befinden sich in Gehdistanz. Für Besucherinnen und Besucher stehen in Gehdistanz im Radius von ca. 200 m mehrere öffentliche Parkplätze zur Verfügung (siehe dazu den Übersichtsplan im Erläuternden Projektbericht im entsprechenden Kapitel). Um den Suchverkehr zu reduzieren, werden Besucherinnen und Besucher auf diese Parkplätze verwiesen. Aus Sicherheitsgründen werden in der Einstellhalle des Gerichts keine Besucherparkplätze angeboten. Die Anzahl Parkplätze wurde auf ein Minimum reduziert. Es sind diejenigen Parkplätze Bestandteil des Projekts, die für den Gerichtsbetrieb notwendig sind. Auf dem Grundstück des Neubaus werden im 1. Untergeschoss insgesamt 19 Parkplätze für das Gericht angeboten, einer davon rollstuhlgängig. Ein Behindertenparkplatz für Dritte steht ebenfalls zur Verfügung.

3.6 Nachhaltigkeit

3.6.1 Holz-Beton-Hybridbauweise

Die beiden Untergeschosse mit Archiv- und Technikräumen sowie die Einstellhalle werden in Beton-Massivbauweise erstellt. Der innere Kern des Gebäudes (grosser Gerichtssaal) wird aus statischen und erdbebentechnischen Gründen in Beton erstellt und als Sichtbeton belassen. Dabei kommt, wo technisch möglich, Recycling-Beton zur Anwendung.

Für die Decken ab Erdgeschoss wird eine Holz-Beton-Hybridbauweise gewählt. Die Holzrippendecke tritt strukturbildend in Erscheinung und erlaubt eine effiziente und anpassbare Leitungsführung. Mit dem im Verbund eingebrachten Überbeton (rund 10 cm) wird ein wirksamer Brand- und Schallschutz sichergestellt. Die Gebäudeabmessungen im Mantelbereich weisen für den Holzbau optimale Spannweiten für einen kosteneffizienten Holzeinsatz auf. Die Fassadenkonstruktion wird ab dem Erdgeschoss ebenfalls in Holz erstellt. Die Umsetzung der Fassade in Holz trägt auch der Forderung der Sondernutzungsvorschriften des Gestaltungsplans Rechnung, welcher eine "filigrane Holzverkleidung" fordert. Mit dem Betonkern und den Hybriddecken verfügt das Gebäude über ausreichend Speichermasse, um die sommerliche Wärmelast im Tagesgang auszugleichen. Die Gebäudetechnik wird auf die Holz-Beton-Hybridbauweise ausgelegt. An der Fassade wird der Holzschutz dauerhaft und unterhaltsarm über einen konstruktiven Holzschutz mit Vordach und Sockel sichergestellt. Im Innenausbau kommt Holz auf die Nutzung abgestimmt partiell zum Einsatz.

3.6.2 Gebäudestandard nach Minergie®-P Eco

Das Gebäude wird in der geplanten Art den Gebäudestandard nach Minergie®-P Eco erfüllen. Die Energieerzeugung erfolgt auf Basis erneuerbarer Energie (Anergienetz der SWL). Der Anteil an "Grauer Energie" wird durch den Holzbauanteil im Tragwerk und in der Fassade gegenüber einem reinen Massivbau signifikant reduziert. Die Materialisierung erfolgt nach den Eco-Kriterien und trägt zu einem guten Innenraumklima bei. Das Messsystem ermöglicht das laufende Erfassen der relevanten Leistungsdaten der gebäudetechnischen Anlagen und Klimadaten. Die Heizungs- und Lüftungsanlagen werden bedarfsgerecht gesteuert und überwacht. Abweichungen von einem optimalen Betrieb werden so umgehend erkannt.

3.6.3 Anergienetz

Das neue Gerichtsgebäude wird die Wärmeenergie für Heizung und Warmwasser sowie im Sommer Kälte für das partielle Kühlen der Innenräume vom Anergienetz der SWL beziehen. Anergie bedeutet, dass die Energie in Form von Umweltwärme auf einem niedrigen Temperaturniveau und somit effizient genutzt werden kann. Dafür wird durch die SWL in der Nachbarschaft zum Gerichtsgebäude eine Verteilzentrale erstellt. Ab dem Leitungsanschluss der SWL werden der Wärmetauscher und die Wärmepumpe als Teil der gebäudetechnischen Anlagen durch den Kanton Aargau erstellt.

Das Anergienetz liefert Fernwärme für die Raumheizung und Fernkälte für die Kühlung der Büro- und Verhandlungsräume. Eine Klimatisierung des Gerichtsgebäudes ist nicht vorgesehen und nicht notwendig. Der grosse Gerichtssaal wird aufgrund der Lage im Inneren des Gebäudes - ohne Möglichkeit zur Fensterlüftung - über eine Klimatisierung verfügen, um die uneingeschränkte Verfügbarkeit des Raumes sicherzustellen.

Die SWL planen das Anergienetz parallel zur Projektierung des Gerichtsgebäudes. Die Stadtwerke bestätigten in ihrer Absichtserklärung vom 7. Dezember 2020 folgende Punkte: *"Die SWL Energie AG beabsichtigt den Bau des Anergienetzes «Werkhofstrasse» (...). Dieses Anergienetz ermöglicht die Wärme- und Kälteversorgung des neuen Gerichtsgebäudes am Malagarain in Lenzburg. Der Verwaltungsrat der SWL Energie AG hat diese Investition bewilligt. (...) Die SWL Energie AG hat grundlegende technische Gegebenheiten des geplanten Wärmeversorgungskonzeptes abgeklärt und kann Ihnen die genügende Wärme- und Kälteversorgung des neuen Gerichtsgebäudes zusichern."*

Für den Kanton Aargau stellt der Anschluss an das Anergienetz die wirtschaftlich günstigste und gleichzeitig umweltfreundlichste Lösung an diesem Ort dar. Sollte das Anergienetz wider Erwarten nicht realisiert werden können, müssten die gebäudetechnischen Anlagen des Gerichtsgebäudes umgeplant und auf eine Gasheizung ausgelegt werden. Dabei wäre der Erhalt des Labels Minergie®-P-Eco nicht mehr möglich.

3.6.4 Photovoltaikanlage

Auf dem Flachdach wird in Kombination mit einer extensiven Dachbegründung eine Photovoltaikanlage in Ost-West-Ausrichtung installiert. Mit dieser Ausrichtung entfällt der Hauptteil der Stromproduktion auf die Bürozeiten und kann zu einem wesentlichen Teil für den Eigenbedarf des Gerichts verwendet werden. Der Eigenbedarf wird unter Berücksichtigung der Amortisation der Anlage maximiert. Nicht selbst verbrauchter Strom kann auf kürzestem Weg über die Trafostation im 2. Untergeschoss in das öffentliche Netz eingespeist werden. Die Peak-Leistung (Maximalleistung) mit 36.72 kWp genügt den Minergie®-P-Vorgaben. Damit weist diese Anlage einen direkten Eigenverbrauch von ca. 51.8 % aus. Mit dieser Anlage können somit ca. 17'317 kg/Jahr CO₂-Emissionen vermieden werden.

3.7 Kunst im öffentlichen Raum

Der Regierungsrat hat sich zum Ziel gesetzt, die Kunst im öffentlichen Raum (KiöR) im Kulturkanton Aargau, insbesondere bei wichtigen Hoch- und Tiefbauprojekten, zu fördern. Für das vorliegende Projekt wurde ein Auswahlverfahren im Einladungsverfahren durchgeführt und vier Projektvorschläge betreffend künstlerischer Qualität, dem innovativen Gehalt, dem Bezug zum Kontext sowie der Machbarkeit beurteilt. Als siegreicher Vorschlag einer künstlerischen Intervention für den Neubau des Bezirksgerichts Lenzburg ging der Beitrag des in Nussbaumen AG lebenden Künstlers Paul Takács (*1974) hervor.

Paul Takács sieht ein skulpturales Projekt im Aussenraum vor: Ein "Gedankenspeicher" als rohes, archaisch wirkendes säulenähnliches Objekt in übermenschlicher Grösse. Der "Gedankenspeicher" markiert mittig den Eingang zum Gericht, so bevorzugt er keine Seite. Man kann links oder rechts an

ihm vorbeigehen. Sein prominentes Volumen (vorgesehene Höhe ca. 7 m und am Fuss ca. 2,5 m Durchmesser) macht ihn zum prägnanten Merkmal und schirmt das Bezirksgerichtsgebäude gleichzeitig zum Verkehr hin ab. Gemäss Projektbeschreibung bietet der Gedankenspeicher im Innern einen Schutzraum für die emotional aufgeladenen Gedanken der verschiedenen Menschen, die mit dem Bezirksgericht in Kontakt treten. Er speichert das in sie hinein Gedachte, Geflüsterte, Geschriene und Gesprochene.

Die Jury überzeugte die Ernsthaftigkeit der Auseinandersetzung sowie die gleichzeitige Prägnanz und Sensibilität des Vorschlags im Hinblick auf den Kontext. Für detailliertere Erläuterungen wird auch auf das entsprechende Kapitel im erläuternden Projektbericht verwiesen. Für dieses Kunstprojekt werden Fr. 130'000. – innerhalb des Ausführungskredits beantragt.

3.8 Parallelprojekte

3.8.1 Anergienetz der SWL Energie AG Lenzburg (SWL)

Wie bereits unter Kapitel 3.6.3 erwähnt, ist beabsichtigt, das neue Gerichtsgebäude an das Anergienetz der SWL anzuschliessen. Das Anergienetz bezieht Wärme- und Kälte aus einer Brunnenfassung der SWL. Die Leitungsführung erfolgt auf kurzem Weg durch den alten Bahntunnel. Das Gerichtsgebäude bildet den Grundstein für den Aufbau des Anergienetzes, an welches sich auch weitere Liegenschaften anschliessen können. Der Anschluss an das Anergienetz bedeutet für das Gerichtsgebäude die wirtschaftlichste und umweltschonendste Lösung. Wärme- und Kälte werden ab dem Hausanschluss bezogen.

Dieses Anergienetz «Werkhofstrasse» befindet sich aktuell in Planung und wird mit dem Gerichtsgebäude fertiggestellt. Beide Planungen und der Bauablauf werden aufeinander abgestimmt. Dabei ist die Realisierungszeit von ca. 18 bis 24 Monate von der Unterzeichnung des Wärmeliefervertrages bis zur ersten Wärmelieferung zu berücksichtigen. Eine finale rechtsgültige Unterzeichnung des Wärmeliefervertrags durch den Kanton Aargau kann erst erfolgen, wenn der Grosse Rat dem Ausführungskredit zugestimmt hat und dieser nach abgelaufener Referendumsfrist rechtsgültig ist.

Ein allfälliger Verzug des Anergienetzes könnte mit Provisorien überbrückt werden. Sollte das Anergienetz wider Erwarten nicht realisiert werden können, müssten die gebäudetechnischen Anlagen des Gerichtsgebäudes umgeplant und auf eine Gasheizung ausgelegt werden.

3.8.2 Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan schafft die bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine präzise Anbindung an die bestehende städtebauliche Bebauungsstruktur und die Parkierung. Aufgrund der topographischen Situation ist es nötig, für das Gerichtsgebäude im Gestaltungsplan eine Mehrhöhe zu verankern. So kann eine wirtschaftliche Erschliessung der Einstellhalle via bestehendem Tunnelweg sowie den ebenerdigen und rollstuhlgängigen Zugang zum Haupteingang von der Hendschikerstrasse gewährleistet werden. Gleichzeitig legt er für die Stadt Lenzburg die Grundlage für die Umgebungsgestaltung (Stadtpark) und die Aufwertung des Langsamverkehrs. Der Gestaltungsplan wurde daher zusammen mit der Stadt Lenzburg erarbeitet.

Der Gestaltungsplan wird vor dem Baugesuch öffentlich aufliegen. Die Zustimmung zum Gestaltungsplan resp. allfällige Einsprachen stellen ein Projektrisiko dar. Das Gerichtsgebäude müsste ohne die beantragte Mehrhöhe planerisch massiv angepasst werden, was zu einer betrieblich unvorteilhafteren Lösung führen würde.

In noch fernerer Zukunft wird es mit der neuen Bau- und Nutzungsordnung möglich sein, im Rahmen eines erneuten Gestaltungsplanverfahrens ein zusätzliches 3. Obergeschoss baurechtlich zu verankern.

3.8.3 Ausbau Kantonsstrasse

Die Kantonsstrasse (Niederlenzerstrasse / Henschikerstrasse) wird saniert und um eine Bus-Spur erweitert. Die Etappe Freiämterplatz wird nach der Fertigstellung des Gerichtsgebäudes ab 2025 realisiert. Die gesamte Baustellenlogistik des Gerichtsgebäudes erfolgt unabhängig von diesem Knoten via Niederlenz über den alten Bahntunnel.

Die Sanierung der Kantonsstrasse hat keinen Einfluss auf das Gerichtsgebäude. Die Wegführung des Fahrradwegs im Bereich des Vorplatzes beim Haupteingang ist in der Planung berücksichtigt. Die Strassensanierung hat keinen Einfluss auf die Lärmsituation des Gerichts. Aufgrund der starken Beanspruchung im Bereich des Lichtsignals wird in diesem Bereich kein Flüsterbelag eingebaut. Die Strassenlärmbelastung ist in die Planung des Gerichtsgebäudes eingeflossen (Berücksichtigung eines erhöhten Schallschutzes bei Fenstern und Fassade).

3.8.4 Gestaltung und Aufwertung Park / Biodiversität

Der Park wird als naturnaher Aufenthaltsort aufgewertet und steht mit dem ökologisch wichtigen Bahndamm in Verbindung. Der Park bietet neben Wiesen auch Raum für Kleinstrukturen und leistet einen Beitrag zur Biodiversität. Einzelne Spielflächen sind am Rand konzentriert. Die Umsetzung der Parkgestaltung wird durch die Stadt Lenzburg vorgenommen, Basis hierzu bildet der sich in der Genehmigung befindliche Gestaltungsplan.

Im Perimeter des Neubauprojekts kann die Biodiversität im Bereich der extensiven Begrünung des Flachdachs mittels einer Vielfalt an verschiedenartigem Substrat, unterschiedlichen trockenen und feuchten Bereichen sowie Kleinstrukturen wie beispielsweise partiellem Totholz gefördert werden.

3.8.5 Integration der Kantonspolizei im Gewerbegebäude Malaga

Mit der im August 2018 durch den Regierungsrat beschlossenen Projektaufteilung in ein Projekt «Neubau Bezirksgericht, Lenzburg» unter Federführung der GKA und ein Projekt «Mieterausbau KAPO, Lenzburg» unter Federführung des DVI wurde die Integration der KAPO in den Bestandsbau des Gewerbehauses Malaga umgesetzt. Die KAPO hat die Räumlichkeiten im Juni 2020 bezogen. Durch die Anwesenheit der Polizei in unmittelbarer Nachbarschaft im Objekt Malaga ist die Sicherheit des Gerichtsbetriebs gewährleistet.

4. Kosten und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

4.1 Übersicht Erstellungskosten

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

Das Projekt umfasst derzeit die abgeschlossene Phase Bauprojekt. Dies bedeutet, dass bisher Lösungsstrategien festgelegt, die Projektierungsgrundlagen definiert, die Machbarkeit nachgewiesen, das Vorprojekt und das Bauprojekt geplant und der Kostenvoranschlag erstellt worden sind. In der Bauprojektphase entspricht die Kostengenauigkeit des Kostenvoranschlags nach SIA $\pm 10\%$.

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

(Kostenvoranschlag Bauprojekt+; $\pm 10\%$, Index: Schweizerischer Baupreisindex, Nordwestschweiz, Neubau Bürogebäude, Indexstand Oktober 2020, 95.4 Punkte).

BKP	Bezeichnung	BKP 2-stellig (in Franken)	BKP 1-stellig (in Franken)
1	Vorbereitungsarbeiten		53'000
10	Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	23'000	
12	Sicherungen, Provisorien	30'000	
2	Gebäude		15'050'000
20	Baugrube	406'000	
21	Rohbau 1	4'108'000	
22	Rohbau 2	1'072'000	
23	Elektroanlagen	1'709'000	
24	HLK-Anlagen, Gebäudeautomation	1'461'000	
25	Sanitäranlagen	300'000	
26	Transportanlagen, Lageranlagen	55'000	
27	Ausbau 1	1'574'000	
28	Ausbau 2	797'000	
29	Honorare (Planer, Fachplaner und Spezialisten)	3'568'000	
3	Betriebseinrichtungen		135'000
4	Umgebungsarbeiten		209'000
5	Baunebenkosten und Übergangskonten		591'000
51	Bewilligungen, Gebühren	348'000	
52	Nebenkosten, Dokumentation und Präsentation	191'000	
53	Versicherungen	15'000	
56	Übrige Baunebenkosten	37'000	
6	Unvorhergesehenes Bau		718'000
600	Unvorhergesehenes Bau (ca. 4.5% von BKP 1/2/4/5)	718'000	
603	Bestellungsänderungen Nutzer	0	
9	Ausstattung		361'000

BKP	Bezeichnung	BKP 2-stellig (in Franken)	BKP 1-stellig (in Franken)
90	Möblierung	269'000	
94	Kleininventar	7'000	
99	Umzugsplanung, Umzug	85'000	
Total Erstellungskosten (±10 %) inklusive 7,7 % MwSt.			17'117'000

Tabelle 5: Kostenübersicht Erstellungskosten

Der Gerichtsneubau kann auf einem Grundstück der Stadt Lenzburg gebaut werden. Dadurch kommt die Landstellungspflicht zum Tragen und für den Kanton entstehen keine Landkosten. Für Baurechte, Dienstbarkeiten und deren Abgeltungen entstehen jedoch Grundstückskosten. Parallel dazu wird auf der Gesamtparzelle – insbesondere im westlichen und nördlichen Teil – durch die Stadt Lenzburg ein Park errichtet. Für den Gerichtsneubau und diese Parkanlage wird ein Gestaltungsplan notwendig, die bei den Aufwendungen zu berücksichtigen sind. Diese Aufwendungen im Kontext "Grundstück" stellen sich wie folgt dar:

	Bezeichnung	2-stellig (in Franken)	1-stellig (in Franken)
G1	Gestaltungsplan und Dienstbarkeiten	90'000	
G2	Verlegung Mittelspannungsleitung	130'000	
G3	Einkauf Fuss- und Fahrwegrecht	100'000	
Total Grundstückskosten inklusive 7,7 % MwSt.			320'000

Tabelle 6: Kostenübersicht Grundstückskosten

4.1.1 Creditsicht einmalige Aufwendungen

Bisherige einmalige Aufwendungen	(in Franken)
Für das Vorhaben bislang aufgelaufene Brutto-Aufwendungen für Vorlaufkosten und Arbeiten im Rahmen Projektierung (per 31.05.2021)	1'791'970

Tabelle 7: Bisherige einmalige Aufwendungen

Die Creditsicht der einmaligen Aufwendungen für den Ausführungskredit stellt sich wie folgt dar:

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

Kreditsicht einmalige Aufwendungen	FB	(in Franken)	(in Franken)
Nettobelastung Kanton (inklusive 7,7% MwSt.)			19'822'000

Tabelle 8: Kreditsicht einmalige Aufwendungen

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

Der Verpflichtungskreditantrag für den Ausführungskredit weist eine Toleranz von +0% aus. Die Kostenschätzung der Planer weist demgegenüber nach einem Bauprojekt eine Kostenermittlungstoleranz von $\pm 10\%$ aus. Um dieser Diskrepanz Rechnung tragen zu können, wird die Kostenermittlungstoleranz gemäss obiger Tabelle im Verpflichtungskreditantrag berücksichtigt.

Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens leisteten die beiden Parteien Stadt Lenzburg und Arnold Legal AG Fr. 50'000.– und Fr. 46'000.– als Beiträge Dritter zum Wettbewerbsverfahren (total Fr. 96'000.–). Da der Zwischenbau auch als Vorraum zur bestehenden Trafostation durch die SWL für Unterhalts- und Reparaturarbeiten genutzt wird und ihnen der Zugang zur Einstellhalle und zum Zwischenbau des Gerichtsgebäudes eingeräumt wird, beteiligt sich die Stadt Lenzburg mit Fr. 72'000.– anteilig an den Erstellungskosten. Der Zwischenbau wird als Teil des Gerichtsneubaus innerhalb der Baurechtsparzelle durch den Kanton Aargau erstellt und verbleibt vollumgänglich in dessen Eigentum. Diese Beiträge im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens und zum Zwischenbau ergeben die aufgeführten Fr. 168'000.– als Beiträge Dritter.

Die Stadt Lenzburg erlässt dem Kanton Aargau die Mietkosten für den Baustelleninstallationsplatz im Betrag von circa Fr. 40'000.–. Mit der Fertigstellung des Gerichtsgebäudes wird der Baustelleninstallationsplatz als Rohplanie wieder instand gesetzt, anschliessend erstellt die Stadt Lenzburg auf dieser Fläche den Stadtpark. Diese Beiträge Dritter sind im Entschädigungskonzept, welches im Rahmen der Baurechts- und Dienstbarkeitsverträge erstellt wurde, festgehalten und am 11.05.2021 allseitig als Vorvertrag unterzeichnet worden.

4.2 Jährliche wiederkehrende Aufwendungen

Das Mietverhältnis mit der Stadt Lenzburg (als Vermieter) hinsichtlich des bestehenden Gebäudes am Metzplatz kann aufgrund des Neubaus des Gerichtsgebäudes aufgelöst werden.

Im 2. Untergeschoss des Neubaus können Archivflächen für die KESB Lenzburg zur Verfügung gestellt werden, so dass die heute angemietete Archivfläche am Standort Bahnhofstrasse 4 aufgelöst werden kann.

Dies hat die folgenden jährlich wiederkehrenden Minderaufwendungen zur Folge:

Ort, Objekt	in Franken
Lenzburg, Metzplatz, Bezirksgericht *	-159'720
Parkplätze (15 St. am Standort Martha Rigierstrasse)	-14'400
Parkplätze (4 St. am Standort Grabenstrasse)	inklusive
Lenzburg, zusätzlicher externer Archivstandort KESB (Bahnhofstrasse 4)	-6'480
Total	-180'600

Tabelle 9: Jährlich wiederkehrende Einsparungen

* Diese Position beziffert den reinen Minderaufwand für die verbliebenen Flächen des Bezirksgerichts im Metzplatz. Der Auszug der KAPO aus diesem Gebäude hat bereits zu einem zusätzlichen (nicht in dieser Position aufgeführten) Minderaufwand von Fr. 15'022.– geführt.

4.3 Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen

4.3.1 Bauliche Synergien

Die zum Zeitpunkt des Architekturwettbewerbs angestrebten baulichen Synergien konnten trotz der Projektaufteilung Bezirksgericht / Kantonspolizei in zwei eigenständige Vorhaben - insbesondere mit der Integration der KAPO im gleichen Objekt wie die Regionalpolizei - realisiert werden. Der Betrieb wurde im Juni 2020 im Objekt Malaga aufgenommen, es konnten 235 m² gemeinsam genutzte Flächen realisiert werden.

Durch die mittels Dienstbarkeiten geregelten Wegrechte kann die bestehende Infrastruktur benutzt werden. Für den Gerichtsneubau müssen keine neuen Strassen und/oder Erschliessungsflächen erstellt werden.

4.3.2 Betriebliche Synergien

Bei der gerichtlichen Tätigkeit verkehren auch schwierige Kunden mit der Justiz, sei es am Schalter und/oder anlässlich von Verhandlungen. Durch die Anwesenheit der Polizei in unmittelbarer Nachbarschaft im Objekt Malaga kann ohne grossen Aufwand polizeiliche Präsenz markiert werden. Im Ernstfall kann innert kurzer Zeit gegen eine störende Person polizeilich interveniert werden. Das führt dazu, dass das persönliche Sicherheitsgefühl der Mitarbeitenden des Gerichts und dasjenige der Kundschaft erhöht werden. Andererseits kann alleine die unmittelbare Nachbarschaft der Polizei mögliche Übergriffe durch schwierige Kunden am Gericht eindämmen.

4.3.3 Flächenkennzahlen und Flächeneffizienz

Flächenkennzahlen Neubau Bezirksgericht Lenzburg:

Bezeichnung	Fläche und AP	Kennzahl	Benchmark
Flächen (1) ganzes Gebäude			
Geschossfläche (GF)	4'298,4 m ²		
Nutzfläche (NF)	2'335,0 m ²		
Hauptnutzfläche (HNF)	1'531,3 m ²		
Nebennutzfläche (NNF)	803,7 m ²		
Verkehrsfläche (VF)	853,5 m ²		
Flächen (2) Gerichtsnutzung EG / 1.OG / 2. OG			
Geschossfläche (GF, EG-2.OG)	2'548,5 m ²		
Nutzfläche (NF, EG-2.OG)	1'316,6 m ²		
Hauptnutzfläche (HNF, EG-2.OG)	1'206,0 m ²		
Nebennutzfläche (NNF, EG-2.OG)	110,6 m ²		
Verkehrsfläche (VF, EG-2.OG)	658,3 m ²		
Bürofläche (HNF 2.1 und 2.2)	536,0 m ²		
Arbeitsplätze AP (inkl. 6 Reserve-AP)	46 AP		
Bürofläche pro AP	11,7 m ² /AP		12.0 m ² /AP
HNF / GF (2)		47.3 %	** 58 %
VF / GF (2)		25.8 %	** 15 %

Tabelle 10: Flächenkennzahlen

* Richtwert Standardbüronutzung 12 m²/AP

** Pom+ (Median)

Nachfolgende Tabelle zeigt den Vergleich der "Bestellung Hauptnutzflächen" (anhand "Immobilien-Standard Gerichte") zum vorliegenden Bauprojekt:

Flächeneffizienz Bestellung zu Bauprojekt	Bestellung und Immobilien-Standards	Bauprojekt	Differenz
Bestellte Hauptnutzfläche, inkl. bestellter Reserve	1'454,0 m ²	1'440,9 m ²	-13,1 m ² / -0.9 %

Tabelle 11: Flächeneffizienz

Das geforderte Raumprogramm basiert auf den Vorgaben der Immobilienstandards Gerichte (Mai 2014; Version 1.0). Das Raumprogramm der bestellten Hauptnutzflächen kann mit vorliegendem Bauprojekt sehr genau im Neubau abgebildet werden und liegt mit -0.9 % leicht unter der anzustrebenden Fläche gemäss Immobilien-Standard Gerichte.

Auch die Kennzahl Bürofläche pro Arbeitsplatz liegt mit 11,7 m²/AP unter dem Richtwert von 12,0 m²/AP und bestätigt die erwähnte Flächeneffizienz.

Die Kennzahl Hauptnutzfläche zu Geschossfläche ist mit 47.3 % um 10.7 % tiefer als der Benchmark von Pom+ mit 58 %. Das Verhältnis von der Verkehrsfläche zur Geschossfläche ist mit 25.8 % eher hoch, der Benchmark von Pom+ liegt bei 15 % / 11 % / 19 % (Median / 25. Percentil / 75. Percentil). Der relativ hohe Anteil an Verkehrsfläche resultiert hauptsächlich aus folgenden Gründen:

- Das Gericht benötigt mit dem Windfang/Foyer, welcher insbesondere auch der Sicherheitsabwicklung dient, eine grössere Fläche als üblich. Es handelt sich dabei um eine Fläche, die eigentlich der primären Nutzung dient, aber als Verkehrsfläche berechnet wird.
- Im Rahmen der Gerichtsnutzung verkehren im Gerichtsgebäude diverse Personen, unter welchen aus Sicherheitsgründen die Einhaltung einer grösseren Distanz möglich sein soll; sowohl auf den entsprechenden Verkehrswegen als auch insbesondere im Bereich von Vorzonen (zu Gerichtssälen oder vergleichbaren Nutzungen) wird dafür mehr Platz benötigt als bei "reinen" Verkehrswegen.
- Die Treppenhäuser (neben Brandschutzvorschriften auch sicherheitsrelevant) beanspruchen im Verhältnis zur Geschossfläche einen hohen Flächenanteil.

Die Kennzahl Hauptnutzfläche zu Geschossfläche wird direkt von der Verkehrsfläche beeinflusst. Durch die erhöhte Verkehrsfläche fällt der Anteil Hauptnutzfläche zur Geschossfläche entsprechend unter dem Benchmark, obwohl die Flächeneffizienz der geplanten Hauptnutzfläche zur vorgegebenen Hauptnutzfläche sehr gut ist.

4.3.4 Kostenkennzahlen

Als Vergleichsobjekte wurden vergleichbare Bauten mit Gerichtsnutzung gesucht. Infolge fehlenden direkt vergleichbaren Gerichtsneubauten wurden der Umbau mit Erweiterung des Obergerichts des Kantons Zürich sowie der Anbau und Umbau des Bezirksgerichts Bülach herangezogen. Die Kosten und Kennzahlen wurden mit dem vorliegenden Projekt in nachfolgender Tabelle verglichen:

Kennzahl	Bauprojekt	Anbau und Umbau	Umbau und Erweiterung
	BG Lenzburg	BG Bülach	OG Zürich
Geschossfläche (GF) in m ²	4'298	5'310	21'594
BKP 1-9 in Fr. (ohne BKP 6)	16'399'000	18'250'000	81'900'000
BKP 1-9 / GF in Fr./m ² (ohne BKP 6)	3'815	3'437	3'793

Tabelle 12: Kennzahlen und Benchmarks

Die Gesamtkosten des Bauprojekts für den Neubau des Bezirksgerichts Lenzburg liegen, bezogen auf die Geschossfläche, leicht über den Vergleichsprojekten Bezirksgericht Bülach und Obergericht

Zürich. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass es sich beim Bauprojekt Bezirksgericht Lenzburg um einen reinen Neubau handelt. Die beiden Vergleichsprojekte verfügten demgegenüber über eine vorhandene Bausubstanz, was im Vergleich zu einem Neubau von vornherein zu tieferen Kosten führt.

Insgesamt ergibt sich, dass das vorliegende Projekt über einen guten Nutzwert verfügt und als wirtschaftlich zu betrachten ist.

4.3.5 Fazit

Durch den geplanten Neubau für das Bezirksgericht Lenzburg können die notwendigen Flächen für das Bezirksgericht mit räumlicher Flexibilität und angemessenen Reserveflächen bereitgestellt werden. Weiter kann die bestehende Mietlösung durch den Neubau eines Bezirksgerichtsgebäudes in das Eigentum des Kantons überführt werden (umfasst Parkplätze und angemietete Lagerflächen), was zu einer jährlichen Einsparung von Fr. 180'600.– führt.

Die heute angemessenen Sicherheitsstandards sind gut umsetzbar. Die Beibehaltung der räumlichen Nähe zur KAPO und neu auch zur REPOL ist möglich.

Mit der Stadt Lenzburg kann zudem eine Verbesserung der städtebaulichen Struktur erzielt werden (siehe Kap. 3.4).

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der erreichbare grosse Nutzen die anfallenden Kosten rechtfertigt und sich das Projekt auch als wirtschaftlich erweist (siehe Kap. 4.3.4).

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 Fr. 19'990'000.– 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) 2022–2025

Im AFP 2022–2025 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 2020	Bu 2021	Bu 2022	P 2023	P 2024	P 2025	Total
AFP 2021–2024	1'705	376	1'813	9'350	6'900	0	20'144
Globalbudget (FB150)*	0	112	13	0	0	0	125
Investitionsrechnung (FB350)**	1'705	264	1'800	9'350	6'900	0	20'019
Finanzbedarf gemäss aktuellem Projektstand	1'705	255	1'513	9'350	7'167	0	19'990

in 1'000 Fr.	Bis 2020	Bu 2021	Bu 2022	P 2023	P 2024	P 2025	Total
Globalbudget (FB150)*	0	0	13	0	0	0	13
Investitionsrechnung (FB 350)**	1'705	255	1'500	9'350	7'167	0	19'977
Abweichung	0	-121	-300	0	267	0	-154
Globalbudget (FB150)*	0	-112	0	0	0	0	-112
Investitionsrechnung (FB 350)**	0	-9	-300	0	267	0	-42

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

* Globalbudget (FB 150): Rückbauten an bestehenden Liegenschaften

** Investitionsrechnung (FB 350): Projektkosten brutto. Ein Beitrag über Fr. 72'000.– der Einwohnergemeinde Lenzburg an den Zwischenbau (Verbindungsbau zwischen Trafostation und Gerichtsgebäude, zur Erschliessung der Trafostation) ist im Jahr 2024 zu erwarten. Obige Darstellung zeigt den Bruttoaufwand.

Die Planung der Hochbauvorhaben wird laufend aktualisiert. Der aktuelle Mehrbedarf im Planjahr 2024 wird in der Investitionsrechnung des Aufgabenbereich 430 (Immobilien Aargau) mit der Aktualisierung des FIMAG im Rahmen des AFP 2023–2026 berücksichtigt.

Wiederkehrender Aufwand:

Hinsichtlich wiederkehrendem Aufwand fallen keine neuen Aufwendungen an. Im Gegenteil, durch den Auszug aus dem Mietobjekt Metzplatz, der Aufgabe von angemieteten Parkplätzen und der Integration der heute angemieteten Lagerflächen an der Bahnhofstrasse 4 werden jährlich wiederkehrende Entlastungen des Globalbudgets von Fr. 180'600.– erreicht (siehe dazu Kapitel 4.2 Jährliche wiederkehrende Aufwendungen).

5.3 Folgeaufwand

Die Investitionen von Fr. 19'977'500.– (Kreditkosten einmaliger Aufwand, exkl. Rückbaukosten) 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. 1'513'121.–.

Abschreibungsdauer	Anlagekategorie	Abschreibung gesamt (in Franken)	Abschreibung jährlich (in Franken)	Nutzungsbeginn
35 Jahre	Gebäude	6'784'800	193'851	01.07.2024
10 Jahre	Installationen, Einbauten, Mieterausbauten	13'192'700	1'319'270	01.07.2024
Total		19'977'500	1'513'121	

Tabelle 14: Abschreibungen

6. Personelle und finanzielle Auswirkungen

6.1 Personelle und finanzielle Auswirkungen auf den Kanton Aargau

Von der Nähe zur KAPO im gegenüberliegenden Gebäude kann das Bezirksgericht Lenzburg profitieren. Neben Sicherheitsaspekten durch die Nähe zur Polizei sind die Laufwege kurz und der direkte Austausch ist erleichtert.

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 geplanten Terminablauf des Vorhabens:

Grobinplan	2021				2022				2023				2024				2025			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Bauprojekt mit KV																				
Sammelvorlage (Ausf. planung)																				
Ausführungskredit inkl. Anhörung																				
Referendumsfrist																				
Bewilligungsverfahren																				
Ausführungsplanung																				
Ausschreibung																				
Vorbereitung der Ausführung																				
Ausführung																				
Inbetriebnahme / Bezug																				
Terminabhängigkeiten:																				
- Uml. Werkleitungen durch Stadt																				
- Ausführung Anergienetz SWL																				

Tabelle 15: Grobinplan

Auf Basis des Bauprojekts, das bis zum 2. Quartal 2021 erarbeitet wurde, wurde die Anhörung gestartet.

Mit der Projektierungskrediterhöhung im Rahmen der Sammelvorlage für Verpflichtungskredite und Nachtragskredite, Teil I, 2021, wurde die Grundlage geschaffen, das Baubewilligungsverfahren, die Ausführungsplanung und die Submissionen parallel zum politischen Prozess durchzuführen. Dies ergibt im Vergleich zu einer Weiterplanung erst nach abgeschlossener Referendumsfrist eine Zeiterparnis von ca. 3 bis 4 Quartalen und führt zu einem früheren Umzug in das neue Gebäude. Die planungsfreie Zeit kann zudem während der parlamentarischen Genehmigung zur Behandlung allfälliger Einspracheverhandlungen genutzt werden. Darauf aufbauend können nach rechtskräftig abgelaufener Referendumsfrist die Verträge abgeschlossen werden und die Arbeitsvorbereitungen beginnen, so dass ein Baustart im 2. Quartal 2023 möglich wäre. Die Bauvollendung und der Bezug des Gebäudes wären gemäss dieser Zeitplanung für ca. Mitte 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 das Vorhaben "Neubau Bezirksgericht Lenzburg" wird ein Verpflichtungskredit für einen einmaligen Bruttoaufwand von Fr. 19'990'000.– (Schweizerischer Baupreisindex SBI, Nordwestschweiz, Neubau Bürogebäude, Indexstand Oktober 2020, 95.4 Punkte) beschlossen. Der Verpflichtungskredit passt sich den indexbedingten Mehr- und Minderaufwendungen an.

Beilagen

- Erläuternder Projektbericht