



**DEPARTEMENT  
FINANZEN UND RESSOURCEN**

14. September 2020

**ANHÖRUNGSBERICHT**

---

Bildungszentrum Unterentfelden, Teilsanierung & Zusammenzug Informatik Aargau (ITAG); Verpflichtungskredit

---

# INHALT

<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Ausgangslage</b> .....	<b>4</b>
1.1 Zusammenzug Informatik Aargau (ITAG).....	4
1.2 Auslauf Mietvertrag Bahnhofstrasse 96.....	4
1.3 Heutige Standorte ITAG .....	4
1.4 Bildungszentrum Unterentfelden (BZU).....	5
<b>2. Handlungsbedarf</b> .....	<b>6</b>
2.1 Raumbedarf .....	6
2.2 Geprüfte Varianten .....	6
<b>3. Umsetzung Bauprojekt im BZU / Projektbeschreibung</b> .....	<b>6</b>
3.1 Vorgezogene Baumassnahmen.....	6
3.2 Architektur / Bauweise .....	7
3.3 Ausbau und Bauprozess.....	7
3.4 Gebäudetechnik .....	7
3.5 Neue Bürolandschaft ITAG .....	9
3.6 Weitere Prüfungen .....	9
3.6.1 Gastro-Bereich .....	9
3.6.2 Parkplatzsituation .....	9
3.7 Nachhaltigkeit.....	9
3.8 Rückmeldung Kommission für Allgemeine Verwaltung (AVW) des Grossen Rats .....	10
<b>4. Kosten und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung</b> .....	<b>10</b>
4.1 Übersicht Erstellungskosten .....	10
4.1.1 Kosten temporäre Mieten.....	11
4.1.2 Kreditsicht einmalige Aufwendungen .....	12
4.1.3 Jährliche wiederkehrende Aufwendungen.....	12
4.2 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung .....	13
4.2.1 Synergieeffekte / Flächeneffizienz und Strategie "Eigentum vor Miete" .....	13
4.2.2 Zusammenstellung Anlagekosten & Kostenkennzahlen .....	13
<b>5. Auswirkungen</b> .....	<b>15</b>
5.1 Rechtsgrundlagen Vorhaben .....	15
5.2 Aufgaben und Finanzplan (AFP) 2021–2024 .....	15
5.3 Folgeaufwand.....	16
5.4 Personelle und finanzielle Auswirkungen auf den Kanton.....	17
5.5 Auswirkungen auf Wirtschaft, Gesellschaft, Umwelt, Gemeinden, Bund und zu anderen Kantonen .....	17
<b>6. Weiteres Vorgehen</b> .....	<b>17</b>

## Zusammenfassung

Die Abteilung Informatik Aargau (ITAG) des Departements Finanzen und Ressourcen ist an vier verschiedenen Standorten in Aarau in Mietliegenschaften untergebracht, was abteilungsinterne Abläufe und die Führung erschwert und teilweise ineffizient macht. Entsprechend wurde seit Ende 2017 nach einem neuen, zentralen Standort für alle Mitarbeitenden gesucht.

Zudem wird einer der bestehenden Mietstandorte seitens Eigentümerschaft ab dem 1. Juli 2022 zurückgebaut, so dass der am 30. Juni 2022 auslaufende Mietvertrag nicht verlängert werden kann. Entsprechend ist für die 71 Arbeitsplätze an diesem Standort ab diesem Zeitpunkt eine Nachfolgelösung zu finden.

Ende 2018 sicherte der Regierungsrat mit dem Erwerb des BZU-Gebäudes und der dazugehörigen Parzelle in Untereentfelden eine weitsichtig strategische Landreserve für die Erfüllung von öffentlichen Aufgaben. So ergab sich anschliessend einerseits für den dringend benötigten Neubau des Amtes für Verbraucherschutz (AVS) inklusive Labor eine Lösung im Eigentum, die sofort geplant und so schnell als möglich realisiert werden kann. Andererseits wurde zusätzlich die Möglichkeit von kantoneigenen Rochadeflächen im Gebäude des Bildungszentrums geschaffen.

Am 14. August 2019 hat der Regierungsrat einen Projektierungskredit für einen einmaligen Bruttoaufwand von 1,02 Millionen Franken für den Zusammenzug der ITAG im Bildungszentrum Untereentfelden beschlossen. Gleichzeitig wurde der erläuternde Projektbericht zur Stellungnahme an die Kommission Allgemeine Verwaltung (AVW) des Grossen Rats freigegeben. Das Projekt wurde der Kommission AVW am 13. Dezember 2019 vorgestellt. In einer Konsultativabstimmung hat die Kommission dem Projekt einstimmig zugestimmt.

Für die Umsetzung des Vorhabens 'Teilsanierung BZU & Zusammenzug ITAG' wird von Anlagekosten von rund 9,513 Millionen Franken ausgegangen (vgl. Tabelle 7). Unter Berücksichtigung der Kostenermittlungstoleranz von 10 % und umbaubedingten Mietreduktionen wird ein Verpflichtungskredit für einen einmaligen Bruttoaufwand in der Höhe von rund 10,935 Millionen Franken notwendig. Die Zuständigkeit für die Genehmigung des Ausführungskredits liegt somit beim Grossen Rat. Es ist eine Anhörung notwendig. Mit der Umsetzung des Vorhabens kann der Kanton Aargau jährlich wiederkehrende Kosten von rund Fr. 670'000.– einsparen. Die erste Teilinbetriebnahme der neuen Räumlichkeiten ist im Juni 2022 geplant. Die vollständige Inbetriebnahme der Flächen folgt im Herbst 2022.

## 1. Ausgangslage

### 1.1 Zusammenzug Informatik Aargau (ITAG)

Die Abteilung Informatik Aargau ist heute auf vier Standorte in Aarau verteilt, was abteilungsinterne Abläufe und die Führung erschwert. Im Dezember 2017 ersuchte die ITAG Immobilien Aargau (IMAG) um die Evaluation eines neuen Standorts mit 180 Arbeitsplätzen. Dies mit dem Ziel, alle ihre Mitarbeitenden an diesem Standort zu zentralisieren.

### 1.2 Auslauf Mietvertrag Bahnhofstrasse 96

Im Mai 2018 wurde die IMAG informiert, dass das Gebäude Bahnhofstrasse 96 in Aarau ab dem 1. Juli 2022 zurückgebaut wird. Der Mietvertrag, welcher am 30. Juni 2022 auslaufen wird, kann dadurch definitiv nicht mehr verlängert werden. Die 71 Arbeitsplätze der ITAG sind spätestens zu diesem Datum aus der Bahnhofstrasse 96 an einen anderen Standort zu verlagern.

### 1.3 Heutige Standorte ITAG

Heute ist die ITAG an den untenstehenden vier Standorten in Aarau untergebracht:

- Bahnhofstrasse 96; Miete
- Hintere Bahnhofstrasse 6; Miete
- Hintere Bahnhofstrasse 8 und 10; Miete
- Entfelderstrasse 22 (Buchenhof); Eigentum Kanton Aargau.

Zusätzlich werden an der Bahnhofstrasse 86 Parkplätze gemietet (23 Stück).

Die folgende Tabelle gibt Aufschluss über die aufzugebenden Flächen, Parkplätze, Arbeitsplätze und deren Mietkonditionen:

Liegenschaft	Nutzung	Mietfläche/ Parkplätze	Hauptnutz- fläche/Ar- beitsplätze	Nettomietzins inklusive PP	Mietvertrag
Bahnhofstrasse 96	Büro Lager	1'499 m <sup>2</sup>	1'254 m <sup>2</sup> 71 AP	287'582 Fr./a	Vertragsablauf per 30.06.2022 (Verlänge- rung unmöglich)
Hintere Bahnhofstrasse 6	Büro Parkplätze	363 m <sup>2</sup> 2 Stück	319 m <sup>2</sup> 28 AP	96'336 Fr./a	Vertragsablauf 31.12.2025 (Kündigung per 30.06.2023 möglich, falls bis 31.12.2021 der Vertrag seitens Kanton gekündigt wird)
Hintere Bahnhofstrasse 8-10	Büro Lager Parkplätze	912 m <sup>2</sup> 6 Stück	687 m <sup>2</sup> 59 AP	240'659 Fr./a	Vertragsablauf 31.12.2023 ohne Verlängerung (Kündigung per 31.12.2022 möglich, falls bis 30.06.2021 Vertrag seitens Kan- ton gekündigt wird)

Liegenschaft	Nutzung	Mietfläche/ Parkplätze	Hauptnutz- fläche/Ar- beitsplätze	Nettomietzins inklusive PP	Mietvertrag
Entfelderstrasse 22	Büro Rechen- zentrale Lager Parkplätze	1'729 m <sup>2</sup> (Hochrechnung)  12 Stück	1'330 m <sup>2</sup> 23 AP	-	Eigentum Kanton Aargau
Bahnhofstrasse 86	Parkplätze	23 Stück		46'920 Fr./a (Hochrech- nung)	Im Nachbargebäude, durch ITAG genutzt.
<b>Total</b>		<b>4'503 m<sup>2</sup></b>	<b>3'590 m<sup>2</sup> *</b>	<b>671'497 Fr./a</b>	
<b>Total</b>		<b>43 Stück</b>	<b>181 AP</b>		

Nicht berücksichtigt in der Tabelle sind 4 Parkplätze für den Kundendienst der ITAG, die auch bei einem Zusammenzug der ITAG an einem neuen Standort bestehen bleiben.

\* Inkl. verbleibende Flächen im Buchenhof (290 m<sup>2</sup> Rechenzentrum, 142 m<sup>2</sup> Lagerflächen),

**Tabelle 1: Heutige Standorte der ITAG**

Sofern die Kündigungstermine (gemäss Tabelle 1, Spalte Mietvertrag) der abzugebenden Flächen eingehalten werden, kann der gesamte Mietzinswegfall eingespart werden (2022 Fr. 190'711.–, 2023 Fr. 623'329.– und im 2024 Fr. 671'497.–). Allfällige Leerstände dienen dem Kanton als Rochadeflächen.

#### 1.4 Bildungszentrum Unterentfelden (BZU)

Ende 2018 erwarb der Kanton Aargau die Liegenschaft BZU Parzelle Nr. 455 in Unterentfelden mit rund 28'700 m<sup>2</sup> Landfläche. Im Anhörungsbericht zum Reformvorhaben Immobilien Kanton Aargau wurden die langfristigen Sanierungskosten für die erworbenen Gebäude auf rund 30 Millionen Franken geschätzt. Durch den Wegzug der GastroAargau Ende 2019 wurden zusätzliche Flächen frei, sodass ohne die Unterbringung der ITAG im BZU ein Leerstand von rund 3'170 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche vorhanden ist.

Am 2. Juli 2019 hat der Regierungsrat einen Verpflichtungskredit für die Flächenoptimierung im Bildungszentrum ('Reduktion Leerstandkosten BZU') gutgeheissen. Dies mit dem Ziel, die Betriebskosten für eine zukünftige Nutzung der freien Flächen zu optimieren. Sie schafft die Voraussetzungen, dass anstelle eines externen Nutzers, der Kanton die Fläche gemäss seiner Strategie Eigentum vor Miete für Eigenbedarf (dauerhaft oder als Rochadefläche bei Gebäudeerneuerungen im Raum Aarau) nutzen kann.

Am 14. August 2019 hat der Regierungsrat einen Projektierungskredit für einen einmaligen Bruttoaufwand von 1,02 Millionen Franken beschlossen und gleichzeitig den erläuternden Projektbericht zur Stellungnahme an die Kommission AVW freigegeben. Am 13. Dezember 2019 wurde das Vorhaben der Kommission AVW vorgestellt, in einer Konsultativabstimmung der 15 Anwesenden wurde das Projekt einstimmig unterstützt.

Unabhängig davon hat der Grosse Rat im Rahmen der Sammelvorlage für Verpflichtungskredite und Nachtragskredite 2020, I. Teil einen Verpflichtungskredit für die energetische Sanierung des Bildungszentrums Unterentfelden (Fensteranierung und Brandschutzmassnahmen) in der Höhe von 3,053 Millionen Franken beschlossen (GRB Nr. 2020-1804).

## 2. Handlungsbedarf

### 2.1 Raumbedarf

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Ist-Situation und den zukünftigen Raumbedarf für einen Standort der gesamten ITAG.

Raumprogramm	Soll gesamte ITAG	Ist gesamte ITAG	Delta
Arbeitsplätze	185 AP	181 AP	+4 AP *
Parkplätze	45 PP	43 PP	+2 PP
Hauptnutzfläche	2'641 m <sup>2</sup> **	3'158 m <sup>2</sup> **	-517 m <sup>2</sup>

\* Es handelt sich um 4 zusätzliche Arbeitsplätze und nicht um zusätzliche Mitarbeitende

\*\* Exklusive verbleibende Flächen im Buchenhof (290 m<sup>2</sup> Rechenzentrum, 142 m<sup>2</sup> Lagerflächen)

Tabelle 2: Ist-Situation und Bedarf der ITAG bezüglich Arbeitsplätze (AP), Parkplätze (PP) und Hauptnutzfläche (HNF)

Bei einem Zusammenzug der ITAG an einem einzigen Standort würde die ITAG gemäss Raumprogramm in einem Neubau ca. 517 m<sup>2</sup> weniger Fläche als heute benötigen. Zudem stehen im Buchenhof nach der Umsetzung des Vorhabens ca. 900 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche für andere kantonale Aufgaben wie zum Beispiel das Staatsarchiv zur Verfügung.

Die Verlagerung der heutigen Arbeitsplätze der ITAG aus der Liegenschaft Bahnhofstrasse 96 in Aarau ist aufgrund des geplanten Gebäudeabbruchs seitens der bisherigen Vermieterschaft unumgänglich. Zukünftig soll zwecks Nutzung von Synergien und der Optimierung von Betriebsabläufen die gesamte ITAG an einem Standort konzentriert werden. Dafür ist ein Objekt mit 185 Arbeitsplätzen respektive mindestens 2'641 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche (HNF) notwendig. Das Rechenzentrum (290 m<sup>2</sup> HNF) und ein Teil der Lagerflächen (142 m<sup>2</sup> HNF) verbleiben auch zukünftig im Buchenhof.

### 2.2 Geprüfte Varianten

Im Rahmen der Standortevaluation wurden alle Liegenschaften in Aarau mit dem notwendigen Leerflächenangebot erfasst und beurteilt. Es ergeben sich keine wirtschaftlichen Alternativen zum BZU.

## 3. Umsetzung Bauprojekt im BZU / Projektbeschreibung

### 3.1 Vorgezogene Baumassnahmen

Neben den Nutzungsanpassungen zur Schaffung der neuen Bürolandschaft der ITAG im BZU werden gleichzeitig wichtige Sanierungsarbeiten vorgezogen, die der in Zukunft notwendigen grosszyklischen Sanierung des Gebäudes zuzuordnen sind. Dies betrifft im Wesentlichen die Schadstoffsanierung, die Erdbebenertüchtigung, die brandschutztechnische Ertüchtigung (zusätzliches Fluchttreppenhaus, zusätzliche Rauch- und Wärmeabzugsanlagen) sowie den durch die Sammelvorlage 2020, I. Teil bewilligten Fensterersatz- und Brandschutzsanierung (welcher nicht Bestandteil des vorliegenden Kredits ist, vgl. Kapitel 1.4).

Die Chance der früheren zeitlichen Umsetzung der vorgenannten Sanierungsarbeiten wird genutzt, da diese ansonsten mit erheblichen Staub- und Lärmentwicklungen und räumlichen Einschränkungen bei voller Nutzung (Bauschule, Gastrobetreiber Eldora, ITAG) einhergehen würden. Gleichzeitig können damit in Zeiten der COVID-19-Pandemie vorgezogene Investitionen zugunsten der Wirtschaft getätigt werden.

### **3.2 Architektur / Bauweise**

Das im Jahre 1976 erstellte Gebäude wurde in Skelettbauweise, namentlich einer Betonstützen- und Flachdeckenkonstruktion ausgeführt. Die vorgehängten Fassadenbrüstungen aus Waschbeton mit Sandwichdämmung sind an die Tragstruktur rückverankert. Die übrigen Aussenwände wurden in Backstein mit einer hinterlüfteten Metallfassade konstruiert. Die Dächer sind schon zusätzlich gedämmt und saniert worden. Die bestehenden Aluminiumfenster weisen bereits eine thermische Trennung auf, weshalb sich aus dem wirtschaftlichen Nachhaltigkeitsaspekt lediglich der bereits beschlossene Ersatz des Fensterglases lohnt.

### **3.3 Ausbau und Bauprozess**

Die Bauschule räumt die kompletten Obergeschosse 2 und 3, sowie Teile des 1. Obergeschosses und wird ihre Aufgabe künftig im Parterre und in den restlichen Teilen des 1. Obergeschosses erfüllen. In den freiwerdenden wird der Einbau einer offenen Bürolandschaft für die ITAG möglich. Um den Anforderungen an zeitgemässe Arbeitsplätze nachzukommen und die technischen Vorgaben an das Raumklima zu erfüllen, werden sowohl eine Lüftungs- als auch eine Kühlanlage installiert. Im Rahmen der Rückbauarbeiten entfernt eine Schadstoffsanierungsfirma den asbesthaltigen Wandverputz. Danach werden die nichttragenden Backsteinwände und alle Bodenaufbauten abgebrochen. Strukturelle Eingriffe sind in den Obergeschossen nur für den Einbau des zusätzlichen Fluchttreppenhauses auf der Südseite nötig. Neue Glasabschlüsse zur offenen Haupttreppenanlage bilden zugleich den notwendigen Sicherheitsabschluss für die Räume der ITAG, wie auch die brandschutztechnische Trennung, welche der offene Grundriss gegenüber den anderen Nutzungen und Geschosse verlangt. Im Erd- und im Untergeschoss sind Erdbebenertüchtigungsmassnahmen erforderlich. Diese beinhalten Wand- und Fundamentverstärkungen. Insbesondere die Arbeiten an der Bodenplatte verursachen, trotz der nur lokalen Eingriffe, wesentliche Instandstellungsarbeiten und haustechnische Anpassungen.

Aufgrund der Eingriffstiefe ist während der Bauzeit die Auslagerung der Bauschule in ein Schulraumprovisorium angezeigt. Die Lärmemissionen insbesondere beim Rückbau, den Anpassungen für das Fluchttreppenhaus und für die Erdbebenertüchtigung würden den Schulbetrieb massiv stören. Aus diesem Grund bietet ein Containerprovisorium auf der Südseite genügend Platz, um den Schulbetrieb störungsfrei aufrecht zu erhalten. Die Platzierung des Provisoriums ist dabei auf die Baustelleninstallation des daneben entstehenden Labor- und Büroneubaus für das Amt für Verbraucherschutz (AVS) abgestimmt.

Die baulichen Anpassungen und Umnutzungen im Gebäude richten sich nach der Norm SIA 500 "Hindernisfreie Bauten". Entsprechend sind Zugänge, Lifte und Nasszellen vorhanden. Derzeit laufen Abklärungen, ob auch zusätzliche Behindertenparkplätze umgesetzt werden müssen.

Sämtliche Abläufe im Bauprozess werden eng mit der Schweizerischen Bauschule Aarau AG abgestimmt. Des Weiteren werden alle Etappierungen mittels Situationsplänen visualisiert und zur allgemeinen Information für alle Nutzer ausgehängt.

### **3.4 Gebäudetechnik**

Elektroanlagen/Gebäudeleitsystem:

Sämtliche Räume der ITAG müssen elektrisch neu erschlossen werden. Pro Geschoss erfolgt diese Erschliessung ab einer neuen Unterverteilung, welche in einem kleinen Technikraum untergebracht wird. Fensterseitig werden die bestehenden Brüstungserschliessungen wiederverwendet. Raumseitig stellen im Unterlagsboden eingebaute Flachkanäle die Anbindung der Arbeitsplätze sicher. Einen wesentlichen Teil der Haustechniksanierung bildet die Gebäudeautomation. Damit Heizung, Lüftung

und Kühlung aufeinander abgestimmt funktionieren können, ist ein separates Leitsystem für den Bereich ITAG notwendig. Dieses stellt zum Beispiel sicher, dass nicht gleichzeitig gekühlt und geheizt werden kann und ermöglicht somit ein effizientes Energiemanagement.

Diverse elektrische Einrichtungen sind als "End of Life" zu beurteilen; notwendige Ersatzteile sind teilweise nicht mehr lieferbar (Sicherungsautomaten, Uhren und Lautsprecheranlage, Leuchtentypen). Die Unterverteilungen sind veraltet und müssen zwingend ersetzt werden. Bei der ganzen Elektroinstallation wird der Personenschutz gemäss aktuellen Vorschriften ertüchtigt. Die bestehenden Glühlampen und Fluoreszenzleuchten entsprechen nicht mehr dem heutigen Stand der Technik. Alle Leuchten im Bearbeitungssperimeter werden auf die wartungsärmere, energiesparende LED-Technologie umgerüstet. Die Arbeitsplatzbeleuchtung erfolgt mittels LED-Stehleuchten, welche mit einer tageslichtabhängigen Steuerung ausgerüstet sind. Die Aussenleuchten können übernommen werden. Damit die ITAG ihre Aufgaben auch vom Standort BZU aus sicher und zuverlässig erfüllen kann, benötigt das Gebäude eine neue Lichtwellenleiter (LWL)-Anbindung sowie eine entsprechend leistungsstarke neue Netzwerk-Ausrüstung (Aktivkomponenten).

#### Photovoltaikanlage:

Die bestehende Photovoltaikanlage wurde aktuell überprüft. Die Analyse hat ergeben, dass diese Anlage nach erfolgtem Austausch der Wechselrichter weiterhin gut funktionstüchtig ist. Sie weist eine Leistung von rund 18'000 kWh/a aus und leistet damit einen wichtigen Beitrag an die Betriebsenergie für die notwendige Kühlung.

#### Heizungsanlage:

Die Wärmeerzeugung geschieht momentan mit dem bestehenden Gasheizkessel. Gemäss Immobilienstrategie wird die Substitution von fossilen Brennstoffen hin zu einer nachhaltig erzeugten Energie (beispielsweise Holzschmelzeheizung) angestrebt. Bei diesem Objekt ist dies im Zusammenhang mit der späteren grosszyklischen Sanierung vorgesehen. Dies wurde durch Fachplaner geprüft und ist aus heutiger Sicht als unkritisch zu beurteilen.

#### Kühlung:

Die Überhitzung in dem Gebäude ist gestützt auf die bestehende geringe Speicherfähigkeit der Konstruktion ein bekanntes Phänomen. Die Nachtauskühlung über die natürliche Fensterlüftung erweist sich als nicht sinnvoll, da bei der bestehenden thermisch getrennten Fensterkonstruktion aufgrund der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit nur ein Glasersatz ausgeführt wird. Mit dem Einbau der kontrollierten Lüftung kann die Nachtauskühlung unterstützt werden und trägt gleichzeitig dem Sicherheitsaspekt der geschlossenen Fassade bei. Durch den hohen Technisierungsgrad der IT-Abteilung im 1. bis 3. Obergeschoss werden entsprechende interne Wärmelasten anfallen, welche nun mittels Kühldecke abgeführt werden können. Davon ausgenommen sind die ITAG-Schulungsräume im Untergeschoss. Die Abwärme wird mittels Einbindung in das Brauchwassersystem optimal genutzt. Gleichzeitig wird mit dem neuen Deckenelement die Möglichkeit wahrgenommen bei der offenen Bürostruktur die Raumakustik zu verbessern. Die Platzierung der Anlage (Kälteerzeugung mit Kältemaschine, Trockenrückkühler und Kältespeicher) erfolgt in der bestehenden Dachzentrale im Bereich der rückzubauenden Lüftung. Der Anschluss des Kühlregisters der neuen Lüftung erfolgt ebenfalls in der Dachzentrale.

#### Sanitäranlage:

Die Analyse hat ergeben, dass die Kapazität der WC-Anlagen weiterhin ausreichend ist. Dies gilt auch für die Löscheinrichtungen, welche marginal an das neue Brandschutzkonzept angepasst werden müssen sowie die bestehende Wasserenthärtungsanlage.

Lüftung:

Mit dem Einbau der kontrollierten Lüftung mit Wärmerückgewinnung für die Stockwerke 1 bis 3 können ähnliche Anforderungen wie beim Minergiestandard umgesetzt werden. Für deren Unterbringung muss die Dachzentrale erweitert werden. Die Ertüchtigung der übrigen Lüftungsanlagen wird später im Rahmen der grosszyklischen Sanierung erfolgen.

### **3.5 Neue Bürolandschaft ITAG**

Zurzeit wird die Richtlinie 'Immobilienstandards Allgemeine Verwaltung' überarbeitet. In diesen Prozess werden unter anderem auch die Überlegungen und Auswertungen der Vorhaben 'Neue Arbeitswelten (Departement Finanzen und Ressourcen) und 'Integration Sonderschulen, Heime und Werkstätte (SHW), Behmen II' (Departement Bildung, Kultur und Sport) in das vorliegende Projekt einfließen.

Im 2. und 3. Obergeschoss kann eine maximale Öffnung der zukünftigen Bürolandschaft der ITAG erreicht werden. Einzelbüros im klassischen Sinn wird es nicht mehr geben. In Teilbereichen erfolgt eine Zonierung flexibler Arbeitsplätze, eine Zone für konzentriertes Arbeiten, ergänzend dazu entsprechende Sitzungs- und Rückzugsräume. Die Meetingraumbereiche fördern den aktiven Fachaustausch unter den Mitarbeitenden. Die in der Beilage beigefügten Gestaltungsbeispiele werden innerhalb der Projektentwicklung (Phase Bauprojekt) aufgegriffen und planerisch zum Abschluss gebracht.

### **3.6 Weitere Prüfungen**

#### **3.6.1 Gastro-Bereich**

Bezugnehmend auf den geplanten Zuwachs an kantonalen Mitarbeitenden auf dem Areal des BZU (2022 ITAG und 2024 Amt für Verbraucherschutz) wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie überprüft, ob die Kapazitäten der von der Eldora betriebenen Küche zur mittäglichen Essensaufbereitung auch zukünftig ausreichen werden. Heute ist das Gastro-Angebot auch für Externe zugänglich. Es zeigte sich, dass eine Erweiterung / Erneuerung des bestehenden Küchen- und Buffetbereichs nicht notwendig ist, wenn man nach Einzug der ITAG die Zahl der externen Besucher, welche auch den Gastro-Bereich über Mittag nutzen, entsprechend reduziert. Würde dies nicht erfolgen, wären kostspielige strukturelle Anpassungen am Gebäude notwendig (mit einer Investitionssumme von rund 1,3 Millionen Franken). Das Betreiben eines Restaurants für die Allgemeinheit ist jedoch keine originäre kantonale Aufgabe, daher wird auf diesen Ausbau verzichtet.

#### **3.6.2 Parkplatzsituation**

Eine Studie hinsichtlich der bestehenden Parkplatzsituation kommt zum Schluss, dass die bestehenden Parkplätze für die Nutzer der Bauschule und die künftigen Mitarbeitenden der ITAG sowie dem Amt für Verbraucherschutz ausreichend sind. Das Gebäude ist auch per öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar. Viertelstündlich fährt die S-Bahn vom Bahnhof Aarau in knapp 10 Minuten bis zur Haltestelle Oberentfelden Uerkenbrücke. Von da sind es noch 5 Minuten zu Fuss bis zum BZU.

### **3.7 Nachhaltigkeit**

Das Projekt wird unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit geführt. Eine Zertifizierung ist aufgrund der Teileingriffe nicht möglich. Dennoch wird bei der Ausführung den Vorgaben an das nachhaltige Bauen Rechnung getragen. So wird bei der zu ersetzenden Gebäudetechnik auf eine wirtschaftliche und energiesparende Ausführung Wert gelegt sowie konsequent die Wärmerückgewinnung bei der Lüftungs- und Kälteanlage umgesetzt. Zusätzlich liefert die Photovoltaik-Anlage Strom für den Eigenverbrauch. Zudem können mit der bereits bewilligten Fenstersanierung die Energiekosten reduziert werden. Gestützt auf die Umgebungseingriffstiefe kann bei der Instandsetzung der Provisorienflä-

chen eine Erhöhung der Biodiversität angestrebt werden. Arealumfassend wird das Thema der Biodiversität beim Projekt Neubau AVS aufgegriffen und umgesetzt. Ergänzend dazu wird die Entwicklung des Areals von der interdepartementalen Begleitgruppe Natur2030 auditiert und weiterentwickelt.

### **3.8 Rückmeldung Kommission für Allgemeine Verwaltung (AVW) des Grossen Rats**

Im Rahmen des Projektierungskreditantrags wurde der zuständigen Kommission für Allgemeine Verwaltung (AVW) am 13. Dezember 2019 die Machbarkeitsstudie und das geplante Vorgehen detailliert vorgestellt. Folgende Bemerkungen wurden seitens Grossratskommission angebracht:

- Der Handlungsbedarf ist erkannt und wird unterstützt.
- Massnahmen zur energetischen Gebäudesanierung sind zu prüfen.  
Die Photovoltaikanlage ist noch intakt, was deren Ersatz und/oder der darunterliegenden Flachdachwärmedämmung zum jetzigen Zeitpunkt nicht sinnvoll macht.  
Ein sinnvoller Glasersatz der Fenster (die Fensterrahmen sind bereits heute thermisch getrennt) wurde in der Zwischenzeit wie seitens AVW gewünscht, dem Grossen Rat über die Sammelvorlage 2020, I. Teil beantragt und bewilligt (GRB Nr. 2020-1804 vom 16.06.2020).  
Weitere sinnvolle vorgezogene Massnahmen werden im Kapitel 4.2.2 Zusammenstellung Anlagekosten & Kostenkennzahlen dargelegt.
- Die Ablösung von heutigen Mietlösungen zu einer der Strategie "Eigentum vor Miete" entsprechenden eigenen Liegenschaft an einem dezentraleren Standort wird begrüsst.
- Die der AVW vorgestellten approximativen Kosten der Machbarkeitsstudie (6,284 Mio. Fr., vgl. Tabelle 9) entsprechen Schätzungen mit einer Kostenermittlungstoleranz von +/-25 %. Diese Toleranzgrösse wird seitens AVW als zu hoch erachtet.  
Es wurde dargelegt, dass sich die Toleranzwerte im Vorhabensverlauf durch die vertieftere Planung kontinuierlich verkleinern. Mit vorliegendem Kreditantrag liegt ein vertieftes Vorprojekt vor, zu welchem eine Kostenschätzung mit einer Genauigkeit von +/-15 % vorliegt. Der Forderung der AVW wird Rechnung getragen, indem trotz bestehender Schätzungsgenauigkeit von +/-15 % nur eine Kostenermittlungstoleranz von +/-10 % eingerechnet wird.

## **4. Kosten und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung**

### **4.1 Übersicht Erstellungskosten**

Immobilien Aargau verfolgt das Ziel, dem Grossen Rat Immobilienvorhaben mit einer Kostenermittlungstoleranz von +/-10 % vorlegen zu können.

Das Projekt "Bildungszentrum Untereentfelden, Teilsanierung & Zusammenzug Informatik Aargau (ITAG)" 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 +/-15 %.

Die Erstellungskosten BKP 1–9 gemäss Kostenschätzung (+/-15 %) des Generalplaners stellen sich wie folgt dar:

(Kostenvoranschlag +/-15 %, Index: Schweizerischer Baupreisindex, Nordwestschweiz, Renovation Bürogebäude, Indexstand Oktober 2019, 98.2 Punkte).

BKP	Bezeichnung	BKP 2-stellig	Total BKP 1-stellig
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>		<b>1'601'000</b>
11	Abbrucharbeiten	311'500	
12	Sanierung Altlasten	433'000	
13	Baustelleneinrichtung	96'000	
17	Erdbebenertüchtigung	760'500	
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>		<b>5'444'000</b>
21	Rohbau 1	257'000	
22	Rohbau 2	184'000	
23	Elektroanlagen	1'257'000	
24	HLK-Anlagen, Gebäudeautomation	775'000	
25	Sanitäranlagen	198'500	
27	Ausbau 1	864'500	
28	Ausbau 2	1'117'000	
29	Honorare (Planer, Fachplaner und Spezialisten)	791'000	
<b>3</b>	<b>Betriebseinrichtung</b>		<b>562'000</b>
33	Installationen IT	562'000	
<b>4</b>	<b>Umgebungsarbeiten</b>		<b>0</b>
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten und Übergangskonten</b>		<b>325'000</b>
52	Dokumentation und Präsentation	45'000	
56	Umzugskosten	280'000	
<b>6</b>	<b>Unvorhergesehenes Bau</b>		<b>600'000</b>
60	Unvorhergesehenes Bau (ca. 8.5 % von BKP 1 und 2)	600'000	
<b>9</b>	<b>Ausstattung</b>		<b>721'000</b>
<b>Total Erstellungskosten inklusive 7,7 % MwSt.</b>			<b>9'253'000</b>

Tabelle 4: Kostenübersicht Erstellungskosten in Franken

Anmerkung: Die BKP-Position 600 "Unvorhergesehenes Bau" ist zur Gewährleistung von Reaktionen notwendig, die durch bauliche Situationen hervorgerufen werden. Die gängige Praxis geht bei Neubauten von bis zu 10 % aus, bei Umbauten und Sanierungen bis zu 20 % auf BKP 1–5 und 9.

#### 4.1.1 Kosten temporäre Mieten

Es ist nicht möglich, die geplanten Arbeiten umzusetzen und den Schulbetrieb im Gebäude weiterhin aufrecht zu erhalten. Es ist daher unumgänglich, das Vorhaben unter Einbezug eines rund 8 monatigen Schulraumprovisoriums für die Schweizerische Bauschule Aarau AG umzusetzen.

Bezeichnung		Gesamtkosten
Temporäre Miete	Schulraumprovisorium	200'000
<b>Total Kosten temporäre Mieten</b>		<b>200'000</b>

Tabelle 5: Kosten temporäre Mieten

#### 4.1.2 Kreditsicht einmalige Aufwendungen

Bisherige einmalige Aufwendungen	(in Franken)
Für das Vorhaben bislang aufgelaufene Aufwendungen für Projektierung (gerundet, per 21.07.2020)	63'836

Tabelle 6: Bisherige einmalige Aufwendungen

Wie in Kapitel 1.4 erwähnt, wurde vom Regierungsrat mit Beschluss vom 2. Juli 2019 ein Verpflichtungskredit für die Projektierung von 1,02 Millionen Franken beschlossen. Davon wurden bislang per Stichtag 21.07.2020 gerundet Fr. 63'800.– für die Projektierung aufgewendet. In den Erstellungskosten Gebäude BKP 1–9 ist der Verpflichtungskredit für die Projektierung inklusive der Vorleistungen vollständig eingerechnet.

Während der Bauphase wird der Bauschule eine Reduktion des Mietzinses von Fr. 470'000.– gewährt. Weiter schlagen die Rückbauten am bestehenden Standort Bahnhofstrasse 96 mit Fr. 60'000.– zu Buche.

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

Kreditsicht einmalige Aufwendungen	(in Franken)	(in Franken)
Erstellungskosten Gebäude BKP 1–9	9'253'000	
Temporäre Mieten	200'000	
Rückbauten am bestehenden Standort (Bahnhofstrasse 96)	60'000	
<b>Total Anlagekosten einmalige Aufwendungen</b>		<b>9'513'000</b>
Kostenermittlungstoleranz (10 %)*		951'300
Mieterlass Bauschule während Bauphase		470'000
Rundung		700
<b>Total Verpflichtungskredit brutto (inklusive 7,7 % MwSt.)</b>		<b>10'935'000</b>

Tabelle 7: Kreditsicht einmalige Aufwendungen

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

Der Verpflichtungskreditantrag für den Ausführungskredit weist eine Toleranz von +0 % aus. Die Kostenschätzung der Planer weist demgegenüber nach dem Vorprojekt+ eine Kostenermittlungstoleranz von +/-15 % aus. Um dieser Diskrepanz Rechnung tragen zu können, wird die Kostenermittlungstoleranz gemäss obiger Tabelle im Verpflichtungskreditantrag berücksichtigt. Trotz einer Kostenermittlungstoleranz der Kostenschätzung von +/-15 % wird analog Projekten mit Vorprojekt und Bauprojekt mit resultierendem Kostenvoranschlag nur +10 % beantragt.

#### 4.1.3 Jährliche wiederkehrende Aufwendungen

Mit der Zentralisierung der ITAG an einem Standort können die bisherigen Standorte im Mietvertragsverhältnis aufgehoben werden. Insofern die Kündigungstermine der abzugebenden Flächen eingehalten werden (vgl. Tabelle 1), kann ab dem Geschäftsjahr 2022 Fr. 190'711.–, ab 2023 Fr. 623'329.– und ab 2024 jährlich wiederkehrend der gesamte Mietzinswegfall von Fr. 671'497.– eingespart werden.

## 4.2 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

### 4.2.1 Synergieeffekte / Flächeneffizienz und Strategie "Eigentum vor Miete"

Gemäss Raumprogramm (vgl. Kapitel 2.1) bräuchte es für den Zusammenzug der gesamten ITAG in einem Neubau eine Hauptnutzfläche von 2'641 m<sup>2</sup>. Aufgrund der bestehenden Gebäudestruktur (Steig- und Erschliessungszonen sowie der Sicherung von den neuen Vorschriften entsprechenden Fluchtwegen), können die Hauptnutzflächen nicht wie bei einem Neubau optimiert angeordnet werden. Somit ergibt sich durch die Abbildung des Raumprogrammes im Bildungszentrum Unterentfelden eine benötigte Hauptnutzfläche von 2'899 m<sup>2</sup> (und eine Einsparung von 259 m<sup>2</sup> gegenüber 517 m<sup>2</sup> in einem optimierten Neubau).

Raumprogramm	Bedarf gesamte ITAG	Vorprojekt + gesamte ITAG	heute gesamte ITAG	Delta (zu VP+)
Arbeitsplätze	185 AP	185 AP	181 AP	+4 AP*
Parkplätze	45 PP	45 PP	43 PP	+2 PP
Hauptnutzfläche	2'641 m <sup>2</sup> **	2'899 m <sup>2</sup> **	3'158 m <sup>2</sup> **	-259 m <sup>2</sup>

\* Es handelt sich um 4 zusätzliche Arbeitsplätze und nicht um zusätzliche Mitarbeitende

\*\* Exklusive verbleibende Flächen im Buchenhof (290 m<sup>2</sup> Rechenzentrum, 142 m<sup>2</sup> Lagerflächen)

Tabelle 8: Ist-Situation, Bedarf der ITAG und Stand VP+ bezüglich Arbeitsplätze (AP), Parkplätze (PP) und Hauptnutzfläche (HNF)

Mit dieser Zentralisierung sind wichtige Synergieeffekte in der Arbeit der ITAG zu erwarten. Die Zusammenarbeits- und Informationsprozesse werden nicht mehr durch die heute bestehende lokale Trennung behindert und eine gemeinsame Arbeitskultur wird ermöglicht und gefördert. Informationsveranstaltungen können lokal in der Aula organisiert werden, was Zeit und Mietkosten einspart. Schlussendlich wird der Arbeitsstandort mit der Mittagsverpflegung im Haus zusätzlich attraktiv, was sich positiv auf die bestehenden und zukünftigen Mitarbeitenden auswirkt. Wichtig sind auch die erheblichen Einsparungen, die mit den wegfallenden Mietkosten von ca. Fr. 671'497.– erzielt werden. Zusätzlich wird so auch dem Immobilienstrategie-Grundsatz "Eigentum vor Miete" Rechnung getragen.

Mit vorliegendem Vorprojekt präsentiert sich die Kennzahl Hauptnutzfläche pro Arbeitsplatz für die Fläche der ITAG wie folgt:

Hauptnutzfläche ITAG	2'899 m <sup>2</sup>
Anzahl Arbeitsplätze ITAG	185 AP
Kennzahl Hauptnutzfläche pro Arbeitsplatz	15,7 m <sup>2</sup> /AP
Benchmark IMAG (Verwaltungsgebäude)	15,0 m <sup>2</sup> /AP

In den "Immobilien-Standards Verwaltung Kanton Aargau" von 2015 ist als Planungsgrundlage die Soll-Hauptnutzfläche pro Arbeitsplatz mit 15 m<sup>2</sup> definiert. Nach aktueller Planung liegt somit diese Kennzahl im BZU minim über dem Zielwert. Dies ist eine Folge der vorgefundenen Gebäudestruktur, die gering ineffizienter ist als ein Neubau.

### 4.2.2 Zusammenstellung Anlagekosten & Kostenkennzahlen

Der Raumbedarf der ITAG resultiert in einer Hauptnutzfläche von 2'899 m<sup>2</sup>, was zu einer zu bearbeitenden Geschossfläche von ca. 4'331 m<sup>2</sup> führt. Da diese Nutzungsanpassungen in einem Bestandsbau mit Baujahr 1976 zu erfolgen haben, sind neben Anpassungen im Aufgabenkontext unweigerlich auch Anpassungen und Erneuerungsmassnahmen am Bestand ausserhalb der Aufgabenstellung "Integration ITAG" erforderlich.

Die der Projektierung zu Grunde gelegte Machbarkeitsstudie (+/-25 %) ging von reinen Grundleistungen zur Integration der ITAG (Nutzungsanpassungen inklusive Schulbauprovisorium) von ca. Fr. 6'284'000.– aus. Gegenüber der Machbarkeitsstudie (+/-25 %) haben sich für die vergleichbaren Leistungen mit plus Fr. 508'000.– (rund 8 %) Abweichungen ergeben, welche der hohen Kostentoleranz der Machbarkeitsstudie geschuldet sind. Ein wesentlicher Treiber sind dabei die in der Machbarkeitsstudie nicht berücksichtigten notwendigen Anpassungen an den Unterlagsböden mit Fr. 134'000.– sowie der Deckenbekleidungen im Bürobereich mit Fr. 363'000.–.

Im Rahmen der Projektierung wurden sinnvolle und technologisch notwendige Zusatzpositionen erkannt. Zudem werden weitere zusätzliche Leistungen als vorgezogene Massnahmen zur später geplanten grosszyklischen Gesamtsanierung umgesetzt.

<b>Grundleistungen</b>	<b>Machbarkeitsstudie (+/-25 %) in Franken</b>	<b>Vorprojekt+ (+/-15 %) in Franken</b>
"Nutzungsanpassungen Integration ITAG" (inkl. Schulraumprovisorien)	6'284'000	6'792'000
<b>Notwendige Zusatzpositionen aus Phase Projektierung</b>		
Spezifische Betriebseinrichtungen & Erschliessungen ITAG		562'000
Zusätzliche Kälteanlagen im Bürobereich		535'500
Rückbauten am bestehenden Standort (Bahnhofstrasse 96)		60'000
<b>Vorgezogene Massnahmen Gesamtsanierung</b>		
Sanierung Altlasten (Asbest, im Vorhabenperimeter)		433'000
Erdbebenertüchtigung (Gesamtbau)		760'500
Zusätzliches Fluchttreppenhaus (Hauptgebäude, im Vorhabenperimeter)		186'000
Zusätzliche Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA, AGV-Auflagen)		184'000
<b>TOTAL Anlagekosten einmalige Aufwendungen</b>		<b>9'513'000</b>

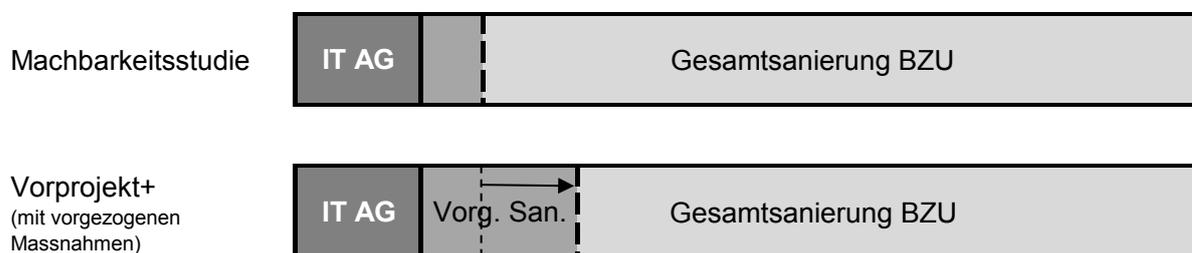
Tabelle 9: Zusammenstellung Anlagekosten

Die Zusatzpositionen und die aus Gründen der Nachhaltigkeit der grosszyklischen Gesamtsanierung vorgezogenen Massnahmen sind aus den folgenden Gründen sinnvoll und notwendig:

- **Betriebsspezifische IT-Erschliessung**  
Das Gebäude muss zusätzlich mit einer Lichtwellenleiter-Anbindung erschlossen werden. Für die Versorgung der Büroinfrastrukturen und der Schulungsräume der ITAG werden entsprechend leistungsfähige Netzwerkausrüstungen beschafft und eingerichtet (vgl. Ziffer 3.4 Gebäudetechnik).
- **Kälteanlagen (Kühlung) inklusive Installationen oberhalb der Akustikdecken (Bürobereich ITAG)**  
Die Kälteerzeugung mit Kältemaschine, Trockenrückkühler und Kältespeicher wird aufgrund der Wärmelasten und der vorhandenen Bausubstanz benötigt (vgl. Ziffer 3.4 Gebäudetechnik).
- **Sanierung Altlasten (Asbest)**  
Diese Leistungen wurden in der Machbarkeitsstudie aus Sicht "Integration ITAG" nicht berücksichtigt; sind aber, zumindest im Vorhabenperimeter, sinnvollerweise umzusetzen. Die anderen nicht von diesen baulichen Massnahmen betroffenen Bereiche sind unkritisch, da die Schadstoffe festgebunden sind. Es wäre nicht wirtschaftlich, diese auch bereits anzugehen, da diese beispielsweise im Verputz festgebunden sind.

- Erdbebenertüchtigung  
Das Gebäude entspricht nicht den aktuellen Normen zur Erdbebensicherheit. Mit einem normen-  
seitig anzusetzenden Erfüllungsfaktor für Schulgebäude (0.40) sind entsprechende Massnahmen  
geplant und kostenseitig berechnet worden. Eine nur teilweise Umsetzung der Erdbebenertüchti-  
gung ist nicht zielführend und würde die Nutzer des Gebäudes später zu grossen Einschränkun-  
gen während der Umsetzungsphase zwingen. Eine Ertüchtigung nur mit einem Erfüllungsfaktor  
für Bürogebäude (0.25) ist gegenüber der Ertüchtigung für Schulgebäude (0.40) mit der jetzigen  
Nutzung nicht angezeigt und im Sinne einer möglichst hohen Nutzungsflexibilität auch nicht nach-  
haltig.
- Fluchttreppenhaus und Rauch- und Wärmeabzugsanlagen  
Dies sind Auflagen der Aargauischen Gebäudeversicherung gemäss den heute geltenden Brand-  
schutzbestimmungen, die sich durch die geplanten Nutzungsanpassungen zwingend ergeben.

Der jetzt definierte Leistungsumfang mit vorgezogenen sinnvollen und technologisch notwendigen  
Leistungen reduziert den künftigen Gesamtanierungsbedarf massgeblich.



Die projektspezifische Kennzahl "Kosten pro Quadratmeter" liegt mit Fr. 1'341.– (BKP 1, 2 und 5,  
ohne vorgezogene Gesamtanierungsmassnahmen) innerhalb des Erfahrungswerts für konventio-  
nelle Nutzungsanpassungen oder Mieterausbauten mit reinen Büronutzungen (< Fr. 1'400.– pro m<sup>2</sup>)  
und ist damit plausibel.

## 5. Auswirkungen

### 5.1 Rechtsgrundlagen Vorhaben

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. 10'935'000.– liegt die Zuständigkeit für die Bewilli-  
gung beim Grosse 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. Vorgän-  
gig ist eine öffentliche Anhörung durchzuführen (§ 66 Abs. 2 KV).

### 5.2 Aufgaben und Finanzplan (AFP) 2021–2024

Gemäss Kostenzusammenstellung ergeben sich für dieses Vorhaben einmalige Aufwendungen von  
Fr. 10'935'000.–. Im AFP 2021–2024 sind die Kosten für dieses Vorhaben im Aufgabenbereich 430  
'Immobilien' wie folgt eingestellt:

Einmaliger Aufwand:

in 1'000 Fr.	Bu 2020	Bu 2021	P 2022	P 2023	P 2024	Total
<b>AFP 2021–2024</b>	<b>620</b>	<b>3'285</b>	<b>4'250</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8'155</b>
Globalbudget ohne VK		700				700
Globalbudget mit VK		160				160
Investitionsrechnung	620	2425	4'250			7'295
<b>Finanzbedarf gemäss aktuellem Projektstand</b>	<b>350</b>	<b>3'570</b>	<b>7'015</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10'935</b>
Globalbudget ohne VK		470				470
Globalbudget mit VK		100	160			260
Investitionsrechnung	350	3'000	6'855			10'205
<b>Abweichung</b>	<b>-270</b>	<b>285</b>	<b>2'765</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2'780</b>
Globalbudget ohne VK		-230				-230
Globalbudget mit VK		-60	160			100
Investitionsrechnung	-270	575	2'605			2'910

Tabelle 10: Anmerkung: (+) Aufwand, Verschlechterung und (-) Ertrag, Verbesserung

Globalbudget ohne VK: Wie unter 5.3 beschrieben, gewährt der Kanton der Schweizerischen Bauschule Aarau AG im Budgetjahr 2021 infolge des Umbaus einen Mieterlass von gesamthaft Fr. 470'000.–.

Globalbudget mit VK: Im Budget 2021 und Planjahr 2022 sind je Fr. 100'000.– für die temporäre Miete eines rund 8-monatigen Schulraumprovisoriums für die Bauschule geplant. Des Weiteren werden Fr. 60'000.– für den Rückbau des abzugebenden Standortes an der Bahnhofstrasse 96 in Aarau benötigt (Details siehe 4.1.1).

Die Planung der Hochbauvorhaben wird laufend aktualisiert. Der aktuelle Mehrbedarf von Fr. 285'000.– im Budgetjahr 2021 kann in der Investitionsrechnung des AB 430 (Immobilien Aargau) kompensiert werden. Der Mehrbedarf in den Folgejahren wird in der AFP Planung 2022–2025 berücksichtigt.

### 5.3 Folgeaufwand

Die Investitionen von Fr. 10'205'000.– (Kreditkosten exklusive temporäre Mieten, Mieterlass Bauschule und Rückbau) werden gemäss § 5 des Dekrets über die wirkungsorientierte Steuerung von Aufgaben und Finanzen (DAF) vom 5. Juni 2012 über 10 Jahre für Installationen und Einbauten und über 35 Jahre für das Gebäude abgeschrieben. Daraus ergeben sich jährliche Abschreibungen in der Höhe von ca. Fr. 860'057.–.

Die Kosten des Schulraumprovisoriums (Fr. 200'000.–) und der Mieterlass für die Bauschule (Fr. 470'000.–) werden finanzrechtlich nicht aktiviert und demnach nicht abgeschrieben.

Abschreibungs- dauer	Anlagekategorie	Abschreibung gesamt (in Franken)	Abschreibung jährlich (in Franken)	Nutzungs- beginn
35 Jahre	Gebäude	2'246'200	64'177	01.10.2022
10 Jahre	Installationen, Einbauten, Mieteraus- bauten	7'958'800	795'880	01.10.2022
<b>Total</b>		<b>10'205'000</b>	<b>860'057</b>	

Tabelle 11: Abschreibungen

#### 5.4 Personelle und finanzielle Auswirkungen auf den Kanton

Mit der Zentralisierung der ITAG an einem Standort sind einerseits Synergieeffekte in der Arbeit der ITAG zu erwarten, andererseits können Einsparungen der wegfallenden Mietkosten erzielt werden. Dies entspricht dem in den strategischen Stossrichtungen zum Immobilienportfolio und den Finanzen festgeschriebenen Grundsatz "Eigentum vor Miete".

#### 5.5 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.

#### 6. Weiteres Vorgehen

Die untenstehende Tabelle zeigt den weiteren Terminablauf für das Vorhaben:

Jahr Quartal	2019				2020				2021				2022				2023			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Ausführungskredit (GR) inkl. Anhörung																				
Referendumsfrist																				
Bauprojekt																				
Ausführung Vorbereitung																				
Ausführung 'Zusammenzug ITAG'																				
Rückbau abzugebende Standorte																				

Tabelle 12: Terminplan 'Zusammenzug ITAG'

Das Vorprojekt mit der Kostenschätzung wurde Anfang Juni 2020 abgeschlossen. Im zweiten Halbjahr 2020 folgt die öffentliche Anhörung und im ersten Halbjahr 2021 wird dem Grossen Rat die Botschaft für den Ausführungskredit unterbreitet. Der Baubeginn der Nutzungsanpassungen für die ITAG ist im September 2021 vorgesehen. Die erste Teilinbetriebnahme der neuen Räumlichkeiten ist im Juni 2022 geplant.

#### Vorgesehener Antrag für die Botschaft an den Grossen Rat

Für das Vorhaben BZU, Zusammenzug ITAG wird ein Verpflichtungskredit für einen einmaligen Bruttoaufwand von Fr. 10'935'000.– (Schweizerischer Baupreisindex, Nordwestschweiz, Renovation Bürogebäude, Indexstand Oktober 2019, 98.2 Punkte) beschlossen. Der Verpflichtungskredit passt sich den indexbedingten Mehr- und Minderaufwendungen an.

## Beilagen

- Beilage 1: Situationsplan
- Beilage 2: Grundrisse und Ansichten
- Beilage 3: Bürolayout
- Beilage 4: Makrolage
- Beilage 5: Fragebogen Anhörung
- Beilage 6: Adressatenverzeichnis Anhörung