



**DEPARTEMENT
VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES**

4. November 2020

ANHÖRUNGSBERICHT

Neubau Polizeigebäude Aarau; Verpflichtungskredit

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	4
2. Handlungsbedarf	4
2.1 Raumbedarf.....	5
3. Umsetzung	6
4. Beschrieb Bauprojekt	7
4.1 Raumprogramm Neues Polizeigebäude.....	7
4.2 Arbeitsplatzübersicht.....	8
4.3 Städtebauliche Aspekte.....	8
4.4 Architektur, Tragwerk und Bauprozess.....	9
4.5 Hindernisfreies Bauen.....	10
4.6 Gebäudesicherheit.....	10
4.7 Nachhaltigkeit.....	10
4.7.1 Einsatz von Holz.....	11
4.7.2 Energiekonzept.....	11
4.7.3 Biodiversität.....	11
4.8 Kunst im öffentlichen Raum.....	12
4.9 Mobilitätskonzept.....	12
5. Kosten und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	12
5.1 Aufwendungen.....	12
5.1.1 Einmalige Aufwendungen Erstellungskosten.....	12
5.1.2 Honorare.....	14
5.1.3 Einmalige Aufwendungen Creditsicht.....	14
5.1.4 Entwicklung einmalige Aufwendungen auf Grund Projektierung.....	15
5.1.5 Minderaufwand Mietverhältnisse.....	16
5.2 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung.....	16
5.2.1 Immobilien-Standards.....	16
5.2.2 Betriebliche Synergien.....	17
5.2.3 Kennzahlen und Benchmarks.....	17
5.2.4 Fazit.....	17
6. Rechtsgrundlagen	18
6.1 Organisations- und Polizeirecht.....	18
6.2 Finanzrecht.....	18
7. Verhältnis zur mittel- und langfristigen Planung	18
7.1 Entwicklungsschwerpunkt.....	18
7.2 Aufgaben und Finanzplan 2021–2024.....	19
7.3 Folgeaufwand.....	20
8. Auswirkungen	20
8.1 Personelle und finanzielle Auswirkungen auf den Kanton.....	20
8.2 Auswirkungen auf die Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt.....	21
8.3 Auswirkungen auf die Gemeinden, zu anderen Kantonen und zum Bund.....	21
9. Weiteres Vorgehen	21
Vorgesehener Antrag für die Botschaft an den Grossen Rat.....	22

Zusammenfassung

Zur Abdeckung des zusätzlichen Raumbedarfs der Kantonspolizei Aargau hat der Regierungsrat im März 2012 die Lösung "Maximale Konzentration der Kantonspolizei im Raum Aarau in der Telli" mit dem Bau des Neuen Polizeigebäudes (NPG) beschlossen. Neben der Abdeckung des zusätzlichen Raumbedarfs sollen zur betrieblichen Optimierung die umliegenden Standorte der Kantonspolizei, wie die Stützpunkte Buchs und Aarau sowie weitere auf dem Stadtgebiet ausgelagerte Einheiten der Kriminalpolizei, am Standort Telli zusammengeführt werden. Zudem soll die eng mit der Kantonspolizei zusammenarbeitende Kantonale Staatsanwaltschaft im NPG integriert werden. Im geplanten Gebäude sind für die Kantonspolizei 130 und für die Kantonale Staatsanwaltschaft 32 Arbeitsplätze vorgesehen. Für weitere 18 Arbeitsplätze sind Reserveflächen eingeplant. Durch Flächenoptimierungen im Rahmen des Projektes können gegenüber der ursprünglichen Nutzerbestellung zusätzliche Arbeitsplätze für Cyber untergebracht werden. Im Gebäude vorgesehen sind auch Schiessräume, ein Dojo Raum, sowie ein Laborbereich für die Forensik.

Für dieses bedeutende Bauvorhaben wurde ein Projektwettbewerb im selektiven Verfahren durchgeführt. Die Jury hat das Projekt "TRE FRA TELLI" des Generalplaners SAM Architekten aus Zürich als besten Projektentwurf gewählt. Im Mai 2019 beschloss der Grosse Rat einen Verpflichtungskredit für die Projektierung über 4,4 Millionen Franken zur detaillierten Ausarbeitung des Bauprojektes. Die parallel zur Fertigstellung des Bauprojektes eingereichte Baueingabe erfolgte im Mai 2020.

Das vorliegende Projekt zeigt ein Gebäude mit einem offenen und transparenten Erscheinungsbild und zugleich für den Polizei- und Staatsanwaltschaft Betrieb eine sicherheitstechnisch abgeschirmte Atmosphäre. Im Innern bietet der Neubau durch seine stützenfreie Konstruktion maximale Flexibilität für die aktuell geplante Nutzung oder künftige Nutzungsanpassungen.

Im vorliegenden Bauprojekt wird der Nachhaltigkeit ein hoher Stellenwert gegeben. Das NPG wird nach Minergie®-P-Eco zertifiziert. Neben dem tieferen Betriebsenergiebedarf liegt der Mehrwert auch in einem höheren Nutzerkomfort. Zur Reduktion von grauer Energie wird wo möglich Holz und Recyclingbeton eingesetzt. Für die Wärme- und Kälteerzeugung ist ein Anschluss an das ENIWA Fernwärme/-kälte Netz vorgesehen. Die Energieerzeugung basiert hierbei auf dem umweltfreundlichen Energieträger Grundwasser. Zur Deckung des eigenen Stromverbrauchs für den Neubau werden auf den Dachflächen sowie im Innenhof im Erdgeschoss Photovoltaikanlagen realisiert. Um den Energiebedarf des Gebäudes möglichst gering zu halten, ist eine kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung vorgesehen. Vertieft analysiert wurde der Einsatz von Holz. Geplant sind die Verbindungsbrücke zwischen dem bestehenden Polizeikommando (PKO) und dem NPG, den Dachaufbau, die Fenster mit einem Aluminium-Witterungsschutz, nichttragende Innenwände, Bodenbeläge und die Möblierung in Holz auszuführen.

Die Sicherheitsaspekte haben bei einem Polizeigebäude besondere Bedeutung. Im Innern ist die Sicherheit über das im Immobilien-Standards für Polizeigebäude definierte 3-Zonenmodell gewährleistet. Der Zugang für Privatpersonen erfolgt über das PKO und nicht über das NPG. Das bis auf den Eingang fensterlose Sockelgeschoss entfaltet eine zusätzliche Schutzwirkung gegen aussen. Der weitergeführte Ordnungszaun vom PKO sowie die nicht besteigbaren Fassaden sind weitere Sicherheitsmassnahmen. Der Eingang zum NPG ist durch physische Einwirkungen von aussen, insbesondere gegen Ramm-Methoden geschützt.

Im Verlaufe des Projektes zeigte sich, dass insbesondere die Realisierung der Schiessräume und des Labors aufwändiger als geplant sind. Durch Projektoptimierungen gelang es trotz dem zusätzlichen Einsatz von Holz den Aufwand für den Verpflichtungskredit nur 3 % über den zum Zeitpunkt des Projektierungskredits prognostizierten Aufwands festzulegen. Der beim Grossen Rat zu beantragende Verpflichtungskredit beträgt 64,9 Millionen Franken für einen einmaligen Bruttoaufwand.

1. Ausgangslage

Zur Abdeckung des zusätzlichen Raumbedarfs hat der Regierungsrat im März 2012 die Lösung "Maximale Konzentration" der Kantonspolizei im Raum Aarau in der Telli mit Neubau auf dem "Baufeld B" beschlossen. Maximale Konzentration bedeutet, dass neben der Abdeckung des zusätzlichen Raumbedarfs aufgrund des Personalaufwuchses und der Organisationsentwicklung die umliegenden Standorte der Kantonspolizei wie die Stützpunkte Buchs und Aarau sowie weitere auf dem Stadtgebiet ausgelagerte Einheiten der Kriminalpolizei zwecks betrieblicher Optimierung am Standort Telli zusammengeführt werden sollen.

Das aktuelle Raumangebot im bestehenden PKO kann den Raumbedarf nicht mehr decken. Aus diesem Grund mussten Flächen ausserhalb des Polizeikommandos (PKO) im Grossraum Aarau angemietet und Einheiten als Übergangslösung ausgelagert werden. Die Organisationsentwicklung ist ein laufender Prozess und wird weiteren Bedarf am Standort Telli auslösen. Vor diesem Hintergrund wurden ausreichend Flächenreserven in die Planung integriert.

Der Regierungsrat hat im Januar 2013 die Zielbelegung der Zentralverwaltung beschlossen. Das Belegungskonzept der Kantonspolizei am Standort Telli ist mit der beschlossenen Zielbelegung der Zentralverwaltung kongruent.

Für die Durchführung des Projektwettbewerbs hat der Regierungsrat im Dezember 2014 den 2012 bewilligten Kredit um einen Zusatzkredit von Fr. 270'000.– auf Fr. 920'000.– erhöht. Gleichzeitig entschied er, für dieses bedeutende Bauvorhaben einen Projektwettbewerb für Generalplanerteams im selektiven Verfahren durchzuführen. Zum Projektwettbewerb als 2. Phase des Submissionsverfahren wurden zwölf Generalplaner – davon zwei Nachwuchsbüros – aus dem Bereich Architektur eingeladen. Das Wettbewerbsverfahren konnte im Mai 2018 mit einem Siegerprojekt abgeschlossen werden. Die Jury hat das Projekt "TRE FRA TELLI" des Generalplaners SAM Architekten aus Zürich als besten Projektentwurf gewählt. Alle Wettbewerbsbeiträge wurden vom 30. Mai 2018 bis 1. Juni 2018 öffentlich ausgestellt.

Die Projektoptimierung durch den Generalplaner – im Nachgang des Wettbewerbs, ist abgeschlossen. Grundlage hierzu waren die Ergebnisse der Vorprüfung und Empfehlungen des Preisgerichts wie beispielsweise die Anordnung der Schiessräume im 1. Untergeschoss, die Optimierung der Erschliessungsflächen und die Fassadengestaltung.

Der Regierungsrat hat das Postulat betreffend Realisierung Neues Polizeigebäude aus Schweizer Holz im Januar 2019 abgelehnt, da die Anwendung gegen die Vorgaben des Submissionsdekrets (SubmD) verstossen würden. Im Rahmen des Vorprojektes wurde der Teileinsatz von Holz dennoch geprüft und die konkrete Umsetzung den Kommissionen SIK und AVW im August 2019 vorgestellt (siehe Kapitel 4.7.1 "Einsatz von Holz").

Im Mai 2019 beschloss der Grosse Rat einen Verpflichtungskredit für die Projektierung über 4,4 Millionen Franken zur detaillierten Ausarbeitung des Bauprojektes. Die parallel zur Fertigstellung des Bauprojektes eingereichte Baueingabe erfolgte im Mai 2020.

2. Handlungsbedarf

Gemäss der aktuell gültigen Machbarkeitsstudie liegt der Bedarf an Arbeitsplatz- und Zusatzflächen bei insgesamt 5'549 m² Hauptnutzfläche. Die Berechnungen basieren auf den Immobilien-Standards für Polizeigebäude (RRB Nr. 2012-001374 vom 17. Oktober 2012). Unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Zusatzflächen und den bereits belegten Flächen im PKO (inklusive Annexbau für die Kantonale Notrufzentrale) umfasst der Gesamtbedarf der Polizeinutzung am Standort Telli 13'872 m² Hauptnutzfläche. Die Zusammenführung von Organisationseinheiten aus dem Grossraum Aarau (Stützpunkt Buchs, Stützpunkt Aarau, Bleichemattstrasse Aarau, Kavalleriekaserne Aarau), der personelle Aufwuchs und die Organisationsentwicklung führen dazu, dass sich bis 2027 – nach Ab-

schluss der Sanierung PKO – am Standort Telli die Anzahl Mitarbeitende fast verdoppeln werden. Nebst der Zusammenführung dezentraler Einheiten aus dem Raum Aarau wird auch die kantonale Staatsanwaltschaft des Departement Volkswirtschaft und Inneres an den Standort in der Telli wechseln. Das Amt für Justizvollzug des Departements Volkswirtschaft und Inneres ist ein weiterer Partner am Standort und für den Haftbetrieb beziehungsweise für das Bezirksgefängnis verantwortlich. Nach der Fertigstellung des NPGs werden grössere Organisationseinheiten vom PKO ins NPG verlegt, damit Flächen für die Sanierung im PKO frei werden. Der vollständige Zusammenzug ins Telli der dezentralen Standorte in Aarau wie die Kavallerie-Kaserne, der Stützpunkt, das Objekt an der Bleichemattstrasse 1/7 sowie der Stützpunkt in Buchs erfolgt nach dem Abschluss der Sanierung des PKOs – voraussichtlich Mitte 2027. Der detaillierte Rochaden- und Umzugsplan kann nach dem Vorliegen des konkreten Sanierungskonzepts des PKOs erstellt werden.

Die dynamische Entwicklung in der technologiebasierten Kriminalität führt dazu, dass die Kantonspolizei in den nächsten Jahren mehr personelle und technische Mittel aufbauen muss, um die Cyberkriminalität wirksam zu bekämpfen. Per 2020 wurden vier zusätzliche Stellen besetzt und der weitere Aufbau der OE Cyberkriminalität im Umfang von sieben Stellen ist im AFP 2021–2024 skizziert. In der strategischen Planung sind insgesamt 24 zusätzliche Stellen vorgesehen. Die Einheit wird im Neubau vollständig integriert.

Neben der Bekämpfung der Wirtschaftskriminalität wurde das Wirkungsgebiet der Kantonalen Staatsanwaltschaft aufgrund von neuen Schwerpunkten in der Kriminalitätsbekämpfung (Menschenhandel und Cyberkriminalität) ausgeweitet. Per 2020 wurden fünf neue Stellen geschaffen (zwei im Bereich Menschenhandel und drei im Bereich Cyberkriminalität). Im AFP 2021–2024 sind sodann sieben weitere Stellen vorgesehen (eine Stelle Rechtshilfe per 2021, zwei Stellen Menschenhandel per 2024 und vier Stellen Cyberkriminalität per 2024).

Die Projektierung wurde im August 2020 abgeschlossen und das Bauprojekt inklusive Kostenvorschlag liegen vor.

2.1 Raumbedarf

Folgendes Raumprogramm wurde zu Grunde gelegt:

Zusätzlicher Flächenbedarf am Standort Telli	m ² [HNF*]	m ² [HNF*]
Total		5'549
Notwendige zusätzliche Flächen gem. Kapitel 2.3.1 des erl. Projektberichts		1'908
Aufwuchs Polizeikorps	390	
Supportfläche	499	
Führung und Einsatz: Ausbildungsinfrastruktur für Schiessen und Selbstverteidigung	452	
Kriminalpolizei: Kriminaltechnik	495	
Haftinfrastruktur für vorläufige Festnahmen und Untersuchungshaft	72	
Organisationsentwicklung - Ersatzflächen gem. Kapitel 2.3.2 des erl. Projektberichts		2'577
Kriminalpolizei: Stützpunkt Buchs	797	
Stützpunkt Aarau	330	
Kriminalpolizei: Dienst Wirtschaftsdelikte	283	
Kantonale Staatsanwaltschaft	682	
Kriminalpolizei: Kriminaltechnik Brand/Analyse	113	
Führung und Einsatz: SIWAS (Sicherheit, Waffen, Sprengstoffe)	372	
Entwicklungspotenzial gem. Kapitel 2.3.3 des erl. Projektberichts		1'064

Tabelle 1: Raumbedarf

Zusätzlich zu den Flächen wurde der Bedarf von 182 Parkplätzen ausgewiesen.

Informationen zum aktuell geplanten Raumprogramm siehe Kapitel 4.1 "Raumprogramm Neues Polizeigebäude" und erläuternder Projektbericht, Kapitel 2.3.1 "Notwendige Zusatzflächen" und Anhang 1 "Raumprogramm".

3. Umsetzung

Das Projekt wurde während der Projektierungsphase detailliert ausgearbeitet. Das detaillierte Raumprogramm wurde erstellt. Durch Flächenoptimierungen gelang es Nutzfläche für zusätzliche Arbeitsplätze zu gewinnen. Dies erlaubt es im Gebäude 162 Arbeitsplätze und für weiteren Aufwuchs Flächenreserven für 18 weitere Arbeitsplätze bereitzustellen. Im Projekt vorgesehen ist die Realisierung von insgesamt 178 Parkplätzen, wovon 25 Parkplätze im Aussenbereich erstellt werden sollen. Das Raumprogramm ist im Kapitel 4.1 "Raumprogramm Neues Polizeigebäude" und die Aufteilung der Arbeitsplätze im Kapitel 4.2 "Arbeitsplatzübersicht" ausführlich beschrieben.

Der Nachhaltigkeit wurde in der Planung des Gebäudes besondere Beachtung geschenkt. Das vorliegende Bauprojekt erfüllt die Vorgaben zur Zertifizierung nach dem Minergie®-P-Eco-Standard. Mit dem vorgesehenen Anschluss an das ENIWA Fernwärme-/kälte Netz basiert man auf dem umweltfreundlichen Energieträger Grundwasser. Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sowie im Innenhof im Erdgeschoss decken den eigenen Strombedarf. Detaillierte Ausführungen bezüglich der Nachhaltigkeit sind im Kapitel 4.7 "Nachhaltigkeit" aufgeführt. Für die Verwendung von Holz wurde eine vertiefte Analyse erstellt. Die Verbindungsbrücke zwischen dem bestehenden PKO und dem NPG und die Dachaufbauten sollen in Holz ausgeführt werden. Bei der Materialisierung im Innenbereich wird vermehrt auf Holz gesetzt.

Das Gebäude wurde nach der SIA-Norm 500 "hindernisfreie Bauten" konzipiert. Vier entsprechende Parkplätze in der Tiefgarage und ein Aussenabstellplatz sind vorgesehen. Das Projekt wurde mit der Procap vorbesprochen. Mit dem Amt für Wirtschaft und Arbeit (AWA) wurde das Projekt bezüglich Schiessräume, Labor, Arbeitsplätze, Brandschutz und weitere Themen besprochen. Zum Thema Brandschutz wurde ein Konzept erarbeitet. Dieses wurde mit der AGV besprochen und mit der Baueingabe eingereicht.

In einem Künstlerwahlverfahren wurde der Beitrag für die Kunst am Bau evaluiert. Das Siegerprojekt kombiniert die Kunst mit dem funktionalen Nutzen im Gesamtprojekt in idealer Weise. Mit der Kunst werden die Fensterflächen in einem definierten Bereich mit wiederkehrenden Formen bespielt. Mit der Kunst können so die Anforderungen bezüglich Sichtschutz im Parterre und in der ersten Etage optimal abgedeckt werden (Details siehe Kapitel 4.8 "Kunst im öffentlichen Raum").

Im Innern ist die Sicherheit über das im Immobilien-Standards für Polizeigebäude definierte 3-Zonen-Modell gewährleistet. Der Zugang für Privatpersonen erfolgt über das PKO und nicht über das NPG. Im Aussenbereich sind verschiedene Massnahmen wie Videoüberwachung, Objektumgebungsbeleuchtung, Bewegungsmelder, Massnahmen gegen physische Einwirkungen von aussen, nicht besteigbare Fassade, Zaun und Bepflanzung vorgesehen (Details siehe Kapitel 4.6 "Gebäudesicherheit").

Im Projekt wurde ein Nutzungs- und Betriebskonzept erarbeitet. In diesem konnte aufgezeigt werden, dass durch Massnahmen bei der geplanten Sanierung des PKOs, eine attraktive Mittagsverpflegung für alle Mitarbeitenden am Standort Telli gewährleistet werden kann.

Mit Einbezug von Spezialisten wurde der Schiesskeller detailliert konzipiert. Mittels Simulationen und mit Messungen in bestehenden Schiessräumen gelang es die Dimensionierung der Lüftungsanlage zu optimieren. Die Bauten für die Zu- und Abluft sind nun nahe zum Schiesskeller auf dem Dachgarten geplant.

Parallel zur Entwicklung des Bauprojektes erarbeitete man die Unterlagen für die Baueingabe, sowie das dazugehörige Mobilitätskonzept für den gesamten Standort Telli. Im Mobilitätskonzept konnte aufgezeigt werden, dass das Verhältnis von Mitarbeitenden zu Parkplätzen gegenüber dem heutigen Stand reduziert werden kann. Im Konzept beschrieben ist zudem, dass ausreichend geschützte Abstellplätze für Fahrräder und Kleinfahrzeuge sowie Anschlüsse für Ladestationen für Elektrofahrzeuge im Gebäude vorgesehen sind. Anliegende Gewerbebetriebe, das Gemeinschaftszentrum Telli sowie der Quartierverein Telli wurden schriftlich über die Baueingabe informiert. Die Medien wurden vor der Baueingabe mit einem Medienbericht bedient. Die Baueingabe erfolgte im Mai 2020.

4. Beschrieb Bauprojekt

4.1 Raumprogramm Neues Polizeigebäude

Gegenüber der Bestellung von 5549 m² HNF und 182 Parkplätze weist das Raumprogramm im vorliegenden Bauprojekt nun 5521 m² und 178 Parkplätze aus. Diese Entwicklung wurde in Absprache mit den Nutzern erwirkt. Für die Organisationseinheiten der Kantonspolizei und der Staatsanwaltschaft sind folgende Flächen im NPG vorgesehen:

Bereich	HNF in m ²	Total HNF in m ²
Total geplante Nutzfläche		5521
Kommando Bereiche		119
Controlling & Finanzen	57	
Planung & Projekte	32	
Rechtsdienst	30	
Kriminalpolizei		2417
Forensik Kriminaltechnik	1608	
Forensik Innenfahndung	191	
Forensik ITF, Cybercrime	618	
Wirtschaftsdelikte		1011
Kripo Wirtschaftsdelikte	300	
Kantonale Staatsanwaltschaften	711	
Führung & Einsatz		1609
Sonderbelange (SIWAS)	100	
Schiessraum	868	
Selbstverteidigung	593	
Hundeführer	48	
Weitere Flächen		365
Reserveflächen	226	
Empfangsbereiche	139	

Tabelle 2: Nutzfläche Bauprojekt

Folgende Parkplätze sind im Bauprojekt vorgesehen:

Bereich	Anzahl
Parkplätze Total	
Parkplätze im NPG	153
Besucher Parkplätze	20
Handwerker Parkplätze	5
Total	178

Tabelle 3: Parkplätze Bauprojekt

Das Detaillierte Raumprogramm ist im erläuternden Projektbericht im Anhang 1 "Raumprogramm" abgebildet.

4.2 Arbeitsplatzübersicht

Nach Realisierung des Neubaus und der Sanierung des PKOs sind für die KAPO und die Kantonale Staatsanwaltschaft über 400 Arbeitsplätze geplant. Für den weiteren Aufwuchs nach 2027 sind Reserveflächen für 37 weitere Arbeitsplätze eingeplant. Zusätzlich besteht noch ein Verdichtungspotential für weitere 7 Arbeitsplätze.

Im Bauprojekt des NPGs ist die Realisierung von 162 Arbeitsplätzen vorgesehen. Für weitere 18 Reserve Arbeitsplätze stehen Reserveflächen zur Verfügung. Die Aufteilung der geplanten Arbeitsplätze ist folgendermassen geplant:

Etage	Organisationseinheit	Vorgesehene AP	Reserve AP in Reserveflächen	HNF in m ²
EG	KAPO (SIWAS)	7		75
1	KAPO (Forensik IFC, Cybercrime)	45	5	633
2	KAPO (Controlling & Finanzen, Planung & Projekte, Rechtsdienst, Wirtschaftsdelikte, Forensik Innenfahndung)	40	4	511
3	Kantonale Staatsanwaltschaft	32	2	455
4	KAPO (Forensik DC1, Kriminaltechnik)	38	7	598
Total		162	18	2'272

Tabelle 4: Arbeitsplatz Übersicht

Gegenüber dem Zeitpunkt des Projektierungskredits konnte durch Flächenoptimierungen und Nutzung der Reserveflächen Raum für zusätzliche 34 Arbeitsplätze geschaffen werden.

Die Flächenkennzahlen sind in Kapitel 5.2.3 "Kennzahlen und Benchmarks" näher erläutert.

4.3 Städtebauliche Aspekte

Der gebaute Sockel des PKOs mit seinem modulierten Aussenraum wird gegen Westen bis an die Grenze der Gestaltungsplanlinie verlängert. Ein schlanker Neubau darüber bildet das Vis-à-Vis zum Bestand. Zusammen mit dem gestaffelten Sockel, dessen heutige äussere Anschüttungen entfernt werden und den beiden Hochbauten, entsteht eine klar lesbare Einheit als Gesamtareal der Kantonspolizei Aargau als Gegenüber zum Telli-Areal und zur gestaffelten Wohnsiedlung Telli im Norden.

4.4 Architektur, Tragwerk und Bauprozess

Das Erscheinungsbild des Neubaus vermittelt nach aussen eine offene, transparente und für den Polizeidienst dennoch sicherheitstechnisch abgeschirmte Atmosphäre, welche betrieblich prozessoptimiert, zweckdienlich und schlicht gehalten ist. Die räumliche Absicht eines flexiblen Grossraumes, der stützenfrei und mit minimalen Kernen die grösstmögliche Gestaltungsfreiheit im Betrieb ermöglicht, geht Hand in Hand mit der Tragwerkslösung. So bildet auf dem Sockel ein weitgespanntes Doppelstützenraster pro Geschoss einen effizienten Tragring, welcher einerseits die vorgefertigten, über die ganze Gebäudebreite spannenden Rippendecken-Elemente aufnimmt und im Übergang zur Fassade die Integration der Zu- und Abluft erlaubt. Mit diesem System kann eine langfristig sehr flexible Raumdisposition angeboten werden, welche bereits bei der Erneuerung des PKOs für die Rochadenflächen zum Tragen kommt. Mit dem weitgehend vorgefertigten Tragwerk, bestehend aus 12 Elementen, und der vorgehängten Glasfaserbeton-Elementbauweise entsteht ein effizientes Baukastensystem, welches eine schnelle Bauweise erlaubt.

Dachlandschaft

Auf der Dachfläche zwischen den zwei Gebäuden befinden sich unterschiedliche Nutzungen. Das Personalrestaurant im PKO erhält einen neuen Aussenraum und der Dojo-Raum im Neubau findet im Aussenbereich eine Erweiterung. Davor befindet sich ein Bereich mit Boxen für Diensthunde.

Passerelle

Die 65 m lange Passerelle verbindet das PKO mit dem NPG. Die oberirdische Verbindung über den Dachgarten reduziert den Eingriff in die bestehende Gebäudestruktur. Die Haupttragkonstruktion besteht aus einem geschosshohen Raumfachwerk aus Holz. Boden und Dach bilden Holzbaulemente. Die Passerelle bleibt offen und ist somit im Aussenklima.

Brandschutz

Im NPG ist kein Vollschutz vorgesehen, lediglich ein Teilschutz. Es werden die sensiblen Räume wie Wartebereiche für die zu kontrollierende Personen, Labor- und IT-Räume mit einer Brandmeldeanlage ausgestattet.

Gebäudeerschliessung

Das PKO ist innerhalb des Gebäudekomplexes das zentrale Objekt und verfügt über einen Hauptzugang mit Logenservice und polizeilicher Anlaufstelle am Standort Telli für Besucher. Die Mitarbeitenden nutzen den Logenzugang beim PKO, den Zugang aus der unterirdischen Parkierung oder den Diensteingang beim NPG. Eingeladene Besucher sowie vorgeladene Personen gelangen über einen Sekundärzugang direkt zu den Dienstleistern im NPG. Hafteingänge werden über die Zufahrtswege und das Schleusensystem abgewickelt. Warenlieferungen externer Lieferanten führen über die LKW taugliche Verladerrampe im Wirtschaftshof im 1. Untergeschoss innerhalb der äusseren Gebäudesicherung. Der Zutritt zum Gebäudekomplex Telli ist durch ein elektronisches Zutrittssystem geregelt. Weitere Informationen siehe erläuternder Projektbericht, Kapitel 5.5 "Gebäudeerschliessung" und Anhang 1 "Raumprogramm".

Materialisierung / Innenraum

Damit die strukturelle Ausprägung der Räume spürbar bleibt, werden die inneren Oberflächen in ihrer Materialität weitgehend sichtbar belassen und nur hell lasiert. Das gilt sowohl für die Brüstungselemente wie auch für die Rippendecke. Die Holz-Metallfenster sind im Büroraster gegliedert, Vorhangschiene sind für Verdunkelungsvorhänge vorgesehen. Die inneren Trennwände sind als Holz-Systemwände geplant. Mit Ausnahme des Laborgeschosses werden alle anderen Geschosse mit Doppelboden mit Parkettbelegung versehen. Die Garderoben und WC-Anlagen werden mit keramischen Boden- und Wandplatten ausgestattet. Die weitgehend vorgefertigte Tragkonstruktion minimiert dank der schlanken, aufgelösten Querschnitte den Ressourcenverbrauch und ermöglicht eine kurze Bauzeit bei konstant hoher Ausführungsqualität. Dabei gelangt überall wo sinnvoll der Recyclingbeton zum Einsatz. Der Baustoff Holz gelangt nebst für die Fensterkonstruktion auch im Innenausbau (zum Beispiel Bodenbeläge) bevorzugt zum Einsatz.

4.5 Hindernisfreies Bauen

Das Gebäude wurde nach der SIA-Norm 500 "hindernisfreie Bauten" konzipiert. Entsprechend sind Zugänge, Lifte und Nasszellen geplant. Auf allen Obergeschossen ist jeweils eine rollstuhlgerechte Toilette geplant. Gemäss Vorgaben befinden sich vier behindertengerechte Parkplätze in der Tiefgarage und ein zusätzlicher Aussenabstellplatz für Besucher ist eingeplant. Das Projekt wurde mit der Procap vorbesprochen.

4.6 Gebäudesicherheit

Die Anforderungen an die Gebäude und Räume sind in den Immobilien-Standards für Polizeigebäude - Stand Oktober 2012 – geregelt. Die Raumaufteilung ist nach dem 3-Zonen-Modell strukturiert. Mit klarer Trennung zwischen "Öffentlicher Zone" (Zugang jedermann), "Mischzone" (begrenzter Personenbereich) und "Sicherheitszone" (keinen Zutritt für Publikum; nur Polizei) werden den erhöhten Anforderungen an Datenschutz, Personensicherheit und Diskretion bestmöglich Rechnung getragen. Zusätzlich findet eine Optimierung betrieblicher Abläufe statt.

Die KAPO arbeitet im PKO und einzelnen dezentralen Standorten mit dem Zutrittskontrollsystem. Erstrebenswert ist ein einheitliches, nachhaltiges System, welches auch in bestehenden Gebäuden einfach und via Funksignal betrieben sowie bedarfsgerecht erweitert werden kann. Übrige mechanische Türschliessungen sollen mechatronisch erfolgen (mechanischer Schlüssel, elektronische Chip-Steuerung). Die Sicherheitskontrolle beim Hauptzugang im PKO wird durch einen Metalldetektor-Bogen technisch unterstützt. Die Besucher erhalten in Form von Piktogrammen Hinweise zum Sicherheitsstandard beim Eingang. Die Gebäude sind mit einem selektiven Alarminierungssystem für die gefährdeten Zonen ausgestattet. Die Alarmauslösung wird in der Kantonalen Notrufzentrale (KNZ) festgestellt und behandelt. Objekt und Areal werden mit Videokameras überwacht. Ein Live-Bild mit Aktivierungsmechanismus wird bei Bewegungen in den Überwachungs-Bereichen aufgezeichnet.

Die Polizeigebäude sind mit einer vollflächigen Objektumgebungsbeleuchtung mit sabotagegeschützten Bewegungsmeldern ausgerüstet. Die Beleuchtung kann auch manuell von der KNZ gesteuert werden. Die äussere Gebäudesicherung hilft Angriffe und Sabotage zu minimieren. Ein Zaun schützt die Parzelle des bestehenden PKOs. Die im Projektwettbewerb NPG gewählte architektonische Massnahme des bis auf den sekundären Eingang fensterlosen Sockelgeschosses entfaltet eine zusätzliche Schutzwirkung gegen aussen. Der weitergeführte Ordnungszaun vom PKO sowie die nicht besteigbaren Fassaden sind weitere Sicherheitsmassnahmen. Der Hauptzugang im PKO (Loge) und weitere verletzbare Gebäudeteile sind gegen Sabotageangriffe oder andere physische Einwirkungen von aussen geschützt. Der Zugang zum NPG ist durch physische Einwirkungen von aussen, insbesondere gegen Ramm-Methoden geschützt.

4.7 Nachhaltigkeit

Das NPG wird nach Minergie®-P-Eco zertifiziert. Der Mehrwert eines nach Minergie®-P-Eco zertifizierten Niedrigstenergie-Gebäudes liegt neben dem tieferen Betriebsenergiebedarf insbesondere in einem höheren Nutzerkomfort und geringeren Kosten bei späteren Umnutzungen und im Unterhalt. Insbesondere leistet der Teil Minergie®-Eco einen Beitrag an die Umwelt, sowohl in der Erstellung wie auch beim Rückbau der verwendeten Baumaterialien (Materialökologie). Das Projekt beinhaltet alle drei Dimensionen (Gesellschaft, Wirtschaft, Umwelt) der Nachhaltigkeit. Damit die Ziele der Minergie®-P-Eco-Zertifizierung erreicht werden können, wird Holz und Recyclingbeton wo sinnvoll und möglich (Reduktion von grauer Energie) eingesetzt, die Wärme- und Kältetechnik erfolgt mit dem Anschluss an das Fernwärme- /-kältenetz der Eniwa AG (Energieträger Grundwasser). Der Einbau einer kontrollierten Lüftung mit Wärmerückgewinnung sowie einer Photovoltaik-Anlage sind Bestandteile des nachhaltigen Energiekonzeptes.

Im Weiteren gelangt auch der Kriterienkatalog des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) zur Anwendung. Da es sich beim NPG um eine Spezialimmobilie handelt und das vom Bund lancier-

te Label relativ neu ist, wurde eine allfällige Zertifizierung mit Bauherrschaft, Planern und der Zertifizierungsstelle diskutiert und geprüft. Ergebnis ist, dass der Neubau zertifiziert werden soll. Das erste Ziel, die Konformitätsprüfung 1 konnte im August 2020 mit der Aussicht auf eine Zertifizierung auf Stufe Silber erreicht werden.

4.7.1 Einsatz von Holz

Aufgrund breit abgestützter parlamentarischer Vorstösse wurde auch in diesem Projekt der Einsatz von Holz untersucht. Die Studie kommt zum Schluss, dass sich im vorliegenden Fall der Einsatz von Holz in verschiedenen Bereichen als vorteilhaft erweist. Es sind Holzfenster mit einem Aluminiumwitterungsschutz geplant. Die Aussenverkleidung darf nicht brennbar sein, deshalb kommt eine Verwendung von Holz nicht in Frage. Die Passerelle besteht aus einem geschosshohen Raumfachwerk aus Holz. Boden und Dach bilden Holzbauelemente. Der Dachaufbau wird als Holzbau konstruiert. Im Innenausbau sind die nichttragenden Innenwände, die Bodenbeläge und die Möblierung in Holz geplant. Weitere Ausführungen sind im erläuternden Projektbericht Kapitel 5.11 "Einsatz von Holz" beschrieben.

4.7.2 Energiekonzept

Anfangs Vorprojekt wurden verschiedene Varianten der Wärme- und Kälteerzeugung untersucht. Variante 1 mit dem Anschluss an das Fernwärme-/kältenetz der Eniwa AG schneidet in der Gesamtbeurteilung der Wirtschaftlichkeit und Energieeffizienz deutlich am nachhaltigsten und vorteilhaftesten ab. Weitere Ausführungen sind im erläuternden Projektbericht Kapitel 5.4.4 "Heizung / Lüftung / Klima / Sanitär" beschrieben.

	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Energiesystem	Fernwärme Fernkälte	Reversible Wärmepumpe (Wasser/Wasser) + ev. Spitzlastgaskessel	Holzschnitzelheizung + Luft/Wasser Kältemaschine	Reversible Wärmepumpe (Wasser/Wasser) + ev. Spitzlastgaskessel	Gaskessel + Luft/Wasser Kältemaschine	Ölkessel + Luft/Wasser Kältemaschine
Energiequelle	Grundwasser Strom	Grundwasser Strom (Gas)	Holz Strom	Erdreich Strom (Gas)	Gas Strom	Öl Strom
Minergie-P	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig
Fazit	gut	genügend	ungenügend	ungenügend	ungenügend	ungenügend

Tabelle 5: Entscheidungsmatrix/Variantenvergleich Wärme-/Kältetechnik

4.7.3 Biodiversität

Biodiversität ist die Vielfalt des Lebens, welche in den drei Ebenen wie Vielfalt der Ökosysteme, der Arten und der Gene definiert sind. Die Ziele werden durch den Erhalt der biologischen Vielfalt, der nachhaltigen Nutzung der biologischen Vielfalt und der gerechte Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt verfolgt. Eingeplant sind ein Wildbienenhotel, Blindschleicher versteck, Igelunterschlupf, Klee gras und desgleichen. Bei den Pflanzen handelt sich um standortgerechte und mehrheitlich einheimische Arten. Die Dachfläche wird mit regionalem Ansaat in Kombination mit Wildstaudenpflanzung begrünt. Da heimisches Pflanzmaterial im Vergleich mit Pflanzgut unbekannter Herkunft bessere Anwuchsergebnisse aufweist, autochthone Pflanzen in der Regel robuster sind und weniger Ausfälle haben, wird die Dauerhaftigkeit der Pflanzung gesichert. Sie überstehen Stresssituation wie Schädlingsbefall oder extreme Witterungsverhältnisse besser. Die Biodiversität wird damit gefördert.

4.8 Kunst im öffentlichen Raum

Im Herbst 2019 fand das Künstlerwahrverfahren unter den Kunstschaffenden in Begleitung mit der Kommission für Kunst im öffentlichen Raum (KKiöR) statt. In einem iterativen Prozess wurde die Arbeit hinsichtlich Kunst und Architektur als verbindendes Element mit dem Projekt entwickelt. Die Anforderungen an die Nachhaltigkeit sollen sich auch im Kunstprojekt widerspiegeln. Die Jury hatte sich für eine Zusammenarbeit mit Esther Mathis entschieden. Mit der Kunst werden die Fensterflächen in einem definierten Bereich mit wiederkehrenden, mathematisch berechneten Formen, bespielt. Die mathematische Formel widerspiegelt zum einen die wiederkehrenden Vorkommnisse der Polizeiarbeit, aber auch die daraus entstehenden Zufälle. Die Applikation auf dem Fensterglas erfolgt mit einer gestanzten Folie und gewährleistet zugleich den für den Polizeibetrieb notwendigen Sichtschutz in den Ausbildungsräumen. Die Kosten von rund Fr. 200'000.– sind im Projekt eingerechnet. Weitere Ausführungen und Skizzen sind im erläuternden Projektbericht Kapitel. 5.13 "Kunst im öffentlichen Raum" beschrieben

4.9 Mobilitätskonzept

Mit dem Baugesuch wurde im Mai 2020 ein Mobilitätskonzept aufgrund des Parkplatzbedarfs im Raum Telli erstellt, welches aufzeigt, wie die Mobilität aller Nutzergruppen im Perimeter der Kantonspolizei Telli optimiert werden kann. Dabei galt es den Bericht "Mobilität, Strategie Kanton Aargau "mobilitätAARGAU" umzusetzen und die vom Regierungsrat ab dem 1. April 2016 eingeführte Parkraumbewirtschaftung für die Verwaltung, wie auch die Vorschriften der BNO der Stadt Aarau, Stand 7. Mai 2018, einzuhalten. Mit dem Konzept werden im Neubau 153 Parkplätze für Mitarbeitende in der Tiefgarage sowie 20 Besucherparkplätze und 5 Handwerkerparkplätze aussen geplant. Gesamthaft konnte die Parkplatzanzahl im Bauprojekt, in Absprache mit den Nutzern, von 182 auf 178 neue Parkplätze reduziert werden. Damit wird der Motorisierungsgrad (Parkplatz pro Mitarbeiter) der Mitarbeitenden um ein Drittel von 0.61 auf 0.40 bezogen auf das gesamte Areal gesenkt. Auf dem Areal sind insgesamt 60 gut zugänglich und nahe den Gebäudeeingängen gelegene Veloabstellplätze vorhanden. Für Elektro-Fahrzeuge sind in der Tiefgarage der Mitarbeitenden mindestens Anschlüsse für 10 E-Tankstellen geplant. Zeigt sich ein höherer Bedarf an Ladestationen, werden diese entsprechend dem Bedarf nachgerüstet. In einem leicht zugänglichen, gesicherten Raum können 40 Velos und fahrzeugähnliche Geräte wie E-Scooter, Kickboard usw. abgestellt werden. Für Mitarbeitende, welche mit einem E-Bike zur Arbeit kommen, sind Netzanschlüsse für das Laden von E-Bike-Batterien vorhanden.

5. Kosten und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

5.1 Aufwendungen

5.1.1 Einmalige Aufwendungen Erstellungskosten

Der Kostenvoranschlag für die Erstellung des NPGs stellt sich wie folgt dar:

BKP	Bezeichnung	Total BKP 2-stellig (in Franken)	Total BKP 1-stellig (in Franken)
1	Vorbereitungsarbeiten		2'315'105
10	Bestandsaufnahmen	26'925	
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	52'880	
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	1'072'445	
15	Anpassungen an bestehende Erschliessung	282'660	
17	Spezialtiefbau	880'195	

BKP	Bezeichnung	Total BKP 2-stellig (in Franken)	Total BKP 1-stellig (in Franken)
2	Gebäude		40'172'356
20	Baugrube	812'907	
21	Rohbau 1	12'744'084	
22	Rohbau 2	3'641'180	
23	Elektroanlagen (inkl. GA und BMA)	4'464'400	
24	Heizung / Lüftung	3'523'389	
25	Sanitär	461'236	
26	Aufzüge	258'480	
27	Ausbau 1 (Gipserarbeiten, Schreiner, innere Abschlüsse)	3'120'156	
28	Ausbau 2 (Boden, Wand, Malerarbeiten, Baureinigung)	2'478'223	
29	Honorare (Planer, Fachplaner und Spezialisten)	8'668'301	
3	Betriebseinrichtungen		6'167'976
31	Betriebseinrichtungen inklusive Labor und Schiessräume	5'546'212	
39	Honorare zu Betriebseinrichtung	621'764	
4	Umgebung		2'482'773
40	Terraingestaltung	265'830	
42	Gartenanlagen	1'154'436	
46	Terrassenbauten	649'657	
49	Honorare zu Umgebung	412'850	
5	Baunebenkosten und Übergangskonten		2'234'303
51/52/53	Bewilligungen, Gebühren, Vervielfältigungen, übrige Baunebenkosten	2'234'303	
7	Unvorhergesehenes Bau		1'900'000
700	Reserve	1'900'000	
9	Ausstattung		1'268'217
90	Mobiliar inklusive Teeküchen	786'015	
91	Beleuchtungskörper	125'308	
93	Geräte, Apparate	40'387	
94	Kleininventar, Signaletik	116'507	
98	Kunst am Bau	200'000	
Total Erstellungskosten ±10% inklusive 7,7% MwSt.		56'540'730	56'540'730

Tabelle 6: Erstellungskosten NPG

Kostenvoranschlag +/-10 %, Index: Schweizerischer Baupreisindex SBI, Nordwestschweiz, Neubau Bürogebäude, Indexstand April 2020, 119,5 Punkte, Basis Oktober 1998)

5.1.2 Honorare

Die Honorare bezogen auf die Erstellungskosten setzten sich wie folgt zusammen:

Gruppe	Honorare Projektierungskredit (in Franken)	Honorare Bauprojekt (in Franken)	Differenz (in Franken)	Abweichung (in %)
Architekt, Baumanagement, Generalplaner	5'048'000	5'276'915	228'915	4,5
Bauingenieur	1'142'000	1'250'000	108'000	9,5
Landschaftsarchitekt	424'000	412'000	-12'000	-2,8
Elektroingenieur HLK-S Ing. inklusive MSRL	1'510'000	1'813'000	303'000	20,1
Brandschutz Sicherheit, Bauphysik, Türing, weitere	876'000	951'000	75'000	8,6
Total Honorarvertrag	9'000'000 ¹⁾	9'702'915	702'915	7,8

Tabelle 7: Honorare nach Fachbereichen in % der Erstellungskosten

¹⁾ Im Erläuternden Projektbericht des Projektierungskredits vom Dezember 2018 wurde zum Total der Honorarkosten auch die "Variante Holzbau gemäss Postulat" von Fr. 50'000.- addiert.

Die Erhöhung der Honorare erklärt sich aufgrund des konkreten Projektes, insbesondere der Komplexität eines modernen Polizeigebäudes durch den Beizug von diversen Fachplanern, welche die Anforderungen an die hohen Sicherheitsstandards sowie an die Spezialnutzungen (Schiesskeller, Labore) sicherstellen. Mit dem Bauprojekt sind die anrechenbaren Baukosten und in der Folge die Leistungen der Planer und das Gesamthonorar entsprechend den gültigen Vertragsbestimmungen von Fr. 9'000'000.- auf Fr. 9'702'915.- um 7,8 % gestiegen.

Das Verhältnis der gesamten Honorare zu den Erstellungskosten beträgt 17 %. Das Honorar ist als verhandeltes, wirtschaftliches Angebot zu taxieren.

5.1.3 Einmalige Aufwendungen Kreditsicht

Bisherige einmalige Aufwendungen	(in Franken)
Bisher aufgelaufene Aufwendungen (per 24. August 2020)	3'528'453

Tabelle 8: Bisherige einmalige Aufwendungen

Die Kreditsicht der einmaligen Aufwendungen für das Gesamtvorhaben stellt sich gemäss Bauprojekt und Kostenvoranschlag ± 10 %, wie folgt dar:

Bezeichnung	Kosten (in Franken)
Standortevaluation / Vorstudien / Wettbewerb / Projektoptimierung	800'000
Erstellungskosten NPG inklusive Einstellhalle (BKP 1–9)	56'540'730
Altlastensanierung Baufeld B ¹⁾	¹⁾ 1'500'000
Geologe / QS Bauherr/ Planer Bauherr	300'000
Umzüge (Kosten können variieren je nach Rochadenkonzept)	200'000
Rückbaukosten Mietliegenschaften (Kosten können variieren je nach Verhandlung mit den Vermietern)	300'000
Total einmalige Aufwendungen	59'640'730
Kostenermittlungstoleranz ca. 10% (KV-Toleranz auf BKP 1-5 und 9)	5'259'270
Total Verpflichtungskredit brutto (inklusive 7,7% MwSt.)	64'900'000

Tabelle 9: Kreditsicht einmalige Aufwendungen

¹⁾ Kostenentwicklung Entsorgung Altlasten gemäss Abklärung Spezialist (Geologe)

Für Provisorien und die Unterbringung eines sofortigen Aufwuchses, als auch für die temporäre Unterbringung einzelner KAPO Bereiche während der Erneuerung des PKOs wurden keine Provisorien eingerechnet. Das Rochadenkonzept ist abhängig vom Sanierungsprojekt des PKOs. Die Flächen im NPG werden final besetzt und die Leerflächen im PKO dienen als Rochadenflächen während der Sanierung. Nach Abschluss der Sanierung werden die Flächen von den Einheiten der Aussenstandorte bezogen.

5.1.4 Entwicklung einmalige Aufwendungen auf Grund Projektierung

Die folgende Tabelle zeigt die Veränderungen der Erstellungskosten aufgrund der Projektierung:

BKP	Bezeichnung	Total Projektierungskredit (in Franken)	Total Bauprojekt (in Franken)	Veränderung (in Franken)
1	Vorbereitungsarbeiten	1'460'000	2'328'011	868'011
2	Gebäude	31'410'000	31'491'145	81'145
	Honorare	9'050'000	9'702'915	652'915
	Kunst am Bau	200'000	200'000	
3	Betriebseinrichtungen	3'690'000	5'546'212	1'856'212
4	Umgebung	2'580'000	2'069'924	-510'076
5	Baunebenkosten	1'910'000	2'234'303	324'303
6	Unvorhergesehenes Bau	2'600'000	1'900'000	-700'000
9	Ausstattung	1'300'000	1'068'220	-231'780
Total Erstellungskosten inklusive 7,7% MwSt.		54'200'000	56'540'730	2'340'730

Tabelle 10: Kostenentwicklung Erstellungskosten Projektierungskredit zu Bauprojekt

Die Kostenentwicklung von Fr. 2'340'730.– oder rund 4 % zwischen den Phasen des Projektierungskredites +/- 25 % (54,2 Millionen Franken) und des Bauprojektes (Fr. 56'540'730.–) erklärt sich aufgrund des konkreten Projektes, insbesondere bei der Labor- und Schiessraumplanung, dem Einsatz von Holz und dem höheren Detaillierungsgrad des Bauprojektes. Die Mehrkosten des Bauprojektes sind in den aktuellen Benchmarks enthalten.

Die folgende Tabelle zeigt die Veränderungen des Verpflichtungskredits aufgrund der Projektierung:

Kreditkosten	Total Projektierungskredit (in Franken)	Total Bauprojekt (in Franken)	Veränderung (in Franken)
Standortevaluation / Vorstudien / Wettbewerb / Projektoptimierung	820'000	800'000	-20'000
Erstellungskosten NPG inklusive Einstellhalle (BKP 1 bis 9)	54'200'000	56'540'730	2'340'730
Altlastensanierung Baufeld B	1'900'000	1'500'000	-400'000
Geologe/QS Bauherr/Planer Bauherr	300'000	300'000	
Umzüge (Kosten können variieren je nach Rochadenkonzept)	200'000	200'000	
Rückbaukosten Mietliegenschaften (Kosten können variieren je nach Verhandlung mit den Vermietern)	300'000	300'000	
Provisorien	-	-	-
Total	57'720'000	59'640'730	1'920'730

Kreditkosten	Total Projektierungskredit (in Franken)	Total Bauprojekt (in Franken)	Veränderung (in Franken)
Kostenermittlungstoleranz ca. 10% (KV-Toleranz auf BKP 1-5 und 9)	5'480'000	5'259'000	-220'730
Total Verpflichtungskredit	63'200'000	64'900'00	1'700'000

Tabelle 11: Abweichungen gegenüber Stand Projektierungskredit

Die Kostenentwicklung von 1,7 Millionen Franken oder rund 3 % zwischen den Phasen des Projektierungskredites +/- 25 % (63,2 Millionen Franken) und des Bauprojektes (64,9 Millionen Franken) erklärt sich aufgrund der höheren Erstellungskosten. Reduziert werden konnte insbesondere im Bereich der Altlastensanierung auf Grund der Untersuchungen des Geologen.

5.1.5 Minderaufwand Mietverhältnisse

Die Mietverhältnisse können infolge des Polizeineubaus grundsätzlich aufgelöst werden. Dies hat folgenden jährlich wiederkehrenden Minderaufwendungspotenzial zur Folge:

Ort, Objekt	in Franken
Mietverhältnisse autonom kündbar	480'800
Mietverhältnisse nicht autonom kündbar (weitere Organisationseinheiten im gleichen Mietvertrag vorhanden)	404'100
Parkplätze	206'300
Total	1'091'200

Tabelle 12: Wiederkehrende Minderaufwendungen

Aufgrund des Umsetzungszeitpunkts von über 5 Jahren erfolgen derzeit noch keine definitiven Abklärungen zu Teilkündigungsmöglichkeiten. In der weiteren strategischen Planung wird zu gegebener Zeit eine Folgebelegung festgelegt oder die Kündigung wird erwirkt.

5.2 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

5.2.1 Immobilien-Standards

Die durch den Regierungsrat in Kraft gesetzten Immobilien-Standards "Polizeigebäude" (Oktober 2012), "Staatsanwaltschaft" (Mai 2014) und "Verwaltung Kanton Aargau" (Oktober 2015) wurden angewendet. Sie dienen der Harmonisierung der Ansprüche sowie der transparenten Herleitung des Flächenbedarfs.

Das Raumkonzept zeichnet sich insbesondere aus durch:

- hohe Flexibilität in der Nutzung unterschiedlicher Zonen für Büroarbeit wie Arbeitsplätze, Rückzugsangebote, Besprechungsräume, Begegnungszonen sowie Projekträume
- Unterstützung der Kommunikation und Zusammenarbeit
- möglichst grosse Flächeneffizienz durch Ausnutzung der Gebäuderaumtiefe mittels Doppelarbeitsplatzreihen
- hohe Wirtschaftlichkeit infolge Standardisierung der Möblierung
- Minimierung der Umzugs- und Umbaukosten bei Reorganisationen
- qualitativ hochwertige Arbeitsplätze, welche den Bedürfnissen und Aufgaben der Mitarbeitenden gerecht werden

Besondere Nutzungsformen wie beispielsweise diejenige für Laborräume und für Spurenauswertung der Forensik oder Trainingseinrichtungen der Sicherheitspolizei bedingen spezielle Anforderungen an Arbeitsplatz- und Rauminfrastruktur.

5.2.2 Betriebliche Synergien

Durch die Standortkonzentration werden betriebliche Synergien ausgeschöpft. Beispielsweise können Schalter- und Empfangsräume zusammengelegt werden und die bestehenden Sitzungszimmer sowie der Fahrzeugpool können betrieblich optimal genutzt werden. Die Wege zwischen zusammenarbeitenden Organisationseinheiten und zu den Ausbildungsstätten werden kürzer, wodurch Transfer-/Botengänge zu "Aussenstationen" wegfallen. Mit der Kapazitätsausweitung der Ausbildungsstätten kann die praktische Aus- und Weiterbildung effizienter durchgeführt werden. Mit derselben Anzahl Instruktoressen können doppelt so viele Polizistinnen und Polizisten geschult werden. Die Synergieeffekte bringen eine erhebliche Effizienzsteigerung, lassen sich finanziell jedoch nicht quantifizieren und können daher nicht konkret ausgewiesen werden.

5.2.3 Kennzahlen und Benchmarks

Folgende Vergleichsobjekte wurden analysiert und mit dem vorliegenden Projekt Neubau Polizeigebäude Aarau verglichen:

1. Projekt Neubau Kriminalabteilung der Stadtpolizei Zürich
2. Polizeigebäude Obermühlestrasse Winterthur

Art		NPG BP	Standard	1. Vergleichsobjekt	2. Vergleichsobjekt
GV / GF	m ³ /m ²	3.59		3.54	4.45
Bürofläche / Arbeitsplatz	m ² /AP	12.6	12	keine Angabe	8
BKP 2 / GV	Fr./m ³	852		982	915
BKP 2 / GF	Fr./m ²	3'057		3'480	4'069
Gesamtkosten / GF	Fr./m ²	4'211		3'918	5'755

Tabelle 13: Kennzahlen und Benchmarks

Beim Verhältnis GV/GF ist beim NPG zu berücksichtigen, dass das Dojo-Geschoss (Sportgeschoss) eine grössere Raumhöhe aufweist als ein normales Bürogeschoss. Das 1. Vergleichsobjekt weist für ein Bürogebäude bei dieser Kennzahl einen sehr tiefen Wert aus, der nicht als Referenzwert beigezogen werden sollte. Bei den Kennwerten BKP 2 / GV sowie BKP 2 / GF weist das NPG die tiefsten Werte aus. Der leicht höhere Kennwert Gesamtkosten / GF beim NPG gegenüber der Kriminalabteilung in Zürich lässt sich anhand der vorerwähnten erläuterten Aspekte erklären, liegt aber dennoch deutlich unter dem Wert des Polizeigebäudes in Winterthur.

Weitergehende Informationen zur Wirtschaftlichkeit und zu den Kennzahlen siehe erläuternder Projektbericht, Kapitel 7 "Wirtschaftlichkeit".

5.2.4 Fazit

Das optimierte Bauprojekt weist eine Geschossfläche von 9'408 m² aus. Das Gebäude erreicht einen Wert von Hauptnutzfläche zu Geschossfläche von rund 59 % (HNF-SIA 416 = 5'521 m² zu GF = 9'408 m²). Dieser Wert liegt leicht unter dem Medianwert von 62 % der Firma pom+ (FM Monitor 2014, Büro und Verwaltung), befindet sich aber noch im Normalbereich. Die geringfügige Unterschreitung des Medianwertes ist dem etwas erhöhten Anteil der Funktionsflächen aufgrund der speziellen Nutzung des Gebäudes geschuldet. So benötigen etwa die Schiessräume sowie Laborräume eine eigene relativ grosse Lüftungszentrale, zudem sind in der Technikzentrale angemessene Reserveflächen für zukünftige Erweiterungen der Einrichtungen vorgesehen. Die ausgewiesenen 5'521 m² HNF konnten gegenüber der Bestellung von 5'549 m² HNF eingehalten werden. Die vom

Generalplaner ermittelten Kosten legen im Vergleich zum 1. und 2. Vergleichsobjekt die Erkenntnis nahe, dass sich das Projekt im zu erwartenden Kostenrahmen bewegt.

Das Projekt Neubau Polizeigebäude in Aarau kann unter vorerwähnten Aspekten als wirtschaftlich beurteilt werden.

6. Rechtsgrundlagen

6.1 Organisations- und Polizeirecht

Das Gesetz über die Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit (Polizeigesetz, PolG) legt in § 13 fest, dass sich der Mindestbestand des Kantonspolizeikorps nach der jeweiligen Einwohnerzahl des Kantons richtet. Pro 700 Kantonseinwohner ist mindestens eine Polizistin beziehungsweise ein Polizist erforderlich. Mitgezählt für die Bestimmung der Grösse des Kantonspolizeikorps nach der festgelegten Verhältniszahl werden dabei auch Polizistinnen und Polizisten von Gemeinden oder Gemeindezweckverbänden.

Gemäss § 5 Abs. 1 des Gesetzes über die Organisation des Regierungsrates und der kantonalen Verwaltung (Organisationsgesetz) schafft der Regierungsrat eine zweckmässige Verwaltungsorganisation, soweit diese nicht durch gesetzliche Bestimmungen festgelegt ist.

Die Strafverfolgungsbehörde und namentlich die Kantonspolizei ist Teil der Verwaltung. Gestützt auf § 5 Abs. 1 Organisationsgesetz legt der Regierungsrat somit die Organisation der Kantonspolizei fest, soweit diese nicht in den Einführungsgesetzen bestimmt ist. Er gibt namentlich die Standorte der Kantonspolizei vor.

Gemäss § 5 Abs. 2 Organisationsgesetz passt der Regierungsrat die Verwaltungsorganisationen veränderter Voraussetzungen an.

Seit dem 6. Dezember 2005 verfügt der Kanton Aargau mit dem PolG über eine umfassende Kodifikation seines Polizeirechts.

6.2 Finanzrecht

Beim vorliegenden Kreditantrag ist die Bewilligung eines Verpflichtungskredits nach § 24 Abs. 1 des Gesetzes über die wirkungsorientierte Steuerung von Aufgaben und Finanzen (GAF) vom 5. Juni 2012 (SAR 612.300) erforderlich. Der Verpflichtungskredit ist als Objektkredit ausgestaltet (§ 25 Abs. 1 GAF). Mit einer Kreditkompetenzsumme von Fr. 64'900'000.– 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).

7. Verhältnis zur mittel- und langfristigen Planung

7.1 Entwicklungsschwerpunkt

Im aktuellen Aufgaben- und Finanzplan (AFP) ist der Entwicklungsschwerpunkt "Bereitstellung der erforderlichen Infrastruktur für den Personalaufbaugemäss Polizeigesetz und für die Organisationsentwicklung" aufgeführt. Mit zwei grossen Bauvorhaben soll der zusätzliche Raumbedarf der Kantonspolizei im Raum Aarau aufgrund des gesetzlich vorgegebenen Personalaufwuchses abgedeckt werden. Zudem können die auf zahlreiche Standorte in und um Aarau verteilten Einheiten der Kantonspolizei im Interesse einer betrieblichen Optimierung an einem Standort zusammengeführt werden.

Mit dem Neubau des Polizeigebäudes am Standort Telli wird der zusätzliche Raumbedarf aufgrund des gesetzlich vorgegebenen Personalaufwuchses und weiterer Organisationsentwicklungsmaßnahmen abgedeckt. Ausgelagerte Einheiten werden zwecks betrieblicher Optimierung an einem Standort zusammengeführt. Das über 30-jährige, stark genutzte PKO-Gebäude weist einen hohen Erneuerungsbedarf aus und muss saniert werden.

7.2 Aufgaben und Finanzplan 2021–2024

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

In 1'000 Franken	bis 2019	Bu 2020	Bu 2021	P 2022	P 2023	P 2024	2025 ff	Total
AFP 2021–2024	1'825	2'000	500	12'500	18'500	18'000	11'575	64'900
Globalbudget mit VK*	300	0	0	0	0	0	0	300
Investitionsrechnung	1'525	2'000	500	12'500	18'500	18'000	11'575	64'600
Finanzbedarf gemäss aktuellem Projektstand	1'825	2'500	500	12'500	18'000	18'000	11'575	64'900
Globalbudget mit VK*	*300	0	0	0	0	0	0	300
Investitionsrechnung	1'525	2'500	500	12'500	18'000	18'000	11'575	64'600
Abweichung	0	+500	0	0	-500	0	0	0
Globalbudget mit VK	0	0	0	0	0	0	0	0
Investitionsrechnung	0	+500	0	0	-500	0	0	0

Tabelle 14: AFP Aufgabenbereich 430 'Immobilien', Einmalige Aufwendungen

Anmerkung: (+) Aufwand, Verschlechterung / (-) Ertrag, Verbesserung

*Gemäss Anhang HAF, Bilanzierung und Bewertung 3.1.5 ist eine Rückstellung zu bilden, wenn:

- es sich um eine gegenwärtige Verpflichtung handelt, deren Ursprung in einem Ereignis der Vergangenheit liegt,
- die Wahrscheinlichkeit des Mittelabflusses zur Erfüllung der Verpflichtung grösser als 50 % ist,
- die Höhe der Verpflichtung zuverlässig geschätzt werden kann,
- der Umfang der Rückstellung mindestens Fr. 250'000.– beträgt.

Infolge kumulativer Erfüllung dieser Kriterien wurde dem Projekt im 2019 eine Rückstellung in der Höhe von Fr. 300'000.– für den geplanten Rückbau der bestehenden Mieterausbauten belastet (Aufwand). Dieser buchhalterische Vorgang soll zum Zeitpunkt des Rückbaus im 2025 aufgelöst (Minderaufwand) und der tatsächliche Umbau vorgenommen (Aufwand) werden. Die Auflösung und der effektive Bauaufwand im 2025 haben im Globalbudget einen saldoneutralen Effekt und sind demnach in der AFP-Tabelle nicht direkt sichtbar.

Wie unter Kapitel 5.1.5 "Minderaufwand Mietverhältnisse" beschrieben, geht man davon aus, dass die Mietverträge der bestehenden Anmietungen per 2027 gekündigt werden können. Somit resultiert ab dem Geschäftsjahr 2027 ein jährlich wiederkehrender Minderaufwand von rund 1,091 Millionen Franken. Im AFP des Aufgabenbereichs 430 'Immobilien' wird der Minderaufwand folgendermassen berücksichtigt:

In 1'000 Franken	Bu 2020	Bu 2021	P 2022	P 2023	P 2024	2025	2026	2027ff
AFP 2021-2024	1'091							
Globalbudget ohne VK	1'091	1'091	1'091	1'091	1'091	1'091	1'091	1'091
Finanzbedarf gemäss aktuellem Projektstand	1'091	0						
Globalbudget ohne VK	1'091	1'091	1'091	1'091	1'091	1'091	1'091	0
Abweichung	0	-1'091						
Globalbudget ohne VK	0	0	0	0	0	0	0	-1'091

Tabelle 15: AFP Aufgabenbereich 430 'Immobilien', Minderaufwand Mietverhältnisse

Anmerkung: (+) Aufwand, Verschlechterung / (-) Ertrag, Verbesserung

7.3 Folgeaufwand

Die Investitionen für die Installationen und Einbauten werden gemäss § 5 des Dekrets über die wirkungsorientierte Steuerung von Aufgaben und Finanzen (DAF) über 10 Jahre und die Investitionen für das Gebäude über 35 Jahre abgeschrieben. Daraus erfolgen die in der Tabelle dargestellten Abschreibungen. Die Berechnung basiert auf dem Kapitel 5.1.1 "Einmalige Aufwendungen Erstellungskosten" des vorliegenden Anhörungsberichts zusätzlich 10 % Kostenermittlungstoleranz.

Abschreibungsdauer	Anlagekategorie	Abschreibung gesamt (in Franken)	Abschreibung jährlich (in Franken)
35 Jahre	Gebäude	31'946'484	912'757
10 Jahre	Installationen, Einbauten, Mieterausbauten	32'653'516	3'265'352
Total		*64'600'000	4'178'109

Tabelle 16: Abschreibungen

*Verpflichtungskredit 64,9 Millionen Franken inkl. ca. + 10 % Kostenermittlungstoleranz ohne Rückbaukosten Mietliegenschaften Fr. 300'000.–.

Für den Gebäudeunterhalt, namentlich die Reinigung sind zum bestehenden und hauseigenen Reinigungsteam ergänzend 160 Stellenprozente für den Neubau notwendig. Dies entspricht im Aufgabenbereich 210 'Polizeiliche Sicherheit' wiederkehrenden Personalkosten von rund Fr. 100'000.– pro Jahr. Durch den Wegfall der Standorte durch Zentralisierung per 2027, können jährlich Reinigungskosten von Fr. 79'000.– eingespart werden. Der aus der Differenz entstehende Folgeaufwand beträgt ab Vollbetrieb des Gebäudes rund Fr. 21'000.– pro Jahr.

Nach Abschluss der Sanierung des PKOs (ca. Mitte 2027), sieht das Gastro-Konzept vor, dass für den Betrieb der Kantine (bestehend im PKO) und dem höheren Gästeaufkommen zusätzliche 140 Stellenprozente notwendig werden. Die entsprechenden wiederkehrenden Aufwendungen werden mit dem Verpflichtungskredit für die Sanierung des PKOs beantragt.

8. Auswirkungen

8.1 Personelle und finanzielle Auswirkungen auf den Kanton

Mit dem Bauvorhaben kann der zusätzliche Raumbedarf der Kantonspolizei im Raum Aarau aufgrund des gesetzlich vorgegebenen Personalaufwuchses abgedeckt werden. Zudem können die auf zahlreiche Standorte in und um Aarau verteilten Einheiten der Kantonspolizei im Interesse einer betrieblichen Optimierung an einem Standort zusammengeführt werden.

Die finanziellen Auswirkungen sind in Kapitel 5 "Kosten und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung" des vorliegenden Anhörungsberichts dargelegt.

Beim Neubau Polizeigebäude kommt das neue Finanzierungsmodell für Immobilien mit einer Investitionssumme ab 20 Millionen Franken zum Tragen: Anstelle der Nettoinvestitionen werden die jährlichen Abschreibungen für den massgeblichen Saldo der Finanzierungsrechnung berücksichtigt. Bei Immobilien-Grossvorhaben sollen somit nicht die Investitionen, sondern die daraus resultierenden Abschreibungen in der Finanzierungsrechnung berücksichtigt und somit der Schuldenbremse unterstellt werden. Konkret werden die Nettoinvestitionen Grossvorhaben Immobilien bei der Berechnung des Saldo Finanzierungsrechnung nicht berücksichtigt respektive abgezogen. Dafür sind die Abschreibungen Grossvorhaben Immobilien neu für die Finanzierungsrechnung relevant (§ 10 Abs. 3 des Dekrets über die wirkungsorientierte Steuerung von Aufgaben und Finanzen, in Kraft ab 1. Januar 2021).

8.2 Auswirkungen auf die Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt

Das Vorhaben hat voraussichtlich keine nennenswerten Auswirkungen auf Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt.

8.3 Auswirkungen auf die Gemeinden, zu anderen Kantonen und zum Bund

Die Gemeindepolizeiorganisationen im Kanton Aargau werden von der neuen Ausbildungsinfrastruktur mit Schiess- und taktischen Trainingsräumen profitieren, namentlich stehen moderne technische Mittel zur Verfügung, die realitätsnahe Alltagssituationen für Polizisten im kritischen Einsatz nachbilden. Der Trainings- und Praxiseffekt für die Gemeindepolizisten wird erhöht.

9. Weiteres Vorgehen

Die nachfolgenden Termine sind als Zielformulierung zu verstehen und werden laufend überprüft:

Betreff	Termin
Anhörung	November 2020 bis Februar 2021
Verabschiedung Botschaft durch den Regierungsrat	April 2021
Bewilligung Ausführungskredit durch den Grossen Rat	August 2021
Ausführungsplanung	Ab Dezember 2021
Ausführung	Ab Mai 2022
Bezug Zwischennutzung	Ab Mai 2025
Mutmassliche Endbelegung	Mitte 2027

Tabelle 17: Weiteres Vorgehen

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 Polizeigebäude wird ein Verpflichtungskredit für einen einmaligen Bruttoufwand von Fr. 64'900'000.– (Schweizerischer Baupreisindex SBI, Nordwestschweiz, Neubau Bürogebäude, Indexstand April 2020, 119,5 Punkte, Basis Oktober 1998) beschlossen. Der Verpflichtungskredit passt sich den indexbedingten Mehr- und Minderaufwendungen an.

Beilage

- Erläuternder Projektbericht vom 31. August 2020