



## REGIERUNGSRAT

25. Juni 2014

**BOTSCHAFT AN DEN GROSSEN RAT**

**14.140**

---

Reorganisation der Grundbuchführung; Festlegung der Zahl der Grundbuchämter

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ausgangslage</b> .....	<b>4</b>
1.1 Eckwerte der Grundbuchführung .....	4
1.2 Grundbuchführung im Kanton Aargau.....	5
1.3 Digitalisierung der Grundbuchdaten (Projekt GRUNAG und Folgeprojekte).....	6
1.4 Notwendigkeit einer Reorganisation.....	6
1.5 Wichtige Kriterien bei der Standortwahl .....	7
1.6 Erfahrungen anderer Kantone .....	7
1.7 Mögliche Varianten.....	8
<b>2. Geprüfte Modelle</b> .....	<b>10</b>
2.1 Modell 3 .....	10
2.2 Modell 4 .....	12
2.3 Modell 6 .....	13
<b>3. Kostenwirkungen der drei Modelle</b> .....	<b>14</b>
3.1 Personalkosten .....	14
3.2 Weitere Kosten.....	15
<b>4. Fazit</b> .....	<b>15</b>
<b>5. Abklärungen zum Raumbedarf für die Modelle 3 und 4</b> .....	<b>15</b>
5.1 Immobilienstandard .....	16
5.2 Standorte .....	16
5.3 Kostenübersicht .....	18
5.3.1 Modell 3 .....	18
5.3.2 Modell 4 .....	19
5.4 Folgeaufwand.....	21
<b>6. Umsetzungsvorschlag</b> .....	<b>22</b>
<b>7. Zuständigkeiten</b> .....	<b>22</b>
7.1 Organisationsgesetz.....	22
7.2 Verpflichtungskredit.....	23
<b>8. Auswirkungen</b> .....	<b>23</b>
8.1 Personelle Auswirkungen .....	23
8.2 Finanzielle Auswirkungen .....	24
8.2.1 Aufgabenbereich 430 'Immobilien' .....	24
8.2.2 Aufgabenbereich 235 'Register und Personenstand' .....	24
8.3 Weitere Auswirkungen.....	25
<b>9. Weiteres Vorgehen</b> .....	<b>25</b>
<b>Antrag</b> .....	<b>25</b>

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen die Botschaft zur Reorganisation der Grundbuchführung zur Beschlussfassung über die Zahl der Grundbuchämter und erstatten Ihnen dazu folgenden Bericht.

---

### **Zusammenfassung**

Die Grundbuchführung im Kanton Aargau ist dezentral organisiert. Die kreisweise (Gemeinden) Grundbuchführung erfolgt durch das Grundbuchamt des jeweiligen Bezirks. Zurzeit verfügt jeder Bezirkshauptort über ein Grundbuchamt. Eine Ausnahme bilden die Bezirke Muri und Bremgarten, für welche seit 1. Oktober 2012 das gemeinsame Grundbuchamt in Wohlen angesiedelt ist. Im Moment bestehen somit zehn Grundbuchämter.

Mit dem Projekt GRUNAG (informatisiertes Grundbuch des Kantons Aargau) findet der Wechsel vom Papier- zum Informatikgrundbuch statt. Voraussichtlich Anfang 2016 werden alle Hauptbuchdaten digitalisiert sein. Zurzeit sind rund 80 % der geschätzten 420'000 Grundstücke im informatisierten Grundbuch rechtsgültig erfasst.

Das informatisierte Grundbuch bewirkt namentlich eine effizientere Datenverwaltung, eine einfachere Dateneinsicht und einen schnelleren Datenbezug. Dies führt in Verbindung mit weiteren Datenquellen bei den berechtigten Datenbezügern zu massgebenden Synergieeffekten und wesentlichen Erleichterungen bei der Aufgabenerledigung.

Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen und dem damit verbundenen Personalabbau ist die Grundbuchführung in der heutigen Organisation nicht mehr zukunftsgerichtet. Eine Reform der Organisation der Grundbuchführung ist unumgänglich.

Im Rahmen der Arbeiten wurden verschiedene mögliche Modelle für die Grundbuchführung geprüft. Als zukunftstaugliche und zweckmässige Lösungen haben sich ein Modell mit vier (Modell 4) und ein Modell mit drei Grundbuchämtern (Modell 3) ergeben. Gegenüber der heutigen Lösung können rund Fr. 350'000.– jährlich an Mietkosten eingespart werden.

Aus regionalpolitischer Sicht und aufgrund der homogeneren Räume (Bezirkzuteilung) ist Modell 4 zu bevorzugen. Insbesondere wird damit auch sichergestellt, dass Arbeitsplätze in verschiedenen Gebieten des Kantons erhalten bleiben. Diese Überlegungen rechtfertigen die gegenüber dem Modell 3 höheren Kosten im Umfang von jährlich rund Fr. 35'000.–. In der Gesamtbeurteilung aller Faktoren ist das Modell 4 dem Modell 3 vorzuziehen.

Der allenfalls notwendige Verpflichtungskreditantrag, sofern die Gesamtkosten nicht im Kompetenzbereich des Regierungsrats liegen, wird zu einem späteren Zeitpunkt mit einer separaten Vorlage unterbreitet, da zurzeit die Kosten noch nicht in der erforderlichen Genauigkeit vorliegen. Aus organisatorischer Sicht ist aber ein Entscheid über die Zahl der Grundbuchämter bereits zum heutigen Zeitpunkt unabdingbar.

---

## 1. Ausgangslage

Mit dem Aufgaben- und Finanzplan (AFP) 2013–2016 wurde im Aufgabenbereich 235 'Registerführung und Rechtsaufsicht' der Entwicklungsschwerpunkt "Überprüfung Organisation Grundbuchämter" (235ES0017) beschlossen.

Die nun vorgeschlagene Reorganisation ist Teil der in der Grundbuchführung laufenden und künftigen Veränderungen. So ist die bis voraussichtlich 2016 vollständige Informatisierung der Hauptbuchdaten des Grundbuchs ein wesentlicher Faktor. Ferner werden die teilweise nicht mehr aktuellen kantonalrechtlichen Bestimmungen zur Grundbuchführung einer Totalrevision zu unterziehen sein. Damit ist allerdings zuzuwarten bis das eidgenössische Grundbuch für alle Grundbuchkreise (Gemeinden) im Kanton Aargau eingeführt ist. Zurzeit wird der Abschluss der Einführung auf das Jahr 2020 geplant. In 13 Gemeinden bestehen zurzeit noch sogenannte Interimregister (kantonales "Grundbuch").

### 1.1 Eckwerte der Grundbuchführung

Der Hauptauftrag der Grundbuchämter umfasst:

- die Grundbuchführung, namentlich gemäss Art. 942 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (ZGB; SR 210) sowie der Grundbuchverordnung (GBV; SR 211.432.1);
- die Führung des kantonalen Interimregisters, namentlich gemäss § 154 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch und Partnerschaftsgesetz (EG ZGB; SAR 210.100), welches schrittweise durch das eidgenössische Grundbuch abgelöst wird.

Als Nebenaufgabe führen die Grundbuchämter Rheinfelden (Rhein) und Lenzburg (Aare und Hallwilersee) je ein Schiffsregister (gemäss Bundesgesetz über das Schiffsregister [SR 747.11] und der Schiffsregisterverordnung [SR 747.111]). Der zeitliche Aufwand ist unbedeutend.

In den nächsten Jahren werden keine wesentlichen Änderungen des Auftrags erwartet. Ändern wird sich jedoch die Art des Vollzugs. Die Digitalisierung wird weiter fortschreiten und damit neue Möglichkeiten in der Dateneinsicht, des Datenbezugs und des Datenaustauschs schaffen. Mit dem elektronischen Geschäftsverkehr ergibt sich eine Verpflichtung zur verstärkten Vereinheitlichung der Prozesse.

Daneben wird die Tendenz zu mehr Komplexität und damit fachlich anspruchsvollerem und erhöhtem Aufwand im einzelnen Geschäft fortbestehen. Die Verknappung an Bauland sowie steigende Bodenpreise führen namentlich in städtischem Gebiet oder in Agglomerationen zu intensiveren Nutzungen der Liegenschaften. Dies wiederum ruft nach mehr und juristisch komplexeren Regelungen, die vom Grundbuchamt zu prüfen und zu vollziehen sind. Weiter wächst tendenziell das Volumen der gesetzlichen Vorschriften, die im Immobiliengeschäft zu beachten sind.

Die Kundinnen und Kunden der Grundbuchämter sind:

- Urkundspersonen, welche für die Erfüllung ihrer Aufgabe in Kontakt mit den Grundbuchämtern stehen.
- Berechtigte von Rechten an Grundstücken, das heisst insbesondere Banken und andere Investoren (als Gläubiger von Grundpfandrechten), ebenso Pensionskassen, aber auch Privatpersonen.
- Öffentliche Verwaltungseinheiten (Steueramt, Baubewilligungsbehörden etc.), welche für die Aufgabenerfüllung auf Informationen des Grundbuchamts angewiesen sind.
- Potenzielle und tatsächliche Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und damit sowohl natürliche, aber auch juristische Personen (Gesellschaften) und öffentlich-rechtliche Körperschaften.

## 1.2 Grundbuchführung im Kanton Aargau

Die Grundbuchführung im Kanton Aargau ist dezentral organisiert. Die kreisweise (Gemeinden) Grundbuchführung erfolgt durch das Grundbuchamt des jeweiligen Bezirks. Zurzeit verfügt jeder Bezirkshauptort über ein Grundbuchamt. Eine Ausnahme bilden die Bezirke Muri und Bremgarten, für welche seit 1. Oktober 2012 das gemeinsame Grundbuchamt in Wohlen angesiedelt ist. Im Moment bestehen somit zehn Grundbuchämter.

Jedem Grundbuchamt steht eine Grundbuchverwalterin oder ein Grundbuchverwalter vor, die alle als Notare patentiert sind. Auf den Grundbuchämtern Baden und Bremgarten-Muri arbeitet neben dem Grundbuchverwalter je ein Stellvertreter.

Die heutigen Grundbuchämter sind in Bezug auf ihre Grösse sehr unterschiedlich. Das Amt mit dem grössten Personalbestand (Stand gemäss Stellenplan per 31. Dezember 2013) ist Baden (1'610 Stellenprozente), dasjenige mit dem kleinsten Bestand ist Laufenburg (300 Stellenprozente). Dabei nicht eingerechnet sind die befristeten Stellen im Zusammenhang mit dem Projekt GRUNAG (zum Projekt GRUNAG siehe Ziffer 1.3).

In den Grundbuchämtern Baden und Bremgarten-Muri können Stellvertretungen grundsätzlich intern gewährleistet werden. In allen anderen Grundbuchämtern ist eine amtsinterne Vertretung der Grundbuchverwalterin respektive des Grundbuchverwalters nicht möglich, weil neben dieser respektive diesem keine Mitarbeitenden über die dafür erforderliche Ausbildung verfügen.

Die Gesamtzahl der ordentlichen Stellenprozente der Grundbuchämter (gemäss Stellenplan) beläuft sich per 31. Dezember 2013 auf 6'830 % (ohne Reinigungspersonal). Der Jahresdurchschnitt 2009–2013 der Tagebuchnummern (TBN) beträgt gesamthaft 56'201. Pro Vollzeitstelle ergibt dies 823 TBN, pro Stelle mit der Qualifikation als Grundbuchverwalterin beziehungsweise Grundbuchverwalter (12) 4'683 TBN.

Ein Vergleich mit anderen Kantonen auf aggregierter Stufe zeigt, dass die Grundbuchführung im Kanton Aargau bereits heute schlank organisiert ist. Beispielsweise sind im Grundbuchwesen des Kantons Bern 19 Personen mit der Qualifikation einer Grundbuchverwalterin beziehungsweise eines Grundbuchverwalters und insgesamt 108 Personen (Vollzeitäquivalente, [FTE]) tätig. Sie haben 2011 rund 61'000 Geschäfte (Tagebuchnummern) verarbeitet (565 pro FTE, 3'211 pro Grundbuchverwalterin beziehungsweise Grundbuchverwalter). Im Kanton Luzern sind 11 Personen mit der Qualifikation als Grundbuchverwalterin beziehungsweise Grundbuchverwalter und total 49,3 Personen (FTE) tätig. Diese haben in den Jahren 2009–2011 im Durchschnitt pro Jahr rund 24'000 Geschäfte (Tagebuchnummern) verarbeitet (487 pro FTE, 2'182 pro Grundbuchverwalterin beziehungsweise Grundbuchverwalter).

Die Sektion Grundbuch und Notariat wird von einem Sektionschef in Personalunion als Grundbuchinspektor geleitet. Der Sektion sind die Grundbuchämter zugeteilt. Der Grundbuchinspektor übt die bundesrechtlich vorgeschriebene administrative Aufsicht über die Grundbuchämter aus und ist übergeordnet für das Personal und die Finanzen zuständig. Er nimmt die jährliche Beurteilung der Grundbuchverwalterin und der Grundbuchverwalter vor und vereinbart die Ziele. Die Sektion führt den Rechtsdienst, die Aktuarate der Notariatskommission und der Notariatsprüfungskommission, die Aufsicht über das Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) und ist Lex-Koller-Bewilligungsbehörde. Sie nimmt Stellung zu Vernehmlassungen und wirkt bei Gesetzgebungs- und anderen Projekten mit. Der Sektionschef und seine Stellvertretung übernehmen Expertentätigkeiten und wirken mit bei den die Grundbuchführung betreffenden Aufgaben der Abteilung Register und Personenstand, insbesondere auch bei Antragstellungen im personellen Bereich der Sektion und der Grundbuchämter.

### **1.3 Digitalisierung der Grundbuchdaten (Projekt GRUNAG und Folgeprojekte)**

Mit dem Projekt GRUNAG (informatisiertes Grundbuch des Kantons Aargau; vgl. AFP 2014–2017; 235ES001) findet der Wechsel vom Papier- zum Informatikgrundbuch statt. Voraussichtlich Anfang 2016 werden alle Hauptbuchdaten digitalisiert sein. Zurzeit sind rund 80 % der geschätzten 420'000 Grundstücke im informatisierten Grundbuch rechtsgültig erfasst.

GRUNAG ist der erste Baustein in der digitalen Grundbuchdatenverwaltung und die Voraussetzung für den elektronischen Datenaustausch. Das informatisierte Grundbuch bewirkt namentlich eine effizientere Datenverwaltung, eine einfachere Dateneinsicht und einen schnelleren Datenbezug. Dies führt in Verbindung mit weiteren Datenquellen bei den berechtigten Datenbezügern zu massgebenden Synergieeffekten und wesentlichen Erleichterungen bei der Aufgabenerledigung (unter anderem Urkundspersonen, Banken, Versicherungen, Immobilienbranche).

In der (08.256) Botschaft an den Grossen Rat vom 27. August 2008 zum Projekt GRUNAG wurde der mit der Digitalisierung langfristig realisierbare Effizienzgewinn im Grundbuchwesen auf 10–25 % geschätzt (inklusive Folgeprojekte GRUNAG; vgl. dazu die entsprechende Botschaft Ziffer 5.2.2). Diese Angabe basiert auf einer Umfrage bei jenen Kantonen, welche das informatisierte Grundbuch damals bereits eingeführt hatten und gilt unter der Voraussetzung, dass das Geschäftsvolumen gleich bleibt sowie die Verarbeitung der Geschäfte aufgrund zunehmender Komplexität nicht aufwendiger wird.

Wurde in der Botschaft zum Projekt GRUNAG noch von einem Zielwert von 58 Stellen ab 2019 ausgegangen, so kann aufgrund der Erfahrungen damit gerechnet werden, dass die Anzahl FTE von 68,3 um rund 12 Stellen auf ca. 56,3 sinken wird (vgl. auch Ziffer 3.1). Darin eingerechnet sind die zusätzlichen Ressourcen, die für die Fachstelle GRUNAG (Betrieb) notwendig sind. Somit resultiert ein Effizienzgewinn von rund 18 %. Dabei sind auch Bereinigungsarbeiten und die Einführung des Grundbuchs (Ablösung der kantonalen Interimregister durch das eidgenössische Grundbuch) für die noch ausstehenden 13 Gemeinden berücksichtigt.

Rechtsgrundaussweise und Anmeldungen (Belege) werden seit 1912 bis heute auf Papier eingereicht und pro Bezirk als gebundene Bände archiviert. Ihre Digitalisierung ist allerdings zulässig. Digitalisierte Belege dürfen auch ausserhalb des Grundbuchamts aufbewahrt werden. Die Digitalisierung der Belege bringt weitere Erleichterungen namentlich durch die vereinfachte Datenbeschaffung durch die Urkundspersonen und führt zu einem geringeren Raumbedarf vor Ort. Der Regierungsrat hat für die Umsetzung des Belegscannings einen entsprechenden Kredit bewilligt (RRB Nr. 2013-001547 vom 11. Dezember 2013). Belege werden ab dem 2. Quartal 2014 rückwirkend auf das Jahr 2013 flächendeckend digitalisiert.

### **1.4 Notwendigkeit einer Reorganisation**

Im Mai 2012 wurde an einem gemeinsamen Workshop unter der Führung des Leiters Abteilung Register und Personenstand und des Leiters Sektion Grundbuch und Notariat mit allen Grundbuchverwaltern sowie der Grundbuchverwalterin festgestellt, dass die Grundbuchführung in der heutigen Organisation aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen nicht mehr zukunftsgerichtet ist.

Eine Reform der Organisation der Grundbuchführung ist aus verschiedenen Gründen unumgänglich:

- Die heutigen Betriebsgrössen der Grundbuchämter sind zu klein (Ausnahmen Baden und Wohlen), um als eigenständige Ämter geführt werden zu können. Die bereits bestehenden Schwächen (erschwerete Stellvertretungen, Anfälligkeit auf Fluktuation und Abwesenheiten, geringer fachlicher Austausch) werden sich mit der Reduktion der Anzahl von Mitarbeitenden aufgrund der Informatisierung weiter verschärfen, sofern nicht grössere Einheiten geschaffen werden.

- Die heutige Aufsicht und Zusammenarbeit zwischen Grundbuchinspektor und den Leitungen der Grundbuchämter muss gestärkt werden, um gemeinsam die nötige Vereinheitlichung der Praxis (gegenüber Kundinnen und Kunden sowie mit Blick auf die interkantonale Prozessvereinheitlichung) zu realisieren und um den generellen fachlichen Austausch zu stärken.
- Die administrativen Aufgaben und die Aufsichtsfunktion der Sektion müssen von der Rechtsmittelinstanz klar getrennt werden (klare Funktionentrennung).
- Die Entwicklungsperspektiven für die Sachbearbeitenden müssen verbessert werden. Es braucht fachliche und führungsorientierte Laufbahnmöglichkeiten sowie darauf abgestimmte Weiterbildungsmöglichkeiten. Letztere sind für alle Grundbuchämter gemeinsam zu erbringen.

Diese notwendigen Verbesserungen müssen von allen Modellen bestmöglich erfüllt werden.

### **1.5 Wichtige Kriterien bei der Standortwahl**

Für die Wahl der Standorte sind folgende Aspekte für die Effizienz und die Synergienutzung von Bedeutung:

- Das Geschäftsvolumen (Tagebuchnummern) soll unter Berücksichtigung der bestehenden Bezirksstrukturen gleichmässig verteilt sein (die Belege sind bis anhin bezirkswise gebunden; die geografische Aufteilung nach Bezirken hat sich grundsätzlich bewährt).
- Die für die Grundbuchführung zusammengefassten Bezirke sollen aneinander angrenzend sein.
- Die bisherigen Räumlichkeiten und Standorte stehen im Vordergrund, da sich diese bewährt haben und durch den Abschluss des Projekts GRUNAG auch Raumkapazitäten frei werden.

### **1.6 Erfahrungen anderer Kantone**

Im Rahmen des Projekts wurden auch die Erfahrungen der Kantone Bern und Luzern einbezogen, die vor kurzer Zeit die Grundbuchführung ebenfalls reorganisiert haben.

Im Kanton Luzern ist die Grundbuchführung trotz dessen Geografie relativ stark zentralisiert. Die Reorganisation ist noch nicht gänzlich umgesetzt; künftig wird es aber zwei Grundbuchämter geben, Ost (Standort noch offen) und West (in Schüpfheim).

Die Leitung der Grundbuchführung wird von einer Geschäftsleitung wahrgenommen, zu der die Amtsleiter, deren Stellvertretungen, der Leiter der zentralen Dienste sowie die Grundbuchinspektorin gehören.

Erfahrungen aus dem Reorganisationsprojekt im Kanton Luzern sind:

- Die Reorganisation war in Luzern Teil einer grösseren Justizreform und somit auch stark bestimmt durch das Gesamtprojekt.
- Die Politik hat aktiv in den Gestaltungsprozess eingegriffen und die Zahl der vom Projektteam vorgeschlagenen Standorte von sechs auf zwei gekürzt.
- Die Grösse eines Grundbuchamts wurde in Luzern mit ca. 12–17 FTE pro Standort als optimal eingeschätzt. Die künftigen zwei Grundbuchämter sind nun einiges grösser.

Die Grundbuchführung im Kanton Bern ist dezentral organisiert. In jeder der fünf Verwaltungsregionen besteht ein Grundbuchamt. Das Grundbuchamt Thun führt zudem die zwei fachlich autonomen Aussenstellen Interlaken und Frutigen. Die Grösse der Ämter ist unterschiedlich und reicht vom Amt Jura (4,7 FTE) bis zum Amt in Ostermundigen bei Bern (> 30 FTE). Letzteres wird wegen des Koordinationsaufwands als zu gross empfunden, weil die verstärkte Spezialisierung zu einem Attraktivitätsverlust der Arbeitsstellen führte.

Die Grundbuchämter werden von einer gemeinsamen Geschäftsleitung geführt, bestehend aus den fünf Vorstehern der Grundbuchämter mit einem auf zwei Jahre gewählten Vorsitzenden (mit Funktionszulage). Ein Vertreter der Aufsicht ist nicht involviert.

Erfahrungen aus dem Reorganisationsprojekt im Kanton Bern sind:

- Die Reorganisation der Grundbuchführung war in die grössere Verwaltungs- und Justizreform eingebunden. Es hätte aber auch ohne diesen externen Auslöser Reorganisationsbedarf gegeben.
- Der Umstellungsprozess war bei Mitarbeitenden insbesondere bei der Schaffung des grossen Standorts in Ostermündigen länger ein Thema (Wechsel von "familiären" Betrieben zu einem mittelgrossen und dadurch anonymen Betrieb).
- Die Bestimmung neuer Standorte und die Zügelaktion waren logistisch anspruchsvoll. Zudem ist der Archivbereich nicht zu unterschätzen.
- Aussenstellen mit eingeschränktem Leistungsspektrum würden keinen Sinn machen, weil der Koordinationsaufwand schnell sehr hoch wird.
- Als Idealgrösse eines Grundbuchamts wurden 15–20 FTE angenommen.
- Die Standortkonzentration ist kein wirkliches Thema mehr, die Mitarbeitenden und Kundinnen und Kunden haben sich daran gewöhnt.

### 1.7 Mögliche Varianten

Im Rahmen der Situationsanalyse wurden in einem ersten Schritt folgende grundsätzliche Varianten für die Organisation der Grundbuchführung geprüft:

- **Option 6–8 Ämter:** Sicherstellung einer bestmöglichen regionalen Verankerung und Kundennähe. Grössere Anpassungen von Prozessen und Strukturen werden vermieden, womit der Umsetzungsaufwand gering gehalten werden kann.
- **Option 3–5 Ämter:** Massgebliche Reduktion der Standorte ohne völlige Aufgabe der regionalen Präsenz. Die einzelnen Grundbuchämter arbeiten inhaltlich weiterhin autonom. Sie weisen eine genügende Grösse für eine amtsinterne Stellvertretung auf und bieten bessere Entwicklungsmöglichkeiten für Mitarbeitende.
- **Option 1 Amt:** Das Leistungsangebot wird an einem Standort konzentriert und unter eine einheitliche Leitung gestellt. Mit Anpassungen in den Prozessen/Zuständigkeiten könnte allenfalls die geringere Kundennähe kompensiert werden.
- **Option 1 Amt plus:** Als Zwischenvariante der Optionen mit einem, respektive 3–5 Ämtern, wird ein Grundbuchamt geschaffen, dem 2–3 regionale Aussenstellen administrativ unterstellt sind. Diese agieren im Tagesgeschäft weitgehend autonom. Die Option vereinbart die einheitliche Leitung mit der regionalen Präsenz.
- **Option 11 Standorte:** Die Anzahl der Grundbuchämter wird nicht reduziert, sondern in die Bezirksgerichte integriert. Synergien bezüglich Organisation und Leistungserbringung sollen zu einer Vereinfachung und Kostenreduktion führen. Hintergrund dieser Option war, dass in anderen Kantonen der Grundbuchbereich als nichtstreitige Gerichtsbarkeit der Justiz zugeordnet ist.

Im Lauf der Arbeiten wurde offensichtlich, dass eine Organisation der Grundbuchführung mit mehr als sechs Ämtern nicht zu einer Behebung der heutigen betrieblichen Schwierigkeiten (Stellvertretung der Amtsleitungen, Entwicklungsmöglichkeiten, fachlicher Austausch etc.) führt. Mit mehr als sechs Ämtern würde man unter Berücksichtigung des Abbaus des Personalbestands aufgrund der Informatisierung der Grundbuchführung faktisch den Status quo in die Zukunft transferieren. Während der Projektarbeiten wurde zudem das Modell „Integration in die Bezirksgerichte“ von der weiteren Konzeption ausgeschlossen, da keine Vorteile einer Integration, namentlich keine Synergien, zu erkennen waren. Weitere denkbare Anlehnungen an bestehende Strukturen (Nachführungsgeometer, Gebäudeversicherung usw.) oder mögliche künftige Aufgabenerfüllungen sind unter den bestehenden Gegebenheiten nicht sinnvoll begründbar.

Die Arbeiten am Grobkonzept führten zu folgender Würdigung von drei vertieft geprüften Modellen:

Das **Modell 1** (ein Grundbuchamt) vollzieht eine klare Zentralisierung und könnte damit neue Möglichkeiten in der Arbeitsorganisation eröffnen (zum Beispiel Organisation nach Kundinnen und Kunden, verstärkte Spezialisierung der einzelnen Mitarbeitenden). Eine entsprechende Lösung erscheint vordergründig als effizient. Die Berücksichtigung der Nachteile wie zusätzliche hierarchische Strukturen, Koordinationsaufwand, Anonymität, längere Anreisewege für Kundinnen und Kunden sowie für die Mitarbeitenden überwiegen dagegen. Insbesondere sind auch keine positiven Skaleneffekte zu erwarten. Die Umsetzungskomplexität durch neue Prozesse und einen neuen Standort ist ferner hoch.

Das **Modell 3** (drei Grundbuchämter) realisiert positive Effekte einer Verdichtung, ohne die dezentrale Organisation gänzlich aufzugeben. Den akuten Problemen infolge der mehrheitlich zu geringen Betriebsgrösse (Stellvertretung, fachlicher Austausch, geringe Weiterbildungs- und Entwicklungsmöglichkeiten) kann begegnet werden. Mit verschiedenen Optionen kann es entweder Richtung Modell 1 (durch Einführung einer gemeinsamen Amtsleitung), resp. Modell 6 (mehr Grundbuchämter) geprägt werden.

Das **Modell 6** (sechs Grundbuchämter) führt die bisherige stark dezentrale Organisation weiter. Mit den Effizienzgewinnen von GRUNAG und Folgeprojekten (u.a. elektronischer Geschäftsverkehr) werden ähnlich grosse und unterschiedliche Ämter wie heute resultieren. Die regionale Verteilung kann mit diesem Modell optimal gewährleistet werden.

Basierend auf dieser Beurteilung wurde Modell 1 aufgrund der genannten überwiegenden Nachteile von einer vertieften Überprüfung ausgeschlossen. Nebst den Modellen 3 und 6 wurde zusätzlich ein Modell mit vier Standorten (**Modell 4**) näher geprüft, da dem Regierungsrat eine regionale Verteilung der Arbeitsplätze ein grosses Anliegen ist.

## 2. Geprüfte Modelle

Für die weiteren Arbeiten zur näheren Prüfung der Modelle 3, 4 und 6 standen nach der Überprüfung des Benchmarks der Referenzmieten (vgl. Ziffer 5.2) die bisherigen Standorte und Räumlichkeiten im Vordergrund. Die bestehenden Standorte und Räumlichkeiten haben sich grundsätzlich bewährt. Zudem erfolgten an zwei Standorten vor kurzem grössere Investitionen (Wohlen und Zofingen). Zu den Voraussetzungen in Bezug auf die Räumlichkeiten wird auf Ziffer 5 der vorliegenden Botschaft verwiesen.

### 2.1 Modell 3

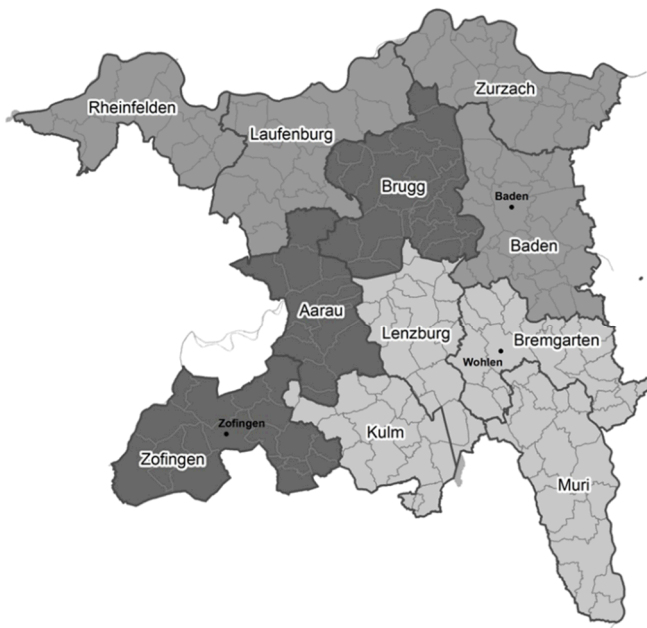
Das Modell 3 nimmt eine massgebliche Reduktion der Standorte vor und schafft damit durchgängig eine führungsoptimierte Amtsgrösse.

Standorte	Bezirke	TBN 2009–2013	FTE 2013	FTE Prognose
Baden	Baden, Laufenburg, Rheinfelden, Zurzach	20'667	28,6	20,2
Wohlen	Bremgarten, Kulm, Lenzburg, Muri	20'032	22,3	19,6
Zofingen	Aarau, Brugg, Zofingen	15'502	17,4	15,1
Total		56'201	68,3	54,9

(TBN = Tagebuchnummern, Durchschnitt der Jahre 2009–2013; FTE = 100 %-Stellen)

Die drei Standorte Baden, Wohlen und Zofingen können die künftige Anzahl von Mitarbeitenden in der Grundbuchführung als einzige der heutigen Standorte aufnehmen. Zudem steht mit einer kleinen Erweiterung auch genügend Archivraum zur Verfügung.

Mit den drei vorgeschlagenen Standorten ergibt sich eine relativ gleichmässige Verteilung des Geschäftsvolumens (Tagebuchnummern, [TBN]), der Anzahl Mitarbeitenden und Anzahl der ortsansässigen Urkundspersonen. Die zusammengeführten Bezirke bilden allerdings geografisch betrachtet wenig homogene Räume wie die nachfolgende Darstellung zeigt.



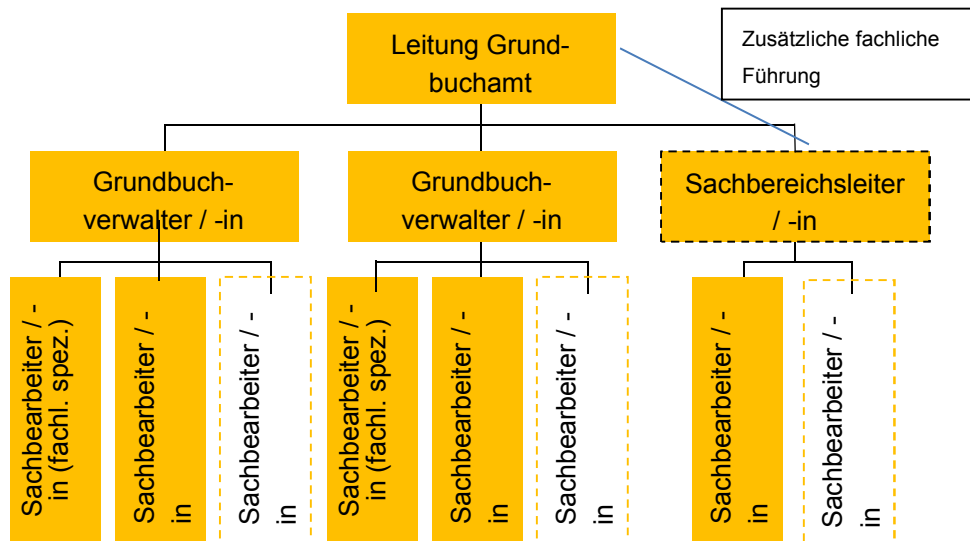
Die Führungsstruktur im Modell 3 ist wie folgt vorgesehen:

Die Leitung der Sektion Grundbuch und Notariat führt die Mitarbeitenden der Sektion, beaufsichtigt als Grundbuchinspektor die Grundbuchämter und ist übergeordnet für das Personal und die Finanzen der Grundbuchämter zuständig.

Die Leitung der Sektion Grundbuch und Notariat sowie die Leitungen der Grundbuchämter bilden neu eine Geschäftsleitung, um für eine Harmonisierung in der Ausübung der Tätigkeiten in der primären Verantwortung der Grundbuchverwalterinnen beziehungsweise der Grundbuchverwalter zu sorgen.

Die Sektion Grundbuch und Notariat wird keine Aufgaben im Bereich Rechtsmittel mehr wahrnehmen. Alleinige Rechtsmittelinstanz soll der Rechtsdienst der Abteilung Register und Personenstand sein. Dadurch wird die heute teilweise gegebene Vermischung von Auskunftsfunktionen und Aufsichtsfunktionen mit denjenigen der Beschwerdeinstruktion durch Mitarbeitende der Sektion beseitigt.

Die drei Grundbuchämter werden durch je eine Leitung mit der Qualifikation einer Grundbuchverwalterin respektive eines Grundbuchverwalters geführt. Sie sind von Bundesrechts wegen verantwortlich für das operative Grundbuchgeschäft (inklusive Verfügungskompetenz im Fachbereich Grundbuch und Abgaben/Gebühren). Die drei Grundbuchämter sind grundsätzlich gleich aufgebaut, wobei die Anzahl Teams je nach zu verarbeitendem Geschäftsvolumen variieren kann.



Die Leitung eines Grundbuchamts führt die Grundbuchverwalter sowie den Sachbereichsleiter, ist fachlich für das Team des Sachbereichsleitenden abschliessend zuständig, delegiert jedoch die personelle Führung (ca. fünf Mitarbeitende) an den Sachbereichsleiter. Die Grundbuchverwalter haben ihr eigenes Team von ca. fünf Mitarbeitenden, inklusive eines fachlich spezialisierten Sachbearbeiters mit entsprechender Erfahrung. Diese qualifizierten Sachbearbeitenden sind fachlich den Sachbereichsleitenden gleichgestellt, haben jedoch keine Teamleitungsfunktion.

Die Grundbuchverwalter sind der Amtsleitung unterstellt. Sie weisen eine hohe Eigenverantwortlichkeit im Tagesgeschäft auf (Unterschriftenkompetenz). Sie prüfen die Geschäfte auf Eintragungsfähigkeit, entscheiden über die Vollziehbarkeit und erlassen Abweisungsverfügungen.

## 2.2 Modell 4

Das Modell 4 nimmt eine moderatere, aber noch wirksame Standortkonzentration vor und erzielt damit geografisch homogene Räume.

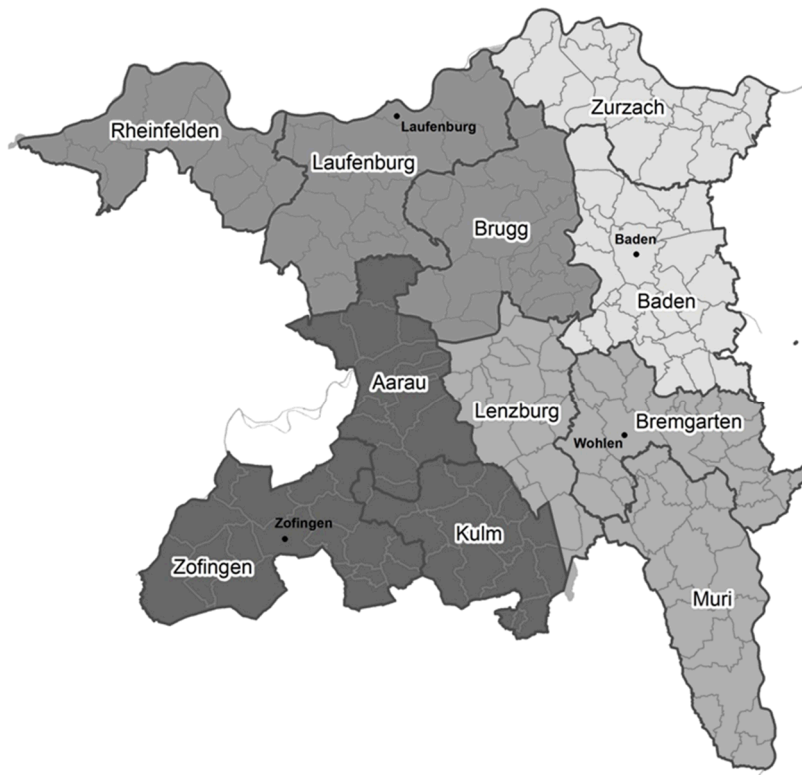
Die vier Standorte (Baden, Laufenburg, Wohlen und Zofingen) sind bezüglich ihrer Grösse relativ ausgeglichen und können als eigenständige Ämter geführt werden. Nur bei einer starken Reduktion des Geschäftsvolumens würden eventuell zu kleine Einheiten resultieren (insbesondere beim Standort Laufenburg).

Standorte	Bezirke	TBN 2009–2013	FTE 2013	FTE Prognose
Baden	Baden, Zurzach	13'950	21,1	13,9
Laufenburg	Brugg, Laufenburg, Rheinfelden	10'891	12,9	10,5
Wohlen	Bremgarten, Lenzburg, Muri	16'285	17,4	15,7
Zofingen	Aarau, Kulm, Zofingen	15'075	16,9	14,9
Total		56'201	68,3	55,0

(TBN = Tagebuchnummern, Durchschnitt der Jahre 2009–2013; FTE = 100 %-Stellen).

Die Führungsstruktur wird analog dem Modell 3 festgelegt. Infolge der vier Standortleitenden wächst die Geschäftsleitung auf fünf Personen an.

Auch die Aufbauorganisation eines Amtes ist analog Modell 3 gestaltet. Die Anzahl Teams reduziert sich allerdings, zudem sind sie in der Regel kleiner. Die Funktion der Sachbereichsleitenden sollte in allen Grundbuchämtern möglich sein. Am Standort Laufenburg sind allerdings nur zwei Personen mit der Qualifikation als Grundbuchverwalterin beziehungsweise Grundbuchverwalter (inklusive Leitung) erforderlich. Die zusammengeführten Bezirke bilden geografisch betrachtet homogene Räume, wie die nachfolgende Darstellung zeigt:



## 2.3 Modell 6

Die Standorte werden basierend auf bestehenden Platzverhältnissen festgelegt. Die regionale Abdeckung ist im Modell 6 sicher gestellt. Die Zusammenführung der Bezirke entspricht derjenigen der Staatsanwaltschaften.

Standorte	Bezirke	TBN 2009–2013	FTE 2013	FTE Prognose
Baden	Baden	10'470	16,1	10,3
Brugg	Brugg, Zurzach	7'654	10,4	8,0
Laufenburg	Laufenburg, Rheinfelden	6'717	7,5	7,7*)
Lenzburg	Aarau, Lenzburg	12'006	11,7	12,1*)
Wohlen	Bremgarten, Muri	9'715	11,5	9,6
Zofingen	Kulm, Zofingen	9'639	11,1	9,5
Total		56'201	68,3	57,2*)

(TBN = Tagebuchnummern, Durchschnitt der Jahre 2009–2013; FTE = 100 %-Stellen)

\*) Die Erhöhung ergibt sich durch die rechnerische Umsetzung der gleichmässigen Personaldotation und die Verteilung auf die verschiedenen Funktionen im Verhältnis zu den Geschäften über die Standorte hinweg.

Das Modell 6 liegt nahe beim Status Quo, da durch den Effizienzgewinn infolge der Digitalisierung der Grundbuchführung weiterhin eher kleinere Ämter bestehen würden.

Gemäss der prognostizierten Anzahl von Mitarbeitenden sollte die Unterbringung der Mitarbeitenden an den sechs bestehenden Standorten möglich sein, auch unter Berücksichtigung der zusätzlich nötigen Archivfläche.

Im Modell 6 wäre eine Geschäftsleitung zu schwerfällig. Dafür soll eine Fachleitungsgruppe ähnlich der heutigen Grundbuchverwalterkonferenz gebildet werden (vierteljährliche Sitzungen mit allen Amtsleitenden). Die Arbeit der Fachleitungsgruppe wird nur zum Teil im Plenum erfolgen. Es werden zusätzlich Fachgruppen (Ausschüsse) gebildet, damit eine effiziente und wirkungsvolle Arbeit sichergestellt ist.

Weil die Grundbuchinspektorin beziehungsweise der Grundbuchinspektor im Rahmen der Aufsichtsfunktion mit Weisungsbefugnis in fachlichen Fragen involviert ist, wird auch in diesem Modell die Rechtsmittelinstanz von der Sektion Grundbuch und Notariat dem Rechtsdienst der Abteilung zugeordnet.

Die Struktur eines einzelnen Amtes ist nur zum Teil vergleichbar mit dem Modell 3. Bei kleineren Standorten sind entweder zwei Grundbuchverwalterinnen beziehungsweise Grundbuchverwalter oder eine Grundbuchverwalterin beziehungsweise ein Grundbuchverwalter (inklusive Standortleitung) und eine Sachbereichsleiterin beziehungsweise ein Sachbereichsleiter mit je einem Team zu erwarten. Die Gesamtbelegschaft pro Amt wird voraussichtlich 7–12 FTE umfassen.

Durch die geringe Betriebsgrösse der Ämter ergeben sich zudem die folgenden Nachteile:

- Die Stellvertretung der Leitung Grundbuchamt kann nicht überall vollständig innerhalb eines Amtes sichergestellt werden. Als Verbesserung zum Status quo könnten fixe Stellvertretungen amtsübergreifend definiert werden. Allenfalls könnte die Problematik über die Einstellung von Grundbuchverwaltern mit Teilzeitpensen entschärft werden, wobei dies unter Umständen die Rekrutierung weiter erschweren könnte.

- Die vorgesehene Funktion der Sachbereichsleitenden wird nicht mehr in allen Ämtern zweckmässig sein (zu starke Hierarchisierung, zu wenige Personen für Teambildung), weshalb die Entwicklungsmöglichkeiten im einzelnen Amt für die Mitarbeitenden begrenzt sind.

### 3. Kostenwirkungen der drei Modelle

#### 3.1 Personalkosten

Die Personalkosten umfassen primär die Lohnkosten der Mitarbeitenden, weshalb die Analysen auf diese Position fokussieren. Dabei werden nur die Lohnkosten der Grundbuchämter betrachtet, weil die Veränderungen in der Sektion Grundbuch und Notariat gering ausfallen. Es gibt weitere Effekte auf die Personalkosten (beispielsweise höhere Weiterbildungskosten durch die entsprechende Förderung dieses Bereichs), die aber insgesamt nicht wesentlich sein sollten.

Durch die Effizienzgewinne aus GRUNAG verringern sich die Zahl der Mitarbeitenden und damit die Lohnkosten bedeutend. Dieser Effekt (der auch mit den Folgeprojekten in der Digitalisierung in verringertem Masse weiter anhält) ist von den Wirkungen der vorliegenden Reorganisation zu trennen.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist eine detaillierte Berechnung der künftigen Lohnkosten nicht möglich, weil die Details zu den künftigen individuellen Verträgen nicht bekannt sind. Damit eine Grundaussage möglich ist, wurde ein Vergleich der Modelle auf der Basis von durchschnittlichen Standardlöhnen pro Lohnstufe ohne individuelle Zuschläge gerechnet. Als Basiswert wurde eine wahrscheinliche Extrapolation des Status Quo ebenfalls abgebildet.

Modell	Standardlohnkosten (in Franken)	Differenz zu Modell 3 (in Franken)
Modell 3	5'070'000	
Modell 4	5'076'000	
Modell 6	5'338'000	+ 268'000
Status Quo (Extrapolation)	5'429'000	+ 359'000

Der Rückgang des Personalbedarfs ist – wie ausgeführt – primär auf die Informatisierung des Grundbuchs zurückzuführen. Die Reorganisation weist geringe Skaleneffekte aus. Das Modell 3 und das Modell 4 liegen praktisch gleich auf.

Modell 6 sowie der extrapolierte Status Quo zeigen jedoch auf, dass je kleiner die Grundbuchämter gewählt sind, eine annähernde Gleichverteilung der Arbeit unter den Teams und Standorten nicht mehr sichergestellt werden kann, was zu einem Mehraufwand bei den Personalkosten führt.

Bei den angegebenen Werten handelt es sich um fiktive Lohnsummen. Die tatsächlichen Kosten werden davon abweichen, weil individuelle Verträge die ganze Lohnbandbreite ausnützen können. Zum Vergleich: Die tatsächlichen Lohnkosten (ohne Arbeitgeberbeiträge) lagen für die Grundbuchämter (ohne Sektion Grundbuch und Notariat) im Jahr 2012 bei knapp 6,6 Millionen Franken.

### 3.2 Weitere Kosten

Nebst den Personalkosten ist die Miete für die Räumlichkeiten ein wesentlicher Kostenfaktor. In der nachfolgenden Übersicht sind die heutigen Mietverhältnisse und die entsprechenden Kosten aufgeführt (inklusive Archiv und Parkplätze; Details siehe Beilage):

Standort	Total Fläche m2	Total Mietkosten pro Jahr (in Franken)
Aarau*)	196	
Baden	794	189'192
Bad Zurzach	217	30'170
Brugg	410	105'268
Laufenburg	246	49'344
Lenzburg	328	53'196
Rheinfelden	448	62'049
Unterkulm	243	58'100
Wohlen (1. OG; Datenersterfassung)	194	30'899
Wohlen	551	102'880
Zofingen	522	102'220
<b>Total</b>	<b>4'149</b>	<b>783'318</b>

\*) Stockwerkeigentum; ausgewiesene Fläche nur Hauptnutzfläche

Gegenüber heute können mit einer Reduktion der Standorte und einer Verdichtung Mietkosten eingespart werden. Aus heutiger Sicht ergibt sich für die Modelle 3 und 4 eine Reduktion der Mietkosten im Umfang von jährlich approximativ Fr. 340'000.– bis Fr. 360'000.–, für das Modell 6 von rund Fr. 180'000.–.

### 4. Fazit

Aufgrund der klaren organisatorischen wie auch finanziellen Vorteile sind nur die zwei Modelle 3 und 4 für die Vertiefung der Kostensituation weiter in Betracht gezogen worden. Ein Modell mit sechs Standorten (Modell 6) löst die heute bestehenden Probleme im organisatorischen Bereich nicht. Auch aus finanzieller Sicht ist dieses Modell nicht zukunftsweisend. Aufgrund der weiteren Entwicklung im elektronischen Geschäftsverkehr ist damit zu rechnen, dass langfristig der Bedarf an Personal bei gleichbleibender Geschäftslast und ohne Veränderungen des übrigen Umfelds eher abnehmen wird.

### 5. Abklärungen zum Raumbedarf für die Modelle 3 und 4

Für die Abklärung des effektiven Raumbedarfs wurde in Zusammenarbeit mit dem Departement Finanzen und Ressourcen (Immobilien Aargau [IMAG]) ein Immobilienstandard entwickelt und anhand dieses Standards an den vier vorgesehenen Standorten Baden, Laufenburg, Wohlen und Zofingen mögliche Belegungen geprüft.

## 5.1 Immobilienstandard

Die Immobilienstandards Grundbuchämter stellen mit ihren Raum-, Flächen- und Ausbaustandards die einheitlich und wirtschaftlich angemessene Nutzung von Immobilien sicher. Sie bilden das zeitgemässe Instrument zur Führung des Immobilienbestands des Kantons Aargau und entstanden in enger Abstimmung auf die Immobilienstandards der Gerichte, der Polizei und der Staatsanwaltschaft.

Die Standards und Kennzahlen als Instrumente zur Führung des Immobilienbestandes des Kantons Aargau sehen für die Grundbuchämter nach der Reorganisation eine mittel- bis längerfristige Gültigkeit von 10–20 Jahren vor.

## 5.2 Standorte

Bei der Untersuchung der möglichen Standorte stand die weiterführende Nutzung der bisherigen Räumlichkeiten im Vordergrund (vgl. auch Ziffer 2). Insbesondere aufgrund der statischen Anforderungen (Belegsammlungen) sind bei neuen Räumlichkeiten für Grundbuchämter oft grössere Investitionen notwendig, wie sich dies auch bei der vor kurzem erfolgten Neuunterbringungen in Wohlen und Zofingen gezeigt hat. Zu berücksichtigen sind auch anfallende Rückbaukosten.

An den Standorten Baden, Wohlen und Zofingen reichen die bestehenden Räumlichkeiten aufgrund des Personalabbaus und einer Verdichtung der Arbeitsplätze für die Unterbringung in beiden Modellen. Bei einem Modell mit vier Grundbuchämtern können Räumlichkeiten an den Standorten Baden und Wohlen abgegeben werden, da Teile davon separat erschlossen sind. An den beiden Standorten Wohlen und Zofingen erfolgten im Jahr 2012 grössere Investitionen (Neubezug), die bei einer Aufgabe der Räumlichkeiten abgeschrieben werden müssten. Bei allen drei Standorten laufen die Mietverträge mindestens bis Mitte 2016 (vgl. Beilage). Die Räumlichkeiten liegen zentral. Eine Aufgabe dieser Standorte ist somit nicht zweckmässig.

An den Standorten Aarau, Bad Zurzach, Brugg, Laufenburg, Lenzburg, Rheinfelden und Unterkulm ist eine Unterbringung in den bisherigen Räumlichkeiten nicht möglich. Die Platzverhältnisse lassen eine Unterbringung auch nach Umsetzung der Informatisierung in einem Modell mit drei oder vier Standorten nicht zu. An diesen Orten bedarf es einer Zumietung in den bestehenden Mietobjekten – sofern möglich – oder eines neuen Objekts für die Unterbringung des regionalen Grundbuchamts. Grundsätzlich ist es zweckmässig an den bestehenden Standorten festzuhalten, da sich diese bewährt haben.

Für die Grundbuchführung der Bezirke Baden/Zurzach, Bremgarten/Lenzburg/Muri sowie Aarau/Kulm/Zofingen kommen aufgrund der vorstehenden Ausführungen einzig die Standorte Baden, Wohlen und Zofingen infrage. Für die Bezirke Brugg/Laufenburg/Rheinfelden ist der Standort Laufenburg vorzusehen. Die Standorte Brugg und Rheinfelden sind bereits Standort der jeweiligen regionalen Staatsanwaltschaft. Der Erhalt von Arbeitsplätzen in verschiedenen Regionen des Kantons ist dem Regierungsrat ein grosses Anliegen. Zudem sind die Mietzinse für Büroräumlichkeiten in Laufenburg im Vergleich mit den beiden anderen Standorten gemäss dem Immobilienmonitor der Firma Wüest & Partner, Zürich, deutlich günstiger, wie die nachfolgende Übersicht zeigt.

Gemeinde	10 % Quantil	30 % Quantil	50 % Quantil	70 % Quantil	90 % Quantil
Brugg	145	185	210	230	335
Laufenburg	95	130	155	185	245
Rheinfelden	150	190	235	280	385

Preis für Büroflächen (m<sup>2</sup> pro Jahr); Stand 4. Quartal 2013

In Laufenburg könnte innerhalb des heute angemieteten Objektes "Roter Löwe" unter Einbezug von zusätzlich anzumietenden Flächen im angrenzenden Mietobjekt genügend Raum geschaffen werden. Die notwendige Anmietung kann indessen nur erfolgen, wenn der in diesem Gebäude untergebrachte Kindes- und Erwachsenenschutzdienst keinen Bedarf an dieser Fläche haben sollte. Die Beantwortung dieser Frage liegt erst im November 2014 mit dem Ergebnis der Gemeindeabstimmung zum Baukredit für den Neubau für die Unterbringung des Kindes- und Erwachsenenschutzdienstes vor.

Als Alternative steht in 300 m Distanz zum Bahnhof an der Schützenmattstrasse ein geeignetes und verfügbares Mietobjekt zur Verfügung. Eine Erdgeschossfläche von 470 m<sup>2</sup> in einem Produktionsgebäude kann angemietet und ausgebaut werden. Die Tragkraft der Bodenplatte beträgt 1'000 kg/m<sup>2</sup> und ein Rollgestell in geeigneter Grösse, das im Mietpreis enthalten ist, kann übernommen werden. Erreichbarkeit und Erschliessung sind ideal, das Objekt ist behindertengerecht und ohne Treppen erschlossen. Die Kosten setzen sich zusammen aus Fr. 653'000.– (BKP 1, 2 und 5) an einmaligen Kosten und von Fr. 80'000.– (Nettomietkosten inkl. Parkplätze) an wiederkehrendem Aufwand. Gesamthaft betrachtet sind die Kosten für diese Lösung höher als die Erweiterung der Räumlichkeiten im bestehenden Mietobjekt. Aufgrund der bestehenden Unsicherheiten basieren aber die nachfolgenden kostenmässigen Darstellungen auf dem Objekt "Schützenmattstrasse".

Um Anhaltspunkte für die Wirtschaftlichkeit der bestehenden Standorte zu erhalten, wurden die Mieten mit dem Immobilienmonitor der Firma Wüest & Partner, Zürich – Stand 4. Quartal 2013 (Stand Wohnen: 11. April 2014) – verglichen. Die bestehenden Mieten liegen für die Standorte Baden und Laufenburg zwischen dem 50 %- und 70 %-Quantil, für den Standort Wohnen unter dem 50 %-Quantil und für den Standort Zofingen über dem 70 %-Quantil. Es werden dabei ausschliesslich die Mietzinse für Büroflächen – ohne Archive, Parkplätze und Nebenkosten – berücksichtigt.

Gemäss dem Immobilienmonitor sind im Benchmark für das 50 % Quantil in Baden für den Ausbaustandard Edelrohbau Fr. 240.–/m<sup>2</sup> (Fr. 254.–/m<sup>2</sup> gemäss bestehendem Vertrag, + 6 %), in Laufenburg Fr. 155.–/m<sup>2</sup> (Fr. 160.–/m<sup>2</sup> gemäss neuem Vertrag "Schützenmattstrasse", + 3 %), in Wohnen Fr. 200.–/m<sup>2</sup> (Fr. 159.–/m<sup>2</sup> gemäss bestehendem Vertrag, - 20 %) und in Zofingen Fr. 175.–/m<sup>2</sup> (Fr. 210.–/m<sup>2</sup> gemäss bestehendem Vertrag, + 20 %).

Vergleicht man mit dem 70 % Quantil, ergeben sich in Baden für den Ausbaustandard Edelrohbau Fr. 270.–/m<sup>2</sup> (Fr. 254.–/m<sup>2</sup> gemäss bestehendem Vertrag, - 6 %), in Laufenburg Fr. 185.–/m<sup>2</sup> (Fr. 160.–/m<sup>2</sup> gemäss neuem Vertrag "Schützenmattstrasse", - 14 %;), in Wohnen Fr. 240.–/m<sup>2</sup> (Fr. 159.–/m<sup>2</sup> gemäss bestehendem Vertrag, - 34 %) und in Zofingen Fr. 195.–/m<sup>2</sup> (Fr. 210.–/m<sup>2</sup> gemäss bestehendem Vertrag, + 8 %).

## 5.3 Kostenübersicht

### 5.3.1 Modell 3

#### Wiederkehrende Kosten

Mit der Reduktion auf die drei Standorte Baden, Wohlen und Zofingen und der Verdichtung der Arbeitsplätze fallen einzig zusätzliche Mietkosten für Archivräumlichkeiten in Zofingen im Umfang von Fr. 3'700.– pro Jahr an.

Gleichzeitig mindert sich der Mietaufwand für entfallende Standorte wie folgt:

<b>Bisheriger Standort*)</b>	<b>Wegfallende Kosten</b> (in Franken)
Bad Zurzach	30'170
Brugg	105'268
Laufenburg	49'344
Lenzburg	53'196
Rheinfelden	62'049
Unterkulm	58'100
<b>Total jährliche Minderung der Mietkosten</b>	<b>358'127</b>

\*) In der Aufstellung ist der Standort Aarau nicht berücksichtigt, da hier keine Mietkosten anfallen (Stockwerkeigentum).

Dies ergibt folgende Übersicht:

#### Jährliche Mietkosten

<b>Was</b>	<b>Betrag</b> (in Franken)
Total Mietkosten (aktuell)	783'318
Minderung der Mietkosten (Bad Zurzach, Brugg, Laufenburg, Lenzburg, Rheinfelden, Unterkulm)	- 358'127
Zuzüglich Mehraufwand Zofingen	3'700
<b>Total Mietkosten neu</b>	<b>428'891</b>

Insgesamt reduzieren sich die Mietkosten gegenüber der heutigen Lösung um rund Fr. 354'000.–.

## Einmalige Kosten

Für Planung, Umbauten, Umzug und Ausstattung sowie den Rückbau an den bestehenden Standorten entstehen folgende Kosten:

Was	Betrag (in Franken)
Mögliche Rückbaukosten in Bad Zurzach, Brugg, Laufenburg Roter Löwe, Lenzburg, Rheinfelden, Unterkulm	300'000
Umbaukosten Baden	236'000
Umbaukosten Wohlen	103'000
Umbaukosten Zofingen	137'000
Baunebenkosten (10 % der Umbaukosten)	48'000
Ausstattung (Ergänzung/Ersatz) und Umzug; 75 Arbeitsplätze à Fr. 3'800.–	285'000
Ergänzung Archivgestelle	90'000
Unvorhergesehenes; 15 % der einmaligen Kosten	180'000
<b>Total Kosten</b>	<b>1'379'000</b>

## Jährliche Gesamtkosten

Um die beiden Modelle auf eine vergleichbare Basis zu stellen, werden die jährlichen wiederkehrenden Mietkosten und das Mietzinsäquivalent für die baulichen Massnahmen zusammengezählt. Die Umzugs- und Ausstattungskosten sind bei beiden Modellen fast identisch und müssen für den Vergleich nicht berücksichtigt werden. Dies ergibt folgende Übersicht:

Was	Betrag (in Franken)
Total jährliche Mietkosten neu	428'891
Mietzinsäquivalent für bauliche Massnahmen (Umbaukosten und Baunebenkosten Total Fr. 524'000.–; Zinssatz 5,75%)	30'130
<b>Total wiederkehrende Kosten</b>	<b>459'021</b>

### 5.3.2 Modell 4

#### Wiederkehrende Kosten

Mit der Reduktion auf vier Standorte Baden, Laufenburg, Wohlen und Zofingen, der Verdichtung der Arbeitsplätze und der Anmietung von zusätzlichen Büro- und Archivflächen fallen die folgenden zusätzlichen Mietkosten an:

Standort	Betrag (in Franken)
Laufenburg: Neuanmietung Büro- und Archivflächen "Schützenmattstrasse" (inklusive Parkplätze)	80'000
Zofingen, Archivflächen	3'700
<b>Total zusätzliche Mietkosten</b>	<b>83'700</b>

Gleichzeitig mindert sich der Mietaufwand für entfallende Standorten wie folgt:

<b>Bisheriger Standort*)</b>	<b>Wegfallende Kosten</b> (in Franken)
Baden (Teilweise Rückgabe von Räumlichkeiten; 177 m <sup>2</sup> à Fr. 254.-/m <sup>2</sup> ; Mietvertrag bis 31. März 2018)	44'958
Bad Zurzach	30'170
Brugg	105'268
Laufenburg ("Roter Löwe")	49'344
Lenzburg	53'196
Rheinfelden	62'049
Unterkulm	58'100
Wohlen (1. OG befristete Anmietung bis 2016 für Datenersterfassung)	30'899
<b>Total jährliche Minderung der Mietkosten</b>	<b>433'984</b>

\*) In der Aufstellung ist der Standort Aarau nicht berücksichtigt, da hier keine Mietkosten anfallen (Stockwerkeigentum).

Dies ergibt folgende Übersicht:

<b>Was</b>	<b>Betrag</b> (in Franken)
Total Mietkosten (aktuell)	783'318
Minderung der Mietkosten (Baden Teilbereich, Bad Zurzach, Brugg, Laufenburg ("Roter Löwe"), Lenzburg, Rheinfelden, Unterkulm, Wohlen Datenersterfassung)	-433'984
Zuzüglich Mehraufwand Laufenburg "Schützenmattstrasse" (inklusive Parkplätze) Zofingen	80'000 3'700
<b>Total Mietkosten neu</b>	<b>433'034</b>

Insgesamt reduzieren sich die Mietkosten gegenüber der heutigen Lösung um rund Fr. 350'000.-.

## Einmalige Kosten

Für Planung, Umbauten, Umzug und Ausstattung sowie den Rückbau an den bestehenden Standorten entstehen folgende Kosten:

<b>Was</b>	<b>Betrag</b> (in Franken)
Mögliche Rückbaukosten in Bad Zurzach, Brugg, Laufenburg ("Roter Löwe"), Lenzburg, Rheinfelden Unterkulm	300'000
Umbaukosten Baden	154'000
Umbaukosten Laufenburg "Schützenmattstrasse" (inklusive Baunebenkosten, da neue Räumlichkeiten)	653'000
Umbaukosten Wohlen	78'000
Umbaukosten Zofingen	137'000
Baunebenkosten (10 % der Umbaukosten; ohne Laufenburg)	37'000
Ausstattung (Ergänzung/Ersatz) und Umzug; 76 Arbeitsplätze*) à Fr. 3'800.–	288'800
Ergänzung Archivgestelle	90'000
Unvorhergesehenes 15 % der einmaligen Kosten	261'000
<b>Total Kosten</b>	<b>1'998'800</b>

\*) zusätzliche Praktikantenstelle bei vier Standorten

## Jährliche Gesamtkosten

Um die beiden Modelle auf eine vergleichbare Basis zu stellen, werden die jährlichen wiederkehrenden Mietkosten und das Mietzinsäquivalent für die baulichen Massnahmen zusammengezählt. Die Umzugs und Ausstattungskosten sind bei beiden Modellen fast identisch und müssen für den Vergleich nicht berücksichtigt werden. Dies ergibt folgende Übersicht:

<b>Was</b>	<b>Betrag</b> (in Franken)
Total jährliche Mietkosten neu	433'034
Mietzinsäquivalent für bauliche Massnahmen (Umbaukosten und Baunebenkosten von Fr. 1'059'000.–; Zinssatz 5,75%)	60'893
<b>Total wiederkehrende Kosten</b>	<b>493'927</b>

## 5.4 Folgeaufwand

Für die vorgesehene dauerhafte Nutzung sollten auf Grundlage des heutigen Kenntnisstands keine weiteren Kosten für Immobilien entstehen, da mit der Digitalisierung grundsätzlich die Verstetigung des Platzbedarfs und somit des Betriebsaufwands vorausgesetzt werden kann. Am Ende der Nutzungsdauer werden allenfalls Rückbaukosten von geschätzten Fr. 150'000.– anfallen, die in den vorstehenden Kosten nicht berücksichtigt sind. Dieser Betrag könnte sich zudem verhandlungsbedingt in einzelnen Fällen anteilmässig mindern.

## 6. Umsetzungsvorschlag

Ein Entscheid über die Zahl der Grundbuchämter ist aus organisatorischen Gründen bald zu realisieren. Einerseits sind für das Personal der Grundbuchämter und die weitere Planung die Grundlagen zu schaffen. Andererseits stehen Pensionierungen von drei Grundbuchverwaltern bis Ende 2014 an. Generell ist die Rekrutierung von Grundbuchverwalterinnen und Grundbuchverwaltern äusserst schwierig. Ohne Klarheit über die zukünftige Organisation ist die notwendige Rekrutierung von entsprechend qualifizierten Personen fast unmöglich.

Die Voraussetzungen für die Umsetzbarkeit konnten für alle Standorte geklärt werden. Allerdings müssen die Rückbau-, Umzugs- und Ausstattungskosten noch detailliert erhoben werden. Die Kostengenauigkeit bei den Umbaukosten liegt bei +/- 25 %. Für die Modellwahl sind diese Angaben vernachlässigbar, da die Höhe dieser Kosten sich bei beiden Modellen in ähnlicher Grössenordnung bewegen wird. Von Bedeutung sind die genauen Kosten allerdings für den Verpflichtungskreditantrag (vgl. Ziffer 7.2). Zudem ist die Liegenschaft "Roter Löwe" im Vergleich mit der Liegenschaft "Schützenmattstrasse" in einer Gesamtsicht günstiger. Mit einem späteren Entscheid über den Verpflichtungskredit kann diesem Umstand Rechnung getragen werden.

Sowohl Modell 3 als auch Modell 4 sind gegenüber der heutigen Lösung als wirtschaftlich vorteilhaft zu beurteilen. Insgesamt resultieren jährliche Einsparungen bei den Mietkosten im Umfang von Fr. 350'000.– (Modell 4) bis Fr. 354'000.–(Modell 3).

Im Vergleich der beiden Modelle ergibt sich folgende Übersicht:

<b>Was</b>	<b>Modell 3</b> (Betrag in Franken)	<b>Modell 4</b> (Betrag in Franken)	<b>Differenz</b> (Betrag in Franken)
Total jährliche Mietkosten neu	428'891	433'034	4'143
Mietzinsäquivalent	30'130	60'893	30'763
<b>Total wiederkehrende Kosten</b>	<b>459'021</b>	<b>493'927</b>	<b>34'906</b>

Sowohl die jährlichen Mietkosten als auch der Investitionsaufwand und somit das Mietzinsäquivalent sind beim Modell 4 leicht höher als beim Modell 3.

Die Umsetzung der Reorganisation ist aus betrieblicher Sicht sowohl im Modell 3 wie auch im Modell 4 möglich. Aus organisatorischer Sicht sind beide Modelle im Grundsatz gleichwertig.

Aus regionalpolitischer Sicht und aufgrund der homogeneren Räume (Bezirkzuteilung) ist das Modell 4 gegenüber dem Modell 3 zu bevorzugen. Insbesondere wird damit auch sichergestellt, dass Arbeitsplätze in verschiedenen Gebieten des Kantons erhalten bleiben. Diese Überlegungen rechtfertigen die gegenüber dem Modell 3 höheren Kosten im Umfang von jährlich rund Fr 35'000.–. In der Gesamtbeurteilung aller Faktoren ist das Modell 4 dem Modell 3 vorzuziehen.

## 7. Zuständigkeiten

### 7.1 Organisationsgesetz

Gemäss § 38 des Gesetzes über die Organisation des Regierungsrats und der kantonalen Verwaltung (Organisationsgesetz; SAR 153.100) vom 26. März 1985 legt der Grosse Rat die Zahl der Grundbuchämter fest.

## 7.2 Verpflichtungskredit

Für die konzeptionellen Arbeiten sowie die Projektierung im Zusammenhang mit Reorganisation der Grundbuchämter hat der Regierungsrat den notwendigen Verpflichtungskredit beschlossen. Hinzu kommen die Mittel für die baulichen Massnahmen und die Begleitung der Umsetzung gemäss nachfolgender Aufstellung:

<b>Was</b>	<b>Betrag</b> (in Franken)
Konzeptarbeiten (RRB Nr. 2012-001115) Aufgabenbereich 235	250'000
Umsetzung (Kosten für externe Begleitung, Rekrutierungsverfahren und andere) Aufgabenbereich 235	100'000
Projektierungskredit (RRB Nr. 2014-000489) Aufgabenbereich 430	350'000
Umsetzung Aufgabenbereich 430	1'648'800
<b>Total</b>	<b>2'348'800</b>

Insgesamt ist somit zurzeit von einem gesamthaften Kreditvolumen von mehr als 2 Millionen Franken auszugehen. Die Zuständigkeit liegt dafür beim Grossen Rat (§ 28 Gesetz über die wirkungsorientierte Steuerung von Aufgaben und Finanzen [GAF]). Dem Grossen Rat wird der entsprechende Verpflichtungskredit in einer separaten Botschaft voraussichtlich im 2. oder 3. Quartal 2015 zugestellt. Sofern der Betrag die Höhe von 2 Millionen Franken nicht erreicht, kann der Verpflichtungskredit durch den Regierungsrat beschlossen werden.

Die zusätzlichen Mietkosten sind aufgrund der Gesamtbetrachtung (effektive Minderung der Gesamtmietkosten) nicht in den Verpflichtungskredit einzurechnen. Für die Berechnung der Kreditkompetenzsumme ist einzig der einmalige Aufwand zu berücksichtigen.

## 8. Auswirkungen

### 8.1 Personelle Auswirkungen

Auf den Stellenplan des Aufgabenbereichs 235 sind aufgrund der Informatisierung und der Reorganisation folgende Auswirkungen zu erwarten:

<b>Budget/Planjahr</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>Total</b>
AFP 2014–2017; Stellenreduktion AB 235 jeweils gegenüber Vorjahr	- 2	- 1,2	- 2	- 1,6	0	- 6,8
Aktuelle Berechnung Stellenreduktion AB 235 jeweils gegenüber Vorjahr	- 2	- 1,2	- 2	- 4,2	- 3	- 12,4
Abweichung	0	0	0	- 2,6	- 3	- 5,6

Gegenüber dem Budget 2013 wird im Aufgabenbereich 235 insgesamt ein Stellenabbau von rund zwölf Stellen bis 2018 resultieren. Darin eingerechnet ist auch ein Anteil des zusätzlichen Bedarfs für die Fachstelle Informatisiertes Grundbuch. Der Abbau soll dabei über die natürliche Fluktuation erfolgen. Aufgrund der bereits bekannten Abgänge (Pensionierungen) und der generellen Fluktuation wird die Umsetzung aus heutiger Sicht ohne Entlassungen möglich sein.

Hiervon ausgenommen ist das Raumpflegepersonal, das je nach Standortwahl nicht mehr weiter beschäftigt werden kann. Zurzeit sind an den Standorten Baden, Laufenburg, Rheinfelden je eine und in Zofingen drei im Teilzeitpensum angestellte Raumpflegepersonen im Einsatz.

## 8.2 Finanzielle Auswirkungen

### 8.2.1 Aufgabenbereich 430 'Immobilien'

Für den AFP des Aufgabenbereichs 430 'Immobilien' ergeben sich ab 2018 Minderaufwendungen durch die Mietzinsreduktion im Umfang von rund Fr. 340'000.– jährlich.

Der einmalige Aufwand ist im AFP 2014–2017 wie folgt eingestellt:

(in Franken)	Bis 2013	Bu 2014	P 2015	P 2016	P 2017	2018 ff.	Total
<b>AFP 2014–2017</b> (FB 350)	0	80'000	100'000	1'500'000	0	0	<b>1'680'000</b>
<b>Aktueller Bedarf</b> (FB 350)		80'000	700'000	1'218'000			<b>1'998'000</b>
<b>Abweichung</b>	0	0	600'000	-282'000	0	0	<b>318'000</b>

+ Belastung/- Entlastung

Im AFP 2015–2018 werden die zusätzlichen Kosten im Rahmen der vom Regierungsrat beschlossenen Planungsvorgaben des Finanzierungssaldo Immobilien Aargau (FIMAG) eingestellt.

### 8.2.2 Aufgabenbereich 235 'Register und Personenstand'

In Bezug auf den AFP des Aufgabenbereichs 235 (Register und Personenstand) sind die geringeren Aufwendungen im Personalbedarf durch die Effekte der Informatisierung und der Reorganisation generell sowie die notwendigen Mittel für Umsetzungsmassnahmen zu berücksichtigen. Im AFP 2014–2017 ist der Stellenabbau teilweise bereits berücksichtigt. Folgende Entlastungen ergeben sich:

#### Entlastung jeweils gegenüber Vorjahr

(in Franken)	Bis 2013	2014	2015	2016	2017	2018
AFP 2014–2017 (FB 100)	--	-140'000	-85'000	-140'000	-110'000	
AFP 2015–2018 (FB 100)	--	-140'000	-85'000	-140'000	-290'000	-210'000
Differenz		0	0	0	-180'000	-210'000

+ Belastung/- Entlastung

## Einmaliger Aufwand

Der einmalige Aufwand für die konzeptionelle Erarbeitung und die Begleitung der Umsetzung ist wie folgt eingestellt:

(in Franken)	Bis 2013*)	2014	2015	2016	2017	2018	Total
AFP 2014–2017 (FB 150)	170'000	100'000	0				270'000
Aktueller Finanz- bedarf (FB 150)	170'000	100'000	80'000				350'000
Differenz	0	0	80'000				80'000

+ Belastung/- Entlastung

## 8.3 Weitere Auswirkungen

Aufgrund der zunehmenden Informatisierung kann der Verkehr mit den Grundbuchämtern vorwiegend elektronisch erfolgen. Zusätzlich werden für die Urkundspersonen durch das Projekt Beleg-scanning auch die Grundbuchbelege im informatisierten Grundbuch sichtbar. Die Auswirkungen der Reduktion der Standorte auf die Urkundspersonen sind deshalb eher gering.

Auch der Verkehr mit den Nachführungsgeometern verläuft zunehmend auf elektronischem Weg. Mit der im Rahmen von GRUNAG geplanten Einführung der Schnittstelle Amtliche Vermessung/Grundbuch (AVGBS) wird sich diese Entwicklung weiter verstärken. Die Auswirkungen der Reduktion der Standorte auf die Nachführungsgeometer sind deshalb gering.

Für einzelne private Kundinnen und Kunden der Grundbuchämter wird durch die Reduktion der Standorte der Anreiseweg länger. Angesichts der eher geringen Frequenz ist dies aber vertretbar; zumal nach Abschluss der Informatisierung auch der Abruf von Grundbuchdaten über das Internet ermöglicht werden soll.

## 9. Weiteres Vorgehen

Was	Wer	Bis wann
Beschluss über die Zahl der Grundbuchämter	Grosser Rat	3. Quartal 2014
Genehmigung Verpflichtungskredit (Gesamtkredit)	Grosser Rat (sofern Kreditkompetenzsumme grösser als 2 Millionen Franken)	3. oder 4. Quartal 2015
Umsetzung der baulichen Massnahmen		nach Genehmigung Verpflichtungskredit
Abschluss der Reorganisation		4. Quartal 2016

## Antrag

Die Anzahl der Grundbuchämter wird auf vier festgelegt.

## Regierungsrat Aargau

Anhang

- Übersicht Mietverträge der Grundbuchämter