

ERLÄUTERNDER PROJEKTBERICHT

DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES, JUSTIZVOLLZUGS- ANSTALT LENZBURG; WEITERENTWICK- LUNG UND OPTIMIERUNG DER GEWER- BEBETRIEBE; STAND BAUPROJEKT

Erläuternder Projektbericht für die Kommissionen für Öffentliche Sicherheit (SIK) und Allgemeine Verwaltung (AVW)

11. August 2025

HERAUSGEBER

Kanton Aargau
Departement Finanzen und Ressourcen
Immobilien Aargau
Tellistrasse 67
Postfach 2531
5001 Aarau
Telefon 062 835 35 00
Telefax 062 835 35 09
E-Mail immobilien@ag.ch
www.ag.ch/immobilienaargau

© 2025 Kanton Aargau

VERFASSEN

Immobilien Aargau
Ida Basic, Projektmanagement

am-architektur gmbh, Lenzburg
André Meier, Lea Ruetz

INHALT

1	AUSGANGSLAGE	5
2	BESTANDESANALYSE	5
2.1	JOGHURTERIE & BÄCKEREI	5
2.1.1	Bestand Joghurtherie	6
2.1.2	Bestand Bäckerei	6
2.1.3	Zustand Bausubstanz	7
2.1.4	Mögliche weitere Nutzung der bestehenden Flächen	7
2.1.5	Bilder und Zustandsbeschreibung	8
2.2	VERKAUFLADEN UND SUTERHAUS	10
2.2.1	Bestand Verkaufsladen	10
2.2.2	Bestand Suterhaus (Wohnbereich)	10
2.2.3	Bilder und Zustandsbeschreibung	11
3	RAHMENBEDINGUNGEN	13
4	MACHBARKEITSSTUDIE, ANALYSE UND FESTLEGUNG DES STANDORTPERIMETERS	13
4.1	BAURECHTLICHE GRUNDLAGEN	13
4.2	DENKMALPFLEGE, STÄDTEBAU	14
4.3	BAURECHTLICHES, BAUVORSCHRIFTEN	14
4.3.1	Rollstuhlgängigkeit, hindernisfreies Bauen	14
4.3.2	Vorgaben AWA	14
4.3.3	Vorgaben und Vorschriften bezgl. Hygiene	15
4.4	STANDORTEVALUATION JOGHURTERIE & BÄCKEREI	16
4.4.1	Gewählter Standort	16
4.4.2	Architektonische Lösung	16
4.4.3	Gebäudetechnik	17
4.4.4	Sanitäranlagen	18
4.4.5	Kanalisation	18
4.4.6	Betriebseinrichtungen	18
5	KOSTENPLAUSIBILISIERUNG JOGHURTERIE & BÄCKEREI	18
5.1	Vorgehen und Überprüfung	18
5.2	Fazit der Kostenplausibilisierung	18
5.3	Nachbearbeitung durch am-architektur GmbH	18
6	VARIANTENUNTERSUCHUNG SUTERHAUS	19
6.1	Vorgehen und Überprüfung	19
6.2	Variantenentscheid	19
6.3	Fazit	19
7	AKTUELLE PLÄNE PRODUKTION	20

Hinweis:

Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird auf eine geschlechtsspezifische Differenzierung verzichtet.
Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für beide Geschlechter.

1 AUSGANGSLAGE

In den Jahren 2017-2019 wurden die Rahmenbedingungen und Potentiale der Gewerbetriebe der JVA Lenzburg analysiert und aufgezeigt. Daraus resultierten die beiden Stoßrichtungen, denen der Regierungsrat im Juni 2020 zustimmte. Aus diesen leiteten sich die beiden baulichen Umsetzungsmassnahmen „Produktion Joghurtherie & Bäckerei“ sowie „Verkaufshaus“ ab. Hierfür wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt, in welcher verschiedene Varianten geprüft wurden. Der Regierungsrat stimmte im August 2021 der vorgeschlagenen Variante zu und beauftragte die Immobilien Aargau mit der Projektierung.

Im Rahmen der Projektierung wurde das Planerwahlverfahren durchgeführt. Der Zuschlag wurde der Firma am-architektur GmbH in Lenzburg erteilt. Weiter wurde unter Einbezug verschiedener Spezialisten bezüglich der Produktion Joghurtherie und Bäckerei, des Verkaufshauses sowie in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege die Projektierung durchgeführt. Beide Teilprojekte wurden detailliert ausgearbeitet und die Kostenschätzung lag mit einer Genauigkeit von +/- 15 % vor.

In den Jahren 2023 und 2024 wurden die beiden Teilprojekte den Kommissionen SIK und AVW vorgestellt und im Juli 2024 vom Grossen Rat zurückgewiesen. Das Projekt sei in Bezug auf Zweckmässigkeit, strategische Ausrichtung, Standort sowie insbesondere auf Höhe des Verpflichtungskredits und die ungenügende Wirtschaftlichkeit im laufenden Betrieb zu überarbeiten. Vor diesem Hintergrund wurden durch das Projektteam verschiedene Varianten für das weitere Vorgehen bezüglich Verkaufsraums und Suterhaus ausgearbeitet und entschieden, für die langfristige Lösung hinsichtlich Verkaufsraums und Suterhaus ein separates Projekt zu starten. Zusätzlich wurde das Büro für Bauökonomie beauftragt das Teilprojekt „Joghurtherie & Bäckerei“ überprüfen zu lassen. Durch die Plausibilitätsprüfung konnte bestätigt werden, dass die Kosten weitestgehend korrekt berechnet wurden.

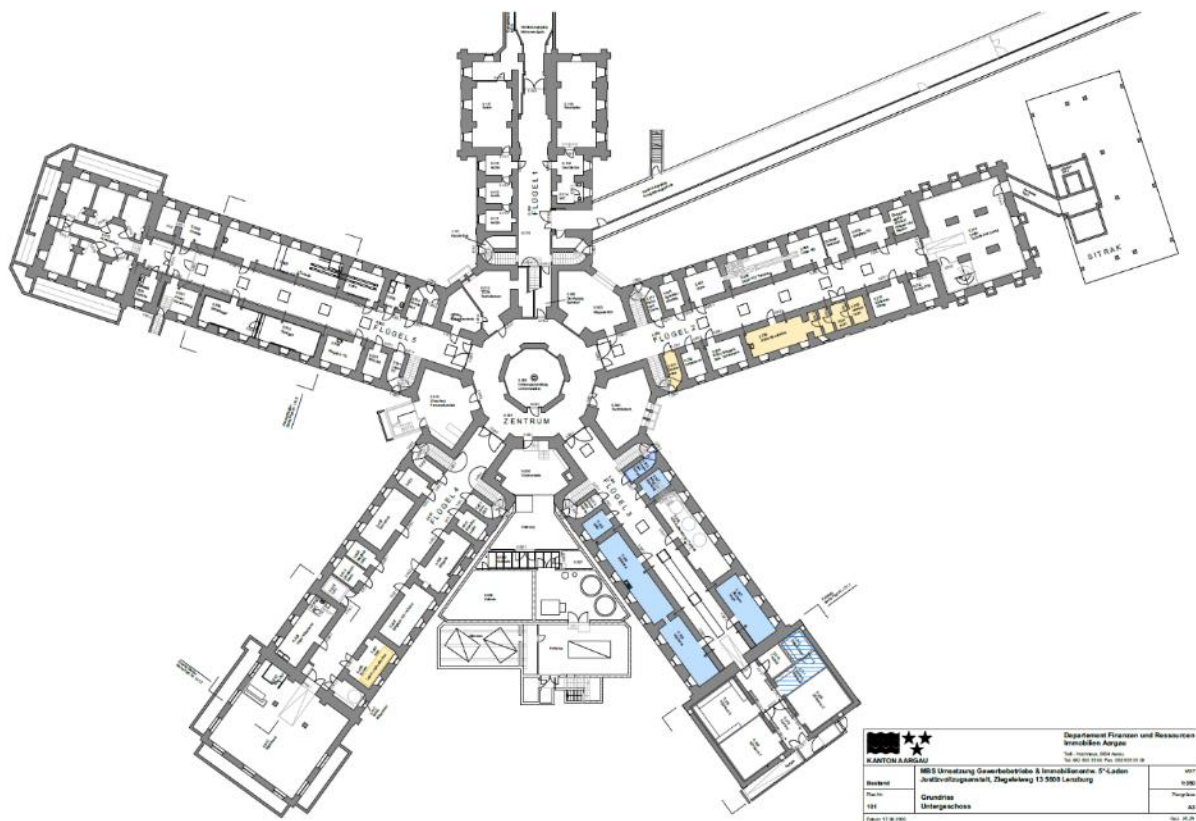
Der hier vorliegende erläuternde Projektbericht ist Teil der Unterlagen und ergänzt den Bericht an den Regierungsrat. Es werden der gesamte Projektverlauf seit dem letzten GRB 2024-1449 inklusive der überprüften Varianten beim Suterhaus und deren geplante Umsetzung aufgezeigt. Für die ergänzende Projekthistorie wird auf die letzte Botschaft und den Projektbericht aus dem Jahr 2023 verwiesen.

2 BESTANDESANALYSE

2.1 JOGHURTERIE & BÄCKEREI

In der folgenden Grafik sind die heutigen Flächen der Joghurtherie gelb und die der Bäckerei blau hinterlegt.

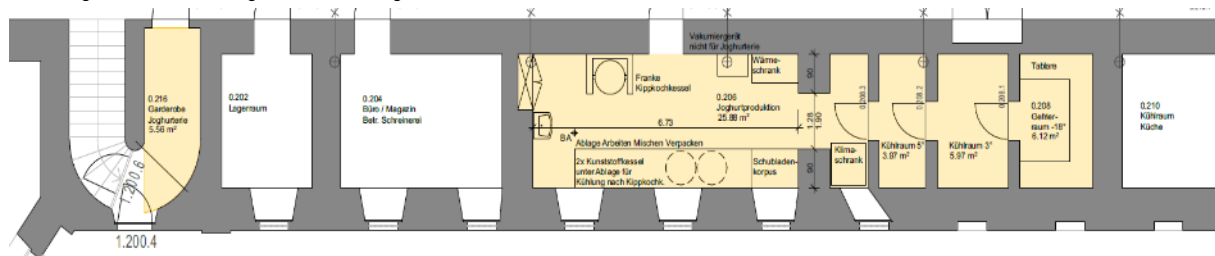
Abbildung 1: Übersicht Untergeschoss 5-Sterngebäude



2.1.1 Bestand Joghurtherie

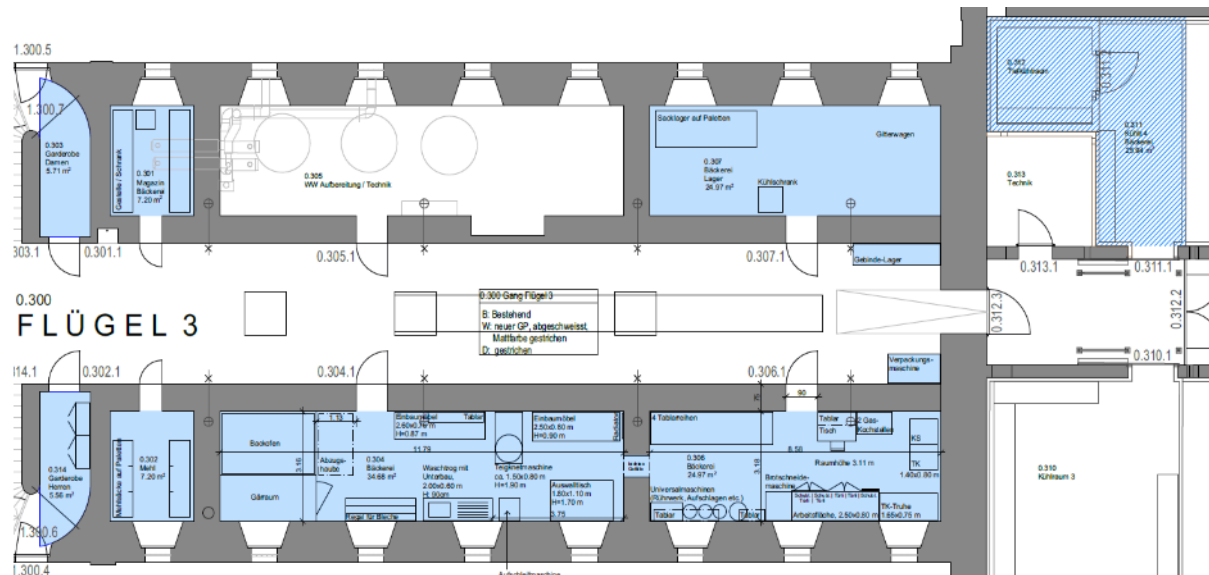
Die Räume der heutigen Joghurtherie befinden sich im Untergeschoss des Flügel II im 5-Stern-Gebäude der JVA Lenzburg. Dem Raum für die Joghurtproduktion sind die beiden Kühlräume und der Tiefkühlraum direkt angeschlossen. Diese Räume sind nur von dort her zugänglich. Unter dem Treppenabgang ist eine kleine, einfache Garderobe (zwei Schränke und zwei Stühle) für die Gefangenen eingerichtet. Im Flügel IV werden im Raum 0.407/0.409 zusätzlich Joghurtbecher und weiteres Material gelagert. Die Lagerkapazitäten für die Joghurtherie sind aktuell zu knapp bemessen. Umzieh- und Büroräumlichkeiten für die Mitarbeitenden der JVA sind nicht vorhanden. Ein Ausbau am bisherigen Standort ist nicht möglich. Die folgende Grafik zeigt den Grundriss der heutigen Joghurtherie.

Abbildung 2: Übersicht Untergeschoss 5-Sterngebäude



2.1.2 Bestand Bäckerei

Die Räume der Bäckerei befinden sich im Untergeschoss des Flügel III im 5-Stern-Gebäude der JVA Lenzburg. Die beiden Produktionsräume sind miteinander verbunden, beide jedoch auch vom Korridor her erschlossen. Unter den Treppenabgängen sind zwei einfache Garderoben untergebracht. Umzieh- und Büroräumlichkeiten für die Mitarbeitenden der JVA sind nicht vorhanden. Der Backofen wird bei einem Neubau demontiert und weiterverwendet. Aufgrund der knappen Raumverhältnisse stehen zeitweise Maschinen und Rollmaterial auf dem Gang, was nicht hygienisch ist und nicht den



gesetzlichen Anforderungen entspricht. Ein Ausbau am bisherigen Standort ist nicht möglich. Die folgende Grafik zeigt den Grundriss der heutigen Bäckerei.

Abbildung 3: Grundriss Untergeschoss Flügel 3, Ausschnitt

2.1.3 Zustand Bausubstanz

Die heutigen Räume der Joghurtherie und Bäckerei befinden sich im Kellergeschoss der Strafanstalt (im Flügel II und Flügel III). Das Kellergeschoss wurde im Rahmen der Gesamtanierung der Strafanstalt nicht Instand gesetzt. Durch die hohe Feuchtigkeit im Mauerwerk haben sich in den letzten Jahren starke Abplatzungen im Verputz, sowie an den Fensterrahmen gebildet. Diese Rahmenbedingungen entsprechen nicht den heutigen Lebensmittel- und Hygienevorschriften. Bei der Vergrößerung des Produktionsvolumens müssen künftig das Lebensmittelgesetz (LMG), die Lebensmittel- und Gebrauchsgegenständeverordnung (LGV) und die Hygieneverordnung (HyV) jederzeit eingehalten werden können.

2.1.4 Mögliche weitere Nutzung der bestehenden Flächen

Die heute vorhandenen Kühl- und Tiefkühlräume der Joghurtherie bleiben bestehen und werden für die Küche weiterhin benötigt. Der Vorraum wird nach Räumung durch den Baudienst instand gestellt. Der Backofen der heutigen Bäckerei wird ausgebaut und im neuen Produktionsraum wieder montiert. Die Räume der bisherigen Bäckerei sollen als «Lager» weiter genutzt werden.

2.1.5 Bilder und Zustandsbeschreibung

Foto, Lage

Joghurtherie, 2 Gefangenearbeitsplätze



Zustand

Diese Räume weisen keine ersichtlichen Bauschäden auf, die Bausubstanz entspricht aber nicht mehr den gängigen Standards und muss immer wieder durch kleinere Sanierungen aufgewertet werden. Die Fenster sind undicht und die Räumlichkeiten verfügen praktisch über kein Tageslicht. Die Räume wurden im Rahmen der Gesamtsanierung der Strafanstalt nicht saniert. Die Rahmenbedingungen entsprechen nicht mehr den heutigen Lebensmittel- und Hygienevorschriften.

Garderobe Joghurtherie



Feuchtigkeit und Abplatzungen an den Wänden. Keine Lüftung.

Foto, Lage

Bäckerei, 2 Gefangenearbeitsplätze

Zustand

Diese Räume weisen teilweise starke Abplatzungen infolge Feuchtigkeit an den Wänden und Decken auf und eine regelmässige Sanierung ist notwendig (alle paar Jahre); die Bausubstanz entspricht nicht mehr den gängigen Standards und muss immer wieder durch kleinere Sanierungen aufgewertet werden. Die Räume wurden im Rahmen der Gesamtsanierung der Strafanstalt nicht saniert. Die Rahmenbedingungen entsprechen nicht mehr den heutigen Lebensmittel- und Hygienevorschriften.

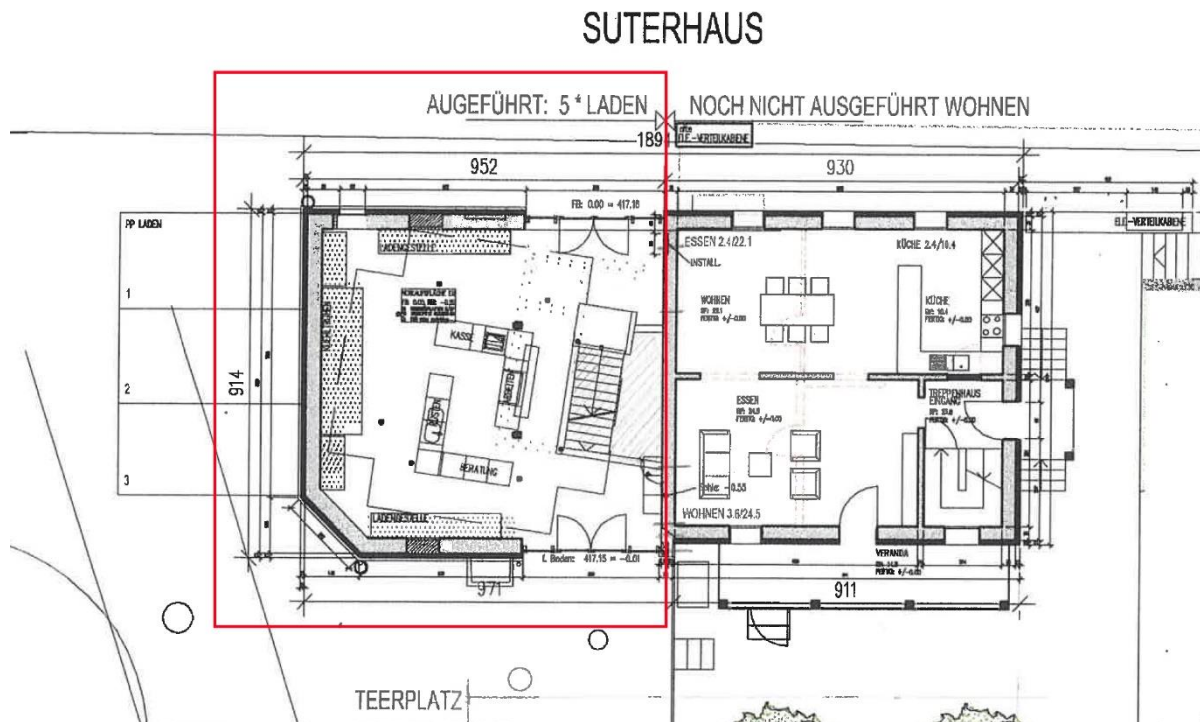
Bäckerei

Feuchtigkeit und Abplatzungen an den Wänden und an der Decke.

2.2 VERKAUFLADEN UND SUTERHAUS

Die folgende Grafik zeigt auf der linken Seite den heutigen Verkaufsladen, auf der rechten Seite das Suterhaus (Wohnbereich).

Abbildung 4: Grundriss Verkaufshaus Bestand



2.2.1 Bestand Verkaufsladen

Die Verkaufs- und Ausstellungsräume befinden sich in einem einwandfreien Zustand. Ebenso alle Nebenräume im Untergeschoss bis auf den Weinkeller, welcher feuchte Stellen und Abplatzungen an den Wänden aufweist. Aufgrund des Zeitpunktes des Ladenausbaus sind keine Schadstoffe zu erwarten. Die Brandschutzvorschriften werden eingehalten. Der ebenerdige Verkaufsbereich ist hindernisfrei zu erreichen.

Der Verkaufsladen kann im heutigen Zustand weiterhin genutzt werden.

2.2.2 Bestand Suterhaus (Wohnbereich)

Der Wohnteil des Suterhauses befindet sich in einem schlechten und verwahrlosten Zustand. Aus Sicherheitsgründen (morsche Fussböden) ist der Zugang in die oberen Stockwerke gesperrt. Zudem wurden bei einer Schadstoffanalyse Asbestrückstände an den Wänden (Fliesenkleber) gefunden, die professionell beseitigt werden müssen. Die Heizung und der Wassererwärmer für das Verkaufshaus befindet sich im Obergeschoss des Wohnteils. Die Leistung der Gasheizung ist nur für den Verkaufsladen ausgelegt. Für den Wohnteil ist keine Leistung vorgesehen.

Mit minimalen Massnahmen könnte das Erdgeschoss als Lagerfläche für den Verkaufsladen genutzt werden.

2.2.3 Bilder und Zustandsbeschreibung

Foto, Lage

Weinkeller



Zustand

Abplatzungen an den Wänden, diverse feuchte Stellen hinter den Gestellen

Verkaufsladen



Das Gebäude ist auf allen Stockwerken in einem guten Zustand, es wurden keine Mängel festgestellt

Foto, Lage

Wohnteil, Laube aussen

**Zustand**

Statik der Laube in schlechtem Zustand

Ehemalige Küche

Abplatzungen an den Wänden

3 RAHMENBEDINGUNGEN

Als Grundlage für die Projektierung dient die Machbarkeitsstudie des Portfoliomanagements der Immobilien Aargau aus dem Jahr 2020. Seitens Immobilien Aargau bestehen aktuell keine Richtlinien, Leitbilder und Vorgaben für Justizvollzugsanstalten.

Die geltende Gesetzgebung sowie die Bestimmungen des SIA und die einschlägigen Normen sind zwingend einzuhalten. Zudem sind jeweils die Vorgaben und Ansprüche des behindertengerechten Bauens und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Die geplante Dislozierung und Erweiterung der heutigen Joghurtherie und Bäckerei, die in der Stossrichtung Internalisierung der Wertschöpfungskette Ur-Produktion-Verarbeitung-Verkauf erarbeitet wurde, soll in einem Neubau (Modulbauweise) realisiert werden. Dafür wurde bereits ein Standort im Perimeter der JVA Lenzburg (Flügel III und IV) ermittelt. Der gewählte Standort und die übrigen Flächen und Gebäude im internen JVA-Perimeter wurden auf Eignung für das geplante Produktionsgebäude geprüft. Geschätzte Kosten und Flächen aus dem Bauprojekt wurden nochmals kritisch durch das Büro für Bauökonomie hinterfragt. Im Rahmen des Vorprojekts wurde eine Kostenschätzung +/-15 % und einer Kostenermittlungstoleranz von ca. 10 % für das geplante Bauvorhaben erstellt.

Die Kosten für den geplanten Ersatzneubau als Verkaufsflächenerweiterung des heutigen 5*-Ladens an der Ammerswilerstrasse, die in der Stossrichtung unter "Neugestaltung Verkaufsprozess und A-VOR" erarbeitet wurden, wurden auch im Rahmen des Bauprojekts ermittelt. Nach der Rückweisung durch den Grossen Rat wegen der zu hohen Erstellungskosten, wurden mögliche Varianten für das Suterhaus untersucht. Es wurde entschieden, die Variante "Zwischennutzung Suterhaus" weiter zu verfolgen.

4 MACHBARKEITSSTUDIE, ANALYSE UND FESTLEGUNG DES STANDORTPERIMETERS

4.1 BAURECHTLICHE GRUNDLAGEN

Das gesamte Areal der JVA, inkl. dem Suterhaus und den Wohnhäusern liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

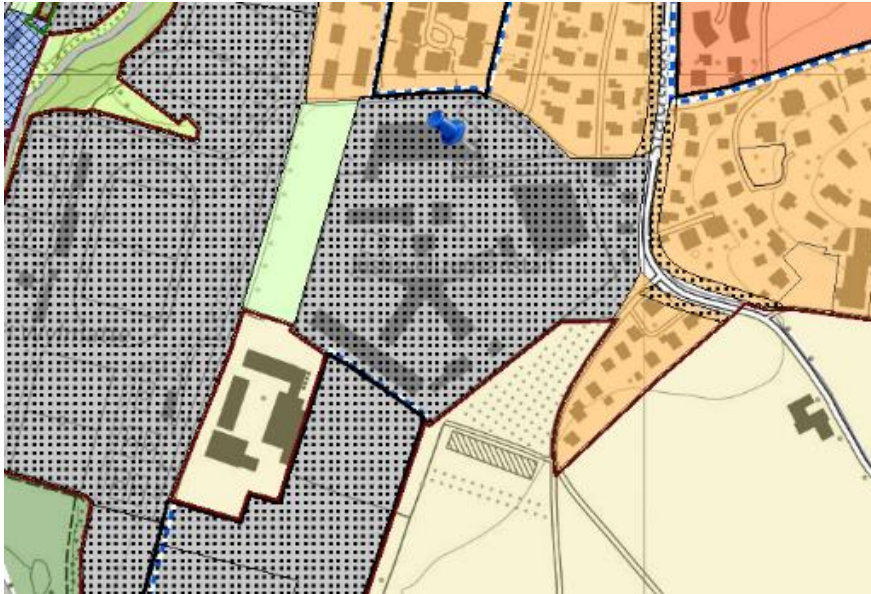
Auszug BNO §25

Art. 1 Nutzung: In den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind vorhandene und künftige dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen zulässig.

Art. 2 Abmessungen: Die Ausnützung, die Gebäudehöhen sowie die Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat festgelegt. Gegen angrenzende Wohn- und Wohn-/Gewerbezone sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

Art. 4 Umgebung Strafanstalt: Der unmittelbar ausserhalb der Gefängnismauern angelegte Streifen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen entlang der Landwirtschaftszone bzw. der mit Gestaltungsplanpflicht belegten Zone für öffentliche Bauten südlich der Anstalt dient nur der Errichtung von Sicherheitseinrichtungen der Anstalt.

Abbildung 5: Ausschnitt Zonenplan



4.2 DENKMALPFLEGE, STÄDTEBAU

Im Innern der Anstalt wird seitens Denkmalpflege eine hohe gestalterische Qualität der Gebäudehülle gefordert. Eine Container-Lösung wird in Frage gestellt.

Für das Suterhaus ist die städtebauliche Situation massgebend. Von einem eingeschossigen Bau im Strassenraum wird abgeraten und auf einen Erhalt der heutigen Volumetrie verwiesen.

4.3 BAURECHTLICHES, BAUVORSCHRIFTEN

4.3.1 Rollstuhlgängigkeit, hindernisfreies Bauen

Öffentlich zugängliche Bauten sollen grundsätzlich hindernisfrei zugänglich sein (SIA 500 Norm zum hindernisfreien Bauen, Behindertengleichstellungsgesetz BehiG).

Dies betrifft die Aussenflächen, die Erschliessung ins Gebäude und im Innern, sowie die Toilettenanlagen.

4.3.2 Vorgaben AWA

Garderoben, Waschanlagen, Toiletten

- In der Regel sind nach Geschlechtern getrennte Anlagen vorzusehen. Eine getrennte Benutzung der gleichen Einrichtungen (die abgeschlossen werden können) ist nur ausnahmsweise zulässig, z.B. in Betrieben mit einer kleinen Anzahl gleichzeitig beschäftigter Arbeitnehmer/innen (bis zu 10 Personen) mit wenig verschmutzender Tätigkeit, wie Bürobetriebe etc.

Toiletten

Grundlegendes

- in separaten Räumen einzurichten
- Toiletten sollen nicht über Garderoben zugänglich sein
- von den Garderoben durch Wände vollständig abzutrennen, Wand von Boden bis Decke
- öffentlich zugängliche Toiletten sollen nicht als Personaltoiletten dienen
- die Entfernung vom Arbeitsplatz soll nicht mehr als 100m oder eine Geschosshöhe betragen

Anzahl

- bis zu 10 Beschäftigte eine Toilette und ein Pissoir für die Männer, eine Toilette für Frauen
- bis zu 50 Beschäftigte eine Toilette und ein Pissoir für je 15 Männer und eine Toilette für 10 Frauen
- Allgemeines

- Toiletten und Pissoirs sind von Arbeitsräumen durch einen Vorraum abzutrennen. Ausser sie sind von Treppenhäusern oder Gängen aus zugänglich.
- natürlich oder künstlich zu lüften
- es ist mindestens ein 5-facher Luftwechsel vorzusehen

Einrichtungen

- im Vorraum oder in unmittelbarer Nähe sind Einrichtungen zum Waschen und Trocknen der Hände anzuordnen
- Waschbecken mit fliessend Wasser
- flüssiges Reinigungsmittel und Handtücher oder Rollen aus Papier

Ess- und Aufenthaltsgelegenheiten

- wenn ein Bedürfnis besteht, sind dem Personal Ess- und Aufenthaltsgelegenheiten zur Verfügung zu stellen.
- insbesondere gilt dies bei Nacht- oder Schichtarbeit, wenn Arbeitnehmende starken Verschmutzungen, giftigen, brandgefährlichen oder explosionsgefährlichen Stoffen ausgesetzt sind
- in Betrieben mit fensterlosen Arbeitsplätzen
- bei starker Hitze- oder Kälteexposition
- wenn regelmässig und häufig stehende Arbeit verrichtet wird

Ist ein Aufenthaltsraum nicht nötig:

- Sitzgelegenheit mit Rückenlehne und Tisch vorsehen
- nicht in unmittelbarer Nähe des Arbeitsplatzes
- bei Schicht-, Nachtarbeit und insbesondere bei Piquet Dienst sollte eine Ruhegelegenheit vorhanden sein

4.3.3 Vorgaben und Vorschriften bezgl. Hygiene

Gesetzliche Grundlagen gem. Lebensmittelgesetz (LMG), Lebensmittel- und Gebrauchsgegenständeverordnung (LGV) und Hygieneverordnung (HyV) sind einzuhalten.

Räume

- leicht zu reinigen und erforderlichenfalls desinfizierbar
- Boden- und Wandbeläge müssen wasserundurchlässig, wasserabstossend und abriebfest sein und auch nichttoxischem Material
- auf Holz ist weitgehend zu verzichten
- Abwasserleitungssysteme müssen das Risiko der Kontamination von Lebensmittel vermeiden

Belüftung

- natürliche oder mechanische Belüftung
- Filter oder ähnl. müssen leicht zugänglich sein
- Räume sind vor erwärmender Sonneneinstrahlung zu schützen

Beleuchtung

- Verarbeitungsräume ≥ 500 Lux
- Lagerräume ≥ 100 Lux
- Treppen ≥ 150 Lux

Insektenschutzgitter

- Fenster und Türen in Produktions- und Lagerräumen zum Öffnen und Lüften sind, müssen mit Insektenschutzgitter versehen werden

Handwaschgelegenheiten

- mit mischbarer Kalt- und Warmwasserzufuhr mit Arm-/Handbedienung oder kontaktlos

- Spender für Seife/Desinfektionsmittel und Einweghandtücher

Garderoben und Toiletten

- Umkleieräume und Einrichtungen zur Pflege der persönlichen Hygiene müssen verfügbar sein
- Putzräume/Putzschränke
- Immer getrennt von Lebensmitteln in dafür bestimmten Räumen und Schränken gelagert

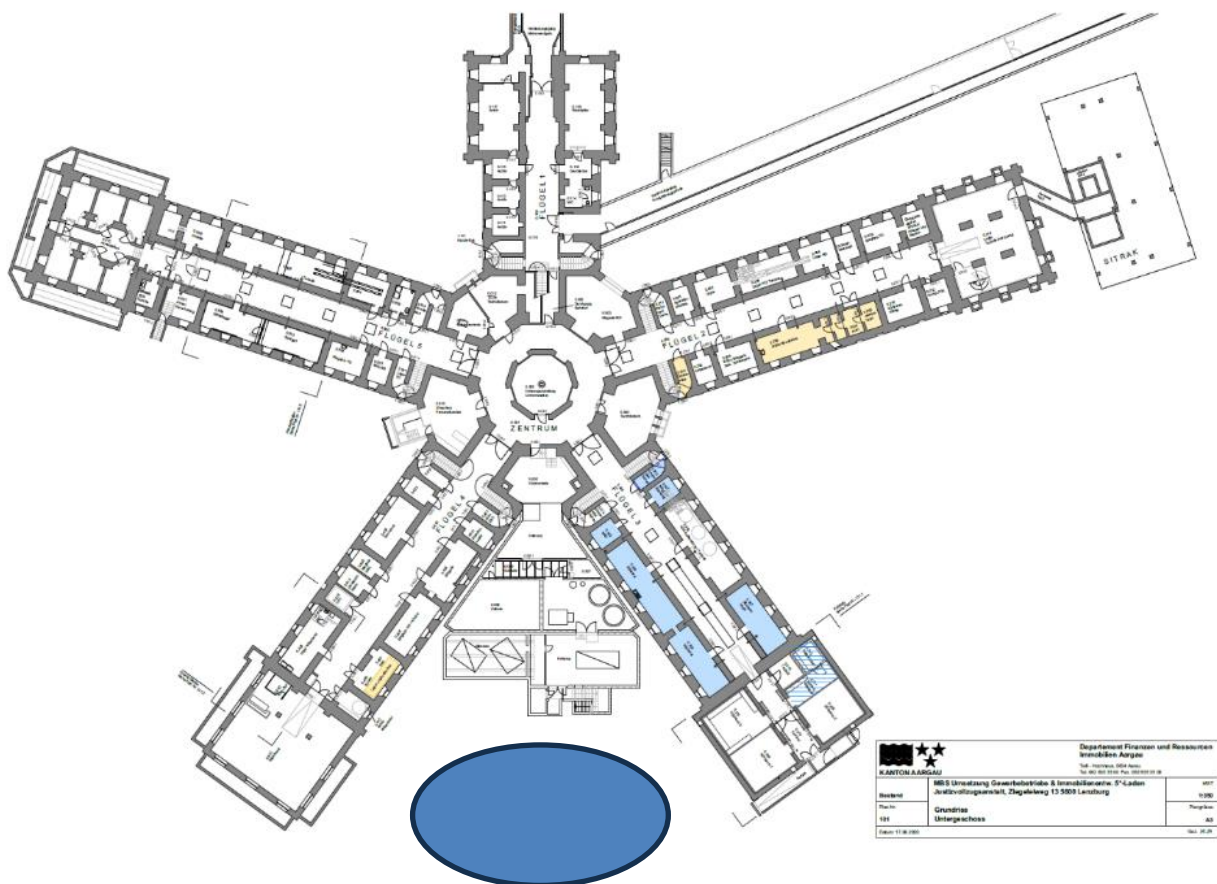
Trennung rein/unrein

- Rohe, nicht genussfertige Lebensmittel sind von genussfertigen Lebensmitteln getrennt aufzubewahren (möglichst separate Lager- und Kühlräume)
- Bei der Verarbeitung und Zubereitung sind zur Abgrenzung geeignete Vorkehrungen zu treffen
- Geschirrwaschmaschine mit automatischer Dosieranlage abgetrennt von der Verarbeitung platzieren

4.4 STANDORTEVALUATION JOGHURTERIE & BÄCKEREI

4.4.1 Gewählter Standort

Abbildung 6: Standortwahl zwischen Flügel III und IV



4.4.2 Architektonische Lösung

Das von am-architektur GmbH, Lenzburg vorgeschlagene Prinzip basiert auf einem einfachen, funktional gehaltenen Holzbau, welches in Modulbauweise angefertigt werden soll. Die Betonplatte soll als

einziges Element vor Ort in RC-Beton erstellt werden. Dadurch können schlanke Bauabläufe und eine reibungslose Anlieferung garantiert werden.

Abbildung 7: Visualisierung Produktionsgebäude



Das Gebäude ist aus horizontalen Platten und Stützen aufgebaut, was hohe Planungs- und Nutzungsflexibilität gewährleistet, und soll als einfacher, funktionaler Holzbau mit einem hohen Grad an Vorfabrikation umgesetzt werden. Die Gebäudehöhe wird so niedrig wie möglich gehalten. Im Kern befinden sich die Erschliessung und die Steigzonen. Der Stützenraster gewährt eine freie Fassadengestaltung, sowie eine hohe Flexibilität für künftige Nutzungsanpassungen. In die vorgefertigten und segmentierten Fassadenelemente können je nach Bedarf Fenster, Türen und Tore und weitere Nutzungselemente eingebaut werden.

Das Dach besteht aus einer überdämmten und vorgefertigten Rippen-Plattenkonstruktion und soll durch die Auskragung die Fassadenelemente vor der Witterung schützen. Einzig die Bodenplatten, Kellerwände und Bodenplatte Untergeschoss sind in RC-Beton vor Ort erstellt. Im Innern werden die Oberflächen möglichst roh belassen. Der Boden wird als homogener, abriebfester Holzzementboden gegossen. Dieser ist unterhaltsarm, hygienisch und robust.

4.4.3 Gebäudetechnik

Elektroanlagen

Im Untergeschoss wird eine neue Elektrohauptverteilung eingerichtet. Die Notlichtanlage erfolgt mit Zentral-Akku für Fluchtwege und Technikräume. Die Wechselrichteranlage für die PV-Anlage wird im Untergeschoss installiert. Auf dem Dach wird zudem eine Blitzschutzanlage errichtet. Funktionale und robuste Leuchten sorgen für das entsprechende Kunstlicht. Die Brandmeldeanlage, die Einbruchmeldeanlage und Intercom-Anlage werden erweitert und garantieren den Vollschutz und interne Kommunikation. Für das Produktionsgebäude wird ein autonomes Steuersystem (KNX) aufgebaut. Die Integration des neuen Gebäudes in die bestehende Sicherheitssystemlandschaft ist sichergestellt.

Heizung Lüftung, Klima

Die Energie im Fünfstern wird aktuell über Holzschnitzelanfeuerung generiert. Das neue Produktionsgebäude soll ebenfalls an dieses Wärmenetz angeschlossen werden. Parallel zu diesem Projekt läuft eine Studie, bei der ein Anschluss des gesamten Areals ans Fernwärmenetz überprüft wird. Beide Teilprojekte werden Anschlüsse für die Fernwärme vorsehen.

Die Wärmeabgabe in den Produktionsräumen erfolgt über die Lüftungsanlagen. Die Räume sind durchwegs mechanisch gelüftet. Für die Erzeugung der gewerblichen Kälte wird eine Kühlanlage installiert. Eine Wärmerückgewinnung garantiert einen wirtschaftlichen Betrieb.

4.4.4 Sanitäranlagen

Robuste Sanitäre Anlagen garantieren einen einfachen Unterhalt. Die Zuleitung der Erschliessung erfolgt ab bestehendem 5-Stern. Eine Wasserenthärtungsanlage garantiert die gewerblich geforderten Härtegrade der Armaturen.

4.4.5 Kanalisation

Die bestehende Kanalisation wird überbaut und entsprechend geschützt.

4.4.6 Betriebseinrichtungen

Die Analyse der Betriebseinrichtungen hat gezeigt, dass diverse Anlagen end of life sind. Diese müssen entsprechend ersetzt werden. Ebenso werden die entsprechenden Räume für die Betriebseinrichtungen zur Verfügung stehen, wie beispielsweise Mehlsilos für die Mehlbevorratung.

5 KOSTENPLAUSIBILISIERUNG JOGHURTERIE & BÄCKEREI

5.1 VORGEHEN UND ÜBERPRÜFUNG

Für die in der Botschaft erwähnte Plausibilisierung der Kosten wurde folgendes Vorgehen durch das Büro für Bauökonomie AG gewählt:

1. Anpassung des Kostenvoranschlages der am-architektur GmbH an die Teuerung und MWST
2. Erstellen einer Schattenberechnung (Ausmasse erstellen, Verpreisung mit eigenen Benchmarks)
3. Plausibilisierung mit Vergleich nach BKP-Gliederung
4. Abgleich / Besprechung der Differenzen mit dem Kanton Aargau

5.2 FAZIT DER KOSTENPLAUSIBILISIERUNG

Die Plausibilisierung zur Kostenberechnung des Bauprojektes Produktionsgebäude Justizvollzugsanstalt (JVA), Lenzburg zeigt, dass die Kostenberechnung der am-architektur GmbH weitestgehend korrekt erstellt wurde.

Im Vergleich zur Berechnung des Büros für Bauökonomie AG (BfB AG) kommt die Kostenberechnung der am-architektur GmbH leicht tiefer (-2,3%) zu liegen. Es gibt innerhalb der BKP-Positionen verschiedene Differenzen, was grösstenteils auf unterschiedliche Kostenzuordnungen zurückzuführen ist. Diese Differenzen heben sich grösstenteils auf.

Fazit Büro für Bauökonomie:

“Eine Optimierung des Gebäudes ist schwierig, da das Gebäude an sich schon sehr kompakt und effizient ist. Zudem sind die ausserordentlichen Elemente wie Vordach, Holzbaukonstruktion und Raumhöhe aufgrund der Vorgaben gesetzt.”

5.3 NACHBEARBEITUNG DURCH AM-ARCHITEKTUR GMBH

Im Anschluss an die Kostenplausibilisierung hat die am-architektur GmbH nochmals alle Positionen überprüft und folgt der Empfehlung vom Büro für Bauökonomie und erhöht die Werte der vorgeschlagenen Positionen um 2,3%. Die Grundrisse (Flächen) bleiben alle gleich und sind am Ende dieses Projektberichts angehängt.

6 VARIANTENUNTERSUCHUNG SUTERHAUS

6.1 VORGEHEN UND ÜBERPRÜFUNG

Nach dem Rückweisungsantrag und dem Auftrag alle möglichen Optionen beim Suterhaus zu überprüfen, wurde am-architektur GmbH beauftragt, die Kosten für folgende, von den Immobilien Aargau vorgeschlagene Optionen zu ermitteln:

1. Zwischennutzung Suterhaus
2. Abbruch Suterhaus und Neubau Wohnhaus
3. Sanierung Suterhaus als Wohnhaus
4. Abbruch Suterhaus und Sicherung des bestehenden Verkaufsladens
5. Abbruch Suterhaus und eingeschossiger Anbau (inkl. Sicherung des bestehenden Verkaufsladens)
6. Abbruch Suterhaus mit Neubau Verkaufsladen (ohne Obergeschossausbau und Lift)

6.2 VARIANTENENTSCHEID

Nach gründlicher Kostenüberprüfung aller oben aufgeführten Varianten wurde festgestellt, dass lediglich mit der Variante "Zwischennutzung Suterhaus" erhebliche Kosteneinsparungen erreicht werden können. Diese Variante sieht vor, das Suterhaus mit Minimalmassnahmen zu sichern und eine optische Auffrischung der Fassade vorzunehmen. Dazu soll ein Durchbruch zum Verkaufsladen eingeplant werden, damit die Räumlichkeiten im Suterhaus als zusätzliche Lagerfläche dienen können. Die Fassade soll durch kleinere Arbeiten wieder so instandgesetzt werden, dass das Haus nicht mehr abrisstbedürftig aussieht.

Abbildung 8: Überprüfte und verworfene Varianten 1-6

							
		Zwischennutzung Suterhaus (+/- 25%)	Variante Wohnhaus (+/- 15%)	Variante Abbruch Suterhaus (+/- 15%)	Variante Anbau eingeschoss (+/- 25%)	Variante Neubau ohne Ausbau (Lift + OG) (+/- 15%)	Variante Sanierung Wohnhaus (+/- 15%)
		exkl. Mwst.	exkl. Mwst.	exkl. Mwst.	exkl. Mwst.	exkl. Mwst.	exkl. Mwst.
0	Grundstück	0	0	0	70'000	70'000	70'000
1	Vorbereitung	1'000	119'000	107'000	122'000	126'000	74'000
2	Gebäude	166'000	1'389'000	190'000	1'242'000	1'594'000	1'521'000
3	Betriebseinrichtungen	0	0	0	400'000	400'000	0
4	Umgebung	0	50'000	50'000	50'000	50'000	50'000
5	Baunebenkosten	3'000	25'000	7'000	25'000	35'000	34'000
6	Reserve	12'000	144'000	24'000	170'000	204'000	157'000
7	Kostenermittlungstoleranz	8'000	173'000	38'000	201'000	241'000	184'000
9	Ausstattung	0	0	0	0	0	0
Total		190'000	1'900'000	416'000	2'280'000	2'720'000	2'090'000

6.3 FAZIT

Die Variante "Zwischennutzung Suterhaus" erweist sich als die günstigste aller vorgeschlagenen Varianten und wird aus diesem Grund weiterverfolgt. Das Suterhaus wird statisch gesichert und durch Minimalmassnahmen optisch aufgewertet. Das Erdgeschoss kann nach diesem Eingriff dank des Durchbruchs als zusätzliche Lagerfläche für den Verkaufsladen benutzt werden.

7 AKTUELLE PLÄNE PRODUKTION

Abbildung 9: Untergeschoss Produktionsgebäude

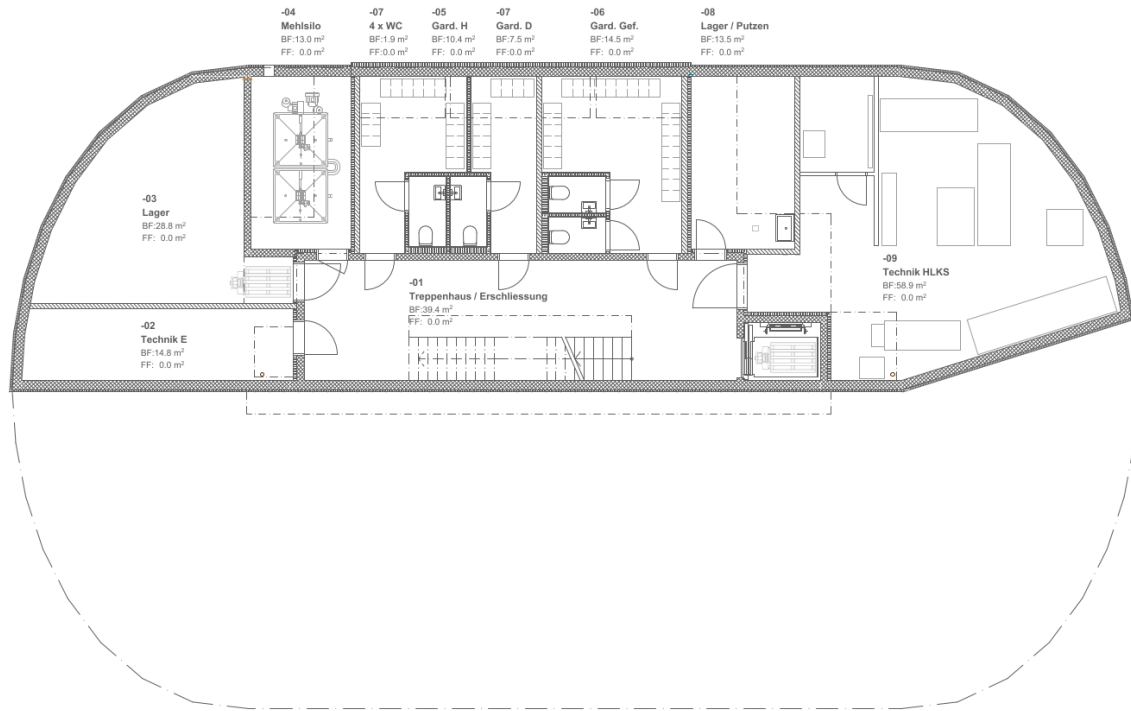


Abbildung 10: Erdgeschoss Produktionsgebäude

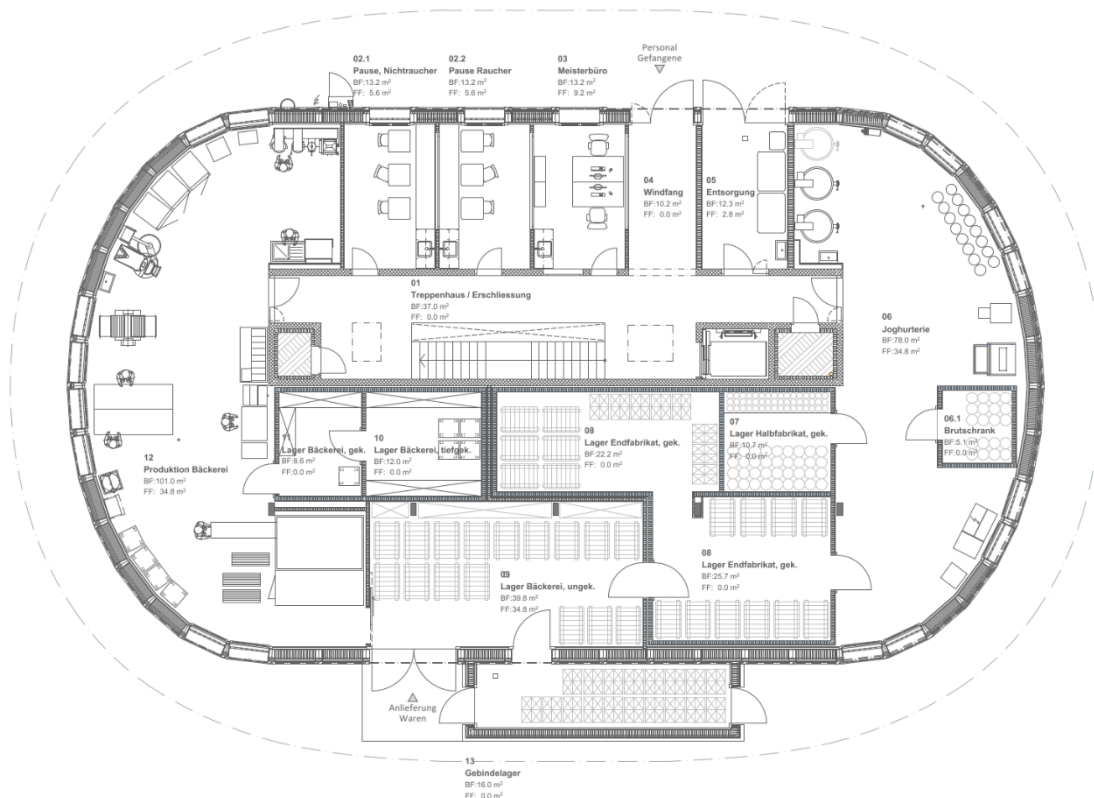


Abbildung 11: Dachaufsicht Produktionsgebäude

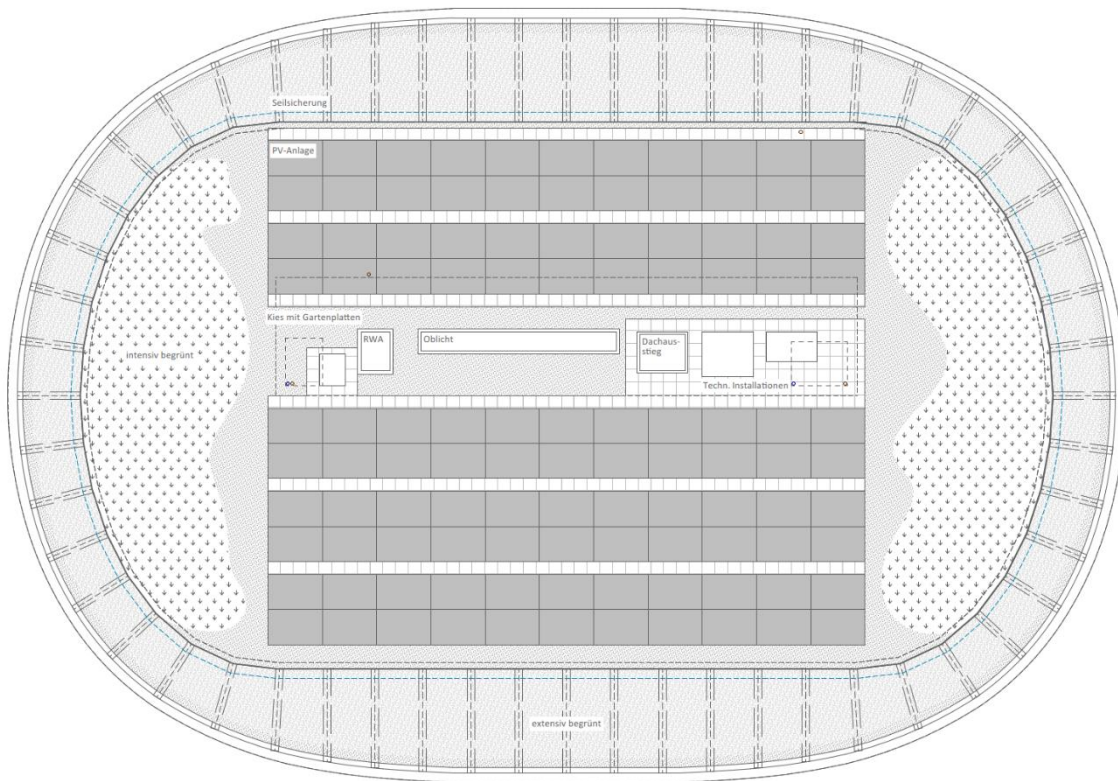


Abbildung 12: Schnitte Produktionsgebäude

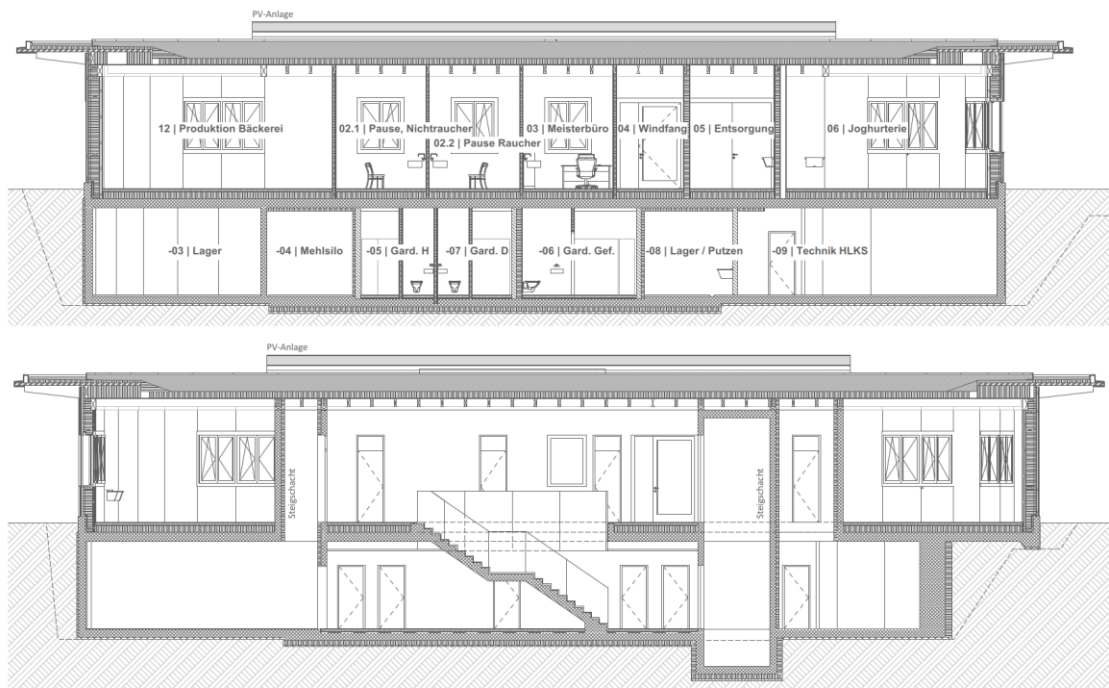
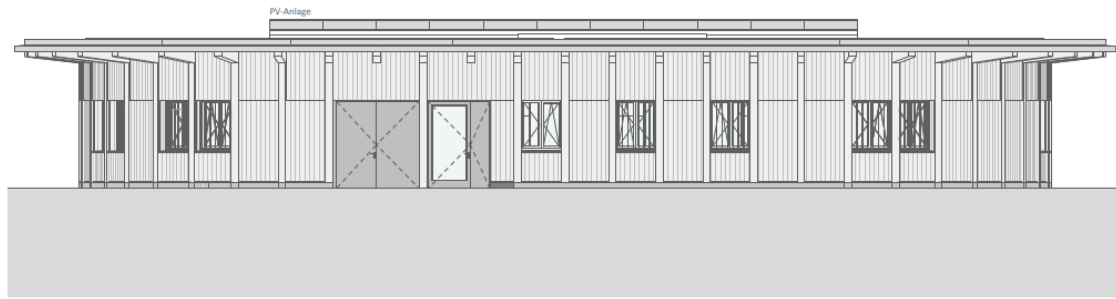
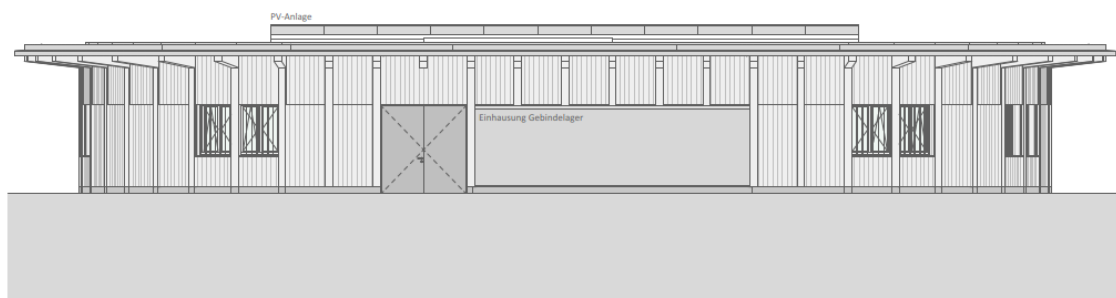


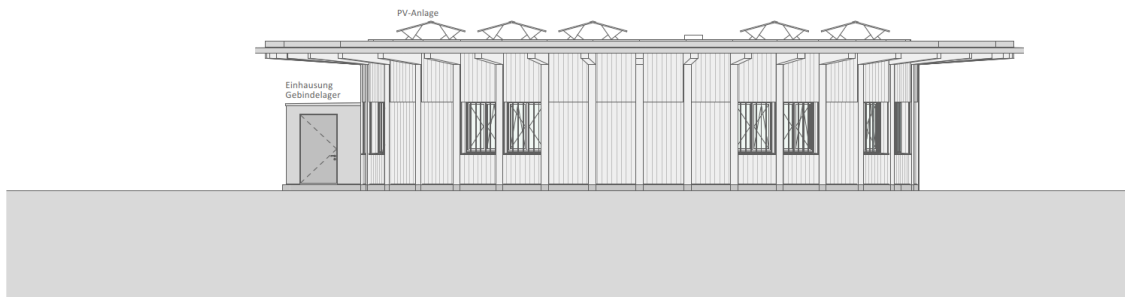
Abbildung 13: Ansichten Produktionsgebäude



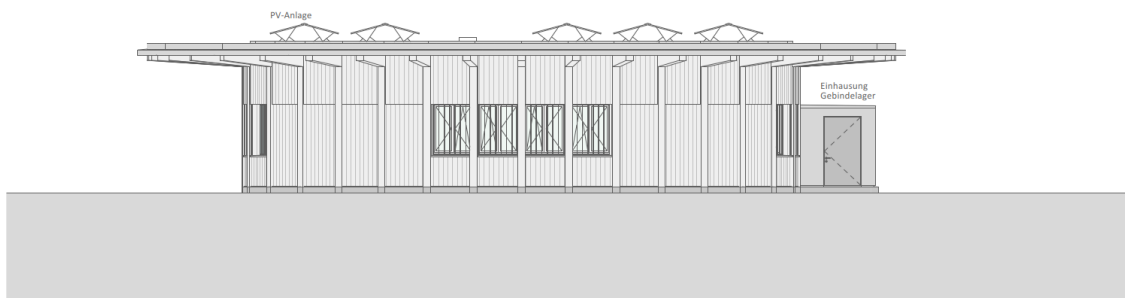
Fassadenansicht Nord



Fassadenansicht Süd



Fassadenansicht Ost



Fassadenansicht West