

GEMEINDE

**NEUHAUSEN
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall
www.neuhausen.ch



GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 14. März 2023

**Bericht und Antrag
betreffend**

Investitionsabrechnung Projekt Neubau Doppelkindergarten Rheingold auf dem Grundstück GB Nr. 1045

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

1. Ausgangslage

Für den Neubau des Doppelkindergartens Rheingold auf dem Grundstück GB Nr. 1045 bewilligten die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger von Neuhausen am Rheinfall an der Gemeindeabstimmung vom 21. Mai 2017 einen Kredit von Fr. 2.3 Mio. inklusive MwSt. und ohne Teuerung.

2. Dem Einwohnerrat wird die nachstehende Investitionsabrechnung zur Genehmigung unterbreitet:

Für die Beschaffung wurden folgende Transaktionen getätigt:

Projekt	Jahr	INV2001	Gemeindeabstimmung inkl. Teuerung und MwSt.	Kosten Abrechnung inkl. MwSt.	Kostenunter- schreitung inkl. MwSt.
Neubau Doppelkindergarten Rheingold	2017 bis 2021	Kredit	2'351'008.05	1'826'730.90	524'277.15

2.1 Kostenaufschlüsselung

Projekt	Jahr	Bewilligter Kredit Gemeindeabstimmung inkl. MwSt. ohne Teuerung	Kosten Abrechnung inkl. MwSt.	Kostenunter- schreitung inkl. MwSt.
Neubau Doppelkinder- garten Rheingold				
Konto INV2001	2017	2'300'000.00	35.30	
Gemeindeabstimmung	2018		524'431.40	
vom 21. Mai 2017	2019		1'243'894.60	
	2020		29'869.05	
	2021		28'500.55	
			1'826'730.90	
Total Anlagekosten			1'826'730.90	
Kredit ohne Teuerung		2'300'000.00		
Teuerung gemäss Zürcher Index der Wohn- baupreise (April 2016 99.2 Punkte, April 2021 101,4 Punkte)		51'008.05		
Total Kredit inkl. Teuerung und MwSt.		2'351'008.05		524'277.15

Die Kosten für den Neubau des Doppelkindergarten Rheingold wurden gegenüber den in der Volksabstimmung genannten Werten um 22,3 % unterschritten.

3. Begründung der Kostenunterschreitung

a) Am 21. Mai 2017 haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall dem Neubau Doppelkindergarten Rheingold mit einem Kredit von Fr. 2'300'000.-- bewilligt.

b) Die in der Botschaft ausgewiesene Kostenungenauigkeit von +/-15 % resp. Fr. 244'500.--, sowie der Betrag von Fr. 55'500.-- für Unvorhergesehenes mussten nicht in Anspruch genommen werden.

c) Da sich anstelle eines Provisoriums mit einer Containerlösung eine Mietlösung in bestehenden Räumlichkeiten ergab, reduzierten sich die Kosten um rund Fr. 120'000.--.

d) Die restlichen Einsparungen von rund Fr. 104'277.15 ergaben sich durch Optimierungen des Projekts während der Ausführungsplanung, Vergabeerfolge, Überprüfung und Anpassungen von Bauteilen (z.B. Oberlichter) sowie nicht aktivierbare Eigenleistungen (z.B. Spielplatzbau durch TBN).

Der Subventionsbeitrag vom Erziehungsdepartement des Kantons Schaffhausen beträgt Fr. 267'883.80.

4. Abnahme Bauabrechnung

4.1 Zuständigkeit

Da es sich beim Projekt Neubau Doppelkindergarten Rheingold auf dem Grundstück GB Nr. 1045, Rheingoldstrasse 42, 8212 Neuhausen am Rheinfall, um eine Investition mit Volksbeschluss handelt, erfolgt gemäss Weisungen zur Erstellung von Investitionsabrechnungen vom 4. März 2014 (NRB 611.104) eine Prüfung von der Geschäftsprüfungskommission mit Einbezug der Revisionsstelle. Der Einwohnerrat hat nach Art. 73 Abs. 2 des Gemeindegesetzes vom 17. August 1998 (SHR 120.100) abschliessend über die Investitionsabrechnung zu befinden.

Der Gemeinderat hat am 14. Juni 2022 die Investitionsabrechnung Neubau Doppelkindergarten Rheingold genehmigt und an die BDO AG weitergeleitet. Die BDO hat ihren Bericht über die tatsächlichen Feststellungen bezüglich der Investitionsabrechnung Neubau Doppelkindergarten Rheingold mit Datum vom 21. September 2022 zuhanden des Gemeinderates der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall verfasst. Dieser ist dem Bericht und Antrag betreffend Investitionsabrechnung Projekt «Neubau Doppelkindergarten Rheingold auf dem Grundstück GB Nr. 1045, Rheingoldstrasse 42, 8212 Neuhausen am Rheinfall» beigelegt. Die BDO hat auftragsgemäss die Prüfungshandlungen auf Basis von Stichproben bezüglich der Investitionsabrechnung Neubau Doppelkindergarten Rheingold vorgenommen. Sie kam zum Ergebnis, dass einerseits die Stichproben zu keinen besonderen Feststellungen und Bemerkungen Anlass gibt und andererseits die Aufstellung der Minderkosten mit den dazugehörigen Erläuterungen plausibel sind.

4.2 Stellungnahme der Geschäftsprüfungskommission

Die vorliegende Bauabrechnung Doppelkindergarten Rheingold und der in Auftrag gegebene Bericht über die tatsächlichen Feststellungen der externen Kontrollstelle BDO AG, St. Gallen wurden der GPK per anfangs Januar zugestellt und an der Sitzung vom 09. Februar 2023 besprochen.

Die Abrechnung ergibt eine, gemessen an den Gesamtkosten, doch recht erstaunliche Kostenunterschreitung von über einer halben Million SFr. Eine Kostenunterschreitung ist An und Für sich erfreulich. Die GPK fragt sich allerdings, ob etwas zu grosszügig budgetiert wurde. Es stellt sich zudem die Frage, warum der Kantonsbeitrag nicht im Voraus genauer beziffert werden kann.

Die GPK konnte feststellen, dass die Kostenunterschreitung nicht zu Lasten der Bauqualität, oder Bau- und Infrastruktur erfolgte, sondern grösstenteils durch eine kostengünstigere als die ursprünglich vorgesehene Lösung für das Provisorium.

Die GPK stimmt der vorliegenden Bauabrechnung einstimmig zu und dankt dem Gemeinderat für die fristgemässe und kostengünstige Erledigung des Bauvorhabens.

5. Antrag

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident

Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

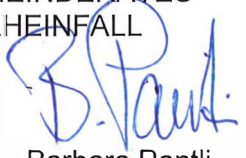
Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Gemeinderat folgenden Antrag:

Die Investitionsabrechnung für das Projekt Neubau Doppelkindergarten Rheingold auf dem Grundstück GB Nr. 1045, Rheingoldstrasse 42, 8212 Neuhausen am Rheinfall wird gutgeheissen.

Mit freundlichen Grüssen

NAMENS DES GEMEINDERATES
NEUHAUSEN AM RHEINFALL


Felix Tenger
Gemeindepräsident


Barbara Pantli
Gemeindeschreiberin

Beilagen:

- Bericht BDO an den Gemeinderat vom 21. September 2021

An den Gemeinderat der

Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall

8212 Neuhausen am Rheinfall

Bericht über tatsächliche Feststellungen bezüglich der Bauabrechnung Doppelkindergarten Rheingold

21. September 2022
21126342/daf/era

Bericht über tatsächliche Feststellungen an den Gemeinderat der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall

Auftragsgemäss haben wir die mit Ihnen vereinbarten, unten aufgeführten Prüfungshandlungen bezüglich der Bauabrechnung Doppelkindergarten Rheingold (laut beiliegendem Gemeinderatsprotokoll vom 14. Juni 2022 "INV2001 Investitionsabrechnung Neubau Doppelkindergarten Rheingold") vorgenommen.

Unseren Auftrag führten wir nach dem Schweizer Prüfungsstandard 920 «Vereinbarte Prüfungshandlungen bezüglich Finanzinformationen» aus. Wir erlangten angemessene Prüfungsnachweise auf der Basis von Stichproben. Unsere Prüfungshandlungen dienten einzig dem Zweck, Ihnen eine Beurteilung der Bauabrechnung Doppelkindergarten Rheingold zu ermöglichen, und lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Wir stellten fest, ob der Kreditrahmen eingehalten worden ist und allfällige Abweichungen und die dazugehörigen Erläuterungen plausibel sind.
2. Wir klärten ab, ob allfällige Zusatzkredite notwendig gewesen wären bzw. gesprochen wurden.
3. Wir stellten fest, ob die Rechnungen (materiell und formell) korrekt visiert worden sind.
4. Wir stellten fest, ob die Rechnungen korrekt und vollständig verbucht worden sind.
5. Wir stimmten stichprobenweise die Kostenzusammenstellung (Bauabrechnung vom 25. November 2021 "Neubau Doppelkindergarten Rheingoldstrasse 42, GB Nr. 1045, 8212 Neuhausen am Rheinflall") mit den Rechnungen ab.

Unsere Feststellungen sind folgende:

- Zu 1. Der Kredit für den Neubau des Doppelkindergartens Rheingold beträgt TCHF 2'300 und wurde durch die Bürgerschaft an der Volksabstimmung vom 21. Mai 2017 angenommen.

Unter Berücksichtigung der Teuerung gemäss Zürcher Index der Wohnbaupreise vom April 2016 mit 99.2 Punkten bis April 2021 mit 101.4 Punkten (Basis April 2010 mit 100 Punkten) beträgt der zugestimmte Kredit TCHF 2'351. In der Abstimmungsfrage basierte der Kredit aber auf dem Stand des Zürcher Indexes der Wohnbaupreise vom April 2016 mit 99.4 Punkten (Basis Oktober 2015 mit 100 Punkten). Der zugestimmte Kredit unter Berücksichtigung der Teuerung gemäss Vorlage/Botschaft würde TCHF 2'346 betragen. Die Differenz von rund TCHF 5 erachten wir als unwesentlich.

Dem zugestimmten Kredit von TCHF 2'351 stehen effektive Kosten von TCHF 1'827 gegenüber. Daraus resultiert eine Kreditunterschreitung von TCHF 524. Die Zusammenfassung auf der ersten Seite des beiliegenden Gemeinderatsprotokolls vom 14. Juni 2022 "INV2001 Investitionsabrechnung Neubau Doppelkindergarten Rheingold" ist nicht korrekt, weil darin der zugestimmte Kredit von TCHF 2'351 (exklusive Kantonssubventionen) mit den effektiven Kosten von TCHF 1'559 (inklusive Kantonssubventionen) verglichen wird. Die Kostenaufschlüsselung auf der zweiten Seite des beiliegenden Gemeinderatsprotokolls vom 14. Juni 2022 "INV2001 Investitionsabrechnung Neubau Doppelkindergarten Rheingold" ist korrekt dargestellt.

Die Begründungen der Kostenunterschreitung gemäss Abschnitt 3 des beiliegenden Gemeinderatsprotokolls vom 14. Juni 2022 "INV2001 Investitionsabrechnung Neubau Doppelkindergarten Rheingold" sind unseres Erachtens plausibel.

- Zu 2. Aufgrund der Kostenunterschreitung war ein Zusatzkredit nicht notwendig.
- Zu 3. Unsere Stichproben hinsichtlich korrekter Visierung der Rechnungen ergaben keine besonderen Feststellungen.
- Zu 4. Unsere Stichproben hinsichtlich richtiger und vollständiger Verbuchung der Rechnungen gaben mit folgender Ausnahme zu keinen besonderen Bemerkungen Anlass.

Wir haben festgestellt, dass Eigenleistungen in der Höhe von rund TCHF 14 für den Bau des Spielplatzes durch die Technischen Betriebe Neuhausen am Rheinfall (TBN) nicht berücksichtigt bzw. aktiviert wurden. Hingegen bei der in der Vergangenheit erstellten und durch uns geprüften Bauabrechnung Werkhof Chlaffental wurden für interne Gärtnereleistungen Eigenleistungen von rund TCHF 18 berücksichtigt bzw. aktiviert. Daher empfehlen wir, für zukünftige Projekte eine stetige Handhabung der Eigenleistungen sicherzustellen, um dem Stetigkeitsprinzip gerecht zu werden. Zwischenzeitlich wurde folgende Bestimmung in einer internen Aktennotiz durch den Gemeindepräsidenten und den Zentralverwalter festgehalten: Künftig werden Eigenleistungen mit einem Wert von mehr als TCHF 50 aktiviert und auf das Investitionsprojekt gebucht.

Zu 5. Unsere stichprobenweisen Abstimmungen der Kostenzusammenstellung (Bauabrechnung) mit den Rechnungen gaben zu keinen besonderen Bemerkungen Anlass.

Da die oben aufgeführten Prüfungshandlungen weder eine Prüfung noch eine Review in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards (PS) darstellen, geben wir keine Zusicherung über die Bauabrechnung Doppelkindergarten Rheingold ab.

Hätten wir zusätzliche Prüfungshandlungen, eine Prüfung oder eine Review des Abschlusses in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards (PS) vorgenommen, hätten wir möglicherweise andere Sachverhalte festgestellt und Ihnen darüber berichtet.

Unser Bericht dient einzig dem oben dargelegten Zweck und Ihrer Information. Er darf zu keinem anderen Zweck verwendet und keiner anderen Partei abgegeben werden. Er bezieht sich nur auf die oben bezeichneten Positionen und Konten und nicht auf irgendeinen Abschluss der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall als Ganzes.

St. Gallen, 21. September 2022

BDO AG

Daniel Frei
dipl. Wirtschaftsprüfer

ppa. Elia Rada
dipl. Wirtschaftsprüfer

Beilagen

- Gemeinderatsprotokoll vom 14. Juni 2022 "INV2001 Investitionsabrechnung Neubau Doppelkindergarten Rheingold"
- Bauabrechnung vom 25. November 2021 "Neubau Doppelkindergarten Rheingoldstrasse 42, GB Nr. 1045, 8212 Neuhausen am Rheinfall"



Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall Protokollauszug vom 14. Juni 2022

Sitzung Nr. 25

Betrifft: Baureferat;
INV2001 Investitionsabrechnung Neubau Doppelkindergarten Rheingold

1. Ausgangslage

Für den Neubau des Doppelkindergartens Rheingold wurde an der Abstimmung vom 21. Mai 2017 ein Kredit von Fr. 2.3 Mio. inklusive MwSt. genehmigt. Die Subventionen des Erziehungsdepartements des Kantons Schaffhausen sind mit geschätzten Betrag von 15 bis 20% nicht berücksichtigt. Der Kredit ist mit dem Zürcher Baukostenindex an die Teuerung anzupassen.

Fr. 2'300'000.-- x 101.4 (Index April 2021)

_____ = Fr. 2'351'008.05

99.2 (Index April 2016 = Vorlage)

a) Dem Gemeinderat wird die nachstehende Investitionsabrechnung zur Genehmigung und Weiterleitung zur Überprüfung an die BDO unterbreitet. Für die Beschaffung wurden folgende Transaktionen getätigt:

Projekt	Jahr	INV2001	Gemeindeabstimmung inkl. Teuerung und MwSt.	Kosten Abrechnung inkl. MwSt.	Kostenunter- schreitung
Neubau Doppelkindergarten Rheingold	2017 bis 2021	Kredit	Fr. 2'351'008.05	Fr. 1'558'847.10	Fr. 792'160.95

2. Kostenaufschlüsselung

Projekt	Jahr	Bewilligter Kredit Gemeindeabstim- mung inkl. MwSt.	Kosten Abrechnung inkl. MwSt.	Kostenunter- schreitung
Neubau Doppelkindergar- ten Rheingold				
Konto INV2001	2017	Fr. 2'300'000.--	Fr. 35.30	
Volksabstimmung vom	2018		Fr. 524'431.40	
21. Mai 2017	2019		Fr. 1'243'894.60	
	2020		Fr. 29'869.05	
	2021		Fr. 28'500.55	
Total Anlagekosten			Fr. 1'826'730.90	
Kredit ohne Teuerung		Fr. 2'300'000.00	Fr. 1'826'730.90	
Teuerung gemäss Zürcher Index der Wohnbaupreise (April 2016 99.2 Punkte, April 2021 101,4 Punkte)		Fr. 51'008.05		
Total Kredit inkl. Teuerung		Fr. 2'351'008.05		Fr. 524'277.15

Die Kosten für den Neubau des Doppelkindergarten Rheingold wurden gegenüber den in der Volksabstimmung genannten Werten um 22.3 % unterschritten.

3. Begründung der Kostenunterschreitung

a) Am 21. Mai 2017 haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall dem Neubau Doppelkindergarten Rheingold ein Kredit von Fr. 2'300'000.-- bewilligt.

b) Die in der Botschaft ausgewiesene Kostenungenauigkeit von +15 % sowie der Betrag für Unvorhergesehenes mussten nicht in Anspruch genommen werden. (Kostenreduktion Fr. 300'000.--.)

c) Da sich anstelle eines Provisoriums mit einer Containerlösung eine Mietlösung in bestehenden Räumlichkeiten ergab, reduzierten sich die Kosten um rund Fr. 120'000.--.

d) Die restlichen Einsparungen von rund Fr. 104'277.15 ergaben sich durch Optimierungen des Projekts während der Ausführungsplanung, Vergabeerfolge, Überprüfung von Bauteilen (z.B. Oberlichter) sowie Eigenleistungen z.B. Spielplatzbau durch TBN.

e) Der Subventionsbeitrag vom Erziehungsdepartement des Kantons Schaffhausen beträgt Fr. 267'883.80.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Die Investitionsabrechnung Neubau Doppelkindergarten Rheingold wird genehmigt.
2. Das Baureferat wird eingeladen zusammen mit dem Finanzreferat die Prüfung der Investitionsabrechnung (Zeitpunkt, Umfang, Prüfinhalt, sowie Aufwand und Kostenschätzung) mit der BDO vorab abzuklären.
3. Die Investitionsabrechnung Neubau Doppelkindergarten Rheingold wird an die BDO zur Überprüfung weitergeleitet.
4. Mitteilung an:
 - Gemeindepräsident Felix Tenger
 - Baureferent Christian Di Ronco
 - Bildungsreferent Ruedi Meier
 - Zentralverwalter Roland Müller
 - Leiter Hochbau Patrick De Quervain
 - Sachbearbeiter Hochbau Marcel Ogg (Akten)
 - Einwohnerrat Peter Fischli als Präsident der Geschäftsprüfungskommission
 - BDO AG, Vadianstrasse 59, 9001 St. Gallen

NAMENS DES GEMEINDERATES:

Der Präsident:

Die Schreiberin:

