

GEMEINDE

**NEUHAUSEN
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall
www.neuhausen.ch



GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 21. Februar 2023

**Bericht und Antrag
betreffend**

**Investitionsabrechnung Projekt Sanierung und Erweiterung Schulhaus Kirchacker
auf dem Grundstück GB Nr. 784, 8212 Neuhausen am Rheinfall**

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident,
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

1. Ausgangslage

Für die Sanierung und Erweiterung des Schulhauses Kirchacker auf dem Grundstück GB Nr. 784 bewilligten die Stimmbürger und Stimmbürgerinnen von Neuhausen am Rheinfall am 27. November 2016 ein Kredit von Fr. 21'670'000.00 inklusive MwSt. und ohne Teuerung.

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

Für die Beschaffung wurden folgende Transaktionen getätigt:

Projekt	Jahr	INV2006	Gemeindeab- stimmung inkl. Teuerung und MwSt.	Kosten Abrech- nung inkl. MwSt.	Kostenunter- schreitung
Sanierung und Erweiterung Schulhaus Kirchacker	2016 bis 2022	Kredit	Fr. 22'150'584.68	Fr. 21'345'104.73	Fr. 805'479.95

2.1 Kostenaufschlüsselung

Projekt	Jahr	Bewilligter Kredit Gemeindeabstimmung inkl. MwSt.	Kosten Abrechnung inkl. MwSt.	Kosten- unterschreitung
Sanierung und Erweiterung Schulhaus Kirchacker Konto INV2006 Volksabstimmung vom 27. November 2016	2016	Fr. 21'670'000.00	Fr. 0.00	
	2017		Fr. 801'652.25	
	2018		Fr. 3'548'606.84	
	2019		Fr. 8'941'241.15	
	2020		Fr. 7'793'611.24	
	2021		Fr. 210'050.10	
	2022		Fr. 49'943.15	
	Total Anlagekosten			Fr. 21'345'104.73
Kredit ohne Teuerung		Fr. 21'670'000.00	Fr. 21'345'104.73	Fr. 324'895.27
Teuerung gemäss Zürcher Index der Wohnbaupreise (April 2016 99.2 Punkte, April 2021 101.4 Punkte)		Fr. 480'584.68		
Total Kredit inkl. Teuerung		Fr. 22'150'584.68	Fr. 21'345'104.73	Fr. 805'479.95

Die Kosten für die Sanierung und Erweiterung des Schulhauses Kirchacker wurden gegenüber den in der Volksabstimmung genannten Werten (inkl. Teuerung) um 3.64 % unterschritten.

3. Begründung der Kostenunterschreitung und Subventionsbeitrag

a) Am 27. November 2016 haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall der Sanierung und Erweiterung des Schulhauses Kirchacker mit einem Kredit von Fr. 21'670'000.00 inkl. MwSt. ohne Teuerung bewilligt.

b) Die Einsparungen und Minderausgaben von rund Fr. 805'479.95 ergaben sich durch Optimierungen des Projekts und von Vergabeerfolgen.

Der Subventionsbeitrag vom Erziehungsdepartement des Kantons Schaffhausen beträgt Fr. 3'240'880.75. Fr. 240'880.75 höher als in der Botschaft angenommen.

4. Abnahme Bauabrechnung

4.1 Zuständigkeit

Da es sich beim Projekt Sanierung und Erweiterung Schulhaus Kirchacker auf dem Grundstück GB Nr. 784, Rheingoldstrasse 13, 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 5. Juli 2022 die Investitionsabrechnung betreffend dem Projekt Sanierung und Erweiterung Schulhaus Kirchacker genehmigt und an die BDO AG weitergeleitet. Die BDO hat ihren Bericht über die tatsächlichen Feststellungen bezüglich der Investitionsabrechnung mit Datum vom 17. Oktober 2022 zuhanden des Gemeinderates der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall verfasst. Dieser ist dem Bericht und Antrag betreffend Investitionsabrechnung Projekt «Sanierung und Erweiterung Schulhaus Kirchacker auf dem Grundstück GB Nr. 784, Rheingoldstrasse 13, 8212 Neuhausen am Rheinfall» beigelegt. Die BDO hat auftragsgemäss die Prüfungshandlungen auf Basis von Stichproben bezüglich der Investitionsabrechnung vorgenommen. Sie kam zum Ergebnis, dass einerseits die Stichproben zu keinen besonderen Feststellungen und Bemerkungen Anlass geben und andererseits die Aufstellung der Minderkosten mit den dazugehörigen Erläuterungen plausibel sind.

4.2 Schlussbericht der Geschäftsprüfungskommission

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

Der Schlussbericht lautet wie folgt:

Aus der Bauabrechnung dieses komplexen Bauvorhabens resultiere ein Minderaufwand gegenüber dem Baukredit. Nehme man aber hinzu, dass bei diesem eine gewisse Kostenengauigkeit kalkuliert wurde, könne man fast von einer Punktladung sprechen. Es stelle sich zudem die Frage, warum der Kantonsbeitrag nicht im Voraus genauer beziffert werden konnte.

Die GPK nehme diese Bauabrechnung mit Freude zur Kenntnis und beantrage einstimmig, dass dem Antrag des Gemeinderates zugestimmt werde. Den involvierten Verwaltungsstellen und dem Gemeinderat werde für die gelungene Ausführung des Bauvorhabens bestens gedankt.

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 Sanierung und Erweiterung Schulhaus Kirchacker auf dem Grundstück GB Nr. 784, Rheingoldstrasse 13, 8212 Neuhausen am Rheinfeld wird gutgeheissen.

Mit freundlichen Grüßen

NAMENS DES GEMEINDERATES
NEUHAUSEN AM RHEINFELD


Christian Di Ronco
Vizepräsident


Barbara Pantli
Gemeindeschreiberin

Beilagen
Bericht BDO vom 17. Oktober 2022

An den Gemeinderat der

Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall
8212 Neuhausen am Rheinfall

Bericht über tatsächliche Feststellungen bezüglich der Bauabrechnung Schulhaus Kirchacker

17. Oktober 2022
21126342/gz/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 Schulhaus Kirchacker (laut beiliegendem Gemeinderatsprotokoll vom 5. Juli 2022 "INV2006 Sanierung und Erweiterung Schulhaus Kirchacker Investitionsabrechnung") 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 Schulhaus Kirchacker 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 28. September 2022 "179 SKN, Neuhausen Schulhaus, INV2006 Bauprojekt Schulhaus Kirchacker") mit den Rechnungen ab.

Unsere Feststellungen sind folgende:

- Zu 1. Der Kredit für die Sanierung und Erweiterung des Schulhauses Kirchacker beträgt TCHF 21'670 und wurde durch die Bürgerschaft an der Volksabstimmung vom 27. November 2016 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 rund TCHF 22'151. Demgegenüber stehen effektive Kosten von rund TCHF 21'345. Daraus resultiert eine Kreditunterschreitung von rund TCHF 805.

Die Begründungen der Kostenunterschreitung gemäss Abschnitt 4 des beiliegenden Gemeinderatsprotokolls vom 5. Juli 2022 "INV2006 Sanierung und Erweiterung Schulhaus Kirchacker Investitionsabrechnung" 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 zu keinen besonderen Bemerkungen Anlass.
- Zu 5. Unsere stichprobenweisen Abstimmungen der Kostenzusammenstellung (Bauabrechnung vom 28. September 2022 "179 SKN, Neuhausen Schulhaus, INV2006 Bauprojekt Schulhaus Kirchacker") mit den Rechnungen gaben mit folgenden Ausnahmen zu keinen wesentlichen Bemerkungen Anlass.

Die Summe des Kostenvoranschlags (KV-Original gemäss Kostenplaner) von TCHF 20'600 liegt um TCHF 1'070 tiefer als der zugestimmte Kredit von TCHF 21'670. Die Abweichung kann anhand einer separaten Aufstellung vom 1. Dezember 2017 nachgewiesen werden. Darin wurden geplante Mehrkosten von rund TCHF 908 und ein Sparpotential von rund TCHF 1'978 aufgeführt (netto TCHF 1'070).

Die effektiven Gesamtkosten gemäss Finanzbuchhaltung (TCHF 21'345) weichen minim von den effektiven Gesamtkosten gemäss Bauabrechnung des Kostenplaners (TCHF 21'295) ab. Der

Grund hierfür liegt vor allem bei den Anschlussgebühren der SH Power in der Höhe von rund TCHF 50, welche in der Bauabrechnung des Kostenplaners nicht mehr berücksichtigt bzw. aufgeführt wurden, da die effektive Abrechnung erst nach Fertigstellung bzw. Schätzung des Gebäudes durch die Gebäudeversicherung erfolgte.

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 Schulhaus Kirchacker 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, 17. Oktober 2022

BDO AG

Gianmarco Zanolari
dipl. Wirtschaftsprüfer

ppa. Elia Rada
dipl. Wirtschaftsprüfer

Beilagen

- Gemeinderatsprotokoll vom 5. Juli 2022 "INV2006 Sanierung und Erweiterung Schulhaus Kirchacker Investitionsabrechnung"
- Bauabrechnung vom 28. September 2022 "179 SKN, Neuhausen Schulhaus, INV2006 Bauprojekt Schulhaus Kirchacker"



Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall Protokollauszug vom 5. Juli 2022

Sitzung Nr. 28

Betrifft: Baureferat;
INV2006 Sanierung und Erweiterung Schulhaus Kirchacker
Investitionsabrechnung

1. Für die Sanierung und Erweiterung des Schulhauses Kirchacker wurde an der Abstimmung vom 27. November 2016 ein Kredit von Fr. 21'670'000.00 inklusive MwSt. genehmigt. Die Subventionen des Erziehungsdepartements des Kantons Schaffhausen sind mit geschätztem Betrag von 15 bis 20 % nicht berücksichtigt. Der Kredit ist mit dem Zürcher Baukostenindex an die Teuerung anzupassen.

Fr. 21'670'000.00 x 101.4 (Index April 2021)

_____ = Fr. 22'150'584.68

99.2 (Index April 2016 = Vorlage)

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

Projekt	Jahr	INV2006	Gemeindeabstimmung inkl. Teuerung und MwSt.	Kosten Abrechnung inkl. MwSt.	Kostenunterschreitung
Sanierung und Erweiterung Schulhaus Kirchacker	2016 bis 2022	Kredit	Fr. 22'150'584.68	Fr. 21'345'104.73	Fr. 805'479.95

3. Kostenaufschlüsselung

Projekt	Jahr	Bewilligter Kredit Gemeindeabstim- mung inkl. MwSt.	Kosten Abrechnung inkl. MwSt.	Kosten- unterschreitung
Sanierung und Erweiterung Schulhaus Kirchacker Konto INV2006 Volksabstimmung vom 27. November 2016	2016	Fr. 21'670'000.00	Fr. 0.00	
	2017		Fr. 801'652.25	
	2018		Fr. 3'548'606.84	
	2019		Fr. 8'941'241.15	
	2020		Fr. 7'793'611.24	
	2021		Fr. 210'050.10	
	2022		Fr. 49'943.15	
Total Anlagekosten			Fr. 21'345'104.73	
Kredit ohne Teuerung		Fr. 21'670'000.00	Fr. 21'345'104.73	Fr. 324'895.27
Teuerung gemäss Zürcher Index der Wohnbaupreise (April 2016 99.2 Punkte, April 2021 101.4 Punkte)		Fr. 480'584.68		
Total Kredit inkl. Teuerung		Fr. 22'150'584.68	Fr. 21'345'104.73	Fr. 805'479.95

Die Kosten für die Sanierung und Erweiterung des Schulhauses Kirchacker wurden gegenüber den in der Volksabstimmung genannten Werten (inkl. Teuerung) um 3.64 % unterschritten.

4. Begründung der Kostenunterschreitung

a) Die Einsparungen und Minderausgaben von rund Fr. 805'479.95 ergaben sich durch Optimierungen des Projekts während der Ausführungsplanung, Vergabeerfolge sowie den Teuerungsausgleich.

b) Der Subventionsbeitrag vom Erziehungsdepartement des Kantons Schaffhausen beträgt Fr. 3'240'880.75. Fr. 240'880.75 höher als in der Botschaft angenommen.

Gemäss den Weisungen zur Erstellung von Investitionsabrechnungen vom 4. März 2014 (NRB 611.104) muss eine Investition mit Volksbeschluss vom Gemeinderat respektive vom zuständigen Referat erstellt, von der Geschäftsprüfungskommission mit Einbezug der Revisionsstelle geprüft und vom Einwohnerrat genehmigt werden.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Die Investitionsabrechnung für die Sanierung und Erweiterung des Schulhauses Kirchacker 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 für die Sanierung und Erweiterung des Schulhauses Kirchacker wird an die BDO zur Überprüfung weitergeleitet.
4. Mitteilung an:
 - Finanzreferent Felix Tenger
 - Baureferent Christian Di Ronco
 - Bildungsreferent Ruedi Meier
 - Zentralverwalter Roland Müller
 - Leiter Hochbau Patrick de Quervain
 - Sachbearbeiterin Hochbau Natascha Vettiger (Akten)
 - Einwohnerrat Peter Fischli als Präsident der Geschäftsprüfungskommission
 - BDO AG, Vadianstrasse 59, 9001 St. Gallen

NAMENS DES GEMEINDERATES:

Der Präsident:

Die Schreiberin:

Projekt: 179 SKN
 Neuhausen Schulhaus
 INV2006 Bauprojekt Schulhaus Kirchacker

Objekte: Altbau, Neubau A, Neubau B

Bauherr: Gemeindeverwaltung Neuhausen am Rheinfl, Chlaffentalstrasse 108, 8212 Neuhausen am Rheinfl

Architekt: Caruso St John Architects AG, Binzstrasse 38, 8045 Zürich

Bauleitung: WT Partner AG, Stauffacherstrasse 101, 8004 Zürich

Bauberechnung per 28.09.2022

Neuhausen,
 Bauherrschaft

Zürich, 28.09.2022
 Kostenplanung/Bauleitung

WT Partner AG
 Stauffacherstrasse 101
 8004 Zürich

Vertrag:	A	= Akkord	P	= Pauschal	NA	= Nachtrag
	RG	= Regie	G	= Global	D	= Direkte Zahlungen
	R	= Reserve	KD	= Kostendach	AU	= Ausmass
	V (f)	= Alles vergeben	*	= Provisorisch	ZRG	= Regiezahlung
	Ein	= Einheitspreise				
Rechnung:	AN	= Anzahlung	AC	= Akonto	TR	= Teilrechnung
	T	= Teuerung	SR	= Schlussrechnung	RC	= Rechnung
	RG	= Regie	G	= Gebühren	B	= Belastung
	GR	= Bargarantierückbehalt	GZ	= Garantiezahlung	HON	= Honorare
	GS	= Gutschrift	BA	= Belastungsabzug		
Zahlung:	Bar	= Barzahlung	WIR	= WIR-Zahlung	LZ (f)	= Letzte Zahlung
	BK 1	=				

Objektgliederung:

NEU A Schulhausneubau A
ALT Sanierung bestehendes Schulhaus
NEU B Schulhausneubau B

Mutationen:

Nr. 1 bis 99 Projektänderung / Wunsch Bauherrschaft / Unvorhergesehenes
Nr. 101 bis 199 Umbuchungen von Bauteilen innerhalb BKP

Berechnung der Prognose:

In der Spalte der Prognose wird immer der höchste Betrag angezeigt, d.h. Betrag von KV.Rev. oder Vertrag+Erwartung der Zahlung.

Verträge:

Verträge welche mit einem * gekennzeichnet, sind provisorisch erfasst.

Folgendes kann pendent sein:

_Zuschlagkriterien nicht geprüft / Offerte (rechnerisch) nicht geprüft / Rekursfrist nicht verstrichen

Basis:

Botschaft vom 27.11.2016, CHF 21'670'000.- inkl. MwSt.

Anpassung Index vom 07.03.2019, CHF 36'842.- inkl. MwSt.

Botschaft inkl. Anpassung Index vom 07.03.2019, CHF 21'706'842.- inkl. MwSt.

Bauabrechnung per 28.09.2022

Zusammenstellung nach Hauptgruppen inkl. MWST

Index KV: 99.20

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	KV-Rev.	KV-Ind.	Vertrag		Rechnung		Zahlung	
	Objekt/Auftrag/Unt.					Art				
	Buchungstext		VAU	ZANW	BU	R-Datum		RA		ZA
0	Grundstück		43'080	43'080			15'935.40		15'935.40	
	Neubau A		43'080	43'080			15'935.40		15'935.40	
1	Vorbereitungsarbeiten	801'500	229'015	229'153	8'596.05		238'351.40		238'351.40	
	Altbau	431'000	128'235	128'242	8'596.05		137'745.60		137'745.60	
	Neubau A	353'800	98'286	98'417			98'111.95		98'111.95	
	Neubau B	16'700	2'494	2'494			2'493.85		2'493.85	
2	Gebäude	13'269'200	14'533'467	14'552'521	14'649'919.45		14'594'667.70		14'594'667.70	
	Altbau	5'592'000	6'595'438	6'603'344	6'636'815.15		6'637'036.40		6'637'036.40	
	Neubau A	7'317'100	7'283'925	7'294'111	7'347'035.70		7'311'793.05		7'311'793.05	
	Neubau B	360'100	654'104	655'066	666'068.60		645'838.25		645'838.25	
4	Umgebung	865'700	918'794	918'794	974'831.00		945'239.70		945'239.70	
	Altbau	157'800	9'402	9'402	112'219.90		121'524.20		121'524.20	
	Neubau A	707'900	894'428	894'428	792'021.65		806'034.70		806'034.70	
	Neubau B		14'964	14'964	70'589.45		17'680.80		17'680.80	
5	Baunebenkosten und Uebergangskonten	3'687'000	3'817'863	3'818'411	3'631'696.05		3'720'873.95		3'720'873.95	
	Altbau	1'532'900	1'521'500	1'521'647	1'465'838.70		1'498'022.10		1'498'022.10	
	Neubau A	2'054'500	2'168'994	2'169'331	2'069'317.85		2'099'022.00		2'099'022.00	
	Neubau B	99'600	127'369	127'433	96'539.50		123'829.85		123'829.85	
6	Reserve	35'600	615'694	615'694						
	Altbau	14'300	-57'837	-57'837						
	Neubau A	17'500	528'944	528'944						
	Neubau B	3'800	144'587	144'587						
7	Schulprovisorium	753'900	741'400	742'895	212'739.00		813'452.20		813'452.20	
	Altbau	753'900	741'400	742'895	212'739.00		813'452.20		813'452.20	

Zusammenstellung nach Hauptgruppen inkl. MWST

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	KV-Rev.	KV-Ind.	Vertrag		Rechnung		Zahlung	
	Objekt/Auftrag/Unt.					Art				
	Buchungstext		VAU	ZANW	BU	R-Datum		RA		ZA
9	Ausstattung	1'187'100	830'000	830'000	11'563.55		966'886.40		966'886.40	
	Altbau	596'900	830'000	830'000	400.00		955'722.85		955'722.85	
	Neubau A	590'200			11'163.55		11'163.55		11'163.55	
	PROJEKT TOTAL	20'600'000	21'729'313	21'750'548	19'489'345.10		21'295'406.75		21'295'406.75	
	Altbau	9'078'800	9'768'138	9'777'693	8'436'608.80		10'163'503.35		10'163'503.35	
	Neubau A	11'041'000	11'017'657	11'028'311	10'219'538.75		10'342'060.65		10'342'060.65	
	Neubau B	480'200	943'518	944'544	833'197.55		789'842.75		789'842.75	