

# **Alterswohnungen Rosenberg (Teilprojekt 6)**

**(Konto Nr. 4.4121.5040.00)**

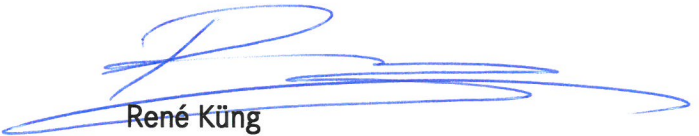
## **Kreditabrechnung**

Zofingen, 29. November 2018

BAUVERWALTUNG ZOFINGEN  
Bereich Hochbau und Liegenschaften



Guido Hodel  
Leiter Hochbau und Liegenschaften



René Küng  
Leiter Finanzen und Controlling

## Alterswohnungen Rosenberg (TP 6), Kreditabrechnung

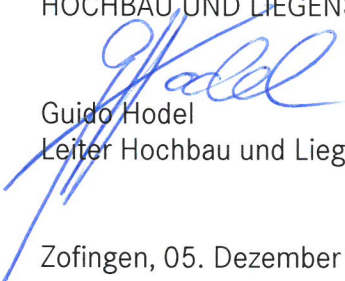
Bestätigung des Stadtrates und des Bereichs Hochbau und Liegenschaften gemäss § 94a Abs. 3 Gemeindegesetz

Der Stadtrat und der Bereich Hochbau und Liegenschaften bestätigen, dass

- alle buchungspflichtigen Geschäftsfälle, die das vorstehende Projekt bzw. den entsprechenden Verpflichtungskredit betreffen, in der Kreditabrechnung enthalten sind;
- dass das Projekt im Sinne des beschlossenen Verpflichtungskredites realisiert ist;
- dass Informationen zur Projektrealisierung sowie Begründungen zu Kreditabweichungen in den Erläuterungen zur Kreditabrechnung enthalten sind.

Zofingen, 29. November 2018

HOCHBAU UND LIEGENSCHAFTEN



Guido Hodel  
Leiter Hochbau und Liegenschaften



René Küng  
Leiter Finanzen und Controlling

Zofingen, 05. Dezember 2018

NAMENS DES STADTRATES



Hans-Ruedi Hottiger  
Stadtmann



Fabian Humbel  
Stadtschreiber

## Kreditabrechnung

Projekt/Objekt **Alterswohnungen Rosenberg (TP 6)**  
**Seniorenzentrum Zofingen**

Kredit	Verpflichtungskredit,	CHF	11'150'000.00	
	Zusatzkredit Ausbau			
	Dienstleistungsbereich	CHF	200'000.00	SRB 2016-0415 vom 14.09.2016
Kredit Total		CHF	11'350'000.00	
Beschlüsse	Einwohnerrat vom 28.11.2011, GK 98 Volksabstimmung vom 11.03.2012 SRB 2016-0415 vom 14.09.2016			

1 Bruttoanlagekosten	Jahr	Betrag	Betrag
Aktivierung auf Konto 4.14077.40	2014	CHF 230'653.80	
	2015	CHF -182'808.95	
	2016	CHF 6'072'321.20	
	2017	CHF 4'345'258.10	
	2018	CHF 1'184'890.10	
Total Bruttoanlagekosten			CHF 11'650'314.25

2 Kreditvergleich	Betrag	Betrag
Verpflichtungskredit	CHF 11'350'000.00	
+ ausgewiesene Teuerung (Minusteuerung)	CHF -90'800.00	CHF 11'259'200.00
Kreditunter-/ <b>überschreitung</b>		CHF 391'114.25

3 Einnahmen	Jahr	Betrag	Betrag
Passivierung auf Konto 4.14077.40		CHF -	
	2018	CHF 84'660.00	CHF 84'660.00
Ausstehende Subventionen:			
-	CHF	-	CHF -
Mutmassliche / Effektive Einnahmen			CHF 84'660.00

4 Nettoinvestitionen	Betrag
Bruttoanlagekosten	CHF 11'650'314.25
Mutmassliche / Effektive Einnahmen	CHF -84'660.00
Nettoinvestition	CHF 11'565'654.25

## 5 Bemerkungen

### Berechnung der Teuerung

Es wird eine Minusterung per 2/3 Bauzeit von CHF 90'800.00 ausgewiesen.

Die **Kreditüberschreitung** von CHF 391'114.25 resp. 3.47 % wird unter anderem wie folgt begründet:

Im Rahmen der Projektentwicklung Brunnenhof wurden arealübergreifende Standards und Anforderungen definiert, die im Kostenvoranschlag (KV) nicht enthalten waren. (Anteil Rosenberg rund 148'000).

Im KV sind Massnahmen Minergie® für Umbauten Stand 2009 enthalten. Mit Stichdatum Baueingabe, die im Jahre 2014 erfolgte, sind verschiedene Ergänzungen/Verschärfungen eingeflossen. Diese Mehrkosten von rund CHF 145'000 (Anteil Rosenberg) wurden durch das Planerteam verifiziert. Der Stadtrat hat anlässlich der Sitzung vom 16. Dezember 2015 diese Zusatzleistungen beraten. Im Gegensatz zur damaligen Annahme konnten diese Zusatzarbeiten nicht durch die Reserven aufgefangen werden.

Nach Baubeginn und Fertigstellung der Rückbauarbeiten wurde festgestellt, dass erhebliche statische Verstärkungsmassnahmen getroffen werden mussten, um den heute aktuellen Erdbeben-normen zu entsprechen. Die Aufwendungen von CHF 82'000 für entsprechende zusätzliche statische Sondagen und bauliche Massnahmen waren im KV nicht berücksichtigt.

---

Die Richtigkeit der Kreditabrechnung bestätigen:

Bereich Hochbau und Liegenschaften

Der Leiter, Guido Hodel

29.11.18  
Datum

Bereich Finanzen und Controlling

Der Leiter Finanzen und Controlling, René Küng

5.12.18  
Datum

Eingesehen und als richtig empfunden:

Finanz- und Geschäftsprüfungskommission

4.2.19  
Datum

**Bericht des Wirtschaftsprüfers**

zu den Kreditabrechnungen Seniorenzentrum Zofingen  
Anpassung Tanner (TP 5) und Alterswohnungen Rosenberg  
(TP 6) vom 29. November 2018 der

**Einwohnergemeinde Zofingen**



An den Stadtrat und die Finanz- und Geschäftsprüfungskommission der  
**Einwohnergemeinde Zofingen**

Aarau, 15. Januar 2019

**Bericht des Wirtschaftsprüfers zu den Kreditabrechnungen Seniorenzentrum Zofingen Anpassung Tanner (TP 5) und Alterswohnungen Rosenberg (TP 6)**

Wir haben die Investitionsausgaben und Investitionseinnahmen der beigefügten Kreditabrechnungen „Anpassung Tanner (TP 5)“ und „Alterswohnungen Rosenberg (TP 6)“, für Berichtsperiode der Jahre 2014 bis 2018 per 29. November 2018 in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften (SAR 171.100 Gemeindegesetz und SAR 617.113 Finanzverordnung) geprüft.

*Verantwortung des Stadtrates*

Der Stadtrat ist verantwortlich für die Aufstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung dieser Kreditabrechnungen in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften (SAR 171.100 Gemeindegesetz und SAR 617.113 Finanzverordnung), die für die Aufstellung einer solchen Kreditabrechnung relevant sind. Der Stadtrat ist verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig erachtet, um die Aufstellung der Kreditabrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

*Verantwortung des Wirtschaftsprüfers*

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zu den Kreditabrechnungen abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards durchgeführt. Nach diesen Standards haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob die Aufstellung der Kreditabrechnungen frei von wesentlichen falschen Darstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die in den Kreditabrechnungen enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst die Beurteilung der Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen in den Kreditabrechnungen ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das für die Aufstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung der Kreditabrechnungen durch die Einheit relevante interne Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystem der Einheit abzugeben. Eine

Prüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden und der Vertretbarkeit der gegebenenfalls vom Stadtrat ermittelten geschätzten Werte in der Rechnungslegung sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung der Kreditabrechnungen.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

#### *Prüfungsurteil*

Nach unserer Beurteilung stellen die Kreditabrechnungen „Anpassung Tanner (TP 5)“ und „Alterswohnungen Rosenberg (TP 6)“ die Investitionsausgaben und Investitionseinnahmen, umfassend die Berichtsperiode der Jahre 2014 bis 2018 per 29. November 2018 mit Nettoinvestitionen im Betrag von CHF 2'442'921.20 für TP 5 und Nettoinvestitionen im Betrag von CHF 11'565'654.25 für TP 6, in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften (SAR 171.100 Gemeindegesetz und SAR 617.113 Finanzverordnung), die für die Aufstellung solcher Kreditabrechnungen relevant sind, in allen wesentlichen Belangen insgesamt sachgerecht dar.

#### **Gruber Partner AG**



**Andreas Güller**  
zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)



**ppa. Urs Hitz**  
zugelassener Revisionsexperte

#### **Beilagen**

- Kreditabrechnung Anpassung Tanner (TP 5) vom 29. November 2018
- Kreditabrechnung Alterswohnungen Rosenberg (TP 6) vom 29. November 2018



## Zürcher Index der Wohnbaupreise (ZIW) • Basis April 2005 = 100

*Indice zurichois des prix de la construction de logements – base avril 2005 = 100*

► Gesamtkosten (Totalindex) und Sondergliederungen/*Frais totaux (indice général) et classifications supplémentaires*

Stichtag		Gesamt- kosten	Rohbau	Innen- ausbau	Übrige Kosten
<i>Date de l'enquête</i>		<i>Frais totaux</i>	<i>Gros oeuvre</i>	<i>Travaux intérieur</i>	<i>Autres frais</i>
2005	1. April	100.0	100.0	100.0	100.0
2006	1. April	101.6	102.7	100.5	101.5
2007	1. April	106.2	108.0	103.4	107.1
2008	1. April	110.5	112.5	105.9	113.1
2009	1. April	110.9	111.9	106.9	114.2
2010	1. April	112.2	114.5	107.0	115.3
2011	1. April	114.0	116.1	108.9	117.3
2012	1. April	114.8	116.8	109.5	118.6
2013	1. April	114.1	116.2	108.5	118.2
2014	1. April	114.7	116.0	109.2	119.5
2015	1. April	113.3	114.2	108.2	118.1
2016	1. April	111.3	111.0	106.4	117.4
2017	1. April	111.3	111.4	105.9	117.6

### Gesamtkosten (Totalindex): BKP 1, 2, 4, 5.

Sondergliederungen

Rohbau: BKP 20, 21, 22.

Innenausbau: BKP 23, 24, 25, 26, 27, 28.

Übrige Kosten: BKP 1, 29, 4, 5.

**BKP = Baukostenplan** der Schweizerischen Zentralstelle für  
Baurationalisierung (CRB).

### *Frais totaux (indice général): CFC 1, 2, 4, 5.*

*Classifications supplémentaires*

*Gros oeuvre: CFC 20, 21, 22.*

*Travaux intérieur: CFC 23, 24, 25, 26, 27, 28.*

*Autres frais: CFC 1, 29, 4, 5.*

**CFC = Code de frais de construction** du Centre Suisse d'études  
pour la rationalisation de la construction (CRB).





## Zürcher Index der Wohnbaupreise (ZIW) • Basis April 2010 = 100

*Indice zurichois des prix de la construction de logements – base avril 2010 = 100*

► Gesamtkosten (Totalindex) und Sondergliederungen/*Frais totaux (indice général) et classifications supplémentaires*

Stichtag		Gesamt- kosten	Rohbau	Innen- ausbau	Übrige Kosten
Date de l'enquête		Frais totaux	Gros oeuvre	Travaux intérieur	Autres frais
2010	1. April	100.0	100.0	100.0	100.0
2011	1. April	101.7	101.4	101.8	101.8
2012	1. April	102.4	102.1	102.3	102.9
2013	1. April	101.8	101.5	101.4	102.5
2014	1. April	102.3	101.4	102.0	103.7
2015	1. April	101.0	99.8	101.1	102.5
2016	1. April	99.2	96.9	99.5	101.9
2017	1. April	99.2	97.3	99.0	102.0

### Gesamtkosten (Totalindex): BKP 1, 2, 4, 5.

Sondergliederungen

Rohbau: BKP 20, 21, 22.

Innenausbau: BKP 23, 24, 25, 26, 27, 28.

Übrige Kosten: BKP 1, 29, 4, 5.

**BKP = Baukostenplan** der Schweizerischen Zentralstelle für  
Baurationalisierung (CRB).

### Frais totaux (indice général): CFC 1, 2, 4, 5.

Classifications supplémentaires

Gros oeuvre: CFC 20, 21, 22.

Travaux intérieur: CFC 23, 24, 25, 26, 27, 28.

Autres frais: CFC 1, 29, 4, 5.

**CFC = Code de frais de construction** du Centre Suisse d'études  
pour la rationalisation de la construction (CRB).