

GEMEINDERAT**Bericht und Antrag**

Nr. 1574
vom 25. August 2016
an Einwohnerrat von Horw
betreffend Abrechnung Sonderkredit Erwerb von Stockwerkeigentum Gemeindehausplatz 26
(bisher Kopfbau Ost)

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

1 Beschlüsse

Sie haben gestützt auf unseren Bericht und Antrag Nr. 1495 betreffend Erwerb von Stockwerkeigentum im Kopfbau Ost Folgendes beschlossen:

1. Der Erwerb von Stockwerkeigentum für öffentliche Räume auf dem Baurechtsgrundstück Nr. 3188 (Kopfbau Ost) mit einem Kaufpreis von Fr. 4'380'000.00 (mit einer Kostengenauigkeit von +/- 15 %) wird genehmigt.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, den entsprechenden Hauptvertrag mit der Baugenossenschaft Familie abzuschliessen.
3. Der vorgeschlagenen Finanzierung wird zugestimmt.
4. Der Beschluss Ziff. 1 unterliegt gemäss Art. 68 Bst. f der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum der Stimmberechtigten. Das Referendum kommt zustande, wenn innert 60 Tagen seit Veröffentlichung dieses Beschlusses mindestens 500 in der Gemeinde Horw Stimmberechtigte beim Gemeinderat schriftlich eine Volksabstimmung verlangen (Art. 10 Abs. 1 Bst. b der Gemeindeordnung).

2 Kredit**2.1 Bewilligte Kredite**

- Beschluss Einwohnerrat vom 20. Juni 2013 (+/- 15%)
(Kostenstand 1. Oktober 2012)

Fr. 4'380'000.00

Total bewilligte Kredite

Fr. 4'380'000.00

2.2 Teuerung

Seit der Genehmigung des Baukredites bis zur Bauabrechnung ist keine Teuerung eingetreten.

2.3 Kostenrahmen

– Bewilligte Kredite	Fr. 4'380'000.00
– Die definitive Wertquote Anteil Gemeinde am Gesamtbau beträgt 355/1000. Dieser Anteil beläuft sich nach der definitiven Abrechnung der Baugenossenschaft Familie (abgerundet). Die Kostenabweichungen sind unter Punkt 5 aufgelistet.	Fr. 4'836'000.00
Kostenrahmen	<u>Fr. 4'836'000.00</u>

Der definitive Kaufvertrag mit der Baugenossenschaft Familie wird aufgrund dieser Schlussabrechnung vorbereitet.

3 Bauablauf

3.1 Planung und Bauleitung

Als Bauherrin erteilte die Baugenossenschaft Familie die Planung, die Bauleitung und die Aufträge selbständig.

In die Baukommission der Baugenossenschaft Familie und der Baugenossenschaft Steinengrund nahmen mit beratender Stimme seitens der Gemeinde Erwin Burch als Projektleiter und Daniel Hunn als Vertreter der Nutzer Einsitz.

3.2 Termine

– Beschluss Einwohnerrat	20. Juni 2013
– Baubeginn	Frühjahr 2014
– Fertigstellung	Februar 2016

4 Verbuchungsnachweis

Kostenstelle 420016	Ausgaben	Einnahmen
Rechnung 2014	Fr. 2'000'000.00	Fr. 0.00
Rechnung 2015	Fr. 2'200'000.00	Fr. 0.00
Rechnung 2016 verbucht	Fr. 150'000.00	Fr. 0.00
Rechnung 2016 pendent*	Fr. 486'000.00	Fr. 0.00
Total	Fr. 4'836'000.00	Fr. 0.00
Nettobelastung der Gemeinde		Fr. 4'836'000.00
	<u>Fr. 4'836'000.00</u>	<u>Fr. 4'836'000.00</u>

*Die Restzahlung erfolgt nach definitivem Vertragsabschluss.

5 Kostenentwicklung

- A) Kostenschätzung Kaufmann + Partner GmbH vom 24. Mai 2013 (Grundlage: Vorprojekt von LEP Architekten vom 28. Januar 2013)
- B) Kostenvoranschlag SHB Architekten GmbH vom 10. Dezember 2014 aufgrund des Bauprojektes und der Konstruktionsvorgaben / Materialwahlen soweit diese zu diesem Zeitpunkt vorlagen.
- C) Bauabrechnung vom 27. Juni 2016, darin nicht enthalten sind die Rückstellungen gemäss Beiblatt von ca. Fr. 40'000.00.

Gegenüberstellung der Kostenentwicklung

Bauteil	A Kostenschätzung	B Kostenvoranschlag	C Bauabrechnung	Bemerkungen
Erstellungskosten Kopfbau	Fr. 10'800'000.00	Fr. 11'990'500.00	Fr. 12'203'223.95	C ohne Schallschutz ,davon 0355/1000
Spezieller Ausbau Gemeinde, inkl. Schallschutz und Container- raum	Fr. 392'500.00	inkl.	Fr. 328'828.00	100 % zulasten Gemeinde
Umgebung	Fr. 159'000.00	Fr. 156'252.00	Fr. 184'243.55	Parkdeck, davon 0355/1000
Verbindungsbau	Fr. 115'800.00	Fr. 462'000.00	Fr. 309'132.90	inkl. Rampen, davon 355/1000
Total	Fr. 11'466'800.00	Fr. 12'608'752.00	Fr. 13'025'428.40	-
Anteil Gemeinde 354/1000	Fr. 4'313'000.00	Fr. 4'664'956.00		inkl. Spez. Ausbau
Anteil Gemeinde 355/1000 (abgerundet)	-	-	Fr. 4'836'000.00	inkl. Spez. Ausbau
Genauigkeit gemäss Vertrag	+/- 15 %	+/- 10 %		-
Bauindex	101.3	101.2	100.0	-

Entwicklung der Mehrkosten:

A : B = Weiterentwicklung Ausführungsprojekt
Abweichung + 9.95 %
B : C = Bauabrechnung
Abweichung + 3.46 %

6 Abrechnung BG Familie - Einwohnergemeinde Horw

Bedingungen Kostenschnitt für STWEG

Einwohnergemeinde Horw - BG Familie:

Anteile: 355/1000 - 645/1000

BKP	Arbeitsgattung	Kosten	
0	Grundstück	Fr.	22'895.05
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	1'160'212.85
2	Gebäude	Fr.	10'756'550.15
281.8	Schalldämmböden	- Fr.	64'328.20
283.5	Akustikdecken	- Fr.	146'087.80
4	Umgebung (Attika)	Fr.	24'326.65
5	Baunebenkosten	Fr.	417'155.25
583	Rückstellungen	Fr.	32'500.00
Total Bau F2		Fr.	12'203'223.95
Davon 355/1000 (Zwischentotal 1)		Fr.	4'332'144.50
+ Zuschläge (Spezialausbau)			
281.8	Schalldämmböden	Fr.	64'328.20
283.5	Akustikdecken	Fr.	146'087.80
	Mediainstallationen (inkl. Media- und EDV-Einrichtungen; siehe Bauabrechnung Innenausstattung)	Fr.	98'411.90
	Lager + Containerraum UG (pauschal)	Fr.	20'000.00
Zwischentotal 2		Fr.	4'660'972.40
+ Kosten Umgebung (52.5 %)*		Fr.	184'243.55
davon 355/1000		Fr.	65'406.50
+ Kosten Verbindungsbau inkl. Rampe 2 (52.5 %)		Fr.	309'132.90
davon 355/1000		Fr.	109'742.20
Total Anteil Einwohnergemeinde		Fr.	4'836'121.10

*52.5 % Aufteilung der Kosten auf die Baukörper F1 und F2

7 Begründung Mehrkosten A : C (Anteil Gemeinde)

Die Mehrkosten setzen sich aus folgenden Positionen zusammen:

1. Kostenteiler: BGF 354/1000 Vorvertrag, +0.5 % 355/1000 def. Wertquotenberechnung der allgemeinen Bauteile, Bauinstallation, Tiefbau, Gebühren usw. nach BKP	
2. Zusätzlicher Bau einer Rampe (Ludothek)	+ Fr. 30'000.00
3. Teurerer Verbindungsbau	+ Fr. 110'000.00
4. Bau zusätzlicher Containerraum	+ Fr. 20'000.00 (pauschal)
5. Mehrkosten verschmutztes Erdreich zu 50 %	+ Fr. 23'000.00
6. Mehraufwand Wasserabdichtung Bibliothek	+ Fr. 50'000.00
7. Anpassung Werkleitungen (insb. Fernheizleitungen)	+ Fr. 110'000.00
8. Markisen Saal Egli	+ Fr. 14'000.00
9. Schliessanlage mit Badge	+ Fr. 10'500.00
10. Allg. aufwendigere Ausführung (Schall/Materialisierung)	+ Fr. 48'000.00
11. Anteil Honorare zu den Pos. 1-10	+ Fr. 40'000.00
Total Mehrkosten	<u>+ Fr. 456'000.00</u>

8 Finanzierung

Der Erwerb "Stockwerkeigentum Kopfbau Ost" wurde über die Investitionsrechnung unter der Kostenstelle 420016 "Stockwerkeigentum Kopfbau Ost" mit allgemeinen Mitteln finanziert. Mit der Schlussabrechnung wird die Vorfinanzierung Konto 228514 "Vorfinanzierung 2. Etappe Ortskern" zugunsten dieser Investition aufgelöst. Der Restbetrag wird anschliessend in der Bestandesrechnung (Anlagebuchhaltung) aktiviert und während 40 Jahren abgeschrieben.

Dies ergibt folgende Verbuchung:

Projektkosten gesamt (Anlagebuchhaltung KORE)	Fr. 4'836'000.00
Bezug Vorfinanzierung Konto 2285.14	<u>Fr. - 4'000'000.00</u>
Wert Bestandesrechnung (Anlagebuchhaltung FIBU)	<u>Fr. 836'000.00</u>

9 Externe Revision

Die Abrechnung wurde am 9. August 2016 von der externen Revisionsstelle geprüft (siehe Anhang).

10 Antrag

Wir beantragen Ihnen, die Abrechnung Sonderkredit Erwerb von Stockwerkeigentum Gemeindefhausplatz 26 (bisher Kopfbau Ost) von Fr. 4'836'000.00 zu genehmigen.



Markus Hool
Gemeindepräsident



Beat Gähwiler
Gemeindeschreiber

– Bericht Revisionsstelle

EINWOHNERRAT
Beschluss

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1574 des Gemeinderates vom 25. August 2016
 - gestützt auf den Antrag der Geschäftsprüfungskommission sowie der Bau- und Verkehrskommission
 - in Anwendung von Art. 60 der Gemeindeordnung vom 25. November 2007
-

Die Abrechnung über den Sonderkredit Erwerb von Stockwerkeigentum Gemeindehausplatz 26 (bisher Kopfbau Ost) im Betrag von Fr. 4'836'000 wird genehmigt.

Horw, 29. September 2016



Jürg Luthiger
Einwohnerratspräsident



Beat Gähwiler
Gemeindeschreiber

Publiziert: 30. SEP. 2016



***Gemeinde Horw
6048 Horw***

***Bericht der Revisionsstelle
an den Einwohnerrat der Gemeinde Horw
zur Abrechnung des Sonderkredits
vom 25. August 2016 Erwerb von Stockwerkeigen-
tum im Kopfbau Ost***



Bericht der Revisionsstelle
an den Einwohnerrat der
Gemeinde Horw
6048 Horw

**Bericht der Revisionsstelle an den Einwohnerrat der Gemeinde Horw zur Abrechnung
des Sonderkredits Erwerb von Stockwerkeigentum im Kopfbau Ost**

Als Revisionsstelle haben wir die vorstehende Abrechnung geprüft.

Für die Abrechnung des Projektierungskredits ist der Gemeinderat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen.

Unsere Prüfung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch für Rechnungskommissionen und Controlling-Kommissionen des Kantons Luzern. Die Prüfung wurde so geplant und durchgeführt, dass wesentliche Fehlaussagen in der Abrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Abrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Prüfung bestätigen wir die Richtigkeit und Vollständigkeit der Abrechnung.

Wir empfehlen, die vorliegende Abrechnung mit Kosten von CHF 4'836'000 zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Markus Kronenberg
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Josef Stadelmann
Revisionsexperte

Luzern, 25. August 2016

*PricewaterhouseCoopers AG, Werftrasse 3, Postfach, 6002 Luzern
Telefon: +41 58 792 62 00, Telefax: +41 58 792 62 10, www.pwc.ch*

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.