

PROTOKOLL DES STADTRATS OPFIKON

SITZUNG VOM 4. November 2025

BESCHLUSS NR. 2025-216

Erweiterungsbau und Umbau Erdgeschoss Stadthaus
Genehmigung Bauabrechnung; Antrag an den Gemeinderat

6.1.5.1

Ausgangslage

Der kommunale Souverän bewilligte an der Urnenabstimmung vom 1. September 2019 einen Projektierungs- und Ausführungskredit von CHF 5'460'000 für den Erweiterungsbau und den Umbau im Erdgeschoss des Stadthauses. Der gesprochene Kredit zulasten der Investitionsrechnung, Konto-Nr. 617.5040.002, enthielt Kosten für den Erweiterungsbau von CHF 4'400'000 und den Umbau des Erdgeschosses von CHF 1'060'000.

Der Erweiterungsbau und der Umbau im Erdgeschoss des Stadthauses konnten bis Ende Dezember 2022 abgeschlossen und sämtliche Büroräumlichkeiten bezogen werden. Die Bevölkerung wurde am 1. November 2023 zu einem Abend der offenen Türen eingeladen. Die letzten Abschlussarbeiten konnten im Laufe des Jahres 2024 fertiggestellt werden.

Die baulichen Massnahmen haben die gesteckten Ziele erreicht. Die bestehenden Räumlichkeiten im Erdgeschoss sind optimiert und präsentieren sich einladend und kundenorientiert. Zudem erfüllen das Erdgeschoss des Stadthauses wie auch der dreigeschossige Erweiterungsbau die Anforderungen an eine diskrete Kundenbedienung und bieten langfristig genügend Arbeitsfläche für das Verwaltungspersonal.

Erwägungen**1. Bauabrechnung**

Die Baukosten sind gemäss Buchhaltungsnachweis vom 20. August 2025 ausgewiesen und belaufen sich auf CHF 5'891'230.55. Der bewilligte Kredit von CHF 5'460'000 basierte auf einer Kostenschätzung mit einem Genauigkeitsgrad von $\pm 10\%$ und wird um CHF 431'230.55 überschritten. Davon entfallen CHF 330'185.25 auf den Erweiterungsbau und CHF 101'045.30 auf den Umbau des Erdgeschosses.

Der Kredit wurde um 7.9 % überschritten. Die Teuerung (Zürcher Index der Wohnbaupreise) von April 2021 bis April 2023 beläuft sich auf 12.5 %.



STADT OPFIKON

PROTOKOLL DES STADTRATS OPFIKON

SITZUNG VOM 4. November 2025

Erweiterungsbau

BKP	Arbeitsgattung	Kredit inkl. MWST	Abrechnung inkl. MWST	Abweichung
1	Vorbereitungsarbeiten	140'000	132'291.25	-7'708.75
2	Gebäude	3'505'000	3'909'157.40	404'157.40
4	Umgebung	365'000	403'121.65	38'121.65
5	Baunebenkosten	75'000	162'004.25	87'004.25
9	Ausstattung	240'000	123'610.70	-116'389.30
	Reserve	75'000		-75'000.00
	Total	4'400'000	4'730'185.25	330'185.25

Umbau Erdgeschoss Stadthaus

BKP	Arbeitsgattung	Kredit inkl. MWST	Abrechnung inkl. MWST	Abweichung
1	Vorbereitungsarbeiten	95'000	10'826.70	-84'173.30
2	Gebäude	775'000	1'071'753.85	296'753.85
5	Baunebenkosten	5'000	2'647.95	-2'352.05
6	Umzugsarbeiten	45'000	0.00	-45'000.00
9	Ausstattung	45'000	75'816.80	30'816.80
	Reserve	95'000		-95'000.00
	Total	1'060'000	1'161'045.30	101'045.30

2. Begründungen zu Kreditüberschreitungen

Nachfolgend aufgeführt sind die wesentlichsten Abweichungen:

Erweiterungsbau

Die Gipsarbeiten waren kostspieliger (CHF 101'000). Einerseits war die Kostenschätzung zu tief, andererseits entstanden unvorhergesehene Aufwendungen beim Übergang vom Bestandsgebäude zum Neubau. Infolge von Brandschutzauflagen mussten Spezialverglasungen im Bereich des Personenaufzugs angebracht werden (CHF 117'000). Weiter mussten zusätzliche Anforderungen bezüglich der Fassadengestaltung umgesetzt werden (CHF 102'000).

Umbau Erdgeschoss

Aufgrund der Eingriffstiefe im Erdreich mussten Erdbebenertüchtigungen in Form von Ortbetonwänden und Stahlträgern eingebaut werden. Dieser Umstand war im Vorprojekt nicht bekannt (CHF 31'000). Bei den Elektroanlagen waren die Kostenschätzungen aus dem Vorprojekt zu tief (CHF 75'000).

Die projektierten Umzugskosten von CHF 45'000 (BKP 6) wurden im BKP 9 (Ausstattung) verbucht.



PROTOKOLL DES STADTRATS OPFIKON

SITZUNG VOM 4. November 2025

Reserven

Aus Gründen der Transparenz wurden die Reserven in der Zusammenstellung (Abrechnung) unter den entsprechenden Positionen (BKP 1, 2, 4, 5, 6 und 9) aufgelistet.

3. Auflösung der Objektbaukommission

Die mit Stadtratsbeschluss Nr. 2019-142 vom 28. Mai 2019 gebildete Objektbaukommission Erweiterungsbau Stadthaus wird, mit bestem Dank für die geleisteten Dienste, aufgelöst.

Auf Antrag des Präsidenten der Objektbaukommission, gestützt auf Art. 19 lit. j Gemeindeordnung (GO) der Stadt Opfikon, fasst der Stadtrat folgenden

BESCHLUSS:

1. Die Bauabrechnung für den Erweiterungsbau und den Umbau im Erdgeschoss des Stadthauses im Betrag von CHF 5'891'230.55 inkl. MWST, Konto-Nr. 617.5040.002, wird zuhanden des Gemeinderats verabschiedet.
2. Dem Gemeinderat wird beantragt:
 - 2.1. Die Bauabrechnung für den Erweiterungsbau und den Umbau im Erdgeschoss des Stadthauses im Betrag von CHF 5'891'230.55 inkl. MWST, Konto-Nr. 617.5040.002, wird genehmigt.
3. Die Objektbaukommission Erweiterungsbau Stadthaus wird aufgelöst.
4. Die Stadtkanzlei wird beauftragt, das Behörden- und Delegationsverzeichnis entsprechend anzupassen.
5. Gegen diesen Beschluss kann, vom Erhalt der schriftlichen Mitteilung an gerechnet, beim Bezirksrat Bülach, Bahnhofstrasse 3, 8180 Bülach, innert 30 Tagen schriftlich Rekurs erhoben werden (§ 19 Abs. 1 lit. a und d i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 20 und § 22 Abs. 1 VRG). Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.
6. Mitteilung an:
 - Gemeinderat
 - Objektbaukommission Erweiterungsbau Stadthaus (per E-Mail)
 - Stadtkanzlei
 - Lohnbuchhaltung
 - Finanzen und Liegenschaften



STADT OPFIKON

PROTOKOLL DES STADTRATS OPFIKON

SITZUNG VOM 4. November 2025

NAMENS DES STADTRATS

Präsident:

Stadtschreiber:



Roman Schmid



Guido Zibung

VERSANDT:
6. November 2025

BESCHLUSS NR. 2025-216

Seite 4 von 4

