

BERICHT UND ANTRAG DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION OPFIKON

DATUM 11. Februar 2026
SEITE 1 von 3

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

6.1.5.1

1. Ausgangslage

Der kommunale Souverän bewilligte an der Urnenabstimmung vom 1. September 2019 einen Projektierungs- und Ausführungskredit von CHF 5'460'000 für den Erweiterungs- und 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 sowie auch der dreigeschossige Erweiterungsbau die Anforderungen an eine diskrete Kundenbedienung und bieten langfristig genügend Arbeitsfläche für das Verwaltungspersonal.

2. Grundlagen

Dem Antrag liegen insbesondere folgende Grundlagen zugrunde:

- Protokoll des Stadtrats Opfikon 2025-216
- Bauabrechnung zur Kreditüberschreitung vom 20. August 2025
- Buchhaltungsnachweis vom 20. August 2025

3. Bearbeitung / Prüfung

Die Rechnungsprüfungskommission hat die vom Stadtrat eingereichten Unterlagen geprüft. Dabei wurden vorwiegend die einzelnen Bauabrechnungsposten und deren Abweichung vom Kreditrahmen beurteilt.

Anlässlich der RPK-Sitzungen konnten offene Fragen zur Baukostenteuerung nach der Covidpandemie durch den Stadtrat und die zuständige Fachabteilung beantwortet werden. Die Projektunterlagen wurden vollständig und nachvollziehbar eingereicht.

4. Kosten

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 circa 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

BERICHT UND ANTRAG DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION OPFIKON

DATUM 11. Februar 2026
SEITE 2 von 3

vom Volk abgenommene Kredit wurde demnach um 7.9% überschritten, die Teuerung gemäss Zürcher Index für Wohnbaupreise belief sich von April 2021 bis April 2023 auf gesamthaft 12.5%.

Erweiterungsbau

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

Umbau Erdgeschoss Stadthaus

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

Zum Erweiterungsbau:

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

Zum 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 wurden im BKP 9 (Ausstattung) verbucht.

BERICHT UND ANTRAG DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION OPFIKON

DATUM 11. Februar 2026
SEITE 3 von 3

5. Erwägungen der Rechnungsprüfungskommission

Die Mehrheit der Rechnungsprüfungskommission erachtet die Kostenüberschreitung als sachlich begründet und finanziell nachvollziehbar. Inflations- und pandemiebedingt erfolgte effektiv eine weltweite Baukostenteuerung.

6. Antrag

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt dem Gemeinderat mit 5:0 Stimmen (bei 0 Abwesenheit / 0 Enthaltung) den Antrag des Stadtrates vom 4. November 2025 zu genehmigen.

Referent: Lukas Müller

NAMENS DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Der Präsident:

Ein Mitglied:


Björn Blaser


Lukas Müller

