

Protokollauszug vom

26.08.2026

Departement Schule und Sport / Bereich Infrastruktur:

SH Talhof, Umbau Heizzentrale, Projekt-Nr. 5025450: Gebundeneerklärung von 100 000 Franken

IDG-Status: öffentlich

Beschluss-Nr.: 2026/1069

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Aufwendungen für die Projektierung bezüglich Projekt Umbau Heizzentrale Schulhaus, Turnhalle und Hauswartwohnung Talhof mit Gesamtbetrag von 100 000 Franken werden gestützt auf § 5 Gemeindeverordnung als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz bezeichnet und der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 5025450, belastet.
2. Mitteilung an: Departement Finanzen, Finanzamt, Investitionsstelle; Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau, Abteilung Hochbau; Departement Schule und Sport, Bereich Infrastruktur, Departementsstab, Abteilung Finanzen; Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

MOXIS


Ansgar Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Im Rahmen der energie- und klimapolitischen Zielsetzungen der Stadt Winterthur die Treibhausgasemissionen konsequent zu reduzieren und Netto-Null 2040 zu erreichen, ist auch der Ausstieg aus fossilen Energieträgern ein Teil der Strategie vom Stadtrat. Zu diesem Ziel wurde ein Umsetzungskonzept für den Heizungsersatz städtischer Liegenschaften erstellt.

Als zentrale Massnahme wurde die Stilllegung des städtischen Gasnetzes bis 2033 beschlossen. Zudem müssen Ölheizungen im Zuge von Sanierung oder Ersatz ebenfalls durch erneuerbare Heizsysteme ersetzt werden. Dies ergibt sich aus den kantonalen energiegesetzlichen Vorgaben.

Im Zuge des Netto-Null CO₂ Ziels wurden vom Amt für Städtebau umfangreiche Untersuchungen der bestehenden Heizungsanlagen in städtischen Gebäuden durchgeführt. Fossile Heizsysteme die aufgrund ihres Zustands und Alters ohnehin ersetzt werden müssen, werden prioritär behandelt. In diesem Zusammenhang wurden die betroffenen Heizungsanlagen in einer Objektliste zusammengefasst. Auf dieser Liste ist die Schulanlage Talhof im Paket erste Priorität enthalten und muss deshalb so bald wie möglich umgesetzt werden.

Die bestehende Wärmeversorgung des Schulhauses mit Hauswartwohnung und der dazugehörigen Turnhalle (Talhofweg 22, 24, 24a und 26) erfolgt derzeit über zwei Heizzentralen. In den Heizzentralen stehen Wärmeerzeuger in Form von Gaskesselanlagen (Baujahr 2007 und 2011). Die Heizzentrale für das Schulhaus mit integriertem Kindergarten befindet sich im Untergeschoss des Schulhauses. Im Untergeschoss der Turnhalle befindet sich die Heizzentrale für die Turnhalle selbst und die der Hauswartwohnung (Verbindungsleitung). Die Gaskesselanlagen haben ihre Lebensdauer erreicht bzw. bereits überschritten, weshalb ein zeitnaher Ersatz der Wärmeerzeugung erforderlich ist.

Das Schulareal eignet sich gut für eine Grundwassernutzung zu Heizzwecken. Gemäss kommunalen Energieplan entspricht dies dem Eignungsgebiet E2 der Grundwassernutzung. D.h., aus dem Grundwasserstrom kann mit geeigneter Technik Wärme entnommen und den betroffenen Gebäuden als erneuerbare Energie zur Wärmeversorgung abgegeben werden.

Die GAIWO hat angrenzenden zur Schulanlage Talhof Liegenschaften und beabsichtigt ebenfalls die Grundwassernutzung für die Wärmeversorgung ihrer Heizzentralen. Um die Synergien zu nutzen wurde eine Einfache Gesellschaft gegründet bei der sich die GAIWO und Stadt Winterthur für die Erstellung des Grundwasserbrunnens zusammenschliessen. Diese Erschliessung der Wärmequelle wird über das Projekt-Nr. 5019530 finanziert.

2. Projekt/Vorhaben

Das Amt für Städtebau plant den Umbau der Heizungs- und Brauchwarmwasseranlagen auf dem Schulareal Talhof auf der Grundlage der oben beschriebenen Ausgangslage. An Stelle der Gaskesselanlagen sollen nachhaltige und effiziente Wärmepumpen zum Einsatz kommen. Diese werden an das Grundwasser-Verteilnetz¹ angeschlossen und ermöglichen den erforderlichen Temperaturhub (Temperaturdifferenz zwischen Wärmesenke und Wärmequelle) auf die benötigte Heizmedium-Temperatur. Bezüglich der Brauchwasseraufbereitung für jedes der Schulgebäude werden Wärmepumpen-Boiler eingesetzt, welche die Umweltenergie zur Erwärmung nutzen.

Im vorliegenden Projekt liegt der Fokus auf den Ersatz der Gaskesselanlagen im Sinne der politisch geforderten Klimaziele. Eine Sanierung der Gebäudehülle oder weitere Anlagen ist im Rahmen dieses Projekts bzw. aus Sicht der Städtischen Finanzen nicht vorgesehen.

3. Kosten

3.1 Kostenzusammenstellung

Die nachfolgend vom Amt für Städtebau aufgeführten Kosten basieren auf Erfahrungswerten von Sanierungsprojekten:

Bezeichnung	Fr.	Betrag inkl. MWST
Projektierung Umbau Heizzentrale	Fr.	100 000.00
Ausführung Umbau Heizzentrale	Fr.	600 000.00
Reserve für Unvorhergesehenes (Art. 26 VVFH)*	Fr.	147 000.00
Total Gebundenerklärung	Fr.	847 000.00
Total Projektierungskredit	Fr.	100 000.00

* BKP 6 Reserve und Stadtratsreserve

3.2 Investitionsplanung

Das Vorhaben ist bisher nicht im Budget 2026 eingestellt. Im letztjährigen Budgetprozess wurde für den Heizungsersatz von diversen Liegenschaften das folgende Projekt in der Investitionsplanung des allgemeinen Verwaltungsvermögens eingestellt:

Projekt-Nr.	5023280		
Projektbezeichnung	Heizungsersatz diverser Standorte		

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504021	Projektierung	§	0.00
504022	Ausführung	§	10 000 000.00
Gesamtkredit			10 000 000.00

¹ Die Stadt Winterthur hat mit GAIWO (Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen) einen Gesellschaftsvertrag, welcher die Finanzierung und den Betrieb des Grundwasser-Verteilnetzes regelt. In diesem Verteilnetz sind zwei Entnahmefrünnen sowie ein Rückgabefrünnen enthalten. Die Erstellung und der Betrieb des Netzes erfolgen gemeinschaftlich gemäss den vertraglich festgelegten Zuständigkeiten

Jahr	Kostenart 504021	Kostenart 504022	Gesamtbetrag
bisher	0.00	0.00	0.00
2026	0.00	0.00	0.00
2027	0.00	1 000 000.00	1 000 000.00
2028	0.00	9 000 000.00	9 000 000.00
2029	0.00	0.00	0.00
2030	0.00	0.00	0.00
2031	0.00	0.00	0.00
Reserven	0.00	0.00	0.00
Total	0.00	10 000 000.00	10 000 000.00

Eine Finanzierung über die Sammelposition SP 5000390 Gebäudetechnik Schulhäuser ist nicht möglich, da das Budget 2026 bereits ausgeschöpft ist. Aus diesem Grund wird ein neues Projekt eröffnet und der Aufwand der Investitionsrechnung belastet.

Die Investitionsplanung ist mit dem Budget 2027 wie folgt anzupassen:

Projekt-Nr.	5025450
Projektbezeichnung	SH Talhof, Umbau Heizzentrale

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504021	Projektierung	§	100 000.00
504022	Ausführung (inkl. Reserve)	§	747 000.00
Gesamtkredit		§	847 000.00

Jahr	Kostenart 504021	Kostenart 504022	Gesamtbetrag
bisher	0.00	0.00	0.00
Vorschau 2026	55 000.00	0.00	55 000.00
2027	45 000.00	0.00	45 000.00
2028	0.00	600 000.00	600 000.00
2029	0.00	0.00	0.00
Reserven	0.00	147 000.00	147 000.00
Total	100 000.00	747 000.00	847 000.00

Die Reserven sind in der Jahresplanung nicht enthalten.

4. Unvorhersehbarkeit der Ausgabe

Ursprünglich war geplant erst im 2027 mit der Planung zu starten. Da nun bereits die Projektierung des Grundwasserbrunnens und Verteilnetzes begonnen hat, muss parallel dazu die Projektierung der Heizzentralen der Schulanlage gestartet werden, ansonsten die zeitgerechte Umsetzung nicht gewährleistet werden kann.

5. Gebundenerklärung

5.1 Rechtsgrundlagen

Nicht budgetierte gebundene Ausgaben, die zu einer relevanten Überschreitung eines Budgetkredits führen, sind vom Stadtrat als gebunden zu erklären (Art. 15 Abs. 1 lit. b der Verordnung über den Finanzhaushalt der Stadt Winterthur). Eine relevante Überschreitung liegt unter anderem vor, wenn kein Budgetkredit vorhanden ist (Art. 15 Abs. 2 der Verordnung über den Finanzhaushalt der Stadt Winterthur).

Gemäss § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG) gelten Ausgaben als gebunden, wenn die Gemeinde durch einen Rechtssatz, durch einen Entscheid eines Gerichtes oder einer Aufsichtsbehörde oder durch einen früheren Beschluss der zuständigen Organe oder Behörden zu ihrer Vornahme verpflichtet ist und ihr sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Ermessensspielraum bleibt.

5.2 Vorgabe durch übergeordnetes Recht

Gemäss § 5 Gemeindeverordnung (VGG) ist die Gemeinde verpflichtet, ihre Sachwerte laufend so zu unterhalten, dass ihre Substanz und Gebrauchsfähigkeit erhalten bleiben und keine Personen-, Sach-, oder Bauschäden auftreten. Zur Unterhaltungspflicht nach § 5 VGG zählen auch Anpassungen an den zeitgemässen Komfort und an den Stand der Technik sowie die Erfüllung von gesetzlichen Auflagen und Vorschriften.

Im Weiteren sind die Gemeinden aufgrund der Volksschulgesetzgebung (Kantonsverfassung vom 27. Februar 2005, das Volksschulgesetz vom 7. Februar 2005 und die Empfehlungen für Schulhausanlagen vom Februar 2022) verpflichtet, das Angebot an ausreichendem Schulraum zur Verfügung zu stellen. Mit den vorgesehenen Sanierungsarbeiten wird der in Zukunft weiter benötigte Schulraum erhalten und für den Betrieb langfristig nutzbar gemacht.

5.3 Örtliche, sachliche und zeitliche Gebundenheit

Der Handlungsspielraum darf sich in örtlicher, sachlicher und zeitlicher Hinsicht nicht auf wichtige Elemente des Ausgabenbeschlusses beziehen. Die sachliche Gebundenheit ist gegeben, wenn sich die Entscheidungsfreiheit auf technische Details beschränkt (Kommentar zum Gemeindegesetz, N. 23 zu § 103 GG). In zeitlicher Hinsicht genügt es, wenn sich der vorgesehene Zeitpunkt sachlich rechtfertigen lässt (Kommentar zum Gemeindegesetz, N. 25 zu § 103 GG).

Da für das Vorhaben kein Budgetkredit vorliegt, wird in zeitlicher Hinsicht eine besondere Dringlichkeit vorausgesetzt (Art. 15 Abs. 1 lit. b der Verordnung über den Finanzhaushalt der Stadt Winterthur).

Örtliche Gebundenheit:

Ein örtlicher Ermessensspielraum besteht nicht: Die Heizzentrale muss auf der bestehenden Schulanlage erneuert werden. Die Struktur des Gebäudes bleibt bestehen.

Sachliche Gebundenheit:

Ein sachlich erheblicher Ermessensspielraum besteht nicht: Mit dem vorliegenden Projekt werden im Wesentlichen Bauteile ersetzt oder revidiert, deren Gebrauchstauglichkeit eingeschränkt oder nicht mehr gewährleistet ist (Heizung).

Zeitliche Gebundenheit und Dringlichkeit:

Ein zeitlich erheblicher Ermessensspielraum besteht nicht: Die Heizung hat aufgrund ihres hohen Alters das Ende des Lebenszyklus erreicht und muss ersetzt werden. Eine ordentliche Nutzung der Schulanlage erfordert eine funktionierende Wärmeerzeugung. Die Mängel sind sowohl erheblich wie auch dringlich und müssen schnellstmöglich behoben werden. Zudem muss rechtzeitig vor der Stilllegung der Gasversorgung eine neue Wärmeversorgung realisiert sein, somit ist umgehend mit deren Projektierung zu starten.

5.4 Gebundenerklärung

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen steht fest, dass die Voraussetzungen von § 103 Abs. 1 GG erfüllt sind. Die entsprechenden Ausgaben sind deshalb als gebunden zu erklären und der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 5025450, zu belasten.

6. Termine

Es ist geplant, sofort ein Planungsbüro mit der Projektierung der neuen Heizzentralen zu beauftragen. Voraussichtlich wird das Vorprojekt bis Ende 2026 fertiggestellt und bis Q1 2027 das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag abgeschlossen sein. Im Anschluss wird die Ausschreibung erstellt. Der Ausführungskredit mit Gebundenheitserklärung wird in der Kompetenz des Stadtrates liegen. Weiter wird beabsichtigt im Jahr 2028 mit den Bauarbeiten zu beginnen.

7. Externe und interne Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

Die interne Kommunikation erfolgt über die Linie.