

Protokollauszug vom

09.04.2025

Departement Schule und Sport / Bereich Infrastruktur:

Projekt-Nr. 5012750 / 13427, Kindergarten Laubegg, Beteiligung GWG, energetische Sanierung (Heizung und Fenster): Gebundenerklärung von 530 000 Franken für die Ausführung

IDG-Status: öffentlich

SR.25.249-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Aufwendungen für die energetische Sanierung (Heizung und Fenster) im Kindergarten Laubegg im Gesamtbetrag von rund 530 000 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. 5012750 / 13427, belastet.

2. Mitteilung an: Departement Finanzen, Finanzamt, Investitionsstelle; Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau, Abteilung Hochbau; Departement Schule und Sport, Infrastruktur, Abteilung Schulbauten, Departementsstab, Abteilung Finanzen; Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Der Kindergarten Laubegg wurde 1994 als Teil der Überbauung Hündlerstrasse 18-22, welche durch die Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur (GWG) geplant und realisiert wurde, erstellt.

Der Kindergarten ist als Bestandteil dieser Siedlung in einem gemeinsamen Wärmeverbund erschlossen, welcher im Grundbuch auch geregelt ist. Der Wärmeverbund wird durch eine zentrale Ölheizung gespeist und der Heizkessel ist nach über 30 Jahren Betrieb am Ende seiner Lebenszeit angekommen. Gemäss dem kommunalen Energieplan befindet sich die Überbauung im Versorgungsgebiet «E1 – Eignungsgebiet Erdwärme» und ist für die Nutzung von Erdwärme, in Kombination mit Sonnenkollektoren geeignet. Die GWG plant aufgrund des anstehenden Ersatz die Gesamterneuerung der Energieerzeugung. Die Stadt ist aufgrund dem Grundbucheintrag auch dazu verpflichtet, sich anteilmässig an der Erneuerung zu beteiligen. Eine autonome Wärmeversorgung wäre nicht zielführend, da die erforderlichen Technikräume im städtischen Objekt nicht vorhanden sind.

2. Projekt

Die GWG realisiert derzeit den Ersatz des Energieträgers mit Erdsonden und Photovoltaisch-Thermischen Sonnenkollektoren (PVT) auf den Dächern für die Heiz- und Warmwasseraufbereitung in der Überbauung Hündlerstrasse. Die Nutzung des städtischen Daches mit den PVT-Modulen ist mit Stadtwerk Winterthur abgesprochen.

Die Stadt beteiligt sich an diesen Kosten mit dem Anteil von 1/3 für die im städtischen Eigentum befindliche Liegenschaft Hündlerstrasse 18b, in welcher sich der Kindergarten befindet. Die Kostenbeteiligung von 1/3 des Heizungsersatzes bezieht sich anteilmässig auf die Betrachtung der gesamten, zusammengebauten Liegenschaft Hündlerstrasse 18a + b.

Im Rahmen der abgeschlossenen Projektierung für den Kindergarten hat sich gezeigt, dass die Gebäudehülle einer energetischen Optimierung und lokalen Sanierungsmassnahmen bedingt. Die Fenster weisen unzureichende Dämmwerte auf, welche den reduzierten Energiebedarf durch den Ersatz des Wärmeerzeugers wirtschaftlich nicht begünstigen. Ein Komplettersatz, inkl. Nachrüstung neuer Raffstoren für den sommerlichen Wärmeschutz, ist aufgrund der Eingriffstiefe angezeigt. Zudem sollen diverse Fehlstellen ausgebessert und neu gestrichen werden.

3. Kosten

3.1. Kostenzusammenstellung

Kostenzusammenstellung basiert auf der Kostenvoranschlag vom 06.06.2024 / rev. 17.02.2025
(Kostengenauigkeit $\pm 10\%$, inkl. MwSt., Baukostenindex April 2024):

Bezeichnung	Fr.	Betrag
BKP 0 Grundstück	Fr.	0.00
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	0.00
BKP 2 Gebäude	Fr.	459'000.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	Fr.	0.00
BKP 4 Umgebung	Fr.	5'000.00
BKP 5 Baunebenkosten*	Fr.	39'000.00
BKP 6 Projektreserve**	Fr.	50'000.00
BKP 9 Ausstattung	Fr.	0.00
Total Anlagekosten (BKP 0-9)	Fr.	553'000.00
Reserven Stadtrat für Unvorhergesehenes***	Fr.	27'000.00
Gesamtaufwand	Fr.	580'000.00
Abzüglich bereits freigegebener Projektierungskredit	Fr.	-50'000.00
Zu bewilligende gebundene Kosten	Fr-	530'000.00

* inkl. BKP 558 Bauherreneigenleistungen (gemäss Handbuch Finanzen der Stadt Winterthur, Modul E-5)

** ca. 10 % von BKP 1-5+9

*** Gemäss Art. 26 der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt

3.2. Investitionsplanung

Der Investitionskredit ist im Budget 2025 des allgemeinen Verwaltungsvermögens wie folgt eingestellt:

Projekt-Nr.	5012750
Projektbezeichnung	KG Laubegg, Beteiligung GWG

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504021	Projektierung, bewilligt am 25.01.2024	§	50 000.00
504022	Ausführung	§	800 000.00
565000	Investitionsbeiträge an private Unternehmungen	§	150 000.00
Gesamtkredit		§	1 000 000.00

Jahr	Kostenart 504021	Kostenart 504022	Kostenart 565000	Gesamtbetrag
Bisher	50 000.00	0.00	0.00	50 000.00
2025	0.00	650 000.00	100 000.00	750 000.00
Reserven	0.00	150 000.00	50 000.00	200 000.00
Total	50 000.00	800 000.00	150 000.00	1 000 000.00

Die Reserven wurden im Budget 2025 nicht aktualisiert.

Der Investitionskredit ist mit der nächsten Budgetierung wie folgt anzupassen:

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504021	Projektierung, bewilligt am 25.01.2024	§	50 000.00
504022	Ausführung (inkl. Reserve)	§	228 000.00
565000	Investitionsbeiträge an private Unternehmungen	§	302 000.00
Gesamtkredit			580 000.00

Jahr	Kostenart 504021	Kostenart 504022	Kostenart 565000	Gesamtbetrag
Bisher	27 000.00	0.00	0.00	27 000.00
Vorschau 2025	23 000.00	151 000.00	302 000.00	476 000.00
Reserven	0.00	77 000.00	0.00	77 000.00
Total	50 000.00	228 000.00	302 000.00	580 000.00

Die Reserven sind in der Jahresplanung nicht enthalten.

4. Gebundenerklärung

4.1. Rechtsgrundlagen

Gebundene einmalige Ausgaben der Investitionsrechnung über 300 000 Franken sind vom Stadtrat als gebunden zu erklären (Art. 22 Abs. 1 lit. b der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt).

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 Vorname verpflichtet ist und ihr sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Ermessensspielraum bleibt.

4.2. 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 Unterhaltspflicht nach § 5 VGG zählen auch Anpassungen an den zeitgemässen Komfort und an den Stand der Technik sowie die Erfüllung von gesetzlichen Auflagen und Vorschriften.

4.3. 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).

Örtliche Gebundenheit:

Ein örtlicher Ermessensspielraum besteht nicht. Es wird eine bestehende Liegenschaft saniert.

Sachliche Gebundenheit:

Ein sachlich erheblicher Ermessensspielraum besteht nicht: Das Departement Schule und Sport ist verpflichtet, eine tadellos funktionierende Heiz- und Warmwasseraufbereitungsanlage für die ordnungsgemässe Nutzung des Kindergartens bereitzustellen. Durch die Gesamtsanierung der Heizanlage der gesamten Siedlung werden vorhandene Synergien ressourceneffizient genutzt und stellen die wirtschaftlich günstigste Variante dar. Die Stadt ist aufgrund der Regelung im Grundbauch auch dazu verpflichtet, sich anteilmässig an der Erneuerung der Heizungsanlage zu beteiligen.

Zeitliche Dringlichkeit:

Ein zeitlich erheblicher Ermessensspielraum besteht nicht: Die Heizungsanlage hat das Ende ihrer Lebensdauer erreicht und das Ausfallrisiko steigt. Damit ein störungsfreier Betrieb der Heiz- und Warmwasseraufbereitungsanlage für die nächste Heizperiode gewährleistet werden kann, ist die Sanierung dringend vorzunehmen. Aus diesem Grund hat die GWG den Ersatz der Heizanlage bereits in Angriff genommen.

4.4. 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. 5012750) zu belasten.

5. Termine

Der Baubeginn für die energetischen Sanierungsmassnahmen ist für Sommer 2025 geplant.

6. Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

Die interne Kommunikation erfolgt über die Linie.

Beilagen (nicht öffentlich):

1. Kostenschätzung Amt für Städtebau, vom 17.02.2025