Protokollauszug vom 10.12.2025

Departement Schule und Sport / Bereich Familie & Betreuung
Projekt-Nr. 5024170, Kinder- und Jugendheim Oberwinterthur, Sanierung Balkon, Gebundenerklärung von 100 000 Franken
IDG-Status: öffentlich
Beschluss-Nr.: 2025/1052

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Aufwendungen für die dringende Balkonsanierung im Kinder- und Jugendheim Oberwinterthur im Gesamtbetrag von rund 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. 5024170, belastet.

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

Vor dem Stadtrat
Der Stadtschreiber:

Ansgar Simon, 11.12.2025 17:25
Unterschrieben mit XiTrust MOXIS

A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Das Kinder- und Jugendheim an der Pestalozzistrasse 21 in Oberwinterthur (Parz. Nr. OB16905) wurde im Jahre 1951 erstellt.

Beim Umbau im Jahre 1987 wurden Wohnungen für Kleingruppen geschaffen und Balkone angebaut. Diese ergänzenden Gebäudeelemente weisen Risse und Abplatzungen gegenüber dem Bestandsbau auf. Diese wurden durch das Ingenieurbüro Schnewlin+Küttel AG im 2019 beurteilt. Die Ursache der Risse dürfte auf differenzielle Setzungen zurückzuführen sein. Die Ursache für die Setzungen kann schlecht verdichtetes/verdichtbares Hinterfüllungsmaterial sein sowie das Austrocknen des bindigen Bodens bei extrem heissen Sommern, wie es im Sommer 2018 der Fall war. Bei einer periodischen Nachkontrolle im Herbst 2024 wurde festgestellt, dass sich die Risse leicht vergrössert haben. Im Sommer 2025 hat sich das Schadensbild nochmals drastisch verschlechtert, sodass eine Instandstellung nicht mehr aufgeschoben werden kann.

2. Projekt

Um ein Eindringen von Feuchtigkeit zu verhindern, wird empfohlen, die Risse mit Mörtel zu füllen und die Abplatzungen bei den Balkonplatten und im Verputz zu sanieren. Zusätzlich wird der Baugrund durch Injektionen und Fundamentanpassungen wieder verfestigt damit keine weiteren Senkungen entstehen.

3. Kosten

3.1. Kostenzusammenstellung

Die nachfolgend aufgeführten Kosten beruhen auf der Kostenzusammenstellung vom Amt für Städtebau. Massgebender Stichtag ist 08.12.2025.

Bezeichnung	**Betrag inkl. MWST**
Ausführung 2025	95’000.00
Reserve für Unvorhergesehenes (Art. 26 VVFH)	5’000.00
Total Gebundenerklärung	**100’000.00**

3.2. Investitionsplanung

Das Vorhaben ist bisher nicht in der Investitionsplanung des allgemeinen Verwaltungsvermögens eingestellt. Sämtliche Ausgaben erfolgen im Jahr 2025.

Projekt-Nr.	5024170
Projektbezeichnung	KJHO Balkonsanierung

Kostenart	**Bezeichnung**		**Betrag**
504032	Fürsorgebauten, Ausführung	§	100’000.00
Gesamtkredit		**§**	**100’000.00**

Jahr	Kostenart 5024170	Gesamtbetrag
Vorschau 2025	80’000.00	80’000.00
2026	15'000.00	15'000.00
Reserven	5’000.00	5’000.00
Total	**100’000.00**	**100’000.00**

4. Gebundenerklärung

4.1 Rechtsgrundlagen

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.

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).

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).
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 bestehenden Balkone werden saniert und 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.

Zeitliche Gebundenheit und Dringlichkeit
Ein zeitlich erheblicher Ermessensspielraum besteht nicht: Die Mängel sind ausgewiesen und sehr gravierend. Die Senkung der Fundation schreitet unerwartet stark voran, wodurch Gefahr im Verzug besteht. Um die Risiken für Leib und Leben der Bewohnenden und Besuchenden sowie für weitere Gebäudeteile abzuwenden, muss die Sanierung ohne Aufschub sofort umgesetzt werden.

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. 5024170, zu belasten.

5. Termine
Die Ausführung erfolgt in 2025.

6. Externe und interne Kommunikation
Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.
Die Bereiche sind vom Departement über das vorliegende Geschäft zu informieren.

Beilagen (nicht öffentlich):
1. Kostenzusammenstellung AFS 21.07.2025 / rev. 08.12.2025
2. Beurteilung der Risse bei den angebauten Balkonen 20.05.2019