



Protokollauszug vom

08.04.2026

Departement Schule und Sport / Bereich Infrastruktur:

KG Emil-Klöti, Teilsanierung, Projekt-Nr. 5023300: Gebundenerklärung von 550 000 Franken

IDG-Status: öffentlich

Beschluss-Nr.: 2026/461

---

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Aufwendungen für die Projektierung der Teilsanierung des Kindergarten Emil-Klöti im Gesamtbetrag von 550 000 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. 5023300, belastet.

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

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



MOXIS



A. Simon

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Die bestehende Wärmeerzeugung des Kindergarten Emil-Klöti (Gasheizung von 2000) muss dringend ersetzt werden. Gemäss Einschätzung vom Amt für Städtebau ist ein Ausfall der sanierungsbedürftigen Heizung aufgrund des hohen Alters jederzeit möglich. Dies ist im November 2025 das letzte Mal passiert und konnte wieder notdürftig repariert werden. Ein Ersatz ist daher äusserst dringlich.

Es handelt sich bei diesem Vorhaben um ein Teil von einem «gesammelten» Planerauftrag über vier Standorte (Stadel, Reutlingen, Breite und Emil-Klöti), welche auf die nächsten Jahre in der Investitionsrechnung für den Heizungsersatz und energetische Sanierung budgetiert worden sind. Aufgrund des wiederholten Ausfalles der Heizung im Kindergarten Emil-Klöti und Empfehlung des Amtes für Städtebaus wird die Priorisierung aufgrund der Dringlichkeit der vier Standorte neu definiert. So wird der Kindergarten Emil-Klöti in der Prioritätenliste anstatt des bisher als erstes vorgesehen Standorts Schulhaus Stadel nach vorne verschoben.

Der Kindergarten Emil-Klöti hat auch weiteren energetischen Sanierungsbedarf. Es gilt in der Projektierung zu ermitteln, welche Sanierungsmassnahmen im Zusammenhang mit dem Heizungsersatz sinnvoll sind. Die Fassaden sind grundsätzlich in keinem schlechten Zustand, abgesehen von den Fenstern und der Energieeffizienz.

Der GeakPlus-Bericht von Stadtwerk gibt eine sinnvolle Sanierungsempfehlung ab (Heizungsersatz mit Erdsonden-Wärmepumpe, PV-Anlage, Fensterersatz, Dachdämmung und evtl. auch Fassadendämmung). Somit ist in diesem Falle nicht von einer Gesamtsanierung der Fassade auszugehen.

### **2. Projekt/Vorhaben**

Das Amt für Städtebau plant den Heizungsersatz auf der Grundlage des Energieverbrauchs. Wenn die Gebäudehülle energetisch verbessert wird, wird mehr Wärme gespeichert und somit kann der Energieverbrauch sinken. Folglich müsste die neue Wärmeerzeugung nicht mehr eine entsprechend hohe Leistung haben, es könnte eine günstigere Lösung implementiert werden und die Betriebskosten könnten tiefer gehalten werden.

Es sollen Massnahmen zur energetischen Verbesserung der gesamten Gebäudehülle geprüft werden, vor allem bei den Fenstern und Dämmung Boden/Dach sollen solche gemäss Empfehlung GeakPlus umgesetzt werden.

Es gibt keinen zusätzlichen Flächenbedarf im Kindergarten Emil-Klöti.

Die Sanierung soll möglichst bei laufendem Betrieb in den Schulferien erfolgen. Wenn dies nicht möglich ist, muss ein Konzept für Provisorien entwickelt werden.

### 3. Kosten

#### 3.1 Kostenzusammenstellung

Zuerst wird gemäss Vorgehen vom Amt für Städtebau eine Bauzustandsanalyse durchgeführt. Danach folgt die Projektierung des Heizungsersatzes. Die Gesamtkosten sind in der Projektierungsphase zu ermitteln.

Die nachfolgend vom Departement Bau Abteilung Hochbau aufgeführten Kosten basieren auf Erfahrungswerten der letzten Sanierungsprojekten:

<b>Bezeichnung</b>	<b>Fr.</b>	<b>Betrag inkl. MWST</b>
Projektierung Bauzustandsanalyse / Sanierungskonzept	Fr.	550 000.00
Ausführung	Fr.	3 200 000.00
Reserve für Unvorhergesehenes (Art. 26 VVFH)	Fr.	400 000.00
<b>Total Gebundenerklärung</b>	<b>Fr.</b>	<b>4 150 000.00</b>
<b>Total Gebundenerklärung, gerundet</b>	<b>Fr.</b>	<b>4 150 000.00</b>

#### 3.2 Investitionsplanung

Das Vorhaben ist im Budget 2026 wie folgt in der Investitionsplanung des allgemeinen Verwaltungsvermögens eingestellt:

Projekt-Nr.	5023300
Projektbezeichnung	KG Emil-Klöti, Teilsanierung

<b>Kostenart</b>	<b>Bezeichnung</b>		<b>Betrag</b>
504021	Projektierung	§	150 000.00
504022	Ausführung	§	0.00
<b>Gesamtkredit</b>			<b>150 000.00</b>

<b>Jahr</b>	<b>Kostenart 504021</b>	<b>Kostenart 504022</b>	<b>Gesamtbetrag</b>
bisher	0.00	0.00	0.00
2026	0.00	0.00	0.00
2027	150 000.00	0.00	150 000.00
Reserven	0.00	0.00	0.00
<b>Total</b>	<b>150 000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>150 000.00</b>

Die Investitionsplanung ist mit dem Budget 2027 wie folgt anzupassen:

<b>Kostenart</b>	<b>Bezeichnung</b>		<b>Betrag</b>
504021	Projektierung	§	550 000.00
504022	Ausführung (inkl. Reserve)	§	3 600 000.00
<b>Gesamtkredit</b>		<b>§</b>	<b>4 150 000.00</b>

<b>Jahr</b>	<b>Kostenart 504021</b>	<b>Kostenart 504022</b>	<b>Gesamtbetrag</b>
bisher	0.00	0.00	0.00
Vorschau 2026	50 000.00	0.00	50 000.00
2027	250 000.00	0.00	250 000.00
2028	250 000.00	0.00	250 000.00
2029	0.00	1 200 000.00	1 200 000.00
2030	0.00	2 000 000.00	2 000 000.00
Reserven	0.00	400'000.00	400'000.00
<b>Total</b>	<b>550 000.00</b>	<b>3 600 000.00</b>	<b>4 150 000.00</b>

Die Reserven sind in der Jahresplanung nicht enthalten.

#### **4. Unvorhersehbarkeit der Ausgabe**

Ursprünglich war geplant erst im 2027 mit der Planung zu starten. Durch den Heizungsausfall im November 2025 ist nun der Ersatz äusserst dringlich und muss vorgezogen werden.

#### **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 Perso-

nen-, 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.

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 auch 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: Der bestehende Kindergarten wird 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 (Heizung).

#### *Zeitliche Gebundenheit und Dringlichkeit:*

Ein zeitlich erheblicher Ermessensspielraum besteht nicht: Die Heizung hat aufgrund ihres hohen Alters das Ende des Lebenszyklus mehr als erreicht und fällt wiederholt aus und kann jeweils nur notdürftig repariert werden. Ein ordentlicher Unterricht erfordert aber eine funktionierende und verlässliche Heizung. Aktuell kann dies nicht sichergestellt werden und daher ist der Unterricht gemäss Lehrplan akut gefährdet. Die Mängel sind sowohl erheblich wie auch dringlich und müssen schnellstmöglich behoben werden.

#### **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. 5023300, zu belasten.

#### **6. Termine**

Es ist geplant bis im Sommer 2026 eine Planersubmission für insgesamt 4 Liegenschaften in vergleichbarer Grösse und ähnlichem Sanierungsbedarf (Heizungersatz und Hüllensanierung) durchzuführen. Danach folgt eine kurze Studie mit einer Zustandsanalyse vom Objekt am Standort Emil-Klöti, um einzuschätzen, welche Auflagen bei einer Baueingabe hinzukommen werden und wie man damit umgehen kann. Im Herbst 2026 soll die Projektierung starten und das Bauprojekt mit dem Kostenvoranschlag ausgearbeitet werden. Der Ausführungskredit mit Gebundenerklärung wird in der Kompetenz des Stadtrates liegen. Weiter wird beabsichtigt im Jahr 2029 mit den Bauarbeiten zu beginnen.

#### **7. Externe und interne Kommunikation**

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

Die interne Kommunikation erfolgt über die Linie.

#### **Beilagen (nicht öffentlich):**

1. Bestellformular A vom 27.06.2025