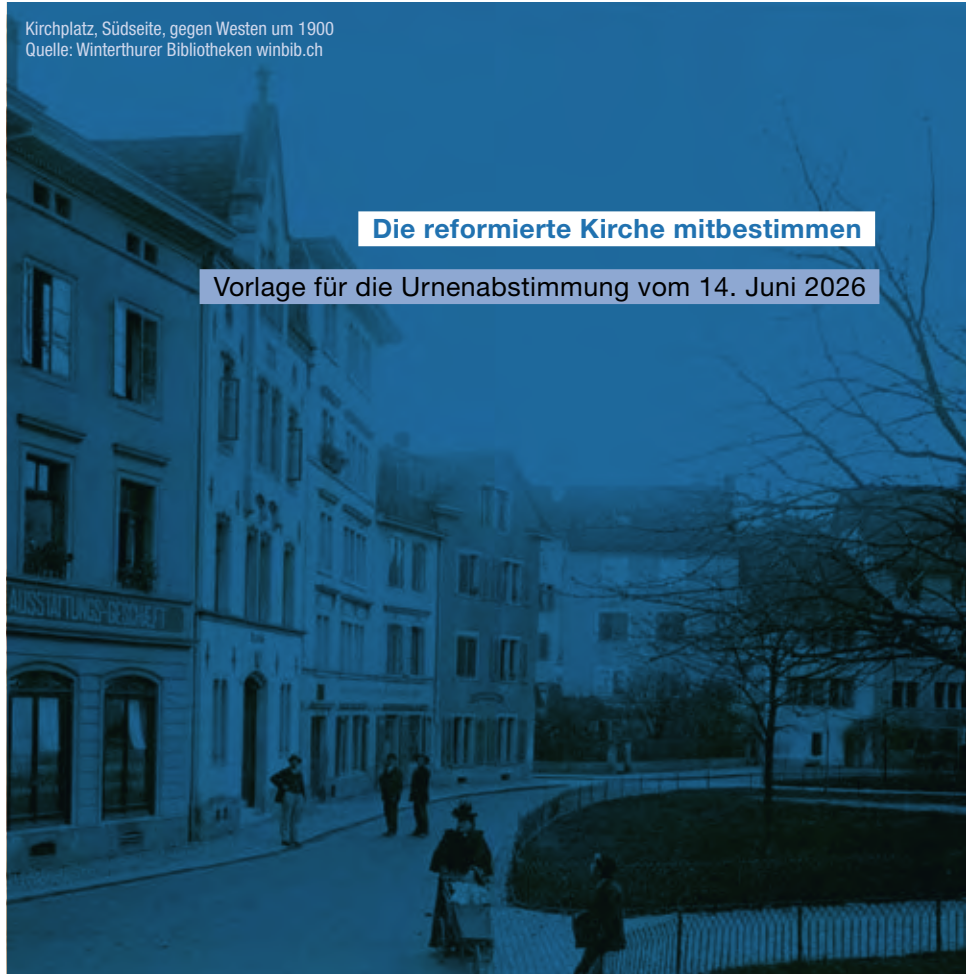




Kirchplatz, Südseite, gegen Westen um 1900
Quelle: Winterthurer Bibliotheken winbib.ch

Die reformierte Kirche mitbestimmen

Vorlage für die Urnenabstimmung vom 14. Juni 2026



ABSTIMMUNG
KIRCHPLATZ 3

Inhalt	Seiten
Die Vorlage in Kürze	3
<hr/>	
Die Vorlage im Detail	4 – 15
1. Ausgangslage	4
2. Ziele und Strategie für die Liegenschaft	6
3. Beschlüsse und Planungsschritte	7
4. Erläuterungen zum Bauprojekt	9
5. Investitionskosten und Finanzierung	11
6. Termine	13
7. Beschlüsse und Empfehlung	14
8. Schlussbemerkung des Vorstandsvorstands	15

Impressum

Abstimmungszeitung des Reformierten Stadtverbands
für die Volksabstimmung vom 14. Juni 2026

Fragen zur Vorlage können an folgende Adresse gesendet werden:
stadtverband@reformiert-winterthur.ch

Herausgeber und Layout

Reformierter Stadtverband Winterthur

Druck

Mattenbach AG, Winterthur
100 Prozent Altpapier, Label «Blauer Engel»

Abstimmungsergebnis

Das Abstimmungsergebnis wird online publiziert:
www.refkirchewinterthur.ch



Die Vorlage in Kürze

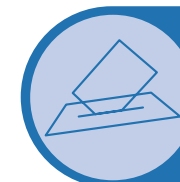
Für die Totalsanierung der Liegenschaft Kirchplatz 3 in der Kirchengemeinde Winterthur-Stadt wird ein Ausführungskredit von 2'320'000 Franken beantragt.

Das Wichtigste

Das «Sigristenhaus» am Kirchplatz 3 wurde durch Wilhelm Bareiss 1865 als tiefgreifender Um- und Erweiterungsbau auf bestehenden Gebäudestrukturen erbaut. Die letzten grösseren Renovationen, verbunden mit partiellen Nutzungsänderungen, erfolgten in den 1930er-, 1980er- und 1990er-Jahren. Das Gebäude weist veraltete Installationen sowie bauliche Mängel auf. Im Stratusbericht wird der Zustand des Gebäudes als sehr schlecht beurteilt, da sich die Mehrheit der Bauteile im stark schadhafte, roten Bereich befindet. Die Liegenschaft soll künftig vom Stadtverband sowie vom Sigristenteam der Kirchengemeinde Winterthur-Stadt als Büroräume genutzt werden, wobei Synergien mit dem «Alten Pfarrhaus» an der Pfarrgasse 1 angestrebt werden. Mit einer umfassenden Sanierung sollen die bestehenden Mängel behoben und attraktive, zeitgemässe sowie flexible Arbeitsflächen geschaffen werden. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz und muss in enger Absprache mit der Denkmalpflege saniert werden.

Der Sanierungsbedarf umfasst im Wesentlichen

- Grosser allgemeiner baulicher Sanierungsbedarf, veraltete Installationen
- Wohnungsausstattung und Oberflächen am Ende der Lebensdauer
- Haustechnik am Ende der Lebensdauer
- Statische und strukturelle Mängel
- Fenster energetisch schlecht, veraltet
- Altlasten (Asbest)



Der Vorstandsvorstand, die Rechnungsprüfungskommission und die Stadtsynode
empfehlen die Vorlage zur Annahme.

Die Vorlage im Detail (Weisung)

Verfasser: Vorstand des reformierten Stadtverbands Winterthur

Für die Totalsanierung der Liegenschaft Kirchplatz 3 in der Kirchgemeinde Winterthur-Stadt wird ein Ausführungskredit von 2'320'000 Franken (inkl. MwSt.) zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto Nr. «3506.5040.12 Totalsanierung Kirchplatz 3» beantragt.

Die Kreditgenehmigung erstreckt sich auch auf die teuerungsbedingten Mehr- oder Minderkosten. Stichtag für die Kostenberechnung ist der 1. Oktober 2025.

Ein attraktiver und wandelbarer Arbeitsort für die Geschäftsstelle des Stadtverbands und die Kirchgemeinde Winterthur-Stadt

1. Ausgangslage

Das «Sigristenhaus» am Kirchplatz 3 ist Teil einer historischen Altstadtzeile, welche zur Stadtkirche und zum Innenhof natürlich belichtet ist und zu den Nachbarhäusern hin durch geschlossene Brandmauern abgegrenzt ist. Besonders hervorzuheben ist die verspielte Fassade – die Handschrift von Wilhelm Bareiss – welche in einem atmosphärischen Dialog mit der Stadtkirche steht und zur prägenden Identität des Kirchplatzes beiträgt.

Das Gebäude wurde in den letzten 100 Jahren mehrfach umgebaut. Im Erdgeschoss befinden sich die Arbeitsräume des Sigristenteam, während die oberen Geschosse früher die Wohnung des Hauptsigrists und seiner Familie beherbergten. In den 1980er-Jahren wurde ein tiefgreifender struktureller Eingriff vorgenommen, der die heutige Grundrissstruktur der Grosswohnung prägt – dabei wurde ein grosser Teil der schützenswerten historischen Bausubstanz zerstört. Die Wohnung wird heute als Wohngemeinschaft genutzt.

Das Gebäude bildet zusammen mit der Stadtkirche und dem «Alten Pfarrhaus» ein Ensemble von hohem historischem und denkmalpflegerischem Wert. Dieses Ensemble bildet das gebaute Zentrum der Kirchgemeinde Winterthur-Stadt und hat städtebaulich für ganz Winterthur eine besondere Bedeutung. Entsprechend nimmt das «Sigristenhaus» eine identitätsstiftende Rolle der Kirchgemeinde Winterthur-Stadt ein. Über dem Eingang weist die Inschrift «Sigristenhaus» auf die historische Funktion des Gebäudes hin. Die Arbeitsplätze der Sigriste sollen weiterhin in diesem Haus verankert bleiben, um die Tradition zu bewahren und weiterzuführen.



Die Bedeutung des Hauses im Herzen der Stadt wird durch die künftige Nutzung als Geschäftsstelle des Stadtverbands zusätzlich gestärkt – was eine sorgfältige Sanierung und gezielte Anpassungen an die neuen Bedürfnisse als Bürohaus rechtfertigt.

2. Ziele und Strategie für die Liegenschaft

Mit der Sanierung und Umnützung sollen die bestehenden Probleme behoben und ein «Sigristenhaus» geschaffen werden, das für die nächsten Jahrzehnte dem Stadtverband und dem Sigristenteam der Stadtkirche als attraktiver und wandelbarer Arbeitsort dient.

Mit einer Sanierung und dem Umbau des Sigristenhaus entstehen:

- Attraktive Büroräume, Sitzungszimmer und Begegnungszone für Mitarbeitende des Stadtverbandes
- Ein einladendes und offenes Haus für alle Kirchgemeinden der Stadt Winterthur, welche mit der Geschäftsstelle zu tun haben
- Zusammen mit der Stadtkirche und dem Pfarrhaus ein gepflegtes und aufgewertetes Ensemble
- Ein Haus, das energetisch (im Rahmen der denkmalpflegerischen Möglichkeiten) möglichst haushälterisch mit Ressourcen und Energie umgeht (Wärmegeämmte Fenster/Dämmung Dach)
- Zukunftsfähigkeit/Wandelbarkeit – Potential zur Umnützung in Clusterwohnen

(Clusterwohnung: Eine Wohnform, bei der mehrere kleine, private Wohneinheiten jeweils mit eigenem Bad und oft einer Kochnische zu einer grösseren Einheit gruppiert sind. Diese teilen sich grosszügige gemeinschaftliche Flächen wie eine Hauptküche und ein grosses Wohnzimmer.)

Besondere Herausforderungen

- Denkmalpflegerische Vorgaben
- Feuerpolizeiliche Auflagen und Anforderungen

3. Beschlüsse und Planungsschritte

Nachfolgend sind die wichtigsten Prozess-Schritte aufgeführt:

3.1 Machbarkeitsstudie 2022/2023

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie, die unter anderem das Sigristenhaus am Kirchplatz berücksichtigte, wurde unter Einbezug der Kirchenpflege, des Sigristenteams, des Stadtverbands, der Denkmalpflege sowie weiterer Amtsstellen eine umfassende Analyse erarbeitet. Dabei wurden die historischen Grundlagen für die Absprachen mit der Denkmalpflege aufgearbeitet, ein grobes Studienprojekt erarbeitet und die zu erwartenden Investitionskosten abgeschätzt. Diese Studie bildete die Entscheidungsgrundlage für die Kirchgemeinde, um darüber zu befinden, ob ein konkretes Vor- und Bauprojekt mit Kostenvoranschlag ausgearbeitet werden soll.

Zwischenbesprechung Machbarkeitsstudie Dezember 2022

mit Kirchenpflege/Mitarbeitenden/Pfarrschaft/Stadtverband und Denkmalpflege.



Schlussbesprechung Machbarkeitsstudie Juni 2023

mit Kirchenpflege/Mitarbeitenden/Pfarrschaft/Stadtverband und Denkmalpflege (Verabschiedung und Genehmigung Machbarkeitsstudie)

3.2 Planungskredit

Die Synode hat das Geschäft am 4. Dezember 2023 behandelt und den beantragten Planungskredit von 195'000 Franken bewilligt.

3.3 Planerwahlverfahren

Im Jahr 2024 wurde ein Planerwahlverfahren mit je vier Architekturbüros und vier Baumanagementbüros durchgeführt. Dabei konnten das Büro Walsler Zumbrunn Wäckerli Architektur GmbH sowie das Büro Hoch3 Baumanagement AG gemäss den definierten Vergabekriterien am meisten überzeugen. Sie wurden mit der Ausarbeitung eines Vor- und Bauprojekts beauftragt, um die Grundlage für den Antrag auf einen Ausführungskredit zu schaffen.



3.4 Vorprojekt / Bauprojekt 2024 / 2025

Im Rahmen des Planungskredits wurden ein Vorprojekt und ein Bauprojekt erarbeitet. Die Baukommission hat an insgesamt zehn Sitzungen den Planungsprozess gesteuert und begleitet, und die Bedürfnisse der Kirchgemeinde und des Stadtverbandes ins Projekt eingebracht.

Vorprojekt

- Bildung Fachplanerteam
- Besprechungen mit der Denkmalpflege, der Feuerpolizei und der Behindertenkonferenz Zürich
- Ausarbeitung Vorprojekt
- Kostenschätzung $\pm 15\%$
- Zwischenbesprechung mit der Mitarbeiterschaft des Stadtverbandes
- Besprechung Vorprojekt und Kostenschätzung an der Sitzung der Kirchenpflege

Bauprojekt

- Besprechungen mit der Denkmalpflege und der Feuerpolizei
- Optimierung der Programmverteilung und kostenrelevanter Eingriffe
- Ausarbeitung Bauprojekt
- Kostenvoranschlag $\pm 10\%$

4. Erläuterungen zum Bauprojekt

Mit dem vorliegenden Bauprojekt der geplanten Sanierung des «Sigristenhaus» können die bestehenden Probleme behoben und die formulierten Ziele erreicht werden. Die einzelnen Sanierungsmassnahmen sind im Bauprojekt-dossier detailliert aufgeführt. Folgende Punkte wurden im Rahmen der Projektentwicklung gemeinsam mit der Baukommission, den Planenden, den Behörden sowie den Nutzenden intensiv diskutiert und sollen daher an dieser Stelle besonders hervorgehoben werden:

4.1 Denkmalpflege

Die Planung der baulichen Eingriffe und der Sanierung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege der Stadt Winterthur. Das grosszügige Öffnen im Erdgeschoss, inkl. dem neuen Fensterdurchbruch zum Innenhof und die wenigen räumlichen Anpassungen im Untergeschoss und in den Obergeschossen, werden von der Denkmalpflege unterstützt.

4.2 Brandschutz

Eine besondere Herausforderung ist der Umgang mit der bestehenden Bausubstanz und räumlichen Organisation hinsichtlich Brandschutz und Entfluchtung. Das Projekt wurde in Zusammenarbeit mit Brandschutzplanern und der Feuerpolizei Stadt Winterthur entwickelt. Das resultierende Brandschutzkonzept und die entsprechenden Brandschutzpläne liegen in bewilligter Form vor.

4.3 Energie / Nachhaltigkeit

Mit dem Fensterersatz, der Wärmedämmung des Dachs sowie der wärmetechnischen Sanierung der Laube an der Südfassade, werden alle denkmalpflegerisch möglichen und kosten-/nutzenmässig sinnvollen Möglichkeiten zur Verbesserung der Wärmedämmung umgesetzt. Das Gebäude wird an die Fernwärme angeschlossen und somit nachhaltig beheizt. Die Aufbereitung von Warmwasser wird auf ein Minimum beschränkt. Die gesamte Beleuchtung erfolgt durch energieeffiziente LED-Leuchten.

4.4 Synergien «Sigristenhaus» und «Altes Pfarrhaus»

Es wurden gezielt Synergien zwischen den beiden Gebäuden angestrebt um Kosten über beide Liegenschaften einzusparen. Der Stadtverband kann den grossen Kopierraum sowie die Sitzungszimmer im «Alten Pfarrhaus» bei Bedarf nutzen. Und die Mitarbeiterschaft der Kirchengemeinde Winterthur-Stadt kann die Dusche im Untergeschoss bei Bedarf mitnutzen. Somit konnten im «Sigristenhaus» mehr Arbeitsplätze geschaffen und eine Dusche im «Alten Pfarrhaus» eingespart werden.



Geplante Hoffassade

5. Investitionskosten und Finanzierung

5.1 Aufstellung BKP 2-stellig

Investitionskosten		in CHF
1 Vorbereitungsarbeiten		
10	Bestandesaufnahmen	15'000
11	Abbrüche	58'000
12	Provisorien	10'000
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	27'000
15	Werkleitungen	17'000
19	Werkleitungen Schadstoffe	3'500
2 Gebäude		
21	Rohbau 1	304'000
22	Rohbau 2	317'000
23	Elektroanlagen	154'000
24	HLK-Anlagen	100'000
25	Sanitäranlagen	83'000
27	Ausbau 1	307'000
28	Ausbau 2	138'000
29	Honorare	479'000
4 Umgebung		
		-
5 Baunebenkosten		
50	Wettbewerbskosten	34'000
51	Bewilligungen / Gebühren	40'000
52	Dokumentation / Nebenkosten	28'000
53	Versicherungen	11'000
55	Bauherrenleistungen	20'000
56	Übrige Nebenkosten (Gutachten / Mieten)	13'000
6 Reserve für Unvorhergesehenes		
6	Reserve für Unvorhergesehenes 5%	108'000
6	Reserve für Umgebung (pauschal)	20'000
Gesamtkosten Projekt (inkl. 8.1% MwSt)		2'286'500
Kostengenaugigkeit ± 10%		

5.2 Wertvermehrnde Ausgaben

Durch die umfassende Sanierung des «Sigristenhauses» gilt ein Anteil von circa 10% des gesamten Massnahmenpakets als wertvermehrnde Ausgaben. Diese werden jedoch nicht einzeln ausgewiesen, da es sich um Anteile von Gesamtmassnahmen und nur zu einem kleinen Teil um Einzelmassnahmen handelt.

Folgende Einzelmassnahmen gelten als wertvermehrnde Ausgaben, sind aber im oben genannten %-Anteil enthalten:

- Ausbau des Dachgeschosses zu Büroräumen
- Zusätzliches Fenster zum Innenhof im Erdgeschoss

Nicht weiterverfolgte Optionen/Sparmassnahmen

- Einbau Aufzuganlage
- Zusätzliches Fenster «Blumenraum»
- Reduzierte Küche
- Badgelesesystem an Eingangstüre

5.3 Jährliche Kapitalfolgekosten für den Stadtverband

Die finanzwirtschaftlichen Investitionsfolgekosten richten sich nach den Bestimmungen des Gemeindegesetzes (GG) sowie der Gemeindeverordnung (VGG). Sie sind für die Krediterteilung rechtlich verbindlich und für die Finanzbuchhaltung relevant. Sie fliessen in die zukünftigen Erfolgsrechnungen ein, wo sie Angaben über die Finanzierung der Investitionen liefern. Die voraussichtliche Nutzungsdauer der Investitionen beträgt gemäss dem erweiterten Standard gemäss § 30 Abs. 1 VGG für Verwaltungsliegenschaften 33 Jahre (A. Ziffer 19), für die Betriebseinrichtungen 20 (A. Ziffer 27). Für die Verzinsung der notwendigen Fremdmittel (Basis 2'000'000 Franken) wird für die ersten 10 Jahre mit einem Zinssatz von 2% gerechnet.

Vereinfachte Darstellung	
Für die planmässige Abschreibung auf Basis der geschätzten Investition	CHF 78'000
Für die Verzinsung auf Basis der notwendigen Fremdmittelaufnahme	CHF 40'000
Total jährliche Kapitalfolgekosten	CHF 118'000

5.4 Betriebsfolgekosten für den Stadtverband

Die betrieblichen Folgekosten gliedern sich üblicherweise in Lohnkosten und Sachaufwand. Ein genauer Ausweis dieser Kosten ist nur bedingt möglich. Personelle Folgekosten sind keine zu erwarten, weil z.B. die Büoreinigung bereits am jetzigen Standort des Stadtverbandes erfolgt und die Aufwendungen für die Hauswartung aufgrund der Sanierung eher tiefer zu erwarten sind

als heute. Beim Sachaufwand wird in der Regel mit rund 1% der Investitionskosten für den laufenden Unterhalt gerechnet. Da es sich um eine Sanierung eines bestehenden Gebäudes im Besitz der Stadtkirche handelt, sind auch diesbezüglich keine höheren Ausgaben als bisher zu erwarten. Im Gegenteil, durch die Erneuerung dürften die entsprechenden Aufwendungen zumindest in den ersten Jahren sogar tiefer liegen. Gleiches gilt für Verbrauchsgüter und insbesondere für die Energiekosten. Dank der realisierbaren energetischen Massnahmen sind auch hier gesamthaft keine Mehrkosten zu erwarten.

5.5 Finanzierung

Die Kapitalbeschaffung für das ganze Vorhaben obliegt dem Verband der evangelisch-reformierten Kirchgemeinden der Stadt Winterthur.

5.6 Zusammenfassung Kosten Ausführungskredit

Total Anlagekosten BKP 1 – 9 exkl. MwSt	CHF 2'115'171
MwSt 8.1%	CHF 171'329
Total Anlagekosten BKP 1 – 9 inkl. MwSt	CHF 2'286'500
Kreditreserve Stadtverband 10%	CHF 228'650
Anlagekosten inkl. Reserve Stadtverband	CHF 2'515'150
Rundung	-CHF 150
Gesamtinvestition inkl. Kreditreserve	CHF 2'515'000
Abzüglich Projektierungskredit	-CHF 195'000
Total Ausführungskredit	CHF 2'320'000

6. Termine (Vergangene und Geplante)

25. Sept. 2025	Beschluss Ausführungskredit Kirchenpflege
28. Okt. 2025	Die Rechnungsprüfungskommission der Kirchgemeinde Winterthur-Stadt hat das Geschäft behandelt
09. Nov. 2025	Die Kirchgemeindeversammlung hat das Geschäft behandelt
17. Nov. 2025	Der Vorstandsvorstand hat das Geschäft behandelt und gutgeheissen.
20. Nov. 2025	Die Rechnungsprüfungskommission des Verbandes hat das Geschäft behandelt
08. Dez. 2025	Die Stadtsynode hat das Geschäft behandelt
14. Juni 2026	Urnenabstimmung
Sept. 2026	Baubewilligung
Okt. 2026 bis	Realisierung Sanierung Gebäude
Okt. 2027	

7. Beschlüsse und Empfehlung

7.1 Kirchenpflege

Die Kirchenpflege Winterthur-Stadt hat an ihrer Sitzung vom 25. September 2025 den Ausführungskredit von 2'320'000 Franken für die Totalsanierung der Liegenschaft Kirchgasse 3 genehmigt und zuhanden der Kirchgemeindeversammlung, der RPK der Kirchgemeinde, des Verbandsvorstands, der Stadtsynode sowie der Urnenabstimmung verabschiedet.

7.2 Rechnungsprüfungskommission der Kirchgemeinde Winterthur-Stadt

Die Rechnungsprüfungskommission hat an der Sitzung vom 28. Oktober 2025 den Ausführungskredit behandelt und einen zustimmenden Abschied beschlossen.

7.3 Kirchgemeindeversammlung der Kirchgemeinde Winterthur-Stadt

Die Kirchgemeindeversammlung hat am 9. November 2025 den Ausführungskredit gutgeheissen.

7.4 Verbandsvorstand

Der Verbandsvorstand hat das Geschäft am 17. November 2025 behandelt und gutgeheissen.

7.5 Rechnungsprüfungskommission des Verbandes

Die Rechnungsprüfungskommission hat an der Sitzung vom 20. November 2025 den Ausführungskredit behandelt und einen zustimmenden Abschied verfasst.

7.6 Stadtsynode

Die Stadtsynode (Delegiertenversammlung des Stadtverbands) hat die Vorlage am 8. Dezember 2025 behandelt und mit einem Stimmenverhältnis von 18 Ja-Stimmen und 0 Nein-Stimmen gutgeheissen. Für den Mieterausbau wie Schwachstrom- und Informatikinstallationen, Wandschränke, Einbaumöbel sowie die Ausstattung mit Mobiliar und Beleuchtungskörper hat den Stadtsynode ebenfalls am 8. Dezember 2025 einen Kredit von 190'000 Franken zu lasten der Investitionsrechnung genehmigt. Dieser Beschluss kommt jedoch nur zustande, wenn der Kredit für die Totalsanierung der Liegenschaft Kirchgasse 3 an der Urne angenommen wird. Dieser Kredit ist nicht Gegenstand der vorliegenden Abstimmung.

7.7 Stellungnahme Investitionsbeauftragte

Das vorliegende Sanierungsprojekt wurde mit der beratenden Architektin und Qualitätssicherungsstelle des Stadtverbandes Cristina Rutz abgesprochen. Mit Bericht vom 7. November 2025 wird die Genehmigung des Kredites empfohlen. Details können dem Bericht entnommen werden.

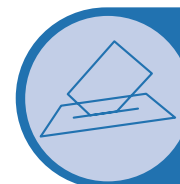
schlussbemerkung

Ein weiteres Aufschieben der Sanierung wäre wirtschaftlich und ökologisch unvernünftig.

8. Schlussbemerkung des Verbandsvorstands

Das Sigristenhaus muss saniert werden. Ein weiteres Aufschieben der Sanierung wäre aus wirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll. Aufgrund der aktuell sehr niedrigen Mieteinnahmen ist das Gebäude stark defizitär. Der heutige Zustand – insbesondere die sanierungsbedürftige Wohnung und die veraltete Gebäudetechnik – sowie wirtschaftliche und ökologische Überlegungen sprechen klar für eine Erneuerung.

Mit der Umsetzung des vorliegenden Projekts entstehen im Sigristenhaus attraktive Arbeitsplätze für das Sigristenteam sowie für die Mitarbeitenden des Stadtverbands. Die neue Nutzung entspricht sowohl den Bedürfnissen der Kirchgemeinde Winterthur-Stadt als auch jenen des Stadtverbands. Das Projekt überzeugt aus betrieblicher, wirtschaftlicher und ökologischer Sicht. Es ist klimafreundlich, funktional und gestalterisch hochwertig.



Der Verbandsvorstand, die Rechnungsprüfungskommission und die Stadtsynode **empfehlen die Vorlage zur Annahme.**

Die Broschüre ist auf dem Stand April 2026
Gestaltung: Reformierter Stadtverband Winterthur
Historisches Bildmaterial: Winterthurer Bibliotheken | winbib.ch
Pläne und Bildmaterial: Walser Zumbrunn Wäckerli | Architektur GmbH

**Für das Projekt ist von der Kirchenpflege
eine Baukommission gewählt worden**

- Marc Küttel, Kirchenpflege Ressort Liegenschaften (Vorsitz)
- Urs Wieser, Kirchenpflege Ressort Finanzen
- Katrin Spillmann, Kirchenpflege Präsidium
- Christof Pfister, Kirchengemeinde Sigris
- Beatrix Jakob, Stadtverband Bereichsleiterin Liegenschaften
- Florian Grunder, Baufachorgan

