



An den Einwohnerrat  
Stein am Rhein

Stein am Rhein, 11. März 2026

## Bauabrechnung Restauration Obertorturm

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

### 1. Antrag

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgenden Antrag zur Beschlussfassung:

- Genehmigung der Bauabrechnung über die Bruttokosten von CHF 97'639.35 für die Restauration des Obertorturms.



## 2. Projektablauf samt Kosten

Der Einwohnerrat genehmigte am 15. Dezember 2023 den Baukredit für die Restauration des Obertorturms über CHF 52'000.00. Die Arbeiten wurden im April 2025 abgeschlossen.

Mit Verfügung des kantonalen Baudepartements vom 23. Mai 2024 wurden der Stadt, auf Grundlage der anrechenbaren Kosten von CHF 47'888.00, Bundes- und Kantonsbeiträge aus dem Natur- und Heimatschutzfonds von jeweils 25 % zugesprochen. Gesamthaft CHF 23'944.00.

Der Stiftungsrat der Jakob und Emma Windler-Stiftung beschloss am 16. April 2020, 50 % der beitragsberechtigten Kosten gemäss der Berechnung der Denkmalpflege zu übernehmen. Dies entspricht CHF 23'944.00. Nachdem im Zuge der Arbeiten erkennbar wurde, dass der schlechte Fassadenzustand erhebliche zusätzliche Arbeitsaufwände nach sich ziehen wird, wurde am 31. Oktober 2024 durch die Stiftung ein Pauschalbeitrag an die Mehrkosten in der Höhe von CHF 18'500.00 gesprochen, was rund 50 % der veranschlagten Mehrkosten waren.

Nach Abschluss der Bauarbeiten liegt die Bauabrechnung wie folgt vor:

### Restauration Obertorturm

Beschreibung		Kredit	Ausgaben	Abweichung
Dachdeckerkosten	CHF	0.00	3'039.10	3'039.10
Baumeisterkosten (Gerüst)	CHF	10'468.95	28'118.15	17'649.20
Renovation	CHF	41'531.05	48'306.60	6'775.55
Baumeisterkosten (Putzsanierung)	CHF	0.00	17'757.80	17'757.80
Schreinerarbeiten	CHF	0.00	417.70	417.70
<b>Baukosten</b>	<b>CHF</b>	<b>52'000.00</b>	<b>97'639.35</b>	<b>45'639.35</b>

### Begründung der Mehr- und Minderkosten

Fassade	Nach dem Stellen des Gerüstes und dem Beginn der Reinigungsarbeiten wurden Schäden sichtbar, die bei der Erstbeurteilung vom Boden aus nicht erkennbar waren. Der Kalkmörtel wies zu rund 80 % starke Hohlstellen auf. Zudem hatte starker Algenbefall das Bindemittel zersetzt. Weiter bildeten sich Salzkristalle, die sich mit der Zeit aus dem Mauerwerk mobilisierten. Insgesamt zeigte sich ein massiver Algen- und Pilzbefall. Der daraus resultierende Mehraufwand gegenüber dem Kostenvoranschlag betrug CHF 17'757.80.
Dach	Die Reparatur und Reinigung des Dachs wurden im Kostenvoranschlag nicht berücksichtigt. Die Kosten betrugen CHF 3'039.10.
Gerüst	Aufgrund der notwendigen zusätzlichen Fassadenarbeiten musste das Gerüst entsprechend erweitert werden. Weiter musste das Gerüst für die nicht vorgesehenen Dachreparatur- und Reinigungsarbeiten erweitert werden. Der Mehraufwand gegenüber dem Kostenvoranschlag betrug 17'649.20.



Renovation und Konservation Fassade	Die zusätzlichen Sanierungsarbeiten an der Putzschicht brachten naturgemäss auch höhere Aufwände für die Malerarbeiten mit komplettem Schichtaufbau mit sich. Der Mehraufwand betrug CHF 6'775.55.
Balkenersatz	Ein verfaulter Balken, welcher als solcher bei der Erstbeurteilung vom Boden aus nicht erkennbar war, musste ersetzt werden. Die Kosten betrugen CHF 417.70.

Baukredit Restauration Obertorturm		
Baukredit vom 15. Dezember 2023	CHF	52'000.00
<b>Gesamtkredit</b>	<b>CHF</b>	<b>52'000.00</b>

Baukostenabrechnung Restauration Obertorturm		
Gesamtkredit	CHF	52'000.00
Baukosten	CHF	97'639.35
<b>Mehr-/Minderkosten</b>	<b>CHF</b>	<b>45'639.35</b>
Prozentuale Mehr-/Minderkosten	%	+87.77

Beiträge Dritte		
Beitrag Natur- und Heimatschutzfonds	CHF	23'944.00
Jakob und Emma Windler-Stiftung	CHF	42'444.00
<b>Gesamt Beiträge Dritter</b>	<b>CHF</b>	<b>66'388.00</b>

Nettoinvestitionen Restauration Obertorturm		
Baukosten Total	CHF	97'639.35
Beiträge Dritter	CHF	66'388.00
<b>Nettoinvestitionen</b>	<b>CHF</b>	<b>31'251.35</b>



### 3. Empfehlungen des Stadtrats

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen die Bauabrechnung Restauration Obertorturm zur Genehmigung und empfiehlt, die Abrechnung in Höhe von brutto CHF 97'639.35 mit Mehrkosten von CHF 45'639.35 gegenüber dem bewilligten Baukredit zu genehmigen.

#### STADTRAT STEIN AM RHEIN

*C. Ullmann* 

Corinne Ullmann  
Stadtpräsidentin

Timo Bär  
Stadtschreiber



Herr Werner Käser,  
Präsident Einwohnerrat Stein am Rhein

Stein am Rhein, 6. Mai 2026

## Bericht der Geschäftsprüfungskommission zur Bauabrechnung «Restauration Obertorturm»

Die GPK Stein am Rhein hat die Bauabrechnung «Restauration Obertorturm» geprüft und diskutiert.

Die Bauabrechnung schliesst mit Bruttokosten von CHF 97'639.35 und damit 87.7 % über dem bewilligten Budget von CHF 52'000.00.

Die GPK stellt fest, dass das Budget massiv überschritten wurde. Die Gründe dafür sind vom Stadtrat plausibel begründet worden. Zusätzliche Schäden an Fassade und Dach konnten erst nach Erstellen des Gerüsts festgestellt werden. Dass diese Reparaturen im gleichen Einsatz wie die bewilligten Restaurierungsarbeiten ausgeführt wurden, war sicher ein sinnvoller Entscheid.

Leider wurden bei der Budgetierung keinerlei Reserven eingerechnet, obwohl bei der Restaurierung historischer Gebäude immer mit unvorhergesehenen Aufwendungen gerechnet werden muss. Die GPK erachtet eine Reserve-Position von 20-30 % bei solchen Projekten als angemessen.

Die GPK ist bei der Prüfung der Bauabrechnung auf keine Sachverhalte gestossen, aus welchen wir schliessen müssten, dass diese nicht den buchhalterischen oder gesetzlichen Grundlagen entspreche.

### Empfehlung

Die Geschäftsprüfungskommission empfiehlt dem Einwohnerrat, die Bauabrechnung «Restauration Obertorturm» in der Höhe von CHF 97'639.35 bei Mehrkosten von CHF 45'639.35 zu genehmigen.



Waltraud Zepf  
Präsidentin



Doris Meier  
Aktuarin