



An den Einwohnerrat
Stein am Rhein

Stein am Rhein, 1. April 2026

Bauabrechnung Restauration Untertorturm

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 88'776.05 für die Restauration des Untertorturms.



2. Projektablauf samt Kosten

Der Einwohnerrat genehmigte am 15. Dezember 2023 den Baukredit für die Restauration des Untertorturms über CHF 57'000.00. 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 67'908.00 Bundes- und Kantonsbeiträge aus dem Natur- und Heimatschutzfonds von jeweils 25 % zugesprochen. Gesamthaft CHF 33'954.00.

Der Stiftungsrat der Jakob und Emma Windler-Stiftung beschloss am 16. April 2020, 50 % der beitragsberechtigten Kosten gemäss der Berechnung der Denkmalpflege, maximal CHF 33'400.00, zu übernehmen.

Nach Abschluss der Bauarbeiten liegt die Bauabrechnung wie folgt vor:

Restauration Untertorturm

Beschreibung		Kredit	Ausgaben	Abweichung
Baumeisterkosten (Putzsanierung)	CHF	0.00	5'080.70	5'080.70
Baumeisterkosten (Gerüst)	CHF	10'850.55	27'773.05	16'922.50
Renovation (Fassade)	CHF	46'149.45	45'121.50	-1'027.95
Renovation (Entfernung Pilzbefall)	CHF	0.00	7'772.40	7'772.40
Dachdeckerkosten	CHF	0.00	3'028.40	3'028.40
Baukosten	CHF	57'000.00	88'776.05	31'776.05

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 zahlreiche Hohlstellen auf, teilweise zeigten sich bereits Fehlstellen. In tieferen Schichten des Mörtels wurde zudem ein Pilzbefall festgestellt. Der daraus resultierende Mehraufwand gegenüber dem Kostenvoranschlag betrug CHF 5'080.70.
Dach	Die Reparatur und Reinigung des Dachs wurden im Kostenvoranschlag zunächst nicht berücksichtigt. Die Kosten betrugen CHF 3'028.40.
Gerüst	Die für den Kostenvoranschlag angefragte Unternehmerofferte korrespondierte bei Weitem nicht mit der für die Massnahmen notwendigen Einrüstung des Objekts. Weiter musste das Gerüst für die nicht vorgesehenen Dachreparatur- und Reinigungsarbeiten erweitert werden. Der Mehraufwand gegenüber dem Kostenvoranschlag betrug CHF 16'922.50.
Renovation und Konservierung Fassade	Die nötige Beseitigung des Pilzbefalles und die Reparatur der Putz-Fehlstellen führten zu einem Mehraufwand von CHF 7'772.40. Hingegen resultierten für die ursprünglich budgetierte Position Renovation und Konservierung Minderkosten in der Höhe von CHF 1'027.95.



Baukredit Restauration Untertorturm		
Baukredit vom 15. Dezember 2023	CHF	57'000.00
Gesamtkredit	CHF	57'000.00

Baukostenabrechnung Restauration Untertorturm		
Gesamtkredit	CHF	57'000.00
Baukosten	CHF	88'776.05
Mehr-/Minderkosten	CHF	31'776.05
Prozentuale Mehr-/Minderkosten	%	+55.75

Beiträge Dritte		
Beitrag Natur- und Heimatschutzfonds	CHF	33'954.00
Jakob und Emma Windler-Stiftung	CHF	33'400.00
Gesamt Beiträge Dritter	CHF	67'354.00

Nettoinvestitionen Restauration Untertorturm		
Baukosten Total	CHF	88'776.05
Beiträge Dritter	CHF	67'354.00
Nettoinvestitionen	CHF	21'422.05



3. Empfehlungen des Stadtrats

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen die Bauabrechnung Restauration Untertorturm zur Genehmigung und empfiehlt, die Abrechnung in Höhe von brutto CHF 88'776.05 mit Mehrkosten von CHF 31'776.05 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 Untertorturm»

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

Die Bauabrechnung schliesst mit Bruttokosten von CHF 88'776.05 und damit 55.74 % über dem bewilligten Budget von CHF 57'000.00.

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 Untertorturm» in der Höhe von CHF 88'776.05 bei Mehrkosten von CHF 31'776.05 zu genehmigen.

Waltraud Zepf
Präsidentin

Doris Meier
Aktuarin