



Gemeindeversammlung
2. Dezember 2019

Antrag des Gemeinderats

5 Verein Musikschule Stäfa
Beitrag Fr. 750'000 an Sanierung Musik-
schulhaus

5 Verein Musikschule Stäfa Beitrag Fr. 750'000 an Sanierung Musikschulhaus

Antrag

1. Dem Verein Musikschule Stäfa MSS wird ein einmaliger Gemeindebeitrag von maximal 750'000 Franken zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.
-

Die Vorlage in Kürze

2014 bewilligte die Gemeindeversammlung ein Unterstützungsrahmen von 2 Mio. Franken – darin ein Barbeitrag von 500'00 Franken – für das damalige Projekt «Musikschulhaus» der Musikschule Stäfa (MSS). Der Verein hatte damals die Chance, die von ihm seit über zehn Jahren genutzte und zentral im Dorfkern gelegene Liegenschaft Goethestrasse 13 zu erwerben und in einer ersten Phase für die Zwecke der Musikschule umzubauen. Dieser Projektteil ist heute abgeschlossen. Nun soll die zweite Phase folgen, in deren Zentrum die Sanierung des einstigen Rebbauernhauses steht. Dieser dominante Altbau der Kreuzung Oberland-/Goethestrasse ist ein denkmalpflegerisches Schutzobjekt. Es muss umfassend und in Übereinstimmung zu ihrem denkmalpflegerischen Status erneuert und ebenfalls durch einen gewissen Umbau für die Zwecke der Musikschule noch besser nutzbar gemacht werden.

Die MSS hat dem Gemeinderat Projekt und Kostenvoranschlag für die zweite Etappe eingereicht. Demnach rechnet sie mit Gesamtkosten von knapp 1,9 Mio. Franken. Davon sollen 800'000 Franken fremdfinanziert und bis zu 400'000 Franken aus Spenden generiert werden. Das danach immer noch verbleibende Defizit wird mindestens 750'000 Franken betragen. Der Gemeinderat anerkennt die grossen Anstrengungen des Vereins und dessen Bedeutung für die gesunde Entwicklung von Kindern und Jugendlichen. Er stellt darum der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember den Antrag, einen nicht rückzahlbaren Investitionsbeitrag von 750'000 Franken zugunsten dieses Projekts zu leisten.

Die Musikschule steht nach Meinung des Gemeinderats nicht nur im Dienste einer gesunden Entwicklung der Kinder und Jugendlichen, sondern stellt ebenso eine wertvolle kulturelle Bereicherung für die Erwachsenen dar. Ihr Beitrag zu einem aktiven und vielfältigen Dorfleben ist hoch und unverzichtbar. Mit der erneuten Beitragsleistung kann das von fünf Jahren erfolgreich begonnene Projekt zur Erfüllung geführt werden, indem ein zentrales Musikschulhaus für Stäfa entsteht, das alle Bedürfnisse der Musikschule zu decken vermag. Die vorgeschlagene Beteiligung setzt die langjährige Tradition der Gemeinde in der Unterstützung der privaten Musikvereine fort und steht in einen Rahmen, der auch für andere, ähnliche Projekte wie beispielsweise der Sport- und Mehrzweckhalle Frohberg angewendet wurde. Das Mass der Beteiligung mit heute 750'000 Franken ist für die Gemeinde ohne weiteres verkraftbar.

Beleuchtender Bericht

1. Ausgangslage

Für einen erfolgreichen Betrieb der Musikschule Stäfa (MSS) sind geeignete und zentral gelegene Räume für Unterricht, Sekretariat und Leitung Voraussetzung. Solche zu schaffen und langfristig sicherzustellen ist ein langjähriges Anliegen der MSS. Seit dem 25. September 2015 ist die MSS Eigentümerin der Liegenschaft Goethestrasse 13 in Stäfa.

In einer 1. Etappe hat die MSS einen Ersatzbau für das alte Werkstattgebäude realisiert. Seit Beginn des Frühjahrssemesters 2018 ist das neue Musikwerkstattgebäude nun erfolgreich in Betrieb. Die Gemeinde Stäfa hat den Kauf und die 1. Etappe an der Gemeindeversammlung vom 26. Mai 2014 mit einem Beitrag von 500'000 Franken und einer Bürgschaft über 1,5 Mio. Franken unterstützt. In einer zweiten Etappe beabsichtigt die MSS nun, das aus dem 18. Jahrhundert stammende Rebbauernhaus zu erneuern und den Bedürfnissen der Musikschule anzupassen. Ebenso soll die Umgebung ortsbildgerecht gestaltet werden.

2. Vorgeschichte

Seit dem Jahr 2002 findet an der Goethestrasse 13 im Hochparterre des alten Rebbauernhauses Musikunterricht statt. Die damalige Eigentümerin, die H.C. Fehr Blockflötenbau AG, entschied sich im Jahre 2015 die Liegenschaft zu veräussern. Dies hätte für die MSS kurz- bis mittelfristig ein starkes Defizit an geeigneten Unterrichtsräumen bedeutet. Deshalb hat sich die MSS in Absprache mit der politischen Gemeinde und der damaligen Schulgemeinde entschieden, die Liegenschaft an der Goethestrasse 13 für 1,5 Mio. Franken zu erwerben. Umgehend hat die MSS eine Projektgruppe damit beauftragt, die Gebäude für die Nutzung durch die MSS umzubauen. In einer 1. Etappe wurde das Werkstattgebäude abgebrochen und den Bedürfnissen der Musikschule entsprechend neu aufgebaut. Der schlichte, moderne Bau bildet heute mit dem Rebbauernhaus über das gemeinsame Treppenhaus eine gelungene betriebliche Einheit.

Die Baukosten für die 1. Etappe summieren sich auf 1'869'407 Franken und liegen damit um 99'137 Franken über dem Kostenvoranschlag, was Mehrkosten von 5,6%

entspricht. Unvorhersehbare Aufwände mit der Kanalisation und Anpassungsarbeiten zwischen dem neuen Treppen-/ Lifttrakt und dem Rebbauernhaus sind für diese Mehrkosten hauptsächlich verantwortlich. Zusammen mit den Kosten für den Kauf und die Bauherrenberatung konnte die 1. Etappe mit Gesamtkosten von 3'451'555 Franken abgeschlossen werden.

Ziel der MSS und der Projektgruppe war es, 50% der Gesamtkosten mit Eigenmitteln zu finanzieren. Dieses Ziel konnte mit einem Total von 1'723'504 Franken nahezu erreicht werden. Neben dem Beitrag der Gemeinde Stäfa haben Privatpersonen, Firmen und Stiftungen mit grosszügigen Spenden beigetragen. Ein Sponsorenlauf und diverse Benefizkonzerte sind erfolgreich gewesen. Zudem haben auch die Gemeinde Männedorf und die Reformierte Kirchgemeinde Stäfa das Projekt finanziell unterstützt. Für das Fremdkapital konnte mit der U.W. Linsi Stiftung ein langfristiger Partner gefunden werden. Die Stiftung finanziert die 1. Etappe mit einer Hypothek von 1'550'000 Franken für 20 Jahre. Weiter hat die Gemeinde Stäfa ein Darlehen über 200'000 Franken zur Verfügung gestellt.

3. Optimierung der Raumnutzung im Rebbauernhaus

Im Rebbauernhaus werden heute fünf Unterrichtsräume im Hochparterre sowie ein Unterrichtszimmer für Klavier und Bläser im Untergeschoss von der MSS genutzt. Das renovationsbedürftige Ober- und Dachgeschoss ist bis Mitte 2020 vermietet. Die heute zur Verfügung stehenden Räume im Rebbauernhaus sind sehr gut ausgelastet und werden prioritär als Unterrichtsräume genutzt. Weitere Unterrichtsräume und insbesondere auch das Musikschulsekretariat sollen künftig zusätzlich im Musikschulhaus untergebracht werden, um die geplanten betrieblichen Rahmenbedingungen erfüllen zu können. Für die optimale Nutzung des Gruppenraums im Werkstattgebäude ist zudem ein auf dem gleichen Geschoss gelegener Raum für die Zwischenlagerung von grossen Instrumenten der JMOZ bereitzustellen.

Das Raumpotential des Rebbauernhauses kann zudem durch eine Erweiterung des bestehenden Musikzimmers im Kellergeschoss zu einem Gruppenraum noch besser genutzt werden. Der Verein Musikschule Stäfa hat daher den Vorstand beauftragt, die Realisierung der 2. Etappe einzuleiten. Der Vorstand hat bereits eine neue Projektgruppe für die 2. Etappe verpflichtet. Neben Mitgliedern der ersten Etappe konnten auch neue Personen für diese Arbeit gewonnen werden. Auch der Förderkreis «Gemeinsam für ein Musikschulhaus» wird für die 2. Etappe erneut eingebunden.

Im Mai 2018 hat die Projektgruppe ein Vorprojekt für den Umbau und die Teil-Erneuerung des Rebbauernhauses in Auftrag gegeben. Basierend darauf wurde im Herbst

2018 das Eingabeprojekt erarbeitet. Mit Verfügung vom 12. März 2019 hat der Gemeinderat Stäfa der MSS die Baubewilligung für die Sanierung des Rebbauernhauses erteilt. Gegen diesen Entscheid ist kein Rechtsmittel ergriffen worden.

4. Das Projekt im Detail

4.1 Projektbeschreibung

Das Dach wird isoliert und erneuert. Der Fassadenverputz wird saniert. Bei der Fassade werden keine baulichen Veränderungen vorgenommen. Der Ausdruck der Fassade bleibt erhalten. Im Hochparterre wird für die Einrichtung des Sekretariats eine untergeordnete Mauer zwischen zwei kleinen Räumen entfernt. Im Übrigen bleibt die ursprüngliche Raumeinteilung / Struktur des Hochparterres erhalten. Das Ober- und Dachgeschoss zeigt sich heute nicht mehr in seiner originalen Bausubstanz. Es wurden bereits früher mehrere bauliche Eingriffe vorgenommen. Um die Nutzungsbedingungen zu optimieren, werden hier grössere räumliche Veränderungen getätigt, wobei sich die neue Raumeinteilung an der ursprünglichen Substanz orientiert.

Im Obergeschoss wird der Korridor verlängert, damit das heute gefangene Eckzimmer Südost direkt als Musikzimmer erschlossen werden kann. Im Dachgeschoss werden untergeordnete Zwischenräume entfernt und die Decken zum Dach hin zugunsten höherer Räume, die alle als Musikzimmer genutzt werden können, geöffnet. Im Obergeschoss, vom Gruppenraum im Werkstattgebäude einfach zugänglich, bieten multifunktional nutzbare Räume die Möglichkeit, Instrumente zu lagern, um so den wertvollen Gruppenraum für flexible Nutzung frei zu halten.

Der grosse Gruppenraum im neuen Werkstattgebäude wird intensiv genutzt, was sehr erfreulich ist. Da vermehrt auch Schülerkonzerte gewünscht sind, ist dieser oft überbucht und es besteht eine verstärkte Nachfrage nach einem weiteren Gruppenraum. Das Kellergeschoss des Rebbauernhauses bietet eine solche Option, indem der vorhandene Klavierraum mit dem bisherigen Lagerraum zusammengelegt wird. So kann ein Gruppenraum von 42 m² (erweiterbar auf 60m²) realisiert werden. Der eigene Zugang zu diesem Raum vom öffentlichen Trottoir her wird als weiterer Vorteil hervorgehoben.

4.2 Fahrplan

Die MSS beabsichtigt, nach Sicherstellung der finanziellen Mittel, mit den Bauarbeiten in den Sommer-Schulferien 2020 zu beginnen. Die Umbauarbeiten werden voraussichtlich 9 bis 12 Monate dauern.

4.3 Ortsbild- und Denkmalschutz

Das gut erhaltene Rebbauernhaus aus dem 18. Jahrhundert nimmt durch seine prominente Situation und mit der direkten Nachbarschaft zum Gasthof «Alte Krone» eine ortsbaulich wichtige Stellung ein. Die MSS und die Projektgruppe sind sich der Bedeutung dieser besonderen Stellung bewusst und sind bestrebt, in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und der Denkmalpflege eine für die Musikschule und die Öffentlichkeit optimale Lösung zu realisieren.

Ein wesentlicher Teil des Ortsbildschutzes betrifft die Gartenanlage. Gemäss Inventar muss der südöstlich vorgelagerte Garten mit Umfriedung erhalten bleiben. Für eine der Nutzung als Musikschulhaus und eine dem öffentlichen Raum gerecht werdende Gestaltung des Areals wird für die Detailplanung die Firma Raderschall, Landschaftsarchitekten aus Meilen, beigezogen.

4.4 Kosten der 2. Etappe

Der Aufwand für den Umbau und die Teil-Erneuerung des Rebbauernhauses sowie für die Umgebungsarbeiten beläuft sich gemäss Kostenvoranschlag vom 27. Juni 2019 auf 1'777'390 Franken mit einer Genauigkeit von +/-10% bei offerierten Positionen und einer Genauigkeit von +/-20% bei Positionen mit Vorausmass.

Diese Kostenschätzung umfasst sämtliche Baukosten: Vorbereitungsarbeiten, Gebäude und Umgebung, Baunebenkosten und Ausstattung (gemäss SIA inkl. Honorare und MwSt.). Dieser Kostenvoranschlag umfasst auch Reserven für Risiken und Unvorhergesehenes im Umfang von 70'000 Franken.

Baukosten	CHF
Vorbereitungsarbeiten	29'300
Gebäude	1'298'193
Umgebung	255'660
Baunebenkosten (inkl. Reserve von 70'000)	149'237
Ausstattung	45'000
Total Baukosten inkl. MwSt.	1'777'390

Nebst den Baukosten für die 2. Etappe fallen weitere Kosten an:

Zusatzkosten	CHF
Vorprojekt 2. Etappe	37'500
Bauherrenunterstützung	46'000
Nachrüstungen der 1. Etappe (Lüftung, Akustik)	36'500
Total Zusatzkosten	120'000

Gesamtkosten	CHF
Baukosten	1'777'390
Zusatzkosten	120'000
Total	1'897'390

4.6 Fremdkapital für die 2. Etappe

Die MSS konnte mit der ZKB einen Rahmenkreditvertrag über 800'000 Franken unterzeichnen. Amortisationen sind keine vorgesehen. Um das zu ermöglichen, war die Gemeinde bereit, die ursprüngliche Bürgschaft über 1.5 Mio. Franken (Gemeindeversammlung vom 26. Mai 2014) wieder zu aktivieren.

4.7 Eigenkapital für die 2. Etappe

Zusammen mit den Zusatzkosten gemäss obiger Aufstellung resultiert ein Eigenkapitalbedarf von 1'097'390 Franken. Die MSS rechnet mit Spenden für die 2. Etappe im Umfang von 400'000 Franken. Die Spendensuche für die 2. Etappe ist gut angelaufen. Per Ende Juni 2019 sind auf dem Spendenkonto der Musikschule Stäfa bereits 100'155 Franken an Spenden von Privatpersonen und aus Benefiz-Veranstaltungen eingegangen. Weiter wurde das Projekt ausgewählten Stiftungen zur Prüfung vorgelegt. Per Ende Juni 2019 liegen Spendenzusagen von diversen Stiftungen im Betrage von 100'000 Franken vor. Mit Sponsorenlauf erwartet die MSS weitere Eigenmittel zu generieren. Zudem ist die Projektgruppe in Gesprächen mit weiteren Privatpersonen, welche dem Projekt viel Sympathie entgegenbringen.

4.8 Betriebskosten

Die Betriebs- und Unterhaltskosten für die Unterrichtsräume der MSS trägt gemäss Vereinbarung vom 30. Oktober / 2. November 2012 die Schule Stäfa. Diese Kosten werden periodisch überprüft. Zurzeit entschädigt die Schule Stäfa die MSS mit einer jährlichen Pauschale von 76'800 Franken für sämtliche Unterrichtsräume im Musikschulhaus. Die Mietpauschale ist per 2021/2022 den neuen Verhältnissen anzupassen.

Mit den zusätzlichen Räumen im Rebbauernhaus dürfte der Mietzins zulasten der Schule Stäfa auf rund 95'000 Franken ansteigen (Ersatz der heutigen Wohnungsmiete von rund 25'000 Franken für das Ober- und Dachgeschoss).

5. Finanzierungsbeitrag der Gemeinde

Für die 2. Etappe benötigt die MSS per Mitte 2020 Eigenkapital von mindestens 1'097'390 Franken.

Die MSS rechnet damit, dass die Projektgruppe bis 400'000 Franken aus Privatspenden, Beiträgen von Stiftungen und einem Sponsorenlauf beitragen kann.

So verbleibt eine Differenz von mindestens 750'000 Franken (bisher nicht vorhersehbare Risiken sind damit nicht abgedeckt). Basierend auf dieser Finanzierungsbasis stellte der Verein Musikschule Stäfa MSS den Antrag um Gewährung eines nicht rückzahlbaren Investitionsbeitrages in der Höhe von 750'000 Franken per 2020.

6. Würdigung des angestrebten Mehrwerts

Mit dem Umbau der heutigen Wohnung im Ober- und Dachgeschoss des Rebbauernhauses und dem Zusammenlegen von Räumen im Untergeschoss werden zusätzlich folgende Räume verfügbar:

- 4 Unterrichtszimmer
- 1 mittelgrosser Gruppenraum im Untergeschoss
- Sekretariat im Hochparterre (Eingangsgeschoss)
- Team-/ Arbeitszimmer resp. Sitzungszimmer im Obergeschoss
- Lagermöglichkeiten für Musikinstrumente der JMOZ im Zusammenhang mit dem Gruppenraum auf gleichem Niveau (Obergeschoss Werkstattgebäude)
- 2 zusätzliche WC-Anlagen

Der Betrieb der Musikschule profitiert künftig von folgenden Vorteilen:

- Optimale Musik-Unterrichtsräume mit guten akustischen Verhältnissen
- Geeignete Abstellmöglichkeiten und Lager in funktioneller Ergänzung zum grossen Gruppenraum

- Verstärkter Austausch und intensivere Zusammenarbeit zwischen den Musiklehrpersonen, da alle Schulräume an einem gemeinsamen Standort konzentriert sind
- Integration weiterer Musikschulzimmer in den Gesamtbetrieb
- Gute Arbeitsbedingungen für den Lehrkörper dank einem multifunktionalen Teamzimmer
- Kurze Wege zwischen Unterrichtsräumen und Sekretariat bzw. Rechnungsführung
- Lokale Kontrollfunktion und Empfang durch Integration des Sekretariats
- Vereinsübergreifende Nutzungsmöglichkeiten der Räume im Musikschulhaus

Eine wertvolle Verbesserung ergibt sich für die JMOZ (Jugendmusik oberer rechter Zürichsee), die dank den vorgesehenen, leicht erreichbaren Lagermöglichkeiten im Obergeschoss den mit verbesserten Akustikmassnahmen versehenen Gruppenraum für ihre wöchentlichen Proben optimal nutzen kann. Das wiederum entlastet die Gemeinde – die sich seit über 30 Jahren stark für die Unterstützung der JMOZ engagiert – von der Aufgabe, für die JMOZ in irgendeiner Form geeignete Übungsräume zur Verfügung zu stellen.

Zusätzlich zu diesen betrieblichen Vorteilen ergibt sich dank der freiwerdenden Räume in anderen Liegenschaften auch ein Gewinn für die Gemeinde. Die beiden heute von der MSS genutzten Räume an der Kronenstrasse 9 stehen somit wieder der Schule Stäfa resp. der Gemeinde als Gebäudeeigentümerin zur Verfügung. Nebst diesen Raumgewinnen an zentraler Lage ist ebenso das Erscheinungsbild des ortsbildprägenden Rebbauernhauses an zentraler, stark frequentierter Lage im neuem Kleid und mit sanierter Substanz ein wertvoller Gewinn für die Stäfner Öffentlichkeit. Dieser sichtbare Effekt wird verstärkt durch die neue Gartengestaltung mit sanierter Umfassungsmauer und Zaun. Im Ergebnis ergibt sich eine einladende Platzsituation beim Kronenweg.

7. Stellungnahme des Gemeinderats

Die MSS hat dem Gemeinderat Projekt und Kostenvoranschlag für die zweite Etappe eingereicht. Demnach rechnet sie mit Gesamtkosten von knapp 1,9 Mio. Franken. Davon sollen 800'000 Franken fremdfinanziert und bis zu 400'000 Franken aus Spenden generiert werden. Das danach immer noch verbleibende Defizit wird mindestens 750'000 Franken betragen. Der Gemeinderat anerkennt die grossen Anstrengungen des Vereins und dessen Bedeutung für die gesunde Entwicklung von Kindern und Jugendlichen. Er stellt darum der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember den Antrag,

einen nicht rückzahlbaren Investitionsbeitrag von 750'000 Franken zugunsten dieses Projekts zu leisten.

Die Musikschule steht nach Meinung des Gemeinderats nicht nur im Dienste einer gesunden Entwicklung der Kinder und Jugendlichen, sondern stellt ebenso eine wertvolle kulturelle Bereicherung für die Erwachsenen dar. Ihr Beitrag zu einem aktiven und vielfältigen Dorfleben ist hoch und unverzichtbar. Mit der erneuten Beitragsleistung kann das von fünf Jahren erfolgreich begonnene Projekt zur Erfüllung geführt werden, indem ein zentrales Musikschulhaus für Stäfa entsteht, das alle Bedürfnisse der Musikschule zu decken vermag. Die vorgeschlagene Beteiligung setzt die langjährige Tradition der Gemeinde in der Unterstützung der privaten Musikvereine fort und steht in einen Rahmen, der auch für andere, ähnliche Projekte wie beispielsweise der Sport- und Mehrzweckhalle Frohberg angewendet wurde. Das Mass der Beteiligung mit heute 750'000 Franken ist für die Gemeinde ohne weiteres verkraftbar.

Stäfa, 16. Oktober 2019

IM NAMEN DES GEMEINDERATS STÄFA



Christian Haltner
Gemeindepräsident



Daniel Scheidegger
Gemeindeschreiber