



Das Musikschulhaus Stäfa wird Realität!

Am 25. September 2015 ist der *Verein Musikschule Stäfa* glücklicher Eigentümer der Liegenschaft Goethestrasse 13 (ehemals H.C. Fehr Blockflötenbau AG) geworden. Damit stehen die seit über zehn Jahren gemieteten Unterrichtsräume auch weiterhin der Musikschule zur Verfügung. Dazu kommt die Perspektive, dass wir in den nächsten Jahren das Angebot an Unterrichtsräumen beträchtlich erweitern können. Hier die geplanten Schritte:

1. Etappe

Neubau Werkstattgebäude hinter dem Rebbauernhaus: In einem Submissionsverfahren wurde das Architekturbüro AMZ im November 2015 mit dem in Stäfa wohnhaften Wolfgang Müller für die Ausarbeitung und Realisierung des Detailprojektes bestimmt. Die definitive Baueingabe erfolgte im Juni 2016. Der Neubau dürfte gegen Ende 2017 in Betrieb genommen werden. Die Realisierung von 9 eigenen Unterrichtsräumen dient als Ersatz für die Räume an der Bahnhofstrasse 52 und in der Villa Sunneschy.

2. Etappe

Zu einem späteren Zeitpunkt, spätestens 2025, wird das denkmalgeschützte Rebbauernhaus renoviert. Damit lassen sich weitere Unterrichtszimmer und auch Räume für Sekretariat und Schulleitung gewinnen - die MSS kann darauf rund 70 % der benötigten Räume in der eigenen, zentral gelegenen Liegenschaft anbieten.

Die Vorgeschichte im Zeitraffer

2012 - Die Liegenschaft steht per 2015 zum Verkauf. Die MSS muss handeln.

- Absichtserklärung Kaufvertrag mit damaligem Eigentümer und mit der Schulpflege Stäfa
- Bildung einer Projektgruppe *Gemeinsam für ein Musikschulhaus*
- Entscheid über private Finanzierung des Gesamtprojektes durch den Verein MSS: **Ziel sind 50% Eigenmittel an den Gesamtkosten von CHF 4.2. Mio.**, d.h. CHF 2.1 Mio. Eigenmittel.

2013 – Erfolgreicher Start der Spendenaktion – Unterzeichnung Kaufvertrag

- Gründung **Förderkreis** *Gemeinsam für ein Musikschulhaus* zur privaten Finanzierung
- Jubiläumsfeier 40 Jahre Musikschule Stäfa – Start der **Spendenaktion**
- Entscheid über Etappierung des Gesamtprojektes:
 - 1. Etappe: Kauf (1.5 Mio.) und Umbau Werkstattgebäude (1.0 Mio.). **Ziel: 1.25 Mio. Eigenmittel**
 - 2. Etappe: Sanierung Rebbauernhaus (1.7 Mio., davon CHF 850'000 Eigenkapital)
- Überarbeitung des Vorprojektes mit Anpassung an Etappierung
- **Unterzeichnung des Kaufvertrages:** Anzahlung von CHF 50'000

2014 – Spendeneingang und Gemeindebeitrag: Die Finanzierung des Kaufs ist gesichert!

- Verschiedene Aktivitäten wie Benefizveranstaltungen, Sponsorenlauf, Vorstellung des Projektes in Musikvereinen, Parteien und Behörden
- **Gemeindeversammlung Stäfa bewilligt CHF 500'000** an den Kauf und die Sanierung des Werkstattgebäudes und zusätzlich eine Bürgschaft in der Höhe von CHF 1.5 Mio.

2015 – Die MSS wird Eigentümerin der Liegenschaft Goethestrasse 13 und plant Umbau

- Weitere Anstrengungen, um das benötigte Eigenkapital aufzubringen, u.a. Benefizkonzerte in Männedorf und Stäfa
- Wahl Partner für Fremdkapital: ZKB und ab 2018 U.W.LINSI-STIFTUNG
- Wahl des Architekten für Planung und Realisierung: Büro AMZ mit Wolfgang Müller, Stäfa
- Ausarbeitung Eingabeprojekt Werkstattgebäude
- Aktualisierung der Betriebsrechnung und Aufbau Betriebsorganisation für die Liegenschaft
- **25. September, Eigentumsübertragung:** Übernahme der Liegenschaft

2016 - Spendeneingang bis zum Sommer: rund CHF 1.4 Mio. (inkl. Gemeindebeitrag).



Ausblick auf die Realisierungsphase

2016/2017: Ersatzneubau Werkstattgebäude

Die Planungsarbeiten für das endgültige Realisierungsprojekt ergeben unter teilweisem Einbezug des Rebbauernhauses höchst attraktive Optimierungsmöglichkeiten:

Optimierungsmassnahmen 1. Etappe

Mehrkosten ca.

Zusatzpositionen Werkstattgebäude:

Einbau eines zusätzlichen Geschosses mit 3 Unterrichtsräumen	CHF 200'000
Neubau Kanalisationsanschluss (Folgekosten Zusatzgeschoss)	CHF 25'000
Einbau Waren- und Personenlift zwischen Werkstattgebäude und Rebbauernhaus (Ergänzung Verbindungsbau; s. Vorleistungen 2. Etappe)	CHF 75'000
- <i>Total Zusatzpositionen Werkstattgebäude</i>	<i>CHF 300'000</i>

Vorleistungen aus Programm 2. Etappe:

Erstellen eines Verbindungsbaus mit zentraler Treppenanlage	CHF 155'000
Bauliche Anpassungen im Rebbauernhaus an den Verbindungsbau	CHF 100'000
Zwischeninstandstellung Umgebung	CHF 45'000
- <i>Total Vorleistungen aus Programm 2. Etappe</i>	<i>CHF 300'000</i>

Total Mehrkosten für Zusatzpositionen und Vorleistungen 2. Etappe CHF 600'000

Damit erhöht sich der Aufwand für die 1. Etappe (Kauf Liegenschaft und Neubau Werkstattgebäude von CHF 2.5 Mio. auf rund CHF 3.1 Mio. Umgekehrt wird sich der Aufwand für die Renovation des Rebbauernhauses um mindestens CHF 300'000 auf CHF 1.4 Mio. reduzieren lassen. Damit sind wir mit budgetierten Gesamtkosten von CHF 4.5 Mio. etwas über den ursprünglich vorgesehenen CHF 4.2 Mio. Der Mehrwert durch den Gewinn an zusätzlichen Unterrichtszimmern, durch die Vereinfachungen bei den Zugängen zu und zwischen den Geschossen der beiden Gebäude und die Optimierungen im Rebbauernhaus rechtfertigen jedoch diese Erhöhung des Kostendachs.

Wir beabsichtigen weiterhin, rund 50% der benötigten Mittel als Eigenmittel durch Spenden zusammenzubringen. Per 01.08.16 fehlen uns für die Finanzierung des Umbaus des Werkstattgebäudes somit noch rund CHF 175'000 an Eigenmitteln. Das notwendige Fremdkapital ist weitgehend gesichert.

Sanierung Rebbauernhaus

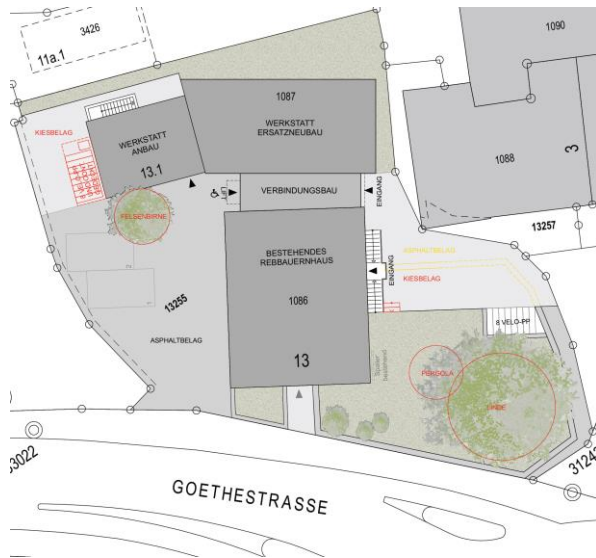
Der heutige Zustand des Rebbauernhauses erlaubt eine Nutzung im bisherigen Rahmen bis mindestens 2025. Da wir mit der Sanierung des denkmalgeschützten Hauses aber zusätzlich wichtige Unterrichts- und Büroräumlichkeiten in den Obergeschossen gewinnen, ist es unser Ziel, die Sanierung des Rebbauernhauses möglichst bald nach dem Bezug des neuerstellten Werkstattgebäudes durchzuführen.

Budgetiert waren für diese zweite und letzte Etappe ursprünglich CHF 1.7 Mio. Mit den aktuellen Projektoptimierungen bei der 1. Etappe reduziert sich dieser Betrag auf CHF 1.4 Mio. Geplant ist, die Spendenaktion zur Gewinnung des dann noch fehlenden Eigenkapitals von CHF 700'000 nach Abschluss des Umbaus des Werkstattgebäudes ca. 2018 zu starten.

Wir verweisen ausdrücklich auf die Homepage der MSS, wo unter <http://www.musikschule-staefa.ch/gemeinsam-fuer-ein-musikschulhaus.html> alle aktuellen Unterlagen einsehbar sind.



Pläne Projekt Baueingabe Werkstattgebäude (Stand Juli 2016)



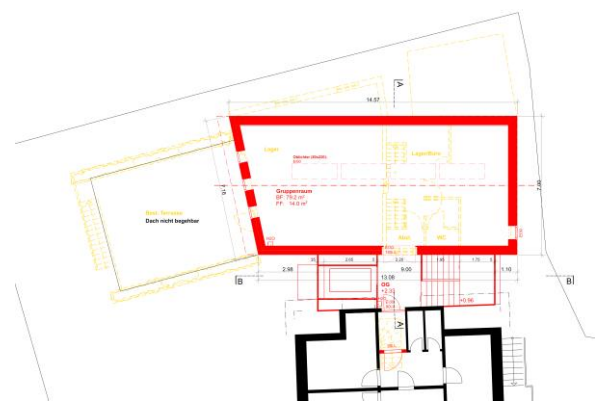
1 Situation



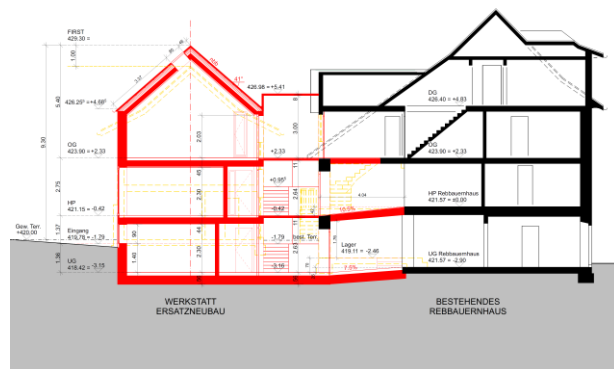
2 Erdgeschoss



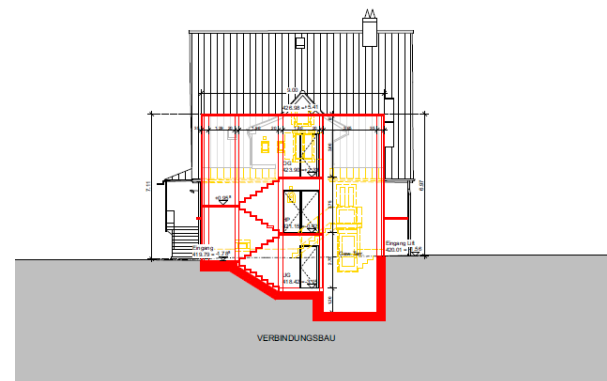
3 Untergeschoss



4 Obergeschoss: Gruppenraum



5 Schnitt Nord-Süd



6 Schnitt Ost-West Treppenhaus