



Umbau und Teil-Erneuerung des Rebbauernhauses

Seit dem 25. September 2015 ist der *Verein Musikschule Stäfa* Eigentümer der Liegenschaft Goethestrasse 13 in Stäfa. In einer 1. Etappe hat der Verein einen Ersatzneubau für das alte Werkstattgebäude realisiert. Seit Beginn des Frühjahrssemester 2018 sind nun insgesamt 14 Unterrichtszimmer im Musikschulhaus Stäfa in Betrieb, 9 davon im Neubau. Damit ist die 1. Etappe des Projektes ‚Gemeinsam für ein Musikschulhaus‘ vor einem Jahr erfolgreich zum Abschluss gekommen.

Neue Rahmenbedingungen und Erfahrungen nach Inbetriebnahme Neubau

Inzwischen haben sich Lehrkräfte, Schülerinnen und Schüler bereits gut eingelebt und schätzen die neuen Räumlichkeiten sehr. Auch der Gemeinderat und die Schulbehörde haben positiv von den Zwischenresultaten Kenntnis genommen. Mit der 1. Etappe noch nicht gelöst ist die Unterbringung der weiteren, seit langem geplanten Musikschulzimmer und des Musikschul-Sekretariats im Musikschulhaus, was verstärkt als Nachteil empfunden wird. Weiter ist es zweckmässig, die Bausubstanz des Rebbauernhauses zeitnah zu erneuern. Bereits im Mai 2018 ist aus diesen Gründen ein Vorprojekt für die 2. Etappe, den Umbau und die Teil-Erneuerung des Rebbauernhauses sowie der Umgebung, in Auftrag gegeben worden. Auch hat der Gemeinderat für dieses Vorhaben einen Kredit im Mehrjahresplan aufgenommen.

Seit der Inbetriebnahme des Neubaus ‚Werkstattgebäude‘ zeigt sich das Fehlen eines geeigneten Lagerraums für die Musikinstrumente der JMOZ beim Gruppenraum im Obergeschoss. Weiter werden zunehmend Schülerkonzerte im grossen Gruppenraum im Dachgeschoss gewünscht. Dies ist sehr erfreulich und unterstreicht den Charakter der Liegenschaft als Musikschulzentrum. Dieser Raum ist damit oft überbucht und es besteht eine verstärkte Nachfrage nach einem weiteren Gruppenraum. Der Klavierraum im Kellergeschoss des Rebbauernhauses bietet eine solche Option, indem er mit dem bisherigen Lagerraum zusammengelegt wird. So kann ein Gruppenraum von 42m² (erweiterbar auf 60m²) realisiert werden, mit eigenem Zugang vom Trottoir her.



Abb. 1: Eingangsbereich. Denkmalgeschützte zweiläufige Aussentreppe zum Rebbauernhaus, sowie neuer Eingang zum gemeinsamen Treppenhaus mit dem neuen Werkstattgebäude



Abb. 2: Ansicht von Süden mit Eingang in den Klavierraum im Untergeschoss, der zu einem Gruppenraum erweitert werden soll

Das Projekt für die 2. Etappe

Die genannten Nutzungsverbesserungen werden möglich durch Umbauten im Untergeschoss, im Hochparterre für das Sekretariat, und im Dachgeschoss für die zusätzlichen Unterrichtsräume. Vorgesehen ist weiter eine Erneuerung der Gebäudehülle, der technischen Installationen sowie die akustische Aufwertung und Erneuerung der Innenräume. Schliesslich umfasst die 2. Etappe die Fertigstellung der Umgebung mit einer der neuen Funktion als Musikschulhaus angepassten und ortsbildgerechten Gartengestaltung. Für die teilweise Anpassung der Grundrisse und die Sanierung der ortsbildgeschützten Umfassungsmauer und des Zaunes liegt die grundsätzliche Zustimmung des Denkmalschutzes vor.

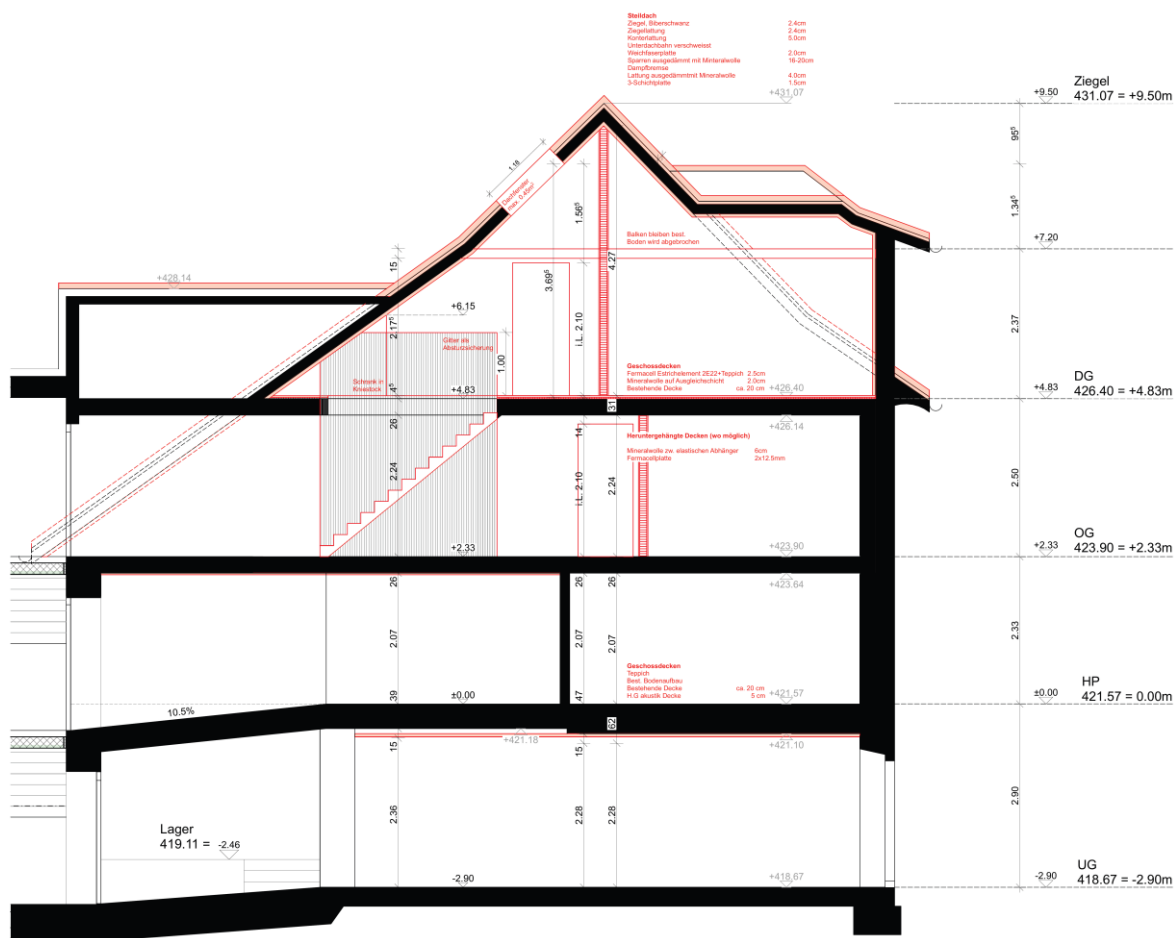


Abb. 3: Schnitt Rebbauernhaus

Kostenschätzung 2. Etappe

Der Aufwand für den Umbau und die Teil-Erneuerung des Rebbauernhauses sowie die Umgebungsarbeiten beläuft sich aktuell auf ca. 1.6 Mio. Fr. (inkl. MwSt). Diese Kostenschätzung umfasst auch beschränkte Budgetreserven für Risiken des Ortsbildschutzes und der Denkmalpflege. Mit der bevorstehenden Submissionsphase wird per Ende August 2019 ein verbindlicher Kostenvoranschlag erarbeitet.

Nebst den Baukosten werden für Nachrüstungen der 1. Etappe und die Bauherrenunterstützung zusätzlich ca. 90'000 Fr. budgetiert.

Finanzierung

Die MSS strebt auch bei der Finanzierung der 2. Etappe für die Baukosten einen Fremdkapitalanteil von ca. 50% an. Mit der ZKB konnte bereits ein Rahmenvertrag über eine Hypothekfinanzierung von 800'000 Fr. abgeschlossen werden. Für die 50% Eigenkapital erhofft sich die MSS einerseits wiederum einen Anteil an Spenden von Privaten und Stiftungen. Andererseits ist das Projekt vom Gemeinderat Stäfa mit Interesse aufgenommen worden und der Verein MSS darf damit rechnen, dass die Gemeinde auch die 2. Etappe des Projekts mit einem substanziellen Beitrag unterstützt. Die Gemeindeversammlung Stäfa wird am 2. Dezember 2019 über ein entsprechendes Gesuch abstimmen.

Mehrwert der 2. Etappe: für die MSS und für die Gemeinde Stäfa

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
- mittelgrosser Gruppenraum im Untergeschoss
- Sekretariat im Hochparterre (Eingangsgeschoss)
- Team-/Arbeitszimmer resp. Sitzungszimmer im Obergeschoss
- Lagermöglichkeiten für Musikinstrumente im Zusammenhang mit dem Gruppenraum auf gleichem Niveau (Obergeschoss)
- 2 zusätzliche WC's

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 Gruppenraum für ihre wöchentlichen Proben optimal nutzen kann. Zusätzlich zu diesen betrieblichen Vorteilen ergibt sich dank der freiwerdenden Räume in anderen Liegenschaften auch ein Gewinn für die Gemeinde.

Von der Baubewilligung zur Realisierung

Mit Beschluss vom 12. März 2019 hat der Gemeinderat die baurechtliche Bewilligung für die innere und äussere Sanierung des Rebbauernhauses sowie die Umnutzung der Wohnung zu Musikzimmern erteilt. Den Baubeschluss haben der *Zürcher Heimatschutz ZVH* und die *Behindertenkonferenz Kanton Zürich* verlangt, beide Institutionen sind somit rekursberechtigt.

Im Frühling dieses Jahres starten wir in die Submissionsphase, sodass bereits im Sommer 2019 ein verbindlicher Kostenvoranschlag vorliegen sollte. Unter Vorbehalt der Sicherstellung der Finanzierung kann Mitte 2020 mit dem Umbau begonnen werden. Wir rechnen mit einer Bauzeit von ca. 9 Monaten. Der Musikunterricht im Werkstattgebäude kann während dieser Zeit aufrechterhalten, für die 5 Räume im Rebbauernhaus muss temporär Ersatz beschafft werden.

Grundrisse

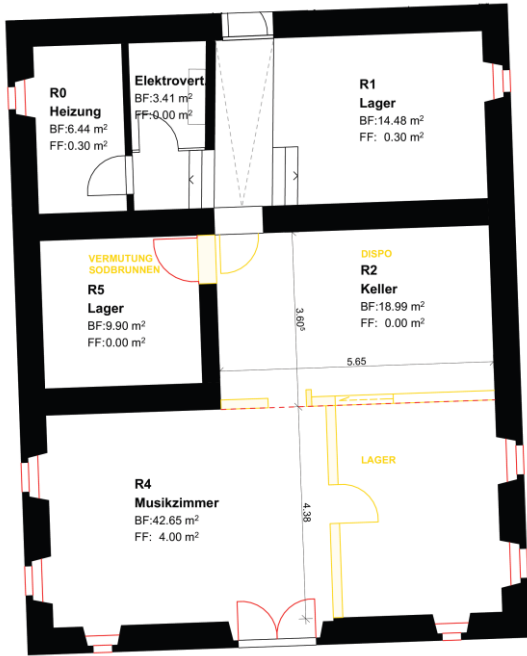


Abb. 6: Grundriss Untergeschoss

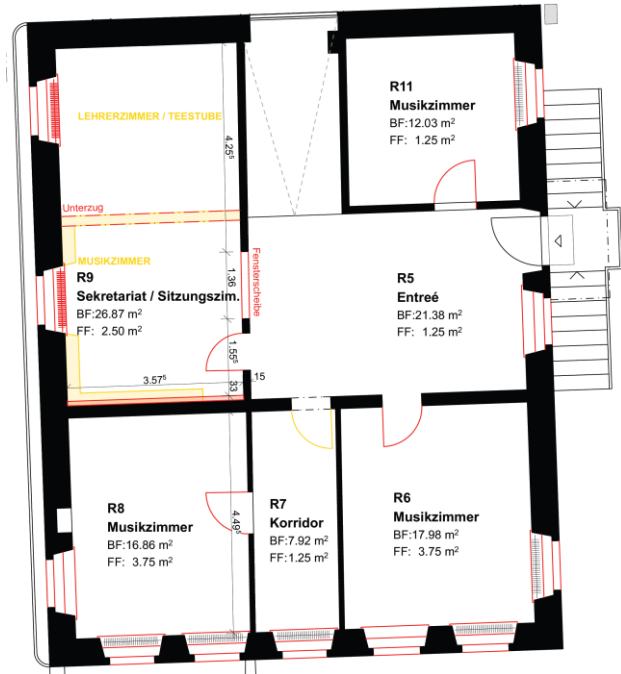


Abb. 7: Grundriss Hochparterre

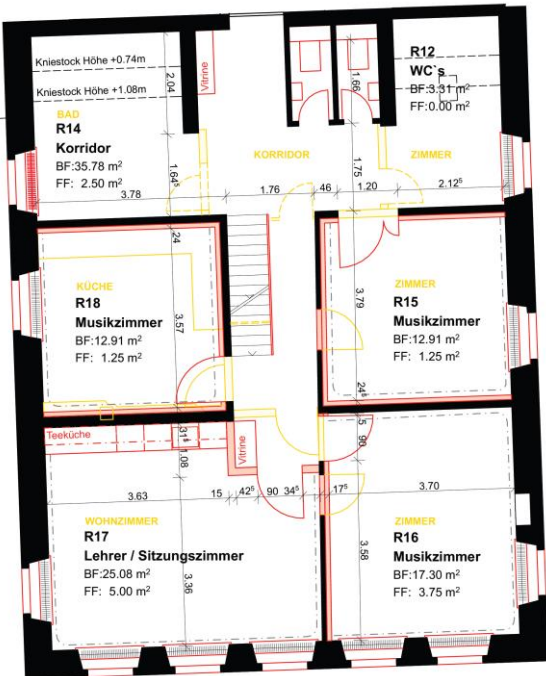


Abb. 8: Grundriss Obergeschoss

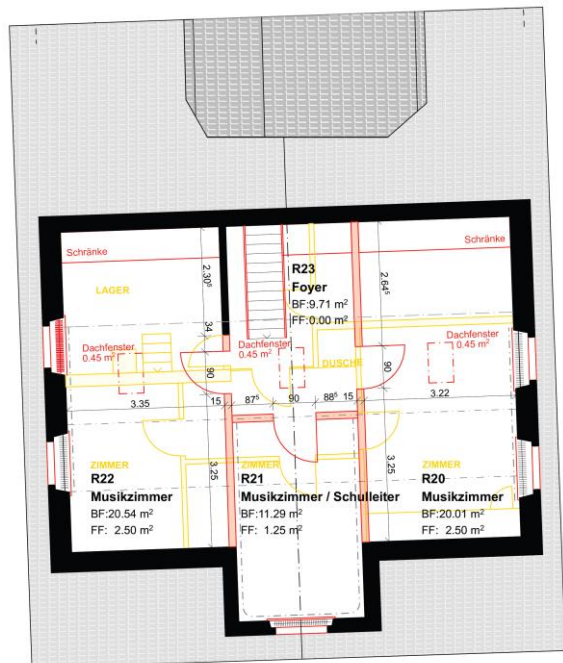


Abb. 9: Grundriss Dachgeschoss

Konto für Spenden: CH03 0070 0110 0043 1308 0 bei der ZKB, Vermerk ‚Musikschulhaus‘
 Sekretariat MSS, Kronenstrasse 9, Postfach 408, 8712 Stäfa / 044 927 21 17
www.musikschule-staefa.ch

25.03.2019