



# Waldorf im Zentrum

## Neubau für

das Lehrer:innenseminar für Waldorfpädagogik Berlin,  
das Büro der Öffentlichkeitsarbeit/Politisches Netzwerken des BdFWS,  
die Freunde der Erziehungskunst,  
die LAG Berlin-Brandenburg,  
einen Waldorfkindergarten

[www.waldorf-im-zentrum.de](http://www.waldorf-im-zentrum.de)

# Entwicklung Gebäudesituation

- Seit Januar 1989 Lehrer\*innenausbildung am Seminar für Waldorfpädagogik Berlin, erst in der Freien Waldorfschule Kreuzberg, dann ab 1994 in den Räumen des Forum Kreuzberg zusammen mit den Freunden der Erziehungskunst
- Seit 2002 im Mobilbau auf dem Gelände der FWS Mitte
- Standgenehmigung besteht seit Jahren nicht mehr
- Abriss des Mobilbaus ist im städtebaulichen Vertrag der Schule vorgeschrieben, sobald Lückenschließung in der Steinstraße durch die Schule erfolgt
  - **Handlungsbedarf entsteht durch Bauplanungen der Schule**
- Schule und Seminar organisieren zusammen im Baukreis Städtebaulichen- und Architektenwettbewerb unter Einbezug des Bezirks
- Zustimmung des Bezirks, dass anstelle des Mobilbaus ein Ersatzbau entstehen kann
- Ergebnis des Wettbewerbs mit zwei ersten Preisen für Schul- und Hortbau sowie Seminarneubau

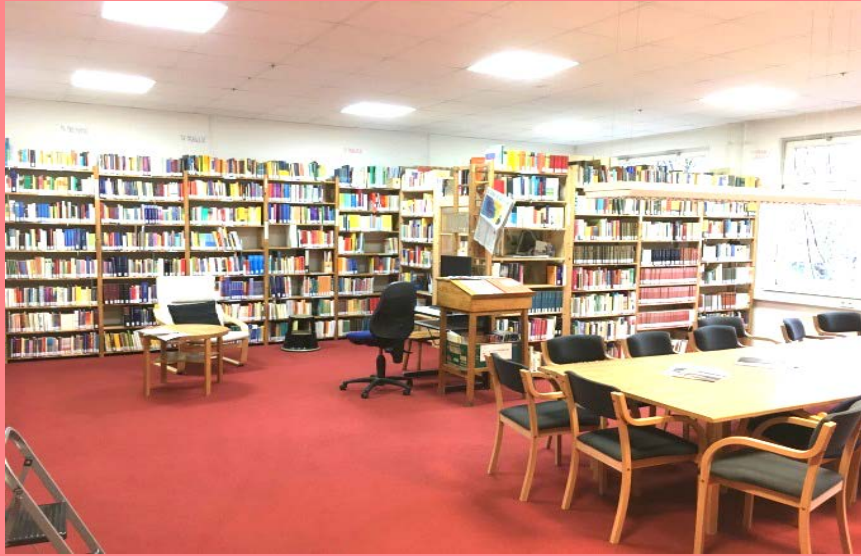


# Raumplan heute

- Gesamtfläche mit Verkehrsflächen 843 qm
  - 2 Kursäume je 64 qm
  - 4 Kunsträume je ca. 64 qm für Plastizieren | Malen | Sprachgestaltung | Eurythmie
  - 1 Bibliothek 64 qm
  - 1 Flurbereich im 2. OG als Pausen- und Aufführungsraum
  - 3 Dozentenbüros davon zwei auch Lager für Materialien
  - 2 Räume Verwaltung
  - 1 Kopierraum und kleines Lager
  - 3 Toiletten
- zzgl. Büroflächen der Freunde der Erziehungskunst ca. 110 qm



# Einblicke



# Warum ein Neubau?

- Keine Standgenehmigung mehr
- städtebaulicher Vertrag schreibt Abriss des Mobilbaus nach Lückenschließung Steinstraße vor
- steigende Studierendenzahlen:
  - 2002: 30 Studienplätze (Vollzeit)
  - 2021: 90
  - im Neubau 140 plus berufsbegleitende Ausbildung
- Wir schaffen Raum für:
  - Eine zeitgenössische Waldorflehrer\*innen-Ausbildung mit Möglichkeit zum Materrabschluß
  - Fortbildungsangebote für Waldorflehrer\*innen
  - Räume für Netzwerke
    - Geschäftsstelle der LAG
    - Hauptstadtbüro des Bundes der Freien Waldorfschulen
    - Freunde der Erziehungskunst
    - Waldorfkindergarten
- Waldorf im Zentrum wird:



# Waldorf im Zentrum



- zentraler Ort der Waldorfpädagogik und Anthroposophie in der Mitte der Gesellschaft für Austausch und Sichtbarkeit in der Berliner Stadtlandschaft
- Raum für Kunst, Kultur und gesellschaftlichen Diskurs

# Räume



<b>Räume Seminar NUF</b>	<b>1484 qm</b>	
Unterrichtsräume mit Nebenräumen , Bibliothek, Aufenthalt	1014,4	
Dozent:innenbüros/Verwaltung/ LAG	217,5	
Sanitär/Nebenräume	192,6	
Eingangsbereich/Foyer	60	
<b>Räume BdFWS</b>	<b>190 qm</b>	
Büro- und Besprechungsräume	120,7	
Teeküche	19	
Nebenräume, Lager, Sanitär	49,8	
<b>Räume Freunde der Erziehungskunst</b>	<b>200 qm</b>	
<b>Räume Kindergarten</b>	<b>592 qm</b>	
	<b>2465 qm</b>	<b>NUF 1-7</b>
	<b>3.951,20</b>	<b>BGF (ohne Sanitär)</b>

# Rechtliche Situation

- Die Schule ist Erbpachtnehmerin. Sie stellt das Grundstück für den Neubau zur Verfügung.
- Das Seminar Hauptmieter, Bund und Freunde der Erziehungskunst und die Landesarbeitsgemeinschaft Untermieter.
- Absicherung aller Vertragsparteien über einen unkündbaren Mietvertrag mit der Absicherung, das Vertragsverhältnis auch über 30 Jahre hinaus fortzusetzen (Recht zur Kündigung gem. BGB).
- Für den Fall einer Beendigung des Mietverhältnisses werden Entschädigungszahlungen auf Grundlage eines Wertgutachtens vereinbart.
- Durch diese Regelungen soll eine möglichst eigentümerähnliche Konstruktion geschaffen werden.
- Bei Nichtverlängerung des Erbpachtvertrages erhält das Seminar bzw. die Mieter die entsprechend anteilige Heimfallentschädigung.
- Das Seminar und die anderen Nutzer bringen die Baukosten auf. Dies geschieht in Form von Mietvorauszahlungen und/oder Darlehen an die Schule, die mit dem zu zahlenden Mietzins verrechnet werden.
- Eine Präambel zum Vertrag soll zum Ausdruck bringen, dass der Bau ein gemeinsames Projekt von Schule und Seminar ist, dass auch langfristig der Förderung der Waldorfpädagogik dienen soll.





# Grobkostenschätzung

Stand: 2020



	Kosten BGF	Kosten BRI	Mittelwert	Baugrube	Summe	10% Unvorhergesehenes	Summe
<b>Seminar</b>	6.144.000 €	5.266.000	5.705.000 €	179.496 €	5.884.496 €	588.450 €	6.472.946 €
<b>FdE</b>	781.830 €	646.680 €	714.255 €		714.255 €	71.426 €	785.681 €
<b>BdFWS</b>	751.170 €	621.320 €	686.245 €		686.245 €	68.625 €	754.870 €
<b>Kindergarten</b>	2.539.916 €	2.476.762 €	2.508.339 €	69.804 €	2.578.143 €	257.814 €	2.835.957 €
<b>SUMMEN</b>					9.863.139 €		10.849.452 €
<b>Kosten Übergangszeit Seminar</b>			200.000 €				

# Mögliche Kostensteigerung bis Baubeginn



Stand Mai 2022:		Kostensteigerung			
		5%	12%	5%	5%
	Summe	2021	2022	2023	2024
Seminar	6.472.946	6.796.593	7.612.184	7.992.793	8.392.433
FdE	785.681	824.965	923.960	970.158	1.018.666
Bund	754.870	792.613	887.727	932.113	978.719
Kindergarten	2.835.957	2.977.755	3.335.085	3.501.840	3.676.932
	10.849.453	11.391.925	12.758.956	13.396.904	14.066.749

# Finanzierung durch die Partner

- Seminar: Eigenmittel des Seminars
- Zuschuss zum Bau durch die LAG Berlin-Brandenburg
- Zuschuss zum Bau vom BdFWS über Haushalt Lehrer:innenbildung: laufend über“ Bausteinfoinanzierung Immobilien“ und
- ein Sonderzuschuss, wie bei anderen Standorten bereits erfolgt. Höhe wird noch mit den Räten und Gremien abgestimmt
- Spenden
- Kredite
- BdFWS und Freunde der Erziehungskunst: Dies geschieht in Form von Mietvorauszahlungen und/oder Darlehen an die Schule, die mit dem zu zahlenden Mietzins verrechnet werden
- Kindergarten: öffentliche Zuschüsse (80%) und Schule



# Unterstützung des Bauprojektes durch die LAG Berlin-Brandenburg

- 17 Schulen und 3 berufsbildende Schulen/Fachoberschule.
- Die Region begleitet das Projekt schon seit geraumer Zeit. Eine Geschäftsführerin und ein Geschäftsführer stehen dem Seminar beratend zu Seite.
- Die LAG sieht auch die Wirtschaftlichkeit für das Vorhaben gegeben im Vergleich zu den Kosten eines alternativen Standortes.
- Die Region hat ein positives Votum zu dem Projekt abgegeben und die Schulen haben bisher Zahlungen von insgesamt über 600.000 € zur Unterstützung zugesagt.



# Kosten für alternativen Standort



- Innerhalb des S-Bahn-Rings sind Nettokaltmieten für Büroflächen unter 18,00 €/m<sup>2</sup> unrealistisch.
- Laut Statista 2021 beträgt die durchschnittliche Büromiete in Berlin 28,70 € pro m<sup>2</sup> Nettokaltmiete.
- In Bohnsdorf (BER-Nähe) oder im Europarc Dreilinden (an der A115) gibt es Gewerbemietflächen für 14,00 €/m<sup>2</sup> (GIF).
- Zur Nettokaltmiete einer angemieteten Bürofläche müssen Herrichtungskosten für die Nutzung durch das Seminar hinzugerechnet werden.
- Sehr wahrscheinlich ließen sich nur außerhalb der Stadtgrenze Räume anmieten, die nur sehr allgemein eine vergleichbare Qualität beim Raumstandard erreichen und dafür nicht mitten im Leben, sondern am Feld- oder Waldrand liegen und schlecht zu erreichen sind.

Nettokaltmiete Seminar bei 18 €/qm	
26.712,00 €	Miete mtl.
320.544,00 €	Jahresmiete
9.616.320,00 €	30 Jahre



Auszug aus der Präsentation in der Delegierten-tagung im Januar 2020 in Berlin:

## Umzug des Büros der Öffentlichkeitsarbeit des BdFWS von Hamburg nach Berlin

- Nähe zu anderen Verbänden (VDP, gesellschaftliche Akteure im Bereich Bildung)
- Präsenz in der Bundespolitischen Sphäre  
(demokratischer Meinungsbildungsprozess auch informell: Kontakte, Gesprächsorte...)
- Annahme: langfristige bildungspolitische Entscheidungen werden auf der Eben des Bundes vorbereitet  
(Parteien / zivilgesellschaftliche Akteure / Verbände etc.)
- Standorte Stuttgart und Berlin unterstreichen die regionale (nicht zentralistische) Struktur des BdFWS
- Nutzung moderner Medien für Kommunikation und Verbindung (Berlin – Stuttgart)

# Internationale Zusammenarbeit seit 50 Jahren



- Weltweite Förderung von Waldorfschulen, Waldorfkindergärten, heilpädagogischen Einrichtungen und sozialen Projekten um Kindern und Jugendlichen auf der ganzen Welt
- gute Bildungschancen zu eröffnen
  - Finanzielle Unterstützung von waldorfpädagogischen Einrichtungen
  - Begleitung von Initiativen bei rechtlichen Fragen
  - weltweite Ausbildungsförderung von Pädagog\*innen durch Stipendien
  - integrative Förderung der globalen Chancengleichheit von Kindern und Jugendlichen durch Bildungspatenschaften. Bildungspatenschaften ermöglichen Kindern und Jugendlichen aus benachteiligten sozialen Verhältnissen den Besuch einer Waldorfschule
  - Vernetzung und Koordination des Engagements von Schüler\*innen auf der ganzen Welt durch den WOW-Day (Waldorf One World)
- bisher konnten bereits weit über 600 Bildungseinrichtungen durch die internationale Zusammenarbeit der FdE gefördert und begleitet werden
- Ermöglicht wird unsere Arbeit z.B. durch die Mitgliedschaft der Waldorfschulen in Deutschland
- Spenden werden zu 100% weitergeleitet

