

# Neubau Waldorf Kindergarten Kleinmachnow

## I. Dokumentation wichtiger Entscheidungen und zeitlicher Abläufe

- |     |   |                           |
|-----|---|---------------------------|
| 1.  | Errichtungsbeschluss Waldorfkindergarten DS-Nr. 096/08 durch Kostenprognose der Bauverwaltung für die <b>Kostengruppen 100 - 700 ca. 2.429.000,00 €</b> , davon <b>KG 100 Grundstück 134.400,00 €</b> , d. h. für die <b>Kostengruppen 200 – 700 ca. 2.294.500,00 €</b>   | 24.04.2008                |
| 2.  | Ankauf Grundstück Am Hochwald DS-Nr. 079/08 durch GV  | 24.04.2008                |
| 3.  | Übergabe eines detaillierten, zwischen FB KUSO und Waldorf- Kindergarten e.V., unter Einbeziehung des KITA-Verbundes abgestimmten Raumprogramms und eines Flächenbedarfsplans für die neue Kita, Nettoflächenbedarf ca. 980 m <sup>2</sup>  | April 2008                |
| 4.  | Organisation und Durchführung eines Einladungsworkshops zur Ideenfindung für den Neubau einer Waldorf-Kita mit 5 Architekturbüros und einem Auswahl bestehend aus Gemeindevertretern, Nutzern und Verwaltung<br><u>Ergebnis:</u> mit den Büros Kerbl/Löffler und Küssner soll mit einer überarbeiteten und ergänzten Aufgabenstellung weiter gearbeitet werden  | Zeitraum<br>06/08 - 01/09 |
| 5.  | Beschluss Haushaltssatzung 2009 mit DS-Nr. 306-1/08 Budget Waldorf-Kita <b>2.600.000,00 €</b>   | 12.02.2009                |
| 6.  | Organisation und Durchführung eines zweiten Workshops mit den unter 4. genannten beiden Architekten und einem Auswahlgremium bestehend aus Gemeindevertretern, Nutzern und Verwaltung<br><u>Ergebnis:</u> mit großer Mehrheit wird der Entwurf Kerbl/Löffler zur weiteren Planung vom Gremium empfohlen<br>Kostenschätzung Kerbl/Löffler für <b>KG 200-700 1.986.997,00 €</b><br>Kostenschätzung Küssner für <b>KG 200-700 2.386.000,00 €</b> | Zeitraum<br>01/09 - 03/09 |
| 7.  | Die Gemeindevertretung wurde mit Information-Nr.020/09 über den Abschluss und das Ergebnis der Ideenfindung für den Neubau eines Waldorfkindergartens informiert  | 09.04.2009                |
| 8.  | Beauftragung des Architekturbüros Kerbl/Löffler mit den Planungsphasen: Anpassung und Ergänzung Vorplanung, Entwurfsplanung und Genehmigungsplanung. Nachfolgend Beauftragungen der Tragwerksplanung und der Haustechnikplanung bis zur Genehmigungsplanung   | 06.08.2009                |
| 9.  | Weitere Beauftragungen für Vermessung, Lageplanerstellung, Brandschutzgutachten, Baugrundgutachten, Prüfstatik, Grünanlagenplanung  | Zeitraum<br>08/09 – 12/09 |
| 10. | Entwurf Haushaltssatzung 2010 mit DS.-Nr. 275/09 wird in der Gemeindevertretung vorgestellt, Budget Waldorf-Kita <b>2.600.000,00 €</b>  | 11.02.2010                |

- |     |  |            |
|-----|--|------------|
| 11. | Fertigstellung der Genehmigungsplanung durch das Büro Kerbl/Löffler Kostenberechnung für <b>KG 200-700 2.403.350,00 €</b>  | 02/2010    |
| 12. | Ergänzung zum Errichtungsbeschluss „Neubau einer Waldorf-Kindertagesstätte“ DS.-Nr. 017/10 wurde durch den HA am 08.03.2010 nicht beschlossen. (Anlage zum Beschluss: Planungsentwurf entsprechend dem Ergebnis der Ideenfindung, einschließlich der nachfolgend unter II. beschriebenen Informationen zu Pkt. 11) | 11.02.2010 |
| 13. | Einreichung der Bauantragsunterlagen zum Landkreis PM  | März 2010  |

## II. Weitere Informationen zu Punkt 11, Kostenerhöhung

Die Kostenerhöhung von der Kostenschätzung im Rahmen des Workshops vom Januar 2009 bis zur Kostenberechnung mit Genehmigungsplanung im Februar 2010 in Höhe von ca. 400.000,00 € wird wie im Wesentlichen wie folgt begründet:

1. Mit vorliegendem Baugrundgutachten im Nov. 2009 wird erkannt, dass große Teile des Baugrundes ausgetauscht werden müssen, da sie für eine Bebauung ungeeignet sind. Kostenerhöhung gegenüber Schätzung: **52.916,00 €**
2. Durch vorgenannte Maßnahmen entsteht Mehraufwand in der Konstruktion, insbesondere bei der Bodenplatte  
Kostenerhöhung gegenüber Schätzung: **9.178,00 €**
3. Mit gewonnenem Planungsfortschritt wird im Dez. 2009 erkannt, dass die vom Waldorf-Kindergarten e.V. vorgesehene Küchengröße (25m<sup>2</sup>) für den Betrieb einer Vollküche nicht genehmigungsfähig ist. Eine Vergrößerung der Küche und Schaffung weiterer erforderlicher Nebenräume (Personalumkleide, Lager) mit einer Mehrfläche von 75 m<sup>2</sup> wird erforderlich.  
Haustechnische Anlagen für den Bereich Küche müssen erweitert werden.  
Kostenerhöhung gegenüber Schätzung: **141.215,00 €**
4. Weitere Ergänzungen und Änderungen seitens der technischen Gebäudeausrüstung wurden erforderlich, z. B. eine Rauch- und Wärmeabzugsanlage als Ergebnis des erst später vorliegenden Brandschutzgutachtens  
Kostenerhöhung gegenüber Schätzung: **26.539,00 €**
5. Die Kostenschätzung für die Außenanlagen erfolgte zum Workshop nur auf der Basis von Kostenkennwerten. Die Planung der Außenanlagen wurde erst im Dez. 2009 beauftragt. Die jetzt vorliegenden Kosten berücksichtigen sowohl die komplizierte Erschließungssituation von der A-Straße aus, als auch eine weitgehend abgestimmte Detailplanung für die gesamten Außenanlagen (Änderung B-Planentwurf mit Ausweisung eines Wendekreises)  
Kostenerhöhung gegenüber Schätzung: **126.140,00 €**
6. Im Aug. 2009 trat die neue Honorarordnung für Architekten und Ingenieure 2009 in Kraft.  
Sie ist für öffentliche Auftraggeber bindend.  
Die Honorare für Architekten und Ingenieure wurden um 10% gegenüber der alten HOAI angehoben.  
Kostenerhöhung gegenüber Schätzung: **39.802,00 €**

Die genannten Gründe der Kostenerhöhung waren zum Zeitpunkt des Workshops nicht bekannt und träfen auch für alle anderen eingereichten Workshop-Entwürfe zu.

### III. Neubau Waldorf Kindergarten Kosteneinsparpotentiale Stand März 2010

|  |     |            |   |
|--|-----|------------|---|
| Verwendung von Linoleum statt Holzboden                  | ca. | 5.000,00   | € |
| Verlegung der Lüftungsanlage unter Decke, offen sichtbar | ca. | 6.000,00   | € |
| Veränderung der Ausstattung der Sanitärräume             | ca. | 9.000,00   | € |
| Veränderungen im Dachaufbau                              | ca. | 12.000,00  | € |
| Veränderungen an der Fassade                             | ca. | 8.000,00   | € |
| Einsparung bei der Küchenausstattung                     | ca. | 10.000,00  | € |
| Einsparungen bei den Außenanlagen                        | ca. | 50.000,00  | € |
| <b>Summe möglicher Einsparungen</b>                      | ca. | 100.000,00 | € |

Durch diese Kosteneinsparpotentiale könnten die berechneten Kosten von 2.403.350,00 € auf 2.303.350,00 € reduziert werden.

### IV. Flächenübersicht und Kostenvergleich wichtiger pädagogisch genutzter Flächen

|   | <i>Waldorf-Kita</i>  |
|---|--|
| <b>Gruppenräume 3 – 6 Jahre</b>                                     | 3 Einheiten vorhanden<br>m <sup>2</sup> /Einheit                                 |
| Hauptspielraum  | 63,50  |
| Nebenspielraum  | 18,30  |
| Sanitärteil   | 13,00  |
| <b>SUMME</b>  | <b>94,80</b>   |
| <b>Gruppenräume 0 – 3 Jahre</b>                                     | 2 Einheiten vorhanden<br>m <sup>2</sup> /Einheiten                               |
| Hauptspielraum  | 45,50  |
| Nebenspielraum  | 12,70  |
| Sanitärteil   | 11,70  |
| <b>SUMME</b>  | <b>69,90</b>   |
| <b>Mehrzweckraum</b>  | <b>73,90</b>   |
|   | (für 90 Kinder, entspricht 0,82 m <sup>2</sup> /Kind)                            |
| <b>Gesamtnutzfläche</b>   | <b>1.057,00</b>  |
|   | Waldorf-Kita mit Küche, Lagerräumen,<br>Verwaltung, Wirtschaftsräume, Förderraum |
| <b>300er und 400er Kosten nach<br/>Kostenberechnung in € Brutto</b> | <b>1.708.496,00</b>  |

#### Kostenvergleich

**Kosten/m<sup>2</sup> Nutzfläche in € Brutto  
nach BKI 2007 für Kindergärten**  
(Baukosteninformationszentrum der  
Architektenkammer)

**von 1.520,00 bis 2.520,00**

**Kosten/m<sup>2</sup> Nutzfläche in € Brutto Waldorf-Kita**

**1.616,36**