

Sanierung des Laborgebäudes

Im WASSERZEICHEN Nr. 52/2019 wurde eingehend über die Notwendigkeit der Sanierung des Laborgebäudes geschrieben und auch detailliert auf die energetische Sanierung und die dazugehörige Neugestaltung des Laborgebäudes eingegangen. Allerdings fehlten die Aussagen zu dem finanziellen Rahmen, die eigentlich schon im Frühjahr mitgeteilt werden sollten. Da uns die Corona-Zeit andere Themen abverlangt hat, wird dies nun nachgereicht.



Nach Abschluss der gestalterischen Planung wurde der vom Strömungsinstitut beauftragte Energieberater aufgefordert, die Wärmeisolierung so auszulegen, dass ein KfW 70 gefördertes Sanierungsvorhaben realisiert werden kann. Dies konnte dann nach mehreren Rücksprachen auch der Architekt berücksichtigen. Zusätzlich zu der schon in der Entwurfsplanung vorgesehenen Fassaden- und Dachdämmung müssen jetzt die dem Laborgebäude zugewandte Garagenwand und die Decke im Untergeschoss gedämmt werden. Denn der Boden unter dem UG kann nicht nachträglich gedämmt werden und die Wand zur Garage stellt eine Kaltbrücke dar.

Das mit KfW-Mitteln geförderte Bauvorhaben der Energieeffizienzklasse 70 hat den großen Vorteil, dass 27,5 % der Bausumme als direkter Zuschuss gewährt werden, und dieser Zuschuss war uns für die Gesamtfinanzierung wichtig. In seiner Sitzung vom 2. September 2020 hat der Aufsichtsrat mit Unterstützung des Vorstands der Finanzierung des Bauvorhabens zugestimmt und damit den Weg für die Realisierung freigegeben.

Zusätzlich soll zur Entlastung der Pelletheizung vor allem in den Sommermonaten eine Solarthermie, also nur Sonnenstrahlung zur Warmwassererwärmung, auf dem Dach installiert werden. Im Augenblick taktet die Heizung zu häufig und für eine längere Lebensdauer soll das unterbunden werden.

Ende Oktober haben wir mit den Hauptauftragnehmern (Zimmerei und Fensterbauer) Vergabegespräche geführt, so dass wir durch deren Angebote eine sehr aktuelle Finanzierungsaussage treffen können.

Die einzelnen Gewerke (mit gerundeten Netto-Werten aus der aktualisierten Kostenberechnung) ergeben sich wie folgt:



Ostansicht (oben) und Planung



Südansicht (oben) und Planung

Abbruch/Entsorgung bisheriges Dach und Fassade	13.000,- €	(laut Angebot)
Zimmereiarbeiten Dach	51.000,- €	(laut Angebot)
Zimmereiarbeiten Fassade	46.000,- €	(laut Angebot)
Dämmung Dach und Fassade	7.000,- €	(laut Angebot)
Blech- und Metallarbeiten	6.000,- €	(laut Angebot)
Fenster und Türen	31.000,- €	(laut Angebot)
Dachentwässerung	10.000,- €	(geschätzt)
Solarthermie	10.000,- €	(geschätzt)
Planungshonorare	18.000,- €	(geschätzt)
Unvorhergesehenes	10.000,- €	(geschätzt)
Summe netto	202.000,- €	
19 % MwSt	38.000,- €	
Summe brutto	240.000,- €	

Der Brutto-/Netto-Ansatz ist für uns wichtig. Da in dem zu sanierenden Gebäude die hauptsächlichsten umsatzsteuerrelevanten Arbeiten anfallen, kann uns ein Großteil der Umsatzsteuer wieder erstattet werden, so dass voraussichtlich

nur ein kleiner Teil der anfallenden Umsatzsteuer auch wirklich von uns gezahlt werden muss. In der weiteren Finanzierungsübersicht ist konservativ mit 100 % der anfallenden Umsatzsteuer weitergerechnet, also mit einer Investitionssumme von 240.000,- €, obwohl unser Steuerberater deutlich machte, dass wir den Mehrwertsteuerbetrag von ca. 38.000,- € auch bis auf 10 Jahre strecken und damit weiterhin geltend machen können, je nachdem, wie viel Umsatzsteuer wir auf selbst bearbeitete Aufträge geltend machen können.

Neben der Förderung der energetischen Sanierung des Gebäudes durch die KfW-Bank kann man auch beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) eine Förderung für die Solarthermie beantragen. Diese liegt bei der von uns geplanten kombinierten Warmwasser- und Heizungsunterstützung bei ca. 2.000,- €.

Im Folgenden soll nun die Finanzierung dargestellt werden:

Bausumme	240.000,- €
Zuschuss von KfW-Bank (27,5% aus 240 T €)	./. 66.000,- €
Zuschuss von BAFA	./. 2.000,- €
<hr/> Effektives Darlehen durch die Hausbank	<hr/> 172.000,- €
Zinssatz (ca. 1 % aus 172 T €)	1.720,- €
Tilgung (2 % aus 172 T €)	3.440,- €
<hr/> Jährliche Belastung	<hr/> 5.160,- €
Monatliche Belastung	430,- €
Energiekosten vor der Sanierung (100 %)	7.200,- €
Energiekosten nach der Sanierung (ca. 65 %)	4.680,- €
<hr/> Einsparungen pro Jahr	<hr/> 2.520,- €
Einsparung pro Monat	210,- €
Effektiver Mehraufwand pro Jahr	2.640,- €
Effektiver Mehraufwand pro Monat	220,- €
Effektiver Mehraufwand, wenn der Mehrwertsteuerabzug vollständig geltend gemacht werden kann	150,- €

Hinsichtlich des doch geringen finanziellen Mehraufwandes haben sich Aufsichtsrat und Vorstand dazu entschlossen, diese Maßnahme umzusetzen und dafür anschließend nicht nur ein energetisch saniertes Laborgebäude zu be-

kommen, sondern auch Arbeitsplätze, die besonders in der kalten Jahreszeit wieder winddicht sind. Hinzu kommt natürlich noch der eigene ökologische Anspruch, der auch hier zu Ausdruck kommen kann.

In die gesamte Finanzierungsplanung sind bisher keinerlei Spenden eingerechnet, wobei wir uns natürlich über Ihre Unterstützung freuen würden.

Wie schon in dem WASSERZEICHEN 52/2019 beschrieben, „...freuen wir uns neben dem frischen Wind in der Ästhetik unseres Schwarzwaldhofes vor allem auf einen soliden Schutz vor den hiesigen Unwettern, auf einen geringen Verbrauch von Ressourcen, einen geringeren CO₂-Ausstoß, den Abschied von asbesthaltigem Material und auf die natürlichen Materialien, die unsere Labors umgeben werden.“

Thomas Hoffmann

Einladung Bauwoche:

Für unsere aktiven Mitglieder und alle, die es werden wollen:

Voraussichtlich von **Samstag, den 12. Juni, bis Mittwoch, den 16. Juni 2021**, wird es Gelegenheit geben, gemeinsam Hand anzulegen zum Abschließen der **Baustelle am Laborgebäude**.

Aufräumarbeiten, kleine Eingriffe zur Geländegestaltung und die Lasur-Behandlung der bestehenden Fensterläden, bevor sie an die neue Fassade wieder angebracht werden, sind Arbeitsschritte, die wir für diese gemeinsame Aktion zunächst sehen.

Sie haben schon lange auf eine solche praktische Mitmach-Möglichkeit gewartet?

Dann melden Sie sich gern frühzeitig im Sekretariat.

Details zu Arbeitsmitteln/Arbeitskleidung, Unterbringung und Verpflegung, Konkretisierungen der Arbeitsbereiche sowie etwaige Terminverschiebungen werden wir im Laufe der Entwicklung der Baustelle persönlich kommunizieren.

Wir freuen uns darauf, uns einmal auf diese Weise mit unseren Mitgliedern und Freunden in Herrischried verbinden zu können!