

Baugruppe Bretagne GbR

Protokoll der Gesellschafterversammlung

22. Gesellschafterversammlung vom 26.01.2018

Ort: Baden-Baden-Oos, Pariser Ring 37, Besprechungsraum der EG-Cité im 3. OG

Beginn: 19:02 Uhr, Ende: 21:56 Uhr

Anwesende Gesellschafter: Demey, Drochner, Hasel, Herrmann, Kälber, Kampmann, Landsgeßel 2 X, Leder, Leicht, Lipp, Möbis-Wolf 2 X, Mohr, Müller, Neumann, Saks, Tran, Zandkarimi.

Durch Vollmacht vertretene Gesellschafter: Groß, Kampmann jr.

Fehlend: Vertretung für Ayra-Kälber

21 Gesellschaftsanteile sind vertreten.

Gäste: Herr van Lille mit Bruder, Frau Singer mit Eltern, Hr. Mühleisen (Partner v. D. Kälber), Herr und Frau Hanusch.

Die Tagesordnung wurde per Mail versendet.

TOP 1 Gesellschaft und Gesellschafter

- 1.1 Vor der Vorstellungsrunde verabschiedet sich Frau Saks von den Bretonen. Frau Saks tritt aus.
Die Gesellschaft hilft ihr bei der Suche nach einem Nachfolger für ihren Anteil.
Bei dem Treffen am Neujahrstag haben die dort Anwesenden vereinbart, dass sich künftig alle Bretonen duzen sollen. In der Vorstellungsrunde mit den Gästen nennen die Bretonen ihre Vornamen.
- 1.2 Die anwesenden Interessenten sind noch nicht so weit, sofort einzutreten.
- 1.3 Nach dem Austritt von Frau Saks sind von 21 Gesellschaftern 20 vertreten.
- 1.4 Der Vorschlag, sich untereinander zu duzen, findet allgemeinen Anklang.
Die Gesellschaften haben immer die Möglichkeit, Mails untereinander auszutauschen. Allgemeine Rundmails besonders zum Bauvorhaben sollen aber von Gesellschaftern an die Geschäftsführung gerichtet werden. Sie werden von dort dann ggf. verteilt. So soll eine Flut von Mails vermieden werden. Zu sonstigen Kommunikationsgepflogenheiten gibt es keine Änderungswünsche.
- 1.5 Die Aufgaben von Geschäftsführung und Beirat werden kurz verdeutlicht, die Besetzung wird so belassen.
Abtin Zandkarimi soll als Architekt mit Eberhard Kampmann für die Interessen der Gesellschaft agieren.
- 1.6 Ab dem Stichtag 17.4.2018 gelten bei KfW-Darlehen neue Bedingungen.
Die geänderten KfW-Bedingungen für Darlehen gelten für Neuanträge, die ab dem 17.4.2018 bei der KfW eingehen. Ein Antrag auf KfW-Darlehen muss bei der bearbeitenden Bank demnach spätestens eine Woche vorher gestellt werden! Die geänderten Bedingungen sind:
 - Es gibt kein 20-jähriges Zinsbindungsangebot mehr (bei Verträgen nach 153).
 - Für außerplanmäßige Tilgungen (nach 151/152, 153) wird eine Vorfälligkeitsentschädigung berechnet. (außer bei sofortiger, vollständiger Tilgung)
 - Die bereitstellungsprovisionsfreie Zeit wird (nach 151, 152, 153) von 12 auf 6 Monate reduziert, Bereitstellungszins ist 0,25% pro Monat.Da ein Antrag auf KfW-Geld erst nach der Teilungserklärung erfolgen kann, müssen der Grundstückskauf und die Teilung in Anteile vorher erledigt sein.

TOP 2 Grundstück, Grundstückserwerb

- 2.1 Es wurden drei Kostenvoranschläge für Maßnahmen zur Bodenverbesserung eingeholt. Die Kostenvoranschläge lagen zwischen netto 114' und 300' €. Das günstigste Angebot kommt von Fa. Keller Grundbau vertreten durch Hr. Gaiser. Mit ihm, Hr. Fritzenschaf und Frau Stöhrer von Fa. Kärcher Geotechnik wurde geklärt, dass eine Bodenverbesserung durch einbringen von Rüttelstopfsäulen unter den Gebäudeteilen ausreicht und die Tragfähigkeit nicht im gesamten Gelände mit Säulen verbessert werden muss. Herr Gaiser kennt das Gelände, er hat bereits auf mehreren Grundstücken in unserer Nachbarschaft Bodenverbesserungsmaßnahmen durchgeführt. Die Kosten liegen so bei 137.000€ brutto. Nach dem Aushub wird noch eine dicke Kies/Schotterdecke eingebracht, um das Gelände mit schwerem Gerät befahren zu können. Die Kosten für die Bodenverbesserung belaufen sich dann samt Zuschlag für einen evtl. Mehraufwand auf ca. 160.000 €.

Beschluss: Fa. Keller Grundbau erhält den Auftrag für Bodenverbesserungsmaßnahmen; – einstimmig

Baugruppe Bretagne GbR

Protokoll der Gesellschafterversammlung

- 2.2 Es fehlen noch wenige beglaubigte Vollmachten für den Grunderwerb stellvertretend durch die Geschäftsführung.
Zur Unterschrift unter die Teilungserklärung müssen alle Gesellschafter gemeinsam zum Notar. Wenn zum Zeitpunkt des Grunderwerbs alle Wohnungen an Gesellschafter vergeben sind, kann der Grundstückskauf und die Teilungserklärung in einem erledigt werden. Dann würden die Vollmachten nicht gebraucht.
- 2.3 Beim Grundstückskauf müssen auf jeden Fall alle Finanzierungszusagen der EG-Cité vorgelegt werden. Es fehlen noch einige wenige. Bitte dies bald erledigen!
- 2.4 Mit Hr. Börsig von der EG-Cité wurde wegen den so nicht erwarteten schlechten Bodenverhältnissen verhandelt. Da inzwischen der Verkaufspreis je m² in der Cité bei 420 € liegt, sieht Hr. Börsig keine Möglichkeit, beim Aufsichtsrat einen Nachlass durchzusetzen.
Möglichkeiten zur Kostenkompensation gibt es evtl. an anderer Stelle:
- Bei der Abfuhr des ortsüblich leicht mit Arsen belasteten Aushubmaterials prüft die EG-Cité, ob sie uns beim Aushub Material abnehmen kann, was die Kosten für uns senken würde.
- In Nachbarschaft unseres Bauplatzes wurden Eidechsen und Salamander gefunden. Die EG-Cité muss für den Artenschutz bei weiterer Bebauung im Bebauungsplan in Waldnähe ca. 1000 m² an Ausgleichsflächen als Rückzugsraum für die geschützten Tiere schaffen, die als verwertbares Bauland wegfallen. Wir haben der EG-Cité angeboten, auf Teilen unseres Baulands rund um den zu erhaltenden Baumbestand eine Rückzugsfläche von ca. 150 m² auszuweisen. Dies muss vom Artenschutzbeauftragten geprüft werden. Wir bieten der EG-Cité auch Steine von der Mauer auf unserem Gelände dazu an. Die EG-Cité müsste dann an anderer Stelle weniger Ausgleichsfläche ausweisen, was uns vergütet werden könnte.

TOP 3 Planungsstand und Fachplaner

- 3.1 Die Pläne und alle Handzeichnungen von Eberhard Kampmann werden z. Zt. im Büro digitalisiert. Für die KfW-40 Werte müssen die Fenster einen Uw Wert von 0,7 erreichen, die Beheizungsvarianten werden mit dem Haustechnikplaner Hr. Fritsch noch im Februar abgestimmt. Der Brandschutzsachverständige Hr. König sieht keine Probleme, außenliegende Stützen werden in Stahl ausgeführt.
Für den Brandschutz benötigt Hr. König von jedem Gesellschafter eine endgültige Aussage, an welchen Stellen **innerhalb jeder Wohnung tragende Innenwände oder Decken in Sichtholz** ausgeführt werden sollen. Wohnungsaußenwände und Trennwände zur nächsten Wohnung können generell nicht in Sichtholz ausgeführt werden. Diese Wände werden immer verkleidet.
In der nächsten Woche, noch Ende Januar, erhält jeder Gesellschafter einen aktuellen Wohnungsplan per Mail zugeschickt. In diesem Plan sollen farblich die Wände und Decken bezeichnet werden, die in **Termin!** Sichtholz ausgeführt werden sollen. Die **Pläne** müssen **bis zum 12.2. an Eberhard Kampmann zurück-**gegeben werden per Einwurf, Brief oder Mail.
Ziel ist es, im April einen vollständigen, fehlerfreien Bauantrag einzureichen, damit nichts während des Genehmigungsverfahrens nachgereicht werden muss, was die Bearbeitungszeit verlängern würde.
- 3.2 Fa. Prögel in Malsch wurde mit der Elektroplanung beauftragt, die Planung kostet 30.000 € bei vorgesehenen Ausführungskosten von ca. 290.000 €.
Mit den erstellten Plänen wird die Ausführung dann separat ausgeschrieben und vergeben. Als Standard werden überall elektrifizierte Rollläden und die Ausstattungslinie LS990 von Jung vorgesehen. Je Wohnung bekommen die Gesellschafter von Prögel Anfang März einen Plan mit allen eingezeichneten Auslässen, Dosen und Schaltern als Standardvorschlag.
Für jede Wohnung separat wird dann in einem Gesprächstermin bei Fa. Prögel der endgültige Ausstattungsumfang ggf. mit Benennung der Mehrkosten festgelegt.
Die Küchenplanung sollte von jedem Gesellschafter dann schon überlegt sein.

TOP 4 Ausstattung der Wohnungen

- 4.1 Zu Zeitplan und Terminen zur Wohnungsausstattung siehe TOP 3.1 und 3.2.

Baugruppe Bretagne GbR

Protokoll der Gesellschafterversammlung

- 4.2 Die Frist zur Rückmeldung und Rückgabe für Ausstattungen wird jeweils festgelegt und beträgt in der Regel 2 Wochen. **Beschluss:** keine Gegenstimmen
- 4.3 Für Bodenbeläge und Ausstattungsdetails möchten die Gesellschafter jeweils eine Auswahlmöglichkeit zur Entscheidung. Die Auswahlvorgaben innerhalb der Standardausstattung sollen es ermöglichen, dass alle oder möglichst viele ihre Wahl innerhalb der Vorschläge treffen können.
So soll der finanzielle Vorteil der Großbestellmenge gewahrt werden.
- 4.4 Sonderwünsche zur Elektroausstattung siehe 3.2.
- 4.5 Für die Bemusterung der Sanitärausstattung wird bei Fa. Pfeiffer&May , Breisgaustr. eine Musterecke für unseren Bau eingerichtet.

TOP 5 Verschiedenes

- 5.1 Keine Wortmeldungen
- 5.2 Die nächste Versammlung wird vorbehaltlich der Raumbellegung angesetzt auf

Termin! Freitag, 16.2.2018 um 19 Uhr im Besprechungsraum der EG-Cité.

Verhinderte Gesellschafter sollen an Uli Drochner oder Jürgen Möbis-Wolf eine Vollmacht mit Unterschrift und ggf. Weisung für die einzelnen Beschlüsse senden.

Protokoll: Marliese und Rainer Mohr