

Baugruppe Bretagne GbR

Protokoll der Gesellschafterversammlung

19. Gesellschafterversammlung vom 13.10.2017

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

Beginn: 19:10 Uhr, Ende: 22:00 Uhr

Anwesende Gesellschafter: Drochner, Hasel, Herrmann, Kampmann, Landsgeßell, Leder, Lipp, Möbis-Wolf, Mohr, Neumann, Saks, Tran.

Durch Vollmacht vertretene Gesellschafter: Groß, Müller.

Fehlend: Kälber, Möbis.

15 Gesellschaftsanteile sind vertreten.

Gäste: Frau Demey, Frau Assenheimer

Die Tagesordnung wurde per Mail versendet.

TOP 1 Gesellschaft und Gesellschafter

1.1 Kurze Vorstellungsrunde

1.2 - keine

1.3 Es sind noch 7 Wohnungen zu vergeben, wenn ein Sohn von Kampmanns eine übrige Wohnung zur Vermietung übernimmt.

1.4 Eine Vorstellung der Gesellschafter im Infobereich unserer Cloud wird nicht gewünscht.

Beschluss: 10 Gegenstimmen.

Für die anwesenden Interessenten wird eine Vorstellungsrunde in der Versammlung bevorzugt.

TOP 2 Grundstück

2.1 Das Bodengutachten von Fa. Kärcher wird in der nächsten Woche erwartet. Für die notwendigen Bodenverbesserungsmaßnahmen holt Hr. Kampmann in Absprache mit Hr. Fritzenschaf Angebote ein.

2.2 Nach der Kostenermittlung soll die Geschäftsführung mit Hr. Börsig (EG-Cité) nochmal wegen eines Zuschusses zu den Mehraufwendungen verhandeln.

2.3 Wenn 21 Wohnungen fest vergeben sind soll nach 2.2 das Grundstück erworben werden.
Die Kosten beim Grundstückskauf inkl. Grunderwerbsteuer und Notar sind bei 21 Wohnungen (80%) je m² Wohnfläche 550.- €/m², bei Vollbelegung (26 Wohnungen) 480.- €/m², möglicherweise noch in 2017.

2.4 Dann müssen alle Finanzierungszusagen der Banken für die Gesellschafter bei der EG-Cité vorgelegt werden. Gesellschafter, die dies noch nicht erledigt haben, wenden sich bitte an Uli Drochner.
Der Notar soll einen Vollmachtstext entwerfen, der von allen Gesellschaftern unterschrieben wird und die Geschäftsführer in die Lage versetzt, den Kaufvertrag abzuschließen.

TOP 3 Planungsstand und Fachplaner

3.1 Die Geschäftsführer haben bei der Werkgemeinschaft Karlsruhe mit Hr. Kammerer und Hr. Ernst gesprochen und Angebote von Hr. Birkle aus Steinbach als Energieberater und Bauphysiker eingeholt.

3.2 Der Beschluss zur Beauftragung eines Bauphysikers bleibt bestehen. Der Schallschutz ist beim Holzbau besonders zu beachten. Die Maßnahmen beinhalten den inneren und äußeren Schallschutz.
Es soll nach den Schallschutzanforderungen der neuen Richtlinie VDI 4100-2012 in SSt III gebaut werden. Die Einhaltung soll vom Architekten Hr. Kammerer und Statiker Hr. Ernst beim Aufbau überwacht werden. Da typgeprüfte Bauelemente verwendet werden, ist es entbehrlich, für die Einhaltung der Normen einen gesonderten Bauphysiker zu beauftragen.

Beschluss: Die Einhaltung der Vorgaben zum Schallschutz nach Richtlinie VDI 4100-2012 in SSt III soll garantiert werden, 15 Ja-Stimmen.

Der äußere Schallschutz ist durch die Verwendung von mehrschaligem Wandaufbau in dieser Umgebung auf jeden Fall gegeben.

3.3 Das Angebot von Hr. Birkle über Energieausweis, Nachweis KfW-40, Baubegleitung KfW Effizienzhaus 40, Detailberechnungen, Wärmebrückennachweise, Luftdichtheitsmessung, Planung Konditionierung von Beheizung, Kühlung, Belüftung, Berechnung Jahres-Heizwärmebedarfs beläuft sich unter Abzug der Förderungen auf 11.618.- € brutto (Anm.: und ist ca. 6000.- günstiger als das Angebot von Hr. Clemenz).

Baugruppe Bretagne GbR

Protokoll der Gesellschafterversammlung

Beschluss: Hr. Birkle wird als Energieberater beauftragt, 15 Ja-Stimmen.

Damit werden die weiteren Aufgaben eines Bauphysiker durch Hr. Birkle abgedeckt.

- 3.4 Hr. Ernst hat zugesagt, zur weiteren Minimierung der Deckenschwingungen eine 2 cm stärkere Massivholzdecke einzuplanen. Der Deckenaufbau ist dann von unten nach oben: 22 cm BSP-Massivholz, 6 cm schwere Schüttung in Wabenkarton, 4 cm Trittschalldämmung, 7 cm Heizestrich; Deckenstärke ist dann 39 cm plus Bodenbelag.

Durch die Verwendung dieses typgeprüften Deckenaufbaus kann ein geringer Wert der Schwingungen erreicht werden, den uns Hr. Ernst nächste Woche übermitteln will.

Der um 2 cm stärkere Deckenaufbau kostet je m² 10.- € mehr.

Beschluss: dafür, 15 Ja-Stimmen

Bei einer Holz-Beton-Verbunddecke gibt es noch keine geprüften Werte und das angestrebte Schwingungsverhalten kann nicht garantiert werden.

- 3.5 Die Wohnungsgrundrisse im Maßstab 1:100 werden am Versammlungsende verteilt. Die Gesellschafter sollen die Pläne durchsehen auf wohnungsinterne Einzelheiten. Bei nichttragenden (dünnen) Innenwänden können Veränderungswünsche mit rotem Stift eingezeichnet werden. An der Fassade (Fenster, Türen) soll nichts eingetragen werden durch die Gesellschafter. Die Fensterbrüstungshöhen sind bei angegeben BRH 90 dann 70 cm über dem Fertigfußboden. An den Laubengängen bedeutet BRH 120 (wegen Brandschutz) das Maß über dem Fertigfußboden. Die korrigierten Pläne sollen von den Gesellschaftern unterschrieben werden und innerhalb von 2 Wochen an Hr. Kampmann zurückgeschickt werden.

- 3.6 Die Balkone sind 2 Meter tief bis zur Brüstungsbewehrung. Im OG sind sie freitragend und nicht überdacht. Eine gewünschte Glasüberdachung muss als Sonderwunsch bis Anfang November angemeldet werden.

Markisenanschlüsse sind Standard, Glasdach kostet extra. **Beschluss:** 14 Ja, 1 Enthaltung

- 3.7 Eine kontrollierte Wohnraumlüftung ist je nach Einhaltung der KfW-Vorgaben möglich oder bei knapper Einhaltung der Werte vorgeschrieben. Hr. Birkle wird dies berechnen.

- 3.8 Jeweils vor der Ausschreibung der einzelnen Gewerke werden die vorgesehenen Standards besprochen und beschlossen.

TOP 4 Kasse

- 4.1 Die Kassenprüfung soll mit Stand vom 30.9.2017 durchgeführt werden.

TOP 5 Verschiedenes

- 5.1.1 Anhand der maßstäblichen Wohnungsgrundrisse kann sich jeder Gesellschafter schon Gedanken über die elektrische Ausstattung machen. Hr. Kampmann versendet dazu eine Liste mit einschlägigen Symbolen, die in den Plan eingezeichnet werden können.

- 5.1.2 Hr. Kampmann möchte an einem Seminar zum Brandschutz im Holzbau teilnehmen; Kosten 235.- €

Hr. Kampmann möchte ein Buch anschaffen zum Holzbau; Kosten 130.- €.

Diese Kosten werden als „Honorar“ gegen Belege von der Baugruppe Bretagne getragen.

- 5.1.3 Die Bodengutachten und andere wichtige Details sollen von der Geschäftsführung in die Cloud eingestellt werden.

- 5.2 Die nächste Versammlung wird auf den Freitag, 3.11. 2017 um 19 Uhr bei der EG-Cité angesetzt (vorbehaltlich der Raumbellegung)

Die Einladung erfolgt rechtzeitig durch Mail. Wer verhindert ist, soll seine Stimme z.B. zur Bewerberaufnahme per Mail mit Vollmacht an einen der Geschäftsführer delegieren.

Protokoll: Marliese und Rainer Mohr