

Baugruppe Bretagne GbR

Protokoll der Gesellschafterversammlung

18. Gesellschafterversammlung vom 8.9.2017

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

Beginn: 19:05 Uhr, Ende: 21:40 Uhr

Anwesende Gesellschafter: Drochner, Hasel, Herrmann, Kälber, Landsgesell, Leder, Lipp, Möbis-Wolf, Mohr, Neumann, Tran, ab 19:30 Uhr Müller

Durch Vollmacht vertretene Gesellschafter: Groß

Fehlend: Kampmann, Möbis, Saks

14 Gesellschaftsanteile sind zunächst vertreten.

Die Tagesordnung wurde per Mail versendet.

TOP 1 Gesellschaft und Gesellschafter

1.1 -

1.2 Familie Landsgesell möchte als weitere Wohnung die Nr. 5 erwerben, nicht als Selbstnutzer.

Beschluss: Zustimmung 14 Ja 15 Wohnungen sind jetzt vertreten.

1.3 Familie Tran möchte von Wohnung 8 nach Wohnung 1 wechseln. **Beschluss:** 15 Ja-Stimmen, Frau Lipp möchte von Wohnung 15 nach Nr. 8 wechseln. **Beschluss:** 15 Ja-Stimmen.

1.4 Nachwahlen von Kassenprüfer und Beiräten. Frau Kälber wird als Kassenprüferin gewählt, Frau Leder und Herr Landsgesell werden als weitere Beiräte gewählt. **Beschluss:** 15 Ja-Stimmen.

TOP 2 Grundstück

2.1 Fa. Hettmannsperger hat weitere Bodenbohrungen bis in 15 m Tiefe durchgeführt, das Ergebnis liegt als Gutachten durch die Fa. Kärcher noch nicht schriftlich vor. Mündlich wurden die Ergebnisse der ersten Bohrungen bestätigt.

2.2.1 Als Maßnahmen zur Bodenverbesserung und zum Herstellen der Tragfähigkeit wurde in einem Gespräch durch Hr. Gaiser von Fa. Keller Grundbau vorgeschlagen, Bohrungen in geringem Abstand im Boden mit Beton und Schotter zu verfüllen. Ohne diese Bodenverbesserungsmaßnahmen besteht die Gefahr, dass sich das Gebäude unterschiedlich bis zu 7 cm setzt und es zu Rissen kommt.

Fa. Keller unterbreitet ein Angebot.

Notfalls könnte zwischen den einzelnen Gebäuden eine Trennfuge angebracht werden.

Der Boden der Tiefgarage soll möglichst nicht betoniert sondern wartungsarm gepflastert werden.

2.2.2 Durch Hr. Börsig von der EG-Cité wurde zugesichert, die Mehraufwendungen wegen möglicher Kriegslasten bei den Bohrungen zu tragen. Weitere Kostenbeteiligung durch die EG-Cité soll nochmal angefragt werden. Eine Reduzierung des Grundstückspreises wurde seitens der EG-Cité abgelehnt.

2.3 Momentan sind 18 Wohnungen belegt. Wenn 21 Wohnungen fest vergeben sind, kann das Grundstück erworben werden.

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.

TOP 3 Planungsstand und Fachplaner

3.1.1 Die Geschäftsführer waren mit Hr. Kampmann zum Gespräch bei der Werkgemeinschaft Karlsruhe. Bei einzelnen Wohnungen wurden auf den digitalisierten Plänen Abweichungen vom besprochenen Stand festgestellt. Alle Gesellschafter sollen deshalb Planauszüge zur Kontrolle erhalten.

3.1.2 Aus Brandschutzgründen müssen nach Aussage von Hr. Tannenberg (Feuerwehr Baden-Baden) die Laubengänge „nicht brennbar“ ausgeführt werden. Es wurden 2 Möglichkeiten angesprochen: Stützen aus Stahl in schlanker Ausführung, die mit Feuerschutzfarbe gestrichen und alle 10 Jahre kontrolliert werden müssen.

Holzstützen im Querschnitt 18 x 18 cm, die gegen Bewitterung durch Verkleidung geschützt werden müssen.

In einem Meinungsbild sprechen sich die Gesellschafter aus:

für Stahlstützen 12, für Holzstützen 2, Enthaltung 1.

Baugruppe Bretagne GbR

Protokoll der Gesellschafterversammlung

- 3.2 Das Angebot vom Bauphysiker Clemenz über fast 34.000 € ohne Schallschutz aber inkl. der Bescheinigungen für die Gesellschafter für die KfW-Gelder erscheint uns zu hoch. Es sollen 2 weitere Bauphysiker zur Abgabe eines Angebots auf HOAI-Basis (ca. 7.300 € + ca. 5.000 € für KfW) angefragt werden.

Herr Mieslinger von Fa. Harrer als Brandschutzbeauftragter soll ein Angebot abgeben, evtl. kann ein alternativer Bauphysiker, z. B. Hr. Stark, den Brandschutz mit abdecken.

TOP 4 Beheizungsvarianten

- 4.1 Nach Beauftragung eines Bauphysikers und dessen Berechnung der Heizlast kann Hr. Fritsch zu Heizungsvarianten befragt werden.

Hr. Fritsch soll dann einen Vergleich erstellen, in dem Varianten der Heizung mit Installations- und Folgekosten einschl. Wartung über einen Zeitraum von 10 / 20 Jahren dargestellt sind.

Erwartet wird, dass eine Gastherme kombiniert mit Solarthermie am günstigsten ist. (ökologisch ?)

Eine Pelletheizung mit Solarthermie hat vermutlich die höchsten Folge- und Wartungskosten.

Eine Wärmepumpe kombiniert mit Solarthermie und oberflächennaher Geothermie ist teurer, hat aber wohl die geringsten Wartungskosten und die Verrohrung könnte vielleicht kombiniert mit den Bodenverbesserungsmaßnahmen ins Erdreich eingebracht werden. Die Kosten sollen verglichen werden.

Beim Einsatz verschiedener Primärenergien gibt es für die KfW-Förderung verschiedene Faktoren:

Solar: 0,0 / Pellet: 0,2 / Gas: 1,1 / Strom: 1,8. Deshalb ist eine strombetriebene Wärmepumpe nur bei guter Jahresarbeitszahl einsetzbar.

- 4.2 Im per Mail erfragten Meinungsbild zur Fußboden- oder Heizkörperbeheizung haben sich alle außer Fam. Wagner-Hasel und Mohr für Fußbodenheizung ausgesprochen.

In der Diskussion wird erörtert, dass eine Fußbodenheizung träger ist und nicht so kurzfristig kalt oder warm machen kann wie ein Heizkörper, einzelne Wohnbereiche können aber unterschiedlich warm eingestellt werden.

Beschluss: Es wird Fußbodenheizung installiert: 13 Ja, 2 Nein, mehrheitlich angenommen.

Die Gegenstimmen können den Beschluss mittragen.

TOP 5 Kasse

- 5.1 Die Kasse weißt momentan einen Saldo von 13.302,35 € auf, da von Fr. Herrmann anfangs statt 1000 € 10.000 € einbezahlt wurden. Die nächsten Zahlungen für Bodenbohrungen und –Gutachten stehen an. Wenn möglich soll mit der nächsten Einzahlung gewartet werden, bis 21 Wohnungen belegt sind und dann die Umlage einschließlich der Kaufrate für das Grundstück angefordert wird.

Die Rate beim Grundstückskauf beträgt 550.- € je m² Wohnfläche, da damit der Grunderwerb für alle 26 Wohnungen getragen werden muss.

Werden die 21 Gesellschafter erst später erreicht, wird nochmal eine Umlage von 10.- € je m² Wohnfläche angefordert.

TOP 6 Verschiedenes

- 6.1 Schon jetzt soll sich jeder Gesellschafter überlegen, welche Ausstattungen für ihn wichtig sind, z.B. Schiebetüren oder Drehtüren an den Balkon-, Terrassenausgängen.

Vom Architekten Hr. Kammerer soll eine Übersicht angefordert werden, wann welche Entscheidungen von den Gesellschaftern getroffen werden müssen. Fam. Hasel wünscht zur Rücksprache mit ihrem Bekannten das Angebot von Bauphysiker Clemenz zur Einsicht.

Frau Lipp will eine Adresse für Holz-Beton-Verbunddecke ausfindig machen und mitteilen.

- 6.2 Nur wenn es zur Neuaufnahme von Bewerbern oder anderer dringender Abstimmung notwendig ist, wird die nächste Versammlung auf den Freitag, 29.9. angesetzt.

Ansonsten findet die nächste Versammlung am Freitag, 13.10. um 19 Uhr statt.

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.