

Eigentümergeinschaft der Heizungsanlage Deutsches Heim

Protokoll zur Eigentümerversammlung am 28.05.2019 um 18.00 Uhr in der Schulaula in Haimhausen

Tagesordnung:

TOP 01: Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit

TOP 02: Information zu unserer Eigentümergeinschaft. Information zu Vertragsverhältnis, Gemeinschaftseigentum, Grundbucheinträgen, Teilungserklärungen, Sondernutzungsrechten, Ebenfalls stellen wir Ihnen unsere neue Homepage vor auf der Informationen über Ausfälle, Wartungsarbeiten etc. abgerufen werden können.

TOP 03: Finanzbericht und Abstimmung über die Entlastung. Information zu Kontobewegungen seit der letzten Eigentümerversammlung. Beschlussvorschlag: Die Vertreter der IG werden entlastet.

TOP 04: Lagebericht zum technischen Zustand unserer Heizanlage Eine Zusammenfassung der Details entnehmen Sie bitte dem Infobrief, der dieser Einladung beiliegt.

TOP 05: Abstimmung über die Erneuerung des Leistungsnetzes. Eine Erläuterung der beiden zur Wahl stehenden Optionen entnehmen Sie bitte dem Infobrief, der dieser Einladung beiliegt. Beschlussvorschlag: Option 2 „Das Rohrleitungsnetz wird erneuert“.

TOP 06: Abschluss der Versammlung

Protokoll:

Begrüßung durch Hr. Thomas Senger und Hr. Bernhard Gehringer

TOP 01 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit

Von den 62 Wohnungen waren 41 Stimmen bzw. 66% vertreten (24 anwesend, 17 m. Vollmacht)

Von den 98 Häusern waren 81 Stimmen bzw. 83% vertreten (57 anwesend, 24 m. Vollmacht)

D.h. insgesamt 122 von 160 vertretenen Stimmen bzw. 76%

⇒ **die Beschlussfähigkeit ist gegeben**

TOP 02: Information zu unserer Eigentümergeinschaft

Hr. Thomas Senger (TS) führt durch die Präsentation und erläutert die Rechtslage, Vertragslage und Sachlage.

Fragen von Anwesenden:

Der Wärmelieferungsvertrag ist für 105 Häuser (Zähler), wie kommt die Zahl 62/98 + 1 zustande
=> Antwort von TS: Maßgebend sind die Eintragungen im Grundbuch, hier sind 62 Wohnungen und 98 Häuser verzeichnet.

=> **Zusätzliche Information nach der Versammlung:** Die insgesamt 105 Zähler teilen sich wie folgt auf: 98 Häuser, 1 Kindergarten, 6 Zähler für Heizung und Warmwasser der Mehrparteienhäuser (=62 Wohnungen). Die Aufteilung auf die einzelnen Wohnungen geschieht nicht durch die ESB sondern die Firma, die die Zähler in den Wohnungen (Heizkörper und Warmwasser) betreibt.

Ich habe Absperrventile am Haus, sind die von der Fernwärme?

=> Antwort von TS: Es sind bei den versch. Häusern, unterschiedliche Anschlüsse vorhanden. Bitte mit ESB oder lokalem Installationsbetrieb klären.

Wie wird mit den 4 Rohrsystem im sog. „Willow Kreis“ umgegangen?

=> Antwort von TS: Vermutlich Zusammenführung von 4 auf 2 Rohr System. Hier wird es eine saubere technische Lösung in Zusammenarbeit mit der ESB geben.

TOP 03: Finanzbericht und Abstimmung über die Entlastung

Hr. Bernhard Gehringer (BG) führt durch die Präsentation und erläutert die aktuelle finanzielle Situation des EG-Kontos der 98 Häuser, bzw. erläutert die wichtigsten Kontobewegungen seit 10.04.2014.

Gesamtsaldo: -261,75 EUR, aktueller Kontostand 5333,66 EUR

Der Kassenbericht wurde am 25.05.2019 geprüft durch Thomas Senger, Gerhard Körner und Gerhard Zeitler.

Hr. Gehringer bittet durch Beschluss um Entlastung der aktuell gewählten Vertreter der IG.

Beschluss:

Nein:	keine
Enthaltung:	keine
Ja:	122

⇒ **Die Entlastung wurde mit 100% Zustimmung erteilt**

TOP 04: Lagebericht zum technischen Zustand unserer Heizanlage

Hr. Senger berichtet detailliert in einem Lagebericht zum technischen Zustand unseres Wärmenetzes inkl. aktueller Fotos von bereits sehr schlechten Reparaturstellen am Netz vom vorherigen Betreiber, sowie Beispielen von verrosteten Rohrleitungen. Diese führen immer häufiger zu Leckagen, welche auch vermehrt in Zukunft zu erwarten sind und ebenso vermehrt zu Wärmeverlusten führen.

Im Fortgang erläuterte Hr. Senger die technische Maßnahmen, die seit der Übernahme durch die ESB ausgeführt wurden. Hier hat sich die ESB durch die Behebung von diversen Netzproblemen bisher als sehr kulant erwiesen.

Hr. Senger leitete im Verlauf über zu den zwei Handlungsoptionen.

Option 1, nicht durchführen: ESB würde dann aufgrund fehlender Wirtschaftlichkeit den Vertrag nicht fortführen (verlängern). Einen neuen Betreiber zu finden wird schwer sein und wenn dann nur zu deutlich höheren Kosten wie aktuell.

Option 2, Leitungsnetz wird erneuert: 3 Angebote liegen vor, wobei die Fa. Kiffer am günstigsten ist und die Örtlichkeiten unseres Netztes bereits am besten kennt.

Weiter Fragen von Anwesenden:

Wird die Güte der Leitung nach Normausführung besser sein als die bisherigen?

=> Antwort von BG: Die technisch übliche Nutzungsdauer von Fernwärmerohrsystemen ist 40 Jahre. Fachspezifische, technische detailliertere Fragen müssen hier von einem ESB Spezialisten angefragt werden.

Werden Wege und Vorgärten wieder fachgerecht kostenfrei, wiederhergestellt?

=> Antwort von TS: In einem Schriftwechsel mit Hr. Otto (ESB) am Vortag wurde dies bejaht.

Sind die Straßenarbeiten (Wiederherstellung) für die Eigentümerwege im Preis der Angebote inklusive?

=> Antwort TS: ja

Ist es möglich einen Festpreis bzw. eine Obergrenze zu vereinbaren?

=> Antwort TS: Festpreise gibt es im Sanierungsbereich dieser Branche laut Herrn Otto nicht, wenn überhaupt, dann nur im Neubau. Es wurde jedoch ein finanzieller Rahmen angeboten, der durch drei vorliegende Angebote in gleicher Größenordnung bestätigt wird, jedoch wird keine Garantie für diesen Rahmen gegeben.

Werden die alten Leitungen entsorgt?

=> Antwort TS: Die alten Leitungen werden entfernt. Auch die in den letzten Jahren erneuerten Leitungen in Prof.-Bock-Weg werden aufgrund des komplett neuartigen Systems (= Leckageortung) ebenso erneuert.

Wie wird mit dem 4-Rohr bzw. dem 2-Rohr System umgegangen?

=> Antwort TS:: Das wird innerhalb des Hausanschlusses technisch gelöst.

Bleiben die Rohre, die durch die Häuser durchgehen bestehen?

=> Antwort TS: ja, dies bleiben erhalten

Wie lange wird das neue Netz halten?

=> Antwort TS: 40 Jahre ist die übliche Nutzungsdauer

Wann ist der Umbau geplant?

=> Antwort TS: Dieser wird auf 2 Heizperioden lt ESB aufgeteilt.

Die Wiederherstellung der Wege sollte qualitativ hochwertig sein.

=> Antwort BG: Der komplette Weg kann nicht erneuert werden, aber eine saubere Wiederherstellung der Oberfläche wird erfolgen. Siehe am Beispiel der Reparatur von ESB am Von-Zügel-Weg

Wie ist die Länge des Rohrleitungsnetzes?

=> Antwort TS: ca. 1.1 km, damit entspricht Rohrlänge für Vor-/Rücklauf ca. 2,2 km.

Wie ist die Qualität der neuen Rohre bzw. die Gewährleistung?

=> Antwort TS: Alle 3 Firmen halten sich an die aktuell gültigen Standards und normale Gewährleistung (5 Jahre).

Wir der Bau wird von einem Sachverständigen beaufsichtigt?

=> Antwort TS: ja

Die Pläne stimmen zwar ungefähr, sind aber qualitativ nicht einwandfrei.

=> Antwort TS: Nach Beauftragung und Bauabschluss wird es einen detaillierten Plan geben.

Die Kosten sind grob gerechnet bei 900.000 Euro ohne Deckelung. Was passiert bei einer Kostenexplosion? Gibt es eine Ausstiegsklausel?

=> Antwort TS: Eine Deckelung wird von keiner Firma angeboten, das Material ist bei allen 3 Firmen in etwa gleich berechnet. Die Risiken sind überschaubar und wurden von der ESB benannt. Der Vorschlag einer Ausstiegsklausel könnte nur mir Hr Otto von der ESB thematisiert werden ist aber zum derzeitigen Stand nicht vorgesehen.

Die ESB weiß mittlerweile sehr genau, wo die Leitungen liegen. Das Angebot basiert nicht auf den fehlerhaften Plänen sondern auf den reellen Rohrleitungsverlauf.

Wie setzen sich die Kosten zusammen zwischen Häusern und Wohnungen?

=> Antwort TS: jeder Anschluss trägt ein Kostenanteil

Warum 5% Zinsen beim Angebot der ESB bei mtl. Zahlung?. Sind bei Einmalzahlung auch Zinsen oder Gebühren enthalten?

=> Antwort TS: wie im Infobrief beschrieben kann der Eigentümer den fälligen Betrag über eine Einmalzahlung (ohne Zinsen) oder monatlich bezahlen (mit 5% über Laufzeit). In beiden Optionen ist keine Gebühr enthalten.

TOP 05: Abstimmung über die Erneuerung des Leistungsnetzes

Es folgte die Abstimmung zur Erneuerung.

Beschluss:

Nein:	1
Enthaltung:	keine
Ja:	121

⇒ **Der Beschluss zur Erneuerung des Leitungsnetzes erfolgt mit 99,18% ja-Stimmen**

TOP 06: Abschluss der Versammlung und Sonstiges

Fragen zum Anschluss der Antennen und dem Vertrag mit der Fa. X-Media.

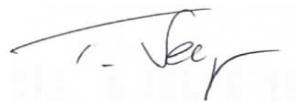
Es verwenden aktuell ca. 40 von den 122 anwesenden Eigentumsanteilen die aktuell Antennenanlage. Speziell in den EG-Wohnungen.

Fazit:

Es wird in einer EG-Versammlung in 2019 oder 2020 der Bedarf getrennt nach EG-Wohnungen und Häusern erörtert und die weitere Nutzung hinterfragt.

Ende der Veranstaltung um 19:22 Uhr

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Senger



Bernhard Gehringer