

Protokoll der außerordentlichen Mitgliederversammlung vom 19. Oktober 2004

Ort: Otto-Melchert-Haus, Travemünde

Protokoll: RA Ulrich Krause

Anwesenheit: Der Vorstand, bestehend aus dem 1. Vorsitzenden Richard Schrader, dem 2. Vorsitzenden Henning Biermann, dem Schriftführer Ulrich Krause, dem Schatzmeister Sven Nagrodzki, den Beisitzern Sigrid Sell, Renate Susemihl und Rudolf Lichtenhagen sowie Mitglieder und zahlreiche nicht stimmberechtigte Gäste.

TOP 1: Begrüßung der Mitglieder und Gäste

Der 1. Vorsitzende begrüßt die zahlreich erschienenen Mitglieder und Gäste, namentlich begrüßt er den anwesenden Ehrenvorsitzenden, Helmuth Wieck, den komplett anwesenden Vorstand des Heimatvereines, die beiden Vorstände der Raiffeisenbank Travemünde eG, Herrn Christian Gomlich und Herrn Bernhard Rogge, sowie Herrn Fouque und den Schriftführer Ulrich Krause, die beide trotz ihres Geburtstages erschienen sind.

Sodann wird die Tagesordnung durch den 1. Vorsitzenden dahin erweitert, daß vor der beantragten Beschlußfassung über den angekündigten Antrag des Vorstandes als TOP 2 eingefügt wird: Feststellung der Beschlußfähigkeit. Einwände gegen diese Ergänzung der Tagesordnung gibt es nicht.

TOP 2: Feststellung der Beschlußfähigkeit

Der 1. Vorsitzende stellt die Beschlußfähigkeit der Mitgliederversammlung fest. Nach § 4 der Satzung ist die ordnungsgemäß einberufene Mitgliederversammlung ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen Mitglieder beschlußfähig.

TOP 3: Beschlußfassung über den in der Ladung angekündigten Antrag des Vorstandes

Der 1. Vorsitzende führt in das Thema des Abends ein: Der Mietvertrag für die derzeit vom GVT genutzten Räumlichkeiten im Otto-Melchert-Haus läuft per 31.12.2007 aus, mit einer Verlängerungsoption bis 2012. Dem Vorstand war daher in der längerfristigen Planung die Notwendigkeit der Suche nach Alternativen stets bewußt.

Zudem hatte der Vorstand in der Vergangenheit wiederholt die Möglichkeit erwogen, sich intensiver dem Satzungszweck der Heimatpflege zu widmen, war dabei aber stets an die personellen Grenzen des Vereins gestoßen, was sich insbesondere bereits in der Schwierigkeit illustrierte, schon für die Bücherstube die personelle Besetzung sicherzustellen. Von daher hat der Vorstand des GVT die Gründung des Heimatvereines, der sich die Errichtung eines Heimatmuseums zum Ziel gesetzt hatte, ausdrücklich begrüßt, wenn er auch in der Folgezeit bezüglich einer Fusion der beiden Vereine Bedenken aufrecht erhielt, dies im Hinblick auf die finanziellen Risiken des Betriebes (nicht so sehr der Errichtung) eines Heimatmuseums. Diese beiden Gesichtspunkte führten dann im Vorstand des GVT zu der Überlegung des Erwerbes des derzeit im Eigentum der Raiffeisenbank Travemünde eG stehenden Gesellschaftshauses. Der 1. Vorsitzende betont das Fehlen eines Gemeinschaftshauses für Travemünde, das Treffpunkt und Kristallisationspunkt der örtlichen Vereine und Verbände sein könnte, Probenraum und Aufführungsräumlichkeit für die Liedertafel, Treffpunkt, ggf. mit Werkstatt für die Handwerkergemeinschaft, offenes Haus für andere Vereine und Verbände, Veranstaltungsort auch in Zusammenarbeit eventuell mit dem Verein Haus der Jugend. Die Möglichkeiten der Nutzung, die Gedanken, die der Vorstand des GVT sich hierüber gemacht hatte, sind vielfältig und werden den versammelten Mitgliedern und Gästen erläutert.

Im Anschluß hieran stellt Herr Bankvorstand Christian Gomlich für die Raiffeisenbank Travemünde eG zunächst das Objekt selbst, sodann in seiner Eigenschaft als 2. Vorsitzender des Heimatvereines das Konzept des zu errichtenden Heimatmuseums vor.

Zum Objekt: Das Objekt steht seit zwei Jahren leer, soweit die Betriebsräumlichkeiten des früheren Gesellschaftshauses betroffen sind. Es bestehen Mietverhältnisse für die Gaststätte „Der Fischkopf“ und für verschiedene Wohnungen im Objekt. Der Marktwert des Objektes ist nach einem vorliegenden Sachverständigengutachten unter derzeitigen Marktbedingungen mit €570.000,00 zu veranschlagen. Der Vorstand der Raiffeisenbank war an den Heimatverein und über diesen an den Gemeinnützigen Verein Travemünde herangetreten und hat dem GVT das Objekt auf der Basis eines Kaufpreises von €495.000,00 zum Kauf angeboten, eines Preises, der von Vorstand und Aufsichtsrat der Raiffeisenbank Travemünde eG bereits genehmigt worden ist.

Das Objekt wird anhand von Lichtbildern genauer vorgestellt

Sodann gibt Herr Gomlich einen kurzen Abriss der Geschichte des Heimatvereins seit seiner Gründung im Oktober 2003, beleuchtet kurzfristig die Diskussion verschiedener in Aussicht genommener Standorte, etwa des Leuchtturmes, der Vogtei, zuletzt des Gesellschaftshauses, referiert die auch von dem 1. Vorsitzenden des Gemeinnützigen Vereins bereits angesprochene Diskussion über eine Verschmelzung des Heimatvereines mit dem Gemeinnützigen Verein und faßt in Übereinstimmung mit Richard Schrader das Ergebnis der Verhandlungen beider Vereinsvorstände dahin zusammen, daß die beiden Vorstände übereingekommen sind, die Eigenständigkeit beider Vereine - zumindest bis auf weiteres - zu bewahren, daß der Gemeinnützige Verein das Gesellschaftshaus käuflich erwerben und dem Heimatverein zum Betriebe eines Heimatmuseums Räumlichkeiten zur Miete zur Verfügung stellen sollte, wenn auch zunächst lediglich für einen symbolischen Mietzins.

Schließlich stellt Herr Gomlich ein Raumnutzungskonzept für die Räumlichkeiten des Gesellschaftshauses vor, für den Heimatvereinkostenfrei erstellt durch das Architektur- und Planungsbüro Probandt in Bad Schwartau. Das Konzept sieht Räumlichkeiten sowohl für die Bücherstube als auch für das Heimatmuseum im Erdgeschoß des Gebäudes vor, eine große Veranstaltungsräumlichkeit in Form des Saales im ersten Obergeschoß und verschiedener Räume, den Gemeinnützigen Verein, die Liedertafel und ggf. weitere Vereine, die in Zusammenarbeit mit dem GVT sich an dem „Projekt Gemeinschaftshaus“ würden beteiligen wollen.

Sodann berichtet der 1. Vorsitzende des Gemeinnützigen Vereins, daß aus dem Kreise des Vereines an den Vorstand des GVT auch die Frage herangetragen worden sei, weshalb denn nicht das Otto-Melchert-Haus käuflich erworben werden könnte. Tatsächlich hat der GVT insoweit auch mit dem Eigentümer, Herrn Melchert jun., Verbindung aufgenommen, der aber das Objekt nur in Verbindung mit der Felsenvilla zu veräußern bereit wäre. Dies, der vorgestellte Kaufpreis und insbesondere das Fehlen von Mieteinnahmen zur Refinanzierung (im Gegensatz zum Finanzierungskonzept Gesellschaftshaus) führten beim Vorstand des GVT zu der Überzeugung, daß das Objekt Gesellschaftshaus am Markt vorzugswürdig sei. Dies gilt bereits unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, ganz abgesehen davon, daß zumindest der Vorstand des GVT auch den Gedanken favorisiert, seine Vereinsräumlichkeiten wieder in das Ortszentrum zu rücken.

Sodann stellt der 2. Vorsitzende des Vereins, Henning Biermann, die wirtschaftliche

Kalkulation aus Sicht des Vorstandes des GVT für das Projekt „Erwerb des Gesellschaftshauses“ vor, wobei er eingangs betont, daß sich die nachfolgend dargelegte Kostenkalkulation ausschließlich bezieht auf Erwerb und Renovierung des Gesellschaftshauses, nicht auf den Betrieb des eigentlichen Museums und die damit in Verbindung stehenden Kosten. Dieses Betriebsrisiko soll durch den Gemeinnützigen Verein nicht getragen werden, sondern alleine beim Heimatverein verbleiben, der den Betrieb und dessen Kosten sicherzustellen hat, ebenso die Kosten, die über eine Standardausstellung der Räume etwa mit Elektroanschlüssen hinausginge. So wären etwa die Kosten für eine besondere museale Beleuchtungsanlage vom Heimatverein zu tragen, ebenso die Kosten für Vitrinen etc.

So wird zunächst die Investitionsaufstellung des Objektes wie folgt vorgestellt:

Kaufpreis: € 495.000,00

Renovierung:

Elektro:	€ 19.720,00	
Sanitär:	€ 32.800,00	
Malerarbeiten:	€ 53.300,00	
Holz-, Fußbodenarbeiten:	€ 48.600,00	
Maurerarbeiten:	€ 25.900,00	
Fenster:	€ 40.000,00	
Unwägbarkeiten (10 %):	€ 22.032,00	
Architekt (15 %):	€ 33.048,00	€ 275.400,00

Nebenkosten:

Notar:	€ 4.950,00	
Gründerwerbsteuer:	€ 17.325,00	€ 22.275,00

Gesamtinvestition: € 792.675,00

Henning Biermann betont, daß es sich bei den eingestellten Renovierungskosten um solche Kosten handelt, die auf der Basis vorliegender Kostenvoranschläge oder Angebote von Travemünder Handwerksbetrieben ermittelt wurden. Aus dem Publikum kommt die Anmerkung, daß eine Position „Entlüftungen“ fehle, diese Position sei wohl noch mit einzukalkulieren. Die Anmerkung wird aufgenommen.

Sodann legt Henning Biermann das Finanzierungskonzept vor, das folgende wesentliche Eckpunkte aufweist:

Eigenmittel: EM 52 € 39.000,00

(Mittel aus kurzfristig freiwerdenden Anlagen):	EM 56	€ 63.000,00
	EM 63	€ 33.000,00
	EM 88	€ 31.000,00
	Sparkasse	€ 34.000,00
	Summe/Eigenmittel:	€ 200.000,00

Fremdmittel: € 592.675,00

Investitionssumme: € 792.675,00

Die aufzunehmenden Fremdmittel in Höhe von € 592.675,00 wären bei folgender Einnahmen-/Ausgabenkalkulation darstellbar:

Fremdfinanzierungskosten

gem. Angebot Raiffeisenbank und Sparkasse: 5 % p.a.:

bei Hinzuziehung von Fördermöglichkeiten, möglicherweise auch darunter,
im folgenden aber kalkuliert mit 5 %

- € 29.634,00

Hausnebenkosten: € 2,50/qm - € 18.000,00

- € **47.634,00**

laufende Miet- und Pachteinnahmen, z.Z.: € 27.600,00

Zinseinnahmen aus verbliebenden Geldanlagen: € 19.461,00

sonstige Einnahmen, € 12.000,00

etwa durch Vermietung der Räumlichkeiten für Veranstaltungen

Ergebnis: € **11.427,00**

Tilgung bei 1 %: € 5.926,75

Die Gegenüberstellung der von uns aufzubringenden Betriebskosten einschließlich Mieteinnahmen für das Otto-Melchert-Haus mit dem voraussichtlichen Ergebnis gemäß vorstehender Einnahmen-Ausgabenkalkulation ergibt sogar ein geringfügig besseres Ergebnis, nämlich um knapp € 200,00 p.a., und zwar im einzelnen wie folgt:

Positionen:

Melchert-Haus Gesellschaftshaus

Fremdfinanzierungskosten: € 0,00 € 29.634,00

Hausnebenkosten (Mietzins) - € 15.200,00 - € 18.000,00

Zwischensumme: - € **15.200,00** - € **47.634,00**

laufende Miet- und Pachteinnahmen: € 0,00 € 27.600,00

Zinseinnahmen aus vorh. Vermögen: € 26.808,00 € 19.461,00

sonstige Einnahmen: € 0,00 € 12.000,00

Ergebnis: € **11.608,00** € **11.427,00**

Kritik wird aus der Versammlung geübt daran, daß die vom Vorstand vorgeschlagene Antragsfassung keine Summenbegrenzung vorsehe. Es wird die Sorge geäußert, man stelle einen Blankoscheck aus. Richard Schrader erläutert, daß zum Zeitpunkt der Formulierung des Antragsvorschlages die konkreten Zahlen noch nicht abschließend vorgelegen hätten. Wegen Einhaltung der notwendigen Ladungsfristen für die Mitgliederversammlung wäre der Antrag daher zunächst unbeziffert vorgeschlagen worden.

Ulrich Krause schlägt vor, eine Deckelung in der Weise einzufügen, daß die Ermächtigung mit einer Auflage verbunden wird, daß der Verein nicht mehr als eine zu bestimmende Maximalsumme ausgeben dürfte. Henning Biermann weist darauf hin, daß im Hinblick auf die Vergabepraxis von Förderinstitutionen wie etwa der Possehlstiftung, mit denen der Vorstand wegen Zuschüssen in Verhandlung steht, es angezeigt wäre, nicht die Gesamtinvestitionssumme oder die Eigenkapitalkomponente zu begrenzen, sondern allenfalls die Aufnahme von Fremdmitteln mit einer Obergrenze zu versehen. Dies findet breite Zustimmung in der Versammlung.

Die Frage der Haftung wird aufgeworfen für den Fall, daß die angenommene Kalkulation nicht aufgehe. Es wird klargestellt, daß die Vereinsmitglieder persönlich nicht hafteten, sondern lediglich der Verein selbst in seiner Eigenschaft als juristische Person des privaten Rechtes.

In der weiteren Diskussion kristallisiert sich ein positives Stimmungsbild in Bezug auf den vom Vorstand vorgeschlagenen Antrag heraus. Schließlich wird der in der Ladung angekündigte Antrag gemäß den gebrachten Anregungen vom Vorstand wie folgt abgewandelt zur Abstimmung gestellt:

Die Mitgliederversammlung beauftragt und ermächtigt den Vorstand, im Namen des Vereines das Gesellschaftshaus käuflich zu erwerben und die erforderlichen Aufträge zu vergeben, um in der Folge notwendige Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen in diesem Objekt durchzuführen, damit das Haus künftig als Veranstaltungsräumlichkeit des Gemeinnützigen Vereines Travemünde zur Unterbringung der Bücherstube, zur Nutzung durch den Verein und vom Verein zu bestimmenden Gruppen sowie zur Errichtung eines Heimatmuseums durch den entsprechenden Trägerverein genutzt werden kann und soll. Diese Ermächtigung gilt unter der Auflage, daß der Verein hierdurch nicht durch Aufnahme von Fremdmitteln von mehr als e 600.000,00 belastet wird.

Der Antrag wird zur Abstimmung gestellt. Eine Gegenstimme, vier Enthaltungen. Der 1. Vorsitzende stellt fest, daß der Antrag angenommen ist.

Die Frage wird aufgeworfen, ob mit diesem Beschluß der Vorstand auch die Möglichkeit hätte, ein anderes Objekt als das Gesellschaftshaus zu erwerben. Ulrich Krause stellt für den Vorstand klar, daß der Wortlaut des Beschlusses den Vorstand ermächtigt, das Gesellschaftshaus und kein anderes Objekt zu erwerben. Für den Fall, daß sich ein besserer Standort bzw. ein besseres Objekt zu günstigeren Konditionen anböte, wäre erneut eine außerordentliche Mitgliederversammlung einzuberufen, die über dieses Vorhaben zu beschließen hätte. Die Klarstellung stößt auf einhellige Zustimmung.

Der 1. Vorsitzende dankt den Anwesenden und schließt die Mitgliederversammlung.

Richard Schrader
(1. Vorsitzender)

Henning Biermann
(stellv. Vorsitzender)

Ulrich Krause
(Schriftführer)