

# „Rössle Rettung“ in Mittelstenweiler

Ansprechpartner:

Jürgen Öttel  
Giselhalden 12  
88682 Salem-Mittelstenweiler

Tel. 0175/2791458  
Mail: juergen.oettel@lbs-bw.de



## Inhaltsverzeichnis

### 1. Was bisher geschah

- a. Vorgeschichte Gasthaus Rössle
- b. Bildung Initiativgruppe
- c. Detailliertere Planung
- d. Beschluss zur Umsetzung des Projekts

### 2. Objektbeschreibung

### 3. Projektziel

### 4. Bemerkung zur Wirtschaftlichkeit / Risikoeinschätzung

### 5. Anlagenverzeichnis

## **1. Was bisher geschah**

### **a) Vorgeschichte Gasthaus Rössle in Mittelstenweiler**

Im Salemer Teilort Mittelstenweiler mit aktuell ca. 730 Einwohnern besteht seit mehreren Jahrzehnten das Gasthaus „Rössle“ als einziger Gastronomiebetrieb im Dorf. In dieser Zeit wurde die Dorfwirtschaft von der Eigentümerfamilie über 2 Generationen hinweg betrieben bis aus gesundheitlichen Gründen die Aufgabe und die Veräußerung vor ca. 4 Jahren anstand. Der Käufer des Objektes führte den Betrieb in der bisherigen Form weiter. Vor ca. 1 Jahr stellte sich allerdings heraus, dass die Gastronomie per 31.03.2015 schließen wird und das Rössle wieder vor dem Verkauf steht. Es bestand weiterhin die Hoffnung, dass potentielle Käufer das Rössle als Dorftreff für Einheimische und die örtlichen Vereine erhalten werden. Diese sollte zerstreut werden und eventuelle Investoren beabsichtigten den kompletten Umbau der Wirtschaft und der dazugehörigen Scheune mit Eventstadel in Wohnraum um diesen als Eigentumswohnungen wieder zu veräußern.

### **b) Bildung Initiativgruppe:**

Aus diesen Gründen bildete sich im August diesen Jahres der „Arbeitskreis Rössle“ bestehend aus mittlerweile 12 Personen mit dem Ziel eine Lösung zu finden, die Gaststätte im Dorf zu erhalten. Aus verschiedenen Recherchen kristallisierte sich die Idee der Genossenschaftsgründung heraus um dieses Ziel zu verfolgen. Mit Zustimmung des Verkäufers wurde die Öffentlichkeit über Presse, Radio und TV (SWR) mehrmals über unser Vorhaben informiert. In zwei Infoveranstaltungen im örtlichen Dorfgemeinschaftshaus wurde Ende August / Anfang September diese Idee vor jeweils ca. 130 Interessierten vorgestellt, mit dem Ziel über unverbindliche Absichtserklärungen die Bereitschaft der Bevölkerung abzuklären mit Anteilen sich an diesem Projekt finanziell zu beteiligen. Für die Arbeitsgruppe stand von Anfang an fest, die kalkulierte Gesamtinvestition von 700.000.- bis 750.000.- EUR mit Fremdkapital von höchstens EUR 200.000.- zu bestreiten und den Rest mit Eigenkapital in Form einer Genossenschaft zu stemmen.

### **c) Detailliertere Planung:**

Im September / Oktober wurden weitere Schritte zur Planung und evtl. Umsetzung vom Arbeitskreis vorangetrieben: Angebote und Berechnungen für eine neue Küche in der Gastronomie wurden angefordert, das Thema Brandschutz und Konzession mit den örtlichen Behörden abgestimmt, Kostenpläne für Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden entworfen, und schon die ersten Kontakte mit potentiellen Pächtern für die Gastronomie und Interessenten für die Lagerflächen in der Scheune geknüpft. Bei einem persönlichen Gespräch mit Herrn. Dr. Michael Roth vom Genossenschaftsverband konnten die noch offenen Fragen zum Thema Genossenschaftsgründung, Satzung, allgemeine Vorgehensweise und praktische Tipps zur Verwirklichung unserer Idee geklärt werden. Mit einem Steuerberater, der u. a. eine Genossenschaft zu seinen Mandanten zählt, in diesem Thema also schon Erfahrung hat, konnten in mehrstündigen Sitzungen Fragen zum Thema Steuer, Bilanz, Buchhaltung und weiteren genossenschaftsspezifischen Themen geklärt werden.

### **d) Beschluss zur Umsetzung des Projekts:**

Anfang Oktober hatten wir die angestrebte Summe von EUR 520.000.- zusammen um das „Rössle-Projekt“ zu verwirklichen. In der darauffolgenden Veranstaltung am 22. Oktober, vor voll besetztem Haus, informierten wir die potenziellen Anteilseigner und Interessenten über die weitere Vorgehensweise (siehe Präsentation) in Sachen Genossenschaftsgründung, Wirtschaftlichkeitsberechnung und aktueller Stand der Planungen zum Thema Renovierung / Vermietung / Verpachtung, um für weitere Anteile zu werben.

## 2. Objektbeschreibung:

Das Gasthaus Rössle liegt in der Dorfmitte von Mittelstenweiler, bestehend aus:

- dem Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.277 qm
- dem Hauptgebäude
  - Gastronomie im Erdgeschoss mit einer Nutzfläche von ca. 178 qm
  - Drei Wohnungen im OG und DG mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 272 qm
  - Keller mit einer Nutzfläche von ca. 109 qm
- dem Nebengebäude (ehemals landwirtschaftliches Ökonomiegebäude)
  - „Eventstadel“ zur Nutzung im Sommer mit einer Nutzfläche von ca. 106 qm
  - Bestehende Lagerfläche mit ca. 50 qm
  - 2 angebaute Garagen mit einer Nutzfläche von insgesamt ca. 92 qm

Das Anwesen ist aktuell in Teileigentum von 3 Einheiten aufgeteilt, steht insgesamt zum Verkauf und soll von der zu gründenden Genossenschaft als Ganzes erworben werden.

### **3. Projektziel:**

Das Ziel ist die Gründung einer Genossenschaft zur Erhaltung des Gasthauses „Rössle“ in Salem-Mittelstenweiler und dessen Belebung, insbesondere durch Erwerb des Gebäudes inkl. dazugehöriger Scheune, Sanierung und anschließender Vermietung und Verpachtung der vorhandenen Gaststätte, Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten das Anwesens, daraus resultierend die Förderung der Gastronomie und die Attraktivität des Teilortes Mittelstenweiler für Ihrer Bürger und Besucher, die Förderung von kulturellen und sozialen Veranstaltungen als Begegnungsstätte für die heimische Bevölkerung.

### **4. Bemerkungen zur Wirtschaftlichkeit / Risikoeinschätzung**

Mit den geplanten Kosten zur Renovierung des Gebäudes in Höhe von EUR 65.000.-, welche in den ersten 1 bis 2 Jahren durchgeführt werden sollen, sind die notwendigen Renovierungen für die nächsten Jahre abgedeckt. Die Kosten belaufen sich rein auf das benötigte Material, da die Arbeitsleistung in Form von Eigenleistung durch die Mitglieder der Genossenschaft erbracht werden soll. Hierzu ist jetzt schon eine breite Zustimmung aus dem ganzen Dorf zu erkennen, sowohlaus dem Kreis der zukünftigen Anteilseigner als auch außerhalb. Die Einnahmen teilen sich auf in die Pacht der Gastronomie mit ca. EUR 5.- pro qm Nutzfläche. Dieser Wert ist bewusst sehr niedrig gehalten, um einem zukünftigen Pächter den Einstieg zu erleichtern und die finanzielle monatliche Belastung im Rahmen zu halten. Die ortsübliche Miete für gewerbliche Flächen in diesem Bereich liegt zwischen 8.- und 10 EURO.

Die Wohnung direkt über dem Gastraum ist für die zukünftigen Pächter gedacht, in der ein evtl. höherer Geräuschpegel durch das Gewerbe keine negativen Auswirkungen hat. Die kalkulierte Miete von EUR 5,50 liegt aktuell unter dem Schnitt der ortsüblichen Miete. Für den Eventstadel soll im Moment keine feste Miete verlangt und nach Nutzung abgerechnet werden. Falls das Stadel in Zukunft nicht genutzt wird, besteht die Möglichkeit diese Fläche als Lagerfläche zur vermieten, um zusätzliche Einnahmen zu generieren. Dem höheren Einnahmenrisiko der Gastronomieverpachtung steht das geringere Risiko der Wohnungsvermietung bzw. Lagervermietung entgegen, somit sind auf Dauer auch die laufenden Kosten zu tragen, falls die Gastronomie nicht zum Laufen kommt. Durch die Aufteilung auf mehrere Mieter / Pächter sind die Einnahmen der Genossenschaft verteilt, und somit ist das Komplettmietausfallrisiko für die Genossenschaft geringer.

## **5. Anlagenverzeichnis**

- Exceldatei „Kostenaufstellung und Rentabilität“
  - Tabelle 1: Kosten und Einnahmenaufstellung
  - Tabelle 2: Rentabilitätsberechnung, GuV-Rechnung die nächsten 8 Jahre
  - Tabelle 3: Entwicklung Eigenkapital in der Bilanz die nächsten 8 Jahre
- Präsentation „Info Abend“ vom 22.10.2015
- Satzungsentwurf

**Weitere Infos unter [www.salem-mittelstenweiler.de](http://www.salem-mittelstenweiler.de)**