

Gemeinderatssitzung  
am 08.05.2019



*Naturparadies am Oberrhein*

Öffentlicher Teil  
Vorlage 2019-05-05

Bearbeiter: Bgm. Dr. Jürgen Louis  
Telefon: 07643/9107-11  
Az. 022

## TOP 5

Bau einer Rösterei und Metzgerei auf dem Grundstück Flst.Nr. 620/4 Gemarkung Niederhausen (Tannenberger Weg 1a);  
Aufstockung des Stammkapitals der Café de la Vida gGmbH;  
Einrichtung und Betrieb einer Rösterei durch die Café de la Vida gGmbH

- a) Erteilung des kommunalen Einvernehmens
- b) Aufstockung des Stammkapitals der Café de la Vida gGmbH
- c) Einrichtung und Betrieb einer Rösterei

### I. Beschlussvorlage

#### A Problem und Ziel

a) Der Bauantrag zu dem Grundstück Flst.Nr. 620/4 der Gemarkung Niederhausen der Siewert & Kopf GbR sieht die Errichtung von Geschäftsräumen für die Metzgerei Kaiser und eine von der Café de la Vida gGmbH zu betreibenden Rösterei vor. Ausgewiesen ist in dem Bauantrag zudem ein Ausschankbereich. Der Bauantrag wurde eng mit den zuständigen Fachbehörden im Landratsamt Emmendingen, dem Amt für Bauen und Naturschutz, dem Amt für Gewerbeaufsicht und dem Veterinäramt abgestimmt und ist grundsätzlich in der vorliegenden Form genehmigungsfähig.

Da der Platz vor dem neu gebauten Lager des REWE-Marktes und neben der Anlieferrampe des Marktes äußerst begrenzt ist, sieht der Bauantrag eine Grenzbebauung nach Norden zu dem gemeindeeigenen Verbindungsweg vor. Die Grenzbebauung ist nach dem Bebauungsplan Bürgerzentrum in der Fassung der 3. Änderung zulässig. Da gem. § 5 Abs. 2 LBO Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen dürfen, ist eine Baulast zu Lasten des gemeindeeigenen Verbindungswegs Flst.Nr. 620 Gemarkung Niederhausen nicht erforderlich. Als untergeordnetes Gebäudeteil ragt jedoch das Dach über eine Länge

von 12,90 m mit einer Tiefe von 0,40 m auf den gemeindeeigenen Verbindungsweg, was mit dem entsprechenden Grundstückswert von 67,50 EUR zu entschädigen ist, mithin mit insgesamt 348,30 EUR.

b) Seit der Eröffnung des inklusiven Kaffeehauses Café de la Vida im Mai 2014 arbeitet die gleichnamige gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit dem Caritasverband Freiburg-Stadt e.V. zusammen. Im Schnitt sind in wechselnder Besetzung 10 Mitarbeiter der Riegeler Zweigwerkstatt Kaiserstuhl der Caritaswerkstätten St. Georg im Café de la Vida an Samstagen, Sonntagen und Feiertagen tätig.

Der Zusammenarbeit zwischen dem Caritasverband und dem Café de la Vida soll in Zukunft ein noch größeres Gewicht gegeben werden, zumal in der Außenwirkung das Café de la Vida bereits heute allgemein als eine Einrichtung des Caritasverbandes wahrgenommen wird. Der Caritasverband beabsichtigt daher Gesellschafter der Café de la Vida gGmbH zu werden und beteiligt sich mit 20.000 EUR an der Gesellschaft. Bisherige Gesellschafter sind die Gemeinde Rheinhausen mit einem Geschäftsanteil von 130.000 EUR und der Saarländische Schwesternverband e.V. mit einem Geschäftsanteil von 20.000 EUR. Entsprechende Beschlüsse des Vorstandes und des Aufsichtsrates des Caritasverbandes Freiburg-Stadt e.V. liegen bereits vor.

c) Zahlreiche Einrichtungsgegenstände für die Rösterei sind bereits in der Café de la Vida gGmbH vorhanden, so z.B. das Kaffeefahrrad als Theke, eine zweigruppige Siebträgermaschine, zwei Kaffeemühlen, Kaffeegeschirr, Cuppinggeschirr. Die noch erforderlichen Investitionsmittel belaufen sich auf ca. 50.000 EUR netto (Röster 33.400 EUR netto, Geruchsfilter 8.200 EUR netto, Installationen, Unvorhergesehenes ca. 8.400 EUR netto). Nach Einzahlung des Geschäftsanteils im Zuge der Erhöhung des Stammkapitals verfügt die Café de la Vida gGmbH über die erforderlichen Barmittel, um die Investitionen mit Eigenmitteln bezahlen zu können.

Die Räumlichkeiten für die Rösterei (Aufstellungsort für Röster, Kaffeefahrrad und Lagerung Kaffeesäcke (36,10 qm) sowie ein Lager (7,55 qm), anteilig Technikraum (5 qm) und Regalaufstellungsfläche 5 qm) von gesamt 53,65 qm sind von der Café de la Vida gGmbH vom Grundstücks- und Gebäudeeigentümer, der Siewert & Kopf GbR, anzumieten. Um das Projekt zu ermöglichen und zu unterstützen, hat die Siewert & Kopf GbR angeboten, der Café de la Vida gGmbH die Flächen für die Rösterei, die bezogen auf das Gesamtgebäude nur einen untergeordneten Flächenanteil ausmachen, in den ersten zwei Jahren mietfrei zu überlassen. Ab dem dritten Jahr fällt ein Mietpreis von 12,50 EUR/qm netto monatlich an, mithin 670,63 EUR kalt. Die Kosten für die Bewirtschaftung (Strom, Erdgas, Heizung) sind von der Café de la Vida gGmbH von Anfang an zu tragen.

Da keine Lohnkosten anfallen werden, ist mit der Einrichtung der Rösterei ein wirtschaftliches Risiko für die Café de la Vida gGmbH und die hinter ihr stehenden Gesellschafter nicht verbunden. Nach zwei Jahren Betrieb wird bei wirtschaftlichem Erfolg die Rösterei weitergeführt, andernfalls besteht die Möglichkeit, die Rösterei insgesamt oder aber die einzelnen Einrichtungsgegenstände zu verkaufen. Nach aktueller Marktlage gibt es keinen nennenswerten Wertverlust bei den anzuschaffenden Maschinen in den ersten Jahren, so dass im schlechtesten Fall die anzuschaffenden Einrichtungsgegenstände in zwei Jahren ohne signifikanten Wertverlust wieder veräußert werden könnten.

## **B Lösung**

a) Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans Bürgerzentrum in der Fassung der 3. Änderung. Mit Ausnahme des Dachüberstands, der mit 348,30 EUR zu entschädigen ist, entspricht das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans

Bürgerzentrum in der Fassung der 3. Änderung. Bei Erteilung des Einvernehmens zu dem Dachüberstand ist das kommunale Einvernehmen zu erteilen.

b) Der Caritasverband Freiburg-Stadt e.V. erklärt seinen Beitritt zur Café de la Vida gGmbH und übernimmt einen Geschäftsanteil von 20.000 EUR. Hierzu ist das Stammkapital der Café de la Vida gGmbH von derzeit 150.000 EUR auf 170.000 EUR zu erhöhen.

c) Die Gesellschafterversammlung der Café de la Vida gGmbH hat über die Einrichtung und den Betrieb der Rösterei mit einem voraussichtlichen Investitionsvolumen von 50.000 EUR netto zu beschließen. Hierzu hat der Gemeinderat zu beschließen, wie das Stimmrecht der Gemeinde in der Gesellschafterversammlung der Café de la Vida gGmbH auszuüben ist. Die Geschäftsführung der Café de la Vida gGmbH und die Verwaltung empfehlen die Einrichtung und den Betrieb einer Rösterei durch die Café de la Vida gGmbH. Mit dem Bau eines Wohnhauses für 24 Menschen mit Behinderung im Bürgerzentrum und der Kapitalbeteiligung an der Café de la Vida gGmbH durch den Caritasverband Freiburg-Stadt e.V. entsteht ein integratives Gesamtkonzept, bei dem weitere Angebote für ausgelagerte Werkstattarbeitsplätze vor Ort geschaffen werden können.

### **C Alternativen**

a) Bestimmung eines anderen Wertes für die Entschädigung des Dachüberstands auf Gemeindeeigentum.

b) Ablehnung der Erhöhung des Stammkapitals der Café de la Vida gGmbH und der Übernahme eines Geschäftsanteils durch den Caritasverband Freiburg-Stadt e.V.

c) Keine Einrichtung und Betrieb einer Rösterei durch die Café de la Vida gGmbH.

### **D Finanzielle Auswirkungen auf den öffentlichen Haushalt der Gemeinde Rheinhausen**

a) Mehreinnahmen von ca. 350 EUR durch Erteilung des Einvernehmens zu dem Dachüberstand.

b) Durch die Kapitalerhöhung um 20.000 EUR und die Übernahme eines Geschäftsanteils durch den Caritasverband Freiburg-Stadt e.V. in gleicher Höhe ergibt sich für die Café de la Vida gGmbH ein Kapitalzufluss von 20.000 EUR.

c) Die Einrichtung einer Rösterei durch die Café de la Vida gGmbH wird von der Kapitalgesellschaft aus Eigenmitteln getragen und hat keine Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde Rheinhausen.

### **E Sonstige Kosten**

Keine.

### **F Verweis auf Anlagen**

– Auszug Bauantragsunterlagen (Übersichtsplan)

**G    **Beschlussvorschlag****

a) Die Gemeinde Rheinhausen erteilt zu dem Bauantrag das kommunale Einvernehmen. Das Übertragen des Daches auf einer Länge von 12,90 m mit einer Tiefe von 0,40 m auf das gemeindeeigene Grundstück Flst.Nr. 620 Gemarkung Niederhausen ist mit dem Grundstückswert von 67,50 EUR zu entschädigen, mithin mit 348,30 EUR.

b) Der Vertreter der Gemeinde Rheinhausen in der Gesellschafterversammlung der Café de la Vida gGmbH wird angewiesen, das Stimmrecht der Gemeinde wie folgt auszuüben:

Der Erhöhung des Stammkapitals der Café de la Vida gGmbH von 150.000 EUR auf 170.000 EUR wird zugestimmt. Der Übernahme eines Geschäftsanteils von 20.000 EUR durch den Caritasverband Freiburg-Stadt e.V. wird zugestimmt.

c) Der Vertreter der Gemeinde Rheinhausen in der Gesellschafterversammlung der Café de la Vida gGmbH wird angewiesen, das Stimmrecht der Gemeinde wie folgt auszuüben:

Die Café de la Vida gGmbH richtet in dem noch zu errichtenden Gebäude Tannenberger Weg 1a eine Rösterei als weiteren Betriebsteil mit voraussichtlichen Investitionskosten von 50.000 EUR netto ein und mietet die Teilflächen mit 53,65 qm für zunächst zwei Jahre an.