

Drucksache

Sachstandsbericht zum Schullandheim Mönchhof			
verantwortlich: Amt für Schulen, Bildung und Kultur		Drucksache 2018/056	
		04.05.2018	
Beratung:	Ö	14.05.2018	Verwaltungs-, Schul- und Kulturausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, in nicht ausgelasteten Monaten (November bis März) Preisnachlässe auf die festgesetzten Preise zu gewähren, um die Attraktivität des Schullandheims und damit die Auslastung zu erhöhen.

1. Zusammenfassung

Es wird nachfolgend über den aktuellen Stand in Sachen Schullandheim Mönchhof berichtet, nachdem die Renovierungsarbeiten weitgehend abgeschlossen sind und ein neues Vermarktungskonzept erarbeitet und umgesetzt wurde.

Erfreulicherweise konnten aufgrund der Anpassung der ursprünglichen Sanierungsplanungen die Kosten der Sanierung von ursprünglich deutlich über einer Million Euro auf unter 400.000 Euro reduziert werden. Dies sieht die Kreisverwaltung als großen Erfolg, weil die angestrebten Klimaschutzziele dennoch erreicht wurden. Der CO₂-Ausstoß konnte um ca. 90 Prozent gesenkt werden. Das Schullandheim ist nach Erneuerung der gesamten Heizung, den Schönheitsreparaturen und der Brandschutzsanierung zudem baulich wieder in einem rundum guten Zustand.

Die Wirtschaftlichkeit hat sich durch das neue Vermarktungskonzept ebenfalls deutlich verbessert, die Bemühungen der Verwaltung und des Schullandheim-Teams zeigen Wirkung. Die Wirtschaftlichkeit konnte über 30 Prozent gesteigert werden. Besonders erfreulich ist, dass das Schullandheim trotz der erhöhten Preise, mit Ausnahme der Wintermonate sehr gut ausgelastet ist. Für die Wintermonate werden von der Verwaltung zur besseren Vermarktung flexiblere Preisgestaltungen angestrebt.

Das Vermarktungskonzept wird aber sicher noch eine längere Zeit benötigen, um weitere Steigerungen und dauerhaft nachhaltige Erfolge zu erreichen. Hinzu kommt, dass altersbedingte personelle Veränderungen im Schullandheim-Team bevorstehen. Eine Erwirtschaftung sämtlicher Investitionskosten wird allerdings auch perspektivisch als nicht realistisch angesehen.

Im Hinblick auf den Klimaschutz war es der Verwaltung zudem ein Anliegen, einen Klimaschutzlehrpfad ansprechend zu realisieren, auch um den Gruppen im Schullandheim ein interessantes Lehr- und Erlebnisangebot zu bieten. Ein Antrag auf Förderung wurde jüngst von der Stiftung der Kreissparkasse bewilligt, so dass dieser Lehrpfad zeitnah realisiert werden kann.

2. Sachverhalt

Entsprechend der Vorlage VSKA 2016-139 berichtet die Verwaltung über die Entwicklungen im Schullandheim Mönchhof nach der Renovierung und Wiedereröffnung.

Durch die Rems-Murr-Immobilien GmbH (RMIM) wurde im vergangenen Jahr die energetische Heizungssanierung sowie Brandschutzmaßnahmen durchgeführt.

Das Amt für Schule, Bildung und Kultur des Landratsamtes hat parallel ein Maßnahmenbündel geschnürt, um die Wirtschaftlichkeit des Schullandheimbetriebs zu verbessern.

Vor der endgültigen Wiedereröffnung fand im März 2017 – noch während der flüchtlingsbedingten Sanierungsmaßnahmen - eine Probebelegung statt. Nach Abschluss dieser Sanierungen wurde ab Mitte April 2017 der Regelbetrieb wiederaufgenommen.

I. Bauliche Maßnahmen, die umgesetzt wurden:

- a) Energetische Sanierung (Heizkesseltausch und Fenster)
- b) Brandschutzmaßnahmen
- c) Renovierung der Hausmeisterwohnung



In den Sommerferien 2017 wurde ein Ölheizkessel gegen eine moderne Pelletheizung ausgetauscht.

Hinzu kamen die im Brandschutzkonzept geforderten Brandschutzmaßnahmen wie z.B. eine Fluchtstreppe aus dem Speisesaal.

Im Rahmen der energetischen Sanierung wurden zudem einige Fenster ausgetauscht.

Folgende **Kosten** sind für die baulichen Maßnahmen entstanden:

- Kesseltausch: bisher abgerechnet: 193.000,-- €, noch offen: 12.000,-- €
- Fenstertausch: bisher abgerechnet: 68.000,-- €, noch offen: 5.000,-- €
- Brandschutz: bisher abgerechnet: 72.000,-- €, noch offen: 20.000,--€.

Nach dem altersbedingten Ausscheiden des Hausverwalters, Herrn Kugler stehen nicht nur personelle Veränderungen bevor, sondern nach über 50 Jahren soll auch noch eine Renovierung der Hausmeisterwohnung erfolgen. Für eine bessere Nutzbarkeit der Küche des Schullandheims soll in die Hausmeisterwohnung eine Küchenzeile eingebaut werden, da seither die Schullandheimküche mitgenutzt werden musste. Außerdem soll die komplette Elektroinstallation erneuert werden, da bisher nur eine 2-adrige Verkabelung vorhanden ist. Weiterhin werden in diesem Zusammenhang auch gleich ohnehin notwendige Brandschutzmaßnahmen ausgeführt.

Aufgrund des günstigeren Emissionsfaktors des regenerativen Energieträgers Holzpellet bedeutet dies eine **Reduktion der CO₂-Emissionen** von ca. 250 Tonnen/Jahr auf ca. 20 Tonnen/Jahr, d.h. um ca. 90 Prozent. Die ursprünglich mit einer umfassenden Sanierung und einem Austausch aller Fenster etc. angestrebten Ziele konnten auch mit den oben genannten Maßnahmen erreicht werden. Für die energetische Sanierung werden ca. 63.850 Euro an Fördermitteln des Bundes erwartet, von denen 34.000 Euro bereits an den Kreis ausbezahlt sind.

II. Wirtschaftlichkeit

Um den Schullandheimbetrieb langfristig zu erhalten, ist eine verbesserte Wirtschaftlichkeit zwingend erforderlich. Hierzu wurde ein umfassendes Maßnahmenpaket von der Verwaltung erarbeitet und bereits weitgehend umgesetzt, insbesondere:

- a) Erschließung neuer Gästekreise
- b) Verbessertes Marketing
- c) Prüfung von Personalanpassungen
- d) und neuer Preisstruktur (Erlössituation)

Im Einzelnen können bei den genannten Punkten nachfolgende Entwicklungen abgelesen werden. Der Umsetzungszeitraum ist allerdings noch verhältnismäßig kurz, so dass die Entwicklung weiter beobachtet und ggfs. auch nachgesteuert wird.

zu a.) Erschließung neuer Gästekreise:

War das Schullandheim bislang eher von Schülern und Jugendlichen genutzt, wird es zwischenzeitlich verstärkt auch für Aufenthalte von Erwachsenen geöffnet. Zudem können Räume

des Mönchhofs für Veranstaltungen, Seminare und Feste sowie die Blockhütte einzeln oder in Verbindung mit einer Übernachtung angemietet werden.



Vermietung der Blockhütte /
Seminarräume:

In 2017 fanden 7 Vermietungen statt,
der Erlös hierfür betrug 1.500 Euro.

Folgerungen für 2018 ff.

Die Durchführung von Veranstaltungen wird weiter verstärkt angeboten, es wird laufend geprüft, ob die Erlöse einen Gewinn oder zumindest einen Deckungsbeitrag erwirtschaften, oder ob die entstehenden Kosten einen solchen aufzehren.

zu b.) Marketing:

Gruppen, die in früheren Jahren im Schullandheim zu Gast waren, wurden Anfang des Jahres 2017 direkt angeschrieben und beworben. Eine neue Anzeige wurde erstellt und im Gastgeberverzeichnis des Naturparks Schwäbischer Wald veröffentlicht. Gemeinsam mit der Stabsstelle Tourismus erfolgte auf der diesjährigen Messe „CMT“ eine gezielte Ansprache potentieller Gäste mittels einer Postkartenaktion. Die Werbemaßnahmen richten sich nicht mehr nur an Jugendgruppen, sondern auch an Erwachsene, Firmen usw.

Im Jahr 2017 erfolgte der Beitritt zum Baden-Württembergischen Schullandheimverband, so dass auch über diesen künftig Werbung möglich ist.



Die neue Homepage wurde freigeschaltet und bei der Suchmaschine „google“, nach entsprechender Beantragung, das Suchergebnis „Schullandheim Mönchhof“ nach vorne genommen.

Die Ausflugspakete sind erweitert, neben Waldführungen ist die Vermittlung von Klettertouren usw. möglich.

Eine Busanfahrt bzw. Busabfahrt ist bei Unternehmen vor Ort buchbar.

Folgerungen für 2018 ff.

Im Belegungskalender des Mönchhofs zeigt sich, dass die einzelnen Häuser in den Sommermonaten weitestgehend ausgebucht sind. Für die Wintermonate wird nach wie vor ein stärkeres, gezieltes Marketing notwendig sein.

Bei einer Evaluation der Preise sollte deshalb auch darüber nachgedacht werden, ob, wie im Tourismusbereich üblich, in schwächeren Monaten ein Preisabschlag gewährt wird. Die Verwaltung bittet daher um Zustimmung, flexiblere Modelle zu erproben um Attraktivität und Auslastung zu steigern. Über die Ergebnisse wird im nächsten Bericht zum Schullandheim berichtet.

Beispiel zur Belegung:

Haus Remstal (28 Betten)

2 x Lehrerzimmer mit je 2 Betten und Dusche/WC | 3 x 4-Bett-Zimmer und 2 x 6-Bett-Zimmer mit mit Gemeinschaftswaschräumen und WC



(z.B. Belegung Haus Remstal Stand Ende März 2018)

zu c.) Personalanpassungen:

Es stehen altersbedingt große personelle Veränderungen bevor. Mit dem Ehepaar Kugler geht das langjährige Betreiberehepaar in den Ruhestand. Es war Garant für die Qualität des Schullandheims und hat sich um das Schullandheim verdient gemacht.

Stellenanteile in Höhe von ca. 50 % wurden nach altersbedingtem Ausscheiden zunächst nicht wiederbesetzt, wodurch eine Einsparung von ca. 15.000 Euro generiert wurde. Die dadurch entstandenen Qualitätseinbußen waren nach Ansicht der Verwaltung tragbar.

Der neue Hausverwalter wird im Mai 2018 seinen Dienst antreten

Folgerungen für 2018 ff.

Ein weiterer Stellenabbau wird nicht ohne Qualitätsminderung machbar sein. Auf der anderen Seite wird, bei verstärkter Belegung des Schullandheims, ein erhöhter Personalbedarf, z.B. für die Reinigung erforderlich. Es wird daher künftig in Abstimmung mit dem Personalamt die Not-

wendigkeit jeder Stellenbesetzung geprüft, ebenfalls ob eine externe Vergabe von Leistungen günstiger ist.

zu d.) Erlössituation

Zum 01.01.2017 wurde die Preisstruktur geändert. Statt der Einzelabrechnung pro Gast bzw. Übernachtung wird nun das gebuchte Haus als Ganzes berechnet. Dies hatte, wie in der Vorlage VSKA 2016-139 dargestellt, zur Folge, dass die Familienfreizeiten stark zurückgingen. Dieser Effekt war aber einkalkuliert, da kleine Gruppen aufgrund der Fixkosten seither wenig zu einer positiven Erlössituation beigetragen haben.

Das „Produkt“ des Schullandheims ist die Übernachtung, diese muss im Sinne einer Gewinn- und Verlustrechnung die Kosten erwirtschaften. Um die Auswirkungen der neuen Preisstruktur im Vergleich zum früheren Abrechnungssystem zu evaluieren, wird als Vergleichszahl deshalb der Erlös des „Produkts“ Übernachtung angesetzt und über verschiedene Kennzahlen verglichen.

Dabei wird der reine „Kernbetrieb“ betrachtet, d.h. wie verhalten sich die Erlöse zu den laufenden Kosten des Betriebs (Personal- und Sachkosten, Betriebskosten wie Strom, Wasser, Wärme, laufende Instandhaltung). Die Investitionsmaßnahmen in die Gebäude bzw. die kalkulatorischen Kosten (Abschreibungen und Zinsen auf die Gebäude) sowie die Inneren Verrechnungen (Gemeinkosten) des Landratsamtes werden bei dieser „Gewinn- und Verlustrechnung“ nicht berücksichtigt. Sollte das Schullandheim diese Kostenblöcke erwirtschaften müssen wird ein wirtschaftlicher Betrieb nicht machbar sein.

Folgende Aussagen zur **Wirtschaftlichkeit** können getroffen werden:

Die **Erlöse** pro Übernachtung sind von etwa 23 Euro auf ca. 30 Euro, d.h. **um 30 % gestiegen**.

Im Vergleich der in 2017 erzielten Gesamterlöse ist festzustellen, dass mit knapp 6.200 Übernachtungen (mithin etwas mehr als der Hälfte des seitherigen Durchschnitts) 205.000 Euro, d.h. 75 % der seitherigen Durchschnittserlöse erzielt wurden. Mit der „früheren Preisstruktur“ wären für diese 6.200 Übernachtungen etwa 145.000 Euro eingenommen worden.

Beide Aussagen legen dar, dass die neue Preisstruktur in die richtige Richtung zeigt.

Folgerungen für 2018 ff:

Kurzfristig, d.h. in 2018 müssen zumindest die Personal- und die Sachkosten durch die Erlöse erwirtschaftet werden. Angestrebt wird, dass auch die Betriebs- und Instandhaltungskosten durch Erlöse gedeckt werden. Die tabellarische Darstellung zeigt auf, welche Belegungszahlen notwendig sind, um dieses Ziel zu erreichen.

Eine Deckung der kalkulatorischen Kosten wie der Inneren Verrechnungen sollte dem Schullandheim nicht auferlegt werden, da dies auch perspektivisch unrealistisch erscheint. Vielmehr ist das Schullandheim sicher auch weiterhin ein Beitrag zur Jugendarbeit und Jugendförderung im Kreis, da das Schullandheim insbesondere auch von zahlreichen Vereinen aus dem Landkreis genutzt wird.

Weitere Informationen zum Schullandheim gibt es unter:

www.schullandheim-moenchhof.de

III. Exkurs: Klimalehrpfad:

Im Rahmen des Klimaschutzkonzeptes des Rems-Murr-Kreises wurde neben der energetischen Sanierung des Mönchhofs auch angeregt, einen Klimalehrpfad am Schullandheim Mönchhof einzurichten, sodass Besuchergruppen die Möglichkeit erhalten, sich mit den Techniken und Maßnahmen zur Reduzierung von CO₂- Emissionen zu beschäftigen.

Dieses Bildungsangebot soll mit etwa sechs Themenstationen sowie interaktiven Elementen (z.B. „Pellets zum Anfassen“) innerhalb wie außerhalb der Unterkunftshäuser umgesetzt werden.

Die endgültige Gestaltung und Inhalte der Themenstationen sollen durch ein Fachbüro entwickelt werden. Dazu werden bei mehreren Agenturen Angebote eingeholt.

Für die Finanzierung wurde eine Förderung durch die Stiftung der Kreissparkasse beantragt und inzwischen bewilligt, so dass eine zeitnahe und attraktive Umsetzung möglich ist.

IV. Zukünftiger Investitionsbedarf:

Zum Ende der Flüchtlingsunterbringung wurden, wie unter Ziff. I dargestellt, die notwendigen Renovierungen durchgeführt, abgängige Möbel ersetzt und neue Matratzen angeschafft. Nach Abschluss der energetischen Sanierung, der Brandschutzmaßnahmen und der Renovierung der Hausverwalterwohnung sind momentan keine größeren Investitionen mehr zu erwarten.

Eine langfristig belastbare Aussage zu Sanierungen bzw. Investitionen ist jedoch verlässlich nicht machbar, es muss bedacht werden, dass die Gebäude 50 Jahre alt sind.

V. Fazit:

Der eingeschlagene Weg wirkt und ist richtig. Es sind aber, gerade für die Wintermonate, noch weitere Anstrengungen erforderlich, um die Wirtschaftlichkeit nachhaltig zu verbessern.

Anlage 1 Erlössituation