

## Verwaltungs-, Schul- und Kulturausschuss

Sitzung am 26.09.2016

<b>Schullandheim Mönchhof nach der Flüchtlingsbelegung:</b>		
<b>Wirtschaftlichkeit, energetische Sanierung und Neufestsetzung der Entgelte</b>		
verantwortlich:	Drucksache 2016-94-VSKA26.09.	
Dezernat 5	2 Anlagen	
Amt für Schulen, Bildung und Kultur	08.09.2016	
<u>Beratung:</u>	26.09.2016	Verwaltungs-, Schul- und Kulturausschuss
<u>Beschlussfassung:</u>	17.10.2016	Kreistag

<b><u>Beschlussvorschlag:</u></b>		
1. Das Schullandheim Mönchhof wird baldmöglichst wieder als Schullandheim belegt und genutzt.		
2. Dem Kreistag wird empfohlen, die Entgelte für das Schullandheim Mönchhof ab dem 01.01.2017 entsprechend der Aufstellung in der Anlage 1 festzusetzen.		
3. Die energetische Sanierung entsprechend dem Handlungsprogramm Klimaschutz (KS1) wird wegen der hohen Kosten und der fehlenden Amortisation auf den Austausch der Fenster und die Erneuerung der Elektroinstallation reduziert.		

### 1. Zusammenfassung

In der Vorlage wird dargestellt, dass eine Weiterführung des Schullandheims Mönchhof in der bisherigen Form sinnvoll ist. Um die Wirtschaftlichkeit zu verbessern wird vorgeschlagen, erhöhte Entgelte festzusetzen und weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit umzusetzen. Der Umfang der energetischen Sanierung sollte wegen der hohen Kosten und fehlender Amortisierung reduziert werden. Im Rahmen der Vorlage werden die Fragen der CDU-Fraktion (Schreiben vom 05.10.2015, siehe Anlage) unter Punkt 5 gesammelt beantwortet.

### 2. Schullandheim Mönchhof vor der Flüchtlingsbelegung

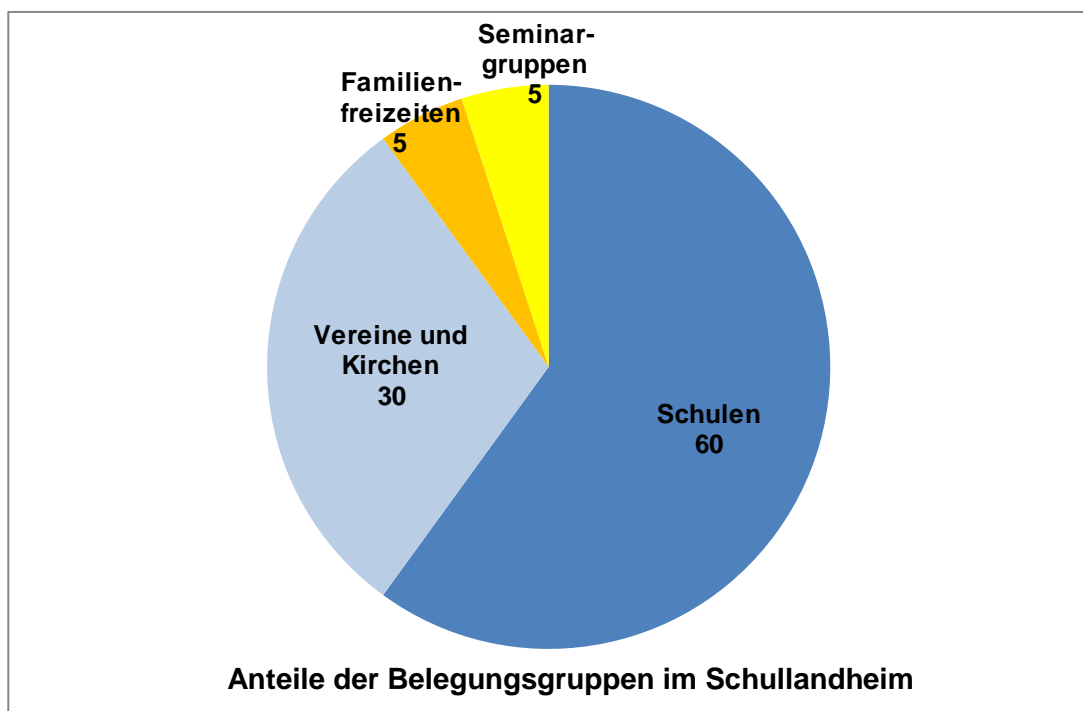
Das Schullandheim Mönchhof wurde 1967 von der Kreissparkasse Waiblingen dem damaligen Landkreis Waiblingen gestiftet, um Kindern und Jugendlichen Schullandheimaufenthalte

und damit soziales Lernen außerhalb den Zwängen des Schulalltags zu ermöglichen. Um diesen sozialen Zweck zu sichern, hat sich der Landkreis im Schenkungsvertrag verpflichtet, die Tagessätze unter Einsatz eigener Mittel so niedrig wie möglich zu halten. Auch die Kreissparkasse Waiblingen hat bislang diese Intention unterstützt und bis zu Beginn der Flüchtlingsbelegung den Betrieb des Schullandheims über ihre Stiftung bezuschusst.

Im Rahmen des vom Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg initiierten „Nachhaltigkeitschecks für Tourismus“ wurde der Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald im Oktober 2014 als „Nachhaltiges Reiseziel“ ausgezeichnet. Das Schullandheim ist mit jährlich ca. 12.000 Übernachtungen somit nicht nur ein direkter wirtschaftlicher Strukturfaktor für den Raum Kaisersbach, sondern leistet als großer Beherbergungsbetrieb, der dieses Ziel umsetzt und an seine Gäste weitervermittelt, auch einen wichtigen Beitrag für nachhaltigen Tourismus im Naturpark.

Vor der Flüchtlingsbelegung hatte das Schullandheim einen guten Belegerstamm, alle zur Verfügung stehenden jährlichen 200 Belegungstage waren ausgebucht und die Nutzer haben oftmals große Zufriedenheit rückgemeldet, insbesondere auch mit den engagierten Hausverwaltern.

Jährlich waren ca. 100 Gruppen zu Gast, davon 60 Schulen, 30 Vereine und Kirchen sowie jeweils 5 Seminargruppen und Familienfreizeiten. Der Anteil der Gruppen aus dem Rems-Murr-Kreis lag bei etwa 60%. Insgesamt wurden pro Jahr ca. 12.000 Übernachtungen gezählt.



Das Defizit des Schullandheims lag in den beiden letzten durchgehenden Belegungsjahren (2013 und 2014) bei jeweils 150.000 Euro. Grundlage ist eine Vollkostenrechnung unter Berücksichtigung des Zuschusses der Kreissparkasse sowie die im Schenkungsvertrag der Kreissparkasse vorgegebenen sozialverträglichen Entgelte.

### **3. Flüchtlingsbelegung und Renovierung**

Das Schullandheim war vom Sommer 2015 bis Sommer 2016 ein Jahr durch Flüchtlinge belegt. Es waren sowohl Familien mit Kindern als auch UMAS (unbegleitete minderjährige Ausländer/innen) mit Betreuung dort untergebracht. Im Herbst 2016 sollen die dazugehörigen und mit dieser Maßnahme abzurechnenden Renovierungsarbeiten stattfinden. Eine erste Kostenschätzung der RMIM beläuft sich auf ca. 300.000 €. Saniert werden insbesondere die Sanitärbereiche, Böden, Zimmertüren, Schränke und Betten. Die Verwaltung geht davon aus, dass die Kosten im Rahmen der Spitzabrechnung gegenüber dem Land geltend gemacht werden können.

Nach der Renovierung wird das Schullandheim wieder in einem guten, ansprechenden Zustand sein. Am Schullandheimstandard der Räumlichkeiten ändert sich durch die Sanierung nichts, d.h. es stehen weiterhin nur Mehrbettzimmer und Gemeinschaftsbäder zur Verfügung.

### **4. Energetische Sanierung entsprechend dem Handlungsprogramm Klimaschutz**

Im Rahmen des Klimaschutzprogramms des Rems-Murr-Kreises wurde 2015 für das Schullandheim ein Leuchtturmprojekt zur energetischen Sanierung mit Gesamtkosten von 1,8 Mio. Euro beschlossen (DS 2015-60-UVA-13.07. und DS 2015-60aKT19.10.). Mit der Umsetzung der geplanten Sanierungsmaßnahmen die unter anderem den Austausch der Fenster, die Verbesserung des Wärmeschutzes, den Umbau der Heizung in eine Holzpelletanlage und eine thermische Solaranlage umfassen, könnten über 80% der bisherigen Co<sub>2</sub>-Emissionen eingespart werden. Dies würde eine Reduzierung der Co<sub>2</sub>-Emissionen von rund 100 auf schätzungsweise 15 Tonnen bedeuten. Dieses Ziel war auch die Voraussetzung für die Beantragung einer anteiligen Bundesförderung von bis zu 250.000 Euro. Der Bund hat diesen Förderantrag am 16.11.2015 bewilligt.

In der UVA-Vorlage vom 13.7.2015 wurde jedoch auch dargelegt, dass dieses Leuchtturmprojekt wirtschaftlich nicht rentabel (keine finanzielle Amortisation) ist, sondern der Vorbildcharakter und der pädagogische Aspekt im Vordergrund stehen.

Den zusätzlichen jährlichen Abschreibungen von 62.000 Euro würde eine Ersparnis bei den Heizkosten von 6.000 Euro gegenüberstehen. Dies würde eine Mehrbelastung der wirtschaftlichen Bilanz des Schullandheims nach einer vollständigen energetischen Sanierung von jährlich 56.000 Euro bedeuten.

## **5. Antrag der CDU-Fraktion**

Die Fragen aus dem CDU-Fraktion-Antrag vom 5.10.2015 (siehe Anlage) können in diesem Zusammenhang wie folgt beantwortet werden:

### 1. Wie viele Landkreise gibt es, die ein Schullandheim betreiben?

Schullandheime in Kreisträgerschaft sind eine Besonderheit des Rems-Murr-Kreises und seiner Nachbarkreise (Ludwigsburg, Esslingen und Schwäbisch Hall). Soweit es sich nachvollziehen lässt, wurden sie in den 60-iger Jahren durch die Kreissparkassen initiiert und deshalb von diesen auch im laufenden Betrieb unterstützt.

Nur im Rems-Murr-Kreis und Landkreis Esslingen liegen die Schullandheime im Kreisgebiet, im Falle Ludwigsburg bzw. Schwäbisch Hall im Odenwald bzw. in den Bayerischen Alpen, was eine andere Belegungssituation nach sich zieht.

Außerdem gibt es in Baden-Württemberg in jedem Regierungsbezirk ein sogenanntes Waldschullandheim, das über die Forstämter finanziert wird.

### 2. Wie hoch ist der Kostendeckungsgrad beim Betrieb?

Am besten vergleichbar sind die Schullandheime des Rems-Murr-Kreises und des Landkreises Esslingen, da sie im Kreis liegen und jeweils direkt auch vom Kreis betrieben werden. Beide wurden zwischenzeitlich mit Flüchtlingen belegt. Im letzten vollen Betriebsjahr (2014) vor der jeweiligen Flüchtlingsbelegung lag bei einer Vollkostenberechnung und jeweils unter Berücksichtigung der Kreissparkassenzuschüsse der Kostendeckungsgrad im Rems-Murr-Kreis bei 75% im Landkreis Esslingen bei 50%.

Beim Schullandheim des Landkreises Ludwigsburg wird das Defizit gemeinsam von Kreissparkasse und Landkreis getragen. Der Landkreis trägt zusätzlich die Querschnittskosten.

Das Schullandheim des Landkreises Schwäbisch Hall ist verpachtet, aber auch hier trägt der Landkreis die Gebäudekosten.

3. Ist es denkbar, die Immobilie zu veräußern unter dem Aspekt, einen Betreiber zu finden, der ebenfalls ein Schullandheim betreibt?

Dies dürfte nicht einfach sein, da eine wirtschaftliche Führung eines solchen Hauses sehr schwierig ist. Außerdem ist der Markt rückläufig, ging doch z.B. die Zahl der im Verband Deutscher Schullandheime organisierten Häuser in den vergangenen 10 Jahren um über 20% zurück. In einer derartigen Situation finden sich kaum Betreiber die bereit sind, neu in das Geschäft einzusteigen.

4. Ist es denkbar, die Immobilie zu veräußern, eine andere Nutzung umzusetzen?

Eine Veräußerung für eine andere Nutzung ist ebenfalls als schwierig einzuschätzen, da das Haus Schullandheimstandard hat und höherwertige Nutzungen hohe Umbauinvestitionen voraussetzen würden. Die Nachfrage dürfte außerdem auch nach Beurteilung der RMIM wegen der Marktsättigung schwierig sein. Ein Indiz hierfür ist auch das umfangreiche und schnelle Angebot, das der Rems-Murr-Kreis von Tagungshäusern zur Nutzung von Flüchtlingsunterkünften erhalten hat.

Zudem ist das Haus nach der Sanierung im Zusammenhang mit den Flüchtlingen baulich wieder top in Schuss.

5. Sind die Fördermittel auf andere Nacheigentümer übertragbar?

Eine Übertragung der Fördermittel bei Verkauf des Schullandheims ist nicht möglich. Voraussetzung für die Bundesförderung ist, dass sich das Schullandheim im Eigentum des Antragstellers befindet und auch innerhalb der Zweckbindungsfrist von 5 Jahren in dessen Eigentum bleibt.

6. Bei Verfall der Fördermittel, falls nicht im 1. Quartal 2017 mit den Maßnahmen begonnen wird: ist eine erneute Antragstellung später wieder durchführbar?

Eine neue Antragstellung für die Bundesförderung ist nicht mehr möglich, da in unserem Fall die Antragsfrist abgelaufen ist.

## **6. Fortführung als Schullandheim und Möglichkeiten zur Steigerung der Wirtschaftlichkeit**

Eine Weiterführung des Schullandheims im Sinne des Stiftungszwecks als außerschulischer und sozialer Lernort und zur Förderung eines nachhaltigen Tourismus setzt jedoch

eine verbesserte Wirtschaftlichkeit der Einrichtung voraus. Hierzu haben wir folgende Möglichkeiten erarbeitet, die dem Gremium zur Umsetzung vorgeschlagen werden:

**a) Erhöhung der Entgelte**

Gegenüber den Belegern begründet werden kann dies mit der Renovierung nach der Flüchtlingsbelegung und der inzwischen abrufbaren Unterstützung von sozialschwächeren Schülerinnen und Schülern durch das Bildungs- und Teilhabepaket.

Mit den in der Anlage vorgeschlagenen Entgeltsätzen würden, bei gleichbleibender Nachfrage, zusätzliche Einnahmen von ca. 50.000 Euro erzielt.

**b) Erhöhung der Belegungstage**

Eine Erhöhung der Belegungstage in einem ersten Schritt um 10% (= + 20 Belegungstage) lässt Mehreinnahmen von 30.000 Euro erwarten. Demgegenüber stehen steigende variable Kosten (Essen, Betriebskosten) in Höhe von ca. 15.000 Euro. Der Deckungsbeitrag („Netto-Mehreinnahmen“) beläuft sich damit auf ca. 15.000 Euro.

**c) Stellenoptimierung**

Im Schullandheim sind derzeit 10 Mitarbeiter beschäftigt (im Wesentlichen in Teilzeit). Durch organisatorische Maßnahmen soll der Personaleinsatz optimiert werden, z.B. durch den Einkauf von Reinigungsleistungen in Spitzenzeiten bei gleichzeitiger Reduzierung des festen Personals. Mittelfristig wären hierdurch Einsparungen von netto ca. 20.000 Euro zu realisieren.

**d) Durchführung von Tagungsseminaren**

Als zusätzliches Nutzungsangebot soll die Möglichkeit von Tagesseminaren eröffnet werden. Hierzu werden neue Entgelte für die Nutzung des Hauses ohne Übernachtung festgesetzt und ein Seminarservicepaket eingeführt, das je nach Art der Gruppe zunächst variabel kalkuliert werden soll. Dies soll der Marktauslotung dienen. In einem ersten Schritt werden Erlöse von 10.000 Euro einkalkuliert.

**e) Modifizierung der energetischen Sanierung**

Zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit wird vorgeschlagen, das Leuchtturmprojekt zur energetischen Sanierung im Rahmen des Klimaschutzprogrammes aufgrund der hohen Kosten und der fehlenden finanziellen Amortisation zu reduzieren. Ansonsten, würde sich, wie bereits dargestellt, die Bilanz des Schullandheims um weitere 56.000 Euro verschlechtern.

Die Verwaltung schlägt vor auf die Umstellung der Heizung auf Holzpellets, die Verbesserung des Wärmeschutzes und die thermische Solaranlage zu verzichten. Die notwendigen Investitionen reduzieren sich dann von 1,8 Mio. Euro auf 800.000 Euro. Die eingesparten Mittel sollen an anderen Stellen in die energetische Sanierung von Kreisgebäuden investiert werden, z.B. im Zuge der Gesamt-Immobilienkonzeption. Die Bundesförderung von bis zu 250.000 Euro würde allerdings dadurch entfallen. Umgesetzt würde der Austausch der Fenster, dadurch könnte ein Teil der Einsparung der Co<sub>2</sub>-Emission trotzdem erreicht werden. Die Abschreibungen belaufen sich dann auf 32.000 Euro /Jahr, demgegenüber stehen Heizkostensparnisse von ca. 3.000 Euro, d.h. das Defizit beträgt „netto“ 29.000 Euro.


Die Finanzierung der energetischen Sanierung des Schullandheims sollte aus dem Rahmen der im Kreishaushalt der RMIM zur Verfügung gestellten Sanierungsrückstaumitteln erfolgen (DS 2015-60-UVA13.07.)

Außerdem könnten die Schließzeiten für die Durchführung der Maßnahmen im Schullandheim deutlich reduziert werden. Für die komplette Umsetzung müsste das Haus nach der Renovierung wegen der Flüchtlingsbelegung noch weitere 6 bis 8 Monate geschlossen werden. Die reduzierten Maßnahmen könnten während des laufenden Betriebs durch die jeweilige Schließung eines Hauses für einen Monat umgesetzt werden, so dass der Schullandheimbetrieb bereits Anfang 2017 wieder aufgenommen werden könnte.

## **7. Abschließende wirtschaftliche Betrachtung**

Die dargestellten Maßnahmen zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit unter a bis d würden bei Erfolg eine Verbesserung des Ergebnisses um 95.000 Euro ergeben. Das bisherige jährliche Defizit von 275.000 Euro (ohne Kreissparkassenzuschüsse) würde sich dadurch auf 180.000 Euro verringern. Bei einer grundsätzlichen Entscheidung für das Schullandheim werden die Maßnahmen zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit konkretisiert und mit dem Ziel einer weiteren Defizitreduzierung mit Nachdruck verfolgt. Bis zur Flüchtlingsbelegung unterstützte die Kreissparkasse Waiblingen das Schullandheim entsprechend der Ausgangsidee mit zuletzt 125.000 Euro.

Falls die energetische Sanierung wie beschlossen durchgeführt wird, würde sich das Defizit wie dargestellt um 56.000 Euro erhöhen, bei Reduzierung der Maßnahme entstünde ein Defizitbetrag in Höhe von 29.000 Euro.



Dr. Richard Sigel