

Jugendherberge Landshut; Entscheidung über Weiterbetrieb

Gremium:	Hauptausschuss Plenum	Öffentlichkeitsstatus:	nicht öffentlich
Tagesordnungspunkt:	HA PLE öffentlich	Zuständigkeit:	Referat 2
Sitzungsdatum:	30.05.2022 03.06.2022	Stadt Landshut, den	04.05.2022
Sitzungsnummer:	24 26	Ersteller:	Herr Peißinger

Vormerkung:

Das Plenum hat sich zuletzt in seiner Sitzung am 23.07.2021 mit der Fragestellung des weiteren Betriebs der Jugendherberge auseinandergesetzt. Auf die ausführliche Vormerkung des Sozialreferats samt Anlagen darf verwiesen werden.

Die mehrheitliche Beschlussfassung am 23.07.2021 hatte das Ergebnis, dass der laufende (Interims-)Betrieb der Jugendherberge am aktuellen Standort trotz angespannter finanzieller Situation bis auf weiteres fortgesetzt werden soll und in diesem Zusammenhang die Vorgaben des neuen Qualitätsmanagements „SMILE 3.0“ entsprechend umzusetzen sind. Die dafür erforderlichen Investitionskosten von ca. 250.000 € sowie die darüber hinaus erforderlichen zusätzlichen laufenden Haushaltsmittel für Personal und Instandhaltung sind zu ermitteln und sollen nach Bedarf zur Verfügung gestellt werden.

Gemäß der Beschlusslage im Plenum wurde der Bedarf an Haushaltsmitteln für Investitionen, Instandhaltung und Personal durch die Verwaltung ermittelt und kann wie folgt zusammengefasst werden.

Stellungnahme Stadtjugendamt

- Die Inhalte bzw. Voraussetzungen von „Smile 3.0“ beziehen sich in erster Linie auf organisatorische, hygienerechtliche, arbeitsschutzrechtliche bzw. servicetechnische Themen und tangieren damit mit Ausnahme des Küchenbetriebes nicht unmittelbar den aktuellen gebäudetechnischen Zustand. Die Vertreterin des Deutschen Jugendherbergswerks (DJH) vertrat die Auffassung, dass eine Zertifizierung im Rahmen von „Smile 3.0“ nach Besichtigung des Gebäudes durchaus realistisch sein sollte. Im Rahmen eines Zertifizierungskataloges werden für bestimmte Maßnahmen bzw. Voraussetzungen Punkte vergeben. Es ist nicht erforderlich, alle Voraussetzungen/Kriterien zu erfüllen. Der diesbezügliche Katalog wird durch die Herbergsleitung geprüft und abgearbeitet. In diesem Zusammenhang erforderliche ergänzende Maßnahmen, die mit Kosten verbunden sind, werden entsprechend erfasst, schlagen aber vergleichsweise wohl nicht wesentlich zu Buche.
- Gleichwohl sind verschiedene Maßnahmen zur Beibehaltung notwendiger üblicher und erwartbarer Standards bzw. zur Erfüllung einer angemessenen Erwartungshaltung der Besucher/innen erforderlich.

- Kernpunkt hinsichtlich „Smile 3.0“ ist für das Ottonianum gleichwohl, wie schon damals zusammengefasst, die Frage der weiteren **Verpflegung**. Der Landesverband hält weiter an einer nachhaltigen Unternehmensstrategie fest. Wesentlicher Bestandteil ist dabei die schrittweise Umstellung der Verpflegung auf Bioprodukte. In einem ersten Schritt sind seit 22.01.2022 einzelne Lebensmittel in Bioqualität anzubieten. Der Nachweis einer entsprechenden Biozertifizierung ist erforderlich. Das bedeutet konkret eine verpflichtende Umsetzung bei allen angebotenen Mahlzeiten. Nachdem es aufgrund der Besucherstruktur der Jugendherberge Landshut mit ganz überwiegend Schulklassen und Sportgruppen unerlässlich erscheint, je nach Bedarf auch weiterhin ein warmes Mittag- oder Abendessen anzubieten, bezieht sich die Verpflichtung auf sämtliche Mahlzeiten. Zudem sind die Qualitätsstandards hinsichtlich warmer Mahlzeiten einzuhalten, d. h. umfangreiches Angebot mit Salatbuffet inkl. fünf Komponenten, zwei bis drei Hauptgerichte und zwei bis drei Desserts.
- In dieser Konstellation und der notwendigen Flexibilität, d. h. je nach Bedarf der Benutzergruppen und hohen Schwankungen bei der benötigten Anzahl an Essen erscheint es von vorne herein aussichtslos, dafür einen Caterer gewinnen zu können. Zudem wäre zur Sicherstellung flexibler kleinerer Bedarfe ohnehin daneben auch die Zubereitung von Speisen im gewissen Umfang in einer Küche erforderlich. Voraussetzung für „Smile 3.0“ im Bereich Verpflegung ist damit die Reaktivierung der Küche und der Einsatz der dafür erforderlichen Investitionen und personellen Ressourcen. Ohnehin erscheint aber auch, unabhängig von SMILE 3.0, die aktuelle Versorgung mit warmen Mahlzeiten über den Vertragspartner organisatorisch und hinsichtlich der Akzeptanz der Gäste zunehmend problematisch und bedarf eigentlich sowieso einer grundlegenden Anpassung an gebotene Standards hinsichtlich eines tragbaren Verpflegungskonzepts.

Der notwendige Mittelbedarf stellt sich für das Stadtjugendamt, in Abstimmung mit dem Amt für Gebäudewirtschaft, wie folgt dar:

- Zur Aufrechterhaltung des Betriebs der Jugendherberge unter vertretbaren Standards sind im Jahr 2022 Aufwendungen in Höhe von rund 185.000,- € erforderlich. Dieser Aufwand steht weitgehend nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit SMILE 3.0.
- Der Aufwand für den Bereich Küche / Verpflegung / Speisenausgabe beläuft sich insgesamt auf rund 250.000,- €. Diese Maßnahmen sind Voraussetzung zur Umsetzung von SMILE 3.0 und damit zwingend erforderlich, wenn ein Verbleib beim DJH erfolgen soll. Unabhängig von SMILE 3.0, erscheint auch die aktuelle Versorgung mit warmen Mahlzeiten über den Vertragspartner organisatorisch und hinsichtlich der Akzeptanz der Gäste zunehmend problematisch und bedarf eigentlich ohnehin einer grundlegenden Anpassung an gebotene Standards hinsichtlich Verpflegungskonzept. Große Teile der Küchenausstattung könnten später in eine neue Jugendherberge übernommen / integriert werden.
- Der zusätzliche Personalaufwand für den Bereich Küche / Verpflegung / Speisenausgabe beläuft sich auf ca. 86.000,- € jährlich. Ohne entsprechende Personalausstattung ist eine Umsetzung von SMILE 3.0 und damit ein Verbleib beim DJH nicht möglich.

- Der Gebäudezustand birgt darüber hinaus Risiken hinsichtlich noch nicht einkalkulierter, unvorhersehbarer Reparatur- bzw. Erneuerungskosten insbesondere für die Heizung und Wasserleitungen. Ein (Total-)Ausfall der Kesselanlage kann lt. Amt für Gebäudewirtschaft zu zusätzlichen Kosten bis zu 160.000,- € führen.
- Restlaufzeit Brandschutz: Das Brandschutzkonzept „zur Schaffung funktionierender Rettungswege aus EG und 1. OG“ stammt aus dem April 2019. Darin heißt es: „Die im BSK getroffenen Aussagen sollen für einen Zeitraum von ca. 5 Jahren wirksam sein, da danach ein Verkauf und eine vermutliche Generalsanierung des Gebäudes stattfinden soll.“ Diese erwähnten ca. 5 Jahre enden demnach eigentlich im Mai 2024. In der Machbarkeitsstudie der CoPlan AG aus 2018 werden für die reine Brandschutzsanierung des Bestandgebäudes Kosten von ca. 2,3 bis 3,5 Mio. € veranschlagt.

Auswirkungen auf das laufende Betriebsergebnis nach Einschätzung des Stadtjugendamts:

Die Zahlen bzw. Ergebnisse der Jahresrechnungen der letzten Jahre, massiv (negativ) beeinflusst durch die Auswirkungen der Einschränkungen infolge der Coronapandemie (seit 2020) und die erhöhten Aufwendungen durch die notwendige Brandschutzsanierung (2020), liegen dem Amt für Finanzen vor.

(Zuschussbedarf bis einschl. 2019 ca. 110.000 Euro, 2020 rund 410.000 Euro im Verwaltungshaushalt; vgl. auch Vormerkung zum Plenum Juli 2021).

Die Leitung ging im Juli 2021 (optimistischer Weise) davon aus, ohne Coronaauswirkungen bei entsprechender Optimierung des Betriebes durch die getroffenen Investitions- und Sanierungsmaßnahmen, insbesondere die Einrichtung bzw. Reaktivierung der Küche und trotz erhöhtem Personaleinsatzes das Ergebnis gegenüber den Zahlen vor 2020 um ca. 20.000 Euro verbessern zu können (u. a. durch bessere Auslastung, Nutzung von Räumlichkeiten für Tagungen, erhöhte Einnahmen aus dem lfd. Küchenbetrieb).

Dabei wurde nach unserer Einschätzung aber außer den erhöhten Personalkosten (s. o. ca. 86.000 Euro jährlich zuzüglich einer bereits Anfang 2022 eingestellten weiteren Rezeptionskraft in Teilzeit mit ca. 27.000 Euro jährlich) keine Amortisation bzw. Abschreibung der erhöhten Investitionskosten und Sanierungskosten berücksichtigt. Der tatsächliche Zuschussbedarf im Verwaltungshaushalt beträgt im Jahr 2021 rd. 286.500 €.

Zusammenfassendes Fazit des Stadtjugendamts:

- Ein weiterer Interimsbetrieb der JHB Ottonianum nach akzeptablen Standards und Rahmenbedingungen erfordert (kurzfristig) zusätzliche Investitions- und Bauunterhaltskosten inklusive Küche von über 430.000 Euro.
- Hinzu kommen **zusätzliche** Personalkosten von jährlich ca. 113.000 (2 Küchenkräfte und eine Rezeptionskraft in Teilzeit)
- Hinzu kommen weiter erhebliche Risiken für zusätzliche Reparatur- und Instandhaltungskosten für Heizung und Wasserleitungen
- Der weitere Betrieb vor Ort ist trotz dieser zusätzlichen Aufwendungen ohne brandschutztechnische Generalsanierung eigentlich bis Mitte 2024 beschränkt

- Ein uneingeschränkter Regelbetrieb mit entsprechender Auslastung bzw. Einnahmen ohne Corona ist nach wie vor nicht absehbar.
- Selbst ein optimierter Betrieb der Jugendherberge mit erhöhten Übernachtungszahlen, besserer Auslastung, eigenem Küchenbetrieb, alternativen Nutzungsangeboten etc. kann/wird die zu tätigen Investitions- und Sanierungskosten bei weitem nicht (mehr) amortisieren und das lfd. Betriebsergebnis bei erhöhten Personalausgaben nicht nachhaltig verbessern.

Stellungnahme Finanzreferat:

Die finanzielle Belastung der Stadt Landshut im Verwaltungshaushalt durch den Betrieb der Jugendherberge im Zeitverlauf kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Jugendherberge im Zeitverlauf 2011 - 2021			
<i>Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben im Verwaltungshaushalt (Rechnungsergebnisse)</i>			
Haushaltsjahr	Einnahmen	Ausgaben	Zuschussbedarf
2011	288.195,88 €	400.970,94 €	112.775,06 €
2012	321.442,52 €	544.500,19 €	223.057,67 €
2013	356.762,06 €	521.497,91 €	164.735,85 €
2014	343.100,24 €	532.395,15 €	189.294,91 €
2015	353.075,44 €	494.988,27 €	141.912,83 €
2016	384.985,66 €	506.497,39 €	121.511,73 €
2017	331.387,15 €	473.027,47 €	141.640,32 €
2018	328.202,90 €	395.386,78 €	67.183,88 €
2019	339.466,73 €	463.149,84 €	123.683,11 €
2020	55.811,93 €	463.568,95 €	407.757,02 €
2021	93.321,01 €	379.818,86 €	286.497,85 €
Summe	3.195.751,52 €	5.175.801,75 €	1.980.050,23 €

Aufgrund des nun konkretisierten und überarbeiteten kurzfristigen Investitionsbedarfs in oben genannter Größenordnung und des nach wie vor bis ins Jahr 2024 befristeten Betriebs aufgrund der notwendigen brandschutztechnischen (General-)Sanierung erscheint eine erneute Behandlung der Fragestellung im Stadtrat aufgrund neuer Tatsachen dringend geboten.

Aufgrund der massiven Investitionsbedarfe im Bereich der Schulen und der Kinderbetreuung sowie der beschlossenen Prioritätensetzung zu Gunsten des Stadttheaters Landshut nach der Realisierung der Grundschule St. Peter und Paul erscheint die Finanzierbarkeit der bereits im Jahr 2018 verfassten Machbarkeitsstudie der CoPlan AG für die reine Brandschutzsanierung des Bestandgebäudes mit einer Kostenannahme von damals ca. 2.300.000 – 3.500.000 € (Stellungnahme Stadtjugendamt) als nicht darstellbar.

Seitens des Finanzreferats kann daher eine kurzfristige Ertüchtigung mit erheblichen Haushaltsmitteln, wohlwissend um die relativ zeitnahe brandschutztechnisch drohende Schließung des Gebäudes, nicht empfohlen werden.

Der Betrieb der Jugendherberge in eigener Trägerschaft der Stadt Landshut ist als rein freiwillige Aufgabe einzustufen.

Ein Betrieb der Jugendherberge oder eines vergleichbaren Konzepts in privater Trägerschaft erscheint hier deutlich günstiger für die Stadt.

Diese Annahme bestätigt eine zu diesem Zweck erstellte Übersicht der aktuellen Verhältnisse in den 25 kreisfreien Städten Bayerns (siehe nachfolgende Abbildung).

Übersicht kreisfreie Städte in Bayern (Stand: 03/2022)			
Stadt	Jugendherberge vorhanden	private Trägerschaft	städtische Einrichtung
Amberg	NEIN		
Ansbach	NEIN		
Aschaffenburg	NEIN		
Augsburg	JA	X	
Bamberg	JA	X	
Bayreuth	JA	X	
Coburg	NEIN		
Erlangen	NEIN		
Fürth	NEIN		
Hof	JA	X	
Ingolstadt	JA		X
Kaufbeuren	NEIN		
Kempten	NEIN		
Landshut	JA		X
Memmingen	NEIN		
München	JA	X	
Nürnberg	JA	X	
Passau	JA	X	
Regensburg	JA	X	
Rosenheim	NEIN		
Schwabach	NEIN		
Schweinfurt	JA	X	
Straubing	NEIN		
Weiden	NEIN		
Würzburg	JA	X	

Quelle: Jugendamt der Stadt Landshut

Neben der Jugendherberge in Landshut ist die Jugendherberge in der Stadt Ingolstadt die einzige Jugendherberge in einer kreisfreien Stadt in Bayern, die durch die Stadt selbst betrieben wird.

Ein Grundsatzbeschluss zur Veräußerung des Jugendhauses Ottonianum verknüpft mit dem Angebot eines alternativen Standorts zum Betrieb einer Jugendherberge an potenzielle Investoren wurde bereits im Haushaltsausschuss am 20.02.2019 mit 9:6 Stimmen mehrheitlich gefasst. Die vorberatende Beschlussfassung wurde vom Haushaltsplenum am 15.03.2019 bestätigt.

Im Zuge der Corona-Pandemie gestaltete sich die Suche nach einem Investor nahezu unmöglich und konnte bisher nicht erfolgreich abgeschlossen werden.

Aufgrund der nun anstehenden erheblichen Ausgaben für den weiteren Interimsbetrieb und die nach wie vor finanziell nicht darstellbare Generalsanierung nach einer relativ kurzen Übergangszeit sollte aus Sicht des Finanzreferats dringend erneut über die Fortführung beraten werden.

Eine Jugendherberge oder eine vergleichbare Einrichtung in der Stadt Landshut wird weiterhin als wichtig erachtet, allerdings unter privater Trägerschaft. Die Stadt Landshut sollte mögliche Interessenten für die Realisierung eines entsprechenden Projekts im Rahmen ihrer Möglichkeiten bestmöglich unterstützen.

Bereits im Vorfeld der letzten Plenarsitzung fanden Gespräche mit einem potenziellen Investor statt, zuletzt am 28.04.2022. Bereits im Rahmen des Gesprächs wurde von dessen Vertreter darauf hingewiesen, dass ein wirtschaftlicher Betrieb als Jugendherberge am Standort Ottonianum aus Sicht des Investors nicht realisiert werden könne. An einer Realisierung einer Jugendherberge mit weiteren Angeboten (z.B. JuFa) an einem anderen Standort bestünde weiterhin Interesse.

Auf Wunsch des Finanzreferats sollten bis zur Sitzung am 03.06.2022 die Rahmenbedingungen / Voraussetzungen für einen möglichen anderen Standort vom Interessenten definiert werden. Im Sinne des Dringlichkeitsantrags der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen vom 27.04.2022 soll auch geklärt werden, ob der Investor den dort genannten Kriterien im Grundsatz offen gegenübersteht. Der Interessent wurde gebeten, hierzu eine entsprechende Rückmeldung zu geben.

Eine verbindliche Vorgabe der Umsetzung der Qualitätsstandards des Deutschen Jugendherbergswerks Landesverband Bayern e.V. gegenüber möglichen Betreibern oder Investoren im Sinne des Dringlichkeitsantrags Nr. 380 vom 27.04.2022 ist letztlich eine politische Entscheidung. Aus Sicht der Verwaltung sollte man auch anderen Konzepten offen gegenüberstehen, um die Realisierungschancen für den Betrieb einer Jugendherberge oder einer vergleichbaren Einrichtung in der Stadt Landshut auf das Maximum zu erhöhen.

Daneben gilt es auch Übergangslösungen zu erarbeiten. Herr Oberbürgermeister hat einen entsprechenden Arbeitsauftrag an das Amt für Wirtschaft, Marketing und Tourismus erteilt.

Stellungnahme Amt für Wirtschaft, Marketing und Tourismus:

Sollte ein weiterführender Betrieb der Jugendherberge in der heutigen Form nicht mehr möglich sein, würden von Seiten der Stadt Landshut Maßnahmen getroffen werden, um Lösungen für die Mehrzahl der Kundinnen und Kunden der JHB ad interim aber auch ggf. langfristig zu finden.

Zwischenlösung nach Aufgabe des Betriebs am bestehenden Standort durch eine Kooperationsvereinbarung mit Beherbergungsbetrieb(en) im Niedrigpreis-Segment:

Diese Variante wird die klassischen JHB-Kunden (Schulen, Privatpersonen, etc.) sicherlich nicht zufrieden stellen, könnte allerdings ein Lösungsansatz für Sportvereine (BLSV, BEV, etc.) darstellen. Die Stadt Landshut könnte mit Beherbergungsbetrieb(en) im Niedrigpreis-Segment Rahmenvereinbarungen treffen und diesen Betten-Kontingente garantieren. Im Gegenzug verpflichten sich die Beherbergungsbetriebe den definierten Kunden Zimmer zu vergünstigten Konditionen anzubieten. Dies könnte sich positiv auf die Auslastungsproblematik infolge der Corona-Pandemie bei bestimmten Beherbergungsbetrieben auswirken und zu deren Stabilisierung beitragen. Gleiches könnte mit Gastronomiebetrieben erfolgen, um die Verpflegung sicherzustellen. Sicherlich können bei dieser Variante nicht die Konditionen einer JHB angeboten werden. Es ist mit höheren Kosten für Übernachtung und Verpflegung für Endkunden in Höhe von 10% bis 40% im Vergleich zu JHB-Konditionen zu rechnen. Bei der Verpflegung ergeben sich aber – zumindest teilweise – auch Einsparpotenziale für die Kunden.

Konkret bietet sich folgende Alternative für die Unterbringung und Verpflegung von Nachwuchssportlern an:

Unterbringung im angefragten Hotel 1 Landshut:

- Preis Doppelzimmer 55 Euro pro Nacht für 2 Personen (+ 30 Prozent im Vergleich zur JHB mit 41,80 Euro)

Unterbringung im angefragten Hotel 2 Landshut:

- Preis Doppelzimmer 59 Euro pro Nacht für 2 Personen (+ 40 Prozent im Vergleich zur JHB mit 41,80 Euro)
- Preis Dreibettzimmer 84 Euro pro Nacht für 3 Personen (+ 35 Prozent im Vergleich zum JHB-Doppelzimmer mit 41,80 Euro)

Verpflegung Eishockeyspieler:

- Der Bayerische Eishockeyverband kooperiert bereits mit einer in Landshut ansässigen Gaststätte (Mittagessen und Abendessen)
- Das Catering könnte um das Frühstück erweitert werden (Preis noch offen)

Verpflegung weitere Sportler:

- Eine Gaststätte übernimmt bereits die Verpflegung (Mittagessen und Abendessen)
- Das Catering könnte um das Frühstück erweitert werden
- Frühstücksangebot 5,50 bis 6,00 Euro pro Person (bis - 20 Prozent im Vergleich zur JHB mit 6,90 Euro)

Sollte diese Alternative in Erwägung gezogen werden, wünscht sich der Bayerische Eishockeyverband Unterstützung von der Stadt durch das Bereitstellen eines Bustransfers vom Hotel in die Nähe des Eisstadions (Ausstieg Christuskirche oder Grieserwiese). Der Grund: Bei Regen oder Gewitter sollen die Kinder und Jugendlichen nicht nass werden.

Laut Bayerischem Eishockeyverband sollte die JHB bis Ende 2022 weiterbetrieben werden. Denn bis Ende 2022 sind bereits mehrere Hundert Übernachtungen gebucht und die Kosten dafür kalkuliert.

Zusammenfassend empfiehlt die Verwaltung unter Abwägung der oben genannten Ausführungen folgende Vorgehensweise.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Der Betrieb der Jugendherberge Landshut durch die Stadt Landshut wird zum 31.12.2022 eingestellt.
3. Eine Jugendherberge oder eine vergleichbare Einrichtung in der Stadt Landshut wird weiterhin als wichtig erachtet, allerdings unter privater Trägerschaft. Die Stadt Landshut wird mögliche Interessenten für die Realisierung eines entsprechenden Projekts im Rahmen ihrer Möglichkeiten bestmöglich unterstützen.
4. Für die Übergangszeit zwischen der Betriebseinstellung zum 31.12.2022 und der wünschenswerten Eröffnung einer Jugendherberge oder einer vergleichbaren Einrichtung in privater Trägerschaft wird das Amt für Wirtschaft, Marketing und Tourismus beauftragt, die dargestellten Übergangskonzepte zu schaffen.
5. Das Amt für Wirtschaft, Marketing und Tourismus wird beauftragt, potenzielle Anbieter und Investoren auf die Stadt Landshut aufmerksam zu machen und mögliche Konzepte zur Umsetzung dem Stadtrat vorzustellen.
6. Einer verbindlichen Vorgabe der Umsetzung der Qualitätsstandards des Deutschen Jugendherbergswerks Landesverband Bayern e.V. gegenüber möglichen Betreibern im Sinne des Dringlichkeitsantrags Nr. 380 vom 27.04.2022 wird nicht näher getreten, um die Realisierungschancen für den Betrieb einer Jugendherberge oder einer vergleichbaren Einrichtung in der Stadt Landshut auf das Maximum zu erhöhen.
7. Nach der Einstellung des Betriebs ist eine mögliche Veräußerung der Immobilie oder Vergabe im Erbbaurecht zu prüfen und in den zuständigen Gremien vorzustellen.

Anlagen:

Dringlichkeitsantrag Nr. 380 vom 27.04.2022 der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen