

<b>Sitzungsvorlage</b>		<b>KT/06/2021</b>	
<p><b>Jugendeinrichtung Schloss Stutensee gGmbH</b>  <b>- Baubeschluss zum Neubau einer Einrichtung des HWH</b>  <b>- Erbbaupachtvertrag Neubau NWH</b>  <b>- Wirtschaftsplan 2021</b>  <b>- Übernahme von Bürgschaften für Darlehen der Jugendeinrichtung</b></p>			
<b>TOP</b>	<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b>
<b>7</b>	<b>Kreistag</b>	<b>21.01.2021</b>	<b>öffentlich</b>

<b>1 Anlage</b>	Wirtschaftsplan 2021
-----------------	----------------------

## **Beschlussvorschlag**

Der Kreistag

1. stimmt dem Neubau einer Einrichtung des Heinrich-Wetzlar-Hauses (HWH), vorfinanziert durch die Jugendeinrichtung Schloss Stutensee gGmbH, auf Grundlage der finalen Kostenschätzung von rd. 6,5 Mio. € zu (Baubeschluss).
2. stimmt der Erhöhung der bisherigen Beschlusslage zur Übernahme der erforderlichen Ausfallbürgschaften von bisher 6 Mio. € auf 6,5 Mio. € für die geplanten Darlehensaufnahmen der Jugendeinrichtung Schloss Stutensee gGmbH, zuzüglich der auflaufenden Zinsen, Kosten und Nebenleistungen, durch den Landkreis Karlsruhe zu.
3. ermächtigt den Landrat,
  - a. einen Erbbaupachtvertrag mit der Jugendeinrichtung Schloss Stutensee gGmbH für den Neubau einer Einrichtung des HWH zu den beschriebenen Konditionen einzugehen.
  - b. in der Gesellschafterversammlung der Jugendeinrichtung den Geschäftsführer der Jugendeinrichtung zu ermächtigen, den Erbbaupachtvertrag mit dem Landkreis Karlsruhe für den Neubau einer Einrichtung des HWH einzugehen.
4. ermächtigt den Landrat, in der Gesellschafterversammlung der Jugendeinrichtung Schloss Stutensee gGmbH den Wirtschaftsplan 2021 gemäß Anlage 1 inkl. erster Finanzierungsrate des Neubaus einer Einrichtung des HWH zu beschließen.

5. beschließt die Übernahme der erforderlichen Ausfallbürgschaften in Höhe von 1,5 Mio. € für die geplante erste Finanzierungsrate des HWH, zuzüglich der auflaufenden Zinsen, Kosten und Nebenleistungen, durch den Landkreis Karlsruhe.
- 

## **I. Sachverhalt**

### **1. Neubau einer Einrichtung des Heinrich-Wetzlar-Hauses (HWH)**

Der Kreistag des Landkreises Karlsruhe hatte bereits in seinen Sitzungen am 18.07.2019 (Vorlage Nr. KT/37/2019) und 07.11.2019 (Vorlage Nr. KT/75/2019) grundsätzlich dem Neubau einer Einrichtung des Heinrich-Wetzlar-Hauses, vorfinanziert durch die Jugendeinrichtung Schloss Stutensee gGmbH (kurz Jugendeinrichtung), zugestimmt.

Im Gebäude des Heinrich-Wetzlar-Hauses (HWH) werden straffällig gewordene männliche Jugendliche betreut, die anstatt einer Untersuchungshaft die Möglichkeit bekommen, in einer geschlossenen Unterbringung einen Schulabschluss nachzuholen. Am jetzigen Standort kann das Angebot der U-Haft-Vermeidung im Heinrich-Wetzlar-Haus aufgrund der dort vorhandenen räumlichen Gegebenheiten mittelfristig nicht mehr angeboten werden, da

- das Heinrich-Wetzlar-Haus mittlerweile stark sanierungsbedürftig ist,
- die 14 Plätze nur in einer gemeinsamen Wohngruppe sind,
- die heutigen Brandschutzvorgaben mittelfristig nicht länger erfüllt werden und aktuell aufgrund des Bestandsschutzes nur noch geduldet sind.

Um das fachlich anerkannte Angebot einer U-Haft-Vermeidung weiterhin aufrechtzuerhalten, ist ein kompletter Neubau unter den aktuell gegebenen inhaltlichen und räumlichen Voraussetzungen notwendig.

Nach der grundsätzlichen Zustimmung des Kreistages zum Neubau dieser Einrichtung hat die Geschäftsführung zusammen mit dem Architekturbüro Strauß zwischenzeitlich den Entwurf des Neubaus finalisiert und die Ausschreibung vorbereitet.

Es stellte sich dabei heraus, dass – im Vergleich zur ursprünglichen Kostenschätzung in Höhe von rd. 6 Mio. € aus der Machbarkeitsstudie 2018 – der geplante Neubau aus Naturschutzgründen nicht an dem geplanten Platz gebaut werden kann. Es würde zu einem Eingriff in die von der Jugendeinrichtung dort selbst angepflanzten Hecke kommen. Diese Hecke ist mittlerweile ein fester Bestandteil des Flora- und Fauna-Habitat-schutzgebietes geworden, so dass eine Veränderung (obwohl eine erstellte Ersteinschätzung im Rahmen der Machbarkeitsstudie keine Einwände dagegen aufzeigte) nur sehr schwierig umzusetzen wäre. Darüber hinaus steht die Jugendeinrichtung für Nachhaltigkeit und Ökologie und hat folglich einen neuen Standort auf dem Gelände ausfindig gemacht.

Nach Abschluss sämtlicher Ersteinschätzungen (Boden, Naturschutz und Vermessung) ist das Architekturbüro Strauß mit der Jugendeinrichtung übereingekommen, dass das neue Gebäude der U-Haft-Vermeidung nun hinter der bereits vorhandenen Sporthalle auf einem Teil des Sportplatzes in einer neuen baulichen Form errichtet werden kann. Dieser Standort hat sich dadurch ausgezeichnet, dass sich das neue Gebäude ebenfalls gut in die bestehende Gebäudelandschaft einpasst und es darüber hinaus auf eine bereits versiegelte Fläche gebaut werden kann.

Durch den neuen Standort und durch neue Erkenntnisse über die Anforderung des Gebäudes im Rahmen der Finalisierung der Entwurfsplanung kommt es zu einer Kostensteigerung auf rd. 6,5 Mio. €:

1. Der aus ökologischen Gründen vorgesehene neue Standort hinter der Sporthalle benötigt längere Anschlusswege wie Wasser-, Abwasser- und Stromleitungen, die höhere Baukosten verursachen.
2. Bei der Machbarkeitsstudie 2018 wurde die Barrierefreiheit des Gebäudes nicht berücksichtigt. Die Jugendeinrichtung kann bislang keine straffällig gewordene körperlich beeinträchtigte Jugendliche aufnehmen, weshalb eine Barrierefreiheit vorerst im Neubau nicht einkalkuliert wurde. Jedoch ist bei Neubauten vorgeschrieben diese Barrierefreiheit sicherzustellen, sodass nun zusätzlich ein Personenaufzug und ein komplett barrierefreies Zimmer eingeplant wurde.
3. Die in der Machbarkeitsstudie 2018 hinterlegte Baukostensteigerung in Höhe von rd. 6 % pro Jahr hat sich mittlerweile bei einigen Gewerken auf bis zu 14 % pro Jahr erhöht, so dass auch hier mit einer Kostensteigerung gerechnet werden muss.

Diese Gründe haben dazu beigetragen, dass sich die Gesamtsumme (vorbehaltlich der Ausschreibungsergebnisse) auf aktuell rd. 6,5 Mio.€ erhöht. Die erhöhten Baukosten werden jedoch mit Fertigstellung des Gebäudes in den neuen Entgeltsatz mit eingerechnet und somit über das Justizministerium refinanziert.

Das Justizministerium wird von der Jugendeinrichtung über den Projektfortschritt und die Baukostenentwicklung regelmäßig informiert.

Der planerische Entwurf des neuen Standortes des Neubaus wurde dem Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 26.11.2020 vorgestellt.

## 2. Erhöhung der Beschlusslage zur Übernahme von Ausfallbürgschaften

Durch die angestrebte vertragliche Vereinbarung, dass mit Bezug des Neubaus die erhöhten Entgeltsätze in mindestens der Höhe der Auslastungsgarantie eingehen, kommt es zu einem Vorfinanzierungsbedarf durch die Jugendeinrichtung (Planungskosten, Ausschreibungskosten, Vorfinanzierung des Neubaus etc.). Die Jugendeinrichtung soll im Rahmen der Vorfinanzierung und den damit einhergehenden Darlehensaufnahmen aufgrund der übernommenen hoheitlichen Aufgabe der geschlossenen Unterbringung von kommunalen Konditionen profitieren können.

Aus diesem Grund hatte der Kreistag des Landkreises Karlsruhe in seiner Sitzung am 07.11.2019 (Vorlage KT/75/2019) der Übernahme von Ausfallbürgschaften für die geplanten Darlehensaufnahmen der Jugendeinrichtung zuzüglich der auflaufenden Zinsen, Kosten und Nebenleistungen durch den Landkreis Karlsruhe grundsätzlich zugestimmt. Durch die unter Ziffer 1 dieser Beschlussfassung aufgeführten Kostensteigerungen ist auch die grundsätzliche Beschlusslage zur Übernahme von Ausfallbürgschaften zugunsten der Jugendeinrichtung an die aktuelle Kostenentwicklung anzupassen.

Die Übernahme erforderlicher Ausfallbürgschaften (Höchstbetragsbürgschaften zzgl. Zinsen, Kosten und sonstiger Nebenleistungen) für die Jugendeinrichtung bedürfen zur Wirksamkeit nach § 48 Landkreisordnung i. V. m. § 88 Abs. 2 der Gemeindeordnung der Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde und werden in Abhängigkeit vom anfallenden Darlehensbedarf erteilt (siehe Beschlussziffer 4).

Nach der derzeitigen Kostenschätzung ist von einem Darlehensbedarf von rd. 6,5 Mio. € auszugehen. Damit einhergehend soll ein Maximales Bürgschaftsvolumen von rd. 6,5 Mio. € beschlossen werden.

Aktuell bestehen bereits Bürgschaften des Landkreises Karlsruhe in Höhe von 2,24 Mio. € (Stand zum 31.12.2020), welche entsprechend durch das Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigt wurden. Zusätzlich gewährt der Landkreis Karlsruhe der Jugendeinrichtung Kassenkredite in Höhe von insgesamt 3,3 Mio. € (Stand 31.12.2020). Der Kassenkredit in Höhe von 1,1 Mio. € von der Stiftung Großherzoglicher Unterstützungsfonds wurde zwischenzeitlich vollständig getilgt.

Mit Übernahme der Ausfallbürgschaft für den Neubau werden damit insgesamt Ausfallbürgschaften in Höhe von rd. 8,74 Mio. € zugunsten der Jugendeinrichtung gewährt.

### **3. Erbbaupachtvertrag für den Neubau einer Einrichtung des HWH**

Der Landkreis Karlsruhe ist Eigentümer der Liegenschaften im Areal Schloss Stutensee. Neben dem eigentlichen Schlossgebäude umfasst das Areal insgesamt rund 20 weitere Gebäude, die als Schule, Wohn-, Betriebs- und Wirtschafts- und Verwaltungsgebäude genutzt werden.

Damit die Jugendeinrichtung den durch die gGmbH selbst vorfinanzierten Neubau einer Einrichtung des HWH auf den Liegenschaften des Areals Schloss Stutensee errichten darf, ist ein Erbbaupachtvertrag mit der gGmbH vorgesehen. Er soll eine Laufzeit von 99 Jahren und einen jährlichen Pachtzins von 15.570 € umfassen, der über die Entgeltsätze mit dem Justizministerium verrechnet wird.

### **4. Wirtschaftsplan 2021 der Jugendeinrichtung Schloss Stutensee gGmbH**

Die Jugendeinrichtung Schloss Stutensee betreibt ein Sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum mit Förderschwerpunkt emotionale und soziale Entwicklung mit zurzeit 255 Schülern. Zudem werden folgende Jugendhilfemaßnahmen angeboten:

18 Plätze für Schüler-Wohngruppen, 12 Plätze für eine Wohngruppe mit trauma- und intensivpädagogischem Schwerpunkt, 3 Plätze für eine Jugendwohngemeinschaft, 14 Plätze für individuell geschlossene Wohngruppe für Schüler, 14 Plätze zur U-Haft-Vermeidung für männliche Jugendliche, 128 Plätze für Tagesgruppen für Schüler und Schülerinnen, 6 Plätze für intensivpädagogische Wohngruppen als Anschlussmaßnahmen nach den geschlossenen Angeboten, 8 Plätze für betreutes Jugendwohnen sowie 16 Plätze für Soziale Gruppenarbeit. Hinzu kommen Angebote der ambulanten heilpädagogischen Förderung mit zurzeit 24 Fällen.

Des Weiteren plant die Jugendeinrichtung im ambulanten Bereich mit 110 Fällen, in denen sozialpädagogische Familienhilfen vor Ort in den Familien geleistet werden bzw. Pflegefamilien fachlich beraten werden. Eine Inobhutnahmegruppe als Notfallaufnahme besteht mit 8 Plätzen.

Insgesamt plant die Jugendeinrichtung mit 480 Fällen (Vorjahr 470) in der Jugend- und Familienhilfe. Diese Zahl wird auch in den nächsten Jahren stabil erwartet.

Die Gruppenmaßnahmen werden nach wie vor in überwiegenden Maße auf dem Areal Schloss Stutensee erbracht. Von den 10 Außenstellen wird die letzte stationäre UMA-Wohngruppe in Flehingen Ende 2020 geschlossen. Da für dieses Objekt keine Nachverwendung geplant ist, werden sich die Außenstellen ab dem 01.01.2021 auf 9 Gruppenhäuser reduzieren.

Basierend auf den Entwicklungen der letzten drei Geschäftsjahre plant die Jugendeinrichtung die Auslastungen bei den Inobhutnahmen weiterhin mit rd. 75 %. Für die anderen Jugendhilfemaßnahmen plant die Jugendeinrichtung mit einer Auslastung von 95 %. Im Heinrich-Wetzlar-Haus wird mit einer Auslastung von 90 % gerechnet.

Bei den mobilen Hilfen geht die Jugendeinrichtung von einer stabilen Größenordnung von ca. 26.000 Fachleistungsstunden aus. Es wird zwar weiterhin eine höhere Nachfrage erwartet, jedoch muss im gleichen Umfang Personal gewonnen werden, was aktuell aufgrund der angespannten Situation am Arbeitsmarkt für die Jugendeinrichtung nicht leicht zu realisieren ist.

Die Investitionen werden bei der Jugendeinrichtung, abgesehen des Neubaus einer Einrichtung des HWH in Höhe von 1,5 Mio. € (siehe Beschlussziffer 1), in der Größenordnung von ca. 239 T€ (Vorjahr Plan rd. 165 T€) liegen. Der Anstieg um rd. 74 T€ im Vergleich zum Vorjahr ist notwendig, um einen Instandhaltungsstau zu vermeiden. Die verringerten Investitionen der Vorjahre waren aufgrund der deutlichen Konsolidierungsmaßnahmen der Jugendeinrichtung notwendig. Für den laufenden baulichen Unterhalt sind im Kreishaushalt 300 T€ vorgesehen. Dagegen stehen Mietzahlungen an den Landkreis in Höhe von 386 T€.

Die Jugendeinrichtung plant 2021 wieder ohne eigene spezielle Angebote im UMA-Bereich. Trotzdem sind Erträge in Höhe von rd. 19,02 Mio. € eingeplant. Dies ist eine leichte Steigerung im Vergleich zum Planansatz 2020 von rd. 18,98 Mio. € um rd. 44 T€.

Die Gesamtaufwendungen der Jugendeinrichtung sind in Höhe von rd. 18,98 Mio. € geplant. Daraus ergibt sich ein geplanter Jahresüberschuss in Höhe von 41.245 €.

## **5. Übernahme von Ausfallbürgschaften zur Finanzierung der ersten Finanzierungsrate des HWH**

Mit Beschlussfassung des Wirtschaftsplans 2021 der Jugendeinrichtung wird auch die im Vermögensplan vorgesehene erste Finanzierungsrate des HWH in Höhe von 1,5 Mio. € festgesetzt.

Zur Umsetzung der unter Ziffer 2 aufgeführten und bereits 2019 grundsätzlich beschlossenen Übernahme von Ausfallbürgschaften ist nun die Übernahme der erforderlichen Ausfallbürgschaften in Höhe von 1,5 Mio. € für die geplante erste Finanzierungsrate des HWH, zuzüglich der auflaufenden Zinsen, Kosten und Nebenleistungen, durch den Landkreis Karlsruhe zu beschließen.

Der Aufsichtsrat der Jugendeinrichtung hat die Angelegenheiten 1 und 4 in seiner Sitzung am 09.10.2020 vorberaten und einstimmig zur Beschlussfassung empfohlen.

Der Verwaltungsausschuss hat die Angelegenheiten 1 bis 5 in seiner Sitzung am 26.11.2020 vorberaten und einstimmig zur Beschlussfassung empfohlen.

## **II. Finanzielle / Personelle Auswirkungen**

### **Zu 1.**

Keine.

### **Zu 2.**

Vorerst keine. Der Beschluss über die grundsätzliche Übernahme von Ausfallbürgschaften in Höhe von 6,5 Mio. € wird in Ziffer 4 und mit den kommenden Wirtschaftsplänen der Jugendeinrichtung in Abhängigkeit vom anfallenden Darlehensbedarf konkretisiert.

### **Zu 3.**

Der Erbbaupachtvertrag regelt einen Erbbauzins in Höhe von 15.570 € p.a. zugunsten des Landkreises Karlsruhe.

### **Zu 4.**

Keine.

### **Zu 5.**

Übernahme von Ausfallbürgschaften in Höhe von 1,5 Mio. €, zuzüglich der auflaufenden Zinsen, Kosten und Nebenleistungen, zugunsten der Jugendeinrichtung Schloss Stutensee gGmbH.

## **III. Zuständigkeit**

### **Zu 1.**

Aufgrund der grundsätzlichen Bedeutung des Heinrich-Wetzlar-Hauses für die Jugendeinrichtung Schloss Stutensee ist die Zuständigkeit des Kreistages gemäß § 1 Ziffer 16 der Hauptsatzung des Landkreises Karlsruhe gegeben.

### **Zu 2., 3. und 5.**

Die Zuständigkeit des Kreistags ergibt sich aus § 1 Ziffer 16 der Hauptsatzung des Landkreises Karlsruhe.

#### **Zu 4.**

Nach § 16 Satz 3 des Gesellschaftsvertrages der Jugendeinrichtung Schloss Stutensee gGmbH ist die Geschäftsführung verpflichtet, der Gesellschafterversammlung so rechtzeitig einen Wirtschaftsplan vorzulegen, dass diese vor oder zu Beginn des neuen Geschäftsjahres darüber beschließen kann. Gemäß § 15 Abs. 1 Buchstabe d) des Gesellschaftsvertrages entscheidet die Gesellschafterversammlung über die Feststellung des Wirtschaftsplans.

Der Landrat benötigt für die Beschlussfassung in der Gesellschafterversammlung seinerseits einen Weisungsbeschluss durch den Kreistag.

Die Zuständigkeit des Kreistags ergibt sich aus § 1 Ziffer 16 der Hauptsatzung des Landkreises Karlsruhe i. V. m. § 15 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages der Jugendeinrichtung Schloss Stutensee gGmbH.