

## **Jugendbildungsstätten der EKHN und ihre zukünftige Entwicklung**

### **Beschlussvorschlag**

Die Kirchensynode der Evangelischen Kirche in Hessen und Nassau fasst folgenden Beschluss:

Das Zukunftskonzept für die Jugendbildungsstätten der EKHN (Anlage 1, Szenario 4) wird zunächst zurückgestellt und die Jugendbildungsstätten Hohensolms und Höchst werden für fünf weitere Jahre fortgeführt, verbunden mit dem Auftrag, zu gegebenem Zeitpunkt Entwicklungs- und Umnutzungsperspektiven zu prüfen.

Beide Bildungsstätten werden auf dem jetzigen Standard gehalten. Der reguläre Bauunterhalt sowie notwendige Maßnahmen zum Substanzerhalt werden durchgeführt (z. B. in Hohensolms der Brandschutz, in Höchst die Heizung), strukturelle Verbesserungen im Bestand erfolgen nicht (z. B. im „Neuen Bau“ in Höchst).

**Anlage 1**

**1. Entwicklung in den letzten 10 Jahren**

**1.1 Inhaltliche Aufgaben und Profil der Jugendbildungsstätten in der EKHN**

„Die Jugendbildungsstätten in Hohensolms und Höchst sind zentrale und originäre Orte der evangelischen Arbeit mit Kindern und Jugendlichen in der EKHN. Beide Häuser stellen mit ihren Gebäuden – je unterschiedlich – einen geschichtlichen Bezug zur gelebten Glaubensvergangenheit und –gegenwart dar und ermöglichen damit insbesondere der jungen Generation, zeitlich befristet wertereorientierende, christliche, geistliche Erfahrungen zu machen.“ – so 2004 der damalige Landesjugendpfarrer Eberhard Klein. Diese Profilbeschreibung ist nach wie vor gültig, auch wenn sich pädagogische Bildungsarbeit und ihre Formate stetig verändern. Vorrangige Aufgabe der beiden Häuser ist demnach, Begegnungs-, Bildungs- und Erfahrungsort zu sein und (jungen) Menschen Raum zu geben für ihre Orientierungssuche, Selbstfindung sowie Horizonterweiterung und Sensibilisierung. Im Idealfall verdeutlicht die Arbeit mit Kindern und Jugendlichen der EKHN in Höchst und Hohensolms exemplarisch, was die Verantwortung der Kirche für Bildung und Erziehung und ihre Arbeit mit Zielgruppen im Ganzen umgreift.

Dabei liegt der Schwerpunkt der beiden Bildungsstätten in kurzzeit-pädagogischen Angeboten. Im Kloster Höchst werden Jugendlichen und jungen Erwachsenen stärker spirituelle und ökumenisch-konziliare Erfahrungen ermöglicht. Die Evangelische Jugendburg Hohensolms bietet Kindern und Jugendlichen Räume und Rahmen für Natur- und Erlebnispädagogisches Lernen und Erfahren.

**1.2 Entwicklung des Zuschusses**

**1.2.1 Synodale Beschlusslage 2004/2005**

Der synodale Beschluss (DS 27/05) beinhaltet, dass „der Zuschussbedarf der Häuser insgesamt bis 2006 auf 50 % der Vorjahre zurückzuführen ist und ... schrittweise weiter zu Gunsten der Bauunterhaltung reduziert werden soll.“<sup>1</sup> Die mittelfristige Wirtschaftsplanung wies ab dem Jahre 2010 konkret aus, dass der jährliche Zuschuss von ca. 450.000 € (insgesamt für Höchst, Hohensolms und das Martin-Niemöller-Haus) zu 10 % für den laufenden Betrieb benötigt werde und zu 90 % für eine Rücklage verwendet werden solle. Zugrunde gelegt war eine Nutzung im Kloster Höchst mit 22.900 Übernachtungen/53% Auslastung, davon 18.400 Übernachtungen aus kirchlichem Umfeld, sowie in der Evangelischen Jugendburg Hohensolms mit 23.500 Übernachtungen/54% Auslastung, davon 12.200 Übernachtungen aus kirchlichem Umfeld.

**1.2.2 Aktuelle Situation 2015/2016**

Im Jahr 2015 wurde den vier Häusern ein Zuschuss von gesamt 415.000 € gewährt, wovon knapp 10 % für eine Rücklage verwendet wurden, die ausschließlich aus dem Ergebnis des Martin-Niemöller-Hauses stammten. Ergänzend wurden seitens der Bauabteilung Mittel in Höhe von 100.000 € für die laufende Bauunterhaltung der drei Häuser verausgabt. Die Nutzung der Häuser durch kirchliche und nichtkirchliche Gäste und die dort stattfindende, konkrete Bildungsarbeit und Begegnung stellt sich aktuell wie folgt dar:

---

<sup>1</sup> DS Nr. 27/05

**Auslastung der Tagungshäuser (2016 und Vorjahr):**

Tagungshaus	Kloster Höchst		Ev. Jugendburg Hohensolms		Martin-Niemöller-Haus		Schloss Herborn	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Übernachtungen*	14.700	16.900	17.500	18.800	13.100	12.900	5.000	5.500
<b>Auslastung</b>								
- (auf Zimmerbasis)	-	-	-	-	51%	50%	50%	55%
- (auf Bettenbasis)	34%	39%	40%	43%	43%	42%	40%	45%

\* 2016 vorläufig - ohne Ausfallübernachtungen und Tagesgäste

**Nutzung und Anteil der Nutzergruppe der EKHN-Gäste (2016 und Vorjahr):**

Tagungshaus	Kloster Höchst		Ev. Jugendburg Hohensolms		Martin-Niemöller-Haus		Schloss Herborn	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016
davon								
EKHN-Teilnehmertage	7.100	9.200	11.640*	8.800 <sup>1)</sup>	9.630	7.900 <sup>2)</sup>	3.850	4.500
entspricht Anteil (%)	45%	54%%	52%	46%	73%	61%	68%	81%

\* 2016 vorläufig <sup>1)</sup>in 2016 keine Vollversammlung der EJHN <sup>2)</sup>Änderung in der Zuordnung

Im Übrigen lag die durchschnittliche Bettenauslastung in Deutschland in 2015<sup>2</sup> bei 37 %, in Hessen bei 31,9 % und in Mittelhessen, wozu der Lahn-Dill-Kreis mit Hohensolms zählt, bei 23,6 % bzw. im Odenwald mit Höchst bei 22 %.<sup>3</sup>

### 1.2.3 Weiterentwicklung und Stärkung des (inhaltlichen) evangelischen Profils (Stichwort Bildung)

Ursache für die starken Abweichungen von den seinerzeitigen Prognosen sind die demographische Entwicklung, das veränderte Freizeit- und Reiseverhalten junger Menschen, Veränderungen in den Formaten der Konfirmandenarbeit und der Jugendarbeit im allgemeinen. Sowohl kirchliche Gäste als auch evangelische Bildungsarbeit (z. B. in Form von Konfirmandenfreizeiten, schulischen Reflexionstagen/Tagen der Orientierung, Lehrgängen für FSJlerInnen seitens des Bildungsträgers Diakonisches Werk und anderen, Ferienfreizeiten ...) findet noch nicht im gewünschten Umfang in den gesamtkirchlichen Häusern statt und ist in diesen profilierten Bildungsstätten der EKHN ausbaufähig. Darüber hinaus würde diese Bildungsarbeit die (inhaltlichen) Profile der Häuser stärken.

+ Die Evangelische Jugendburg Hohensolms ist das einzige Haus mit authentischem Burgambiente und historischen Bezügen als Zufluchtsort der Bekennenden Kirche in ihrer Region. Das mittelalterliche in großen Teilen erhaltene Ensemble mit seinen großzügigen Räumen im Innern und im Außengelände ermöglicht a) die Erschließung neuer Lebens-, Gestaltungs- und Handlungsräume für Kinder und Jugendliche; b) die Sensibilisierung für Naturvorgänge und das Kennenlernen ökologischer, nachhaltiger Zusammenhänge; c) das Entwickeln von konkreten persönlichen und sozialen Handlungsstrategien für solidarisches Zusammenleben und Handeln. Als konkreter „Lernort fürs Leben“ ist die Jugendburg Hohensolms mit ihren historischen Bezügen zu Mittelalter (Reformation) und Neuzeit (Bekennende Kirche) profiliert für das Erfahren und Fördern von Zutrauen und Vertrauen (Erlebnispädagogik) und das Erproben und Erfahren von Gemeinschaft (soziale Kompetenz).

<sup>2</sup> Aktuelle Zahlen für 2016 werden in der Regel im März des Folgejahres veröffentlicht

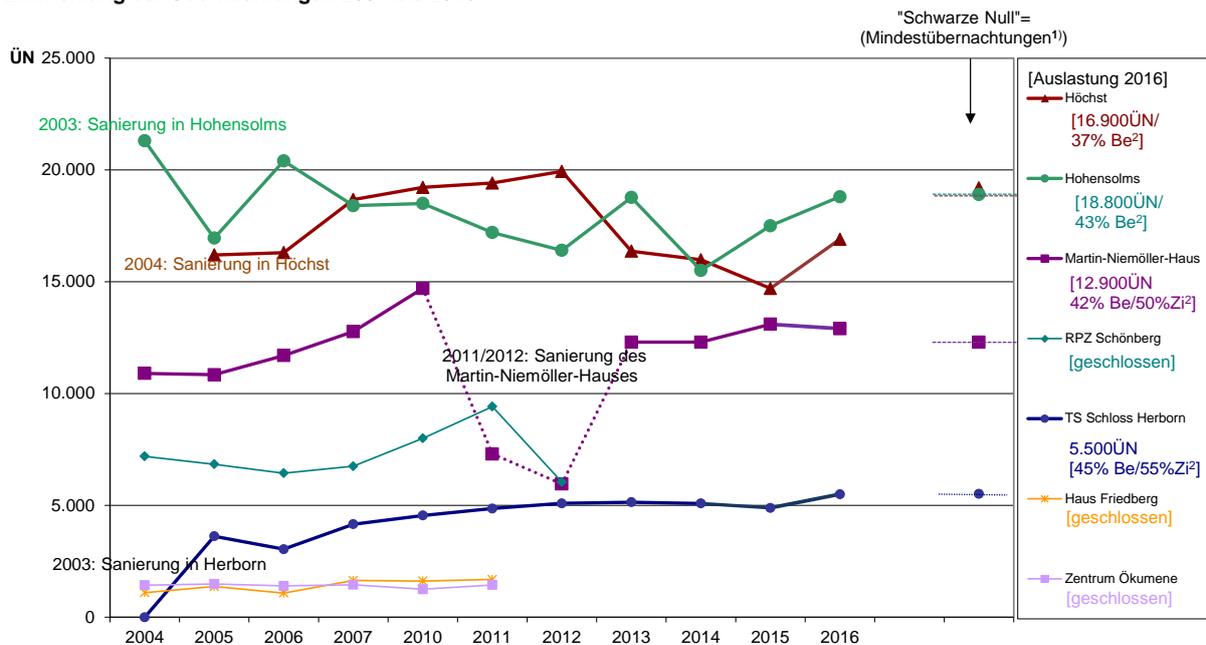
<sup>3</sup> vgl. Bericht 2015 über die Tagungshäuser der EKHN, Drs Nr. 26/16

- + Das Kloster Höchst ist das einzige hochwertige Jugendtagungshaus in seiner Region, einzigartig mit seinen unmittelbaren Anklängen zu Kloster und Spiritualität, und seinen historischen Bezügen zu national-ökumenischen wie international-interkulturellen Jugendbegegnungs- und Bildungsarbeit sowie zur Jugendarbeit im konziliaren Prozess der Kirchen. Damit kann der Ort Jugendlichen wie Erwachsenen die Chance bieten, evangelische Spiritualität in besonderer Weise zu begegnen bzw. diese mit unterschiedlichen Ausprägungen, Angeboten und Formaten zu erproben („Evangelisch auf gutem Grund“).

## 2. Schlussfolgerung

Die beiden Jugendbildungsstätten Höchst und Hohensolms bergen Potential, evangelische Bildung sichtbar und erlebbar zu machen. Sie haben sich jedoch innerhalb des seinerzeit mittelfristig angelegten Zeitfensters (noch) nicht wie erhofft entwickelt. Die Frage nach dem langfristigen Bedarf von vier gesamtkirchlichen Bildungsstätten kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht beantwortet werden. Ausgehend vom heutigen Stand, bedürfen die Bildungsstätten Höchst und Hohensolms weiterhin a) Zuschüsse zum laufenden Betrieb, b) Zuschüsse zur jährlichen Bauunterhaltung sowie c) investiver Maßnahmen von knapp 10 Mio. €

### Entwicklung der Übernachtungen 2004 bis 2016



<sup>1)</sup> ohne Gebäude-Afa bzw. Substanzerhaltungsrücklage, mit EKHN-Zuschüssen

<sup>2</sup> Be: auf Bettenbasis  
Zi: auf Zimmerbasis

### **3. Untersuchung verschiedener Szenarien**

Auf Basis und in Weiterentwicklung der Untersuchungen und Überlegungen aus dem Sommer 2015 sind vier Szenarien denkbar. Sie sind nachfolgend skizziert und in der Anlage 2 näher erläutert, die finanziellen Konsequenzen dargestellt und um ein Stärken-Schwächen-Profil ergänzt.

#### **Szenario 1: Fortführung der Jugendbildungsstätten Hohensolms und Höchst für fünf weitere Jahre, verbunden mit dem Auftrag, zu gegebenem Zeitpunkt Entwicklungs- und Umnutzungsperspektiven zu prüfen**

Beide Tagungshäuser werden auf dem jetzigen Standard gehalten. Der reguläre Bauunterhalt sowie notwendige Maßnahmen zum Substanzerhalt werden durchgeführt (z. B. in Hohensolms der Brandschutz, in Höchst Heizung), strukturelle Verbesserungen im Bestand erfolgen nicht (z. B. im „Neuen Bau“, Höchst). Das Zeitfenster von fünf Jahren birgt die Chance, die inhaltliche und nutzergruppenspezifische Profilierung der Häuser, weitere Fortschritte sowie eine Verstetigung der positiven Entwicklung der letzten zwei Jahre (im Falle Hohensolms) bzw. des letzten Jahres (im Falle von Höchst) zu beobachten und zu bewerten.

Das Szenario wurde geprüft (vgl. Anlage 2, S. 1)  
Die Umsetzung des Szenarios 1 wird empfohlen.

#### **Szenario 2: Stilllegung und/oder Umnutzung der Jugendburg Hohensolms und Entwicklung des Klosters Höchst mit einem Investivvolumen von 4,2 Mio. €**

Der Ersatzbau für den „Neuen Bau“ des Klosters Höchst mit einem Volumen von 4,2 Mio. € sieht eine Ausstattung aller Zimmer mit Du/WC, zwei neue Tagungsräume sowie einen großen Wirtschaftsbereich vor, zudem würde die Anliefer- und Lagersituation verbessert und die Barrierefreiheit zwischen den Gebäudeteilen erreicht werden. – Für die Burg Hohensolms wurden (theoretisch) denkbare, alternative Nutzungen erwogen, geprüft und als wenig realistisch erachtet: So hat das Jugendherbergswerk kein Interesse und die Chancen, einen potentiellen Kaufinteressenten für ein solch großes mittelalterliches Ensemble zu finden, sind laut Einschätzung von auf historische Immobilien spezialisierten Experten, zurzeit marginal. Das Szenario enthält eine Vielzahl von Schwächen und Risiken (vgl. im einzelnen Anlage 2, S. 2)

Das Szenario wurde geprüft (vgl. Anlage 2, S. 2)  
Die Umsetzung des Szenarios 2 kann zum jetzigen Zeitpunkt  
nicht empfohlen werden.

**Szenario 3: Stilllegung und/oder Umnutzung des Klosters Höchst und Entwicklung der Jugendburg Hohensolms mit einem Investivvolumen von 5,6 Mio. €**

Die Entwicklung des Gebäudekomplexes der Jugendburg Hohensolms mit einem Gesamtvolumen von 5,6 Mio. € sieht eine strukturelle Verbesserung im ehemaligen Wohnschloss (Burg) vor mit grundsätzlich mehr Sanitäreinrichtungen, mehr Leiterzimmern mit je eigener Nasszelle, kleinere Zimmereinheiten sowie die Vermeidung von Durchgangszimmern. Die wenig genutzte Regenbogenhalle würde neu ausgerichtet (evtl. als Speisesaal mit Küche). Damit würden insgesamt die Betriebsabläufe verbessert werden. – Alternative Nutzungen im Kloster Höchst, wie z. B. ein Wohn-Angebot für Senioren, wären denkbar. Das Szenario enthält eine Vielzahl von Schwächen und Risiken (vgl. im einzelnen Anlage 2, S. 3)

Das Szenario wurde geprüft (vgl. Anlage 2, S. 3)  
Die Umsetzung des Szenarios 3 kann zum jetzigen Zeitpunkt  
nicht empfohlen werden.

**Szenario 4: Entwicklung des Klosters Höchst und der Jugendburg Hohensolms mit einem Investivvolumen von 9,8 Mio. €**

Die Entwicklung beider Jugendbildungsstätten, der Evangelischen Jugendburg Hohensolms sowie des Klosters Höchst, hätte ein finanzielles Gesamtvolumen von 9,8 Mio. €. Die veränderte Ausrichtung an den konkreten Stärken der Häuser und die intensiven Maßnahmen in der Gästeansprache scheinen Wirkung zu zeigen. Eine positive Entwicklung der Häuser ist möglich. Ob diese Maßnahmen zu einer wesentlichen und dauerhaften Erhöhung der Nachfrage und Verringerung des Zuschussbedarfs zum laufenden Betrieb führen, ist aus heutiger Sicht offen.

Das Szenario wurde geprüft (vgl. Anlage 2, S. 4)  
Die Umsetzung des Szenarios 4 kann zum jetzigen Zeitpunkt  
nicht empfohlen werden.

**Szenario 1**

**Evang. Jugendburg Hohensolms**

119 Betten, 43% Auslastung, 18.800 ÜN (2016)

**Status quo**

	jährlich	5 Jahre
<b>Erlöse</b>		
Umsatzerlöse	700.000 €	3.500.000 €
Zuschüsse der EKHN	190.000 €	950.000 €
<b>GESAMTERLÖSE</b>	<b>890.000 €</b>	<b>4.450.000 €</b>
<b>Kosten</b>		
Betriebskosten -	852.000 €	4.260.000 €
Bauunterhaltungskosten -	163.500 €	817.500 €
Preissteigerungsfaktor	-	380.813 €
Gebäude-Substanzerhaltungsrücklage*	408.900 €	2.044.500 €
<b>GESAMTKOSTEN -</b>	<b>1.424.400 €</b>	<b>7.502.813 €</b>
<b>GESAMTERLÖSE ABZGL. GESAMTKOSTEN -</b>	<b>534.400 €</b>	<b>3.052.813 €</b>

\* nachrichtlich:

Baukosten für notwendigen Substanzerhalt 100.000 € | 500.000 €

**Stärken**

- Erhalt einer kirchlichen Einrichtung
- hohe Auslastung Frei bis So 55%
- keine unangenehmen Veränderungen (z.B. keine Schließzeiten)
- günstige Übernachtungsmöglichkeit
- durch notwendige Substanzerhaltungsmaßnahmen (z.B. Brandschutz) Vermeidung des Eindrucks einer Einrichtung "in Abwicklung"

**Schwächen**

- steigende laufende Kosten
- sinkende Einnahmen (kaum Preiserhöhungen möglich)
- Angebot für eine begrenzte Zielgruppe (für Kinder u. Jugendliche, weniger für Erwachsene geeignet)

**Chancen**

- Erhalt einer Einrichtung, speziell für Jugendliche und Kinder
- Entwicklung und Evaluation evangelischer, pädagogischer Angebote
- Zeitraum ermöglicht Optimierung und Erprobung

**Risiken**

- sinkende Gästezahlen, starker Wettbewerb
- sinkende Zukunfts- und Konkurrenzfähigkeit des Gesamtstandorts
- Unsicherheit für die Angestellten

**Status quo**

118 Betten 37% Auslastung, 16.900 ÜN (2016)

**Kloster Höchst**

**zusammen**

	jährlich	5 Jahre	5 Jahre
<b>Erlöse</b>			
Umsatzerlöse	880.000 €	4.400.000 €	
Zuschüsse der EKHN	120.000 €	600.000 €	
<b>GESAMTERLÖSE</b>	<b>1.000.000 €</b>	<b>5.000.000 €</b>	
<b>Kosten</b>			
Betriebskosten -	1.047.000 €	5.235.000 €	
Bauunterhaltungskosten -	97.000 €	485.000 €	
Preissteigerungsfaktor	-	429.000 €	
Gebäude-Substanzerhaltungsrücklage*	218.000 €	1.090.000 €	
<b>GESAMTKOSTEN -</b>	<b>1.362.000 €</b>	<b>7.239.000 €</b>	
<b>GESAMTERLÖSE ABZGL. GESAMTKOSTEN -</b>	<b>362.000 €</b>	<b>2.239.000 €</b>	<b>5.291.813 €</b>

\* nachrichtlich:

Baukosten für notwendigen Substanzerhalt 100.000 € | 500.000 € | 1.000.000 €

**Stärken**

- Erhalt einer kirchlichen Einrichtung
- keine unangenehmen Veränderungen (keine Schließzeiten)
- durch notwendige Substanzerhaltungsmaßnahmen (z.B. Heizung) Vermeidung des Eindrucks einer Einrichtung "in Abwicklung"

**Schwächen**

- keine Barrierefreiheit zw. Klostergebäude und "Neuem Bau"
- eingeschränkte Flexibilität und Standard
- sinkende Einnahmen (kaum Preiserhöhungen möglich)
- notwendige Substanzerhaltungsmaßnahmen bei späterem Abriß/Ersatzbau verloren (z.B. Heizung)

**Chancen**

- Erhalt einer Einrichtung, speziell für Jugendliche und Junge Erwachsene
- Erprobung des Konzepts als Ort evangelischer Spiritualität
- Gewinnung neuer Gästegruppen
- Zeitraum ermöglicht Optimierung

**Risiken**

- abnehmendes Potential bei den älteren Nutzergruppen
- sinkende Gästezahlen, starker Wettbewerb
- sinkende Zukunfts- und Konkurrenzfähigkeit des Gesamtstandorts
- Unsicherheit für die Angestellten

**Szenario 2**

**Evang. Jugendburg Hohensolms**

**Stilllegung und Umnutzung**  
(Kosten ab Zeitpunkt der Stilllegung)

	jährlich	5 Jahre
<b>Erlöse</b>		
Umsatzerlöse	- €	- €
Zuschüsse der EKHN	- €	- €
<b>GESAMTERLÖSE</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>
<b>Kosten</b>		
Betriebskosten -	50.000 €	250.000 €
Bauunterhaltungskosten -	40.000 €	200.000 €
Preissteigerungsfaktor	-	33.750 €
Substanzerhaltungsrücklage*	- €	- €
<b>GESAMTKOSTEN -</b>	<b>90.000 €</b>	<b>483.750 €</b>
<b>GESAMTERLÖSE ABZGL. GESAMTKOSTEN -</b>	<b>90.000 €</b>	<b>483.750 €</b>

\* nachrichtlich:

Baukosten (= Substanzerhaltungsmaßnahmen) - € | - €

**Entwicklung**

**Kloster Höchst**

**zusammen**

	jährlich	5 Jahre	5 Jahre
<b>Erlöse</b>			
Umsatzerlöse	880.000 €	4.400.000 €	
Zuschüsse der EKHN	120.000 €	600.000 €	
<b>GESAMTERLÖSE</b>	<b>1.000.000 €</b>	<b>5.000.000 €</b>	
<b>Kosten</b>			
Betriebskosten -	1.047.000 €	5.235.000 €	
Bauunterhaltungskosten -	97.000 €	485.000 €	
Preissteigerungsfaktor	-	429.000 €	
Substanzerhaltungsrücklage*	218.000 €	1.090.000 €	
<b>GESAMTKOSTEN -</b>	<b>1.362.000 €</b>	<b>7.239.000 €</b>	
<b>GESAMTERLÖSE ABZGL. GESAMTKOSTEN -</b>	<b>362.000 €</b>	<b>2.239.000 €</b>	<b>2.722.750 €</b>

\* nachrichtlich:

Baukosten (= Substanzerhaltungsmaßnahmen) 840.000 € | 4.200.000 € | 4.200.000 €

**Stärken**

- keine weiteren Sanierungs- oder Umbaukosten
- keine bzw. geringe Betriebskosten
- keine bzw. geringe Personalkosten
- keine bzw. geringe Kosten für Verkehrssicherung

**Schwächen**

- Verlust einer kirchlichen Bildungseinrichtung
- Arbeitsplatzabbau (Kosten Sozialplan)
- temporär laufende Bauunterhaltungskosten
- Rückläufige Belegung bis zu einer Umnutzung des Gebäudes
- Abwanderung von Gruppen in Nicht-EKHN-Häuser
- für kirchliche Gruppen steigender Engpaß an Wochenendterminen

**Chancen**

- einzelne Gebäudeteile können zeitgleich einer neuen Nutzung zugeführt werden

**Risiken**

- geringe Chancen einer Umnutzung
- langer Leerstand
- Verlust der Investitionen vergangener Jahre

**Stärken**

- Barrierefreiheit
- Verbesserung des Betriebsablaufs
- Verbesserung des Energiestandards (ENEV 2014)
- überwiegend 2-Bett-Zimmer
- guter Ausstattungsstandard (Zimmer mit Du/Wc, Schallschutz, Deckenhöhe, Aufzug)
- zwei neue zusammenschaltbare Tagungsräume im OG
- Verbindung von Park und Terrassenhof möglich

**Schwächen**

- ein Tagungsraum entfällt
- Abbruch des Kreativbaus ("Atelier")
- erhöhter Reinigungsaufwand (Du/Wc-Standard)
- Baukosten übersteigen

**Chancen**

- aufgrund des höheren Standards zunehmendes Potential bei den älteren Gästegruppen
- Imagegewinn der EKHN
- Erhalt der Arbeitsplätze

**Risiken**

- sinkende Nachfrage (weil Jugendliche ab 14 Jahren (auch Schulklassen und Sprachreisen) immer mehr in die Städte abwandern)
- Odenwald eher tourismusschwache Region (durchschn. Auslastung 22%)
- erhöhter Zuschußbedarf während vorübergehender Teilschließung (ist in der o.g. Berechnung noch

**Szenario 3**

**Evang. Jugendburg Hohensolms**

**Entwicklung**

	jährlich	5 Jahre
<b>Erlöse</b>		
Umsatzerlöse	760.000 €	3.800.000 €
Zuschüsse der EKHN	184.000 €	920.000 €
<b>GESAMTERLÖSE</b>	<b>944.000 €</b>	<b>4.720.000 €</b>
<b>Kosten</b>		
Betriebskosten -	918.000 €	4.590.000 €
Bauunterhaltungskosten -	125.000 €	625.000 €
Preissteigerungsfaktor	-	391.125 €
Substanzerhaltungsrücklage*	408.900 €	2.044.500 €
<b>GESAMTKOSTEN -</b>	<b>1.451.900 €</b>	<b>7.650.625 €</b>
<b>GESAMTERLÖSE ABZGL. GESAMTKOSTEN -</b>	<b>507.900 €</b>	<b>2.930.625 €</b>

\* nachrichtlich:

Baukosten (= Substanzerhaltungsmaßnahmen) 1.136.400 € | 5.682.000 €

**Stilllegung und Umnutzung**

**Kloster Höchst**

**zusammen**

(Kosten ab Zeitpunkt der Stilllegung)

	jährlich	5 Jahre	5 Jahre
<b>Erlöse</b>			
Umsatzerlöse	- €	- €	
Zuschüsse der EKHN	- €	- €	
<b>GESAMTERLÖSE</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	
<b>Kosten</b>			
Betriebskosten -	90.000 €	450.000 €	
Bauunterhaltungskosten -	20.000 €	100.000 €	
Preissteigerungsfaktor	-	41.250 €	
Substanzerhaltungsrücklage*	- €	- €	
<b>GESAMTKOSTEN -</b>	<b>110.000 €</b>	<b>591.250 €</b>	
<b>GESAMTERLÖSE ABZGL. GESAMTKOSTEN -</b>	<b>110.000 €</b>	<b>591.250 €</b>	<b>3.521.875 €</b>

\* nachrichtlich:

Baukosten (= Substanzerhaltungsmaßnahmen) - € | - € | 5.682.000 €

- Stärken**
- Erhalt einer kirchlichen Bildungseinrichtung
  - Aufbau auf Investitionen vergangener Jahre
  - Planungs- und Nutzungshoheit bleibt bei der EKHN
  - Erhalt eines Kulturdenkmals

- Schwächen**
- Erneute Investitionen notwendig
  - vorübergehende Teilschließungen aufgrund von Bauarbeiten
  - detaillierte Planung erforderlich
  - Baukosten übersteigen Substanzerhaltungsrücklage

- Chancen**
- Erweiterung des Angebots (z.B. Gastronomie)
  - Öffnung für neue Zielgruppen
  - Erhalt der Arbeitsplätze
  - Besser Auslastung der Ressourcen (höhere Einnahmen)
  - öffentlichkeitswirksames Marketing
  - sinnvolles, gut koordiniertes Gesamtnutzungskonzept
  - Imagegewinn der EKHN

- Risiken**
- erhöhter Zuschußbedarf während vorübergehender Teilschließungen
  - hohe Anforderungen durch Denkmalschutzaufgaben
  - neue Zielgruppen bleiben aus
  - neue Zielgruppen behindern oder stören sich gegenseitig

- Stärken**
- keine weiteren Sanierungs- oder Umbaukosten
  - keine bzw. geringe Betriebskosten
  - keine bzw. geringe Personalkosten
  - keine bzw. geringe Kosten für die Verkehrssicherung

- Chancen**
- attraktivere Lage als Hohensolms
  - bessere alternative Nutzungsmöglichkeiten

- Schwächen**
- Verlust einer kirchlichen Bildungseinrichtung
  - Arbeitsplatzabbau (Kosten Sozialplan)
  - laufende Bauunterhaltungskosten (temporär)
  - rückläufige Belegung bis zu einer Umnutzung
  - Abwanderung von Gruppen in Nicht-EKHN-Häuser

- Risiken**
- Verlust der Investitionen vergangener Jahre
  - kein schlüssiges Umnutzungskonzept - Leerstand
  - Imageschaden für die EKHN
  - Klosterkirche ist Eigentum der Kirchengemeinde (-> Beteiligung)

**Szenario 4**

Evang. Jugendburg Hohensolms		Entwicklung		Entwicklung		Kloster Höchst		zusammen	
		jährlich	5 Jahre			jährlich	5 Jahre	5 Jahre	
<b>Erlöse</b>				<b>Erlöse</b>					
Umsatzerlöse	760.000 €	3.800.000 €		Umsatzerlöse	880.000 €	4.400.000 €			
Zuschüsse der EKHN	184.000 €	920.000 €		Zuschüsse der EKHN	120.000 €	600.000 €			
<b>GESAMTERLÖSE</b>	<b>944.000 €</b>	<b>4.720.000 €</b>		<b>GESAMTERLÖSE</b>	<b>1.000.000 €</b>	<b>5.000.000 €</b>			
<b>Kosten</b>				<b>Kosten</b>					
Betriebskosten -	918.000 €	4.590.000 €		Betriebskosten -	1.047.000 €	5.235.000 €			
Bauunterhaltungskosten -	125.000 €	625.000 €		Bauunterhaltungskosten -	97.000 €	485.000 €			
Preissteigerungsfaktor		391.125 €		Preissteigerungsfaktor		429.000 €			
Substanzerhaltungsrücklage*	408.900 €	2.044.500 €		Substanzerhaltungsrücklage*	218.000 €	1.090.000 €			
<b>GESAMTKOSTEN</b>	<b>1.451.900 €</b>	<b>7.650.625 €</b>		<b>GESAMTKOSTEN</b>	<b>1.362.000 €</b>	<b>7.239.000 €</b>			
<b>GESAMTERLÖSE ABZGL. GESAMTKOSTEN</b>	<b>507.900 €</b>	<b>2.930.625 €</b>		<b>GESAMTERLÖSE ABZGL. GESAMTKOSTEN</b>	<b>362.000 €</b>	<b>2.239.000 €</b>			<b>5.169.625 €</b>

\* nachrichtlich:

Baukosten (= Substanzerhaltungsmaßnahmen) 1.136.400 € | 5.682.000 €

\* nachrichtlich:

Baukosten (= Substanzerhaltungsmaßnahmen) 840.000 € | 4.200.000 € | 9.882.000 €

**Stärken**

- Erhalt einer kirchlichen Bildungseinrichtung
- Aufbau auf Investitionen vergangener Jahre
- Planungs- und Nutzungshoheit bleibt bei der EKHN
- Erhalt eines Kulturdenkmals

**Schwächen**

- Erneute Investitionen notwendig
- vorübergehende Teilschließungen aufgrund von Bauarbeiten
- detaillierte Planung erforderlich
- Baukosten übersteigen Substanzerhaltungsrücklage

**Chancen**

- Erweiterung des Angebots (z.B. Gastronomie)
- Öffnung für neue Zielgruppen
- Erhalt der Arbeitsplätze
- Bessere Auslastung der Ressourcen (höhere Einnahmen)
- öffentlichkeitswirksames Marketing
- sinnvolles, gut koordiniertes Gesamtnutzungskonzept
- Imagegewinn der EKHN

**Risiken**

- erhöhter Zuschußbedarf während vorübergehender Teilschließungen
- hohe Anforderungen durch Denkmalschutzaufgaben
- neue Zielgruppen bleiben aus
- neue Zielgruppen behindern oder stören sich gegenseitig

**Stärken**

- Barrierefreiheit
- Verbesserung des Betriebsablaufs
- Verbesserung des Energiestandards (ENEV 2014)
- überwiegend 2-Bett-Zimmer
- guter Ausstattungsstandard (Zimmer mit Du/Wc, Schallschutz, Deckenhöhe, Aufzug)
- zwei neue zusammenschaltbare Tagungsräume im OG
- Verbindung von Park und Terrassenhof möglich

**Schwächen**

- ein Tagungsraum entfällt
- Abbruch des Kreativbaus ("Atelier")
- erhöhter Reinigungsaufwand (Du/Wc-Standard)
- Baukosten übersteigen

**Chancen**

- aufgrund des höheren Standards zunehmendes Potential bei den älteren Gästegruppen
- Imagegewinn der EKHN

**Risiken**

- sinkende Nachfrage (weil Jugendliche ab 14 Jahren (auch Schulklassen und Sprachreisen) immer mehr in die Städte abwandern)
- Odenwald eher tourismusschwache Region (durchschnittl. Auslastung 22%)
- erhöhter Zuschußbedarf während vorübergehender Teilschließung (ist in der o.g. Berechnung noch