

Nutzungskonzept Kloster Höchst

Beschlussvorschlag

1. Die Kirchensynode hebt den Beschluss der Zwölften Kirchensynode über die Beendigung des Tagungsbetriebs der Jugendbildungsstätte Kloster Höchst zum 31.12.2023 und die Entwicklung zu einem kirchlich-diakonischen Zentrum auf und beschließt die unbefristete Fortsetzung des Tagungsbetriebs.
2. Die erforderlichen Maßnahmen zur Errichtung eines Ersatzbaus für den Gebäudeteil „Neuer Bau“ werden gemäß Beschluss der 42. Vollversammlung der EJHN e.V. vom 26.03.2023 in Höhe von 2,5 Mio. EUR aus der aus dem Verkaufserlös der Jugendburg Hohensolms gebildeten Rücklage und darüber hinaus per Entnahme aus der Substanzerhaltungsrücklage gedeckt. Kirchenleitung und Kirchensynodalvorstand werden gebeten, zur Planungsfreigabe der Baumaßnahme die im Haushalt 2023 bereits geplanten Mittel und Verpflichtungsermächtigungen von zusammen 1,7 Mio. EUR zu entsperren. Der erforderliche Restbetrag ist in den Haushalten ab 2024 einzuplanen.
3. Die Kirchensynode beauftragt die Kirchenleitung, den zusätzlichen laufenden Finanzierungsbedarf für den Tagungsbetrieb und zusätzliche Einsparmaßnahmen als Kompensation bei den künftigen Haushaltsplanungen zu berücksichtigen.

Nutzungskonzept Kloster Höchst

1. Ausgangs- und Auftragslage

1.1 Beschlüsse der Zwölften und Dreizehnten Kirchensynode

Mai 2017

Die Zwölfte Kirchensynode beschloss den **vorläufigen Weiterbetrieb** beider Jugendbildungsstätten und beauftragte Konzeptarbeiten:

„Die Jugendbildungsstätten Hohensolms und Höchst werden für zwei Jahre fortgeführt. Damit verbunden ist der Auftrag eines Zukunftskonzeptes, die Prüfung von Entwicklungs- und Umnutzungsperspektiven sowie die Einordnung in die Finanzplanung der EKHN. An diesem Prozess sind die Freundeskreise der Jugendbildungsstätten, der Beirat der Tagungshäuser sowie die EJHN zu beteiligen. Beide Bildungsstätten werden auf dem jetzigen Stand 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).“

Mai 2019

Die Zwölfte Kirchensynode nahm den **Zwischenbericht zur Zukunft** beider Jugendbildungsstätten entgegen:

„Der Zwischenbericht zur Zukunftskonzeption der Jugendbildungsstätten Kloster Höchst und Evangelische Jugendburg Hohensolms (vgl. Drs.06/19) wird entgegengenommen. Zur weiteren Aneignung wird der Bericht an den Ausschuss für die Arbeit mit Kindern und Jugendlichen, Bildung und Erziehung und den Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Öffentlichkeitsarbeit und Mitgliederorientierung überwiesen.“

Der damalige Zwischenbericht enthielt für das Kloster Höchst vier Nutzungsvarianten:

(1) Fortführung und Entwicklung des Klosters Höchst als Evangelische Jugendbildungsstätte.

Mögliche Gestaltungsformen wurden ausführlich beschrieben, i.e.

- als Heimat einer Kommunität
- als Ort für die Jugend
- als Stätte der Jugendbildung
- als digitale Kirchengemeinde
- als Sitz der Geschäftsstelle der EJHN e.V.
- mit Verortung von Kloster Höchst in Kirche und Region
- als wirtschaftlich verantwortlich geführtes Tagungs- und Bildungshaus der EKHN

(2) Entwicklung des Klosters Höchst zu einem Tagungshaus mit einer spirituell profilierten Ausrichtung, mit eigenem Bildungsprogramm in Trägerschaft des Evangelischen Dekanats Odenwald.

(3) Perspektivische Einstellung des Tagungsbetriebs im Kloster Höchst und Erstellung eines **nachfolgenden Nutzungskonzepts** in Abstimmung mit dem Evangelischen Dekanat Odenwald und der Evangelischen Kirchengemeinde Höchst.

(4) Darstellung der Konsequenzen einer Schließung des Standortes Kloster Höchst.

November 2020

Die Zwölfte Kirchensynode beschloss im November 2020 im Rahmen des Projekts ekhn2030 auf Vorschlag der Kirchenleitung die **Umnutzung und Einstellung des Tagungsbetriebs**:

*„Für das Kloster Höchst wird bis Ende 2022 eine Umnutzung angestrebt zu einem **Zentrum kirchlichen, diakonischen und kirchennahen Engagements**, ergänzt um Formen des Wohnens. Der Tagungsbetrieb wird bis zum 31.12.2023 eingestellt.“*

In Anbetracht dauerhaft zu erbringender Zuschüsse für die Tagungshäuser Höchst und Hohen-solms, künftiger Investitionsbedarfe und dem nicht erkennbar zwingenden Bedarf der Häuser für die Arbeit mit, von und für Kinder(n) und Jugendliche(n) (siehe Drs 48-6/20 und Anhang) sah sich die Synode vor dem Hintergrund der bis zum Jahr 2030 zu erbringenden Einsparungen nicht in der Lage, den Fortbestand der Häuser langfristig zu gewährleisten.

November 2021

Im November 2021 ist der Zwölften Kirchensynode ein konkretes Umnutzungskonzept für das Kloster Höchst vorgelegt worden, um das Kloster Höchst zu einem kirchlich-diakonischen Zentrum zu entwickeln (siehe **Drucksache 94/21**). Die Kirchensynode hat den Bericht zum Kloster Höchst zustimmend zur Kenntnis genommen:

*„Sie nimmt den Bericht über die Ergebnisse der Prüfaufträge [...] zum Kloster Höchst entgegen und stimmt [...] der **Weiterentwicklung des Konzepts zur Umnutzung** des Klosters Höchst zu. Der Verkaufserlös von Hohensolms wird in voller Höhe in eine zweckgebundene Rücklage eingestellt, [...]“*

November 2022

Unter Bezugnahme auf die Beschlüsse der Zwölften Kirchensynode und deren ausführliche Beratungen hat die Dreizehnte Kirchensynode auf ihrer 2. Tagung erneut einen Prüfauftrag beschlossen (vgl. Antrag Nr. 09 des Synodalen Romero Hocke u.a. (zu Drucksache Nr. 44/22):

„Die Synode beschließt, den Prüfauftrag aus der 10. Tagung der Zwölften Kirchensynode zum Kloster Höchst zu erweitern. Neben dem Umbau zum Verwaltungssitz wird auch der Weiterbetrieb als Jugendbildungsstätte mit Tagungsbetrieb geprüft. Dabei sollen für beide Optionen die Kosten für den Umbau, die Bezuschussung des dauerhaften Betriebs, die kirchliche Bedeutung und die Interessenlage sowie die Bedarfe aller Beteiligten verglichen werden. Bei der Erarbeitung des Prüfauftrags wird die Kirchengemeinde Höchst, das Diakonische Werk Odenwald, das Dekanat Odenwald, die Evangelische Jugend in Hessen und Nassau e.V., der Beirat der Tagungshäuser, der Bauausschuss sowie der Ausschuss für Jugend, Bildung, Erwachsene und Lebenswelten einbezogen.“

Begründung:

Aktuell zeigt das Dekanat Odenwald durch seine Stellungnahme vom 18.11.2022 eine große Offenheit für den Weiterbetrieb von Höchst als Jugendbildungsstätte. Als Dekanatsitz wird das Kloster durch den bereits erfolgten Umzug in ein geeignetes Gebäude nicht mehr benötigt.

Gleichzeitig hat die Evangelische Jugend in der EKHN durch den Verkauf der Jugendburg Hohensolms die letzte Jugendbildungsstätte verloren. Durch die Kampagne „#JugendBraucht-Räume“ verdeutlicht sie immer wieder, welche hohe Bedeutung ein Haus der Evangelischen Jugend für sie hat. Beide Entwicklungen waren zum Zeitpunkt des Synodenbeschlusses zu Höchst aus der 13. Tagung der Zwölften Kirchensynode nicht zu erwarten. Deswegen soll der Prüfauftrag zum Kloster Höchst an diese Entwicklungen angepasst und erweitert werden. Hierbei soll die Option der Weiternutzung als Jugendbildungsstätte einschließlich Tagungsbetrieb mit dem Umbau zum Verwaltungssitz verglichen werden.“

1.2 Aktuelle Nutzungs-/Raumbedarfe und Interessen der Stakeholder

Mit Wirkung zum 01.03.2023 ist die Jugendburg Hohensolms an den neuen Eigentümer übergegangen. Der Verkaufserlös von 2,5 Mio. EUR ist einer Rücklage für Zwecke der Jugendarbeit zugeführt worden. Der Beschluss der Kirchensynode aus Herbst 2021 ist damit umgesetzt. Mit der Aufgabe des Tagungsbetriebs im Kloster Höchst zum 31.12.2023 würde auch die zweite, von Jugendlichen genutzte Tagungsstätte der EKHN, ihren Betrieb einstellen. Dies entspricht den Beschlüssen der Kirchensynode aus November 2020 und November 2021.

1.2.1 Künftige Nutzer*innen

a) Evangelische Jugend in Hessen und Nassau e. V. (EJHN)

Auch wenn in der Burg Hohensolms weiterhin ein verbindlich verhandeltes Kontingent für Freizeit- und Bildungsbedarfe der EKHN zur Verfügung steht, hat die Evangelische Jugend in Hessen und Nassau in verschiedenen Gesprächen und mit Bezug auf ihre Kampagne „#jugendbrauchträume“ den dringenden Bedarf einer eigenen, evangelisch profilierten Jugendbildungsstätte formuliert (vgl. Positionspapier Anlage 2, „Wir brauchen ein eigenes Haus der Evangelischen Jugend!“).

Im Vordergrund steht die Bereitstellung von Räumen, in denen sich Jugendliche „beheimatet“ fühlen (Identifikationsort, „nach Hause kommen“) und von Tagungskapazitäten für jährlich zwei Vollversammlungen (rund 130 Übernachtungsplätze, insgesamt 6 Tage p.a.). Alternative Tagungs- und Übernachtungsorte (z. B. Jugendherbergen) für die Vollversammlungen stellten kein gleichwertiges, evangelisch profiliertes Angebot dar oder seien für minderjährige Teilnehmer*innen - aufgrund ihrer Lage - nicht geeignet. Die EJHN hat in Gesprächen dargestellt, man habe etwa im Bereich der Seminare für Freiwilligendienste in der Regie der Diakonie Hessen Absichtserklärungen von Zuständigen erhalten, das Tagungshaus Kloster Höchst künftig stärker zu nutzen.

In ihrem Positionspapier beschreibt die EJHN den Bedarf für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene wie folgt¹:

„Darüber hinaus fordern wir explizit

- von der Synode, sich für ein Haus der Evangelischen Jugend in Hessen und Nassau zu entscheiden und die finanziellen Ressourcen bereitzustellen.*
- von der Kirchenleitung, einen Beschluss über die Entwicklung eines Hauses der Evangelischen Jugend zu treffen.*
- dass die Bedürfnisse und Ideen von Jugendlichen maßgeblich für die Entwicklung und Gestaltung des Hauses sind und dass Jugendliche ein dauerhaftes Mitspracherecht haben.*

¹ ausführliche Stellungnahme #jugendbrauchträume vgl. www.ejhn.de/vollversammlung/positionspapiere/

- ein Haus, das die Kapazitäten und Bedürfnisse der EJHN Vollversammlung deckt“

Die 42. Vollversammlung der EJHN (24. - 26.03.2023, Lauterbach) hat mehrheitlich dem Antrag zugestimmt, „die aus dem Verkaufserlös der Jugendburg Hohensolms gebildeten Rücklagen in Höhe von 2,5 Mio. EUR für den Weiterbetrieb von Kloster Höchst als gastfreundlichem Tagungshaus der Evangelischen Jugend für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene einzusetzen.“²

b) Kirchengemeinde Höchst

Die Kirchengemeinde Höchst ist Eigentümerin eines im Verhältnis zur Mitgliederzahl deutlich überdimensionierten und aufgrund des baulichen Zustandes sanierungsbedürftigen Gemeindehauses. Die kommunale Gemeinde Höchst hat Interesse an der Übernahme des Gebäudes, um dieses zu sanieren und als Kindertagesstätte zu nutzen. Die Verhandlungen zwischen Kirchengemeinde und Kommune sind fortgeschritten und sollen im 2. Quartal 2023 durch den Abschluss eines Erbbauvertrages rechtlich abgeschlossen werden.

Als Ersatz für die Aufgabe des Gemeindehauses könnten der Kirchengemeinde Versammlungsflächen im Kloster zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus würde sich Höchst auch als Standort für den zu bildenden Nachbarschaftsraum für das gemeinsame, gemeindeübergreifende Gemeindebüro anbieten.

Das Kloster bietet in dieser Konzeption entsprechend gut geeignete Verwaltungs- und Versammlungsflächen für die Kirchengemeinde, die diese als Mieterin in Anspruch nehmen würde.

c) Dekanat Odenwald

Das Dekanat Odenwald verfügt über kein eigenes Haus der Kirche im Eigentum. Die erforderlichen Büro- und Besprechungsräume sind derzeit bis Mitte 2025 in Bad König befristet angemietet. Eine Verlängerung des Mietverhältnisses erscheint derzeit grundsätzlich möglich. Soweit der Beherbergungsbetrieb im Kloster Höchst eingestellt und das Kloster nicht für andere kirchliche Zwecke vorrangig genutzt werden würde, würde das Dekanat in das Kloster umziehen, um dieses als kirchlichen Ort zu erhalten.

Die von dem Dekanat benötigten Flächen für Büro- und Besprechungsräume (ca. 500-600 qm) lassen sich gut im Kloster darstellen. Darüber hinaus wäre durch die Aula ein Versammlungsraum im Kloster vorhanden, der in der Lage ist, ca. 100 Besucher bzw. Veranstaltungsteilnehmer aufzunehmen.

c) Regionale Diakonische Werke Hessen-Nassau gGmbH

Die Regionale Diakonie sucht für ihre Betriebsstätte Odenwald Besprechungs- und Büroräume. Derzeit hat das Regionale Diakonische Werk in Höchst Büroräume für das „Team Nord“ aus dem Arbeitsbereich Ambulant Betreuten Wohnens angemietet, befristet bis 31.12.23. Dieses Team (mit 15 Personen) möchte gerne in das Kloster Höchst umziehen.

Darüber hinaus hat das Regionale Diakonische Werk hohes Interesse, den sogenannten „Neuen Bau“ des Klosters als Wohnprojekt zur Betreuung psychisch erkrankter Menschen zu nutzen. Voraussetzung für die Nutzung des „Neuen Baus“ für das Wohnprojekt ist jedoch, dass die zu zahlende Miete finanziell für das Regionale Diakonische Werk abbildbar ist. Hier besteht die Schwierigkeit, dass ein solches niederschwelliges Wohnangebot für Personen mit geringem

² vgl. Pressemitteilung April 2023 der EJHN: ejhn.de/pressemitteilung-zur-42-vollversammlung/

Einkommen, sog. „**Bezahlbares Wohnen im Grünen**“ nach ersten Schätzungen mit Umbaukosten von 1,8 Mio.€ verbunden wäre. Eine solche Investitionssumme kann bei zu erzielenden Mieteinnahmen von ca. 7 €/m² bzw. rund 35 T€/Jahr wirtschaftlich nicht dargestellt werden. Von einem anderen großen diakonischen Träger (Nieder-Ramstädter Diakonie) liegt die Rückmeldung vor, man suche für dezentrale Unterbringung nur noch Standorte kleinerer Größe.

1.2.2 Kirchenleitung und Kirchensynode

Kirchenleitung

Die Kirchenleitung hat ein Weiterverfolgen und die Umsetzung der synodalen Beschlüsse aus den Jahren 2020 und 2021 bewertet. Dies ist vor dem Hintergrund erforderlicher Einsparungen als auch vor dem Hintergrund einer nur in Teilen befriedigenden, wirtschaftlichen und inhaltlichen Perspektive eines Tagungsbetriebs im Kloster Höchst erfolgt. Dennoch spricht sich die Kirchenleitung für die Fortsetzung des Tagungsbetriebs im Kloster Höchst mit Schwerpunkt Jugendbildungsstätte aus. Sie berücksichtigt dabei die Bedeutung, die der Erhalt einer traditionellen Tagungs- und Bildungsstätte in der EKHN, gerade für Kinder und Jugendliche besitzt. Mit dem Verkauf der Jugendburg Hohensolms ist ein kircheneigener Identifikations- und Begegnungsort in der EKHN für Kinder und Jugendliche weggefallen, auch wenn dort weiterhin Übernachtungskontingente seitens des neuen Eigentümers verbindlich konkret zur Verfügung stehen.

Der Umfang der Kosten- und Investitionsunterschiede zwischen Weiterbetriebs- und Umnutzungsvariante erscheint der Kirchenleitung nicht erheblich genug, um sich erneut für die Schließung aussprechen zu können. Unterstellt wird dabei, dass die aus dem Verkaufserlös der Jugendburg Hohensolms gebildete Rücklage für die Arbeit mit, von und für Kinder und Jugendliche vollständig zur Mitfinanzierung der Baumaßnahme verwendet wird.

Eine Zunahme von Buchungen im Kloster Höchst vor dem Hintergrund der Schließung der Jugendburg Hohensolms war im Jahr 2022 bzw. 2023 nicht zu beobachten. Die bisher zum Jahresende 2023 angekündigte Schließung von Höchst könnte dabei eine Rolle gespielt haben.

Aussichten auf eine verbesserte Auslastung durch Kooperationspartner (z.B. Diakonie Hessen für FSJ-Kurse), neue Zielgruppen, Großkunden, Rahmenverträge mit außerkirchlichen Bildungsträgern (z.B. IHK, Jugendverbände Dritter u.a.m.) sind unsicher. Hieran soll – nach einer Festlegung auf eine langfristige Perspektive – weitergearbeitet werden. Bereits in der Vergangenheit sind verschiedentlich Akquisebemühungen angestellt worden, ohne dass sich Partner verbindlich festlegen ließen, auch nicht der EKHN Nahestehende (Diakonie Hessen, Jugendwerke u.a.) Vor der baulichen Umsetzung soll nochmals versucht werden, die Baukosten zu reduzieren. Einerseits durch die Suche nach einem Generalübernehmer mit möglichen Kostenvorteilen, andererseits durch nochmaligen Abgleich der Nutzungsanforderungen.

Aus kirchenpolitischer Sicht hält die Kirchenleitung eine jährliche Bezuschussung des Betriebs in Höhe von 0,5 Mio. EUR für vertretbar, um für Jugendliche und junge Menschen, insbesondere mit der Kirche eng Verbundene, einen kirchlich geprägten Ort zu halten. Aktuelle Vergleiche mit anderen Landeskirchen zeigen, dass i.d.R. ein Haus vorrangig für die evangelische Kinder- und Jugendbildung zur Verfügung gestellt wird, mit finanziellem und/oder inhaltlichem Engagement des Bereichs der Evangelischen Kinder- und Jugendarbeit.

Aus strenger wirtschaftlicher Sicht wäre das Kloster Höchst künftig als rentierliches Mietobjekt zu behandeln und auf die Ausgewogenheit von Investitions-/Unterhaltungsbedarf und Mieterträgen zu achten.

Bauausschuss

Der Bauausschuss hat sich in seiner Sitzung am 24. Februar 2023 über die Nutzungsalternativen informiert. Ein Beschluss wurde nicht gefasst.

Ausschuss für Jugend, Bildung, Erwachsene und Lebenswelten

Der Ausschuss hat in seiner Sitzung am 27. März 2023 über die vorgelegten Nutzungsvarianten beraten.

Beirat der Tagungshäuser

Der Beirat der Tagungshäuser der EKHN hat in seiner Sitzung am 7. März 2023 ausführlich über die beiden Nutzungsvarianten beraten. Das Ergebnis der Beratungen ist uneinheitlich: Ein Teil hat sich für die Umnutzung zu einem Zentrum kirchlichen und diakonischen Handelns ausgesprochen, andere Mitglieder votieren für einen Weiterbetrieb als Tagungshaus.

Einvernehmlich herausgestellt wurde, dass über die Zukunft der Nutzung dringend und abschließend in der Frühjahrssynode beschlossen werden muss. Die Beschäftigten der Einrichtung, das Belegungsmanagement und das Baureferat benötigen Klarheit, in welche Richtung weitergearbeitet werden soll. Bei Unklarheit droht die Abwanderung von Teilen des Personals und eine Verschlechterung der Finanzlage durch ausbleibende Belegungen.

2. Nutzungsvarianten

2.1 Nutzungsvariante „W“:

Weiterbetrieb des Klosters Höchst als Jugendbildungsstätte mit Tagungsbetrieb

2.1.1 Beschreibung

Eine Jugendbildungsstätte ist eine „zentrale Einrichtung der außerschulischen Jugendbildung“. Sie bietet in der Regel eigene Veranstaltungen an, steht aber auch für Maßnahmen anderer Träger zur Verfügung oder unterstützt diese. Das Kloster Höchst agiert in den letzten 20 Jahren primär als reines Jugendgästehaus ohne ein Angebot eigener Veranstaltungen. Im Jahr 2003 wurden große Gebäudeteile im Umfang von rund 5 Mio. EUR grundlegend saniert, nicht allerdings der separate Gebäudeteil „Neuer Bau“ (rd. 68 Betten).

Die Nutzungsvariante „Weiterbetrieb“ geht von einer Fortschreibung des bisherigen Betriebs aus:

- Das Haus stellt sich für Kurse, Seminare, Tagungen und Lehrgänge Dritter überwiegend aus der Gruppe Jugendlicher und junger Erwachsene zur Verfügung. Es gibt keine eigenen, inhaltlichen Angebote oder Schwerpunkte.
- Etwa die Hälfte der Nutzung dient evangelischer Aus- und Fortbildung Ehrenamtlicher sowie der Fortbildung von hauptamtlichen Mitarbeitenden in der evangelischen Jugendarbeit.
- Das Kloster Höchst hat einen überregionalen Einzugsbereich.
- Die Übernachtungs- und Verpflegungssätze für kirchliche Nutzer werden weiterhin subventioniert und sind nicht kostendeckend. Insbesondere die Kosten für die Gebäudeabschreibung können nicht erwirtschaftet werden.

- Ersatzbau für den ‚Neuen Bau‘ mit zeitgemäßem Standard (alle Zimmer mit Du/WC) und einer Kapazität von ca. 60 Betten/ 30 Zimmern
- Eigene Bildungsarbeit wird in diesem Konzept nicht berücksichtigt (zu möglichen inhaltlichen Konzeptionen vgl. Drs. Nr. 06/19)
- Die Bedarfe der Evangelischen Jugend (stellvertretend EJHN) sind berücksichtigt (vgl. Anl. 2 Positionspapier der EJHN).

2.1.2 Stärken-Schwächen-Profil

Stärken

- + Erhalt einer evangelischen Einrichtung außerschulischer Bildung für Junge Menschen bzw. einer Jugendbildungsstätte der EKHN (vgl. #jugendbrauchträume)
- + Aufbau auf Investitionen vergangener Jahre (letzte Sanierung 2003 = 20 J)
- + aktive Nutzung eines Kulturdenkmals
- + Erhalt der Arbeitsplätze im Kloster Höchst (16 Vollzeit-Äquivalente/26 Stellen)
- + Ersatzbau ‚Neuer Bau‘ führt zu Verbesserung der Betriebsabläufe (ggfs. Kostenersparnisse)
- + Weiternutzung von Flächen, die bei Variante B zumindest vorübergehend stillgelegt würden (Dachgeschoss, Neuer Bau)

Schwächen

- Investition in ‚Neuen Bau‘ (ca. 4,5 Mio. EUR) zwingend
- vorübergehende Teilschließung -> erhöhter Zuschussbedarf zum lfd. Betrieb für die Dauer der Teilschließung (mind. 600.000 EUR/ 12 Mon)
- erneute Investitionen im übrigen Gebäudebestand
- dauerhafter Zuweisungsbedarf für Betrieb, Bauunterhalt und Abschreibung / Substanzerhaltungsrücklage
- hierdurch hohe, dauerhafte Ressourcenbindung durch den Gebäudebestand
- vorerst keine CO₂-Reduzierungen in den Bestandsgebäudeteilen (= 80% des Gebäudebestands) -Restriktionen aufgrund Denkmalschutzvorgaben
- Raumbedarf der Kirchengemeinde im weiteren Prozess festzulegen

Chancen

- Erweiterung des Angebots in Höchst
- Öffnung für neue Zielgruppen
- Optimierung der Auslastung der Kapazitäten
- öffentlichkeitswirksames Marketing
- sinnvolles, koordiniertes Gesamtnutzungskonzept
- Imagegewinn der EKHN
- für kirchenferne Menschen niederschwelliger Kontakt mit evangelischer Kirche

Risiken

- Langfristige Festlegung auf die Nutzung als Jugendgästehaus/ Tagungshaus (sonst Mitteleinsatz nicht gerechtfertigt)
- sinkende EKHN-Nutzung (analog zu Mitgliederentwicklung, veränderter Reiseziele in der (ev.) Jugendarbeit und (digitale) Formatanpassungen)
- sinkende Auslastung aufgrund demographischen Wandels
- steigender Zuschussbedarf aufgrund allgemein steigender Personal-, Energie- und Wareneinsatzkosten
- Höchst als B-Standort unterliegt höheren Auslastungsrisiken



➤ Interferenzen mit der Kirchengemeinde:
Lösung für Kirchengemeinde ab 1.1.2025

2.1.3 Finanzielle Auswirkungen

Der Sanierungsbedarf für der Gebäudeteil ‚Neuer Bau‘ wurde bereits vor 10 Jahren festgestellt. Dieser Gebäudeteil ermöglicht keine zeitgemäße Unterbringung mehr, auch nicht für Jugendliche.

- Da eine Sanierung unwirtschaftlich ist, wird ein **Ersatzbau für den ‚Neuen Bau‘** geplant. Hierfür werden aktuell rund **4,5 Mio. EUR** veranschlagt (ausschließlich bezogen auf ‚Neuen Bau‘). Darin werden die aktuellen Energievorgaben für Neubauten berücksichtigt.
- Für das **bestehende, übrige Gebäudeensemble** werden in den nächsten 10 Jahren nach heutigen Preisen nochmals geschätzt **2,7 Mio. EUR** Investitionen veranschlagt, um energetische Verbesserungen vorzunehmen (u.a. denkmalgerechte Wärmedämmung, Austausch der Heizung; vgl. „weg von fossilen Brennstoffen“) und einen zeitgemäßen Tagungsbetrieb zu gewährleisten.
- Darüber hinaus bedarf es für den **Betrieb** der Jugendbildungsstätte eines jährlichen laufenden Zuschusses in Höhe von **525.000 EUR/ p.a.**, im Einzelnen für
 - die Zuweisung zum laufenden Tagungsbetrieb und ggfs. zusätzlich Ausgleich des Jahresergebnisses in Höhe von zusammen durchschnittlich 150.000 EUR/ p.a.,
 - die laufende Bauunterhaltung von durchschnittlich 100.000 EUR/ p.a. (Erfahrungswert) und
 - Erhöhung der Abschreibung bzw. der Zuführung zur Gebäudesubstanzerhaltungsrücklage durch den Ersatzbau in Höhe von 2,5 % bzw. auf voraussichtlich rund 275.000 EUR/ p.a. (40 Jahre unterstellte Nutzungsdauer)
 - Kalkulatorische Zinsen bleiben unberücksichtigt.

2.2 Nutzungsvariante „U“:

Umnutzung zu einem Zentrum kirchlichen und diakonischen Handelns

2.2.1 Beschreibung

a) Konkrete Nutzungen

Mit den zukünftigen Nutzern wurden mehrere Gespräche geführt, so dass ein belastbares Konzept vorliegt. Auf dessen Basis wurden auch die Kosten des Umbaus ermittelt. Die Nutzer und deren Bedarfe stellen sich wie folgt dar:

Konvent, Refektorium und Propstei für Kirchengemeinde, Dekanat und Regionales Diakonisches Werk

- Bereitstellung der Räume für die **Kirchengemeinde Höchst** mit Gemeinderäumen und Verwaltung im Erdgeschoss von Konventbau und Refektorium.
- Bereitstellung der Räume für das Evangelische **Dekanat Odenwald** mit Verwaltung im 1. OG von Konventbau, Refektorium und Wirtschaftstrakt (Speisesaal).
- Bereitstellung der Räume für das **regionale Diakonische Werk Odenwald** mit Büro- und Besprechungsräumen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss der Propstei.

b) Perspektivisch mögliche Nutzungen

„Neuer Bau“

Der „Neue Bau“ würde zunächst leergezogen und eine bauliche Anpassung zurückgestellt werden bis zu einer wirtschaftlich darstellbaren zukünftigen konkreten Nutzung. Vorstellbar wären – je nach Baukosten - wie oben bereits teilweise ausgeführt,

- ein betreutes Wohnangebot durch die Diakonie
- Errichtung von Mietwohnungen
- Unterkunft für geflüchtete Menschen

Dachgeschoss (im sanierten Gebäudeteil)

Im Dachgeschoss ist eine Wohnnutzung aufgrund der vorhandenen Zimmer mit Nasszelle insbesondere für eine **kommunitäre Wohnform** oder **Studentisches Wohnen** grundsätzlich vorstellbar, auch wenn die Machbarkeit und Rentabilität aus brandschutztechnischen wie baulichen Gründen (ungenügende Belichtung, Dachschräge) besonders zu prüfen ist. Bisher gab es noch keine Bekundungen von Gemeinschaften gegenüber der Kirchenverwaltung, die an der Realisierung eines solchen kommunitären Wohnkonzepts konkret interessiert wären.

Soweit jedoch der Beschluss vorliegen würde, das Kloster zu einem Zentrum kirchlichen und diakonischen Handelns zu entwickeln, würde eine Nachnutzung des Dachgeschosses genauer verfolgt.

Gastronomie/Catering Service

Die voll eingerichtete Küche sowie der Foyer- und Aulabereich (im Erdgeschoss) könnten für einen Gastronomiebetrieb oder Catering Service von Interesse sein. Auch hier wurden bisher keine konkreten Bemühungen unternommen, Partner für eine solche Nutzung zu gewinnen, solange keine Klarheit über die weitere Zukunft des Klosters besteht. Sollten durch eine solche Nutzung zusätzliche Erträge erwirtschaftet werden, würde sich das Kosten-Nutzen-Verhältnis des Umnutzungskonzepts noch entsprechend verbessern.

Klosterpark

In weiterer Zukunft wäre eine Nutzung des Klostergartens für eine Wohnanlage denkbar, vorausgesetzt, der Bebauungsplan der Kommune würde angepasst werden.

2.2.2 Stärken-Schwächen-Profil (bezogen nur auf die konkrete Umnutzungsvariante)

Stärken

- + attraktive Lösung für Kirchengemeinde, Dekanat und regionale Diakonie
- + Erhalt des Klosters Höchst als Standort der EKHN in der Region Odenwald
- + aktive Nutzung eines Kulturdenkmals
- + Ertüchtigung bzw. Standortstärkung mit mehreren EKHN-Einrichtungen

Schwächen

- Umbau notwendig (3,3 Mio. EUR)
- Investitionen notwendig
- Schließung der (einzigen) Jugendbildungsstätte der EKHN
- bestimmte Gebäudeteile /Flächen haben noch keine konkrete Nutzung, dadurch vorübergehender Teil-

- + Entwicklung gemäß ekhn20230: Höchst als geeigneter Ort für das Verwaltungsbüro im Nachbarschaftsraum und Zentrum mehrerer kirchlicher Einrichtungen
- + Konsistent mit Gebäudekonzentrationsprozess: Reduzierung der Flächen/Gebäude u. der Baulast für die Kirchengemeinde und Generierung von Einnahmen durch Erbbauzins
- + Ersparnis von (externem) Mietaufwand für Dekanat und Regionale Diakonie sowie von Bauunterhaltungsaufwand und -investitionen der Kirchengemeinde

- Leerstand (Dachgeschoss, Gastronomie+Küche, ‚Neuer Bau‘)
- teils Wegfall der Arbeitsplätze im Kloster Höchst (16 Vollzeit-Äquivalente/ 26 Stellen) -> Personalaufwand gem. Sicherungsordnung
- energetische Defizite bleiben im Konvent
- CO₂-Minderung kann nicht unmittelbar erfüllt werden, allerdings geringere Emissionen als in Variante A.

Chancen

- Weiterentwicklung möglich, ggfs. Zuzug weiterer kirchlicher Einrichtungen
- Öffnung des Klosters durch Kirchengemeinde u.a.
- Optimierung der Auslastung der Kapazitäten, z.B. weitere, kommunale oder gemeinnützige Partner (Nachbarschaftsraum)
- öffentlichkeitswirksamer Standort für die EKHN
- sinnvolles, koordiniertes Gesamtnutzungskonzept
- größere Flexibilität der Flächennutzung

Risiken

- dauerhafter Zuschussbedarf
- Änderung der Flächenbedarfe der Mieter
- veränderliche Laufzeiten der Mietverträge (Dekanat, RDW)

2.2.3 Finanzielle Auswirkungen (bezogen nur auf die konkrete Umnutzungsvariante)

Die Kosten basieren auf den konkreten Bedarfen von Kirchengemeinde, Dekanat und regionaler Diakonie. Die Baukosten umfassen die neue Raumaufteilung, Erschließung für mehrere Nutzer und deren Publikumsverkehr inkl. Barrierefreiheit, Brandschutz sowie Rückbau der Gästezimmer (inkl. Nasszellen).

- Für den **Umbau** von Konvent, Refektorium und Propstei (vgl. 2.2.1) wurden vorläufig Kosten ermittelt von **3,3 Mio. EUR** (inkl. Risikoaufschlag). Eine Kostensenkung durch eine Beauftragung eines Generalübernehmers bzw. Reduktionen der Anforderungen soll nach einem Beschluss weiterverfolgt werden.
- Eine **energetische Sanierung** ist in der ersten Umbauphase nicht vorgesehen. Diese würde nach heutigen Einschätzungen weitere Investitionen von rd. **1,35 Mio. EUR** erfordern (zum Umsetzungszeitpunkt entsprechend verändert).

- Darüber hinaus ist ein **jährlicher Aufwand** in Höhe von geschätzt rund **300.000 EUR/ p.a.** zu veranschlagen, im Einzelnen
 - die Betriebskosten ca. 45.000 EUR/ p.a. (enthaltener Hausmeister ggf. noch auf die Mieter umzulegen),
 - die laufende Bauunterhaltung von durchschnittlich 75.000 EUR/ p.a. (Erfahrungswert) und
 - die verringerte Abschreibung bzw. die Zuführung zur Gebäudesubstanzerhaltungsrücklage in Höhe von 1,5 % bzw. 180.000 EUR/ p.a. (67 Jahre unterstellte Nutzungsdauer).
 - Kalkulatorische Zinsen bleiben auch hier unberücksichtigt.
- **Mieteinnahmen** werden mit insgesamt rd. **95.000 EUR/ p.a.** erwartet:

 Diakonisches Werk (20.000 EUR), Dekanat Odenwald (60.000 EUR) sowie Kirchengemeinde Höchst (15.000 EUR) – unabhängig von der überwiegend gesamtkirchlichen Refinanzierung dieser Mieten zu Gunsten von Dekanat und Kirchengemeinde.
- **Saldiert** ergibt sich somit ein **jährlicher Zuschussbedarf von rd. 205.000 EUR / p.a.**
- Gemäß **Sicherungsordnung** sind ggf. Aufwendungen für Beschäftigte in Höhe von einmalig bis zu ca. 670.000 EUR erforderlich.
- Der Wegfall des Jugendgästehauses und damit einhergehend die Notwendigkeit, in andere, nichtkirchliche „**teurere**“ Häuser auszuweichen, würde auf Basis der Erfahrungswerte 2019 und früher („EKHN-Teilnehmertage und Übernachtungen“ unabhängig von Alter u.a.) einen finanziellen **Mehrbedarf** von jährlich ca. 150.000 EUR bedeuten.

2.3 Gegenüberstellung der finanziellen Auswirkungen der Nutzungsvarianten

Die jährlichen Kosten des Weiterbetriebs übersteigen die Umnutzungsvariante um **rd. 150 %**. In heutigen Preisen berechnet, bedeutet dies auf Sicht von 20 Jahren einen Kirchensteuerbedarf von gut 10 Mio. EUR an Stelle von rd. 4 Mio. EUR.

Beschreibung	Nutzungsvariante „W“: Weiterbetrieb Jugendbildungsstätte/ Tagungsbetrieb	Nutzungsvariante „U“: Umnutzung Zentrum kirchlichen und diakonischen Handelns	Erläuterung
Investitionsbedarf			
<u>Phase 1:</u> Neubau/Umbau Ersatzbau ‚Neuer Bau‘ oder Umbau von Konvent, Refektorium, Propstei	4,5 Mio EUR	3,3 Mio EUR	Ersatzbau ‚Neuer Bau‘ - übrige Gebäudeteile bleiben unangetastet Umbau für Verwaltungsnutzung - ‚Neuer Bau‘ bleibt unangetastet
<u>Phase 2:</u> Energetische Sanierungen	2,7 Mio EUR	1,35 Mio EUR	Energetische Sanierungen
Gesamt	7,2 Mio EUR	4,65 Mio EUR	Gesamtfinanzbedarf

		(vor etwaiger Kosten- senkung)	
Jährlicher Zuschussbedarf: Betriebskosten (= Zuschuss zu rabattierten EKH-N-Prei- sen) Laufende Bauunterhaltung	150.000 EUR p.a. 100.000 EUR p.a.	45.000 EUR p.a. 75.000 EUR p.a.	Var. „W“: Erlöse des Ta- gungsbetriebs bereits be- rücksichtigt / saldiert Var. „U“: Betriebskosten zahlen die Nutzer/Mieter → keine unmittelbare Be- lastung des gesamtkirchl. Budgetbereichs
Gebäudeabschreibung/ Substanzerhaltungsrück- lage (SERL)	275.000 EUR/ p.a.	180.000 EUR/ p.a.	Nutzungsdauer Tagungs- betrieb: 40 Jahre Nutzungsdauer Verwal- tung: 67 Jahre
Mieterträge	---	95.000 EUR p.a.	Var. „W“: Erlöse des Ta- gungsbetriebs bereits be- rücksichtigt Var. „U“: Mieterträge von KGMD, DEK, RDW
Jährlicher Ressourcen-/Kir- chensteuerbedarf	0,525 Mio EUR p.a.	0,205 Mio EUR p.a.	Vermögensperspektive = Zahlen in den Haushalten 2025ff
Mittelbindung auf 20 Jahre	10,5 Mio EUR	4,10 Mio EUR	Linear, ohne Inflationsindi- zierung und kalkulatori- schen Zins
außerordentlicher Auf- wand	600.000 EUR p. 12 Mon	bis zu 670.000 EUR	Var. W: erhöhter Zuschuss bei vorübergehender Teil- schließung Var. U: Kosten für SichOrd- nung, abhängig von Be- schäftigungsübergang der Einzelpersonen

3. Finanzielle Auswirkungen und Umsetzung im Haushalt

Die Neubaukosten für die Variante „W“ (konkret für den Ersatzbau des ‚Neuen Baus‘) können aus der Rücklage aus dem Verkaufserlös der Jugendburg Hohensolms (2,5 Mio. EUR) sowie der gesamtkirchlichen Substanzerhaltungsrücklage (anteilig an der gesamten Rücklage bezogen auf Kloster Höchst Stand Ende 2022 rund 1,5 Mio. EUR) finanziert werden. Die Veranschlagung müsste mit dem Doppelhaushalt 2024/25 erfolgen, soweit nicht im Haushaltsplan 2023 Mittel bereits eingeplant sind (1,7 Mio. EUR, Mittel tragen Sperrvermerk).

Der laufende Zuschussbedarf für die Variante Weiterbetrieb von 0,525 Mio. EUR jährlich muss über die jährlichen Haushalte aus Kirchensteuern aufgebracht werden und ggf. über anderweitige Einsparungen kompensiert werden.

Anlage Positionspapier der EJHN „Jugend braucht Räume“ vom 07.10.2021

Federführende Referentinnen/ Referenten: Annette Frenz, Wolfgang Steinborn



Positionspapier der EJHN e. V. vom 07.10.2021

Jugend braucht Räume

Evangelische Jugend in
Hessen und Nassau e.V.
Landgraf-Philipps-Anlage 66
64283 Darmstadt
info@ejhn.de

Als Jugendliche stehen wir vor der Herausforderung, unseren Platz in der Welt zu finden. Dafür brauchen wir Räume, in denen wir Anderen begegnen, in denen wir uns bilden, arbeiten und ausruhen; Räume, in denen wir kreativ sein können, die wir selbst gestalten und die uns und Anderen zu einem Zuhause werden.

Während der Corona Pandemie haben junge Menschen vor allem für das Wohl der gefährdeten Menschen in der Gesellschaft zurückgesteckt. Sie haben auf die Dinge verzichtet, die in ihrer Lebensrealität die höchsten Relevanzen haben und ihre Entwicklung maßgeblich beeinflussen: Auf soziale Kontakte. Auch jetzt noch ist ihre Isolation noch nicht gänzlich aufgehoben.

In der Pandemie wurden junge Menschen in der politischen Debatte vor allem als Schüler*innen wahrgenommen und nicht als eigenständige Subjekte und Teil unserer Gesellschaft.¹ Dadurch ist zum einen der Blick auf die Psyche von jungen Menschen stark in den Hintergrund gerückt, zum anderen aber auch die Arbeit der freien Kinder- und Jugendhilfe. Jugendräume standen lange Zeit leer, Jugendherbergen und Jugendbildungsstätten mussten rote Zahlen verbuchen, Freizeiten mussten abgesagt werden.

So ist es Fakt, dass in Zeiten von Lockerungen weniger Häuser die Türen wieder öffnen können, als 2020 geschlossen wurden.

Die Welle an Schließungen von Jugendhäusern, Jugendräumen, Jugendzentren und Jugendherbergen ist deutschlandweit spürbar und scheint, als würden Sparmaßnahmen und gekürzte Haushalte seit Jahren den Rückzug von jungen Menschen aus eigenständigen Räumlichkeiten erzwingen.

¹ Das ist doch alles nur in deinem Kopf! Positionierung der Evangelischen Jugend in Hessen und Nassau e.V. zur Relevanz von Mentaler Gesundheit von Kindern und Jugendlichen. Positionspapier der EJHN e. V. vom 25.04.2021.



Das ist nicht nur ein falsches Statement nach außen, sondern vielmehr eine destruktive Haltung gegenüber jungen Menschen. Faktische Räume sind nicht nur wichtig für Aktionen der Kinder- und Jugendarbeit, sie sind viel mehr: Sie sind Orte des Resilienz-Aufbaus, der politischen Partizipation, des sozialen Miteinanders und des Ausbrechens aus dem Alltag. Sie können ein Zuhause bieten, wo sonst keines mehr existiert. Sie können Menschen aufbauen und vernetzen, prägende Erlebnisse ermöglichen und Zukunftsperspektiven bieten.

Junge Menschen müssen Möglichkeiten haben, um sich zu begegnen.

Räume zu schließen ist also nicht nur eine wirtschaftliche Entscheidung, sondern immer auch eine politische.

„Politische Bildung in den Jugendgruppen und -verbänden bedarf ausreichender Freiräume. [...] Dazu gehört beispielsweise die Verfügbarkeit geeigneter Orte in öffentlichen und halböffentlichen Räumen, die junge Menschen für sich als freie Räume begreifen, besetzen und gestalten können. Dies zu gewährleisten ist gemeinsame Aufgabe von Politik, Verwaltung sowie der öffentlichen und freien Träger der Kinder- und Jugendhilfe.“²

Auch die evangelische Kirche spielt in dieser Dynamik eine ausschlaggebende Rolle. Die Landeskirchen der EKD sind durch Sparmaßnahmen dazu gezwungen, an unterschiedlichen Stellen Kürzungen vorzunehmen. Doch auch die Jugendräume und -häuser der Kirchen sind Begegnungs- und Entwicklungsräume für junge Menschen, die die Zukunft der Kirche nachhaltig prägen und einen nachhaltigen Einfluss auf ihr Wachstum haben werden.

Gerade in der derzeitigen Situation und mit einem Blick in eine Zukunft, die durch die kommenden vier Jahre stark beeinflusst wird, sollte an Kindern und Jugendlichen, ihren Bedürfnissen und ihren Möglichkeiten zur (Weiter-) Entwicklung nicht gespart werden. Vielmehr ist eine zustimmende und starke Investition in diese notwendig. Um Kinder und Jugendliche zu stärken, sie wachsen zu lassen und ihnen das Gefühl zu geben, nicht allein dazustehen.

² Bericht über die Lage junger Menschen und die Bestrebungen und Leistungen der Kinder- und Jugendhilfe. 16. Kinder- und Jugendbericht. Förderung demokratischer Bildung im Kindes- und Jugendalter und Stellungnahme der Bundesregierung. November 2020. Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend. S. 540 ff.



Gerade weil die EKHN in den nächsten Jahren Räume schließen wird, ist ein Haus der Evangelischen Jugend unverzichtbar. Ein zentraler Bezugspunkt, egal in welcher Gemeinde man* zu Hause ist und was dort läuft. Ein Ort für demokratische und religiöse Bildung. Eine Werkstatt, wo aus wilden Gedanken gemeinsame Pläne werden. Ein Ferienziel, um an freier Zeit mit Muße rumzuhängen. Eine gastfreundliche Herberge, die auffordert, teilzuhaben und sie mitzugestalten.

Aus diesem Grund fordert die Evangelische Jugend in Hessen und Nassau e. V.:

- Zentrale und gastfreundliche Häuser für evangelische Jugendlichen
- Häuser für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene, welche deren Bedürfnissen entsprechen.
- Räume, um Austausch, Input, Geborgenheit und Ruhe zu ermöglichen.
- Räume für Begegnung von Kindern, Jugendlichen und jungen Menschen und deren dauerhaften, zukunftsorientierten Erhalt.
- Räume für selbstbestimmte Freizeit und Bildung von Kindern, Jugendlichen und jungen Menschen.

Darüber hinaus fordern wir explizit

- von der Synode, sich für ein Haus der Evangelischen Jugend in Hessen und Nassau zu entscheiden und die finanziellen Ressourcen bereitzustellen.
- von der Kirchenleitung, einen Beschluss über die Entwicklung eines Hauses der Evangelischen Jugend zu treffen.
- dass die Bedürfnisse und Ideen von Jugendlichen maßgeblich für die Entwicklung und Gestaltung des Hauses sind und dass Jugendliche ein dauerhaftes Mitspracherecht haben.
- ein Haus, dass die Kapazitäten und Bedürfnisse der EJHN Vollversammlung deckt.