

## **Vorlage**

**der Oberösterreichischen Landesregierung  
betreffend die Genehmigung einer Mehrjahresverpflichtung durch eine bedingte Zusage des  
Landes OÖ zur Schad- und Klagloshaltung der LAWOG (Gemeinn.  
Landeswohnungsgenossenschaft für OÖ) im Fall eines etwaigen Nachteils aus der  
Verwertung von Liegenschaften, die zur Betreuung von Kindern/Jugendlichen im Auftrag  
der Oö. Kinder- und Jugendhilfe genutzt werden**

[KJH-2018-38758/107]

Unter Bedachtnahme auf die Mehrjährigkeit der vom Land Oberösterreich einzugehenden Verpflichtung bedarf es gem. Art. 55 Oö. L-VG iVm. § 21 Abs. 4 der Haushaltsordnung des Landes Oberösterreich der Genehmigung durch den Oö. Landtag.

Das Land Oberösterreich (Land OÖ) hat gemäß § 24 Abs. 1 Oö. KJHG 2014 die Verpflichtung zur Vorsorge, dass zur Pflege und Erziehung von Kindern und Jugendlichen im Rahmen der vollen Erziehung sozialpädagogische Einrichtungen zur Verfügung stehen. Die dafür erforderliche kinder- und jugendhilfebehördliche Bewilligung ist unter anderem daran geknüpft, dass geeignete Räumlichkeiten - insbesondere hinsichtlich Lage, Größe, Anzahl, Ausgestaltung und Ausstattung - zur Verfügung stehen. Neben den Landeseinrichtungen verfügen auch private Betreiber über derartige Bewilligungen.

Beauftragt werden die Einrichtungen von der jeweils örtlich zuständigen Organisationseinheit des Kinder- und Jugendhilfeträgers (KJHT). Kostenträger für die Betreuung der Kinder/Jugendlichen sind die oberösterreichischen Sozialhilfeverbände/Städte mit eigenem Statut bzw. bei Betreuungen nach § 50 Abs. 4 Oö. KJHG 2014 das Land OÖ. Die Finanzierung der Kosten für die Bereitstellung der Infrastruktur erfolgt im Rahmen der verrechneten Tagsätze.

Im Sinn einer längerfristigen strategischen Entwicklung soll die Grundsatzüberlegung des Landes, die Infrastruktur für den Betrieb von Betreuungseinrichtungen selbst zur Verfügung zu stellen, nun auch in der Kinder- und Jugendhilfe (KJH) Anwendung finden. Durch die Trennung von Bereitstellung der Infrastruktur und Durchführung der Betreuungsleistung könnte erreicht werden, dass die Liegenschaften bei einem Betreiberwechsel für den Betreuungszweck weiterhin verfügbar sind, sodass für die betreuten Kinder/Jugendlichen eine räumliche Kontinuität gegeben ist. Bei einer Einstellung der Tätigkeit durch den Betreiber würde der Wert der Liegenschaften der öffentlichen Hand erhalten bleiben. Weiters könnten bei Umsetzung dieses Vorhabens die Infrastrukturkosten direkt beeinflusst werden. Neben den verbesserten Steuerungsmöglichkeiten für den KJHT ergibt sich daher auch mittelfristig ein klarer finanzieller Nutzen für das Land OÖ.

Ein quantitativer Ausbau stationärer Betreuungsplätze oder eine verpflichtende Umstellung laufender Verträge mit Betreibern sozialpädagogischer Einrichtungen ist nicht vorgesehen. Auch bei den mehr als 50 Gebäuden (ca. 2/3 aller Einrichtungen), die sich bereits im Eigentum von Gebietskörperschaften oder karitativ tätiger bzw. kirchlicher Betreiber (Stadt Linz, SHV Vöcklabruck, Land OÖ, Diakonie Zentrum Spattstraße gGmbH, Lebenswert Guter Hirte gGmbH, SOS Kinderdorf, Pro Juventute Soziale Dienste GmbH) befinden, sind keine Änderungen geplant.

Es ist nur vorgesehen, im Einzelfall im Rahmen der Adaptierung von Einrichtungen privater Betreiber (zB bei geänderter Zielgruppe oder Wechsel des Rechtsträgers) die Infrastruktur in den Einflussbereich des Landes OÖ überzuführen. Dies soll mittels Ankauf der Liegenschaften durch die LAWOG (Gemeinnützige Landeswohnungsgenossenschaft für Oberösterreich) und Weitervermietung an die privaten Betreiber realisiert werden.

Konkret ist im Jahr 2020 der Erwerb von insgesamt 4 Liegenschaften durch die LAWOG geplant. Dabei handelt es sich um die bestehenden Standorte für drei Einrichtungen in Marchtrenk, Langenstein und Enns sowie ein leerstehendes Grundstück in Langenstein. Der Gesamtwert der vier Liegenschaften liegt bei ca. 1.260.000 Euro; sie befinden sich derzeit im Eigentum der SMILE social GmbH und sollen nach Übernahme durch die LAWOG an den Oö. Verein zur Förderung sozialpädagogischer und therapeutischer Initiativen (Verein STI), der die drei Wohngruppen an den Standorten ab April 2020 betreiben soll, weitervermietet werden. Auf dem leerstehenden Grundstück ist mittelfristig die Neuerrichtung eines Wohngebäudes durch die LAWOG anstelle des überalterten Objekts in Langenstein (und anschließende Vermietung an den Verein STI nach Fertigstellung) geplant.

Die seitens der LAWOG zu tätigen Investitionen erfordern eine Zusage über eine entsprechende Nutzung der Betreuungseinrichtungen durch das Land Oberösterreich bzw. eine bedingte Zusage zur Schad- und Klaglosstellung der LAWOG, die grundsätzlich für einen Zeitraum von 25 Jahren gelten soll. (Für das bestehende Objekt Langenstein, das nur mehr wenige Jahre nutzbar ist, wird eine entsprechend verkürzte Frist vereinbart.)

Das Risiko eines Entfalls der Mieteinnahmen wegen Einstellung des Betriebs als sozialpädagogische Einrichtung wäre bei unmittelbarer Ausführung durch das Land OÖ auch das Risiko des Landes OÖ. Dieses Risiko, das bei der beschriebenen Vorgangsweise die LAWOG trägt, soll gegebenenfalls durch eine entsprechende Förderung durch das Land OÖ kompensiert werden.

Dafür sollen folgende Bedingungen gelten:

- (1) Die LAWOG schließt mit dem Verein STI Mietverträge für die Betreuungseinrichtungen in Enns, Langenstein und Marchtrenk ab. Die Konditionen sind im Rahmen der wirtschaftlichen Prüfung der Leistungsentgelte der Einrichtungen mit der Abteilung KJH beim Amt der Oö. Landesregierung abgestimmt.
- (2) Der Verein STI gibt ein Absinken der Auslastung der Wohngruppen unter den kalkulierten Wert von 95 % umgehend der Abteilung KJH bekannt. Seitens der Abteilung KJH wird darauf hingewirkt, dass derartige freie Plätze von den örtlich zuständigen Organisationseinheiten des KJHT bei der Zuweisung berücksichtigt werden.
- (3) Wenn seitens der Abteilung KJH festgestellt wird, dass wegen Wegfall des Bedarfs die Auslastung auf längere Zeit nicht mehr sicher gestellt werden kann, sodass eine Schließung der Wohngruppe droht, erfolgen durch die LAWOG sowie die Abteilung KJH intensive Bemühungen, Nachnutzungsmöglichkeiten zu finden.
- (4) Erst wenn unter gegenseitiger Abstimmung keine entsprechende Nachnutzungsmöglichkeit gegeben ist und eine Verwertung einer Liegenschaft erforderlich wird, kann ein durch die LAWOG nachgewiesener finanzieller Nachteil aus dem Budget der Abteilung KJH getragen werden. Bezugsgröße dafür ist die Differenz zwischen Restbuchwert und Verkehrswert.

Auf Grundlage der Bedarfs- und Entwicklungsplanung der oberösterreichischen Kinder- und Jugendhilfe ist aus heutiger Sicht die Auslastung der Einrichtungen für die nächsten 10 Jahre gesichert, weshalb die Berechnung des maximal zu zahlenden Betrages für das Land OÖ für die Zeitpunkte 10, 15, 20 und 25 Jahre nach Vertragsabschluss erfolgt.

Die Berechnung basiert auf den Buchwerten (Anschaffungswerte minus Abschreibung bei den Gebäuden); zusätzlich wurden zur Sicherheit unter Annahme einer Intensivnutzung durch die Kinder und Jugendlichen ein sehr hoher Altersabschlag (2,5 %) sowie ein Abschlag auf den Anschaffungs-/Kaufpreis aufgrund der speziellen Anforderungen an die Wohnraumgestaltung berücksichtigt. Deswegen sind die Summenwerte mit den Jahren trotz der Annahme einer leichten Steigerung der Grundstückspreise steigend.

Der berechnete maximal zu zahlende Betrag für das Land OÖ für alle drei Wohngruppenstandorte beträgt insgesamt

- nach 10 Jahren: 88.022 Euro
- nach 15 Jahren: 109.760 Euro
- nach 20 Jahren: 131.498 Euro
- nach 25 Jahren: 153.236 Euro

Das wirtschaftliche Risiko würde, wie oben dargelegt, erst dann schlagend werden, wenn der Betrieb einer sozialpädagogischen Wohngruppe eingestellt wird und keine Nachnutzungsmöglichkeit besteht sowie bei der Verwertung der Liegenschaften ein Nachteil für die LAWOG entstehen würde. Angesichts der geringen Anzahl der Liegenschaften und des aktuellen Verkehrswerts ist das Risiko für das Land Oberösterreich überschaubar.

Ebenso wird mit den vorgesehenen Regelungen das wirtschaftliche Risiko der LAWOG als überschaubar eingeschätzt, da die festgelegte Zeitspanne von 25 Jahren, in denen das Land OÖ unter den oben genannten Bedingungen die Schad- und Klagloshaltung zusagt, dem durch die LAWOG üblicherweise zugrunde gelegten Kündigungsverzicht im Rahmen abgeschlossener Mietverträge entspricht und die Verwertungsmöglichkeit der Liegenschaften sehr positiv beurteilt wird (Lage und Gebäudestrukturen).

Es ist daher beabsichtigt, mit der LAWOG eine Vereinbarung für die Zusage des Landes OÖ über eine Schad- und Klagloshaltung unter den oben angeführten Bedingungen zu schließen. Dies bedarf gemäß § 21 Abs. 4 der Haushaltsordnung des Landes OÖ der Genehmigung des Oö. Landtags.

Aufgrund zunehmender Anforderungen in der Betreuung von Kindern und Jugendlichen im Rahmen der vollen Erziehung ist es erforderlich, entsprechende differenzierte, durchlässige und abgestimmte Angebote vorzuhalten. Die SMILE social GmbH und der Verein STI sind daher verbindlich übereingekommen, dass der Betrieb der Wohngruppen Enns, Marchtrenk und Langenstein ab 1.4.2020 von der SMILE social GmbH auf den Verein STI übertragen wird. Dieser Übergang muss möglichst nahtlos erfolgen, um Betreuungsabbrüche bei den betreuten Kindern und Jugendlichen hintanzuhalten. Der Zeitpunkt des Übergangs wurde so gewählt, weil mit 30.4.2020 die Befristungen der kinder- und jugendhilfebehördlichen Bewilligungen der SMILE social GmbH enden und jene für den Betrieb der Einrichtungen durch den Verein STI nahtlos anschließen. Der Zusammenschluss der beiden privaten Betreiber wurde zum Anlass genommen, um die Infrastruktur, wie oben eingehend beschrieben, in den Einflussbereich des Landes OÖ überzuführen.

Durch die mögliche Beschlussfassung des Oö. Landtages in der Sitzung vom 5.3.2020 könnte eine Befassung des Vorstandes der LAWOG in der Sitzung Ende März erfolgen. Die entsprechenden Kauf- und Mietverträge könnten in der Folge zeitgleich mit der Übernahme des Wohngruppenbetriebes durch den Verein STI mit 1.4.2020 in Kraft gesetzt werden.

Aus diesem Grund wird dem Oö. Landtag vorgeschlagen, gemäß § 25 Abs. 5 Oö. Landtagsgeschäftsordnung 2009 davon abzusehen, diese Regierungsvorlage einem Ausschuss zuzuweisen.

**Die Oö. Landesregierung beantragt, der Oö. Landtag möge**

- 1. diese Regierungsvorlage gemäß § 25 Abs. 5 der Oö. Landtagsgeschäftsordnung 2009 keinem Ausschuss zur Vorberatung zuweisen sowie**

2. die sich aus dem beabsichtigten Abschluss der Vereinbarung mit der LAWOG (Gemeinnützige Landeswohnungsgenossenschaft für OÖ) über eine bedingte Zusage des Landes Oberösterreich zur Schad- und Klagloshaltung im Fall eines nachgewiesenen Nachteils aus der Verwertung von konkret bezeichneten Liegenschaften gegebenenfalls resultierende Mehrjahresverpflichtung im Ausmaß der diesem Antrag vorangestellten Begründung genehmigen.

Linz, am 2. März 2020  
Für die Oö. Landesregierung:  
**Birgit Gerstorfer, MBA**  
Landesrätin