Stadt Heidelberg

Drucksache:
0 2 5 1 / 2 0 2 3 / B V

Datum:
29.06.2023

Federführung:
Dezernat I, Amt für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft

Beteiligung:

Betreff:

Sachstand zweites Heidelberger Ausbildungshaus

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Ausschuss für Wirtschaft und Wissenschaft	12.07.2023	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	20.07.2023	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Wirtschaft und Wissenschaft empfiehlt dem Gemeinderat

- 1. die Fortführung der Projektorganisation mit den Heidelberger Diensten und der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz Heidelberg*
- 2. die Erweiterung der Zielgruppen im Rahmen des Betreiberkonzepts der Heidelberger Dienste gGmbH*

zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• keine	
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
• keine	
Folgekosten:	
• keine	

Zusammenfassung der Begründung:

Die Verwaltung gibt einen aktuellen Sachstand zur Objektsuche im Rahmen der Erweiterung der Kapazitäten des Heidelberger Ausbildungshauses. Der Fokus liegt hierbei auf einer Immobilie auf der ehemaligen US-Konversionsfläche „Hospital“ in Heidelberg-Rohrbach.

Das bestehende Betreiberkonzept für das zweite Ausbildungshaus wird um folgende Zielgruppen erweitert: minderjährige (U18) Auszubildende Heidelberger Betriebe, Mitarbeitende Heidelberger Betriebe in Weiterbildungs- oder Qualifikationsmaßnahmen, Schülerinnen und Schüler, die sich in einer schulischen Ausbildung befinden, Auszubildende regionaler Unternehmen.

Begründung:

Ausgangslage

Seit Eröffnung des ersten Ausbildungshauses im September 2016 wohnten dort insgesamt 260 Auszubildende. Aktuell werden die 66 Studios von zwölf unterschiedlichen Unternehmen angemietet. Damit sind alle Studios vermietet, weitere Interessierte befinden sich auf einer Warteliste. Dies zeigt, dass das Projekt sowohl von Heidelberger Unternehmen als auch von den Auszubildenden als attraktives Angebot wahrgenommen wird und für die Wohnsituation während der Ausbildung einen großen Mehrwert bietet.

Standort in Prüfung

In den vergangenen zwei Jahren konnten einige Immobilien als potentiell zweites Ausbildungshaus geprüft werden, die Projektrealisierung scheiterte regelmäßig an den zu erfüllenden und notwendigen Standards, insbesondere jedoch an einer ökonomisch sinnvollen Darstellbarkeit. Die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) schlug Anfang 2023 eine Bestandsimmobilie an der Ossip-Mandelstamm-Straße vor, die sich im Besitz der GGH befindet. Inwiefern sich die Räumlichkeiten der Immobilie für eine Nutzung als Ausbildungshaus eignen, wird derzeit geprüft.

Das Gebäude 3607 (MU-Nord) wurde 1943 errichtet und befindet sich weitestgehend im Originalzustand, sodass tiefgehende Voruntersuchungen und Überprüfungen hinsichtlich Schallschutz, energetischer Standards, Schadstoffe und Brandschutz notwendig sind, um die finale Eignung festzustellen. Die ersten Ergebnisse für eine weiterführende Planung liegen voraussichtlich ab Oktober 2023 vor. Im Falle einer Entwicklung erfüllt das Gebäude 3607 die wesentlichen Voraussetzungen für ein Wohnheim mit ergänzender Infrastruktur und bietet nach erster überschlägiger Überprüfung und in Abhängigkeit weiterer Nutzungsarten Platz für derzeit circa 75 herzustellende Wohneinheiten (Bewohnende).

Der 2016 gegründete Beirat des ersten Ausbildungshauses, zusammengesetzt aus Vertreterinnen und Vertretern von ABB Training Center GmbH & Co. KG, Breer Gebäudedienste Heidelberg GmbH, Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar, Heidelberger Dienstleistungen GmbH, Kreishandwerkerschaft Rhein-Neckar, IG Metall Heidelberg, Südwestmetall Verband der Metall- und Elektroindustrie e.V., Stadtjugendring Heidelberg e.V., Heidelberger Druckmaschinen AG, Amt für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft - konnte die Immobilie bereits besichtigen und befindet diese als geeignet. Der Beirat wird den weiteren Prozess analog zum ersten Ausbildungshaus unterstützend begleiten und die Interessen der Auszubildenden und Unternehmen einbringen.

Zusammen mit der Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar startet die Wirtschaftsförderung eine Unternehmensumfrage, um die konkreten Bedarfe der interessierten Betriebe abzufragen und in den Prozess einfließen zu lassen.

Konkrete Rahmenbedingungen wie Mindestmietdauer, potentielle Ankermieter oder die Höhe des Mietzinses können erst im weiteren Verlauf der Entwicklung der Immobilie definiert werden. Zielsetzung ist eine Miete, die sich am Niveau des Mietzinses des ersten Ausbildungshauses orientiert.

Betreiberkonzept

Die Heidelberger Dienste gGmbH haben angeboten, analog zu dem Betrieb des ersten Ausbildungshauses, auch diese Immobilie zu betreiben. Neben der Vermietung der Räumlichkeiten an Heidelberger Betriebe umfasst das Aufgabengebiet unter anderem auch die sozialpädagogische Betreuung der Auszubildenden.

Wir sehen vor das Betreiberkonzept für das zweite Ausbildungshaus dahingehend anzupassen, dass unter anderem Auszubildende unter 18 Jahren im zweiten Ausbildungshaus wohnen können. Das ist mit erhöhtem personellen und finanziellen Aufwand verbunden, dieser Aufwand ist noch nicht beziffert und auch im jetzigen Haushalt noch nicht berücksichtigt. Dieses Erfordernis ist allerdings erst zum Doppelhaushalt 25/26 von Relevanz. Zum Betreiberkonzept wird es eine eigene Beschlussvorlage geben, sobald dazu belastbare Informationen vorliegen.

Um den Bedarfsanfragen der Betriebe sowie den aktuellen Anfragen an die Betreibergesellschaft gerecht zu werden und die Wahrscheinlichkeit einer vollen Auslastung des zweiten Ausbildungshauses zu erhöhen und somit einen wirtschaftlichen Betrieb sicherzustellen, wird das bestehende Betreiberkonzept um folgende Zielgruppen ergänzt:

- 1) minderjährige (U18) Auszubildende Heidelberger Betriebe
- 2) Mitarbeitende Heidelberger Betriebe in Weiterbildungs- oder Qualifikationsmaßnahmen
- 3) Schülerinnen und Schüler, die sich in einer schulischen Ausbildung befinden

Im Zuge der Konzeption des Betreibermodells des zweiten Ausbildungshauses wurde auch die Intention des Antrags (Antrag Nummer: 0016/2023/AN) geprüft. Nach Rücksprache mit der Betreibergesellschaft (HDD) und dem Beirat des Ausbildungshauses ist ein (Mikro-)Investorenkonzept zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu empfehlen.

Hintergrund: Die Heidelberger Dienste sind mit ihrem aktuellen Betreiberkonzept – im Vergleich zu anderen Betreiberkonzepten – äußerst erfolgreich und ein deutschlandweit gefragtes Best-Practice. Die Komplexität, die ein Mikroinvestoren-Modell mit sich bringt, widerspricht diesem Konzept, zumal die Berücksichtigung kleiner und mittelständischer Unternehmen fest im bestehenden Konzept verankert ist.

Ausblick

Neben den oben genannten tiefergehenden Untersuchungen sind nächste Schritte die Planung konkreter Raumkonzepte unter Berücksichtigung der Anforderungen an ein Ausbildungshaus. Laut GGH kann erst nach Vorlage der Ergebnisse der Voruntersuchung – geplant für Herbst 2023 – mit einer Entwicklung und wirtschaftlichen Betrachtung des Projektes begonnen werden. Zum derzeitigen Zeitpunkt kann eine erste Prognose zur Fertigstellung der Immobilie noch nicht definiert werden.

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt	Ziel/e:
AB1	+	Vollbeschäftigung anstreben, Standort sichern, stabile wirtschaftliche Entwicklung fördern
AB4	+	Stärkung von Mittelstand und Handwerk
SOZ9	+	Ausbildung und Qualifizierung junger Menschen sichern
DW3	+	Lebenslanges Lernen unterstützen

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner