



Gewerbegebiet Härtle: Wirtschaftlichkeitsanalyse des Mobilitätskonzepts

Gremium	Termin	Beratungsfolge	Status
Ortschaftsrat Roßfeld	20.01.2025	Kenntnisnahme	öffentlich
Ortschaftsrat Tiefenbach	24.01.2025	Kenntnisnahme	öffentlich
Bau- und Sozialausschuss	28.01.2025	Kenntnisnahme	öffentlich
Gemeinderat	06.02.2025	Kenntnisnahme	öffentlich

Anlagen

Anlage 1: Abschlussbericht „Markt- und Wirtschaftlichkeitsanalyse Parkmanagement im Gewerbegebiet Härtle“

Anlage 2: Mobilitätskonzept GE Härtle

Anlage 3: Mobility Hub Studie

Weitere beteiligte Ressorts

NI-Check

- Die Durchführung des NI-Check ist erfolgt (liegt als Anlage bei).
- Die Durchführung des NI-Check ist nicht erfolgt (nicht erforderlich lt. Ausschlusskatalog).

Begründung

Bei der vorliegenden Wirtschaftlichkeitsanalyse handelt es sich um eine rein informative monetäre Betrachtung eines Konzepts. Ein Nachhaltigkeitscheck kann nicht durchgeführt werden, da die reine Information über die finanzielle Wirtschaftlichkeit keine direkte Entscheidung und keine Bezugnahme zu anderen Nachhaltigkeitsaspekten beinhaltet.

I. Beschlussvorschlag

Die Ergebnisse der „Markt- und Wirtschaftlichkeitsanalyse Parkmanagement im Gewerbegebiet Härtle“ werden zur Kenntnis genommen.



II. Sachverhalt und Begründung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 13.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Härtle“ beschlossen (Sitzungsvorlage 2018/414). In der weiteren Ausarbeitung wurde ein städtebauliches Konzept des künftigen Gewerbegebiets erarbeitet und dem Gemeinderat vorgestellt (Sitzungsvorlage 2021/074, Sitzung des Gemeinderates am 31.03.2021). Vor dem Hintergrund des durch die Planungen ausgeschöpften regionalplanerischen Gewerbeflächenentwicklungspotenzials für die Stadt Crailsheim und dem generellen städtebaulichen Ziel der zu reduzierenden Flächenneuanspruchnahme für Bebauung wurde besonderer Fokus auf Flächeneinsparungspotenziale im städtebaulichen Konzept gelegt. Ein Ansatzpunkt war die Reduzierung des Flächenverbrauchs durch den Bau eines zentralen Mobilitäts-Hubs. Neben ergänzenden Diensten, wie betriebsübergreifendes Car-Sharing, einer Fahrradwerkstatt und einem Warteraum für Fahrgemeinschaften, bildet ein zentrales für sämtliche Betriebe verpflichtend zu nutzendes Parkhaus den Kern des Mobilitätskonzepts.

Das Mobilitätskonzept wurde im Nachgang der o.g. Sitzung durch das Verkehrsplanungsbüro R+T aus Darmstadt weiter ausgearbeitet, um sich inhaltlich dieser bisher kaum in Gewerbegebieten umgesetzten Herangehensweise zu nähern und die zu schaffenden Stellplatzkapazitäten zu ermitteln (siehe Anlage 2). In der folgenden Ausarbeitung erfolgte eine bauliche Machbarkeitsstudie eines solchen Mobilitäts-Hubs mit einer Baukostenschätzung durch das Stuttgarter Architekturbüro Plan Forward (siehe Anlage 3).

Bau und Betrieb eines Mobility-Hubs müssen finanziert werden. Um die einmaligen und laufenden Kosten zu ermitteln, wurde daher die nun vorliegende Studie beauftragt, auch vor dem Hintergrund zu prüfen, ob dieses Modell am Standort Crailsheim umgesetzt werden kann oder ob sich durch zu hohe Parkierungskosten möglicherweise Unternehmen für andere Standorte in der Region entscheiden würden (Untersuchung der Marktfähigkeit). Die Ergebnisse der beiden Untersuchungen sowie das städtebauliche Konzept bilden die Grundlage der Studie. Betrachtet werden hierbei unterschiedliche Modelle, die ermittelten 1.200 Stellplätze unterzubringen. Variablen sind der Ausführungsstandard eines solchen Parkhauses („Stahlparkhaus“ vs. Entwurf „Plan Forward“) und Wirtschaftlichkeitsmodelle (Mietmodell vs. Miteigentumsmodell). Aus Gründen der Vergleichbarkeit werden nur die Kosten für ein Parkhaus mit Ladeinfrastruktur ohne die zusätzlichen Angebote eines Mobility-Hubs untersucht. Alternativ werden auch die Bau- und Betriebskosten einfacher Parkpaletten (zwei- bis dreigeschossig) auf Unternehmensgrundstücken dargestellt.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen zeigen, dass unter den aktuellen Marktbedingungen kein Szenario ein wirtschaftlich tragfähiges Ergebnis liefert. Erst eine erhebliche Subvention würde die Rentabilität sichern.

In der Sitzung des Bau- und Sozialausschusses wird Herr Wessel vom Büro ExperConsult, Dortmund, die Ergebnisse vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.



III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung

Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs für den Auslegungs- und Billigungsbeschluss werden die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung berücksichtigt.