

**Stadt Varel - ISEK "Markplatz - Haferkamp"**  
**Maßnahmenübersicht und grobe Kostenschätzung; 29.04.2026, kvo / dsk**

A.	Ausgaben	Einzelmaßnahme	Gesamtkosten (1. Schätzung)	Einheit	Einzelpreis	anteilige Kosten Städtebauförderung	anteilige Kosten Klimaschutz und zur Anpassung an den Klima- wandel *
<b>1.</b>	<b>Vorbereitung der Sanierung</b>						
1.1	Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit	Digitale und analoge Beteiligungsformate, Anliegerversammlungen, Informationsveranstaltungen	50.000 €	pauschal	50.000 €	50.000 €	5.000 €
1.2	Gutachten, Konzepte, Wettbewerb, städtebauliche Planungen	Städtebaulicher Rahmenplan, Wettbewerb / Mehrfachbeauftragung Marktplatz / Drostestraße, Verkehrsgutachten, Machbarkeitsstudien, Gutachten	250.000 €	pauschal	250.000 €	250.000 €	40.000 €
1.3	Verfügungsfonds (50/50)	Formate und Veranstaltungen außerhalb der sonstigen Rubriken	50.000 €	pauschal	50.000 €	50.000 €	
1.4	Sanierungsträger / andere Beauftragte	Gebietsbeauftragter, 6 % (Kappungsgrenze) von gesamt, ohne Grunderwerb	950.000 €	6% von gesamt		950.000 €	
1.5	Prozessbegleitung und -umsetzung	Geschäftsstraßenmanagement, Raumkosten für Veranstaltungen, Ausstattung, Externe Begleitung, Arbeitsgruppentreffen etc.	50.000 €	pauschal	50.000 €	50.000 €	
<b>1.6</b>	<b>Summe</b>		<b>1.350.000 €</b>			<b>1.350.000 €</b>	<b>45.000 €</b>
<b>2.</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>						
2.1	Grunderwerb						
2.1.1	Erwerb privater Flächen im Kontext mit der Umgestaltung von Straßen	Arrondierender Grunderwerb z.B. im Bereich Marktplatz oder Drostestraße	75.000 €	pauschal	75.000 €	75.000 €	15.000 €

2.1.2	Erwerb privater Flächen zur Entwicklung und Erschließung öff. Flächen	Grundstück Haferkampstraße neben Parkplatz zur Herstellung des Parkplatzes / Wochenmarktes	300.000 €	pauschal	300.000 €	300.000 €	50.000 €
2.1.3	Grunderwerb für Klimaschutzmaßnahmen (Bodenentsiegelung, Begrünung, Bepflanzung, Neustrukturierung unter Berücksichtigung ökologischer Belange)	Im Bereich des Marktplatzes / Drostenstraße für die Herstellung von Gemeinbedarfsfläche, z. B. Platz vor der Börse (Ecke Marktplatz / Drostenstraße)	75.000 €	pauschal	75.000 €	75.000 €	30.000 €
2.2	Umzug von Bewohner*innen und Betrieben	4 Umzüge im Kontext mit der Sanierung von Gewerbeimmobilien	40.000 €	je Umzug	10.000 €	26.667 €	0 €
2.3	Bodenordnung	Bodengutachten und sonstige Untersuchungen	45.000 €	pauschal	45.000 €	45.000 €	0 €
2.4	Freilegung von Grundstücken	Gebäudeabriss und Baulandfreimachung im Bereich Haferkampstraße (Garagenhof und Gebäudeabriss)	275.000 €	pauschal	275.000 €	275.000 €	0 €
2.5	Erschließungsanlagen (Umgestaltung von Straßen, Wegen, Plätzen)						
2.5.1	Umfassende Erneuerung von Straßen	Aufwertung und Umgestaltung Marktplatz (Mühlenstraße bis Moltkestraße)	800.000 €	2.000,00 m <sup>2</sup>	400 €	800.000 €	240.000 €
2.5.2	Umfassende Erneuerung von Straßen	Aufwertung und Funktionsanpassung Drostenstraße als Bindeglied zwischen Fußgängerzone und Marktplatz	560.000 €	1.400,00 m <sup>2</sup>	400 €	560.000 €	168.000 €
2.5.3	Umfassende Erneuerung von Straßen	Aufwertung und Funktionsanpassung Nebbsallee	875.000 €	2.500,00 m <sup>2</sup>	350 €	875.000 €	131.250 €
2.5.4	Umfassende Erneuerung von Straßen	Aufwertung und Funktionsanpassung Haferkampstraße; in Teilbereichen in unterschiedlicher Form	2.170.000 €	6.200,00 m <sup>2</sup>	350 €	2.170.000 €	325.500 €

2.5.5	Umfassende Erneuerung von Straßen	Aufwertung und Funktionsanpassung Obernstraße	422.500 €	1.300,00 m <sup>2</sup>	325 €	422.500 €	63.375 €
2.5.6	Umfassende Erneuerung von Stellplatzanlagen	Ausbau und Gestaltung Parkplatz Düsternstraße	570.000 €	1.900,00 m <sup>2</sup>	300 €	570.000 €	85.500 €
2.5.8	Gestaltung eines Wochenmarktes / Parkplatzes an der Haferkampstraße - inkl. Winkelweg	Umgestaltung bzw. Erweiterung des Parkplatzes / Wochenmarktes Haferkampstraße	1.995.000 €	5.700,00 m <sup>2</sup>	350 €	1.995.000 €	598.500 €
2.5.9	Qualifizierung und Neuordnung von Plätzen	Punktuelle Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität auf dem Neumarktplatz (Ausstattung, Begrünung etc.)	100.000 €	pauschal	100.000 €	100.000 €	20.000 €
2.5.10	Aufwertung und Qualifizierung verkehrlich-untergeordneter Straßen	Punktuelle Maßnahmen in der Elisabethstraße	270.000 €	2.700,00 m <sup>2</sup>	100 €	270.000 €	40.500 €
2.5.11	Aufwertung und Qualifizierung verkehrlich-untergeordneter Straßen	Punktuelle Maßnahmen in der Gaststraße	220.000 €	2.200,00 m <sup>2</sup>	100 €	220.000 €	33.000 €
2.5.12	Aufwertung und Qualifizierung verkehrlich-untergeordneter Straßen	Punktuelle Maßnahmen in der Neumarktstraße, Bahnhofstraße, Neumühlenstraße	300.000 €	6.000,00 m <sup>2</sup>	50 €	300.000 €	45.000 €
2.5.13	Aufwertung und Qualifizierung von angrenzenden Parkplätzen	Ausbau und Umgestaltung Parkplatz Neumühlenstraße	20.000 €	pauschal	20.000 €	20.000 €	3.000 €
2.5.15	Erhöhung der Schulweg- und Verkehrssicherheit	Verkehrslenkende und -beruhigende Maßnahmen im Kontext mit der Umgestaltung Marktplatz - Verbindung Lothar-Meyer-Gymnasium	100.000 €		100.000 €	100.000 €	0 €
2.5.16	Neuordnung und Qualifizierung von bestehenden Parkplätzen	Nutzung klimaschonender und wasserdurchlässiger Baustoffe, Bodenentsiegelung, Begrünung mit standortgerechter Bepflanzung inkl.eines Parkleitsystem/management -	100.000 €	pauschal	100.000 €	100.000 €	15.000 €

2.5.17	Maßnahmen zur Förderung des Fernradverkehrs	Verbesserung der Anbindung an Fernradwege (z. B. Tour de Fries) und Verbesserung von Fahrradinfrastruktur durch Schaffung von Abstellanlagen, Lademöglichkeiten, Gepäckdepots incl. Beschilderung und Markierungen; Nutzung klimaschonender Baustoffe	75.000 €	pauschal	75.000 €	75.000 €	11.250 €
2.5.18	Maßnahmen zur Förderung des Fußverkehrs	Schaffung bzw. Qualifizierung von Verbindungen zwischen den zentralen Orten der Stadt	75.000 €	pauschal	75.000 €	75.000 €	11.250 €
2.5.19	Ladeinfrastruktur für e-Mobilität	Parkplatz Düsternstraße und Haferkampstr.	100.000 €	pauschal	100.000 €	100.000 €	0 €
2.5.20	Neuordnung und Qualifizierung öffentlicher Grünflächen - Schwabes Garten - standortgerechte Bepflanzungen, Schaffung / Erhalt von Grün- und Freiräumen	Schwabes Garten, standortgerechte Bepflanzungen, Schaffung / Erhalt von Grün- und Freiräumen	80.000 €	1.600,00 m <sup>2</sup>	50 €	80.000 €	48.000 €
2.5.21	Weiterentwicklung Grünfläche zu öffentlichen Erinnerungsort-Schwabes Garten		25.000 €	pauschal	25.000 €	25.000 €	0 €
2.5.22	Verbesserung der Zugänglichkeit, Aufwertung und Nutzungsanreicherung	Im Bereich Garten an der Neumarktstraße	65.000 €	1.300,00 m <sup>2</sup>	50 €	65.000 €	55.250 €
<b>2.6</b>	<b>Summe</b>		<b>9.732.500 €</b>				<b>1.989.375 €</b>
<b>3.</b>	<b>Baumaßnahmen</b>						
3.1	Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen						
3.1.1	Private Gebäude- und Fassadensanierungen als Modernisierungsmaßnahmen inkl. Modernisierungsvoruntersuchungen	Zuschusszahlung bei privaten Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden	90.000 €	6	15.000 €	90.000 €	
3.1.2	Entwicklung und Umsetzung von Umbau- und Veränderungsmaßnahmen von Einzelhandels- und Gewerbeflächen / Reaktivierung von Gewerbeflächen	Zuschusszahlung bei privaten Modernisierungsmaßnahmen an Gewerbegebäuden	100.000 €	4	25.000 €	100.000 €	
3.1.3	Entsiegelungsprogramm (Gaststraße / Holzbergstraße und Parkplatz Hallenbad)		75.000 €	pauschal	75.000 €	75.000 €	75.000 €

3.1.4	Neubau öffentliche Tiefgarage	Tiefgarage Haferkampstraße unter dem Parkplatz / Wochenmarkt	1.800.000 €	60	30.000 €	1.800.000 €	
3.1.5	Neubau einer Gemeinbedarfseinrichtung	Gebäude für kulturelle und weitere städtische Einrichtungen	3.300.000 €	pauschal	3.300.000 €	3.300.000 €	
<b>3.3</b>	<b>Summe (ohne Evtl.-Positionen)</b>		<b>5.365.000 €</b>			<b>75.000 €</b>	
<b>4.</b>	<b>Summe der Ausgaben</b>		<b>16.447.500 €</b>			<b>16.447.500 €</b>	<b>2.109.375 €</b>
<b>B.</b>	<b>Einnahmen</b>						
1.	Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken						
2.	Einnahmen aus der Bewirtschaftung von Grundstücken	pauschale Schätzung: Einnahmen aus der Bewirtschaft der TG und der Gemeinbedarfseinrichtung, 75 T€ p. A.				750.000 €	
3.	Ausgleichsbeträge		nicht einschätzbar				
4.	Erschließungsbeiträge		werden nicht erhoben				
5.	sonstige Einnahmen						
6.	Summe der Einnahmen		1. Schätzung			<b>750.000 €</b>	
<b>C.</b>	<b>durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten (Nettogesamtkosten)</b>					<b>15.697.500 €</b>	
<b>D.</b>	<b>Finanzierung</b>						
1.	zu finanzierende Summe					<b>15.697.500 €</b>	
2.	Anteil Bund (1/3 von gesamt)					<b>5.232.500 €</b>	
3.	Anteil Niedersachsen (1/3 von gesamt)					<b>5.232.500 €</b>	
4.	Gesamtsumme Fördermittel (2/3 von gesamt)					<b>10.465.000 €</b>	
5.	Anteil Stadt Varel (1/3 von gesamt)					<b>5.232.500 €</b>	
6.	Anteil Stadt Varel p.a. bei einer 10-jährigen Laufzeit					<b>523.250 €</b>	