



GARTENSTADTHAAN

**Integriertes Handlungskonzept Innenstadt Haan (InHK)  
Baukostenentwicklung und Arrondierung von Teilmaßnahmen**

**SPUBA 06.09.2022**

# Integriertes Handlungskonzept Innenstadt Haan (InHK)

---

1. Baukostenentwicklung Innenstadtkonzept (InHK)
2. Analyse Mehrkostenkompensation  
– Qualitäten / Standards
3. Arrondierung Kreuzung  
Mittelstraße / Diekerstraße / Friedrichstraße
4. Zurückstellung Platzfläche Neuer Markt und  
Beantragung neues Förderprogramm
5. Zurückstellung Ausbausegment am Alten Markt  
(Kaiserstraße 69 – 71)

# Integriertes Handlungskonzept Innenstadt Haan (InHK)

---

## 1. Baukostenentwicklung Innenstadtkonzept (InHK)

# 1. Baukostenentwicklung Innenstadtkonzept (InHK)

---

## Baukosten

- Grundförderantrag 2016 8.525.000 Euro brutto
- Kostenprognose 2020  
(mit Flächenreduzierung) 8.517.000 Euro brutto
  
- Kostenstatus Jan. 2022  
Park Ville d'Eu / Alter Kirchplatz 1.926.000 Euro brutto
- Kostenansatz Alter Markt, Mai 2022 1.530.000 Euro brutto

# 1. Baukostenentwicklung Innenstadtkonzept (InHK)

## Kostenprognose Sommer 2022

- Areal inklusive Neuer Markt
- Maßgebliche Veränderungen in der Baukostenentwicklung grundsätzlich seit 2020 aufgrund geänderter Rahmenbedingungen

➔ **12.116.000 Euro brutto**  
inkl. 25 % Baupreissteigerung  
Kostenrisiko nicht abschließend abschätzbar



# 1. Baukostenentwicklung Innenstadtkonzept (InHK)

## Lösungsvorschlag Verwaltung

- Beibehaltung der Qualität der Umsetzung
- Arrondierung Eingang Fußgängerzone, Teilbereich Dieker Straße
- Ausbau bis Apotheke Neuer Markt / Quartier Einzelhandel



**7.292.000 Euro brutto**

inkl. 25 % Baupreissteigerung

Kostenrisiko nicht abschließend abschätzbar



## 2. Analyse Mehrkostenkompensation

# 2. Analyse Mehrkostenkompensation

---

## **Exkurs: Mehrkostenreduzierung bei Fördermaßnahmen Prüfschema**

### **(1) Reduzierung von Qualitäten**

Beispiel: Wechsel von Natursteinplatten zu Betonsteinplatten

### **(2) Reduzierung von Standards**

Beispiel: Verringerung Anzahl von Ausstattungselementen wie Sitzgelegenheiten

### **(3) Zurückstellung von Teilmaßnahmen, ohne Gefährdung des Grundförderzieles**

„Ziel ist es, Funktionsschwächen entgegenzuwirken und den Stadtkern als Versorgungs-, Begegnungs-, Kultur- und Wohnstandort zukunfts- und wettbewerbsfähig zu gestalten.“



## 2. Analyse Mehrkostenkompensation

---

### Qualität

Natursteinplatte  
Material Granit  
Beispiel Alter Kirchplatz



Betonsteinplatte mit Vorsatz aus  
Natursteinsplitt + Betonzusätzen,  
Oberfläche bearbeitet



## 2. Analyse Mehrkostenkompensation

---

### Qualität

#### Betonstein mit Natursteinvorsatz

- Allgemeine Annahme zum Intervall Vollsanierung ca. alle 50 Jahre
- Regulär wird mit einer Lebensdauer einer Platzbelagsfläche von nur ca. 40 Jahren ohne Neugestaltung gerechnet.

↳ nach Zeitgeist, unabhängig von der eigentlichen Dauerhaftigkeit



# 2. Analyse Mehrkostenkompensation

---

## Qualität

### Natursteinplatten Granit

- Lebensdauer des Materials  
Naturstein über 90 Jahre
- Wiederverwendbarkeit und  
Zeitlosigkeit als Wertfaktor
- Cradle-to-Cradle:  
Pflasterbelag als Materialspeicher für  
kommende Verwendungen



## 2. Analyse Mehrkostenkompensation

### Granitplatten

### Betonsteinplatten

	Gesamtkosten in €	Gesamtkosten in €	
Jahr: 2022	2.804.399,60	1.504.399,60	Fertigstellung der Anlage
Jahr: 2110	17.485,40	21.321,78	
Jahr: 2111	17.485,40	21.321,78	
<b>Gesamtsumme in €:</b>	<b>4.561.948,20</b>	<b>5.257.850,80</b>	<b>Aufwendungen nach 90 Jahren</b>
Kosten für Bau/Erstellung	2.787.000,00	2.974.000,00	
Kosten für Wartung/Pflege	1.573.600,20	1.911.115,80	
inklusive Kosten für Reinigung	393.861,20	399.750,40	

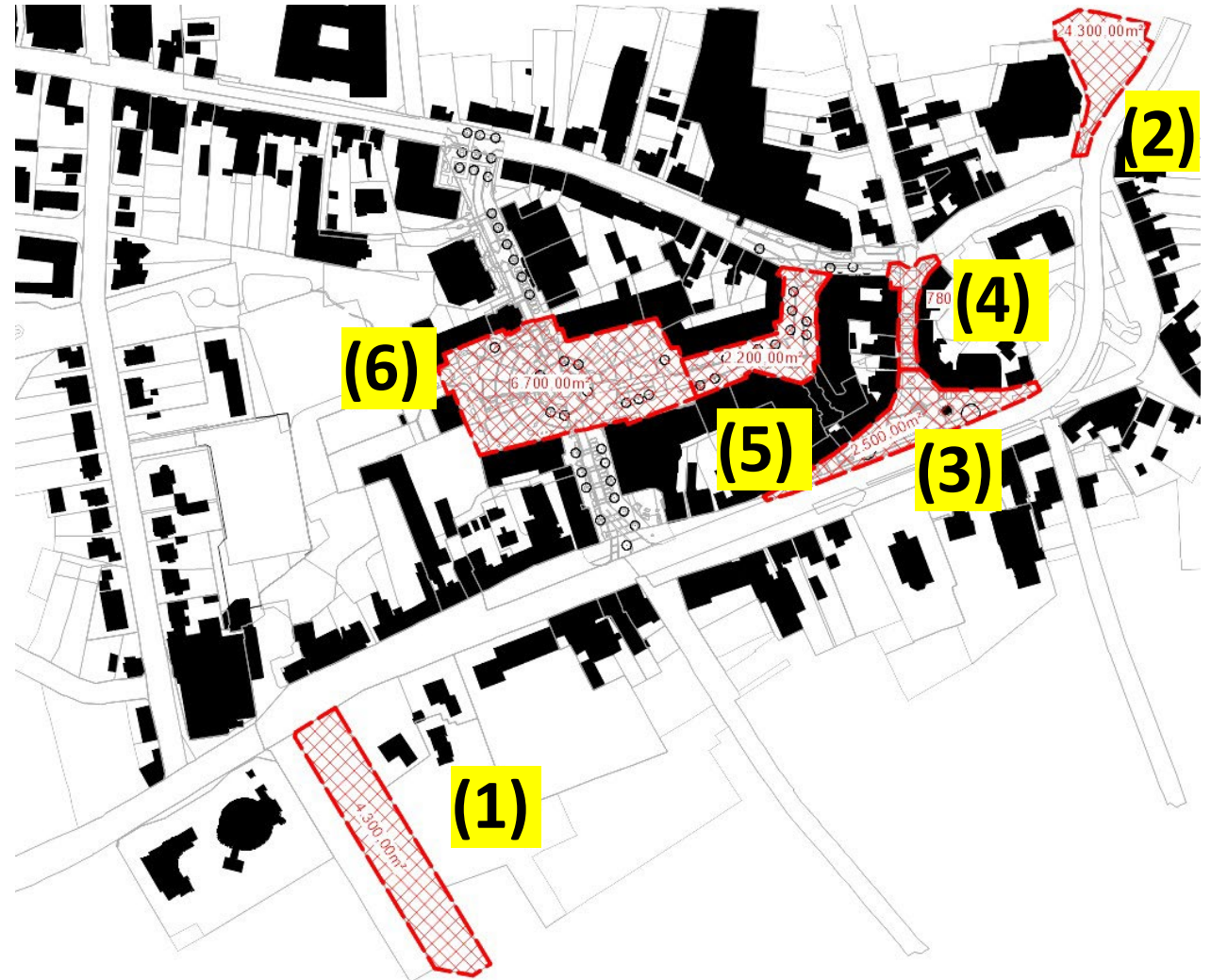
**Sanierung der Anlage  
bei Wiederverwendung  
der Granitplatten  
möglich**

**Komplettsanierung der  
Anlage erforderlich**

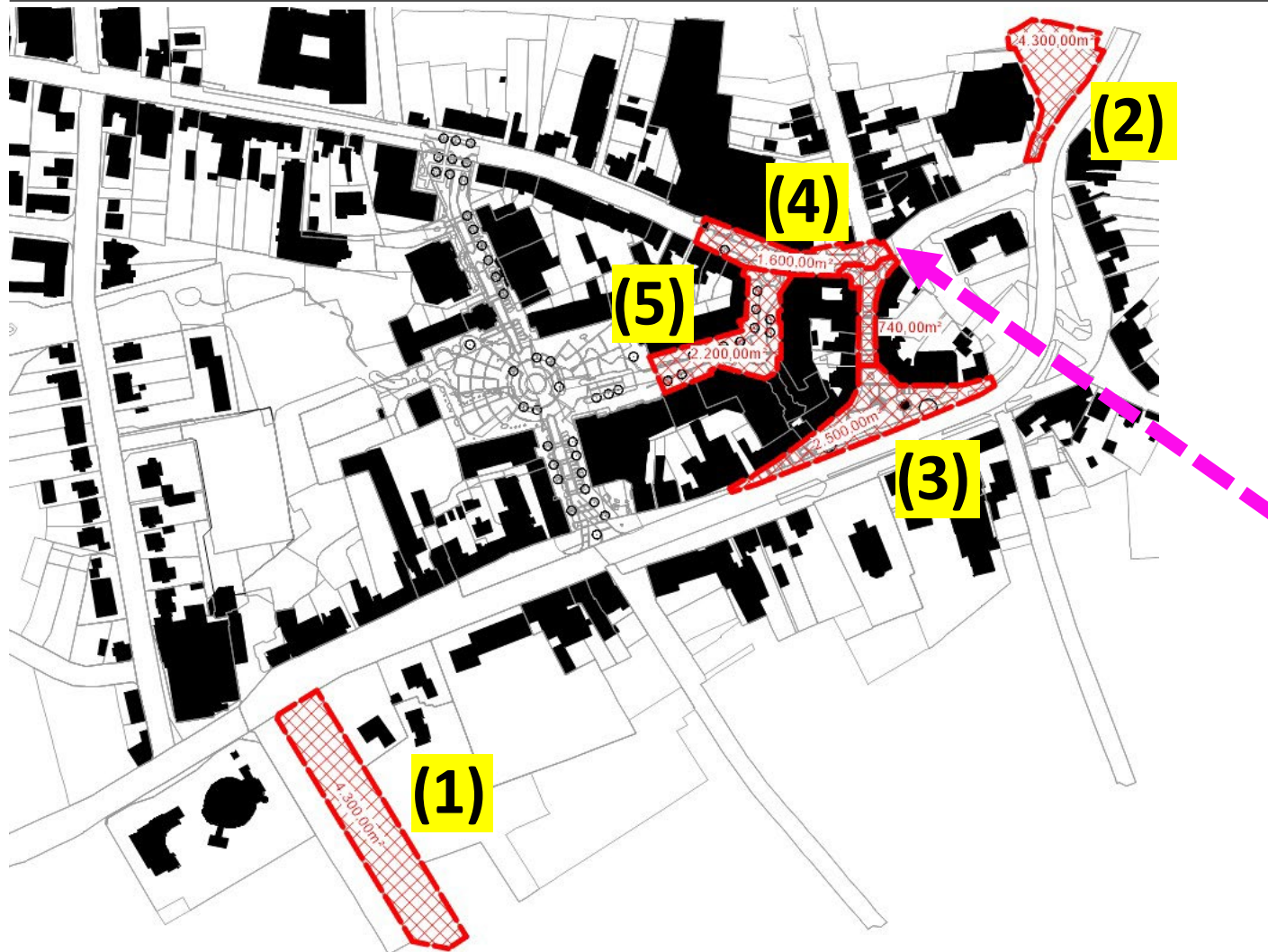
## 2. Analyse Mehrkostenkompensation

### Flächen

- Teilmaßnahmen inkl. Neuer Markt



## 2. Analyse Mehrkostenkompensation



### Flächen

- Teilmaßnahmen ohne Neuer Markt

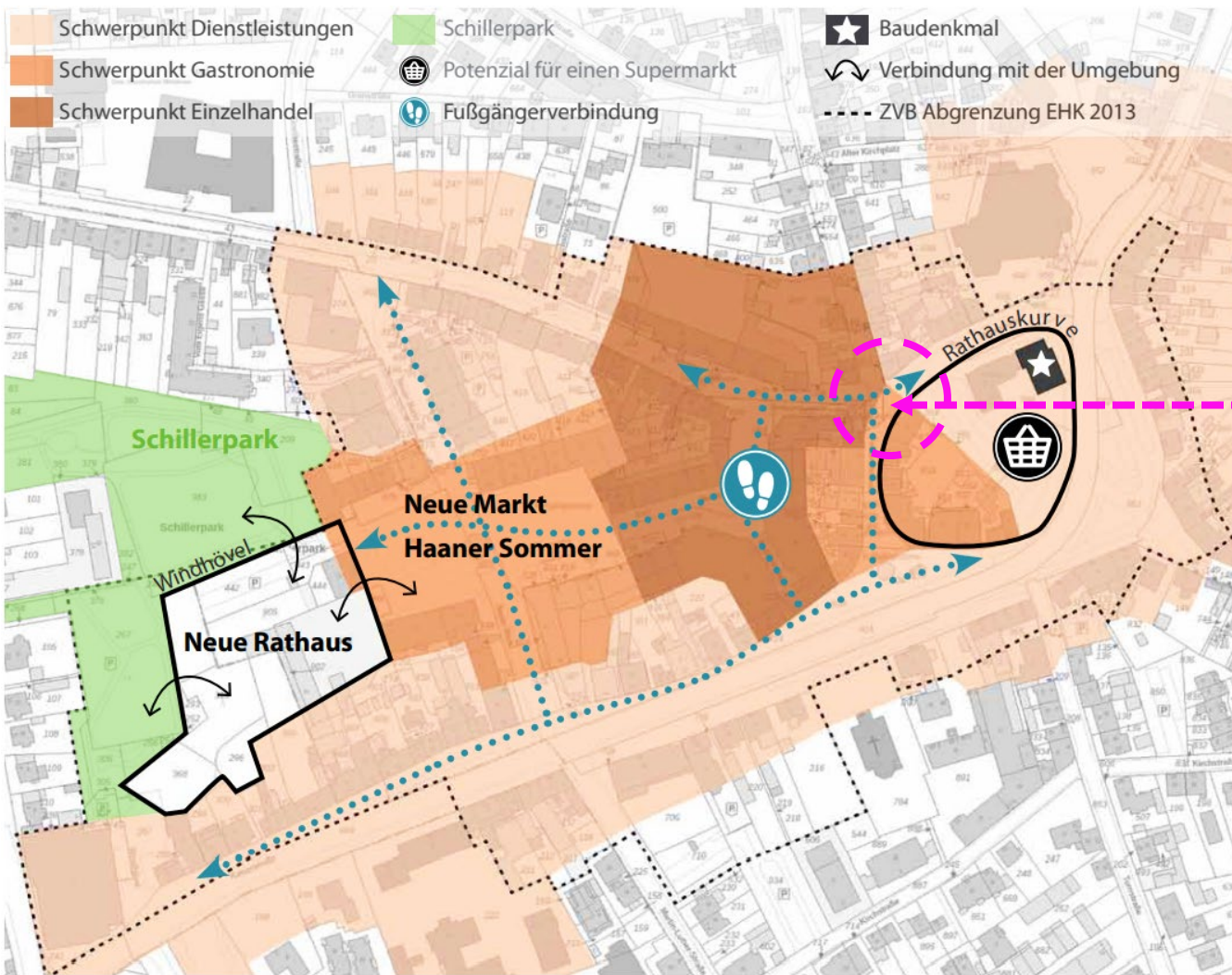
### PLUS

Arrondierung Diekerstraße zur städtebaulichen und funktionalen Anbindung Friedrichstraße  
Fußgängerzone

**7.292.000 Euro brutto**  
inklusive 25 %  
Baupreissteigerung

## **3. Arrondierung Kreuzung Diekerstraße / Friedrichstraße**

# 3. Arrondierung Kreuzung



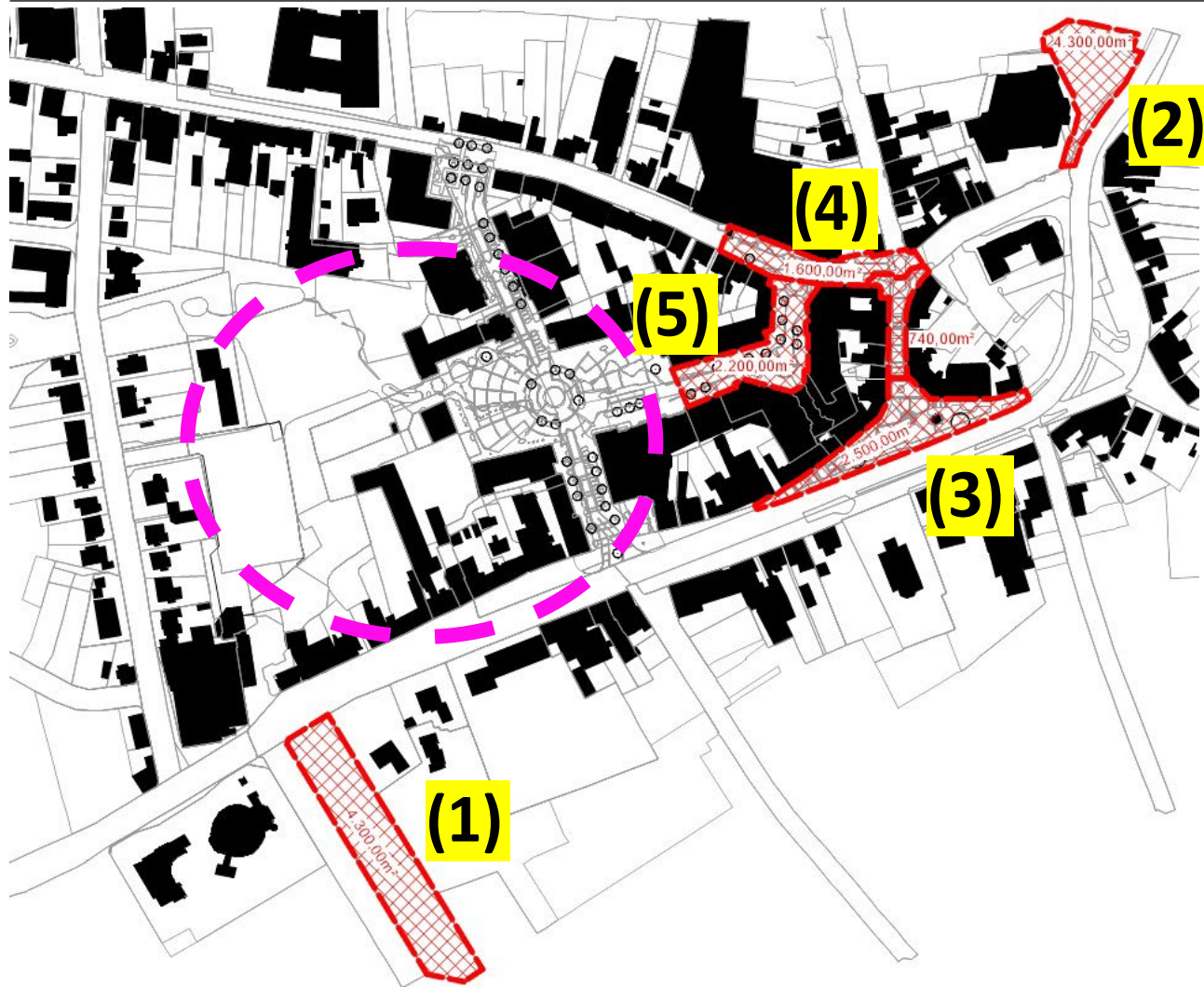
## Fortschreibung Einzelhandelskonzept Haan 2022

Hintergrund zur Einbindung der Arrondierung Diekerstraße zur städtebaulichen und funktionalen Anbindung Fußgängerzone Friedrichstraße



## **4. Zurückstellung Platzbereich Neuer Markt und neues Förderprogramm**

# 4. Zurückstellung Platzbereich Neuer Markt



**2023**

Initiierung der ersten  
Konzepte

Richtung Beantragung eines  
neuen Förderprogrammes

## Gartenstadt 2.0

### Einbindung:

- ✓ Klimaanpassung
- ✓ Schwammstadtkonzept
- ✓ Rathausneubau

## **5. Zurückstellung Segment Kaiserstraße 69-71 Alter Markt**

# 5. Zurückstellung Ausbausegment Alter Markt



## Hintergrund

Laufende Planung zur Entwicklung der Rathauskurve und deren direkte Schnittmengen funktional und baulich.

# Vielen Dank!

---

## **Herausgeber**

Gartenstadt Haan  
Die Bürgermeisterin  
Kaiserstraße 85 • 42781 Haan  
[www.haan.de](http://www.haan.de)

## **Redaktion**

Dezernat III  
Amt 70  
[jens.gabe@stadt-haan.de](mailto:jens.gabe@stadt-haan.de)

## **Copyright**

Gartenstadt Haan

## **Stand**

September 2022

# Fragen?