

Teurer – dafür kleiner als geplant

Beim „Haus des Strukturwandels“ erliegt Eschweiler dem süßen Gift der Fördermittel

Alte Bilder zeigen noch eine Metzgerei im über 100jährigen Haus der Marktstraße 9. In den beiden oberen Etagen ist eine Wohnung. Unten im Ladenlokal hat man nach der Wurst Bekleidung verkauft. Nun soll das Haus den Strukturwandel erleichtern.

2017 kaufte die Stadt Eschweiler das Haus für 156.800 Euro, inklusive Nebenkosten. Laut Homepage der Stadt wurde das Gebäude „somit vor dem drohenden Abriss bewahrt“. Den hatte die Stadt allerdings wohl doch im Sinn, denn sie schreibt dem BdSt NRW, dass die Abrisskosten auf weit über 200.000 Euro geschätzt wurden, ohne die Kosten für Stützmaßnahmen benachbarter Gebäude. Die Stadt hat sogar den Kauf eines der Nachbarhäuser geprüft, „um gemeinsam ein deutlich größeres Baufeld entwickeln zu können. Die Kaufverhandlungen mit dem Eigentümer scheiterten jedoch.“ Als die Marktstraße 9 im Eigentum der Stadt war, passierte mit dem Gebäude erst einmal nichts.

Laut Ratsvorlage vom 28. Januar 2022 initiierte die Verwaltung das Projekt „Strukturwandelladen Eschweiler“, um den Strukturwandel sichtbar zu machen. „Der „Strukturwandelladen Eschweiler“ wird durch eine informative, interaktive und allgemeinverständliche Ausstellung sowie durch begleitende Formate der Bürger*innenbeteiligung ausgestaltet, und soll, wenn möglich, in einem leerstehenden, von der Stadt anzumietenden Ladenlokal in der Eschweiler Innenstadt eingerichtet werden. Nach Sanierung der Marktstraße 9 zum „Haus des Strukturwandels“ kann der „Strukturwandelladen“ dann dort dauerhaft untergebracht und betrieben werden.“ Der Strukturwandelladen wurde in einem Ladenlokal eröffnet, Fördermitteln sei Dank. Doch die alte Metzgerei lässt auf sich warten. Am 4. April 2023 ging der Bauantrag bei der Stadt Eschweiler ein. Aufgrund brandschutztechnischer Belange sowie der Änderung der baulichen Ausführung wurde der Bauantrag im Juli 2024 erneut eingereicht. Die Genehmigung wurde am 1. August 2024 erteilt. Schon im Sommer 2023 hatte es erste Rückbau- und Sicherungsmaßnahmen gegeben. Förderrechtlich ein Maßnahmenbeginn, doch weiter tat sich scheinbar nicht viel. Im Februar 2025 antwortete die Stadt auf BdSt-Anfrage, dass mit der Einreichung des Förderantrages rund 1,1 Millionen Euro Kosten geschätzt und bewilligt wurden. Doch „aufgrund der enormen zeitlichen Verzögerung und der Krisen in den vergangenen Jahren – ca. zwei Jahre Bewilligungsphase, Corona-Krise, Flutkatastrophe 2021, Ukraine-Krieg, lange Baugenehmigungsphase – sind die Baukosten explodiert. Die letzte Kostenschätzung lag deutlich über der ersten Kostenschätzung. Um mit den vorhandenen Mitteln auszukommen, hat sich die Stadt entschieden, die Planungen zu überarbeiten, um den alten Kostenansatz halten zu können. Dies hat in der Folge wieder zu einer deutlichen Verzögerung geführt“, so die Stadt.

Die Fördermittel sollten den städtischen Anteil auf 27 % reduzieren, wobei die Fördergeber noch abschließend entscheiden mussten. 38 % der Kosten sollte der Bund über das Programm Nationale Klimaschutzinitiative übernehmen, 35 % das Land NRW über den Wiederaufbauplan.

Erst im September 2025 begann die Baumaßnahme offiziell. Im November 2025 musste der Rat einer Erhöhung der Baukosten um rund 600.000 Euro zustimmen. Der städtische Eigenanteil stieg damit auf 38 %. Zuerst hieß es gegenüber dem BdSt NRW: „Die seit Jahren zu verzeichnenden Baukostensteigerungen im Hochbau haben sich auch 2024 fortgesetzt. (...) Die tatsächlichen Kosten des Projektes werden sich aber erst nach Fertigstellung und Endabrechnung beziffern lassen. Zudem erfordern die Flutschäden aus 2021 sowie die vorhandene historische Bausubstanz in geschlossener Bebauung einen erheblichen Mehraufwand gegenüber einem freistehenden Neubau...“

Schätzungen mehrfach aktualisiert

Das verwunderte, denn die Baukostensteigerungen und die Folgen der Flutschäden 2021 waren schon im Februar 2025 bekannt, begründete die Stadt damit doch eine Überarbeitung der Pläne, um den Kostenansatz halten zu können. Darauf angesprochen, antwortet die Stadt: „Bei Vorhaben jeder Art werden die Kosten zu-



Fotos: Jens Ammann

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Umwelt, Klimaschutz,
Naturschutz und
nukleare Sicherheit

Mit finanzieller Unterstützung
des Landes Nordrhein-Westfalen
und des Bundes



Die
Bundesregierung

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages



nächst geschätzt. Insbesondere im historischen Altbau sind diese Schätzungen meist sehr ungenau, da die meisten unvorhersehbaren, zusätzlichen Bauaufgaben erst mit der tatsächlichen Detailplanung, Bauvorbereitung und Bauausführung bekannt werden. Und die tatsächlichen Kosten stehen erst mit der Submission bzw. Vergabe der einzelnen Bauaufträge fest. Auch hier ist eine große Unsicherheit gegeben (...) Die ursprüngliche Kostenschätzung von 1,1 Mio. aus dem Frühjahr 2021 wurde im Laufe der Projektlaufzeit mehrfach aktualisiert (...) erst zum Ende des Jahres 2025 standen die konkreteren Planungsgrundlagen und Kostenberechnungen fest.“

Das bedeutet, dass die Stadt Eschweiler auf Basis einer – wie sie selbst sagt - ungenauen Schätzung einen Bauantrag gestellt und mit ersten Arbeiten begonnen hat. Es gab demnach nicht einmal eine Kostenberechnung. Es kommt noch einmal dick: Die Entwurfsplanung wurde einmal grundlegend geändert und dann im Bereich der Technischen Gebäudeausrüstung angepasst. Auf den Einbau neuer Fußböden und die Installation einer Gebäudesteuerung wurde verzichtet, die elektrische Ausstattung inklusive EDV wurde reduziert und aus der Dach-PV-Anlage wurde eine Steckersolaranlage. Ein rückwärtiges Gebäude im Hof war baufällig und musste abgerissen werden. Dort sollte eigentlich ein Atrium gebaut werden. Das entfällt, da es die Stadt hätte selbst bezahlen müssen. Vielleicht wird gebaut, wenn das Geld dafür da ist.

Damit steht weniger Fläche zu Verfügung, was Konsequenzen für Nutzung nach sich zieht: „Vorgesehen sind Büroflächen für eine städtische Nutzung, Räume, die temporär von Vereinen oder privaten Gruppen für gemeinwohlorientierte Veranstaltungen genutzt werden können und ein Empfangsbereich für diverse Informations- und Beratungsangebote. Die öffentliche, nicht gewerbliche Nutzung des Gebäudes ist Voraussetzung der NKI-Förderung, wie damals im Förderantrag beschrieben“, so die Stadt. Das bedeutet jedoch, dass die Stadt angesichts der Fördermittel rund 1,85 Millionen Euro für wohl gerade einmal 132 m² (laut Immobilienanzeige vom 17.1.2017) ausgibt, ohne ein Nutzungskonzept zu haben. Dabei steht sie finanziell mit dem Rücken zur Wand. Trotz der Einsparungen: Verantwortungsvoller Umgang mit Steuergeld sieht anders aus. *Jens Ammann, ammann@steuerzahler-nrw.de*