

Erster Spatenstich startet Bauarbeiten in neuem Stadtteilzentrum

Münsters Oberbürgermeister Markus Lewe hat zusammen mit CM-Geschäftsführer Michael Lüke den ersten Spatenstich zum Start der Bauarbeiten im Stadtteil Gremmendorf getan. Hier entsteht auf dem zuletzt von der britischen Armee genutzten York-Quartier ein neues Stadtteilzentrum für 5.000 Bewohner.

Zügige Vermietung und nächste Bauphase in rob17

CM hat mit dem Projekt rob17 ein neues Großprojekt bereits in Teilen vollendet. Inzwischen konnte rob17.DREI mit einer Gesamtmietfläche von 3.000 Quadratmetern mit Ausnahme mieterspezifischer Ausbauten fertiggestellt werden. Fünf der sechs Etagen sind vermietet. Derzeit laufen die Planungen für weitere Bürogebäude in rob17.

Sieben Wohnungen in Münsters Geistviertel

CM hat im münsterischen Stadtviertel Geist am Duesbergweg drei Kilometer südlich der Innenstadt die Fertigstellung von sieben Wohnungen auf einem rund 1.000 Quadratmeter großen Grundstück abgeschlossen.

„Wirtschaftlichkeit des Projektes nicht mehr gegeben“

Seit 2017 arbeitet CM an der Entwicklung eines Grundstücks am Dahlweg in Münster für 300 Wohnungen. Früher befand sich hier ein Maschinenbauunternehmen. Nun hat CM die Stadt gebeten, das Bebauungsplanverfahren ruhen zu lassen.

Erster Spatenstich startet Bauarbeiten in neuem Stadtteilzentrum

Münsters Oberbürgermeister Markus Lewe hat Ende 2022 zusammen mit CM-Geschäftsführer Michael Lüke den ersten Spatenstich zum Start der Bauarbeiten im Stadtteil Gremmendorf getan. Hier entsteht auf dem zuletzt von der britischen Armee genutzten York-Quartier ein neues Stadtteilzentrum für 5.000 Bewohner. Die CM Immobilien Entwicklung GmbH aus Münster hat ein Areal von der städtischen Konvoy GmbH im Juni 2021 erworben.

Auf dem 10.000 Quadratmeter großen Grundstück sind nach den mit dem Münsteraner Architekturbüro plan.werk erarbeiteten Plänen zwei viergeschossige Neubauten vorgesehen. Hier wird es auf 5.000 Quadratmeter Grundfläche gewerbliche Nutzungen, zum Teil mit Schwerpunkt Medizin und Gesundheit, geben. Im Übergang zum Wohnquartier der städtischen Wohn + Stadtbau werden von CM weitere vier dreigeschossige Wohngebäude mit Staffelgeschoss errichtet, die einen breiten Mix an verschiedenen Wohnformaten in 90 Mietwohnungen bieten werden. Bezugfertig sein soll das gesamte Ensemble bis Ende 2024.

„Wir planen und bauen ein wesentliches Element des neuen Stadtteilzentrums“, so CM-Geschäftsführer Lüke. Attraktive Fußwege direkt zwischen den Gebäuden führen tief ins York-Quartier. Die Innenhöfe bieten den künftigen Bewohnern ihre eigenen, teilweise gemeinschaftlichen Grünräume. Die geplante Photovoltaikanlage passt zu den Ansätzen, ein vitales, smartes Quartier zu schaffen. Knapp 300 Fahrradparkplätze, größtenteils in der geplanten Tiefgarage, bieten einen guten Standortfaktor für Bewohner und Nutzer, ebenso wie Sharing-Angebote. „Grundstücke und Gebäude sollen einen Wert und Gewinn schaffen für Eigentümer, Nutzer und Stadtbild. Wenn dies zusammen gelingt, dann haben wir als Projektentwickler ein Optimum geleistet und Werte für Einzelne und für Viele geschaffen“, sagte Lüke.



Oberbürgermeister Markus Lewe (Bildmitte) und CM-Geschäftsführer Michael Lüke (2.v.l.) setzten den ersten Spatenstich für das CM-Projekt im neuen Stadtteilzentrum in Münster-Gremmendorf. Dabei waren (von links) Konvoy-Prokuristin Christa Ransmann, Architekt Andreas Noack und Frank Röbbelen vom Bauunternehmen Schmeing.

Zügige Vermietung und nächste Bauphase in rob17

CM hat mit dem Projekt rob17, dessen Name der Adresse entstammt, ein neues Großprojekt bereits in Teilen vollendet. An der Robert-Bosch-Straße 17 in Münster entsteht auf dem 20.000 Quadratmeter umfassenden Gelände des ehemaligen Pebüso-Betonwerks der neue Büropark mit insgesamt bis zu 30.000 Quadratmeter Bürofläche. Büroflächen sind in Münster bekanntlich knapp und entsprechend stark nachgefragt, noch dazu in solcher Lage mit exzellenter Verkehrsanbindung.

Der Büropark rob 17, nah zu Kanal und Hafen an Münsters Umgehungsstraße mit direktem Autobahnanschluss gelegen, wird schrittweise umgesetzt, um den Anforderungen unterschiedlicher Nutzer gerecht zu werden. So kann einzigartiger, individuellen Nutzungsbedürfnissen angepasster Städtebau realisiert werden, der die Vielfalt und Flexibilität der heutigen Arbeitswelt widerspiegelt.

CM hat inzwischen die Immobilie rob17.DREI mit einer Gesamtmietfläche von 3.000 Quadratmetern im Dezember 2022 mit Ausnahme mieterspezifischer Ausbauten fertiggestellt. Fünf der sechs Etagen sind vermietet. Die ersten Mieter werden im März 2023 in das Gebäude einziehen. Auch der zentrale Platz wurde erweitert. Dort gibt es jetzt auch ein Wasserspiel, das die Aufenthaltsqualität in rob17 weiter steigert.

Derzeit laufen die Planungen für weitere Bürogebäude in rob17. Ein Bauantrag für ein weiteres Gebäude befindet sich bei der Stadt Münster in Bearbeitung. Ziel ist es, mit den Bauarbeiten für dieses Haus im laufenden Jahr zu beginnen.

Neben den Büros entstehen Ausstellungsflächen und Laborkapazitäten. Ein gastronomisches Angebot für die künftigen Mitarbeiter am Standort und eine Kindertagesstätte gehören ebenfalls zum Raumprogramm. Das zentrale Parkhaus sorgt dafür, dass die inneren Bereiche des Areals vom PKW-Verkehr freigehalten werden. Innerhalb von rob17 wird es nur Fuß- und Radwege geben.

Gleichzeitig mit dem ersten Bürogebäude ging auch das neue Parkhaus für 500 Autos im Stadtquartier am Kanal in Betrieb. Geplant ist, das Parkhaus an das städtische Parkleitsystem anzuschließen; es ist über die Stadtbuslinie 17 mit Münsters Innenstadt verbunden. Das Parkhaus ist Teil einer Mobilitätsstation mit E-Fahrzeugen und Fahrrädern. Insgesamt sind bis zu acht Gebäudemodule möglich.



Der zentrale Platz von rob17 wurde durch ein Wasserspiel erweitert.

Sieben Wohnungen am Clemenshospital in Münster

CM hat in Münster am Duesbergweg drei Kilometer südlich der Innenstadt sieben Wohnungen auf einem rund 1.000 Quadratmeter großen Grundstück fertiggestellt. Zu den drei Baukörpern gehört eine per Lift erreichbare Tiefgarage mit neun Stellplätzen.

Die Wohnungen in hochwertiger Ausstattung verfügen über eine Wohnfläche zwischen 43 und 170 Quadratmetern, sind nach Süden ausgerichtet und bieten Balkon oder Terrasse. Der Standort bietet eine gute Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur; 50 Meter entfernt befindet sich das bekannte Clemenshospital mit Ärztehaus. Das Objekt ist an einen privaten Investor veräußert worden.



in Münster nahe dem Clemenshospital sind in diesem Haus inzwischen komplett veräußerte Wohnungen entstanden.

„Wirtschaftlichkeit des Projektes nicht mehr gegeben“

Seit 2017 arbeitet CM an der Entwicklung eines Grundstücks am Dahlweg in Münster für Wohnungen. Früher befand sich hier ein Maschinenbauunternehmen. Nun hat CM in Übereinstimmung mit der Grundstückseigentümerin die Stadt gebeten, das Bebauungsplanverfahren ruhen zu lassen.

In ersten Planungsüberlegungen ging es um die Chance, hier unter Berücksichtigung der „Sozialen Bodennutzung Münster SoBoMü“ 22.000 bis 25.000 Quadratmeter Wohnfläche in etwa 300 Wohnungen zu schaffen.

Die Stadt forderte, dass auf dem Grundstück ein öffentlicher Quartiersplatz für den gesamten südlichen Bereich des Dahlweges geschaffen und eine der Industriehallen erhalten werden müsse. Diese Forderungen stellten bereits damals eine besondere Herausforderung für die Umsetzung eines Bauvorhabens dar, waren aber aufgrund der besonderen Verbundenheit der Eigentümer zur alten Industriehalle und der sonstigen Rahmenbedingungen gerade noch vertretbar. Daher wurde das städtische Verlangen in der im Dezember 2017 mit der Stadt geschlossenen Rahmenvereinbarung für ein Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

„In der Bearbeitung des Bebauungsplans mussten wir feststellen, dass weitere Restriktionen und Forderungen (Schallschutz, Brandschutz, Energetik, Begrünung, Ausstattung des geforderten Kindergartens, ...) zu überproportionalen Kostenbelastungen führen würden. Die größte Herausforderung stellten die Bedingungen des Amtes für Wohnungswesen für den geplanten geförderten Wohnungsbau dar. Das Amt für Wohnungswesen möchte bereits im Bebauungsplanverfahren erheblichen Einfluss auf die Größe der einzelnen Wohnungen, die Ausstattung und die Positionierung nehmen, was auch Auswirkungen auf den frei finanzierten Wohnungsbau hat“, heißt es in einem bisher unbeantworteten Schreiben von CM-Geschäftsführer Michael Lüke an Münsters Stadtbaurat Robin Denstorff.

Zusammengefasst ließen sich auf dem Grundstück voraussichtlich nur ca. 16.000 Quadratmeter Wohnfläche errichten, was eine erhebliche Differenz zur Ausgangslage bedeute. Der Erhalt der Industriehalle würde nicht kostendeckend realisierbar sein. „Bedingt durch die in den letzten Monaten erheblich gestiegenen Baukosten und das geänderte Zinsniveau, das auch zu einem veränderten Anlegerverhalten geführt hat, ist eine Wirtschaftlichkeit des Projektes in der beabsichtigten Form nicht mehr gegeben“, steht in dem Schreiben an die Stadt, und weiter heißt es: „Daher müssen wir Ihnen leider mitteilen, dass wir derzeit keine Möglichkeit sehen, die mit der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens auf Grundstückseigentümer und uns zukommenden Verpflichtungen einzugehen und möchten das Verfahren zunächst nicht weiterbearbeiten.“

Ob und wann sich die Rahmenbedingungen so ändern, dass das Projekt in der ursprünglich beabsichtigten Form durchgeführt werden könne, lasse sich nicht abschätzen. CM will die Gespräche mit der Stadt nicht ab-, sondern lediglich unterbrechen. Eine Antwort der Stadt steht noch aus.