

Münsterischer Anzeiger

Investor ärgert sich über Restriktionen der Stadt – und stoppt Bauvorhaben am Dahlweg

Bis zu 300 Wohnungen auf Eis gelegt

Von Klaus Baumeister

MÜNSTER. Wenn man mit Handwerkern und Vertretern der Bauwirtschaft spricht, hört man häufig Klagen über die Stadt Münster: lange Entscheidungsprozesse, viele Auflagen. Doch publik machen möchte das niemand. Man sei von einem guten Verhältnis zur Stadt Münster abhängig, heißt es dann: Aufträge, Baugrundstücke, Genehmigungen.

Jetzt aber hat ein münsterischer Unternehmer seinen Unmut öffentlich gemacht: Michael Lüke, Geschäftsführer des Unternehmens CM-Immobilien. Im Newsletter seines Unternehmens teilt er mit, die Planungen zum Bau von 250 bis 300 Wohnungen am Dahlweg auf unbefristete Zeit auszusetzen.

Dabei macht er der Stadt deutliche Vorwürfe: „In der Bearbeitung des Bebauungsplanes mussten wir feststellen, dass weitere Restriktionen und Forderungen zu überproportionalen Kostenbelastungen führen würden.“ Auf Nachfrage unserer Zeitung erklärte Lüke, dass hohe Baupreise und steigende Zinsen bereits jetzt alle Investitionsvorhaben belasten würden. Da seien die vielen „Sonderwünsche“ der Stadt Münster nicht mehr akzeptabel.

Das städtische Presseamt, von unserer Zeitung um eine Stellungnahme gebeten, reagiert heftig und verweist auf „zahlreiche Zielkonflikte“ in der Wohnungspolitik. „Die einseitige Fokussierung auf eine möglichst günstige Bauweise würde dieser komplexen Herausforderung nicht gerecht.“ Als Warnung an den Investor darf man auch diese Äußerung verstehen: „Die Stadt Münster hält es nicht für den richtigen und zielführenden Weg, die An-



Diese alte Industriehalle sollte Teil des neuen Wohnquartiers auf dem alten Schlatter-Gelände werden. Doch der Investor stoppte die Planung, weil sich das Vorhaben nicht rentiert. Kleines Bild: So sah die Planung aus. Zur Orientierung: Rechts sind die Bahngleise zu sehen, die Straße, die links an der geplanten Siedlung vorbeiführt, ist der Dahlweg.

Fotos: Matthias Ahnknecht/Architekten

Wunsch an ihn heran, eine alte Industriehalle zu erhalten und einen Quartiersplatz zu schaffen.

Trotz der Nachteile für die Vermarktbarkeit neuer Wohnflächen, so Lüke, habe er diese Vorgaben akzeptiert. Sie wurden in einer sogenannten Rahmenvereinbarung festgeschrieben. Doch die Wunschliste wurde laut Lüke immer länger: „Schallschutz, Brandschutz, Energetik, Begrünung, Ausstattung des geforderten Kindergartens...“ Auch im Neubauquartier Erphobogen habe CM-Immobilien bereits einen Kindergarten gebaut. „Aber der neue am Dahlweg wäre doppelt so teuer geworden.“

Seit 2017 arbeitet CM-Immobilien daran, das alte Gelände der Firma Schlatter am Dahlweg zu bebauen. Das Maschinenbauunternehmen ist in das Gewerbegebiet Hessenweg gezogen. Da eine ehemalige Gewerbefläche in eine Wohnfläche umgewandelt werden soll, muss ein neuer Bebauungsplan her.

Ganz zu Beginn dieses Verfahrens trug Stadtbaurat Robin Denstorff nach Auskunft von Michael Lüke den

Bodennutzung“.

Das Wohnungsamt habe aber einen unmittelbaren Einfluss auf den Wohnungsmix, die Größe der Sozialwohnungen und ihre Positionierung auf dem Gelände nehmen wollen. „Damit verbunden wären Nachteile für die Vermarktung der frei finanzierten Wohnungen“, so der Geschäftsführer.

Die Stadtverwaltung weist die Kritik zurück. Es sei die Aufgabe des Wohnungsamtes, „frühzeitig Hinweise zu einem bedarfsgerechten Wohnungsmix für unterschiedliche Ziel- und Nutzergruppen“ zu geben. Maßgeblich seien dabei die „Förderbestimmungen“ des Landes, die für die Stadt „handlungsleitend“ seien. „Förderfähig sind nur Wohnungen, die dem von den Bewilligungsbehörden festgestellten örtlichen Bedarf entsprechen.“

Das Bauvorhaben am Dahlweg, heißt es weiter, „wurde und wird nicht mit neuen oder über die Standards und Qualitätsanforderungen anderer Projekte hi-



Michael Lüke ist ein bekannter münsterischer Investor. Foto: ko

ausgehenden Anforderungen durch die Stadt Münster belegt“.

Gleichwohl ist Lükens Entscheidung gefallen. Das Bauvorhaben am Dahlweg liegt vorerst auf Eis. Nach seinen Informationen stehen weitere Wohnprojekte in Münster wegen fehlender Wirtschaftlichkeit auf der Kippe. Dazu passe, dass selbst das städtische Wohnungsunternehmen Wohn- und Stadtbau inzwischen Eigentumswohnungen für 6600 Euro je Quadratmeter anbiete, weil sonst die Kalkulation nicht stimme.

| Kommentar

Kommentar**Wohnbauprojekt am Dahlweg gestoppt
Erst der Anfang****Von Klaus Baumeister**

Es war eine Frage der Zeit, bis die erste Absage kommen würde: Ein ambitioniertes Wohnbauprojekt in Münster wird auf Eis gelegt, weil es sich wirtschaftlich nicht tragen soll. Der Planungsstopp für die Häuser am Dahlweg bleibt kein Einzelfall. Die Rahmenbedingungen haben sich verändert, die öffentlichen Ansprüche aber sind unverändert geblieben.



Die Firma CM-Immobilien, die ihren Frust nicht länger geheim halten möchte, ist ein wichtiger Player in Münster. CM hat den Erphobogen gebaut und gemeinsam mit dem Unternehmen Sahle das neue Wohngebiet im Zentrum Nord gestemmt. Aktuell errichtet CM einen Bürokomplex an der Robert-Bosch-Straße, überdies ein Wohn- und Geschäftshaus im York-Quartier.

In allen Fällen hat CM-Chef Michael Lüke eng mit der Stadt zusammengearbeitet – und Ergebnisse präsentiert, die sich sehen lassen können. Wenn er jetzt darüber klagt, dass die Stadt hinsichtlich Vorgaben und Restriktionen den Bogen überspannt habe, muss man diese Kritik ernst nehmen. Spätestens seitdem die Stadtverwaltung ihr „eigenes“ Stadthaus 4 auf Eis gelegt hat, weil das politisch-behördliche „Wünsch dir was“ die Investitionssumme in den dreistelligen Millionenbereich katalysierte, sollten alle Alarmsirenen läuten.