

Nr. 17 – Juli 2017

**CM und Sahle führen 500-Wohnungen-Projekt
in Münsters Zentrum Nord zu zweit weiter**

CM hat für das Bauvorhaben in Münsters Zentrum Nord mit der Sparda-Bank eG einen Kaufvertrag über das bislang in deren Eigentum befindliche nördliche Projektgrundstück geschlossen. Die Sparda-Bank steigt aus internen Gründen aus dem Projekt für rund 500 neue Wohneinheiten aus. Sahle Wohnen GmbH & Co. KG und CM Immobilien-Entwicklung GmbH werden das Bauvorhaben zu zweit fortführen. Das Investoreninteresse ist bereits jetzt sehr groß.

Hafenweg vollständig vermietet

Das neu gestaltete und umgebaute Haus an der Ecke Hafenplatz/Hafenweg in Münster ist seit einem Jahr in Betrieb und vollständig vermietet.

**Unter den Clemensbögen 160 Kruzifixe
aus Silber und Ebenholz**

An den Clemensbögen in Münster gehen die Bauarbeiten weiter gut voran. Inzwischen haben auch die Archäologen ihre Arbeiten abgeschlossen. Im vergangenen Jahr und Anfang 2017 waren im Innenhof Archäologen der städtischen Denkmalbehörde am Werk.

**Heizung, Dämmung, Lüftung und digitale Technik
treiben Baupreise**

Häuser werden nicht nur teurer, weil die Bodenpreise steigen. Über Baukostentreiber schwelt ein Streit. „Dämmung dämpft die Baupreise“, teilt der Fachverband der Mineralwollindustrie mit. „Klingt gut, ist in dieser Verkürzung aber falsch“, schreibt dazu die Frankfurter Allgemeine.

**Neue NRW-Regierung will Freibeträge
bei Grunderwerbsteuer**

Bei der Grunderwerbsteuer will die künftige Landesregierung aus CDU und FDP beim Kauf selbstgenutzter Immobilien einen Freibetrag von 250.000 Euro je Person.

CM und Sahle führen 500-Wohnungen-Projekt in Münsters Zentrum Nord zu zweit weiter



Modell für 500 neue Wohnungen in Münsters Zentrum Nord

CM hat für das Bauvorhaben in Münsters Zentrum Nord mit der Sparda-Bank eG einen Kaufvertrag über das bislang in deren Eigentum befindliche nördliche Projektgrundstück geschlossen. Die Sparda-Bank steigt aus internen Gründen aus dem Projekt für rund 500 neue Wohneinheiten aus. Sahle Wohnen GmbH & Co. KG und CM Immobilien-Entwicklung GmbH werden das Bauvorhaben zu zweit fortführen. Das Investoreninteresse ist bereits jetzt sehr groß.

Die neue Zweier-Konstellation dient dem Ziel, an diesem Standort möglichst schnell eine große Anzahl an Mietwohnungen zu errichten. Sowohl die weiteren Schritte zur Schaffung des erforderlichen Planungsrechts als auch die daran anschließende Durchführung der Baumaßnahme werden sich durch die Zweierlösung der Investorengruppe beschleunigen. Selbstverständlich sind davon alle bislang getroffenen Verabredungen zum Projekt nicht berührt und bestehen unverändert fort.

In Politik und Verwaltung der Stadt Münster stehen die Zeichen für die erforderliche Änderung des Bebauungsplans auf Grün. Grundlage dafür war ein städtebaulicher Wettbewerb. Das Preisgericht hatte den ersten Preis mit einstimmigem Votum der Planung von Burhoff und Burhoff Architekten aus Münster zuerkannt. Auf dem 30.000 Quadratmeter umfassenden Areal an der Anton-Bruchhausen-Straße sollen 30 Prozent der Wohnflächen für öffentlich geförderten Wohnungsbau und weitere 30 Prozent für förderfähigen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Bisher sind an diesem Standort nur Büros gestattet. Eine gewerbliche Nutzung hat sich seit Mitte des vergangenen Jahrzehnts wegen mangelnder Nachfrage nicht realisieren lassen. Da sich daran in absehbarer Zeit nichts ändern wird, haben die Grundstückseigentümer die Stadt gebeten, hier in mehrgeschossiger Bauweise in Münster dringend gewünschten Wohnungsbau zu ermöglichen.

Hafenweg vollständig vermietet



Voll vermietet: Das Gebäude Hafenplatz / Ecke Hafenweg

Das neu gestaltete und umgebaute Haus an der Ecke Hafenplatz/Hafenweg in Münster ist seit einem Jahr in Betrieb und zwischenzeitlich vollständig belegt. Die letzte verfügbare, 250 Quadratmeter große Bürofläche ist jetzt von einem EDV-Dienstleister angemietet worden. Wo früher auch das Wolfgang Borchert Theater seine Bühne hatte, ist insgesamt Mietraum für Büros und Gastronomie auf 7.000 Quadratmetern entstanden. Frei waren seit der ersten Inbetriebnahme nur noch drei Teilflächen von 150, 250 und 300 Quadratmetern, die nun auch vermietet worden sind. Unter dem Gebäude befindet sich eine Tiefgarage mit 36 PKW-Stellplätzen.

Unter den Clemensbögen 160 Kruzifixe aus Silber und Ebenholz – Archäologen sichern über 1.000 Fundstücke – Siedlungsspuren schon aus dem 10./11. Jahrhundert



Blick auf die aktuelle Baustelle der Clemensbögen in Münster. Halblinks im Hintergrund ist das Runddach der barocken Clemenskirche (mit grüner Kuppel) erkennbar, rechts vom Krangerüst das Dach der Servatii-Kirche.



Die Archäologen machten die Spuren der Geschichte sichtbar: Schicht für Schicht wurden die Funde im ehemaligen Klosterhof freigelegt, gesichert und dokumentiert. Foto: Stadtarchäologie Münster



In diesem Erdkeller wurden im Mittelalter Lebensmittel gelagert. Foto: Stadtarchäologie Münster

An den Clemensbögen in Münster gehen die Bauarbeiten weiter gut voran. Inzwischen haben auch die Archäologen ihre Arbeiten abgeschlossen. Im vergangenen Jahr und Anfang 2017 waren im Innenhof Archäologen der städtischen Denkmalbehörde am Werk.

23 Wohnungen entstehen in der Klosterstraße, zu Fuß keine fünf Minuten vom Prinzipalmarkt entfernt. CM hatte für das Projekt Clemensbögen einen Teil des Mutterhauses der Clemensschwestern erworben. Im August 2016 begann der Rückbau, seit November laufen die eigentlichen Bauarbeiten. Zunächst sind im hinteren Bereich des Grundstücks die ehemalige Kapelle und der rückwärtige Gebäudeteil entfernt worden, dann der Gebäudeteil zur Klosterstraße.

Die Gebäudefassade zur benachbarten Servatii-Kirche bleibt dauerhaft erhalten und wird während der Bauzeit durch eine Stahlkonstruktion gesichert. Der Kreuzgang des ehemaligen Klosters ist aus statischen Gründen teilweise ebenfalls zurückgebaut worden und wird im Zuge des Neubaus originalgetreu rekonstruiert. Dafür werden die Original-Sandsteine wieder verwendet, die zuvor von Hand ausgebaut wurden. Die Fertigstellung ist für Oktober 2018 geplant. Alle 23 Eigentumswohnungen sind mittlerweile verkauft oder fest reserviert.

Mehr als 150 maßstäbliche Handzeichnungen und mehrere tausend Fotos dokumentieren die archäologischen Untersuchungen der städtischen Denkmalbehörde. Sie legen nun dauerhaft Zeugnis ab von der Geschichte des 1458 gegründeten und im Zweiten Weltkrieg zerstörten Klosters Niesing und bringen außerdem Licht in ein bisher kaum erforschtes Stadtquartier.

„Fest steht, dass wir nach den Ausgrabungen die bisherige Annahme, das Areal sei im 13. Jahrhundert erstmals besiedelt worden, revidieren müssen“, berichtet Dr. Aurelia Dickers. Einige Funde, wie zum Beispiel Fragmente von Pingsdorfer Keramik, deuten darauf hin, dass dort bereits im 10./11. Jahrhundert eine lockere Siedlung entstand, wahrscheinlich im Zusammenhang mit handwerklicher Arbeit.

Die Archäologen entdeckten einen Erdkeller, der für die Lagerung von Lebensmitteln genutzt wurde, und ein kleines Fachwerkgebäude aus Holz und Lehm aus dem 13. und 14. Jahrhundert. Im Umfeld sicherten sie Handwerkszeug aus der Textilherstellung und aus dem metallverarbeitenden Gewerbe.

Ein Brunnen und ein Bruchsteinfundament, die möglicherweise im Zusammenhang mit der Familie von Mehrveldt stehen, gehören in das ausklingende 14. bzw. frühe 15. Jahrhundert. Die Adelsfamilie überließ das Gelände 1449 den Barmherzigen Schwestern für die Gründung eines Klosters.

Das Fundmaterial aus der Klosterzeit besteht vor allem aus Gebrauchsgegenständen des späten Mittelalters und der Neuzeit: Importiertes Tafelgeschirr aus dem Rheinland steht neben einheimischen Waren. Kleine Nadeln aus Kupfer, Münzen, Porzellan, Gläser, Salbtöpfchen und Apothekerfläschchen, Schlachtabfälle und Küchenreste sowie ein Depotfund mit über 160 Kruzifixen aus Silber und Ebenholz sind Zeugen des klösterlichen Lebens.

Von 1803 bis 1903 nutzte das preußische Militär das Kloster als Depot. Die archäologischen Hinterlassenschaften aus dieser Zeit sind äußerst spärlich. Lediglich einige Patronenhülsen wurden bei den Ausgrabungen unter dem jüngsten Estrich des Westflügels gefunden.

1903 übernahmen die Clemensschwestern das Kloster. Im Zweiten Weltkrieg wurde das Gebäude durch Bomben fast komplett zerstört. Teile des Westflügels, welche die Archäologen noch freilegen konnten, vermitteln einen Eindruck vom Ausmaß der Schäden. Als die Clemensschwestern 1954 ihr neues Mutterhaus bauten, wurde die alte Klosterkirche fast vollständig abgetragen.

Münsters Stadtarchäologin Dr. Aurelia Dickers: „Archäologie und Bauarbeiten ließen sich sehr gut vereinbaren. Wichtig sind ein umfassender Austausch im Vorfeld und eine enge Kommunikation während der Bauarbeiten.“ Archäologische Funde seien – gerade wenn es um die frühen Zeiten geht, für die es keine schriftliche Überlieferung gibt – oftmals die einzigen Zeugen der Vergangenheit.

Heizung, Dämmung, Lüftung und digitale Technik treiben Baupreise



Häuser werden nicht nur teurer, weil die Bodenpreise steigen. Über Baukostentreiber schwelt ein Streit. „Dämmung dämpft die Baupreise“, teilt der Fachverband der Mineralwollindustrie mit. „Klingt gut, ist in dieser Verkürzung aber falsch“, schreibt dazu die Frankfurter Allgemeine, „denn billiger wird Bauen durch Dämmen nicht.“ Gemeint sei wohl, dass die Preise für das Dämmen weniger stark steigen als die Baukosten insgesamt. Aber selbst das sei umstritten, so die FAZ.

Von Anfang 2010 bis Februar 2017 seien jedenfalls die Preise für Bauleistungen in Deutschland um 15,4 Prozent teurer geworden – gut doppelt so viel wie die allgemeine Teuerungsrate. Die Preise für Wärmedämmverbundsysteme seien um fast 18 Prozent in die Höhe geschneit, haben Bauen also noch mehr verteuert.

Die Dämmlobby verweist laut FAZ nicht zu Unrecht auf neue gesetzliche Vorschriften als Preistreiber. Die Kostensteigerungen seien vornehmlich auf neue, darin zusätzlich geforderte Leistungen wie die mehrfache Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) zurückzuführen, so eine Mineralwollindustrie-Studie.

Als unumstritten gilt eine grundsätzliche Verschiebung der Baukosten, die ebenfalls zum großen Teil energetischen Vorgaben geschuldet ist. Der Anteil der Rohbaukosten geht zugunsten der Ausbaukosten zurück. So haben Maurer, Zimmerer und Dachdecker vor sechs Jahren fast 54 Prozent der Hausbaukosten verursacht. Aktuell sind es noch 45 Prozent. Im Gegenzug geben die Bauherren relativ mehr Geld aus für den Ausbau des Hauses, also für sanitäre Anlagen, elektrische Installationen und Heizung mit Digitaltechnik.

Neue NRW-Regierung will Freibeträge bei Grunderwerbsteuer

Bei der Grunderwerbsteuer will die neue Landesregierung aus CDU und FDP beim Kauf selbstgenutzter Immobilien einen Freibetrag von 250.000 Euro je Person sowie einen Freibetrag für Kinder einführen.

Dazu sind aber Änderungen auf Bundesebene erforderlich, die Nordrhein-Westfalen über den Bundesrat erreichen will.

Sie haben Fragen oder möchten ein Thema vertiefen?
Schicken Sie einfach eine Mail an michael.lueke@cm-ms.de
oder rufen Sie uns unter 0251 - 9 72 66 0 an.
Wir freuen uns auf den Dialog mit Ihnen.

Herausgeber:
CM Immobilien-Entwicklung GmbH
Sentmaringer Weg 71, 48151 Münster
Geschäftsführer: Michael Lüke
Telefon 0251 - 9 72 66 0
eMail info@cm-ms.de
Internet www.cm-ms.de

