



Ein Sharing-Parkhaus, das sich alle ansässigen Unternehmen teilen, bietet auch Platz für E-Roller und Räder und wird mit schnell wachsenden Ranken begrünt, erläutert Michael Lüke.

Foto: Grundmann/IHK

## Nutzung neu denken

Gemeinsam mit einem Architekturbüro hat Immobilienentwickler Michael Lüke eine Gewerbefläche in Münster auf die Zukunft zugeschnitten. Die Flächeneffizienz liegt dabei auf vielen Ebenen und ist auch eine Frage der Organisation.

» Von Dominik Dopheide

**M**ünsters Büromarkt, weiß Michael Lüke, ist vom permanenten Mangel an hochwertigen Flächen geprägt. „Besonders Eigennutzer können sich so gut wie gar nicht mehr verwirklichen“, sagt der Geschäftsführer der in Münster ansässigen CM Immobilien Entwicklung GmbH und verweist beispielhaft auf das Gewerbegebiet Loddenheide, das schlichtweg „voll“ sei. Gegenüber aber, auf der anderen Seite des Dortmund-Ems-Kanals, bietet CM eine neue Perspektive. Auf einer 20.000 Quadratmeter großen Brachfläche will das Unternehmen, in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Maas & Partner aus Münster, bis zu 25.000 Quadratmeter Bürofläche schaffen. Zwei Gebäude, darunter ein Parkhaus, sind bereits errichtet worden, ein drittes wird zurzeit gebaut.

### „Grüner Faden“ Nachhaltigkeit

Ein Thema zieht sich wie ein „grüner Faden“ durch die gesamte Planung: die nachhaltige Flächennutzung. Zwar werde in Münsters Büromarkt, anders als in sehr großen Städten, Nachhaltigkeit noch nicht stark nachgefragt, berichtet Lüke. Vor allem Konzerne hätten diesen Aspekt in den Kriterienkatalog ihrer Investitionsentscheidungen aufgenommen. Doch ist er sich sicher, dass nachhaltigen Projekten und somit der effizienten Verwendung von Flächen grundsätzlich die Zukunft gehört. Das Konzept, das hinter dem Büro-Campus rob17 steckt, findet er um mindestens zwei Ideen besser als konventionelle Planungen. „Erstens haben wir ein Quartiersparkhaus, das ist viel flächeneffizienter, als wenn neben jedem Gebäude



## NACHHALTIGE WIRTSCHAFTSFLÄCHEN

ein eigener Parkplatz läge“, erklärt Lücke und fährt fort: „Zweitens schaffen wir einen zentralen Außenbereich, den die Beschäftigten aller ansässigen Unternehmen als Treffpunkt nutzen können.“ Alle Eingänge werden zum Quartiersplatz ausgerichtet, so dass eine Kommunikationszone entsteht. Dass die Natur hier tiefe Wurzeln schlagen kann, ist dem Parkhaus-Konzept zu verdanken: Weil keine Außenstellplätze vorgesehen sind, können fast 70 Bäume gedeihen.

**Volle Hütte auf halben Ebenen**

Wie aber sieht es mit dem Parken aus? „Pkw-Stellplätze in Außenbereichen fressen Fläche“, nennt Lücke einige platzsparende Lösungen von rob17. So können, weil das Gebäude 13 Halbebenen bietet, auf relativ kleiner Grundfläche 530 Pkw-Stellplätze platziert werden. Weitere Flächeneffizienz erzielen die Planer mit Sharing-Effekten. So teilen sich zum Beispiel die ansässigen Unternehmen das Kontingent an Besucherstellplätzen. „Außerdem haben wir hier einen Mobilitäts-Hub geschaffen“, sagt Lücke. Unter einem Dach sind dort zu finden: Fahrräder, E-Scooter, individuelle Pkw, E-Ladesäulen, Sharing-Pkw sowie eine direkte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) in die City und zum Bahnhof per Stadtbus. „Wir nennen das ‚gestapelte Nutzung‘“, erklärt Lücke. Das Sharing-Prinzip setzt sich in anderen Funktionsbereichen auf dem Büro-Campus fort. Eine Kita für alle: Das Projekt ist bereits umgesetzt. Und warum sollte mittags jedes Unternehmen sein

eigenes Süppchen in einer Kantine kochen, wenn ein zentrales gutes Gastronomieangebot Spielräume in der Flächenplanung eröffnet?

Gleiches bewirken der Entwurf und die Platzierung der Gebäude. „Wir planen relativ eng und hoch, deshalb können wir uns den großen grünen Quartiersplatz leisten“, erläutert Lücke. So akribisch die Planer den Flächenverbrauch auf dem rob17-Campus austarieren: Beim Wohlfühlfaktor werden keine Abstriche gemacht. „Nachhaltigkeit, zum Beispiel Dach- und Fassadenbegrünung, unterstützt auch die Aufenthaltsqualität“, erklärt Lücke. Es gehe ja darum, dass die Mitarbeitenden gerne ins Büro kommen. Dass auf den rob17-Dächern zwar Niederschlagswasser, aber keine Solarenergie aufgefangen wird, habe einen einfachen Grund: Unwirtschaftlichkeit. „Das kann sich bei künftigen Projekten aber ändern, wenn die Regulatorik verbessert wird“, sagt Lücke.

An der Wirtschaftlichkeit des rob17-Konzeptes hat er keine Zweifel. Mit den Kauf- und Mietpreisen liegt der Standort zwar am oberen Rand des örtlichen Spektrums. Doch werde auch hohe Standortqualität geboten, „Hätten wir alles zugepflastert, wären die Investitionskosten deutlich geringer“, betont der Geschäftsführer. Bis jetzt haben sechs Unternehmen auf dem rob17-Gelände ihr Quartier bezogen. Geplant ist ein Ensemble von mindestens sechs, höchstens aber 14 Gebäuden. Der Quartiersplatz wird also noch manche Kirschblüte erleben, bis sich endgültig zeigt, ob das rob17-Konzept auf ganzer Fläche aufgeht. «

**Kontakt:**CM Immobilien Entwicklung GmbH  
Sentmaringer Weg 71  
48151 MünsterMichael Lücke, Geschäftsführer  
Telefon 0251 - 9 72 66 0  
michael.lueke@cm-muenster.de  
www.cm-muenster.de