



Eine Veranstaltung der LAG 21 NRW



1. Kommunale Nachhaltigkeitstagung NRW (31.10.2014)

Zukunftsfähiges Handeln der nordrhein-westfälischen Städte, Gemeinden und Kreise

Flächen aktivieren im Innenbereich: Wohnpark Wattendorff, Nordwalde

Mit einem klaren Bekenntnis von Verwaltung und Politik zum Innentwicklungs-Vorrang nutzt die Gemeinde Nordwalde das Unterstützungsangebot Bauland-Partner. Dies mobilisiert un(ter)genutzte Standorte, indem es die Eigentümer eng in ein dialogorientiertes Vorgehen einbindet, realistische Perspektiven ermittelt und bisherige Entwicklungshemmnisse ausräumt.



Gemeinde Nordwalde
Bauamt
Claus Ufermann
ufermann@nordwalde.de
02573 929121

Bau.Land.Partner,
ehem. Flächenpool NRW
Heinz Weifels
heinz.weifels@baulandpartner.nrw
0211 542 38229

Ausgangslage (Gemeinde Nordwalde, Münsterland, rund 9.700 Ew.)

- Am **Standort des Projektes „Wohnpark Wattendorff“** wurde 1906 die **„Nordwalder Baumwollspinnerei Gebrüder Wattendorff GmbH & Co. KG“** gegründet; bis 2006 waren Verwaltungsräume, Baumwolllager, Spinnsaal, Rotorspinnerei, Kremperei, Schlosserei und Kesselhaus hier in Betrieb. Mit dem Einstellen der Produktion ist eine **30.000 qm große Industriebrache im Herzen der Gemeinde** entstanden.
- Der **Nachnutzung des Areals** standen jahrelang **gravierende Entwicklungshindernisse im Weg**, wie zum Beispiel:
 - der immense **Rückbau-Aufwand**,
 - die Unklarheit über **Bodenverunreinigungen**,
 - das **finanzielle Risiko**,
 - unbestimmte Entwicklungsziele** innerhalb der Eigentümerfamilie.

Ziele

- Den **entscheidenden Impuls zur Mobilisierung des Standortes** lieferte die **Teilnahme als Pilotkommune im Flächenpool NRW**. Auf dem Wege einer zentralen Prozessmoderation wurden die **Ziele und Interessen der Gemeinde und der Eigentümerfamilie** zunächst **in Einzelgesprächen geklärt**, dann in einer **Strategiekonferenz** überein gebracht:
 - Die **integrierte Lage des Wattendorff-Areals** stellte sich aus kommunaler Sicht **prädestiniert für ein gemischtes Wohn- und Dienstleistungsquartier** dar.
 - Die **Eigentümer** zielten auf die **Veräußerung des Geländes** entsprechend ihrer Erlöserwartungen.
 - Mit einem **nachfrageorientierten, städtebaulichen Entwurf** wurde nach öffentlicher Ausbietung in gemeinsamen Auswahlrunden ein **Investor gefunden, der dem Vorgehen zur Kaufpreisermittlung und der Umsetzung des Planungskonzeptes in einer Absichtserklärung zustimmte**.

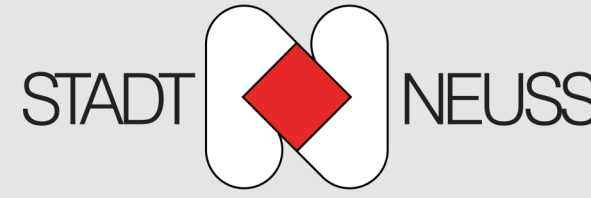
Umsetzung

- Kernbestandteil** im Flächenpool NRW ist **die gemeinsame, gestaffelte Refinanzierung von Leistungsbausteinen durch Eigentümer, Kommune und Land NRW**: Dieses ermöglichte am Standort Wattendorff die erforderliche Flächenaufklärung durch die Vergabe zentraler Gutachten.
- Die entstandene **Transparenz zu den Bereichen Abbruch, Boden, Entsorgung, Erschließung und Verkehrswertermittlung** war maßgeblich für die **Überwindung der Entwicklungshemmnisse**.
- Im **Bebauungsplan-Änderungsverfahren** wurde der **Erhalt eines historischen Gebäuderiegels im vorderen Bereich der Fläche** festgelegt, der Mischnutzungen beherbergen soll. Die **Wohnbauentwicklung** konzentriert sich dahinter auf das **Ein- und Zweifamilienhaus-Segment**.
- Die **Fläche** wurde inzwischen **abgeräumt**, sämtliche **Bauplätze sind neu bebaut**.

Erfolge

- Mit erfolgtem **Baubeginn** konnte das **größte innerstädtische Flächenpotenzial in Nordwalde nach langem Stillstand innerhalb von nur zwei Jahren reaktiviert** werden.
- 35 neu erschlossene Grundstücke** in ortstypisch-aufgelockerter Bebauung sind ein **Gewinn für den Innenbereich Nordwaldes**. Bereits vorhandene **technische und soziale Infrastruktur wird nachhaltig ausgelastet** und der **Freiraumbedarf aktiv reduziert**.
- Für das **Werkzeug Bauland-Partner** haben sich in Nordwalde, am Standort Wattendorff sowie zwei weiteren, **die zentralen Thesen der vorangegangenen Pilotphase bestätigt: Eigentümer** zeigen sich **mitwirkungs- und kompromissbereit**, der **fachlich-dialogorientierte Steuerungsprozess ist geeignet**, **Stillstand und Entwicklungshemmnisse zu überwinden**.
- Das **Ergebnis** kann als **win-win-Situation für alle Akteure** betrachtet werden.

In Kooperation mit:



Gefördert durch:

Ministerium für Klimaschutz, Umwelt,
Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz
des Landes Nordrhein-Westfalen

