



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 ungenutzte Standorte, indem es die Eigentümer eng in ein dialogorientiertes Vorgehen einbindet, realistische Perspektiven ermittelt und bisherige Entwicklungshemmisse ausräumt.

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, Krempelrei, 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 Entwicklungshemmisse**.
- 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 **Entwicklungshemmisse zu überwinden**.
- Das **Ergebnis** kann als **win-win-Situation für alle Akteure** betrachtet werden.