

### **33. Lenkungsausschuss am 29.08.2025**

TOP 5 – Exzellenzregion Nachhaltiges Bauen – Zielkonzepte Impulsbauten

#### **Beschluss:**

Der Lenkungsausschuss bestätigt die Zielkonzepte für die Impulsbauten und die geplante Vorgehensweise für die Planung und Umsetzung.

#### **Begründung:**

Im Rahmen des STARK-Projekts „Exzellenzregion Nachhaltiges Bauen“ werden drei „Impulsbauten“ im Blau-Grünen Band Garzweiler bis zur LPh 3 HOAI geplant. Auf der Grundlage der LPh 2 bzw. 3 HOAI sollen in 2026 die entsprechenden Förderanträge zur weiteren Planung und baulichen Umsetzung gestellt werden. Die dafür notwendigen Mittel sind beim Land NRW budgetiert und ein Förderzugang ist in Abstimmung mit dem MUNV sichergestellt. Der Bau und die Betreibung der Gebäude soll, analog zum Dokumentationszentrum Tagebau Garzweiler, durch den Zweckverband erfolgen.

Alle Gebäude sollen als Demonstratoren für nachhaltiges Bauen dienen und dabei unterschiedliche Schwerpunkte haben. Sie befinden sich an Standorten, die auch für die IGA 2037 vorgesehen sind und sollen eine Flexibilität im Hinblick auf Nutzungen und Erweiterbarkeit haben.

## LANDBLICK (Multifunktionaler Aussichtsturm) in Titz/Jackerath

### Ziele

1. Beitrag zum Strukturwandel und der Schaffung eines attraktiven Lebens- und Arbeitsumfelds als Impuls für städtebauliche Entwicklung und Baustein der IGA 2037
2. Ausflugs- und Naherholungspunkt für Tourismus als Teil des Gesamtkonzepts rings um den Tagebau Garzweiler
3. Demonstrator für nachhaltiges Bauen mit dem Schwerpunkt „Wiederverwendung“ (Stahlbauteile vom Kraftwerk Frimmersdorf) und Einsatz nachwachsender heimischer Rohstoffe
4. Wandelbarkeit des Gebäudes und der Nutzungen begleitend zum jahrzehntelangen Landschaftswandel
5. Zeichenhaftigkeit als weithin sichtbare Landmarke mit Bezügen zu Vergangenheit und Zukunft der Region und des Standortes

### Zeitablauf

|                               |             |
|-------------------------------|-------------|
| Abschluss LPH 3               | 27.05.2026  |
| Baubeginn                     | 11.11.2026  |
| Fertigstellung/Nutzungsbeginn | August 2027 |

### Nutzungskonzept

Das Projekt wird durch den Zweckverband geplant, gebaut und betrieben. Die Freianlagen und der Turm sollen öffentlich nutzbar sein und sich sowohl an die örtliche Bevölkerung als auch an Naherholungssuchende und Touristen richten. Dabei wird es mit den anderen entstehenden Angeboten rings um den Tagebau, wie dem Dokumentationszentrum Tagebau Garzweiler im benachbarten Holzweiler (Erkelenz) vernetzt.

Die Aussichtsplattform und die Sanitäreinrichtungen im Erdgeschoss sind während der Öffnungszeiten frei zugänglich. Der multifunktionale Raum im 3. OG wird nach Bedarf für kleinere Veranstaltungen bedarfsbezogen geöffnet. Durch die modulare Veränderbarkeit und die nutzerorientierte weitere Bestückung der beiden „Regalebenen“ des Stahlgerüsts im 1. und 2. OG ist eine hohe Flexibilität für weitere Nutzungsideen gegeben. Es werden alle technischen Vorbereitungen für spätere Nutzungen getroffen, auch wenn nicht alle Ebenen von Beginn an ausgebaut werden. Alle zur Benutzung ausgebauten Ebenen des Stahlgerüsts können über eine Aufzugsanlage schwellenfrei betreten werden. Während der Öffnungszeiten können Rollstuhlfahrer oder andere in der Mobilität eingeschränkte Personen über eine Schüsselschaltung den Aufzug steuern, ebenso die Nutzer der gebauten und geplanten modularen Einheiten. Die Öffentlichkeit kann die Treppenanlage nutzen, um die oberste Aussichtsebene zu erreichen. Diese soll während des Auf-/ Abstiegs durch Informationen interessant gestaltet werden. In den Turm sollen weitere Erlebnisangebote integriert werden. Denkbar sind beispielsweise eine Rutsche und eine Kletterwand. Direkt am Aussichtsturm wird eine Mobilstation mit Abstellmöglichkeiten für Busse, Pkw und Fahrräder geplant. Die genaue Anzahl und Lage muss noch erörtert werden. Bereits vorhandene offene Carports vom Kraftwerk Frimmersdorf werden hier neu aufgebaut und mit Solardächern versehen. Sie werden zusätzlich den Strom für E-Autos und E-Fahrräder liefern. Die Anzahl der gewünschten Ladestellen muss noch abgestimmt werden. Auch der Freiraum um das Gebäude wird mit seinen Außenanlagen so gestaltet, dass ein barrierefreier Zugang möglich ist.

## Raumprogramm

### Verkehrsanlagen/ Freianlagen

- Besucherparkplatz für KFZ, Fahrräder und 1 Reisebus
- Spielangebote
- Aussichtspunkt am Tagebaurand
- Grünanlagen

### Erdgeschoss:

- Technikraum, Hausanschlüsse Frischwasser/ Strom/ Kanal
- Toilettenanlage, WC-Anlage für Damen/ Herren/ Menschen mit Behinderungen
  
- Foyer mit Zutritt zur Aufzug- und Treppenanlage
- Kiosk als saisonales Gewerbe, Terrasse
- Aufzuganlage, Kabinengröße für 8 Personen

### Obergeschoss 1:

- Vorbereitung für flexible Nutzung, Anschlüsse Frischwasser/ Strom/ Kanal
- Aufzug-/ Treppenanlage

### Obergeschoss 2:

- Vorbereitung für flexible Nutzung, Anschlüsse Frischwasser/ Strom/ Kanal
- Aufzug-/ Treppenanlage

### Obergeschoss 3:

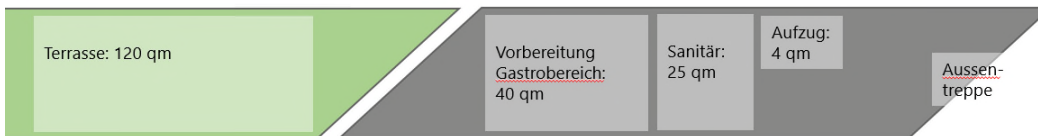
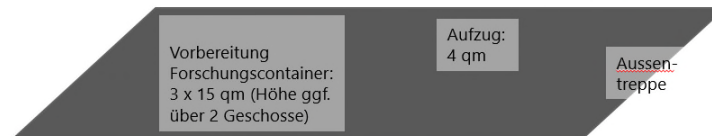
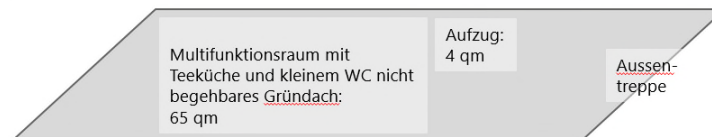
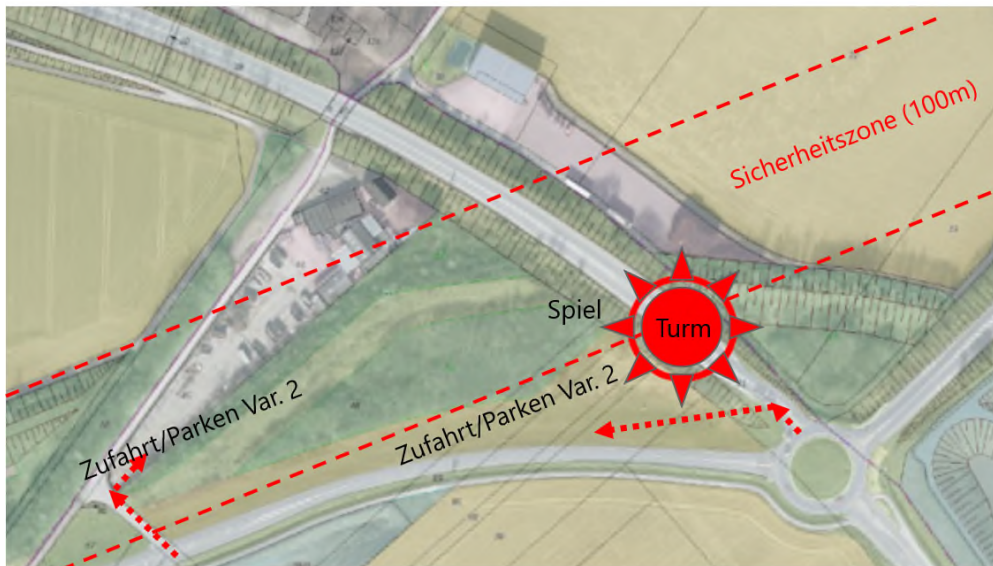
- Multifunktionsraum, ca. 60 Personen an Stühlen und Tischen
- Toilettenanlage, WC-Anlage für Damen/ Herren/ Menschen mit Behinderungen
- Teeküche
- Aufzug-/ Treppenanlage

### Obergeschoss 4:

- Intensivbegrünung ohne öffentlichen Zugang
- Anschlüsse Frischwasser/ Strom
- Aufzug-/ Treppenanlage

### Dachgeschoss:

- Aussichtsplattform
- Aufzug-/ Treppenanlage



## LANDLABOR (mit Geschäftsstelle) in Mönchengladbach/ Wanlo

### Ziele

1. Beitrag zum Strukturwandel und der Schaffung eines attraktiven Lebens- und Arbeitsumfelds als Impuls für städtebauliche Entwicklung und Baustein der IGA 2037
2. Ausflugs- und Naherholungspunkt für Tourismus als Teil des Gesamtkonzepts rings um den Tagebau Garzweiler
3. Demonstrator für nachhaltiges Bauen mit dem Schwerpunkt Lehm- und Textilbau
4. Effektives und gesundes Arbeiten im Büro
5. Erweiterbarkeit des Gebäudes und der Nutzungen begleitend zum jahrzehntelangen Landschaftswandel

### Nutzungskonzept

Das Impulsgebäude „LANDLabor Wanlo“ soll als Wissenshub für räumliche Planung und Entwicklung sowie als Demonstrator für experimentelles und innovatives Bauen mit den Baustoffen Lehm und Textil dienen. Es wird die Möglichkeit geprüft, ob die Lehmmaußenwände eventuell mit Hilfe von 3D-Druckern hergestellt werden können. Eine schützende Hülle aus textilem Material überspannt die Lehmfassaden. Ferner sollen hier innovative Raum- und Arbeitskonzepte der Zukunft erprobt werden. Anspruch an die Planung des Gebäudes ist, höchste architektonische Entwürfe mit einem klaren Fokus auf Ressourcenschonung und Kreislaufwirtschaft zu verbinden.

Im „LANDLabor Wanlo“ sollen Flächen für Büronutzung/ Tagungen/ Veranstaltungen/ Workshops/ Ausstellungen/ Kultur und Testflächen für Nachhaltiges Bauen entstehen. Diese stellen das Herzstück des Gebäudes dar und sollen dazu beitragen, Ressourcenschonung, Kreislauffähigkeit und Klimaschutz erlebbar zu machen. Ferner soll das LANDLabor ein Ort sein, an dem sich unterschiedliche Kooperationspartner treffen. Entsprechend soll das Gebäude auch auf die Bedürfnisse von temporären Arbeitsplätzen und Gästen ausgelegt sein. Die beschriebenen Funktionen sollen im Erdgeschoss des Gebäudes vorgesehen werden, das sowohl als Ort des Austauschs als auch als Schaufenster zum Außenraum dienen soll. Das Obergeschoss ist für die Unterbringung von Büroarbeitsplätzen vorgesehen und soll für Dritte nicht zugänglich sein. Dort soll die Geschäftsstelle des Zweckverbandes angesiedelt werden. In der Ausbildung der entsprechenden Fläche soll die zukunftsorientierten Entwicklungen der Arbeitswelt Berücksichtigung finden.

Eine öffentlich zugängliche Gastronomie und sowie die Sichtbeziehung zum Tagebau bzw. zum zukünftigen See, der ggf. über eine Dachterrasse integriert werden kann, runden das Programm ab.

### Zeitablauf

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| Abschluss LPH 3               | 29.06.2026 |
| Baubeginn                     | 04.01.2027 |
| Fertigstellung/Nutzungsbeginn | 31.03.2028 |

## Raumprogramm

Die räumliche Aufteilung des Gebäudes soll wie folgt vorgesehen werden. Insgesamt sollen ca. 780 m<sup>2</sup> Nutzfläche entstehen:

|   |        |
|---|--------|
| <u>Erdgeschoss:</u>   |        |
| Beratung/ Konferenz/ Workshop (je 60qm)   | 180qm  |
| Foyer mit Ausstellungsmöglichkeiten zum Nachhaltigen Bauen                      | 40qm   |
| Multifunktionale Küche, Kantine, eigenständiges Catering, auch für Touristen    | 40qm   |
| Technik/ WC-Anlage/ Dusche/ Lager   | 30qm   |
| Arbeitsfläche für Kooperationsprojekte und zukünftige Mitarbeiter IGA (10 AP)   | 100qm  |
| Geschäftsleitung IGA mit Assistenz (2 AP)                                       | 40qm   |
| Büro Finanzen und Personal IGA (1 AP)   | 10qm   |
| Aufzuganlage  | 5qm    |
| Terrassen/ Freisitze  |        |
|   |        |
| <u>Obergeschoss(e):</u>   |        |
| Geschäftsleitung ZV mit Assistenz (2 AP)  | 40qm   |
| Büro Finanzen und Personal ZV (2 AP)  | 20qm   |
| Moderne Arbeitswelt für 20 Mitarbeitende ZV einschl. Konferenzraum („New Work“) | 250 qm |
| Teeküche/ Technik/ WC-Anlage/ Lager   | 20qm   |
| Aufzuganlage  | 5qm    |
| Balkone/ Austritte  |        |

Der Neubau ist so auszulegen, dass eine zukünftige Erweiterung zwecks Unterbringung weiterer 13 Büroarbeitsplätze (Mitarbeiter, Geschäftsleitung und Finanzen der IGA) unproblematisch möglich ist.



## LANDSTATION (multifunktionale Mobilitätsstation) in Jüchen

### Ziele

1. Beitrag zum Strukturwandel und der Schaffung eines attraktiven Lebens- und Arbeitsumfelds als Impuls für städtebauliche Entwicklung und Baustein der IGA 2037
2. Innovative Mobilitätsstation für den neuen Stadtteil
3. Wissenshub für nachhaltiges Bauen
4. Demonstrator für nachhaltiges Bauen mit dem Schwerpunkt Holzbau
5. Wandelbarkeit des Gebäudes und der Nutzungen begleitend zur Entwicklung des Stadtteils

### Nutzungskonzept

In der Stadt Jüchen im Ortsteil Jüchen-Süd und späterem Eingang und Startpunkt zur Internationalen Gartenausstellung (IGA) Garzweiler 2037 wird ein nachhaltiger und multifunktionaler Mobility Hub als Demonstrator für innovativen Holzbau entstehen. Er stellt schon vorab ein erstes Angebot dar, bevor der Standort einen nächsten Entwicklungsschritt erreichen wird. Im Erdgeschoss sind neben der eigentlichen Funktion als komplett ausgebautes Parkhaus Nebenanlagen mit technischen Einrichtungen und öffentlich nutzbare Flächen geplant. In den Obergeschossen werden die Ebenen der Mobilitätsstation bedarfsbezogen als Stellfläche aktiviert, aber auch mit weiteren Nutzungen belegt (teils temporär). Alle Grundrisse, auch die der Hochgarage, werden multifunktional angelegt sein, das Gebäude selber muss komplett rückbaubar ausgelegt sein, sodass eine spätere Umnutzung in Wohn- und Büroeinheiten oder eine Wiederverwendung an einem anderen Ort gewährleistet ist.

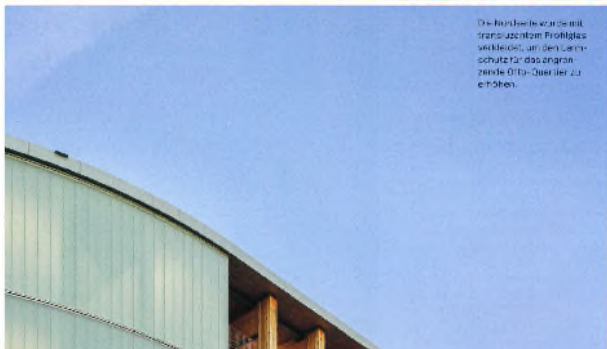
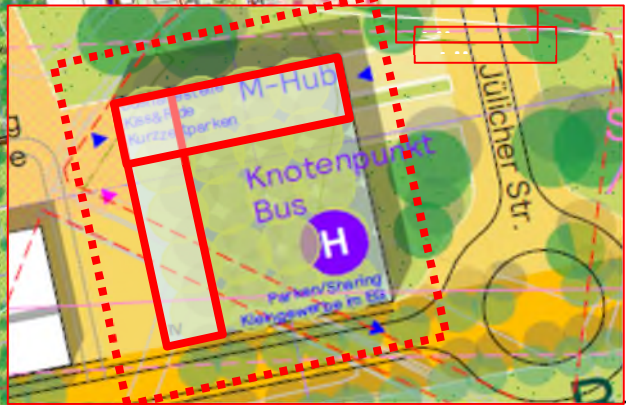
### Raumprogramm

- Blau-Grünes Solardach als Treffpunkt/ Veranstaltungen
- OG 3: Mobilitätsstation; Büro/Beratung
- OG 2: Mobilitätsstation; Musterwohnung 2 (Büro/ Beratung); „Baumschule“
- OG 1: Mobilitätsstation; Musterwohnung 1 (Büro/ Beratung); Ausstellung
- EG: Mobilitätsstation und Kiosk, WCs und Fahrradstation (Vorbereitung als flexible Fläche)

### Zeitablauf

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| Abschluss LPH 3               | 28.08.2026 |
| Baubeginn                     | 31.03.2027 |
| Fertigstellung/Nutzungsbeginn | 31.07.2028 |





Die Hunderbeere mit transparenztem Profilglas verkleidet, um den Lichtschutz für das angrenzende Büro-Bauwerk zu erhöhen.



Erkelenz, dem 22.08.2025



Einzeltrafiken sind in einem ausgedehnten Regenerationskonzept, das einen Teil des „Schwammstadt“-Konzepts darstellt, auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne in der Innenstadt von Jülich, im Rahmen des Parkhaus Kängewerke im ES, zu verankern.

Als Prozess der UBA 2019 wurden die Strukturen der Gebäude und des Parkhauses im ES in der UBA 2019 als „Schwammstadt“-Konzept dargestellt. Die UBA 2019 zeigt die UBA 2019 als „Schwammstadt“-Konzept dargestellt. Die UBA 2019 zeigt die UBA 2019 als „Schwammstadt“-Konzept dargestellt.

Das Gebäude ist mit 2,30 m hohen Holzbohlen verkleidet, die durch eine transparente Hunderbeere verkleidet sind, um den Lichtschutz für das angrenzende Büro-Bauwerk zu erhöhen.



Das Gebäude ist mit 2,30 m hohen Holzbohlen verkleidet, die durch eine transparente Hunderbeere verkleidet sind, um den Lichtschutz für das angrenzende Büro-Bauwerk zu erhöhen.

