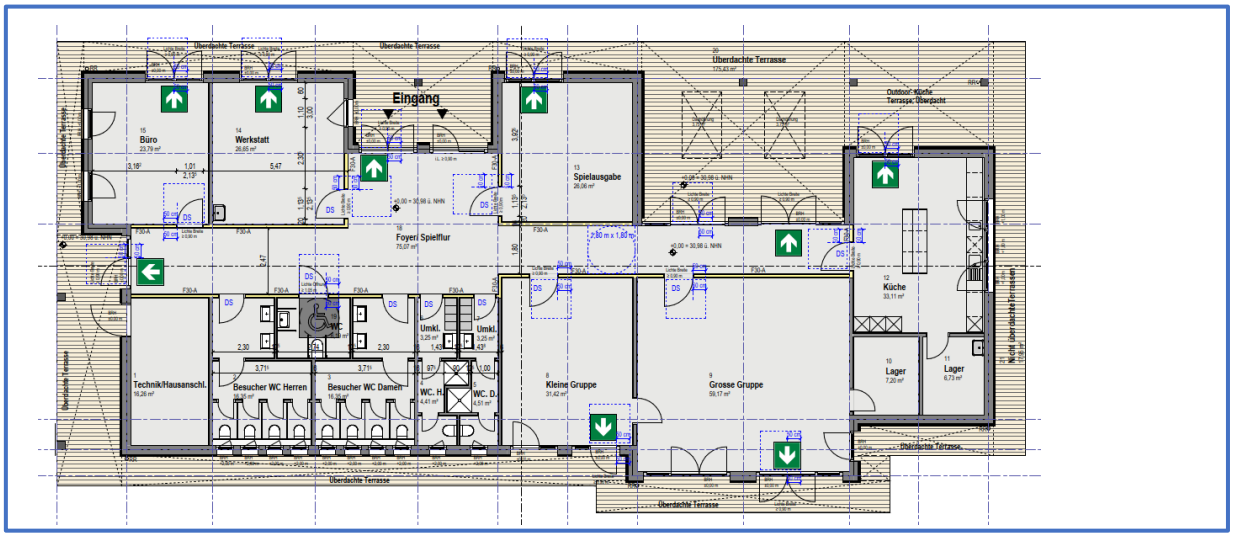
Generalunternehmerleistungen für die technische Durcharbeitung, die Erstellung der noch ausstehenden Fachnachweise, die Ausführungsplanung sowie die schlüsselfertige Errichtung des Jugendzentrums TEMPOLI

(Anmerkung: Die Baugenehmigung liegt bereits vor. Funktionale Leistungsbeschreibung bitte beachten)
Geförderter Neubau (Bundesfördermittel)

„Planung und die schlüsselfertige Erstellung“



Maßnahmen-Kennzeichnung: **2026-xxxx WBD**

Vergabepaket: Generalunternehmer

Maßnahme: Jugendzentrum Tempoli (Gemarkung: Homberg / Flur: 18 / Flurstück: 1110) in 47198 Duisburg

1. Projektbeschreibung:

Die Stadt Duisburg plant den Ersatzneubau des Jugendzentrums „Tempoli“ an der Ehrenstraße 107 im Stadtteil Duisburg-Homberg/Hochheide. Das Vorhaben wird durch das Sondervermögen Immobilien Duisburg (SVI) als Bauherrin umgesetzt und durch die Wirtschaftsbetriebe Duisburg AöR koordiniert. Ziel der Maßnahme ist die Schaffung eines modernen, bedarfsgerechten und zukunftsfähigen Jugendzentrums, das den aktuellen Anforderungen an Freizeit-, Bildungs- und Begegnungsangebote für Kinder und Jugendliche gerecht wird.

Das bestehende Angebot soll durch einen funktionalen und wirtschaftlichen Neubau ersetzt werden, der sowohl hohe gestalterische Ansprüche als auch Anforderungen an Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Nutzerkomfort erfüllt. Durch die gewählte modulare Bauweise kann eine wirtschaftliche und ressourcenschonende Umsetzung mit kurzen Bauzeiten realisiert werden.

. Die bereits vorliegende Baugenehmigung ermöglicht zudem eine beschleunigte Projektabwicklung.

Der Neubau wird als eingeschossiges Gebäude mit einer Nutzfläche von rund 360 m² errichtet. Ergänzend sind überdachte und nicht überdachte Terrassen- und Aufenthaltsflächen vorgesehen, die als wesentlicher Bestandteil des Nutzungs- und Freiraumkonzeptes ausgebildet werden.

Die in den Planunterlagen dargestellten Terrassenüberdachungen einschließlich Tragkonstruktionen, Entwässerungseinrichtungen, Holzuntersichten und Anschlussdetails sind Bestandteil des Hauptauftrages und werden im Rahmen der schlüsselfertigen Gebäudeerrichtung hergestellt.

Die Terrassenflächen einschließlich Holzbelägen, Unterkonstruktionen, Fundamentierungen, Entwässerungsrinnen, Entwässerungsanschlüssen sowie der zugehörigen Nebenleistungen werden als optionale Beauftragungsstufe 5 „Terrassenflächen“ ausgeschrieben und können durch den Auftraggeber gesondert beauftragt werden.

Im Bereich der Außenterrasse ist darüber hinaus die spätere Einrichtung einer Outdoorküche vorgesehen. Die Outdoorküche selbst wird zu einem späteren Zeitpunkt durch den Betreiber geliefert und montiert. Die hierfür erforderlichen Anschlussvorbereitungen für Trinkwasser, Schmutzwasser und Elektroinstallation sind Bestandteil des Hauptauftrages und durch den Auftragnehmer herzustellen.

Das Gebäude wird vollständig barrierefrei ausgeführt und erhält eine hochwertige Holzfassade. Die Raumstruktur umfasst unter anderem Gruppen- und Aufenthaltsräume, Werkstattbereiche, Büro- und Verwaltungsräume, Lagerflächen, Sanitäranlagen, eine Versorgungsküche sowie weitere Funktionsräume für den Betrieb des Jugendzentrums.

Besonderes Augenmerk liegt auf der nachhaltigen Ausrichtung des Projektes. Vorgesehen sind die Errichtung im Effizienzhaus-40-Standard, eine extensive Dachbegrünung sowie die Installation einer Photovoltaikanlage zur Eigenstromnutzung. Ergänzend werden ressourcenschonende und recyclingfähige Baustoffe eingesetzt sowie Anforderungen an Biodiversität und Klimaschutz berücksichtigt.

Die technische Gebäudeausrüstung umfasst eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe zur Wärmeversorgung, eine energieeffiziente Fußbodenheizung, LED-Beleuchtung, Photovoltaik,

zeitgemäße Informations- und Sicherheitstechnik sowie eine nachhaltige Wasser- und Entwässerungsinfrastruktur. Durch den hohen Vorfertigungsgrad der Modulbauweise wird eine schnelle und qualitativ hochwertige Umsetzung angestrebt.

Besondere Anforderungen ergeben sich darüber hinaus aus den Baugrundverhältnissen am Standort. Aufgrund der festgestellten Methanbelastungen sind Maßnahmen zur passiven Gasdrainage sowie zur gasdichten Ausbildung von Durchdringungen und Anschlüssen erforderlich. Die Anforderungen an Gründung, Bodenplatte, Entwässerung und Gebäudekonstruktion sind daher technisch aufeinander abgestimmt zu planen und auszuführen.

Mit dem Ersatzneubau entsteht ein zeitgemäßes Jugendzentrum, das langfristig attraktive Rahmenbedingungen für Bildungs-, Freizeit- und Integrationsangebote schafft und einen wichtigen Beitrag zur sozialen Infrastruktur im Stadtteil leistet. Die Fertigstellung des Gebäudes ist bis zum 30.09.2027 vorgesehen.

2. Standort:



Ausschnitt aus Amtlichen Lageplan Stand 11.06.2025

Gemarkung: Homberg / Flur: 18 / Flurstück: 1110 in 47198 Duisburg

3. Baugenehmigung:

Für die Neubaumaßnahme „Jugendzentrum Tempoli“ wurde bereits eine Baugenehmigung erwirkt. Die genehmigte Planung bildet die verbindliche Grundlage für die weitere Bearbeitung, Ausführungsplanung und Umsetzung des Projekts.

Die weiteren Planungsleistungen haben sich an den genehmigten Planunterlagen zu orientieren. Im Rahmen der Ausführungsplanung sind die Vorgaben der Baugenehmigung sowie die bereits vorliegenden Fachplanungen, Gutachten und Konzepte zu berücksichtigen. Erforderliche Nachweise, insbesondere zur Standsicherheit, zum Wärme- und Schallschutz sowie zur Ausführungsplanung der technischen Gebäudeausrüstung, sind zu ergänzen und fortzuschreiben. Abweichungen von der genehmigten Planung sind nur nach Abstimmung mit dem Auftraggeber zulässig und können gegebenenfalls die Erstellung einer Tektur erforderlich machen.

4. Zeitlicher Rahmen:

Die Umsetzung des Projektes erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Genehmigungsplanung sowie der funktionalen Leistungsbeschreibung. Die Leistungen umfassen die weitere Planung, Fertigung und schlüsselfertige Errichtung des Gebäudes in modularer Bauweise.

Es wird davon ausgegangen, dass mit der Bearbeitung des Projektes im Monate November 2026 begonnen wird. Wichtigster Meilenstein ist die Fertigstellung des Neubaus zum 30.09.2027.

Die Projektabwicklung gliedert sich in folgende wesentliche Projektphasen:

Planungs- und Nachweisphase

Erstellung aller ausstehenden Fachplanungen und Nachweise, insbesondere der Werk- und Ausführungsplanung, der statischen Berechnungen, des Schall- und Wärmeschutznachweises sowie der erforderlichen Bemusterungen.

Fertigungs- und Ausführungsphase

Herstellung der Module, Ausführung der Gründungs- und Montagearbeiten sowie Durchführung der Ausbau- und Installationsleistungen einschließlich aller technischen Gebäudeausrüstungen.

Abnahme- und Übergabephase

Durchführung aller Prüfungen, Inbetriebnahmen und Abnahmen sowie Übergabe des vollständig betriebsbereiten Gebäudes einschließlich Dokumentation an den Auftraggeber und Nutzer.

Die Fertigstellung und Abnahme der geförderten Gesamtmaßnahme hat spätestens bis zum 30.09.2027 zu erfolgen.

5. Objekt:

Beschreibung

Der Auftraggeber beabsichtigt die Errichtung eines Ersatzneubaus für das Jugendzentrum „Tempoli“ auf dem Grundstück Ehrenstraße 107 in Duisburg-Homberg/Hochheide. Grundlage der Planung sind die durch den Auftraggeber erstellte Genehmigungsplanung, die funktionale Leistungsbeschreibung sowie die abgestimmten Anforderungen des Nutzers.

Das geplante Gebäude wird als eingeschossiger Modulbau mit einer hinterlüfteten Holzfassade errichtet. Die barrierefreie Einrichtung umfasst Aufenthalts- und Gruppenräume, Werkstatt- und

Kreativbereiche, Büro- und Verwaltungsräume, Sanitäranlagen einschließlich eines barrierefreien WCs, Lager- und Technikräume sowie eine Versorgungs- und Außenküche.

Die in den Planunterlagen dargestellten Terrassenanlagen einschließlich Terrassenüberdachungen sind Bestandteil des Gebäude- und Nutzungskonzeptes.

Die Terrassenüberdachungen sind Bestandteil des Hauptauftrages. Die Terrassenflächen werden als optionale Beauftragungsstufe 5 ausgeschrieben und können durch den Auftraggeber gesondert beauftragt werden.

Die Outdoorküche wird zu einem späteren Zeitpunkt durch den Betreiber eingerichtet. Die hierfür erforderlichen technischen Anschlussvorbereitungen sind durch den Auftragnehmer herzustellen.

Das Gebäude wird entsprechend aktueller Nachhaltigkeitsanforderungen im Effizienzhaus-40-Standard ausgeführt. Vorgesehen sind eine extensive Dachbegrünung, eine Photovoltaikanlage zur Eigenstromversorgung sowie der Einsatz ressourcenschonender und recyclingfähiger Baustoffe. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit einer energieeffizienten Fußbodenheizung.

Durch die gewählte modulare Bauweise soll eine wirtschaftliche, nachhaltige und zukunftsfähige Einrichtung entstehen, die den heutigen Anforderungen an offene Kinder- und Jugendarbeit gerecht wird und langfristig zur sozialen Infrastruktur des Stadtteils beiträgt.