



Das bestehende Jugendzentrum in der Marienstraße 16a in Duisburg-Marxloh, Stadtbezirk_ Quelle TIM-Online 2.0

Leistungsbeschreibung

**Neubau eines Jugendzentrums (JZ) TP03 in der
Marienstraße 16a, in 47169 Duisburg-Marxloh, Stadtbezirk
Hamborn**

Offenes Verfahren gem. § 15 VgV zur Vergabe

Objektplanung Freianlagen

Stand: August 2026

Inhalt

Vorbemerkung	3
Vergabeverfahren	4
Räumliche Einordnung	4
Verortung der Neubau des Jugendzentrums in Duisburg-Marxloh	4
Aufgabenstellung und Leistungsbausteine	7
Gegenstand des Vergabeverfahrens / Aufgabenbeschreibung.....	7
Planungsaufgabe Freianlagen.....	7
Qualitäts- und Ausführungsanforderungen	8
Leistungsbild / Leistungsumfang	9
§ 40 ff. Honorarzonen	9
Termine.....	9
Leistungsumfang Beauftragung von Leistungsstufen	10
Kosten.....	11
Stand der Projektvorbereitung / Stand der Planung	11
Organisation.....	12
Anlagen	12
Impressum.....	13

Vorbemerkung

Die Stadt Duisburg (im Folgenden: Stadt) beabsichtigt im Rahmen des Modellvorhabens ‚Duisburg - Stark im Norden - Alt-Hamborn und Marxloh‘ den Neubau eines Jugendzentrums (JZ) TP03 in der Marienstraße 16a, Duisburg-Marxloh.

Ziel des Vorhabens ist die Stärkung der sozialen Infrastruktur sowie die Schaffung zeitgemäßer Räume für Bildungs-, Kultur- und Freizeitangebote für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene.

Das bestehende Jugendzentrum befindet sich derzeit in der Marienstraße 16a in Duisburg-Marxloh, Stadtbezirk Hamborn. Gegenüber liegen die Grundschule an der Sandstraße sowie die St. Peter-Kirche, die beide unter Denkmalschutz stehen.

In dem heutigen Jugendzentrum sind zwei Nutzungseinheiten untergebracht: das städtische Kinder- und Jugendzentrum Regionalzentrum Nord (RiZ) sowie das Internationale Jugend- und Kulturzentrum Kiebitz e.V. Beide Einrichtungen erfüllen wichtige sozialpädagogische, interkulturelle und kulturelle Aufgaben für den Stadtteil und werden intensiv genutzt.

Das RiZ bietet als interkulturelle Einrichtung im Stadtteil ein breites Spektrum an offenen Angeboten, Projekten und Veranstaltungen für verschiedene Altersgruppen und wird darüber hinaus auch von Schulen und weiteren Akteuren genutzt. Das Jugend- und Kulturzentrum Kiebitz e.V. ergänzt das Angebot als organisatorisch selbstständige Einheit durch künstlerisch-kulturelle Formate und schafft einen offenen Begegnungsraum für junge Menschen unterschiedlicher Herkunft.

Die hohe Auslastung, die Vielfalt der Nutzergruppen sowie die funktionalen und räumlichen Anforderungen der bestehenden Einrichtungen verdeutlichen den Bedarf an einem neuen, zukunftsfähigen Jugendzentrum, das den heutigen Anforderungen an Barrierefreiheit, Nachhaltigkeit und multifunktionale Nutzung gerecht wird.

Der Stadtteil Duisburg-Marxloh ist seit Jahrzehnten ein Ankunftsquartier mit hoher Zuwanderung und erheblichen sozialen Herausforderungen. Insbesondere Familien mit Migrationshintergrund stehen vor sprachlichen, sozialen und bildungsbezogenen Barrieren. Es fehlen niedrigschwellige soziale Infrastrukturen zur Beratung, Bildungsförderung, Gesundheitsprävention und Begegnung.

Die Stadt erwartet zur Mitfinanzierung der Maßnahme eine Zuwendung im Rahmen der Städtebauförderung.

Die Stadt Duisburg beabsichtigt im Folgenden die zur Planung und Umsetzung der Maßnahme erforderlichen freiberuflichen Leistungen (Objekt- und Fachplanungen, Gutachterleistungen) getrennt nach den Fachlosen auszuschreiben und zu vergeben.

Die Stadt Duisburg hat die Wirtschaftsbetriebe Duisburg – AöR beauftragt, für das SVI die Baumaßnahme zu realisieren.

Vergabeverfahren

Die formale Durchführung der Vergabeverfahren erfolgt durch die Wirtschaftsbetriebe Duisburg - AöR. Die Vergabe erfolgt als EU-weites offenes Verfahren gem. § 15 VgV.

Die Bearbeitung soll unmittelbar nach Auftragsvergabe beginnen und den gesamten Planungsprozess begleiten.

Räumliche Einordnung



Abbildung 1: Lageplan mit Umgebung

Verortung der Neubau des Jugendzentrums in Duisburg-Marxloh

Das bestehende Jugendzentrum befindet sich in der Marienstr. 16a in Duisburg-Marxloh (Stadtbezirk Hamborn). Für das Projektgrundstück liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Daher ist die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 34 BauGB als Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zu beurteilen.

Der umgebende Ortsteil ist aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO einzuordnen. Die geplante Nutzung als Jugend-, Kultur- und Begegnungszentrum ist in diesem Gebiet als Anlage für soziale und kulturelle Zwecke grundsätzlich zulässig. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie die überbaubare Grundstücksfläche orientieren sich an der umgebenden Bebauung und sind mit dieser vergleichbar. Eine dreigeschossige Bauweise lässt sich aus der Höhenentwicklung der umliegenden Gebäude ableiten und fügt sich in das städtebauliche Umfeld ein.

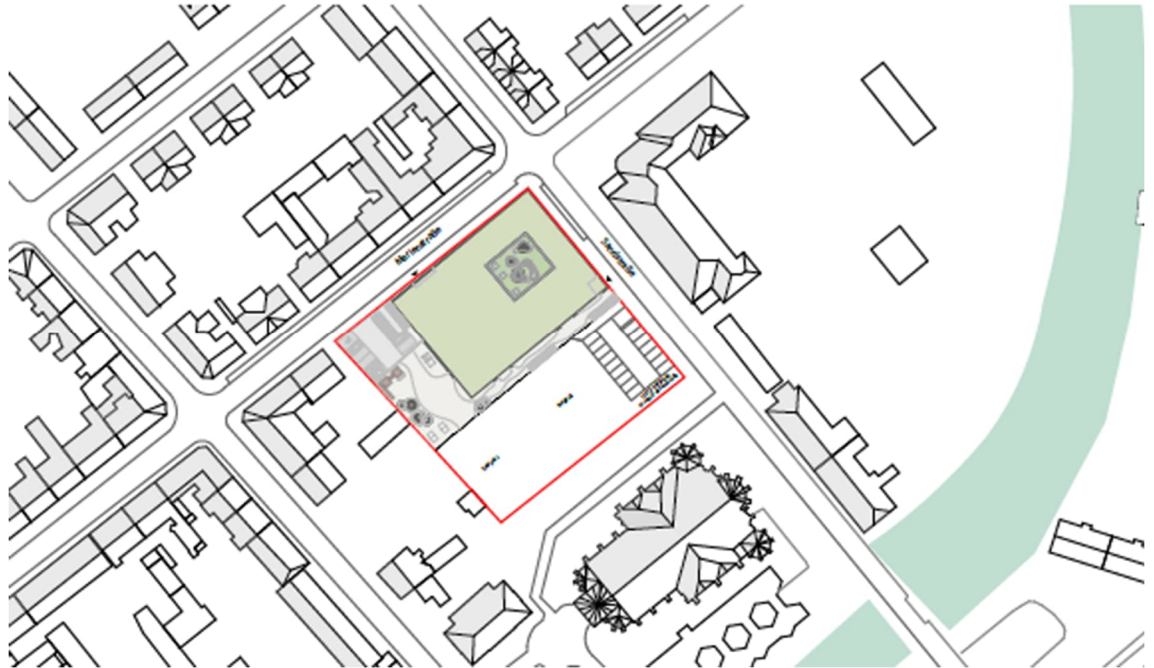


Abbildung 2: (Lageplan **Variante 3**-Machbarkeitsstudie) nach dem alten Raumprogramm von Januar 2025

Das rund **1.300 m²** große Planungsgebiet umfasst ca. 22 Stellplätze für den Betreiber sowie Fahrradabstellplätze. Erschlossen wird die Außenanlage über zwei Zufahrten: im Westen über die Marienstraße und im Osten über die Sandstraße. In direkter Nachbarschaft liegen zudem ein Spiel- und ein Bolzplatz (Siehe Abbildung 4).

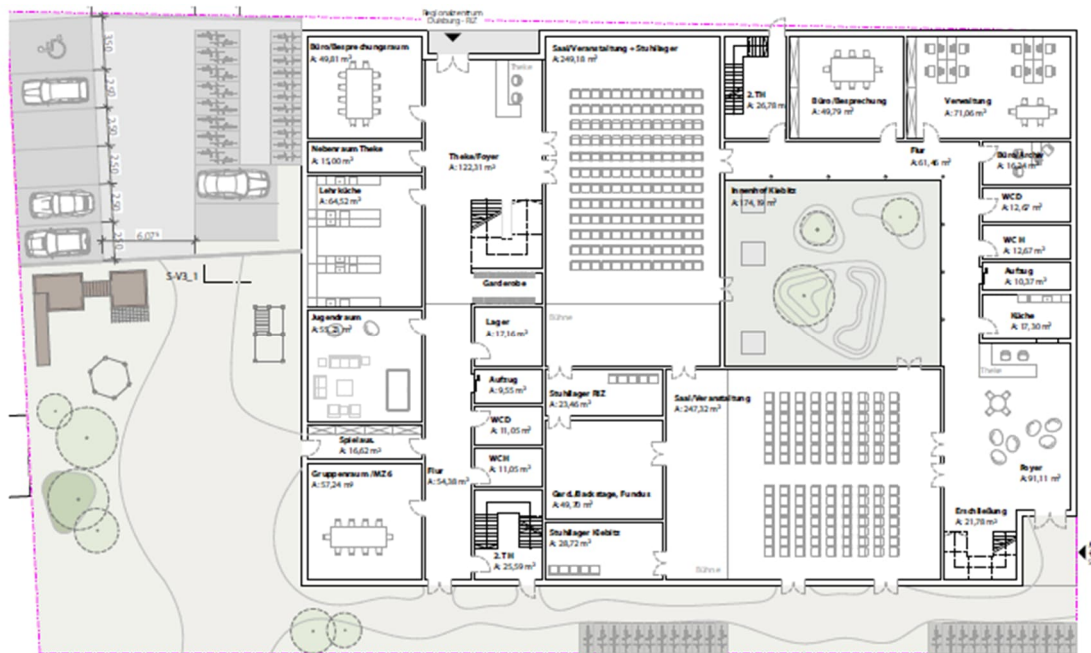


Abbildung 3: (Version 3 Erdgeschoss- Altes Planungskonzept-Machbarkeitsstudie)

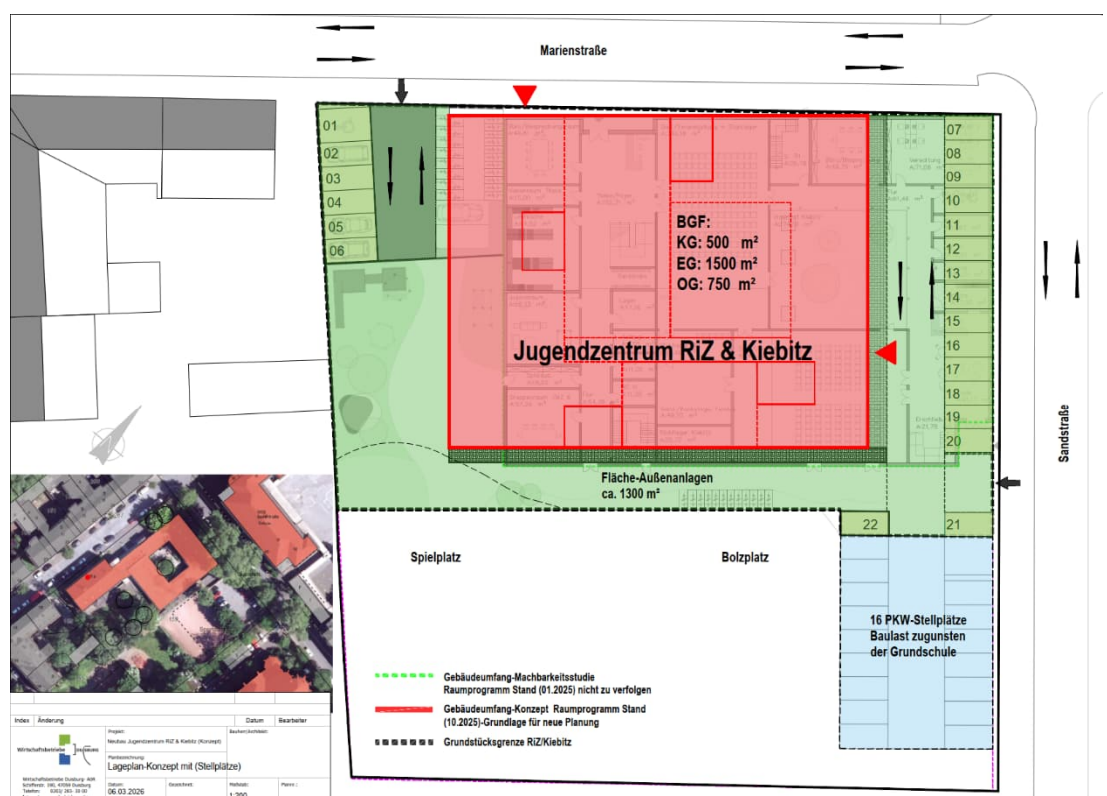


Abbildung 4: Lageplan mit Außenflächen (Freianlagen)

Aufgabenstellung und Leistungsbausteine

Gegenstand des Vergabeverfahrens / Aufgabenbeschreibung

Gegenstand dieses Vergabeverfahrens ist die konzeptionelle Planung, Realisierung und ggf. begleitende Umsetzung der **Freianlagen** mit multifunktionalen, barrierefreien Freiräumen in unmittelbarer Nähe bzw. im baulichen Zusammenhang mit dem geplanten Neubau eines Jugend-, Kultur- und Begegnungszentrums.

Die **Freianlagen** sind als gebäudebezogene Außenanlagen zu planen und in enger Abstimmung mit der Hochbauplanung sowie den weiteren Fachplanungen zu entwickeln. Ziel ist die Schaffung eines funktional, gestalterisch und wirtschaftlich überzeugenden Freiraumkonzeptes, dass die unterschiedlichen Nutzungen des Zentrums unterstützt und eine angemessene Einbindung des Neubaus in sein Umfeld gewährleistet.

Der Rückbau der beiden bestehenden unterkellerten Gebäude erfolgt im Vorfeld der Neubaumaßnahme. Die hierfür erforderlichen Abbruch- und Rückbauleistungen werden im Rahmen eines separaten Vergabeverfahrens vergeben und **sind nicht Bestandteil des Leistungsumfangs der ausgeschriebenen Objektplanung Freianlagen.**

Planungsaufgabe Freianlagen

Der Planungsumfang umfasst die in **Abbildung 4** dargestellten Freianlagen des Grundstücks Marienstraße 16a mit einer Bruttofreifläche von ca. 1.300 m². Die Freianlagen sollen die funktionalen Anforderungen des Jugend-, Kultur- und Begegnungszentrums unterstützen und eine flexible, multifunktionale Nutzung ermöglichen. Die Fläche gliedert sich in:

- Erschließungs- und Stellplatzflächen, Pkw-Stellplätzen für den Nutzer und Fahrradabstellplätzen einschließlich der beiden Zufahrten von der Marienstraße im Westen und von der Sandstraße im Osten,
- Eingangs- und Vorbereiche sowie die Übergänge zwischen Innen- und Außenraum,
- Aufenthalts-, Begegnungs- und Bewegungsflächen,
- Grün- und Vegetationsflächen einschließlich des zu erhaltenden Baumbestands.

Diese Flächen sind vollständig Bestandteil des Leistungsumfangs.

Nicht Bestandteil des Leistungsumfangs sind der angrenzende Spielplatz und der angrenzende Bolzplatz, Baulast von 16 PKW-Stellplätze (blau markiert) sowie die öffentlichen Verkehrsflächen der Marienstraße und der Sandstraße außerhalb der Zufahrtsbereiche

Im Rahmen der Planung sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Erschließungs- und Wegeflächen,
- Eingangs- und Vorbereiche,
- Aufenthalts- und Begegnungsflächen,
- Grün- und Vegetationsflächen,
- Übergänge zwischen Innen- und Außenraum,
- Ausstattungselemente und Möblierung,
- barrierefreie Gestaltung,
- Einbindung in den vorhandenen Freiraum und die angrenzenden Nutzungen.
- Der vorhandene Baumbestand ist zu beurteilen, zu berücksichtigen und eventuell in die neue Planung der Freianlagen zu integrieren.

Die Freianlagen sind so zu gestalten, dass sie den Anforderungen der Jugendlichen gerecht werden und vielfältige Aufenthalts-, Begegnungs- und Bewegungsmöglichkeiten bieten. Die Einbindung des Jugendzentrums in das bestehende Umfeld ist gestalterisch und funktional sicherzustellen. Dabei sind Aspekte der Barrierefreiheit, Klimaanpassung, Biodiversität, Nachhaltigkeit sowie eine robuste und pflegegerechte Gestaltung zu berücksichtigen.

Qualitäts- und Ausführungsanforderungen

- Planung und Ausführung nach allen geltenden Vorschriften (LBO, DIN-Normen, VDE, DVGW, Arbeitsstättenrichtlinien etc.)
- Einhaltung der Grundsätze der Barrierefreiheit
- Nachhaltige Bauweise aus ressourcenschonenden Baumaterialien.
- Sicherstellung hoher Aufenthaltsqualität und pädagogischer Nutzbarkeit
- Berücksichtigung der Schutzstreifen städtischer Stromleitungen
- Barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Verkehrs- und Freiraums nach DIN
- Vegetationstechnik im Landschaftsbau nach den Normen
- Beachtung der einschlägigen Regelwerke der FLL, insbesondere zu Baumkontrolle und Spielflächen
- Vandalismusresistente und pflegeleichte Materialwahl mit Nachweis der Unterhaltungskosten in der Entwurfsplanung
- Die Beleuchtung der Erschließungs-, Stellplatz- und Aufenthaltsbereiche ist als Bestandteil des Freianlagenkonzepts zu entwickeln.

Leistungsbild / Leistungsumfang

Die vergabegegenständliche Beauftragung des Auftragnehmers umfasst die vollständigen Grundleistungen der Planungsleistung **Objektplanung Freianlagen** gemäß Anlage 11 zu § 39 HOAI, Leistungsphasen 1 bis 9, in vier Beauftragungsstufen, nach näherer Maßgabe des – den Vergabeunterlagen beigefügten – Honorarvorschlags und des Entwurfs eines Vertrages über die Erbringung von Architektenleistungen „Planungsleistung Freianlagen“ (§§ 39 ff. HOAI).

Neben den Grundleistungen nach § 39 HOAI können folgende **besondere Leistungen** erforderlich werden und sind – soweit im Verfahren vereinbart – durch den/die Auftragnehmer/in zu erbringen:

1. Erarbeiten besonderer Darstellungen, zum Beispiel Modelle, Perspektiven, Animationen
2. Erstellen eines Überflutungsnachweises für Grundstücke
3. Mitwirkungen bei den Abstimmungen mit Nutzergruppen
4. Mitwirken bei der Erstellung fördermittelrelevanter Unterlagen
5. Mitwirkung bei Nachhaltigkeitskonzepten und deren Förderregularien.

Die Beauftragung erfolgt nur im Bedarfsfall und gesondert.

Die Beauftragung besonderer Leistungen bedarf einer gesonderten schriftlichen Beauftragung durch den Auftraggeber. Ein Anspruch auf Beauftragung besteht nicht.

Wegen des Umfangs der Beauftragung wird im Einzelnen auf das Dokument 2002 „Leistungsbild Freianlagen TP03“ Bezug genommen.

§ 40 ff. Honorarzonen

Aufgrund der mittleren Komplexität wird das Objekt der Honorarzone III der Freianlagen nach § 40 HOAI zugeordnet.

Termine

- Stufe 1 (LP 1–4): 03.2026
- Stufe 2 (LP 5–6): Siehe Rahmenterminplan
- Stufe 3 (LP 7–8): 12.2029
- Stufe 4 (LP 9): optional

Der Abschluss des Vergabeverfahrens ist voraussichtlich für den Zeitraum von Ende Oktober bis Mitte November 2026 vorgesehen.

Ein unverzüglicher Planungsbeginn nach Abschluss des Vergabeverfahrens wird vorausgesetzt.

Leistungsumfang Beauftragung von Leistungsstufen

Die Beauftragung umfasst die vollständigen Grundleistungen der Planungsleistung Freianlagen gemäß Anlage 11.1 zu § 39 Absatz 4, § 40 Absatz 5, Leistungsphasen 1 bis 9, in vier Beauftragungsstufen.

- Stufe 1: LP 1–4 (Beginn innerhalb von einer Woche nach Zuschlagserteilung)
(nach LP 3: Baufachliche Prüfung/Erteilung Förderbescheid 2. Stufe)
- Stufe 2: LP 5–6
- Stufe 3: LP 7-8
- Stufe 4: LP 9 (optional)

Die Beauftragung weiterer Stufen erfolgt vorbehaltlich eines Abrufs durch die Auftraggeberin. Teilleistungen können auf Abschnitte der Gesamtmaßnahme beschränkt werden.

Aufgrund einer stufenweisen Beauftragung gemäß späteren Regelungen im Vertrag kann der Auftragnehmer keine Erhöhung seines Honorars ableiten. Der Auftragnehmer hat keinen Vergütungsanspruch für nicht beauftragte Leistungen im Falle der Nichtbeauftragung weiterer Leistungsstufen.

Das **Modellvorhaben „Stark im Norden“** ist ein **Förderprogramm** des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB). Die Stadt Duisburg ist neben weiteren Städten vom Bund für das Modellvorhaben zur Weiterentwicklung der Städtebauförderung ausgewählt worden.

Ziel ist es, aus den Ergebnissen Impulse für die Weiterentwicklung der Bund-Länder-Städtebauförderung zu generieren. Fokusthemen des Modellvorhabens sind neben klimaangepassten Modernisierungs- und Anpassungsstrategien, Infrastrukturen für neue Mobilitätsformen, Nachverdichtung, Nutzungsdurchmischung und Förderung des sozialen Zusammenhalts. Die Maßnahmen des Modellvorhabens wurden im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) „Stark im Norden – Alt-Hamborn & Marxloh“ beschrieben und vom Rat beschlossen (DS-Nr. 20-0455). Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ist Hauptansprechpartner für die Förderangelegenheiten.

In Marxloh und Alt-Hamborn werden mit der Gesamtmaßnahme „Stark im Norden – Marxloh & Alt-Hamborn“ mehrere Teilprojekte umgesetzt. Das Teilprojekt **TP 03** ist Teil dieser Gesamtmaßnahme.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Projekt, das mit Fördermitteln des Bundes und des Landes NRW sowie durch Eigenmittel der Stadt finanziert wird.

Die Beauftragung der weiteren Stufen steht daher unter dem Vorbehalt der Verfügbarkeit der Förder- und Haushaltsmittel. Ein Rechtsanspruch auf Beauftragung weiterer Leistungsstufen besteht nicht.

Kosten

Die Kosten sind gemäß DIN 276 (Stand 06/2021) nach Kostengruppen zu ermitteln. Die Summe der Baukosten für Gebäude (KG 200 bis 700) enden bei ca. **10.083.985,75 € Netto** (11.999.943,04 € Brutto).

Aufschlüsselung der Baukosten:

• Kostengruppe 200	1.675.078,59 € netto
• Kostengruppe 300	4.763.986,57 € netto
• Kostengruppe 400	2.041.435,21 € netto
• Kostengruppe 500	393.401,34 € netto
Zwischensumme:	8.873.901,71 € netto
• Kostengruppe 600	-----€ netto
• Kostengruppe 700	1.210.084,03 € netto
Gesamt	10.083.985,75 € netto

Die Maßnahme ist bis zum 31.12.2029 durchzuführen.

Die Kostenermittlung erfolgte überschlägisch durch die Kostengruppen nach DIN 276 2018-12, Kostengruppe 500 über gemittelte qm-Preise abgeschlossener Projekte.

Für die endgültige Honorarberechnung ist die Kostenberechnung in LPH 3 ausschlaggebend.

Stand der Projektvorbereitung / Stand der Planung

Gegenstand des EU weiten offenen Verfahren ist die freiberufliche Leistung Planungsleistung **Objektplanung Freianlagen**. Die Leistungsbilder Objektplanung

Gebäude und Innenräume, technische Ausrüstung sowie Tragwerksplanung werden parallel ausgeschrieben.

Die Planungsaufgabe umfasst die Wiederaufnahme der von der Stadt bereits beauftragten und vorliegenden Planung. Die Ergebnisse der Planung wurden in der Projektbeschreibung berücksichtigt. Die vorliegenden Unterlagen sind in den Anlagen enthalten. Die Leistungen des Bieters knüpfen an die bestehende Planung an und führen diese fort.

Organisation

Die Gesamtverantwortung für die Steuerung des Vorhabens innerhalb der Stadt Duisburg liegt bei den Wirtschaftsbetrieben Duisburg. Soweit erforderlich werden die WBD andere Fachämter und Stellen innerhalb der Stadt Duisburg in die Projektorganisation einbinden.

Das Quartiersmanagement sowie weitere Interessengruppen wurden im Rahmen der Planung einbezogen. Durch den partizipativen Ansatz hinsichtlich Gestaltung, Raumbedarfe und -nutzung sind die zukünftigen Nutzer des Gebäudes, ihre Vorstellungen und Bedarfe mit eingebracht worden und erfahren so, eine Wertschätzung ihrer Anliegen.

Eine weitere Einbeziehung des Quartiersmanagements und der Nutzergruppen im Verlauf der Planung ist vorgesehen. Vorgesehen ist insbesondere eine Rückkopplung nach Vorlage des Entwurfs in der Leistungsphase 3. Ort, Format und Anzahl der Termine legt die Auftraggeberin fest.

Die Mitwirkung an diesen Abstimmungen ist unter den besonderen Leistungen aufgeführt und wird nur im Bedarfsfall und gesondert beauftragt. Ein Anspruch auf Beauftragung besteht nicht.

Anlagen

- 0) 5001_TP3_Machbarkeitssudie_Projekthandbuch_Nebau Jugendzentrum Duisburg-Marxloh
- 1) 5002_TP3_Raumprogramme
- 2) 5003_TP3_Entsorgungsleitung
- 3) 5004_TP3_Versorgungsleitung
- 4) 5005_TP3_CAD-Pflichtenheft
- 5) 5006_TP3_Rahmenterminplan

Impressum

im Auftrag von:

Wirtschaftsbetriebe Duisburg – AöR
Schifferstr. 196
47059 Duisburg

bearbeitet von:

NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH
Revierstraße 3
47049 Dortmund

Dortmund, August 2026