



Das Familienzentrum und KiTa Julius-Birck-Straße- Duisburg

Leistungsbeschreibung

Neubau eines Familienzentrums (TP04) an der
Julius-Birck-Str. 27 in 47169 Duisburg-Marxloh
Offenes Verfahren gem. § 15 EU VgV zur Vergabe

Objektplanung Freianlagen

Stand: September 2026

Inhalt

Vorbemerkung	3
Vergabeverfahren	3
Räumliche Einordnung.....	4
Verortung der Kindertagesstätte Julius-Birck-Straße	4
Aufgabenstellung und Leistungsbausteine	6
Gegenstand des Vergabeverfahrens / Aufgabenbeschreibung.....	6
Planungsaufgabe Freianlagen	6
Erschließung	7
Stellplätze und Nebenflächen.....	7
Leitungsverlegung.....	7
Eingriffe in die Bestandskinder Tagesstätte.....	7
Verlagerung vorhandener Einrichtungen	8
Qualitäts- und Ausführungsanforderungen	8
Leistungsbild / Leistungsumfang	8
§ 40 ff. Honorarzonen	9
Termine.....	9
Leistungsumfang Beauftragung von Leistungsstufen	9
Kosten.....	10
Stand der Projektvorbereitung / Stand der Planung	11
Organisation	11
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 Familienzentrums, Julius-Birck-Str. 27, Duisburg-Marxloh.

Der Stadtteil Duisburg-Marxloh ist seit Jahrzehnten ein Ankunftsquartier u.a. geprägt durch eine hohe 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.

Gegenstand des Vergabeverfahrens ist die Planung und Umsetzung eines Familienzentrums an der Kindertagesstätte Julius-Birck-Straße. Ziel ist die Förderung von Integration, Bildung, Begegnung und Lebenshilfe für Familien im Stadtteil sowie die Stärkung des sozialen Zusammenhalts.

Anfang April 2024 hat die GEBAG PE, eine Tochter der GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH, dem Jugendamt ein erstes **Entwurfskonzept** vorgelegt.

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: Luftbild mit Umgebung (tim-online)

Verortung der Kindertagesstätte Julius-Birck-Straße

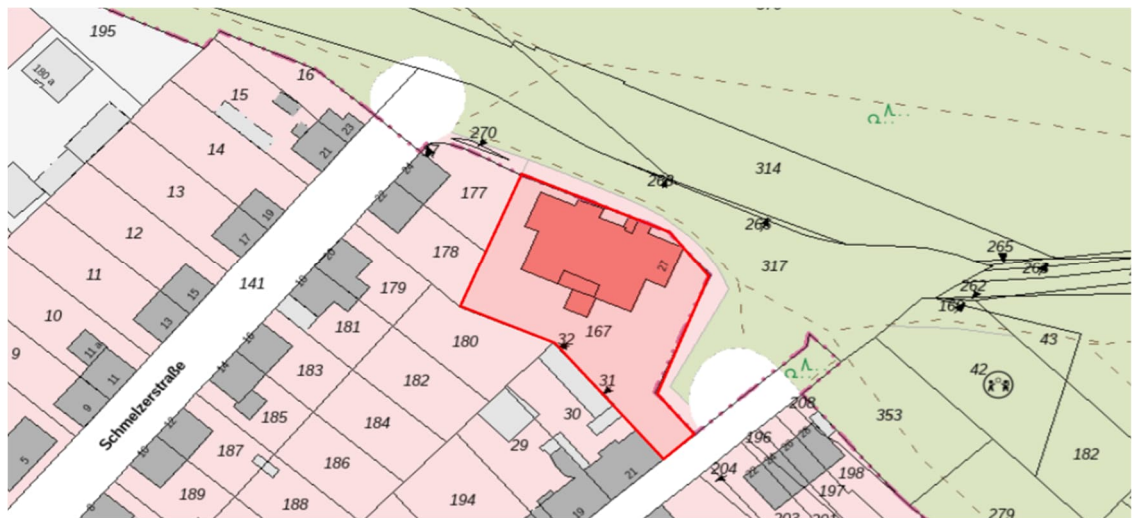


Abbildung 2: Flurstück KITA (tim-online)

Das Flurstück 167, auf dem das Gebäude steht, ist in keinem Bebauungsplan der Stadt in Duisburg kartiert. Somit sind sämtliche Bebauungen für das Grundstück gemäß § 34 Baugesetzbuch zu bewerten.

Für den direkt an das Grundstück anschließenden nördlichen Bereich existiert der Bebauungsplan (Nummer 1241 - Marxloh/Fahrn - >Schacht Friedrich Thyssen 2/5 und Bauabschnitt der Süd-West-Querspange Hamborn/Walsum<). In diesem Bebauungsplan wurde vom Friedrich- Park eine Fläche eigens für die Kita umgewidmet und ist fortan als private Grünfläche ausgewiesen. Diese Fläche wird zukünftig als erweiterte Außenfläche das bisherige Kita-Grundstück ergänzen. Eine Bebauung in diesem Bereich ist nicht zulässig

Der Planungsbereich umfasst Teilflächen der Kindertagesstätte und dem neu entstehenden Familienzentrum zugeordneten Flurstücks 167 sowie die nördlich gelegene bestehende Ost-West-Wegeverbindung und angrenzende Grünflächen.

Die Gesamtfläche des Planungsgebiets beträgt ca. 1.780 m² und wird wie folgend aufgeteilt:

- Außenanlagen/ Spielfläche nur Kita zugeordnet (rot) ca. **790 m²**
- Außenanlagen/ gemeinsame Fläche Familienzentrum und Erschließung der Kita (grün) ca. **990 m²**

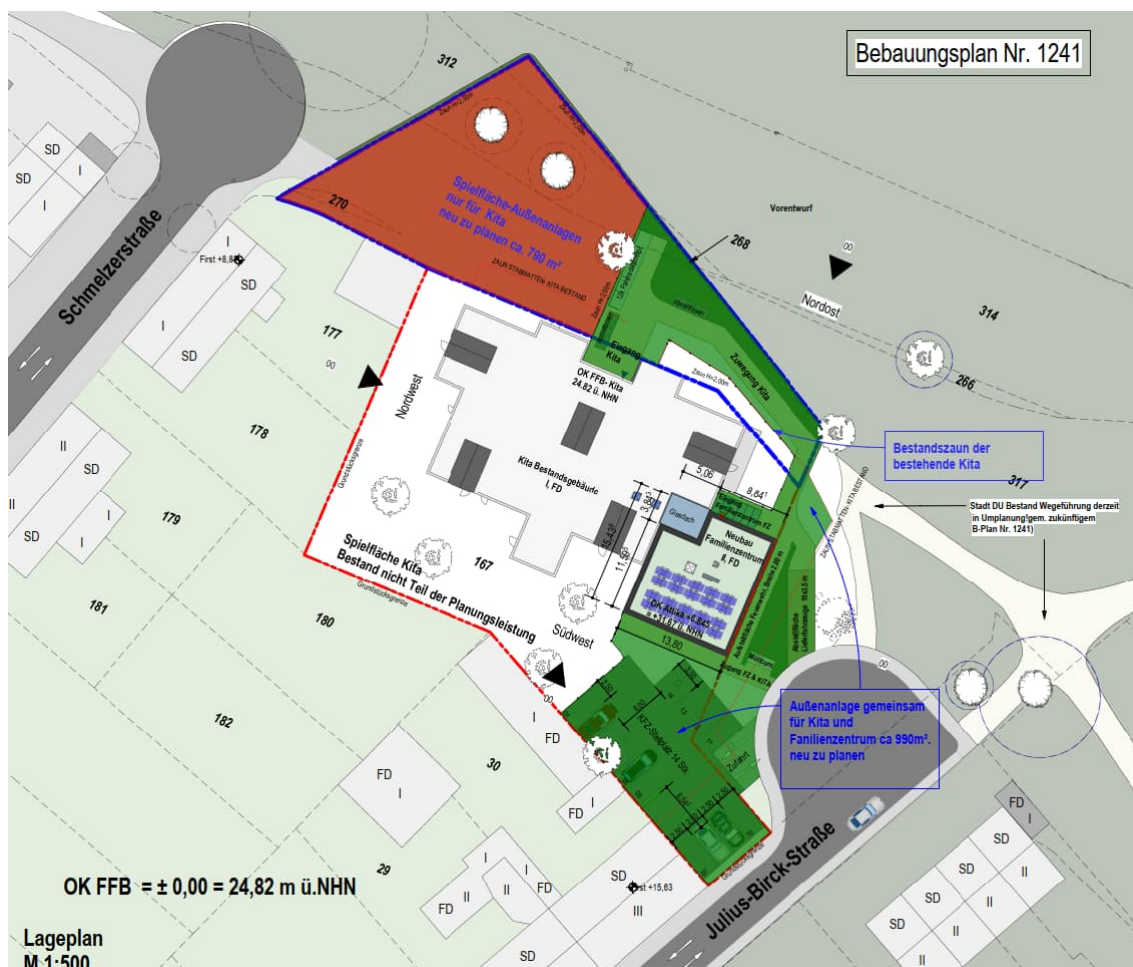


Abbildung 3: Lageplan

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 zur Kindertagesstätte Julius-Birck-Straße. Ziel ist es, die Außenräume zu beleben und einen attraktiven Aufenthalts- und Begegnungsort zu schaffen.

Planungsaufgabe Freianlagen

An die Planung und Umsetzung der Freianlagen werden hohe Anforderungen an Funktionalität, Gestaltung, Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit, Barrierefreiheit und Dauerhaftigkeit gestellt. Ziel ist die Entwicklung einer qualitätvollen Freianlage, die den Anforderungen eines modernen Familienzentrums und einer Kindertagesstätte gerecht wird.

Der Planungsumfang umfasst die im Lageplan dargestellten Freianlagen mit einer Bruttofreifläche von ca. 1.780 m². Der beigefügte Lageplan bildet die Grundlage für die Bearbeitung der beauftragten Leistungsphasen.

Im Rahmen der Vor- und Entwurfsplanung sind insbesondere folgende Maßnahmen zu untersuchen, planerisch zu entwickeln und in eine gesamtheitliche Freianlagenkonzeption zu überführen:

- Gestaltung altersgerechter und pädagogisch nutzbarer Spielflächen für die Kindertagesstätte,
- Planung ökologisch und klimaanpassungsorientiert gestalteter Stellplätze sowie Fahrradabstellanlagen,
- Entwicklung multifunktional nutzbarer Freiflächen für Aufenthalt, Spiel und Begegnung,
- Planung barrierefreier und funktionaler Erschließungs- und Wegeflächen zur Kindertagesstätte und zum Familienzentrum,
- Einbindung erforderlicher Aufenthalts-, Grün- und Vegetationsflächen sowie weiterer freiraumplanerischer Elemente entsprechend der Aufgabenstellung.

Die Freianlagen sind so zu konzipieren, dass sie den unterschiedlichen Anforderungen der Nutzergruppen gerecht werden und vielfältige Aufenthalts-, Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten bieten. Gleichzeitig ist eine gestalterisch und funktional hochwertige Einbindung des neu zu errichtenden Familienzentrums in das bestehende Umfeld der Kindertagesstätte sicherzustellen. Dabei sind Aspekte der Klimaanpassung, Biodiversität, Regenwasserbewirtschaftung, robuste Materialwahl, Pflegeaufwand sowie Nachhaltigkeit angemessen zu berücksichtigen.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt künftig über den **Wendehammer der Julius-Birck-Straße**, da die bisherige Erschließung über die nördlich liegende Parkanlage künftig nicht mehr zulässig ist.

Die Abstimmung erfolgt zwischen:

- Amt 61 (Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement)
- Amt 31 (Amt für Umwelt und Grün)
- Verkehrsplanungsamt
- Wirtschaftsbetriebe Duisburg (SVI)

Stellplätze und Nebenflächen

Vorgesehen sind:

- **14 PKW-Stellplätze**
- **12 Fahrradstellplätze**
- zusätzliche Boxen zur Sicherung von Kinderwagen

Die Stellplatzanlage ist unter Berücksichtigung der geltenden Anforderungen des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) sowie der einschlägigen europäischen und nationalen Vorgaben zur Elektromobilität zu planen. Die erforderliche Lade- und Leitungsinfrastruktur ist entsprechend in die Planung zu integrieren.

Leitungsverlegung

Die derzeit diagonal über die Neubaufäche verlaufenden **Gas- und Wasserversorgungsleitungen** werden vor Baubeginn durch den TA-Fachplaner in Abstimmung mit dem Auftraggeber und dem Objektplaner koordiniert umverlegt.

Eingriffe in die Bestandskinder Tagesstätte

Die nördlich der Kindertagesstätte neu vorgesehenen Außenflächen sollen künftig als Ersatz für die durch den Neubau des Familienzentrums entfallende Spielfläche als zusätzliche Spielflächen der Kita genutzt werden. Das konkrete Spielkonzept sowie die vorgesehenen Altersgruppen sind im weiteren Planungsverlauf in Abstimmung mit den am Projekt beteiligten Ämtern der Stadt Duisburg festzulegen.

Verlagerung vorhandener Einrichtungen

Vorhandene Spielgeräte sowie ein Lagercontainer sind im Rahmen der Planung in Abstimmung mit der Projektleitung auf ihre Erhaltungswürdigkeit zu prüfen. Erhaltenswerte Anlagen sind in die Planung einzubeziehen und ihre Versetzung vorzusehen. Nicht erhaltenswerte Anlagen sind im Rahmen der Planung für den Rückbau und die ordnungsgemäße Entsorgung zu berücksichtigen.

Es besteht ein Höhenunterschied zwischen dem Wendhammer und der Grundstücksfläche der bestehenden Kita. Die Erschließung der Kita und des Neubaus sind daher durch den Objektplaner und den Freianlagenplaner entsprechend umzugestalten und anzupassen.

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
- Minimierung von Eingriffen in die Grünfläche

Leistungsbild / Leistungsumfang

Die vergabegegenständliche Beauftragung des Auftragnehmers umfasst die vollständigen Grundleistungen der Planungsleistung 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 TP04“ 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): 03.2027
- Stufe 2 (LP 5–6): Siehe Rahmenterminplan
- Stufe 3 (LP 7–8): 10.2029
- Stufe 4 (LP 9): optional

Der Abschluss des Vergabeverfahrens ist derzeit voraussichtlich für Anfang Dezember 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 04** 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. 2.240.727,07 € Netto (2.666.465,21 € Brutto).

Aufschlüsselung der Baukosten:

• Kostengruppe 200	26.225,00€ netto
• Kostengruppe 300	1.143.373,17€ netto
• Kostengruppe 400	422.893,61€ netto
• Kostengruppe 500	327.226,89€ netto
Zwischensumme:	1.919.718,67€ netto
• Kostengruppe 600	----- € netto
• Kostengruppe 700	321.008,40 € netto
Gesamt	2.240.727,07 € netto

Die Maßnahme ist bis zum 31.12.2029 durchzuführen.

Die Kostenermittlung erfolgte überschläglich 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 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.

Der Elternrat der KiTa und andere interessierte Eltern wurden im Rahmen der Planung mit einbezogen. Durch den partizipativen Ansatz hinsichtlich Gestaltung, Raumbedarfe und -nutzung sind die Vorstellungen und Bedarfe der zukünftigen Nutzer des Gebäudes mit eingebracht worden. Eine Einbeziehung muss auch weiterhin im Prozess stattfinden.

Anlagen

- 0) 5001_TP4_Entwurfskonzept-Neubau eines Familienzentrums
- 1) 5002_TP4_Bauvoranfrage_63-24-A-2024-0108
- 2) 5003_TP4_Altlastentechnischer Untersuchungsbericht
- 3) 5004_TP4_Baugrundgutachten
- 4) 5005_TP4_Hydrogeologisches Gutachten
- 5) 5006_TP4_Kampfmittelbeseitigungsdienst Luftbilddauswertung
- 6) 5007_TP4_Vermessungsplan_VORABZUG
- 7) 5008_TP4_CAD-Pflichtenheft
- 8) 5009_TP4_Rahmenterminplan

Impressum

im Auftrag von:

Wirtschaftsbetriebe Duisburg – AöR
Schifferstr. 196
47059 Duisburg

bearbeitet von:

NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH
Revierstraße 3
47049 Dortmund

Dortmund, September. 2026