



Luftbild mit Umgebung: Alt-Hamborn Bahnstraße / Harnackstraße, 47199 Duisburg

Leistungsbeschreibung

Neubau eines Jugendzentrums (JZ) TP13 in Alt-Hamborn Bahnstraße / Harnackstraße, 47166 Duisburg

Offenes Verfahren gem. § 15 VgV zur Vergabe

Objektplanung Freianlagen

Stand: August 2026

Inhalt

Vorbemerkung	3
Vergabeverfahren	3
Räumliche Einordnung	4
Verortung der Neubau des Jugendzentrums in Alt-Hamborn	4
Aufgabenstellung und Leistungsbausteine	6
Gegenstand des Vergabeverfahrens / Aufgabenbeschreibung	6
Planungsaufgabe Freianlagen	6
Qualitäts- und Ausführungsanforderungen	7
Leistungsbild / Leistungsumfang	8
§ 40 ff. Honorarzonen	8
Termine	9
Leistungsumfang Beauftragung von Leistungsstufen	9
Kosten	10
Stand der Projektvorbereitung / Stand der Planung	11
Organisation	11
Anlagen	11
Impressum	12

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) TP13 in Alt-Hamborn Bahnstraße / Harnackstraße, in 47166 Duisburg.

Alt-Hamborn ist seit Jahrzehnten ein bedeutender Ankunftsstadtteil der Stadt Duisburg und übernimmt eine zentrale Rolle im Bereich Zuwanderung und Integration. Infolge des wirtschaftlichen Strukturwandels, der Abwanderung deutschstämmiger Bevölkerungsteile sowie einer verstärkten Zuwanderung ist der Stadtteil mit erheblichen sozialen Herausforderungen konfrontiert.

Ein hoher Anteil der Kinder und Jugendlichen verfügt über einen Migrationshintergrund, vielfach bestehen sprachliche und bildungsbezogene Förderbedarfe. Gleichzeitig mangelt es an geeigneten sozialen Infrastrukturen als Anlaufstellen, Begegnungs- und Unterstützungsorte für junge Menschen.

Gegenstand des Vergabeverfahrens ist die Planung und Umsetzung eines Jugendzentrums (JZ) TP13 in Alt-Hamborn. Ziel ist die Förderung von Integration, Bildung, Begegnung und Lebenshilfe für Jugendliche im Stadtteil sowie die Stärkung des sozialen Zusammenhalts.

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 gesamte Planungsprozess begleiten

Räumliche Einordnung



Abbildung 1: Lageplan mit Umgebung

Verortung der Neubau des Jugendzentrums in Alt-Hamborn

Der Neubau des Jugendzentrums Alt-Hamborn soll in die Freifläche zwischen Bahnstraße und Harnackstraße am verlängerten Weg der Solinger Straße integriert werden. Das Gebäude mit Außenanlagen ist auf den Flurgrundstücken östlich des Weges „Solinger Straße“: 154, 142, 206, 47 & 174 die der Stadt Duisburg gehören, geplant.

Das Flurstück 174 ist als Industrie und Gewerbefläche (Gebäude und Freifläche Versorgungsanlage, Wasser) ausgewiesen. Die restlichen Flächen sind als Sport, Freizeit u. Erholungsfläche (Park) ausgewiesen.

Planungsrechtlich ist festzustellen, dass kein B-Plan für den Bereich vorliegt. Somit sind sämtliche Bebauungen für das Grundstück gemäß §34 Baugesetzbuch zu bewerten.

Es laufen Stromleitungen der Netze Duisburg durch das zu bebauende Gebiet (Siehe Anlage 5004, Seite 4). Es wurde der einzuhaltenden Schutzstreifen von 1 m vom Neubau zu der Stromleitung berücksichtigt (Abbildung 2).



Abbildung 2: Lageplan mit Grundriss

Der Planungsbereich umfasst neben den Freianlagen des Jugendzentrums auch Teilflächen der angrenzenden öffentlichen Grünanlage. Hierzu zählen der Weg „Solinger Straße“ sowie die in Abbildung 01 braun dargestellte Fläche der wassergebundenen Wegedecke von ca. 350 m². Nur die in Abbildung 01 **dunkelgrün** und **braun** dargestellten Flächen **sind Bestandteil** des Leistungsumfangs. Die übrigen Flächen der angrenzenden Grünanlage sind nicht Gegenstand der Planungsleistung.

Die Flächen sind im Rahmen der Freianlagenplanung gestalterisch und funktional aufzuwerten. Ergänzend sind neue Ausstattungselemente zu planen, insbesondere Fahrradabstellanlagen, Sitzgelegenheiten, Abfallbehälter und eine bedarfsgerechte Beleuchtung der Wege- und Aufenthaltsbereiche.

Der Weg "Solinger Straße" gliedert die Grünanlage in einen östlichen und einen westlichen Teilbereich und übernimmt eine maßgebliche Funktion für Erschließung und Orientierung. Grundlage der Planung ist eine ganzheitliche Betrachtung der Eingangssituation. Die Wegeführung ist funktional und gestalterisch zu optimieren. Die

Freianlagen des Jugendzentrums sind qualitativ in den bestehenden Parkraum einzubinden.

Aufgabenstellung und Leistungsbausteine

Gegenstand des Vergabeverfahrens / Aufgabenbeschreibung

Gegenstand dieses Vergabeverfahrens ist die konzeptionelle Planung, Realisierung und ggf. begleitende Umsetzung der **Freianlagen** im Umfeld einer modernen, barrierefreien und sozialpädagogisch nutzbaren Einrichtung der offenen Kinder- und Jugendarbeit.

Ziel ist die Entwicklung multifunktionaler und barrierefreier Außenräume mit hoher Aufenthaltsqualität, die zur Belebung des Umfeldes beitragen und attraktive Begegnungs- und Aufenthaltsbereiche für Kinder, Jugendliche sowie Nutzerinnen und Nutzer der Einrichtung schaffen.

Planungsaufgabe Freianlagen

An die Planung werden hohe Anforderungen hinsichtlich Funktionalität, Gestaltung, Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit, Barrierefreiheit und Dauerhaftigkeit gestellt. Ziel ist die Entwicklung einer qualitätvollen Freianlage mit hoher Aufenthaltsqualität, die als nachhaltiger, sicherer und niedragschwelliger Treffpunkt für junge Menschen im Alter von 6 bis 27 Jahren dient.

Der Planungsumfang umfasst die im Lageplan (Anlage, 5001-Seite 02) dargestellten Freianlagen mit einer Bruttofreifläche von **ca. 1.070 m²**. Er gliedert sich in zwei Teilflächen:

- Teilfläche 1, Freianlagen Jugendzentrum, **ca. 720 m²**. Im Lageplan **dunkelgrün** dargestellt und funktional dem Jugendzentrum zugeordnet. Die Fläche umfasst die Aufenthalts-, Spiel- und Vegetationsflächen, die Multifunktionsfläche, die Sandfläche, den Grillplatz, die Fläche für Urban Gardening, die Veranstaltungsfläche sowie die Zugänge Garten und Veranstaltung
- Teilfläche 2, öffentlicher Parkweg "Solinger Straße", **ca. 350 m²**. Im Lageplan **braun** dargestellt. Es handelt sich um die durchgehende öffentliche Wegeverbindung zwischen Bahnstraße und Harnackstraße einschließlich der Fahrradabstellanlage. Der bestehende Belag aus wassergebundener Wegedecke ist vollständig zurückzubauen und durch einen neuen Oberflächenbelag zu ersetzen.

- Der beigegefügte Lageplan in Anlage 5001, Seite 2 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:

- Entwicklung multifunktionaler und barrierefreier Außenräume für Jugendliche mit hoher Aufenthaltsqualität und vielfältigen Möglichkeiten für Aufenthalt, Begegnung und Bewegung,
- Gestaltung attraktiver und bedarfsgerechter Freiräume unter Berücksichtigung der Anforderungen der offenen Kinder- und Jugendarbeit sowie der Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens,
- Planung einer sicheren, **barrierefreien** und funktionalen Erschließung des Jugendzentrums sowie der angrenzenden Außenbereiche,
- Einbindung von Aufenthalts-, Grün- und Vegetationsflächen sowie ggf. erforderlicher Spiel-, Sport- und Urban-Gardening-Flächen in ein ganzheitliches Freiraumkonzept,
- Berücksichtigung von Klimaanpassung, Biodiversität, Nachhaltigkeit sowie einer robusten und pflegegerechten Gestaltung der Freianlagen.
- Im Planungsbereich befindet sich Baumbestand, der im Lageplan mit Kronentraufe dargestellt ist. Der Lageplan kennzeichnet gesondert die zu fällenden Bäume. Der zu erhaltende Baumbestand ist in Planung und Ausführung zu schützen.

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 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
- Minimierung von Eingriffen in die Grünfläche
- Vegetationstechnik im Landschaftsbau gemäß den einschlägigen DIN-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 und mit Fachplaner der technischen Ausrüstung und Objektplaner abzustimmen.

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 beigelegten – 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 TP13“ 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): 01.2027
- Stufe 2 (LP 5–6): Siehe Rahmenterminplan
- Stufe 3 (LP 7–8): 12.2028
- Stufe 4 (LP 9): optional

Die Zuschlagserteilung und der Abschluss des Vergabeverfahrens sind voraussichtlich im Zeitraum zwischen Ende Oktober und 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 13** 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. **1.700.765,12 € Netto** (2.023.910,49 € Brutto).

Aufschlüsselung der Baukosten:

• Kostengruppe 200	26.225,00 € netto
• Kostengruppe 300	832.402,48 € netto
• Kostengruppe 400	229.275,21 € netto
• Kostengruppe 500	360.761,59 € netto
Zwischensumme:	1.448.664,28 € netto
• Kostengruppe 600	----- € netto
• Kostengruppe 700	252.100,84 € netto
Gesamt	1.700.765,12 € netto

Die Maßnahme ist bis zum 31.12.2028 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 **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 **Anlage 5009** Erläuterungsbericht, die **Variante 02** 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.

Anlagen

- 1) 5001_TP13_Lageplan-Grundrisse, Ansichten-Neubau eines Jugendzentrums
- 2) 5002_TP13_Altlastentechnischer Untersuchungsbericht, Jugendzentrum
- 3) 5003_TP13_Baugrundgutachten, Jugendzentrum
- 4) 5004_TP13_Versorgungsleitungen
- 5) 5005_TP13_Kampfmittelbeseitigungsdienst Luftbildauswertung
- 6) 5006_TP13_Vermessungsplan_VORABZUG-PDF
- 7) 5007_TP13_CAD-Pflichtenheft
- 8) 5008_TP13_Rahmenterminplan
- 9) 5009_TP13_Erläuterungsbericht

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