
Projektbeschreibung

Bauvorhaben	Betriebshof Zebrapark 2
Gewerk/Leistung	Projektsteuerungsleistungen
Ausschreibungsart	VgV Liefer-/Dienstleistungen Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb
Vergabenummer	2026-0515

Inhaltsverzeichnis

1	PROJEKTDESCREIBUNG.....	4
1.1	Ausgangslage.....	4
1.2	Konzept	6
1.3	Bauliche Anlagen.....	7
2	GEWERKBESCHREIBUNG	8
2.1	Parkflächen.....	8
2.2	Verwaltung und Lager	8
2.3	Aussenanlagen + Entwässerung + E-Ladeinfrastruktur	9
2.4	Gefahrstoffcontainer	10
2.5	Trafo	10
3	Skizzen aus der Vorkonzeptstudie.....	11

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: <i>Im Zebropark</i>	4
Abbildung 2: <i>Grundstücksübersicht</i>	5
Abbildung 3: <i>Eine Übersicht der Baugewerke aus der Vorkonzeptstudie</i>	6
Abbildung 4: <i>Inhalt der baulichen Anlagen</i>	7
Abbildung 5: Skizze 1 – <i>Erdgeschoss</i>	11
Abbildung 6: Skizze 2 - <i>Obergeschoss</i>	12

1 PROJEKTBSCHREIBUNG

1.1 Ausgangslage

Im Zusammenhang mit den **Baumaßnahmen an der Berliner Brücke (A59) musste der Betriebsstandort Duisburg-Meiderich** der Wirtschaftsbetriebe Duisburg AöR (WBD) innerhalb eines kurzen Zeitraums weitgehend **aufgegeben werden**.

Die betroffenen Betriebsfunktionen wurden aufgrund der kurzfristig erforderlichen Standortaufgabe zunächst in temporären Einrichtungen untergebracht, welche im Hinblick auf die hieraus entstandenen betrieblichen und organisatorischen Anforderungen keine langfristig tragfähige Lösung darstellen.

Vor dem Hintergrund der langfristigen Sicherung zentraler kommunaler Betriebsfunktionen wird die **dauerhafte Zusammenführung unterschiedlicher Betriebsbereiche der Wirtschaftsbetriebe Duisburg AöR (WBD) an einem neuen Standort angestrebt**.

Hierfür wird das Grundstück

Im Zebropark 2, 47167 Duisburg-Röttgersbach

betrachtet

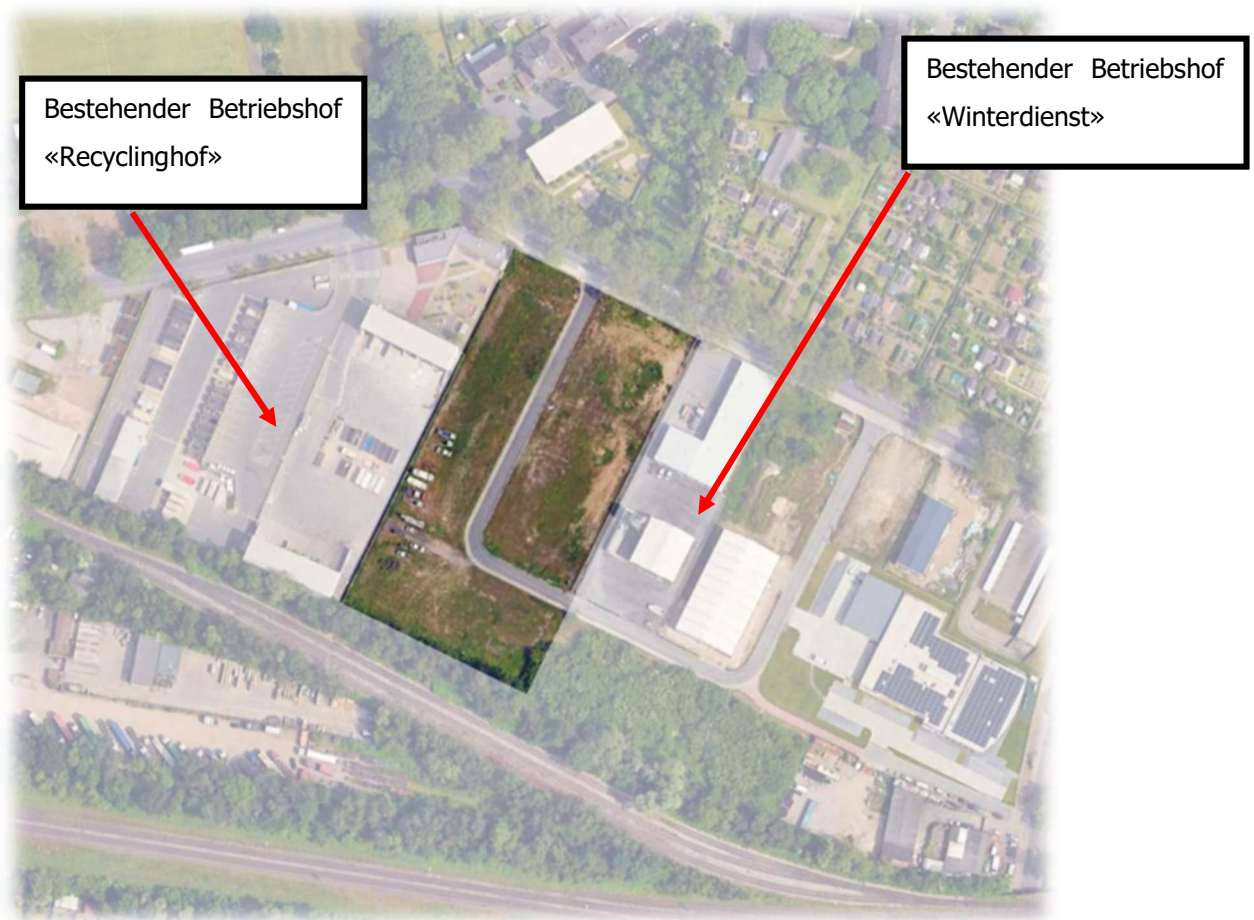


Abbildung 1: *Im Zebropark*

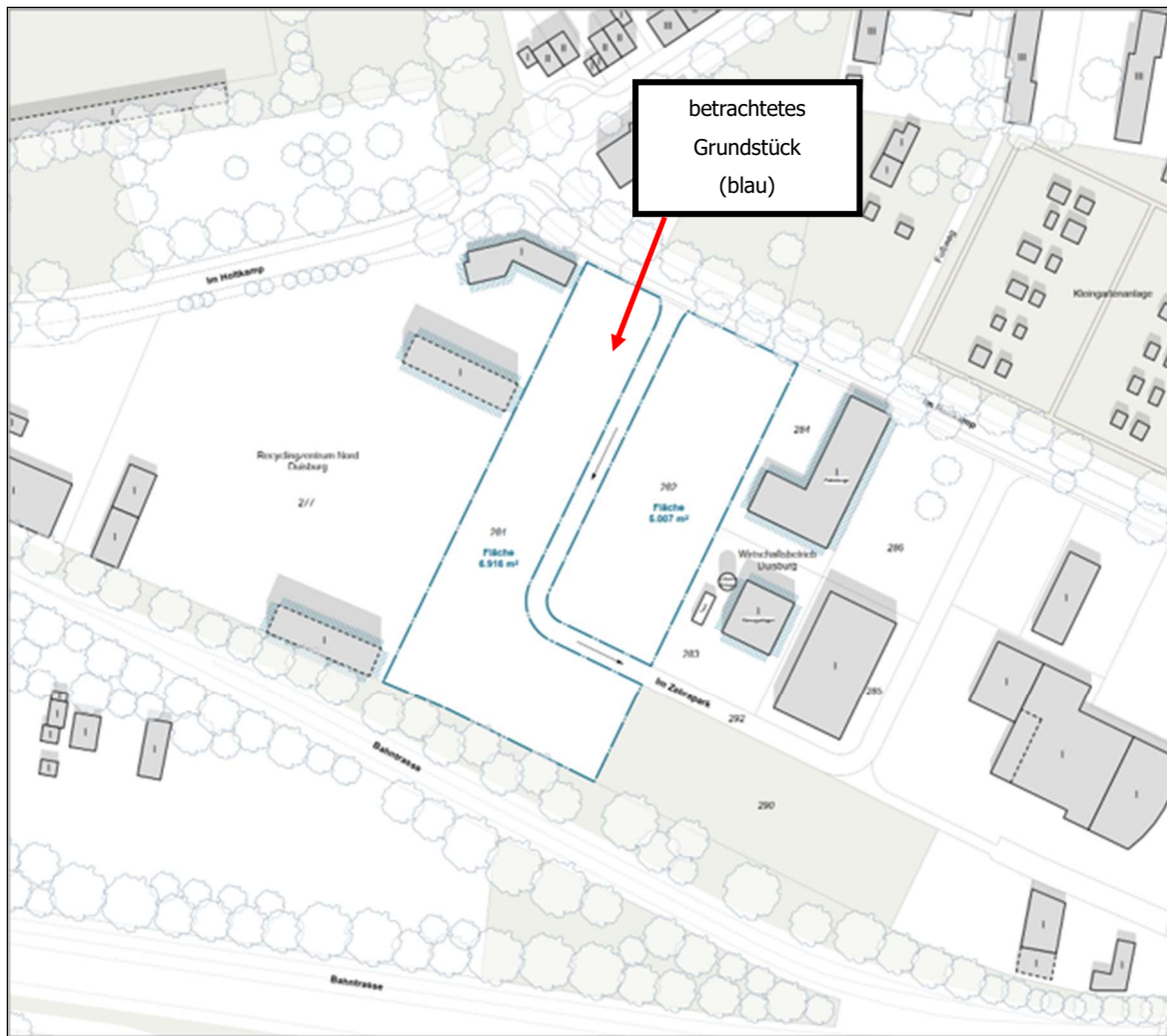


Abbildung 2: Grundstücksübersicht

Das betrachtete Grundstück besteht aus den Flurstücken 281 und 282. Die Erschließung erfolgt über die auf dem Flurstück 292 gelegene **Privatstraße** „Im Zebapark“, welche anteilig den WBD-AÖR gehört. Derzeit wird veranlasst, die Flurstücke 277, 281 sowie die Flurstücke 282, 283, 284 zu verschmelzen.

Die umliegenden Flurstücke werden bereits heute überwiegend gewerblich genutzt. Der Betrachtungsbereich wird zudem bereits heute durch unmittelbar benachbarte Nutzungen der Wirtschaftsbetriebe Duisburg AÖR (WBD) geprägt.

Für das Grundstück besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Nach Aufhebung des bislang festgesetzten Sondergebiets erfolgt die planungsrechtliche **Beurteilung des Standorts nach § 34 BauGB**

i. V. m. § 8 BauNVO.*

In der Begründung zur Teilaufhebung Nr. 1276 wird ausgeführt, dass „[...] die Eigenart der näheren Umgebung [...] einem Gewerbegebiet [...] entspricht und sich **Vorhaben hinsichtlich ihrer Nutzung in die bestehende gewerbliche Umgebung einfügen müssen.**“

1.2 Konzept

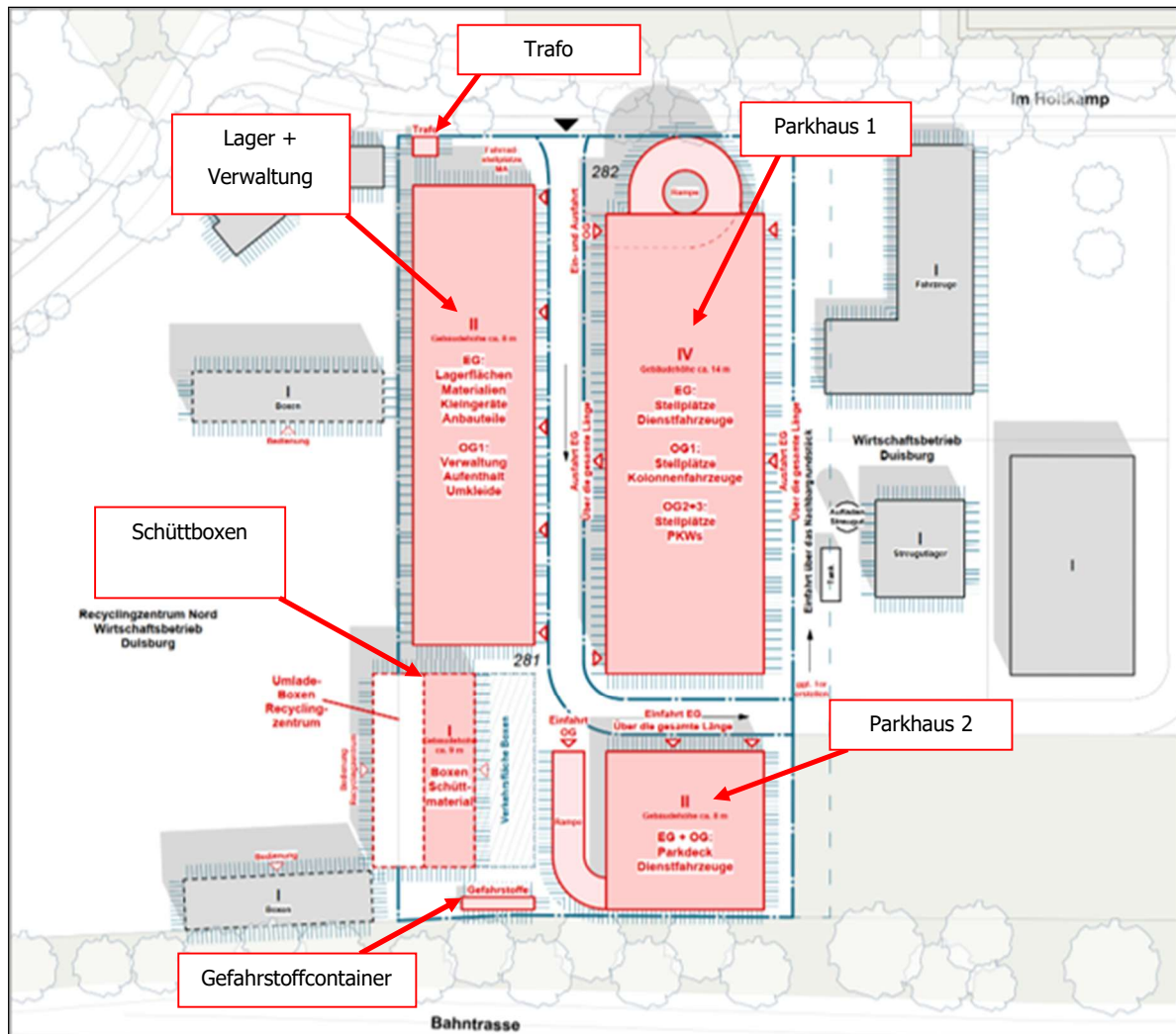


Abbildung 3: Eine Übersicht der Baugewerke aus der Vorkonzeptstudie.

Im Rahmen der Standortzusammenführung sollen **unterschiedliche Betriebsfunktionen** der Wirtschaftsbetriebe Duisburg AöR (WBD) **an einem Standort gebündelt werden**.

Hierzu zählen insbesondere **Verwaltungs- und Sozialbereiche** und **Lagerflächen** sowie umfangreiche **Abstellflächen für Betriebs- und Dienstfahrzeuge**.

Die bestehende **Privatstraße „Im Zebrapark“** teilt das Grundstück hierbei in funktional eigenständige Teilbereiche und stellt eine wesentliche Rahmenbedingung für die betriebliche Organisation dar, diese Trennung muss zunächst bestehen bleiben.

Die hieraus resultierenden Erschließungs- und Verortungsanforderungen führen zu **komplexen Grundrissituationen** und schränken eine vollständig ebenerdige Organisation der Betriebsfunktionen erheblich ein.

Zur funktionalen Zusammenführung der unterschiedlichen Nutzungen **müssen Teilbereiche daher mehrgeschossig organisiert werden**.

1.3 Bauliche Anlagen

Derzeit ist der Neubau des Betriebshofes wie folgt geplant:

Das derzeit unbebaute Grundstück soll mit den folgenden Baukörpern bebaut werden:

- Parkhaus 1+2 (ggf. können die Baukörper zusammengeführt/verbunden werden)
 - ➔ Parkflächen für Dienstfahrzeuge, Kolonnenfahrzeuge und PKWs der Mitarbeitenden
- Lager + Verwaltung
 - ➔ Lagerflächen für Materialien, Anbaugeräte, Arbeitsgeräte
 - ➔ Büro- und Sozialräume für Verwaltung, Aufenthalt und Umkleiden
- Schüttboxen
 - ➔ Schüttboxen als Materiallager
- Gefahrstoffcontainer
- Trafo
- Außenanlagen und E-Ladeinfrastruktur

Gesamtheitlich soll energetisch ein Standard nach KfW-40 erreicht werden. PV-Anlagen und/oder Gründächer sollen in der Planung mitberücksichtigt werden.

(Bei der Außenanlagenplanung ist zu beachten, dass die Grundstücksentwässerung ggf. eine tiefergehende Planung benötigen wird aufgrund der komplexen Entwässerungssituation)

Anforderungen Neubau

Stellplätze Fahrrad

Fahrradstellplätze nicht vorhanden.
Es sollen 50 Stellplätze gem. Raumprogramm erstellt werden (ca. 20% der Mitarbeitende).

Anforderungen Stellplätze

Stellplätze Privat-PKWs	270 St.
Stellplätze Dienstfahrzeuge	insg. 234 St.
- Kehrmaschine , groß	8 St.
- Kehrmaschine , klein	12 St.
- Kehrmaschine , maxi	7 St.
- Kipper, klein	19 St.
- Kolonnenfahrzeuge	78 St.
- Laubsauger	5 St.
- LKW, < 7,5t	9 St.
- LKW, > 7,5t	3 St.
- LKW, Speergut	1 St.
- Papierkorbwagen	4 St.
- Kontrollfahrzeuge	9 St.
- Radlader	12 St.
- Schlepper, bis 200 PS	3 St.
- Schlepper, bis 50 PS	5 St.
- Schlepper, bis 80 PS	3 St.
- Selbstlader	4 St.
- Abroller	10 St.
- Aufsitzmäher	15 St.
- Busse	6 St.
- Dienstfahrrad	2 St.
- Großflächenmäher	7 St.
- Hubsteiger	3 St.
- Minibagger	6 St.
- Minikipper	3 St.

*Anhänger : Verteilt in der Stellplatzhalle
in der Nähe von den
dazugehörigen Fahrzeugen

Beschäftigte

Beschäftigte insgesamt	255 P / 270 inkl. Wachstumpuffer
Gewerbliche Mitarbeiter	240 P / 245 P inkl. Wachstumpuffer
Verwaltung Mitarbeiter	15 P / 25 P inkl. Wachstumpuffer
männliche MA gem. Raumprogramm	ca. 240P / 245 P inkl. Wachstumpuffer
weiblich MA gem. Raumprogramm	ca. 18P / 25 P inkl. Wachstumpuffer

Anforderungen Neubau Sanitärräume (Umkleide)

Anzahl Sanitärelemente gem. ASR A4.1 Sanitärräume
Höhe gleichzeitige Nutzung - Kategorie B "stark schmutzenden Tätigkeiten"

Männlich	
WC / Urinale	19+1
Waschbecken	29
Duschen	17

Weiblich	
WC	4
Waschbecken	3
Duschen	2

Weitere Sanitär / Umkleideräume gem. Raumprogramm 13.12.2025:

Barrierefreies WC / Umkleide	
WC	1
Waschbecken	1
Duschen	1

Diverse (gem. Raumprogramm)	
WC	2
Waschbecken	2
Duschen	1

Abbildung 4: *Inhalt der baulichen Anlagen*

2 GEWERKBESCHREIBUNG

2.1 Parkflächen

Im Rahmen des Neubaus des Betriebshofes Zebrapark 2 sind ausreichend dimensionierte Park- und Abstellflächen für Mitarbeitende, Besucher sowie den Fuhrpark der Wirtschaftsbetriebe Duisburg AöR zu planen und herzustellen. Die Flächen sind unter Berücksichtigung der betrieblichen Abläufe funktional anzuordnen und in das Gesamtkonzept des Betriebshofes zu integrieren.

Für den ruhenden Verkehr der Beschäftigten und Besucher ist eine bedarfsgerechte Anzahl an Stellplätzen vorzusehen. Darüber hinaus sind Abstellflächen für Dienstfahrzeuge unterschiedlicher Größen sowie Rangier-, Bewegungs- und Warteflächen für den täglichen Betriebsablauf zu berücksichtigen.

2.2 Verwaltung und Lager

Im Rahmen des Neubaus des Betriebshofes Zebrapark 2 ist ein zentrales Verwaltungsgebäude mit zugehörigen Lagerbereichen zu errichten. Das Gebäude dient der Zusammenführung bisher auf mehrere Standorte verteilter Verwaltungs- und Betriebsfunktionen der Wirtschaftsbetriebe Duisburg AöR und bildet den organisatorischen Mittelpunkt des neuen Betriebshofes.

Im Verwaltungsbereich sind die für den Betrieb erforderlichen Büro- und Besprechungsräume sowie Aufenthalts-, Sozial- und Sanitärräume für die kaufmännischen und gewerblichen Mitarbeitenden unterzubringen. Darüber hinaus sind Flächen für die Betriebsleitung, Disposition, Verwaltung und Besprechungen vorzusehen. Die räumliche Organisation soll kurze Kommunikations- und Entscheidungswege sowie eine effiziente Zusammenarbeit der unterschiedlichen Organisationseinheiten ermöglichen.

Ergänzend sind Lagerbereiche vorzusehen, welche der zentralen Bevorratung und Ausgabe von Materialien, Ersatzteilen, Werkzeugen, Betriebsmitteln, Geräte und sonstigen für den Betriebshof erforderlichen Gegenständen dienen. Die Lagerflächen sind entsprechend den betrieblichen Anforderungen funktional zu gliedern und so anzuordnen, dass eine wirtschaftliche Warenannahme, Lagerung und Materialausgabe gewährleistet ist.

Zwischen den Verwaltungs-, Lager- und Werkstattbereichen sind funktionale Betriebsabläufe mit möglichst kurzen Transport- und Kommunikationswegen sicherzustellen. Dabei sind die Anforderungen der unterschiedlichen Nutzergruppen sowie die innerbetrieblichen Material- und Personenströme zu berücksichtigen.

Das Gebäude ist so zu konzipieren, dass eine langfristig wirtschaftliche Nutzung sowie eine bedarfsgerechte Anpassung an zukünftige organisatorische Entwicklungen möglich bleiben. Die Planung soll eine flexible Nutzung der Flächen ermöglichen und Reserven für spätere betriebliche Veränderungen berücksichtigen.

2.3 Aussenanlagen + Entwässerung + E-Ladeinfrastruktur

Im Rahmen des Neubaus des Betriebshofes Zebrapark 2 sind sämtliche Außenanlagen einschließlich der Verkehrs- und Bewegungsflächen, der Grundstückerschließung, der Entwässerungsanlagen sowie der E-Ladeinfrastruktur zu planen und herzustellen. Die Außenanlagen sind so zu gestalten, dass sie einen sicheren, wirtschaftlichen und reibungslosen Betriebsablauf gewährleisten und die unterschiedlichen Nutzungsanforderungen des Betriebshofes dauerhaft erfüllen.

Hierzu zählen insbesondere die Herstellung der Fahr-, Rangier- und Bewegungsflächen für den Betriebsverkehr, die Anbindung der einzelnen Gebäude und Funktionsbereiche, die Einfriedung des Betriebsgeländes sowie die erforderlichen Zugangs- und Zufahrtseinrichtungen. Die Verkehrsführung ist unter Berücksichtigung der verschiedenen Nutzergruppen sowie der betrieblichen Abläufe funktional zu organisieren.

Für die Entwässerung des Betriebsgeländes ist ein ganzheitliches Konzept zu entwickeln, welches die anfallenden Niederschlags- und Oberflächenwässer unter Berücksichtigung der geltenden wasserrechtlichen Anforderungen ableitet, zurückhält oder versickert. Die Entwässerungsanlagen sind mit den Verkehrs- und Freianlagen sowie den übrigen technischen Anlagen des Betriebshofes abzustimmen und auf die zukünftigen betrieblichen Anforderungen auszulegen.

Darüber hinaus ist eine bedarfsgerechte Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge inkl. Schnellladestationen für elektrisch betriebene LKW vorzusehen. Hierbei sind sowohl die Anforderungen des kommunalen Fuhrparks als auch eine schrittweise Erweiterung der Elektromobilität zu berücksichtigen. Die Ladeeinrichtungen sind so anzuordnen, dass sie den Betriebsablauf möglichst wenig beeinträchtigen und eine wirtschaftliche Nutzung der Stell- und Abstellflächen ermöglichen. Gleichzeitig sind ausreichende Leistungsreserven sowie die Voraussetzungen für einen zukünftigen Ausbau der Ladeinfrastruktur vorzusehen. Eine Konkretisierung des genauen Bedarfs erfolgt im weiteren Projektverlauf.

Ergänzend sind sämtliche für den Betrieb erforderlichen Ausstattungsgegenstände der Außenanlagen, wie Beleuchtung, Beschilderung, Markierungen, Fahrradabstellanlagen, Poller, Anfahrerschutz sowie erforderliche Grün- und Freianlagen, in die Planung einzubeziehen. Ziel ist die Schaffung eines funktionalen, sicheren und zukunftsfähigen Betriebsgeländes, das den Anforderungen eines modernen kommunalen Betriebshofes in vollem Umfang gerecht wird.

2.4 Gefahrstoffcontainer

Im Rahmen des Neubaus des Betriebshofes Zebrapark 2 sind Gefahrstoffcontainer zur ordnungsgemäßen Lagerung umwelt- und wassergefährdender Stoffe vorzusehen. Die Gefahrstoffcontainer dienen der sicheren Aufbewahrung und Umfüllung von Betriebsstoffen und sonstigen Gefahrstoffen, welche für den Betrieb und die Unterhaltung des Fuhrparks sowie der technischen Einrichtungen benötigt werden.

Im Gefahrstoffcontainer sind die für den Betrieb erforderlichen Stoffe, wie beispielsweise Kraft- und Schmierstoffe, Öle, Fette, Reinigungs- und Pflegemittel, Farben, Lacke sowie weitere Gefahrstoffe entsprechend den betrieblichen Anforderungen zu lagern. Die Lagerung hat so zu erfolgen, dass eine sichere, übersichtliche und wirtschaftliche Bevorratung sowie eine einfache Entnahme der Stoffe gewährleistet werden.

2.5 Trafo

Im Rahmen des Neubaus des Betriebshofes Zebrapark 2 ist eine Trafostation zur Sicherstellung der elektrischen Energieversorgung des Gesamtstandortes vorzusehen. Die Trafostation dient der Versorgung sämtlicher Gebäude, technischen Anlagen und betrieblichen Einrichtungen sowie der zukünftigen E-Ladeinfrastruktur.

Die elektrische Versorgung ist so auszulegen, dass der Betrieb aller vorgesehenen Nutzungen dauerhaft und zuverlässig gewährleistet wird. Hierzu zählen insbesondere die Verwaltungs- und Sozialbereiche, Werkstätten, Lagerflächen, Außenanlagen, Beleuchtung, technische Anlagen sowie die Ladeeinrichtungen für den kommunalen Fuhrpark.

Die Trafostation ist innerhalb des Betriebsgeländes so anzuordnen, dass eine wirtschaftliche Erschließung der elektrischen Infrastruktur sowie eine gute Zugänglichkeit für den Netzbetreiber und Wartungsarbeiten gewährleistet sind. Gleichzeitig sind die Anforderungen an Betriebssicherheit, Versorgungssicherheit und zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten zu berücksichtigen.

Bei der Dimensionierung der elektrischen Versorgung ist neben dem aktuellen Leistungsbedarf auch eine ausreichende Reserve für zukünftige Entwicklungen vorzusehen. Insbesondere ist die fortschreitende Elektrifizierung des Fuhrparks, ein möglicher Ausbau der Ladeinfrastruktur sowie weitere technische Erweiterungen des Betriebshofes zu berücksichtigen.

3 Skizzen aus der Vorkonzeptstudie

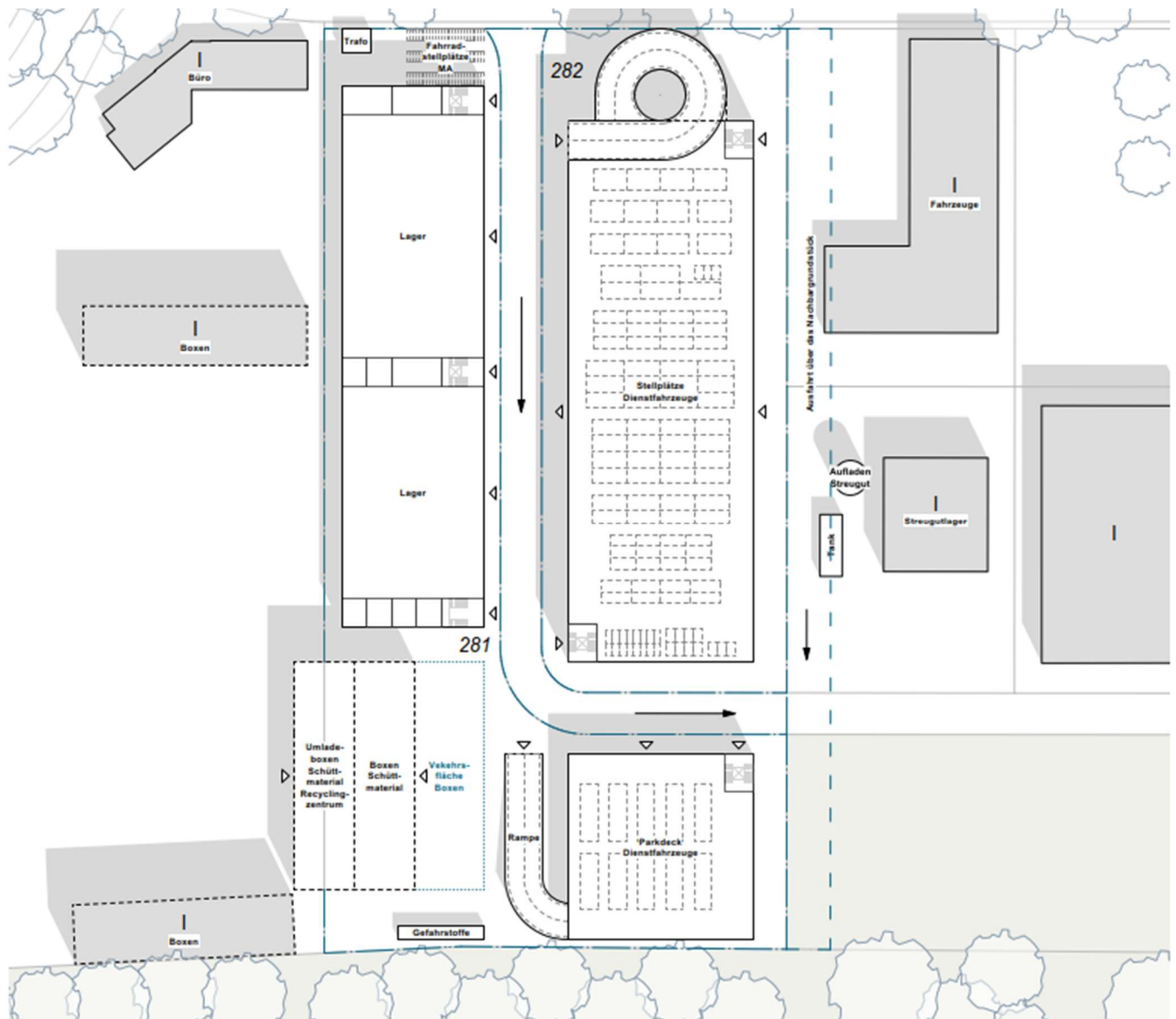


Abbildung 5: Skizze 1 – Erdgeschoss

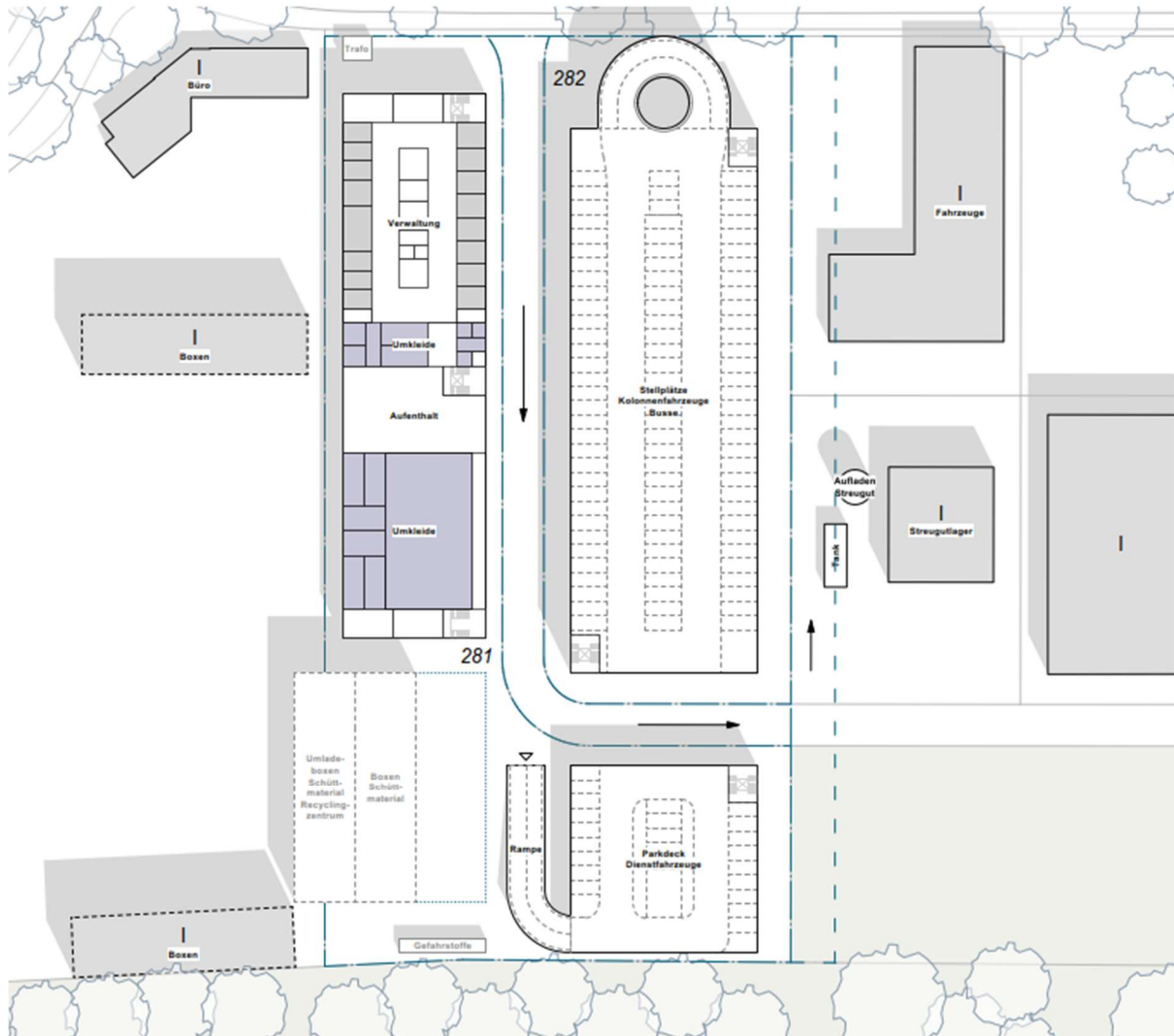


Abbildung 6: Skizze 2 - Obergeschoss