



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

Technische Ausrüstung

Stand: Juni 2026

Inhalt

Vorbemerkung	3
Vergabeverfahren	3
Räumliche Einordnung	4
Verortung der Neubau des Jugendzentrums in Alt-Hamborn	4
Raumplanung	5
Grundrisse	6
Ansichten und Schnitte	7
Aufgabenstellung und Leistungsbausteine	8
Gegenstand des Vergabeverfahrens / Aufgabenbeschreibung.....	8
Projektumfang	8
Baukonstruktion	9
Raumprogramm und Innenausbau	9
Qualitäts- und Ausführungsanforderungen	10
Leistungsbild / Leistungsumfang	10
Besondere Leistungen	13
§ 55 ff. Abs 1 Honorarzonen	13
Termine.....	13
Leistungsumfang Beauftragung von Leistungsstufen	14
Kosten.....	15
Stand der Projektvorbereitung / Stand der Planung	15
Organisation	16
Anlagen.....	17
Impressum	18

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 – insbesondere aus Südosteuropa – 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 gesamten Planungsprozess begleiten

Räumliche Einordnung



Abbildung 1: Luftbild mit Umgebung

Verortung der Neubau des Jugendzentrums in Alt-Hamborn

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

Das Flurstück 174 wurde von Gelsenwasser erworben und 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 bebauendes Gebiet. Es wurde der einzuhaltenden Schutzstreifen von 1 m vom Neubau zu der Stromleitung berücksichtigt.



Abbildung 2: Lageplan mit Grundriss

Raumplanung

Das Projektgebiet liegt innerhalb einer öffentlichen Grünanlage zwischen Bahnstraße und Harnackstraße und ist über den Fußweg „Solinger Straße“ erschlossen. Die umgebende Bebauung ist geprägt durch eine überwiegend 1- bis 2-geschossige Wohnbebauung sowie gewerblich-industrielle Nutzungen mit ortstypischer Klinkerfassade im östlichen Bereich. Die Grünanlage verfügt über einen prägenden, wertvollen Baumbestand; der Schutz und weitgehende Erhalt der vorhandenen Vegetation ist ein zentrales Planungskriterium.

Der Weg „Solinger Straße“ strukturiert den Park in einen östlichen und westlichen Teilbereich und übernimmt eine wesentliche Rolle für Erschließung und Orientierung. Grundlage der Planung ist eine ganzheitliche Betrachtung des gesamten Parkraums zur Optimierung von Gebäudelage, Ausrichtung und Einbindung in den städtebaulichen und landschaftlichen Kontext.

Der Hauptzugang erfolgt über einen kleinen quartiersbezogenen Platz am Weg „Solinger Straße“, der ein sicheres Ankommen und eine klare Adressbildung ermöglicht.

Die kompakte, zweigeschossige Bauweise dient der Minimierung der Versiegelung und der Sicherung großzügiger, nutzbarer Freiflächen. Die bauliche Setzung soll eine städtebaulich klare Präsenz insbesondere zur Parkseite hin erzeugen und sich zugleich maßstäblich in den umgebenden Stadtraum einfügen. Nachhaltigkeitsaspekte wie ein reduzierter Flächenverbrauch, ressourcenschonende Materialien sowie die Option eines Gründachs und Regenwassermanagements bilden den konzeptionellen Rahmen.

Grundrisse

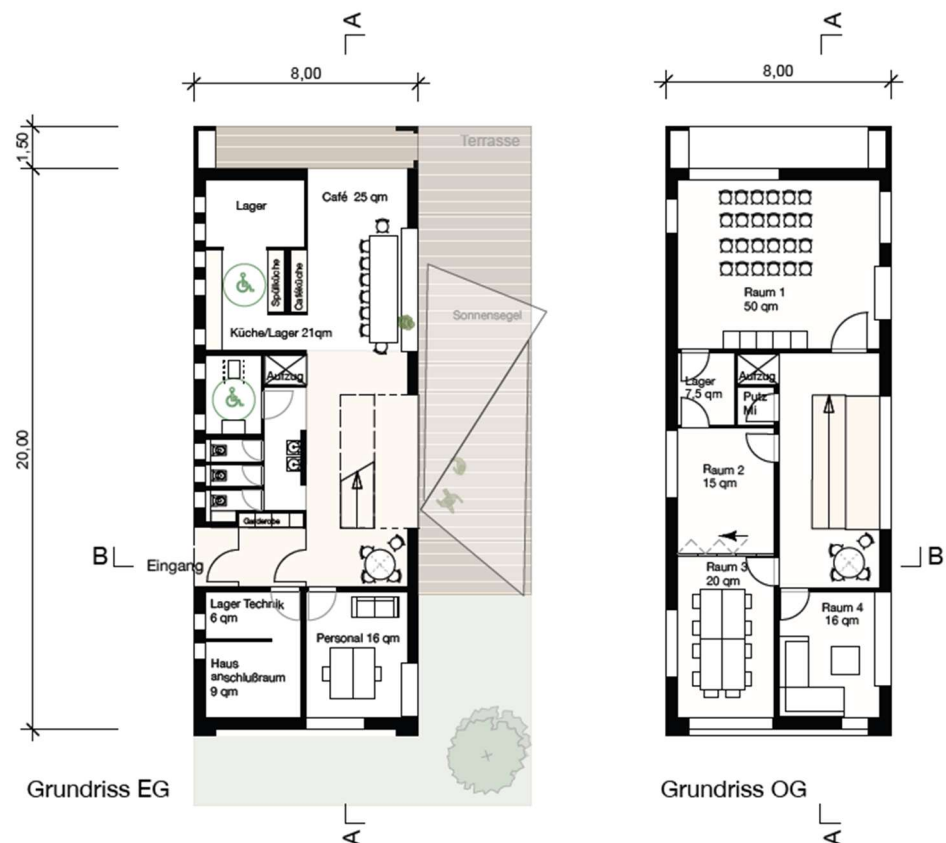


Abbildung 3: Erdgeschoss & Obergeschoss

Ansichten und Schnitte



Abbildung 4: 3D Ansicht Südost_ Nordost



Abbildung 5: Ansicht Südwest-Nordwest

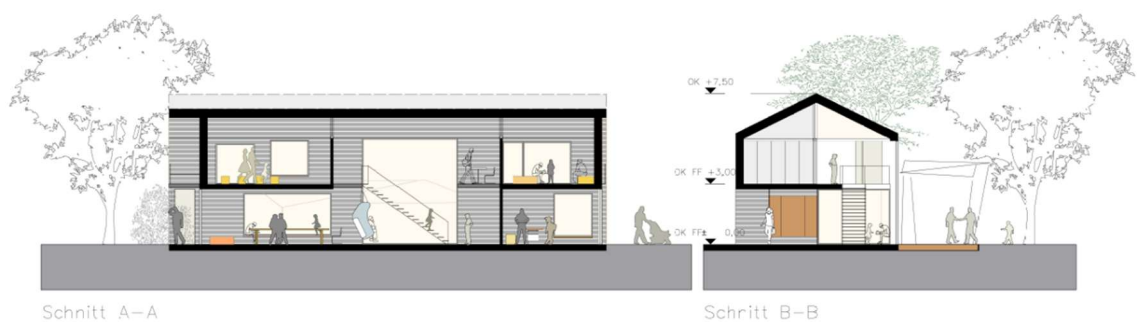


Abbildung 7: Schnitt A-A_ Schnitt B-B

Aufgabenstellung und Leistungsbausteine

Gegenstand des Vergabeverfahrens / Aufgabenbeschreibung

Gegenstand des Vergabeverfahrens ist die Planung und Umsetzung eines bedarfsgerechten Neubaus eines Jugendzentrums im Stadtteil Alt-Hamborn. Das Vorhaben dient der Schaffung einer modernen, barrierefreien und sozialpädagogisch nutzbaren Einrichtung der offenen Kinder- und Jugendarbeit.

Das Gebäude ist als zweigeschossiger mit ökologischem Schwerpunkt geplant und umfasst Café- und Aufenthaltsbereiche, mehrere multifunktionale Gruppenräume, Verwaltung- und Technikräume sowie einen barrierefreien Zugang zu allen Nutzungsbereichen. Ergänzend wird eine umfangreiche Außenanlage mit Spiel-, Sport-, Urban-Gardening- und Aufenthaltsflächen hergestellt.

Die Planung folgt den Ergebnissen eines Beteiligungsverfahrens mit über 500 Kindern und Jugendlichen sowie den Abstimmungen mit den beteiligten städtischen Fachbereichen. Ziel des Vorhabens ist die Schaffung eines nachhaltigen, sicheren und niedragschwelligen Treffpunkts mit hoher Aufenthaltsqualität für junge Menschen im Alter von 6 bis 27 Jahren.

Die Fertigstellung des Jugendzentrums muss aufgrund der Fördervorgaben bis Ende Dezember 2028 erfolgen.

Im Rahmen dieser Ausschreibung werden die hierfür erforderlichen Planungsleistungen vergeben. Alle Leistungen sind gemäß den technischen Regelwerken, den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie den Anforderungen an Nachhaltigkeit und Barrierefreiheit zu erbringen.

Projektumfang

Das Projekt umfasst sämtliche Leistungen für die Errichtung eines **schlüsselfertigen Neubaus** einschließlich Abstimmung mit den Objekt- und Fachplanern (z. B. Außenanlagen, Mediienschließung sowie technischer Anlagen, etc.).

Baukonstruktion

- Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes aus ressourcenschonenden Baumaterialien
- Pfosten-Riegel-Konstruktionen im Bereich der Glasflächen
- Dachkonstruktion, begrünt und mit Photovoltaik-Anlage
- Einsatz ökologischer Dämmstoffe
- Fundamentierung über Streifenfundamente mit Stahlbetonbodenplatte
- Es ist eine nachhaltige Energieversorgung mit Maßnahmen zur Stärkung des Mikroklimas sicherzustellen.
- Eine niederschwellige natürliche Gebäudekühlung leistet einen Beitrag zur Förderung des klimagerechten Bauens auf kommunaler Ebene.

Raumprogramm und Innenausbau

Der Neubau umfasst u.a.:

Erdgeschoss:

- Eingang und Windfang
- Garderoben- und Aufenthaltszone
- Café mit dazugehöriger Küche
- Sanitärräume inkl. Barrierefreiem Aufzug und WC mit Notrufanlage
- Personal- und Technikräume
- Großzügiger Loungebereich mit Verbindung zur Außenanlage

Obergeschoss:

- Vier multifunktionale Gruppen- und Bildungsräume (15–50 m²), teilweise kombinierbar über mobile Trennwände
- Flurbereiche, Galerie, Lagerflächen
- Barrierefreie Erschließung über Aufzug

Innenausbau:

- Aus ressourcenschonenden Baumaterialien
- Bodenbeläge je Raumfunktion (Parkett, Fliesen, Linoleum)
- LED-Beleuchtung gemäß DIN EN 12464
- Türen, Fenster und Ausstattung nach gültigen technischen Regelwerken sowie Barrierefreiheitsanforderungen

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

1. Allgemeines

Gegenstand der Leistung ist die Fachplanung der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA) für das im Rahmen eines städtebaulichen Förderprogramms umzusetzende Bauvorhaben.

Die Leistungen umfassen sämtliche Anlagengruppen (ALG) gemäß **§ 53 Abs. 2 HOAI** in den jeweils beauftragten Leistungsphasen. Ausgenommen hiervon ist Anlagengruppe 7 (KG 470).

2. Leistungsumfang

Der Auftragnehmer erbringt die Fachplanungsleistungen der Technischen Gebäudeausrüstung entsprechend den auf den Honorarblättern angegebenen Grundleistungsbildern der HOAI, einschließlich ggfs. notwendiger und beauftragten besonderen Leistungen.

Die Leistungen erstrecken sich insbesondere auf folgende Anlagengruppen gemäß § 53 Abs. 2 HOAI:

1. ALG 1 – Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen
2. ALG 2 – Wärmeversorgungsanlagen
3. ALG 3 – Lufttechnische Anlagen
4. ALG 4 – Starkstromanlagen
5. ALG 5 – Fernmelde- und informationstechnische Anlagen

6. ALG 6 – Förderanlagen

7. ALG 8 – Gebäudeautomation

Die Planung hat unter Beachtung der technischen Anforderungen und Regelwerke wie z. B. der TVB/TGA sowie der zutreffenden DIN-Normen zu erfolgen.

Darüber hinaus sind die einschlägigen Technischen Standards der Wirtschaftsbetriebe Duisburg zu beachten. Diese werden vor Planungsbeginn zur Verfügung gestellt.

3. Übergreifende Gesamtvergabe und Koordination

Der Auftragnehmer übernimmt die **übergreifende Abstimmung** aller Anlagengruppen sowie die integrale Planung unter Berücksichtigung aller Systemabhängigkeiten.

Übergreifende Koordinationsleistungen sind gesondert auszuweisen und dürfen nicht mit ALG-bezogenen Leistungen vermischt werden.

4. Pflicht zur getrennten Abrechnung nach Anlagengruppen

Es ist eine trennscharfe Abrechnung nach **Anlagengruppe** und **Leistungsphase** zwingend erforderlich.

Der Auftragnehmer hat sämtliche Leistungen eindeutig der jeweiligen Anlagengruppe zuzuordnen. Eine pauschale oder vermischte Abrechnung über mehrere Anlagengruppen ist nicht zulässig.

5. Pflicht zur getrennten Darstellung der Leistungsphasen (LPH 1–9)

Alle Leistungen sind gemäß der HOAI den jeweiligen Leistungsphasen zuzuordnen. Für jede Anlagengruppe sind die Leistungsphasen gesondert auszuweisen, einschließlich:

- Leistungsinhalt,
- Leistungsstand,
- anteilige Vergütung,
- Nachweise und Dokumente.

Eine Teilabrechnung ohne diese Aufschlüsselung wird nicht anerkannt.

6. Prüfbarkeit und Nachvollziehbarkeit der Teilleistungen

Der Auftragnehmer hat sicherzustellen, dass alle erbrachten Leistungen in Form, Struktur und Inhalt so dokumentiert werden, dass für jede Anlagengruppe und jede Leistungsphase eine **vollständige fachtechnische und rechnerische Prüfung** möglich ist.

Leistungen, die nicht eindeutig zuordenbar oder nicht prüffähig dargestellt sind, gelten als nicht erbracht und werden nicht vergütet.

7. Recht zur Kürzung einzelner Leistungen

Der Auftraggeber behält sich vor, **Teilleistungen einzelner Anlagengruppen oder Leistungsphasen zu kürzen oder auszuschließen**, sofern diese

- nicht vollständig,
- nicht vertragsgerecht,
- oder nicht prüfbar

erbracht wurden.

8. Getrennte Kostenberechnung und Fortschreibung

Im Rahmen der Leistungsphasen 2–3, 6–7 sind sämtliche Kostenermittlungen – Kostenschätzung, Kostenberechnung, Kostenkontrolle, Kostenfortschreibung – **für jede Anlagengruppe separat** zu erstellen.

Diese Pflicht entspricht den technischen und strukturellen Anforderungen der Fachplanung der Technischen Ausrüstung.

9. Getrennte Dokumentation und Unterlagen

Alle Planungsunterlagen, Berechnungen, Protokolle, Änderungsstände sowie sonstige Dokumente sind eindeutig einer Anlagengruppe zuzuordnen und getrennt einzureichen.

Eine Vermischung oder Zusammenfassung über mehrere Anlagengruppen hinweg ist ausgeschlossen

Besondere Leistungen

Neben den Grundleistungen nach § 55 HOAI können folgende **besondere Leistungen** erforderlich werden und sind – soweit im Verfahren vereinbart – durch den/die Auftragnehmer/in zu erbringen.

Weiterführende Erläuterungen zu den besonderen Leistungen werden in der Anlage 2005 ausgeführt.

Bitte bepreisen Sie die besonderen Leistungen im Honorarblatt bei der zusammengefassten Leistung TA.

1. Mitwirkung bei Nachhaltigkeitskonzepten und deren Förderregularien
2. Sonderleistung: Planung von Ladeinfrastruktur und PV-Anbindung
3. Vertiefung Kostenermittlung: Aufstellen und etwaige Fortschreibung einer vertieften Kostenberechnung (nach DIN 276-2018 und ausführungsorientiert) (LPH 3)
4. Digitale Planabwicklung gemäß vertraglichen Vorgaben, einschließlich der Bereitstellung eines digitalen Modells zur Datenausgabe im IFC-Format sowie Übergabe der Planunterlagen in den geforderten Dateiformaten. (siehe CAD-Pflichtenheft)
5. Mitwirken bei der Erstellung fördermittelrelevanter Unterlagen

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 Technische Ausrüstung TP13“ Bezug genommen.

§ 55 ff. Abs 1 Honorarzonen

Aufgrund der mittleren Komplexität wird das Objekt der Honorarzone II der Technischen Ausrüstung nach § 55 Abs. 2 HOAI zugeordnet.

Termine

- Stufe 1 (LP 1–4): 12.2026
- Stufe 2 (LP 5–6): 11.2027

- Stufe 3 (LP 7–8): 12.2028
- Stufe 4 (LP 9): optional

Leistungsumfang Beauftragung von Leistungsstufen

Die Beauftragung umfasst die vollständigen Grundleistungen der Technischen Ausrüstung gemäß Anlage 15 zu § 55 HOAI, 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 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.

Stand der Projektvorbereitung / Stand der Planung

Gegenstand des EU-weiten offenen Verfahren ist die freiberufliche Leistung Technische Ausrüstung. Die Leistungsbilder Freianlagen und Objektplanung Gebäude und Innenräume 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.

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

Impressum

im Auftrag von:

Wirtschaftsbetriebe Duisburg – AöR
Schifferstr. 196
47059 Duisburg

bearbeitet von:

NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH
Revierstraße 3
47049 Dortmund

Dortmund, Juni 2026