



Das Familienzentrum und KiTa Julius-Birck-Straße- Duisburg

Leistungsbeschreibung

Neubau eines Familienzentrums (TP4) an der
Julius-Birck-Straße 27 in 47169 Duisburg-Marxloh,
Stadtbezirk Hamborn

Offenes Verfahren gem. § 15 VgV zur Vergabe

Technische Ausrüstung

Stand: Juni 2026

Inhalt

Vorbemerkung	3
Vergabeverfahren	3
Räumliche Einordnung.....	4
Verortung der Kindertagesstätte Julius-Birck-Straße	4
Raumplanung	5
Grundrisse	6
Ansichten	7
Aufgabenstellung und Leistungsbausteine	8
Gegenstand des Vergabeverfahrens / Aufgabenbeschreibung.....	8
Projektumfang	8
Bauvoranfrage und Bauvorbescheid	8
Baukonstruktion	9
Raumprogramm und Innenausbau	9
Leitungsverlegung.....	9
Verlagerung vorhandener Einrichtungen	9
Qualitäts- und Ausführungsanforderungen	10
Leistungsbild / Leistungsumfang	10
Besondere Leistungen	13
§ 55 ff. Abs 1 Honorarzonen	13
Termine.....	14
Leistungsumfang Beauftragung von Leistungsstufen	14
Kosten.....	15
Stand der Projektvorbereitung / Stand der Planung	16
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 Familienzentrums, Julius-Birck-Str. 27, Duisburg-Marxloh.

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.

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

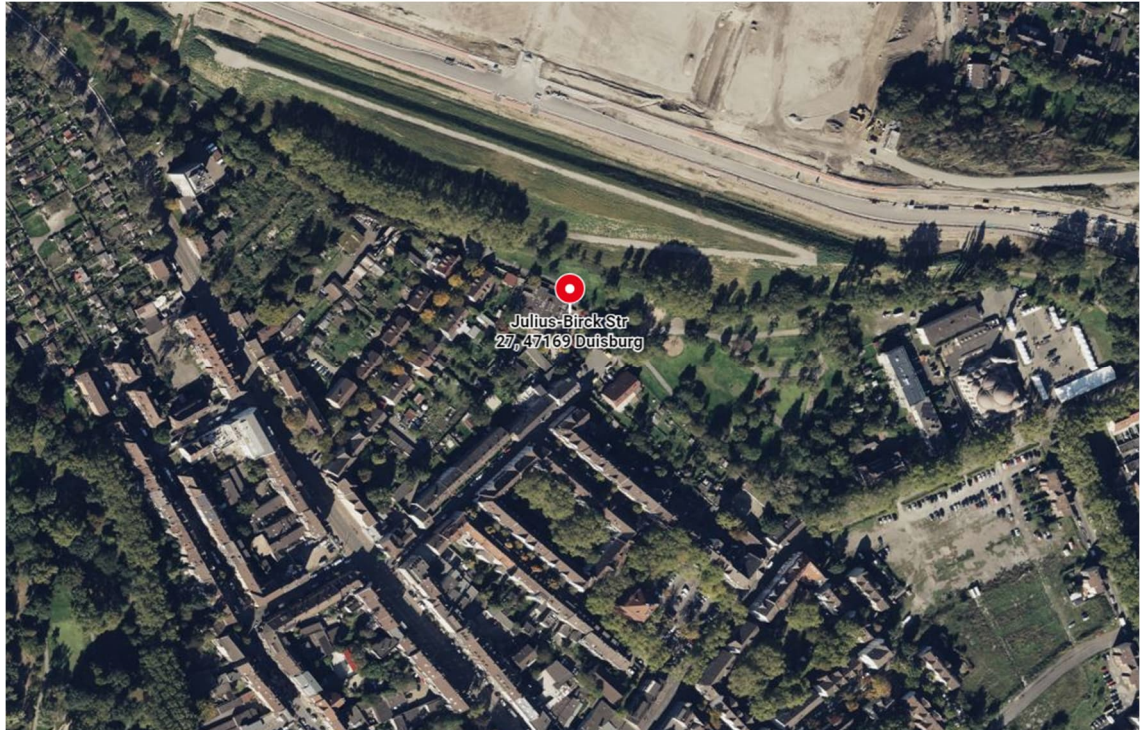


Abbildung 1: Luftbild mit Umgebung

Verortung der Kindertagesstätte Julius-Birck-Straße

Die Kindertagesstätte Julius-Birck-Straße befindet sich am Ende der Julius-Birck-Straße, anschließend an einen Wendehammer.

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 1. 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.

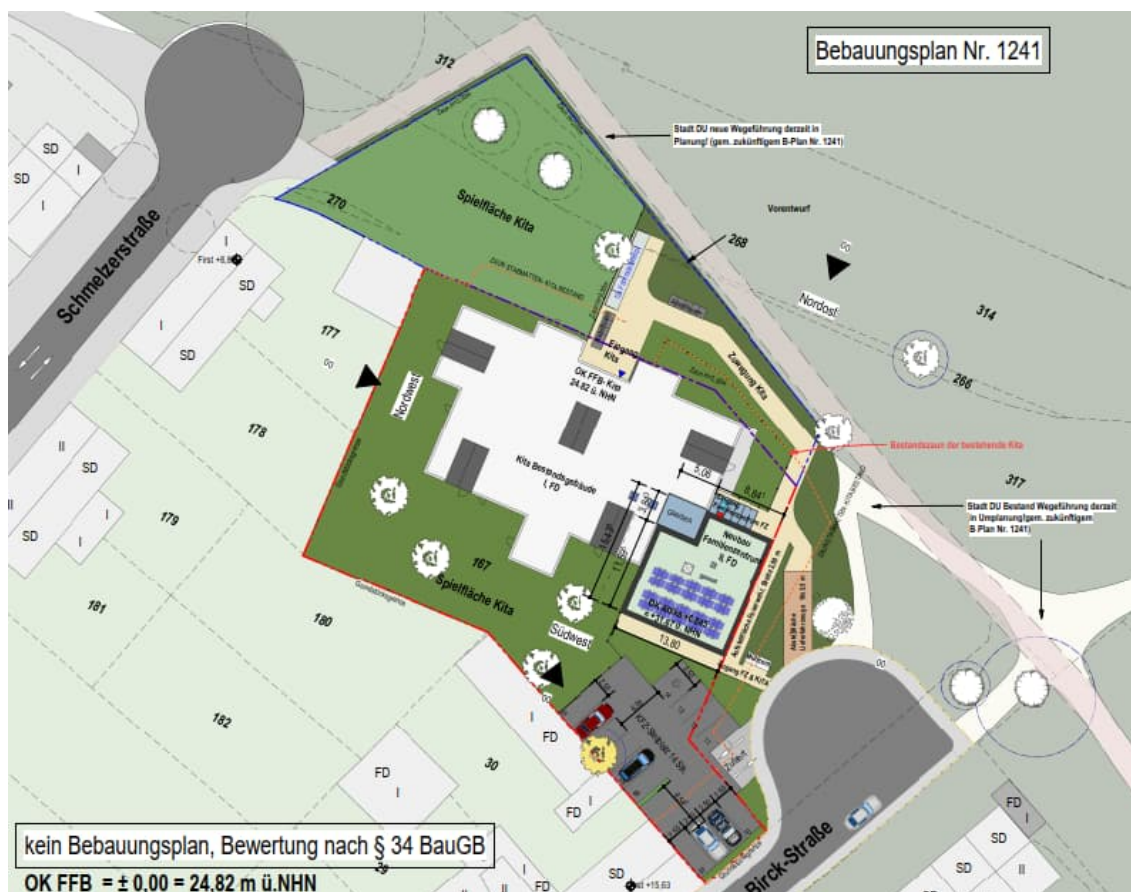


Abbildung 2: Lageplan

Raumplanung

Das Familienzentrum ist als Neubau aus organisatorischen und technischen Gründen möglichst nah, südöstlich der bestehenden Kita geplant und erstreckt sich bis zur Grundstücksgrenze. Die Erschließung erfolgt über den Wendhammer an der Julius-Birck-Straße.

Vorgesehen ist ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Bruttogrundfläche (BGF) von ca. 407 m², das durch eine Anbindung mit der bestehenden Kita verbunden sein soll. Diese Verbindung erfolgt über einen kleinen Hof mit verglastem Dach, wobei ein Fenster der bestehenden Kita durch eine Tür ersetzt wird.

Geplant sind 14 PKW-Stellplätze sowie 12 Fahrradstellplätze und noch einige Boxen für Sicherung der Kinderwagen. Voraussetzung für die Realisierung einer dieser PKW-Stellplätze ist die Fällgenehmigung für einen in der Stellplatzfläche befindlichen Baum. Die Fahrradstellplätze sind vor dem bestehenden Kita-Eingang zu planen.

Aktuell verlaufen Gas- und Wasserversorgungsleitungen diagonal über die Fläche des geplanten Neubaus. Diese verlaufen von der Julius-Birck-Straße bis zum Hausanschluss und sind entsprechend umzuverlegen.

Auf der Fläche des Neubaus befinden sich derzeit Spielgeräte sowie ein kleiner Container bzw. Lagerraum. Diese müssen vor Baubeginn in Abstimmung mit der Kitaleitung an einen anderen Standort verlegt werden.

Ansichten

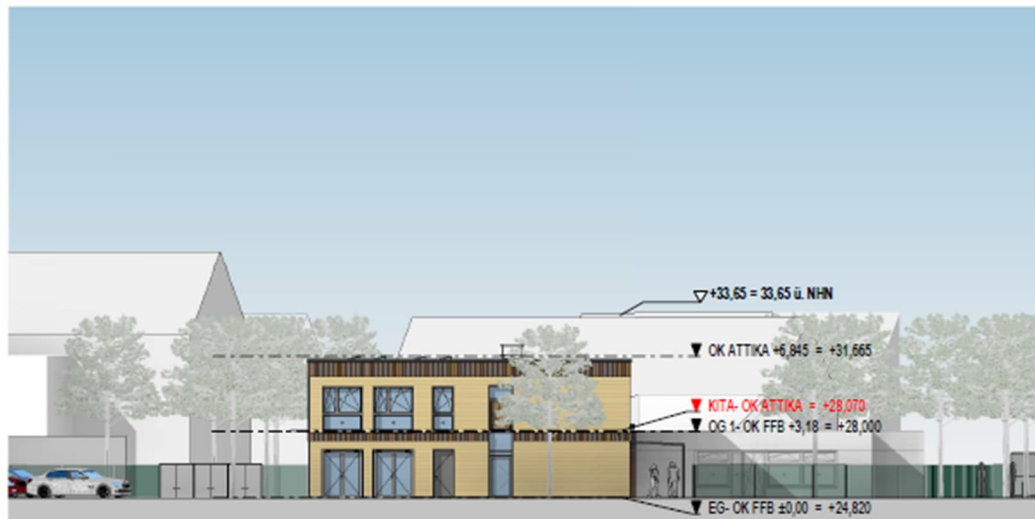


Abbildung 5: Ansicht Südost



Abbildung 6: Ansicht Nordost



Abbildung 7: 3D Ansicht Nordost

Aufgabenstellung und Leistungsbausteine

Gegenstand des Vergabeverfahrens / Aufgabenbeschreibung

Gegenstand des Vergabeverfahrens ist die Planung und Umsetzung multifunktionaler, barrierefreier Räumlichkeiten in unmittelbarer Nähe bzw. im baulichen Zusammenhang zur Kindertagesstätte Julius-Birck-Straße. Ziel ist der bedarfsgerechte Neubau eines Familienzentrums.

Die neuen Räumlichkeiten dienen der Durchführung niedrigschwelliger Beratungsangebote, der Sprachförderung, der Elternarbeit, der Gesundheitsprävention sowie der Stärkung der Verzahnung von Sozialarbeit, Gesundheitsvorsorge und Kinderbetreuung. Insbesondere neu zugewanderte Familien sollen dadurch besser erreicht und unterstützt werden.

Der Fokus sollte im Entwurf auf der engen Verzahnung der Kita mit dem Familienzentrum liegen.

Ziel ist ein Neubau eines vollwertigen Familienzentrums mit niederschwelligen Beratungs-, Bildungs- und Gesundheitsangeboten. Die bisher genutzten, bestehenden Räumlichkeiten der Kita reichen hierfür nicht aus, da die Angebote bislang nur in einem Gemeinschaftsraum stattfinden können und den Bedarfen des Stadtteils nicht gerecht werden.

Das Gebäude steht unter dem Leitmotiv der Nachhaltigkeit. Insbesondere wird auf eine zusätzliche Flächenversiegelung verzichtet. Als Baustoffe sollen, wo möglich, ressourcenschonende Baumaterialien eingesetzt werden.

Projektumfang

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

Bauvoranfrage und Bauvorbescheid

Im Juli 2024 ist eine Bauvoranfrage bei der Unteren Bauaufsicht eingereicht worden. Das Bauvorhaben ist gemäß vorliegendem Vorbescheid planungsrechtlich zulässig.

Das dazu verwendete **Entwurfskonzept** wurde hinsichtlich der Grundrisse und des funktionalen Raumprogramms bereits mit dem Betreiber und Ämtern abgestimmt.

Baukonstruktion

- Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes aus ressourcenschonenden Baumaterialien.
- Hinterlüftete Holzfassade, 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.:

- Mehrzweck- und Gruppenräume für Familienangebote
- Beratungsräume
- Sanitäranlagen
- Erschließungsflächen über den neuen Zugang am Wendehammer Julius-Birck-Straße
- Verbindungsgang zur Bestands-Kita

(Die genaue Raumaufteilung erfolgt gemäß Raumprogramm; dieses ist Bestandteil der internen Projektunterlagen.)

Leitungsverlegung

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

Verlagerung vorhandener Einrichtungen

Vorhandene Spielgeräte sowie ein kleiner Lagercontainer sind in Abstimmung mit der Kitaleitung vor Beginn der Bauarbeiten zu versetzen.

Zwischen dem Wendhammer und der Grundstücksfläche der bestehenden Kita sind Höhenunterschiede gegeben. Die Erschließung der Kita und des Neubaus ist 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

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 beauftragter 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. Integration der TGA in den Bestand und Anbindung an Bestands-Kita
3. Sonderleistung: Planung von Ladeinfrastruktur und PV-Anbindung
4. Bestandsaufnahme (Lph 1) nur bei Anlagegruppe 4, 5 und 6 erforderlich
5. Vertiefung Kostenermittlung: Aufstellen und etwaige Fortschreibung einer vertieften Kostenberechnung (nach DIN 276-2018 und ausführungsorientiert) (Lph 3)
6. 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)
7. 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 TP04“ 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): 11.2026
- Stufe 2 (LP 5–6): 10.2027
- 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 4 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 31.12.2028 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.

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 und sie erfahren so eine Wertschätzung ihrer Anliegen.

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_Planungsauskunft-Netze Duisburg
- 8) 5009_TP4_CAD-Pflichtenheft
- 9) 5010_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, Juni 2026