

## **Maßnahmenbeschreibung**

### **1.0 Projektbeschreibung**

#### **1.1 Maßnahmenziel**

Die München Klinik gGmbH (MÜK) beabsichtigt die Realisierung eines dreiteiligen Gebäudekomplexes auf dem Gelände des Klinikums Schwabing (Baufeld Haus 77). Das Projekt umfasst drei Bestandteile mit unterschiedlichen Nutzerprofilen.

#### **Elternhaus:**

Am Standort Schwabing ist es geplant, ein Elternhaus als Neubau zu errichten. Das Elternhaus hilft Familien aus nah und fern, dass sie bei ihren schwer kranken Kindern in der Nähe bleiben können. Ein Zuhause auf Zeit für Familien, deren Kinder in der München Kinderklinik Schwabing behandelt werden.

Hierzu ist eine Stiftung bereit, das Elternhaus gänzlich aus Spendenmitteln zu planen (ab LP 5), zu bauen und zu finanzieren.

Das Elternhaus wird komplett von der München Klinik gGmbH medientechnisch versorgt.

#### **Wirtschaftshof:**

Mit dem Neubau der Kinderklinik wurde im ersten Schritt ein Wirtschaftshof zur Versorgung der Klinik errichtet. Die Entsorgung (jeglichen Klinikmüll sammeln und abtransportieren) ist aktuell noch in Haus 27 untergebracht, das Gebäude wird jedoch an die LHM zurückgegeben. Aufgrund des neuen Medizinkonzeptes MÜK20++ und dem Bedarf des Elternhauses kommt es zu einer Neuverteilung der Flächen, ohne die die Errichtung des Elternhauses nicht möglich wäre. Um den Wirtschaftshof beim Haus 27 zu kompensieren, am Standort zu zentralisieren und die dringend notwendigen Wirtschaftsflächen aufbauen zu können, wird der Wirtschaftshof im Zuge dieses Projektes realisiert.

Weiterhin wird ein logistikfähiger Tunnelgang vom Wirtschaftshof an die Tunnelverbindung der MÜK angeschlossen.

Gefahrstofflager wird eventuell auch im Wirtschaftshof verortet.

#### **Zentrale Energieversorgung:**

Teile und Anlagen der zentralen Energieversorgung in Klinikum Schwabing sollen im Projektumfang (Wirtschaftshof) aufgenommen werden. Es werden zukünftig Häuser und Strukturen am Campus an die LHM abgegeben werden, welche zentrale Anlagentechniken (Kälte, Heizung, TW, ELT, Rohrpost) beherbergen, die vorher neu verortet werden müssen.

#### **Parkhaus:**

Im Zuge der Errichtung des Elternhauses soll nicht nur ein Wirtschaftshof, sondern auch ein Parkhaus entstehen, um die angespannte Parksituation zu entschärfen.

Das Parkhaus wird als Split-Level-Bau mit offener Fassade errichtet, die eine natürliche Belüftung gewährleistet. Es entstehen 198 Stellplätze, darunter ein barrierefreier Stellplatz. Die Zufahrt erfolgt über das Erdgeschoss.

Hier ist auch das Ladesäulenkonzept der München Klinik gGmbH zu berücksichtigen.

### Grundstück:

Die München Klinik verfügt über das Grundstück des Klinikums Schwabing, welches ihr von der LH München im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages bis zum 31.12.2103 überlassen wurde. Die München gGmbH ist also Grundstückseigner in Erbbaurecht, steuert die Baumaßnahme vollumfänglich und ist Bauherr für die Maßnahme Wirtschaftshof und Parkhaus.

Das Baufeld ist der derzeitige Standort „Haus 77“ gegenüber dem Neubau am Standort Schwabing.

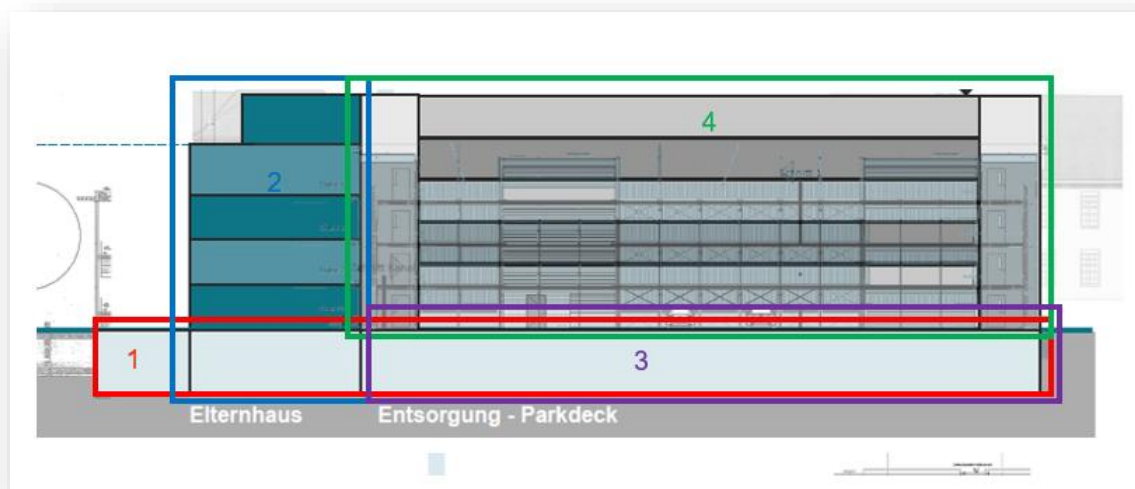
Um die o.g. benannten Projekte realisieren zu können, erfolgte zuerst der Rückbau der Containeranlage als separates Projekt. Das Baufeld wird oberflächlich voraussichtlich bis Ende Q2 2026 frei sein, aktuell befindet sich nur noch ein Haufwerk auf der Baustelle.

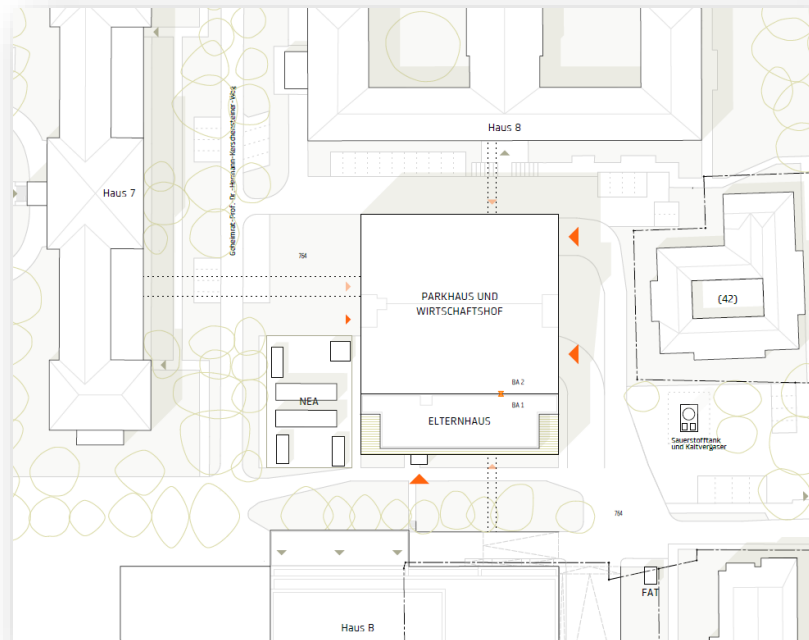
Achtung! Im Baufeld liegen aktuell ca. 40 Bohrpfähle (Tiefe ca. 8 m) sowie die Bodenplatte des ehemaligen Treppenhauses (Haus 77), diese müssen im Rahmen einer Vorabmaßnahme rückgebaut werden; „Hades“: Der unterirdische Bestandskanal („Hades“) muss in Teilbereichen rückgebaut und gesichert werden. Auch die im Hades laufenden Medien müssen umverlegt werden. Diese Maßnahmen müssen zwingend vor dem eigentlichen Erdaushub und dem Baubeginn der Baugrube abgeschlossen sein.

Die im südwestlichen Bereich vorhandene Netzersatzanlage (NEA) soll nach Möglichkeit erhalten bleiben. Der Erhalt der Anlage ist als zwingende Planungsvorgabe zu behandeln.

Die Baugrube inkl. der Bodenplatte (rot) inkl. Medienschließung muss zuerst vorab **für alle 3 Maßnahmen** errichtet werden. Gemäß den vertraglichen Regelungen muss das Elternhaus (blau) spätestens bis Ende 2028 in Betrieb gehen. Als letzte Maßnahme wird das Parkhaus realisiert.

Die Baugrube soll einheitlich für Elternhaus und Wirtschaftshof/Parkhaus durch die Stiftung errichtet werden.





## 1.2 Aufgabenstellung/ Rahmenbedingungen

- **Bestandstunnel „Hades“:** Ein unterirdischer Medien- und Transporttunnel („Hades“) durchquert die geplante Baugrube. Er muss in Teilbereichen rückgebaut, gesichert und umverlegt werden. Der Auftragnehmer hat die brandschutztechnischen Belange und die Aufrechterhaltung der Rettungswege im Tunnel während aller Rückbau- und Bauphasen planerisch zu berücksichtigen.
- **Netzersetzanlage (NEA):** Im südwestlichen Bereich befindet sich eine bestehende Netzersetzanlage, die zwingend erhalten bleiben muss. Sie darf durch den Erdaushub und die Baugrubensicherung nicht gefährdet werden.
- **Gemeinsame Baugrube:** Es wird eine einheitliche, große Baugrube inklusive Bodenplatte für alle drei Baumaßnahmen (Elternhaus, Wirtschaftshof, Parkhaus) vorab errichtet.

Gegenstand des Auftrags ist **der Brandschutz** für das oben genannte Bauvorhaben am Standort Schwabing.

## 2.0 Leistungsbeschreibung

### 2.1 Gegenstand, Kosten und Termine

Die Vergütung der Fachplanung erfolgt auf Basis von Pauschalen in Anlehnung an das AHO-Heft Nr. 17 (Leistungen für den bauordnungsrechtlichen Brandschutz).

### Regelleistungen Brandschutz (Gebäude & Tunnel)

- **Erstellung des Brandschutzkonzeptes (LPH 1–4):**
  - Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde und der Branddirektion München.
  - Festlegung der Brandabschnitte, Rettungswege und Anforderungen an den baulichen Brandschutz.
  - Brandschutztechnische Bewertung der Schnittstellen zum Tunnel „Hades“ und dem Bestand
- **Ausführungsbegleitende Brandschutzplanung (LPH 5):**
  - Qualitätssichernde Prüfung der Ausführungsplanung des Objektplaners auf Übereinstimmung mit dem Brandschutzkonzept.
  - Fortschreibung der Brandschutzpläne sowie die attributierte 3D-Dateneingabe (Feuerwiderstandsklassen, Abschottungen, Brandschutztüren) direkt in das BIM-Modell (Revit / Shared Coordinates) als geschuldete Leistung.  
Die direkte datentechnische Attributierung und Eintragung im 3D-BIM-Modell (Revit / Shared Coordinates) des Objektplaners vollumfänglich zu erbringen.
  - (Eintragung aller Feuerwiderstandsklassen, Abschottungen und Brandschutztüren) als Sonderleistung
  - Integration des Ladesäulenkonzepts des Parkhauses
- **Erstellung der Brandfallmatrix:**
  - Werkvertragliche Erstellung einer vollumfänglichen, objektkonkreten **Brandfallsteuermatrix**
  - Festlegung aller Wirk-Leistungs-Beziehungen (z.B. BMA-Auslösung → Entrauchung, Türschließung, Aufzugssteuerung, Lüftungsabschaltung).

### Besondere & campusweite Zusatzleistungen

Als **isolierte Zusatzleistung** wird folgende campusweite Optimierung als Zeithonorar nach tatsächlichem Aufwand mit einer Obergrenze (Kappungsgrenze) von maximal 60 Stunden beauftragt

- **Kritische Bestandsanalyse:** Ganzheitliche Überprüfung aller bestehenden **Feuerwehraufstellflächen** und **Feuerwehrezufahrten** auf dem gesamten Campus der München Klinik Schwabing.
- **Abstimmung mit der Branddirektion:** Durchführung von Abstimmungsgesprächen mit der Branddirektion München zur Überprüfung historischer oder „überdimensionierter“ Auflagen.
- **Flächenoptimierung / Reduzierung:** Zielgerichtete **Reduzierung der Flächen auf das bauordnungsrechtlich notwendige Minimum**. Dadurch sollen Verkehrs- und Pflegeflächen auf dem Campus reaktiviert und zukünftige Unterhaltskosten für die MÜK eingespart werden

### Hinweise:

#### Mindestanforderungen an den Bieter:

- **Qualifikation Projektleiter:** Abgeschlossenes Studium der Architektur, des Bauingenieurwesens oder eine vergleichbare Qualifikation mit anerkannter Zusatzer Ausbildung zum **Sachverständigen für vorbeugenden Brandschutz**.
- **Berufserfahrung:** Mindestens **5 Jahre Berufserfahrung** in der Erstellung von Brandschutzkonzepten für Sonderbauten (idealerweise Krankenhäuser oder Klinikinfrastruktur).
- **Referenzen:** Nachweis von mindestens **3 vergleichbaren innerstädtischen Großprojekten / Sonderbauten** aus den letzten 5 Jahren, in enger Abstimmung mit Berufsfeuerwehren vergleichbarer Großstädte

## 2.2 Terminliche Rahmenbedingungen und Meilensteine

Aufgrund vertraglicher Bindungen mit der finanzierenden Stiftung gelten für das Gesamtprojekt extrem stringente und zwingende terminliche Vorgaben. Das Elternhaus muss im **Q4 2028** zwingend in Betrieb gehen.

Um diesen Rahmentermin zu halten, werden folgende Zwischenmeilensteine als **verbindliche Vertragstermine** definiert:

- **Bearbeitungsbeginn:** Sofort nach Auftragserteilung (avisiert für Juli 2026). Die Auswertungs- und Vergabefrist nach Angebotsabgabe beträgt ca. 2,5 Wochen.  
**Bitte einen Zwischenstand (Vorabzug) innerhalb von 4 Wochen nach Beauftragung auch einkalkulieren, damit die Fachplaner sofort parallel arbeiten können.**
- **Einreichung Teilbaugenehmigung (Baugrube):** Die Daten müssen so rechtzeitig geliefert werden, dass der Baubeginn der gemeinsamen Großbaugrube spätestens zum **01.10.2026** erfolgen kann.
- Ziel Baubeginn Elternhaus im **Januar 2027**.
- **Fertigstellungsfristen der Objekte:**
  - Fertigstellung Wirtschaftshof: **Juni 2028**
  - Fertigstellung Parkhaus (letzte Maßnahme): **März 2029**

*Hinweis zur Wertung:* Die Bieter haben mit Abgabe des Angebots zu bestätigen, dass die Kapazitäten zur Einhaltung dieser Meilensteine garantiert vorhanden sind.

## 2.3 Angebot und Vergabegrundlagen

- Das beigefügte Preisblatt (Leistungsverzeichnis) ist vom Bieter vollständig und ohne Abänderungen in allen Positionen auszufüllen.
- Die Beauftragung der optionalen Positionen erfolgt ausschließlich bei Bedarf und durch separate schriftliche Mitteilung des Bauherrn. Ein Rechtsanspruch des AN auf Beauftragung dieser Positionen besteht nicht.

## 3 Angebotsauswertung

- Die Bewertung der formell und technisch gültigen Angebote erfolgt auf Basis einer vorab definierten Bewertungsmatrix (siehe Anlage). Die Gewichtung von Preis, Qualifikation und zugesicherter Termineinhaltung entnehmen Sie bitte den Vergabeunterlagen.