

München, 04.05.2026

## **Maßnahmenbeschreibung Außenanlagen**

### **1.0 Projektbeschreibung**

#### **1.1 Maßnahmenziel**

Die München Klinik gGmbH führt die Sanierung der Außenanlagen am Standort Neuperlach durch.

Die Außenanlagen der München Klinik wurden im Zuge der fortlaufenden Hochbaumaßnahmen mehrfach stark überformt. Insbesondere dienten sie zeitweise als Baustelleneinrichtungs- sowie als Pkw-Stellflächen. Mit der nun geplanten Neugestaltung der Außenanlagen soll ein qualitätsvoller und angemessener Freiraum für Patientinnen, Patienten sowie für Mitarbeitende geschaffen werden.

Die Außenanlagen sind in mehreren Bauabschnitten zu realisieren. Die Entwurfsplanung sieht 6 Bauabschnitte vor, die unabhängig voneinander erstellt werden können, optimalerweise hintereinander.

Die Entwurfsplanung ist abgeschlossen, aktuell läuft die Ausführung.

Projektbeschreibung aus dem Entwurf von Mahl und Gebhard Konzepte

#### BA1 – Laborgarten

„Im Rahmen der geplanten Aufwertung der Freianlagen des Klinikums Neuperlach wurde für das erste Bau Feld – den sogenannten Laborgarten – ein Entwurf entwickelt, der die bestehenden Strukturen überarbeitet und den Freiraum nachhaltig aufwertet und zum Aufenthaltsraum macht.

Zentrales Ziel ist es, qualitativ hochwertige, grüne Räume zu schaffen, die sowohl Patientinnen und Patienten als auch Mitarbeitenden vielfältige Aufenthalts- und Bewegungsmöglichkeiten bieten.

Die übergeordneten Wegeverbindungen werden überprüft und neu geordnet, um eine klare Orientierung und gute Erreichbarkeit aller Bereiche sicherzustellen. Ergänzend dazu entstehen neue Sitzbereiche und großzügige Grünräume, die zum Verweilen und zur Erholung einladen. Die Hauptwegeverbindung aus Olympiamastix wird als großer Rundweg ausgebildet, die Spaziergänge im Grünen ermöglichen und den Freiraum erlebbarer machen und verbinden. Nebenwege aus wassergebundener Wegedecke schaffen den Zugang zu Räumen mit verschiedenen Nutzungen: Sitzbereiche zur Erholung, ein Bereich mit Tischtennisplatte für alle Altersgruppen, Blühwiesen mit Gehölzpflanzungen als Schattenspender.

Ein wichtiger Bestandteil des Konzepts ist die Reduktion der versiegelten Flächen zugunsten einer deutlichen Erhöhung der Grünanteile. Durch gezielte Entsiegelungsmaßnahmen werden nicht nur ökologische Qualitäten verbessert, diese schaffen auch einen neuen Aufenthaltsraum ohne PKWs nur für FußgängerInnen. Die ursprüngliche Schotterfläche, die als Parkfläche für die Mitarbeitenden genutzt

wurde, wird also nun erlebbar gemacht. Neue Gehölzpflanzungen dienen der räumlichen Gliederung und tragen zur Ausbildung einer abwechslungsreichen, grünen Atmosphäre bei. Hier sind auch die Ersatzpflanzungen von heimischen Gehölzen vorgesehen, als Ausgleich zu den Fällungen, die unter anderem für die Feuerwehrebefahrbarkeit des Grundstücks vorgenommen werden müssen.

Darüber hinaus sieht der Entwurf eine Erweiterung der Fahrradstellplätze vor, um nachhaltige Mobilität auf dem Klinikgelände zu fördern.

Die Eingangssituation in das Hauptgebäude wird durch eine neue Rampen- und Treppenanlage gestärkt. Insgesamt entsteht ein funktionaler und zugleich naturnaher Freiraum, der den zeitgemäßen Anforderungen eines modernen Klinikums gerecht wird und einen wichtigen Beitrag zur Aufenthaltsqualität und zum Wohlbefinden aller Nutzerinnen und Nutzer leistet.

### BA2 – Mensa und Physiohof

„Der zweite Bauabschnitt umfasst den Physio- und Mensahof und verfolgt, analog zum Laborgarten, das Ziel, die bestehenden Freiflächen funktional, gestalterisch und ökologisch aufzuwerten. Es wird an das übergeordnete Wegesystem angeknüpft und die beiden Höfe werden durch eine einheitliche Formensprache barrierefrei verbunden.

Die innenliegende Platzfläche aus wassergebundener Decke bietet mit neuen Sitzgelegenheiten einen neuen Aufenthaltsbereich gerahmt von einer umlaufenden Blühwiese.

Die Neugestaltung der Terrassenfläche der Mensa schafft einen attraktiven Aufenthaltsbereich für Mitarbeitende, klar abgetrennt vom Bereich der PatientInnen. Hier werden neue Sitzbereiche auf Holzdecks geschaffen, die zum Verweilen und zum Austausch einladen im Schatten der Bestandsgehölze.

Zudem wird ein neuer barrierefreier Zugang in den Innenhof für Patientinnen und Patienten vorgesehen, der eine bessere Erreichbarkeit und Nutzung der Freiflächen ermöglicht.

Ein weiterer Schwerpunkt des Entwurfs ist die Ausbildung einer direkten Terrassenfläche mit Sinnesgarten und Laufschule im Anschluss an die Physiotherapie. Dieser Bereich verbindet therapeutische Funktionen mit gestalterischen Qualitäten und bietet ein geschütztes, grünes Umfeld für Bewegung, Wahrnehmung und Genesung. Das Nutzungsangebot umfasst unter anderem eine Laufschule mit verschiedenen Bodenbelägen und Treppenanlagen, mit dem Rollstuhl unterfahrbare Hochbeete, sowie ein Trainingsauto zum Ein- und Ausstiegstraining.

Pflanzflächen mit Sträuchern und Stauden rahmen die Aufenthalts- und Übungsbereiche ein. Die Gestaltung wurde in enger Abstimmung mit der Abteilung Physiotherapie und der Nutzerin geplant.“

### BA3 – Parkplatz Erweiterung

Im dritten Bauabschnitt werden die Flächen des bestehenden Parkplatzes im östlichen Bereich des Klinikums Neuperlach umgeplant. Ziel des Entwurfs ist die funktionale und verkehrssichere Aufwertung der Verkehrsflächen unter Berücksichtigung der bestehenden Strukturen und Gehölze.

Im Mittelpunkt steht dabei die Erneuerung der Asphaltdeckschicht, um eine langlebige, sichere und gut befahrbare Oberfläche zu gewährleisten. Damit einher geht die Verbesserung der Verkehrssicherheit, insbesondere durch eine klare Wegeführung, angepasste Stellplatzmarkierungen und eine übersichtliche Organisation der Fahrspuren. Die Zufahrt zu Haus B wird durch eine Abfahrt ergänzt, um den täglichen Verkehr zu entzerren.

Die schützenswerten Bestandsgehölze werden soweit möglich erhalten und in die Planung integriert. Nur im Bereich der neuen Abfahrt kommt es zu Einzelfällungen. Im nördlichen Bereich erfolgt eine Parkplatzerweiterung um insgesamt 21 Stellplätze, um den gestiegenen Bedarf an Parkmöglichkeiten für Mitarbeitende zu decken. Ebenso wird hier auch ein neuer überdachter Stellplatz für einen RTW vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt über eine neue Schrankenanlage über die Alfred-Döblin-Straße.

Darüber hinaus wird die ehemalige Containerfläche wiederhergestellt, der Gebäudeanschluss an Haus A und Haus C wird durch eine neue Wegeverbindung wieder ermöglicht. Ergänzend ist die Zuwegung mit einer neuen Feuerwehr-Aufstellfläche vorgesehen, um den Anforderungen an Sicherheit und Erschließung gerecht zu werden.

Mit diesen Maßnahmen wird der Parkplatzbereich technisch modernisiert, funktional verbessert und zugleich in seinen gestalterischen und ökologischen Qualitäten bewahrt.

## BA4 – südlicher Grünraum

Zum vierten Bauabschnitt zählt der südlich gelegenen Grünraum des Klinikums Neuperlach, der einen wichtigen landschaftlichen Abschluss der gesamten Freianlagen bildet. Ziel des Entwurfs ist es, diesen Bereich ökologisch und gestalterisch aufzuwerten und gleichzeitig attraktive Aufenthalts- und Bewegungsräume für Patientinnen, Patienten und Mitarbeitende zu schaffen. Die Bestandsmauern, die das Gelände westlich von Haus B terrassieren werden erhalten und die angrenzenden Flächen entsiegelt. Durch die Ansaat neuer Blühwiesen wird dieser Grünraum und die Biodiversität aufgewertet und als Erholungsort erlebbar gemacht. Gehölznachpflanzungen dienen der räumlichen Gliederung und schaffen eine harmonische Einbindung in das Gesamtgelände. Durch die Kombination aus offenen Wiesenflächen, strukturgebenden Gehölzen und attraktiven Aufenthaltsbereichen

Übersicht Campus



Übersicht Außenanlagen



## 1.2 Zu erbringende Leistungen

### Gebäudeplanung Hochbau

#### Projektgegenstand:

Im Zuge der laufenden Sanierung der Außenanlagen sind punktuelle bauliche Anpassungen am Gebäudebestand erforderlich. Da der Schwerpunkt der Gesamtmaßnahme auf der Freianlagenplanung liegt, umfasst dieses Leistungspaket spezifische architektonische Schnittstellenaufgaben sowie bauliche Ergänzungen, die eng mit der Geländeplanung verzahnt sind.

#### Leistungsumfang:

Die Beauftragung umfasst die Planung, Ausschreibung und teilweise die Bauüberwachung für folgende Einzelmaßnahmen:

- **a. Vordach Westseite (Südflügel):**

Das bestehende Vordach an der Westseite des Südflügels weist eine unzureichende Dimensionierung auf und bietet keinen angemessenen Witterungsschutz für den Eingangsbereich. Im Zuge der Neugestaltung der Außenanlagen durch den Freianlagenplaner (barrierefreie Rampe) soll daher ein funktional angemessenes Vordach realisiert werden.

Gegenstand ist die **Planung, Ausschreibung und Bauüberwachung** für den Ersatz der jetzigen Überdachung:

- Entwurf einer konstruktiv stimmigen Überdachung, die sowohl die Tür als auch das Podest der Rampe vollumfänglich vor Witterungseinflüssen schützt.
- Die bauliche Umsetzung erfolgt in enger Abstimmung mit der bereits feststehenden Rampenplanung des Landschaftsarchitekten.
- Die Erstellung eines Leistungsverzeichnisses (LV) ist erforderlich. Sollten die geschätzten Baukosten unter einer Grenze von 25.000 € (netto) liegen, erfolgt die Vergabe nach Rücksprache mit der MÜK ggf. über eine freihändige Vergabe (Einholung von Vergleichsangeboten) statt über eine öffentliche Ausschreibung.





- **b. Lüftungstürme:**  
Technische Abdeckung und gestalterische Aufwertung (künstlerische Integration) der vorhandenen Lüftungstürme

Sehr grobe Skizze:





Auf dem Gelände befinden sich an insgesamt fünf Positionen jeweils 2 bzw. 3 unterschiedlich dimensionierte Lüftungstürme (siehe Bilder). Diese sind derzeit oberseitig offen, wodurch Verschmutzungen (Laubeintrag etc.) ungehindert in das Lüftungssystem gelangen können.

Gegenstand ist die Planung, Ausschreibung (klein LV, Veröffentlichung über die Vergabestelle MÜK) und Bauüberwachung für eine technische und optische Überarbeitung der Türme:

## 1. Technischer Witterungsschutz (Dachkonstruktion):

- Entwurf und Konstruktion einer dauerhaft witterungsbeständigen Abdeckung (Regenschutz).

- **Dimensionierung:** Die Höhe und Neigung der Dachaufbauten ist auf Basis der erforderlichen freien Lüftungsquerschnitte rechnerisch zu ermitteln, bei Bedarf Abstimmung mit dem TGA-Planer möglich.
- **Vorsorge Wetterschutzgitter:** Die Tragkonstruktion (Anzahl und Position der Stützen) ist so zu konzipieren, dass eine spätere Nachrüstung von Wetterschutzgittern statisch und konstruktiv problemlos möglich ist. Idealerweise ist die Integration der Gitter bereits als Option im Gesamtkonzept vorzusehen.
- **Materialität:** Es sind langlebige, wartungsarme Materialien zu wählen. Holz ist aufgrund technischer Anforderungen nur in begründeten Ausnahmefällen und nach expliziter Freigabe durch die Technikabteilung zulässig.

## 2. Gestalterische Aufwertung:

- Entwicklung eines Konzepts zur architektonischen Integration der Türme in das Gesamtensemble (Aufhebung des Charakters als „technische Fremdkörper“).
- Vorbereitung und Begleitung der Umsetzung einer künstlerischen Gestaltung (z. B. durch Fassadengestaltung/Graffiti-Kunst, Mosaikapplikationen oder vergleichbare Konzepte).

### • c. Fassadenarbeiten Westflügel (Nordseite):

Ergänzung fehlender Fensteröffnungen, Ertüchtigung des Sockelbereichs inklusive Erstellung des Leistungsverzeichnisses (LV).

Im Kellerbereich der Nordseite des Westflügels ist der nachträgliche Einbau von zwei Fensterelementen vorgesehen. Zudem ist der Gebäudesockel in Teilbereichen für den fachgerechten Anschluss der Außenanlagen zu ertüchtigen. Die geforderten Planerleistungen umfassen die Objektplanung, die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen sowie die anschließende Bauüberwachung. Das Honorar hierfür ist als Pauschalangebot auf Grundlage der beschriebenen Maßnahmen zu kalkulieren.



### • d. Barrierefreier Ausgang Physiogarten:

Fachbauleitung/Überwachung für den schwellenfreien Umbau der Türanlage

Die bestehende zweiflügelige Ausgangstür der Physiotherapie zum Garten entspricht derzeit nicht den Anforderungen an die Barrierefreiheit (vorhandene Schwelle). Um die schwellenfreie Erreichbarkeit für Rollstuhlfahrer zu gewährleisten, wurde der Umbau der Türanlage bereits an eine Schlosserei vergeben. Die Ausführungsplanung ist geprüft und freigegeben; die Bauteile befinden sich aktuell in der Produktion.

Für diesen Teil ist ausschließlich die Bauüberwachung (Objektüberwachung) während der Umsetzungsphase zu erbringen. Da die Planung bereits abgeschlossen ist, entfallen die vorangehenden Leistungsphasen.

Die Leistung umfasst insbesondere:



- Überwachung der fachgerechten Ausführung gemäß der freigegebenen Planung
- Kontrolle der schwellenfreien Ausbildung im Übergangsbereich
- Abnahme der Schlosserarbeiten vor Ort

Die Leistung ist als **Pauschalhonorar** anzubieten. Aufgrund des geringen Umfangs der Maßnahme wird ein Zeitaufwand für die Vor-Ort-Präsenz von ca. 1 bis maximal 2 Tagen prognostiziert.



- **e. Fassadenergänzungsarbeiten:**

An der bestehenden Blechfassade sind kleinteilige Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich. Dies umfasst primär den fachgerechten Verschluss von Bohröffnungen sowie die teilweise Ergänzung bzw. Erneuerung von Insektenschutzgittern. Für diese Aufgabe ist ausschließlich die Koordination und Einweisung eines ausführenden Fachbetriebs zu kalkulieren. Planungs- oder Ausschreibungsleistungen sind nicht Bestandteil dieses Pakets. Es wird hierfür ein pauschales Stundenkontingent von ca. 25 Stunden zugrunde gelegt.





## **Besondere Anforderungen & Honorierung:**

Aufgrund der engen Verknüpfung mit der Freianlagenplanung ist eine regelmäßige Abstimmung mit dem beauftragten Landschaftsarchitekten sowie teilweise den Fachplanern für TGA (ELT/HLS) zwingend erforderlich.

Da die Maßnahmen überwiegend im Grenzbereich zur Freianlage liegen und eine Ermittlung klassischer anrechenbarer Kosten nach HOAI für diese Teilleistungen nicht zweckmäßig ist, erfolgt die Vergabe auf **Pauschalpreisbasis**.

Zusätzlich zur Pauschale ist ein Stundenkontingent anzubieten. Dieses dient der Abdeckung unvorhersehbarer Abstimmungsbedarfe oder potenzieller Zusatzaufgaben, die sich aus dem Baufortschritt der Außenanlagen ergeben können.

## **2.0 Angebotserstellung**

### **2.1 Grundlagen des Honorars**

Umfang der Leistungen: siehe oben

Leistungszeitraum: voraussichtlich ab Mai 2026 → bis Ende November 2026

Eine Beauftragung ist für Mai/2026 vorgesehen. Unmittelbar nach Beauftragung ist mit den Planungsleistungen zu beginnen.

**Für das Projekt Außenanlagen erhält die München Klinik Fördermittel von der Landeshauptstadt München. Die Förderung erlischt zum 31.12.2026. Bis dahin müssen alle Bauabschnitte komplett umgesetzt und schlussgerechnet sein.**

**2.1 Angebot**

**Wir bitten Sie, die untenstehende Tabelle unbedingt auszufüllen, diese wird Vertragsbestandteil.**

	<b>Leistung</b>	<b>Einheit</b>	<b>EP (netto)</b>	<b>Gesamtpreis</b>
1.	a.) Vordach Südflügel (Westseite)	pauschal		
2.	b.) Lüftungstürme	pauschal		
3.	c.) Fassadenarbeiten Westflügel (Nordseite)	pauschal		
4.	d.) Barrierefreier Ausgang Physiogarten (nur Bauüberwachung)	pauschal		
5.	e.) Fassadenergänzungsarbeiten (nur Bauüberwachung)	pauschal		
6.	Stundenkontingent (100 St x Nr. 8, Projektingenieur)	100 St		
	Stundensätze (ohne Berücksichtigung im Gesamtpreis!)			
7.	Geschäftsführer	€/Stunde		---
8.	Projektingenieur	€/Stunde		---
9.	Technischer Mitarbeiter	€/Stunde		---
	Gesamtbetrag netto			
	Nebenkosten	%		
	Mehrwertsteuer (19 %)			
	Gesamtbetrag brutto			

**3.0 Angebotsauswertung**

Die Bewertung der eingereichten Angebote erfolgt auf Basis einer vorab erstellten Bewertungsmatrix. Sehen Sie hierzu die Anlage.