

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.

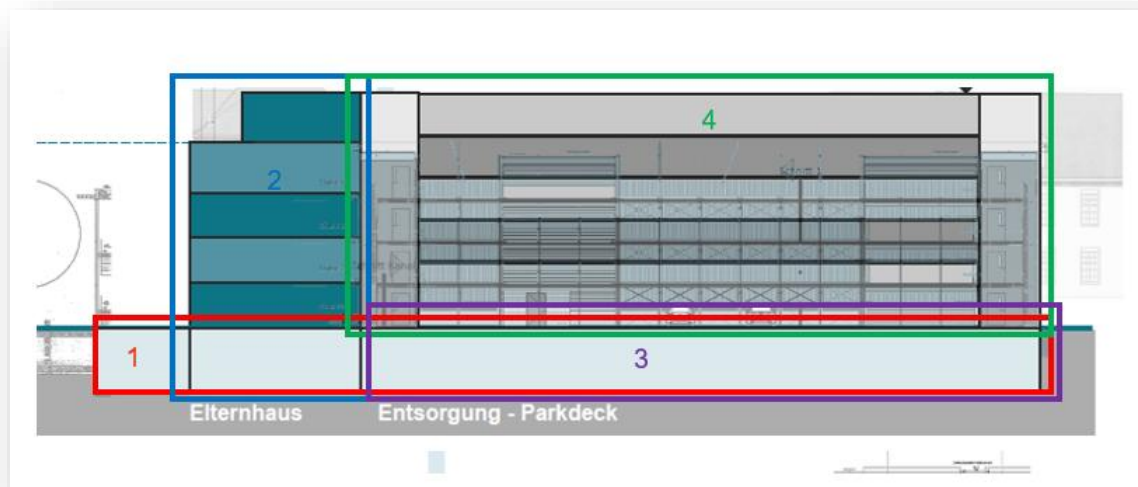
Um die o.g. benannten Projekte realisieren zu können, erfolgte zuerst der Rückbau der Containeranlage als separates Projekt. Das Baufeld wird oberflächlich voraussichtlich bis Ende Q2 2026 frei sein, aktuell befindet sich nur noch ein Haufwerk auf der Baustelle.

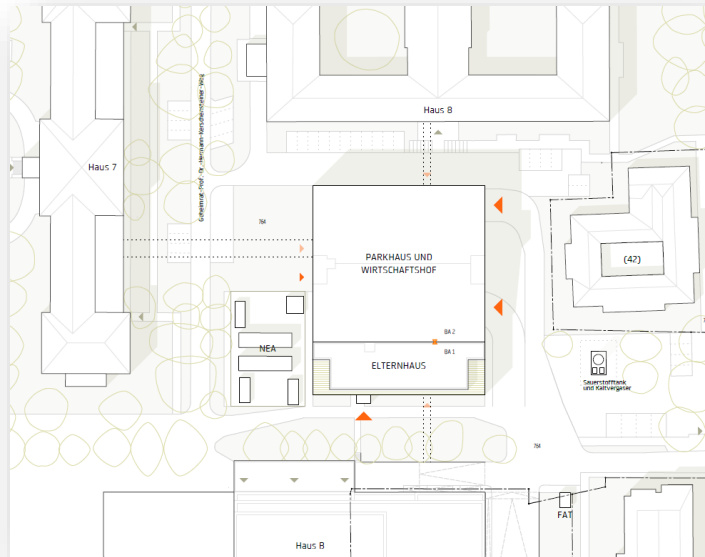
Achtung! Im Baufeld liegen aktuell ca. 40 Bohrpfähle (Tiefe ca. 8 m) sowie die Bodenplatte des ehemaligen Treppenhauses (Haus 77), diese müssen im Rahmen einer Vorabmaßnahme rückgebaut werden; „Hades“: Der unterirdische Bestandskanal („Hades“) muss in Teilbereichen rückgebaut und gesichert werden. Auch 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

- **Baufeld und Rückbau:** Das Baufeld befindet sich auf dem ehemaligen Standort von „Haus 77“. Im Untergrund befinden sich aktuell noch **ca. 40 Bohrpfähle (Tiefe ca. 8 m)** sowie die **Bodenplatte des ehemaligen Treppenhauses**. Diese Reste beeinflussen die Feldarbeiten und den späteren Erdaushub. Aktuell befindet sich nur ein Haufwerk auf der Oberfläche.
- **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 **vorgesehenen Standorte für Messpunkte und Instrumente** vorab zwingend mit den Bestandsplänen des Tunnels ‚Hades‘ abzugleichen, um Beschädigungen zu vermeiden.
- **Netzersatzanlage (NEA):** Im südwestlichen Bereich befindet sich eine bestehende Netzersatzanlage, 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 **die Bauphysik (Wärmeschutz, insbesondere Schall- und Emissionsschutz)** für das oben genannte Bauvorhaben am Standort Schwabing.

2.0 Leistungsbeschreibung

2.1 Gegenstand, Kosten und Termine

Der AG beabsichtigt, die Planungsleistungen als Pauschalhonorar auf Basis der Leistungsphasen 1 bis 5 gemäß HOAI (Anlage 1.2) zu beauftragen. Da die Leistungsphasen 6 und 7 für dieses Gewerk nicht standardmäßig in der HOAI abgebildet sind, umfasst das Pauschalhonorar hierfür als Festpreis die fachliche Zuarbeit und Prüfung der Vergabeunterlagen sowie die fachtechnische Bewertung von Bieterfragen und Angeboten bezüglich bauphysikalischer Belange

Leistungen

- **Ganzheitliche bauphysikalische Betrachtung:**
Die Planungsleistungen umfassen die thermische Bauphysik (Mindestwärmeschutz, sommerlicher Wärmeschutz, Energieausweise nach GEG), die Bauakustik (Schallschutz gegen Außenlärm, Schallschutz im Gebäudeinneren zwischen den unterschiedlichen Nutzungen) sowie den Immissionsschutz.
- **Schnittstellenkoordination Logistik/Wirtschaftshof:**
Aufgrund der direkten Nachbarschaft von Wirtschaftshof (Abrollcontainer, Entsorgungsverkehr) und Elternhaus/Mutter-Kind-Zentrum ist ein detailliertes Schallschutz- und Erschütterungskonzept für den logistikfähigen Tunnelgang sowie die Verladestationen zu erstellen.
- **Schallschutz im Parkhaus:**
Für das Parkhaus in Split-Level-Bauweise mit offener Fassade ist ein fassadenintegriertes Schallschutzkonzept nachzuweisen, das die natürliche Belüftung gewährleistet, aber die Lärmimmissionen auf das Elternhaus und das Krankenhaus minimiert.
- **Geruch- und Schadstoffausbreitung:**
Es ist eine Immissionsprognose (Strömungssimulation) für die Abgase des Parkhauses, die Gerüche des Wirtschaftshofes sowie für das optionale Gefahrstofflager zu erstellen, um die Frischluftansaugung des Krankenhauses und des Elternhauses nicht zu gefährden.
- **Konzeptionelle Raumakustik nach DIN 18041:** Für das Elternhaus (insb. Gemeinschaftsräume, Spielbereiche, Rückzugs- und Beratungsräume) ist ein vollumfängliches Raumakustikkonzept zu erstellen. Ziel ist die Sicherung der Sprachverständlichkeit unter besonderer Berücksichtigung der Barrierefreiheit und Inklusion (erhöhtes Ruhebedürfnis für psychisch belastete Familien und Kinder)
- **BIM-Datenformate:**
Die bauphysikalischen Kennwerte (U-Werte, Bauteilaufbauten, Schallschutzanforderungen) sind als strukturierte Daten (z. B. Excel-Matrix zur Attributierung) bereitzustellen. Die Integration dieser Attribute in den Open-BIM-Standard (IFC) erfolgt in Abstimmung mit dem Gesamt-BIM-Koordinator des Projekts; der Auftragnehmer liefert hierzu die verifizierten Datensätze

Mindestanforderungen an den Bieter:

- Der vorgesehene Projektleiter muss ein abgeschlossenes Studium des **Bauingenieurwesens, der Architektur, der Technischen Physik** oder eine vergleichbare Qualifikation besitzen.
- Er muss eine mindestens **5-jährige Berufserfahrung in der Bauphysik** (Wärmeschutz, Bauakustik, Raumakustik und Immissionsschutz) aufweisen. Der Projektleiter muss fundierte Nachweise über raumakustische Simulationen und Beratungen nach **DIN 18041** bei mindestens 2 der einzureichenden Referenzprojekte vorweisen
- Der Nachweis von mindestens **3 vergleichbaren innerstädtischen Referenzprojekten** aus den letzten 5 Jahren ist zwingend erforderlich. Mindestens ein Referenzprojekt muss ein **Krankenhausbau oder eine medizinische Einrichtung** sein.
- Der Nachweis der Berechtigung zur Ausstellung von öffentlich-rechtlichen Nachweisen nach GEG (Gebäudeenergiegesetz) sowie die **Eintragung in die Liste der Nachweisberechtigten für den vorbeugenden Wärmeschutz gemäß Art. 62a der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** (oder eine gleichwertige Qualifikation eines anderen Bundeslandes) muss zwingend vorliegen.

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.
- Die schall- und erschütterungstechnischen Nachweise für die **Teilbaugenehmigung der Großbaugrube** (insb. Lärmschutzmaßnahmen während der Rammarbeiten/Bohrpfahlerstellung nahe dem Mutter-Kind-Zentrum) sind **priorisiert innerhalb von 4 Wochen** als vorgezogene Teilleistung zu liefern.
- **Einreichung Teilbaugenehmigung (Baugrube):** Die geprüften schall- und erschütterungstechnischen Nachweise müssen spätestens bis zum **14.08.2026** final vorliegen, um den behördlichen Vorlauf für die Lokalbaukommission (LBK) München zur Sicherung des Baubeginns am 01.10.2026 einzuhalten
- 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 beigelegte Preisblatt (Leistungsverzeichnis) ist vom Bieter vollständig und ohne Abänderungen in allen Positionen auszufüllen.
- Die Beauftragung der Bedarfspositionen des Leistungsverzeichnisses 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.