

SG 2.1.1 Kämmerei, Kinderbetreuung, Liegenschaften und Beteiligungen  
Sachbearbeiter: Herr André Schneider

**Beschlussvorlage**

SG 2.1.1/0061/2026

<b>Gremium / Ausschuss</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Gemeinderat</b>	<b>27.01.2026</b>	<b>öffentlich</b>

**Neubauprojekt Kreuzeckstraße 21: Abschluss eines Generalübernehmervertrags mit der Baugesellschaft München-Land****Anlagen:**

GÜ-Vertrag\_Kreuzeck21\_ENTWURF 20260115

**Beschlussvorschlag:**

Zur Realisierung des Neubauprojekts „Kreuzeckstraße 21“ wird die Erste Bürgermeisterin o. V. i. A. beauftragt, einen Generalübernehmervertrag mit der Baugesellschaft München-Land im Rahmen einer Inhouse-Vergabe abzuschließen. Die Verwaltung wird beauftragt, gegebenenfalls festgestellte Unstimmigkeiten im Wortlaut und sonstige Mängel in der vorgelegten Entwurfsfassung des Vertrags zu bereinigen.

**Begründung:**

Die Gemeinde beabsichtigt das Neubauprojekt „Kreuzeckstraße 21“ aufgrund begrenzt vorhandener personeller Ressourcen nicht selbst als Bauherr zu realisieren, sondern die zur Umsetzung erforderlichen Planungs- und Bauleistungen an einen Auftragnehmer in der Funktion eines Generalübernehmers (GÜ) zu vergeben. Dazu wird die Gemeinde im Rahmen einer Inhouse-Vergabe die Baugesellschaft München-Land (BML) beauftragen.

Der Gemeinderat hat sich bereits bei der Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum in der Heilmannstraße 53 für diese Vorgehensweise entschieden. Zwischen der Gemeinde und der ausschließlich in öffentlichem Eigentum stehenden BML wird demnach ein kooperativer Ansatz zur Vorhabenrealisierung angestrebt. Die vorgelegte Fassung eines Generalübernehmervertrags zur Umsetzung des Projekts wurde in mehreren Verhandlungsrunden zwischen der Gemeinde Pullach und der BML inhaltlich abgestimmt. Dabei wurden unter anderem Konkretisierungen zu folgenden Aspekten vorgenommen:

- Konkretisierung der Vertragsbestandteile und des Leistungsumfangs durch Aufnahme einer qualifizierten Kostenschätzung und der Vorentwurfspläne
- Mitwirkungspflichten des GÜ in förderrechtlichen Belangen und bei Beantragung von Hausanschlüssen (Internet, Strom, Wasser, Geothermie, TV etc.)
- Rahmenbedingungen zur Übergabe des Baufelds
- Verfahren zur Bemusterung durch die Gemeinde
- Umsetzung von IT- und Gebäudestandards für eine potenziell mögliche anderweitige

Nutzung des Gebäudes und für den Erhalt von Fördermitteln

- Einbruchschutz im Erdgeschoss
- Dokumentationspflichten des GÜ
- Zeitlicher Rahmen für das Bauvorhaben
- Mängelbeseitigung
- Verkehrssicherung

Die Geschäftsführung der BML wird zur Sitzung anwesend sein, um Fragen des Gemeinderats zu beantworten. Fragen zum Generalübernehmerzuschlag tangieren die individuellen Schutzrechte der BML und müssten gegebenenfalls nichtöffentlich diskutiert werden.



Susanna Tausendfreund  
Erste Bürgermeisterin