

# Bauordnung

## der Evangelisch-Lutherischen Landeskirche Sachsens (Kirchliche Bauordnung – KBO)

Vom 27. Oktober 2015 (ABl. 2015 S. A 242)

Aufgrund von § 32 Absatz 3 der Kirchenverfassung verordnet das Landeskirchenamt Folgendes:

### Inhaltsübersicht<sup>\*</sup>

§ 1 Geltungsbereich.....	1
§ 2 Verantwortung für die Bau- und Kunstpflege, kirchgemeindliche Gebäudekonzeption.....	2
§ 3 Zuständigkeit.....	3
§ 4 Genehmigungspflicht, Ausnahmen .....	3
§ 5 Finanzierungsvoranfrage .....	4
§ 6 Bauantrag, Änderungsantrag.....	4
§ 7 Baugenehmigung, Änderungen.....	4
§ 8 Kostenkontrolle .....	5
§ 9 Zuweisungsfähige Baumaßnahmen.....	5
§ 10 Höhe der außerordentlichen Zuweisung, Baumaßnahmen an Gebäuden .....	6
§ 11 Höhe der außerordentlichen Zuweisung, Baumaßnahmen an Ausstattungsgegenständen zur gottesdienstlichen Nutzung .....	8
§ 12 Höhe der außerordentlichen Zuweisung, Baumaßnahmen des Kirchenbezirks .....	8
§ 13 Rückforderung der außerordentlichen Zuweisung .....	8
§ 14 Geltungsdauer der Baugenehmigung, Baubeginn .....	8
§ 15 Architekten- und Ingenieurleistungen, Genehmigungspflicht.....	9
§ 16 Wettbewerbliches Verfahren.....	9
§ 17 Finanzierungsnachweis .....	10
§ 18 Bauaufsichtliche Maßnahmen, sofortige Vollziehbarkeit .....	10
§ 19 Zuständigkeit nach dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz .....	10
§ 20 Verwaltungsvorschrift, Ausnahmen .....	11
§ 21 Inkrafttreten, Außerkrafttreten, Übergangsregelung .....	11

## § 1

### Geltungsbereich

(1) Diese Bauordnung regelt die Planung und Ausführung von Maßnahmen der Bau- und Kunstpflege an Gebäuden, Innenräumen, Ausstattungsgegenständen, baulichen und technischen Anlagen sowie Grundstücken, die im Eigentum einer Kirchgemeinde, eines Kirchenbezirks oder einer anderen kirchli-

---

<sup>\*</sup> nichtamtlich

## 4.11.1 Kirchliche BauO

---

chen Körperschaft oder eines kirchlichen Lehens stehen, im Folgenden kirchlicher Eigentümer genannt. Satz 1 gilt entsprechend, wenn zu Gunsten eines kirchlichen Eigentümers ein Nutzungsrecht besteht und ihm durch Vereinbarung Aufgaben der Bau- und Kunstpflege übertragen sind.

(2) Sind im Folgenden Regelungen für Gebäude getroffen, gelten diese entsprechend für Innenräume, Ausstattungsgegenstände, bauliche und technischen Anlagen und Grundstücke, soweit keine besonderen Bestimmungen genannt sind.

### § 2

#### **Verantwortung für die Bau- und Kunstpflege, kirchgemeindliche Gebäudekonzeption**

(1) Der kirchliche Eigentümer ist zur ordnungsgemäßen Verwaltung und Erhaltung seiner Gebäude sowie seines Kunst- und Kulturgutes verpflichtet. Unterstützt wird er dabei insbesondere von den Baupflegerinnen des Regionalkirchenamts. Bereits bei den Vorüberlegungen zu beabsichtigten Baumaßnahmen sind die Baupflegerin oder der Baupfleger beratend einzubeziehen. Kirchengemeinden und Kirchspiele kommen der Verantwortung für ihre Gebäude nach durch die Umsetzung ihrer nach Maßgabe der landeskirchlichen Bestimmungen beschlossenen kirchgemeindlichen Gebäudekonzeption.

(2) Der kirchliche Eigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass Menschen mit Behinderungen oder Mobilitäts- oder Kommunikationseinschränkungen seine Gebäude, soweit sie öffentlich sind, möglichst ohne fremde Hilfe erreichen und nutzen können.

(3) Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen hat der kirchliche Eigentümer gleichermaßen auf Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit, gestalterische Qualität sowie Nachhaltigkeit bei der Auswahl der Baustoffe, der Energieversorgung und der Gestaltung der Außenanlagen zu achten.

(4) Der kirchliche Eigentümer ist zur regelmäßigen Begehung und Überprüfung seiner Gebäude verpflichtet, um Schäden zu vermeiden und gegebenenfalls entsprechend der beschlossenen kirchgemeindlichen Gebäudekonzeption zu beseitigen.

### § 3

#### **Zuständigkeit**

(1) Das Landeskirchenamt ist zuständig für Bescheide und sonstige Maßnahmen nach dieser Verordnung für Baumaßnahmen an Orgeln und an Sicherungsanlagen sowie für Baumaßnahmen der Kirchenbezirke. Im Übrigen ist das Regionalkirchenamt zuständig.

(2) Über außergewöhnliche Angelegenheiten und Angelegenheiten von grundsätzlicher Bedeutung ist das Landeskirchenamt zu unterrichten. Angelegenheiten von grundsätzlicher Bedeutung sind insbesondere Neubauten, Einbauten in Kirchgebäude, die Nutzungsänderung von Gebäuden sowie die Errichtung von und der Umbau zu Kindertagesstätten.

(3) Das Landeskirchenamt kann im Einzelfall Angelegenheiten an sich ziehen.

### § 4

#### **Genehmigungspflicht, Ausnahmen**

(1) Baumaßnahmen bedürfen grundsätzlich der Genehmigung (kirchliche Baugenehmigung). Genehmigungspflichten nach staatlichen Vorschriften bleiben unberührt.

(2) Erfolgt ihre Finanzierung ohne außerordentliche Zuweisung sind folgende Baumaßnahmen genehmigungsfrei:

1. Reparaturen an Glocken-, Turmuhren- und Sicherungsanlagen und sonstigen technischen Anlagen im Rahmen eines laufenden Wartungsvertrags,
2. Nachstimmung von Orgeln,
3. Reparaturen bis zu einer Bausumme von 5.000 € einschließlich Umsatzsteuer an gottesdienstlich genutzten Innenräumen und Gebäuden, Orgeln sowie sonstigen Ausstattungsgegenständen zur gottesdienstlichen Nutzung und
4. sonstige Baumaßnahmen, ohne Nutzungsänderungen, bis zu einer Bausumme von 10.000 € einschließlich Umsatzsteuer, wem gottesdienstlich genutzte Innenräume und Gebäude, Glocken-, Turmuhren-, Sicherungsanlagen sowie sonstige Ausstattungsgegenstände zur gottesdienstlichen Nutzung nicht betroffen sind.

## 4.11.1 Kirchliche BauO

---

### § 5

#### **Finanzierungsvoranfrage**

(1) Wird für eine beabsichtigte Baumaßnahme voraussichtlich eine außerordentliche Zuweisung in Höhe von 250.000 € oder mehrbenötigt, hat der kirchliche Eigentümer eine Finanzierungsvoranfrage beim Regionalkirchenamt einzureichen, um eine frühzeitige Beratung sicherzustellen.

(2) Hat ein kirchlicher Eigentümer kurzfristig eine Erklärung zur Finanzierung einer beabsichtigten Baumaßnahme im Sinne von § 10 Absatz 1 bei einer Fördermittelstelle vorzulegen und benötigt er neben Fördermitteln voraussichtlich eine außerordentliche Zuweisung, soll er eine Finanzierungsvoranfrage beim Regionalkirchenamt stellen. Die voraussichtlich benötigte außerordentliche Zuweisung wird in die vorzulegende Erklärung aufgenommen, es sei denn, eine Bewilligung der Zuweisung im Baugenehmigungsverfahren ist unter Berücksichtigung des Ergebnisses der vorläufigen Bepunktung nicht zu erwarten. Die Bewertungen im Rahmen der vorläufigen Bepunktung entfalten keine Bindungswirkung für die Bewertung im Baugenehmigungsverfahren. Entsprechendes gilt für die außerordentliche Zuweisung, die Teil der Erklärung zur Vorlage bei der Fördermittelstelle ist.

### § 6

#### **Bauantrag, Änderungsantrag**

(1) Für genehmigungspflichtige Baumaßnahmen ist ein Bauantrag beim Regionalkirchenamt einzureichen. Bestandteil des Bauantrags ist ein in Einnahme und Ausgabe ausgeglichener Finanzierungsplan.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend für Anträge zur Änderung geltender Baugenehmigungen.

(3) Ein Bauantrag kann auch von mehreren kirchlichen Eigentümern gemeinsam gestellt werden für Baumaßnahmen an einem Gebäude, das im Eigentum nur eines Antragstellers steht, wenn langfristig die überwiegend gemeinsame Nutzung und Erhaltung des betreffenden Gebäudes vereinbart und diese Vereinbarung vom Regionalkirchenamt genehmigt wurde (gemeinsamer Bauantrag).

### § 7

#### **Baugenehmigung, Änderungen**

(1) Die kirchliche Baugenehmigung wird erteilt, wenn:

1. nach summarischer Prüfung unter Berücksichtigung der Grundsätze des staatlichen Bauordnungs-, Bauplanungs- und Denkmalschutzrechts keine Bedenken gegen die beabsichtigte Baumaßnahme bestehen,
  2. die Belange gemäß § 2 Absatz 2 und 3 beachtet sind,
  3. andere kirchliche Vorschriften nicht entgegenstehen und
  4. die Finanzierung gesichert ist.
- (2) Die kirchliche Baugenehmigung bestimmt Art und Umfang der Baumaßnahme sowie deren Finanzierung. Änderungen der genehmigten Baumaßnahme oder ihrer Finanzierung sind genehmigungspflichtig.
- (3) Die kirchliche Baugenehmigung kann mit Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) versehen werden.

### § 8

#### **Kostenkontrolle**

Während der Ausführung einer Baumaßnahme ist der kirchliche Eigentümer zur fortlaufenden Kostenkontrolle verpflichtet. Aufträge und Nachträge dürfen nur im Rahmen des genehmigten Finanzierungsplans ausgelöst werden. Im Falle von Mehrkosten sind Änderungen der Baumaßnahme oder ihrer Finanzierung zur Genehmigung vorzulegen (§ 7 Absatz 2 Satz 2). Entsprechendes gilt im Falle von Minderkosten.

### § 9

#### **Zuweisungsfähige Baumaßnahmen**

- (1) Für Baumaßnahmen der Kirchgemeinden und Kirchspiele können außerordentliche Zuweisungen nach dem Zuweisungsgesetz bewilligt werden, wenn diese Baumaßnahmen
1. die Genehmigungsvoraussetzungen des § 7 Absatz 1 Nummer 1 bis 3 erfüllen und
  2. a) ein Gebäude des sakralen oder nichtsakralen Zweckvermögens (mit dazugehörigen Innenräumen, baulichen oder technischen Anlagen, Außenanlagen, Mauern und Zäunen) betreffen, welches auf Liste A der kirchgemeindlichen Gebäudekonzeption eingeordnet ist oder  
b) die Glocken-, Turmuhren-, Sicherungsanlagen, Orgeln oder sonstigen Ausstattungsgegenstände zur gottesdienstlichen Nutzung eines Gebäudes des sakralen Zweckvermögens betreffen, welches auf Liste A

### 4.11.1 Kirchliche BauO

---

der kirchgemeindlichen Gebäudekonzeption eingeordnet ist und vorhandene Eigenmittel sowie die Möglichkeiten zur Erschließung weiterer Finanzierungsquellen ausgeschöpft sind.

(2) Für Baumaßnahmen der Kirchenbezirke können außerordentliche Zuweisungen nach dem Zuweisungsgesetz bewilligt werden, wenn diese Baumaßnahmen

1. die Genehmigungsvoraussetzungen des § 7 Absatz 1 Nummer 1 bis 3 erfüllen und
2. vorhandene Eigenmittel sowie die Möglichkeiten zur Erschließung weiterer Finanzierungsquellen ausgeschöpft sind.

(3) Für Baumaßnahmen, die zur Abwehr von konkreter Gefahr für Leib und Leben erforderlich sind, können außerordentliche Zuweisungen nach dem Zuweisungsgesetz bewilligt werden, wenn diese Baumaßnahmen

1. die Genehmigungsvoraussetzungen des § 7 Absatz 1 Nummer 1 bis 3 erfüllen und
2. vorhandene Eigenmittel sowie die Möglichkeiten zur Erschließung weiterer Finanzierungsquellen ausgeschöpft sind.

(4) Für Baumaßnahmen an Gebäuden des Fiskalvermögens können grundsätzlich keine außerordentlichen Zuweisungen nach dem Zuweisungsgesetz bewilligt werden.

(5) Ein Rechtsanspruch auf außerordentliche Zuweisungen besteht nicht. Außerordentliche Zuweisungen werden im Rahmen der verfügbaren landeskirchlichen Haushaltsmittel gewährt.

### § 10

#### **Höhe der außerordentlichen Zuweisung, Baumaßnahmen an Gebäuden**

(1) Anträge auf Bewilligung einer außerordentlichen Zuweisung nach dem Zuweisungsgesetz für zuweisungsfähige Baumaßnahmen an Gebäuden (mit dazugehörigen Innenräumen, baulichen oder technischen Anlagen, Außenanlagen, Mauern und Zäunen) im Sinne von § 9 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a werden bepunktet und zum nächsten Stichtag im Rahmen der zur Verfügung stehenden Budgetscheibe in absteigender Reihenfolge, beginnend mit der höchsten Punktzahl (Ranking) antragsgemäß beschieden. Einzelheiten sind in der Verwaltungsvorschrift zur Bearbeitung von Bauanträgen mit Zuweisungsbedarf – Verwaltungsvorschrift Bauzuweisungen (Gebäude) – geregelt.

(2) Die Bepunktung erfolgt nach dem landeskirchlichen Bewertungsbogen unter Berücksichtigung nachstehender Kriterien:

1. Bedeutung der Baumaßnahme für das geistliche Gemeindeleben,
2. baufachliche Dringlichkeit der Baumaßnahme,
3. Finanzierungsanteil Eigenmittel,
4. Finanzierungsanteil Fördermittel,
5. Faktor nach Gebäudeklassen und
6. Barrierefreiheit.

(3) Können für eine zuweisungsfähige Baumaßnahme keine Fördermittel in Anspruch genommen werden (ohne Fördermittelfinanzierung), erfolgt die Bepunktung ohne das Kriterium „Finanzierungsanteil Fördermittel“. Anträge auf Bewilligung einer außerordentlichen Zuweisung werden aus dem für solche Baumaßnahmen vorgesehenen Budget und der Budgetscheibe des nächsten Stichtags in absteigender Reihenfolge, beginnend mit der höchsten Punktzahl (Ranking) antragsgemäß beschieden.

(4) Dient eine Baumaßnahme schwerpunktmäßig der Herstellung von Barrierefreiheit (§ 2 Absatz 2), wird sie im Rahmen der Bepunktung mit einem Zusatzpunkt bewertet.

(5) Findet ein Antrag auf Bewilligung einer außerordentlichen Zuweisung zum nächsten Stichtag keine Berücksichtigung, weil die Budgetscheibe ausgeschöpft ist, wird der Antrag in das Ranking zum folgenden Stichtag aufgenommen. Erfolgt wiederum keine Berücksichtigung, ergeht ein Ablehnungsbescheid. Der Antrag kann unverändert frühestens zwölf Monate nach der letzten Ablehnung erneut gestellt werden.

(6) Ohne Bepunktung und ohne Bindung an den nächsten Stichtag kann eine außerordentliche Zuweisung bewilligt werden, wenn und soweit diese erforderlich ist zur Nachfinanzierung unvorhergesehener Mehrkosten oder Mindereinnahmen nach Baubeginn mit Baugenehmigung, die weder durch sachgerechte Einschränkungen der Baumaßnahme kompensiert noch durch Eigenmittel oder andere Mittel finanziert werden können.

## 4.11.1 Kirchliche BauO

---

### § 11

#### **Höhe der außerordentlichen Zuweisung, Baumaßnahmen an Ausstattungsgegenständen zur gottesdienstlichen Nutzung**

Bei der Bemessung der außerordentlichen Zuweisung für Baumaßnahmen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe b sind insbesondere die Bedeutung der Baumaßnahme für die Erfüllung der geistlichen Aufgaben des kirchlichen Eigentümers und ihre Dringlichkeit zu berücksichtigen.

### § 12

#### **Höhe der außerordentlichen Zuweisung, Baumaßnahmen des Kirchenbezirks**

Bei der Bemessung der außerordentlichen Zuweisung für Baumaßnahmen gemäß § 9 Absatz 2 ist insbesondere die Bedeutung der Baumaßnahme für die Erfüllung der Aufgaben des Kirchenbezirks und für die Verfolgung landeskirchlicher Interessen zu berücksichtigen.

### § 13

#### **Rückforderung der außerordentlichen Zuweisung**

- (1) Die Bewilligung einer außerordentlichen Zuweisung wird mit Wirkung für die Vergangenheit widerrufen, soweit im Ergebnis der Prüfung des Finanzierungsnachweises aufgrund geringerer Ausgaben oder höherer Fördermittel eine Überfinanzierung festgestellt wird.
- (2) Die Bewilligung einer außerordentlichen Zuweisung kann außerdem widerrufen werden, wenn Auflagen, insbesondere zu Qualität und Ausführung, nicht eingehalten werden oder wenn die Zuweisung nicht alsbald für den vorgesehenen Zweck verwendet wird.
- (3) Im Fall des Widerrufs ist die außerordentliche Zuweisung grundsätzlich zu erstatten.

### § 14

#### **Geltungsdauer der Baugenehmigung, Baubeginn**

- (1) Die Baugenehmigung einschließlich der etwaigen Bewilligung einer außerordentlichen Zuweisung erlischt, wenn innerhalb von zwei Jahren nach



Erteilung der Baugenehmigung mit der Baumaßnahme nicht begonnen oder die Bauausführung länger als zwei Jahre unterbrochen wurde.

(2) Die Frist kann auf schriftlichen Antrag einmalig um zwei Jahre verlängert werden.

(3) Der Beginn der Baumaßnahme ist schriftlich anzuzeigen.

### § 15

#### **Architekten- und Ingenieurleistungen, Genehmigungspflicht**

(1) Architekten- und Ingenieurverträge bedürfen der Genehmigung.

(2) Sie sind genehmigungsfähig, wenn der ausgewählte Planer fachlich geeignet ist und eine stufenweise Beauftragung vorgesehen ist. Zur Prüfung der fachlichen Eignung kann die zuständige Behörde Referenzen anfordern. Die Beauftragung eines Planers, der Mitglied des Kirchenvorstands, der Kirchgemeindevertretung oder des Bauausschusses ist, ist nicht genehmigungsfähig. Satz 3 gilt entsprechend für andere kirchliche Eigentümer.

(3) Übersteigt die Bausumme einschließlich Umsatzsteuer 50.000 € oder beträgt das Gesamthonorar einschließlich Umsatzsteuer mehr als 5.000 €, sind die Honorarrechnungen von Architekten und Ingenieuren vor Zahlung der zuständigen Behörde zur Prüfung vorzulegen.

(4) Ist kein Architekt oder Ingenieur mit der Bauüberwachung beauftragt, soll die förmliche Abnahme von Bauleistungen mit einem Kostenumfang von mehr als 5.000 € einschließlich Umsatzsteuer im Beisein des Baupflegers erfolgen.

(5) Die förmliche Abnahme der Leistungen von Architekten und Ingenieuren erfolgt im Beisein des Baupflegers.

### § 16

#### **Wettbewerbliches Verfahren**

Für Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen ab einer Bausumme von 500.000 € einschließlich Umsatzsteuer sowie für alle Neubauvorhaben soll ein wettbewerbliches Verfahren in Anlehnung an die Richtlinie für Planungswettbewerbe des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (RPW) in ihrer jeweiligen Fassung durchgeführt werden.

## 4.11.1 Kirchliche BauO

---

### § 17

#### **Finanzierungsnachweis**

Innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss der Baumaßnahme ist über die festgestellten Kosten und ihre Finanzierung ein Finanzierungsnachweis zu erstellen und der zuständigen Behörde vorzulegen.

### § 18

#### **Bauaufsichtliche Maßnahmen, sofortige Vollziehbarkeit**

(1) Die zuständige Behörde wirkt auf die Erfüllung der Aufgaben der Bau- und Kunstpflege der kirchlichen Eigentümer hin und achtet auf die Einhaltung kirchlicher und staatlicher Vorschriften. Zur Wahrnehmung dieser Aufsicht trifft sie nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen. Sie kann insbesondere die Baueinstellung, Nutzungsuntersagung und Ersatzvornahme von Sicherungsmaßnahmen anordnen.

(2) Maßnahmen zur Gefahrenabwehr sowie zur Abwehr drohender Vermögensschäden (Bauen ohne gesicherte Gesamtfinanzierung) sind sofort vollziehbar (§ 32 Absatz 2 Nummer 1 KVwGG).

### § 19

#### **Zuständigkeit nach dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz**

(1) Obere Kirchenbehörde im Sinne von § 18 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes ist die Behörde, der die Aufsicht über die Körperschaft obliegt, in deren Eigentum ein Kulturdenkmal steht oder deren Verwaltung es unterliegt.

(2) Das Landeskirchenamt ist berechtigt, die Feststellung der gottesdienstlichen Belange gemäß § 18 Absatz 1 und die Herstellung des Benehmens gemäß § 18 Absatz 2 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes an sich zu ziehen. Bei Meinungsverschiedenheiten zwischen einem Regionalkirchenamt und Stellen der staatlichen Denkmalpflege oder zwischen einem Regionalkirchenamt und Organen kirchlicher Körperschaften im Zuge der Beteiligung kirchlicher Stellen gemäß § 18 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes hat das Regionalkirchenamt das Landeskirchenamt einzubeziehen.

**§ 20**

**Verwaltungsvorschrift, Ausnahmen**

- (1) Einzelheiten zu dieser Verordnung regelt das Landeskirchenamt durch Verwaltungsvorschrift.
- (2) Das Landeskirchenamt kann im Einzelfall Ausnahmen bewilligen.

**§ 21**

**Inkrafttreten, Außerkrafttreten, Übergangsregelung**

- (1) Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2016 in Kraft.
  - (2) Gleichzeitig tritt die Bauordnung der Evangelisch-Lutherischen Landeskirche Sachsens vom 4. Dezember 2007 (ABl. S. A 246) außer Kraft.
  - (3) Für Bauanträge und Änderungsanträge zu geltenden Baugenehmigungen, die ausweislich des Eingangsstempels des Regionalkirchenamts vor dem 1. Januar 2016 eingereicht, aber nicht durch Bescheid entschieden sind, sind die Vorschriften der Bauordnung der Evangelisch-Lutherischen Landeskirche Sachsens vom 4. Dezember 2007 (ABl. S. A 246) weiter anzuwenden.
  - (4) Bis zum 31. Dezember 2019 kann anstelle einer kirchgemeindlichen Gebäudekonzeption eine nach Maßgabe der landeskirchlichen Bestimmungen beschlossene vorläufige kirchgemeindliche Gebäudekonzeption vorgelegt werden.
-