

# **Baumaßnahmenordnung für die Kirchengemeinden und Gesamtverbände im Bistum Mainz**

(Kirchliches Amtsblatt für die Diözese Mainz 2011, Nr. 4, Ziff. 48, S. 146 ff.),  
zuletzt geändert am 2. März 2015

(Kirchliches Amtsblatt für die Diözese Mainz 2015, Nr. 4, Ziff. 48, S. 75)

## **§ 1**

### **Sachlicher Geltungsbereich**

(1) Die Bestimmungen dieser Bauordnung gelten für die Bau- und die damit zusammenhängenden Beschaffungsmaßnahmen der Katholischen Kirchengemeinden in der Diözese Mainz.

(2) Baumaßnahmen im Sinne dieser Ordnung sind insbesondere

- das Errichten und Herstellen,
- das Umbauen, Wiederherstellen und Erweitern,
- das Instandhalten oder Instandsetzen, insbesondere Restaurieren,
- das Abbrechen von Gebäuden oder sonstigen Bauwerken, Innenräumen und Freianlagen sowie die damit zusammenhängenden Beschaffungsmaßnahmen für Ausstattung und Einrichtungsgegenstände.

## **§ 2**

### **Allgemeines**

Die Kirchengemeinden sind bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen zur sparsamen und wirtschaftlichen Verwaltung ihres Vermögens verpflichtet, so dass dieses nicht geschmälert und die Erfüllung ihrer Aufgaben nicht beeinträchtigt wird.

## **§ 3**

### **Genehmigungserfordernisse**

(1) Genehmigungspflichtig sind Verträge, die Baumaßnahmen mit einem Kostenaufwand von mehr als 10.000,00 € betreffen. Stehen mehrere Baumaßnahmen im Zusammenhang, so werden sie zur Bestimmung des Gegenstandswertes zusammengefasst.

(2) Ist der Aufwand niedriger, so sind die beabsichtigten Maßnahmen rechtzeitig vorher dem Dezernat IX Bau- und Kunstwesen mitzuteilen.

(3) Folgende Maßnahmen bedürfen ohne Rücksicht auf den Kostenaufwand der Genehmigung des Bischöflichen Ordinariates:

- a) Verträge, die Baumaßnahmen an kirchlichen Kulturdenkmälern im Sinne der Ordnung des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege im Bistum Mainz vom 10.04.1997 in der jeweils gültigen Fassung betreffen
  - b) Verträge zum Erwerb, zur Herstellung, Veränderung und Erweiterung sowie Instandhaltung und Instandsetzung von Glocken, Orgeln und Kunstwerken sowie Ausstattungsstücken, die dem gottesdienstlichen Gebrauch dienen,
  - c) Verträge mit Architekten, Ingenieuren, Sonderfachleuten und Künstlern.
- (4) Änderungen von genehmigten Maßnahmen bedürfen wiederum der Genehmigung. Ein Anspruch auf Erteilung der Genehmigung besteht nicht.
- (5) Genehmigungsbehörde ist das Bischöfliche Ordinariat. Anträge sind in 2-facher Ausfertigung an das Dezernat IX zu richten. Dieses beteiligt im Rahmen einer Dienstweisung die übrigen zuständigen Dienststellen des Bischöflichen Ordinariates.
- (6) Maßnahmen zur Beseitigung einer unmittelbar drohenden Gefahr für Personen, Sach- oder Vermögenswerte bedürfen ausnahmsweise keiner Genehmigung. Die Maßnahme ist dem Bischöflichen Ordinariat jedoch unverzüglich anzuzeigen.

### § 4

#### **Auswahl und Beauftragung von Architekten**

- (1) Die Auswahl des Architekten erfolgt in Abstimmung mit dem Dezernat Bau- und Kunstwesen. Auf:
- 1.1: Vorschlag der Kirchengemeinde und Bestätigung des Dezernates Bau- und Kunstwesen des Bischöflichen Ordinariates Mainz.
  - 1.2: Vorschlag des Dezernates Bau- und Kunstwesen (auf Wunsch können mehrere Büros vorgeschlagen werden) und Bestätigung bzw. Auswahl der Kirchengemeinde.
- (2) Die Beauftragung eines Architekten aus dem Gemeindegebiet der Pfarrgemeinde ist grundsätzlich ausgeschlossen.

### § 5

#### **Bedarfsermittlung und Grundsatzbeschluss**

- (1) Der Verwaltungsrat der Kirchengemeinde bzw. der Gesamtausschuss des Gesamtverbandes trägt in den Fällen des § 3 Abs. 1 und 3 die Vorstellungen über die Baumaßnahme dem Bischöflichen Ordinariat schriftlich vor. Die Stellungnahme des Pfarrgemeinderats gem. § 2 der Verordnung über die Zusammenarbeit von Pfarrgemeinde- und Verwaltungsrat im Bistum Mainz vom 28.01.2007, in der jeweils gültigen Fassung ist beizufügen.
- (2) Eine honorarauslösende Heranziehung oder Inanspruchnahme von Architekten, Ingenieuren, Sonderfachleuten, Restauratoren oder Künstlern ist in diesem Stadium des

Verfahrens in der Regel nicht zulässig. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung des Bischöflichen Ordinariates. Kosten hierfür sind nicht zuschussfähig.

(3) Die Kirchengemeinde informiert das Bischöfliche Ordinariat zur Prüfung der beabsichtigten Baumaßnahmen umfassend, insbesondere zu folgenden Gesichtspunkten:

- a) Problemdarstellung,
- b) Darstellung der Grundstücks- und Gebäudeverhältnisse; soweit erforderlich Grundbuchauszug, amtlicher Lageplan, Bebauungsplan, ggf. örtl. Gestaltungssatzung,
- c) Berührungen mit staatlichem Denkmalschutz- und -pflerecht,
- d) Finanzierungsmöglichkeit, insbesondere Aufnahme von Darlehen, Grundstücksveräußerungen oder -belastungen und Baulastverpflichtungen,
- e) evtl. Bauleistungen in Eigenhilfe im Sinne von § 1.1.

(4) Das Bischöfliche Ordinariat entscheidet nach Abschluss dieses Verfahrensabschnittes darüber, ob das Vorhaben grundsätzlich genehmigungsfähig ist. Diese Entscheidung kann mit Auflagen oder Bedingungen versehen werden.

(5) Bei größeren Baumaßnahmen entscheidet die Kirchengemeinde im Einvernehmen mit dem Bischöflichen Ordinariat, ob ein Wettbewerb durchgeführt oder ein Gutachten eingeholt wird, um alternative Lösungsmöglichkeiten zu untersuchen.

(6) Die Kirchengemeinde entscheidet im Einvernehmen mit dem Bischöflichen Ordinariat, ob im Einzelfall ein Generalunternehmer beauftragt oder das Bauvorhaben schlüsselfertig vergeben wird.

(7) Ist eine selbständige Planung nicht erforderlich, so kann die Kirchengemeinde im Einvernehmen mit dem Bischöflichen Ordinariat bauausführende Unternehmen anstelle des Vorplanungsverfahrens zur Angebotsabgabe auffordern. § 6 findet Anwendung.

## **§ 6**

### **Planungsverfahren**

(1) Auf der Basis der Entscheidung nach § 5 Abs. 4 erarbeitet der Planer in Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsrat der Kirchengemeinde und in Abstimmung mit dem Bischöflichen Ordinariat das Planungskonzept.

(2) Die Planung einer Baumaßnahme wird in der Regel entsprechend den Leistungsphasen der HOAI (s. Anlage) stufenweise in Auftrag gegeben und vom Bischöflichen Ordinariat genehmigt. Die Genehmigung kann jeweils mit Auflagen oder Bedingungen versehen, insbesondere kann eine Aufgliederung der Kosten nach Gewerken gefordert werden. Die urheberrechtliche Nutzung der Pläne durch den Bauherrn muss gesichert sein. Soweit neben den Grundleistungen der HOAI besondere Leistungen erforderlich werden, sind diese schriftlich zu vereinbaren.

(3) Die Kirchengemeinde darf nur qualifizierte Architekten, Ingenieure, Sonderfachleute und Künstler, die über einschlägige Erfahrungen verfügen, im Einvernehmen mit dem Bischöflichen Ordinariat beauftragen. Hierbei sind ausschließlich die Vertragsmuster des Bischöflichen Ordinariates zu verwenden; Verträge aufgrund anderer Vertragsmuster können nicht genehmigt werden. Vertragsmuster liegen dieser Bauordnung bei.

(4) Falls eine Änderung von Grundlagen der genehmigten Honorarvereinbarung erforderlich wird, dürfen aus Anlass der Änderung Zahlungen erst geleistet werden, wenn das Bischöfliche Ordinariat zuvor die Vertragsänderung genehmigt hat.

(5) Die Antragstellung auf Erteilung der Baugenehmigung nach der jeweiligen Landesbauordnung ist erst zulässig, nachdem das Bischöfliche Ordinariat sein Einverständnis hierzu schriftlich erklärt hat.

(6) Ergeben sich im öffentlich-rechtlichen Genehmigungsverfahren notwendige Planungsänderungen, ist das Bischöfliche Ordinariat hiervon unverzüglich zu unterrichten.

Abweichungen von der vom Bischöflichen Ordinariat genehmigten Planung bedürfen der erneuten Genehmigung.

## **§ 7**

### **Vergabeverfahren**

(1) Das Vergabeverfahren ist von der Kirchengemeinde unter Beteiligung des Architekten und der Sonderfachleute gem. HOAI entsprechend den Grundsätzen der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) bzw. der Verdingungsordnung für Leistungen (VOL) durchzuführen, soweit sich nicht aus dieser Baumaßnahmenordnung Abweichungen ergeben.

(2) Von allen Bauleistenden sind Freistellungsbescheinigungen gemäß § 48 b EStG zu verlangen. Von der Vorlage einer solchen Bescheinigung ist die Auftragserteilung abhängig zu machen und widrigenfalls zu widerrufen. Von der Vorlage der Freistellungsbescheinigung darf nur abgesehen werden, wenn und solange feststeht, dass die Summe der Bauleistungen des betreffenden Leistenden an den jeweiligen Leistungsempfänger im Kalenderjahr 5.000,00 € nicht übersteigen wird.

(3) In der Regel und erst ab einer geschätzten Auftragssumme von 100.000,00 € zwingend, ist eine beschränkte Angebotseinholung mit Leistungsverzeichnis durchzuführen, sofern nicht sowieso durch öffentliche Förderungsbestimmungen die öffentliche Ausschreibung gefordert wird. Die freihändige Vergabe bedarf der vorherigen Zustimmung des Bischöflichen Ordinariates. Auch in diesem Fall sind in der Regel ab 10.000,00 € geschätzter Auftragssumme zwingend mehrere Angebote einzuholen.

(4) Das Dezernat IX ist in allen Phasen des Vergabeverfahrens zu beteiligen. Aus wichtigem Grunde, insbesondere bei Verfahrensfehlern, kann das Dezernat IX die erforderlichen Maßnahmen treffen.

(5) Das Vergabeverfahren mit Wertung und Prüfung der Angebote ist nach Möglichkeit so weit voranzutreiben, dass vor Beauftragung rund 70% der geschätzten Herstellungskosten durch Unternehmerangebote belegt sind. Ergibt sich hierbei, dass der genehmigte Kostenrahmen für das geplante Vorhaben nicht eingehalten werden kann, so entscheidet der Verwaltungsrat im Einvernehmen mit dem Bischöflichen Ordinariat, ob das Bauvorhaben – ggf. nach Änderung der qualitativen oder quantitativen Leistungsgrundlagen – durchgeführt werden kann. Hierauf ist in den Vertragsunterlagen ausdrücklich hinzuweisen.

(6) Wesentlicher Bestandteil der Angebotsunterlagen für die Auftragnehmer sind die VOB/B sowie die diözesaneinheitlichen zusätzlichen und besonderen Vertragsbedingungen, einschl. der Gewährleistungsfrist von mindestens 5 Jahren.

(7) Den Zuschlag erklärt der Verwaltungsrat entsprechend § 14 KVVG. Der Genehmigungsvorbehalt gem. § 17 KVVG bleibt hiervon unberührt.

## **§ 8**

### **Tariftreue**

Bei Baumaßnahmen mit einem Volumen von mehr als 20.000,- Euro ist die Verordnung zur Tariftreuregelung im Bistum Mainz zu beachten.

## **§ 9**

### **Durchführung des Bauvorhabens, Objektüberwachung (Bauüberwachung)**

(1) Die Durchführung des Bauvorhabens sowie die damit zusammenhängenden Rechte und Pflichten des Bauherrn und der Unternehmen richten sich nach der VOB/B/VOL/B sowie den diözesaneinheitlichen zusätzlichen und besonderen Vertragsbedingungen.

(2) Für die Objektüberwachung (Bauüberwachung) durch den Architekten und die Sonderfachleute sind die Vorschriften der HOAI maßgebend. § 6 Abs. 2 Satz 4 gilt entsprechend. Bauherr und Dezernat IX prüfen während der Baudurchführung durch Stichproben, ob der Architekt bzw. die Sonderfachleute ihre Aufgaben ordnungsgemäß erfüllen. Das Ergebnis dieser Überprüfung ist durch den Bauherrn und das Dezernat IX schriftlich festzuhalten.

(3) Sollten sich bei der Baudurchführung unvorhergesehene Schwierigkeiten in bautechnischer Hinsicht ergeben, so ist dies sofort unter Angabe von Gründen dem Dezernat IX schriftlich mitzuteilen und dessen Entscheidung vor weiterem Baufortschritt abzuwarten.

(4) Beauftragte des Bischöflichen Ordinariates haben jederzeit das Recht, die Baustelle zu betreten, die Bauunterlagen einzusehen und in Abstimmung mit der Kirchengemeinde Anordnungen zu treffen, die zur Einhaltung dieser Baumaßnahmenordnung sowie zur Abwendung von Gefahren erforderlich sind.

(5) Der Bauherr hat in jedem Fall in Abstimmung mit der Versicherungsabteilung des Bischöflichen Ordinariates für den notwendigen Versicherungsschutz schon vor Baubeginn zu sorgen, insbesondere durch die zuständige Berufsgenossenschaft für Bauleistungen in Eigenhilfe im Sinne von § 1, 1. Diese Leistungen sind in jedem Verfahrensabschnitt besonders kenntlich zu machen und über die gesamte Bauzeit zu dokumentieren. Der Bauherr stimmt mit der Versicherungsabteilung den Versicherungsschutz für Gebäude, Feuerversicherung, Bauleistung etc. ab.

(6) Denkmalpflegerische Maßnahmen, vor allem in Verbindung mit Ausmalungen und Restaurierungen, sind ständig in ihren einzelnen Arbeitsabschnitten mit dem Diözesankonservator abzustimmen.

(7) Die Kirchengemeinde und der Architekt haben fortlaufend zu überprüfen, ob der genehmigte Kostenrahmen eingehalten werden kann. Hierzu führt sie ein Bauausgabebuch. Ergeben sich dabei Überschreitungen, so haben die Kirchengemeinde und der Planer das Bischöfliche Ordinariat unverzüglich schriftlich zu unterrichten, die Überschreitung zu begründen, Vorschläge über Einsparungen zu machen und die Genehmigung für die weitere Durchführung der Maßnahme einzuholen.

(8) Die Kirchengemeinde hat bei allen einzelnen Bauleistungen eine förmliche Abnahme zu verlangen und durchzuführen. Diese Billigung als vertragsgemäß erfolgt durch den Verwaltungsrat der Kirchengemeinde unter Beteiligung des Dezernates IX nach entsprechender Vorbereitung durch den Architekten bzw. die Sonderfachleute. Der Kirchengemeinde ist es nicht gestattet, eine Leistung oder einen Teil der Leistung vor der Abnahme in Benutzung zu nehmen. Der Verwaltungsrat teilt den Abnahmetermin rechtzeitig vorher dem Dezernat IX mit. Der bauleitende Architekt bzw. Fachingenieur, bei Orgel- und Glockenaufträgen der zuständige Orgel- bzw. Glockensachverständige, bei Restaurierungen der Diözesankonservator, ist an der Abnahme zu beteiligen. Diese fertigen ein schriftliches Abnahmeprotokoll, das sie in Kopie dem Dezernat IX zuleiten. Sie sind nicht berechtigt, die Abnahme alleine durchzuführen und Erklärungen für den Bauherrn abzugeben.

(9) Vor Schlusszahlungen hat die Kirchengemeinde die vom Architekten bzw. den Sonderfachleuten geprüften Schlussrechnungen dem Dezernat IX vorzulegen. Dabei sind auf Aufforderung des Dezernates IX Differenzbeträge zu den Vergabesummen auszuweisen und zu begründen sowie die erforderlichen Prüfungsunterlagen beizufügen.

(10) Zur Überprüfung der Architektenleistung findet nach Fertigstellung des Bauwerkes eine Begehung statt, an der ein Vertreter des Dezernates IX zu beteiligen ist.

## § 10

### Objektbetreuung und Dokumentation

- (1) Während der Gewährleistungsfrist auftretende Mängel oder Bauwerksschäden haben Architekt, Ingenieure, Sonderfachleute und Bauherr unverzüglich dem Dezernat IX anzuzeigen.
- (2) Rechtzeitig vor Ablauf der Gewährleistungsfrist haben bauleitende Architekten, Ingenieure und Sonderfachleute und Vertreter des kirchlichen Bauherrn eine gemeinsame Begehung zur Feststellung aufgetretener Mängel durchzuführen. Werden solche festgestellt, sind diese durch ein Protokoll dem Dezernat IX unverzüglich mitzuteilen.
- (3) Die Kirchengemeinde und das Dezernat IX achten darauf, dass Architekt und Sonderfachleute ihre Pflichten aus Objektbetreuung und Dokumentation rechtzeitig vor Ablauf der Verjährungsfristen der Gewährleistungsansprüche erfüllen.
- (4) Spätestens 6 Monate nach Fertigstellung des Objektes sind vom Architekten, den Sonderfachleuten bzw. dem Restaurator folgende Unterlagen der Kirchengemeinde vorzulegen:
  1. Die Kostenfeststellung nach DIN 276, mit Angabe der Kostengruppen, der Gewerke, der Firmen, der jeweils geprüften Schlussrechnungsbeträge, der einzelnen darauf geleisteten Teil- und Schlusszahlungen sowie evtl. einbehaltener Sicherheitsbeträge bzw. Bürgschaften, versehen mit dem Fälligkeitsdatum;
  2. Die Gegenüberstellung des Kostenanschlages nach DIN 276 und der Kostenfeststellung, evtl. entstandene Mehrkosten sind ausreichend zu begründen;
  3. Berechnung der tatsächlich erstellten Flächen- und Rauminhalte nach DIN 277;
  4. Baugenehmigungen, zusätzliche Abnahmebescheinigungen staatlicher Aufsichtsbehörden, soweit im Bauschein gefordert;
  5. Betriebsbeschreibungen und -anweisungen sowie Wartungs- und Pflegeanleitungen;
  6. Bodengutachten;
  7. Lageplan, Höhennivellement;
  8. Bautagebuch und Bauausgabebuch;
  9. Geprüfte statische Berechnungen einschl. der Positionspläne und Bewehrungszeichnungen;
  10. Ausführungspläne als Mutterpausen, Revisionspläne;
  11. Bestandspläne und Montagepläne;
  12. Firmenverzeichnis mit Anschriften, Rufnummern und Auflistung der Verjährungsfristen für die Gewährleistung;

13. Fotografien von Gebäuden und künstlerischer Ausstattung, soweit nicht vom Dezernat IX angefertigt;
14. Dokumentation der Vor-, Zwischen- und Endzustände bei denkmalpflegerischen, sanierungstechnischen oder ähnl. Maßnahmen;
15. Ausrüstungs- und Inventarverzeichnis
16. Erklärung des Architekten und/oder der Sonderfachleute über die ordnungsgemäße Beseitigung der bei der Bauabnahme gem. § 8 Abs. 8 evtl. festgestellten Mängel.

### **§ 11**

#### **Bauabrechnung**

Nach Abschluss des Bauvorhabens ist von der Kirchengemeinde eine Bauabrechnung (Zusammenstellung aller Rechnungen) oder, falls im Rahmen des § 5 Abs. 4 vom Bischöflichen Ordinariat gefordert, eine Bau-Sonderrechnung in doppelter Ausfertigung gem. diözesaneinheitlichem Muster dem Dezernat IX mit Belegen zur Prüfung vorzulegen.

### **§ 12**

#### **Allgemeine Baupflege**

(1) Für die bauliche Unterhaltung und Pflege kirchlicher Gebäude und Einrichtungen der Kirchengemeinden ist ihr Verwaltungsrat verantwortlich. Er hat den baulichen Zustand laufend zu überwachen, Rücklagen für Ersatzbeschaffungen zu bilden (z. B. Technische Lebensdauer für Heizkessel 15 Jahre, Rohrinstallationen 25 Jahre, Naturschiefer 75 Jahre, Flachdach 25 Jahre) sowie für die erforderliche Bauunterhaltung und Pflege zu sorgen. Die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen werden mit dem Dezernat IX nach Maßgabe des Haushaltsplans abgestimmt.

(2) Der Verwaltungsrat hat die kirchlichen Gebäude wenigstens einmal im Jahr zu begehen, zu überprüfen und evtl. vorhandene größere Schäden und Mängel unverzüglich dem Dezernat IX anzuzeigen.

(3) Im Rahmen der Vorvisitation führt das Dezernat IX eine offizielle Bauinspektion aller kirchlichen Gebäude durch. Hierzu ist die Anwesenheit eines Vertreters des Verwaltungsrates erforderlich. Das Dezernat IX fertigt über Beanstandungen ein Protokoll an und leitet es dem Verwaltungsrat zu.

### **§ 13**

#### **Bauleistungen in Eigenhilfe**

(1) Soweit der Bauherr Bauleistungen in Eigenhilfe erbringen will, sind diese bei den jeweiligen Genehmigungsstufen nach Art, Umfang und geschätzter Kostenersparnis gesondert auszuweisen.



(2) Zu solchen Bauleistungen darf der Verwaltungsrat nur Personen heranziehen, die die entsprechenden persönlichen und fachlichen Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Durchführung der jeweiligen Leistungen erfüllen oder unter einer fachlichen Leitung stehen. In Zweifelsfällen entscheidet das Dezernat IX.

(3) Bei gefährlichen Arbeiten, z. B. bei der Verwendung von Gerüsten, Arbeiten in größerer Höhe oder bei Elektroarbeiten, stimmt der Verwaltungsrat die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen mit dem Dezernat IX ab. Vor der schriftlichen Bestätigung durch Dezernat IX darf nicht mit den Arbeiten begonnen werden.

## **§ 14**

### **Denkmalpflege**

Der Denkmalschutz richtet sich nach der Ordnung des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege im Bistum Mainz vom 10.04.1997 in der jeweils gültigen Fassung.

## **§ 15**

### **Archiv**

Bei Maßnahmen, die sich auf das Pfarrarchiv auswirken können, ist vor Beginn das Diözesanarchiv zu unterrichten.

## **§ 16**

### **Gemeindeverbände und sonstige Einrichtungen**

Die Regelungen dieser Baumaßnahmenordnung finden entsprechende Anwendung bei Maßnahmen von Kirchengemeindeverbänden und anderen unter Verwaltung kirchlicher Organe gestellten Körperschaften, Anstalten, Stiftungen sowie sonstige Einrichtungen und Vermögensstücke, die nicht zum Vermögen der Kirchengemeinde gehören.

## **§ 17**

### **Inkrafttreten**

Diese Ordnung tritt mit ihrer Veröffentlichung im Kirchlichen Amtsblatt für die Diözese Mainz in Kraft.

Anmerkung: Für die Vertretung der Domkirche, des Dom- und Kapitels wird empfohlen, entsprechend dieser Baumaßnahmenordnung zu verfahren.

