

# Verwaltungsvorschrift

## zur Bauordnung der Evangelisch-Lutherischen Landeskirche Sachsens (VwV KBO)

Vom 27. Oktober 2015 (ABl. 2015 S. A 245)

### Änderungsübersicht

Lfd. Nr.	geänderte Paragraphen	Art der Änderung	Änderung durch	Datum	Fundstelle
1.	Nr. IX	geändert	Erste Änderung der Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung der Evangelisch-Lutherischen Landeskirche Sachsens	22.01.2019	ABl. 2019 S. A 24
2.	Abschn. V	geändert	Rechtsverordnung zur Neuregelung des Archivwesens in der Evangelisch-Lutherischen Landeskirche Sachsens (Art. 5)	23.02.2021	ABl. 2021 S. A 74
3.	Ziff. I, II, IV, XIII	geändert	Zweite Verordnung zur Änderung der Bauordnung der Evangelisch-Lutherischen Landeskirche Sachsens (Art. 5)	29.04.2025	ABl. 2025 S. A 76

Zur Anwendung der Bauordnung der Evangelisch-Lutherischen Landeskirche Sachsens vom 27. Oktober 2015 erlässt das Landeskirchenamt folgende Verwaltungsvorschrift:

### Inhaltsübersicht<sup>\*</sup>

I.	Begriffsbestimmungen (zu § 1 KBO).....	2
II.	Verantwortung für die Bau- und Kunstpflege, kirchgemeindliche Gebäudekonzeption (zu § 2 KBO) .....	3
III.	Finanzierungsvoranfrage (zu § 5 KBO) .....	4
IV.	Bauantrag, Änderungsantrag (zu § 6 KBO) .....	5
V.	Baugenehmigungsverfahren, Baupfleger und andere kirchliche Fachberater (zu § 7 KBO).....	6
VI.	Kostenkontrolle (zu § 8 KBO) .....	7
VII.	Zuweisungsfähige Baumaßnahmen, Auszahlung der außerordentlichen Zuweisung (zu § 9 KBO) .....	8
VIII.	Rückforderung der außerordentlichen Zuweisung (zu § 13 KBO).....	8
IX.	Geltungsdauer der Baugenehmigung, Baubeginn (zu § 14 KBO).....	9
X.	Architekten- und Ingenieurleistungen, Genehmigungspflicht (zu § 15 KBO) .....	9
XI.	Finanzierungsnachweis (zu § 17 KBO).....	9
XII.	Einbeziehung der Denkmalschutzbehörden (zu § 19 KBO).....	10
XIII.	Inkrafttreten, Außerkrafttreten, Übergangsregelung .....	10

<sup>\*</sup> nichtamtlich

### I.

#### **Begriffsbestimmungen**

(zu § 1 KBO)

1. Gebäude sind selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene oder durch eigene Schwere auf dem Boden ruhende, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen, zum Beispiel Mauern, befestigte Stellflächen, Spielplätze.
2. Sind im Folgenden Regelungen für Gebäude getroffen, gelten diese entsprechend für Innenräume, Ausstattungsgegenstände, bauliche und technische Anlagen und Grundstücke, soweit keine besonderen Bestimmungen genannt sind.
3. Baumaßnahmen sind:
  - a) Errichtung oder Aufstellung, Veränderung, Abbruch oder Entfernung,
  - b) Nutzungsänderung von Gebäuden und
  - c) Standortwechsel von Glocken- und Turmuhrenanlagen, Orgeln und sonstigen Ausstattungsgegenständen zur gottesdienstlichen Nutzung innerhalb des Gebäudes.
4. Veränderung ist jede technische, klangliche und bauliche Umgestaltung. Als Veränderung gilt auch, wenn
  - a) das äußere Erscheinungsbild von Gebäuden umgestaltet wird, (zum Beispiel hinsichtlich Verputzung, Farbgebung, Art und Material der Fenster),
  - b) das Erscheinungsbild von gottesdienstlich genutzten Innenräumen, (zum Beispiel hinsichtlich Ausmalung und Beleuchtung) oder von gottesdienstlich genutzten Ausstattungsgegenständen umgestaltet wird,
  - c) Orgeln nachgestimmt werden oder
  - d) Reparatur oder Restaurierung erfolgen. Reinigung und Wartung stellen keine Veränderung dar.
5. Reparatur ist eine Maßnahme, bei der ohne Veränderung von Baumaterialien oder des äußeren Erscheinungsbildes Ausbesserungen vorgenommen oder funktionsuntüchtige Bauteile ersetzt werden. Entsprechendes gilt für die Restaurierung.

6. Ausstattungsgegenstände zur gottesdienstlichen Nutzung sind mobile liturgische Ausstattungsgegenstände (Vasa Sacra, Paramente, Altarleuchter, Altarkruzifix u. Ä.) oder sonstige für den Gottesdienst bestimmte Ausstattung (Altar, Kanzel, Taufstein, Gestühl, Leseputz u. Ä.).

### II.

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

(zu § 2 KBO)

1. Die Baupfleger unterstützen die kirchlichen Eigentümer in der Wahrnehmung ihrer Verantwortung für ihre Gebäude, insbesondere durch
  - a) Beratung bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen,
  - b) grobe Einschätzung der Bauwerkskosten im Rahmen der Vorplanung,
  - c) Beratung bei der Auswahl geeigneter Planungs- und Fachplanungsbüros,
  - d) Beratung bei der Nutzung von Förderprogrammen,
  - e) Einschätzung des baulichen Zustands von Gebäuden und
  - f) Beratung zu den baulichen Möglichkeiten der Nutzungskonzentration und der Nutzungsänderung in Bestandsgebäuden.

Wendet sich ein kirchlicher Eigentümer an den Baupfleger, weil er eine Baumaßnahme beabsichtigt oder erhält der Baupfleger von solchen Überlegungen Kenntnis, wirkt der Baupfleger frühzeitig auf eine Formulierung der Aufgabenstellung unter Berücksichtigung der jeweiligen durch das Regionalkirchenamt bestätigten kirchgemeindlichen Gebäudekonzeption und der grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit nach staatlichen und landeskirchlichen Maßgaben hin sowie gegebenenfalls auf die ergänzende oder federführende Hinzuziehung anderer kirchlicher Fachberater. Entsprechendes gilt für die Tätigkeit anderer kirchlicher Fachberater. Wesentliche Beratungsergebnisse sind zu dokumentieren.

2. Die kirchgemeindliche Gebäudekonzeption ist nach der Rechtsverordnung zur Erstellung kirchgemeindlicher Gebäudekonzeptionen und zur Bildung von Substanzerhaltungsrücklagen (GebäudekonzeptionVO) vom 21. Januar 2014 in ihrer jeweiligen Fassung mit Anlage (Gebäudeleitfaden) zu entwickeln und bedarf der Bestätigung durch das Regionalkirchenamt.

#### **4.11.1.1 VwV Kirchliche BauO**

---

3. Ungeachtet der Verpflichtungen aufgrund staatlicher Bestimmungen haben kirchliche Eigentümer ihre Gebäude möglichst so zu gestalten, dass Menschen mit Behinderung oder Mobilitätseinschränkungen Gebäude und Innenräume schwellenfrei erreichen können und den besonderen Anforderungen an die Sprachverständlichkeit und an die gefähderungsfreie Orientierung für Menschen mit Sinnesbehinderungen Rechnung getragen wird (Barrierefreiheit).
4. Besteht keine Verpflichtung zur Einhaltung vergaberechtlicher Vorschriften, sind in der Regel drei Angebote einzuholen, aus denen das wirtschaftlichste auszuwählen ist.
5. Eine Baumaßnahme ist von gestalterischer Qualität, wenn sie im Hinblick auf Ästhetik und Funktionalität der Nutzung angemessen ist.
6. In Kirchgebäuden ist grundsätzlich nur der Einbau (erstmalige Installation, Erneuerung) von körpernahen und nichtfossilen Heizungs-lösungen genehmigungsfähig. Davon abweichend kann im Einzelfall eine Raumluftheizung nach den Maßgaben von § 2 Absatz 3 Kirchliche Bauordnung zulässig sein, wenn die Wärme mindestens zu 65 % durch erneuerbare Energie erzeugt wird.
7. Es sind möglichst solche Baustoffe und Energieversorgungssysteme einzusetzen, die natürliche Ressourcen schonen und die anderen Lösungen im Hinblick auf Gesundheits- und Umweltverträglichkeit bei Herstellung, Verwendung, Lebensdauer und Entsorgung insgesamt überlegen sind. Es gelten die Bestimmungen der Kirchlichen Baustoff- und Ausstattungsrichtlinie in der jeweiligen Fassung.
8. Im Zuge von Instandsetzungs- und Modernisierungsvorhaben an Dächern sollen möglichst Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen installiert werden oder deren Installation vorbereitet werden, wenn erforderliche kirchliche und staatliche Genehmigungen für diese Anlage vorliegen oder zeitnah zu erwarten sind.

### **III.**

#### **Finanzierungsvoranfrage**

(zu § 5 KBO)

1. Eine Finanzierungsvoranfrage ist unter Verwendung des landeskirchlichen Musters einzureichen.

2. Fällt die beabsichtigte Baumaßnahme in den Geltungsbereich der VwV Bauzuweisungen (Gebäude), nehmen die Superintendentin oder der Superintendent und der Baupfleger überschlägige Bewertungen zum Zweck einer vorläufigen Bepunktung vor. Auf dieser Grundlage und ohne Bindung an einen Stichtag berät die zuständige Behörde zur Finanzierbarkeit der Baumaßnahme.
3. Ist das Landeskirchenamt zuständig, leitet das Regionalkirchenamt die Finanzierungsvoranfrage mit der Stellungnahme des Superintendenten und des Baupflegers an das Landeskirchenamt.
4. Von einer Finanzierungsvoranfrage kann abgesehen werden, wenn anderenfalls die Erklärung zur Finanzierung einer beabsichtigten Baumaßnahme zur Vorlage bei einer Fördermittelstelle („Eigenmittelbestätigung“, „Bestätigung der Gesamtfinanzierung“ und Ähnliches) nicht rechtzeitig beigebracht werden könnte.

### IV.

#### **Bauantrag, Änderungsantrag**

(zu § 6 KBO)

1. Die Erteilung der Baugenehmigung sowie der Genehmigung von Änderungen einer geltenden Baugenehmigung sind unter Verwendung der landeskirchlichen Muster zu beantragen. Gegebenenfalls sind außerdem folgende Unterlagen vorzulegen:
  - a) im Falle eines Antrags auf Bewilligung einer außerordentlichen Zuweisung die durch das Regionalkirchenamt bestätigte kirchgemeindliche Gebäudekonzeption nach landeskirchlichem Muster,
  - b) im Falle eines gemeinsamen Bauantrags die vom Regionalkirchenamt genehmigte Vereinbarung zur gemeinsamen Nutzung des Gebäudes, zur Verteilung der Kosten für die laufende Erhaltung und Instandhaltung des betreffenden Gebäudes sowie zur Zuständigkeit für die Erledigung geschäftsführender Aufgaben.

Weitere Unterlagen können angefordert werden, wenn diese zur Beurteilung der Baumaßnahme oder ihrer Finanzierung erforderlich sind.

2. Eigenleistungen (unentgeltlich erbrachte Arbeitsstunden zuzüglich Materialkosten) sind in den betreffenden Kostengruppen mit Stundenanzahl und Wert auszuweisen. Arbeitsstunden werden mit dem Stundensatz bewertet, der gemäß den Bestimmungen bei öffentlicher Förderung (zum

#### 4.11.1.1 VwV Kirchliche BauO

---

Beispiel Städtebauförderung) gilt. Zugleich ist der Bruttobetrag bei Fremdvergabe der entsprechenden Leistungen zu vermerken. Der Wert der Eigenleistungen darf den Bruttobetrag bei Fremdvergabe der entsprechenden Leistungen nicht übersteigen. Eigenleistungen, die Fremdleistungen ersetzen, erhöhen sowohl die Bausumme als auch die Eigenmittel.

3. Umfasst der Finanzierungsplan des Bauantrags ein Darlehen, ist mit dem Bauantrag ein Darlehensangebot einer Bank oder Sparkasse mit Angaben zu Zins und Tilgung, bei einem inneren Darlehen ein Refinanzierungsplan mit Angaben zu Zins und Tilgung vorzulegen.
4. Die Baupfleger wirken auf eine baufachlich und wirtschaftlich sachgerechte Gliederung oder Verbindung von Baumaßnahmen hin unter Berücksichtigung der Budgets gemäß der VwV Bauzuweisungen (Gebäude).

#### V.

#### **Baugenehmigungsverfahren, Baupfleger und andere kirchliche Fachberater**

(zu § 7 KBO)

1. Die zuständige Behörde entscheidet zum Bauantrag einschließlich Finanzierungsplan unter Berücksichtigung der vom Regionalkirchenamt einzuholenden Stellungnahmen des Superintendenten und der kirchlichen Fachberater. Fällt die beabsichtigte Baumaßnahme in den Geltungsbereich der VwV Bauzuweisungen (Gebäude), nehmen der Baupfleger und der Superintendent außerdem die notwendigen Bewertungen für den landeskirchlichen Bewertungsbogen vor. Kirchliche Fachberater sind insbesondere:
  - a) der Baupfleger,
  - b) der Gebietsbeauftragte für Geläute und Turmuhren,
  - c) der Orgelsachverständige,
  - d) der Kunstdienst,
  - e) der Friedhofsreferent,
  - f) das Landeskirchliche Archiv und
  - g) die Geschäftsstelle des Diakonischen Werkes/Landesverband – Fachbereich Kindertageseinrichtungen.

Ist das Landeskirchenamt zuständig, leitet das Regionalkirchenamt den Bauantrag mit den jeweils erforderlichen Stellungnahmen an das Landeskirchenamt.

2. Die Fachberater äußern sich in ihrer Stellungnahme entsprechend ihrem Fachgebiet zur Vereinbarkeit der geplanten Baumaßnahme mit kirchlichen und, summarisch, staatlichen Regelungen sowie zur Finanzierung. Gegenstand der Stellungnahme können zum Beispiel sein:
  - a) Art und Umfang angegebener Eigenleistungen (Plausibilitätsprüfung),
  - b) Vollständigkeit der Kostenschätzung oder -berechnung,
  - c) Angemessenheit von Planungskosten,
  - d) Aussicht auf Bewilligung angegebener Fördermittel (Plausibilitätsprüfung),
  - e) Hinweis auf Fördermittelmöglichkeiten, soweit im Finanzierungsplan nicht berücksichtigt,
  - f) Einordnung der Baumaßnahme im Hinblick auf die baulichen Aufgaben am Gebäude insgesamt,
  - g) Möglichkeiten einer sachgerechten Einschränkung einer genehmigten Baumaßnahme für den Fall von Mehrkosten oder Mindereinnahmen und
  - h) Ortsüblichkeit angesetzter Mieteinnahmen im Zusammenhang mit beabsichtigten Darlehen.
3. Eine Kopie der Baugenehmigung erhalten die Kassenverwaltung, die Superintendentur, das Grundstücksamt, wenn dessen Zuständigkeit berührt ist, sowie, wenn die Bausumme einschließlich Umsatzsteuer 50.000 € und mehr beträgt, das Rechnungsprüfungsamt.

### **VI. Kostenkontrolle**

(zu § 8 KBO)

1. Um während der Ausführung jederzeit den Überblick über die Entwicklung der Kosten sowie Art und Umfang der beauftragten Bauleistungen zu haben, sind die Kosten in den jeweiligen Kostengruppen der DIN 276 fortzuschreiben und mit der Kostenschätzung oder Kostenberechnung, die Grundlage der Baugenehmigung ist, fortlaufend zu vergleichen.
2. Ist absehbar, dass die Bausumme laut Baugenehmigung überschritten werden wird, ist in Abstimmung mit dem Baupfleger unverzüglich eine sachgemäße Einschränkung der Baumaßnahme zu prüfen und gegebenenfalls zur Genehmigung vorzulegen. Ist eine solche Einschränkung der

#### **4.11.1.1 VwV Kirchliche BauO**

---

Baumaßnahme nicht möglich, hat der kirchliche Eigentümer rechtzeitig einen Änderungsantrag zum Finanzierungsplan einzureichen.

#### **VII.**

#### **Zuweisungsfähige Baumaßnahmen, Auszahlung der außerordentlichen Zuweisung (zu § 9 KBO)**

1. Ob der kirchliche Eigentümer vorhandene Eigenmittel ausgeschöpft hat (§ 9 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe b, Absatz 2 und 3), richtet sich nach dessen Haushalt- und Vermögenslage. Das Bemühen um weitere Finanzierungsquellen hat er plausibel darzulegen. Ergänzend können Unterlagen, wie zum Beispiel Ablehnungsbescheide angefordert werden.
2. Eine außerordentliche Zuweisung in Höhe von 10.000 € und mehr wird maximal in Höhe von 90 Prozent ausgezahlt, die restlichen 10 Prozent werden nach Vorlage und unter Berücksichtigung des Prüfergebnisses zum Finanzierungsnachweis ausgezahlt.
3. Eine außerordentliche Zuweisung in Höhe von weniger als 10.000 € wird unter Berücksichtigung des geprüften Finanzierungsnachweises in einem Betrag ausgezahlt.

#### **VIII.**

#### **Rückforderung der außerordentlichen Zuweisung (zu § 13 KBO)**

1. Fördermittel sind zweckbestimmte Mittel, die ohne Gegenleistung von Stiftungen oder Kommunen und anderen öffentlichen Stellen zugewendet werden.
2. Beträgt die zurückzuzahlende außerordentliche Zuweisung 1.000 € oder weniger, wird von der Rückforderung abgesehen. Der fragliche Betrag ist der Substanzerhaltungsrücklage zuzuführen, wenn Gegenstand der Baumaßnahme ein Gebäude ist oder einer entsprechenden zweckbestimmten Rücklage.

**IX.**

**Geltungsdauer der Baugenehmigung, Baubeginn**

(zu § 14 KBO)

Eine Baumaßnahme beginnt

1. mit dem Abschluss eines Architekten- oder Ingenieurvertrages ab Leistungsphase 6 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) oder vergleichbarer Planungsleistungen oder
2. mit der Beauftragung von Bauleistungen.

**X.**

**Architekten- und Ingenieurleistungen, Genehmigungspflicht**

(zu § 15 KBO)

1. Ist der Ausgangsvertrag eines stufenweise abgeschlossenen Architekten- und Ingenieurvertrags genehmigt, gilt die Übertragung weiterer Stufen in Übereinstimmung mit der kirchlichen Baugenehmigung als genehmigt.
2. Wird ein Architekt oder Ingenieur mit der Objektüberwachung (Leistungsphase 8 nach HOAI) beauftragt, soll in der Regel auch die Objektbetreuung (Leistungsphase 9 nach HOAI) an diesen vergeben werden.

**XI.**

**Finanzierungsnachweis**

(zu § 17 KBO)

1. Eine Baumaßnahme gilt als abgeschlossen, wenn die Schlussabnahme der Bauleistungen und, soweit beauftragt, der damit zusammenhängenden Architekten- oder Ingenieurleistungen erfolgt ist und alle Ausgaben, einschließlich aller auf Verwahrkonten zu führenden Verwahrgelder (Gewährleistung, Honorar Leistungsphase 9 der HOAI), und Einnahmen gebucht sind.
2. Der Finanzierungsnachweis ist bei der zuständigen Behörde unter Verwendung des landeskirchlichen Musters einzureichen. Weitere Unterlagen können angefordert werden.
3. Ergibt der Finanzierungsnachweis ein Defizit, hat der kirchliche Eigentümer zusammen mit dem Finanzierungsnachweis einen Vorschlag zur Nachfinanzierung einzureichen. Für die Bewilligung einer außerordentlichen Zuweisung gelten die Bestimmungen zur Nachfinanzierung einer be-

#### **4.11.1.1 VwV Kirchliche BauO**

---

gonnenen, genehmigten Baumaßnahme (§ 10 Absatz 6 KBO) entsprechend. Stellt die zuständige Behörde Abweichungen vom genehmigten Finanzierungsplan fest, ohne dass sich die Bausumme erhöht hat, entscheidet sie insoweit zur Genehmigungsfähigkeit. Stimmen der genehmigte Finanzierungsplan und der Finanzierungsnachweis überein, stellt die zuständige Behörde dies mit einfachem Schreiben fest.

4. Eine Kopie der zum Finanzierungsnachweis ergehenden Entscheidung erhalten das Landeskirchenamt beziehungsweise das Regionalkirchenamt, die Kassenverwaltung sowie das Rechnungsprüfungsamt und das Grundstücksamt, wenn die Baugenehmigung an diese weiterzuleiten war.

### **XII.**

#### **Einbeziehung der Denkmalschutzbehörden**

(zu § 19 KBO)

Die Abstimmung denkmalschutzrechtlich relevanter Maßnahmen mit den unteren und oberen Denkmalschutzbehörden nehmen regelmäßig die Baupfleger wahr.

### **XIII.**

#### **Inkrafttreten, Außerkrafttreten, Übergangsregelung**

1. Diese Verwaltungsvorschrift tritt am 1. Januar 2016 in Kraft.
2. Gleichzeitig tritt die Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung der Evangelisch-Lutherischen Landeskirche Sachsens vom 4. Dezember 2007 (ABl. S. A 253) außer Kraft.
3. Für die Anträge auf außerordentliche Zuweisung, die am Ranking zum Stichtag 31. Mai 2025 teilnehmen und die Bauanträge und Änderungsanträge zu geltenden Baugenehmigungen, die ausweislich des Eingangsstempels des Regionalkirchenamts bis 31. Mai 2025 eingereicht worden sind, gilt die am 31. Mai 2025 geltende Fassung der Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung der Evangelisch-Lutherischen Landeskirche Sachsens.