



Änderungen der Bauregeln 2024

Die diözesanen Bauregeln der Erzdiözese München Freising werden im bereits gestarteten Projekt Diözesanes Bauen 2030 grundlegend überarbeitet. Da dieses Projekt eine geplante Laufzeit bis Mitte 2025 hat, und zum jetzigen Zeitpunkt noch kein fertiger Neuentwurf veröffentlicht werden kann, werden die bestehenden Bauregeln am 01. April 2024 um weitere zwei Jahre verlängert.

In einem ersten Schritt werden aber bereits fünf Änderungen, umgesetzt, mit denen kurzfristige Verbesserungen erreicht werden, die zuvor durch eine umfangreiche Befragung der beteiligten Fachstellen und Projektbeteiligten ermittelt wurden.

Zahlreiche weitere Handlungs- und Verbesserungsvorschläge werden in der Überarbeitung der diözesanen Bauregeln in den kommenden Jahren umfassend bearbeitet.

Änderungen zum 01.04.2024

1. Zahlungsabwicklung durch Kirchenstiftungen
2. Erhöhung der Wertgrenzen
3. Gremienbehandlung von baulich hochpriorisierten Maßnahmen
4. Proaktive Bauherrenberatung
5. Regelmäßige Begehungen



Änderung 1 – Zahlungsabwicklung durch Kirchenstiftungen

Um ein schnelleres und unbürokratisches Agieren in den Baumaßnahmen der Kirchenstiftungen zu bewirken, wird das Ordinariat im Regelfall nur noch Bauzuschüsse an die Kirchenstiftungen auszahlen. Die Zahlungsabwicklung der Baumaßnahme soll also über die jeweilige Kirchenstiftung selbst erfolgen.

Die Option der Kirchenstiftungen, mit dem Finanzierungsplan eine Zahlungsabwicklung über das Ordinariat zu beantragen, entfällt. Im Einzelfall kann eine Ausnahme davon geprüft werden.

Diese Regelung gilt für alle ab 1. April 2024 beantragten Baumaßnahmen. Für früher beantragte Baumaßnahmen gilt die vorherige Regelung.

Auslöser/ Hintergrund

Die bisherige Praxis hat gezeigt, dass die Zahlungsabwicklung über die Erzbischöfliche Finanzkammer bei Kirchenstiftungsmaßnahmen die üblichen Risiken, wie Baukostenüberschreitung oder Terminüberschreitung, kaum reduziert.

In der Vergangenheit wurde die Zahlungsabwicklung bereits bei einem Großteil der Maßnahmen durch die Kirchenstiftungen vorgenommen (Zuschussmaßnahmen), weshalb diese Änderung nur den Regelfall beschreiben soll.

Eine vereinfachte Erklärung des Prozesses ist in der *Handreichung für Bauprojekte der Kirchenstiftungen der Erzdiözese München Freising* zu finden.



Änderung 2 – Erhöhung der Wertgrenzen

Im Zuge dieser Änderung findet eine Anpassung der bisherigen Wertgrenzen statt.

Als Eigenmittel dürfen weiterhin nur Gelder ohne andere Zweckbindung oder aus der Instandhaltungspauschale verwendet werden. Auch dürfen Mittel nicht mehrfach für Bauprojekte als Eigenmittel ausgewiesen werden. Die Verfügbarkeit der Eigenmittel wird dabei durch die Stiftungsaufsicht geprüft.

Wie bisher besteht mit niedriger Eigenmittelquote die Möglichkeit, die Baumaßnahme im Normalverfahren zu beantragen.

Die Wertgrenzen der aktuellen Bauregeln heben sich mit den Änderungen wie folgt an:

| Verfahrensart | Bisher | Ab 01.04.2024 | Ab 01.01.2025 |
|------------------------------|-----------|---------------|---------------|
| Vereinfachtes Verfahren | 150.000 € | | 300.000 € |
| Normal-Verfahren | 2.0 Mio € | 3.0 Mio € | |
| Genehmigungsfreies Verfahren | 20.000 € | 50.000 € | |

Die Wertgrenze zur Verpflichtung der Beauftragung eines externen Projektsteuerer liegt bei 300.000 €. Ein Antrag auf Befreiung ist möglich.

Auslöser/ Hintergrund

Aufgrund der steigenden Baupreisentwicklung ist die Anhebung der Wertgrenzen notwendig. Die Anhebung des Schwellenwerts der genehmigungsfreien soll die Eigenverantwortung Kirchenstiftungen stärken. Die Anhebung der Wertgrenze des Normalverfahrens ermöglicht es, kleinere Bauvorhaben unbürokratisch durchzuführen.

Sollten die dafür benötigten Eigenmittel nicht vorhanden sein, können Maßnahmen weiterhin im Normalverfahren beantragt werden..



Änderung 3 – Gremienbehandlung von baulich hochpriorisierten Maßnahmen

Die derzeitige Gesamtbewertung der Priorisierung der Gremien (Strategischer Vergabeausschuss und Vergabeausschuss) wird dahingehend verändert, dass Maßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden mit einer baufachlichen Bewertung von 4,0 oder höher, unabhängig der Gesamtbewertung behandelt werden können.

Auslöser/ Hintergrund

Bisher konnten nur Baumaßnahmen in die Gremien eingebracht werden, deren Gesamtbewertung 3,5 oder höher war. Darunterliegende Maßnahmen mit hoher baufachlicher Dringlichkeit und geringen Kosten konnten in den Entscheidungsgremien nicht behandelt werden.

Oft ließen sich mit geringem finanziellem Aufwand hohe Folgekosten vermeiden, z.B. wenn ein einsturzfährdetes Dach repariert werden muss.



Änderung 4 – Proaktive Bauherrenberatung

Die Änderung beinhaltet die Klarstellung, dass die Fachstellen der Erzdiözese – Ressort Bauwesen und Kunst nicht nur zur Projektvorbereitung, sondern auch während laufender Maßnahmen beratend zur Verfügung stehen.

Auslöser/ Hintergrund

Bisher beschreibt das Bauregelwerk nur die Prozesse ab dem Bauantrag, das Beratungsangebot der Fachstellen der Erzdiözese – Ressort Bauwesen und Kunst wird nur in der Projektvorbereitung empfohlen.

Durch die Änderung soll klargestellt werden, dass die Fachstellen im Ordinariat die Bauherren in jeder Projektphase gerne beratend unterstützen.



Änderung 5 – Regelmäßige Begehungen

Mit dieser Änderung entfällt die zusätzliche Begehung unter Einbeziehung des Ressorts 2 – Bauwesen und Kunst im dreijährigen Rhythmus. Künftig finden die Begehungen unter baufachlicher Begleitung des Ressorts 2 rein auf Wunsch der Kirchenstiftungen statt.

Zudem ist es nicht mehr erforderlich die Checklisten an das Ressort 2 zu senden und die Daten in IGIS zu hinterlegen.

Um frühzeitig Handlungsbedarf zu erkennen, bleiben die Betreiberverantwortung und Verpflichtung zur jährlichen Begehung unverändert bestehen.

Auslöser/ Hintergrund

Nachdem die regelmäßigen zusätzlichen Begehungen in der Praxis bisher kaum Anwendung fanden, wurde das bestehende Regelwerk an dieser Stelle vereinfacht.