

---

## **47. B.III Kirchenstiftungsrechtliche Ordnung für Vergaben im Bauwesen (KiStiftVergO-Bau)**

### **1 Ziele und Anforderungen**

Ziel des Vergabeverfahrens und der Vergabeentscheidung ist es, bei der Auswahl der Anbieter die Einhaltung der Ziele und Anforderungen der Obersten Bauregel, namentlich jedoch nicht ausschließlich im Hinblick auf die Einhaltung der erforderlichen Qualität beim Bau und Unterhalt der Gebäude sowie die Einhaltung der Anforderungen der Wirtschaftlichkeit, der Fachlichkeit (fachliche Eignung, Zuverlässigkeit, wirtschaftliche Leistungsfähigkeit), der Transparenz, der Regionalität und der Revisionssicherheit zu gewährleisten.

### **2 Anwendungsbereich der KiStiftVergO-Bau**

- 2.1 Die Kirchenstiftungsrechtliche Ordnung für Vergaben im Bauwesen (KiStiftVergO-Bau) gilt für jegliche auf die Planung und Realisierung von Baumaßnahmen von Kirchenstiftungen<sup>1</sup> und Pfründestiftungen<sup>2</sup> (soweit pastoral genutzte bauliche Anlagen betroffen sind) gerichteten und mit diesen Baumaßnahmen im sachlichen Zusammenhang stehenden Vergaben von entgeltlichen Leistungen Dritter (insbesondere Projektmanagement-, Bau-, Architekten-, Fachplaner-, Gutachter-, Ingenieur-, Liefer- und Transportleistungen), unabhängig davon, ob diese auf der Basis von Einzel- oder Rahmenverträgen erbracht werden sollen. Die KiStiftVergO-Bau gilt nicht im Hinblick auf die Beauftragung entgeltlicher Leistungen von Wirtschaftsprüfern, Steuerberatern und Rechtsanwälten.

Darüber hinaus gilt die KiStiftVergO-Bau auch für die Vergabe von entgeltlichen Leistungen Dritter, soweit diese Leistungen mit Stellungnahmen, die die Kirchenstiftungen im Rahmen von Bauleitplanverfahren (auf das Zustandekommen eines Bebauungsplanes oder eines Flächennutzungsplanes gerichtete Verfahren) oder eines von einem Dritten eingeleiteten Baugenehmigungsverfahrens abgeben, in Verbindung stehen.

Das Gleiche gilt für Pfründestiftungen, wenn der Grund für ihre Beteiligung an dem Bauleitplanverfahren oder dem von einem Dritten eingeleiteten Baugenehmigungsverfahren die Eigentümerstellung (oder die Erbbauberechtigung) an einer nicht pastoral genutzten baulichen Anlage ist (wenn Anknüpfungsgrund die Eigentümerstellung [oder die Erbbauberechtigung] an einer pastoral genutzten baulichen Anlage ist, gilt Ziff. 2.1 DVergO-Bau).

---

1) i. S. v. Art 1 Abs. 2 Nr. 1 KiStiftO  
2) i. S. v. Art 1 Abs. 2 Nr. 2 KiStiftO

A
B.I
B.II
<b>B.III</b>
B.IV
B.V
B.VI
C.I
C.II
C.III
C.IV
C.V
D.I
D.II
D.III
D.IV
E.I
E.II
F.I
F.II
F.III
F.IV

- 
- 2.2 Die KiStiftVergO-Bau gilt vorbehaltlich Ziff. 2.3 auch dann, wenn – egal aus welchem Rechtsgrund – ein Dritter im eigenen oder fremden Namen für Rechnung einer Kirchenstiftung oder einer Pfründestiftung eine Vergabe nach Ziff. 2.1 durchführt.
  - 2.3 Die Verpflichtung zur Einhaltung der in der KiStiftVergO-Bau geregelten Verfahren entfällt nur
    - a) bei Beauftragungen bis zu einem geschätzten Auftragswert in Höhe von € 5.000,00 brutto,<sup>3</sup>  
oder
    - b) bei Beauftragungen, die darauf gerichtet sind, als Notmaßnahmen Leib, Leben und Vermögen gefährdende Zustände zu beseitigen,  
oder
    - c) bei Beauftragungen, bei denen staatliche Vergaberegeln Anwendung finden (VOB/A, VgV etc.),  
oder
    - d) wenn und soweit die zu beauftragende Leistung innerhalb eines bereits bestehenden Rahmenvertrages erbracht und vergütet werden soll,  
oder
    - e) bei Beauftragungen, die auf der Grundlage eines an den Kriterien der RPW (Richtlinien für Planungswettbewerbe in der jeweils gültigen Fassung [derzeit 2013]) zumindest angelehnten Architekten- oder Planungswettbewerbes erfolgen,  
oder
    - f) bei Beauftragungen, für die die VOB/A zwar nicht unmittelbar anwendbar ist, aber eine der in § 3 Absatz 5 Nummer 1 (für Leistung kommt aus besonderen Gründen nur ein bestimmtes Unternehmen in Betracht), Nummer 3 (Leistung kann nach Art und Umfang vor der Vergabe nicht so eindeutig und erschöpfend festgelegt werden, dass hinreichend vergleichbare Angebote erwartet werden können), Nummer 4 (nach Aufhebung einer öffentlichen Ausschreibung oder beschränkten Ausschreibung verspricht eine erneute Ausschreibung kein annehmbares Ergebnis), Nummer 5 (Erforderlichkeit aus Gründen der Geheimhaltung) oder Nummer 6 (Trennung einer kleinen Leistung von einer vergebenen größeren Leistung ohne Nachteil nicht möglich) VOB/A genannten Ausnahmen sinngemäß einschlägig ist.

- 
- 3) Das von der Erzdiözese München und Freising freigegebene Formular des Bestellscheines ist zu verwenden.

A

B.I

B.II

B.III

B.IV

B.V

B.VI

C.I

C.II

C.III

C.IV

C.V

D.I

D.II

D.III

D.IV

E.I

E.II

F.I

F.II

F.III

F.IV

### 3 Verhältnis Kirchenstiftungen und Pfründestiftungen zur Erzdiözese

Der Bauherr ist und bleibt immer die die Vergabe durchführende Stelle.

Die Kirchenstiftungen und die Pfründestiftungen haben die Möglichkeit, im Rahmen ihrer Baumaßnahme die Erzdiözese – Vergabestelle Bau – oder einen externen Dritten mit der Organisation und Abwicklung der einschlägigen Vergabeverfahren zu beauftragen. Die Erklärung, dass die Vergabestelle Bau oder der externe Dritte seitens der Kirchenstiftung oder der Pfründestiftung beauftragt wird, ist zu dokumentieren.

Im Falle der Beauftragung des externen Dritten haben die Kirchenstiftung und die Pfründestiftung sicherzustellen, dass sich dieser ausreichend über den Ablauf des Verfahrens nach der KiStiftVergO-Bau bei der Vergabestelle Bau informiert.

### 4 Grundsätze des geregelten Verhandlungsverfahrens (GVV)

#### 4.1 Wettbewerb

Das geregelte Verhandlungsverfahren stellt den Wettbewerb sicher, indem eine angemessene Zahl von Angeboten eingeholt wird und Bieter beteiligt werden und durch Auswertung der Angebote (ggf. nach Durchführung der Verhandlungen) der am besten geeignete, wirtschaftlichste Bieter anhand von vor der Angebotsabfrage festgelegten und dokumentierten Kriterien ermittelt wird.

#### 4.2 Transparenz und Dokumentation

Im Rahmen der Durchführung von Vergaben sind die wesentlichen Entscheidungsgrundlagen sowie die Entscheidungen schriftlich zu dokumentieren.

Das Vieraugenprinzip ist als Mindeststandard bei allen Vergabeentscheidungen stets einzuhalten und entsprechend zu dokumentieren. Fälle, in denen eine höhere Kontrolldichte (z. B. Sechsaugenprinzip) normiert wird, bleiben hiervon unberührt.

### 5 Zum Ablauf des GVV

#### 5.1 Die Vergabeunterlagen, bestehend aus

- a) Formular Bieterliste,
- b) Formular Verdingungsverhandlung (Protokoll des Submissionstermins = Angebotsöffnung),
- c) Formular Vergabeentscheidung,
- d) Auftragsleistungsverzeichnis im Original inkl. Aufforderung zur Angebotsabgabe, BVB, ZVB Au,

- 
- e) Formular Auftrag,
  - f) Bürgschaftsformular (bei Vorauszahlungen Vorauszahlungsbürgschaftsformular),
  - g) (nur bei bauausführenden Unternehmen) im Vertragslauf: Vertragserfüllungsbürgschaft, soweit die Auftragssumme € 250.000,00 brutto übersteigt,
  - h) (nur bei bauausführenden Unternehmen) im Gewährleistungslauf (nach Abnahme im Regelfall fünf Jahre bei BGB-Werkvertrag, vier Jahre bei VOB-Vertrag): Gewährleistungsbürgschaft, soweit die Abrechnungssumme € 250.000,00 € brutto übersteigt,  
und
  - i) Verwendungsnachweis,

werden vom Bauherrn oder vom hierfür beauftragten Dritten zusammengestellt. Im Fall von Beauftragungen von mehr als € 5.000,00 brutto bis maximal € 20.000,00 brutto bestehen die Vergabeunterlagen nur aus dem Angebot, Formular Vergabeentscheidung und dem Formular Auftrag.

- 5.2 Der Bauherr erstellt in Zusammenarbeit mit der Vergabestelle Bau eine Bieterliste. Für einen möglichst fortlaufenden Wechsel der Bieter ist Sorge zu tragen. Bieter, die zum Zeitpunkt der Vergabe Mitglieder von Organen des Bauherrn sind, dürfen an der Beschlussfassung über die Vergabe nicht mitwirken.
- 5.3 Die Bieterliste muss bei einer geschätzten Auftragssumme
  - a) über € 5.000,00 brutto und bis € 20.000,00 brutto mindestens drei Bieter (davon kann einer von der Vergabestelle Bau benannt werden),
  - b) über € 20.000,00 brutto und bis € 75.000,00 brutto mindestens vier Bieter (davon können zwei von der Vergabestelle Bau benannt werden),
  - c) über € 75.000,00 brutto und bis € 250.000,00 brutto mindestens sechs Bieter (davon sind mindestens drei von der Vergabestelle Bau zu benennen),
  - d) über € 250.000,00 brutto mindestens acht Bieter (davon sind mindestens vier von der Vergabestelle Bau zu benennen),enthalten, die zur Angebotsabgabe schriftlich aufgefordert werden.
- 5.4 Kriterien für die Aufnahme in die Bieterliste sind:
  - a) fachliche Kompetenz,
  - b) Zuverlässigkeit,
  - c) wirtschaftliche Leistungsfähigkeit  
und
  - d) Regionalität (möglichst örtliche Ansässigkeit).

- 
- 5.5 Der Bauherr versendet die Angebotsunterlagen postalisch oder mittels elektronischer Vergabeplattform. Ein Versand auf Datenträgern ist mit schriftlicher Zustimmung des betroffenen Bieters (Textform: schriftlich, per Telefax oder per E-Mail ist zulässig) möglich.
- 5.6 Die Kriterien für die Vergabeentscheidung einschließlich ihrer Gewichtung müssen in einer vom Bauherrn (ggf. unter Mithilfe des hierfür beauftragten Dritten [Vergabestelle Bau/Extern]) erstellten Bewertungsmatrix vor der Angebotsöffnung nach Ziff. 5.7 vorliegen und schriftlich dokumentiert sein. Die Gewichtung des Angebotspreises darf grundsätzlich nicht unter 20 % aller Kriterien ausmachen. Eine Änderung der Gewichtung der Kriterien nach Angebotsöffnung ist zulässig, soweit diese wegen nach der Angebotsöffnung eingetretener Umstände sachlich begründet ist. Die Änderungsentscheidung ist mit einer Begründung zu dokumentieren.
- 5.7 Die nicht öffentliche Öffnung der Angebote erfolgt durch den Bauherrn. Die Angebote sind auf Vollständigkeit sowie die Einhaltung der Formalien zu prüfen. Von der Öffnung ist ein Protokoll zu erstellen. Angebote, die die Erfordernisse nicht erfüllen und bei denen der Bieter auf eine angemessene Fristsetzung des Bauherrn unter Hinweis auf den sonst erfolgenden Ausschluss nicht die erforderlichen Informationen und/oder Dokumente vorlegt, sind vom Verfahren auszuschließen.
- 5.8 Der Bauherr prüft die Angebote ggf. unter fachlicher Hilfe der Erzdiözese – Vergabestelle Bau – oder des beauftragten Externen sodann inhaltlich/technisch, erstellt einen Preisspiegel sowie einen Vergabevorschlag. Der Zuschlag erfolgt auf das Angebot, das unter Berücksichtigung der Bewertungsmatrix als das wirtschaftlichste erscheint. Die Entscheidung ist zu dokumentieren.
- 5.9 Beträgt der geschätzte Auftragsgegenstand
- über € 5.000,00 brutto bis € 20.000,00 brutto, müssen mindestens zwei verwertbare Angebote vorliegen,
  - über € 20.000,00 brutto bis € 75.000,00 brutto, müssen mindestens zwei verwertbare Angebote vorliegen und ein Bietergespräch mit mindestens zwei Bieterinnen stattfinden,
  - über € 75.000,00 brutto bis € 250.000,00 brutto, müssen mindestens drei verwertbare Angebote vorliegen und zwei Bietergespräche mit mindestens zwei Bieterinnen stattfinden,
  - über € 250.000,00 brutto, müssen mindestens vier verwertbare Angebote vorliegen und zwei Bietergespräche mit mindestens drei Bieterinnen stattfinden.

Das Bietergespräch nach b) bzw. das zweite Bietergespräch nach c) bzw. d) kann entfallen, wenn die Vergabestelle Bau oder der beauftragte Exter-

A
B.I
B.II
B.III
B.IV
B.V
B.VI
C.I
C.II
C.III
C.IV
C.V
D.I
D.II
D.III
D.IV
E.I
E.II
F.I
F.II
F.III
F.IV

---

ne und der Bauherr übereinstimmend feststellen, dass alle vergaberelevanten Fragen geklärt sind und nicht zu erwarten ist, dass in dem entfallenden Bietergespräch weitere für die Vergabeentscheidung erhebliche Informationen generiert werden können. Die Entscheidung ist zu dokumentieren.

5.10 Eine Vergabeentscheidung trotz Unterschreitung der vorgenannten Mindestzahl der Angebote ist ausnahmsweise zulässig, wenn unter Berücksichtigung

- der Wettbewerbslage für die konkrete Vergabe,
- des Aufwandes für die Einholung weiterer Angebote und
- der finanziellen Bedeutung der konkreten Vergabe

gegen die Unterschreitung keine durchgreifenden Bedenken bestehen. Die Entscheidung ist zu dokumentieren.

5.11 Das Bietergespräch hat insbesondere, aber nicht abschließend den Zweck,

- a) auftretende kaufmännische und baufachliche Fragen zu klären,
- b) die Vergleichbarkeit der Angebote zu erreichen und
- c) einen persönlichen Eindruck vom Bieter zu erhalten.

Der Bauherr erstellt – wenn nötig – eine Fragenliste, lädt die Bieter entsprechend Ziff. 5.9 ein und führt das Bietergespräch durch. Ein Bietergespräch nach Ziff. 5.9 c) und d) hat unter Beachtung des Sechsaugenprinzips zu erfolgen. Wenn ein Mitarbeiter der Erzdiözese – Vergabestelle Bau – anwesend ist, kann auch das Bietergespräch nach Ziff. 5.9 c) unter Beachtung des Vieraugenprinzips erfolgen.

Über das Bietergespräch ist ein Protokoll zu erstellen. Die schriftliche Beantwortung bzw. die schriftliche Überarbeitung des Angebotes nach dem Bietergespräch ist, soweit im Rahmen des ersten Bietergespräches eine entsprechende Festlegung des Bauherrn getroffen wird, zulässig. Der Bauherr hat dem Bieter hierfür eine angemessene Frist zu setzen.

5.12 Der Bauherr teilt dem ausgewählten Bieter den Zuschlag mit und sagt zeitlich nachfolgend hierzu dem/den unterlegenen Bieter(n) schriftlich ab.

## 6 Auftragerteilung

6.1 Die schriftliche Auftragerteilung erfolgt vorbehaltlich der Regelungen der KiStiftGenO-Bau durch den Bauherrn gegenüber dem erfolgreichen Bieter.

- 
- 6.2 Die zu dokumentierenden Auftragsunterlagen bestehen grundsätzlich aus:
- a) den allgemeinen Vertragsbedingungen,
  - b) den besonderen Vertragsbedingungen,
  - c) den zusätzlichen Vertragsbedingungen,
  - d) der Leistungsbeschreibung,
  - e) ggf. den Bietergesprächsprotokollen,
  - f) dem Angebot bzw. den Angebotsanpassungen.

## 7 Nachträge und Auftragserweiterungen

- 7.1 Für Auftragserweiterungen und/oder Auftragsänderungen gelten die Ki-StiftVergO-Bau bzw. – soweit vorrangig – etwaige staatliche Vergabe- und/oder Zuwendungsregeln vorbehaltlich Ziff. 2.3 entsprechend.
- 7.2 Massen- und/oder Mengenmehrungen stellen, soweit sie nicht auf einer Planungsänderung beruhen, keine Auftragserweiterungen und/oder Auftragsänderungen in Sinne von Ziff. 7.1 dar. Insoweit bestehende Sonderregelungen bei staatlichen Vergabeverfahren sind zu beachten.

## 8 Anwendbarkeit

Die vorliegende Ordnung gilt für alle den Diözesanen Bauregeln unterfallenden Baumaßnahmen, für die das Vergabeverfahren am 31.03.2020 noch nicht begonnen wurde.

Diese Kirchenstiftungsrechtliche Ordnung für Vergaben im Bauwesen (KiStift-VergO-Bau) wird hiermit als Diözesangesetz erlassen. Sie tritt am 01.04.2020 – zunächst für zwei Jahre – in Kraft und ist im Amtsblatt für das Erzbistum München und Freising zu promulgieren.

München, den 13. März 2020

**Reinhard Kardinal Marx**  
Erzbischof von München und Freising

**Volker Laube**  
Kanzler

A  
B.I  
B.II  
B.III  
B.IV  
B.V  
B.VI  
C.I  
C.II  
C.III  
C.IV  
C.V  
D.I  
D.II  
D.III  
D.IV  
E.I  
E.II  
F.I  
F.II  
F.III  
F.IV