

---

### **53. C.III Diözesane Ordnung für die Priorisierung eines Bauvorhabens in der Erzdiözese München und Freising (DPrioO-Bau)**

#### **1 Zweck der DPrioO-Bau**

Der Zweck der DPrioO-Bau besteht darin, die für die Planung und Ausführung von Baumaßnahmen der Erzdiözese, der Pfründestiftungen<sup>1</sup> (mit Ausnahme der Baumaßnahmen an pastoral genutzten baulichen Anlagen) und der sonstigen kirchlichen Stiftungen<sup>2</sup> zur Verfügung stehenden begrenzten finanziellen Mittel in einem geordneten Verfahren zeitlich und inhaltlich zu priorisieren sowie transparent und für den Bauherrn nachvollziehbar und nachhaltig einzusetzen.

#### **2 Anwendungsbereich der DPrioO-Bau**

Der Anwendungsbereich der DPrioO-Bau erstreckt sich auf die nach der DGenO-Bau genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen und auf Baumaßnahmen gemäß Ziff. 4.1 Satz 6 DGenO-Bau.

#### **3 Voraussetzungen der Erteilung der Vorplanungsgenehmigung gemäß Ziff. 4.2 und 5.2 der DGenO-Bau**

- 3.1 Der strategische Vergabeausschuss erteilt die Vorplanungsgenehmigung auf der Grundlage einer von dem Geschäftsführer des strategischen Vergabeausschusses – gegebenenfalls nach verschiedenen Bereichen (= Clustern wie beispielsweise die Bereiche Seelsorge, Kindertagesstätten und diözesane Häuser) – zusammengestellten Priorisierungsliste anhand der in dieser Ordnung vorgegebenen Priorisierungsregeln.

Bei Baumaßnahmen an diözesanen Schulen tritt die Schulbaukommission an die Stelle des strategischen Vergabeausschusses.

Mit der Vorplanungsgenehmigung wird dem Bauherrn im Regelfall gestattet, einen Objektplaner (= Architekten) mit den Objektplanungsleistungen Grundlagenermittlung, Vorplanung und Entwurfsplanung und die Fachplaner mit den in die Objektplanung einzuarbeitenden Fachplanerleistungen zu beauftragen und dies mit der Festlegung von Bearbeitungszeiträumen für die Planung zu verknüpfen. Vor dem Hintergrund der Verpflichtung der kirchlichen Stiftungen zur Beauftragung eines

---

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

2) i. S. v. Art. 1 Abs. 2 Nr. 3 KiStiftO

---

externen Projektmanagers (bei Baumaßnahmen mit Gesamtkosten über € 100.000,00 brutto) umfasst die Vorplanungsgenehmigung darüber hinaus im Regelfall die Erlaubnis, einen von der Erzdiözese benannten Dritten mit den genehmigten Projektmanagementleistungen zu beauftragen.

- 3.2 In der Priorisierungsliste werden die einzelnen Baumaßnahmen mit einem Gesamtpunktwert bewertet und in der Rangfolge ihrer Bewertung angeordnet. Dieser Gesamtpunktwert wird in der Weise ermittelt, dass die antragsgegenständlichen Baumaßnahmen durch die zuständigen Fachstellen anhand der ihnen von dem Geschäftsführer des strategischen Vergabeausschusses übermittelten Antragsunterlagen einzeln und anhand der jeweils definierten Kriterien (Bewertungskriterien) bewertet werden. Der Geschäftsführer des strategischen Vergabeausschusses führt die Ergebnisse der Bewertungen der zuständigen Fachstellen zusammen und ermittelt den Gesamtpunktwert.
- 3.3 Die Bewertung der Anträge auf Erteilung einer Vorplanungsgenehmigung erfolgt je nach Budgetbereich durch folgende Ressorts:
- 3.3.1 Für Baumaßnahmen, die dem Budgetbereich Seelsorge zuzurechnen sind, erfolgt eine baufachliche, seelsorgliche und eine kunstfachliche Bewertung.
- 3.3.2 Für Baumaßnahmen, die dem Budgetbereich Kindertagesstätten zuzurechnen sind, erfolgt eine baufachliche und kitaentwicklungsseitige Bewertung.
- 3.3.3 Für Baumaßnahmen, die dem Budgetbereich Schule zuzurechnen sind, erfolgt eine baufachliche und schulentwicklungsseitige Bewertung.
- 3.3.4 Für Baumaßnahmen, die dem Budgetbereich diözesane Häuser (mit Ausnahme von Bildungs- und Jugendhäusern und dem Schulpastoralen Zentrum) zuzurechnen sind, erfolgt eine baufachliche Bewertung.
- 3.3.5 Für Baumaßnahmen an diözesanen Bildungshäusern erfolgt eine baufachliche und eine bildungshausentwicklungsseitige Bewertung.
- 3.3.6 Für Baumaßnahmen an diözesanen Jugendhäusern und dem Schulpastoralen Zentrum erfolgt eine baufachliche und eine jugendhausentwicklungsseitige Bewertung.
- 3.3.7 Für Baumaßnahmen, die dem Budgetbereich Vermögen zuzurechnen sind, erfolgt eine baufachliche Bewertung.
- 3.3.8 Für Baumaßnahmen, die dem Budgetbereich Pfründe zuzurechnen sind, erfolgt eine baufachliche Bewertung.
- 3.4 Im Zuge der von den zuständigen Fachstellen vorzunehmenden baufachlichen, kunstfachlichen, seelsorglichen, kitaentwicklungsseitigen, schul-

---

entwicklungsseitigen, bildungshausentwicklungsseitigen und jugendhausentwicklungsseitigen Bewertung wird jedem Bewertungskriterium ein Punktwert auf einer Skala von eins bis fünf zugeordnet. Eins bedeutet die niedrigste, fünf die höchste Bewertung zugunsten des jeweiligen Antrags.

### 3.4.1 Baufachliche Bewertung

Die baufachliche Bewertung erfolgt durch die Erzdiözese – Erzbischöfliche Finanzkammer – nach den Unterkriterien „Substanzerhaltung“, „Nutzbarkeit“ und „Betriebs-, Unterhalts- und Folgekosten“.

#### a) Substanzerhaltung

Die Baumaßnahme dient der Wert- und Substanzerhaltung des Bauwerks sowie der Vermeidung von Folgeschäden und erhöht die Nachhaltigkeit. Im Rahmen der baufachlichen Bewertung nach dem Kriterium Substanzerhaltung werden solche Nachhaltigkeitsgesichtspunkte nicht berücksichtigt, die bereits in die Beurteilung der Betriebs-, Unterhalts- und Folgekosten einfließen.

1–2 Punkte: Baumaßnahmen, die zur Substanzerhaltung beitragen, aber nur eine geringe Wert- oder Nachhaltigkeitsverbesserung darstellen.

2–4 Punkte: Substanzerhaltungsmaßnahmen zur Vermeidung kurz- oder mittelfristiger Folgeschäden für die Gebäudekonstruktion, die Ausstattung oder die Gebäudetechnik mit der Folge einer mittleren bis großen Wert- oder Nachhaltigkeitsverbesserung.

4–5 Punkte: Substanzerhaltungsmaßnahmen insbesondere an den konstruktiven Bauelementen zur Abwendung kurzfristiger, erheblicher Folgeschäden für die Gebäudekonstruktion, die Ausstattung oder die Gebäudetechnik mit der Folge einer sehr großen Wert- oder Nachhaltigkeitsverbesserung.

#### b) Nutzbarkeit

Die Baumaßnahme erhöht die Nutzbarkeit (d. h. die Verfügbarkeit/Betriebszeit/Flexibilität oder passgenaue Nutzungsmöglichkeit des Bauwerks für den jeweiligen Nutzungszweck) bzw. beseitigt Nutzungseinschränkungen.

1–2 Punkte: Baumaßnahmen zur ästhetischen Aufwertung eines Gebäudes oder Bauteils ohne oder mit nur geringfügigem Einfluss auf die Nutzbarkeit.

2–4 Punkte: Baumaßnahmen zur Aufrechterhaltung oder Verbesserung der funktionalen Nutzbarkeit des Gebäudes.

4–5 Punkte: Baumaßnahmen mit maßgeblicher funktionaler Ausweitung der Nutzbarkeit bzw. zur Beseitigung maßgeblicher und nachhaltiger funktionaler Störungen der Nutzung.

c) Betriebs-, Unterhalts- und Folgekosten

Sind mit der Realisierung der Baumaßnahme keine neuen Betriebs- und Unterhaltskosten verbunden und keine hohen Folgekosten zu erwarten, führt dies zu einer mittleren Bewertung. Hohe zusätzliche Betriebskosten wie bei Neu- und Erweiterungsbauten und hohe Folgekosten bedeuten entsprechend eine niedrige Bewertung. Hohe Betriebskosteneinsparungen – z. B. durch energiesparende Maßnahmen bei einer Generalsanierung – und sehr geringe Folgekosten führen zu einer entsprechend höheren Bewertung. Bei Baumaßnahmen von Pfründestiftungen und sonstigen kirchlichen Stiftungen ist Grundlage dieser Bewertung der im Rahmen der Genehmigungsverfahren nach der DGenO-Bau mit dem Antrag vorzulegende Finanzierungsplan, in dem der Bauherr u. a. die Deckung der zukünftigen Betriebs- und Unterhaltskosten nachzuweisen hat, sowie für die Folgekosten eine fachliche Einschätzung der Erzbischöflichen Finanzkammer.

### 3.4.2 Kunstfachliche Beurteilung

Die kunstfachliche Bewertung – vor allem bei Innenrenovierungen und Altarraumgestaltungen von Kirchenbauten – erfolgt durch die Erzdiozese – Hauptabteilung Kunst. Bei der insoweit vorzunehmenden Einordnung in die Punkteskala von eins bis fünf werden die Unterkriterien „Konservatorischer Zustand“, „Sakrale Würde“ und „Nutzungsbedeutung“ bewertet.

### 3.4.3 Seelsorgliche Bewertung

Die seelsorgliche Bewertung erfolgt durch das Ressort Seelsorge und kirchliches Leben in enger Abstimmung mit dem Fachbereich Pastoralraumanalyse im Ressort Grundsatzfragen und Strategie und wird bei seelsorglich genutzten Gebäuden in folgenden Zuständigkeiten durchgeführt:

- Beitrag zur Optimierung der seelsorglichen Infrastruktur durch eine strategische Bewertung der Baumaßnahme (zuständig: Ressort Grundsatzfragen und Strategie, FB Pastoralraumanalyse)
- Seelsorgliche Bedeutung eines Objekts (zuständig: Ressort Seelsorge und kirchliches Leben, unter Einbindung der betroffenen Bischöfsvikare und ihrer Teams)

---

### 3.4.4 Kitaentwicklungsseitige Bewertung

Bei Kindertagesstätten erfolgt die Bewertung nach den Unterkriterien „Pädagogische Bedeutung“, „Bedeutung der Kita im pastoralen Konzept der Pfarrei“ und „Bedeutung der Kita im Rahmen der Überlegungen zu der strategischen Entwicklung der kirchlichen Bildungsstandorte“ und wird durch das Ressort Bildung in Abstimmung mit der Fachberatung des diözesanen Caritasverbandes und den Seelsorgsregionen vorgenommen.

### 3.4.5 Schulentwicklungsseitige Bewertung

Bei Schulbauten wird die schulentwicklungsseitige Bewertung durch das Ressort Bildung anhand der Bewertungskriterien „Beitrag zur Optimierung der schulischen Infrastruktur entsprechend den schulischen Notwendigkeiten (insbesondere Gewährleistung des schulischen Betriebs)“ und „Strategische Bedeutung des Schulstandorts für das Schulportfolio der Erzdiözese“ vorgenommen.

### 3.4.6 Bildungshausentwicklungsseitige Bewertung

Bei Bildungshäusern wird die bildungshausentwicklungsseitige Bewertung durch das Ressort Bildung anhand der Bewertungskriterien „Beitrag zur Optimierung des Bildungsangebotes und des Betriebs des Bildungshauses entsprechend den insoweit bestehenden Erfordernissen“ und „Strategische Bedeutung des Bildungshausstandorts für das Bildungsportfolio der Erzdiözese“ vorgenommen.

### 3.4.7 Jugendhausentwicklungsseitige Bewertung

Bei diözesanen Jugendhäusern wird die jugendhausentwicklungsseitige Bewertung durch das Ressort Seelsorge und kirchliches Leben anhand der Bewertungskriterien „Beitrag zur Optimierung des Erziehungsangebotes und des Betriebs des Jugendhauses entsprechend den insoweit bestehenden Notwendigkeiten“ und „Strategische Bedeutung des Jugendhausstandorts für das Jugendhausportfolio der Erzdiözese“ vorgenommen.

## 3.5 Gewichtung der Bewertungskriterien

Sind alle relevanten Bewertungskriterien bewertet, wird ein gewichteter Mittelwert errechnet, der die Rangfolge im Vorschlag zur Priorisierungsliste bestimmt.

### 3.5.1 Das der baufachlichen Bewertung zuzurechnende Unterkriterium „Substanzerhaltung“ wird mit 40 %, das Unterkriterium „Nutzbarkeit“ wird mit 40 % und das Unterkriterium „Betriebs-, Unterhalts- und Folgekosten“ wird mit 20 % bewertet (= baufachliche Bewertung mit insgesamt 40 %).

Die der seelsorglichen Bewertung zuzurechnenden Unterkriterien „Optimierung der seelsorglichen Infrastruktur“ und „Seelsorgliche Bedeutung

des Objekts“ werden mit jeweils 50 % bewertet (= seelsorgliche Bewertung mit insgesamt 40 %).

Die kunstfachliche Bewertung wird mit insgesamt 20 % angesetzt.

Für Baumaßnahmen, die dem Teilbudget „Seelsorge“ zuzurechnen sind, ergibt sich das folgende Bewertungsschema:

Substanzerhaltung	40 %	Baufachliche Bewertung	40 %
Nutzbarkeit	40 %		
Betriebs-, Unterhalts- und Folgekosten	20 %		
Optimierung der seelsorgl. Infrastruktur	50 %	Seelsorgliche Bewertung	40 %
Seelsorgliche Bedeutung des Objekts	50 %		
Kunsthistorischer Wert	100 %	Kunstfachliche Bewertung	20 %

3.5.2 Für Baumaßnahmen, die dem Teilbudget „Kindertagesstätten“ zuzurechnen sind, werden die baufachliche und die kitaentwicklungsseitige Bewertung jeweils mit 50 % gewichtet.

3.5.3 Für Baumaßnahmen, die dem Teilbudget „Schule“ zuzurechnen sind, werden die baufachliche und die schulentwicklungsseitige Bewertung jeweils mit 50 % gewichtet.

3.5.4 Für Baumaßnahmen an diözesanen Bildungshäusern werden die baufachliche und die bildungshausentwicklungsseitige Bewertung jeweils mit 50 % gewichtet.

3.5.5 Für Baumaßnahmen an diözesanen Jugendhäusern und dem Schulpastoralen Zentrum werden die baufachliche und die jugendhausentwicklungsseitige Bewertung jeweils mit 50 % gewichtet.

3.6 Der strategische Vergabeausschuss prüft, ob im Hinblick auf einzelne Baumaßnahmen aus übergeordneten, in dem Gesamtpunktwert nicht oder nicht vollständig zum Ausdruck kommenden Gründen (z. B. strategische Bedeutung der Baumaßnahme, Bewertung des Gesamtimmobilien-Portfolios des Antragstellers, verfügbare Haushaltsmittel, anderweitige wirtschaftliche Verwertungsmöglichkeit) eine Korrektur der Position in der Priorisierungsliste erforderlich ist. Bejaht dies der strategische Vergabeausschuss, so kann er die Position der Baumaßnahme auf der Priorisierungsliste nach billigem Ermessen entsprechend verändern.

---

Sodann verabschiedet der strategische Vergabeausschuss die Priorisierungsliste und erteilt im Hinblick auf die Maßnahmen höchster Priorität entsprechend dem verfügbaren, jeweils betroffenen Baubudget für die Haushaltsjahre die Vorplanungsgenehmigung. Zurückgestellte Baumaßnahmen werden weiter in der – vor jeder Sitzung zu aktualisierenden – Priorisierungsliste geführt.

Den Vorplanungsgenehmigungsantrag weist der strategische Vergabeausschuss bei Baumaßnahmen zurück, bei denen nicht innerhalb von fünf Jahren mit einer Realisierung der vorplanungsgenehmigungsgegenständlichen Baumaßnahme gerechnet werden kann, oder dort, wo die Möglichkeiten einer anderweitigen wirtschaftlichen Verwertung der betroffenen baulichen Anlage die für die Realisierung der Baumaßnahme sprechenden Gründe überwiegen. Im letztgenannten Fall verbindet der strategische Vergabeausschuss die Zurückweisung des Vorplanungsgenehmigungsantrages mit einem an die Erzbischöfliche Finanzkammer – Abteilung Immobilien – gerichteten Verwertungsbeschluss.

#### **4 Voraussetzungen der Erteilung der Vollplanungsgenehmigung gemäß Ziff. 5.3 der DGenO-Bau**

- 4.1 Der strategische Vergabeausschuss erteilt die Vollplanungsgenehmigung auf der Grundlage der im Zusammenhang mit der Erteilung der Vorplanungsgenehmigung verabschiedeten Priorisierungsliste und der von dem Architekten und/oder den Fachplanern in der Vorplanungsphase erstellten Planungsleistungen und dem Arbeitsergebnis des beauftragten Projektmanagers.

Mit der Vollplanungsgenehmigung wird dem Bauherrn im Regelfall gestattet, einen Objektplaner (= Architekten) mit den Objektplanungsleistungen Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung und Vorbereitung der Vergabe und die Fachplaner mit den sich hierauf beziehenden Fachplanerleistungen zu beauftragen und dies mit der Festlegung von Bearbeitungszeiträumen zu verknüpfen. Darüber hinaus umfasst die Vollplanungsgenehmigung im Regelfall die Erlaubnis, den von der Erzdiözese benannten externen Dienstleister mit den weiteren genehmigten Projektmanagementleistungen zu beauftragen.

- 4.2 Der strategische Vergabeausschuss prüft, ob unter Berücksichtigung der von dem Architekten und/oder den Fachplanern und dem Projektmanager erzielten Arbeitsergebnisse und namentlich der weiteren Planungskonkretisierung sowie der sich hieraus ergebenden neuen Erkenntnisse im Hinblick auf einzelne Baumaßnahmen aus übergeordneten, in dem Gesamtpunktwert nicht oder nicht vollständig zum Ausdruck kommenden Gründen (z. B. strategische Bedeutung der Baumaßnahme, Bewer-

tung des Gesamtimmobilien-Portfolios des Antragstellers, verfügbare Haushaltsmittel, anderweitige wirtschaftliche Verwertungsmöglichkeit) eine Korrektur der Position in der Priorisierungsliste erforderlich ist. Bejaht dies der strategische Vergabeausschuss, so kann er die Position der Baumaßnahme auf der Priorisierungsliste nach billigem Ermessen entsprechend verändern.

- 4.3 Sodann verabschiedet der strategische Vergabeausschuss die Priorisierungsliste und erteilt im Hinblick auf die Maßnahmen höchster Priorität entsprechend dem verfügbaren, jeweils betroffenen Baubudget für die Haushaltsjahre die Vollplanungsgenehmigung. Zurückgestellte Baumaßnahmen werden weiter in der – vor jeder Sitzung zu aktualisierenden – Priorisierungsliste geführt.

Den Vollplanungsgenehmigungsantrag weist der strategische Vergabeausschuss bei Baumaßnahmen zurück, bei denen nicht innerhalb von fünf Jahren mit einer Realisierung der vollplanungsgenehmigungsgegenständlichen Baumaßnahme gerechnet werden kann, oder dort, wo die Möglichkeiten einer anderweitigen wirtschaftlichen Verwertung der betroffenen baulichen Anlage die für die Realisierung der Baumaßnahme sprechenden Gründe überwiegen. Im letztgenannten Fall verbindet der strategische Vergabeausschuss die Zurückweisung des Vollplanungsgenehmigungsantrages mit einem an die Erzbischöfliche Finanzkammer – Abteilung Immobilien – gerichteten Verwertungsbeschluss.

## **5 Voraussetzungen der Erteilung der Baugenehmigung gemäß Ziff. 4.3 und Ziff. 5.4 der DGenO-Bau**

- 5.1 Der Vergabeausschuss erteilt die Baugenehmigung auf der Grundlage der von dem Geschäftsführer des strategischen Vergabeausschusses im Zusammenhang mit der Erteilung der Vorplanungs- und gegebenenfalls der Vollplanungsgenehmigung verabschiedeten Priorisierungsliste und der von dem Architekten und/oder den Fachplanern in der Vorplanungs- und gegebenenfalls der Ausführungsvorbereitungsphase erstellten Planungsleistungen und dem Arbeitsergebnis des beauftragten Projektmanagers.
- 5.2 Der Vergabeausschuss prüft, ob unter Berücksichtigung der von dem Architekten und/oder den Fachplanern und dem Projektmanager erzielten Arbeitsergebnisse und namentlich der weiteren Planungskonkretisierung sowie der sich hieraus ergebenden neuen Erkenntnisse im Hinblick auf einzelne Baumaßnahmen aus übergeordneten, in dem Gesamtpunktwert nicht oder nicht vollständig zum Ausdruck kommenden Gründen (z. B. strategische Bedeutung der Baumaßnahme, Bewertung des Gesamtimmobilien-Portfolios des Antragstellers, verfügbare Haushaltsmittel, anderweitige wirtschaftliche Verwertungsmöglichkeit) eine Korrektur der



---

Position in der Priorisierungsliste erforderlich ist. Bejaht dies der strategische Vergabeausschuss, so kann er die Position der Baumaßnahme auf der Priorisierungsliste nach billigem Ermessen entsprechend verändern.

- 5.3 Sodann erteilt der Vergabeausschuss auf der Grundlage der Priorisierungsliste im Hinblick auf die Maßnahmen höchster Priorität entsprechend dem gegenwärtig verfügbaren Baubudget für die voraussichtlich betroffenen Haushaltsjahre gemäß vorliegendem Finanzierungsplan die Baugenehmigung.

Mit der Baugenehmigung wird dem Bauherrn im Regelfall gestattet, die Beauftragung eines Objektplaners (= Architekten) mit den weiteren Leistungsphasen der Objektplanung einschließlich der notwendigen Fachplanerleistungen vorzunehmen und dies mit der Festlegung von Bearbeitungszeiträumen zu verknüpfen und die bauausführenden Unternehmen zu beauftragen. Darüber hinaus umfasst die Baugenehmigung im Regelfall die Erlaubnis, den von der Erzdiözese benannten Dritten mit den weiteren genehmigten Projektmanagementleistungen zu beauftragen.

Zurückgestellte Bauprojekte werden weiter in der – vor jeder Sitzung zu aktualisierenden – Priorisierungsliste geführt.

Diese Diözesane Ordnung für die Priorisierung eines Bauvorhabens in der Erzdiözese München und Freising (DPrioO-Bau) wird hiermit als Instruktion erlassen. Sie tritt am 01.04.2020 – zunächst für zwei Jahre – in Kraft und ist im Amtsblatt für das Erzbistum München und Freising bekannt zu machen.

München, den 13. März 2020

**Dr. Stephanie Herrmann**  
Amtschefin

**Volker Laube**  
Kanzler