Ordnung für das örtliche kirchliche Bauwesen in der Erzdiözese Freiburg (Kirchliche Bauordnung – KBauO)

vom 27. November 2025

(ABl. 2025, S. 3287)

Präambel

Die Ordnung für das örtliche kirchliche Bauwesen gibt neben einer Beschreibung der Grundlagen kirchlicher Bautätigkeit den kirchengesetzlichen Rahmen vor, der im Zusammenhang mit Baumaßnahmen der örtlichen kirchlichen Rechtspersonen zwischen dem Erzbischöflichen Ordinariat als Aufsichtsbehörde und den örtlichen kirchlichen Rechtspersonen zu beachten ist. Sie dient mit dem Leitbild für die Bautätigkeit in der Erzdiözese Freiburg[1] den mit kirchlichen Bauaufgaben befassten Personen als verlässliche Orientierung.

Für die Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen (Bauvorhaben) der örtlichen kirchlichen Rechtspersonen wird daher folgende Ordnung erlassen:

Abschnitt 1 – Geltungsbereich

§ 1
Geltungsbereich

(1) Diese Ordnung gilt für

1. Kirchengemeinden,
2. Kirchenfonds und
3. sonstige örtliche Stiftungen und Anstalten auf dem Gebiet der Erzdiözese Freiburg sowie
4. von den Kirchengemeinden gemäß der Jurisdiktionsvereinbarung verwalteten Kirchengemeinden (örtliche kirchliche Rechtspersonen).

(2) Diese Ordnung gilt ebenfalls für die von den örtlichen kirchlichen Rechtspersonen aufgrund vertraglicher Vereinbarung oder infolge hoheitlicher Widmung genutzten Gebäude wie Kirchen, Kapellen, Pfarrhäuser, Gemeindehäuser, Kindertageseinrichtun-

1 abrufbar im Downloadbereich der Internetseiten der Erzbischöflichen Bauämter und der für Immobilien zuständigen Hauptabteilung im Erzbischöflichen Ordinariat (z. B. www.ebfr-bau.de/freiburg-3/downloads-und-links/) sowie für interne Nutzende im Diözesanen Dokumentenportal (DDP) des Erzbischöflichen Ordinariates.

gen, damit verbundene Ausstattungen, sonstige bauliche Anlagen, Außenanlagen und unbebaute Grundstücke (Immobilien) sowie Ausstattungsgegenstände.

Abschnitt 2 – Grundlagen kirchlicher Bautätigkeit

§ 2
Liturgische Orientierung

(1) [1]Kirche als von Christus gerufene Glaubensgemeinschaft realisiert sich wesentlich in ihren regelmäßigen gottesdienstlichen Versammlungen. [2]Die Liturgie ist dabei der Höhepunkt, dem das Tun der Kirche zustrebt, und zugleich die Quelle, aus der all ihre Kraft strömt (Zweites Vatikanisches Konzil, Konstitution über die heilige Liturgie, Kapitel I Artikel 10).

(2) [1]Daher gilt dem Bau, der Erhaltung und der Restaurierung von Kirchen und Gottesdiensträumen eine besondere Aufmerksamkeit. [2]Die Grundsätze und Normen für die Liturgie und die sakrale Kunst sind zu beachten (can. 1216 CIC).

(3) Die Bauvorhaben richten sich aus an den von der Liturgiekommission der Deutschen Bischofskonferenz verabschiedeten „Leitlinien für den Bau und die Ausgestaltung von gottesdienstlichen Räumen“ in ihrer jeweiligen Fassung.

§ 3
Künstlerische Qualität

[1]Sakrale Bauwerke und ihre Ausstattung sind über ihre praktische Funktion hinaus Zeugnisse des Glaubens. [2]Im Dialog mit den zeitgenössischen Kunstformen entstanden dabei Werke, die zu den größten Schöpfungen unserer Kulturgeschichte gehören. [3]Da auch heute durch die unterschiedlichen Formen kirchlicher Kunst Zugänge zum Glauben ermöglicht werden, ist der Errichtung und Pflege entsprechender Bauten und ihrer Ausstattung besondere Sorgfalt zu widmen. [4]Sonstige Bauwerke sollen der Architektursprache unserer Zeit entsprechen und sich zugleich durch ihre Zweckmäßigkeit auszeichnen.

§ 4
Bewahrung des historischen Erbes

(1) [1]Die Erhaltung des überlieferten Schatzes an historischen Gebäuden und ihrer Ausstattung wurde stets als wichtiges kirchliches Anliegen betrachtet. [2]Schon früh hat sich daher die kirchliche Denkmalpflege insbesondere der Erhaltung der Sakralbauwerke und ihrer Ausstattung angenommen. [3]Diese gilt es im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten zu bewahren und an zukünftige Generationen weiterzugeben.

(2) [1]Der kirchlichen Denkmalpflege kommt daher ein hoher Rang zu, da durch sie die Kontinuität des Glaubenszeugnisses, die sich in Sakralbauwerken und deren Ausstattung

manifestiert, gewahrt wird. [2]Bauliche Maßnahmen an historischen Gebäuden und ihrer Ausstattung haben diese Gesichtspunkte zu berücksichtigen und den denkmalpflegerisch gebotenen Anforderungen zu entsprechen.

§ 5
Nachhaltigkeit

(1) [1]Handeln für die Bewahrung und für die Zukunft der Schöpfung ist Teil des Heilsauftrages der Kirche. [2]Bauliche Maßnahmen haben sich unter heutigen Bedingungen verstärkt Anforderungen zu stellen, die vom Respekt vor der geschaffenen Welt und von der Verantwortung für das Lebensrecht künftiger Generationen getragen sein müssen. [3]Bei Entscheidungen über die Planung und Verwirklichung von Baumaßnahmen stellt daher die Nachhaltigkeit des Bauvorhabens im Blick auf das Ziel der Bewahrung der Schöpfung einen wichtigen Gesichtspunkt dar. [4]Dabei soll kirchliches Bauen daran ausgerichtet sein, ökologische, ökonomische und soziale Aspekte zu berücksichtigen.

(2) Die ökologischen Anforderungen an nachhaltiges Bauen umfassen insbesondere Energieeffizienz und Klimaneutralität, Ressourcenschonung und Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen, die Reduzierung des Flächenverbrauchs und den Erhalt der Biodiversität.

(3) [1]Bei der Erfüllung kirchlicher Bauaufgaben müssen im Blick auf die Baukosten und die zu erwartenden Folgekosten die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit sorgfältig beachtet werden. [2]Klare Zielsetzungen beim Bauen und die Überwachung der Einhaltung dieser Ziele sind dabei ebenso zu gewährleisten wie die Umsetzung qualitätvoller, auf Dauer angelegter Bauvorhaben und die Ausrichtung der Bauaufgaben am Lebenszyklus eines Gebäudes, seiner Bestandteile und der Kosten des Gebäudeunterhalts.

(4) [1]Die sozialen Aspekte verfolgen das Ziel, das Wohlergehen der Menschen zu fördern, insbesondere durch die Ermöglichung gesellschaftlicher Teilhabe und der Förderung sozialer Interaktion. [2]Dies beinhaltet die Schaffung von Räumen, die den Bedürfnissen der Pfarreien bzw. Kirchengemeinden gerecht werden, die Förderung der Gemeinschaft und die Berücksichtigung historischer und kultureller Werte.

(5) [1]Kirchliches Bauen soll die Belange von Menschen mit besonderen Bedürfnissen, wie insbesondere Kinder, ältere Personen oder Menschen mit Behinderung, nach Möglichkeit einbeziehen. [2]Dies gilt insbesondere bei öffentlich zugänglichen kirchlichen Gebäuden.

§ 6
Pastorale Raumplanung

(1) Kirchliches Bauen hat verändernde kirchliche und gesellschaftliche Rahmenbedingungen zu berücksichtigen und die vielfachen Herausforderungen innerhalb und außerhalb unseres Landes im Blick zu haben.

(2) [1]Es ist unter Wahrung der Verhältnismäßigkeit am Bedarf auszurichten. [2]In der Folge muss sich kirchliches Bauen an den pastoralen Erfordernissen der Pfarrei bzw. Kirchengemeinde orientieren.[2]

Abschnitt 3 – Zuständigkeit und Verantwortung

§ 7
Zuständigkeit

(1) Für die Errichtung, Unterhaltung und Pflege der Immobilien und Ausstattungsgegenstände sind die entsprechenden Organe der örtlichen kirchlichen Rechtspersonen zuständig und verantwortlich.

(2) Bei baulichen Maßnahmen an Immobilien und Ausstattungsgegenständen, die im Eigentum eines Dritten stehen oder zu denen einem Dritten die Baupflicht[3] obliegt, soll auf die Anwendung dieser Ordnung durch den Eigentümer oder Baulastträger hingewirkt werden.

§ 8
Sorgfalts-, Betreiber- und Verkehrssicherungspflichten

(1) Die Organe der örtlichen kirchlichen Rechtspersonen sind verpflichtet, dafür zu sorgen, dass Immobilien und Ausstattungsgegenstände erhalten und drohende Schäden rechtzeitig erkannt und beseitigt werden.

(2) [1]Sie haben den baulichen Zustand laufend zu überwachen und für die erforderliche Bauunterhaltung und Pflege zu sorgen. [2]Sie haben regelmäßige Bauschauen durchzuführen und zu dokumentieren[4]. [3]Ihnen obliegt die Verantwortung für alle sich aus dem Betrieb, dem Eigentum an oder der sonstigen Verantwortlichkeit für eine Immobilie und ihrer Ausstattungsgegenstände ergebenden Betreiber- und Verkehrssicherungspflichten.[5]

---

2 vgl. Näheres hierzu ist in der Immobilienentwicklung für Kirchengemeinden (IfK) in der Fassung vom November 2024 geregelt, (ABl. 2024 S. 372).

3 (z. B. dem Land oder der politischen Gemeinde)

4 Näheres dazu findet sich in der „Handreichung zur Überprüfung der Standsicherheit von Gebäuden“ (Rundschreiben des Herrn Generalvikars 2024-05 vom 10. Dezember 2024 an die Kirchengemeinden); Die Handreichung ist abrufbar im Downloadbereich der Internetseiten der Erzbischöflichen Bauämter und der für Immobilien zuständigen Hauptabteilung im Erzbischöflichen Ordinariat (z. B. www.ebfr-bau.de/freiburg-3/downloads-und-links/) sowie für interne Nutzende im Diözesanen Dokumentenportal (DDP) des Erzbischöflichen Ordinariates.

5 Näheres dazu findet sich im „Betreiberleitfaden für Objekte der Kirchengemeinden und der Erzdiözese Freiburg“, abrufbar im Downloadbereich der Internetseiten der Erzbischöflichen Bauämter und der für Immobilien zuständigen Hauptabteilung im Erz-

Abschnitt 4 – Erzbischöfliche Bauämter

§ 9
Auftrag der Erzbischöflichen Bauämter

(1) [1]Die Erzbischöflichen Bauämter unterstützen insbesondere die örtlichen kirchlichen Rechtspersonen bei der Erfüllung ihrer Aufgaben und nehmen einen besonderen Auftrag in der Erzdiözese für Bauwesen, Kunst und Denkmalpflege wahr. [2]Näheres über die Wahrnehmung dieses Auftrags kann in einer Dienstanweisung für die Erzbischöflichen Bauämter geregelt werden.

(2) Die Erzbischöflichen Bauämter wirken auf der Grundlage des Leitbildes für die Bautätigkeit in der Erzdiözese Freiburg gemäß den Bestimmungen dieser Ordnung und der Erzbischöflichen Bauämterdienstweisung bei der Erfüllung der Bauaufgaben insbesondere der örtlichen kirchlichen Rechtspersonen mit.

Abschnitt 5 – Genehmigungspflichtige Maßnahmen

§ 10
Genehmigungsvorbehalte

(1) Die Genehmigung des Erzbischöflichen Ordinariates ist ohne Rücksicht auf das Kostenvolumen erforderlich für nachfolgend aufgeführte bauliche Maßnahmen:

1. Neubauten jeder Art;
2. Um- und Erweiterungsbauten an Sakralgebäuden und Pfarrhäusern;
3. Wiederherstellungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Sakralgebäuden;
4. Veränderungen in der Nutzung oder Veräußerung von Sakralgebäuden und Profanbauten;
5. Maßnahmen, die nach staatlichem Denkmalschutzrecht der Genehmigung unterliegen;
6. den Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen;
7. die Beschaffung, Veräußerung, Entfernung, Wiederherstellung und Veränderung von Ausstattungsgegenständen in Kirchen und Kapellen, insbesondere
   a) Altäre, Tabernakel und Tabernakelstele, Ambo, Sedilien und Kommunionbank,
   b) Taufstein, Kanzel, Kreuzweg und Beichtstühle,
   c) Gestühl,
   d) Orgel und Geläute,

bischöflichen Ordinariat (z. B. www.ebfr-bau.de/freiburg-3/downloads-und-links/) sowie für interne Nutzende im Diözesanen Dokumentenportal (DDP) des Erzbischöflichen Ordinariates.

e) Malerei und plastische Kunstwerke,

8. die Veräußerung und Restaurierung von liturgischem Gerät wie insbesondere Kelch, Monstranz, Leuchter, das historisch oder künstlerisch wertvoll ist;
9. die Aufstellung, Anbringung, Veränderung, Entfernung und Veräußerung von Kunstwerken und dem Kult gewidmeten Gegenständen im Außenbereich kirchlicher Gebäude;
10. die Beschaffung, Entfernung, Wiederherstellung und Veränderung von sonstigen Objekten mit Denkmalwert, die sich in nichtsakralen Räumen befinden;
11. die Durchführung von Architekten- und Künstlerwettbewerben sowie die Beauftragung eines Künstlers mit einem Entwurf;
12. die Errichtung, den Einbau, Veränderung und Rückbau von Anlagen zur Energieversorgung, insbesondere Solar- und Heizungsanlagen.

(2) Die Genehmigung des Erzbischöflichen Ordinariates ist, wenn das Kostenvolumen einer baulichen Gesamtmaßnahme den Betrag von 50.000 Euro brutto übersteigt, und soweit diese nicht nach Absatz 1 der Genehmigung unterliegt, erforderlich für:

1. Um- und Erweiterungsbauten an sonstigen Gebäuden und Außenanlagen,
2. Wiederherstellungs- und Instandhaltungsmaßnahmen an sonstigen Gebäuden und Außenanlagen.

(3) Bauliche Maßnahmen an Immobilien und Ausstattungsgegenständen, die im Eigentum eines Dritten stehen oder zu denen einem Dritten[6] die Baupflicht obliegt, dürfen nur nach vorheriger Zustimmung des Eigentümers bzw. Baulastträgers und Einholung der Genehmigung erfolgen, es sei denn, dass durch den Zustand der Gebäude unmittelbar Gefahren drohen.

(4) Die Genehmigungsvorbehalte des Pfarreigesetzes, insbesondere zu § 64 Absatz 1, bleiben unberührt.

(5) [1]Für Sicherungsmaßnahmen bei Gefahr im Verzug ist keine Genehmigung erforderlich. [2]Das Erzbischöfliche Ordinariat ist über die getroffenen Maßnahmen umgehend zu unterrichten.

Abschnitt 6 – Planungs- und Genehmigungsverfahren

§ 11
Grundsatzentscheidung

Die zuständigen Organe der örtlichen kirchlichen Rechtsperson entscheiden, ob eine bauliche Maßnahme (Bauvorhaben) im Sinne des § 10 umgesetzt werden soll.

---

6 z. B. Land Baden-Württemberg oder politische Gemeinde.

§ 12
Grundlagenermittlung und Vorplanung

(1) [1]Die Beauftragung des Erzbischöflichen Bauamtes, eines freien Architektur-, Ingenieurbüros oder eines sonstigen Fachplaners mit der Grundlagenermittlung und Vorplanung (Leistungsphasen 1 und 2 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ist dem Erzbischöflichen Ordinariat anzuzeigen.[7] [2]Das Erzbischöfliche Ordinariat kann daraufhin Empfehlungen aussprechen.

(2) [1]Für die Grundlagenermittlung und Vorplanung für Bauvorhaben an Kirchen, Kapellen und Pfarrhäusern ist eine Genehmigung des Erzbischöflichen Ordinariates erforderlich. [2]Die Grundzüge des Bauvorhabens sind gegenüber dem Erzbischöflichen Ordinariat darzustellen. [3]Dabei ist der Bedarf des Bauvorhabens zu begründen.

(3) [1]Die Genehmigung der Grundlagenermittlung und Vorplanung nach Absatz 2 kann mit Nebenbestimmungen wie Bedingungen oder Auflagen verbunden werden, insbesondere zum Vorgehen oder zur Auswahl des Architekten. [2]Hierzu zählen Variantenuntersuchungen oder Architektenwettbewerbe.

§ 13
Planungsgenehmigung

(1) Die zuständigen Organe der örtlichen kirchlichen Rechtsperson entscheiden nach Abschluss der Grundlagenermittlung und Vorplanung, ob das Bauvorhaben weiterverfolgt werden soll.

(2) [1]Soll das Bauvorhaben weiter verfolgt werden, ist beim Erzbischöflichen Ordinariat die Genehmigung zur Beauftragung des Erzbischöflichen Bauamtes, eines freien Architektur-, Ingenieurbüros oder eines sonstigen Fachplaners mit der Erstellung der Entwurfsplanung einschließlich einer Kostenberechnung nach DIN 276 (Planungsgenehmigung) zu beantragen. [2]Dem Antrag sind die zur Beurteilung notwendigen Unterlagen beizufügen, insbesondere Entwürfe, Planzeichnungen, Skizzen, Lichtbilder nebst Baubeschreibung und die Kostenschätzung nach DIN 276 sowie ein vorläufiger Finanzierungsplan. [3]Diese sind in der Datenbank der Liegenschaftssoftware der Erzdiözese Freiburg[8] zu hinterlegen. [4]Näheres kann durch eine Ausführungsbestimmung zu den Anforderungen an die Dokumentation in der Liegenschaftssoftware geregelt werden.

(3) Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sowie Umnutzungen ist der Bedarf eingehend zu begründen und darzulegen, wie die Folgekosten des laufenden Betriebs getragen werden sollen.

---

7 Die Regelungen der Vergabeordnung der Erzdiözese Freiburg für das Bauwesen (Vergabeordnung Bau – VgOBau) sind ungeachtet dessen zu beachten.

8 derzeit visual FM.

§ 14
Projektgenehmigung

(1) [1]Nach Fertigstellung der Entwurfsplanung und der Kostenberechnung nach DIN 276 entscheiden die zuständigen Organe der örtlichen kirchlichen Rechtsperson, ob das Bauvorhaben realisiert und zur abschließenden Genehmigung vorlegt werden soll. [2]Zur Erteilung der Genehmigung sind die entsprechenden Beschlüsse, die Projektbeschreibung, Planungsunterlagen, die Kostenberechnung nach DIN 276 und ein endgültiger Finanzierungsplan sowie gegebenenfalls weitere Unterlagen beim Erzbischöflichen Ordinariat einzureichen.

(2) Die Beschlussfassung der zuständigen Gremien über das Bauvorhaben und dessen Finanzierung sowie zu einer vorgesehenen Darlehensaufnahme ist durch einen beglaubigten Auszug aus dem Protokoll des für die Beschlussfassung zuständigen Organs nachzuweisen.

(3) Bei vorgesehenen Darlehensaufnahmen ist schlüssig darzulegen, wie der Schuldendienst aufgebracht werden soll.

(4) [1]Aufgrund der vorgelegten Unterlagen entscheidet das Erzbischöfliche Ordinariat über die Projektgenehmigung. [2]Die Genehmigung kann mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden.

(5) [1]Bei Maßnahmen unter 2,5 Millionen Euro Bruttogesamtkosten können Leistungen zur Projektsteuerung angeordnet werden. [2]Maßnahmen über 2,5 Millionen Euro Bruttogesamtkosten sind grundsätzlich durch Leistungen zur Projektsteuerung zu begleiten. [3]Diese orientieren sich am Projektumfang und werden mit der Projektgenehmigung angegeben. [4]Die Kosten hierfür sind in der Planung zu berücksichtigen.

§ 15
Durchführung des Bauvorhabens

(1) Die Verantwortung für die Ausführung des Bauvorhabens obliegt dem Eigentümer, dem Verfügungsberechtigten des Gebäudes oder dem Inhaber der Baupflicht. Er kann die Bauherrenfunktion delegieren.

(2) [1]Bei der Durchführung von Bauvorhaben sind die genehmigte Planung und der genehmigte Kostenrahmen einzuhalten. [2]Zeichnet sich die Notwendigkeit einer Aufgabe des Vorhabens oder einer wesentlichen Planänderung ab oder droht die Gefahr einer Kostenüberschreitung, so sind die zuständigen Organe der örtlichen kirchlichen Rechtsperson sowie das Erzbischöfliche Ordinariat unverzüglich zu informieren; es ist eine Nachtragsgenehmigung zu beantragen. [3]Über den erwarteten Mehr- oder Minderaufwand ist ein Finanzierungsvorschlag einzureichen. [4]Bei unvermeidlichen Mehrkosten sind anderweitige Einsparungsmöglichkeiten darzulegen.

(3) [1]Nach dem Abschluss des Bauvorhabens ist dem Erzbischöflichen Ordinariat der Abschlussbericht auf Grundlage der Feststellungen des Erzbischöflichen Bauamts, des freien Architekturbüros oder des sonstigen Planers mit Kostenfeststellung sowie Begründung eventueller Mehr- oder Minderkosten vorzulegen und um die abschließende Finanzierung zu ergänzen. [2]In der Datenbank der Liegenschaftssoftware der Erzdiözese Freiburg[9] sind die Pläne[10] sowie alle für das Gebäude und dessen Betrieb erforderlichen Unterlagen in geeignetem Format zu hinterlegen. [3]Näheres kann durch eine Ausführungsbestimmung zu den Anforderungen an die Dokumentation in der Liegenschaftssoftware geregelt werden.

Abschnitt 7 – Sonstige und Schlussbestimmungen

§ 16
Besondere Vorschriften

Für bauliche Maßnahmen im Bereich des Orgelbaus und des Glockenwesens sowie der Dokumentation der Kunst- und Kulturgüter kann der Ordinarius diese Ordnung ergänzende und von den Abschnitten 5 und 6 dieser Ordnung abweichende Vorschriften erlassen.

§ 17
Inkrafttreten; Außerkrafttreten

(1) Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2026 in Kraft.

(2) Gleichzeitig treten

1. die Ordnung für das örtliche kirchliche Bauwesen im Erzbistum Freiburg vom 24. Juni 2009 (ABl. S. 79),
2. die Dienstanweisung für das Bauwesen der Erzdiözese Freiburg (badischen Anteils) (Erzbischöfliche Bauämterdienstanweisung) – EBDW – vom 12. Dezember 1912 (ABl. 1913, S. 142) sowie
3. der Erlass Kostenkontrolle im Bauwesen vom 15. Oktober 1997 (ABl. S. 192)

außer Kraft.

9 derzeit visual FM.
10 insbesondere Ausführungs- und Revisionspläne.