

Richtlinien für Pfarrdienstwohnungen

vom 8. Mai 1996

KABl. S. 68

Aufgrund von Artikel 139 Absatz 1 Buchstabe g der Grundordnung hat das Landeskirchenamt am 27. Februar 1996 folgende Richtlinien erlassen: Pfarrdienstwohnung im Sinne dieser Vorschrift ist jede Wohnung, die einem Inhaber einer Gemeindepfarrstelle nach kirchengesetzlichen Regelungen zugewiesen ist. Sie soll der Pfarrerrfamilie ein angemessenes Wohnen ermöglichen [§ 47 Absatz 1 Pfarrerdienstgesetz vom 25. März 1973 i.d.F. der Neubekanntmachung vom 1. Dezember 1993. Darüber hinaus sollen die zur Wahrnehmung der pfarramtlichen Aufgaben erforderlichen Diensträume zur Verfügung stehen.

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Die Richtlinien gelten für den Neu- und Umbau, die Instandsetzung, Renovierung und Ausstattung von Dienstwohnungen für Gemeindepfarrer.
- (2) Auf sonstige Dienstwohnungen sind die Richtlinien sinngemäß anzuwenden.
- (3) Für auf Dauer angemietete Pfarrdienstwohnungen sind die Richtlinien entsprechend anzuwenden.

§ 2

Grundsätze

- (1) Der in den Richtlinien festgelegte Umfang und die Ausstattung der Pfarrdienstwohnungen stellen die Obergrenze dar und dürfen nicht überschritten werden.
- (2) Im Blick auf die Erstellung, künftige Bauunterhaltung und Betriebskosten sind die Gebote der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit besonders zu beachten.
- (3) Die Pfarrdienstwohnungen müssen unabhängig von der Auffassung der jeweiligen Stelleninhaber ihre Funktion nach objektiven Kriterien erfüllen, so dass sie auf Dauer für wechselnde Bewohner geeignet sind.
- (4) Die Bauweise muss den Anforderungen an die lange Lebensdauer kirchlicher Gebäude Rechnung tragen. Auf energiesparende und umweltschonende Planung und Ausführung ist zu achten.

§ 3

Grundregeln für die Planung und Ausführung

- (1) Als Pfarrdienstwohnungen kommen frei stehende Einfamilienhäuser, Doppel- oder Reihenhäuser sowie Etagenwohnungen in Betracht.
- (2) ¹Nach den örtlichen Gegebenheiten ist in jedem Einzelfall zu prüfen, ob unter dem Gesichtspunkt dienstlicher Belange und nach Abwägung der Wirtschaftlichkeit ein Neubau, ein Kauf oder eine Anmietung vorzuziehen ist. ²Ein Neubau oder Kauf kommt nur in Betracht, wenn mit dem dauernden Bestand der Pfarrstelle gerechnet werden kann.
- (3) Pfarrdienstwohnungen, die auf Dauer für wechselnde Bewohner bestimmt sind, müssen in den Größenverhältnissen und der Raumaufteilung so angelegt sein, dass sie den durchschnittlichen Erfordernissen einer Pfarrfamilie mit zwei bis drei Kindern genügen.
- (4) Die Pfarrdienstwohnung soll möglichst in unmittelbarer Nähe zur Kirche und zum Gemeindehaus errichtet werden.
- (5) ¹Pfarrdienstwohnungen in frei stehenden Einfamilienhäusern sollen auf Grundstücken von nicht mehr als 800 bis 1.000 qm errichtet werden. ²Der Bruttorauminhalt des Gebäudes nach DIN 277 ist klein zu halten und darf 1.100 cbm nicht überschreiten. ³Im Interesse einer flächen- und kostensparenden Bauweise ist ein ausgebautes Dachgeschoss vorzusehen; der Bau von Flachdächern ist zu vermeiden.
- (6) ¹Amts- und Wohnbereich stellen eine Einheit dar. ²Sie sollen nicht ohne Zwang räumlich voneinander getrennt werden. ³Der Wohnbereich ist von den Amtsräumen baulich abzuschließen.
- (7) ¹Die Ausstattung der Pfarrdienstwohnung einschließlich des Amtszimmers ist Sache des Stelleninhabers. ²Den Archiv- und Büroraum stattet die Kirchengemeinde aus. ³Der Archivraum ist allseits mit feuerhemmenden Bauteilen zu umschließen (DIN 4102 und 18082). ⁴Der Archivraum soll einen länglichen Grundriss aufweisen und grundsätzlich im Erdgeschoss liegen.
- (8) Beim Neubau von Pfarrdienstwohnungen soll der Zugang zum Amtsbereich möglichst behindertengerecht hergestellt werden.
- (9) ¹Sofern ein Hausgarten vorhanden ist, soll eine gute Verbindung zur Pfarrdienstwohnung gewährleistet sein. ²Die Errichtung eines Balkons ist nicht vorzusehen, wenn ein Hausgarten oder ein Freisitz vorhanden ist.
- (10) Beim Neubau sind in Pfarrdienstwohnungen maximal zwei Rauchzüge zulässig, die nach Möglichkeit in einem Kaminkopf zusammengefasst werden.

§ 4**Raumprogramm**

(1) 1Der Amtsbereich der Pfarrdienstwohnung besteht aus dem Amtszimmer und dem Archiv- und Büroraum sowie einer Toilette. 2Dem Amtsbereich soll ein Vorraum vorgelagert sein. 3Die Amtsräume dürfen folgende Größen nicht überschreiten:

- a) Amtszimmer 18 – 20 qm
- b) Archivraum, Büroraum bis zu 14 qm
- c) Toilette 2 qm
- d) Vorraum 4 qm

(2) Der Wohnbereich von Pfarrdienstwohnungen umfasst folgende Räume, die nachstehende Grundflächen nicht überschreiten sollen:

- a) Wohnzimmer 26 qm
- b) Esszimmer 14 qm
- c) Elternschlafzimmer 16 qm
- d) Kinderzimmer I
- e) Kinderzimmer II
- f) Gästezimmer/ III. Kinderzimmer
- g) Küche und Hauswirtschaftsraum oder Wohnküche
- h) Wannenbad mit WC und 1 Waschbecken
- i) Duschbad mit 1 Waschbecken 9qm
- k) Freisitz am Haus

Die Wohnfläche nach DIN 283 (alt) darf 145 qm nicht überschreiten.

(3) In der Regel ist eine Vollunterkellerung mit separatem Kellerausgang vorzusehen.

(4) 1Zur Pfarrdienstwohnung gehört eine Garage, die bei gleichzeitiger Nutzung für Gartengeräte und Fahrräder eine Nutzfläche von 18 – 20 qm aufweisen soll. 2Es ist eine Torhöhe von 2,26 m einzuhalten.

§ 5**Bauausführung**

(1) Wärmeschutz

- a) 1Für den Wärmeschutz sind mindestens die Anforderungen der gültigen Wärmeschutzverordnung und der DIN 4108 einzuhalten. 2Im Einzelfall kann bei Neubauten ein erhöhter Wärmeschutz vorgesehen werden.

b) Das zulässige A/V-Verhältnis (Gebäudehüllfläche zum Gebäudevolumen) darf den Wert von 0,6 nicht überschreiten.

(2) Schallschutz

a) Bei dem Schallschutz sind die Anforderungen der DIN 4109 einzuhalten.

b) Amtszimmertüren müssen ein Schalldämmmaß von 37 dBA erfüllen.

(3) Baukonstruktion

a) Wände

1Außenhaut in witterungsbeständiger Ausführung mit möglichst geringem Unterhaltungsaufwand (z.B. keine Holzverkleidungen). 2Innenwände verputzt oder mit Gipskartonplatten verkleidet. 3Keine Heizkörpernischen. 4Kellerwände unverputzt (ausgenommen Treppenhausflure) und mit Anstrich.

b) Decken

Bei massiver Bauweise Stahlbetondecken mit Putz.

1Holzbalkendecken mit Gipskartonplatten. 2Kellerdecken unverputzt.

c) Dächer

Geneigtes Dach mit Falzziegeldeckung oder Betondachsteinen.

d) Fenster

1Einflügelige Fenster mit Wärmeschutzverglasung oder als Verbund- oder Kastenfenster in gängigen Normgrößen. 2Holzfenster in heimischen Holzarten. 3Unnötig große Glasflächen und großformatige Fensterteilungen sind zu vermeiden.

e) Türen

1Stahlzargen oder Holzfutter mit Bekleidung in einfacher streichfähiger Ausführung. 2Alternativ kann auch einfaches Holzfurnier zugelassen werden. 3Glasausschnitte in Innentüren sind zu vermeiden. 4Haustüren mit Vierfachverriegelung und Sicherheits-Zylinderschloss.

f) Rollläden

An sämtlichen Fenstern im Amts- und Wohnbereich Rollläden aus umweltverträglichen Kunststoffen oder heimischen Hölzern.

1Die Anschaffung von Markisen, Jalousetten und Rollos etc. sowie der Gardinen ist Sache der Wohnungsinhaber. 2Fenster und Fenstertüren mit dreiläufigen Dekorationsschienen.

g) Einbruchsicherung

1Außentüren der Häuser und Wohnungsabschlusstüren mit einem bündig eingebauten Profilzylinder und geprüften Sicherheitsbeschlag sowie Kettenverschluss und Spion. 2Lichtschachtroste mit starrer Sicherung gegen Hochheben.

h) Bodenbeläge

1In sämtlichen Wohnräumen Linoleum (2,5 mm stark) oder umweltverträgliche Beläge. 2Pflegeleichte, strapazierfähige Qualität in neutralen Mustern und Farbtönen. 3Im Wohn- und Esszimmer sowie dem Amtszimmer Hartholzparkett (2. Wahl) aus heimischen Hölzern oder Laminatbeläge. 4In den Nassräumen, der Küche und der Diele glasierte Keramikplatten oder verschweißte Bodenbeläge (insbesondere auf Holzbalkendecken). 5Treppenbeläge auf Betonstufen mit Keramikplatten oder in Kunststeinbelag. 6Holztreppe in heimischen Harthölzern. 7Kellerfußböden erhalten einen Anstrich mit Fußbodenfarbe.

i) Anstriche

Mindestens lösungsmittelarme Farben und Lacke.

k) Fliesen

1Wandfliesen in einfacher Ausführung (z.B. Industrieplatten 2. Wahl). 2An der Objektwand bis zur Höhe von 1,5 m, in den Bädern und der Gästetoilette türhoch im Bereich der Sanitärobjekte. 3Duschen deckenhoeh gefliest.

(4) Haustechnik

a) Heizungsinstallation

1Heizungsanlage mit einfacher Zeitschaltung. 2Heizbetrieb vorzugsweise mit Gas, ansonsten mit Öl oder Fernwärme. 3Bei Betrieb mit Gas Brennwerttechnik mit erforderlicher Abgas- und Neutralisationsvorrichtung. 4Bei Betrieb mit Heizöl Niedertemperaturkessel. 5Die Eignung des Schornsteins für den Betrieb mit geringen Abgastemperaturen muss gewährleistet sein. 6Fußbodenheizungen sind nicht zulässig. 7Heizkörper sind frei aufzustellen. 8Die Heizöltanks sind als Kunststoff-Batterietanks zur oberirdischen Aufstellung im Gebäude vorzusehen. 9Erdtanks dürfen nur in Ausnahmefällen eingesetzt werden. 10Kellergeschweißte Stahltanks sind zu vermeiden.

b) Warmwasserbereitung

1Zentrale Warmwasserbereitung mit kurzen Wegen, Temperaturbegrenzung für Küche, Bad, Dusche und Waschbecken. 2In der Toilette im Amtsbereich kein Warmwasser. 3Warmwasserspeicher getrennt vom Heizkessel mit Fassungsvermögen von maximal 160 Liter. 4Die Eignung der Anlage für die Koppelung mit einer solaren Brauchwasserbereitung soll gewährleistet sein.

c) Sanitärinstallation

1Sanitärobjekte mit Wasser sparenden Armaturen und Zubehör. 2Waschbecken und WC's in weißem Porzellan (Standardausführung); Duschtasse und Badewanne in Stahlblech emailliert. 3Keine Thermostatbatterien. 4Wandhängende WC's sind nicht zulässig. 5Keine farbigen Armaturen und Ausstattungsteile.

- aa) Wannenbad
 - 1Einbauwanne mit Einhand-Hebelmischer und Handbrause. 2Einzelwaschtisch mit Mischventil. 3Tief- oder Flachspüler; Bidets sind nicht zulässig. 4Wandspiegel mit Ablage, Badetuch- und Handtuchhalter sowie Toilettenpapierhalter. 5Deckenleuchte sowie eine Spiegelleuchte.
 - bb) Duschbad
 - 1Duschtasse (90/90 cm) mit Einhand-Hebelmischer und Handbrause. 2Waschbecken mit Mischventil. 3Toilette nur dann, wenn im Wannenbad nicht möglich. 4Duschabtrennung in einfacher Ausstattung, sonst wie Wannenbad.
 - cc) Toilette im Amtsbereich
 - 1Tief- oder Flachspüler, kleines Handwaschbecken, Toilettenpapier- und Handtuchhalter. 2Kleiner Spiegel mit Ablage.
 - dd) Küche
 - 1Anschlüsse für Küchenspüle und Geschirrspüler mit Warm- und Kaltwasser. 2Die Anschaffung von Küchenspüle und Herd ist Sache des Wohnungsinhabers.
 - ee) Hauswirtschaftsraum oder Waschküche
 - 1Ausguss, emailliert mit Warm- und Kaltwasseranschluss. 2Warmwasserversorgung für die Waschmaschine. 3Bodeneinlauf im Aufstellungsraum.
 - ff) Zur Versorgung der WC's mit Brauchwasser können Anschlüsse für eine Regenwasser-Nutzungsanlage vorgesehen werden, aus der auch die Gartenbewässerung erfolgen kann.
- d) Elektroinstallation
- aa) 1Ausführungen entsprechend den VDE-Richtlinien. 2Nachträgliche Installationen durch die Wohnungsinhaber sind unzulässig.
 - bb) 1In sämtlichen Räumen je eine Deckenbrennstelle in Raummitte. 2Im Wohnzimmer ist eine weitere Brennstelle zulässig. 3Wandbrennstellen nur über den Waschbecken und, wenn erforderlich, an der Objektwand in der Küche.
 - cc) 1Bis zu 30 Steckdosen im Wohnbereich. 2In der Küche sind weitere 10 Steckdosen und eine Anschlussdose für den Elektroherd zulässig.
 - dd) Je eine wasserdichte Steckdose in der Garage und im Außenbereich an der Terrasse.
 - ee) Elektrische Türöffneranlagen mit maximal zwei Sprechstellen (eine im Wohnbereich und eine im Amtsteil).
 - ff) Einfache Leuchten als Hausinventar für Büro, Flur im Amtsbereich, Bad, Duschbad, Hauswirtschaftsraum, Toilette, Keller, Dachboden, Garage, Außenleuchte mit Bewegungsmelder.

- e) Fernsprechanschluss
- aa) Amtsbereich
- ¹Hauptanschluss mit zusätzlicher Steckdose im Büroraum. ²In begründeten Fällen kann ein Doppelanschluss zugelassen werden, wenn der Betrieb eines Telefax-Gerätes aus dienstlichen Gründen notwendig ist und im Hinblick auf den Umfang der erforderlichen Nutzung ein kombinierter Telefon-/Telefaxbetrieb auf einer Leitung nicht vertretbar ist.
- bb) Wohnbereich
- ¹Nebenanschluss mit zusätzlicher Steckdose im Schlafzimmer. ²Wünschen des Wohnungsinhabers nach Zusatzausstattungen kann mit Zustimmung des Kirchenvorstandes entsprochen werden, wenn dadurch bedingte Mehrkosten sowie die Kosten einer notwendigen Entfernung der Zusatzausstattungen bei einem Wohnungswechsel von dem Wohnungsinhaber getragen werden. ³Das Nähere regelt eine Rundverfügung des Landeskirchenamtes.
- f) Empfangsanlagen für Rundfunk und TV
- aa) ¹Installation einer kompletten Empfangsanlage, bestehend aus terrestrischen oder Satelliten-Empfängern. ²Montage nur bis zur Antennendose im Wohnzimmer ohne Receiver.
- bb) Soweit eine Anschlussmöglichkeit an das Breitbandnetz (Kabelanschluss) bereits besteht, ist diesem der Vorzug vor einer eigenen Empfangsanlage zu geben.
- g) Blitzschutz
- Blitzableiter nur bei exponierter Lage des Gebäudes.
- (5) Außenanlage
- a) Die Terrasse soll die Größe von 12 qm nicht überschreiten.
- b) Markisen, Pergolen o.ä. sind nicht zulässig.
- c) ¹Eine abschließbare Wasserzapfstelle, die bei Vorhandensein einer Zisterne mit dieser verbunden sein muss. ²Die Leitung muss entleerbar sein.
- d) Standortgerechte und sparsame Bepflanzung.
- e) Einfriedungen in ortsüblicher Ausführung.
- f) Die Befestigung und Versiegelung von Freiflächen ist auf das notwendige Maß zu beschränken.
- g) Die Kosten der Außenanlagen sollen 7 vom Hundert der Bauwerkskosten nicht überschreiten.

§ 6

(aufgehoben)

§ 7

Renovierungsnachweis und Fristenpläne

(1) Der Kirchenvorstand überwacht die fristgemäße Renovierung der Pfarrdienstwohnung und führt einen Renovierungsnachweis nach folgendem Muster:

Objekt:

Bezeichnung des Raumes oder Bauteils,

Datum des Neuanstrichs,

Datum der Neutapezierung,

Unterschrift.

(2) ¹Der Preis von Tapeten (mit Ausnahme von Raufaser) in Pfarrdienstwohnungen darf 8,00 € einschließlich Mehrwertsteuer pro Rolle nicht überschreiten. ²Wünscht der Wohnungsinhaber eine teurere Tapete, so gehen die Mehrkosten zu seinen Lasten.

(3) *-aufgehoben-*

§ 8

Ausnahmen

(1) Im Einzelfall kann das Landeskirchenamt aus Gründen des Denkmalschutzes, der Bauleitplanung zur Einhaltung sonstiger staatlicher Bauvorschriften sowie aus sonstigen wichtigen Gründen Ausnahmen von diesen Richtlinien zulassen.

(2) ¹Änderungen des bestehenden Zustands und Abweichungen von den Richtlinien, die auf individuellen Wünschen oder Gewohnheiten des Wohnungsinhabers beruhen, bedürfen der vorhergehenden Beschlussfassung durch den Kirchenvorstand oder das zuständige Beschlussgremium. ²Sie sind nur zulässig, wenn der Wohnungsinhaber die Kosten übernimmt und sich verpflichtet, die Kosten für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands nach dem Auszug zu tragen; die Genehmigung kann von der Leistung einer Sicherheit zur Erfüllung der Verpflichtung abhängig gemacht werden.

§ 9

Inkrafttreten

¹Diese Richtlinien treten mit Wirkung vom 1. Juni 1996 in Kraft. ²Zum gleichen Zeitpunkt werden die Richtlinien für den Bau von Pfarrhäusern vom 1. Juli 1984 aufgehoben.

Tabelle 1:

Protokoll zur Baubegehung	nicht zu beanstanden	zu beanstanden
<p>1. Unfallgefahrenstellen</p> <p>1.1 Schäden an Stufen, Bodenbelägen und Schwellen.</p> <p>1.2 verwittertes Mauerwerk und Betonabplatzungen mit Stein-schlaggefahr.</p> <p>1.3 kipppgefährdete Böschungsmauern und Aufbauten</p> <p>1.4 unzureichende oder mangelhafte Außenbeleuchtung.</p> <p>1.5 faules und zu weit auskragendes Astwerk an Bäumen.</p>		
<p>2. Brand- und Explosionsgefahrenstellen</p> <p>2.1 mangelhafte oder unvorschriftsmäßige elektrische Anlagen.</p> <p>2.2 undichte oder unvorschriftsmäßige Gasgeräte und Gasleitungen.</p> <p>2.3 defekte Blitz- und Brandschutzanlagen.</p> <p>2.4 fehlende Notschalter, Ölsperrventile und Feuerlöscher vor Heizräumen.</p>		

Protokoll zur Baubegehung	nicht zu beanstanden	zu beanstanden
<p>3. Mängel und Schäden an Dach und Fach</p> <p>3.1 Feuchtigkeitsschäden durch eindringendes Regenwasser (Rinnen und Dacheinläufe müssen laubfrei gehalten werden!)</p> <p>3.2 Feuchtigkeitsschäden durch aufsteigende Bodenfeuchtigkeit</p> <p>3.3 korrodierende Metalle wegen fehlender oder mangelhafter Schutzanstriche.</p> <p>3.4 verwittertes Natursteinmauerwerk, schadhafte Mauerwerksverfugung</p> <p>3.5 defekte Blechteile (Regenrinnen etc.)</p> <p>3.6 freiliegende Stahlarmierung bei Betonbauteilen.</p> <p>3.7 erneuerungsbedürftiger Außenanstrich</p> <p>3.8 faulendes Holz der Fenster, Türen oder Verbretterungen (Was sind die Ursachen: vernachlässigte Anstricherneuerungen oder mangelhafte Konstruktion?)</p> <p>3.9 tierische Schädlinge in Dachwerk und Holzbalkendecken (Anobien, Hausbock u.a.)</p> <p>3.10 pflanzliche Schädlinge (Modergeruch weist auf Hauschwamm hin – Gefahr für Bausubstanz!)</p>		
<p>4. Betriebstechnische Anlagen und betriebliche Einbauten</p> <p>4.1 Die laufende Wartung sollte durch Wartungsverträge mit Fachfirmen gesichert sein.</p> <p>4.2 Heizungsanlagen (Kessel, Brenner, Gängigkeit der Ventile, Tanks, Tankräume und elektrische Anlagen).</p> <p>4.3 Feuerlöscher (alle zwei Jahre), Rauchmelder, Fluchttüren, Fluchtwegkennzeichnung</p> <p>4.4 Blitzschutzanlagen. 2Prüfungen durch Fachfirmen, bei Wohn- und Pfarrhäusern alle zehn Jahre.</p> <p>4.5 Rückstauverschlüsse (Gängigkeit der Schieber prüfen)</p> <p>4.6 Fäkalien-Hebeanlagen (Probeläufe) und Schmutzwasserpumpen.</p> <p>4.7 Kaminanlage (Versottung?)</p>		

