

# **Richtlinien für Pfarrdienstwohnungen**

vom 31. Januar 2017

KABl. S. 46

Das Landeskirchenamt hat gemäß Artikel 139 Absatz 1 Buchstabe g der Grundordnung in seiner Sitzung am 31. Januar 2017 die Neufassung der Richtlinien für Pfarrdienstwohnungen vom 1. Juni 1996 (KABl. S. 68) beschlossen.

## **§ 1**

### **Geltungsbereich**

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

## **§ 2**

### **Grundsätze**

- (1) <sup>1</sup>Für Neubauten stellen die Pfarrhausrichtlinien Umfang und Ausstattung dar.  
<sup>2</sup>Ein Anspruch, vorhandene Pfarrdienstwohnungen dem Standard dieser Richtlinien anzupassen, besteht nicht.
- (2) Die Pfarrdienstwohnungen müssen, unabhängig von der Auffassung des jeweiligen Stelleninhabers oder der Stelleninhaberin, ihre Funktion nach objektiven Kriterien erfüllen, sodass sie auf Dauer für wechselnde Bewohner geeignet sind.
- (3) Im Blick auf die Erstellung künftiger Bauunterhaltung und Betriebskosten sind die Gebote der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit besonders zu berücksichtigen.
- (4) <sup>1</sup>Die Bauweise muss den Anforderungen an eine hohe Lebensdauer Rechnung tragen.  
<sup>2</sup>Auf nachhaltige und umweltschonende Planung sowie Ausführung ist zu achten.

## **§ 3**

### **Grundregeln für die Planung und Ausführung**

- (1) Als Pfarrdienstwohnungen kommen Einfamilienhäuser, Doppel- oder Reihenhäuser sowie Etagenwohnungen in Betracht.
- (2) <sup>1</sup>In jedem Einzelfall ist zu prüfen, ob unter dem Gesichtspunkt dienstlicher Belange und nach Abwägung der Wirtschaftlichkeit sowie nach den örtlichen Gegebenheiten ein Neubau, ein Kauf oder eine Anmietung vorzuziehen ist. <sup>2</sup>Neubau oder Kauf sowie eine

Sanierung kommen nur in Betracht, wenn mit dem dauerhaften Bestand einer vollen Gemeindepfarrstelle gerechnet werden kann.

(3) Pfarrdienstwohnungen müssen in den Größenverhältnissen und der Raumaufteilung so angelegt sein, dass sie durchschnittlichen Erfordernissen genügen.

(4) <sup>1</sup>Pfarrdienstwohnungen in Einfamilienhäusern sollen auf Grundstücken von nicht mehr als 800 m<sup>2</sup> errichtet werden. <sup>2</sup>Der Bruttorauminhalt des Gebäudes nach DIN 277 darf 1.100 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.

(5) <sup>1</sup>Der Wohnbereich muss von den Amtsräumen baulich abgeschlossen sein. <sup>2</sup>Mit Genehmigung des Landeskirchenamtes kann der Amtsbereich auch aus der Pfarrdienstwohnung ausgegliedert werden, insbesondere bei Bestandsbauten mit geringen Wohn- und Nutzflächen oder bei Neubauten.

(6) <sup>1</sup>Beim Neubau von Pfarrdienstwohnungen ist der Zugang zum Amtsbereich, soweit er baulicher Bestandteil des Hauses ist, barrierefrei herzustellen. <sup>2</sup>Bei Bestandsbauten ist die Herstellung eines barrierefreien Zugangs zu prüfen und, wenn möglich, zu realisieren.

(7) <sup>1</sup>Die Ausstattung der Pfarrdienstwohnung einschließlich des Amtszimmers ist Sache des Stelleninhabers oder der Stelleninhaberin. <sup>2</sup>Den Büroraum stat-tet die Kirchengemeinde aus, einschließlich verschließbarer Stahlschränke für besonderes Archivgut. <sup>3</sup>Im Übrigen gilt die Archivpflegeverordnung.

(8) Die Errichtung eines Balkons ist nicht vorzusehen, wenn ein Garten oder ein Freisitz vorhanden ist.

(9) <sup>1</sup>Für die Beheizung mit festen Brennstoffen ist ein zweiter Schornsteinzug zulässig, an den Einzelöfen angeschlossen werden können. <sup>2</sup>Bei vorhandenen Schornsteinen ist auf die baulichen Gegebenheiten zu achten. <sup>3</sup>Die Kosten für Anschluss und technische Anlage sind vom Stelleninhaber oder der Stelleninhaberin zu tragen.

## § 4

### Raumprogramm

(1) <sup>1</sup>Der Amtsbereich besteht aus dem Amtszimmer, einem Büroraum sowie einer Toilette. <sup>2</sup>Dem Amtsbereich soll ein Vorraum vorgelagert sein. <sup>3</sup>Für die Amtsräume sind folgende Größen vorzusehen:

a)	Amtszimmer	18 m <sup>2</sup>
b)	Büroraum	14 m <sup>2</sup>
c)	behindertengerechte Toilette	4,5 m <sup>2</sup>
d)	Vorraum	4 m <sup>2</sup>

(2) <sup>1</sup>Der Wohnbereich umfasst folgende Räume, für deren Größe die nachstehenden Grundflächen als Richtwerte empfohlen werden. <sup>2</sup>Die Wohnfläche nach DIN 277 darf 130 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. <sup>3</sup>Die einzelnen Räume können bei Beibehaltung der Wohnfläche im Einzelfall abweichende Größen zu den Punkten a) bis i) haben.

a)	Wohnzimmer	24 m <sup>2</sup>
b)	Esszimmer	12 m <sup>2</sup>
c)	Elternschlafzimmer	16 m <sup>2</sup>
d)	Kinderzimmer I	12 m <sup>2</sup>
e)	Kinderzimmer II	12 m <sup>2</sup>
f)	Gästezimmer/III. Kinderzimmer	12 m <sup>2</sup>
g)	Küche	12 m <sup>2</sup>
h)	Bad mit WC	10 m <sup>2</sup>
i)	WC mit Waschbecken	3 m <sup>2</sup>

Zusätzlich kann eine Dusche eingebaut werden.

(3) Bei Neubauten kann eine Unterkellerung vorgenommen werden, ansonsten ist ein zusätzlicher Nebenraum als Wirtschaftsraum innerhalb des Wohnbereichs bis 15 m<sup>2</sup> vorzusehen.

(4) <sup>1</sup>Eine Garage für einen Pkw ist vorzusehen. <sup>2</sup>Die Nutzfläche der Garage darf max. 15 m<sup>2</sup>, die lichte Torhöhe darf max. 2,26 m betragen. <sup>3</sup>Bei Nutzung für Gartengeräte und Fahrräder, wenn keine Unterkellerung vorhanden ist, ist ein separierter Raum bis zu 6 m<sup>2</sup> vorzusehen. <sup>4</sup>Daneben ist auch ein zusätzlicher Carport möglich.

## § 5

### Bauausführung

(1) Bauweise

- a) Gebäudehülle und Fassade sind witterungsbeständig mit möglichst geringem Unterhaltungsaufwand auszuführen.
- b) Wände: Raufaser mit Anstrich hell abgetönt.
- c) Decken: Malerflies mit hellem Anstrich.
- d) Türen:
  - aa) Haus- und Kellereingangstüren, Terrassen- und Balkontüren;  
Die Anforderungen müssen die Sicherheitsklasse RC 2N erfüllen;
  - bb) Türen im Innenbereich: Einfacher Standard in pflegeleichter Ausführung;

- cc) Die Amtszimmertür muss ein Schalldämmmaß von 37 dBA erfüllen.
  - e) <sup>1</sup>Fenster: Vorrangig aus Holz (europäische Harthölzer), in Einzelfällen aus Kunststoff.  
<sup>2</sup>Die Fenster müssen die Sicherheitsklasse RC 2N erfüllen, soweit sie im Erdgeschoss oder Keller liegen.
  - f) Verschattung:  
<sup>1</sup>Bei Neubauten ist eine Verschattung mit elektrischem Antrieb vorzusehen. <sup>2</sup>Bei Bestandsbauten sollen Rollläden an sämtlichen Fenstern des Wohn- und Amtsbereichs mit elektrischem Antrieb vorgesehen werden. <sup>3</sup>Denkmalpflegerische Vorgaben bleiben davon unberührt.
  - g) Bodenbeläge:
    - aa) Hartholzparkett (mind. 22 mm) im Wohn- und Esszimmer sowie Amtszimmer;
    - bb) Umweltverträglicher strapazierfähiger Linoleumbelag in neutralen und einheitlichen Mustern und hellen Farbtönen in den anderen Wohnräumen und Flurbereichen;
    - cc) Fliesenbeläge in den Sanitärräumen und in der Küche;
    - dd) Verbundestrich im Bereich der Kellerfußböden.
  - h) Fliesen:
    - aa) <sup>1</sup>Wand- und Bodenfliesen in mittlerer Ausführung. <sup>2</sup>Es sind neutrale oder einheitliche Muster sowie helle Farbtöne zu wählen;
    - bb) Die Höhe der Wandfliesen in den Sanitärräumen ist an den jeweiligen Spritzwasserbereich der einzelnen Sanitärobjekte anzupassen;
    - cc) Küche: Fliesenspiegel im Arbeitsbereich.
- (2) Haustechnik (Heizung, Sanitär)
- a) Heizung:  
<sup>1</sup>Die Heizung sollte in der Regel planerisch entwickelt werden. <sup>2</sup>Bei der Wahl der Heizungsanlage – incl. Warmwasserbereitung – hat eine Variantenprüfung zu erfolgen. <sup>3</sup>Dabei sind insbesondere die Einbeziehung erneuerbarer Energien sowie die vorhandenen örtlichen Versorger und die Wirtschaftlichkeit der Anlage sowie die Bedienfreundlichkeit zu beachten.
  - b) Sanitärausstattung:  
Bei der Wahl der Sanitärobjekte ist auf Wassersparsamkeit zu achten.
    1. verchromte Standard-Einhebel-Misch-Armaturen und Handbrause;
    2. Sanitärobjekte in weißem Porzellan (Standardausführung);
    3. Wandspiegel mit Ablage;
    4. Wandheizkörper mit Handtuchhalter sowie Toilettenpapierhalter;

## 5. Deckenleuchte und Spiegelleuchte.

## aa) Bad:

1. Bad mit Dusche;
2. bodengleiche Dusche (90/90 cm);
3. Einzelwaschtisch;
4. WC;
5. Bade- und Handtuchhalter;
6. Toilettenpapierhalter.

## bb) Sofern zusätzliches Gäste-WC:

1. WC;
2. Waschbecken.

## cc) Toilette im Amtsbereich:

1. WC;
2. Handwaschbecken;
3. Toilettenpapierhalter - Handtuchhalter;
4. kleiner Spiegel mit Ablage.

## dd) Küche:

1. Anschlüsse für Küchenspüle und Geschirrspüler;
2. Die Anschaffung von Küchenspüle incl. Armatur und Herd sowie Geschirrspüler sind Sache des Stelleninhabers oder der Stelleninhaberin.

## ee) Hauswirtschaftsraum oder Waschküche:

1. Wasserversorgung für die Waschmaschine;
2. Ausgussbecken mit Warm- und Kaltwasser-Anschluss, einschließlich Fliesen-spiegel.

## (3) Elektroinstallation

<sup>1</sup>Ausführung entsprechend den jeweils geltenden VDE-Richtlinien. <sup>2</sup>Nachträgliche Installationen durch den Stelleninhaber oder die Stelleninhaberin sind unzulässig. <sup>3</sup>Die Ausstattung der Räume unterliegt dem mittleren Standard.

<sup>4</sup>Folgende Leuchten sind baulich vorzusehen:

<sup>5</sup>Leuchten als Hausinventar für Büroraum, Flur und Toilette im Amtsbereich, Bad, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum/Waschküche, Keller, Dachboden, Garage, bis zu zwei Außenleuchten mit Bewegungsmeldern für Haupt- und Nebeneingang.

<sup>6</sup>Je eine Feuchtraumsteckdose in der Garage und im Außenbereich (abschaltbar).

<sup>7</sup>Elektrische Türöffnungsanlagen im Wohnbereich und Amtsbereich.

**(4) Kommunikationsanlagen**

Für Neubauten ist Folgendes vorzusehen:

1Für den Informations- und Kommunikationsanschluss im Amts- und Wohnbereich sind je zwei Doppeldosen für Netzwerk/Telefonie als strukturierte Gebäudeverkabelung – ausgehend vom Telefoneingang/Routerstandort im Haus – vorzusehen. 2Für Geräte der Informations- und Kommunikationstechnik ist eine überspannungsgesicherte Stromversorgung (in der Nähe der IT-Dosen) vorzusehen. 3Eine Netzfreeschaltung im Schlafbereich und in den Kinderzimmern ist zu ermöglichen. 4Ergänzend sollte für den Wohnbereich eine verlässliche W-LAN-Abdeckung erfolgen.

Für Bestandsbauten ist Folgendes vorzusehen:

Eine ausreichende W-LAN oder D-LAN-Netz-Abdeckung, wenn eine strukturierte Gebäudeverkabelung sich im Einzelfall als wirtschaftlich nicht darstellbar erweist.

**(5) Empfangsanlagen für Rundfunk und TV**

Installation einer kompletten Empfangsanlage bis zur Antennendose in den Räumen gemäß § 4 Absatz 2 Buchstaben a), c) bis e).

**(6) Blitzschutz**

1Blitzableitungssysteme sind nur bei exponierter Lage des Gebäudes erforderlich. 2Dies ist im Einzelfall zu prüfen.

**(7) Außenanlagen**

- a) Ein Freisitz/eine Terrasse von max. 16 m<sup>2</sup>;
- b) Markisen, Pergolen o. ä. sind nicht zulässig;
- c) 1Eine absperrbare Wasserzapfstelle, die bei Vorhandensein einer Zisterne mit dieser verbunden sein muss. 2Die Leitung muss entleerbar sein;
- d) Standortgerechte, sparsame Bepflanzung;
- e) Einfriedungen (Zäune etc.) in ortsüblicher Ausführung;
- f) Die Befestigung und Versiegelung von Freiflächen ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

**§ 6****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 Stelleninhabers oder der Stelleninhaberin beruhen, bedürfen der vorhergehenden Beschlussfassung durch den Kirchenvor-

stand oder das zuständige Beschlussgremium. <sup>2</sup>Sie sind nur zulässig, wenn der Stelleninhaber oder die Stelleninhaberin 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.

<sup>1</sup>Diese Rückbaupflicht entfällt, wenn die abweichende Ausstattung von der Nachfolgerin oder dem Nachfolger zu denselben Bedingungen übernommen wird.

## **§ 7**

### **Inkrafttreten**

1. Diese Richtlinien treten mit Wirkung zum 1. April 2017 in Kraft.
2. Zum gleichen Zeitpunkt werden die Richtlinien für Pfarrdienstwohnungen vom 1. Juni 1996 aufgehoben.

