Rechtsverordnung über den Bau von Pfarrwohnungen

Vom 4. Mai 1981

(ABl. 1981 S. 194), geändert am 1. Oktober 1984 (ABl. 1984 S. 130)

Die Kirchenleitung hat aufgrund von § 8 Absatz 1 Buchstabe b) und Absatz 2 des Kirchenbaugesetzes vom 27. November 1980 (ABl. 1980 S. 230) im Einvernehmen mit dem Bauausschuss der Kirchensynode folgende Rechtsverordnung beschlossen:

§ 1
Allgemeines

(1) [1]Die Pfarrwohnung besteht in der Regel aus der Dienstwohnung des Pfarrers und den Diensträumen. [2]Sie soll dem Pfarrer und seiner Familie unter Berücksichtigung der dienstlichen Erfordernisse ein familiengerechtes und zeitgemäßes Wohnen ermöglichen.

(2) [1]Wird die Neubeschaffung einer Pfarrwohnung notwendig, ist nach den örtlichen Gegebenheiten unter dem Gesichtspunkt der dienstlichen Belange und der Wirtschaftlichkeit zu prüfen, ob ein Neubau, ein Kauf oder eine Anmietung vorzuziehen sind. [2]Ein Neubau ist nur in Betracht zu ziehen, wenn mit einem dauernden Bestand der Pfarrstelle zu rechnen ist.

(3) [1]Die Wohnung des Gemeindepfarrers soll sich in seinem Gemeindebezirk befinden und so gelegen sein, dass er gut erreichbar ist. [2]Für die Auswahl des Standortes sind auch die in Zukunft zu erwartenden und als sinnvoll anzusehenden Grenzen des Seelsorgebezirkes maßgebend, insbesondere wenn sich Änderungen durch die Entwicklung neuer kirchlicher oder kommunaler Strukturen abzeichnen.

[3]Ein baulicher Zusammenhang mit anderen kircheneigenen Gebäuden ist erwünscht. [4]In diesem Fall ist darauf zu achten, dass gegenseitige Störungen vermieden werden.

(4) [1]Beim Neubau einer Pfarrwohnung, die auf Dauer für wechselnde Bewohner bestimmt ist, müssen sich Größenverhältnisse und Raumeinteilung nach der durchschnittlichen Familiengröße richten (Pfarrfamilie mit 2 bis 3 Kindern). [2]Möglichkeiten, die Größe einer Pfarrwohnung variabel zu gestalten, sind zu nutzen.

(5) [1]Nach Möglichkeit soll die Pfarrwohnung eine eigene Bewirtschaftungseinheit bilden. [2]Ist das nicht durchführbar, so ist Vorsorge zu treffen, dass die anteilig zu tragenden Kosten (Heizung, Beleuchtung und dgl.) exakt ermittelt werden können.

§ 2
Raumprogramm und Gebäudegrößen für Neubauten

(1) Für die D i e n s t w o h n u n g ist folgendes Raumprogramm vorzusehen:

a)	Wohnteil	
–	Wohnzimmer	26 qm
–	Essraum	14 qm, in Verbindung zum Wohnzimmer
–	Küche	10 qm
–	Flur	
–	WC	
–	Freisitz oder Balkon	
b)	Schlafteil	
–	Elternschlafzimmer	15 qm
–	zwei Kinderzimmer	zusammen 26 qm
–	Bad und WC	
–	Flur	
–	evtl. Gastzimmer	8 qm, auch als drittes Kinderzimmer zu verwenden
c)	Keller- oder Wirtschaftsräume	
d)	Garage	bis 18 qm

(2) Für die D i e n s t r ä u m e ist folgendes Raumprogramm zugrunde zu legen:

–	Arbeitszimmer	bis 20 qm
–	Büroraum	8 – 12 qm, je nach dem örtlichen Bedarf;
–	Flur	mit Zugang zu Diensträumen und Dienstwohnung

[1]Ein besonderer Archivraum ist nicht vorzusehen. [2]Für eine ordnungsgemäße Unterbringung ist anderweitig – gegebenenfalls im Benehmen mit der Kirchenverwaltung – zu sorgen.

[3]Die Einrichtung des Arbeitszimmers ist Sache des Dienstwohnungsinhabers.

(3) [1]Sind besondere Diensträume an anderer Stelle (z.B. im Gemeindehaus) vorhanden oder nach den örtlichen Verhältnissen zweckmäßig, so entfallen die in Absatz (2) vorgesehenen Räume. [2]An ihrer Stelle kann innerhalb der Dienstwohnung ein Arbeitszimmer (bis 16 qm) vorgesehen werden.

(4) [1]Folgende H ö c h s t w e r t e sind unter Anwendung der in DIN 277 vorgeschriebenen Berechnungsart bindend und dürfen nicht überschritten werden.

a)	Bruttorauminhalt (ohne Garage)	1000 cbm

[2]Bei Pfarrwohnungen ohne Diensträume bzw. ohne Vollunterkellerung oder mit Flachdach verringert sich der Wert entsprechend.

b)	Wohnfläche	
–	Dienstwohnung	125 qm
–	Diensträume	35 qm

§ 3
Konstruktion und Ausstattung

(1) [1]Wände. [2]Die Außenwände sollen konstruktiv und bauphysikalisch einfach ausgebildet werden. [3]Kostspielige Verkleidungen sowie Holzverschalungen sind zu vermeiden.

[3]Wandfliesen in einfacher Ausführung (einfarbig, ohne Dekor) sind anzubringen

- in der Küche hinter Herd, Arbeitsplatte und Spüle bis zur Sockelhöhe von 1,50 m;
- in Bad und Toiletten umlaufend bis zur Sockelhöhe von 1,50 m;
- im Duschbereich bis zur Höhe von 2,00 m;
- im Gästezimmer über dem Waschbecken etwa 1 qm.

[4]Bei Anstrichen und Tapezierungen sind die im Amtsblatt veröffentlichten Richtlinien zu beachten.

(2) [1]Decken. [2]Bei massiver Bauweise sollen die Decken in der Regel Putz und Anstrich erhalten. [3]Holzdecken in einer einfachen Ausführung (Fichtenholz) sind ebenfalls möglich.

(3) [1]Fußböden. [2]Arbeits-, Wohn- und Schlafräume einschließlich der Flure sollen mit Linoleum, PVC-Belag oder Holz (im Schlafteil bis zum Preise von Linoleum Moirette 2,5 mm, im Wohnteil und in den Diensträumen bis zum Preis von Eichenparkett (2. Wahl) belegt werden.

[3]In den Diensträumen sind auch Nadelfilzböden mittlerer Qualität zugelassen. [4]In der Dienstwohnung sind Teppichböden nur als zusätzliche Auflage auf Kosten des Wohnungsinhabers gestattet, wenn sie lose verlegt werden und der vorhandene zum Haus gehörende Belag nicht beschädigt wird.

[5]Im Eingangsbereich können einfacher Naturstein, Kunststein oder keramische Bodenfliesen verlegt werden. [6]Keramische Bodenfliesen oder verschweißte PVC-Böden sind in Küche, Bad und Toiletten vorzusehen.

(4) [1]Fenster. [2]Die Fenster sind gemäß der Wärmeschutzverordnung als Verbundfenster, Kastenfenster oder Fenster mit Isolierverglasung zu konstruieren. [3]Große Glasflächen sind zu vermeiden.

[4]Ein Fenster eines jeden Raumes ist mit einem Lüftungsflügel zu versehen. [5]Rollläden und Klappläden sind möglich, im Erdgeschoss notwendig.

[6]Außenjalousetten sollen wegen technischer Anfälligkeit nicht eingebaut werden. [7]Die Anschaffung von Markisen, Innenjalousetten, Rollos u. a. ist Sache des Dienstwohnungsinhabers.

[8]Weiße Gardinenleisten oder Decken-Einputzschienen können bauseits vorgesehen werden.

(5) [1]Türen. [2]Haustüren sind in solider Konstruktion auszubilden und wettergeschützt anzuordnen.

[3]Innentüren können gestrichen oder preisgleich mit einfachem Furnier versehen werden. [2]Bei den Türen des Arbeitszimmers ist auf erhöhten Schallschutz zu achten.

(6) [1]Einbruchsicherung. [2]Türen und Fenster im Erd- und Kellergeschoss sind gegen Einbruch zu sichern.

(7) [1]Heizung. [2]In der Regel ist eine öl- oder gasbefeuerte Warmwasserheizung mit geschlossenem Leitungssystem und Rücklaufbeimischung vorzusehen. [3]Umstellung auf feste Brennstoffe soll möglich sein.

[4]Die Regelung soll durch ein zentrales Steuergerät in Abhängigkeit von der Außentemperatur mit automatischer Nachtabsenkung erfolgen. [5]Zur Einstellung der Zimmertemperatur sind Thermostatventile mit Temperaturbegrenzung einzubauen.

[6]Für die Heizöllagerung im Keller kommen vorzugsweise rechteckige Behälter aus Stahl nach DIN 6625 oder Batteriebehälter aus Kunststoff in Betracht. [7]Erdtanks sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. [8]Sämtliche Behälter müssen den einschlägigen Vorschriften und Normen entsprechen.

[9]Für die Küche und einen Wohnraum ist jeweils ein Notschornstein vorzusehen. [10]Wenn keine Feuerstelle für feste Brennstoffe vorhanden ist, ist die Installation eines Verbrennungsofens im Keller möglich. [11]Die Bemessung der Schornsteinquerschnitte erfolgt nach DIN 18160.

(8) [1]Sanitäre Installation. [2]Folgende sanitären Objekte bzw. Anschlüsse sind bauseits vorzusehen:

- in der Küche:
  - Nirosta-Doppelspüle mit Abtropfplatte und Unterschrank;
  - Anschluss für Spülmaschine;
- in einem Kellerraum:
  - Anschluss für Waschmaschine;
  - gegebenenfalls Anschluss und einfache Entlüftungsmöglichkeit für Wäschetrockner;
- im Bad:
  - Einbauwanne;

- Waschtisch mit Spiegel, Ablage und Handtuchhalter;
- Dusche mit Vorhangschiene.

[3]Zusätzlich kann ein zweiter Waschtisch oder ein Bidet eingebaut werden.

- in den Toiletten:

  Spülabort mit Toilettenpapierhalter;
  - Handwaschbecken mit Ablage, Spiegel und Handtuchhalter;
- im Gastzimmer:
  - Waschtisch mit Spiegel, Ablage und Handtuchhalter.

[4]Für alle Objekte; Armaturen und Zubehör ist eine einfache Standardausrüstung zu wählen.

(9) [1]Elektroinstallation. [2]In allen Räumen ist je eine Deckenbrennstelle vorzusehen, im Wohnzimmer ist eine weitere Brennstelle zulässig.

[3]Wandbrennstellen sind nur über den Waschtischen und an der Objektwand in der Küche anzuordnen. [4]Die Anzahl der Steckdosen ist ausreichend zu bemessen.

[5]Für elektrische Haushaltsgeräte ist ein Drehstromanschluss vorzusehen. [6]Für die Klingelanlage und, falls erforderlich, den elektrischen Türöffner ist eine Schwachstromanlage zu planen.

[7]Einfache Leuchten als Hausinventar können bauseits in Büro und Flur der Diensträume, in Bad, Hauswirtschaftsraum, Toiletten, Keller, Dachboden, Garage, an der Objektwand in der Küche und über dem Waschtisch im Gästezimmer gestellt werden. [8]Falls erforderlich, sind Außenleuchten vorzusehen.

[9]Die Anschaffung von Elektrogeräten – auch von Gas- und Feststoffherden – ist Sache des Wohnungsinhabers.

(10) [1]Fernsprech-, Antennen- und Blitzschutzanlagen. [2]Für die Fernsprechanlage sind in den Diensträumen ein Hauptanschluss ggf. mit einem Nebenanschluss, in der Dienstwohnung ein Nebenanschluss ggf. mit zusätzlicher Steckdose im Schlafteil vorzusehen. [3]Für den Rundfunk- und Fernsehempfang ist entsprechend den örtlichen Empfangsverhältnissen eine Antenne bauseitig in preisgünstiger Ausführung zu stellen, sofern ein Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne nicht möglich ist. [4]In der Dienstwohnung soll eine Anschlusssteckdose vorgesehen werden. [5]Blitzschutzanlagen sind nur bei besonderen Auflagen zu installieren.

(10a) [1]Anschluss von Pfarrwohnungen an Kabelfernsehanlagen. [2]Ein Anschluss von Pfarrwohnungen an Kabelfernsehanlagen ist möglich, wenn keine Antenne vorhanden, die vorhandene Antenne älter als 10 Jahre ist oder eine besonders begründete Ausnahme vorliegt. [3]Sobald der Anschluss an eine Kabelfernsehanlage erfolgt ist, soll die vorhandene Antenne abgebaut werden.

[4]Die Kosten für den Anschluss trägt der Wohnungsgeber, die laufenden Benutzungsgebühren der Wohnungsinhaber. [5]Eine Bezuschussung von Empfangsanlagen für Satelliten-Fernsehen bleibt grundsätzlich ausgeschlossen.

[6]Diese Regelung gilt nicht für angemietete Wohnungen.

(11) [1]Einbaumöbel und bewegliches Mobiliar. [2]In den Diensträumen ist die Einrichtung des Büroraumes (nicht des Arbeitszimmers) von der kirchlichen Körperschaft zu stellen. [3]Die Finanzierung muss außerhalb der Baukosten über den ordentlichen Haushalt der Gemeinde erfolgen.

[4]Bauseits kann im Büroraum ein Einbauschrank eingebaut werden.

[5]In der Dienstwohnung ist gegebenenfalls der Einbau eines Speise- und eines Besenschrankes möglich. [6]Im Keller kann ein einfaches Kellerregel (bis 4 lfdm.) bauseits aufgestellt werden.

(12) [1]Außenanlagen. [2]Der Zugang zur Pfarrwohnung soll behindertengerecht ausgebildet werden.

[3]Beim Neubau von Einfamilienhäusern sollen die Kosten der Außenanlagen (Entwässerungs- und Versorgungsanlagen ab Hausanschluss, Hofbefestigung, Einfriedigung, Gartenanlagen und Sonstiges) 10 % der reinen Baukosten nicht überschreiten. [4]Der Nachweis hierüber ist rechtzeitig vor Inangriffnahme der Arbeiten zu führen.

[5]Die Wege sind einfach zu befestigen. [6]Eine sparsame Bepflanzung, Teppichklopfstange und Wäschepfähle (Wäschespinne) sowie eine angemessene Unterbringung der Mülltonnen sind bauseits vorzunehmen.

[7]Die Vorschriften über die Bewirtschaftung von Dienstwohnungen bleiben unberührt.

§ 4
Inkrafttreten

[1]Diese Rechtsverordnung tritt mit der Verkündung im Amtsblatt in Kraft. [2]Gleichzeitig werden die Richtlinien für Pfarrwohnungen vom 3. Februar 1975 (ABl. 1975 S. 79) aufgehoben.