Richtlinien für Pfarrwohnungen

Vom 3. März 1994

(KABl. S. 90)

geändert durch Beschluss der Kirchenleitung vom 23. August 1996 (KABl. S. 288)

A. Allgemeines

1. Als Pfarrdienstwohnung im Sinne der §§ 17 PfDG[1] und 9-14 PfBVO kommen freistehende Einfamilienhäuser, Einfamilienreihenhäuser und Etagenwohnungen in Betracht. Art und Lage richten sich nach dienstlichen Erfordernissen, Wohnwert und wirtschaftlichen Gesichtspunkten.

   Der Dienstwohnung ist ein Amtsbereich in der Regel unmittelbar zugeordnet.

   Geplante Neubauwohnungen sind nach dem Wohnbedarf einer Familie mit drei bis vier Kindern zu bemessen. Die Mindestgrößen der einzelnen Räume nach Abschnitt II der Empfehlungen sollen nicht unterschritten, die maximale Wohnfläche der Dienstwohnung von 150 m^2, berechnet nach DIN 283, nicht überschritten werden.

   Amtsräume und Dienstwohnung sollen auf nicht mehr als zwei Geschosse verteilt werden.

   Dem unterschiedlichen Wohnbedarf wechselnder Stelleninhaber/innen (Alleinstehende, kinderlose Ehepaare, Kinderreiche) kann durch teilbare Wohnungsgrundrisse, durch Schalträume in Mehrfamilienhäusern oder durch später ausbaubare Räume entsprochen werden. Raumreserven über die Höchstsätze dieser Richtlinien hinaus sollen nicht geplant werden.

   Ein Anspruch, vorhandene Dienstwohnungen diesen Richtlinien anzupassen, besteht nicht.

2. Bei Neubaumaßnahmen ist eine solide, aber nicht aufwendige Ausführung anzustreben.

   Besonderer Wert ist auf die Auswahl der Baustoffe nach den folgenden ökologischen Gesichtspunkten der Ressourcenschonung zu legen, dabei ist der neueste technische Stand zu berücksichtigen: Rohstoffinhalt, Primärenergiebedarf der Herstellung, Umweltbelastung, baubiologische Auswirkungen, d. h. Schadstoffarmut und umweltschonende Abbaufähigkeit.

   Architektonische Gestaltung und Wärmeschutz von Neubauten müssen so angelegt sein, dass der jährliche Heizenergiebedarf den Forderungen der Richtlinien für die Berücksichtigung ökologischer und energiesparender Gesichtspunkte bei Neu- und Umbauten entspricht.

07.02.2022 EKiR

1 Nr. **700**.

3. Beim Kauf von Wohnungen, die nicht nur zur vorübergehenden Nutzung als Dienstwohnung erworben werden, sollen die Abschnitte II, III und IV sinngemäß berücksichtigt werden. Wohnungen mit einem hohen energetischen Standard sind zu bevorzugen.

B. Ausbau und Ausstattung

Es ist auf eine sparsame, jedoch auf Dauer wirtschaftliche Ausführung zu achten, d. h., sie soll zweckmäßig, haltbar, wartungs- und pflegefreundlich sein. Standard ist der durchschnittliche Wohnungsbau. Die Einstufung erfolgt deshalb bei Architektenleistungen in Honorarzone III, Mindestsatz.

Nach dem Grundsatz von Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit soll die Dienstwohnung einen durchschnittlich normalen Ausbau und eine Ausstattung mit einer durchschnittlichen Sanitär- und Elektroinstallation erhalten. Die Kosten der Ausstattung müssen sich daher in einem entsprechenden Rahmen halten. Eine abweichende Ausstattung ist nur zulässig, wenn der/die Dienstwohnungsinhaber/in die dadurch bedingten Mehrkosten der Anschaffung **und** der Unterhaltung trägt.

Für die Ausstattung des Amtsbereichs hat die Anstellungskörperschaft zu sorgen.

Dienstwohnung und Amtsbereich sollen je einen eigenen Stromzähler erhalten. Hierauf ist insbesondere bei Pfarrhausneubauten und Generalinstandsetzungen zu achten.

Empfehlungen zu den Pfarrwohnungsrichtlinien

I. Grundstück

Bei der Grundstücksauswahl wird nahegelegt, besonders die Möglichkeiten der Sonnenenergienutzung im Hinblick auf Grundstückslage und planungsrechtliche Bedingungen zu berücksichtigen.

Für frei stehende Pfarrhäuser sollte das Grundstück nicht größer als 800 m^2 sein, eine Untergrenze wird bei einer GFZ von 0,4 bei ca. 500 m^2 gesehen.

II. Raumprogramm

0.0 Bei Einfamilienhäusern empfiehlt es sich, nur einen Hauseingang mit Wetterschutz vorzusehen.

Der Windfang erschließt Diensträume und Dienstwohnung. Besucher/innen der Amtsräume sollen die Wohnung nicht betreten müssen. Bei Einfamilien- bzw. Reihenhäusern ist ein behindertengerechter Zugang vorzusehen.

1.	Amtsbereich	in den nachstehend genannten Grenzen 18 m^2–20 m^2

1.01	Arbeitsraum Die Fenster sollten weder Ausblick auf den Familienbereich noch Einsicht aus dem öffentlichen Raum ermöglichen. Unmittelbare Türverbindungen zum Wohnbereich sollten vermieden werden. Schalldämm-Maß für Wände und Türen 42 dBA.	
1.02	Warteraum, falls erforderlich. Wünschenswert ist ein separater Raum (ggf. Wartezone in Verbindung mit Windfang).	8 m^2–10 m^2
	Insgesamt Amtsbereich ohne Erschließungsbereich	**26 m^2–30 m^2**
1.03	Toilette, mit Handwaschbecken für Gäste und Besucher.	
2.	Dienstwohnung	
2.01	Wohnraum, Hauptaufenthaltsraum, in dem auch Gäste und Besucher empfangen werden können.	25 m^2–30 m^2
2.02	Essraum, gleichzeitig Tagesraum der Familie. Beide Räume sollten in gutem räumlichen Zusammenhang stehen, müssten aber durch eine zweiflügelige oder eine Schiebetür abteilbar sein. Dabei sollte das Esszimmer so zugänglich sein, dass es von der Familie weiterbenutzt werden kann, wenn das Wohnzimmer durch Besucher belegt ist.	12 m^2–14 m^2
2.03	Terrasse oder Loggia In Verbindung mit Wohn- oder Essraum. Auf Balkone sollte verzichtet werden, wenn ein Hausgarten oder Freisitz vorhanden ist. Bei reiner Obergeschosslage der Pfarrwohnung ist ein wind- oder wettergeschützter Balkon bis zu 8 m^2 wünschenswert. Die überdachten Teile werden mit einem Viertel der Grundfläche auf die Wohnfläche angerechnet.	

2.04	Küche	10 m²–14 m²
	Möblierbarkeit nach DIN 18022 ggf. mit Frühstücksplatz.	
2.05	Hauswirtschaftsraum,	7 m²–9 m²
	möglichst in Verbindung mit Küche.	
	Nicht zwingend erforderlich. Bei Wegfall oder Lage im Keller kann die zulässige Wohnfläche auf 142 m² gekürzt werden.	
2.06	Elternschlafzimmer	16 m²–18 m²
	Gute Möblierbarkeit für Betten, Kleinkinderbett und Schränke (mind. 3 m) sollte nachgewiesen werden.	
2.07	Kinderraum	22 m²–24 m²
	Bei Bedarf durch schallhemmende Montagewand in zwei Räume unterteilbar, dabei sollte kein gefangenes Kinderzimmer entstehen.	
2.08	Gast- bzw. weiterer Kinderraum	10 m²–12 m²
2.09	Bad	4 m²–5 m²
	Mit Waschtisch und WC.	
2.10	Duschraum	3 m²–4 m²
	Mit Waschtisch und WC.	
2.11	1 Abstellraum	2 m²–4 m²
	Je Wohngeschoss je 1–2 m².	
	Alternativ: eingebaute Abstellschränke.	
	Summe Wohnungsraum ohne Diele, Windfang und Flure.	**111 m²–133 m²**
2.12	Nebenräume mit folgendem Flächenbedarf:	
	- Hausanschlussraum	bis zu 3 m²
	- Vorratsraum	bis zu 8 m²
	- Wasch- und Trockenraum mit Ausgang ins Freie (Querlüftung)	bis zu 10 m²
	- ggf. Hauswirtschaftsraum, vgl. Ziffer 2.05	6 m²–8 m²
	- Abstellraum	10 m²–12 m²
	- Abstellplatz für Fahrräder	bis zu 5 m²

07.02.2022 EKiR

-	Heizung	bis zu 6 m²
-	ggf. Brennstofflager für Jahresvorrat (Öl)	bis zu 12 m²
	Gesamt	**bis zu 64 m²** **39 m²–64 m²**

Bei Teilunterkellerung (z. B. Splitt-Level-Lösungen) bzw. bei nicht unterkellerten Gebäuden gelten o. a. Werte als Höchstgrenzen.

2.13 Garage 13 m²–15 m²

Bei gleichzeitiger Nutzung für Gartengeräte und Fahrräder max. 20 m².

III. Planung

Die Planung sollte neben dem Ziel einer hohen Wohnqualität in gleicher Weise ökonomische wie auch ökologische Gesichtspunkte einschließen und Möglichkeiten des Grundstückes für energiegerechtes Bauen nutzen. Weiter gehende kirchliche und staatliche Bestimmungen sind nach dem jeweils neuesten Stand zu beachten.

1. Kostenfaktoren:

   Kostenbewusstes Planen setzt voraus, dass verschiedene Faktoren berücksichtigt werden:

   - Das Verhältnis Bruttorauminhalt (DIN 277 von 1973) zu Wohnfläche DIN 283. Als Richtlinie gelten 5,5 m³/m² bei Flachdächern und 6,5 m³/m² bei geneigten Dächern (ohne Garage). Dabei werden geneigte Dächer, auch im Hinblick auf den Einsatz von Solartechnik, empfohlen.
   - nicht ungenutztes Dachvolumen zu erzeugen, sollte die Planung von einem Ausbau des Dachgeschosses ausgehen.
   - Die Wirtschaftlichkeit einer Teilunterkellerung sollte untersucht werden. Bei Hanglagen bieten sich versetzt-geschossige Lösungen an.
   - Die lichten Raumhöhen sollten die Werte der Landesbauordnungen nicht überschreiten, mit Ausnahme o. a. Dachgeschossausbauten. (Bei Kellern reichen 2,15 m i. L. aus.)

2. Die in den Bestimmungen über ökologische und energiesparende Maßnahmen enthaltenen Vorgaben sind als Leitlinie anzusehen. Sie sollten nicht unterschritten werden.

IV. Empfohlene Ausführungen

1. Außenwände

   Außenhaut in witterungsbeständiger Ausführung mit möglichst geringem Unterhaltungsaufwand, keine kostspieligen Verkleidungen, keine Holzverschalungen. Wärmedämmung über den Anforderungen der geltenden gesetzlichen Bestimmungen (keine Querschnittschwächung durch Heizkörpernischen, keine Heizkörper vor Glasflächen).

2. Fenster

   Größe und Aufteilung der Fenster so wählen, dass ausreichende Belichtung und Belüftung, leichte Handhabung und Reinigung gewährleistet sind. Durch Anordnung breiter Wandpfeiler wird eine variable Möblierung der Räume möglich, möglichst massive Brüstungen vorsehen. Unnötig große Glasflächen und zu großformatige Fensteraufteilungen sollten vermieden werden. Auf Lärmschutz achten. Ausführung mindestens als Verbundfenster oder Fenster mit Wärmeschutzverglasung; in der Regel in Holzkonstruktion (Südfensterpräferenz, kein Tropenholz).

3. Türen

   Stahlzargen oder Holzfutter in einfacher Konstruktion, Türblätter für Lackierung oder mit einfachen, preiswertem Furnier oder mit einfachen Fertigtürelementen. Außentüren wettergeschützt angeordnet.

4. Rolläden

   als Sonnenschutz und Witterungsschutz

   Aus Energiespargründen empfehlen sich an allen bewohnten und dienstlich genutzten Räumen außen liegende Rolläden aus nicht chlorierten Kunststoffen oder Holz (Kurbeln erst ab 4 m^2 Rollladenfläche, sonst Gurte).

   Alle Fenster und Fenstertüren erhalten dreiläufige Dekorationsschienen.

5. Einbruchsicherung

   Grundausstattung als mechanischer Mindestschutz sollte vorgesehen werden.

   a) Für Außentüren der Häuser und Wohnungsabschlusstüren ein bündig eingebauter Profilzylinder und geprüfter Sicherheitsbeschlag.

   b) Für Balkon- und Terrassentürensicherung abschließbare Beschläge oder Fensterkrallen.

   c) Für Lichtschachtroste starre Sicherung gegen Hochheben.

   d) Rollläden mit Sicherung gegen Hochschieben.

   e) Vergitterung von Nebenraumfenstern mindestens 20 mm Rundeisen.

Bei exponierten Lagen wäre ein erhöhter mechanischer Einbruchschutz zu erwägen.

a) Aufbohrschutz an den Profilzylindern der Außentüren (und Wohnungsabschlusstüren).

b) Abschließbare Fensterbeschläge im ganzen Haus.

c) Kelleraußentüre mit zusätzlicher abschließbarer Verriegelungsstange.

d) Verstärkte Schließbleche an den Außentüren (Zargen).

Elektronische Sicherungsanlagen können in besonders gefährdeten Lagen zur Abrundung und Optimierung durchaus sinnvoll sein; das aber erst nach Ausschöpfung aller Maßnahmen des erhöhten mechanischen Einbruchsschutzes.

6. Bodenbeläge

Wohn- und Esszimmer in der Regel Parkett, 2. Wahl, Oberflächenbehandlung nur Systeme, ohne oder mit sehr niedrigem Anteil an organischen Lösungsmitteln. Übrige Wohnräume und Amtsräume Weichbeläge aus nicht chlorierten Werkstoffen, wie z. B. Linoleum, Kork o. Ä. Es sollte eine strapazierfähige, pflegeleichte Qualität in neutralen Mustern und Farbtönen gewählt werden. Nassräume und Küche: glasierte Keramikplatten. Flure und Treppen in Spaltklinker, Betonwerkstein oder keramischem Material.

7. Decken

In der Regel Verputz für Anstrich oder Tapezierung. Einfache Holzverschalungen nur in Ausnahmefällen (z. B. bei Wohnräumen mit schrägen Decken).

8. Innenwände

In der Regel Verputz zum Tapezieren gerichtet. Tapete und Anstrich nach den geltenden Bestimmungen. Keine aufwendigen Wandverkleidungen. Treppenhaus mit strapazierfähigen, abwaschbaren Anstrichen oder Tapeten, glasierte Keramikplatten in Bad und Duschraum, im Duschbereich bis Türhöhe, in der Küche an der Nasswand und im WC im Bereich des Waschbeckens 1,5 m hoch. Zuschlagfreie Glasuren in neutraler Musterung bzw. neutralem Farbton.

9. Blitzschutzanlage

Nur im Ausnahmefall, bei stark gefährdeter Lage, erforderlich.

10. Heizung und Warmwasserbereitung

Ziel der Planung für die Heizung und Warmwasserbereitung muss sein, den Verbrauch von Primärenergie und auch von Wasser zu minimieren.

Der Einsatz von elektrischem Strom als Heizenergieträger ist nicht zulässig. Fernwärme sollte, wo sie verfügbar ist, genutzt werden. Sonst wäre Gas der Vorzug vor Öl zu geben.

Um für die Konzeption der Heizung und Warmwasserbereitung die energiesparendsten Möglichkeiten zu nutzen (Brennwerttechnik, optimale Regelung, Einsatz von Solarkollektoren zum jetzigen oder einem späteren Zeitpunkt), sollte ein **entsprechend qualifizierter** Ingenieur hinzugezogen werden:

Im Einzelnen wird empfohlen:

- keine Fußbodenheizungen;
- Heizkörper frei aufstellen (keinesfalls in HK-Nischen, geschlossenen Abdeckungen oder gar vor Glasflächen);
- Warmwasser zentral und in Verbindung mit einem sehr gut isolierten Speicher bereiten, Leitungen möglichst kurz halten, keine WW-Umwälzung;
- elektrische Warmwasserbereitung allenfalls direkt an der Zapfstelle;
- Warmwasserzapfstellen über Waschbecken getrennt vom Kaltwasser (keine Einhand-Mischbatterien).

11. Sanitäre Objekte

Sanitäre Einrichtungsgegenstände mit wassersparenden Armaturen und Zubehör im Kostenrahmen weißer stabiler Normalausführung (Standard des durchschnittlichen Wohnungsbaus, Einrichtungsgegenstände in neutraler Standardausführung).

Für die Ausstattung im Einzelnen wird als angemessen angesehen:

a) im Bad

Einbauwanne mit Mischventil und Handbrause. Einzelwaschtisch mit Mischventil, Tief- oder Flachspülklosett (Spartaste).

übrige Ausstattung:

Wandspiegel mit Ablage, Badetuch- und Handtuchhalter, Halter für Toilettenpapier, Deckenleuchte und Spiegelleuchte mit Rasierstecker.

b) im Duschbad

Duschtasse 90/90 cm Mischventil, sonst wie Bad, zusätzlich Deckenschiene für Duschvorhang.

c) im Gäste-WC

Tief- oder Flachspülklosett (Spartaste), Handwaschbecken oder kleinerer Waschtisch, Halter für Toilettenpapier und Handtuch, Deckenleuchte.

12. Elektroinstallation

Ausführung nach den VDE-Vorschriften

Ausstattungsrahmen: Wohn- und Amtszimmer 1–2 Brennstellen, übrige Räume 1 Brennstelle. Wohn-, Amts-, Esszimmer und Elternschlafzimmer sowie Küche jeweils bis 5 Steckdosen, übrige Wohnräume und Hauswirtschaftsräume 2–3 Steckdosen,

Nebenräume 1 Steckdose. Die Zahl der Ausschaltungen und Steckdosen sollte auf max. 70 Stück begrenzt werden.

Notwendige Außenleuchten für Eingang und Terrasse 1–2 Außensteckdosen am Haus (abschaltbar – Energiesparleuchten).

Zur festen Ausstattung des Hauses gehören die Beleuchtungskörper in Küche, Hauswirtschaftsraum, Bad, WC, Untergeschossräumen, Treppenhaus sowie die Außenleuchten, Leerrohre für Rundfunk und Fernsehen im Wohnzimmer (sowie für den Breitbandanschluss); dabei obliegt es dem Leitungsorgan, sich für die Installation einer Antennenanlage oder einer Breitbandanlage zu entscheiden. Bei Zweigeschossigkeit zusätzlich Leerrohr im Obergeschossraum. Telefon-Wählanlage 1/1 mit Nebenanschluss im Wohnbereich; hausinterne Verbindung.

In der Regel: Türsprechanlage mit zwei Sprechzellen.

13. Küche

    Edelstahl-Doppelspüle mit Abtropfplatte. Anschluss für Herd, Spülmaschine, zusätzliche Anschlüsse für Kühlschrank und elektrische Haushaltsgeräte. Fliesensockel max. 1,50 m. Wenn Gasanschluss möglich ist, sollten Anschlüsse für Gasküchengeräte den Vorrang besitzen.

14. Hauswirtschaftsraum

    Anschlüsse für Waschmaschine, Bodeneinlauf, Bügelmaschine, Anschluss und Wrasenabzug für **Trockenmaschine** nur, wenn ein Trockenraum nicht zur Verfügung gestellt werden kann.

    Ausstattung der Nebenräume

15. Abstellräume

    Kunststoffbeschichtete Bretterregale. Glasleuchten.

16. Kellerräume allgemein

    Unverputzt. Binderfarbenanstrich von Wänden und Decken. Zementestrich mit Kunststoffanstrich. Schiffsarmaturen.

17. Wasch- und Trockenraum

    Anschluss für Waschmaschine. Bodenablauf. Verzinkte Haken für Wäscheleine. Leuchtstoffdeckenlampe.

18. Garage

    Unbeheizt. Gute Querlüftung. Zapfstelle. Bei Anordnung in der Garage ist ein Bodeneinlauf mit Benzinabscheider erforderlich. Deckenleuchte. Steckdose.

19. Außenanlagen

    Terrasse bis zu 12 m², keine Markisen und Pergolen. Ziegel oder Kunststeinbelag. 1 Zapfstelle, von innen entleerbar. Wege einfach befestigt. Sparsame Bepflanzung. Witterungsbeständige Umzäunung. Mülltonnenschrank.

Nicht zur Ausstattung der Dienstwohnungen gehören unter anderem: Teppichbodenbeläge, die bei jedem Stellenwechsel erneuert werden müssen, Markisen, Jalousetten, Gardinen und Rollos, Einhebelmischbatterien, Hänge-WCs, teure Majolika-Fliesen, Deckenverkleidungen, Edelholzfurniere, Einrichtungsgegenstände wie Kühlschrank, Haushalts- und Küchenmaschinen.