

## Richtlinien für Pfarrdienstwohnungen

Vom 10. September 2010

(KABl. S. 255)

### A. Allgemeines

1. Als Pfarrdienstwohnung im Sinne des § 47 Pfarrdienstgesetz (PfdG) und der §§ 9 und 14 Pfarrbesoldungsverordnung (PfbVO) kommen frei stehende Einfamilienhäuser, Einfamilienreihenhäuser, in Gemeindehäusern integrierte Wohnungen und Etagenwohnungen in Betracht. Art und Lage richten sich nach dienstlichen Erfordernissen, Wohnwert und wirtschaftlichen Gesichtspunkten.

Bei der Neuanschaffung einer Pfarrdienstwohnung 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.

Der Wohnbereich sollte möglichst baulich getrennt vom Amtsbereich hergestellt werden. Ein separater Zugang zum Amtsbereich ist wünschenswert. Neben dem Schutz der Privatsphäre wird auf diese Weise eine für die steuerliche Bewertung der Dienstwohnung notwendige Abgrenzung zwischen Wohn- und Amtsbereich erzielt. In der Regel bleiben bei der Bewertung nur solche Flächen unberücksichtigt, die ausschließlich dienstlichen Zwecken dienen; gemischt genutzte Flächen werden dem Wohnbereich zugeordnet.

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

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

Dem unterschiedlichen Wohnbedarf wechselnder Dienstwohnungsinhaberinnen und Dienstwohnungsinhabern (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. Allerdings soll bei Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten darauf geachtet werden, dass die Vorgaben dieser Richtlinien im Blick auf Ausbau und Ausstattung („mittlerer Standard“), die Auswahl der Baustoffe („nach ökologischen Gesichtspunkten der Ressourcenschonung“) sowie die Vorgaben für Heizung und Warmwasserbe-

reitung („energieeffizienteste Möglichkeit“) nach dem Grundsatz von Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit berücksichtigt werden.

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

Im Blick auf die Erstellung, künftige Bauunterhaltung und Betriebskosten sind die Gebote der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit besonders zu beachten. Die Pfarrdienstwohnungen sollten deshalb in durchschnittlich normalem Ausbau erstellt und mit einer durchschnittlichen Sanitär- und Elektroinstallation ausgestattet werden.

Besonderer Wert ist auf die Auswahl der Baustoffe nach ökologischen Gesichtspunkten der Ressourcenschonung zu legen.

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

### **B. Ausbau und Ausstattung**

1. Nach dem Grundsatz von Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit sollen Ausbau und Ausstattung der Dienstwohnung einen mittleren Standard erhalten.

Es ist auf eine sparsame, jedoch auf Dauer wirtschaftliche Ausführung zu achten, d.h., sie soll zweckmäßig, haltbar, wartungs- und pflegefreundlich sein.

2. Eine abweichende Ausstattung ist nur zulässig, wenn die Dienstwohnungsinhaberin oder der Dienstwohnungsinhaber sich vor der Auftragsvergabe schriftlich verpflichtet, die dadurch bedingten Mehrkosten der Anschaffung und der Unterhaltung zu tragen und beim Auszug einen diesen Richtlinien gemäßen Zustand auf eigene Kosten wieder herzustellen. Beim Auszug kann die abweichende Ausstattung bestehen bleiben, wenn sie von der Nachfolgerin oder dem Nachfolger zu denselben Bedingungen übernommen wird oder die Anstellungskörperschaft als Eigentümerin sie entschädigungsfrei übernimmt.
3. Für die Ausstattung des Amtsbereiches hat die Anstellungskörperschaft zu sorgen (s. 1.04).
4. Für Wohnbereich und Amtsbereich soll eine getrennte Ablesbarkeit für Strom- und Wasserverbrauch gewährleistet sein. Hierauf ist insbesondere bei Pfarrhausneubauten und Generalinstandsetzungen zu achten.

## E M P F E H L U N G E N

### zu den Richtlinien für Pfarrdienstwohnungen

#### I. Grundstück

Bei der Grundstücksauswahl wird nahe gelegt, 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<sup>2</sup> sein, eine Untergrenze wird bei einer Geschossflächenzahl von 0,4 bei ca. 300 m<sup>2</sup> gesehen. Im Bereich von Ballungszentren können diese Grenzen auch unterschritten werden.

#### II. Raumprogramm

1.	<b>Amtsbereich</b>	<b>in den nachstehend genannten Grenzen</b>
1.01	Arbeitsraum Die Fenster sollten weder Ausblick auf den Wohnbereich noch Einsicht aus dem öffentlichen Raum ermöglichen. Unmittelbare Türverbindungen zum Wohnbereich sollten vermieden werden. Schalldämm-Maß für Wände und Türen 42 dBA. Bei Einfamilienhäusern barrierefreier Zugang notwendig.	18 m <sup>2</sup> bis 20 m <sup>2</sup>
1.02	Warteraum Falls kein separater Raum vorhanden ist, kann das Dienstzimmer entsprechend größer ausfallen.	8 m <sup>2</sup> bis 10 m <sup>2</sup>
1.03	Toilette mit Handwaschbecken für Gäste und Besucher (nicht im Familienbereich).	bis 2 m <sup>2</sup>
1.04	Ausstattung der Amtsbereich ist funktional und zeitgemäß zu möblieren. Eine büroübliche IT-Ausstattung ist vorzusehen. Die Vorschriften des Arbeitsschutzes sind zu beachten.	
	<b>Insgesamt Amtsbereich ohne Erschließungsbereich</b>	<b>28 m<sup>2</sup> bis 32 m<sup>2</sup></b>

2.	<b>Wohnbereich</b>	<b>in den nachstehend genannten Grenzen</b>
2.01	Wohnraum	25 m <sup>2</sup> bis 30 m <sup>2</sup>
2.02	Essraum	12 m <sup>2</sup> bis 14 m <sup>2</sup>
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 Pfarrdienstwohnung ist ein wind- oder wettergeschützter Balkon wünschenswert.	
2.04	Küche gute Möblierbarkeit für Kücheneinrichtung	10 m <sup>2</sup> bis 14 m <sup>2</sup>
2.05	Hauswirtschaftsraum möglichst in Verbindung mit der Küche. Nicht zwingend erforderlich. Bei Wegfall oder Lage im Keller kann die zulässige Wohnfläche gekürzt werden.	7 m <sup>2</sup> bis 9 m <sup>2</sup>
2.06	Schlafzimmer Gute Möblierbarkeit für Betten und Schränke (mind. 3 m), ggf. auch Kleinkinderbett, sollte nachgewiesen werden.	16 m <sup>2</sup> bis 18 m <sup>2</sup>
2.07	Zimmer Bei Bedarf durch schallhemmende Montage- wand in zwei Räume unterteilbar, dabei sollte kein „gefangenes“ Zimmer entstehen.	22 m <sup>2</sup> bis 24 m <sup>2</sup>
2.08	Gast- oder weiteres Zimmer	10 m <sup>2</sup> bis 12 m <sup>2</sup>
2.09	Bad (ein oder zwei Räume)	10 m <sup>2</sup> bis 12 m <sup>2</sup>
2.10	Gäste-WC	1 m <sup>2</sup> bis 4 m <sup>2</sup>
2.11	Ein Abstellraum Je Wohngeschoss je 1 bis 2 m <sup>2</sup> . Alternativ: ein- gebaute Abstellschränke.	2 m <sup>2</sup> bis 4 m <sup>2</sup>
	<b>Summe Wohnungsraum ohne Diele, Wind- fang und Flure</b>	<b>115 m<sup>2</sup> bis 141 m<sup>2</sup></b>

- 2.12 Nebenräume mit folgendem Flächenbedarf:
- |  |   |
|--|---|
| - Hausanschlussraum  | bis zu 3 m <sup>2</sup>                 |
| - Vorratsraum  | bis zu 8 m <sup>2</sup>                 |
| - Wasch- und Trockenraum mit Ausgang ins Freie (Querlüftung) | bis zu 10 m <sup>2</sup>                |
| - ggf. Hauswirtschaftsraum vgl. Ziffer 2.05                  | 7 m <sup>2</sup> bis 9 m <sup>2</sup>   |
| - Abstellraum  | 10 m <sup>2</sup> bis 12 m <sup>2</sup> |
| - Abstellplatz f. Fahrräder                                  | bis zu 5 m <sup>2</sup>                 |
| - Heizung  | bis zu 6 m <sup>2</sup>                 |
| - ggf. Brennstofflager für Jahresvorrat (Öl)                 | bis zu 12 m <sup>2</sup>                |
| Gesamt   | bis zu 65 m <sup>2</sup>                |
- Bei Teilunterkellerung (z.B. Split-Level-Lösungen) und bei nicht unterkellerten Gebäuden gelten o.a. Werte als Höchstgrenzen.
- 2.13 Garage 13 m<sup>2</sup> bis 15 m<sup>2</sup>
- Bei gleichzeitiger Nutzung für Gartengeräte und Fahrräder max. 25 m<sup>2</sup>.

### 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. Weitergehende kirchliche und staatliche Bestimmungen sind nach dem jeweils neuesten Stand zu beachten. Es sollen einfache und klare Entwürfe, Konstruktionen und Detaillösungen gefunden werden.

#### 1. Kostenfaktoren

Kostenbewusstes Planen setzt voraus, dass verschiedene Faktoren berücksichtigt werden:

- Um 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 2,50 m nicht überschreiten, mit Ausnahme von 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 Ausführung**

1. Außenwände

Außenhaut in witterungsbeständiger Ausführung mit möglichst geringem Unterhaltungsaufwand.

2. Fenster

Größe und Aufteilung der Fenster so wählen, dass ausreichende Belichtung und Belüftung, leichte Handhabung und Reinigung gewährleistet sind. Auf Lärmschutz achten.

3. Türen

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

4. Rollläden

Als Sonnenschutz und Witterungsschutz außen liegende Rollläden an allen bewohnten und dienstlich genutzten Räumen.

5. Einbruchsicherung

Grundausrüstung als mechanischer Mindestschutz (WK 2-3 nach Euronorm 1627).

- a) Für Außentüren der Häuser und Wohnungsabschluss Türen ein bündig eingebauter Profilzylinder mit geprüftem Sicherheitsbeschlag.
- b) Für Balkon- und Terrassentürensicherung abschließbare Beschläge oder Fensterkrallen.
- c) Für Lichtschachtroste starre Sicherung gegen Hochheben.
- d) Rollläden mit Sicherung gegen Hochschieben.
- e) Lichtkuppeln mit Einbruchsicherung.

In exponierten Lagen als erhöhter mechanischer Einbruchschutz:

- a) Aufbohrschutz an den Profilzylindern der Außentüren (und Wohnungsabschluss-türen).
- b) Abschließbare Fensterbeschläge im ganzen Haus.
- c) Kelleraußentüre mit zusätzlicher abschließbarer Verriegelungsstange.
- d) Verstärkte Schließbleche an den Außentüren (Zargen).

In besonders gefährdeten Lagen nach Ausschöpfung aller Maßnahmen des erhöhten mechanischen Einbruchschutzes elektronische Sicherungsanlagen zur Abrundung

und Optimierung des Schutzes; das aber erst nach Ausschöpfung aller Maßnahmen des erhöhten mechanischen Einbruchschutzes.

6. Bodenbeläge

Wohn- und Esszimmer in der Regel Parkett, Standardsortierung, versiegelt. 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 oder Kork, in strapazierfähiger, pflegeleichter Qualität in neutralen Mustern und Farbtönen. Nassräume und Küche, Flure und Treppen aus Betonwerkstein oder keramischem Material. Aus hygienischen Gründen keine Teppichböden. Teppiche nur als zusätzliche lose Auflage auf Kosten der Wohnungsinhaberin/des Wohnungsinhabers, soweit dadurch der Unterboden nicht beschädigt wird.

7. Decken

In der Regel Verputz für Anstrich oder Tapezierung. Die Decke über dem Keller und dem obersten Geschoss muss ausreichend gegen Wärmeverlust gedämmt werden.

8. Innenwände

In der Regel Verputz für Anstrich oder zum Tapezieren gerichtet. Tapete und Anstrich nach den geltenden Bestimmungen. Keine aufwändigen Wandverkleidungen. Treppenhaus mit strapazierfähigen, abwaschbaren Anstrichen oder Tapeten, Fliesen im Bad und Duschaum im Duschbereich bis Türhöhe, in der Küche an der Nasswand und im WC im Bereich des Waschbeckens 1,50 m hoch. In neutraler Musterung bzw. neutralem Farbton.

9. Blitzschutz

Mit dem Versicherer abzustimmen.

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.

Um für die Konzeption der Heizung und Warmwasserbereitung die energieeffizienteste Möglichkeit zu nutzen (Brennwerttechnik, optimale Regelung, Einsatz von Solarkollektoren sofort oder zu einem späteren Zeitpunkt), sollte ein entsprechend qualifizierter Ingenieur hinzugezogen werden.

Im Einzelnen wird empfohlen:

- 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,
- elektrische Warmwasserbereitung nur in Ausnahmefällen direkt an der Zapfstelle.

#### 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:

##### 1. im Bad

Einbauwanne mit Mischventil und Handbrause. Einzelwaschtisch mit Mischventil, Hänge-WC.

übrige Ausstattung:

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

##### 2. im Duschbad

Duschtasse, Thermostatventil und Duschtrennwand, sonst wie Bad.

##### 3. im Gäste-WC

Hänge-WC, Handwaschbecken, Halter für Toilettenpapier und Handtuch, Deckenleuchte.

#### 12. Elektroinstallation

Die Ausführung hat entsprechend den VDE-Richtlinien zu erfolgen. Der Einbau von Fehlerstromschutzschaltern (FI-Schalter) ist in Feuchträumen und Kinderzimmern vorzusehen.

Nachträgliche Installationen durch die Wohnungsinhaber sind unzulässig.

#### 13. mittlerer Standard, keine BUS-Systeme.

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

Zur festen Ausstattung des Hauses gehören die Beleuchtungskörper in Hauswirtschaftsraum, Bad, WC, Untergeschossräumen, Treppenhaus sowie die Außenleuchten. Es obliegt dem Leitungsorgan, sich für die Installation einer Satellitenanlage oder eine Breitbandanlage zu entscheiden. Strukturierte Verkabelung (Telefon, Internet) in allen Wohn- und Schlafräumen.

In der Regel: Türsprechanlage mit zwei Sprechstellen.

#### 14. Küche

Anschluss für Herd, Spüle, Spülmaschine, zusätzliche Anschlüsse für Kühlschrank, Abluft und Mikrowelle. Fliesensockel maximal 1,50 m. Wenn Gasanschluss möglich ist, sollten Anschlüsse für Gasküchengeräte den Vorrang besitzen.

Abluftanschluss für Dunstabzugshaube (DN 150).

15. Hauswirtschaftsraum

Anschlüsse für Waschmaschine, Bodeneinlauf, Ausgussbecken, Anschluss und Wrasenabzug für Trockner.

16. Kellerräume allgemein

17. Binderfarbenanstrich von Wänden und Decken. Zementestrich mit Kunststoffanstrich. Deckenleuchte.

18. Wasch- und Trockenraum

Anschluss für Waschmaschine und Trockner. Bodenablauf. Haken für Wäscheleine. Leuchtstoffdeckenlampe.

19. Garage

20. Gute Querlüftung. Deckenleuchte und Steckdose.

21. Außenanlagen

Terrasse ca. 12 m<sup>2</sup>, Ziegel- oder Kunststeinbelag. Eine Zapfstelle, von innen entleerbar. Wege einfach befestigt. Sparsame Bepflanzung. Witterungsbeständige Umzäunung. Mülltonnenschrank. Keine Efeubepflanzung.

**Nicht zur Ausstattung der Dienstwohnung gehören unter anderem:**

Markisen, Jalousetten, Gardinen und Rollos, Deckenverkleidungen, Edelholzfurniere, Einrichtungsgegenstände wie Kühlschrank, Haushalts- und Küchenmaschinen, Spüle.

