Verordnung für den Neubau, Umbau, die Instandsetzung und Ausstattung von Pfarrhäusern in der Evangelisch-reformierten Kirche (Pfarrhausbauvorschriften)

vom 20. August 2019

(GVBl. Bd. 21 S. 51)

Aufgrund des § 8 Absatz 5 des Kirchengesetzes über die Anwendung besoldungs- und versorgungsrechtlicher Vorschriften in der Evangelisch-reformierten Kirche (BVAnwG-ErK) vom 29. April 2017 (Gesetz- und Verordnungsbl. Bd. 20 S. 157) erlässt das Moderamen der Gesamtsynode die folgende Verordnung:

Inhaltsübersicht[1]

§ 1 Geltungsbereich
§ 2 Grundsätze
§ 3 Raumprogramm
§ 4 Bauausführung
§ 5 Mindestausstattung
§ 6 Garten und Außenanlagen
§ 7 Nebengebäude
§ 8 Inkrafttreten

Anlage 1 Raumprogramm

1 Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis

§ 1
Geltungsbereich

[1]Die Pfarrhausbauvorschriften gelten für den Neubau, Umbau, die Instandsetzung und Ausstattung von Pfarrhäusern. [2]Sie gelten sinngemäß für Pfarrdienstwohnungen in kirchlichen Gebäuden.

§ 2
Grundsätze

(1) Art und Lage des Pfarrhauses richten sich nach dienstlichen Erfordernissen, Wohnwert, ökologischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten.

(2) Bei der Planung eines Neubaus, Umbaus oder einer Instandsetzung hat die Kirchengemeinde insbesondere

1. die Gebote der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit hinsichtlich der Errichtung und die künftige Bauunterhaltung des Pfarrhauses,
2. den angemessenen Bedarf der derzeitigen und zukünftigen Bewohner und Bewohnerinnen des Pfarrhauses,
3. sowohl den dienstlichen Zweck des Hauses als auch die Privatsphäre der derzeitigen und der zukünftigen Bewohner und Bewohnerinnen des Pfarrhauses,
4. die Vorgaben des Denkmalschutzes und
5. die Belange des Umweltschutzes

zu berücksichtigen.

(3) Bei der Neuanschaffung eines Pfarrhauses ist in jedem Einzelfall zu prüfen, ob unter dem Gesichtspunkt dienstlicher Belange und nach Abwägung der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit ein Neubau, ein Kauf oder eine Anmietung vorzuziehen ist.

(4) [1]Ein Anspruch, vorhandene Pfarrhäuser dieser Verordnung anzupassen, besteht nicht. [2]Allerdings soll bei Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten darauf geachtet werden, dass die Vorgaben dieser Verordnung im Blick auf Ausbau und Ausstattung, die Auswahl der Baustoffe sowie die Vorgaben für Heizung und Warmwasserbereitung nach dem Grundsatz von Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit berücksichtigt werden.

§ 3
Raumprogramm

(1) [1]Geplante Neubauten sind nach dem Wohnbedarf einer Familie mit zwei bis drei Kindern zu bemessen. [2]Die Mindestgrößen der einzelnen Räume nach dem Raumprogramm gemäß Anlage 1 sollen nicht unterschritten, die maximale anrechenbare Wohnfläche des Pfarrhauses von 180 m² nicht überschritten werden. [3]Die Gesamtwohnfläche inklusive Diensträume sollte höchstens 220 m² betragen.

(2) Der Wohnbereich sollte zum Schutz der Privatsphäre baulich getrennt vom dienstlichen Bereich und mit separatem Zugang hergestellt werden.

(3) [1]Wohn- und Diensträume sollen auf nicht mehr als zwei Geschosse verteilt werden. [2]Diensträume sollen im Erdgeschoss liegen.

(4) [1]Dem unterschiedlichen Wohnbedarf wechselnder Dienstwohnungsinhaber und Dienstwohnungsinhaberinnen (Alleinstehende, kinderlose Ehepaare, Familien mit vielen Kindern) soll durch teilbare Wohnungsgrundrisse, Schalträume in Mehrfamilienhäusern oder später ausbaubare Räume entsprochen werden. [2]Raumreserven über die Höchstsätze dieser Verordnung hinaus sollen nicht geplant werden.

§ 4
Bauausführung

(1) Bei Baumaßnahmen ist eine solide, aber nicht aufwändige Ausführung anzustreben (mittlerer Standard).

(2) Bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung von Baumaßnahmen sind die künftige Bauunterhaltung und Betriebskosten zu berücksichtigen.

(3) Die Auswahl der Baustoffe soll nach ökologischen Gesichtspunkten der Ressourcenschonung erfolgen.

(4) [1]Die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (ENEV) sind einzuhalten. [2]Zusätzliche Maßnahmen zur Ressourcenschonung können umgesetzt werden, sofern sie wirtschaftlich vertretbar sind.

§ 5
Mindestausstattung

(1) Hinsichtlich der einzelnen Gebäudeteile soll bezogen auf die Gebäudehülle folgende Mindestausstattung berücksichtigt werden:

1. Zugang
   Der Zugang zum Pfarrhaus soll barrierefrei ausgestattet werden.
2. Außenwände
   Außenhaut in witterungsbeständiger Ausführung mit möglichst geringem Unterhaltungsaufwand.
3. Dach
   a) Ein Flachdach sollte nur gebaut werden, wenn dies aufgrund örtlicher Vorschriften erforderlich ist.
   b) Um das Pfarrhaus kostensparend zu errichten, sollte das Dachgeschoss möglichst ausgebaut werden.

c) Dachanschlüsse (Traufen, Ortgänge, Gauben, Erker o.ä.) sollten so gestaltet werden, dass wenig Unterhaltungsaufwand erforderlich ist.

4. Blitzschutzanlagen
   Blitzschutzanlagen sollten nur vorgesehen werden, wenn dies gesetzlich gefordert wird.

5. Raumhöhe
   Die lichte Mindesthöhe sollte 2,40 m in Wohnräumen nicht unterschreiten.

6. Fenster und Türen

   a) Größe und Aufteilung der Fenster sind so zu wählen, dass ausreichende Belichtung und Belüftung, leichte Handhabung und Reinigung gewährleistet sind.

   b) Notwendiger Lärmschutz ist zu berücksichtigen.

   c) Lage der Außentüren wettergeschützt.

   d) Auf eine einbruchsichere Gestaltung ist zu achten. Die Außentüren und die Fenster im Erd- und Kellergeschoss sind gegen Einbruch besonders zu sichern.

7. Rollläden
   Ein außenliegender Sonnen- und Witterungsschutz soll vorgesehen werden.

(2) Hinsichtlich der einzelnen Gebäudeteile soll bezogen auf den Innenraum folgende Mindestausstattung berücksichtigt werden:

1. Türen
   Stahlzargen oder Holzfutter in Standardausführung, Türblätter für Lackierung oder mit einfachem, preiswertem Furnier oder mit einfachen Fertigtürelementen.

2. Bodenbeläge

   a) Das Pfarrhaus ist mit strapazierfähigen Fußböden auszustatten.

   b) Wohn-, Ess- und Amtszimmer in der Regel Parkett, Standardsortierung, versiegelt. Oberflächenbehandlung nur Systeme ohne oder mit sehr niedrigem Anteil an organischen Lösungsmitteln.

   c) Übrige Wohnräume mit Weichbelägen aus nicht chlorierten Werkstoffen, wie z.B. Linoleum, Kork oder Nadelfilz, in strapazierfähiger, pflegeleichter Qualität in neutralen Mustern und Farbtönen.

   d) Nassräume, Küche, Flure und Treppen aus Betonwerkstein oder keramischem Material.

   e) Aus hygienischen Gründen im Wohnbereich keine Teppichböden. Teppiche nur als zusätzliche lose Auflage auf Kosten der Wohnungsinhaberin/des Wohnungsinhabers, soweit dadurch der Unterboden nicht beschädigt wird.

   f) Fußleisten angepasst an den Bodenbelag.

3. Decken
   In der Regel Verputz für Anstrich oder Tapezierung. Die Decke über dem Keller und dem obersten Geschoss muss ausreichend gegen Wärmeverlust gedämmt werden.
4. Treppen
   Geschosstreppen aus heimischen Hölzern, Beton oder Metall.
5. Innenwände
   a) In der Regel Verputz für Anstrich oder zum Tapezieren gerichtet. Tapete und Anstrich nach den geltenden Bestimmungen.
   b) Keine aufwändigen Wandverkleidungen.
   c) Treppenbereiche mit strapazierfähigen, abwaschbaren Anstrichen oder Tapeten,
   d) Fliesen im Bad und Duschraum 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.
6. Küche
   Die Küche sollte ausreichend Stellfläche für Serienmöbel, E-Herd, Kühlschrank und Geschirrspülmaschine sowie die dafür erforderlichen Anschlüsse enthalten. Bei einem Neubau sind die Anforderungen der ENEV hinsichtlich Wärmeschutz und einer Be- und Entlüftung zu beachten.
7. Hauswirtschaftsraum
   Anschlüsse für Waschmaschine, Bodeneinlauf, Ausgussbecken, Anschluss für Trockner (sh. Punkt 6 Satz 2).
8. Diensträume
   Die Diensträume sollen im Erdgeschoss liegen. Türen vom Amtszimmer zu den Wohnräumen sind zu vermeiden. Die Amtszimmertür und bei Bedarf die Amtszimmerwände sollen einen besonderen Schallschutz aufweisen.
9. Archiv- und Materialraum
   Der Archiv- und Materialraum ist mit einer Heizung zu versehen. Er soll allseitig feuerhemmend (Brandschutzklasse F 30) umschlossen sein; auch die Tür soll feuerhemmend (Brandschutzklasse T 30) sein. Fenster sind so auszubilden, dass im Brandfall das Archivgut ohne Schwierigkeiten geborgen werden kann.
10. Kellerräume allgemein
    a) Das Pfarrhaus sollte nur unterkellert werden, wenn dadurch eine kostengünstigere Bauweise möglich ist.
    b) Voraussetzungen für eine Nutzung des Kellers als Wohnraum sollten nicht geschaffen werden. Ist ein Keller vorhanden, sollte dort der Heizungsraum untergebracht werden.

c) Binderfarbenanstrich von Wänden und Decken. Zementestrich mit Kunststoffanstrich.

(3) Hinsichtlich der technischen Ausstattung sollen folgende Mindestanforderungen erfüllt sein:

1. Heizung und Warmwasserbereitung
   a) Ziel der Planung für die Heizung und Warmwasserbereitung ist, den Verbrauch von Primärenergie und Wasser zu minimieren.
   b) Sofern keine Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen sind, sollte eine thermische Solaranlage für die Erwärmung des Brauchwassers installiert werden.
   c) Warmwasser zentral und in Verbindung mit einem sehr gut isolierten Speicher bereiten, Leitungen möglichst kurz halten.
   d) Elektrische Warmwasserbereitung nur in Ausnahmefällen direkt an der Zapfstelle.
2. Sanitäre Objekte
   Sanitäre Einrichtungsgegenstände mit wassersparenden Armaturen und Zubehör im Standard des durchschnittlichen Wohnungsbaus. Für die Ausstattung im Einzelnen wird als angemessen angesehen:
   a) im Bad
      Duschwanne und Einbauwanne mit Thermostatventil und Handbrause. Zwei Einzelwaschtische oder Doppelwaschbecken jeweils mit Mischventil und Unterschrank, Hänge-WC. Wandspiegel mit Ablage, Badetuch- und Handtuchhalter, Halter für Toilettenpapier, Deckenleuchte, Spiegelleuchte und Steckdosen.
   b) im Duschbad
      Duschwanne mit Thermostatventil und Duschtrennwand, sonst wie Bad.
   c) im Gäste-WC
      Hänge-WC, Handwaschbecken, Halter für Toilettenpapier und Handtuch, Deckenleuchte.
3. Elektroinstallation
   a) Die Ausführung hat im mittleren Standard entsprechend den VDE-Richtlinien zu erfolgen.
   b) Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter) sollen bei Umbauten und Instandsetzungen nachgerüstet werden.
   c) Nachträgliche Installationen durch die Dienstwohnungsnehmer sind unzulässig.
   d) Notwendige Außenleuchten für Eingang und Terrasse sowie 1 bis 2 Außensteckdosen am Haus (abschaltbar).
   e) Zur festen Ausstattung des Hauses gehören die Beleuchtungskörper in Hauswirtschaftsraum, Bad, WC, Untergeschossräumen sowie die Außenleuchten.

f) Breitbandanlage für Telefon und Internet. Sofern erforderlich Satellitenanlage.

g) Türsprechanlage mit zwei Sprechstellen (privat und dienstlich).

h) Auf ausreichende Elektro-, EDV- und Telekommunikationsanschlüsse im Dienstbereich ist zu achten.

§ 6
Garten und Außenanlagen

(1) $_1$Wird das Pfarrhaus als freistehender Baukörper errichtet, sollte das zugewiesene Grundstück nicht größer als 800 m² sein. $_2$Ist die zum Pfarrhaus gehörende Fläche größer, sollte eine wirtschaftliche Erschließung des übrigen Grundstücks gesichert sein; auf kurze Wege für Versorgungsanschlüsse sollte geachtet werden. $_3$Zur Entscheidung über die Nutzung der übrigen Fläche ist die Pfarrerin bzw. der Pfarrer zu hören.

(2) $_1$Die Außenanlagen sollen so gestaltet werden, dass sie für den Pfarrstelleninhaber oder die Pfarrstelleninhaberin wenig Pflege und Unterhaltung erfordern. $_2$Die Zuwegung und Terrasse sollten in regenwasserdurchlässiger Pflasterung erfolgen. $_3$Bei der ersten Einrichtung von Hausgärten können Rasenflächen eingesät, einige Bäume, Sträucher und Stauden angepflanzt werden.

(3) $_1$Die Einfriedungen (Zäune und Hecken) werden vom Dienstwohnungsgeber errichtet.

(4) $_1$Eine Berankung des Pfarrhauses und seiner Gebäudeteile mit Kletterpflanzen (Efeu, Knöterich, Wein usw.) ist unzulässig. $_2$Hierauf sind die Dienstwohnungsinhaberin oder der Dienstwohnungsinhaber ausdrücklich hinzuweisen. $_3$Von diesen vorgenommene Pflanzungen sind auf deren Kosten vom Dienstwohnungsgeber zu entfernen.

§ 7
Nebengebäude

Pfarrhäuser sollen entsprechend der örtlichen Gegebenheiten über einen Stellplatz, ein Carport oder eine Garage verfügen.

§ 8
Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Oktober 2019 in Kraft.

Anlage 1
zu § 3 Absatz 1

Raumprogramm

1.	**Dienstbereich**	**in den nachstehend genannten Grenzen**
	Im Dienstbereich sind die Vorschriften der Arbeitsstättenrichtlinie zu beachten.	
1.01	Amtszimmer	18 m² bis 20 m²
1.02	Besprechungsbereich Falls kein separater Raum vorhanden ist, kann das Amtszimmer entsprechend größer ausfallen.	8 m² bis 10 m²
1.03	Toilette Mit Handwaschbecken für Gäste und Besucher (nicht im Wohnbereich).	bis zu 5 m²
1.04	Archivraum Der Archivraum ist funktional und zeitgemäß zu möblieren.	bis zu 10 m²
	Summe Dienstbereich ohne Erschließungsbereich	**28 m² bis 35 m²**

2.	**Wohnbereich**	**in den nachstehend genannten Grenzen**
2.01	Wohnraum	25 m² bis 30 m²
2.02	Essraum	12 m² bis 15 m²
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	10 m² bis 14 m²

2.	**Wohnbereich**	**in den nachstehend genannten Grenzen**
2.05	Schlafzimmer Gute Möblierbarkeit für Betten und Schränke (mind. 3 m), ggf. auch Kleinkinderbett, sollte nachgewiesen werden.	16 m² bis 20 m²
2.06	3 Einzelzimmer	je 12 m² bis 18 m²
2.07	Gast- oder weiteres Zimmer	12 m² bis 18 m²
	Summe Wohnbereich ohne privat genutzte Nebenräume	**115 m² bis 130 m²**

3.	**Privat genutzte Nebenräume**	**in den nachstehend genannten Grenzen**
3.01	Bad (ein oder zwei Räume)	Insgesamt 10 m² bis 14 m²
3.02	Gäste-WC (wenn nur ein Bad vorhanden)	1 m² bis 4 m²
3.03	Abstellraum Alternativ je Wohngeschoss je 1 bis 2 m² oder eingebaute Abstellschränke.	2 m² bis 4 m²
3.04	Nebenräume mit folgendem Flächenbedarf:	
	a) Hausanschlussraum	bis zu 3 m²
	b) Vorratsraum	bis zu 4 m²
	c) Hauswirtschaftsraum Möglichst in Verbindung mit der Küche. Bei Lage im Keller kann die zulässige Wohnfläche gekürzt werden.	5 m² bis 8 m²
	d) Heizung	bis zu 6 m²
	Die Räume a) bis d) dürfen eine Gesamtfläche von 15 m² nicht überschreiten. Sie können auch zusammengefasst werden.	

3.	**Privat genutzte Nebenräume**	**in den nachstehend genannten Grenzen**
3.05	Verkehrsflächen	bis zu 35 m²
	Summe privat genutzte Nebenräume	**bis zu 60 m²**

4.	**Nebengebäude**	**in den nachstehend genannten Grenzen**
4.01	Carport oder Garage Carport oder Garage sollten mit einem Abstellraum für Gartengeräte und Fahrräder ausgestattet sein.	bis zu 30 m²
	Summe Nebengebäude	**bis zu 30 m²**