

# **Richtlinien für den Neubau und die Instandsetzung von Pfarrhäusern und Pfarrwohnungen (PfBRichtl.)**

**Vom 27. Oktober 1981**

(GVBl. S. 114)

## **Inhalt:**

1. Allgemeines
2. Neubau
  - 2.1 Allgemeines
  - 2.2 Bauplatz
  - 2.3 Grundsätze der Planung
  - 2.4 Hausgröße
  - 2.5 Raumprogramm
  - 2.6 Raumreserve
  - 2.7 Bauweise und Ausstattung
3. Instandsetzung, Verbesserung und Umbau
  - 3.1 Allgemeines
  - 3.2 Festlegung des Umfangs
  - 3.3 Verlegung der Amtsräume
  - 3.4 Änderung von Grundriß und Raumnutzung
  - 3.5 Verbesserung der Heizungsverhältnisse
  - 3.6 Maler- und Tapezierarbeiten
  - 3.7 Sonstige Instandsetzungen und Verbesserungsmaßnahmen
4. Schlußbestimmung

Der Evangelische Oberkirchenrat erläßt gemäß § 127 Abs. 2 Buchst. s der Grundordnung nachstehende Richtlinien:

## **I. Allgemeines**

<sup>1</sup>Pfarrer haben gemäß § 48 des Pfarrerdienstgesetzes (PDG) in Verbindung mit § 2 Nr. 2, § 11 des Pfarrerbildungsgesetzes (PfbG) ein Anrecht auf eine angemessene Dienstwohnung, deren Größe sich nach Dienstauftrag und Wohnbedarf richtet. <sup>2</sup>Die Dienstwohnung befindet sich in der Regel im Pfarrhaus.

<sup>3</sup>Zur Gewährung einer Dienstwohnung ist bei Gemeindepfarrern die Kirchengemeinde, bei anderen dienstwohnungsberechtigten Pfarrern der jeweilige Dienstherr verpflichtet, soweit

dies nicht aufgrund besonderer Rechtsverhältnisse anderen Verpflichteten, insbesondere einem landeskirchlichen Fonds oder dem Land Baden-Württemberg, obliegt.

<sup>4</sup>Bei Neubau und Instandsetzungen von Pfarrhäusern und Pfarrwohnungen sind neben den jeweiligen besonderen örtlichen Gegebenheiten die nachstehenden Richtlinien als Planungshilfe zu beachten. <sup>5</sup>Sie sollen zugleich dazu beitragen, für die Wohnverhältnisse der Gemeindepfarrer gleiche Voraussetzungen zu schaffen.

## 2. **Neubau**

### 2.1 Allgemeines

<sup>1</sup>Bei der Planung von Pfarrhäusern und Pfarrwohnungen ist darauf zu achten, daß einerseits dem Pfarrer und seiner Familie unter Berücksichtigung der Erkenntnisse und Fortschritte im Wohnungsbau ein zeitgemäßes Wohnen ermöglicht wird, andererseits aber auch die Amtszimmer den Erfordernissen des Pfarramtes entsprechen. <sup>2</sup>Amtszimmer können je nach örtlichen Gegebenheiten auch in anderen Gebäuden liegen (z.B. Gemeindehaus).

<sup>3</sup>Die nachstehenden Richtlinien berücksichtigen den durchschnittlichen Wohnbedarf einer Pfarrfamilie (6 Personen) nach Größe, Ausstattung und Bauweise. <sup>4</sup>Abweichungen sind nur in besonders zu begründenden Ausnahmefällen mit Genehmigung des Evangelischen Oberkirchenrates möglich.

<sup>5</sup>Eine Pfarrwohnung kann je nach örtlichen oder gemeindlichen Gegebenheiten in einem freistehenden Einfamilienhaus, in einem Reihnhaus oder in einem Mehrfamilienhaus vorgesehen werden. <sup>6</sup>Unter Berücksichtigung der dienstlichen Erfordernisse und aus Gründen der Wirtschaftlichkeit können im Einzelfall auch Wohnungen angemietet oder Eigentumswohnungen erworben werden.

### 2.2 Bauplatz

<sup>1</sup>Bei der Wahl des Bauplatzes, der eine Größe von 600–1 000 m<sup>2</sup> haben soll, ist auf eine ruhige und nach Möglichkeit auch zentrale Lage in der Pfarrgemeinde (Pfarrei) zu achten. <sup>2</sup>Der Bauplatz soll möglichst in der Nähe zu anderen kirchlichen Gebäuden (Kirche, Gemeindesaal) liegen.

### 2.3 Grundsätze der Planung

<sup>1</sup>Die Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume sollen auf nicht mehr als zwei Geschosse verteilt werden. <sup>2</sup>Eine Unterkellerung kann auf einen Teil der Grundfläche beschränkt werden, insbesondere bei eingeschossiger Bauweise.

- 3Die Haupträume sollen sich zur Sonnen- und Gartenseite hin orientieren.
- 4Gegen Lärmzonen (Verkehrsstraßen u.ä.) ist die Pfarrwohnung abzuschirmen. 5Sie darf daher auch nicht unter oder über Versammlungsräumen liegen.
- 2.4 Hausgröße
- 1Die Gesamtfläche soll 190 m<sup>2</sup>, der umbaute Raum 1 000 m<sup>3</sup> nicht überschreiten. 2Für die Garage können bis zu 50 m<sup>3</sup> zusätzlich vorgesehen werden.
- 3Müssen weitere Arbeitsplätze für kirchliche Mitarbeiter bereitgestellt werden, kann der Amtsbereich entsprechend erweitert werden, falls diese Arbeitsplätze nicht in anderen kirchlichen Gebäuden unterzubringen sind.
- 2.5 Raumprogramm mit Flächenrichtwerten
- 2.5.1 Amtsbereich einschl. Erschließungsflächen insgesamt bis 40 m<sup>2</sup>
- 2.5.1.1 Hauseingang mit Windfang, über den Amtsteil und Wohnteil zugänglich sind 4 – 5 m<sup>2</sup>
- 2.5.1.2 Pfarramtbüro, zugleich Warteraum und Registratur, mit Arbeitsplatz für eine Schreibkraft, ggf. auch für etwaige sonstige haupt- und nebenamtliche Arbeiter, soweit nicht entsprechende Räume im Gemeindehaus zur Verfügung stehen 12 – 20 m<sup>2</sup>
- 2.5.1.3 Amtszimmer, zugleich Studierzimmer, mit Arbeitsplatz, Sitzgruppe für mindestens 3 Personen, Stellfläche für Bücherregale, Türen mit Schallschutz 18 – 20 m<sup>2</sup>
- 2.5.1.4 Abstellraum und Materiallager – zugleich auch für Archivzwecke geeignet – ggf. im Keller
- 2.5.2 Wohnbereich einschließlich Dielen, Flure bis 150 m<sup>2</sup>
- 2.5.2.1 Flur/Diele mit Kleiderablage und Toilette (letztere muß auch vom Amtsbereich zugänglich sein)
- 2.5.2.2 Wohnzimmer 24 – 26 m<sup>2</sup>  
(unmittelbar von der Diele zu erreichen)
- 2.5.2.3 Eßzimmer ca. 14 – 16 m<sup>2</sup>

- Wohnzimmer und Eßzimmer sollen zusammen nicht über 40 m<sup>2</sup> betragen, möglich ist auch ein Eßplatz in Verbindung zur Küche
- 2.5.2.4 Küche ca. 10 – 12 m<sup>2</sup>  
Stellmöglichkeit für Spüle, Arbeitsplatte, Herd, Kühlschrank, Spülmaschine, Serienmöbel  
(Ausstattung siehe Nr. 2.7.11)
- 2.5.2.5 Hauswirtschaftsraum mind. 6 m<sup>2</sup>  
Der Hauswirtschaftsraum kann auch im UG liegen.
- 2.5.2.6 Elternschlafzimmer 17 – 19 m<sup>2</sup>  
1Auf günstige Möblierbarkeit für Betten und Kleiderschränke ist besonders zu achten. 2Stellmöglichkeit für ein Kleinkinderbett.
- 2.5.2.7 2 Kinderzimmer je 12 – 15 m<sup>2</sup>  
Stellmöglichkeit für 2 normalgroße Betten, 2 Arbeitsplätze, Kleiderschränke
- 2.5.2.8 1 Zimmer für Gast, Hausgehilfin oder Kinder, evtl. mit Waschbecken 10 m<sup>2</sup>
- 2.5.2.9 Bad mit 2 Waschbecken oder ggf. mit 1 Waschbecken und abgetrennter Duschnische, WC 5 – 6 m<sup>2</sup>
- 2.5.2.10 Toilette, getrennt vom Bad, ggf. 1 Waschbecken und wenn diese im Bad nicht vorgesehen ist 3 m<sup>2</sup>
- 2.5.2.11 Nebenräume  
1Vorratskeller, Abstellraum auch für Fahrräder und Kinderwagen, Heizraum mit Brennstofflager (Größe für einen Wintervorrat), Raum für Lagerung fester Brennstoffe, weiterer Mehrzweckraum, der als Waschküche, Trocken- und Abstellraum genutzt werden kann. 2Bei Häusern ohne nutzbaren Dachraum zusätzliche Abstellfläche im UG.
- 2.5.3 Garage – Nutzfläche ca. 15 m<sup>2</sup>  
Wenn sie zugleich als Abstellraum für Fahrräder und Gartengeräte genutzt wird ca. 18 m<sup>2</sup>
- 2.5.4 Freisitze und Balkone  
Nach Möglichkeit soll ein windgeschützter Sitzplatz im Freien in Verbindung mit dem Garten, in Obergeschoßwohnungen ein wind- und wettergeschützter Balkon, vorgesehen werden.

- 2.6 Raumreserve  
1Im Rahmen des Bauvolumens nach Nr. 2.4 kann zusätzlicher, ausbaufähiger Raum im Dachgeschoß eingeplant werden. 2Der Ausbau bedarf der Genehmigung des Evangelischen Oberkirchenrats.
- 2.7 Bauweise und Ausstattung  
1Pfarrwohnungen sollen in der Bauweise solide, in der Bauunterhaltung wirtschaftlich sowie einfach zu pflegen sein. 2Die nachstehenden Hinweise über Ausführungsarten und Baustoffe sind zu beachten. 3Sie sind zugleich Maßstab für alle Ausführungsarten und Einzelkosten, die nicht besonders erwähnt oder näher beschrieben sind.
- 2.7.1 Außenwände  
1Witterungsbeständige Ausführung mit möglichst geringem Unterhaltungsaufwand unter Vermeidung kostspieliger Verkleidungen und Holzverschalungen, die laufender Unterhaltung bedürfen. 2Der Vollwärmeschutz muß mindestens entsprechend den jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen vorgesehen werden.
- 2.7.2 Innenwände  
1In der Regel Putz zum Tapezieren, keine aufwendigen Wandverkleidungen. 2Vorräume, Flur, Treppenhaus mit strapazierfähigen, abwaschbaren Anstrichen oder Tapeten. 3Fliesensockel im Bad und Duschaum bis 2 m Höhe, in der Küche an der Arbeits- und Gerätewand und im WC (Bereich des Waschbeckens) 1,5 m hoch. 4Glasuren in neutraler Musterung und neutralem Farbton. Maler- und Tapezierarbeiten siehe Nr. 3.6.
- 2.7.3 Decken  
Bei massiver Bauweise Putz für Anstrich oder Tapeten, einfache Holzverschalung nur bei Holzbalkendecken.
- 2.7.4 Fenster  
1Gewährleistung ausreichender Belichtung und Belüftung sowie leichte Handhabung und Reinigung durch entsprechende Größe und Aufteilung der Fenster. 2Ermöglichung variabler Möblierung der Räume durch Anordnung breiter Wandpfeiler. 3Keine übermäßig großen Dachflächen und zu großformatige Fensteraufteilungen; auf Lärmschutz und Wärmedämmung ist zu achten; Ausführung als Verbundfenster oder Isolierglasfenster.

- 2.7.5 Sonnenschutz und Einbruchschutz  
 1In der Regel Rollläden in allen bewohnten Räumen (im Erdgeschoß mit Einbruchsicherung); Jalousetten nur in Ausnahmefällen. 2Anbringung von Markisen nur auf Kosten des Wohnungsinhabers; in diesem Fall sind sie von ihm zu unterhalten und bei einem Stellenwechsel zu entfernen, es sei denn, daß sie der neue Wohnungsinhaber übernimmt.
- 2.7.6 Türen  
 Haustür wettergeschützt; für Innentüren keine teuren Furniere, Türen des Amtszimmers mit Schallschutz (= 35 dB).
- 2.7.7 Bodenbeläge  
 1Amts-, Wohn- und Eßzimmer in der Regel Eichenholzparkett 2. Wahl, versiegelt. 2Übrige Wohnräume Linoleum oder Kunststoffbeläge. 3Es ist eine strapazierfähige, pflegeleichte Qualität in neutralen Mustern und Farbtönen zu wählen. 4Naßräume: Keramikplatten; Küche und Windfang: Kunststoffbeläge oder Keramikplatten in neutralen Farben und Mustern. 5Textilbodenbeläge sind nicht zulässig. 6Evtl. gewünschte Textilbeläge sind nur als zusätzliche Auflage möglich; sie müssen vom Stelleninhaber auf seine Kosten beschafft, unterhalten und bei Stellenwechsel entfernt werden.
- 2.7.8 Heizung  
 1In der Regel zentrale Warmwasserheizung mit Öl- oder Gasfeuerung. 2Um- Umstellbrandkessel, Brennstofflager für einen Jahresbedarf (oberirdische Lagerung), Strahlradiator nach DIN, außentemperaturunabhängige Regelung mit Nachtabsenkung, raumabhängige Temperaturregelung mit Thermostatventilen an den Heizkörpern oder einem Raumthermostat. 3Außerdem ist ein weiterer Kamin vorzusehen, der den Anschluß von Einzelöfen im Bedarfsfall ermöglicht. 4Offene Kamine sind nicht zulässig. 5Die Anwendung neuer Technologien ist zu prüfen. 6Das Heizsystem soll den Niedertemperaturbetrieb ermöglichen.  
 7Bei Pfarrhäusern, die an die Heizungsanlage eines anderen Gebäudes (z.B. Kirche oder Gemeindehaus) angeschlossen werden, ist die »Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten« vom 23.2.1981 (BGBl. I S. 261) anzuwenden, d.h., daß die Heizungsanlage mit Wärmemeßeinrichtungen zu versehen ist. 8Dies gilt auch für die Pfarrwohnungen, die in Mehrfamilienhäusern untergebracht sind.

- 2.7.9 Sanitäre Installation – Warmwasserversorgung
- 1Zentrale oder dezentrale Wasserversorgung mit je einer Zapfstelle in Küche, Bad und WC (kurze Zuleitungen vom Warmwasserspeicher zur Entnahmestelle). 2Bei zentraler Warmwasserbereitung über den Heizungskessel ist für den Sommerbetrieb eine Trennung von der Zentralheizung vorzusehen. 3Sanitäre Einrichtungsgegenstände mit Armaturen und Zubehör in stabiler Ausführung (Standard des durchschnittlichen Wohnungsbaus). 4Neue Technologien sind zu berücksichtigen.
- 2.7.9.1 Bad: weiße Einbauwanne, Mischbatterie, weiße Waschbecken mit Spiegel und Ablage, Dusche.
- 2.7.9.2 1WC: je ein WC im Wohn- und Schlafbereich mit weißem Handwaschbecken und Spiegel; Flach- oder Tiefspülklosetts in Standardgröße und -qualität.
- 2Für das Waschbecken im WC beim Amtsbereich ist eine Warmwasserversorgung vorzusehen.
- 2.7.9.3 Waschbecken: insgesamt 3 in der Pfarrwohnung.
- 2.7.10 Elektroinstallation
- Ausführung nach VDE-Vorschriften (Leitungsverlegung in Installationsrohren).
- 2.7.10.1 1Ausstattungsrahmen: Wohn- und Amtszimmers 1 – 2 Brennstellen, übrige Räume je 1 Brennstelle. 2Wohn-, Amts-, Eß-, Elternschlafzimmer und Küche jeweils bis 5 Steckdosen, übrige Wohnräume 2 – 3 Steckdosen, Hauswirtschaftsraum 3 – 4 Steckdosen, Nebenräume 1 Steckdose.
- 2.7.10.2 Notwendige Außenleuchten, 2 – 3 wasserdichte, abschaltbare Außensteckdosen.
- 2.7.10.3 Zur Ausstattung des Hauses gehören die Beleuchtungskörper in Küche, Hauswirtschaftsraum, Bad, WC, UG-Räumen und Treppenhaus sowie die Außenleuchten, die Anschlußdosen für Rundfunk und Fernsehen im Wohnzimmer, eine Antenne für Rundfunk und Fernsehen (in Mehrfamilienhäusern als Gemeinschaftsantenne).
- 2.7.10.4 Fernsprechanlage
- 1Hauptanschluß im Amtszimmer mit Nebenananschluß im Pfarramtbüro und im Wohnbereich.

₂Klingelanlage am Gartentor und Haustüre; soweit erforderlich Sprechanlage mit 2 Sprechstellen und elektrische Türöffner.

2.7.11 Küche, Hauswirtschaftsraum

₁Ausstattung mit einer Doppelspüle. ₂Die Elektro-, Wasser- und Abwasseranschlüsse der übrigen Haushaltsgeräte (Herd, Spülmaschine, Waschmaschine u.a., die vom Dienstwohnungsinhaber zu beschaffen sind) sind vorzusehen. ₃Einbauküchen mit Einbauspüle können aus kirchlichen Mitteln nicht beschafft werden.

2.7.12 Vorhangschiene

als Aufputzschienen für alle Wohnräume.

2.7.13 Einbauschränke

₁Für das Pfarramtsbüro kann ein Einbauschränk zur Aufnahme der Registratur vorgesehen werden. ₂Ein weiterer Einbauschränk in einfacher Ausführung ist nur dort zulässig, wo der Grundriß dies erfordert (sonst nicht nutzbare Nische – etwa als Besen- und Speiseschränk). ₃Im übrigen werden für die Wohn- und Amtsräume, die vom Dienstwohnungsinhaber selbst zu möblieren sind, Einbauschränke nicht genehmigt.

₄Im Keller oder Abstellraum wird ein einfaches Ablageregal bauseits gestellt.

₅Zur Aufbewahrung von Spendengeldern, Sparbüchern, Familienstammbüchern, Dokumenten etc. soll im Pfarramtsbüro oder im Amtszimmer an geeigneter Stelle ein kleiner Wandtresor (Sicherheitsstufe B) eingebaut werden.

2.7.14 Außenanlagen

₁Die Außenanlagen sollen so geplant und angelegt werden, daß sie in Herstellung und Unterhaltung möglichst wenig Aufwand erfordern (Rasenflächen, Ziersträucher, Baumbepflanzung). ₂1 – 2 Wasserszapfstellen sind an den Außenwänden des Gebäudes vorzusehen. ₃Treppen und Wege sind in gesicherem frostbeständigem und gegen Streusalz unempfindlichen Material (z.B. Beton-Verbundpflaster) auszuführen. ₄Müllbox und Müllbehälter nach örtlicher Vorschrift; Wäschepfähle und Teppichklopfvorrichtung im Hof oder Garten.



5Eine pergolaähnliche Überdachung kann im Anschluß an das Gebäude vorgesehen werden, falls kein überdachter Sitzplatz vorhanden ist.

6Gartenhäuser, Wasserbecken, Spielgeräte kann der Dienstwohnungsinhaber – mit besonderer Genehmigung des Baupflichtigen – auf seine Kosten aufstellen.

#### 2.7.15 Einfriedung

1Die Einfriedung des Pfarranwesens richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten. 2Sie ist in Herstellung und Unterhaltung möglichst wirtschaftlich und wartungsfrei vorzunehmen.

3Die Kosten für Maßnahmen nach Nr. 2.7.14 und 2.7.15 sollen 10 % der reinen Baukosten nicht übersteigen.

### 3. **Instandsetzung, Verbesserung und Umbau**

#### 3.1 Allgemeines

1Nr. 2 dieser Richtlinien gilt sinngemäß auch für den Umbau und die Instandsetzung vorhandener Gebäude.

2Hauptinstandsetzungen, Um- und Ausbauten von Pfarrhäusern oder Pfarrwohnungen setzen voraus, daß das betreffende Gebäude langfristig als Pfarrwohnung dienen soll. 3Hauptinstandsetzungen sollen nur während Vakanzen durchgeführt werden.

4Die Bestimmungen über den Denkmalschutz sind zu beachten.

#### 3.2 Festlegung des Umfangs

1Das Bauprogramm wird unter Mitwirkung des Kirchenbauamts im Einvernehmen zwischen der Kirchengemeinde und dem Evangelischen Oberkirchenrat, in der Regel nach Anhörung des Dienstwohnungsinhabers, festgelegt; dessen Wünsche hinsichtlich der Maler- und Tapezierarbeiten sollen berücksichtigt werden. 2Einschränkungen gegenüber der Ausstattung von Neubauten müssen zwangsläufig in Kauf genommen werden. 3Die Kosten dürfen ein vertretbares Maß nicht übersteigen.

#### 3.3 Verlegung der Amtsräume

1Die Amtsräume sollen nach Möglichkeit von den Wohnräumen getrennt werden und im Erdgeschoß liegen (wenn dort geeignete Räume vorhanden sind).

₂Die Amtsräume können im Obergeschoß vorgesehen werden, wenn sie ohne wesentliche Beeinträchtigung des Wohnbereichs zugänglich sind oder die Verlegung einen unvertretbar hohen Kostenaufwand verursachen würde.

#### 3.4 Änderungen von Grundriß und Raumnutzung

Für zeitgemäße Wohnverhältnisse sollen Grundriß und Raumnutzung nur dort geändert werden, wo dies wirtschaftlich auch vertretbar ist.

#### 3.5 Verbesserung der Heizungsverhältnisse

₁Die Verbesserung der Heizung durch Einbau einer Warmwasserzentralheizung mit Brauchwarmwasser-Versorgung unter gleichzeitiger Wärmeisolierung ist bei Hauptinstandsetzungen anzustreben, im übrigen dann, wenn die bisherige Heizung abgängig oder die Verbesserung aufgrund der besonderen örtlichen Gegebenheiten erforderlich ist.

₂Hierbei sind neue Technologien zu beachten (vgl. Nr. 2.7.8).

#### 3.6 Maler- und Tapezierarbeiten (Schönheitsreparaturen)

Vgl. hierzu Richtlinien für die Bewirtschaftung von Pfarrhäusern – Pfarrwohnungen vom 21.3.1978 (GVBl. S. 50).

#### 3.7 Sonstige Instandsetzungen und Verbesserungsmaßnahmen

₁Elektrische Leitungen dürfen nur im Zusammenhang mit ohnehin erforderlichen Maler- und Tapezierarbeiten unter Putz verlegt werden.

₂Hauseigene Ausstattungs- und Einrichtungsgegenstände können nur im Rahmen von Nr. 2.7 ersetzt oder ergänzt werden; dies gilt insbesondere für den Ersatz abgängiger Türen und Bodenbeläge. ₃Abgängige Bodenbeläge sind entsprechend Nr. 2.7.7 durch Parkett- oder Kunststoffbeläge zu ersetzen.

₄Für abgängige Klappläden können, wo dies gestalterisch vertretbar ist, Rolläden vorgesehen werden. ₅Einfachfenster sollen durch Verbund- oder Isolierglasfenster ersetzt werden.

### 4. **Schlußbestimmungen**

Diese Richtlinien treten am 1. Januar 1982 in Kraft.