

**Verordnung
für den Neubau, den Umbau und die Ausstattung von
Pfarrdienstwohnungen
(Pfarrhausbauverordnung – PfHBV)**

vom 5. Juni 2002

(Ges. u. VOBl. Bd. 12 S. 252)

Aufgrund von § 15 Abs. 5 des Kirchengesetzes vom 05. Juni 1973 über die dienstrechtlichen Verhältnisse der Pfarrer – Pfarrdienstgesetz – PFDG – (Ges. u. VOBl. Bd. 6 S. 65 – RS 2.1), zuletzt geändert durch Kirchengesetz vom 27. November 2001 (Ges. u. VOBl. Bd. 12 S. 200 RS.2.1), erlässt der Landeskirchenrat nach Beteiligung des Finanzausschusses folgende Verordnung, die hiermit bekannt gegeben wird:

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für den Neu- und Umbau sowie die Instandsetzung, Renovierung und Ausstattung von Häusern und Wohnungen, die als Dienstwohnungen für Pfarrerinnen und Pfarrer eingerichtet werden.
- (2) Sie gilt ferner für Diensträume von Pfarrerinnen und Pfarrern, die mit der Dienstwohnung räumlich verbunden sind oder an anderer Stelle eingerichtet werden.
- (3) Auf sonstige Dienstwohnungen kann diese Verordnung sinngemäß angewandt werden.

§ 2

Allgemeines

- (1) Pfarrdienstwohnungen müssen unabhängig von der Auffassung der jeweiligen Stelleninhaberin oder des jeweiligen Stelleninhabers ihre Funktion nach objektiven Kriterien erfüllen, so dass sie auf Dauer für wechselnde Bewohnerinnen und Bewohner geeignet sind.
- (2) Der in der Verordnung festgelegte Umfang und die Ausstattung der Pfarrdienstwohnungen und Diensträume versteht sich als Standard, von dem aus besonderen Gründen abgewichen werden kann.
- (3) Ein Anspruch, vorhandene Dienstwohnungen und Diensträume dieser Ordnung anzupassen, besteht nicht. (s. jedoch § 6 Abs. 3 Satz 2 PfHBV)
- (4) Die Verpflichtung der Pfarrerin und des Pfarrers, in der Regel eine Dienstwohnung in der Gemeinde, in der die Pfarrstelle besteht, zu beziehen und zu bewohnen, ist mit gewissen Beschwerden verbunden (Dienstwohnungs-/Residenzpflicht – § 3 Abs. 3

Pfarrdienstwohnungsverordnung). ²Deshalb soll die Körperschaft beim Bau und bei der Ausstattung nach Möglichkeit auf lebensfreundliche Wohnbedingungen achten.

(5) ¹Bei der Neubauplanung soll die Körperschaft im Sinne von § 4 Abs. 3 Pfarrdienstwohnungsverordnung auf eine Variabilität der Pfarrdienstwohnung mit separaten Eingangsmöglichkeiten achten. ²Werden der Stelleninhaberin oder dem Stelleninhaber nicht alle Räume eines Pfarrhauses als Dienstwohnung zugewiesen, so können diese Räume, soweit dies mit dem Charakter des Pfarramtes und der Amtsführung vereinbar und nach den räumlichen Gegebenheiten möglich ist, in erster Linie für andere kirchliche Zwecke genutzt oder vermietet werden.

(6) Vor Beginn jeder Planung ist die Beratung durch das Landeskirchenamt in Anspruch zu nehmen (§ 38 VO).

(7) ¹Im Blick auf die Erstellung, Bauunterhaltung und Betriebskosten sind die Gebote der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu beachten. ²Rationelle Energieverwendung sowie energiesparende und umweltschonende Bauformen und Konstruktionen sind bei Neu- und Umbauten zu berücksichtigen. ³Die Baustoffe sollen schadstoffarm sein. ⁴Die Empfehlungen des kirchlichen Bauhandbuches sind zu beachten.

(8) ¹Die Dienstwohnung kann durch die Körperschaft besichtigt werden, wenn dies notwendig ist, um der Verpflichtung zur Erhaltung eines geeigneten Gebrauchszustandes nachzukommen. ²Soweit erforderlich, sind Sachverständige hinzuzuziehen. ³Bei Visitationen soll auch bei Dienstwohnungen auf Gebäudeunterhaltung geachtet werden.

§ 3

Lage und Größe der Pfarrdienstwohnung

(1) ¹Die Pfarrdienstwohnung muss von allen Gemeindegliedern gut erreichbar sein (Öffentlichkeit). ²Die Pfarrdienstwohnung soll bei einer Gemeindepfarrstelle in der Gemeinde, sie soll bei einer landeskirchlichen Pfarrstelle innerhalb der Grenzen des Funktionsbereiches liegen. ³Bei dem Dienstbereich ist auf die Möglichkeit seelsorgerlicher Gespräche in angemessener Atmosphäre zu achten (Vertraulichkeit).

(2) Die Pfarrdienstwohnung muss angemessen groß sein (§ 4 Pfarrdienstwohnungsverordnung).

(3) ¹Für ein Pfarrhaus ist in der Regel eine Grundstücksgröße von 400 m² bis 600 m² ausreichend. ²Auf akustische und optische Abschirmung ist zu achten.

§ 4

Raumprogramm

(1) ¹Alle angegebenen Raumgrößen sind Netto-Grundrissflächen (NGF) nach der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) einschl. 3 % Putz. ²Bei der Zuordnung der Räume ist auf Ausrichtung in Abhän-

gigkeit zur Nutzung / Beheizung und Tageslichereinfall zu achten. ³Verkehrs- und Neben-nutzflächen sind gering zu halten. ⁴Räume mit Warmwasserverbrauchsstellen sind, um hohe Leitungsverluste zu vermeiden, möglichst neben- oder übereinander anzuordnen. ⁵Auf kurze Leitungswege ist zu achten. ⁶Wandvorlagen bei Türen und Fenstern sind so auszubilden, dass sich Stellflächen für Schränke oder Betten ergeben.

(2) ¹Der Dienstbereich umfasst folgende Räume, die in der Regel die nachstehend ange-ggebenen Größen nicht überschreiten dürfen:

- | | | |
|----|---------------------|-----------------------------|
| a) | Amtszimmer | 18 – 20 m ² |
| b) | Vorraum | 4 m ² |
| c) | Behindertengerechte | Toilette 5 m ² . |

²Auf behindertengerechten Zugang zum Dienstbereich ist zu achten. ³Die Möblierung und Ausstattung der Diensträume (a – c) erfolgt durch die Körperschaft.¹

(3) ¹Der Wohnbereich von Pfarrdienstwohnungen umfasst folgende Räume, die in der Regel die nachstehend angegebenen Größen nicht überschreiten dürfen:

- | | | |
|----|--|---------------------|
| a) | Wohnzimmer | 26 m ² |
| b) | Esszimmer | 16 m ² |
| c) | Elternschlafzimmer | 17 m ² |
| d) | Dielen/Flure | 12 m ² |
| e) | Kinderzimmer I | 15 m ² |
| f) | Kinderzimmer II | 15 m ² |
| g) | Kinderzimmer III/Gästezimmer | 10 m ² |
| h) | Küche und Hauswirtschaftsraum oder Wohnküche | 16 m ² |
| i) | Wannenbad mit WC und 1 Waschbecken | 5 m ² |
| j) | Duschbad mit WC und 1 Waschbecken | 4 m ² |
| k) | Terrasse | 10 m ² . |

¹ Diese Räume sind der Inhaberin oder dem Inhaber von der kirchl. Körperschaft im überwiegend eigenbetrieblichen (dienstlichen) Interesse als Diensträume ausdrücklich – schriftlich – zuzuweisen und demzufolge dann nicht in die Rechnung des Mietwertes einzubeziehen, wenn u.a. Möblierung und Ausstattung (Grundausrüstung) des Amtszimmers durch die Körperschaft erfolgt (Ver-einbarung v. 21.01.2002 zwischen der OFD Münster und der Lippischen Landeskirche).

Die Wohnfläche nach der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) soll 140 m² nicht überschreiten. § 44 II. BV findet keine Anwendung.

(4) In der Regel soll eine Vollunterkellerung mit separatem Kellerausgang vorgesehen werden.

(5) Zur Pfarrdienstwohnung gehört ein Einstellplatz oder eine Garage oder ein Carport.

§ 5

Einzelheiten der Bauausführung

Bei der Bauausführung sind die in der Anlage festgesetzten Maßgaben und Größenordnungen zu beachten.

§ 6

Instandhaltung und Umbau

(1) Für die bauliche Instandhaltung der Pfarrdienstwohnung ist die Körperschaft zuständig. § 8 Abs. 1 der Pfarrdienstwohnungsverordnung bleibt unberührt.

(2) Die Pfarrerin oder der Pfarrer darf auf eigene Kosten Um- und Einbauten sowie Änderungen der Ausstattung und Einrichtung der Pfarrdienstwohnung mit schriftlicher Einwilligung der Körperschaft fachgerecht durchführen (§ 8 Abs. 2 Pfarrdienstwohnungsverordnung); die Zustimmung kann von der Verpflichtung der Pfarrerin oder des Pfarrers abhängig gemacht werden, bei Auszug den ursprünglichen Zustand auf eigene Kosten wiederherstellen zu lassen.

(3) § 4 und 5 dieser Verordnung gelten nicht für am 1. Juli 2002 vorhandene Pfarrdienstwohnungen. Sie können in entsprechender Anwendung der §§ 4 und 5 verändert werden, wenn eine Nutzung im bisherigen Zustand nicht zumutbar ist und die Finanzierung gesichert ist.

§ 7

Rückgabe und Übergabe der Pfarrwohnung einschließlich der Diensträume

(1) Vor jedem Einzug und nach jeder Räumung der Wohnung findet eine Begehung statt, an der die bisherige Wohnungsinhaberin oder der bisherige Wohnungsinhaber und eine Vertretung der Körperschaft teilnehmen. Das Landeskirchenamt kann zur Begutachtung des Bauzustandes und Ermittlung notwendiger Instandsetzung und Renovierung hinzugezogen werden.

(2) Die Vertretung der Körperschaft erstellt dabei eine Niederschrift, in der der Zustand des Pfarranwesens (ggf. einschließlich Garten) und das Zubehör festgehalten werden.

(3) Bei der Übergabe und der Rückgabe sind Schäden sowie etwaige Pflege- und Unterhaltungsversäumnisse, auch im Außen- und Gartenbereich, spezifiziert festzustellen. Et-

waige Einwendungen der bisherigen Wohnungsinhaberin oder des bisherigen Wohnungsinhabers sind festzuhalten.

(4) Die Niederschrift ist von allen Beteiligten zu unterzeichnen.

§ 8

Ausführungsbestimmungen

(1) Das Landeskirchenamt kann zu dieser Verordnung Ausführungsbestimmungen erlassen.

(2) Das Landeskirchenamt kann die Anlagen zu dieser Verordnung ändern.

§ 9

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

(1) Diese Verordnung tritt am 1. Juli 2002 in Kraft.

(2) Die Ordnung für den Neubau, den Umbau und die Ausstattung von Pfarrdienstwohnungen vom 13. April 1983 (Ges. u. VOBl. Bd. 8 S. 11 und der Beschluss des Landeskirchenamtes vom 13. Dezember 1983 i. d. F. vom 12. Juli 1995 (Az: 510-6 Nr. 10173) und 19. Juni 2001 (Ges. u. VOBl. Bd. 12 Nr. 9 S. 181) treten mit Ablauf des 30. Juni 2002 außer Kraft.

Anlage 1**Einzelheiten der Bauausführung gem. § 5 Pfarrhausbauverordnung**

Bei der Bauausführung sind die nachstehenden Maßgaben und Größenordnungen zu beachten:

Außenwände/Baukörper:

Bei Neubauten kommt mindestens die aktuelle Energie-Einsparverordnung zur Anwendung¹. Bei Umbauten oder Instandsetzungen sollen nach technischer Möglichkeit und nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten sinnvolle Energiesparmaßnahmen getroffen werden.

Innenwände:

- a) Amtszimmer:
guter Schallschutz entsprechend Wohnungstrennwänden nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau.
- b) Küche:
in der Regel weiße Fliesenspiegel über Arbeitsplatte, Höhe 60 cm.
- c) Bad und Dusche:
in der Regel weißer Fliesenspiegel, umlaufend.
- d) Anstrich und Tapeten:²
Es sind lösungsmittelfreie bzw. lösungsmittelarme Farben und Lacke zu verwenden.

Decken:

Putz mit Anstrich

Fußböden:

- a) Amts-, Wohn- und Essräume: Parkett, 2. Wahl.²
- b) Schlafräume: Linoleum oder Kork.²
- c) Küche und Flure: Linoleum oder Fliesen.²
- d) Windfang, Sanitärräume: Fliesen oder keramischer Belag.²

Fensterläden und Rollläden:

Fensterläden oder Rollläden können vorgesehen werden. Die Kosten für Markisen, Jalousien oder Rollos gehen zu Lasten der Wohnungsinhaberin oder des Wohnungsinhabers.

¹ Ein Gebäude verbraucht nicht Energie, sondern verliert sie an die Außenwelt. Deshalb sind Maßnahmen mit Wärmebewahrung vorrangig anzustreben. Der darüber hinausgehende Wärmeverlust und die Energie für Arbeit/Verbrauch kann durch regenerative Energien ausgeglichen werden.

² Höchstpreise nach der jeweils geltenden Preistabelle des Landeskirchenamtes:
Mehrkosten für die Anschaffung und die Entsorgung anderer als der genannten Fußbodenbeläge gehen zu Lasten der Wohnungsinhaberin oder des Wohnungsinhabers.

Heizung:

Schnell regelbares Niedertemperatursystem mit einer Brennwertkesselanlage (Erdgas), bei Öl mit einem Niedertemperaturkessel. Fernwärme¹. Keine elektrischen Widerstandsheizungen.

Die Rohrleitungen sind optimal zu dämmen. Öllagerung nur in begründeten Ausnahmefällen als Erdtank.

Bei Niedrigenergiehausstandard ist anstatt Öl der Einsatz von Flüssiggas zu prüfen
Sanitärinstallation und Warmwasserversorgung:

- a) Alle Einrichtungsgegenstände sind mit wassersparenden Armaturen auszurüsten. Die Rohrleitungen sind optimal zu dämmen. Auf kurze Leitungswege ist zu achten. Die Nutzung von Regenwasser² kann erfolgen. Ab dem Hausanschlussraum sind die Spülkästen und die Außenzapfstellen getrennt zu versorgen. Schmutz- und Regenwasser sind getrennt zu verlegen, so dass der Einbau einer Zisterne möglich ist. Die Verriezelung von Regenwasser auf dem Grundstück ist anzustreben, sofern möglich.
- b) Die Brauchwasserbereitung darf nicht elektrisch erfolgen, sie kann über eine thermische Solaranlage² erfolgen. Vor Einbau einer Solaranlage ist nachzuweisen, dass das Haus den Niedrigenergiestandard hat (gilt nur für Neubauten).
- c) Wasch- und Spülmaschine sind an die Warmwasserversorgung anzuschließen.

Für alle Objekte, Armaturen und Zubehör ist die einfache Standardausführung zu verwenden.

- a) Hausarbeitsraum:
Anschlüsse für Waschmaschine, Bodeneinlauf.
- b) Bad I:
Einbauwanne, Waschbecken mit Spiegel, Ablage und Handtuchhalter, WC, Toilettenpapierhalter.
- c) Bad II:
WC, Toilettenpapierhalter, Waschbecken mit Spiegel, Ablage und Handtuchhalter, Dusche, höchstens 90 x 90 cm dreiseitig – nicht an der Außenwand eingebaut – mit Duschtür oder Duschkabine.
- d) Außenbereich:
Eine Zapfstelle.

¹ Da ökologisch sinnvoll, weil Energie zentral für viele Verbrauchsstellen erzeugt wird; dadurch auch Verzicht auf eigene Erzeugungsanlage.

² Diese ökologisch sinnvollen Einbauten können nach technischer Möglichkeit berücksichtigt werden. Die StelleninhaberIn bzw. der Stelleninhaber hat sich an der Abschreibung der Kosten der Einbauten, von denen sie/er unmittelbar einen Nutzen haben, angemessen zu beteiligen (s. Berechnungsbeispiele – Anlage 3).

Elektroinstallationen:

- a) Der Einbau einer Fotovoltaikanlage¹ kann erfolgen.
- b) Die Zahl der Steckdosen soll ausreichend sein. Lichtschalter mit Steckdose je Raum. In der Küche sind neben den Anschlussdosen für Herd, Kühlschrank und Geschirrspülmaschine zehn weitere Steckdosen zulässig. Für Elektroherd, Spülmaschine und andere große Haushaltsgeräte sollen möglichst Drehstromanschlüsse installiert werden. In der Garage und im Bereich der Terrasse je eine wasserdichte Steckdose, von innen abschaltbar.
- c) In allen Räumen je eine Decken-Brennstelle in Raummitte. Im Wohnzimmer ist eine weitere Decken-Brennstelle möglich. Wand-Brennstellen nur über den Waschbecken und an der Objektwand in der Küche.
- d) Küche:
Anschlüsse für Herd, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine, Haushaltsgeräte.
- e) Hausarbeitsraum:
Anschlüsse für Waschmaschine, Bügelautomaten oder andere Geräte.

Beleuchtungskörper:

In Küche, Hausarbeitsraum, Bad, Toiletten, Keller, Dachboden und Garage sind einfache Lampen mit energiesparenden Leuchtmitteln an der Decke als Hausinventar zur Verfügung zu stellen. Falls erforderlich, bis zu drei Außenleuchten.

Schwachstromanlage:

Klingelanlage mit Glocke oder Gong in der Diele; falls erforderlich, elektrischer Türöffner mit maximal zwei Sprechstellen (eine im Wohnbereich und eine im Amtsbereich).

Fernsprechanlage:

Für den Amts- und Wohnbereich wird ein ISDN-Anschluss zur Verfügung gestellt. Einzelheiten der weiteren Ausstattung werden in einer Kommunikationsverordnung des Landeskirchenrates geregelt.

Empfangsanlagen für Rundfunk und Fernsehen:

Installation für Rundfunk und Fernsehen mit bis zu vier Anschlussmöglichkeiten für Wohn- und Schlafräume für Empfang über Dachantenne (terristisch oder SAT-Anlage) oder Kabelanschluss.

Vorhangschienen:

Wohn- und Schlafräume dreiläufig, als Decken- oder als Einputzschienen.

¹ Diese ökologisch sinnvollen Einbauten können nach technischer Möglichkeit berücksichtigt werden. Die Stelleninhaberin bzw. der Stelleninhaber hat sich an der Abschreibung der Kosten der Einbauten, von denen sie/er unmittelbar einen Nutzen haben, angemessen zu beteiligen (s. Berechnungsbeispiele – Anlage 3).

Außenanlagen:

- a) Wege einfach befestigt, sparsame, pflegeleichte Bepflanzung.
- b) Bodenhülsen für Wäschepfähle oder Wäschespindel.

Anlage 2

Fristenplan für Anstriche und Tapezierungen

Art der Anstriche und Tapezierungen	Mindestfrist in Jahren innen
Anstriche mit Lackfarben oder ähnliche Farben (z. B. Mineralfarben)	8
Tapezierung ohne Raufasertapeten	6
Tapezierung mit Raufasertapeten	12

Preistabelle A. für Fliesen / Platten und Bodenbeläge¹

Materialart	Ab 2002 Euro ²	Bemerkungen
1. Fliesen	16,40	nur Materialpreis, ohne Arbeitslohn, Ansetz-(Verlege-)mörtel und Fugenmaterial in Weiß oder Zementgrau
2. Parkett	19,40	nur Materialpreis, ohne Arbeits- und Verlegelohn und Versiegelung
3. Linoleum	15,30	nur Materialpreis, ohne Arbeits- und Verlegelohn

Preistabelle B. für Tapeten, Borten und Leisten

Art der Räume	Tapetenrolle – ca. 0,53 m breit und 10,05 m lang – Preis Euro	Borten/Leisten für 1 m Preis Euro ²
	Ab 2002 Euro	Ab 2002 Euro
Dielen, Flure und Wohnküchen über 12 qm (in Wohnungen)	6,10	0,30
Wohn- und Schlafräume, Diens- räume	8,20	0,30

¹ Auf Kunstfasern bzw. Kunststoffbeläge ist aus ökologischen Gründen zu verzichten. Sollte Textilbelag in Betracht kommen, so gilt als Preis 18,90 Euro nur Materialpreis, ohne Arbeits- und Verlegelohn (Erneuerungsfrist 10 Jahre).

² Listenpreis zuzüglich Mehrwertsteuer.

Die vorstehenden Höchstpreise der Preistabelle A. und B. aktualisieren sich entsprechend dem Baukostenindex der Marktentwicklung. Bei nachträglicher Renovierung, die zugleich der längerfristigen Wertverbesserung des Objektes dienen, können die Preise nach vorstehender Tabelle A. im Einzelfall flexibel gehandhabt werden, d. h., der Mehrwert geht zu Lasten der Körperschaft, die auch über solche Wertverbesserungen allein entscheidet.

Anlage 3

Berechnungsbeispiele für umweltfreundliche bzw. regenerative Einbauten
(Basis: Einfamilienhaus, 4 Bewohner, 140 m² Wohnfläche)
– Stand März 2002 –

Maßnahme	Circa-Kosten Euro	./.. einmalige Circa- Zuschüsse (mind) ¹ Euro	Abschrei- bungs- Zeitraum (lt. FA)	Abschrei- bung p.a. Euro	Circa- Ersparnis p.a. Euro	Betei- ligung an Erspar- nis p.a. Euro
Therm. So- laranlage mit Hei- zungsunter- stützung	6.000– 8.500	1.400 (NRW)	15 Jahre	307–473	150	112 (ca. 75 %)
Therm. So- laranlage nur Brauch- wasser	4.000– 5.000	435 (Bund)	15 Jahre	238–304	75	56 (ca. 75 %)
Foto- voltaik (2 kW)	16.000	1.500 (NRW REN)	20 Jahre	725	800 (Ver- gütung)	800 (100 %)
Regen- wasser	4.000– 6.000	1.500 (NRW)	18 Jahre	139–250	200 (abhän- gig von kommuna- ler Rege- lung)	100 (50 %)

¹ Weitere Bezuschussungsmöglichkeiten können z. B. bei den Kommunen und Energieversorgern erfragt werden.