

# **Ordnung für den Bau und Umbau von Pfarrhäusern<sup>1</sup>**

**Vom 26. Juli 1991**

(ABl. S. 77)

---

<sup>1</sup> Red. Anm.: Die Rechtsverordnung gilt gemäß Teil 1 § 52 Absatz 7 Satz 2 des Einführungsgesetzes vom 7. Januar 2012 (KABl. S. 30, 127, 234) in der jeweils geltenden Fassung für Pastorinnen und Pastoren mit Dienstsitz im Gebiet des Kirchenkreises Pommern zunächst weiter. Sie tritt gemäß § 29 Absatz 3 Nummer 2 der Dienstwohnungsverordnung vom 27. Oktober 2018 (KABl. S. 451) am Tag des Inkrafttretens einer vom Landeskirchenamt zu erlassenden Verwaltungsvorschrift über den Neubau, Umbau, die Instandsetzung und Ausstattung von Dienstwohnungen außer Kraft.

Die Kirchenleitung erlässt unter Beachtung von § 37 Pfarrerdienstgesetz (ABl. 1984 Nr. 3 S. 17), § 16 Pfarrbesoldungsordnung (ABl. 1986 Nr. 6/7 S. 69), § 39 Kirchliche Verwaltungsordnung (ABl. 1986 Nr. 11/12 S. 129) folgende Ordnung:

## **§ 1 Allgemeines**

(1)

1. Das Pfarrhaus ist der Amtssitz des Pfarrers bzw. der Pastorin. Es besteht aus Dienstwohnung und Amtsteil.
2. Das Pfarrhaus ist entweder im baulichen Zusammenhang mit anderen kirchlichen Gebäuden oder in einem Einzelhaus vorzusehen.
3. Wenn dies nicht möglich ist, kann es auch in einem Mehrfamilienhaus in einer zusammenhängenden Bebauung oder in einem anderen Wohngebäude untergebracht werden.

(2)

1. Das Pfarrhaus soll unabhängig von den Auffassungen des jeweiligen Stelleninhabers seine Funktion erfüllen können, die über die einer Privatwohnung hinausgehen.
2. Die Wohnräume sollen auch dienstlichen Zwecken zur Verfügung stehen können.
3. Persönliche Wünsche des Stelleninhabers können nur im Rahmen dieser Ordnung berücksichtigt werden.

(3) <sup>1</sup>Bei der äußeren Gestaltung ist übertriebener Aufwand zu vermeiden. <sup>2</sup>Die Bauweise muss der hohen Erwartung an die Lebensdauer kirchlicher Gebäude Rechnung tragen. <sup>3</sup>Ein Pfarrhaus soll nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant und erstellt werden.

(4) Der Grundriss für neu zu errichtende Pfarrhäuser kann so konzipiert werden, dass er unterschiedlichem Raumbedarf gerecht wird.

(5) <sup>1</sup>Für den Bau und die Renovierung sollen umweltverträgliche Produkte vorrangig verwendet werden. <sup>2</sup>Entwurf und Ausführung sollen unter den Gesichtspunkten eines sparsamen Energieverbrauchs erfolgen. <sup>3</sup>Die Vorschriften zum bautechnischen Wärmeschutz sind besonders zu beachten. <sup>4</sup>Getrennte Verbrauchszähler für Energie und Telefon für den Amtsteil und die Dienstwohnung sind vorzusehen. <sup>5</sup>Der Einbau von Wassersparvorrichtungen (Verringerung des Wasserverbrauchs) wird empfohlen.

(6) Die „Richtlinien für die Nutzung und Instandhaltung der kirchlichen Dienstwohnungen vom 25. Januar 1952 (ABl. Nr. 2/1952) behalten – soweit sie zu dieser Ordnung nicht im Widerspruch stehen – ihre Gültigkeit.

## § 2

**Sachlicher Geltungsbereich**

1 Diese Ordnung ist auf Pfarrhäuser anzuwenden, auf andere Dienstwohnungen hinsichtlich der Ausstattung. 2 Für angemieteten Wohnraum gilt diese Ordnung nicht.

## § 3

**Gebäudeumfang und Wohnfläche**

(1) Der Umfang eines Pfarrhauses mit Amtsteil soll 1100 Kubikmeter Bruttorauminhalt nach DIN 283 ohne Garage grundsätzlich nicht überschreiten.

(2) 1 Für die Dienstwohnung sollen höchstens folgende Räume und Wohnflächen vorgesehen werden:

Wohnzimmer	22 bis 26 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche
Esszimmer	14 bis 16 m <sup>2</sup>	
Küche	8 bis 12 m <sup>2</sup>	
Hausarbeitsraum bis zu	7 m <sup>2</sup>	
Elternschlafzimmer	16 bis 18 m <sup>2</sup>	
Zwei Kinderzimmer bis zu	28 m <sup>2</sup>	
- Mindestfläche je Zimmer	12 m <sup>2</sup>	
Gästezimmer	8 bis 10 m <sup>2</sup>	

Windfang, Diele, Speisekammer, Bad bzw. Dusche, WC.

2 Die nach DIN 283 zu berechnende Netto-Grundfläche der Dienstwohnung darf 140 Quadratmeter nicht überschreiten.<sup>1</sup>

(3) 1 Der Amtsteil besteht aus Amtszimmer, Wartezimmer, Nebenraum (Abstellraum, Registratur) oder nach den örtlichen Erfordernissen und bei Bedarf aus weiteren Räumen (zum Beispiel Büroraum). 2 Für die Unterbringung des Archivgutes gilt ein Archivgesetz. 3 In Pfarrhäusern für Gemeindepastoren muss das Amtszimmer der Wohnung zugeordnet sein. 4 Bei Dienstwohnungen für übergemeindlich tätige Pastoren soll auf einen Amtsteil verzichtet werden, wenn für den Stelleninhaber ein Arbeitsraum an anderer Stelle zur Verfügung steht. 5 Die Größe der Räume muss sich in folgenden Grenzen halten:

Amtszimmer	18 bis 26 m <sup>2</sup>
Büro bei Bedarf	10 bis 12 m <sup>2</sup>
Abstellzimmer bzw. Registratur	8 bis 10 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Red. Anm.: Grundsätzlich ist die DIN 238 für Wohnungen als anerkannte Berechnungsmethode bereits im Jahr 1983 vom Deutschen Institut für Normung (DIN) zurückgezogen worden.

- (4) Der Zugang zum Pfarrhaus soll behindertengerecht ausgestaltet werden.
- (5) Die gemeinsame Erschließungsfläche für Wohnteil und Amtsteil in Form eines Windfanges ist bei der Berechnung der Netto-Grundrissfläche je zur Hälfte dem Wohnteil und dem Amtsteil zuzuschlagen.
- (6) Die Möblierbarkeit aller Räume ist im Entwurf nachzuweisen.

#### § 4

#### **Funktion und Ausstattung der Räume**

##### A. Dienstwohnung

1. Wohnzimmer als Hauptaufenthaltsraum, unmittelbar vom Flur aus erreichbar, in Süd- bis Westlage. Ausreichende Stellfläche für Möblierung. Unmittelbarer Ausgang zum Garten erwünscht.
2. Esszimmer direkt vom Flur aus zugänglich, als abgeschlossener Raum, nicht als Teil eines anderen Raumes oder der Diele. Benutzbar als Ausweichraum für die Familie bei dienstlicher Benutzung des Wohnzimmers. Möglichst neben dem Wohnzimmer mit Verbindungstür zu diesem angeordnet.
3. Küche mit Stellflächen von insgesamt sieben laufenden Metern für Einbaumöbel und mit folgenden Objekten:  
Herd (Kochmulde mit vier Brennstellen und darunterliegendem Heißluftbackofen), Spülbecken (zwei), Abtropfplatte, wartungsarme Ablufthaube. Anschluss für Geschirrspülmaschine ist herzustellen. Ein Wrasenrohr zur Raumentlüftung ist vorzusehen. Die Küche soll neben dem Esszimmer liegen.
4. Hausarbeitsraum neben der Küche mit eingebautem, belüftetem Speiseschrank. Stellplatz und Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine und Wäschetrockner, Fußbodenentwässerung (vergleiche Ziffer 14).
5. Elternschlafzimmer mit Stellfläche für normale große Doppelbetten, ein Kinderbett, insgesamt drei m Schrank, Kommode.
6. Kinderzimmer mit Stellfläche für Möbel für zwei Kinder, für normale große Betten, zwei gut belichtete Arbeitsplätze, Kleiderschrank.
7. Gästezimmer mit Stellfläche für Bett, Schrank, Stuhl, Tisch.
8. Garderobe. Wegen der besonderen Funktion des Hauses mindestens 1,50 laufende Meter Garderobe.
9. WC (behindertengerecht) für den Wohnbereich mit günstiger Lage zum Amtsteil.
10. WC für Schlaftteil mit Waschbecken und Dusche.
11. Bad für den Schlaftteil mit Wanne, Waschbecken, separat oder zusammen mit 10.

12. Nebenraum, möglichst im Keller, temperierbar, für feuchtigkeitsempfindliche Gegenstände wie Möbel, Koffer usw.
13. Vorratsraum im Keller, unbeheizt.
14. Trockenraum (temperierbar), möglichst im Keller, mit Querlüftung und Vorrichtung zum Anbringen von Wäscheleine. Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine und Fußbodenentwässerung kann vorgesehen werden, wenn die öffentlichen Abwasserleitungen so tief liegen, dass der Einbau von Rückstauventilen oder Absperrventilen bzw. Hebeanlagen entbehrlich ist.
15. Heizraum, wenn erforderlich.
16. Lagerraum für Brennstoffe, wenn erforderlich.
17. Abstellmöglichkeit für Fahrräder und Gartengeräte.
18. Garage mit ausreichender Querlüftung oder Schutzdach, möglichst ebenerdig oder Stellplatz, je nach Gegebenheit.

Falls eine Unterkellerung technisch nicht möglich oder unwirtschaftlich ist, sind die Räume nach Ziffer 12. bis 16. an anderer Stelle anzuordnen.

#### B. Amtsteil

1. Amtszimmer, Zugang zum Windfang oder Wartezimmer und Verbindung zum Wohnungsflur, schallhemmende Türen. Ausreichende Wandstärken, um den Verdacht einer Mithörmöglichkeit bei Gesprächen auszuschließen. Lage im Erdgeschoss.
2. Wartezimmer bzw. Büro oder Warteplatz mit Zugang vom Windfang.
3. Abstellraum bzw. Registratur (trocken, temperierbar) mit Platz für Panzerschrank und Kopierer.

## § 5

### Einzelheiten der Ausführung

1. Mit Rücksicht auf die besonderen Aufgaben des Pfarrhauses sind erhöhte Anforderungen an den Schallschutz innerhalb des Hauses zu stellen, insbesondere zwischen Amtsteil und Dienstwohnung. Schalldämmmaß für Wände und Tür 42 dBA<sup>1</sup>.
2. Fenster als Einfachfenster mit ungetöntem Doppelscheibenisolierverglasung oder als Doppel- bzw. Kastenfenster wegen des erhöhten Schall- und Wärmeschutzes. Alle Fenster müssen Doppelfalze haben. DIN-Formate und gemauerte Brüstungen sind zu bevorzugen. Große Glasflächen sind zu vermeiden. Jeder Raum ist mit einer Dauerlüftungsmöglichkeit zu versehen. Fenstertüren sollen Hebebeschläge erhalten. Kunststofffenster sind zu vermeiden.

---

<sup>1</sup> Red. Anm.: Dezibel nach der A-Bewertungsfilterkurve.

Rolläden bzw. Fensterläden können als Sicherheitsschutz eingeplant werden. Gardinenbretter mit Blende und Gleitschienen oder Deckeneinputzschienen.

Beschaffung von Rollos, Jalousetten und Ähnliches ist Sache der Dienstwohnungsinhaberin bzw. des Dienstwohnungsinhabers.

3. Fußböden aus Linoleum. Für Amts-, Wohn- und Esszimmer auch Parkett, Mosaikparkett. Teppichböden sind nur als zusätzlicher Belag und nur auf Kosten der Dienstwohnungsinhaberin bzw. des Dienstwohnungsinhabers zugelassen. Der zum Haus gehörende Belag darf durch die Verlegung von Teppichböden nicht beschädigt werden.

Für Diele, Küche, Hausarbeitsraum, Bäder, Toilette sind Kunststeine, Steinzeugplatten, Linoleum nur bei Massivfußböden zulässig, für Keller Zementestrich, auch einfache Kunststein- oder Steinzeugplatten.

4. Wand- und Deckenbehandlung. Entweder Anstrich – auch farbige, jedoch keine Volltonfarben, Tapeten im Durchschnitt der mittleren Marktpreise. Keramische Fliesen, einfarbig, glatt, keine Dekorfliesen:
  - a) für Bad, Toiletten höchstens bis zur Türhöhe  
für Dusche bis zur Decke
  - b) für Küche: Fliesenschild über der Arbeitsfläche
5. Heizung: Zentrale Warmwasserbeheizung. Heizöllagertanks im Keller. Erdtanks nur in besonders begründeten Fällen. Es ist ein Notschornstein im Wohnbereich vorzusehen.
6. Sanitärinstallation in durchschnittlicher Qualität mit möglichst kurzen Leitungswegen. Die Warmwasseraufbereitung kann auch dezentral erfolgen.
  - a) Bad: Einbauwanne mit Brausegarnitur an Stellstange, Waschbecken ca. 60 Zentimeter breit, WC-Becken.
  - b) WC im Wohnbereich: WC-Becken (behindertengerecht) kleines Handwaschbecken.
  - c) Duschbad im Schlafteil: WC-Becken, eine Dusche mit Duschwänden, Waschbecken ca. 60 Zentimeter.
  - d) Alle Waschbecken mit Spiegel und Zubehör.
  - e) Ein bis zwei Außenzapfstellen am Haus für Gartenpflege mit separater Entleerungsmöglichkeit (Einfrierungsgefahr). Das Anschließen zusätzlicher Geräte ist Sache der Dienstwohnungsinhaberin bzw. des Dienstwohnungsinhabers.
7. Elektroinstallation in Standardausführung, Wechselsprechanlage nur unter besonderen Umständen.

8. Beleuchtungskörper in Standardausführung: Ein bis zwei Außenleuchten, je eine Deckenleuchte für Bad, Toilette, Dach- und Kellerräume, Garage, zusätzlich je eine Wandleuchte bei Spiegeln an Waschbecken.
9. Fernsprecher: Je eine Telefonsteckdose im Amtszimmer, Vorzimmer und Wohnzimmer für einen transportablen Fernsprechapparat.
10. Antennenanlage: Stab- und Gitterantenne für Rundfunk und Fernsehen, wenn möglich unter Dach, mit zwei Anschlussmöglichkeiten im Wohnbereich, sofern ein Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne oder Kabelanschluss nicht möglich ist. Leerrohre für Kabelanschlüsse sind vorzusehen.
11. Blitzschutzanlage: Nur im Ausnahmefall, bei stark gefährdeter Lage oder Rohrdächern.
12. Einbruchsicherung: Außentür mit bündig eingebautem Profil-Zylinderschloss, Rollläden mit Sicherung gegen Hochschieben. Vergitterung von Nebenraumfenstern durch 20 Millimeter starke Rundeisen. Lichtschachtroste mit starrer Sicherung gegen Hochheben. Bei starker Gefährdung abschließbare Fenster und Außentür zum Garten.

## § 6

### Außenanlagen

<sup>1</sup>Die Kosten der Freianlagen sollen zwölf Prozent der Kosten des Bauwerkes nicht überschreiten. <sup>2</sup>Terrasse bis zu zwölf Quadratmeter, keine Markisen. <sup>3</sup>Ziegel- oder Kunststeinbelag, eine Zapfstelle. <sup>4</sup>Wege einfach befestigt. <sup>5</sup>Witterungsbeständige Umzäunung, soweit erforderlich Sandkasten. <sup>6</sup>Mülltonnenplatz.

## § 7

### Anpassung des Bestandes

<sup>1</sup>Diese Ordnung soll auch bei Sanierungen und Umbauten von vorhandenen Pfarrhäusern angewendet werden, soweit das technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar ist. <sup>2</sup>Ein Anspruch der Stelleninhaber auf Anpassung besteht nicht. <sup>3</sup>Dasselbe gilt, wenn bisher anderweitig genutzte Gebäude zu einem Pfarrhaus umgebaut werden sollen.

## § 8

### Ausnahmen

- (1) Sofern es aus Gründen des Denkmalschutzes, der Bauleitplanung oder zur Einhaltung sonstiger staatlicher Bauvorschriften notwendig ist, kann das Konsistorium im Einzelfall Ausnahmen von den Vorschriften dieser Ordnung zulassen.
- (2) Darüber hinaus kann in begründeten Einzelfällen durch das Konsistorium Befreiung von den Vorschriften dieser Ordnung erteilt werden.

**§ 9**

**Inkrafttreten**

1 Diese Ordnung tritt am 1. August 1991 in Kraft.

2 Gleichzeitig treten außer Kraft

- „Kriterien für den Einbau von Zentralheizungen und neuen Sanitär-Installationen in Pfarrhäusern“ vom 30. Mai 1978,
- „Tapetenpreise“ – Rundverfügung H 11622-1/77 vom 22. Dezember 1977,
- „Küchenzubehör“ – Rundverfügung H 11622-6/66 I vom 14. März 1967,
- „Antennen“ – Rundverfügung B 21015-2/85 vom 13. Dezember 1986.