Pfarrhausrichtlinie der Evangelischen Landeskirche Anhalts

Anlage 3 der Bauordnung der Evangelischen Landeskirche Anhalts vom 10.6.1997, in der Fassung vom 25.10.2011.

Die nachstehende Richtlinie dient der Orientierung der Gemeinde bei allen geplanten Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen in Pfarrhäusern. Bei der Ausstattung von Mietwohnungen sollte gleicher Standard vorgesehen werden, es kann nach unten oder oben abgewichen werden. Der Gemeindekirchenrat ist für die Unterhaltung und Erhaltung verantwortlich. Auflagen des Bauamtes hinsichtlich Sicherheit und Nutzbarkeit sind durch ihn umzusetzen. Die laufende Pflege des Gebäudes und des Grundstückes übernimmt der Mieter bzw. Nutzer. Gegebenenfalls kann der Pfarrgarten ganz oder teilweise Dritten zur Nutzung und Pflege überlassen werden. Die Renovierungszeiträume entsprechen den allgemeinen mietrechtlichen Regelungen. Die Kontrolle erfolgt vom Gemeindekirchenrat.

(1) Baubegehungen und Bauanträge werden entsprechend der Bauordnung vom 01.07.1997, geändert am 08.01.2002 gehandhabt.

Grundriss und Nutzung eines Pfarrhauses sind grundsätzlich nicht zu verändern. Erscheint eine Veränderung sinnvoll, ist diese anhand von Grundrissvarianten dem Bauamt vorzulegen, dieses entscheidet in Abstimmung mit dem Landeskirchenrat.

Das Pfarrhaus wird baulich instandgesetzt und angemessen renoviert. Der Nutzer ist für die Schönheitsreparaturen in der Dienstwohnung (entsprechend dieser Richtlinie) verantwortlich. Nach Auszug ist die Wohnung renoviert zu übergeben. Sind weitere Grundinstandsetzungsmaßnahmen erforderlich, können der Kirchengemeinde auch die Renovierungskosten durch den Nutzer in der erforderlichen Höhe erstattet werden.

(2) Im Pfarrhaus sollten folgende Bereiche vorhanden sein:

1. Amtszimmer, mindestens 12 m²

   Archiv/Pfarrbüro, mindestens 10 m²

2. Pfarrwohnung, insges. mindestens 80 m²:
   - 1 bis 2 Wohnräume
   - Schlafzimmer
   - Kinder- bzw. Arbeitszimmer nach Bedarf
   - Flur
   - Küche
   - Bad, zusätzliches WC (Dusche), wenn sich die Pfarrwohnung auf mehreren Etagen befindet
   - Nebengelass als Abstellmöglichkeit

(3) Die Pfarrwohnung soll separat zugänglich und abschließbar sein.

(4) Die Pfarrwohnung sollte über nachstehend genannte Standards verfügen:

- überprüfte Elektroinstallation, nötigenfalls entsprechend VDE erneuert
- sanierter WC/Badbereich und zentrale oder dezentrale Warmwasseraufbereitung
- Heizungsanlage auf der Basis von Erdgas, Öl, Fernwärme oder alternativer Energien

- Verbund- oder Thermofenster, vorzugsweise aus einheimischen Hölzern
- Wohnungseingangstür entsprechend den Sicherheitserfordernissen
- saniertes Holzwerk, dichte Dacheindeckung und funktionierende Wasserableitung
- sanierte Wand- und Fußbodenoberflächen

(5) Die Ausstattung der Räume sollte wie folgt aussehen:

Fußböden

- Küche: Fußbodenfliesen, mindestens Abrieb 3 oder Kunststoffbelag, verschweißt
- Bad: Fußbodenfliesen, mindestens Abrieb 3 oder Kunststoffbelag, verschweißt
- Flur: Fußbodenfliesen, mindestens Abrieb 3 oder Kunststoffbelag, verschweißt oder vorhandene Dielung/Parkett
- Wohnzimmer: vorhanden(s) Dielung/Parkett, textiler Fußbodenbelag mittlerer Güte und Beanspruchungsgrad in neutralen Farbtönen, Linoleum, Kunststoffbeläge
- Kinder-/Arbeitszimmer: vorhandene(s) Dielung/Parkett, Linoleum, Kunststoffbeläge
- Amtszimmer/Büro/Archiv: vorhandene(s) Dielung/Parkett, Linoleum, Kunststoffbeläge
- Treppenhaus: vorhandene Dielung, Fußbodenfliesen, Kunststeinplatten, Kunststoffbeläge

Wände

- Treppenhaus: neutraler Anstrich auf Putzgrund
- Wohnräume, Amtszimmer, Büro: Raufasertapete mit neutralem Anstrich, Anstrich auf gespachtelten Putzoberflächen
- Küche: Wandfliesen im Bereich der Nassstrecke von Oberkante Unterschrank bis Unterkante Oberschrank
- Bad: Wandfliesen bis Oberkante Tür, bei Räumen bis 2,40 m Raumhöhe auch raumhoch, im Bereich der Dusche bis 0,30 m über Dusche

Decken

- alle Räume: vorhandene gut erhaltene Vertäfelungen, Gipskartonunterhangdecke, wenn nötig, ansonsten geputzt mit Anstrich oder Raufasertapete, gestrichen

Fenster; Türen

- alle Räume, außer Abstellräume: Verbund- oder Thermoverglasung in Fenstern, auch Kastenfenster, vorzugsweise aus heimischen Hölzern, Teilung und Erscheinungsbild ist an ursprüngliche Fenster anzulehnen
- Innentüren: vorhandene Holztüren, Furniertüren oder oberflächenfertig gestrichene Türen
- Haus- und Wohnungstür: entsprechend Sicherheitsanforderungen, passend zu Fenstern und Fassade

Heizung

- Erdgas- oder Ölheizung; Fernwärme, wenn vorhanden; Flüssiggas nur als Zwischenlösung oder wenn andere Energieträger nach sorgfältiger Prüfung nicht einsetzbar sind
- Heizkörper in allen Wohn- und Arbeitsbereichen, Küche und Bad
- außentemperaturabhängige Steuerung
- getrennte Messeinrichtungen für: Pfarrwohnung, Dienstzimmer, Gemeinderäume, Fremdmieter, nach Möglichkeit durch getrennte Heizkreise

Wasser-/Abwasser-/Sanitärinstallation

- getrennte Zähleinrichtungen für: Pfarrwohnung, Diensträume, Fremdvermietung etc.
- Anschluss an, wenn vorhanden, öffentliches Wasser- und Abwassernetz, ansonsten Ableitung des Abwassers über Klärgrube
- Regenwasser kommt zur Versickerung auf dem Grundstück (Sickerwasserschacht)
- Bad: wandhängendes oder stehendes WC, Waschbecken, Dusche und/oder Badewanne, Sanitärkeramik mittleren Standards in weiß oder hellen Farbtönen, abgestimmt zur Fliesenbekleidung, Einhebelarmaturen, Duschabtrennungen aus Kunststoff (keine Vorhänge), (Spiegel, Konsolen, Papierhalter, Badmöbel, Leuchten gehören nicht zur Ausstattung); WM-Anschluss (wenn nicht im Kellergeschoß)
- Küche: Wasser- und Abwasseranschluss für Spüle und Spülmaschine (Spülbecken gehören nicht zur Ausstattung)

Elektroinstallation

- Neuinstallation oder Altinstallation vom Fachbetrieb geprüft
- Hausanschluss entsprechend der benötigten Anschlussleistung
- getrennte Zähleinrichtungen für Pfarrwohnung, Dienst- und Gemeinderäume, Fremdvermietung

Ausstattung

- Treppenhaus: 1 Brennstelle pro Etage, 1 Steckdose pro Etage, Klingelanschluss
- Amtszimmer: 1 bis 2 Brennstellen Decke, 6 Steckdosen, Telefon-/ ISDN - Anschluss
- Pfarrwohnung

  Flur: 1 Decken- oder Wandbrennstelle, 1 bis 2 Steckdosen

  Wohnzimmer: 1 bis 2 Deckenbrennstellen, 4 Steckdosen, Telefonanschluss (wahlweise in Flur oder Arbeitszimmer), Rundfunk- und Fernsehanschluss Kabelanschlussgebühr bzw. Installation einer Satellitenempfangsanlage wird vom Nutzer/Mieter übernommen

  Schlafzimmer: 1 Deckenbrennstelle, ggf. 2 Wandbrennstellen oder wahlweise 2 Steckdosen zusätzlich, 2 Steckdosen

  Kinderzimmer/Arbeitszimmer: 1 Deckenbrennstelle, 2 bis 4 Steckdosen nach Raumgröße

Küche: 1 Deckenbrennstelle, 1 bis 2 Wandbrennstellen, 8 Steckdosen, Herdanschlussdose, Ablufthaubenanschluss (Kochherd gehört nicht zur Ausstattung)

Bad: 1 Deckenbrennstelle, 1 Wandbrennstelle, 2 Steckdosen, davon eine im Spiegelbereich

WC: 1 Deckenbrennstelle, 1 Steckdose