

- 4 -

- des zentral organisierte Angebot an Fertigteilhäusern bekanntzumachen und zu nutzen, da der im Rahmen der örtlichen Bilanzen aufzubringende Umfang an Bauleistungen infolge des hohen Vorfertigungsgrades wesentlich geringer ist.

## § 4

Zustimmung der örtlichen Räte

(1) Für den Neubau oder die Erweiterung von Eigenheimen ist die Zustimmung des Rates der Gemeinde, des Stadtbezirkes oder der Stadt erforderlich.

(2) Der Rat der Gemeinde, des Stadtbezirkes oder der Stadt entscheidet über den Antrag des Bürgers auf der Grundlage des Kreisplanes und der Stellungnahme einer von ihm zur Prüfung der Anträge berufenen Kommission. Die Entscheidung ist dem Bürger innerhalb 4 Wochen nach Beschlussfassung über den Plan mitzuteilen.

(3) Bürger, deren Antrag abgelehnt wird, haben das Recht, für das nächste Planjahr erneut einen Antrag zu stellen.

(4) Dem Antrag sind beizufügen:

- Angaben über Tätigkeit des Bürgers, die Anzahl der Familienmitglieder, die das Eigenheim bewohnen sollen sowie die jetzigen Wohnverhältnisse;

- Bauablaufplan mit Angabe von Terminen für die einzelnen Bauabschnitte;

- Art und Umfang der Eigenleistungen mit Wortangabe.

## § 5

Aufwandsnormative

(1) Der Errichtung von Eigenheimen sind folgende Aufwandsnormative, einschließlich der Eigenleistungen der Bürger, zugrunde zu legen:

- 5 -

Anzahl der zum Haushalt  
gehörenden Personen

Zulässiger maximaler Aufwand ohne Grunderwerb

bis zu 4 Personen 65 TM

5 Personen 70 TM

6 Personen 75 TM

über 6 Personen 80 TM

## § 6

Verwendung von Angebotsprojekten

(1) Eigenheime sind als ein- und zweigeschossige Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser zu errichten.

(2) Für den Bau von Eigenheimen sind vorwiegend Angebotsprojekte zu verwenden. Bei den örtlichen Räten bzw. Bürgermeistern sind Kataloge der bestätigten Angebotsprojekte auszulegen. Die örtlichen Räte sind verpflichtet, einen Beratungsdienst für die Bürger zu organisieren.

## § 7

Gewährleistung der planmäßigen Baudurchführung

(1) Die staatliche Leitungstätigkeit ist darauf zu richten, alle Voraussetzungen zu schaffen, damit die Bürger in den planmäßig festgelegten Zeiträumen ihr Eigenheim oder dessen Erweiterung fertigstellen können.

(2) Das zum Bau benötigte Material und die nicht in Eigenleistung zu realisierenden Bauleistungen sind staatlich zu planen. Mit der Zustimmung zum Bau des Eigenheimes sind den Bewerber die ausführenden Baubetriebe sowie der bilanzierte Leistungszeitraum mitzuteilen. Die Zustimmung berechtigt zum Erwerb des benötigten Baumaterials, das von den Räten der Bezirke und Kreise über die zuständigen Handelsorgane zweckgebunden bereitzustellen ist.

- (3) Die Bauleistungen sind im Prinzip durch die betreffenden Bürger durch eigene Leistungen zu erbringen. Die Sparkassen können für den nicht durch Eigenleistungen gedeckten Anteil der Bauleistungen nach Prüfung Kredite zur Verfügung stellen. Sie sind mit jährlich 4 % zu verzinsen und mit 1 % zu tilgen.
- (4) Die Kredite gemäß Absätzen 2 und 3 können zu einem Gesamtkredit mit gleichbleibender Jahresleistung (Zinsen und Tilgung) zusammengefaßt werden.
- (5) Für Eigenheime, die nach den Bestimmungen dieser Verordnung finanziert werden, sind nicht zu erheben:
- a) Entgelt für die Nutzung volkseigener Grundstücke;
  - b) Grundsteuer.
- (6) Der monatliche Aufwand für die Tilgung und Verzinsung der nach diesen bevorzugten Bedingungen ausgereichten Kredite für den Bau von Eigenheimen durch Arbeiterfamilien und kinderreiche Familien darf unter Berücksichtigung der sonstigen Vergünstigungen, bei einem entsprechend hohen Anteil eigener Leistungen, im Prinzip nicht höher sein als die vergleichbare Miete im volkseigenen Wohnungsbau.
- (7) Die örtlichen Staatsorgane sind berechtigt, entsprechend der individuellen sozialen Lage (Anzahl der Kinder, Familieneinkommen und anderes), darüber hinausgehende Vergünstigungen festzulegen, die zeitlich befristet werden können. Dies kann durch Zinsermäßigungen oder teilweise Übernahme der Kredittilgung aus ihren eigenen Fonds erfolgen.
- (c) Die Kredite sind durch Hypotheken zu sichern.
- (9) Geht ein nach vorstehenden Bedingungen finanziertes Eigenheim auf einen anderen Eigentümer über, bleiben die Vergünstigungen bestehen, wenn das Eigenheim
- a) auf den Ehegatten oder
  - b) auf eine Arbeiterfamilie bzw. eine kinderreiche Familie übergeht.

- (3) Bürger, die nicht über ein für den Eigenheimbau geeignetes Grundstück verfügen, sind von den Räten der Kreise bei der Beschaffung eines Baugrundstücks zu unterstützen. Es sind volkseigene Grundstücke bereitzustellen oder der Erwerb nicht volkseigener Grundstücke zu genehmigen, die entsprechend der städtebaulichen Planung für die Bebauung mit Eigenheimen vorgesehen sind. Die Grundstücke sollen nach Möglichkeit stadtechnisch erschlossen sein.
- (4) Sofern der Bürger die örtliche Anpassung des Projektes nicht in Eigenleistung vornimmt, ist ihm mit der Zustimmung zum Bau ein Auftragnehmer für die Ausführung des Anpassungsprojektes zu benennen.
- (5) Der Bürger ist verpflichtet, den mit ihm schriftlich vereinbarten und im Planjahr vorgesehenen Baufortschritt zu erzielen und das Eigenheim zu dem geplanten Termin fertigzustellen.
- § 8
- Grundsätze der Finanzierung des Baues von Eigenheimen für Arbeiterfamilien und kinderreichen Familien
- (1) Arbeiterfamilien und kinderreiche Familien, denen die staatliche Genehmigung zum Bau eines Eigenheimes erteilt wird, können hierfür auf der Grundlage der Entscheidung des örtlichen Rates gem. § 4 bei ihrer zuständigen Sparkasse zu bevorzugten Bedingungen Kredite erhalten, wenn sie einen hohen Anteil eigener Leistungen erbringen.
- (2) Zur Finanzierung des Baumaterials können entsprechend den gesetzlich gültigen Preisen und den für den Bau von Wohnungen festgelegten Materialeinsatznormen unverzinsliche Kredite gewährt werden. Sie sind mit 1 % jährlich zu tilgen. Die Zinsen für die Kredite werden vom Staatshaushalt getragen.

§ 12  
Schlußbestimmungen

- (1) Durchführungsbestimmungen zu dieser Verordnung erlöst der Minister für Bauwesen.
- (2) Diese Verordnung tritt mit ihrer Verkündung in Kraft.
- (3) Beim Bau von Eigenheimen durch Bürger, die nicht unter § 8, Abs. 1, fallen, gilt die Verordnung vom 15. Dezember 1970 über die Finanzierung des Baues von Eigenheimen der Bürger (GBL II S. 722).

(4) Die Änderung vom 21. Dezember 1970 über die Gewährung von Vergünstigungen an kinderreiche Familien für den Bau, den Kauf und die Erhaltung von Eigenheimen (GBL II 1971, S. 30) ist für den Bau und die Erhaltung von Eigenheimen nicht mehr anzuwenden.

Berlin, den

Der Ministerrat der Deutschen Demokratischen Republik

Stoph  
Vorsitzender

Der Minister für Bauwesen

Junker

- Finanzierung von Baumaßnahmen zur Erhaltung, Modernisierung und zum Um- und Ausbau von Eigenheimen von Arbeiterfamilien und kinderreichen Familien.

- (1) Die in § 8 Abs. 1 genannten Familien erhalten Kredite zur Finanzierung von Baumaßnahmen zur Erhaltung, Modernisierung und zum Um- und Ausbau ihrer Eigenheime, die mit jährlich 1 % zu verzinsen und 1 % zu tilgen sind. Der Eigenmittelanteil beträgt mindestens 10 % der Baukosten.
- (2) Die Bestimmungen des § 8, Absatz 8, gelten entsprechend.

§ 10

Kontrolle und Förderung des Eigenheimbaues

(1) Die zentralen und örtlichen Staatsorgane sind verpflichtet, den Bau von Eigenheimen auf der Grundlage des Landes zu kontrollieren, unabhängig davon, ob die Bauarbeiten als Eigenleistungen oder von Subbetrieben ausgeführt werden.

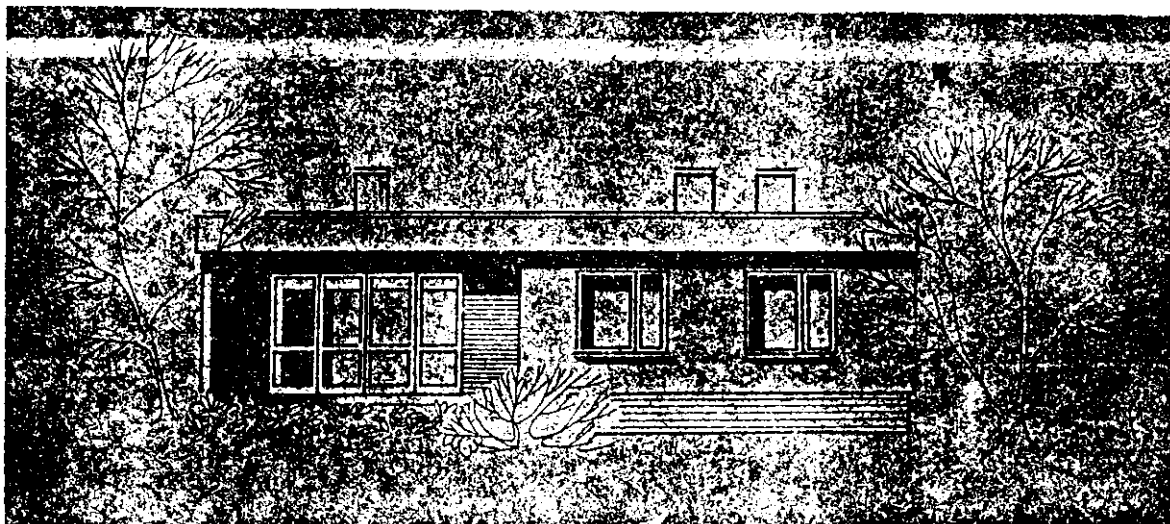
(2) Der Bürger ist verpflichtet, dem Rat der Gemeinde, des Stadtbezirkes und der Stadt die zur Vornahme dieser Verantwortung erforderlichen Informationen zu geben. Abweichungen von dem geplanten kontinuierlichen Ablauf der Bauarbeiten sowie die Gründe dafür, sind dem Rat unverzüglich mitzuteilen.

§ 11

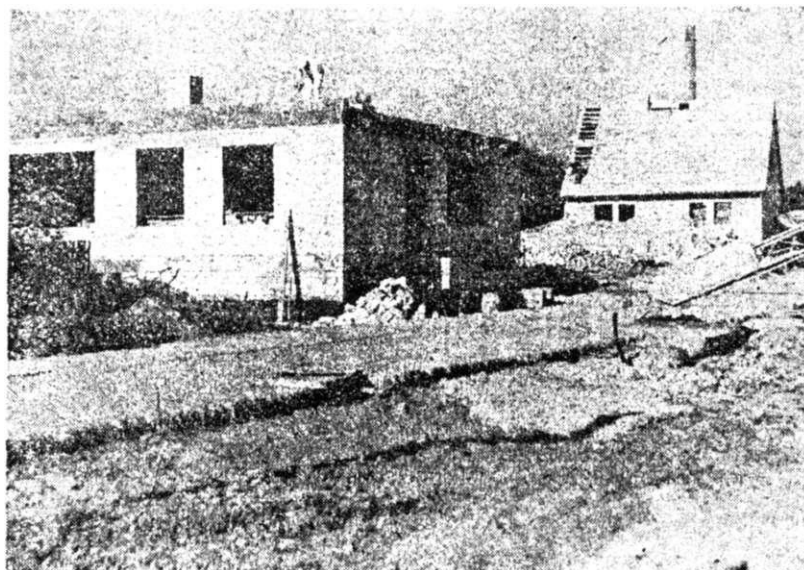
Unterstützung des Eigenheimbaues durch die Betriebe

Die Betriebe sollen Werkstätte, die im Rahmen des Planes ein Eigenheim bauen, bei dessen Errichtung nach den Ergebenen Möglichkeiten unterstützen. Das kann auch die Übernahme von Zinsen bzw. Tilgungsleistungen in bestimmten Umfang einschließen.

INFORMATION



**eigenheimbau**  
**73**  
**BEZIRK MAGDEBURG**



## Vorwort

Seit dem VIII. Parteitag der Sozialistischen Einheitspartei Deutschlands wird überall in der DDR zielstrebig und initiativreich an der Erfüllung der Hauptaufgabe zur Verbesserung der Arbeits- und Lebensbedingungen gearbeitet.

Mit der umfangreichen Verbesserung der Wohnverhältnisse, vor allem für die Arbeiterklasse, haben die Bauauftraggeber eine große Verantwortung übernommen.

Die Beschlüsse zur Förderung der Initiative der Werktätigen im individuellen Wohnungsbau haben bei unserer Bevölkerung großen Anklang gefunden. Der Eigenheimbau

entwickelt sich immer mehr zu einer wichtigen Form des Wohnungsbaus in kleinen und mittleren Städten, in Dörfern und in Randgebieten der Großstädte.

Der Maßnahmenplan des Rates des Bezirkes vom 20. Juli 1972 sieht vor, im Fünfjahrplanzeitraum im Bezirk Magdeburg 4000 Eigenheime zu errichten.

Diese Zielstellung erfordert die Hilfe und Unterstützung der zuständigen Staatsorgane, der Betriebe und Arbeitskollektive.

Viele Werktätige haben bereits Erfolge bei der Errichtung ihres Eigen-

heimes erzielt, große Aufgaben sind noch zu lösen. Eine dieser Aufgaben ist die sinnvolle Erweiterung des Angebotsortiments an Eigenheimtypen.

Wir machen Sie auf den folgenden Seiten mit dem erweiterten Typenangebot bekannt, das den Wünschen und Bedürfnissen der Werktätigen im Rahmen der bezirklichen Möglichkeiten gerecht wird, und geben Ihnen einige Hinweise und Ratschläge.

Wir hoffen, Ihnen mit unseren Informationen geholfen zu haben, und sind Ihnen dankbar für Ihre Kritiken und Anregungen.

## Was der Eigenheimbauer wissen muß

### Antragstellung, Bearbeitung des Antrages und Mitwirkung der Staatlichen Bauaufsicht

Die Zustimmung zum Bau von Eigenheimen oder deren Erweiterung ist in erster Linie Arbeiterfamilien und Familien mit mehreren Kindern sowie Bürgern, die eine größere, für kinderreiche Familien geeignete Wohnung freistellen, zu erteilen. Familien von Mitgliedern landwirtschaftlicher Produktionsgenossenschaften, gärtnerischer Produktionsgenossenschaften und Produktionsgenossenschaften werktätiger Fischer werden den Arbeiterfamilien gleichgestellt. Innerhalb dieser Gruppe von Bewerbern ist die Zustimmung vorrangig den Familien zu erteilen, die einen hohen Anteil eigener Bauleistungen erbringen.

Der Neubau oder die Erweiterung von Eigenheimen ist beim Rat der Gemeinde, des Stadtbezirkes oder der Stadt zu beantragen, der ihn mit seiner Stellungnahme an den Rat des Kreises zur Entscheidung weiterleitet.

Zur Zustimmung sind in Vorbereitung der Entscheidung des Rates des Kreises über den Antrag zum Bau des Eigenheimes zwischen den Bewerbern und dem zuständigen Kreisbaudirektor zu klären und vorbehaltlich der Beschlussfassung des Rates des Kreises zu vereinbaren:

- Bedingungen und Auflagen zur städtebaulichen Einordnung,
- die Bausumme,
- der Anteil der Materialkosten,
- der Anteil der Eigenleistungen der Bewerber nach Art, Umfang

und Wert einschließlich der Unterstützung von Betrieben sowie Freundes- und Nachbarschaftshilfe.

- der Anteil der zu kreditierenden Leistungen,
- die Art und der Umfang der Leistungen, die im Kreis bilanziert und durch betriebliche Kapazitäten bereitgestellt werden,
- die Regelung der örtlichen Anpassung des Projektes,
- der Zeitpunkt des Baubeginns,
- die voraussichtliche Bauzeit.

Nach der Entscheidung des Rates des Kreises über die Anträge der Bewerber erteilt der Kreisbaudirektor die Genehmigung zum Bau des Eigenheimes. Diese Genehmigung enthält auch die bauwirtschaftliche und sicherheitstechnische Prüfung der Staatlichen Bauaufsicht.

Der Bezug des Eigenheimes darf erst nach einer sicherheitstechnischen bauaufsichtlichen Prüfung erfolgen. Der Bewerber hat diese Prüfung 3 Wochen vor dem beabsichtigten Bezug bei der zuständigen Staatlichen Bauaufsicht zu beantragen. Die sicherheitstechnische Prüfung erfolgt hinsichtlich der gefahrenlosen Bezugsfähigkeit so, daß der Bewerber nach erfolgtem Bezug noch die Möglichkeit zur Endfertigstellung hat.

Weitere Einzelheiten über die gesetzlichen Grundlagen können der „Verordnung über die Förderung des Baus von Eigenheimen vom 24. November 1971“ entnommen werden. Aus dieser Verordnung sollen noch zwei Paragraphen in diesem Rahmen zitiert werden:

#### § 5 Aufwandsnormative

Der Errichtung von Eigenheimen sind folgende Aufwandsnormative,

einschließlich der Eigenleistungen der Bürger, zugrunde zu legen:

Anzahl der zum Haushalt gehörenden Personen	Zulässiger maximaler Aufwand ohne Grund-erwerb
bis zu 4 Personen	65 000 M
bis zu 4 Personen	70 000 M
bis zu 6 Personen	75 000 M
über 6 Personen	80 000 M

#### § 8 Grundsätze der Finanzierung des Baus von Eigenheimen für Arbeiterfamilien und kinderreiche Familien

(1) Arbeiterfamilien und kinderreiche Familien, denen die staatliche Genehmigung zum Bau eines Eigenheimes erteilt wird, können hierfür auf der Grundlage der Entscheidung des örtlichen Rates gem. § 4 bei ihrer zuständigen Sparkasse bzw. Bank für Landwirtschaft und Nahrungsgüterwirtschaft der DDR zu bevorzugten Bedingungen Kredite erhalten, wenn sie einen hohen Anteil eigener Leistungen erbringen.

(2) Zur Finanzierung des Baumaterials können entsprechend den gesetzlich gültigen Preisen und den für den Bau von Wohnungen festgelegten Materialeinsatznormen unverdinstlich Kredite gewährt werden. Sie sind mit 1 Prozent jährlich zu tilgen. Die Zinsen für die Kredite werden vom Staatshaushalt getragen.

(3) Die Bauleistungen sind im Prinzip durch die betreffenden Bürger durch eigene Leistungen zu erbringen. Die Kreditinstitute können für den nicht durch Eigenleistungen gedeckten Anteil der Bauleistungen nach Prüfung Kredite zur Verfügung stellen. Sie sind jährlich mit 4 Prozent zu verzinsen und mit 1 Prozent zu tilgen.

(5) Für Eigenheime, die nach den Bestimmungen dieser Verordnung finanziert werden, sind nicht zu erheben;

a) Entgelt für die Nutzung volkseigener Grundstücke,

b) Grundsteuer

c) Gebühren für staatliche Zustimmungen und Genehmigungen zum Bau eines Eigenheimes.

(6) Bürgern, denen die Zustimmung zum Bau eines Eigenheimes erteilt wurde, erhalten einen staatlichen Tilgungszuschuß in Höhe von 10 Prozent der erbrachten Eigenleistungen, wenn sie das Eigenheim innerhalb von 2 Jahren nach Baubeginn fertigstellen und beziehen. Dieser Zuschuß ist zur Tilgung der aufgenommenen Kredite für Bauleistungen bzw. für Baumaterial einzusetzen.

(7) Der monatliche Aufwand für die Tilgung und Verzinsung der nach diesen bevorzugten Bedingungen ausgereichten Kredite für den Bau von Eigenheimen durch Arbeiterfamilien und kinderreiche Familien darf unter Berücksichtigung der sonstigen Vergünstigungen, bei einem entsprechend hohen Anteil eigener Leistungen, im Prinzip nicht höher sein als die vergleichbare Miete im volkseigenen Wohnungsbau.

(8) Die örtlichen Staatsorgane sind berechtigt, entsprechend der individuellen sozialen Lage (Anzahl der Kinder, Familieneinkommen u. a.), darüber hinausgehende Vergünstigungen festzulegen, die zeitlich befristet werden können. Dies kann durch Zinsermäßigungen oder teilweise Übernahme der Kredittilgung aus ihren eigenen Fonds erfolgen.

(9) Die Kredite sind durch Hypotheken zu sichern.

(10) Die Vergünstigungen für ein nach den vorstehenden Bedingungen finanziertes Eigenheim bleiben bestehen, wenn das Eigenheim

a) auf den Ehegatten, den Ehegatten und Kinder (minderjährig und volljährig) oder nur auf minderjährige Kinder,

b) auf eine Arbeiterfamilie oder eine kinderreiche Familie übergeht.



Ausführung des Kellers zum Typ BLK 1.71

### Kurzbeschreibungen zu den Eigenheimtypen des bezirklichen Angebotes.

#### E 4 F/72 – GSB

Teilunterkellertes eingeschossiges Einfamilienhaus mit Flachdach.  
Wandbaustoff: Kellerg: Mauerziegel, Erdgeschoß: Gasbeton-Wandbausteine  
Decken: Fertigteilbalkendecken  
Dach: Bitumendämmdach mit Innenentwässerung  
Heizung: Einzelofenheizung  
Bebaute Fläche: 130,73 m<sup>2</sup>  
Wohnhauptfläche: 65,03 m<sup>2</sup>  
Projektant: VEB L BK Schwerin  
Baupreiseinschätzung ohne örtliche Anpassung etwa 68 000 Mark

#### Bitterfeld 2.2

Teil- oder vollunterkellertes eingeschossiges Einfamilienhaus mit Flachdach  
Wandbaustoff: Keller: Mauerziegel, Erdgeschoß: Gasbeton-Wandbausteine  
Decken: Fertigteildecken unter Verwendung von Stahlbetonhohldielen  
Dach: Bitumendämmdach mit Innenentwässerung  
Heizung: Warmwasserheizung  
Bebaute Fläche: 113,32 m<sup>2</sup>  
Wohnhauptfläche: 69,50 m<sup>2</sup>  
Projektant: Kreisbauleitung Bitterfeld  
Baupreiseinschätzung ohne örtliche Anpassung etwa 69 000 Mark

#### E 3 F/72 – GSB

Teilunterkellertes eingeschossiges Einfamilienhaus mit Flachdach  
Wandbaustoff: Keller: Mauerziegel, Erdgeschoß: Gasbeton-Wandbausteine  
Decken: Fertigteilbalkendecken  
Dach: Bitumendämmdach mit Innenentwässerung  
Heizung: Einzelofenheizung  
Bebaute Fläche: 110,00 m<sup>2</sup>  
Wohnhauptfläche: 61,98 m<sup>2</sup>  
Projektant: VEB WBK Schwerin  
Baupreiseinschätzung ohne örtliche Anpassung etwa 63 000 Mark

#### IIB 4 R

Teilunterkellertes eingeschossiges Einfamilienhaus mit flachem Satteldach  
Wandbaustoff: Keller: Mauerziegel, Erdgeschoß: Holzbeton  
Decken: Fertigteil-Balkendecke  
Dach: Dachkonstruktion Brettbinder, Dachdeckung: Wellasbestbetontafeln  
Heizung: Einzelofen- oder Warmwasserheizung  
Bebaute Fläche: 95,22 m<sup>2</sup>  
Wohnhauptfläche: 52,95 m<sup>2</sup>  
Projektant: VEB Landbauprojektierung Potsdam  
Baupreiseinschätzung ohne örtliche Anpassung 50 000 Mark

#### E 4 S/72–GSB

Vollunterkellertes Einfamilienhaus mit Steildach und ausgebautem Dachgeschoß (Errichtung als Einzel- oder Doppelhaus möglich)  
Wandbaustoff: Keller: Mauerziegel, Erd- und Dachgeschoß: Gasbeton-Wandbausteine  
Decken: Fertigteil-Balkendecke  
Dach: Dachkonstruktion Kahlbalkendachbinder mit 49° Dachneigung  
Dachdeckung: Falzziegel  
Heizung: Kachelofenluftheizung  
Bebaute Fläche: 76,83 m<sup>2</sup>  
Wohnhauptfläche: 66,26 m<sup>2</sup>  
Projektant: VEB WBK Schwerin  
Baupreiseinschätzung ohne örtliche Anpassung etwa 59 000 Mark

#### Lillenstein

Teilunterkellertes eingeschossiges Einfamilienhaus mit Flachdach (Weiterentwicklung des Haustyps „Bastei“)  
Wandbaustoff: Keller: Mauerziegel, Erdgeschoß: Gasbeton-Wandbausteine  
Decken: Menzel-L-Decken  
Dach: Bitumendämmdach  
Heizung: Warmwasserheizung  
Bebaute Fläche: 100,46 m<sup>2</sup>  
Wohnhauptfläche: 65,66 m<sup>2</sup>  
Projektant: Institut für Stahlbeton, Forschungszentrum des VEB BLK Bereich Projektierung 8020 Dresden  
Baupreiseinschätzung ohne örtliche Anpassung etwa 75 000 Mark



## Kurzbeschreibungen zu den Eigenheimtypen des bezirklichen Angebotes

### Zweigeschossiges Reihenhaus Typ „Kelbra“

Zweigeschossiges Reihenhaus mit Teilunterkellerung (Das Projekt wurde von der Bauakademie der DDR entwickelt und erstmalig in Kelbra errichtet) Es wird mit den Frontlängen 5,40 m, 6 m und 6,60 m bei gleichbleibender Haustiefe von 10 m angeboten.  
Wandbaustoff: Keller: Mauerziegel, Erd- und Obergeschoß: Gasbeton-Wandbausteine  
Decken: Fertigteildecken  
Dach: Dachkonstruktion Brettbinder  
Dachdeckung: Wellasbestbetontafeln  
Heizung: Einzelofenheizung, Zentralheizung  
Projektant: Bauakademie der DDR  
Baupreiseinschätzung ohne örtliche Anpassung (für den 6,60-m-Typ) etwa 65 000 M

### Osterburg

Vollunterkellertes Einfamilienhaus mit Steildach und ausgebautem Dachgeschoß  
Wandbaustoff: Keller: Mauerziegel, Erd- und Dachgeschoß: Gasbeton-Wandbausteine  
Decken: Fertigteildecken  
Dach: Dachkonstruktion Typen-dachbinder  
Dachdeckung: Falzziegel

Heizung: Einzelofen- oder Warmwasserheizung  
Bebaute Fläche: 89,46 m<sup>2</sup>  
Wohnhauptfläche: 98,15 m<sup>2</sup>  
Projektant: WBK Magdeburg, Bereich Projektierung  
Baupreiseinschätzung ohne örtliche Anpassung etwa 76 000 Mark

### MLK EH 1.1

Teilunterkellertes eingeschossiges Einfamilienhaus mit flachem Satteldach  
Wandbaustoff: Keller: Mauerziegel, Erdgeschoß: Gasbeton-Wandbausteine  
Decken: Fertigteildecken  
Dach: Dachkonstruktion Stahl-Flachdachbinder, Dachbedeckung Wellasbestbetontafeln  
Heizung: Zentralheizung  
Bebaute Fläche: 106,59 m<sup>2</sup>  
Wohnhauptfläche: 72,70 m<sup>2</sup>  
Projektant: VEB Metalleichtbaukombinat, Projektierungsbetrieb Plauen  
Baupreiseinschätzung ohne örtliche Anpassung etwa 66 000 Mark

### HW 100

Vollunterkellertes Einfamilienhaus mit Steildach und ausgebautem Dachgeschoß in Fertigteil-Leichtbauweise für Handmontage.

Sämtliche Bauteile ab Fundament- bzw. Kelleroberkante gehören zum Lieferumfang des Herstellerwerkes. Für das Kellergeschoß sowie die Spezialingenieuranlagen sind gesonderte Projekte örtlich anzufertigen.  
Bebaute Fläche: 63,50 m<sup>2</sup>  
Wohnhauptfläche 61,60 m<sup>2</sup>  
Herstellerwerk: VEB Vereinigte Bauelementwerke Hennigsdorf  
Baupreiseinschätzung etwa 73 000 M

### Syba-Plast (L 104 - L 112)

Teilunterkellertes eingeschossiges Einfamilienhaus mit Flachdach in Fertigteilbauweise für Handmontage. Sämtliche Bauteile ab Fundament- bzw. Kelleroberkante gehören zum Lieferumfang des Herstellerwerkes. Für das Kellergeschoß und die Fundamente sind gesonderte Projekte örtlich anzufertigen

	L 104	L 112	L 124
Bebaute Fläche	105,00 m <sup>2</sup>	113,00 m <sup>2</sup>	124,00 m <sup>2</sup>
Wohnhauptfläche	62,00 m <sup>2</sup>	63,00 m <sup>2</sup>	75,00 m <sup>2</sup>
Baupreiseinschätzung etwa	64 000 M	66 000 M	71 000 M
Herstellerwerk	VEB Holzbauwerke Mittweida		

## Hinweise und Ratschläge

Vor Beginn der Bauarbeiten berät man sich auf jeden Fall mit erfahrenen Fachleuten über Maßnahmen des Arbeitsschutzes, der Baustelleneinrichtung u. a. m.

Es empfiehlt sich immer, mehrere Eigenheimbauer zu einer Gemeinschaft zusammenzuschließen, die sich gegenseitig unterstützt und verschiedene Einrichtungen wie Mischplatz, Unterkünfte, verschließbare Lagerräume, Werkzeuge und Maschinen, Vorhaltematerial usw. gemeinsam nutzt.

Die folgenden Hinweise sollen besonders den Eigenheimbauern helfen, die nicht aus dem Baugewerbe kommen. Sie beziehen sich daher auch auf die Gewerke, die vorzugsweise für Eigenleistungen geeignet sind.

**Ausschachtungsarbeiten** wird man erst ausführen, wenn die Maße und besonders die Höhen für den erforderlichen Aushub genau festgelegt worden sind. Dadurch erspart man sich Zeit und Kosten für Mehrarbeit.

**Stampfbetonfundamente** erreichen eine ausreichende Festigkeit, wenn auf 1 Raumteil Zement etwa 8 Raumteile Betonkies gemischt werden, vorausgesetzt, es wird nur so viel Wasser zugegeben, daß die Mischung erdfeucht ist. Jede weitere Wasserzugabe macht auch mehr Zement erforderlich.

Die fertigen Fundamente müssen im Sommer feucht gehalten und im Winter vor Frost geschützt werden (abdecken). Saubere Feldsteine und Mauerreste (außer Gips) können mit eingestampft werden, sie helfen Beton sparen.

**Kellermauerwerk und Kellerrohdecke** gestatten die Anwendung von Ausweichmaterialien. Für das Mauerwerk kommen neben Mauerziegeln Kalksandsteine, Hohlblocksteine, Elemente der 0,8-Mp-Bauweise und Bruchsteine in Frage. Varianten für die Kellerdecke sind zu einigen Projekten vorhanden.

Außer den handelsüblichen Stahlprofilen in Verbindung mit Betonhohlziegeln können auch Eisenbahnschienen und die Balken des Menzel-Sprossendaches Verwendung finden.

**Sperrungen** müssen sehr sorgfältig aufgebracht werden. Selbst kleine Löcher oder Risse in den Anstrichen bzw. den verklebten Papplagen verursachen später bleibende Schäden.

**Hinterfüllung des Kellermauerwerkes** darf nicht mit Bauschutt oder anderen scharfkantigen Gegenständen erfolgen. (Siehe Sperrungen)

**Wärmedämm-schichten** bestehen aus unterschiedlichen Materialien. Für alle gilt ein Verarbeitungsgrundsatz: Sie müssen absolut trocken eingebaut werden und durch konstruk-

tive Maßnahmen dauernd und wirksam vor Nässe geschützt werden. Einmal durchnässte Dämmstoffe trocknen praktisch nicht mehr vollständig aus. (Geschützt lagern!)

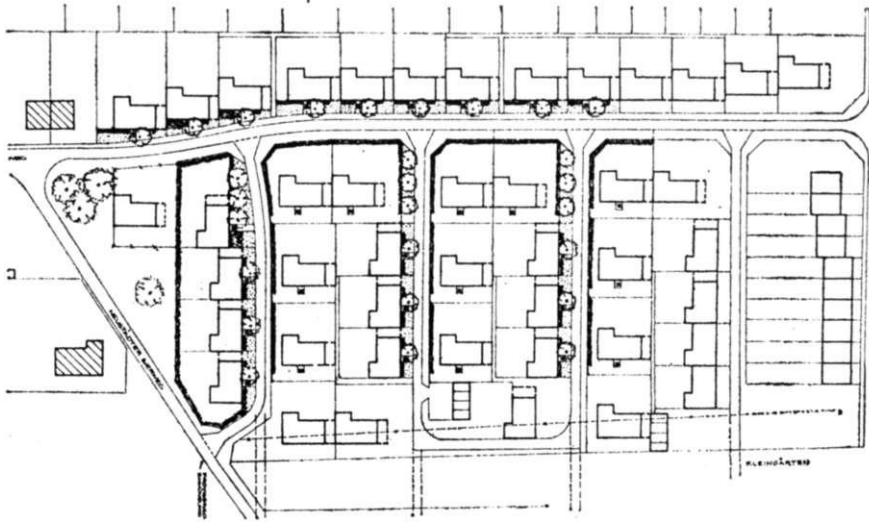
**Hilfs- und Transportarbeiten** können wesentlich effektiver gestaltet werden, wenn vor Baubeginn ein Baustelleneinrichtungsplan angefertigt wird, der die Lagerung der Baumaterialien, die Anfahrwege, den Mischplatz, die Leitungen und Zapfstellen für Bauwasser und den Elektroanschluß enthält.

**Bauschuttbeseitigung** Es ist nicht immer erforderlich, die anfallenden Schuttmassen abzufahren. Je nach Geländeprofil können damit Auffüllungen (z. B. Terrassen) bestritten werden.

**Äußere Gestaltung und Außenanlagen.** Außenputz, Einzäunung und Bepflanzung sind Gestaltungselemente, die einer Eigenheimsiedlung ihr Gepräge geben.

Deshalb sollen individuelle Vorstellungen in jedem Falle mit einem Fachmann beraten und mit dem zuständigen Organ des örtlichen Rates abgestimmt werden.

Die sozialistische Gesellschaft erwartet mit Recht auch im Eigenheimbau die disziplinierte Einordnung des Einzelbauwerkes in die städtebauliche Konzeption der Gemeinde bzw. des Wohngebietes.



Bebauungsplan für den  
Eigenheimbau  
Magdeburg, „Kranichweg“

## Informationen des VEB Baustoffversorgung Magdeburg

### Wertes Kunde!

Sie haben sich entschlossen, ein Eigenheim zu bauen. Nachdem Sie alle Formalitäten von der Antragsstellung über den Kreditvertrag zur Baugenehmigung erledigt haben, benötigen Sie diverse Baumaterialien. In diesem Fall wenden Sie sich an den VEB Baustoffversorgung, der von diesem Zeitpunkt ab die Betreuung für die Durchführung Ihres Baues bezüglich der Materialbereitstellung übernimmt. Hierzu ist folgender Ablauf vorgesehen:

### VERTRAGSABSCHLUSS

Zu Beginn wenden Sie sich bitte an unsere Abteilung Eigenheimbau, derzeitiger Sitz, 301 Magdeburg, Schleierufer 24 d (eine Veränderung für 1973 ist hierfür vorgesehen und wird rechtzeitig bekanntgegeben), um hier in der 1. Beratung die wichtigsten Informationen bezüglich der Materialbereitstellung zu erhalten. Als Grundlage hierfür dient die bestätigte Materialliste des Kreisbauamtes.

Nach der 1. Beratung werden Sie sich über verschiedene Probleme des Materialbedarfes eine Übersicht verschafft haben. Es wäre nunmehr erforderlich, zur 2. Beratung die Abteilung Eigenheimbau aufzusuchen, um einen Rahmenvertrag abzuschließen, der Ihnen die Materialbereitstellung entsprechend Ihren Wünschen und entsprechend den gegebenen Möglichkeiten gewährleistet. Dieser Rahmenvertrag regelt die qualitäts- und termingerechte Bereitstellung der Materialien. Die Bereitstellung kann erfolgen durch direkte Lieferung vom Lieferwerk an die Baustelle bzw. von einem zuständigen Lager des VEB Baustoffversorgung. Diese Fest-

legungen erfolgen ebenfalls beim Abschluß des Rahmenvertrages.

### BETREUUNG

Trotz der zweimaligen Beratung sowie des Abschlusses des Vertrages werden Sie noch viele Fragen zur Materialbereitstellung haben, die durch den VEB Baustoffversorgung beantwortet werden müssen. Um diese Probleme für den Eigenheimbauer möglichst schnell zu lösen, haben wir vor, in jedem Kreis einen Betreuer einzusetzen, der sich bemühen wird, alle offenen Fragen zu Ihrer Zufriedenheit zu klären. Diese Aufgaben sind aber nur schrittweise zu lösen. In der Zwischenzeit wird die Betreuung durch unser Beratungsbüro, Magdeburg, Schleierufer 24 d, durchgeführt.

Der Betreuer hat außerdem die Aufgabe, in Verbindung mit dem Auslieferungslager der Baustoffversorgung sowie den Lieferwerken Abstimmungen bezüglich der Materialbereitstellung durchzuführen, um Leerlauf bei Ihrem Bau sowie Überschneidungen in der Materialbereitstellung zu vermeiden.

Wir werden ständig bemüht sein, Ihnen lange Wege zur Bezirksstadt zu ersparen und Ihren Bauablauf zu erleichtern.

### MATERIAL

Im wesentlichen steht fest (lt. Materialauszug und bestätigter Materialliste, die Sie vom zuständigen Kreisbauamt erhalten), welche Materialien Sie für Ihren Bau benötigen. Sollte es in einigen Fällen nicht möglich sein, die von Ihnen gewünschten Materialien bereitzustellen, so verweisen wir auf die Bezugsmöglichkeit anderer Materialien, die in gleicher Weise zu verwenden,

jedoch den Kunden oftmals nicht bekannt sind. Unser Berater in der Abteilung Eigenheimbau sowie die Betreuer in den einzelnen Kreisen können hierzu umfassende Auskünfte erteilen.

Sollten durch die Bereitstellung von Ausweichmaterialien Umprojektorierungen erforderlich sein, so können wir Ihnen Unterstützung zur Vermittlung der erforderlichen Umprojektorierung geben.

Einige Schwierigkeiten treten derzeit noch bei der Anlieferung auf, da die Transportkapazitäten nicht in jedem Falle ausreichen. Die vom Lieferwerk vermittelten Materialien werden Ihnen mit den Transportkapazitäten des Lieferwerkes angeliefert. Bei der Bereitstellung der Materialien von unseren Auslieferungslagern ist es nur teilweise möglich, Anlieferung durchzuführen. Es ist gleichzeitig auch erforderlich, Abholung seitens der Abnehmer vorzunehmen.

Wir bitten Sie, die Transportkapazitäten Ihres Betriebes, in dem Sie beschäftigt sind, in Anspruch zu nehmen, soweit Ihnen hierzu Unterstützung gegeben werden kann.

Für den Bau Ihres Hauses benötigen Sie u. a. Materialien, die nicht im Handelsprogramm des VEB Baustoffversorgung liegen. Hierfür ergibt sich ebenfalls bereits beim Vertragsabschluß eine Regelung, indem wir Ihnen für diese Materialien eine Bereitstellung seitens der verantwortlichen Lieferanten durch Vermittlung garantieren.

Eine Ausnahme bildet das erforderliche Elektromaterial. Gegenwärtig ist es erforderlich, die Elektroinstallation einschließlich der Lieferung des Materials durch einen hierfür zugelassenen Betrieb durchführen zu lassen.

Auch zu diesen Fragen wird Sie unser Betreuer im Kreis ausführlich beraten und unterstützen.

### SONSTIGES WISSENSWERTES

Während der Durchführung Ihres Baues können verschiedene Probleme auftreten, deren Klärung entsprechend den gesetzlichen Vorschriften erforderlich ist. Hierzu nachstehend einige Hinweise:

#### I. Reklamationen

Auftretende Reklamationen bezüglich nicht qualitätsgerechter Lieferung

#### Mängelrügen und Transportschäden

Reklamationen wegen nicht qualitätsgerechter Lieferung sind unverzüglich dem VEB Baustoffversorgung schriftlich innerhalb von 14 Tagen anzuzeigen.

Die Mängelrügen haben zu enthalten:

- Tag der Lieferung
  - Art des Mangels
  - Umfang des beanstandeten Materials
  - Gewährleistungs- bzw. Garantieforderung (Nachbesserung, Preisminderung oder Ersatzlieferung)
- Fehlmenge — Reklamationen können nur anerkannt werden, wenn sie durch Tatbestandsaufnahmen der Deutschen Reichsbahn oder ein vom Kraftverkehr bestätigtes Fehlmengenprotokoll nachgewiesen werden.

Transportschäden sind gleichfalls durch Tatbestandsaufnahme oder ein vom Kraftverkehr zu bestätigendes Beschädigungsprotokoll nachzuweisen.

#### 2. Vertragsänderungen

Sollten sich aus verschiedenen Gründen Vertragsänderungen ergeben, so sind diese nur gültig, wenn sie schriftlich durchgeführt werden und von beiden Partnern, d. h. dem VEB Baustoffversorgung sowie dem Bauherrn, bestätigt sind.



Dokumente 11

### **Durchführungsbestimmung zur Verordnung über den Abriß von Gebäuden und baulichen Anlagen vom 18. September 1979**

(Quelle: Gesetzblatt der DDR, Teil 1, Nr. 34 vom 19.10.1979, S. 32)

### **Erste Durchführungsbestimmung zur Verordnung über die Vorbereitung von Investitionen des komplexen Wohnungsbaus vom 10. Dezember 1985**

(Quelle: Gesetzblatt der Deutschen Demokratischen Republik vom 30.12.1985, Nr. 35, S. 393-399)

### **Komplexrichtlinie für die städtebauliche Planung und Gestaltung von Wohngebieten im Zeitraum 1986-1990**

(Quelle: Altregistraturgut der Stadt Magdeburg, S. 1 ff.)

In den beiden Planjahrfünfteln der 70er Jahre ist die Erfüllung des Wohnungsbauprogramms der SED überwiegend durch die Errichtung von großen Wohnbaustandorten und in Neubaugebieten umgesetzt worden. Um 1980 verschärft sich durch die Veränderung der Weltmarktpreise für Energie und Rohstoffe, die auch auf das sozialistische Wirtschaftsgebiet durchschlagen, eine latente Wirtschaftskrise. Die DDR gerät im Zuge der Schuldenkrise 1982/83 und einer wachsenden Devisenknappheit an den Rand der Zahlungsunfähigkeit. Dabei droht eine Destabilisierung der innenpolitischen Situation, die schließlich nur durch eine über den Bayrischen Ministerpräsidenten, Franz Joseph Strauß, vermittelte Bürgschaft der Bundesregierung zu zwei Krediten 1983/84 über jeweils 1 Milliarde D-Mark abgefangen werden kann.

Gerade der rohstoff- und energieintensive Wohnungsbau ist von den Auswirkungen dieser wirtschaftlichen Probleme betroffen. So sieht man einen Ausweg in der Schwerpunktverlagerung des Wohnungsbauprogramms auf die Rekonstruktion vorhandener, bis dato vernachlässigter Bausubstanz, weil die Gefahr besteht, daß extensives Bauen unvermeidbar teuer wird. Zu Beginn der 80er Jahre kann deshalb eine weitere Zäsur in der Städtebaupolitik der DDR verzeichnet werden, die u.a. mit den Forderungen des X. Parteitag des SED im Juni 1981 über veränderte Anteile an Neubauwohnungen und zu rekonstruierenden Altbauwohnungen manifestiert werden.

In den gesetzlichen Bestimmungen läßt sich eine Verankerung der veränderten Baupolitik nachweisen. So wird bereits 1979 eine Neuregelung zum Abriß von Gebäuden der Bauzustandsstufe 4 getroffen, die den Erhalt vorhandener Bausubstanz gewährleisten soll. Die in den Durchführungsbestimmungen geforderten Entscheidungsinstanzen für einen zu genehmigenden Abriß - sie liegen entweder beim Vorsitzenden des Rates

des Bezirkes oder sogar beim Bauminister! - mögen über die Umsetzbarkeit solcher Forderungen Auskunft geben. Eine vergleichbare Intention verfolgt das "Gesetz über die Bereitstellung von Grundstücken für Baumaßnahmen" als Baulandgesetz vom 15.6.1984, das die Festlegung von "Bauvorbehaltsgebieten" durch Beschlüsse des Bezirkstages regelt. Dieses Gesetz löst das ab 1950 gültige Aufbaugesetz (vgl. Dokumente 2) ab, in dessen § 14 die Festlegung von Aufbaugebieten durch die Regierung der DDR geregelt worden ist. Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, daß erst am 25. April 1960 ein Entschädigungsgesetz erlassen worden ist, das z.B. für Trümmergrundstücke die Begleichung von Zeitwerten festsetzt.

Für die Realisierung von Wohngebieten werden zu Beginn der 80er Jahre die seit 1976 präzisierten "Komplexrichtlinien" (vgl. Dokument 9) überarbeitet. Zum 1.1.1986 tritt mit Anordnung der Ersten Durchführungsbestimmung zur Vorbereitung der Investitionen des komplexen Wohnungsbaus vom 10. Dezember 1985 eine veränderte Richtlinie in Kraft. Sie zielt nunmehr auf die "städtebauliche Planung und Gestaltung von Wohngebieten" und schließt damit Altbauquartiere quasi ein. Der Begriff "Neubauwohngebiet" wird offiziell aufgegeben. Neben den umfangreichen restriktiven, der wirtschaftlichen Situation geschuldeten Forderungen nach "Senkung des Bauaufwandes" oder einer "intensiven Nutzung der Fonds und Flächen" wird auch das Planungsinstrumentarium für die Wohn- und Umgestaltungsgebiete verändert. Hierfür werden städtebauliche Leitplanungen gefordert, die Bezüge zur Generalbebauungsplanung sowie den Nachweis über ein städtebauliches Rahmenprogramm mit Festlegungen zu Erhalt, Modernisierung, Rekonstruktion und Neubau für Ersatz und Erweiterung der Bausubstanz (Man beachte die Reihenfolge!) enthalten sollen. Neben den wesentlich erweiterten textlichen Beschreibungen des städtebaulichen Programms für Wohngebiete reflektiert die "Komplexrichtlinie" von 1986 die avisierten Innenstadtgebiete als Schauplätze ihrer erklärten Umsetzung lediglich in Form einer Liste über "14 Planungsfälle" im differenzierten Bestand der Städte. Das zeigt deutlich die Grenzen des generalisierenden Planungsschemas zum "komplexen Wohnungsbau" in bezug auf zu erneuernde Stadtstrukturen. Über zugrundeliegende Baustrukturen oder konkrete städtebauliche Konfigurationen gibt die Richtlinie keine Auskunft mehr, weil die Entwicklung und Anpassung der industriellen Bauweise hierfür keinen Vorlauf mehr aufweist.

Anhang Nr. 1

## Durchführungsbestimmung zur Verordnung über die Planung, Vorbereitung und Durchführung von Folgeinvestitionen — Abriß von Gebäuden und baulichen Anlagen — vom 18. September 1979

Zur Gewährleistung der Erhaltung der Bausubstanz wird zu den §§ 3 und 5 der Verordnung vom 13. Juli 1978 über die Planung, Vorbereitung und Durchführung von Folgeinvestitionen (GBl. I Nr. 23 S. 257) im Einvernehmen mit den Leitern der zuständigen zentralen Staatsorgane folgendes bestimmt:

### § 1

Diese Durchführungsbestimmung gilt für den Abriß von Gebäuden und baulichen Anlagen, der auf Grund einer Investition oder von Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden (nachfolgend Investitionen genannt) vorgesehen ist.

### § 2

(1) Die staatlichen und wirtschaftsleitenden Organe sowie die Investitionsauftraggeber haben bei der Vorbereitung und Durchführung von Investitionen zu gewährleisten, daß bestehende Gebäude und bauliche Anlagen erhalten und volkswirtschaftlich effektiv genutzt werden. Gebäude und bauliche Anlagen der Bauzustandsstufen 1 und 3 (Anlage) sind grundsätzlich nicht abzureißen. Bei der Entscheidung über die Erhaltung oder den Abriß ist der sich aus der räumlichen Lage der Gebäude und baulichen Anlagen ergebende Einfluß auf deren Nutzung und die volkswirtschaftliche Effektivität zu berücksichtigen.

(2) Der Abriß bedarf der Genehmigung. Die Genehmigung des Abrisses ist Voraussetzung für die Bestätigung der Aufgabenteilung für die auslösende Investition.

(3) Der in Ausnahmefällen notwendige Abriß von Gebäuden und baulichen Anlagen ist in den Bebauungskonzeptionen, in den Unterlagen zur Planung und Vorbereitung von Investitionen sowie in den Anträgen auf Standortbestätigung bzw. auf Standortgenehmigung für Vorhaben, die keiner Standortbestätigung bedürfen, nach Objekten und deren Bauzustandsstufen gesondert auszuweisen.

### § 3

Die vom Investitionsauftraggeber ermittelten Bauzustandsstufen für die zum Abriß vorgesehenen Gebäude und baulichen Anlagen sind durch die Staatliche Bauaufsicht<sup>1</sup> bei der Prüfung der Unterlagen der Aufgabenteilung für die Vorbereitung von Investitionen zu prüfen und im Prüfbescheid zu bestätigen oder neu festzulegen.

### § 4

Der Investitionsauftraggeber der einen Abriß von Gebäuden und baulichen Anlagen auslösenden Investition hat den Antrag auf Genehmigung des Abrisses so rechtzeitig zu stellen, daß die Entscheidung darüber vor Bestätigung der Aufgabenteilung für die auslösende Investition getroffen werden kann. Der Antrag hat zu enthalten:

- Begründung für die Notwendigkeit des Abrisses,
- Anzahl der zum Abriß vorgesehenen Gebäude und baulichen Anlagen und deren Bauzustandsstufe,
- die Folgeinvestitionen für den Ersatz,
- Lageplan mit Kennzeichnung der für den Abriß vorgesehenen Gebäude und baulichen Anlagen,
- Prüfbescheid der Staatlichen Bauaufsicht gemäß § 3.

### § 5

(1) Der Antrag auf Genehmigung des Abrisses von Gebäuden und baulichen Anlagen für Wohnzwecke und für gesellschaftliche Zwecke (Schlüsselnummern 2500 und 2600)<sup>2</sup>, ist an den Rat des Bezirkes zu richten.

(2) Der Rat des Bezirkes hat den Antrag zu prüfen. Der Vorsitzende des Rates des Bezirkes entscheidet bei dem Antrag auf Genehmigung des Abrisses von Gebäuden und baulichen Anlagen

- der Bauzustandsstufe 4  
über die Ablehnung oder Genehmigung,
- der Bauzustandsstufen 1 und 3  
über die Ablehnung oder Befürwortung.

Die Entscheidung ist dem Antragsteller innerhalb von 4 Wochen, gerechnet vom Eingang der Unterlagen, mitzuteilen.

(3) Der Vorsitzende des Rates des Bezirkes hat den Antrag auf Genehmigung des Abrisses von Gebäuden und baulichen Anlagen der Bauzustandsstufen 1 bis 3, den er befürwortet, dem Minister für Bauwesen zu unterbreiten. Der Minister für Bauwesen entscheidet im Auftrag des Ministerrates über den Antrag. Die Entscheidung ist dem Antragsteller und dem Vorsitzenden des Rates des Bezirkes innerhalb von 8 Wochen, gerechnet vom Eingang der Unterlagen, mitzuteilen.

### § 6

Der Antrag auf Genehmigung des Abrisses von Gebäuden und baulichen Anlagen der Schlüsselnummern 2100 bis 2400<sup>2</sup>, ist an den Rat des Bezirkes zu richten. Der Antrag ist mit der Standortbestätigung bzw. Standortgenehmigung und der Stellungnahme des Vorsitzenden des Rates des Bezirkes dem zuständigen Minister oder Leiter eines anderen zentralen Staatsorgans zur Entscheidung vorzulegen. Es gilt die Entscheidungsfrist gemäß § 5 Abs. 3.

### § 7

(1) Eine Bereitstellung materieller und finanzieller Fonds hat nur im Rahmen der bestätigten staatlichen Planaufgaben für genehmigte Abrißmaßnahmen zu erfolgen.

(2) Die Finanzierung des Abrisses von Wohngebäuden der Bauzustandsstufe 4, die nicht sozialistisches Eigentum sind, erfolgt nach besonderen Rechtsvorschriften.

### § 8

Auftragnehmer dürfen Abrißarbeiten nur vorbereiten und durchführen, die genehmigt sind. Die Genehmigung ist vom Investitionsauftraggeber der auslösenden Investition nachzuweisen.

### § 9

(1) Diese Durchführungsbestimmung tritt mit ihrer Veröffentlichung in Kraft.

(2) Das Genehmigungsverfahren zum Abriß von Gebäuden und baulichen Anlagen der bewaffneten Organe wird durch die zuständigen Minister gesondert geregelt.

(3) Bereits erteilte Genehmigungen zum Abriß von Gebäuden und baulichen Anlagen sind unwirksam, sofern mit dem Abriß nicht schon begonnen wurde. Die Genehmigung ist entsprechend dieser Durchführungsbestimmung nach Ermittlung der Bauzustandsstufen für Gebäude und bauliche Anlagen neu zu beantragen.

Berlin, den 18. September 1979

Der Vorsitzende der  
Staatlichen Plankommission

Der Minister für Bauwesen

Schürer

Junker

<sup>1</sup> Z. Z. gilt die Verordnung vom 22. März 1972 über die Staatliche Bauaufsicht (GBl. I Nr. 26 S. 285) in der Fassung der Zweiten Verordnung vom 29. März 1979 (GBl. I Nr. 11 S. 34).

<sup>2</sup> gemäß Erzeugnis- und Leistungsnomenklatur der Deutschen Demokratischen Republik, Teil VII.



# GESETZBLATT

## der Deutschen Demokratischen Republik

1985

Berlin, den 30. Dezember 1985

Teil I Nr. 35

Tag	Inhalt	Seite
10. 12. 85	Erste Durchführungsbestimmung zur Verordnung über die Vorbereitung von Investitionen – Vorbereitung der Investitionen des komplexen Wohnungsbaus – . . . .	393
7. 12. 85	Anordnung über die Komplexrichtlinie für die städtebauliche Planung und Gestaltung von Wohngebieten im Zeitraum 1986 bis 1990 . . . . .	397
10. 12. 85	Anordnung über die städtechnischen Anlagen und Versorgungsnetze für den komplexen Wohnungsbau . . . . .	398

### Erste Durchführungsbestimmung zur Verordnung über die Vorbereitung von Investitionen – Vorbereitung der Investitionen des komplexen Wohnungsbaus – vom 10. Dezember 1985

Aufgrund des § 20 Abs. 1 der Verordnung vom 23. Mai 1985 über die Vorbereitung von Investitionen (GBl. I Nr. 17 S. 197) – im folgenden Verordnung genannt – wird für die Vorbereitung der Investitionen des komplexen Wohnungsbaus in Übereinstimmung mit den Leitern der zuständigen zentralen Staatsorgane und dem Bundesvorstand des Freien Deutschen Gewerkschaftsbundes folgendes bestimmt:

#### § 1

##### Geltungsbereich

(1) Diese Durchführungsbestimmung gilt für die Vorbereitung von Investitionen des komplexen Wohnungsbaus. Sie gilt entsprechend für die Vorbereitung von Modernisierungsmaßnahmen an mehrgeschossigen Wohngebäuden, die an einem Standort mit mindestens 100 Wohnungen durchgeführt werden. Diese Durchführungsbestimmung gilt auch für den Wohnungsbau der bewaffneten Organe, soweit in speziellen Rechtsvorschriften nichts anderes festgelegt worden ist.

(2) Zu den Investitionen des komplexen Wohnungsbaus gehören die Investitionen für

- den Neubau von volkseigenen und genossenschaftlichen Wohnungen (AWG und GWG) einschließlich Wohnungsneubau in innerstädtischen Gebieten,
- die Rekonstruktion von Wohnungen,
- den Neubau und die Rekonstruktion von Gemeinschaftseinrichtungen des komplexen Wohnungsbaus, die Aufschließungen (Sekundärschließung) und sonstigen Maßnahmen des komplexen Wohnungsbaus entsprechend den Rechtsvorschriften einschließlich der Aufschließungen des komplexen Wohnungsbaus für den Neubau von Eigenheimen.

(3) Für die Vorbereitung der Modernisierungsmaßnahmen entsprechend Abs. 1 sowie von Wohnungsneubauten und -rekonstruktionen entsprechend Abs. 2 an Einzelstandorten können die Räte der Bezirke entsprechend der Spezifik dieser Vorhaben Regelungen über den Inhalt und den Umfang der Aufgabenstellung und der Dokumentation zur Grundsatzentscheidung treffen. Für Einzelstandorte des Wohnungsbaus bis zu 100 Neubau- und Rekonstruktionswohnungen kann die Aufgabenstellung so ausgearbeitet werden, daß sie den Anforderungen der Dokumentation zur Grundsatzentscheidung

entspricht und auf dieser Grundlage die Grundsatzentscheidung getroffen werden kann.

#### Zu § 2 der Verordnung:

##### § 2

(1) Durch die Räte der Bezirke sind langfristige Konzeptionen für den Wohnungsbau der Bezirke (im folgenden Wohnungsbaukonzeptionen genannt) als Grundlage für die standortbezogene Vorbereitung von Investitionsvorhaben des komplexen Wohnungsbaus auszuarbeiten und mit dem zuständigen Bezirksvorstand des FDGB abzustimmen.

(2) Mit den Wohnungsbaukonzeptionen der Bezirke für den Zeitraum eines Fünfjahresplanes sind, ausgehend von der Analyse des Wohnungsbestandes und der Wohnungsbedarfsdeckung, die notwendigen Berechnungen zur Entwicklung der Wohnbedingungen durchzuführen und die Aufgaben bei der weiteren Durchführung des Wohnungsbauprogramms für den Bezirk, die Stadt- und Landkreise, die Stadtbezirke von Großstädten und für Städte mit mehr als 10 000 Einwohner in Verbindung mit der dazu erforderlichen Leistungs- und Effektivitätsentwicklung des örtlich geleiteten Bauwesens festzulegen. Dabei ist eine hohe sozialpolitische Wirksamkeit mit dem günstigsten Verhältnis von Aufwand und Ergebnis sowie mit den zweckmäßigsten Proportionen von Neubau, Modernisierung und Rekonstruktion zu gewährleisten. Die Wohnungsbaukonzeptionen sind zur Gewährleistung von Ordnung und Sicherheit an den Standorten des komplexen Wohnungsbaus mit der zuständigen Bezirksbehörde der Deutschen Volkspolizei abzustimmen.

(3) Die Betriebe und Einrichtungen des Bauwesens, der örtlichen Versorgungswirtschaft, der Energiewirtschaft, der Wasserwirtschaft, des Post- und Fernmeldewesens sowie des Verkehrs sind verpflichtet, an der Ausarbeitung der Wohnungsbaukonzeptionen mitzuwirken. Über die Mitwirkung sind Koordinierungsverträge abzuschließen.

(4) Bei der Ausarbeitung der Wohnungsbaukonzeptionen ist die Übereinstimmung insbesondere mit

- der volkswirtschaftlichen Konzeption für die Standortverteilung der Produktivkräfte einschließlich der bezirklichen Konzeptionen hierzu,
- den langfristigen territorialen Konzeptionen, insbesondere der Energieversorgung, der Wasserwirtschaft, des Post- und Fernmeldewesens und des Verkehrswesens,
- der Grundlinie zur städtebaulich-architektonischen Entwicklung im Bezirk,
- den Konzeptionen für eine hohe Leistungs- und Effektivitätsentwicklung des kreisgeleiteten Bauwesens und den Konzeptionen der Erzeugnisentwicklung des Bauwesens zu sichern.

## Gesetzblatt Teil I Nr. 35 — Ausgabetag: 30. Dezember 1985

Die Wohnungsbaukonzeptionen sind in Abstimmung mit den

- Generalbebauungsplänen der Städte,
- Generalverkehrsplänen,
- komplexen Erschließungskonzeptionen für die Städte,
- langfristigen Konzeptionen für den Wohnungsbau der Kreise und der Städte

auszuarbeiten.

(5) An der Qualifizierung der Wohnungsbaukonzeptionen ist kontinuierlich zu arbeiten. Die Wohnungsbaukonzeptionen sind fortzuschreiben.

(6) Auf der Grundlage der Wohnungsbaukonzeptionen und des Fünfjahresplanes sind durch die Räte der Bezirke

- der Plan der Vorbereitung — Hauptfristenplan — und das Bezirksharmonogramm des komplexen Wohnungsbaus entsprechend Anlage 1 zu dieser Durchführungsbestimmung auszuarbeiten. Der Plan der Vorbereitung — Hauptfristenplan — ist jeweils für die dem Planjahr folgenden 5 Jahre, das Bezirksharmonogramm für das Planjahr und das darauffolgende Jahr mit dem Jahresvolkswirtschaftsplan zu bestätigen;
- zur Sicherung der rechtzeitigen energiewirtschaftlichen, wasserwirtschaftlichen, postalischen und fernmeldetechnischen sowie verkehrstechnischen Anbindung, Erschließung und Versorgung des komplexen Wohnungsbaus und der Schwerpunkte der Modernisierung mit den dafür zuständigen Organen Koordinierungsverträge abzuschließen.

Die standortkonkrete Vorbereitung des Neubaus, der Rekonstruktion und der Modernisierung von Wohnungen sowie der dafür erforderlichen Aufschließungen und Gemeinschaftseinrichtungen ist auf der Grundlage der festgelegten Abgrenzung der Verantwortung vom Rat des Bezirkes oder vom Rat des Kreises vorzunehmen.

## § 3

(1) Ausgehend von den Generalbebauungsplänen der Städte und den langfristigen Konzeptionen für den Wohnungsbau des Kreises oder der Städte bis zu 10 000 Einwohnern sind städtebauliche Leitplanungen entsprechend Anlage 2 durch die Räte der Kreise und der Städte auszuarbeiten.

(2) Die Betriebe und Einrichtungen der örtlichen Versorgungswirtschaft, des Bauwesens, der Energie- und Wasserwirtschaft, des Post- und Fernmeldewesens, des Verkehrswesens und der Kommunalen Wirtschaft sind verpflichtet, an der Ausarbeitung der städtebaulichen Leitplanung mitzuwirken. Durch die Räte der Bezirke sind darüber Koordinierungsverträge mit den zuständigen Organen abzuschließen.

(3) Städtebauliche Leitplanungen entsprechend Anlage 2 sind nach Beratung im Rat der Stadt und im Rat des Kreises dem Rat des Bezirkes zur Bestätigung vorzulegen.

**Zu den §§ 3 und 4 der Verordnung:**

## § 4

(1) Die Aufgabenstellungen für Investitionsvorhaben des komplexen Wohnungsbaus sind unter Verantwortung der zuständigen örtlichen Räte auf der Grundlage der Wohnungsbaukonzeptionen, der städtebaulichen Leitplanung und des Planes der Vorbereitung — Hauptfristenplan — in Zusammenarbeit mit den Investitionsauftraggebern des komplexen Wohnungsbaus auszuarbeiten und vor der Bestätigung mit der territorial zuständigen Bezirksbehörde der Deutschen Volkspolizei sowie mit dem zuständigen Bezirksvorstand des FDGB abzustimmen.

(2) Die Betriebe und Einrichtungen der örtlichen Versorgungswirtschaft, der Energiewirtschaft, der Wasserwirtschaft, des Post- und Fernmeldewesens, des Verkehrswesens, des Bauwesens sowie die Investitionsauftraggeber von Folgeinvestitionen des komplexen Wohnungsbaus sind verpflichtet, an der Ausarbeitung der Aufgabenstellung mitzuwirken. Über die Mitwirkung sind Wirtschaftsverträge abzuschließen.

(3) Die Aufwendungen für die Ausarbeitung der Aufgabenstellung sind für Investitionsvorhaben des komplexen Wohnungsbaus durch die örtlichen Räte aus Mitteln des Staatshaushaltes zu finanzieren.

## § 5

(1) Für Investitionsvorhaben des komplexen Wohnungsbaus hat die Aufgabenstellung neben den in der Verordnung genannten Angaben die Bebauungskonzeption zu enthalten. Die Bebauungskonzeption ist entsprechend Anlage 3 zu dieser Durchführungsbestimmung zu erarbeiten.

(2) Die Bebauungskonzeption ist den gesellschaftlichen Organisationen und den Bürgern des Wohngebietes zu erläutern und mit ihnen zu beraten. Die Bebauungskonzeption ist durch den örtlichen Rat mindestens 14 Tage zur Einsichtnahme durch die Bürger öffentlich auszulegen. Die Ergebnisse der Beratung und der öffentlichen Auslegung sind zur Bestätigung der Aufgabenstellung vorzulegen.

(3) Die Vorgaben für die standortspezifischen Aufwendungen des komplexen Wohnungsbaus sind auf der Grundlage von staatlichen Aufwandsnormativen zu ermitteln und nach Investitionen für Neubauwohnungen, Rekonstruktionswohnungen, Gemeinschaftseinrichtungen, Aufschließungen und sonstige Maßnahmen sowie dem Aufwand für die Modernisierung zu gliedern.

**Zu § 5 der Verordnung:**

## § 6

(1) Vor Bestätigung der Aufgabenstellungen einschließlich Bebauungskonzeptionen für volkswirtschaftlich bedeutende Wohnkomplexe mit mehr als 1 000 Neubauwohnungen sowie für Vorhaben des innerstädtischen Wohnungsbaus mit mehr als 500 neu zu bauenden und zu rekonstruierenden Wohnungen ist die Zustimmung des Ministers für Bauwesen einzuholen.

(2) Die Zustimmung setzt voraus, daß mit den Aufgabenstellungen einschließlich Bebauungskonzeptionen für die Investitionen des komplexen Wohnungsbaus gute sozialpolitische Wirksamkeit, solide städtebaulich-architektonische Qualität und hohe volkswirtschaftliche Effektivität bei Einhaltung der staatlichen Aufwandsnormative nachgewiesen werden.

(3) Die Einbeziehung der staatlichen Gutachterstelle des Ministeriums für Bauwesen und der Bauakademie der DDR in das Zustimmungsverfahren erfolgt entsprechend den Festlegungen des Ministers für Bauwesen.

(4) Die Aufgabenstellungen einschließlich Bebauungskonzeptionen gemäß Abs. 1 sind spätestens 10 Wochen vor ihrer Bestätigung von den Räten der Bezirke dem Minister für Bauwesen einzureichen. Das Zustimmungsverfahren ist innerhalb von 6 Wochen abzuschließen.

## § 7

(1) Die Aufgabenstellungen sind

- a) für Vorhaben des komplexen Wohnungsbaus einschließlich des innerstädtischen Wohnungsbaus mit mehr als 500 Wohnungen (als Summe von Neubau- und Modernisierungswohnungen) durch die Räte der Bezirke,
- b) für Vorhaben des komplexen Wohnungsbaus bis zu 500 Wohnungen (als Summe von Neubau- und Modernisierungswohnungen) durch die Räte der Kreise

zu bestätigen, sofern von den Räten der Bezirke keine anderen Festlegungen getroffen werden.

(2) Die Aufgabenstellungen gemäß Abs. 1 sind spätestens 1 Jahr vor dem Jahr des Baubeginns des Investitionsvorhabens zu bestätigen. Als Baubeginn im Sinne dieser Durchführungsbestimmung gilt der Beginn der Tiefbauarbeiten für die Aufschließungen des komplexen Wohnungsbaus (Sekundärschließung) und, soweit keine Aufschließungen erforderlich sind, der Baugrubenaushub für das erste Gebäude. Bei Rekonstruktions- und Modernisierungsvorhaben gilt als Baubeginn der Beginn der Baumaßnahmen an oder in den Gebäuden.



(3) Auf der Grundlage der bestätigten Aufgabenstellungen ist der Plan der Vorbereitung — Hauptfristenplan — jährlich fortzuschreiben.

**Zu den §§ 6 und 7 der Verordnung:**

§ 8

(1) Für jedes Investitionsvorhaben des komplexen Wohnungsbaus sind zur Grundsatzentscheidung

- der Nachweis der Einhaltung des staatlichen Aufwandsnormativs entsprechend Anlage 4,
- die Bestätigung der Einordnung und materiell-technischen Sicherung der Folgeinvestitionen einschließlich ihrer technisch und terminlich mit der auslösenden Investition abgestimmten Durchführung durch die zuständigen Investitionsauftraggeber,
- der Grob Ablaufplan zur kontinuierlichen Durchführung des Vorhabens in stabiler Takt- und Fließfertigung, untergliedert in Realisierungsabschnitte der Jahresvolkswirtschaftspläne,
- der Nachweis der Gewährleistung der Versorgung und Betreuung der Bau- und Montearbeiter gemäß den Rechtsvorschriften<sup>1</sup>,
- der Nachweis der Finanzierungsquellen entsprechend den Rechtsvorschriften vorzulegen.

(2) Für Investitionsvorhaben des komplexen Wohnungsbaus, ausgenommen die Vorhaben des innerstädtischen Wohnungsbaus, ist keine Reserve für im voraus nicht erkennbare Leistungen entsprechend § 6 Abs. 9 der Verordnung zu bilden.

**Zu § 10 der Verordnung:**

§ 9

(1) Für das Treffen der Grundsatzentscheidung gilt § 7 Abs. 1 entsprechend.

(2) Die Grundsatzentscheidungen sind 6 Monate vor dem Jahr des Baubeginns des Vorhabens, spätestens jedoch bis zum 30. September des Jahres vor Baubeginn, zu bestätigen.

(3) Die mit der Grundsatzentscheidung getroffenen Festlegungen sind in das Bezirksharmonogramm einzuarbeiten.

**Zu § 13 der Verordnung:**

§ 10

(1) Als nutzungsfähige Teilvorhaben des komplexen Wohnungsbaus gelten städtebaulich zusammenhängende Wohnbereiche, in denen mit den Wohnungen die dazugehörigen Gemeinschafts- und Versorgungseinrichtungen sowie Wege, Straßen und gartenbauliche Anlagen zur Verfügung stehen. Im innerstädtischen Wohnungsbau sind die nutzungsfähigen Teilvorhaben in Abhängigkeit von der einsetzbaren Baukapazität so zu bemessen, daß sie innerhalb von 1 bis 2 Jahren realisiert werden.

(2) Für Investitionsvorhaben des komplexen Wohnungsbaus kann die Bestellung von Ausrüstungen und Materialien sowie die Erarbeitung von Ausführungsprojekten entsprechend § 13 Abs. 4 der Verordnung mit vorheriger Zustimmung und auf Risiko des Hauptauftraggebers komplexer Wohnungsbau erfolgen.

**Zu § 15 der Verordnung:**

§ 11

(1) Die Räte der Bezirke und Kreise sind für die Leitung und Planung der Investitionen des komplexen Wohnungsbaus verantwortlich.

(2) Investitionsauftraggeber für die Investitionen des komplexen Wohnungsbaus sind die künftigen Rechtsträger bzw. Eigentümer.

(3) Der Hauptauftraggeber komplexer Wohnungsbau hat mit den Investitionsauftraggebern des komplexen Wohnungsbaus Wirtschaftsverträge über die Wahrnehmung ihrer Aufgaben bei der Vorbereitung und Durchführung des Vorhabens abzuschließen.

<sup>1</sup> Z. Z. gilt die Verordnung vom 8. August 1974 über die Betreuung der Werkstätten auf Baustellen (GBl. I Nr. 44 S. 405).

(4) Für Vorhaben gemäß § 6 Abs. 1 sowie für weitere von den Räten der Bezirke ausgewählte städtebaulich-architektonisch bedeutende Vorhaben sind durch die Direktoren der Kombinate und Betriebe des Bauwesens, die als Generalauftragnehmer bzw. Hauptauftragnehmer Leistungen der Vorbereitung und der Durchführung übernehmen, in Abstimmung mit dem Bezirksbaudirektor und dem Vorsitzenden der Bezirksgruppe des Bundes der Architekten der DDR vorhabenbezogen Komplexarchitekten einzusetzen.

§ 12

**Schlußbestimmungen**

(1) Diese Durchführungsbestimmung tritt am 15. Januar 1986 in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die Durchführungsbestimmung vom 13. Juli 1978 zur Verordnung über die Vorbereitung von Investitionen — Vorbereitung der Investitionen des komplexen Wohnungsbaus — (GBl. I Nr. 23 S. 260) außer Kraft.

(3) Der § 2 Abs. 4 der Zweiten Durchführungsbestimmung vom 23. Mai 1985 zur Verordnung über die Vorbereitung von Investitionen — Staatliche Begutachtung von Investitionen — (GBl. I Nr. 17 S. 205) erhält folgende neue Fassung:

„(4) Die staatlichen Gutachterstellen der Räte der Bezirke begutachten die Vorbereitungsunterlagen zu Investitionsvorhaben des komplexen Wohnungsbaus, für die die jeweiligen Investitionsentscheidungen im Verantwortungsbereich der Räte der Bezirke und Kreise getroffen werden. In die Begutachtung sind die Bezirksarchitekten einzubeziehen.“

(4) Vor dem Inkrafttreten dieser Durchführungsbestimmung bereits bestätigte Aufgabenstellungen sind gemäß § 5 Abs. 1 um eine Bebauungskonzeption bis zur Grundsatzentscheidung für das erste nutzungsfähige Teilvorhaben zu ergänzen.

Berlin, den 10. Dezember 1985

**Der Vorsitzende  
der Staatlichen  
Plankommission**  
Schürer

**Der Minister  
für Bauwesen**  
Junker

**Anlage 1**

zu vorstehender Durchführungsbestimmung

**Der Plan der Vorbereitung — Hauptfristenplan — für die Vorbereitung und das Bezirksharmonogramm für die Durchführung des komplexen Wohnungsbaus**

1. In den Plan der Vorbereitung — Hauptfristenplan — des komplexen Wohnungsbaus des Bezirkes sind alle Vorhaben des Neubaus, der Rekonstruktion und der Modernisierung mit mehr als 100 Neubauwohnungen oder 300 Modernisierungswohnungen einzuordnen. In den Plan der Vorbereitung — Hauptfristenplan — des komplexen Wohnungsbaus des Kreises sind alle Vorhaben des Neubaus, der Rekonstruktion und der Modernisierung bis zu 100 Neubauwohnungen oder 300 Modernisierungswohnungen sowie der Eigenheimbau einzuordnen.

Aus dem Plan der Vorbereitung — Hauptfristenplan — des Bezirkes sind von den Räten der Kreise die jeweiligen Vorhaben ihres Territoriums in den Plan der Vorbereitung — Hauptfristenplan — des Kreises zur Information zu übernehmen. Mit diesen aufeinander abgestimmten Führungsdokumenten ist eine einheitliche Leitung und Kontrolle der Vorbereitungsprozesse durchzusetzen.

2. Der Plan der Vorbereitung — Hauptfristenplan — des Bezirkes hat für jedes Vorhaben folgende Angaben zu enthalten:

**Teil A**

**Vorhaben des komplexen Wohnungsbaus nach Kreisen**

- die Bezeichnung des Vorhabens,
- die Anzahl der fertigzustellenden Wohnungen und

- Gemeinschaftseinrichtungen insgesamt sowie für das Planjahr und die folgenden 5 Jahre,
- die Investitionen, darunter Bauanteil, des komplexen Wohnungsbaus und die Bauproduktion für Modernisierung insgesamt sowie für das Planjahr und die folgenden 5 Jahre, der standortspezifische Aufwand je Wohnung für den komplexen Wohnungsbau, die Rekonstruktion und die Modernisierung,
- die Termine der Bestätigung der städtebaulichen Leitplanung, der Einreichung der Aufgabenstellung einschließlich Bebauungskonzeption zur Zustimmung durch den Minister für Bauwesen, der Bestätigung der Aufgabenstellung, der Grundsatzentscheidung, des Baubeginns der Aufschließungen des komplexen Wohnungsbaus, des Beginns der Hochbaumaßnahmen, des Abschlusses des Vorhabens,
- das Büro für Städtebau, der Hauptauftraggeber komplexer Wohnungsbau, der Generalauftragnehmer, der Hauptauftragnehmer.

#### Teil B

##### Vorhaben der Primäerschließung, die für die volle Funktionsfähigkeit der Vorhaben des komplexen Wohnungsbaus gemäß Teil A erforderlich sind

- die Bezeichnung des Vorhabens des komplexen Wohnungsbaus,
- die Versorgung mit Wärmeenergie, Warmwasser, Elektroenergie, Gas und Wasser sowie zur Abwasserableitung, Abwasserbehandlung, postalischen und fernmeldetechnischen Versorgung und zur verkehrsmäßigen Erschließung,
- die Bezeichnung des Vorhabens der Primäerschließung,
- der Investitionsauftraggeber,
- der Hauptauftragnehmer,
- die Termine der Bestätigung der Aufgabenstellung, der Grundsatzentscheidung, des Baubeginns und der Fertigstellung,
- die Investitionen und der Bauanteil insgesamt sowie für das Planjahr und die folgenden 5 Jahre.

Der Plan der Vorbereitung — Hauptfristenplan — des Kreises ist entsprechend auszuarbeiten.

3. Das **Bezirksharmonogramm** ist auf der Grundlage des Planes der Vorbereitung — Hauptfristenplan — der präzisierter Plan der Durchführung und Fertigstellung der einzelnen Vorhaben und Objekte. Die einzelnen Objekte sind mit Angabe der jeweiligen Kapazität aufzuführen. Die Taktstraßen- und Fließstreckenabläufe sind festzulegen.

#### Anlage 2

zu vorstehender Durchführungsbestimmung

#### Die städtebauliche Leitplanung

Die städtebauliche Leitplanung ist für ein Planungsgebiet<sup>1</sup> auszuarbeiten. Für Städte bis zu 10 000 Einwohnern kann durch den Rat der Stadt festgelegt werden, daß eine städtebauliche Leitplanung für die Stadt insgesamt erarbeitet wird.

Mit der städtebaulichen Leitplanung sind für das Planungsgebiet die grundlegenden Angaben bzw. Entscheidungsvorschläge zu erarbeiten

- zur Erreichung hoher volkswirtschaftlicher Effektivität und sozialpolitischer Wirksamkeit,
- zum günstigsten Verhältnis von Instandsetzung, Modernisierung, Rekonstruktion und Neubau für Ersatz und Erweiterung,
- zur städtebaulich-räumlichen und funktionellen Gestaltung,

- zur Entwicklung und Profilierung der Baukapazitäten sowie zur erforderlichen Erzeugnisentwicklung,
- zur Abgrenzung der Verantwortung für die Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen.

Grundlagen der städtebaulichen Leitplanung sind:

- der Generalbebauungsplan der Stadt bzw. die Ortsgestaltungskonzeption der Gemeinde oder der kleineren Stadt mit den Aussagen zur Lage, Abgrenzung und Untergliederung des Planungsgebietes,
- die langfristige Konzeption für den Wohnungsbau des Kreises oder der Stadt,
- die Einwohner- und die Haushaltsentwicklung sowie der daraus abgeleitete Wohnungsbedarf,
- die Ergebnisse der Wohnungsbestandsfortschreibung sowie der Ermittlung des Bauzustandes,
- die Erfassung der Betriebe der örtlichen und zentral geleiteten Industrie sowie des Gewerberaumes im Planungsgebiet mit Vorschlägen zum Verbleib am Standort oder für die Verlagerung sowie für die Bereitstellung der erforderlichen Fonds,
- die Bestandsunterlagen der stadt- und verkehrstechnischen Versorgungsnetze und -anlagen, einschließlich des ruhenden Verkehrs, Außenanlagen im Planungsgebiet, einschließlich der vorgesehenen Erhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen,
- die Bestandsunterlagen der gesellschaftlichen Einrichtungen im Planungsgebiet, einschließlich der vorgesehenen Erhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen.

Die städtebaulichen Leitplanungen haben zu enthalten:

1. die Übersichtskarte im Maßstab 1 : 10 000 oder 1 : 5 000 mit Darstellung der Lage des Planungsgebietes in der Stadt und den Beziehungen zu den gesellschaftlichen Zentren sowie wichtigen Einzelobjekten, Arbeitsstätten, Erholungsgebieten, Anlagen und Netzen der stadttechnischen Versorgung und des Verkehrswesens;
2. das städtebauliche Rahmenprogramm mit den Festlegungen für Erhaltung, Modernisierung, Rekonstruktion und Neubau für Ersatz und Erweiterung der Wohnbausubstanz, gesellschaftlichen Einrichtungen, stadt- und verkehrstechnischen Anlagen und Versorgungsnetze, für Gebäude und Anlagen für Industrie und Gewerbe, für Grün- und Außenanlagen sowie zur denkmalpflegerischen Zielstellung und bildkünstlerischen Gestaltung;
3. die städtebaulich-räumliche und funktionelle Gestaltung des Planungsgebietes im Maßstab 1 : 1 000 oder 1 : 2 000 als Ergebnis von Variantenuntersuchungen mit den effektivsten Formen der Reproduktion der Bausubstanz einschließlich Ersatz und Verlagerung sowie der denkmalpflegerischen Maßnahmen und der bildkünstlerischen Gestaltung in Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Rahmenprogramm;
4. den Plan der Erschließung des Planungsgebietes im Maßstab 1 : 1 000 oder 1 : 2 000 mit der Festlegung aller Anlagen und Netze der Energieversorgung, der Wasserwirtschaft, des Verkehrswesens, des Post- und Fernmeldewesens, der örtlichen Versorgungswirtschaft und der VEB KWV/Gebäudewirtschaft sowie dem Ausweis der erforderlichen Erhaltungs-, Rekonstruktions- und Erweiterungsmaßnahmen; Abgrenzung der Primär- und Sekundärmaßnahmen, Festlegungen der Anschluß- und Übergabepunkte; Sicherung der Versorgung während der Bauzeit;
5. die Abgrenzung und die Festlegung der Vorhaben, für die gesonderte Aufgabenstellungen einschließlich Bebauungskonzeptionen zu erarbeiten sind. Festlegung der effektivsten Rang- und Reihenfolge der Vorbereitungs- und Baumaßnahmen in Übereinstimmung mit der Erzeugnisentwicklung, den einsetzbaren Baukapazitäten, den Taktstraßen und technologischen Linien;
6. den Plan der bauvorbereitenden Maßnahmen für das Planungsgebiet mit den Konzeptionen für Geländeberäumung, Abriß, Ersatz, Verlagerung und der Baustellen-einrichtung im Maßstab 1 : 1 000 oder 1 : 2 000;

<sup>1</sup> Z. Z. gilt die Anordnung vom 7. Dezember 1985 über die Komplexrichtlinie für die städtebauliche Planung und Gestaltung von Wohngebieten im Zeitraum 1986 bis 1990 (GBl. I Nr. 35 S. 397).



7. die Festlegungen zur Koordinierung der Maßnahmen zur Information, Versorgung und Betreuung der Bevölkerung sowie der Industrie- und Gewerbebetriebe im Planungsgebiet mit den Baumaßnahmen;
8. die Aufwandseinschätzung für das gesamte Planungsgebiet; die Festlegung der standortkonkreten Aufwandshinweise für das Planungsgebiet und der Normativvorgabe für jedes Vorhaben, für das eine Aufgabenstellung einschließlich Bebauungskonzeption erarbeitet wird; die Ermittlung des zu erwartenden laufenden Aufwandes;
9. die Festlegung zur Aufnahme des Planungsgebietes als Baugebiet in den Plan der Vorbereitung — Hauptfristenplan — des Bezirkes oder Kreises mit Vorschlägen zum Einsatz des Büros für Städtebau, des Hauptauftraggebers komplexer Wohnungsbau, des Generalauftragnehmers, der Hauptauftragnehmer;
10. sofern erforderlich, den Antrag auf Genehmigung des Abrisses von Wohngebäuden an den Minister für Bauwesen.

### Anlage 3

zu vorstehender Durchführungsbestimmung

#### Die Bebauungskonzeption für Vorhaben des komplexen Wohnungsbaus

Grundlagen für die Ausarbeitung der Bebauungskonzeption für Vorhaben des komplexen Wohnungsbaus sind die Erfordernisse aus der langfristigen Konzeption für den Wohnungsbau des Kreises oder der Stadt, der Generalbebauungsplan der Stadt einschließlich des Planes der stadtechnischen Erschließung, der Generalverkehrsplan der Stadt, die Ortsgestaltungskonzeption der Gemeinde oder der kleinen Stadt sowie die städtebauliche Leitplanung für das Planungsgebiet.

Die Bebauungskonzeption für Investitionsvorhaben des komplexen Wohnungsbaus hat zu enthalten:

1. die Karten des Bebauungsgebietes, vorzugsweise im Maßstab 1 : 1 000, mit Darstellung der Begrenzung des Bebauungsgebietes, des Zustandes und Baualters der vorhandenen Bausubstanz, der Nutzung der Flächen und des Baubestandes, der Eigentumsverhältnisse und des Großgrüns. Grundlage für die Ausarbeitung dieser Karten sind die Vermessungsunterlagen;
2. die Bebauungslösung, vorzugsweise im Maßstab 1 : 1 000, mit der städtebaulichen Einordnung aller geplanten Baumaßnahmen einschließlich Rekonstruktion, Modernisierung und Erhaltung, Nutzungsänderung und des volkswirtschaftlich begründeten Abgangs von Bausubstanz. Darzustellen sind Funktion und Komposition der Bebauung und Freiflächen sowie die Verkehrslösung;
3. weitere Pläne, vorzugsweise im Maßstab 1 : 1 000, für die Lösung der stadtechnischen Versorgung und Entsorgung, die Gliederung in Teilvorhaben, die Flächennutzung und Flächenbilanz, die vermaßten städtebaulichen Festpunkte für Straßenachsen, Baufluchten, Höhenangaben und wichtige städtebauliche Akzente, die Konzeption der bildkünstlerischen Gestaltung und die Konzeption für Maßnahmen des Umweltschutzes;
4. die Gutachten und Stellungnahmen;
5. das Ergebnis der Abstimmung der Bebauungskonzeption mit der zuständigen Bezirksbehörde der Deutschen Volkspolizei;
6. die Ergebnisse der Beratung der Bebauungskonzeption mit den gesellschaftlichen Organisationen und den Bürgern des Wohngebietes sowie der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes;
7. den Nachweis des Aufwandes auf der Grundlage von Kennzahlen im Vergleich zu den Normativen sowie zu den Vorgaben;
8. sofern erforderlich, die Zustimmungen zum Abriß von Wohngebäuden.

### Anlage 4

zu vorstehender Durchführungsbestimmung

#### Nachweis der Einhaltung des staatlichen Aufwandsnormativs für den komplexen Wohnungsbau

1. Bezeichnung des Vorhabens
2. Anzahl der Neubauwohnungen (ohne Rekonstruktionswohnungen, Feierabendheimplätze und Eigenheime), die der Aufwandsrechnung zugrunde zu legen sind
3. Auf der Grundlage der verbindlichen Angebote ermittelter Aufwand für das Vorhaben im Vergleich zu den Vorgaben der Aufgabenstellung
 

gemäß Aufgabenstellung	gemäß Grundsatzentscheidung
Gesamt 1 000 M/WE	Gesamt 1 000 M/WE

#### 3.1. Investitionen für den komplexen Wohnungsbau

##### davon für

- Neubauwohnungen (ohne Rekonstruktionswohnungen, Plätze in Feierabendheimen, Eigenheime)
- Gemeinschaftseinrichtungen
- Aufschließungen (Sekundärschließung)
- sonstige Maßnahmen (Gebühren, Abrisse, Entschädigungen, Verlagerung u. a.)

#### 3.2. Investitionen aus Fonds des komplexen Wohnungsbaus, die aufgrund von Entscheidungen der Staatlichen Plankommission nicht in den Nachweis der Einhaltung der staatlichen Aufwandsnormative einzubeziehen sind

##### davon für

- Aufwendungen für Erschwernisse durch paralleles Bauen und Wohnen
- Aufwendungen für zusätzliche energieökonomische Maßnahmen, die über die Anforderungen der gültigen TGL hinaus zusätzliche Energieeinsparungen bewirken und für die ein gesondertes Preiskarteiblatt ausgestellt wurde
- Aufwendungen durch Elementetransport für mehr- und vielgeschossigen Wohnungsbau über 20 km

### Anordnung

#### über die Komplexrichtlinie für die städtebauliche Planung und Gestaltung von Wohngebieten im Zeitraum 1986 bis 1990 vom 7. Dezember 1985

Im Einvernehmen mit dem Vorsitzenden der Staatlichen Plankommission und den Leitern der anderen zuständigen zentralen Staatsorgane sowie in Übereinstimmung mit dem Bundesvorstand des Freien Deutschen Gewerkschaftsbundes wird folgendes angeordnet:

#### § 1

(1) Diese Anordnung gilt für Staatsorgane, volkseigene Kombinate, volkseigene Betriebe und Einrichtungen.

(2) Diese Anordnung gilt für die Vorbereitung, Ausarbeitung, Begutachtung und Bestätigung von sowie die Zustimmung zu städtebaulichen Leitplanungen und Bebauungskonzeptionen für Wohngebiete<sup>1</sup>, die im Zeitraum 1986 bis 1990 gemäß den Rechtsvorschriften<sup>2</sup> erarbeitet werden.

<sup>1</sup> Wohngebiete im Sinne dieser Anordnung sind Teilgebiete in Städten und Gemeinden, die durch eine überwiegende Wohnfunktion einschließlich erforderlicher gesellschaftlicher Einrichtungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen gekennzeichnet sind und in denen Baumaßnahmen in Verwirklichung des Wohnungsbauprogramms geplant, vorbereitet und durchgeführt werden. Dies betrifft sowohl innerstädtische als auch nichtinnerstädtische Wohngebiete sowie Stadtzentren oder Teile davon und Mischgebiete.

<sup>2</sup> Gegenwärtig gilt die Erste Durchführungsbestimmung vom 10. Dezember 1985 zur Verordnung über die Vorbereitung von Investitionen — Vorbereitung der Investitionen des komplexen Wohnungsbaus — (GBl. I Nr. 35 S. 393).

## § 2

(1) Die Komplexrichtlinie für die städtebauliche Planung und Gestaltung von Wohngebieten (nachfolgend Komplexrichtlinie genannt) wird für verbindlich erklärt.<sup>3</sup>

(2) Entscheidungen der zuständigen Staatsorgane über den Zeitraum und den zeitlichen Ablauf der Baumaßnahmen sowie über den entsprechenden Einsatz von Investitionen und Kapazitäten werden durch die Komplexrichtlinie nicht berührt. Diese Entscheidungen sind von den zuständigen Staatsorganen im Rahmen der staatlichen Plankennziffern für die Fünfjahr- und Jahresvolkswirtschaftspläne sowie auf der Grundlage der für die Leitung, Planung, Vorbereitung und Durchführung von Investitionen und Baureparaturen geltenden Rechtsvorschriften und Aufwandsnormative zu treffen.

## § 3

(1) Mit der Ausarbeitung von städtebaulichen Leitplanungen und Bebauungskonzeptionen auf der Grundlage der Komplexrichtlinie für die städtebauliche Planung und Gestaltung von Wohngebieten im Zeitraum 1986 bis 1990 ist entscheidend dazu beizutragen, das Wohnungsbauprogramm in seiner Einheit von Neubau, Rekonstruktion, Modernisierung und Erhaltung mit dem günstigsten Verhältnis von Aufwand und Ergebnis zu realisieren. Auf diesem Wege sind, ausgehend von den Grundsätzen für die sozialistische Entwicklung von Städtebau und Architektur in der DDR, die intensive Stadtentwicklung zu fördern, die Funktionsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit der Städte und Gemeinden zu verbessern und ihr städtebaulich-architektonisches Antlitz zu verschönern.

(2) Die Planungsgrundsätze und Kennziffern der Komplexrichtlinie sind im Rahmen der festgelegten Grenzwerte standortdifferenziert anzuwenden. Auftretende Abweichungen bedürfen des Nachweises und der Bestätigung im Prozeß der Begutachtung städtebaulicher Leitplanungen und Bebauungskonzeptionen.

## § 4

(1) Diese Anordnung tritt am 1. Januar 1986 in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die Anordnung vom 28. Januar 1982 über die Komplexrichtlinie für die städtebauliche Planung und Gestaltung von Neubauwohngebieten im Fünfjahrplanzeitraum 1981-1985 (GBl. I Nr. 7 S. 162) außer Kraft.

Berlin, den 7. Dezember 1985

**Der Minister für Bauwesen**

J u n k e r

<sup>3</sup> Die Komplexrichtlinie wird den Beteiligten direkt zugestellt.

MINISTERRAT DER DEUTSCHEN DEMOKRATISCHEN REPUBLIK  
MINISTERIUM FÜR BAUWESEN

Nur für den Dienstgebrauch

**Komplexrichtlinie  
für die städtebauliche Planung  
und Gestaltung  
von Wohngebieten  
im Zeitraum 1986 - 1990**

## 1. Grundlegende gesellschaftliche Anforderungen

### 1.1. Gesellschaftspolitische Zielstellungen

(1) Das Wohnungsbauprogramm der DDR wird als Kernstück der Sozialpolitik der Sozialistischen Einheitspartei Deutschlands im Zeitraum 1986 bis 1990 konsequent und in hoher Kontinuität weitergeführt mit dem Ziel, die Wohnungsfrage in der DDR als soziales Problem bis 1990 zu lösen.

Die Realisierung des Wohnungsbauprogramms und die beschleunigte Ausgestaltung der Hauptstadt der DDR, Berlin, erfolgen getreu dem Kurs der Hauptaufgabe in der bewährten Einheit von Wirtschafts- und Sozialpolitik auf der festen Grundlage der vom X. Parteitag der SED beschlossenen ökonomischen Strategie.

Mit den Materialien und Beschlüssen der 8. Baukonferenz des ZK der SED und des Ministerrates der DDR wurde für die Verwirklichung der neuen Etappe der ökonomischen Strategie der SED in der Bau- und Investitionstätigkeit eine umfassende Orientierung gegeben.

(2) Das Wohnungsbauprogramm der DDR hat einen tiefen sozialen Inhalt. Es richtet sich darauf, die grundlegenden Lebensbedürfnisse der Menschen gut zu befriedigen. Dafür heißt es, weiter zügig, effektiv und mit hoher Qualität zu bauen und zugleich das Vorhandene umfassend zu nutzen.

Vor allem geht es darum, die Wirtschaftlichkeit des Bauens entschieden zu erhöhen. Durch ein höheres technologisches Niveau und die Anwendung der automatengestützten Projektierung und Bauvorbereitung sind die besten Lösungen zu ermitteln und anzuwenden, die Bauzeiten zu verkürzen, der Bauaufwand zu senken und eine bessere Bauqualität zu erreichen.

(3) Bei der Erhöhung der Effektivität, Qualität und sozialpolitischen Wirksamkeit des Gebauten kommt der städtebaulichen Planung und Gestaltung der Wohngebiete eine große Bedeutung zu.

Mit der städtebaulichen Planung und Gestaltung der Wohngebiete ist entscheidend dazu beizutragen, daß die erfolgreiche Realisierung der anspruchsvollen Aufgaben des Wohnungsbauprogramms stets mit dem Blick auf die planmäßige kulturvolle und ökonomische Gestaltung der Stadt als Ganzes erfolgt, alle wichtigen Funktionen der Stadt vorausschauend harmonisch entwickelt und verflochten werden und die Stadtentwicklung immer wirksamer den Gesetzmäßigkeiten der intensiv erweiterten Reproduktion folgt.

Die "Grundsätze für die sozialistische Entwicklung von Städtebau und Architektur in der Deutschen Demokratischen Republik" (Beschluß des Politbüros des ZK der SED und des Ministerrates der DDR vom Mai 1982) und die Materialien der 8. Baukonferenz sind dafür als generelle und weitreichende Orientierungen zugrunde zu legen.

Mit der Realisierung des Wohnungsbauprogramms der DDR ist das städtebaulich-architektonische Antlitz unserer Städte und Gemeinden weiter zu verschönern. Die Funktionsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit der Stadt und ihrer Teilgebiete sind zielstrebig zu erhöhen und das Wohnumfeld, die städtische Wohnumwelt, komplex zu gestalten und schrittweise zu vervollkommen.

(4) Das Verhältnis von Aufwand und Ergebnis ist bei Gewährleistung einer hohen Qualität und sozialen Wirksamkeit der Wohngebiete weiter zu verbessern. Dazu sind die in den Städten und Gemeinden vorhandenen materiellen Ressourcen der territorialen Infrastruktur, insbesondere die Bauten und baulichen Anlagen, Netze und Flächen, voll zu nutzen.

Eine besonders wichtige Aufgabe ist in diesem Zusammenhang das innerstädtische Bauen, bei dem es darum geht, durch verstärkte Instandsetzung und Modernisierung, Lückenschließung, Rekonstruktion und Ersatzneubau sowie eine ansprechende Gestaltung der unmittelbaren Wohnumwelt die Wohnbedingungen der Bürger in den innerstädtischen Bereichen zu verbessern.

Die für den Wohnungsbau bereitgestellten beträchtlichen materiellen und finanziellen Fonds sind mit höchster Effektivität einzusetzen, die Einhaltung und Unterbietung der vorgegebenen staatlichen Normative und Richtwerte ist zu gewährleisten.

(5) Die historisch gewachsenen städtebaulichen Strukturen mit ihren charakteristischen architektonischen Zügen sind mit den neu zu schaffenden bzw. umzugestaltenden Wohngebieten so zu ergänzen und weiterzuentwickeln, daß sie als wesentlicher Bestandteil der sozialistischen Nationalkultur zur weiteren Ausprägung des patriotischen Stolzes auf unser sozialistisches Vaterland, zur Sichtbarmachung politisch-ideologischer Grundhaltungen und zur anschaulichen Darstellung der sozialen Errungenschaften der DDR beitragen können.

(6) Die Realisierung des Wohnungsbauprogramms trägt wesentlich zur weiteren Ausprägung der sozialistischen Lebensweise und zur Überwindung wesentlicher Unterschiede zwischen Stadt und Land bei. Mit der Gewährleistung guter Wohnbedingungen für alle Bürger und der Ausstattung der Wohngebiete mit den erforderlichen gesellschaftlichen Einrichtungen sind wichtige Voraussetzungen für ein glückliches Familienleben, für die gleichberechtigte Teilnahme der Frauen am gesellschaftlichen Leben, für die Betreuung, Erziehung und Bildung der Kinder in Krippe, Kindergarten und Schule, für die materielle Versorgung sowie für die medizinische und soziale Betreuung aller Bürger zu schaffen.

(7) Die Planung der Wohngebiete hat auf den langfristigen Wohnungsbaukonzeptionen der Bezirke, Kreise und Städte, den Ergebnissen der Generalbebauungsplanung der Städte, den Ortsgestaltungskonzeptionen, den Netzkonzeptionen der sozialen und technischen Infrastruktur, den Leitplänen sowie den standortbezogenen Nutzungskonzeptionen der Räte der Städte aufzubauen. Die Ergebnisse der Volks-, Berufs-, Wohnraum- und Gebäudezählung, deren Fortschreibung sowie die Daten der örtlichen Datenbanken sind auszuwerten und zu berücksichtigen.

#### 1.2. Zielstellungen zur Erhöhung der volkswirtschaftlichen Effektivität

(8) Für den Wohnungsbau ist alles zu nutzen, was wert ist, erhalten zu werden.

Vor der Errichtung neuer Wohngebäude oder gesellschaftlicher Einrichtungen ist grundsätzlich die Möglichkeit der weiteren Verwendung bestehender Bausubstanz unter wirtschaftlichem und sozial-kulturellem Aspekt zu prüfen. Dabei sind Möglichkeiten der Erweiterung und des Ausbaus vorhandener Einrichtungen, der Funktionsänderung und des Funktionsaustausches zu nutzen, wenn sie wirtschaftlich günstig sind.

Die Notwendigkeit zur effektivsten Nutzung und Erhaltung vorhandener Bausubstanz gilt uneingeschränkt auch für alle Netze und Anlagen, Bauten und Einrichtungen der technischen Infrastruktur, insbesondere der stadttechnischen Versorgung und des Verkehrs. Was noch auf längere Zeit erhalten und genutzt werden kann, erspart den Einsatz von Arbeitszeit, Baumaterial und Energie.

(9) Im Rahmen der Wohnungsbaumaßnahmen ist bestehende Bausubstanz nur dann abzulösen, wenn sie bereits einen so hohen physischen Verschleiß aufweist, daß eine Erhaltung oder Modernisierung mit wirtschaftlichem Einsatz der Mittel nicht mehr möglich ist, und wenn bei Ablösung und anschließendem Neubau ein beträchtlicher Zuwachs an hochwertigen neu gebauten Wohnungen, eine günstigere Flächennutzung und eine höhere städtebauliche Qualität erreicht werden können.

Ruinen sind grundsätzlich zu beseitigen. Behelfsbauten sollten insbesondere im Zusammenhang mit dem Wohnungsbau auf innerstädtischen Standorten unter Berücksichtigung der volkswirtschaftlichen Möglichkeiten schrittweise abgelöst werden.

(10) Für die Realisierung des Wohnungsbauprogramms ist so wenig wie möglich Bauland in Anspruch zu nehmen. Bei der städtebaulichen Planung und Gestaltung der Wohngebiete ist entsprechend dem Baulandgesetz<sup>1</sup> prinzipiell davon auszugehen, daß erschlossenes Bauland einen großen Wert darstellt und seine intensive Nutzung deshalb bedeutenden Einfluß auf die Wirtschaftlichkeit der Stadt als Ganzes ausübt. Dementsprechend sind durch rationale Bebauungsformen, bei Einsatz geeigneter Erzeugnisse des Wohnungs- und Gesellschaftsbaus, die Voraussetzungen für eine hohe Intensität der Nutzung der in Anspruch genommenen Flächen sowie für eine Senkung des Investitionsaufwandes, insbesondere für die stadttechnische und verkehrstechnische Erschließung, zu schaffen.

<sup>1</sup> Gesetz vom 15. Juni 1984 über die Bereitstellung von Grundstücken für Baumaßnahmen - Baulandgesetz (GBl. I Nr. 17 S. 201)



(11) Bei der Planung der Wohngebiete sind alle Möglichkeiten einer rationellen Nutzung volkswirtschaftlicher Ressourcen zu erschließen und bei der funktionellen, räumlichen und baulichen Gestaltung der Bebauung zur Geltung zu bringen. Das betrifft vor allem die Energie- und Materialökonomie.

Bei der Planung von Wohngebieten ist von komplexen Wärmeversorgungskonzeptionen für die Stadt auszugehen. Der Wärmebedarf für die Gebäudeheizung und der Energiebedarf für den Stadtverkehr und die Kommunalwirtschaft sind spezifisch zu reduzieren und durch eine höhere Intensität der Flächennutzung so gering wie möglich zu halten.

(12) Zur Erfüllung der von der 6. Baukonferenz herausgearbeiteten grundlegenden Zielstellungen für die weitere effektive Entwicklung des Bauwesens im Zeitraum bis 1990 ist mit der städtebaulichen Planung und Gestaltung der Wohngebiete dazu beizutragen, daß bei Einhaltung der sozialpolitischen Zielstellungen sowie bei hoher Qualität und Dauerbeständigkeit der Bauwerke bei neu zu beginnenden Vorhaben der Bauaufwand um 10 % gesenkt und die Bauzeiten um 15 % verkürzt werden. Die Bauzeiten für Bauaufgaben der Instandsetzung und Modernisierung sollen dabei um 20 % und bei Vorhaben des kommunalen Tief- und Verkehrsbaus um 25 % verkürzt werden.

(13) Die städtebauliche Planung und Gestaltung der Wohngebiete hat stets in engem Zusammenhang mit der effektiven Weiterentwicklung der materiell-technischen Basis des Bauwesens, der Beschleunigung des wissenschaftlich-technischen Fortschritts und der Anwendung moderner Technologien im Wohnungsneubau sowie insbesondere auch bei der Erhaltung, Modernisierung und Rekonstruktion zu erfolgen.

Es ist von einer weiteren Erhöhung des Niveaus des industriellen Bauens auszugehen. Orientiert wird dabei auch künftig auf die Vervollkommnung der Plattenbauweise als Hauptrichtung der Gebäudeentwicklung, in wachsendem Maße auch für den Bau gesellschaftlicher Einrichtungen in den Wohngebieten. Die Plattenbauweise ist in funktioneller, gestalterischer und technologischer Hinsicht noch konsequenter auf die Belange des innerstädtischen Bauens auszurichten. Darüber hinaus sind zugleich auch die rationelle Weiterentwicklung der Blockbauweise, der monolithische Betonbau und die Anwendung von Mauerwerksbau und Mischbauweisen für die Lösung der mit dem Wohnungstauprogramm gestellten Bauaufgaben zu nutzen, soweit dafür eine entsprechende materiell-technische Basis vorhanden ist.

(14) Durch Variantenvergleiche, insbesondere auf der Basis rechnergestützter Untersuchungen, sind in der Projektierung und Bauvorbereitung die effektivsten Lösungen zu ermitteln und zur Erfüllung der gestellten ökonomischen und sozialpolitischen Zielstellungen klug zu nutzen.

### 1.3. Anforderungen an eine hohe Komplexität der Planung und Gestaltung der Wohngebiete

(15) Die städtebauliche Planung und Gestaltung der Wohngebiete ist grundsätzlich komplex durchzuführen. Diese Komplexität beinhaltet:

- die Gewährleistung harmonischer Beziehungen zwischen den städtischen Grundfunktionen Arbeiten, Wohnen, Versorgen, Betreuen, Bilden und Erholen in Übereinstimmung mit der Entwicklung der Stadt als Ganzes
- die Gewährleistung der sozialpolitischen Wirksamkeit unter Berücksichtigung der ökonomischen und technologischen Bedingungen beim Bau und der Nutzung der Wohngebiete
- die Sicherung der Einheit der Reproduktionsformen Erhaltung, Modernisierung und Rekonstruktion sowie gegebenenfalls Aussonderung und Ersatzneubau
- die Integration von städtebaulich-funktioneller Planung, Planung der sozialen und technischen Infrastruktur, räumlich-architektonischer Gestaltung, Freiraum- und Umweltgestaltung und architekturbezogener bildender Kunst.



(16) Die notwendige Komplexität der Planung und Gestaltung der Wohngebiete ist von Anfang an und über den gesamten Zeitraum der Vorbereitung, Realisierung und beginnenden Nutzung zu gewährleisten. Das verlangt, beginnend bei der gesamtstädtischen Planung, daß alle verantwortlichen staatlichen Organe und gesellschaftlichen Kräfte in schöpferischer Gemeinschaftsarbeit zusammenwirken und ihre Tätigkeit auf das Erreichen einer hohen Qualität, sozialen Wirksamkeit und ökonomischen Effektivität ausrichten. Eine besondere Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang den standortbezogenen Nutzungskonzeptionen der Räte der Städte zu.

(17) Die städtebauliche Planung und Gestaltung der Wohngebiete erfordert das schöpferische Zusammenwirken der Stadtplaner und Architekten, Landschaftsarchitekten, Ingenieure und Ökonomen sowie der bildenden Künstler. Die Zusammenarbeit mit den Bauausführenden und den Bewohnern der Wohngebiete erhält dabei ein wachsendes Gewicht.

## 2. Intensive Nutzung der Fonds und Flächen

### 2.1. Allgemeine Grundsätze

(18) Entsprechend den von der 8. Baukonferenz gegebenen umfassenden Orientierungen für die Verwirklichung der neuen Etappe der ökonomischen Strategie der SED in der Bau- und Investitionstätigkeit ist die intensiv erweiterte Reproduktion in der Einheit von Erhaltung, Modernisierung, Rekonstruktion und Neubau als entscheidende Grundlage für eine höhere Wirtschaftlichkeit und Qualität bei der weiteren Realisierung der Hauptaufgabe auszubauen und durchzusetzen. Insbesondere trifft das auf die weitere Durchführung des Wohnungsbauprogramms zu.

(19) Die umfassende Intensivierung konsequent durchzusetzen verlangt, sorgfältigst mit allem umzugehen, was an materiellen und finanziellen Fonds, Bausubstanz und Bauland, Material, Energie und Arbeitsvermögen zur Verfügung steht.

(20) Ausgehend von der Erkenntnis, daß über die Effektivität eines Bauvorhabens wesentlich bereits mit der städtebaulichen Planung, Projektierung und Vorbereitung entschieden wird, kommt es darauf an, insbesondere schon in den frühen Planungsphasen die Prinzipien sozialistischer Intensivierung wirksam zu machen.

Die Forderungen dieser Komplexrichtlinie sind dafür umfassend zu nutzen.

### 2.2. Effektive Flächennutzung

(21) Die städtebauliche Planung und Gestaltung der Wohngebiete hat, ausgehend von den Forderungen des Baulandgesetzes<sup>2</sup>, so zu erfolgen, daß sehr rationell mit dem Bauland gewirtschaftet wird und von Anfang an bei Gewährleistung einer hohen Wohnqualität alle Möglichkeiten für eine effektive Flächennutzung und damit auch für einen minimalen Aufwand bei der städtebaulichen und verkehrstechnischen Erschließung der Gebiete ausgeschöpft werden.

(22) Bei der Planung von nichtinnerstädtischen Wohngebieten ist es erforderlich,

- bereits bei der Auswahl und Abgrenzung des Standortes vom Gesichtspunkt einer minimalen Inanspruchnahme von Bauland auszugehen und nicht nutzbare Restflächen zu vermeiden
- von flächensparenden, aufwands- und erschließungstechnisch günstigen städtebaulichen Strukturen, Bebauungsformen und Gebäudelösungen in Verbindung mit ökonomischen Freiraum-, Verkehrs- und Versorgungslösungen auszugehen
- wirtschaftliche Bebauungshöhen, weitgehend geschlossene Bebauungsformen einschließlich Ecklösungen sowie günstige Gebäudetiefen im mehrgeschossigen Wohnungsbau, Funktionsüberlagerungen zwischen Wohnungsbau und geeigneten gesellschaftlichen Einrichtungen sowie zwischen Einrichtungen untereinander anzuwenden (s. Abschn. 4., 5., 6.)
- möglichst die jeweils erforderlichen städtebauhygienischen Mindestabstände für die Gebäude in Anspruch zu nehmen
- den unterirdischen Bauraum städtebaulich rationell zu nutzen
- alle sich bietenden und vertretbaren Möglichkeiten für eine Doppel- oder Mehrfachnutzung der in Anspruch genommenen Flächen auszuschöpfen.

(23) Bei der städtebaulichen Planung von Wohngebieten in innerstädtischen Bereichen sind die in (22) genannten Forderungen sinngemäß anzuwenden. Dabei kommt es insbesondere darauf an, langfristig für diese Gebiete eine Flächennutzung zu erreichen, die bei hoher Intensität der Bebauung zugleich ein großes Maß an Wohnqualität für die Bürger der jeweiligen Gebiete gewährleistet. Insbesondere im Rahmen städtebaulicher Leitplanungen sind die damit verbundenen Planungs- und Realisierungsschritte zu untersuchen und zu präzisieren.

<sup>2</sup> Gesetz vom 15. Juni 1984 über die Bereitstellung von Grundstücken für Baumaßnahmen - Baulandgesetz (GBI. I Nr. 17 S. 201)

(24) Kriterien für die Effektivität der Flächennutzung in Wohngebieten sind generell:

- die Bruttogeschosshöchendichte
- die Baumassendichte
- das Bebauungsverhältnis.

Bezugsfläche für diese Kriterien ist der Wohnbereich.

Die Bruttogeschosshöchendichte berechnet sich als Quotient aus der Summe der Bruttogeschosshöhe aller Gebäude des jeweiligen Wohnbereiches bzw. mehrerer Wohnbereiche im Wohngebiet und der Bezugsfläche selbst. Dabei gehen unter Terrain liegende Geschosshöhen (Kellergeschosse) als für den städtebaulichen Raum kaum wirksam nicht in die Berechnung ein, im Unterschied zu TGL 7798<sup>3</sup>. Dachgeschosse werden nur insoweit berücksichtigt, wie sie durch Hauptfunktionen (z.B. Wohnungen oder Gewerbe) genutzt werden, wobei Mansardgeschosse voll und Satteldachgeschosse zu zwei Dritteln zu berechnen sind. Um den Grad der Funktionsmischung der Bausubstanz der entsprechenden Bezugsflächen deutlich zu machen, sind darüber hinaus Nichtwohnfunktionen flächenanteilmäßig (in %) unter der Bezeichnung "andere Nutzung" mit anzugeben, untergliedert in Funktionsunterlagerung (in der Regel Einrichtungen in der Erdgeschosszone der Wohngebäude) in Quartierhofsubstanz sowie in Einrichtungen mit Wohngebietsfunktion und solchen mit Funktion für größere Einzugsgebiete (einschließlich Arbeitsstätten).

Die Baumassendichte gibt den Quotienten aus der Summe der Kubaturen aller Gebäude des jeweiligen Wohnbereiches bzw. mehrerer Wohnbereiche im Wohngebiet und der Bezugsfläche an. Dieses Dichtekriterium ist vor allem dann anzuwenden, wenn in größerem Maße Bausubstanz mit sehr un- einheitlichen Geschosshöhen eingegriffen ist.

Das Bebauungsverhältnis bezeichnet den Quotienten aus der Summe der bebauten Flächen des jeweiligen Wohnbereiches bzw. mehrerer Wohnbereiche im Wohngebiet und der Bezugsfläche selbst. Es gibt vor allem Aufschluß über den Freiflächenanteil in der Bezugsfläche.

(25) Darüber hinaus gelten für Neubaugebiete auf nichtinnerstädtischen Standorten weiterhin folgende Kriterien:

- die Einwohnerdichte
- die Wohnflächendichte
- die Wohndichte.

Die Einwohnerdichte berechnet sich als Quotient aus der geplanten Gesamteinwohneranzahl eines Wohngebietes und der entsprechenden Gesamtfläche des Wohngebietes. Bei der Ermittlung der geplanten Gesamteinwohneranzahl sind zu erfassen:

- die geplanten Einwohner aller im Wohngebiet vorhandenen und geplanten Wohnungen unter Ansatz der im Abschn. 4., Punkt (73) angegebenen Richtwerte.
- die geplanten Einwohner von Wohnheimen und Ferienab- und Pflegeheimen entsprechend der geplanten Platzkapazität.

Die Wohnflächendichte berechnet sich als Quotient aus der Summe der Wohnflächen aller im Wohngebiet vorhandenen und geplanten Wohnungen und der Gesamtfläche des Wohngebietes. Als Wohnfläche gelten dabei alle Flächen innerhalb der Wohnungen (Hauptfläche).

Die Wohndichte berechnet sich als Quotient aus der geplanten Einwohneranzahl eines Wohngebietes bzw. eines Teiles davon und der Fläche des entsprechenden Wohnbaugebietes.

(26) Zur Ermittlung der Dichtekennziffern für eine Einschätzung der wirtschaftlichen Flächennutzung im Wohngebiet ist eine Flächenbilanz zu erarbeiten, wobei von der Gesamtfläche des betreffenden Gebietes auszugehen ist.

(27) Bei der Berechnung der Gesamtfläche des Wohngebietes ist zu beachten:

- Wird das Gebiet von Hauptnetzstraßen begrenzt, so ist eine Straßenfläche von 6 m Breite dem Gebiet zuzurechnen, wenn Gebäude oder Anlagen des Gebietes durch die Hauptnetzstraße direkt erschlossen werden. Andernfalls gilt die dem Gebiet zugewandte Fahrbahnbegrenzung als Grenz-

<sup>3</sup> TGL 7798 Flächenberechnung Gebäude und bauliche Anlagen. 1980.

#### 4. Wohnungsbau

##### 4.1. Allgemeine Planungsgrundsätze

(56) Entsprechend der sozialpolitischen Zielstellung für die Lösung der Wohnungsfrage als soziales Problem bis 1990 ist davon auszugehen, daß jeder Haushalt über eine eigene Wohnung verfügt.

(57) Die städtebauliche Planung des Wohnungsbaus hat vom Prinzip der intensiven Stadtentwicklung auszugehen und auf der Grundlage der Generalbebauungsplanung bzw. Ortsgestaltungskonzeption sowie der städtebaulichen Leitplanung zu entsprechen. Es liegt im Interesse der Bürger wie der ganzen Gesellschaft, sorgfältig mit dem Wohnungsbestand umzugehen. Der Wohnungsfonds ist als Einheit und in wechselseitiger Ergänzung der Reproduktionsformen

- Instandsetzung
- Modernisierung
- Rekonstruktion
- Neubau für Ersatz und Erweiterung

mit dem Ziel zu entwickeln, die Wohnungsbedingungen planmäßig zu verbessern. Als Bestandteil des Wohnungsfonds gelten in diesem Zusammenhang auch die Einrichtungen des Sozialwesens, in denen Bürger ihren ständigen und alleinigen Wohnsitz haben.

(58) Grundlagen für die städtebauliche Planung des Wohnungsbaus sind:

- die Ergebnisse der Volks-, Berufs-, Wohnraum- und Gebäudezählungen (VBWGZ)
- die Bauzustandserfassung<sup>5</sup>
- die wohnungspolitischen Konzeptionen der Kreise und Städte
- die langfristigen Wohnungsbaukonzeptionen der Kreise und Städte
- die Generalbebauungspläne der Städte
- die Generalverkehrspläne der Städte.

(59) Voraussetzung für die Erarbeitung des städtebaulichen Programms (s. Abschn. 13.) sind die quantitative und qualitative Erfassung und Bewertung der vorhandenen Substanz und die Einschätzung des zu ihrer Erhaltung und Weiternutzung erforderlichen Aufwandes.

(60) Mit dem städtebaulichen Programm für den Wohnungsbau wird grundlegend über den Umfang und Wirtschaftlichkeit der Investitionen entschieden. Die städtebauliche Planung des Wohnungsbaus so zu erfolgen, daß bei Einhaltung der quantitativen und qualitativen Zielstellung eine hohe Intensität der Flächennutzung (s. Abschn. 2.) und Effektivität der Investitionen gewährleistet werden.

Durch den sparsamsten Umgang mit dem Bauland, die weitestgehende Erhaltung und Nutzung vorhandener Gebäude und baulicher Anlagen, eine rationelle Verkehrs- und stadtechnische Erschließung und die weitgehende Erhaltung der topographisch-morphologischen Verhältnisse zur Minimierung des Erdmassentransportes und der Tiefbauleistungen sind die vorhandenen Ressourcen ökonomisch zu nutzen und der erforderliche Aufwand so gering wie möglich zu halten.

(61) Die vorhandene Substanz hat einen bedeutenden volkswirtschaftlichen Wert. Um Wohnungsbestand und Wohnungsbedarf zu einem möglichst frühen Zeitpunkt in Übereinstimmung zu bringen, sind Aussonderungen von Wohnungen weitestgehend zu vermeiden. Abrisse, Teilabriss und Funktionsänderungen unterliegen sozialen, ökonomischen und städtebaulichen Bewertungsmaßstäben. Der Abriß<sup>6</sup> von Gebäuden und baulichen Anlagen bedarf der Genehmigung und ist in der Abrißanordnung<sup>6</sup> geregelt.

##### 4.2. Grundlagen und Richtwerte für die städtebauliche Planung des Wohnungsbaues

(62) Das städtebauliche Programm beinhaltet den Wohnungsbestand einschließlich Sonderwohnformen, die vorgesehenen Maßnahmen zu dessen Veränderung und den geplanten Wohnungsneubau. Ausgehend von den staatlichen Planvorgaben für den Wohnungsbau sind Wohngebiete so zu planen, daß in ihnen

<sup>5</sup> Verordnung vom 2. 3. 1978 über die Ermittlung des Bauzustandes der Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen (GBl. I Nr. 11 S. 133)

<sup>6</sup> Anordnung vom 8. 11. 1984 über den Abriß von Gebäuden und baulichen Anlagen - Abrißanordnung (GBl. I Nr. 36 S. 438)

inschließlich der Erhaltung und Nutzung vorhandener Wohnbausubstanz eine Wohnungsgrößenstruktur geschaffen wird, die insgesamt der jeweiligen spezifischen örtlichen Bedarfssituation hinsichtlich der demographischen Ausgangsbedingungen und Zielsetzungen entspricht.

Das Mischungsverhältnis der Wohnungsgrößen und die durchschnittliche Wohnungsgröße sind mit der Aufgabenstellung festzulegen. Wegen des Zusammenhanges zwischen Wohnungsgrößen- und Bevölkerungsstruktur, dem dementsprechenden Bedarf an gesellschaftlichen Einrichtungen und erforderlichem Bauland- und Investitionsaufwand sollte in Gebieten mit mehr als 5000 Einwohnern bei der Festlegung der durchschnittlichen Wohnungsgröße ausgegangen werden von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße, die maximal 10 Prozent von der vorausgerechneten durchschnittlichen Haushaltsgröße in der jeweiligen Stadt insgesamt abweichen kann.

(63) Als städtebaulicher Planungsrichtwert für die Belegung der Wohnräume und die daraus abgeleitete geplante Anzahl der Einwohner eines Wohngebietes ist ein durchschnittlicher Raumbelegungsfaktor von 1,0 Einwohnern je Wohnraum anzuwenden. Für Neubauwohnungen kann wegen der bei Neubelegung meist höheren Anzahl von wachsenden Familien die Belegung je Wohnraum bis 1,1 Einwohner betragen. Als Wohnraum gelten Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer.

(64) Für Bürger in höherem Lebensalter, geschädigte Bürger, Familien mit gehbehinderten Bürgern (Versehrtengruppe I) und Familien mit physisch schwerbehinderten oder komplexgeschädigten Bürgern oder mit Rollstuhlbenutzern und für alleinstehende Rollstuhlbenutzer (Versehrtengruppe II) sind entsprechend dem örtlichen Bedarf Sonderwohnformen zu planen.

Wird ein spezifischer Bedarf nicht ermittelt, gelten folgende Richtwerte:

- altersgerechte Wohnungen für Bürger in höherem Lebensalter sowie für geschädigte Bürger und Familien mit gehbehinderten Bürgern (Versehrtengruppe I) -  
40 WE/1000 Ew. bzw. 200 WE/1000 Rentner und Gehbehinderte, davon 10 % in speziellen Wohnhäusern
- Wohnungen für Familien mit physisch schwerbehinderten oder komplexgeschädigten Bürgern oder mit Rollstuhlbenutzern und für alleinstehende Rollstuhlbenutzer (Versehrtengruppe II) -  
3 WE/1000 Ew.
- Wohnraum für erwachsene vorwiegend psychisch Geschädigte einschließlich werktätiger Rehabilitanden entsprechend der Ermittlung des spezifischen Bedarfs und abhängig von der Struktur- und Netzplanung solcher Einrichtungen im Territorium -  
Wohnraum für 2 Personen/1000 Ew.

Ferienabendheime mit Pflegestation sind als Sonderwohnform gemäß Abschnitt 5. städtebaulich zu planen.

Die städtebauliche Einordnung aller Wohnformen für Bürger in höherem Lebensalter und für Geschädigte soll die soziale Integration unterstützen, eine enge Verbindung zu Einrichtungen der medizinischen und sozialen Betreuung gewährleisten und die Gefahren durch den Straßenverkehr weitgehend ausschließen. Bei der Einordnung von Wohnformen für werktätige Geschädigte ist darüber hinaus die Zuordnung bzw. die Erreichbarkeit von Arbeitsstätten zu beachten.

Weitere Sonderwohnformen, wie

- Wohnungen mit zugewiesenen Arbeits- und Gewerberäumen
- Atelierwohnungen

sowie Wohnheime für Arbeiter, Lehrlinge und Studenten, sind entsprechend dem örtlichen Bedarf zu planen.

(65) Neue Wohngebäude sind vorzugsweise 5- bis 6geschossig zu planen. In Übereinstimmung mit den örtlichen Bedingungen können auch Wohngebäude mit 4 Geschossen (in Ausnahmefällen mit 3 Geschossen), letztere insbesondere in Kleinstädten und ländlichen Siedlungen, vorgesehen werden. Eine städtebauliche Anpassung an angrenzende Gebäude und Ensembles ist durch Gebäudehöhe, Gesims- und Dachausbildung zu gewährleisten.

(66) Eigenheime sind als spezifische Wohnform vorrangig zur Deckung des Wohnbedarfs kinderreicher Familien und der Bürger in ländlichen Siedlungen und kleineren Städten anzuwenden. Es sind wirtschaftlich günstige Bebauungsformen, vorzugsweise Reihenhäuser, vorzusehen.