

die örtlichen Volksvertretungen und ihre Räte die erforderlichen finanziellen Mittel und das notwendige Baumaterial zur Verfügung stellen. Ferner müssen sie rechtzeitig die notwendigen Entscheidungen treffen:

1. Die vordringliche Aufgabe ist die städtebauliche Vorbereitung der Modernisierungsvorhaben sowie des Um- und Ausbaus, d. h. die richtige Standortwahl für Maßnahmen des Um- und Ausbaus und der Modernisierung nach komplexen und Einzelstandorten./5/

2. Unabdingbar für eine hohe Effektivität beim Um- und Ausbau sowie bei der Modernisierung von Wohnraum ist eine frühe und umfangreiche Einbeziehung derjenigen Bürger, die mittelbar oder unmittelbar von solchen Maßnahmen betroffen sind. Damit soll erreicht werden, daß diese Bürger in großem Umfange an der Verwirklichung der Maßnahmen mitarbeiten.

3. Sowohl bei den Maßnahmen der komplexen Modernisierung und des komplexen Um- und Ausbaus als auch bei der Auswahl der einzelnen Standorte müssen die örtlichen Staatsorgane die verschiedenen Eigentumsformen berücksichtigen, zumal sich etwa 23 Prozent unserer Wohnungen in privaten Miethäusern befinden./6/ Die sich daraus ergebenden vielfältigen Probleme müssen frühzeitig gelöst werden.

4. Bei Maßnahmen an Einzelstandorten sind die in den §§ 14 ff. WRLVO bzw. § 58 GöV vorgesehenen Befugnisse der örtlichen Räte, insbesondere der Organe der Wohnraumlenkung, konsequent durchzusetzen. Dabei ist besonders auf die Verantwortung der Räte der Städte, Stadtbezirke und Gemeinden zur Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen an Wohngebäuden zu verweisen. Durch die richtige Anwendung dieser Rechtsnormen können Rechtsstreitigkeiten aus Mietverhältnissen, die von solchen Erhaltungsmaßnahmen betroffen sind, verhindert werden.

Die örtlichen Räte haben die Befugnis,

— die Hauseigentümer, Rechtsträger und Verwalter von Wohngebäuden und von anderen für Wohnzwecke ausbaufähigen Gebäuden zur Durchführung von erforderlichen Erhaltungs-, Um- und Ausbau- sowie Modernisierungsmaßnahmen anzuregen und sie bei der Vorbereitung und Sicherung dieser Maßnahmen zu unterstützen (§ 16 Abs. 1 WRLVO);

— erforderliche Erhaltungsmaßnahmen an Wohngebäuden sowie notwendige Um- und Ausbauten zur Gewinnung von Wohnraum anzuordnen und, wenn erforderlich, die entsprechenden Bauarbeiten in Auftrag zu geben (§ 16 Abs. 2 WRLVO);

— zur Durchführung von Baureparaturen, zur Modernisierung, zum Um- und Ausbau von Wohn- und Gewerberaum den Rechtsträgern, Eigentümern und Nutzern entsprechende Auflagen zu erteilen (§ 58 Abs. 3 GöV).

5. Die zuständigen staatlichen Organe werden künftig darüber hinaus verpflichtet, in den Fällen, in denen eine Wohnung wegen staatlich angeordneter Baumaßnahmen geräumt werden muß, eine Regelung über den Ersatz der notwendigen Aufwendungen zu treffen, die dem Mieter durch Aus- und Wiedereinzug sowie die jeweilige Unterbringung in Ersatzwohnraum entstehen (§ 110 Abs. 2 des ZGB-Entwurfs).

/5/ L. Penlg/W. Schmidt (a. a. O., S. 44) verweisen in diesem Zusammenhang auf die Verantwortung der örtlichen Staatsorgane bei der Erarbeitung der langfristigen Konzeptionen der Grundfondsreproduktion unter Leitung der Staatlichen Plankommission und des Ministeriums für Bauwesen, um damit insbesondere den notwendigen Vorlauf für die besonders nach 1980 verstärkt einsetzende sozialistische Rekonstruktion und Erneuerung auch der mittleren und kleineren Städte zu schaffen.

/6/ Vgl. Abschn. I Ziff. 1.11. des Gemeinsamen Beschlusses des Sekretariats des Zentralkomitees der SED und des Ministeriums der DDR vom 6. Juni 1972.

## Grundsätze staatlicher Leitungstätigkeit bei der Durchführung komplexer Modernisierungsmaßnahmen

Aus der Unterschiedlichkeit der Eigentumsverhältnisse an den Wohngebäuden ergeben sich einige wesentliche Schlußfolgerungen für die staatliche Leitungstätigkeit der Städte und Gemeinden. Standen in der Vergangenheit der Bauwirtschaft noch nicht genügend Kapazitäten für Baureparaturen an Wohngebäuden, Einrichtungen der Volksbildung und des Gesundheitswesens zur Verfügung, so decken die für den Zeitraum von 1971 bis 1975 vorgesehenen 8,5 Mrd. M erstmalig den natürlichen Verschleiß und schaffen die Grundlage dafür, daß nach diesem Zeitraum zielstrebig auch der Nachholebedarf realisiert werden kann./7/ Die Tatsache, daß nahezu die Hälfte aller Wohnungen modernisierungswürdig ist, unterstreicht die Notwendigkeit, die staatliche Leitungstätigkeit stärker auf diesen Bereich der Wohnraumverbesserung zu konzentrieren./8/

Bei der Lösung dieser Aufgabe muß zwangsläufig die Frage beantwortet werden, welche Modernisierungsmaßnahmen unter den gegenwärtigen Bedingungen gesellschaftlich notwendig und vertretbar sind. Unter Modernisierung ist in erster Linie die Veränderung der Wohnbedingungen durch Verbesserung des Ausstattungsniveaus der Wohnung, insbesondere durch Verbesserung der sanitären Anlagen und der Hauswasserversorgung sowie die Schaffung von Voraussetzungen zum Gebrauch hochwertiger technischer Gebrauchsgüter und Haushaltstechnik (in vertretbarem Ausmaß) zu verstehen./9/ Ausgehend vom Grundanliegen der Modernisierung, können drei Modernisierungsstufen bestimmt werden:

Kategorie I: Verbesserung des Gesamtbauzustandes und der Sanitärinstallation mit den Mindestanforderungen Wasseranschluß in der Wohnung, Inntoilette (WC), Abwasseranschluß an das öffentliche Netz oder an eine Sickergrube;

Kategorie II: Ausstattung nach Kategorie I und dazu Dusche oder Bad mit Kohlebadeofen oder Wassererhitzer für jede Wohnung oder als Gemeinschaftseinrichtungen;

Kategorie III: Ausstattung nach Kategorie II und moderne Heizung entsprechend den örtlichen Bedingungen.

Dabei ist von einem gesellschaftlich vertretbaren Maß an baulichen Veränderungen zur Verbesserung der Wohnbedingungen auszugehen, nicht aber von individuellen Gestaltungswünschen, von persönlichem Wohnbedürfnis und vom Geschmack des einzelnen. Der Schwerpunkt liegt eindeutig auf der Realisierung der Kategorien I und II, wobei der Kostenaufwand mit maximal 20 000 M pro Wohneinheit bestimmt worden ist.

Bei der Standortauswahl für Modernisierungsvorhaben sind von den örtlichen Volksvertretungen und ihren Räten diejenigen städtischen Gebiete einzubeziehen, die Wohnzentren der Arbeiterklasse sind und in denen die

n/ Vgl. K. Schmiechen, „Für die Verwirklichung der vom VIII. Parteitag gestellten Bauaufgaben trägt jeder Verantwortung“, Sozialistische Demokratie Nr. 17 vom 28. April 1972, Beilage, S. 8.

/8/ Der Wohnungsbestand der DDR ist stark überaltert. 38,3 Prozent der Wohnungen wurden vor 1900, 40,9 Prozent in den Jahren 1900 bis 1945 erbaut.

Die Ausstattung dieser Wohnungen entspricht im Durchschnitt nicht mehr den sanitärtechnischen Anforderungen. Daneben ergibt sich auch aus der Vernachlässigung der Instandhaltung der Wohngebäude während der kapitalistischen Vergangenheit ein umfangreicher Nachholebedarf an Baureparaturleistungen. Vgl. F. Hegemann, „Ergebnisse der Wohnraum- und Gebäudezählung 1971“, Statistische Praxis 1972, Heft 9, S. 373 ff.

/9/ Das Schaffen von Voraussetzungen zum Gebrauch hochwertiger technischer Gebrauchsgüter und Haushaltstechnik als Bestandteil der Modernisierung zu charakterisieren ist deshalb von großer Bedeutung, weil erst dadurch Möglichkeiten für individuelle Maßnahmen der Bürger zur Verbesserung ihrer Wohnbedingungen geboten werden.