

7. Neben den Bauzustandsstufen der Bauwerksteile sind weitere allgemeine Angaben zum Gebäude zu ermitteln und auf dem Ergebnisblatt III der Bauzustandseinschätzung (Anlage 3 Blatt 3 und 4) auszuweisen.
- 7.1. Zur Kennzeichnung der Altersstruktur des Wohnungsfonds sind die Baujahresgruppe und nach Möglichkeit die Rekonstruktionsjahresgruppe des Gebäudes anzugeben. Die Einordnung des Rekonstruktionsjahres ist nur anzugeben, wenn in die Rekonstruktionsmaßnahme alle Bauwerksteile der Ziff. 2 des Abschnitts I einbezogen und alle Bedingungen der Gebäudesicherheit sowie des Wärme- und Feuchtigkeitsschutzes erfüllt wurden.
- 7.2. Der Denkmalschutzwert ist durch die zuständigen staatlichen Organe und Einrichtungen zu bestätigen, wenn das Gebäude oder ein Teil des Gebäudes Denkmalschutzobjekt ist.
- 7.3. Hinsichtlich der Gebäudeart sind Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen in die Ermittlung des Bauzustandes einzubeziehen.  
Zur Kennzeichnung der Wohnungslage sind diese Wohngebäude zu unterscheiden nach
- Einspänner
  - Zweispänner
  - Dreispänner
  - Vierspänner
  - Mittelganghaus
  - Außenganghaus.
- 7.4. Nach der Bebauungsform sind
- einzelstehende Gebäude
  - einseitig eingebaute Gebäude
  - zweiseitig eingebaute Gebäude
  - dreiseitig eingebaute Gebäude
- zu unterscheiden (Anlage 9).
- 7.5. Das Dachgeschoß ist wie folgt zu differenzieren:
- Flachdach mit maximal 15° Dachneigung
  - Steildach mit mehr als 15° Dachneigung
    - nicht für Wohnzwecke ausgebaut
    - bis 50% für Wohnzwecke ausgebaut
    - über 50% für Wohnzwecke ausgebaut.
- 7.6. Hinsichtlich der Unterkellerung ist zu unterscheiden
- nicht unterkellert
  - bis 50% unterkellert
  - über 50% unterkellert.
- 7.7. Für die Festlegung der Geschoßanzahl gilt:
- Kellergeschoß: Raum bzw. Räume des Gebäudes, die nicht zu Wohnzwecken bestimmt sind. Der Fußboden dieser Räume liegt unterhalb der Erdoberfläche. Für die Bestimmung der Anzahl der Geschosse des Gebäudes wird das Kellergeschoß nicht berücksichtigt.
  - Normalgeschoß (Vollgeschoß): Das Erdgeschoß und die weiteren Obergeschosse des Gebäudes werden der Bestimmung der Anzahl der Geschosse zugrunde gelegt, jedoch ohne Dachgeschoß. Das Dachgeschoß wird nur dann in die Anzahl der Geschosse einbezogen, wenn es voll für Wohnzwecke ausgebaut wurde.
  - Dachgeschoß: Unmittelbar unter dem Dach des Gebäudes gelegener Raum bzw. gelegene Räume, die in der Regel nicht zu Wohnzwecken bestimmt sind.
8. Zur Vervollständigung der Aussagen zum Bauzustand sind unter Berücksichtigung der territorialen Möglichkeiten und Erfordernisse für ausgewählte Gebäude, Straßenzüge und Wohnviertel, die zu Schwerpunkten der innerstädtischen Umgestaltung in den Jahren nach 1980 zählen, Fotodokumentationen anzufertigen und für städtebauliche Analysen sowie reparaturtechnologische Entscheidungen zu nutzen.
9. Bauwerksteile, die über eine relativ niedrige bzw. kurze Bestandszeit verfügen und im Rahmen der Nutzungsdauer eines Gebäudes als schnellverschleißende Teile

zu bewerten sind, werden nicht mit der Richtlinie erfaßt. Soweit Zustandsermittlungen für die technische Gebäudeausrüstung notwendig sind, sind diese von den zuständigen Eigentümern bzw. Rechtsträgern in Zusammenarbeit mit den jeweilig fachlich zuständigen Industriebetrieben und Einrichtungen gesondert zu veranlassen.

10. Der bautechnische Zustand der Aufzugs- und Installationsschächte sowie der Müllentsorgung in vielgeschossigen Wohngebäuden und Wohnhochhäusern ist beim Bauwerksteil „Innenwände“ mit einzuschätzen. Erforderliche Reparaturmaßnahmen sind im Ergebnisblatt II (Anlage 3 Blatt 2) einzutragen.
11. Zum Bauwerksteil „Dachentwässerung“ zählen Dachaußen- und Dachinnenentwässerungen. Notwendige Reparaturmaßnahmen sind im Ergebnisblatt II (Anlage 3 Blatt 2) einzutragen.

## II.

### Methodik zur Berechnung und Auswertung der Angaben zum Bauzustand

1. Die Berechnung der Bauzustandsstufen für Bauwerksteilgruppen und für das Gebäude insgesamt ist gemäß Anlage 4 manuell möglich, jedoch vorzugsweise nach rationalen Methoden der Informationsverarbeitung auszuführen.
2. Die weitere Zusammenfassung der Bauzustandsstufen der Bauwerksteile, Bauwerksteilgruppen und Gebäude ist für ausgewählte Gebäudegruppen sowie für den Gebäudebestand von Straßenzügen, Wohnvierteln, Wohngebieten, Städten, Gemeinden, Kreisen usw. möglich. Als Bezugsgrößen der Zusammenfassung sind die Anzahl der Wohnungen und die Anzahl der Wohnfläche zu nutzen.
3. Für die Zusammenfassung und Auswertung der Bauzustandsdaten gemäß den Ziffern 1 und 2 sowie für weitergehende Analysen und Recherchen sind unter Einbeziehung der
- allgemeinen Angaben zum Gebäude,
  - Daten der Volks-, Berufs-, Wohnraum- und Gebäudezählung,
  - bereits in territorialen Datenbanken vorliegenden weiteren Daten
- die Kapazitäten der Datenverarbeitungszentren der Bezirke zu nutzen. Als verbindliches Ordnungsmittel für die Einbeziehung unterschiedlicher Datenquellen gilt der einheitliche territoriale Grundschlüssel (TGS).
4. Für die Bestimmung der Rang- und Reihenfolge der notwendigen Baureparaturmaßnahmen sind die Bauschäden und -mängel nach Dringlichkeitsstufen einzuordnen (Anlage 7).
5. Mit der Auswertung der Bauzustandsdaten der Wohngebäude sowie den weiteren Analysen und Recherchen sind unter Nutzung kapazitätsbezogener Aufwandskennzahlen Schlußfolgerungen für die weitere Qualifizierung der zentralen und örtlichen Planung zur Erhaltung der Bausubstanz zu gewinnen<sup>1</sup>, insbesondere zur
- Entwicklung der Gewerkestruktur der Baukapazitäten für die Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung;
  - intensiveren Nutzung der Baukapazitäten unter den Bedingungen des industriemäßigen Einsatzes;
  - Rangfolge- und Reihenfolgebestimmung der Baumaßnahmen entsprechend der Dringlichkeit;
  - effektiveren Vorbereitung der in den Jahren nach 1980 in größerem Umfang zu realisierenden Umgestaltung innerstädtischer Altbaugebiete unter volkswirtschaftlichen Gesichtspunkten.

Unter Berücksichtigung der volkswirtschaftlichen Möglichkeiten sind diese Ergebnisse für spezielle staatliche Leitungsentscheidungen in den Bezirken, Kreisen, Städten und Gemeinden zu nutzen.

<sup>1</sup> Die erforderlichen kapazitätsbezogenen Aufwandskennzahlen werden auf Bezirksebene erarbeitet und in die EDV-Programme Zentral einbezogen.