

III.

**Anforderungen an den Leitungsprozeß
zur Vorbereitung und Durchführung der
Bauzustandsermittlung und -dokumentation
sowie deren Auswertung**

1. Der Rat des Kreises legt entsprechend den territorialen Bedingungen in Abstimmung mit den ihm nachgeordneten staatlichen Organen und in enger Zusammenarbeit mit den Ausschüssen der Nationalen Front der Deutschen Demokratischen Republik die Schwerpunkte für die zeitliche Folge der Erfassung und die Auswertung der Analyse des Bauzustandes fest. Er sichert die Einhaltung der zentral festgelegten Termine für die Bereitstellung von Bauzustandsdaten der Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen in den Gemeinden mit 2 000 und mehr Einwohnern.
2. Die komplexe Kontrolle, Vorbereitung und Durchführung erfolgt nach einem vom Vorsitzenden des Rates des Kreises zu bestätigenden Arbeitsplan, in dem die wichtigsten technischen und organisatorischen Maßnahmen der Vorbereitung und Durchführung der Ermittlung des Bauzustandes mit Terminen und Verantwortlichkeiten festgelegt werden.
3. Der Kreisbaudirektor leitet auf der Grundlage der Beschlüsse des Rates des Kreises im engen Zusammenwirken mit dem Ratsmitglied für Wohnungswirtschaft, dem Stellvertreter des Vorsitzenden des Rates des Kreises für Land- und Nahrungsgüterwirtschaft und den Vorsitzenden der Räte der Städte und Gemeinden den Prozeß der Vorbereitung und Durchführung der Bauzustandsermittlung und -auswertung in den Städten und Gemeinden
4. Die Räte der Städte und Gemeinden sichern in enger Zusammenarbeit mit den Bau- und Wohnungswirtschaftsbetrieben, den Bauaktiven sowie den territorialen Arbeitsgruppen der Kammer der Technik, dem Bund der Architekten der DDR und anderen gesellschaftlichen Organisationen die Vorbereitung und Durchführung der Bauzustandsermittlung und Dokumentation durch **Baufachleute** und weitere geeignete Fachkräfte. Sie gewährleisten mit Unterstützung des Rates des Kreises die Schulung, Anleitung und Kontrolle der mit der Bauzustandserfassung Beauftragten
5. Die Räte der Städte und Gemeinden sind mit Unterstützung des Rates des Kreises und der Nationalen Front der Deutschen Demokratischen Republik für eine qualifizierte politisch-ideologische Aufklärung der Bürger und Hausgemeinschaften über das Ziel der Bauzustandsermittlung verantwortlich. Die Mieter sind vor Beginn der Ermittlung rechtzeitig schriftlich und mündlich zu informieren.
6. Bei der schrittweisen zu erarbeitenden Gebäudedokumentation über die Beschaffenheit und den Zustand der Gebäude und deren Ausrüstungen sind weitestgehend die Erfahrungen der örtlichen Organe aus bisherigen Ermittlungen des Bauzustandes und seiner Dokumentation sowie deren Aktualisierung zu nutzen.
Von den Vorsitzenden der Räte der Städte und Gemeinden sind dem Vorsitzenden, des Rates des Kreises regelmäßig aktuelle Unterlagen für die weitere Qualifizierung der Leitungstätigkeit und der kurz- und mittelfristigen Planung auf dem Gebiet der Erhaltung der Wohngebäude zur Verfügung zu stellen.
7. Die Ermittlung des Bauzustandes sollte vorzugsweise im Zeitraum zwischen April und September durchgeführt werden.
8. Zur Sicherung qualitativ verwertbarer Ergebnisse der Bauzustandsermittlungen ist der Einsatz von Baufachleuten und weiteren geeigneten Fachkräften im Rahmen zusätzlicher Tätigkeit erforderlich und wird materiell stimuliert. Die differenzierten Vergütungssätze sind in der Anlage 8 enthalten.
9. Bei der Ausarbeitung und Zuordnung von Ermittlungsbereichen und auf zu achten, daß diese mit den Wirkungsbereichen der Wohnbezirksschüsse der Nationalen

Front der Deutschen Demokratischen Republik übereinstimmen, um eine qualifizierte politisch-ideologische Vorbereitung der Bürger zu ermöglichen. Die Ergebnisse der Bauzustandsermittlung sind für die Ausarbeitung der Wettbewerbsprogramme „Schöner unsere Städte und Gemeinden — Mach mit!“ zu nutzen.

Anlage 1

zu vorstehender Richtlinie

**Anleitungsmaterial zur Ermittlung
des Bauzustandes der Wohngebäude**

A. Grundsätzliches

- Zielstellung ist eine hohe Qualität der Ermittlung des Bauzustandes. Sie wird weitestgehend von der Sachkenntnis und dem Verantwortungsbewußtsein der Baufachkollegen bestimmt.
- Der Bauzustand ist für ausgewählte Bauwerksteile, die die weitere Nutzungszeit des Gebäudes vorrangig beeinflussen, zu ermitteln sowie für Bauwerksteilgruppen und das Gebäude zusammenzufassen.
- Die Ergebnisse der Bauzustandsermittlungen dienen der ständigen Qualifizierung der kurz- und mittelfristigen Planung, vorrangig für die Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnungsbausubstanz.

B. Hinweise zur Durchführung

- Rechtzeitige politisch-ideologische Aufklärung der Bürger und Hausgemeinschaften über das Ziel der Bauzustandsermittlung.
- Übereinstimmung der Ermittlungsbereiche mit den Wohnbezirksschüssen der Nationalen Front der Deutschen Demokratischen Republik erreichen.
- Der Einsatz von 2 Fachkollegen je Gebäude qualifiziert das Ergebnis.
- Durchführung von regelmäßigen Kontrollen, Konsultationen und Erfahrungsaustauschen mit den Ermittlerkollektiven.
- Zustandsangaben überwiegend zerstörungsfrei ermitteln, z. B. Klopfproben für Putzhaftung, Schwingprobe bei Holzbalkendecken und Dielung (mehrmaliges Aufspringen) u. a.
- Bei großen Verschleißunterschieden innerhalb eines Bauwerksteils und einer Bauwerksteilgruppe Bedeutung der Verschleiß- bzw. Schadenserscheinung bezüglich der weiteren Nutzung einschätzen und mittels überschlägiger Massen- bzw. Flächenanteilermittlungen des jeweilig schadhaften Teils zur Gesamtmenge der Teile Bauzustandsstufe festlegen.
- Die vorhandene Wärmedämmung ist unter Beachtung der Anforderungen der TGL 28 706 Blatt 05 einzuschätzen.
- Einschätzung des Schornsteinzustandes durch Angaben des Bezirksschornsteinfegermeisters ergänzen. Eventuell vorhandene bautechnische Gutachten zum Gebäude, zu Bauwerksteilen oder Bauwerksteilgruppen sind zur Qualifizierung der Zustandsermittlungen heranzuziehen.
- Die Festlegung des Rekonstruktionsjahres erfolgt nur, wenn alle Bauwerksteile instand gesetzt bzw. modernisiert wurden.
- Die Angaben zum Denkmalschutz sind der bestätigten Kreisliste für Denkmalpflege zu entnehmen.
- Zur Bestimmung der Geschößzahl zählen das Erdgeschoß und die Obergeschosse. Das Dachgeschoß zählt **nur dann** als Geschöß, wenn es über 50% für Wohnzwecke ausgebaut ist.
- Lageskizze des zu beurteilenden Gebäudes anfertigen (mit Anschlüssen zu Nachbargebäuden und zur Straße). Gebäudegrundriß schraffieren.