

- 21 -

angeordnet und Kredite dafür eingesetzt werden können, wenn sich der Hausbesitzer trotz Vorliegen eines gesellschaftlichen Interesses weigert, die notwendigen Maßnahmen durchführen zu lassen.

Verantwortlich: Minister der Finanzen  
Termin: Dezember 1971

4. Die Industrieminister, in deren Verantwortungsbereichen Baustoffe und Zulieferungen hergestellt werden, sowie der Minister für Bauwesen haben leicht zu verarbeitende Baustoffe, Halbfabrikate und Fertigteilwerkezeugnisse sortiments- und bedarfsgerecht bereitzustellen sowie dem Handel zweckgebunden für Eigenleistungen der Bevölkerung anzubieten.

Verantwortlich: Industrieminister,  
Minister für Bauwesen  
Termin: mit dem Planentwurf für 1972  
und die folgenden Jahre

5. Um die Versorgung der Bevölkerung mit Baustoffen weiter zu verbessern, ist zum Beschluß des Ministerrates "zur Durchsetzung von Ordnung und Disziplin bei Leistung zusätzlicher Arbeit in Betrieben, staatlichen Organen und Einrichtungen" vom 4. 2. 19710 (GBl. II, Seite 133) eine Ausnahmeregelung zu schaffen, welche die Herstellung von Baustoffen durch Bürger in freiwilliger, bezahlter Tätigkeit ermöglicht.

Verantwortlich: Minister für Bauwesen,  
Leiter des Staatlichen Amtes  
für Arbeit und Löhne,  
Industrieminister  
Termin: Dezember 1971

6. Im Rahmen der volkswirtschaftlichen Möglichkeiten sind schrittweise Voraussetzungen zu schaffen, um Bürgern die Errichtung von Wochenenderholungsbauten (Bungalows u.a.) und Garagen zu

- 22 -

ermöglichen. Dazu sind einheimische Baustoffe, vor allem Asbeton und Gips in Form vorgefertigter handmontierbarer Bauelemente zu verwenden, die von den Bürgern selbst montiert werden können. Diese Maßnahmen dürfen nicht zu Lasten anderer Planaufgaben erfolgen. Es sind exakte Festlegungen zu treffen, hinsichtlich der städtebaulichen, architektonischen, konstruktiv-technischen und ökonomischen Bedingungen, unter denen dieser Teil der privaten Bautätigkeit durchzuführen ist.

Verantwortlich: Minister für Bauwesen,  
Vorsitzende der Räte der Bezirke  
Termin: ab 1972

7. a) Im Rahmen der insgesamt planmäßig bis 1975 vorgesehenen Baureparaturleistungen ist die bauliche Instandsetzung und Instandhaltung an Gebäuden und baulichen Anlagen in den Wohngebieten vorrangig durchzuführen.

Mit der Beschlußfassung über die Pläne und Baubilanzen sowie die Kontrolle ihrer Durchführung ist die Zweckbindung von mindestens 8 Mrd. Baureparaturen für Wohngebäude und 500 Mio M für Baureparaturen an Schulen, Kindereinrichtungen und Gesundheitseinrichtungen für den Zeitraum 1971 - 1975 zu gewährleisten.

Dieser Teil des Planes ist gesondert abzurechnen. Die dafür geplanten Kapazitäten und Fonds dürfen nicht für Neubauten eingesetzt werden.

Verantwortlich: Vorsitzender der Staatlichen Plankommission,  
Minister für Bauwesen,  
Vorsitzende der Räte der Bezirke  
Termin: mit Beschlußfassung über den Plan und ständig

- b) In den Kreisen und Stadtkreisen sind vorrangig Kapazitäten für
- Reparaturen, an Dächern, einschließlich der erforderlichen Zimmerarbeiten und Schornsteinreparaturen,

- 23 -

- Klempnerarbeiten an der Dachentwässerung und Sanitär-  
installation,
- Tischler-, Maurer- und Zimmererarbeiten,
- Reparaturen an stadttechnischen Versorgungsleitungen

zu entwickeln.

Gleichzeitig sind Maßnahmen einzuleiten, um die volle Aus-  
nutzung der Kapazitäten aller Eigentumsformen, über welche  
die Räte der Kreise verfügen, im Rahmen des Planes zu ge-  
währleisten.

Größere volkseigene Baureparaturbetriebe sind, beginnend  
in den Städten Berlin, Leipzig und Karl-Marx-Stadt, zu  
Kombinaten bzw. leistungsfähigen spezialisierten Betrieben  
für die komplexe Modernisierung und Instandsetzung sowie  
den Um- und Ausbau zu entwickeln.

Verantwortlich:                   Vorsitzende der Räte der Bezirke  
  und Kreise  
Termin:                             mit Beschlußfassung über die  
  Kreispläne

8. Die Mechanisierung der auf dem Gebiet der Baureparaturen,  
des Um- und Ausbaues sowie der Modernisierung tätigen Be-  
triebe ist schrittweise zu erhöhen. Dazu sind die ent-  
sprechenden, bereits entwickelten und erprobten Geräte unter  
Nutzung aller Möglichkeiten der Eigenfertigung des DDR-Ma-  
schinenbaues sowie der Kooperation mit anderen sozialistischen  
Ländern, besonders mit der Volksrepublik Polen, zu produzieren  
und deren Bereitstellung schwerpunktmäßig zu steuern.

Verantwortlich:                   Minister für Bauwesen,  
  Minister für Schwermaschinen-  
  und Anlagenbau  
  Minister für Verarbeitungs-  
  maschinen und Fahrzeugbau  
Termin:                             mit Beschlußfassung über die Jahrespläne

- 24 -

9. In den Kreisen, in denen keine volkseigenen Baubetriebe vorhanden sind, ist die Zweckmäßigkeit und Möglichkeit der Bildung volkseigener Kreisbaubetriebe zu prüfen. Die sich daraus ergebenden notwendigen Schritte sind einzuleiten. Durch die örtlichen staatlichen Organe und die volkseigenen Betriebe ist die Herausbildung leistungsfähiger Kooperationsgemeinschaften zu fördern, in denen vor allem die Betriebe mit staatlicher Beteiligung, die Produktionsgenossenschaften und die Betriebe des Handwerks mit dem Plan der volkseigenen Betriebe sowie der VEB KWV bzw. VEB Gebäudewirtschaft zu verbinden und auf die Planaufgaben, besonders der Modernisierung sowie der Instandsetzung und Instandhaltung zu lenken sind.

Verantwortlich: Vorsitzende der Räte der Bezirke  
Termin: 30. 6. 1972

V.

Zur Entwicklung der materiellen Basis für die Sicherung des Wohnungsbauprogrammes bis 1975

1. Mit dem Plan 1972 ist ein Forschungsplan für den Wohnungsbau auszuarbeiten. Durch seine Ergebnisse sind Voraussetzungen für die Steigerung der Arbeitsproduktivität im Wohnungsbau, die Selbstkostensenkung und die Erhöhung des Nutzeffektes der Investitionen des komplexen Wohnungsbaues zu schaffen. Die erforderlichen Festlegungen hierzu sind für 1972 mit den Plänen Wissenschaft und Technik und ab 1973 mit der Planmethodik zu treffen.

Verantwortlich: Minister für Bauwesen,  
Minister für Wissenschaft  
und Technik,  
Vorsitzender der Staatlichen  
Plankommission,  
Vorsitzende der Räte der Bezirke  
Termin: gemäß Planmethodik

2. Erweiterungen der Grundfonds im bezirksgeleiteten Bauwesen sind nur nach Prüfung der optimalen Ausnutzung der vorhandenen Grundfonds vorzunehmen. Die hocheffektiven Mechanismen und Vorfertigungsanlagen sind im Dreischichtbetrieb bzw. im durchgängigen Schichtbetrieb auszulasten. Im Durchschnitt

- 25 -

ist ein Schichtfaktor von 2,0 zu erreichen, Der Nachweis ist mit den Planverteidigungen, Teil Eigeninvestitionen, zu führen.

Verantwortlich: Vorsitzende der Räte der Bzirke,  
Minister für Bauwesen  
Termin: gemäß Planmethodik

3. Im Rahmen der staatlichen Aufgaben und der ausgereichten Bilanzanteile ist der Bedarf an Maschinen und Ausrüstungen für den komplexen Wohnungsbau, insbesondere für die in Anlage 3 ausgewiesenen Hauptausrüstungen im Umfang von 610 Mio M sortimentsgerecht bereitzustellen.

Verantwortlich: Minister für Schwermaschinen-  
und Anlagenbau,  
Minister für Verarbeitungs-  
maschinen- und Fahrzeugbau,  
Minister für Außenwirtschaft,  
Vorsitzender der Staatlichen  
Plankommission

4. Für ausgewählte Hauptausrüstungen im komplexen Wohnungsbau sind technisch-ökonomische Entwicklungsforderungen auszuarbeiten und den Industrieministern zu übergeben.

Verantwortlich: Minister für Bauwesen,  
Vorsitzende der Räte der Bezirke  
Termin: entsprechend Forschungsvorhaben

5. Innerhalb der Gesamtentwicklung der Baumaterialienindustrie ist der Baumaterialbedarf für die Verwirklichung des Wohnungsbauprogrammes, des Schulbauprogrammes, einschließlich der Planteile Volksbildung und kommunale Berufsschulen und anderer Gemeinschaftseinrichtungen voll zu decken. Die hierzu erforderlichen Bilanzentscheidungen sind mit der Ausarbeitung des Fünfjahrplanes und der Volkswirtschaftspläne zu treffen. Zwischen den zentralgeleiteten VVB und den Bezirksbauämtern sind langfristige Vereinbarungen über  
- die Bereitstellung der in zentralgeleiteten Betrieben

- 26 -

produzierten Baustoffe und -elemente sowie über  
 - die Entwicklung der örtlich geleiteten Baumaterialienin-  
 dustrie und deren Lieferverpflichtungen außerhalb des  
 Territoriums des Bezirkes  
 abzuschließen.

Verantwortlich: Minister für Bauwesen,  
 Vorsitzende der Räte der Bezirke  
 Termin: Januar 1972

- Die zur planmäßigen Durchführung des Wohnungsbaues ein-  
 schließlich der gesellschaftlichen Einrichtungen des komplexen  
 Wohnungsbaues sowie der Bauten des Planteiles Volksbildung und  
 der kommunalen Berufsschulen, der Maßnahmen der stadttechnischen  
 Erschließung und der Baureparaturen erforderlichen Materialien  
und Ausrüstungen, insbesondere Betonstahl, Stahl- und Gußrohre,  
 Badewannen, schmelageschweißte Stahlrohre, Persnenaufzüge,  
 Badeöfen, Herde, PVC-Fußbodenbelag, Sanitärkeramik, Fittings  
 sowie Lacke und Farben sind in der vom Minister für Bauwesen  
 nachgewiesenen, auf der Grundlage staatlich bestätigter Ma-  
 terialeinsatzschlüssel berechneten Mengen und Sortimente in den  
 S- und M-Bilanzen gesondert auszuweisen bzw. deren Bilanzierung  
 für außerhalb der S- und M-Bilanzen liegende Sortimente in  
 den entsprechenden Bilanzorganen ihres Verantwortungsbereiches  
 durchzusetzen.

Verantwortlich: Minister für Schwermaschinen-  
 und Anlagenbau,  
 Minister für Verarbeitungsmaschinen-  
 und Fahrzeugbau,  
 Minister für Elektrotechnik und  
 Elektornik,  
 Minister für Erzbergbau, Metallurgie  
 und Kali,  
 Minister für Chemische Industrie,  
 Minister für Leichtindustrie,  
 Minister für Bezirksgeleitete und  
 Lebensmittelindustrie  
 Termin: mit der Ausarbeitung der Planentwürfe  
 Kontrolle: Stellvertreter des Vorsitzenden  
 des Ministerrates Gen. Dr. Kurt Fichtner





## Dokumente 9

**Komplexrichtlinie für die städtebauliche Planung und Gestaltung von Neubauwohngebieten**

Herausgegeben vom Ministerium für Bauwesen, ausgearbeitet vom Institut für Städtebau und Architektur  
(Quelle: *Bauakademie der DDR, 1976, S. 5 ff.*)

Mit der volkswirtschaftlichen Prioritätensetzung auf den Wohnungsbau und die Umsetzung des Wohnungsbauprogramms der SED verlagert sich der Schwerpunkt der Stadtentwicklung in die Neubauwohngebiete in extensiven Randlagen der Groß- und Mittelstädte. Bereits die ersten Durchführungsbestimmungen zu Maßnahmen des Wohnungsbaus von 1971 fordern dabei eine Bestätigung von Bebauungskonzeptionen für Wohngebiete mit mehr als 1000 Wohnungen durch den Minister für Bauwesen. Demzufolge muß ein Prüfsystem nach entsprechenden gesetzlichen Regelungen für diese Planungen entwickelt werden. Hierfür ist das Institut für Städtebau und Architektur der "Bauakademie der DDR" zuständig. Eine Umbenennung der Akademie erfolgt Anfang der 70er Jahre analog der Zeitschrift „Deutsche Architektur“ in "Architektur der DDR" und des Bundes Deutscher Architekten (BDA) in "BDA/DDR". In einer speziellen Abteilung "Begutachtung" werden die einzureichenden Bebauungskonzeptionen in der Phase der Investitionsvorbereitung bewertet und dem Bauminister mit einer entsprechenden Empfehlung zugeleitet. Die zugrundeliegenden Kriterien regelt eine am 1.1.1976 in Kraft getretene "Komplexrichtlinie für die städtebauliche Planung und Gestaltung von Neubauwohngebieten", die in einer Schriftenreihe der Bauakademie der DDR publiziert und einem entsprechenden Gesetzblatt der DDR des Jahres 1975 verankert wird.

Die Größenordnung avisierte neuer Wohngebiete und die veränderten Finanzierungswege des Wohnungsbaus machen eine Erweiterung der städtebaulichen Planungskriterien des bis dato gültigen Regelwerkes für die "Sozialistischen Wohnkomplexe" erforderlich. Dort ist der Bau von Wohnungen in Verbindung mit Gemeinbedarfseinrichtungen bereits fixiert. Ab Mitte der 60er Jahre und verstärkt nach 1972 werden aber die unterschiedlichen Investitionsfonds der kommunalen Bereiche Bildung, Einzelhandel, Gesundheitswesen usw. gebündelt und in die "Grundausstattung" der Wohngebiete sowohl räumlich, aber vor allem als volkswirtschaftliche Planposition integriert. Deren Umsetzung in konkrete Bauvorhaben obliegt dem "Hauptauftraggeber Komplexer Wohnungsbau" (HAG) als integrierendem Vertreter des staatlichen Auftraggebers. Sein Pendant und Vertragspartner auf der Auftragnehmerseite ist in Verbindung mit dem jeweiligen bezirklichen Wohnungsbaukombinat der "Generalauftragnehmer Komplexer Wohnungsbau" (GAN).

Innerhalb der DDR-Planwirtschaft stellt der „Komplexe Wohnungsbau“ nunmehr eine eigenständige Position dar, wobei nach 1971 besondere Durchführungsbestimmungen im Gesetzblatt der DDR erlassen werden. Auf diese Weise wird der staatliche Wohnungsbau ein fester Bestandteil der jährlichen Volkswirtschaftspläne und zwischen 1971 und 1986 (VIII.-XI. Parteitag der SED) auch der jeweiligen Fünfjahrpläne. Gradmesser für die Dimensionierung und Kalkulation der Bebauungskonzepte und Bauvorhaben ist die „Normativvorgabe“, deren Höhe sich im Laufe der jeweiligen Fünfjahrplanzeiträume entsprechend den Industriepreisen verändert. Im Durchschnitt entfallen auf den Wohnungsneubau etwa 60% der Aufwendungen, 20% werden für die Sekundärschließung aufgewandt und etwa 20% verbleiben für die Wohnfolge- und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie die Freiflächen. Diesem Finanzierungs- und Verwaltungsmodell des "Komplexen Wohnungsbaus" wird in der städtebaulichen Richtlinie für die Neubauwohngebiete von 1976 entsprechen. Im Gegensatz zu den Grundsätzen und Richtlinien zum Städtebau, zu den Stadtzentren und zum Sozialistischen Wohnkomplex der 50er und 60er Jahre, die jeweils empfehlenden und orientierenden Charakter haben, erlangt diese erstmals verbindlichen Charakter und Gesetzeskraft.

Außerdem gewinnen die technologisch bestimmten Kriterien der inzwischen weitgehend durchgesetzten Großplattenbauweise und Restriktionen zum Wohnungsstandard höhere Priorität und müssen in den Planungsgrundlagen reflektiert werden. So enthält die "Komplexrichtlinie" erweiterte Maßgaben zur Wohndichte, Baulandausnutzung, Ausstattung mit Wohnfolgeeinrichtungen, Verkehrsflächen und Freiräumen. Das verbindet sich mit Vorgaben zur Gliederung und Zonierung großer Wohngebiete und reflektiert sich in typologischen Grundmustern für Bebauungsstrukturen, die den technischen Parametern der zugrundeliegenden zentralen Wohnungsbauserien P2 oder WBS 70 (vgl. Kap. 5, Band 2) entsprechen.

Zwar werden noch immer offizielle Ansprüche auf verbesserte Wohnqualitäten deklariert, aber z.B. die per Richtlinie geforderte Orientierung der Wohngebäude und einzuhaltende Besonnungsmindestabstände definieren sich lediglich über die Gewährleistung einer Besonnung des Wohnraumes von mindestens zwei Stunden am 21. Februar eines jeden Jahres.

BAUAKADEMIE DER DEUTSCHEN DEMOKRATISCHEN REPUBLIK

# **Komplexrichtlinie für die städtebauliche Planung und Gestaltung von Neubauwohngebieten**

Herausgegeben vom Ministerium für Bauwesen

Ausgearbeitet vom  
Institut für Städtebau und Architektur

Bauakademie der DDR  
Institut für Städtebau und Architektur  
Direktor: Prof. Dr.-Ing. Ule Lammert  
Ordentliches Mitglied der Bauakademie der DDR



BAUINFORMATION · DDR · BERLIN 1976



(1)

Die Lösung der Wohnungsfrage ist eine wichtige sozialpolitische Aufgabe. Die Gestaltung der Wohnbedingungen steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Lebensweise der Bürger, mit den Anforderungen der sozialen und Altersgruppen und der Familie, ihrem Lebensrhythmus und ihrer sozialen Funktion sowie mit der gesellschaftlichen Stellung der Frau und den Erfordernissen für die Entwicklung und Förderung der Jugend.

(2)

Die Qualität der Wohnbedingungen wird in starkem Maße vom Standort des Wohngebietes bestimmt.

Die Einordnung des Gebietes in die Stadt, seine Beziehungen zu den anderen Teilen der Stadt, insbesondere zu den Arbeitsstätten, zu den zentralen gesellschaftlichen Einrichtungen und zu den Gebieten der Naherholung, seine verkehrliche Anbindung und die Wirkung der Umweltfaktoren, wie Reinheit der Luft, Lärm und Mikroklima, haben großen Einfluß auf die Zufriedenheit der Bewohner mit den Wohnbedingungen.

(3)

Die Einordnung der geplanten Wohngebiete in die vorhandene Struktur der jeweiligen Stadt und ihre Verbindung mit der gegeb-

nen natürlichen Umwelt müssen auf der Grundlage langfristiger Planungen zur Entwicklung der Stadt sowie des Generalbebauungs- und des Generalverkehrsplanes erfolgen. Nur so sind eine optimale städtebauliche Lösung für ein Wohngebiet und eine sinnvolle Verbindung von alter und neuer Bebauung unter Nutzung vorhandener Ressourcen möglich.

(4)

Die Qualität der Wohnbedingungen hat wesentlichen Einfluß auf den Lebensprozeß der Menschen, die Entwicklung der Persönlichkeit und die Familie. Sie wird beeinflußt von:

- Ausstattung, Größe und Lage der Wohnung
- der Ausstattung des Wohngebietes mit gesellschaftlichen Einrichtungen für Erziehung, Bildung und Versorgung, für die medizinische und soziale Betreuung sowie zur sportlichen und kulturellen Betätigung
- der verkehrstechnischen Erschließung und der Einordnung des ruhenden Verkehrs sowie der stadtechnischen Versorgung
- dem Angebot an Freiflächen, die entsprechend den Anforderungen der sozialen und Altersgruppen für verschiedene Freizeittätigkeiten geeignet sind und
- der städtebaulich-architektonischen, ästhetischen und künstlerischen Gestalt.

Die städtebauliche Planung von Wohngebieten muß komplex erfolgen, weil es nur so möglich ist, in dieser Phase alle Funktionselemente sinnvoll miteinander zu verbinden. Eine komplexe Planung ist weiter die Voraussetzung für begründete Entscheidungen über die abschnittsweise Realisierung sowie über das Freihalten von Flächen.

(5)

Wohngebiete erfordern eine zweckmäßige Ordnung und Gestalt, die es dem Bewohner ermöglicht, sich im Ganzen räumlich zu orientieren und in seinem sozialen Verhalten als Teil der Gesellschaft zu empfinden. Dazu sind die funktionellen Beziehungen, die sozialen Aktivitäten und Bewegungsabläufe im Wohngebiet erlebbar zu machen.

#### 1) Städtebauliche Planung und Gestaltung von Wohngebieten

Komplexe Planung der Funktion, Struktur und Gestalt der Wohngebiete unter Beachtung sozialer, ökonomischer, baulicher, architektonischer, kulturhistorischer, landeskultureller, landschaftlicher, hygienischer, grünplanerischer, verkehrlicher, stadtechnischer und technologischer Faktoren mit dem Ziel, Voraussetzungen zu schaffen für die Herausbildung sozialistischer Wohnbedingungen, für den effektiven Einsatz der materiellen und finanziellen Mittel bei der Errichtung und Nutzung der Wohngebiete sowie für die rationelle Nutzung des Baulandes.

#### 2) Wohngebiet

Städtisches Teilgebiet mit vorwiegend Wohnfunktion. Es ist entsprechend seiner Bedeutung in der Stadt mit gesellschaftlichen Einrichtungen, mit Anlagen und Flächen für Erholung und Sport und des ruhenden und fließenden Verkehrs ausgestattet und frei von übergeordnetem Verkehr.



Dabei gilt es, die Beziehungen zu anderen Bereichen der Stadt, zu landschaftlichen Besonderheiten, die regionalen Eigenheiten und die städtebaulichen Traditionen zu berücksichtigen.

(6)

Mit der städtebaulichen Planung sind auch Voraussetzungen dafür zu schaffen, daß das Bedürfnis der Bewohner zur aktiven Mitgestaltung ihrer Wohnumwelt und die Herausbildung sozialistischer Gemeinschaftsbeziehungen gefördert werden.

Identifikation und Heimischfühlen entwickeln sich in dem Maße, wie es gelingt, Aktivitäten und Initiative zu stimulieren und damit Verantwortungsbewußtsein und persönliches Engagement zu wecken. Die sozialistische Demokratie bietet viele Möglichkeiten, die Bürger in die Planung und Realisierung städtebaulicher Maßnahmen einzubeziehen.



(7)

Das städtebauliche Programm ist Bestandteil der gesellschaftspolitischen und volkswirtschaftlichen Zielstellung<sup>3</sup> der örtlichen Volksvertretung und ihres Rates. In ihm werden die zu schaffenden Kapazitäten, die zu erreichende Qualität der Wohnbedingungen sowie die zeitliche Einordnung der Baumaßnahmen vorgegeben. Es ist das Programm für die komplexe städtebauliche Planung und enthält alle im Wohngebiet zu planenden sowie die durch den Bau des Wohngebietes ausgelösten, jedoch außerhalb des Wohngebietes zu planenden Maßnahmen.

(8)

Grundlagen für die Erarbeitung des städtebaulichen Programms sind:

- die Ergebnisse der langfristigen Planung zur ökonomischen Entwicklung des Bezirkes, die Ergebnisse aus der zentralen Prognosearbeit des Bauwesens, der Generalbebauungs- und der Generalverkehrsplan der Stadt, Analysen der Bevölkerungsentwicklung und der Entwicklung der Haushaltsstruktur, Analysen des Wohnraumbestandes und des Bestandes an Gebäuden und baulichen Anlagen für gesellschaftliche Zwecke sowie die Pläne zur Entwicklung der Arbeits- und Lebensbedingungen
- die staatlichen Plankennziffern für den jeweiligen Planungszeitraum sowie

### 3) Gesellschaftspolitische und volkswirtschaftliche Zielstellung

Die gesellschaftspolitische und volkswirtschaftliche Zielstellung ist die Zusammenfassung der Vorgaben und die Programmstellung des gesellschaftlichen Auftraggebers für die städtebauliche Planung. Sie geht aus von den zentralen Beschlüssen und zentralen Orientierungen für die langfristige Planung.

Sie enthält gesellschaftspolitische und volkswirtschaftliche Vorgaben, die Normative, das städtebauliche Programm sowie Vorgaben für die Einbindung des Vorhabens in das Stadtgebiet, für die städtebaulich-architektonische und bildkünstlerische Gestaltung und die Anforderungen an das Erzeugnisangebot. Sie ist Grundlage für die Ausarbeitung der Bebauungskonzeption und die Vorbereitung der Investitionen.

*Grundl.  
Konzeption*

staatliche Orientierungen für das Bauwesen, den Städtebau und die Wohnungspolitik.

### 3.1. Grundsätze

(9)

Im Interesse der Verbesserung des materiellen und kulturellen Lebensniveaus, zur Sicherung des effektiven Einsatzes der Investitionen und der funktionsgerechten Einordnung des Wohngebietes in die Stadt sind die Aussagen des städtebaulichen Programms aus der Untersuchung des Planungsgebietes, einer in der Regel größeren städtebaulichen Einheit als das zu bebauende Wohngebiet, abzuleiten.

Bei der Kapazitätsermittlung, der Bestimmung der Art und Struktur der gesellschaftlichen Einrichtungen, Freiflächen und Anlagen für Sport und Erholung, der Netze und Anlagen des Verkehrs und der stadtechnischen Versorgung sind zu berücksichtigen:

- Kapazitätsreserven in angrenzenden Wohngebieten, Erholungsgebieten, Zentren oder Arbeitsstättengebieten, die von den Bewohnern des neu zu errichtenden Wohngebietes genutzt werden können
- gesamtstädtische Einrichtungen und Anlagen, die im Wohngebiet errichtet werden müssen und sich aus dem System der gesellschaftlichen Zentren, aus dem Grünflächen- und Verkehrssystem, aus dem System der stadtechnischen Versorgung und der Versorgung mit stadtwirtschaftlichen Dienstleistungen sowie aus der Zuordnung von Arbeitsstätten zum Wohngebiet ableiten
- ungedeckter Bedarf angrenzender Gebiete, der zur Verbesserung der Wohnbedingungen in diesen Gebieten im Neubaubereich gedeckt werden soll
- künftig zu erwartender Bedarf, besonders an Netzen und Anlagen des Verkehrs und der stadtechnischen Versorgung infolge geplanter angrenzender Neubau- und Umgestaltungsgebiete oder einzelner Objekte.

(10)

Im Interesse hoher gesellschaftlicher Effektivität sind bei der städtebaulichen Planung



der Wohngebiete die Vorteile der Kombination, Kooperation und Mehrzwecknutzung zielstrebig zu nutzen. Vorhandene weiter nutzbare Bausubstanz ist in die Lösungen einzubeziehen und aufzuwerten.

(11)

Für große Wohngebiete, für die auf Grund eines über einen oder mehrere Fünfjahrplanzeiträume hinausgehenden Realisierungszeitraumes Bauungskonzeptionen für einzelne Bauabschnitte erarbeitet werden, ist für das gesamte Wohngebiet ein städtebauliches Rahmenprogramm als Grundlage für die städtebaulichen Programme der einzelnen Bauabschnitte auszuarbeiten.

*Genauere Bebauungsplanung.*

### 3.2. Einwohner, Haushalte

(12)

Das städtebauliche Programm enthält Aussagen über

- die für das Wohngebiet geplante Einwohneranzahl und Altersstruktur sowie deren Entwicklung
- die geplante Anzahl der Haushalte und die Haushaltsstruktur
- den geplanten Anteil berufstätiger Frauen und Schichtarbeiter an der Gesamtanzahl der Einwohner im arbeitsfähigen Alter.

Dabei sind die geplanten Bewohner von Feierabend- und Pflegeheimen, von Wohnheimen für Arbeiter, Studenten und Bürger im höheren Lebensalter, von altersgerechtem Wohnraum, von Atelierwohnungen und von speziell ausgestatteten Wohnungen für physisch und psychisch geschädigte Bürger ab 18 Jahre mit zu erfassen.

(13)

Diese Festlegungen sind Grundlage für die Bestimmung der Wohnungsanzahl, der Wohnungsgrößen, der Kapazitäten gesellschaftlicher Einrichtungen, der Freiflächen, des ruhenden Verkehrs und der stadttechnischen Versorgung



### 3.3. Wohnungen

(14)

Mit der Planung der Wohnungsgrößen und der Wohnformen ist zu gewährleisten, daß die gesellschaftlich berechtigten Wohnbedürfnisse der unterschiedlichen Haushalte, besonders der Arbeiter, der kinderreichen Familien, der jungen Eheleute, aber auch der Bürger im höheren Lebensalter und der

physisch und psychisch geschädigten Bürger befriedigt werden.

(15)

Das auf der Grundlage der unter (8) genannten Arbeitsgrundlagen und der konkreten örtlichen wohnungspolitischen Zielstellungen erarbeitete städtebauliche Programm enthält Aussagen über:

- Wohnungsanzahl, Realisierungsetappen
- Wohnungsverteilerschlüssel
- standortbezogene durchschnittliche Wohnungsgröße (in m<sup>2</sup>/WE und in Räumen/WE)
- Belegung der Räume (in Personen/Raum)
- Wohnungsbelegung (in Personen/Wohnung)
- Anteil der Wohnungen in Wohngebäuden verschiedener Geschosßanzahl
- Anteil Sonderwohnformen (jeweils in % und absolut)
- Angebotsprojekte des Wohnungsbaus
- Anzahl der Schutzraumplätze zur Unterbringung der Bewohner und der im Wohngebiet Beschäftigten.

(16)

Für Wohngebiete wird überwiegend 5geschossige Bebauung geplant. Vielgeschossige Wohngebäude und Wohnhochhäuser sind in der Regel in größeren Städten zu planen. Unter besonderen örtlichen Bedingungen können vorwiegend in kleineren Städten auch Wohngebäude mit weniger als 5 Geschossen vorgesehen werden.

(17)

Richtwerte für Sonderwohnformen:

- Wohnungen für physisch geschädigte Bürger ab 18 Jahre (Rollstuhlfahrer) 3 Pers./1000 Ew.
- Wohnheime für Bürger in höherem Lebensalter 12 Pers./1000 Ew.
- altersgerechter Wohnraum für ältere Bürger als moderne 1- bis 2-Raumwohnungen in den unteren Etagen der Wohngebäude und in Wohngebäuden mit Aufzügen.

### 3.4. Gesellschaftliche Einrichtungen

(18)

Bei der Planung gesellschaftlicher Einrichtungen in Wohngebieten sind die besonderen Bedingungen des Gebietes, wie Lage zu übergeordneten und spezifischen gesellschaftlichen Zentren, zu Erholungsgebieten, zu Industriegebieten, sowie die sich daraus ergebenden Möglichkeiten für eine Ver-



flechtung und Überlagerung von Funktionen gesellschaftlicher Einrichtungen zu berücksichtigen. Es sind auf der Grundlage der standortbezogenen Notwendigkeiten und unter Beachtung begründeter Forderungen der Fachplanträger solche gesellschaftlichen Einrichtungen zu planen, die die Voraussetzungen schaffen für:

- die Betreuung, Bildung und Erziehung der Kinder und Jugendlichen, besonders derer, die bis zum 16. Lebensjahr überwiegend an das Wohngebiet gebunden sind, einschließlich der Bildung und Erziehung in Normalkinderheimen, Hilfsschulen und im polytechnischen Bereich
- die Förderung des geistig-kulturellen Lebens der Bewohner unter Berücksichtigung der spezifischen persönlichen und gesellschaftlichen Bedürfnisse sowie der Anforderungen der Jugend einschließlich der Schüler
- die Versorgung mit Konsumgütern sowie die Versorgung mit persönlichen und hauswirtschaftlichen Dienstleistungen
- die gastronomische Versorgung der Bewohner, der im Wohngebiet Beschäftigten sowie der Schüler
- die ambulante medizinische Betreuung und pharmazeutische Versorgung der Bewohner sowie die soziale und kulturelle Betreuung der Bürger im höheren Lebensalter
- die Ausübung von Körperkultur und Sport
- die Tätigkeit der örtlichen Organe der Staatsmacht und der gesellschaftlichen Organisationen im Wohngebiet sowie die Teilnahme der Bürger an der Leitung und Planung der gesellschaftlichen Prozesse.

(19)

Das auf der Grundlage der unter (8) genannten Arbeitsgrundlagen und der Konzeption des örtlichen Rates zur Entwicklung der gesellschaftlichen Einrichtungen der einzelnen Fachbereiche erarbeitete städtebauliche Programm enthält Aussagen über:

- die für das Wohngebiet zu planenden gesellschaftlichen Einrichtungen mit Kapazitätsangaben (in Nutzungseinheiten/1000 Ew. und Nutzungseinheiten absolut), untergliedert
  - nach Einrichtungen für das Wohngebiet (siehe Tabelle 1 und 2) sowie
  - nach gesamtstädtischen Einrichtungen, die auf Grund der Stadtentwicklung ihren Standort im Wohngebiet haben sollen

Gesellschaftliche Einrichtungen, die zu Funktionskomplexen zusammengefaßt

werden können, sind dabei besonders auszuweisen

- die Realisierungsetappen entsprechend dem Aufbau des Wohngebietes mit Vorschlägen über Zwischennutzung während des Bauablaufs, Nutzungsänderungen sowie über die zwischenzeitliche Nutzung von Flächen der gesellschaftlichen Einrichtungen, die zu einem späteren Zeitpunkt errichtet werden
- Angebotsprojekte gesellschaftlicher Einrichtungen; dabei ist auf die Anwendung von Vorzugsgrößen zu orientieren.

(20)

Der Kapazitätsermittlung für gesellschaftliche Einrichtungen sind die Richtwerte der Tabelle 1 zugrunde zu legen. Dabei sind die Bemessungsrichtwerte a) als DDR-Durchschnittswerte nur für überschlägliche Berechnungen zu verwenden. Die konkreten standortbezogenen Bemessungsrichtwerte für das städtebauliche Programm sind unter Berücksichtigung der Grundsätze in Abschnitt 3.1. und 3.4. mit Hilfe der spezifischen Bemessungsrichtwerte b) bzw. von Berechnungen und Erfahrungswerten der Fachbereiche sowie unter Beachtung der Hinweise in Tabelle 1 zu ermitteln.

(21)

Für größere Wohngebiete sind entsprechend den zweig- und objektspezifischen Schwellenwerten der Einwohneranzahl weitere gesellschaftliche Einrichtungen städtebaulich zu planen (Tabelle 2). Die Entscheidung über den Umfang der Realisierung und die zeitliche Reihenfolge der Realisierung erfolgt im Prozeß der Planung und Vorbereitung der Investitionen entsprechend den Rechtsvorschriften. Im einzelnen sind sie in Art, Anzahl, Größe und Standort aus dem Netz der Einrichtungen und Zentren der Stadt oder des Territoriums abzuleiten. Diese Einrichtungen sind vorwiegend in den Hauptzentren vorzusehen. Bei Wohnungsbaustandorten in Klein- und Mittelstädten können die Schwellenwerte abgemindert werden, wenn diese Einrichtungen in der Stadt nicht oder in nur ungenügender Qualität und Quantität vorhanden sind. Insgesamt ist auf die Nutzung vorhandener Einrichtungen zu orientieren.



### 3.9. Richtwerte für Flächenbedarf und Dichten

(40)

Die Fläche eines Wohngebietes gilt als rationell genutzt, wenn in Abhängigkeit von der Geschoßanzahl der Wohnbebauung die in Tabelle 7 ausgewiesenen Flächenrichtwerte nicht überschritten werden und die ausgewiesenen Richtwerte für Einwohner- und Wohnflächendichte nicht unterschritten werden. Die jeweils höheren Werte der Einwohnerdichte und Wohnflächendichte sind anzustreben.

(41)

Bei der Ermittlung der Dichten und der Flächenanteile für den Flächennachweis sind folgende Hinweise zu beachten:

— Zur Gesamtfläche des Wohngebietes rechnen für den Flächennachweis alle funktionell erforderlichen Flächen und die Restflächen. Das sind im einzelnen:

- Die bebauten und unbebauten Flächen des Wohnungsbaues einschließlich Kinderspielplätzen, Rasenflächen, Gehwegen und Gehbahnen, Müllplätzen, technischen Stationen usw. Die Flächen der Feierabendheime werden mit im Wohnbauland erfaßt.
- Die bebauten und unbebauten Flächen der gesellschaftlichen Einrichtungen und die Hauptfußgängerwege einschließlich der im Zentrum befindlichen Freiflächen für Freisitze, Schmuckgrün, Freizeitspiele usw.
- Die bebauten und unbebauten Flächen der Sportplatzanlagen und Tummelplätze. Werden Teile der Sport-, Spiel- und Erholungsflächen Wohngebietsparks zugeordnet, so ist die

zum Wohngebiet gehörende Fläche anteilmäßig zu bestimmen. Als Mindestfläche ist die funktionell für das Wohngebiet erforderliche Fläche anzusetzen zuzüglich 30 % für Wege und verbindende Freiflächen.

- Die Flächen für den fließenden Verkehr einschließlich befahrbarer Gehwege. Gehbahnen gehören nicht zu den Flächen des fließenden Verkehrs. Wird das Wohngebiet von Hauptnetzstraßen begrenzt, so ist eine Straßenfläche von 6 m Breite als Verkehrsfläche zum Wohngebiet zu rechnen, wenn Gebäude oder Anlagen des Wohngebiets durch die Hauptnetzstraße direkt erschlossen werden. Sammelstraßen, die zwischen zwei Wohngebieten verlaufen und beide erschließen, sind jeweils zu 50 % ihrer Fläche in Ansatz zu bringen.
  - Die bebauten und unbebauten Flächen für den ruhenden Verkehr einschließlich Fahrgassen und Straßenanschluß.
  - Vegetationsflächen am Wohngebietsrand, die eine sinnvolle Abgrenzung des Wohngebietes ergeben, vorwiegend Vegetationsflächen an Verkehrsanlagen.
- Zur Fläche des Wohngebietes zählen für den Flächennachweis nicht:
- Bebaute und unbebaute Flächen gesellschaftlicher Einrichtungen, die über die Tabelle 1 hinausgehen. Die Flächen für die Erweiterte Oberschule zählen in diesem Sinne ebenfalls nicht zum Wohngebiet.
  - Bebaute und unbebaute Flächen von Wohngebietsparks, mit Ausnahme der Flächen, die Funktionsflächen des Wohngebiets sind und dem Wohngebietspark zugeordnet werden.

— Elektrischer Allgemeinbedarf: Beleuchtung, mechanische Energie (z. B. Staubsauger, Waschmaschinen), Kleinwärme (z. B. Bügeleisen, Heizlüfter), sonstige Haushaltgeräte (z. B. Kühlschränke, Rundfunkgeräte, Fernsehgeräte)

— Speisezubereitung: Elektroherd

— Warmwasserbereitung: Warmwasserspeicher

— Raumheizung: Elektrospeicherheizung

Der elektrische Leistungsbedarf ist in Abhängigkeit vom Gleichzeitigkeitsfaktor in Abstimmung mit den örtlichen Energieversorgungsbetrieben für die einzelnen Wohngebiete zu ermitteln.

- e) Gasrohrleitungen werden für die Summe der Höchstlastanteile (in  $m^3/h$ ) dimensioniert (Leistungsbedarf). Die additionsfähigen spezifischen Werte lt. Tabelle gelten als Richtwerte für eine mittlere Größe der Wohnungseinheit ( $2\frac{1}{2}$  Zimmer) in Wohngebieten über 1000 WE. Weitere Angaben sind zu entnehmen: Tabellenbuch für die Gastechnik. Leipzig 1974 Seite 239 ff.

Unabhängig von diesen Dimensionierungsrichtwerten für den Leistungsbedarf existieren Richtwerte für den Anschlußwert einer Abnehmeranlage als Summe der Anschlußwerte aller beim Abnehmer installierten Gasanwendungsgeräte.

Nach TGL 10709, Bl. 1: Gasanlagen; Niederdruck-Gasanlagen, Installation, Stadtgas, gelten für die Wohnungsneubauprojekte folgende Richtwerte je WE:

- Speisezubereitung  $5 m^3/h$  Anschlußwert
  - Speisezubereitung und Warmwasserbereitung  $10 m^3/h$  Anschlußwert
  - Speisezubereitung, Warmwasserbereitung und Raumheizung  $15 m^3/h$  Anschlußwert
- f) Zur Minimierung des spezifischen Wärmeverbrauchs sind die entsprechende Wärmedämmung im Wohnungs- und Gesellschaftsbau sowie die zentrale und individuelle Regulierung der Wärmezufuhr zu sichern.



Tabelle 7 Richtwerte für Flächenbedarf und Dichten



| Flächenart   | Anteil WE in vielgeschossigen Gebäuden und Wohnhochhäusern |             | Hinweise  |
|--|--|-------------|---|
|  | bis 25 %   | über 25 %   |   |
| <b>Flächen</b>   |  |             |   |
| Wohnbauland [m <sup>2</sup> /Ew.]  | 13,0...17,5  | 9,0...13,5  | bis Ø 5 % Hangneigung   |
| Flächen für gesellschaftliche Einrichtungen [m <sup>2</sup> /Ew.]                          | 7,5... 9,5   | 7,0... 9,0  | Ausstattung entsprechend Tabelle 1  |
| - für Vorschuleinrichtungen  | 2,3... 3,3   | 2,3... 3,3  |   |
| - für Schulen  | 2,4... 2,9   | 2,4... 2,9  |   |
| - für das gesellschaftliche Zentrum, den Fußgängerbereich und für Freizeitspiele           | 2,8... 3,3   | 2,3... 2,8  |   |
| Flächen für Sportplatzanlagen und Tummelplätze [m <sup>2</sup> /Ew.]                       | 5,0  | 5,0         | bis Ø 5 % Hangneigung   |
| - für Sportplatzanlagen  | 4,0  | 4,0         |   |
| - für Tummelplätze   | 1,0  | 1,0         |   |
| Verkehrsflächen [m <sup>2</sup> /Ew.]  | 9,5...11,0   | 5,5... 9,5  | bei Ø 1,08 Pkw/WE<br>bis Ø 5 % Hangneigung  |
| - für ruhenden Verkehr   | 6,5... 7,5   | 3,5... 6,5  |   |
| - für fließenden Verkehr   | 3,0... 3,5   | 2,0... 3,0  |   |
| Vegetationsflächen am Wohngebietsrand, vorwiegend an Verkehrsanlagen [m <sup>2</sup> /Ew.] | 2,0... 3,5   | 2,0... 3,0  |   |
| Gesamtfläche [m <sup>2</sup> /Ew.]   | 37,0...46,5  | 28,5...40,0 |   |
| <b>Dichten</b>   |  |             |   |
| Einwohnerdichte [Ew./ha]   | 270... 215   | 350... 250  | bei Anteilen von Sonderwohnformen und Feierabendheimen entsprechend den Richtwerten und nur geringem Anteil Wohnheimen für Arbeiter und Studenten |
| Wohnflächendichte [m <sup>2</sup> Wohnfläche/ha]   | 5400...3800  | 7000...4500 |   |

Die Einwohneranzahl ist auf der Grundlage einer Belegung mit 1,1 Einwohnern je Raum (Hauptfunktionsfläche) der Normalwohnungen und der Sonderwohnformen (Atelierwohnungen, Wohnheime für Bürger in höherem Lebensalter, altersgerechter Wohnraum, speziell ausgestattete Wohnungen für physisch und psychisch geschädigte Bürger ab 18 Jahre) zu ermitteln. Abweichungen davon sind besonders nachzuweisen und zu begründen. Die Bewohner von Feierabendheimen mit Pflegestation und von Wohnheimen für Arbeiter und Studenten werden gesondert ermittelt und ausgewiesen.

Einwohnerdichte [Ew./ha]

$$= \frac{\text{Gesamteinwohneranzahl}}{\text{Gesamtfläche des Wohngebietes}}$$

Wohnflächendichte [m<sup>2</sup>/ha]

$$= \frac{\text{Gesamtwohnfläche}}{\text{Gesamtfläche des Wohngebietes}}$$

Zur Gesamteinwohneranzahl und zur Gesamtwohnfläche gehören die Einwohner und die Wohnfläche aller Normalwohnungen, Sonderwohnformen, der Feierabendheime mit Pflegestation und der Wohnheime für Arbeiter und Studenten.



- Bebaute und unbebaute Flächen von Arbeitsstätten einschließlich der Flächen für gesellschaftliche Einrichtungen und Sportanlagen dieser Betriebe, auch wenn sie in die funktionelle Organisation des Wohngebietes einbezogen werden.
  - Schutzstreifen zu Lärmquellen, Quellen der Luftverunreinigung sowie Windschutzstreifen, sofern sie von anderen Bereichen wie Land- und Forstwirtschaft genutzt werden.
  - Gleisanlagen des öffentlichen Personennahverkehrs. Dabei ist ein Streifen anzusetzen, der beiderseits — gemessen ab außenliegenden Gleisachsen — 10 m beträgt, sofern diese Flächen nicht funktionell vom Wohngebiet genutzt werden.
- Die Begrenzung der Gesamtfläche des Wohngebietes ist für den Flächennachweis folgendermaßen festzulegen:
- bei Straßen:
    - entsprechend oben genannter Forderung
  - bei Wohngebäuden:
    - mindestens 10 m vor der Gebäudeaußenfront, wenn nicht andere Forderungen wie Besonnung und Lärmschutz größere Abstände notwendig machen
  - bei gesellschaftlichen Einrichtungen:
    - die Grundstücksgrenzen und Randpflanzungen; bei Einrichtungen ohne Grundstücksgrenzen ist eine sinnvolle Begrenzung festzulegen
  - bei Flächen und Anlagen des ruhenden Verkehrs:
    - bei ungeschützten Stellplätzen die befestigten Flächen bis zum Bereich der Ausfahrt einschließlich Rand- und Trennpflanzungen; bei Garagen die bebauten Flächen, Fahrflächen und Ausfahrten einschließlich Randpflanzungen.



(42)

Auf der Grundlage der gesellschaftspolitischen und volkswirtschaftlichen Zielstellung wird die Bebauungskonzeption<sup>6</sup> erarbeitet.

Mit der Bebauungskonzeption sind die sozialen, hygienischen, gestalterischen und ökonomischen Forderungen, ausgehend von den spezifischen Standortgegebenheiten sowie den Bedingungen und Möglichkeiten der Bauproduktion, zu einer komplexen, gesellschaftlich effektiven und rationellen städtebaulichen Lösung zu führen und die Erfüllung der gesellschaftspolitischen und volkswirtschaftlichen Zielstellung nachzuweisen.

Wohngebiete sind komplex zu planen. Eine isolierte Bearbeitung einzelner Bauabschnitte ist unzulässig. Bei großen Wohngebieten kann in Abhängigkeit vom Realisierungszeitpunkt und -zeitraum der Grad der Durcharbeitung der einzelnen Bauabschnitte auf der Grundlage der komplexen Planung des gesamten Gebietes unterschiedlich vorgesehen werden.

Der städtebaulichen Planung haben eine gründliche Erkundung der Baugrund- und der hydrologischen Verhältnisse sowie eine Vermessung des Gebietes vorauszugehen.

#### 4.1. Grundsätze

Bei der Bearbeitung der Bebauungskonzeption ist von folgenden Grundsätzen auszugehen:

(43)

Mit dem Bau von Wohngebieten sind Struktur und Gestalt der Stadt so weiterzuentwickeln, daß immer bessere Voraussetzungen für gute Wohn- und Arbeitsbedingungen der Menschen geschaffen werden. Wohngebiete sind in städtebauliche Räume und Ensembles zu gliedern, die durch ihre Größe, Ausstattung und Gestaltung vielfältigen Funktionen und den differenzierten Bedürfnissen der Bewohner Raum bieten.

#### 6) Bebauungskonzeption

Ergebnis städtebaulicher Planung in Form von Zeichnungen und Modellen einschließlich textlicher Darstellungen. Die bestätigte Bebauungskonzeption ist Bestandteil der Unterlagen zur Investitionsvorbereitung.

Dabei sollen die Bereiche wie das gesellschaftliche Zentrum und der Hauptfußgängerbereich, der Bereich des Sports, des Spiels der Jugendlichen und der Erholung, die Ruhe und Entspannung bietenden Räume des Wohnbereichs und die Erschließungsräume eine funktionsgerechte städtebauliche Gestalt finden.

Funktionell zusammengehörende Gebäude und städtebauliche Räume sollten entsprechend ihrer Spezifik und gesellschaftlichen Wertigkeit differenziert, jedoch als Einheit erfaßbar gestaltet werden. In stärkerem Maße als bisher sind dazu auch Farbe, Beleuchtung, bildkünstlerische Elemente, Kleinarchitektur und Bepflanzung, insbesondere mit Bäumen, als Mittel städtebaulicher Gestaltung einzusetzen.

(44)

Im Wohngebiet hat der Fußgänger den Vorrang gegenüber dem Fahrverkehr.

Wohngebiete sind so zu organisieren, daß die Bewohner ihre Ziele innerhalb des Wohngebietes zu Fuß mit geringem Zeitaufwand und ohne Gefährdung durch den Fahrverkehr erreichen können. Das betrifft insbesondere Kinder, Bürger im höheren Lebensalter und Körperbehinderte. Es ist anzustreben:

- Fußgänger- und Fahrverkehr besonders dort zu trennen, wo gegenseitige Behinderungen auftreten
- daß im Wohngebiet nur Quell- und Zielverkehr auftritt; die städtebaulichen Struktureinheiten sind von übergeordnetem Verkehr freizuhalten
- daß durch eine sinnvolle funktionelle Ordnung des Wohngebietes die erforderlichen Fahrten im Wohngebiet eingeschränkt werden.

(45)

Wohngebiete sind so zu organisieren und zu gestalten, daß die Forderungen der sozialistischen Landeskultur erfüllt sowie Leben und Gesundheit der Bewohner weitestgehend geschützt und im Falle von Katastrophen Bergungs- und Rettungsarbeiten ermöglicht werden.

(46)

Wohngebiete sind so zu planen, daß bei



Erfüllung der funktionellen und gestalterischen Forderungen

- das Bauland rationell genutzt wird; dabei sind die Lage des Wohngebietes in der Stadt, topografische und Baugrundverhältnisse sowie die vorhandene Vegetation und Begrenzung des Gebietes zu berücksichtigen
- ein niedriger Aufwand für die Errichtung des Wohngebietes insgesamt erzielt wird
- die rationelle Pflege und Unterhaltung der Gebäude, Anlagen und Freiflächen sowie die rationelle Nutzung der gesellschaftlichen Einrichtungen durch Anwendung betriebswirtschaftlich günstiger Größen unterstützt wird.

#### 4.2. Gliederung von Wohngebieten

(47)

Ausgehend von den Vorgaben zur Gliederung und zu Baubeschränkungen aus dem Generalbebauungsplan und dem Generalverkehrsplan sowie den standortspezifischen Gegebenheiten wie Topografie, Baugrundbedingungen, bioklimatische Besonderheiten, vorhandene Bebauung, spezielle Störfaktoren, die auf das Gebiet einwirken, vorhandene Anlagen des Verkehrs und der stadttechnischen Versorgung und vorhandener Baumbestand ist eine Gliederung der Wohngebiete anzustreben, die folgende Forderungen im Zusammenhang berücksichtigt:

- Wohngebiete sind in städtebauliche Struktureinheiten<sup>7</sup> solcher Größe zu gliedern, in denen die gesellschaftlichen Einrichtungen, die Sport- und Erholungsanlagen sowie die Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrsmittels zu Fuß erreichbar sind (Tabellen 8, 9, 10, 11) und dabei wirtschaftliche Betriebsgrößen und bauliche Vorzugsgrößen gesellschaftlicher Einrichtungen angewendet werden können. Dabei sollen die Größen mit den Einzugsbereichen der polytechnischen Oberschulen übereinstimmen oder ein Vielfaches der Einzugsbereiche betragen.
- Es sind Verkehrszellen<sup>8</sup> zu bilden, die mit



einem Wohngebiet oder einer städtebaulichen Struktureinheit übereinstimmen und die Sammelstraßen wirtschaftlich auslasten. Eine äußere Erschließung ist anzustreben. Hauptverkehrsstraßen dürfen das Wohngebiet nicht durchschneiden.

- Es sind differenzierte städtebauliche Bereiche des Wohnens, der gesellschaftlichen Zentren und der Hauptfußgängerverbindungen, des Sports und der Erholung im Zusammenhang mit dem Wohngebietspark, der Arbeitsstätten sowie des Fahr- und ruhenden Verkehrs zu bilden, die auf einer auch aus übergeordneten städtebaulichen Beziehungen abgeleiteten funktionell und räumlich-gestalterischen Idee aufbauen. In der städtebaulichen Planung haben sich in Abhängigkeit von den genannten Faktoren der Wohnqualität Größen mit etwa 8000 bis 16000 Einwohnern als vorteilhaft erwiesen. Kleinere Gebiete sind funktionell und gestalterisch immer als Bestandteil größerer Gebiete zu planen.

(48)

Werden Wohngebiete in mehrere städtebauliche Struktureinheiten gegliedert, ist die Gliederung der einzelnen Struktureinheit auf der Grundlage der Struktur des gesamten Wohngebietes zu planen.

Eine Differenzierung der gesellschaftlichen Zentren, der Sportanlagen und der Flächen für Erholung ist anzustreben.

(49)

Wohngebiete, die in mehreren Etappen errichtet werden, sind so zu gliedern, daß funktionstüchtige Bauabschnitte entstehen. Bei vorübergehender Deckung des Anfangsbedarfes durch Einrichtungen angrenzender Gebiete ist eine Überschreitung der maximalen Wegentfernungen (gemäß Tabellen 8, 9, 10, 11) zulässig



#### 7) Städtebauliche Struktureinheiten

Mit gesellschaftlichen Einrichtungen vorwiegend des täglichen Bedarfs, mit Anlagen und Flächen für Erholung und Sport und des ruhenden Verkehrs ausgestattete, vom Durchgangsverkehr freie und einer Gesamtgliederung untergeordnete Teile großer Wohngebiete.

#### 8) Verkehrszelle

Über Sammelstraßen erschlossenes städtisches Teilgebiet, in dem nur Ziel- und Quellverkehr auftritt. Die Verkehrszelle entspricht in der Regel einem Wohngebiet oder einer seiner städtebaulichen Struktureinheiten.



Tabelle 8 **Empfohlene Wegentfernung und maximale Wegentfernung, bezogen auf den Hauseingang (in Metern und Wegezeit).**

Wird mit Einzugsradien gerechnet, sind die Wegentfernungen mit 0,7 zu multiplizieren.



| Einrichtung  | empfohlene Wegentfernung<br>≤ [m] | maximale Wegentfernung<br>[m] |
|--|-----------------------------------|-------------------------------|
| Schutzräume  | im jeweiligen Gebäude             | 200                           |
| Wäsche-Service-Raum  | 300                               | 300                           |
| Öffentliche Fernsprechstelle   | 300                               | 300                           |
| Sperrmüllsammelstelle  | 300                               | 300                           |
| Paketzustellanlage   | 300                               | 300                           |
| Kindergarten/Kinderkrippe  | 300                               | 600                           |
| Zeitungskiosk/Paketausgabestelle   | 300                               | 600                           |
| Polytechnische Oberschule  | 600                               | 750                           |
| Jugendklub   | 600                               | 750                           |
| Tummelplatz  | 600                               | 750                           |
| Verkaufsstellen für Waren des täglichen Bedarfs<br>(ständige Nachfrage, Kaufhalle) | 600                               | 750                           |
| Altstoffannahmestelle  | 600                               | 750                           |
| Einrichtungen der DVP (ABV)  | 600                               | 750                           |
| Reparaturstützpunkt  | 600                               | 750                           |
| Wohngebietsgaststätte (ständige Nachfrage)   | 600                               | 750                           |
| Volksbuchhandlung  | 600                               | 1000                          |
| Wohngebietsklub ohne Saal  | 600                               | 1000                          |
| Klub der Volkssolidarität  | 600                               | 1000                          |
| Selbstbedienungswäscherei (Sofortwäscherei)  | 600                               | 1000                          |
| Komplexe Annahmestelle   | 600                               | 1250                          |
| Sporthalle, Sportplatzanlage, Saunanlage,<br>Konditionierungsraum                  | 800                               | 1250                          |
| Zweigbibliothek  | 1000                              | 1000                          |
| Chemisch-Reinigungseinrichtung (Selbstbedienungseinrichtung, Sofortreinigung)      | 1000                              | 1250                          |
| Wohngebietsklub mit Saal bis 500 Saalreihenplätze                                  | 1000                              | 1250                          |
| Fachverkaufsstellen für Waren des täglichen Bedarfs (ständige Nachfrage)           | 1000                              | 1250                          |
| Ambulatorium (Ebene I)   | 1000                              | 1250                          |
| Apotheke bis 3 pharmazeutische Arbeitsplätze/<br>Arzneimittelausgabestelle         | 1000                              | 1250                          |
| Postamt  | 1000                              | 1250                          |
| Friseur-Kosmetiksalon  | 1000                              | 1250                          |
| Kommunale Wohnungsverwaltung   | 1000                              | 1250                          |
| Gesellschaftliche Organisationen   | 1000                              | 1250                          |
| Toto-Lotto-Annahmestelle   | 1000                              | 1250                          |
| Wohngebietspark  | 1000                              | 1250                          |



| Einrichtung  | empfohlene Weg-<br>entfernung<br>≤ [Minuten] | maximale Weg-<br>entfernung<br>[Minuten] |
|--|--|--|
| Verkaufsstellen - Waren häufiger Nachfrage<br>(Kaufhaus, Verkaufsstellen für Nahrungs- und<br>Genußmittel und für Industriewaren)                  | -  | 20                                       |
| Gaststätten mit Angebot häufiger Nachfrage   | -  | 20                                       |
| weitere Einrichtungen der DVP und örtlichen<br>Organe  | -  | 20                                       |
| Volksbuchhandlung 185...230 m <sup>2</sup> VRF1.   | -  | 20                                       |
| Kultur- und Klubhaus   | -  | 30                                       |
| Hallenbad  | -  | 30                                       |
| Freibad  | -  | 30                                       |
| Sporthalle mit Zuschauerplätzen  | -  | 30                                       |
| Kegelsportanlage   | -  | 30                                       |
| Poliklinik (Ebene II)  | -  | 30                                       |
| Apotheke ab 4 pharmazeutische Arbeitsplätze  | -  | 30                                       |
| Volksbuchhandlung ab 265 m <sup>2</sup> VRF1.  | -  | 30                                       |
| Chemisch-Reinigungseinrichtung (Ladenreinigung)  | -  | 30                                       |
| Haus der Dienstleistungen  | -  | 30                                       |
| Reisebüro  | -  | 30                                       |
| Sparkassenzweigstelle  | -  | 30                                       |
| Baureparaturkomplex KKW  | -  | 30                                       |
| Poliklinik (Ebene III)   | 30   | 45                                       |
| Verkaufsstellen mit Angebot seltener Nachfrage<br>(Warenhaus, Kaufhaus, Verkaufsstellen für Nah-<br>rungs- und Genußmittel und für Industriewaren) | -  | 45                                       |
| Gaststätten mit Angebot seltener Nachfrage   | -  | 45                                       |
| Erweiterte Oberschule  | 20   | 60                                       |

**Tabelle 9 Empfohlene und maximale Wegentfernungen vom Hauseingang zu den Anlagen des ruhenden Verkehrs (in Metern).**

Wird mit Einzugsradien gerechnet, sind die Wegentfernungen mit 0,7 zu multiplizieren.



| Verkehrsanlage                            | empfohlene Wegentfernung<br>≤ [m] | maximale Wegentfernung<br>[m] |
|---|-----------------------------------|-------------------------------|
| Ungeschützte Aufstellung                  |                                   |                               |
| - innerhalb des Wohngebietes              | 150                               | 250                           |
| - in Randlage                             | 200                               | 400                           |
| Geschützte Aufstellung                    |                                   |                               |
| - Flachgarage, Parkpalette,<br>Hochgarage | 400                               | 800                           |



**Tabelle 10 Empfohlene und maximale Wegentfernungen vom Hauseingang zu den Haltestellen öffentlicher Personennahverkehrsmittel (in Metern).**

Wird mit Einzugsradien gerechnet, sind die Wegentfernungen mit 0,7 zu multiplizieren.



| Verkehrsmittel     | empfohlene Wegentfernung<br>≤ [m] | maximale Wegentfernung<br>[m] |
|--------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| Bus, Straßenbahn   | 450                               | 700                           |
| Schnellstraßenbahn | 550                               | 700                           |
| Stadtschnellbahn   | 700                               | 850                           |

**Tabelle 11 Umrechnungsfaktor für Wegentfernungen in geneigtem Gelände**

| Geländeneigung<br>in % | 5   | 10   | 15  | 20  |
|------------------------|-----|------|-----|-----|
| Umrechnungsfaktor      | 0,9 | 0,75 | 0,6 | 0,5 |



#### 4.3. Wohnbebauung und Freiflächen

##### 4.3.1. Ausbildung des Wohnbereiches und Anordnung der Wohnbebauung



(50)

Der Wohnbereich umfaßt die Wohngebäude und die in unmittelbarer Umgebung der Wohnungen erforderlichen Flächen und Anlagen für Erholung, das Spielen der Kinder, die Hauswirtschaft, den ruhenden Verkehr und die Flächen und Anlagen für die Fußgänger sowie für die Erschließung der Wohngebäude durch den Fahrverkehr. In den Wohnbereich können die Vorschuleinrichtungen eingeordnet werden. Er kann durch kleinere gastronomische Einrichtungen, Zeitungskioske u. ä. sowie durch Hausgemeinschafts- und Klubräume in den Erdgeschoßzonen der Wohngebäude ergänzt werden.

(51)

Die Wohnbebauung ist, ausgehend von den spezifischen und vielfältigen Wohnbedürfnissen der einzelnen Bevölkerungsgruppen, so zu organisieren, daß den hygienischen Forderungen entsprechende Wohnbereiche geschaffen werden. Das betrifft die Einhaltung der festgelegten Mindestbesonnungsdauer, des Lärmschutzes, die Gewährleistung ausreichender Durchlüftung sowie des Schutzes vor extremem Windeinfall und vor Luftverunreinigungen.



Es ist anzustreben, daß mindestens ein Wohnraum jeder Wohnung zu einem verkehrslärmfreien Grünraum orientiert ist. Um das zu erreichen, ist die Wohnbebauung vorteilhaft so anzuordnen, daß zwischen den Gebäuden im Wechsel Erschließungsräume und verkehrslärmfreie Grünräume entstehen.

— Im Erschließungsraum sind neben den



Anlagen des fließenden Verkehrs in der Regel die Anlagen des ruhenden Verkehrs anzuordnen. Dabei sollen höchstens 30% der Stellplätze des ruhenden Verkehrs an den Anliegerstraßen in den Wohnbereichen angeordnet werden.

- Der verkehrslärmfreie Grünraum ist Kinderspielflächen, Anlagen der Erholung sowie auch Vorschuleinrichtungen vorbehalten. Eine gute Verbindung von Wohnung zu Freiraum ist durch entsprechende Ausbildung der Erdgeschoßzonen und Freiflächen anzustreben.

Fußgängerströme sind besonders in den Bereichen der Grünräume zu führen.



Bei der Anordnung der Wohnbebauung sind besonders die Beziehungen zwischen Bauungsstruktur — Nebennetzsystem des Verkehrs — Wohngebäudetyp und städtebauhygienischer Situation zu beachten (siehe Bild 2).

(52)

Ausgehend von den örtlichen Bedingungen sind die Wohnbereiche so zu gestalten, daß differenzierte Raumfolgen von der unmittelbaren Wohnumgebung über Räume mit größerer gesellschaftlicher Bedeutung bis zum gesellschaftlichen Zentrum des Wohngebietes entstehen und die Verbindung zum Wohngebietspark oder zur umgebenden Landschaft berücksichtigt wird.

Das Netz der Fußwegverbindungen und das Fahrverkehrshauptnetz sind so einzuordnen, daß gegenseitige Störungen vermieden werden.

(53)

Die Wohnbebauung sollte so organisiert werden, daß ein möglichst großer Teil der Bewohner in der Nähe des gesellschaftlichen Zentrums wohnt.

Wohnungen für Bürger im höheren Lebensalter sowie Feierabendheime sollten in enger funktioneller und visueller Beziehung zum Zentrum angeordnet werden, um die Teilnahme an einem vielfältigen Leben im Wohngebiet zu ermöglichen sowie die medizinische Betreuung und die Versorgung mit warmen Speisen zu sichern.

Das gilt ebenso für Wohnungen Körperbehinderter. Sie müssen außerdem in günstiger Beziehung zu Anlagen des ruhenden Verkehrs und zu den Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs angeordnet werden.

Die leichte Zugänglichkeit der Einrichtungen des Wohngebiets für Körperbehinderte ist zu gewährleisten.

Wohnungen für kinderreiche Familien sind vorrangig in der Nähe von Kindereinrichtungen,

Schulen und Freiflächen für Sport und Erholung vorzusehen.

(54)

Vielgeschossige Wohngebäude und Wohnhochhäuser sind unter Beachtung der Sichtbeziehungen und der städtebauhygienischen Belange zur Unterstützung der Grundidee der Komposition vor allem in den städtebaulich wirksamen Bereichen der gesellschaftlichen Zentren und Hauptfußgängerbereiche sowie an exponierten Punkten zur Betonung und Akzentuierung wie zur Verdeutlichung großer räumlicher Zusammenhänge oder des Geländereiefs einzusetzen.

(55)

Wohngebäude mit gesellschaftlichen Einrichtungen in der Erdgeschoßzone sollten zur funktionellen und räumlichen Abrundung des gesellschaftlichen Zentrums herangezogen werden.

(56)

Die Wohnbebauung ist so zu organisieren, daß bei hoher Qualität des Wohnens gleichzeitig eine rationelle Flächennutzung erreicht wird.

- Es sind Bauungsformen anzuwenden, die die Verbesserung der städtebaulich-räumlichen Qualität, günstige städtebauhygienische Verhältnisse, rationelle Nutzung des Baulandes unter Berücksichtigung der Gegebenheiten der Topographie und die Anwendung effektiver Formen der stadtechnischen Erschließung bewirken.

Hieraus folgt die Anwendung weitgehend geschlossener Bauungsformen.

- Erschließungsintensive Bereiche (kompakt bebaute Flächen) sind möglichst nahe den Einspeisepunkten, erschließungsarme Bereiche möglichst abgelegen von der Haupteerschließungsstrasse anzuordnen.

(57)

Bei der Anwendung weitgehend geschlossener Gebäudekomplexe sind die Forderungen der Tabelle 12 bezüglich Hygiene, Zivilverteidigung und der Feuerwehr sowie für die Pflege der Freiflächen einzuhalten.

(58)

Die funktionelle, wirtschaftliche, städtebauhygienische und gestalterische Qualität der Wohnbebauung und des gesamten Wohngebietes sind entscheidend abhängig von den Angebotsprojekten des Wohnungsbaus.

Die Erfüllung folgender Forderungen an den





| Beispiele             | städtebauliche Charakteristik   |
|-----------------------|---|
|                       | <p>hofartige Bebauung mit offenen und geschlossenen Ecken teilweise Trennung in Erschließungsräume und verkehrsfreie Grünräume</p> <p>A Lärmabschattung gegen Verkehrslärm durch Lücken gemindert</p> <p>B gute Lärmabschattung gegen äußeren Verkehrslärm, ungünstig ist die innere Erschließung</p> <p>Voraussetzung für A: wahlweise Anordnung der Hauseingänge</p>  |
|                       | <p>hofartige Bebauung mit geschlossenen Ecken, teilweise Trennung in Erschließungsräume und verkehrsfreie Grünräume</p> <p>bei D optimale Lärmabschattung gegen äußeren Verkehrslärm</p> <p>bei C Lärmbeeinträchtigung durch innere Erschließung</p> <p>Voraussetzung für D: wahlweise Anordnung der Hauseingänge</p>   |
|                       | <p>kammartige Bebauung</p> <p>Zuordnung der Vorschuleinrichtungen zum Wohnbereich keine Trennung in Erschließungsräume und verkehrsfreie Grünräume</p> <p>Beeinflussung aller Freiräume und Fassaden durch Verkehrslärm</p> <p>Ursache: nur einseitige Anordnung der Hauseingänge möglich</p>   |
|                       | <p>kammartige Bebauung</p> <p>Zuordnung der Kindereinrichtungen zum Wohnbereich Trennung in Erschließungsräume und verkehrsfreie Grünräume, teilweise Lärmabschattung der Grünräume</p> <p>Voraussetzung: wahlweise Anordnung der Hauseingänge</p>  |
|                       | <p>hofartige Bebauung mit offenen Ecken, Zuordnung der Vorschuleinrichtung zum Wohnbereich, teilweise Umbauung der Vorschuleinrichtung, Trennung in Erschließungsräume und verkehrsfreie Grünräume, Lärmabschattung der Grünräume infolge Lücken nicht voll wirksam, Lärmschutz für eine Gebäudelängsseite teilweise gewährleistet</p> <p>Voraussetzung: wahlweise Anordnung der Hauseingänge</p>   |
|                       | <p>hofartige Bebauung mit geschlossenen Ecken, Zuordnung der Vorschuleinrichtung zum Wohnbereich, Umbauung der Vorschuleinrichtung, Trennung in Erschließungsräume und verkehrsfreie Grünräume, gute Lärmabschattung der Grünräume, Schutz vor Verkehrslärm für eine Gebäudelängsseite, Lärm der Vorschuleinrichtung im verkehrsfreien Grünraum</p> <p>Voraussetzung: wahlweise Anordnung der Hauseingänge Durchgänge im Erdgeschoß der Wohngebäude</p> |
| <p>.... Fußgänger</p> |   |

Bild 2 Beziehungen zwischen Bebauungsstruktur — Nebennetzsystem des Verkehrs — Wohngbautyp und städtebauhygienischer Situation



| Ab-<br>weichung<br>von der<br>Nord-<br>richtung | Parallelstellung | offene<br>recht-<br>winklige<br>Ecke | geschlossene<br>rechtwinklige<br>Ecke | dreiseitig umbaute Hof | Gebäudeanordnung<br>Giebel zu Längswand | T-förmige Gebäude-<br>anordnung |
|---|------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|------------------------|---|---------------------------------|
| 0°  |                  |                                      |                                       |                        |   |                                 |
| 7.5°  |                  |                                      |                                       |                        |   |                                 |
| 15°   |                  |                                      |                                       |                        |   |                                 |
| 22.5°   |                  |                                      |                                       |                        |   |                                 |
| 30°   |                  |                                      |                                       |                        |   |                                 |
| 37.5°   |                  |                                      |                                       |                        |   |                                 |
| 45°   |                  |                                      |                                       |                        |   |                                 |



| Prinziplösungen | Maßnahmen  | Wirkung   |
|-----------------|--|---|
|                 | <p>Bezugsvariante</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ungehinderte Schallausbreitung, keine Maßnahmen angenommen</li> </ul>   | <p>Lärmimmission abhängig von</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkehrsbelegung</li> <li>- (Lärmemission)</li> <li>- Fahrgeschwindigkeit (Verweildauer)</li> <li>- Ausbreitungsbedingungen</li> </ul> |
|                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- technische Verbesserungen am Fahrzeug</li> <li>- qualitativ neue Verkehrsmittel oder -systeme</li> <li>- Verbesserung der Fahrbahnoberfläche und zweckmäßige Trassenausbildung (Verkehrsablauf) u.a.</li> </ul>                                     | <p>Steuerung der Lärmemission am Emittenten</p> <p>Beispiel: Lärmemission bei Betonfahrbahn etwa 5 dB höher als bei Asphalt</p>   |
|                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung der Verkehrsbelegung durch zweckmäßige Ordnung der verkehrsauslösenden Funktionen (Arbeiten - Wohnen), Verkehrsbeschränkungen, Einbahnstraßen, u.a.</li> <li>- Bündelung von Verkehrsstraßen an anderer Stelle u.a.</li> </ul>          | <p>Beispiel:</p> <p>Halbierung oder Verdopplung der Verkehrsbelegung reduziert oder erhöht den Schallpegel um etwa 3 dB</p>   |
|                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vergrößerung des Abstandes zwischen Lärmquelle und Ort der Lärmeinwirkung</li> <li>- Planung des Verkehrsnetzes</li> <li>- Planung des ruhenden Verkehrs u.a.</li> </ul>  | <p>Verdopplung der Entfernung reduziert Schallpegel um etwa 3 dB bei Linienquellen (stark befahrene Straßen), um etwa 6 dB bei Einzelfahrzeugen</p>   |
|                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestimmung der zulässigen Lage und Größe von Emissionsflächen</li> <li>- Gliederung der Fassaden durch Balkone, Erker, Gebäudegliederung u.a.</li> </ul>  | <p>Vermeidung und Einschränkung pegelerhöhender Reflexionen durch absorbierende oder diffus reflektierende Oberflächen</p>  |
|                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutzpflanzungen</li> <li>- Ausnutzung vorhandener Vegetation bei der Planung von Verkehrsanlagen</li> </ul>   | <p>Schalldämpfung abhängig von Pflanzertyp, Dichte und Breite der Pflanzung, Jahreszeit u.a.</p> <p>Schallpegelminderung durchschnittlich 0,1...0,3 dB/lfm Pflanzung</p>  |
|                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- gebaute und natürliche Hindernisse wie Mauern, Wälle, Absenkungen u.a. bei Trassen ohne Anliegerfunktion</li> <li>- Ausnutzung topografischer Gegebenheiten</li> </ul>  | <p>Schallabschattung, hauptsächlich abhängig von geometrischen Parametern der Hindernisse, städtebaulichen Parametern (Abstand, Wellenlänge des Schalls)</p>  |
|                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- gebaute Hindernisse bei vorwiegend Erschließungsstraßen, hauptsächlich Gebäude aller Art und Funktion als geschlossene Randbebauung in Verbindung mit zweckmäßiger innerer Gebäudeorganisation</li> <li>- Durchfahrten statt Lücken u.a.</li> </ul> | <p>Schallabschattung, hauptsächlich abhängig von geometrischen Parametern der Hindernisse u.a.</p> <p>Lärmschutz der Freiräume</p> <p>Lärmschutz für straßenabgewandte umbaute Räume</p>                          |
|                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Spezialfenster entsprechend den Erfordernissen (einzuhaltende Immissionsrichtwerte in Innenräumen)</li> </ul>   | <p>Schalldämmung, Normalfenster etwa ...20 dB (Verdopplung der Kosten gegenüber Normalfenster bei Schalldämmung von 30 dB)</p>  |

Bild 6 Prinziplösungen der Lärmbekämpfung

Dokumente 10

### **Verordnung über die Förderung des Baues von Eigenheimen vom 10.10.1971**

*(Quelle: Altregistraturgut der Stadt Magdeburg)*

### **Information zum Eigenheimbau 73 im Bezirk Magdeburg**

*(Quelle: Altregistraturgut der Stadt Magdeburg)*

Der Bau von Eigenheimen wird Bestandteil des Wohnungsbauprogramms für den Fünfjahrplan 1971-75. Deshalb erscheint im Beschluß über „Erste Maßnahmen zur Sicherung des Wohnungsbauprogramms“ vom 20.10.1971 (vgl. Dokument 8) eine spezielle Anlage 2 mit der Verordnung über die Förderung des Baues von Eigenheimen. Sie zielt auf die Aktivierung von Eigenleistungen der Bürger und soll offenbar einen speziellen Bedarf an Wohnraum decken, den insbesondere kinderreiche Familien haben, die in den kleinen, maßgeschneiderten Zwei- bis maximal Vierraumwohnungen der Wohnungsbauserien P2 oder WBS 70 (vgl. Kap 5, Band 2) nicht ausreichend Platz finden. Im Gegensatz zur zentralen staatlichen Planung und Investition für die Realisierung der großen Neubaugebiete wird die Verantwortlichkeit für die Förderung der Eigenheime an die Bezirke und Kreise mit ihren zugehörigen "Plankommissionen" delegiert.

Dabei ist das gesamte volkswirtschaftliche und städtebauliche Forderungsprogramm nach:

- Bebauungskonzeptionen und einer Standortsicherung durch Erschließung;
- Auswahl von verwendbaren Gebäudetypen bzw. "Erzeugnissen" und Festlegung von Aufwandsnormativen;
- Kalkulation und Organisation der erforderlichen Baustoffversorgung und Baukapazitäten;
- Zuweisung von Projekten und Bauplätzen an entsprechende Familien und Konzeption der geforderten Eigenleistungen;
- Regelung einer staatlich kontrollierten Kreditierung und Aktivierung von ortsansässigen Industrieunternehmen zur Übernahme von Leistungen oder Baukapazitäten

für die Umsetzung der Förderung von Eigenheimen abzuleisten.

Deshalb findet sich für die textliche Dokumentation dieses Programms kein weiteres zentrales Papier, sondern vielmehr eine Informationsschrift des Bezirkes Magdeburg zum Eigenheimbau für das Jahr 1973. Sie

enthält als Angebot an die potentiellen Eigenheimbauer eine Kurzbeschreibung anwendbarer Haustypen, die von Mitarbeitern des Stadtplanungsamtes Magdeburg aus der gesamten Republik zusammengetragen werden (vgl. Kap. 5, Band 2), Anweisungen für die Ableistung der Eigenanteile und Regelungen zur Baustoffversorgung sowie den Verweis auf eine Muster-siedlung im Bereich der Treseburger Straße in Magdeburg (vgl. Standort 610, Band 2), die das Angebot im Maßstab 1:1 offerieren soll. Bleibt zu erwähnen, daß die zu erwerbenden Projektunterlagen für den potentiellen "Bauherrn" einer "Anpassung" durch einen Projektanten bedürfen, der eine Zulassungsnummer vom Bezirksbauamt benötigt. Damit sind die Randbedingungen, Zwänge und Möglichkeiten für die „Häuslebauer“ in den 70er und 80er Jahren in der DDR hinreichend beschrieben.

Anlage 2

## E n t w u r f

## Verordnung

über die Förderung des Baues von Eigenheimen  
vom 10. 10. 71

Mit der Direktive des VIII. Parteitagess der SED zum Fünfjahrplan für die Entwicklung der Volkswirtschaft der DDR 1971 - 1975 wird die Aufgabe gestellt, von Jahr zu Jahr bessere Wohnbedingungen für die Bevölkerung, insbesondere für die Arbeiterklasse zu schaffen. Zur Lösung dieser Aufgabe ist es notwendig, auch den Bau von Eigenheimen der Bürger mit eigenen Leistungen und finanziellen Mitteln im Rahmen des Planes zu entwickeln und durch die staatlichen Organe zu fördern. Hierzu wird folgendes verordnet:

## § 1

## Geltungsbereich

Diese Verordnung gilt für den Neubau sowie die Erweiterung von Eigenheimen, die von den Bürgern ständig zu Wohnzwecken genutzt werden und in deren persönliches Eigentum übergehen.

## § 2

## Grundsätze der Förderung des Baues von Eigenheimen

- (1) Der Bau von Eigenheimen ist mit dem Ziel zu fördern,
- im Rahmen des Planes der Bezirke und Kreise neben dem staatlichen und genossenschaftlichen Wohnungsbau weitere Reserven zur Verbesserung der Wohnbedingungen, besonders der Arbeiterklasse, zu erschließen;
  - den spezifischen Bedürfnissen von Familien mit mehreren Kindern und anderer Bürger entsprechend den volkswirtschaftlichen Möglichkeiten Rechnung zu tragen;
  - einen wachsenden Teil des Wohnungsbau in Bauformen durchzuführen, die besonders geeignet sind, die eigene Beteiligung

der Bürger zu der Baudurchführung und an den Einzelstellen aufwendungen zu ermöglichen;  
- die Wohnbauaufgaben von Werkstätten in Städten und Gemeinden, in denen der Bau größerer Wohnkomplexe nicht zweckmäßig oder in den nächsten Jahren nicht vorgesehen ist, im Rahmen des Planes zu verbessern.

(2) Die Zustimmung von Eigenheimbauten oder deren Erweiterung ist in erster Linie Arbeiterfamilien und Familien mit mehreren Kindern sowie Bürgern, die eine größere, für kinderreiche Familien geeignete Wohnung freistellen und innerhalb dieser Gruppe von Bewerbern um ein Eigenheim vorrangig den Familien zu erteilen, die einen hohen Anteil eigener Bauleistungen erbringen.

(3) Die Zustimmung ist zu versagen, wenn der Bürger bereits Eigentümer eines Eigenheimes ist.

### § 3

#### Staatliche Leitung und Planung

- (1) Der Bau von Eigenheimen ist als Bestandteil des auf dem VIII. Parteitag der SED beschlossenen Wohnungsbauprogramms staatlich zu leiten durch
- Einbeziehung in den staatlichen Plan;
  - Erteilung von Zusätzungen durch die örtlichen Staatsorgane als Voraussetzung für den Bau;
  - Bestätigung der Standorte und deren Kontrolle;
  - Festlegung von Auswandsnormativen;
  - Gewährleistung der planmäßigen Baudurchführung durch Schaffung der materiellen Voraussetzungen;
  - Kontrolle und Abrechnung der planmäßigen Baudurchführung.
- Im Rahmen der staatlichen Planung und Leitung ist die Initiative der Bürger bei der Durchführung aktiv zu unterstützen und den unterschiedlichen Bedingungen und Voraussetzungen weitgehend zu entsprechen.

(2) Die Räte der Bezirke unterbreiten der Staatlichen Plankommission mit den Plandirektoren zum Fünfjahresplan und zu den Jahresvolkswirtschaftsplanen auf der Grundlage der innen übergebenen Orientierungskennziffern ein Angebot über die im Rahmen der staatlichen Aufgaben für den komplexen Wohnungsbau durch den Bau von Eigenheimen oder deren Erweiterung zu schaffenden Wohnungseinheiten. Der Vorschlag ist mit den Räten der Kreise abzustimmen.

(3) Die Staatliche Plankommission bestätigt im Rahmen der für den Eigenheimbau insgesamt zur Verfügung stehenden Fonds in Abstimmung mit dem Ministerium für Bauwesen das Angebot der Bezirke.

(4) Die Räte der Bezirke übergeben den Räten der Kreise mit den staatlichen Aufgaben die für den Bau von Eigenheimen bilanzierten materiellen Fonds. Die Räte der Kreise beschließen auf dieser Grundlage mit dem Plan, wieviel Eigenheime im Planjahr in den Gemeinden, Stadtbezirken und Städten zu errichten sind.

(5) Der Eigenheimbau ist grundsätzlich im Rahmen des Bauaufkommens zu realisieren, das den staatlichen Aufgaben für den komplexen Wohnungsbau zugrunde liegt. Von den Räten der Bezirke und Kreise sind Leistungsreserven zu erschließen, um das Bauaufkommen zu erhöhen und damit Voraussetzungen für eine weitere Erhöhung der für den Wohnungsbau einsetzbaren Investitionen zu schaffen. Die Räte der Bezirke und Kreise haben dazu

- durch Auswahl günstiger Standorte für Eigenheime die Aufwendungen für stadttechnische Erschließung und für Gemeinschaftseinrichtungen gegenüber dem staatlichen Aufwandsnormativ für den komplexen Wohnungsbau zu verringern und mit den so erzielten Einsparungen teilweise die Mehraufwendungen für Eigenheime zu decken;

- die Eigenleistungen der Bürger durch Schaffung der dazu erforderlichen Voraussetzungen maximal zu fördern und