

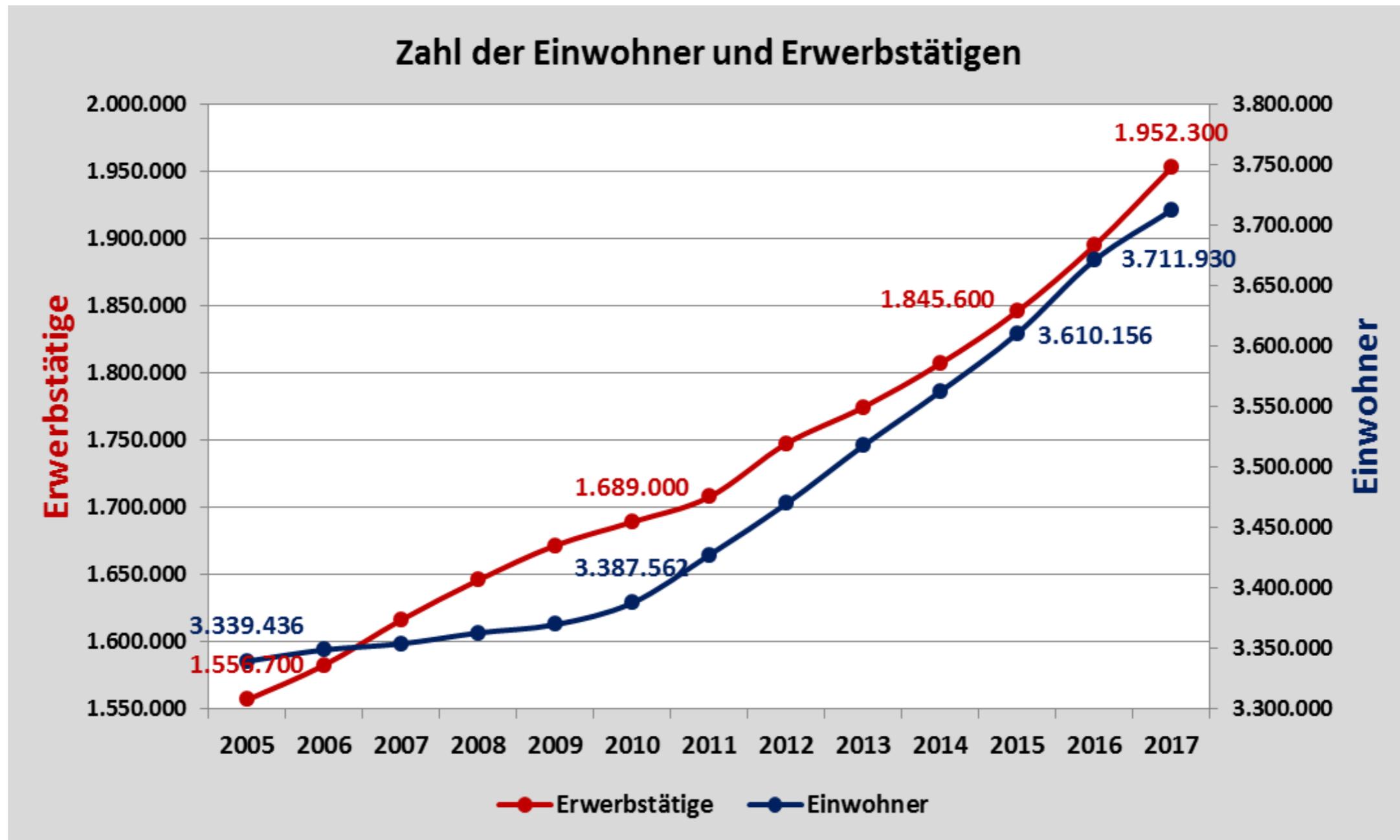
Das Berliner Wohnbauflächen-Informationssystem (WoFIS)

Erfahrungen mit einem neuen Arbeitsinstrument
für die integrierte Stadtentwicklungsplanung

Henning Roser
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat I A

Wohnungsbau in der Wachsenden Stadt

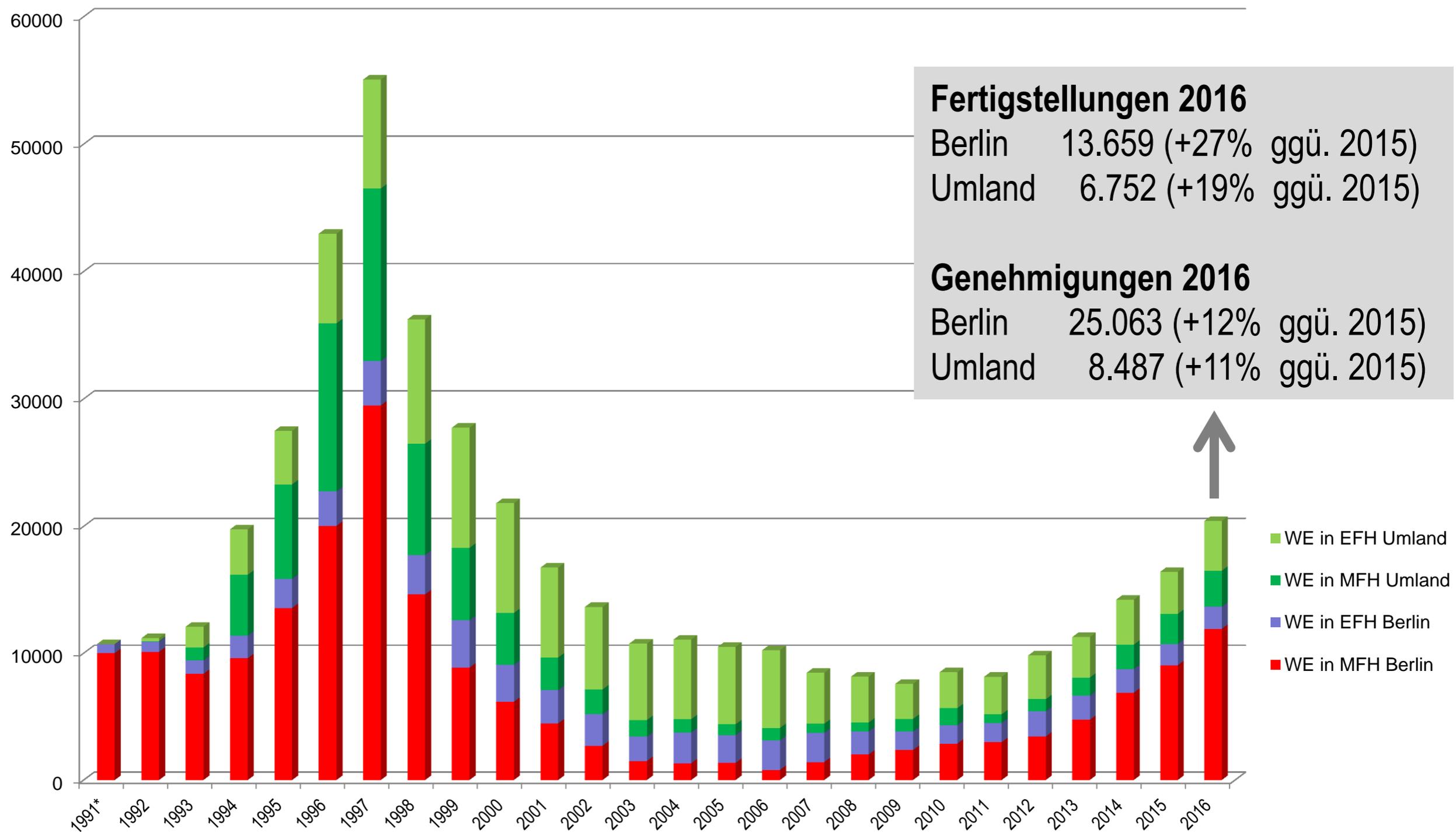
Wachsende Stadt



Erwerbstätige: + 395.600 Pers.
(Jahresdurchschnitt)

Einwohner: + 372.500 Pers.
(jeweils zum 31.12.)

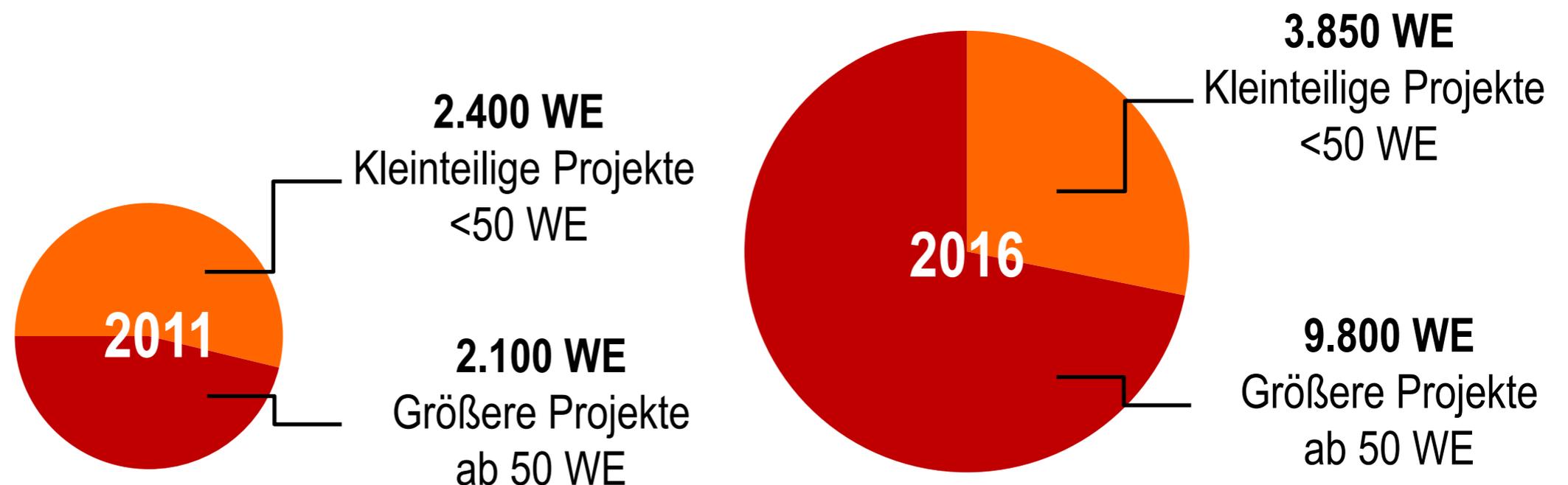
Wohnungsfertigstellungen Berlin und Umland 1991 - 2016



Genehmigungen 2017 für Berlin: 24.743 WE

Fertigstellungen in Berlin 2011-2016

- Ein Großteil des Wohnungsneubaus wurde im Rahmen **größerer Projekte** (ab 50 WE) realisiert – sehr große Dynamik:
2011: ca. 2.100 WE → 2016: ca. 9.800 WE (+470%)
- Durch **kleinteilige Baumaßnahmen** wurden jährlich durchschnittlich ca. 3.000 WE errichtet – Tendenz steigend.
2011: ca. 2.400 WE → 2016: ca. 3.850 WE (+160%)



Wohnbauflächen-Informationssystem (WoFIS)

Informationen zu Wohnungsbaupotenzialflächen

Datenangebot – vor Aufbau des WoFIS

- verschiedene gesamtstädtische, teilräumliche und bezirkliche Info-Systeme und Planungen
- uneinheitliche Darstellung und Informationsgehalt
- Aktualität z.T. nicht gegeben
- Verfügbarkeit der Daten und deren Nutzbarkeit eingeschränkt

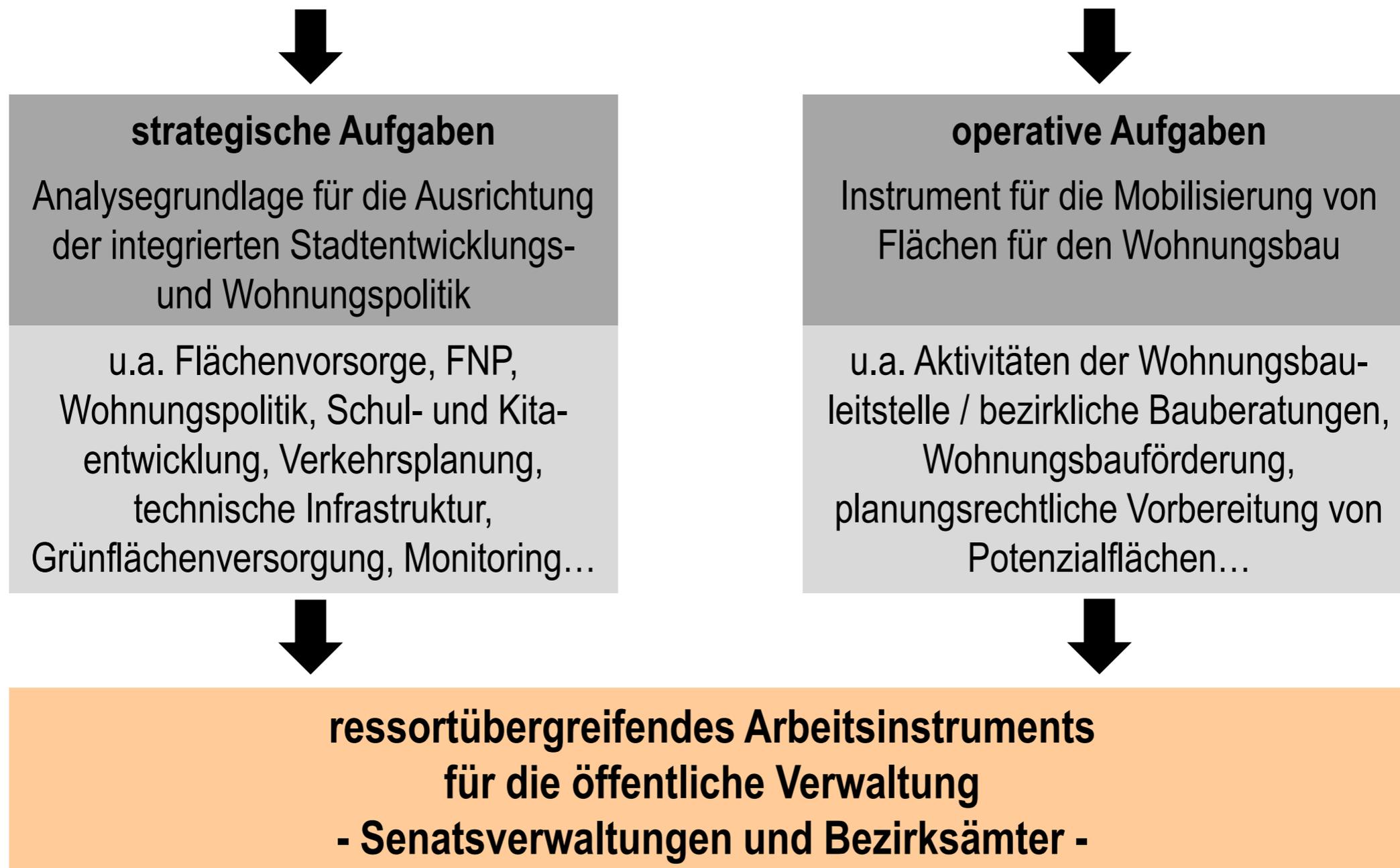


Datenangebot im WoFIS

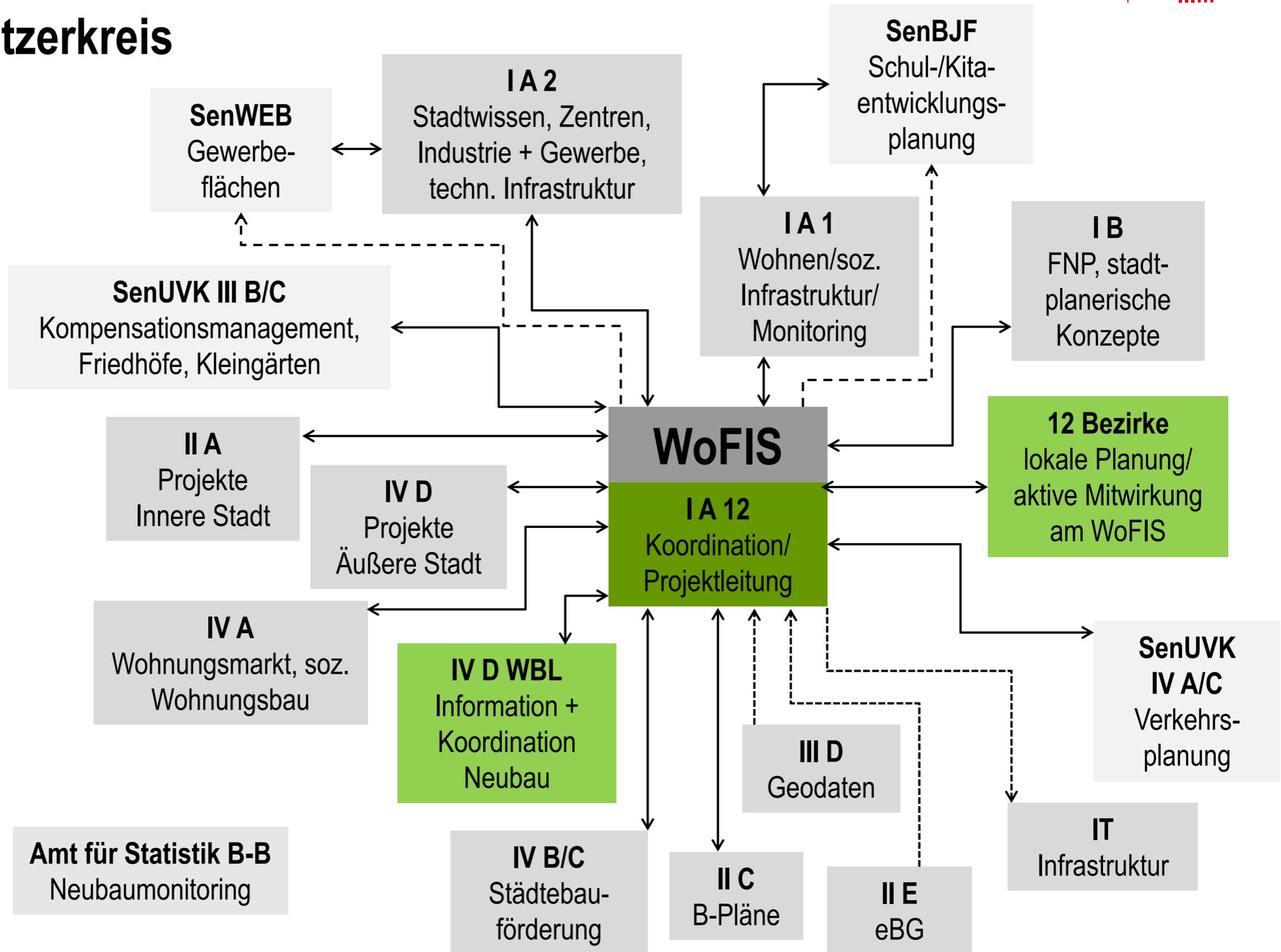
- gesamtstädtische, einheitliche, aktuelle Darstellung aller größeren Wohnbauflächen
- systematische Erfassung und kontinuierliche Pflege
- verwaltungsinterne Informationsplattform ermöglicht Recherchen und Export (Datenformate erlauben weitergehende Nutzung für Planungszwecke)

Aufgaben und Nutzer

Informationssystem zum Wohnungsbau in der Wachsenden Stadt



Nutzerkreis



Ziele und Grundzüge

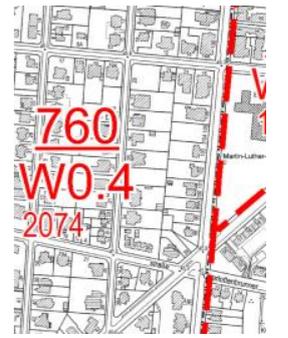
- **Ziele: gesamtstädtische, einheitliche, aktuelle Darstellung** aller größeren Wohnbaupotenziale und die verwaltungsinterne **Nutzbarmachung der erfassten Daten** für Planungszwecke etc.
- **Fokussierung auf größere Flächen** und Potenziale im Bestand i.d.R. ab 50 Wohneinheiten, landeseigene Potenziale ab 10 WE.
- **systematische Erfassung und kontinuierliche Pflege**
Auswertung verschiedener Quellen und ergänzende Recherchen (u.a. bezirkliche Konzepte, sonstige Gutachten, B-Plan-Verfahren, Bauvoranfragen/-anträge, Immobilienportale, Luftbilder etc.)
- **halbjährliche Fortschreibung** (Stichtage 30.06. und 31.12.)
in der WoFIS-Anwendung unter Federführung der Bezirke.
- **Abstimmung der Flächen und Kerndaten mit den 12 Bezirken**
u.a. räumliche Abgrenzung, WE-Potenzial, zeitliche Priorisierung.
- **methodisch abgestimmt** mit Potenzialerhebungen der Umlandgemeinden.

Informationen im WoFIS

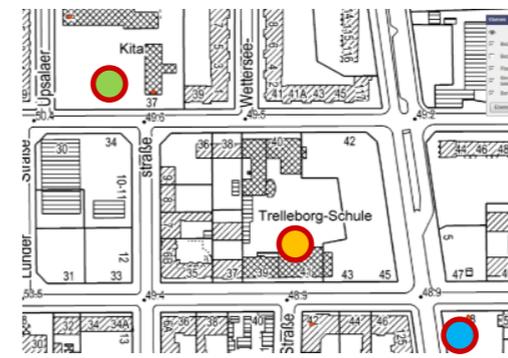
Stammdaten
 u. a. Standortbezeichnung und WoFIS-ID, Flurstücke, Adresse(n), LOR

„Bregener Höfe“
 Bregener Str. 14A / Hofweg 5
 Flurstücke 418, 419
 1.245 m²

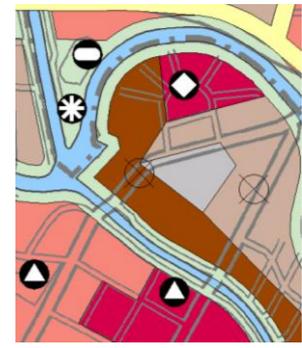
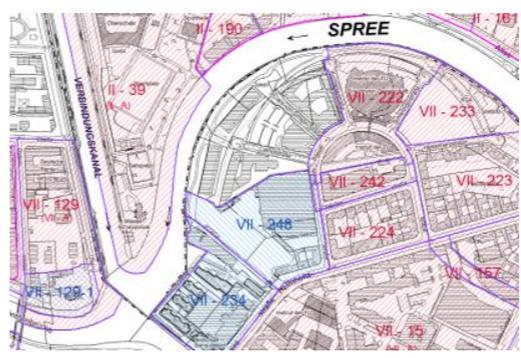
Bestand
 u. a. Flächengröße, ALK, Luftbild, Nutzung, Immissionsbelastung, Bodenrichtwert



Infrastruktur
 u. a. ÖPNV, soziale und technische Infrastruktur, (rechnerische) Folgebedarfe



Rechtliche Rahmenbedingungen
 u. a. FNP-Darstellungen, Verweise auf B-Pläne/ StEPs/ Fördergebietskulissen, Denkmal- und Naturschutz, städtebauliche Verträge



Informationen im WoFIS

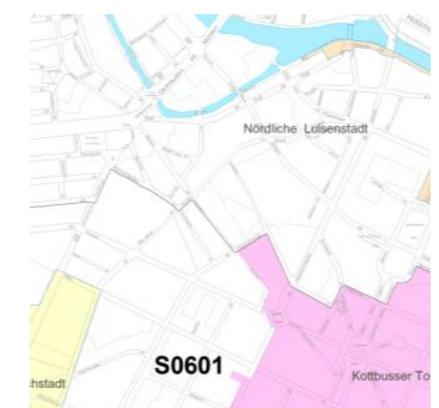
Wohnungsbau-Planung

u. a. mögliche Bauformen, BGF und Wohneinheiten, vorliegende städtebauliche Konzepte



Mobilisierung

u. a. Eigentümerkategorie, Potenzialtyp, Förderkulissen, Kontakt Bauberatung



Baugeschehen

u. a. Realisierungsstand, Realisierungsjahr, best practice

Verwaltungsinterne Hinweise

Informationen verschiedener Verwaltungsstellen zur Umsetzung, Dokumentenverwaltung



Erfassung und Pflege der Daten

- **Gemeinsame Verantwortung von Land Berlin und den 12 Bezirken:** dezentrale Eintragung neuer Flächen und Bearbeitung der Daten an bestehenden Flächen (Schreibrechte für Administration bei SenStadtWohn und bezirkliche WoFIS-Verantwortliche)
- laufende Bearbeitung möglich – **Archivierung abgestimmter Stichtags-Daten**
- **einfache Bedienung** sowohl beim Digitalisieren der Flächenabgrenzungen als auch beim Eintragen/Ändern von Sachdaten
- **einvernehmliche Abstimmung** (Bestätigung ausgewählter Daten durch „Gegenseite“, Kenntlichmachung von Dissensen)
- **Maschinelle Vervollständigung der Datensätze** durch Verschneidung mit anderen Geodaten

Verwaltungsinterne Fachanwendung

Recherche von Flächen in der Karte oder mithilfe von datenbezogener Such-Filter

Verwaltungsinterne Fachanwendung

The screenshot displays the 'Wohnbauflächen-Informationssystem (WoFIS) für Berlin' interface. The left sidebar lists various data categories under 'W0101_090', including 'Stammdaten', 'Bestandsdaten', 'Rechtliche Rahmenbedingungen', 'Wohnungsbau-Planung', and 'Verwaltungsinterne Hinweise'. The central form contains the following data:

- Stammdaten:** Fachkarten: Planungsräume (Öffnen)
- WoFIS-ID:** W0101_090
- Standortbezeichnung:** Köpenicker Str. 40-41
- Adressen:**
 - Köpenicker Straße 040, 10179 Berlin
 - Köpenicker Straße 041, 10179 Berlin
- Flurstücksangaben:**
 - Mitte (0001): 617 00050 000 00
 - Mitte (0001): 717 09001 000 00
 - Mitte (0001): 717 09002 000 00
- Nummer Planungsraum LOR:** 01011306
- Flächennummer Flächenmonitoring:** 01104_03_03
- Flächennummer Bezirk:** BL159

The right-side map shows an aerial view of an urban area with several colored polygons (yellow, blue, green) overlaid, representing different planning areas or zones. A scale bar at the bottom indicates a scale of 1:2,250 and a distance of 20 meters.

flächenbezogene Bereitstellung (und ggf. Bearbeitung) vielfältiger Daten – auch als Dossier

Verwaltungsinterne Fachanwendung

Analysen durch Überlagerung mit Fachkarten (z.B. Schulstandorte, Luftbilder, Denkmalschutz, B-Pläne)

Verwaltungsinterne Fachanwendung

Wohnbauflächen-Informationssystem (WoFIS) für Berlin

statistik-1.xlsx - Microsoft Excel

Wohnbauflächen-Informationssystem (WoFIS) Berlin - Nur für den internen Dienstgebrauch! -			
Bezirk	Zeitliche Realisierbarkeit	Mögliche WE Gesamt	Bauherr
Charlottenburg-Wilmersdorf	realisiert	2487	Sonstige
	in Realisierung	1901	Sonstige
	kurzfristige Potenzialfläche	361	landeseigene Wohnungsbaugesellschaft
		2165	Sonstige
	mittelfristige Potenzialfläche	100	landeseigene Wohnungsbaugesellschaft
		4850	Sonstige
	langfristige Potenzialfläche	130	Sonstige
	perspektivische Potentialfläche - sonstige	0	Sonstige
	perspektivische Potentialfläche - gesamtstädtisches Interesse	740	Sonstige
Friedrichshain-Kreuzberg	realisiert	110	landeseigene Wohnungsbaugesellschaft
		2971	Sonstige
	in Realisierung	632	landeseigene Wohnungsbaugesellschaft
		464	Genossenschaft
		1958	Sonstige
	kurzfristige Potenzialfläche	1237	landeseigene Wohnungsbaugesellschaft
		3760	Sonstige
	mittelfristige Potenzialfläche	2007	landeseigene Wohnungsbaugesellschaft
		3748	Sonstige
	langfristige Potenzialfläche	560	Sonstige
	perspektivische Potentialfläche - sonstige	228	landeseigene Wohnungsbaugesellschaft
		800	Sonstige
	perspektivische Potentialfläche - gesamtstädtisches Interesse	0	Sonstige
Lichtenberg	realisiert	851	landeseigene Wohnungsbaugesellschaft
		205	Genossenschaft
		3419	Sonstige

Statistik erstellen

Bitte wählen Sie einen Stichtag aus!
WoFIS 2016-12-31

statistische Auswertung nach (Hauptmerkmal wählen)
Bezirk

Bitte wählen Sie weitere Merkmale für die Statistik aus!
Merkmal eingeben (z.B. Bezirke)

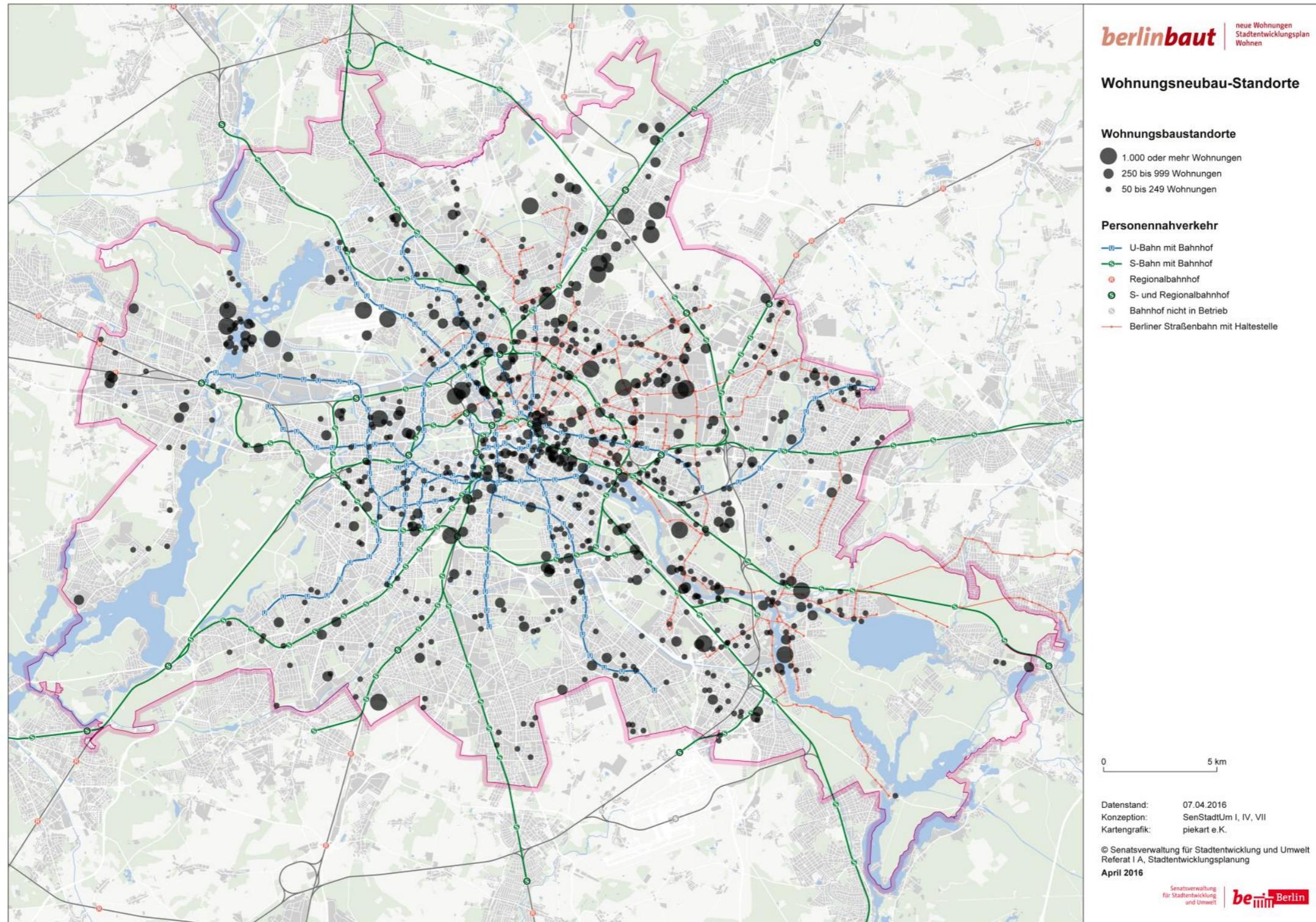
Merkmal			
Zeitliche Realisierbarkeit	▲	▼	🗑️
Mögliche WE Gesamt	▲	▼	🗑️
Bauherr	▲	▼	🗑️

Statistik laden | Recherche anpassen | Konfiguration löschen

Auswertung speichern | Auswertung starten | Abbrechen

flächenübergreifende Auswertungen (tabellarische Reports und Statistiken (auch archivierte Datenstände))

WoFIS: räumliche Verteilung der Potenzialflächen



Erfassung von Projekten und Potenzialflächen

Datenstand 31.12.2016 (ab 50 WE)

= *Grundlage für StEP Wohnen 2030*

30.000 WE in Realisierung

39.500 WE kurzfristiges Potenzial

87.500 WE mittelfristiges Potenzial

24.000 WE langfristiges Potenzial

8.000 WE in Klärung

189.000 WE gesamt

= theoretisches Potenzial

nachrichtlich erfasst:

25.500 WE realisiert (seit 2013)

Projekte werden teils nicht realisiert
(z.B. mangelndes Entwicklungsinteresse
privater Eigentümer, kein Baurecht).

Einschätzung: 137.000 WE

aktivierbares Potenzial bis 2030

(= Projekte in Realisierung + 2/3 der kurz- bis
langfristigen Projekte)

Datenstand 31.12.2017 (ab 50 WE)

35.500 WE in Realisierung

39.000 WE kurzfristiges Potenzial

79.000 WE mittelfristiges Potenzial

31.500 WE langfristiges Potenzial

8.000 WE in Klärung

193.000 WE gesamt

= theoretisches Potenzial

nachrichtlich erfasst:

36.000 WE realisiert (seit 2013)

Erkenntnis für StEP Wohnen 2030:
leichte Erhöhung des Potenzials, aber
nur geringer Beitrag zur Reduzierung
des Defizits von 15.000 WE

Ergebnisse der Fortschreibung 31.12.2017

Erfasste Potenziale ab 50 WE

Bezirk	in Realisie- rung (oder Realisierung unmittelbar bevor- stehend)	kurzfristige Potenzial- fläche (binnen ca. 3 Jahren realisierbar)	mittelfristige Potenzial- fläche (binnen ca. 4-7 Jahren realisierbar)	langfristige Potenzial- fläche (binnen ca.12 Jahren realisierbar)	perspekt. Potenzial- fläche – gesamstädt. Bedeutung (*)	gesamt
Mitte	8.273	2.555	5.281	1.313	340	17.762
Fr-Kr	3.322	922	4.758	720	0	9.722
Pank	2.375	5.036	15.052	13.593	5.150	41.206
Ch-Wi	2.239	1.156	4.710	130	790	9.025
Span	2.619	3.871	11.802	695	100	19.087
St-Ze	785	1.099	3.963	0	0	5.847
Te-Sch	1.301	1.475	3.401	2.596	0	8.773
Neuk	1.695	1.793	5.483	1.445	0	10.416
Tr-Kö	4.193	6.838	9.318	861	1.575	22.785
Ma-He	2.364	4.582	4.422	0	160	11.528
Lich	5.453	8.880	6.111	800	0	21.244
Rein	847	969	4.635	9.205	0	15.656
Anzahl WE gesamt	35.466	39.176	78.936	31.358	8.115	193.051

Fazit

- Das WoFIS bietet einen guten Überblick über die Wohnungsbaupotenziale in Berlin – sowohl zu einzelnen Flächen als auch durch flächenübergreifende Analysen nach sachlichen oder räumlichen Auswahlkriterien.
- Die nutzerfreundliche Bedienung ermöglicht einen einfachen Zugang zu den Daten, die durch Export (pdf / Excel / GIS) gut weiter nutzbar sind.
- Die Daten zu den Potenzialflächen werden für vielfältige Planungsaufgaben im Rahmen der Wachsenden Stadt benötigt und werden stark nachgefragt.
- Das WoFIS ist als verwaltungsinternes Instrument der Berliner Wohnungsbaustrategie etabliert und landesweit anerkannt.



Vielen Dank!

www.stadtentwicklung.berlin.de