

Stadt



Halberstadt

Stadtplanung

Jörg Heideck

Erfahrungen zum Monitoring aus Sicht der Stadt Halberstadt

Aufwand und Nutzen

2005: Wohnungsbe- und -leerstandserfassung – Basis schaffen (1)

- Erster Versuch
 - Zählerstände Stadtwerke / Anfrage bei Schornsteinfeger
=> Sackgasse
- Zweiter Versuch
 - direkte Abfrage **Mehrfamilienhäuser** bei größeren **Wohnungsunternehmen** und Wohnungsverwaltern (>80 WE)
 - Erfassung **privater Mehrfamilienhäuser** durch Begehung
= überwiegend zielführend
 - **Differenzierung Ein/Zweifamilienhäuser:** durch Begehung (2005-08)
 - **Ein/Zweifamilienhäuser:** Leerstand über Einwohneranzahl am PC ermittelt.

Basis schaffen (2)

Erfassung der privaten Mehrfamilienhäuser – aber wie?

Die ersten Jahre:

Stadtgebiet => ca. 12 Bereiche

=> Begehung nicht anderweitig
erfasster Gebäude durch
MA Stadtplanung

=> wechselnde Bearbeiter

= Gebäudedaten wurden valider

Bei größeren Differenzen: Einzelfestlegung.



Basis schaffen (3)

- Erstbegehung: Hauptziel: Zuordnung der Gebäude nach Gebäudetyp, Baualtersklasse, Sanierungsstand, Anzahl der Wohneinheiten.
=> Leerstandserfassung: eher sekundär
- Eigentümererfassung nach:
 - 
 - WU1 und WU2 – beide bilden Gruppe org. WU
 - größere private Wohnungsverwaltungen = Gruppe der sonstig verwalteten WU
 - Gruppe der Einzeleigentümer
- WUs / Verwalter: jährliche Abfragen zur Datenaktualisierung
 - WE-Bestand als csv-Datei ausgelesen => als xls an WU/Verwalter per Mail => nach Aktualisierung wieder eingelesen = fehlerfreie Datenübernahme)

digitale Vorarbeit (1)

Programm PolyGIS 9 (Geomedia) – Datenerfassung Komstat (demnächst Stadtanalyst)

Maske

◀

◀

▶

▶

✓

✗

Gewerbe / Finanzen

Technische Infrastruktur

Datenaustausch

Grundinfo / Stadtbau

Bevölkerung / Haushalte

Wohnungsbestand / Leerstand

Wohnungen - Bautätigkeit

Wohnungen der org WU

Soziales

* WE nach Baujahr und Sanierungszustand

	gesamt		vollsaniert		teilsaniert		unsaniert	
	gesamt	leer	gesamt	leer	gesamt	leer	gesamt	leer
gesamt	22475	2985	16087	1119	4197	676	2189	1190
bis 1948 errichtet	8698	1448	6859	610	1094	249	745	589
zw 1949 und 1989 errichtet	9815	1372	5308	363	3088	423	1419	586
darunter Plattenbau	4537	834	662	52	2684	358	1191	424
ab 1990 errichtet	3960	165	3920	146	15	4	25	15

Leerstand in %

13.28

Belegung in %

86.719

WE nach Geschoss

WE nach Raumanzahl

* WE nach Gebäudetyp

belegt

leer

gesamt

belegt

leer

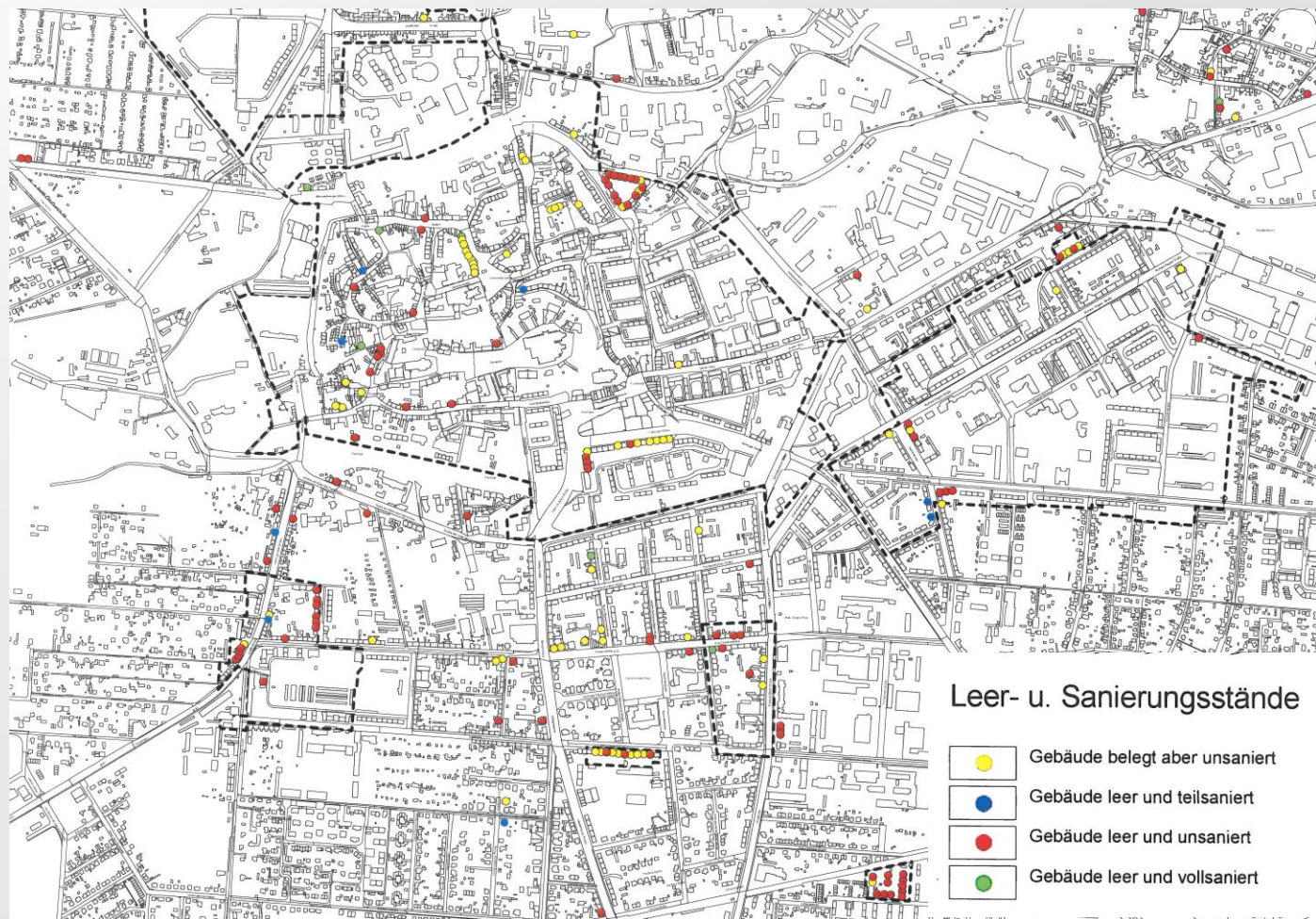
gesamt

gesamt

leer

digitale Vorarbeit (2)

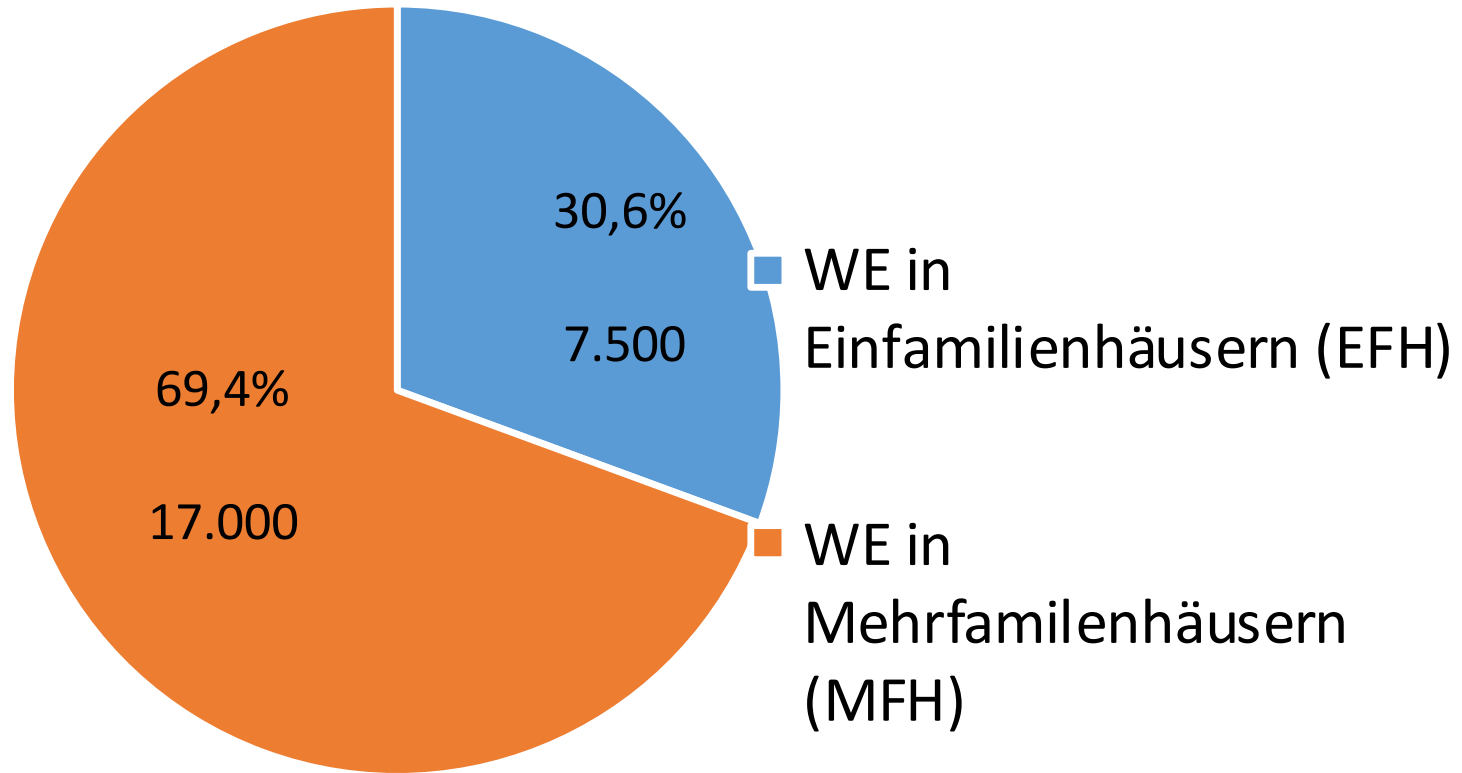
- Gebäude mit Hausnummer
 - Basis ALK / ALKIS-Daten
 - Straßenschlüssel, Adresse
 - Gebäudetyp, Eigentümerart, Baualter, Sanierungsstand, Anzahl Wohneinheiten (WE), Leerstand
- Einwohner an Adresse:
 - Verschneidung mit Einwohnermeldedaten (MESO)
 - Export Einwohner (ohne Namen), Geburtsmonat/-jahr, Geschlecht, Familienstand, Nationalität, Straßenschlüssel, Adresse,
 - Aufgearbeitete Einwohnerdaten mittels csv-Import einlesen und an Gebäuden hochrechnen



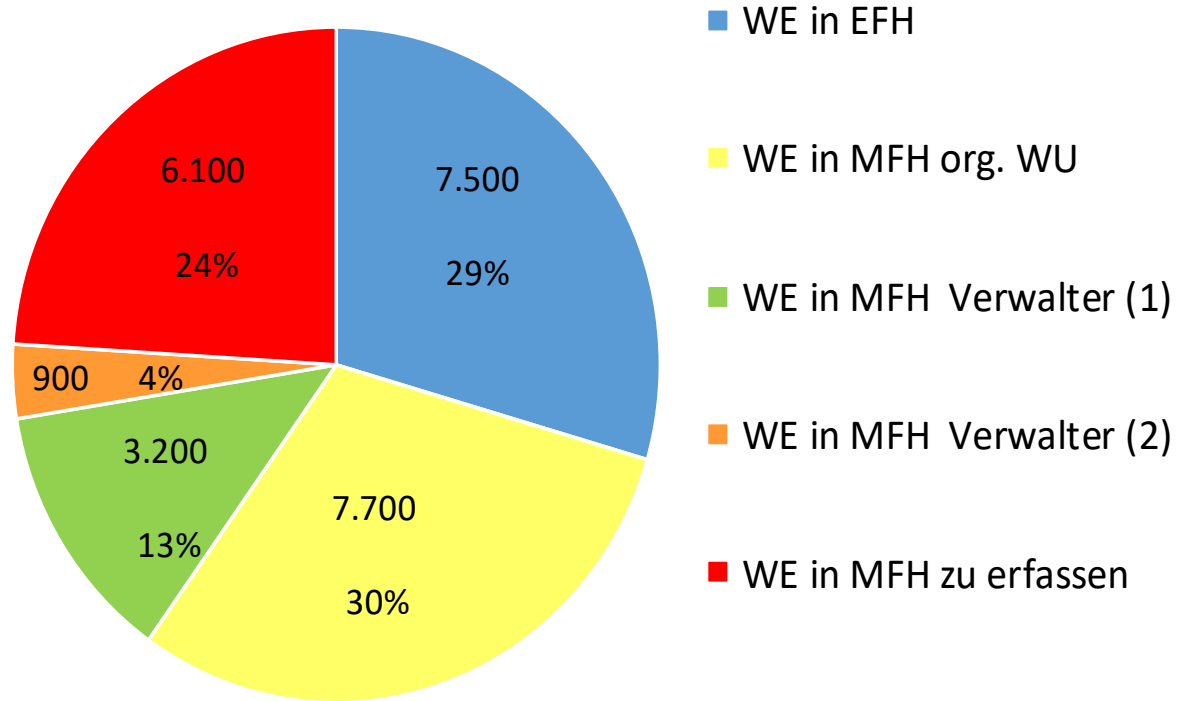
digitale Vorarbeit (3)

- Probleme:
 - Eingemeindungen, Straßennamen, neu vergebene Adressen
 - Verwendung einheitlicher Straßenschlüssel – verwaltungsintern: Überzeugen einzelner Abteilungen
 - Einwohnerdaten aus MESO - keine abgeschlossener Statistikstelle; Datenschutz
 - erheblicher Anpassungsaufwand der Daten

Halberstadt Wohnungsbestand: 24.500 WE



Halberstadt Wohnungsbestand: 24.500 WE



Erhebungsumfang:

ca. 24.500 WE (100%) Wohnungsbestand Halberstadt:

- davon **EFH ca. 7.500 WE = 31%**
 - Leerstand immer über Einwohner an Adresse ermittelt (0 EW = 1 WE leer)
- davon **MFH ca. 17.000 WE = 69%**
 - darunter **ca. 7.700 WE org. WU = 31,5%** (2 Unternehmen)
 - darunter Wohnungen größerer Verwalter **ca. 4.100 WE = 17,5%**
 - darunter Daten geliefert: **3.200 WE = 13%**
- Sichere Daten: **ca. 75 %** des Wohnungsbestandes
- Es fehlen Angaben der Klein- und Einzeleigentümer (MFH)

Probleme:

2 große Wohnungsunternehmen (WU) fast gleicher Wohnungsanteil (je 35% MFH)

1 Unternehmen „mauert“: Daten am Gebiet = nicht brauchbare Form
=> Daten werden ebenfalls durch jährliche Begehung erhoben.

- jährliche Aufgabe, ca.10.000 WE (ca. 40 % WE-Bestand) selbst zu ermitteln.
Ermittlung im Wechsel
 - 1 Jahr durch Begehung (Praktikanten) und
 - 1 Jahr durch Plausibilität vom Schreibtisch aus (Prüfung von Abweichungen bei der Einwohnerzahl);
 - EFH immer durch Plausibilität; also 7.500 WE von 10.000 WE

Erfahrung zeigt, fehlerhafte Einschätzung einzelner Gebäude hebt sich
– auf Gebiete bezogen – auf

Fazit: Es sind zwar nicht die genauesten Daten, aber die Besten, welche wir haben (und garantiert besser als die vom StaLA!).

Wozu erheben wir die Daten?

1. Abgabe in Form des abgestimmten Indikatorenkataloges
 2. ... logisch
- ... und dann ab in die Schublade
und auf das nächste Jahr warten!



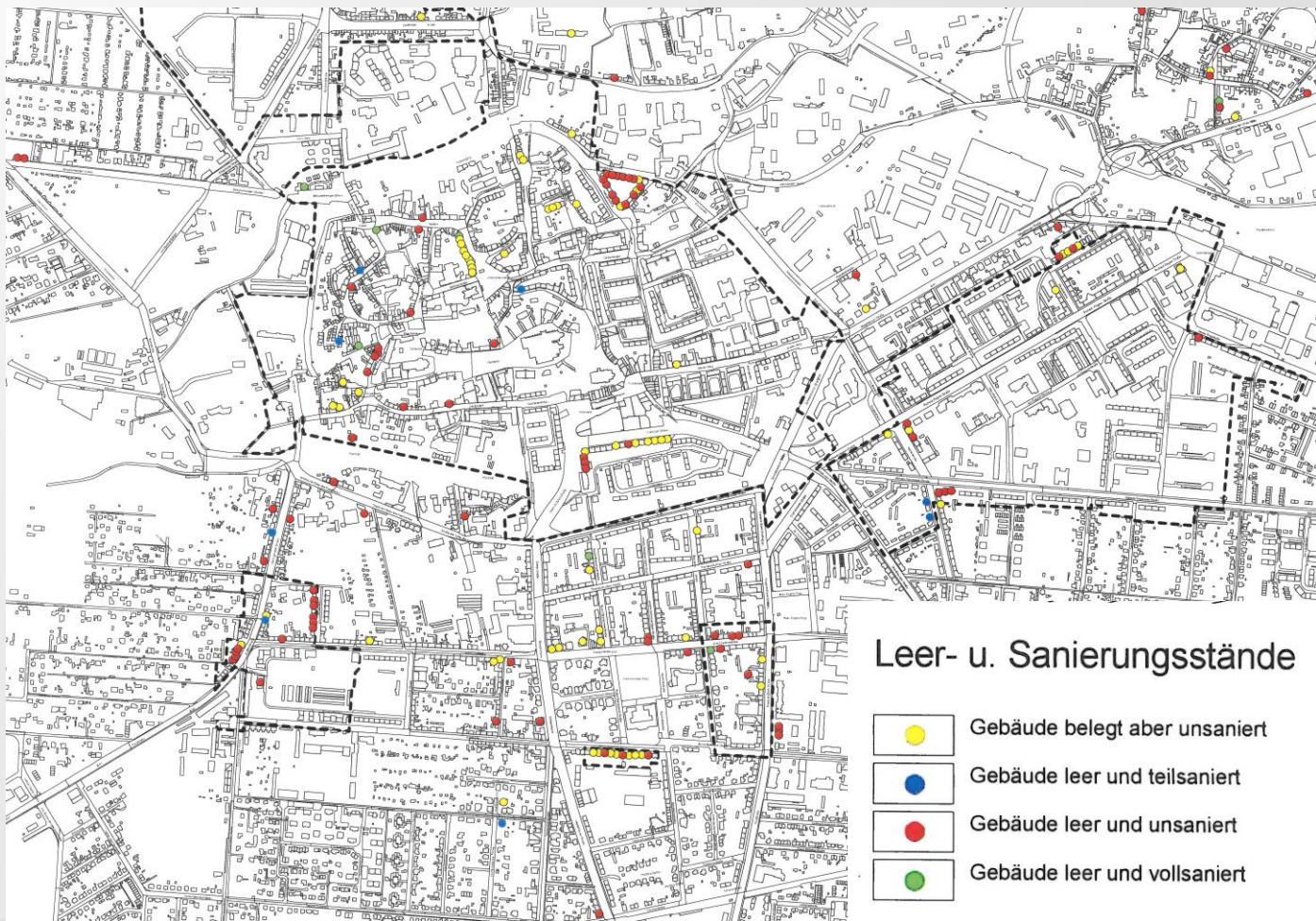
.... **Nicht wirklich!**

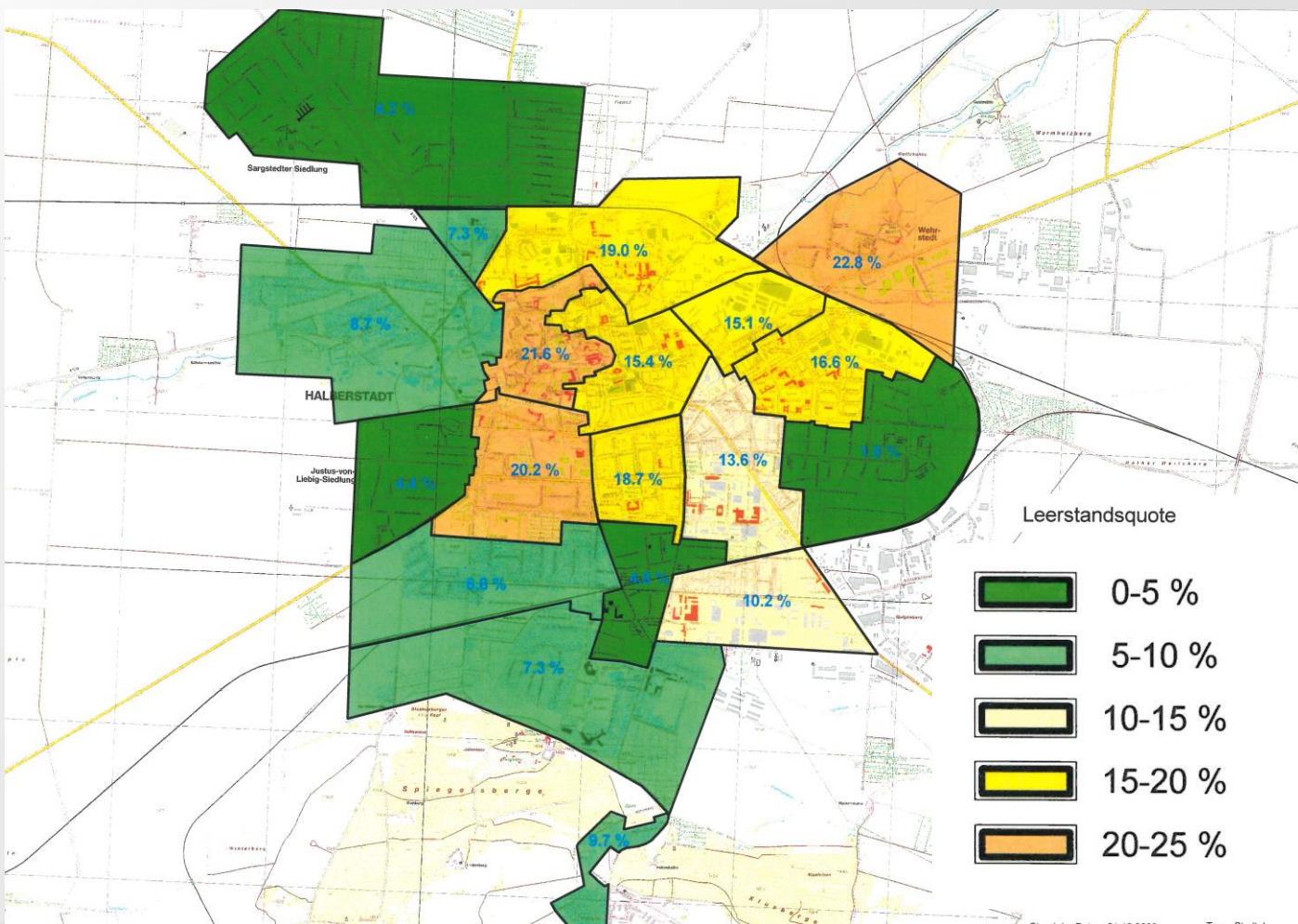
Indikatorenkatalog ist ein „**Nebenprodukt**“.

Die Gebäude- und Einwohnerdaten finden in der Verwaltung breite Anwendung.

Daten „**hängen**“ an georeferenzierten Gebäuden

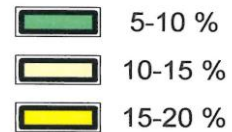
- Vorteil: freie Abgrenzungen im Stadtgebiet möglich,
 - „moralische“ Verpflichtung zur Datenerfassung ist gut zur Rechtfertigung des betriebenen Aufwandes





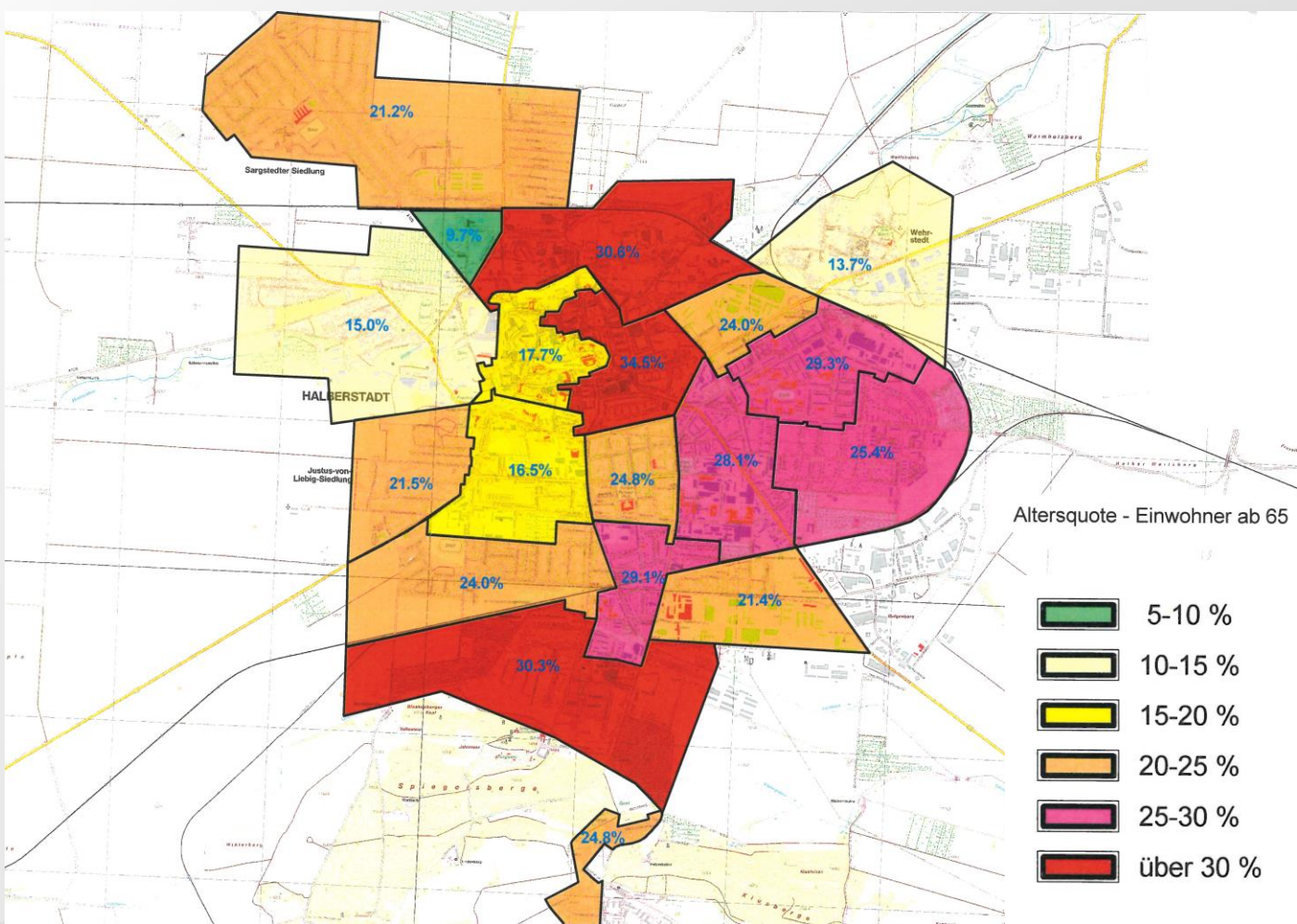
Anwendungen (1)

- freie teilräumliche Abfragen
- z. B. Kombinationen aus:
 - Bautyp, Baualtersklasse, Eigentümerinfo
 - Sanierungszustand
 - Wohnungsbelegung
 - Einwohneranzahl, -alter und -geschlecht(Geburtsdatum - Monat/Jahr = für Ermittlung der Schüleranzahl in Schuleinzugsgebieten)



Anwendungen (2)

- Abfrage der Einwohner nach selbstdefinierten Altersstrukturen ($0 < 1$, $1 < 2 \dots$ oder $18 < 65$)
- Datenbasis für Prognoseprogramme => teilräumliche Bevölkerungsprognosen (z.B. für eingemeindete Ortsteile oder Sanierungsgebiet)
- Rückblicke in die Historie (z.B. Gebäude- und Wohnungsbestand 2010)
- Datengrundgerüst für Neuaufstellung Flächennutzungsplan
 - Kapitel Wohnungsbestand und -entwicklung
 - Einwohner-, Geschlechts- und Altersstruktur sowie -prognose,
 - Plausibilität bei Haushaltsgrößenermittlung (Annahme: eine belegte WE = 1HH)
 - Erstellung div. thematischer Karten
-



Fragen?

Kontakt:

Stadt Halberstadt
Stadtplanung
Jörg Heideck
Tel.: 03941- 55 1614
heideck@halberstadt.de

