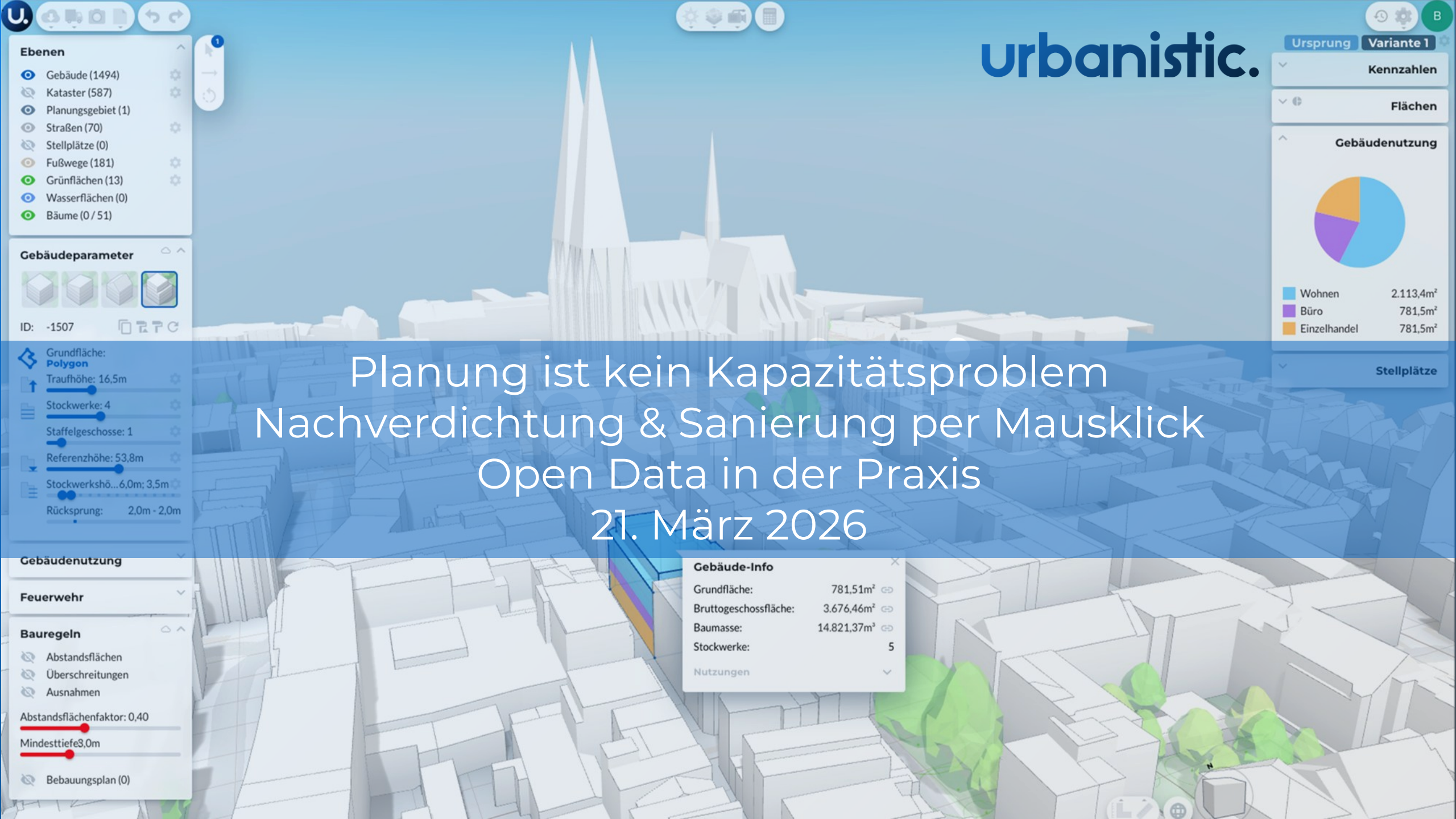




urbanistic.

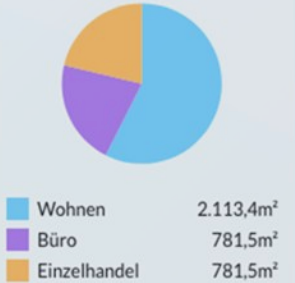
Planung ist kein Kapazitätsproblem Nachverdichtung & Sanierung per Mausklick Open Data in der Praxis 21. März 2026

Ursprung Variante 1

Kennzahlen

Flächen

Gebäudenutzung



Stellplätze

- Ebenen
 - Gebäude (1494)
 - Kataster (587)
 - Planungsgebiet (1)
 - Straßen (70)
 - Stellplätze (0)
 - Fußwege (181)
 - Grünflächen (13)
 - Wasserflächen (0)
 - Bäume (0 / 51)

Gebäudeparameter



ID: -1507

- Grundfläche: Polygon
- Traufhöhe: 16,5m
- Stockwerke: 4
- Staffelgeschosse: 1
- Referenzhöhe: 53,8m
- Stockwerkshö... 6,0m; 3,5m
- Rücksprung: 2,0m - 2,0m

Gebäudenutzung

Feuerwehr

Bauregeln

- Abstandsflächen
- Überschreitungen
- Ausnahmen
- Abstandsflächenfaktor: 0,40
- Mindesttiefe: 3,0m
- Bebauungsplan (0)

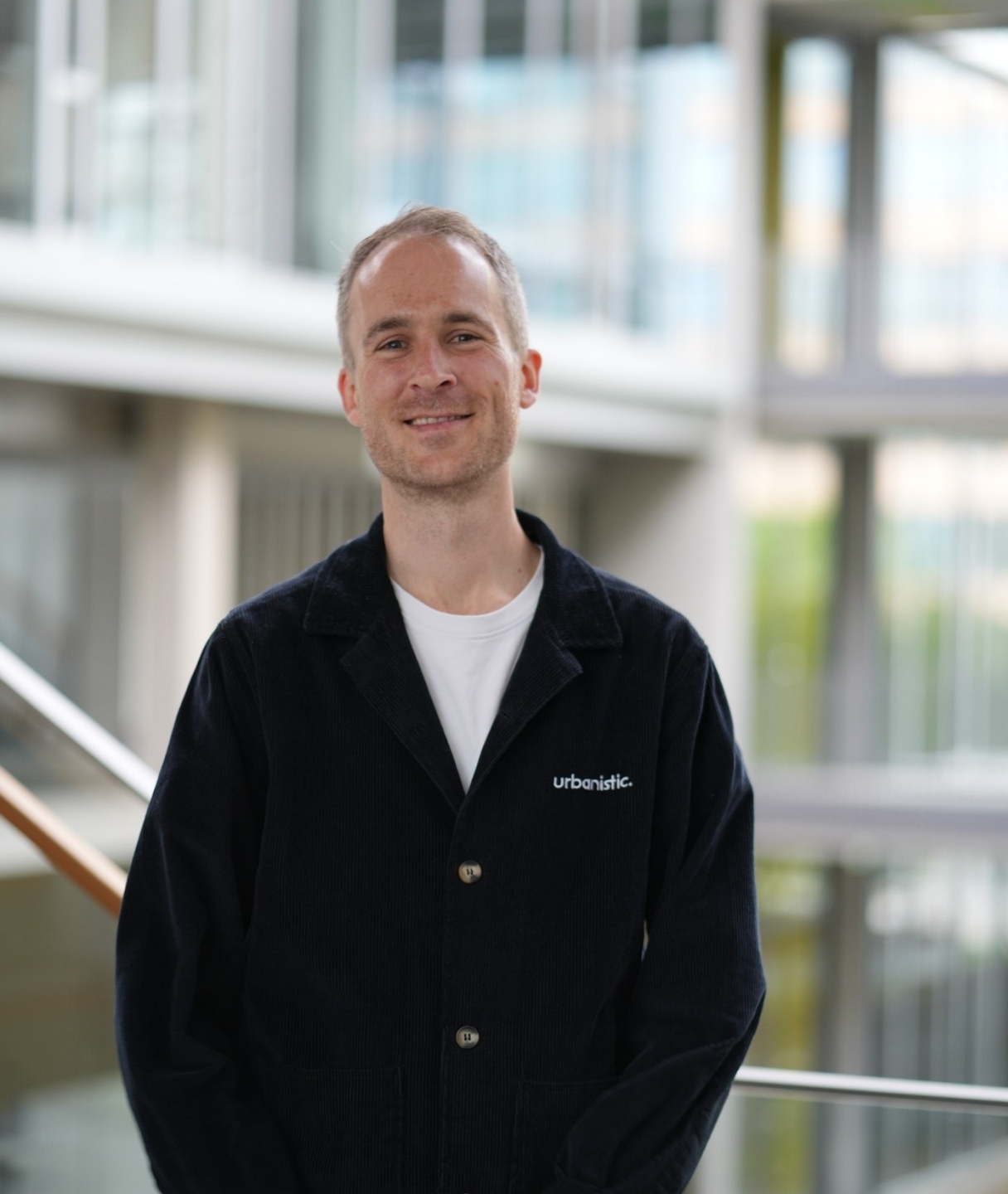
Gebäude-Info

Grundfläche:	781,51m²
Bruttogeschossfläche:	3.676,46m²
Baumasse:	14.821,37m³
Stockwerke:	5
Nutzungen	

Stefan Bernwieser

Urbanistic GmbH

Geschäftsführer, Chief Revenue Officer
+8 Jahre Digitalisierung von Planungs-
und Immobilienprozessen



Wir beschleunigen Planung



- 2014 TUM Forschungsprojekt
- 2020 "Wirtschaft trifft Forschung"
- Seit 2021 Amtliche Daten deutschlandweit

Auszug unserer Kunden & Partner



Warum gibt es Urbanistic?

Frühe Planung dauert lange,
ist teuer und ineffizient.

Fehlender
Durchblick

Schlechte Daten
„Trial & Error-Prozesse“

Medienbrüche



Iterationsschleifen





Grünflächen

Erschließung

Abstandsflächen

GFZ

Bäume

Verschattung

GRZ

B-Plan



Genehmigung



Planung

Abstandsflächen

Bäume



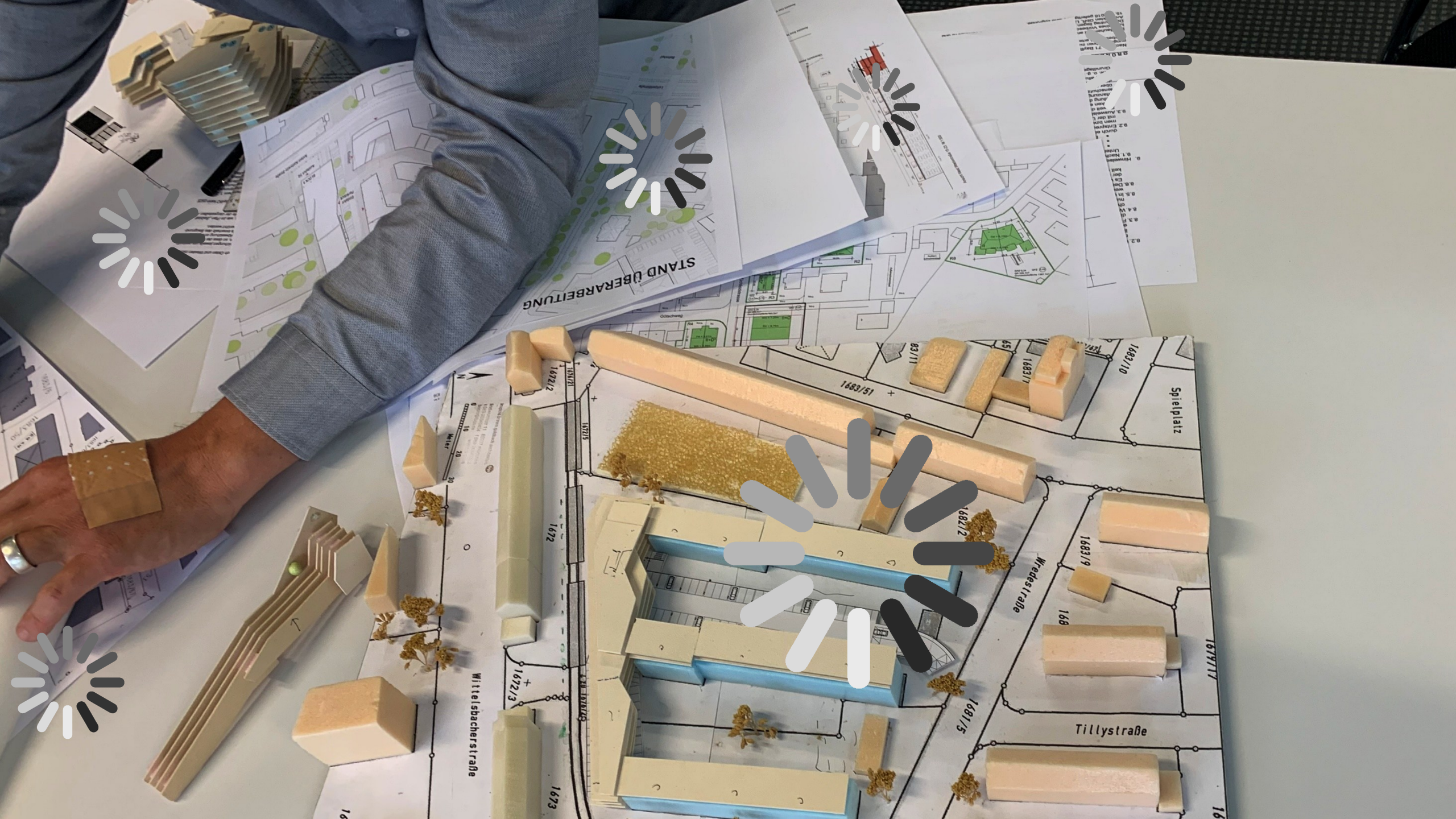
KiTa Bedarf



Genehmigung



Planung

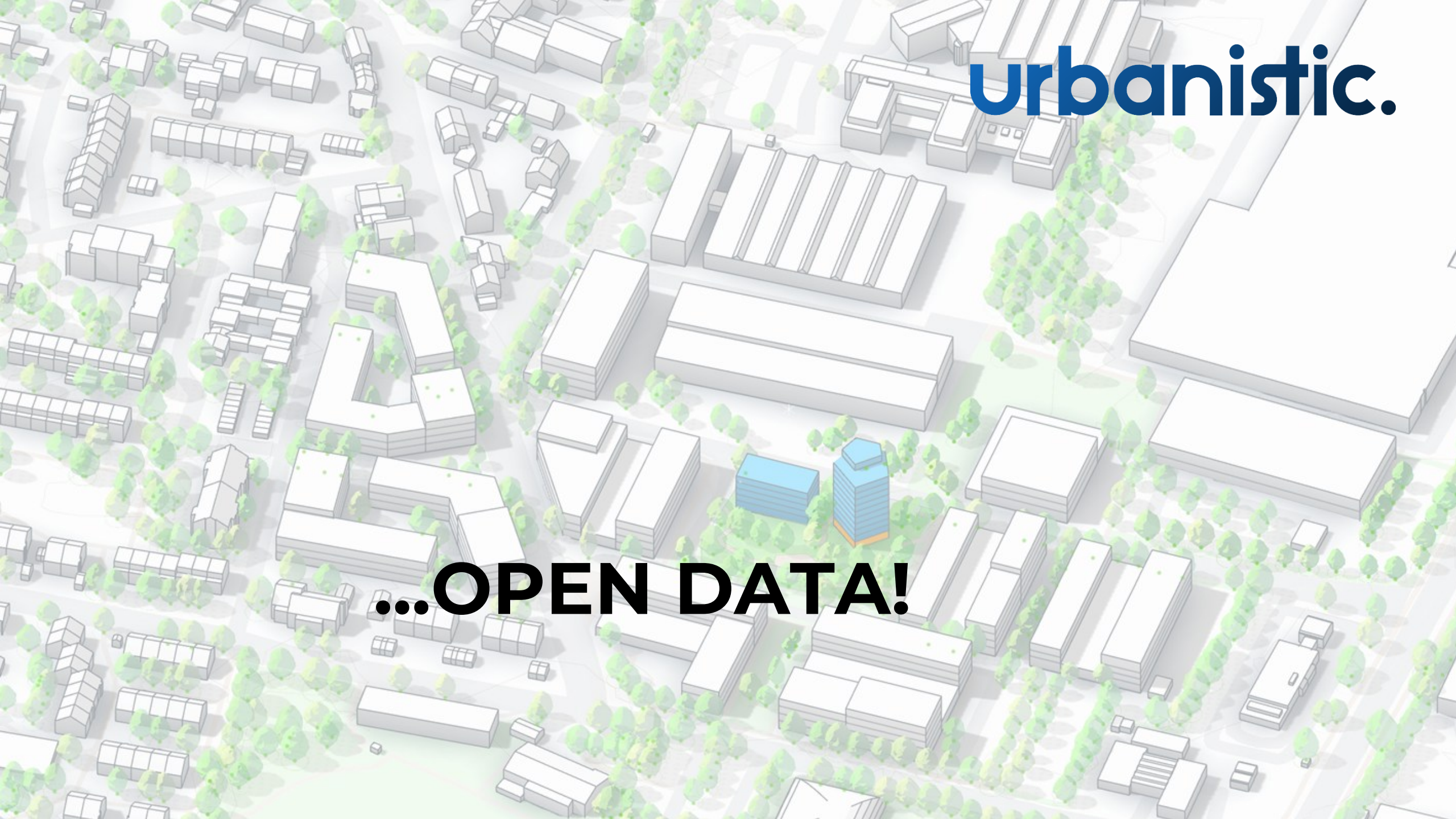


Wie kann der Prozess beschleunigt werden?

An aerial, isometric view of a city block. The scene is filled with numerous buildings of varying sizes and shapes, mostly rendered in light gray. Interspersed among the buildings are many green trees, represented by simple green circles. The layout shows a mix of residential-style houses and larger commercial or institutional buildings. In the center-right, two buildings stand out: a smaller blue rectangular building and a taller, blue skyscraper-like building with an orange base. The overall perspective is from a high angle, looking down at the urban environment.

urbanistic.

Projekte startet man mit...

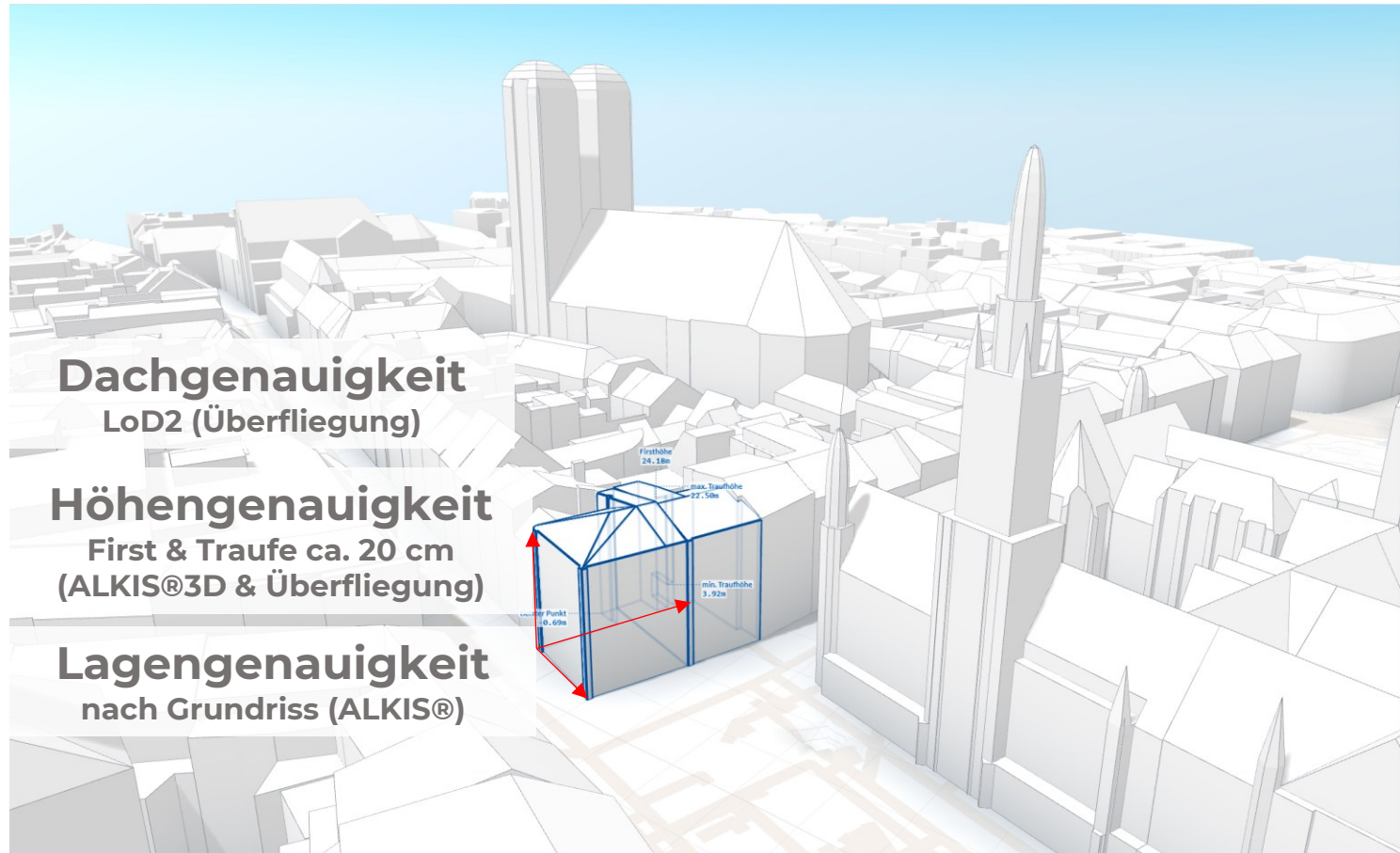
An aerial, isometric view of a city layout. Buildings are represented as simple 3D blocks in white and light gray. Green trees are scattered throughout the urban space, often lining streets or filling open areas. The perspective is from a high angle, looking down at the city.

urbanistic.

...OPEN DATA!

Frühe Planung mit amtlichen Daten

Geodaten per Knopfdruck laden



Amtliche Daten

- Gebäude inkl. Dachform
- Topographie (Höhe üNN)
- Kataster, Straßen, Baurecht, uvm.
- Datenquelle: Landesvermessungsämter

Datengenuigkeit:

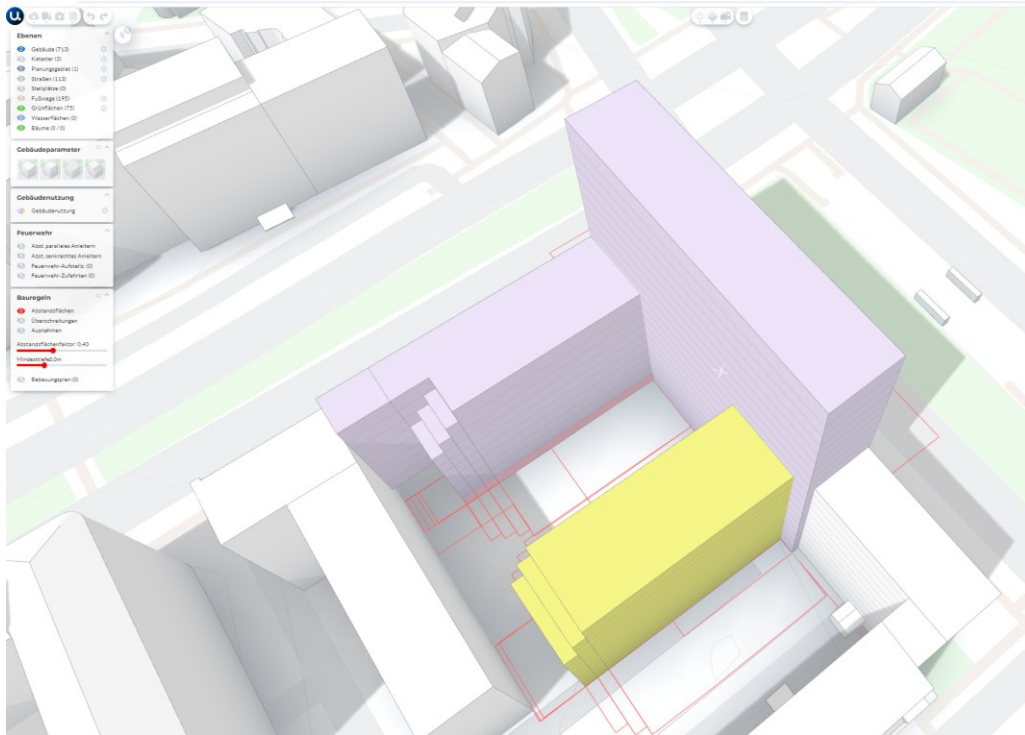
- Lage: nach Grundriss
- Höhe: First/Traufe Ø 0,2m.
- Dach: LOD2 (ohne Gauben).



*Hinweis: Abweichungen von >1m in Einzelfällen bei komplexen Dachformen.
Details siehe geodaten.bayern.de*

Baurecht einbinden

Abstandsflächen



B-Plan einbinden



- ✓ Abstandsflächen und Bebauungspläne im 3D Modell eingebettet
- ✓ Deutschlandweit kompatibel

A photograph of the Golden Gate Bridge in San Francisco at sunset. The bridge's iconic red-orange towers and suspension cables are silhouetted against a sky of orange and purple. A bright, glowing yellow path of light starts from the bottom left and extends along the bridge's length towards the right tower. The city lights of San Francisco are visible in the background under the twilight sky.

urbanistic.

Brücke zwischen GIS und BIM

Daten Importieren

Use Case	Format
2D-Hintergründe (B-Plan, Entwurf, etc.)	Bilddateien (PDF, JPG, PNG)
2D-Hintergründe (Hochwasserkarte, etc.)	Webservices (WMTS, WMS, WFS)
Kennzahlen anreichern (Gebäuden & Flächen)	Excel
3D Daten (z. B. Gebäude, Gelände)	IFC, OBJ, STL, City GML XYZ, TIF, Shape <i>Auf Anfrage: GML, GeoJSON, X-Planung, DWG, DXF, IoT</i>
Weitere auf Anfrage	

Daten Exportieren

Use Case	Format
CAD-Anbindung <i>(ArchiCAD, Allplan, AutoCAD, Vektorworks, Revit, etc.)</i>	u.a. IFC, OBJ, STL, DXF
Teilen mit Dritten	Webviewer PDF, Excel
<i>Weitere auf Anfrage</i>	

Fallbeispiel – Nachverdichtungsstudie im Wartezimmer



Ausgangslage:

Grundstück: +2.000 m² in Berlin

Baulücke, Innerst. Nachverdichtung

Besprechung mit der Kommune

Ziel: Baurecht, Platzierung Modulbau, Aufteilung für zweiten Investor

Vorgaben: §34

Herausforderungen: Traufhöhe
Nachbar, Abstandsflächen,
Staffelgeschoss, FW-Zufahrt,
Kennzahlen

Fallbeispiel – Nachverdichtungsstudie im Wartezimmer



Ausgangslage:

Grundstück: +2.000 m² in Berlin

Baulücke, Innerst. Nachverdichtung

Besprechung mit der Kommune

Ziel: Baurecht, Platzierung Modulbau,
Aufteilung für zweiten Investor

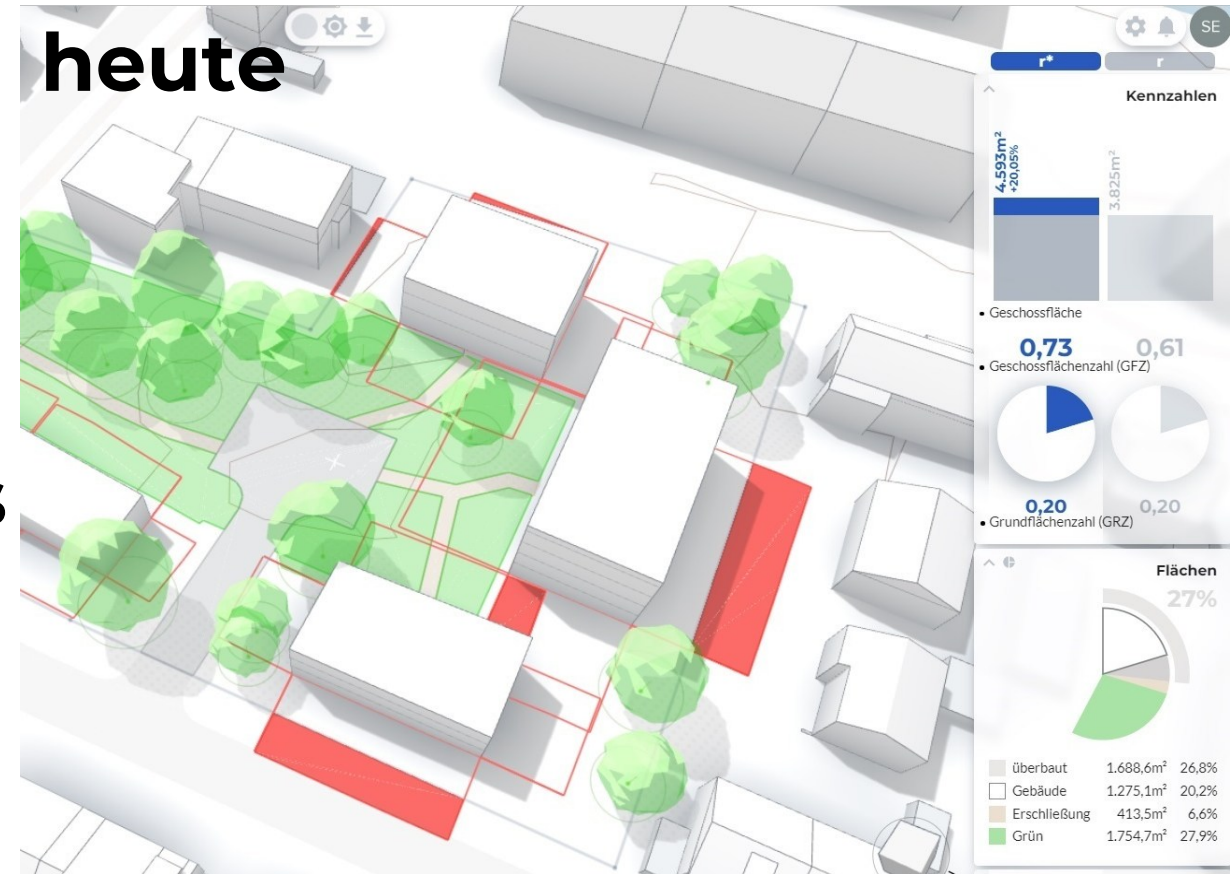
Vorgaben: §34

Herausforderungen: Traufhöhe
Nachbar, Abstandsflächen,
Staffelgeschoss, FW-Zufahrt,
Kennzahlen



gestern

VS



heute

Warten auf externen Input...

Daten & Infos beschaffen

KPIs = Fleißarbeit

3-4 Wochen

1 Plattform

KPIs automatisch generiert

Risiko minimieren

10 Minuten

Welche Chancen haben Digitale Zwillinge für Kommunen?

- Fallbeispiel Kirchheim „Smartheim“

Vision unserer Kunden



Die **Kommunikation über 3D Stadtmodelle** von Urbanistic ist ein **zentrales Steuerungselement** und **Wettbewerbsvorteil** für unsere Gemeinde!

Es ermöglicht der Gemeinde Simulationen durchzuführen, die zu **besseren Entscheidungen** in den Bereichen Nachhaltigkeit und Klimaschutz führen

Sibylle Wartlick

Leitung Wirtschaftsförderung & Mobilität, Gemeinde Kirchheim
kirchheim-heimstetten.de

Auszug unserer Kunden und Partner

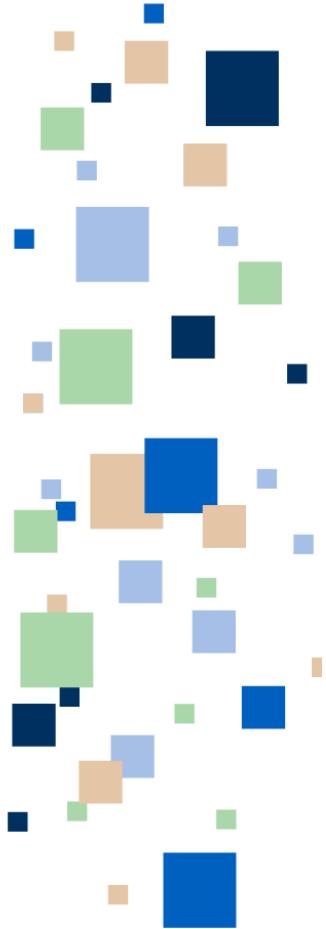


Jede Kommune hat eine Vielzahl von Daten...



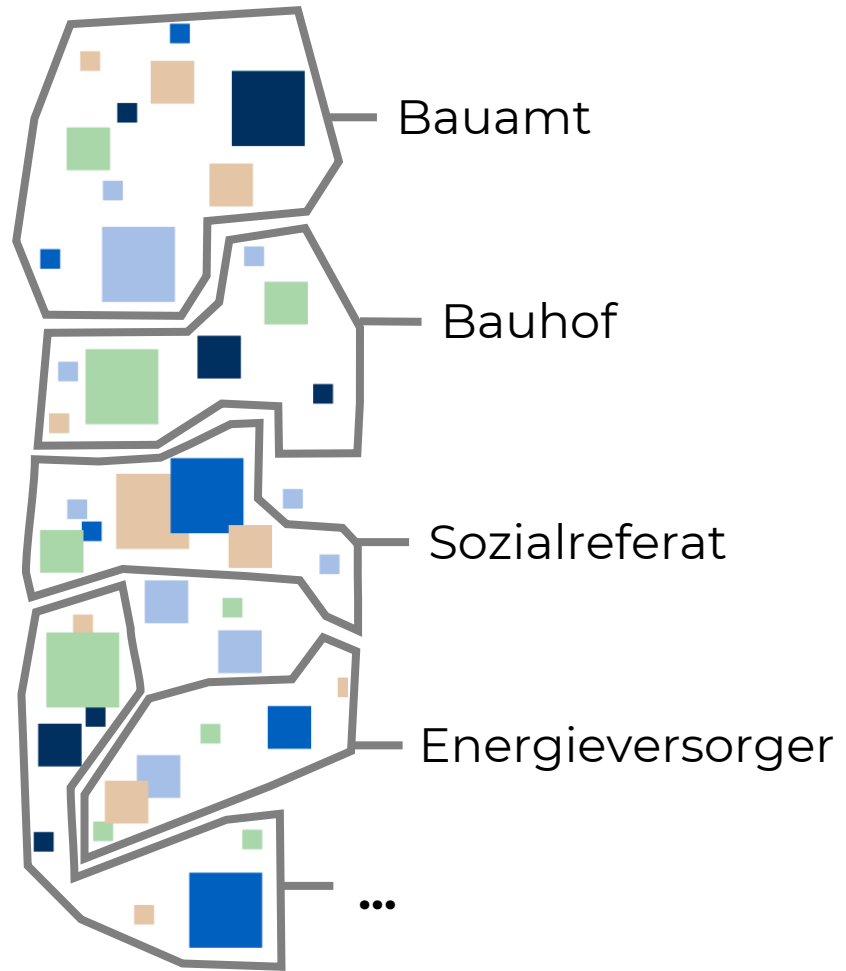
Jede Kommune hat eine Vielzahl von (offenen) Daten...

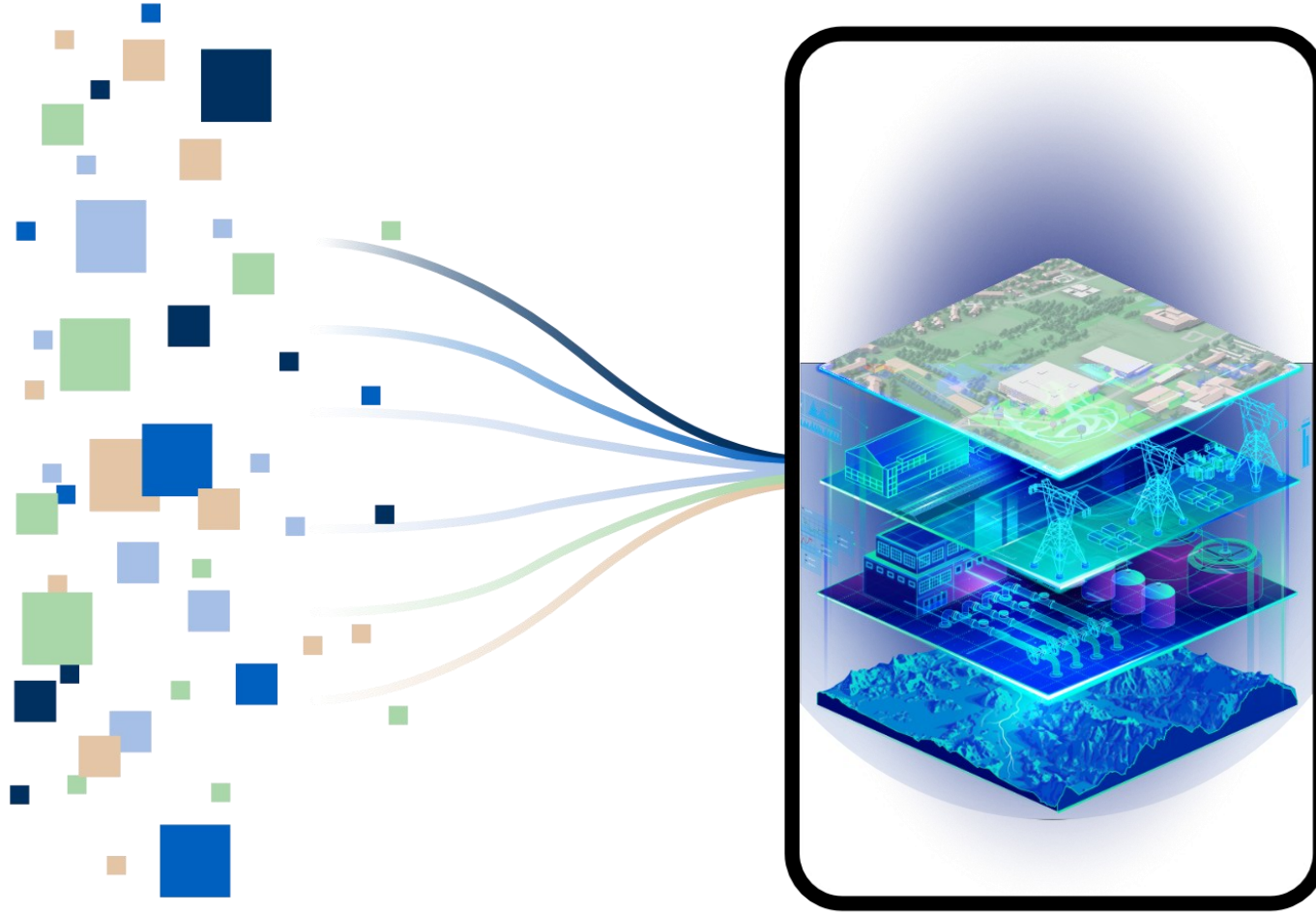
-> Ein Schatz!

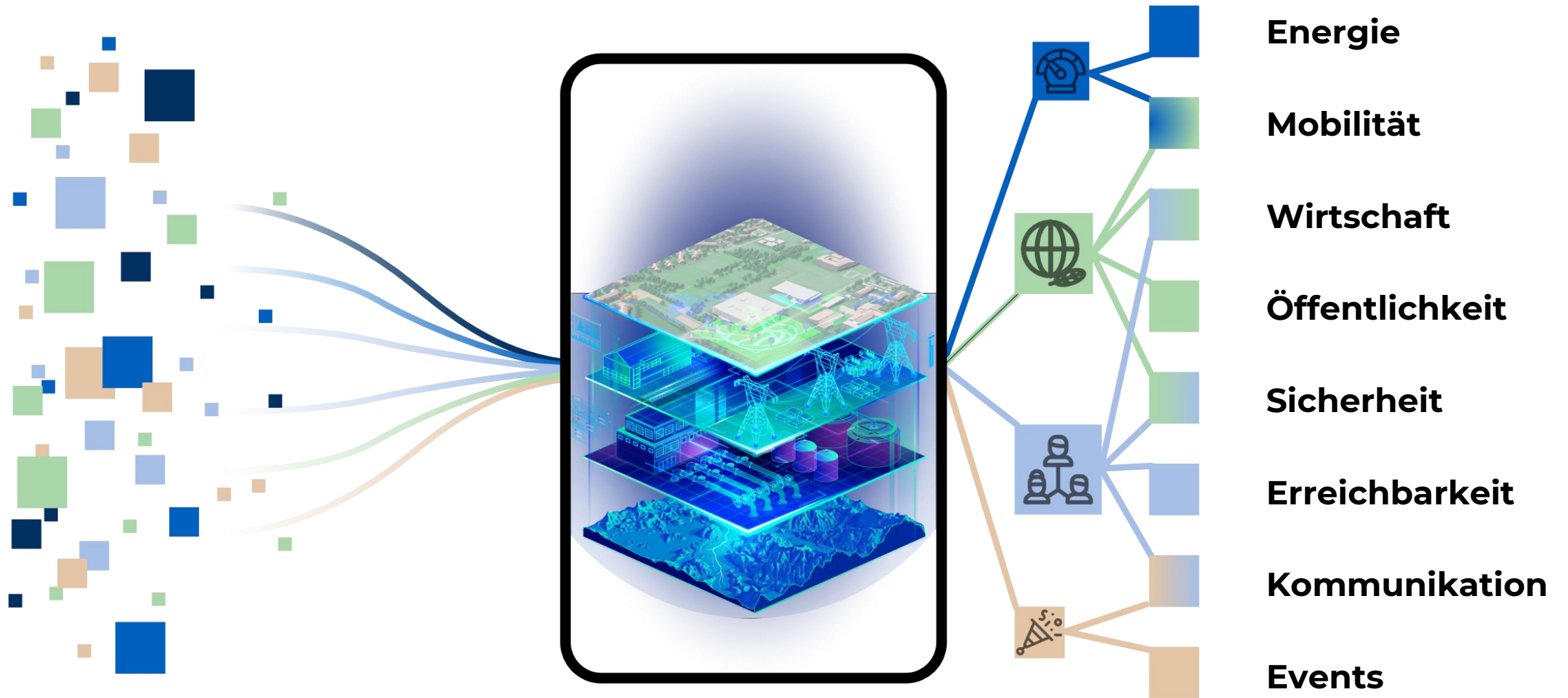


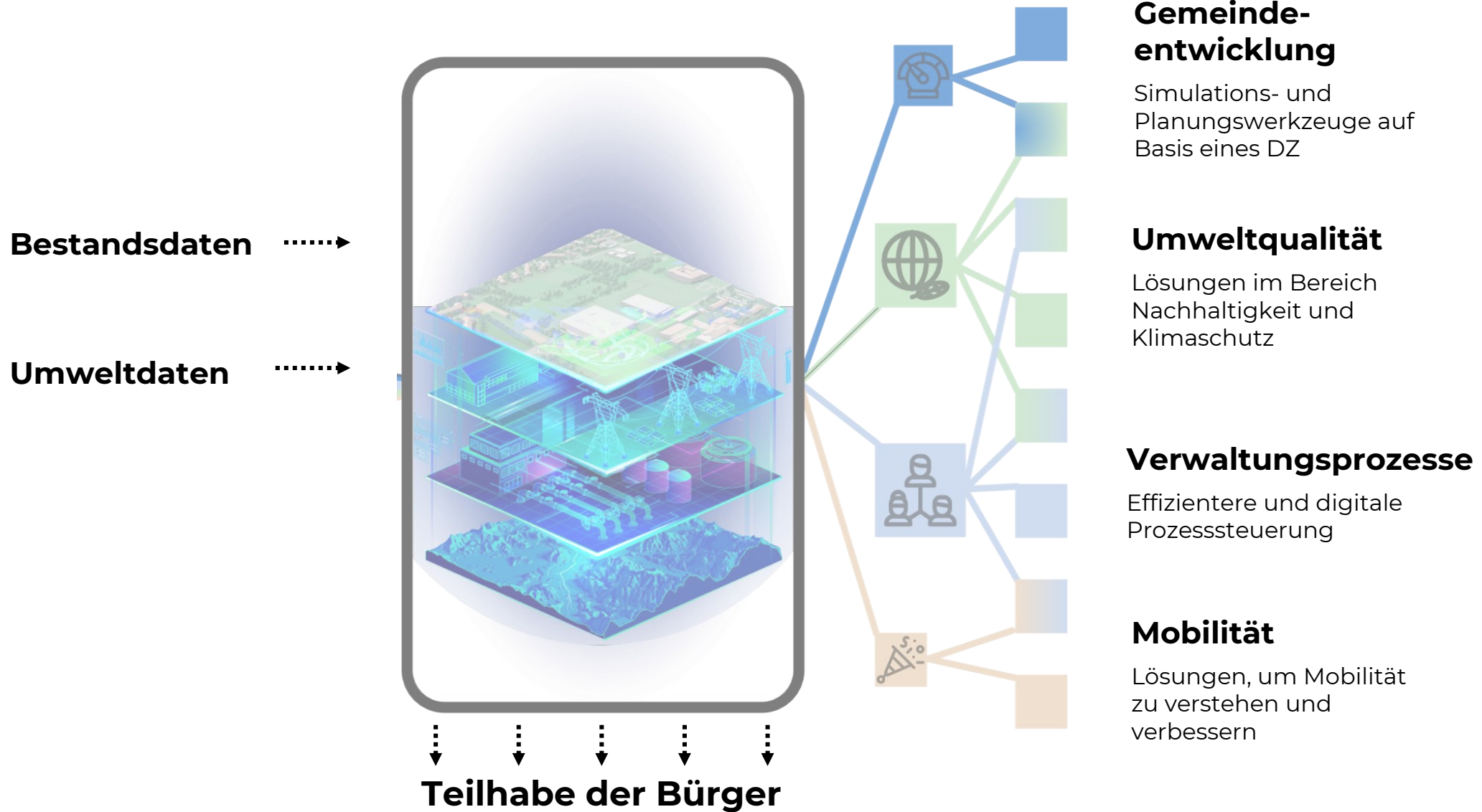
Problem: diese Daten sind in Datensilos

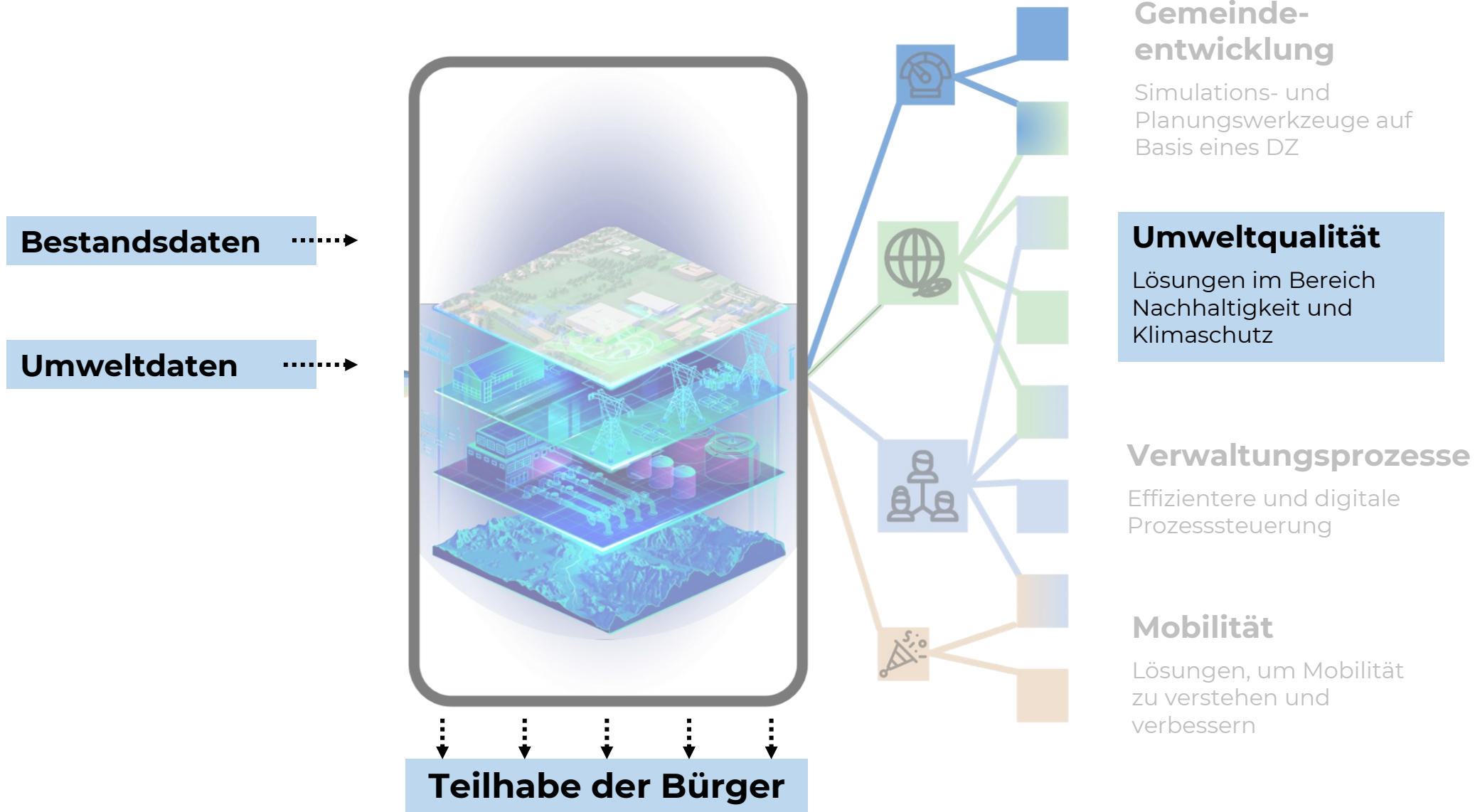
- fehlender direkter Zugriff
- wenig Wissen über die Existenz
- kosten viel



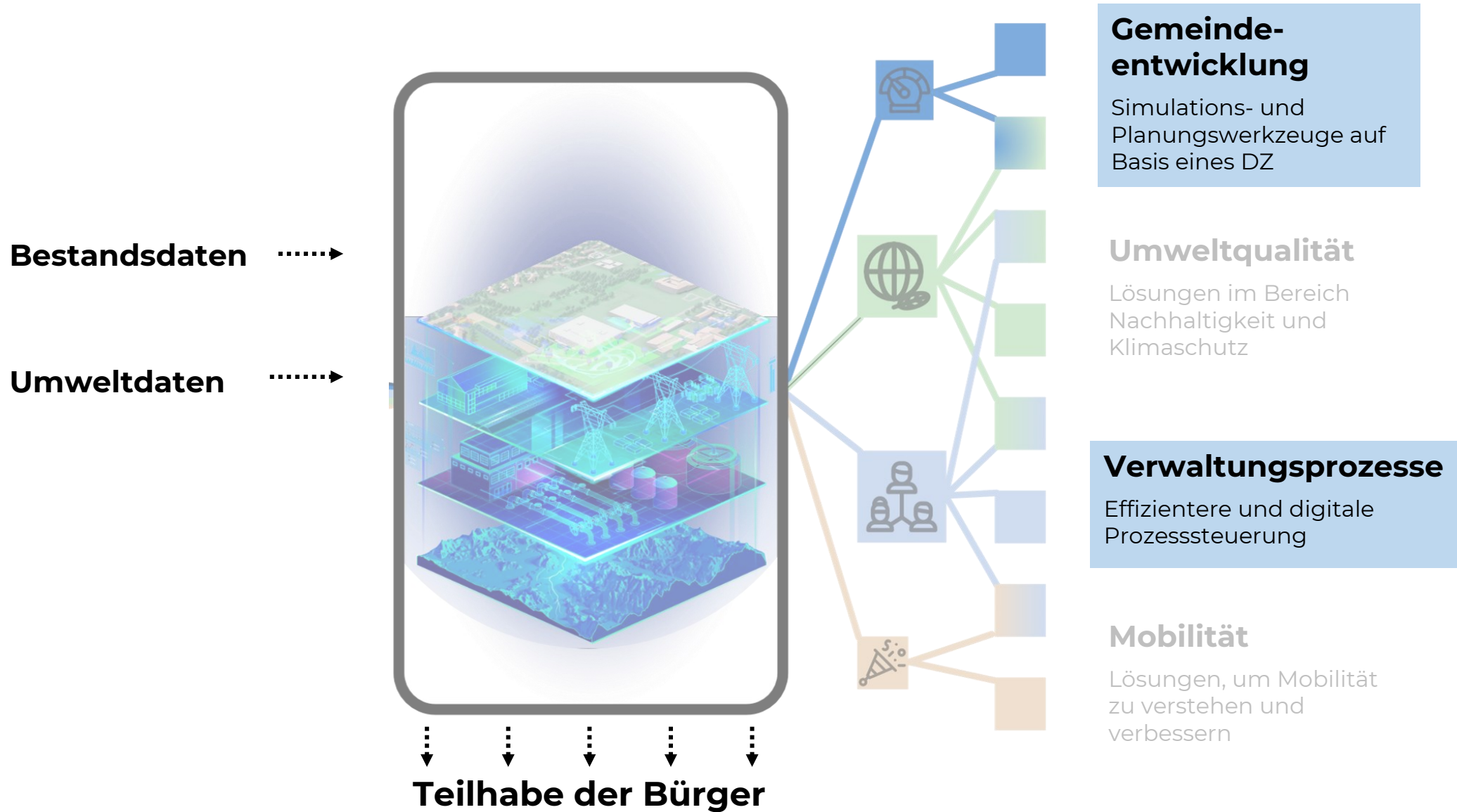








<https://kih.urbanistic.io/>



Stadtplanung als Aushandlungsprozess



Das könnte
hier entstehen

„...aber!
Sozialwohnungen,
Kinderkarten
Stellplatzschlüssel = 2(!)“

Verstößt das nicht
gegen das
Baurecht?

Planung verständlich machen
Alles gleichzeitig vergleichen
Zielkonflikte auflösen

Staffelgeschosse
fügen sich nicht in
die Umgebung!

Der Bestand
muss bleiben!

Planung verständlich machen

Alles gleichzeitig vergleichen

Ein Bild für alle Beteiligten



Planung verständlich machen
Fallbeispiel: Rendering & 3D Modell
siehe [Warnow Quartier \(Link\)](#)



Willkommen!
Flächennutzung
Bestand / Neubau
Bauabschnitt
Baufeld
Gebäudenutzung
Bauweise

Wohnfläche (m²)
Wohnfläche (m²)
Wohnfläche (m²)

Wohnfläche (m²)
Wohnfläche (m²)
Wohnfläche (m²)

Wohnfläche (m²)
Wohnfläche (m²)
Wohnfläche (m²)

Wohnfläche (m²)
Wohnfläche (m²)
Wohnfläche (m²)

Wohnfläche (m²)
Wohnfläche (m²)
Wohnfläche (m²)

Wohnfläche (m²)
Wohnfläche (m²)
Wohnfläche (m²)

Wohnfläche (m²)
Wohnfläche (m²)
Wohnfläche (m²)

Wohnfläche (m²)
Wohnfläche (m²)
Wohnfläche (m²)

Wohnfläche (m²)

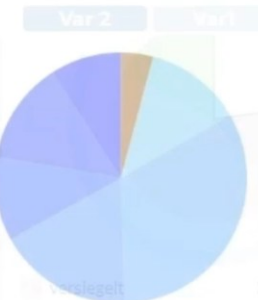
Kennzahlen und Zielwerte

Var 2

Var1

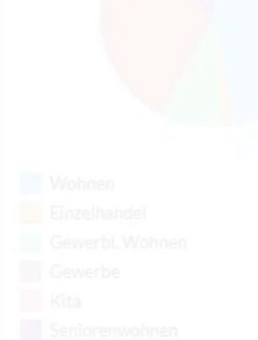
Ursprung

Baujahr



1956 - 1961	10,515.4m²	4.1%
2026	31,881.0m²	12.6%
2028	83,240.3m²	32.8%
2029	44,031.8m²	17.3%
2030	150.0m²	0.1%
2031	27,457.7m²	10.8%
2032	33,565.3m²	13.2%
2033	23,051.3m²	9.1%

Baujahr (Selektion)

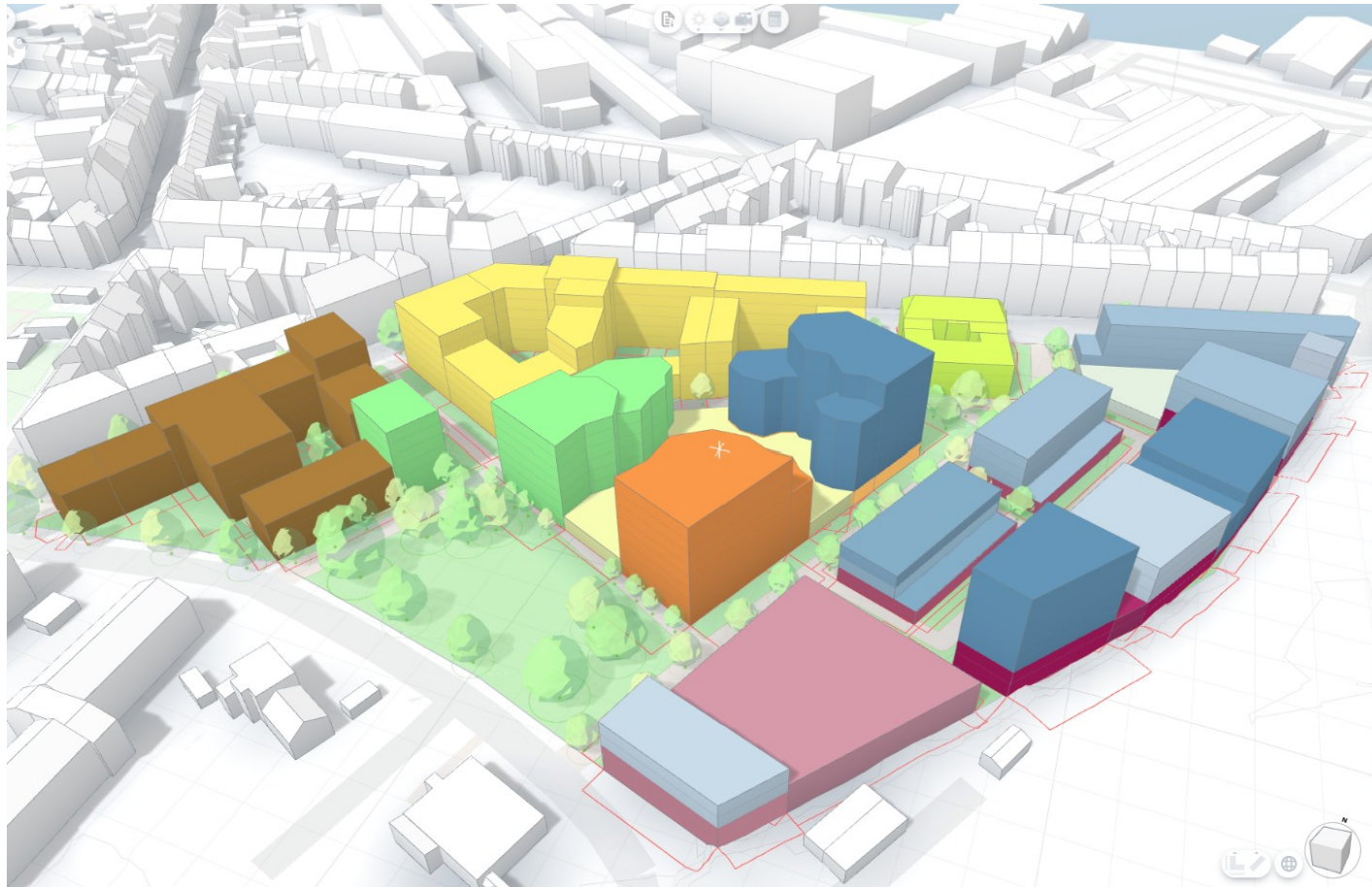


? nicht definiert	395.1m²	0.2%
-------------------	---------	------

Kosten 563,570,629€
pro Fläche: 2,220€/m²
pro Volumen: ln,fin,ity€/m³

Ökobilanz 9.47kg-CO² Äqv. / m²a
0 6.6 9.4 13.2 15

Fallbeispiel Radebergerareal Köln



Grundstück: +25.000 m²

Bestand: +40.000 m² BGF
Gewerbeareal

Ziel: Mixed Use Quartier bis 2030

Vorgaben: 30% gef. WB, Kita,
Stellplätze

Herausforderungen: Zielkonflikte, B-
Plan Änderung, Nutzungsmix, Dialog,
Vermarktung

Varianten Workshop

- Einheitliche Datenbasis für alle Beteiligten
- Echtzeit-Feedback auf Änderungen
- Auswirkungen & Zielkonflikte erlebbar machen

„Wo gehört das Café hin?“ „Wie viel Büro ist sinnvoll?“

- Jeder Schritt hinterlegt mit Kennzahlen
- Urbanistic macht's sichtbar
- Verwaltung, Investor und Planer auf Augenhöhe!



Fallbeispiel Brandenburg Spreewald



Grundstück: 3.000 m² bzw. 2.000 m²

1. Ländl. Baulücke
2. Siedlungsrandbereich / Außenbereich

Ziel: Abweichung B-Plan, Bauen im Außenbereich

Vorgaben: B-Plan, FNP

Herausforderungen: Abstandsflächen, Einfügbareit, Umweltprüfung

Fallbeispiel Campus Kirchheim

Innenentwicklung: Verdichtete Gewerbe- und Wohnflächen

Zielsetzung: Urbanes Gebiet mit Gewerbe, Wohnen und soziale Nutzungen

Problemstellung: Die Bestandssituation muss analysiert werden

- Erste Varianten erstellen & diskutieren
- Beteiligung der Öffentlichkeit
- Kommunikation mit unterschiedlichen Projektbeteiligten
- ...

An aerial photograph of an urban area with various buildings and parking lots. A thick red line outlines a specific region of interest. Yellow dashed lines delineate individual property lots. A semi-transparent blue rectangle is overlaid on the lower portion of the red-outlined area. The word 'urbanistic.' is written in white in the top right corner.

urbanistic.

Baurechtsberatung im Genehmigungsprozess

Masterplanung in Urbanistic



Ebenen

- Gebäude (779)
- Kataster (0)
- Planungsgebiet (1)
- Straßen (73)
- Stellplätze (0)
- Fußwege (71)
- Grünflächen (23)
- Wasserflächen (0)
- Bäume (63 / 21)

Gebäudeparameter

Gebäudenutzung

Feuerwehr

Bauregeln

- Abstandsflächen
- Überschreitungen
- Ausnahmen

Abstandsflächenfaktor: 1.00

Mindesttiefe 3.0m

Bebauungsplan (0)

Szenen-Einstellungen

Datum: 10 September

Zeitzone: UTC+2

Uhrzeit: 14:00

6:42 19:30

Baurecht
(Abstandsflächen, B-Plan)

Var 1 **Ref**

+79,47%
76.889m²

42.843m²

• Geschossfläche (Vollgeschosse)

1,04 0,58

• Geschossflächenzahl (GFZ)

0,38 0,00

• Grundflächenzahl (GRZ)

☐ Straßen berücksichtigen

☐ Wege berücksichtigen

Flächen

54% 19%

versiegelt	40.060,0m ²
Erschließung	14.150,5m ²
Gebäude	27.870,1m ²
Straßen	12.189,8m ²
Fußwege	1.960,6m ²
Grün	7.952,0m ²
? Restfläche	23.652,9m ²
= gesamt	73.625,5m ²

Gebäudenutzung

Ebenen

- Gebäude (779)
- Kataster (0)
- Planungsgebiet (1)
- Straßen (73)
- Stellplätze (0)
- Fußwege (71)
- Grünflächen (23)
- Wasserflächen (0)
- Bäume (63 / 21)

Gebäudeparameter



Gebäudenutzung

Feuerwehr

Bauregeln

- Abstandsflächen
- Überschreitungen
- Ausnahmen
- Abstandsflächenfaktor: 1.00
- Mindesttiefe 3.0m
- Bebauungsplan (0)

Szenen-Einstellungen

Datum: 10 September
Zeitzone: UTC+2
Uhrzeit: 14:00



Baurecht
(Abstandsflächen, B-Plan)

Kennzahlen
(Baumasse, Kosten,
Stellplätze, Bestand, uvm.)

Var 1 Ref

+79,47%
76.889m²

42.843m²

• Geschossfläche (Vollgeschosse)

1,04 0,58

• Geschossflächenzahl (GFZ)

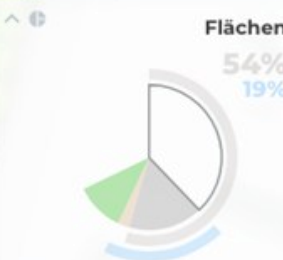


0,38 0,00

• Grundflächenzahl (GRZ)

☐ Straßen berücksichtigen

☐ Wege berücksichtigen



versiegelt	40.060,0m ²
Erschließung	14.150,5m ²
Gebäude	27.870,1m ²
Straßen	12.189,8m ²
Fußwege	1.960,6m ²
Grün	7.952,0m ²
? Restfläche	23.652,9m ²
= gesamt	73.625,5m ²

Gebäudenutzung



Ebenen

- Gebäude (779)
- Kataster (0)
- Planungsgebiet (1)
- Straßen (73)
- Stellplätze (0)
- Fußwege (71)
- Grünflächen (23)
- Wasserflächen (0)
- Bäume (63 / 21)

Gebäudeparameter

Gebäudenutzung

Feuerwehr

Bauregeln

- Abstandsflächen
- Überschreitungen
- Ausnahmen

Abstandsflächenfaktor: 1.00

Mindesttiefe 3.0m

Bebauungsplan (0)

Szenen-Einstellungen

Datum: 10 September

Zeitzone: UTC+2

Uhrzeit: 14:00

6:42 19:30



Baurecht
(Abstandsflächen, B-Plan)

Kennzahlen
(Baumasse, Kosten,
Stellplätze, Bestand, uvm.)

Nachhaltigkeit & ESG
(Topographie, Verschattung, etc.)

Var 1 **Ref**

+79,47%
76.889m²

42.843m²

• Geschossfläche (Vollgeschosse)

1,04 0,58

• Geschossflächenzahl (GFZ)

0,38 0,00

• Grundflächenzahl (GRZ)

☐ Straßen berücksichtigen

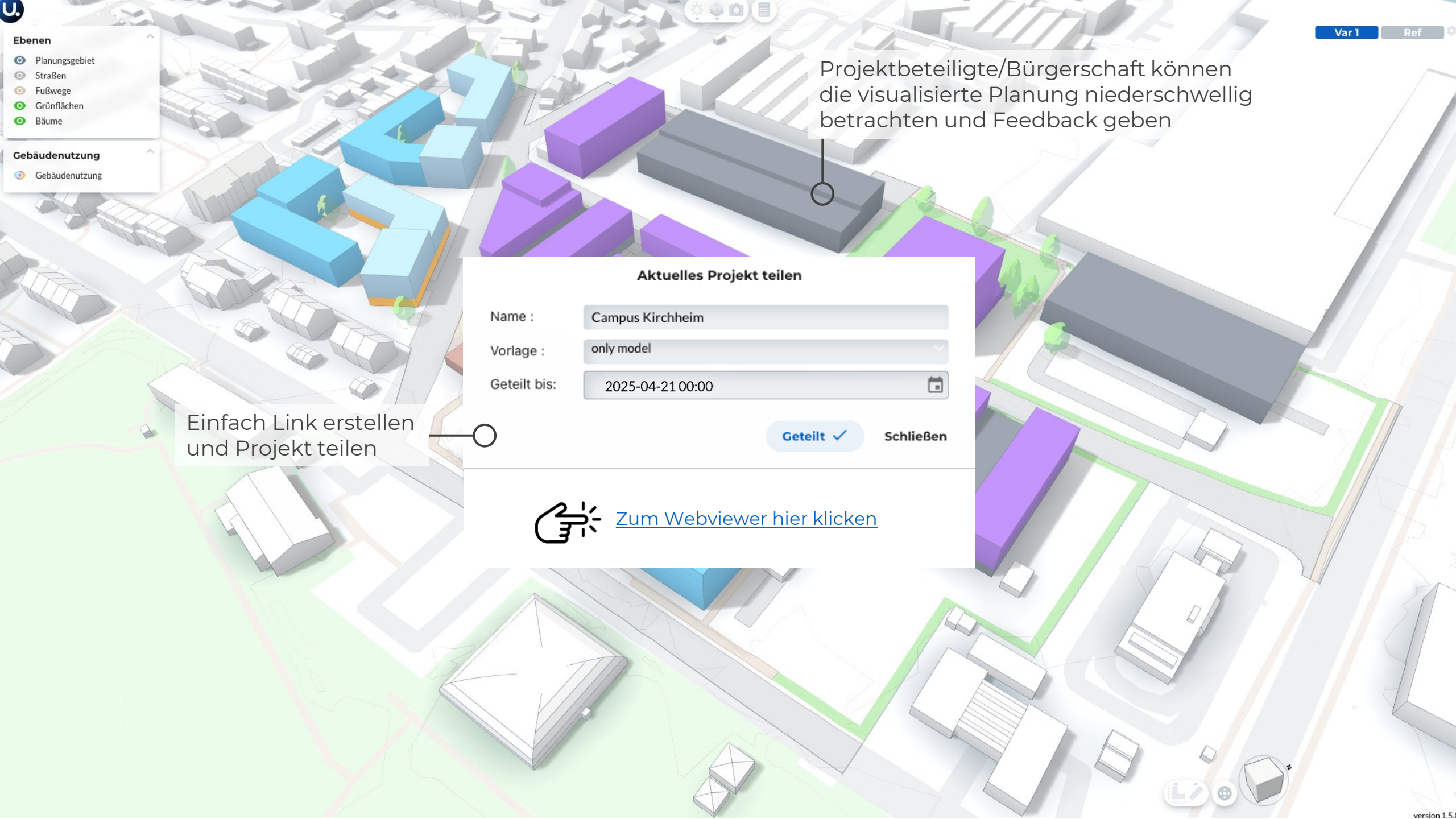
☐ Wege berücksichtigen

Flächen

54% 19%

versiegelt	40.060,0m ²
Erschließung	14.150,5m ²
Gebäude	27.870,1m ²
Straßen	12.189,8m ²
Fußwege	1.960,6m ²
Grün	7.952,0m ²
? Restfläche	23.652,9m ²
= gesamt	73.625,5m ²

Gebäudenutzung



Ebenen

- Planungsgebiet
- Straßen
- Fußwege
- Grünflächen
- Bäume

Gebäudenutzung

- Gebäudenutzung

Projektbeteiligte/Bürgerschaft können die visualisierte Planung niederschwellig betrachten und Feedback geben

Aktuelles Projekt teilen

Name : Campus Kirchheim

Vorlage : only model

Geteilt bis: 2025-04-21 00:00

Geteilt ✓

Schließen

Einfach Link erstellen und Projekt teilen

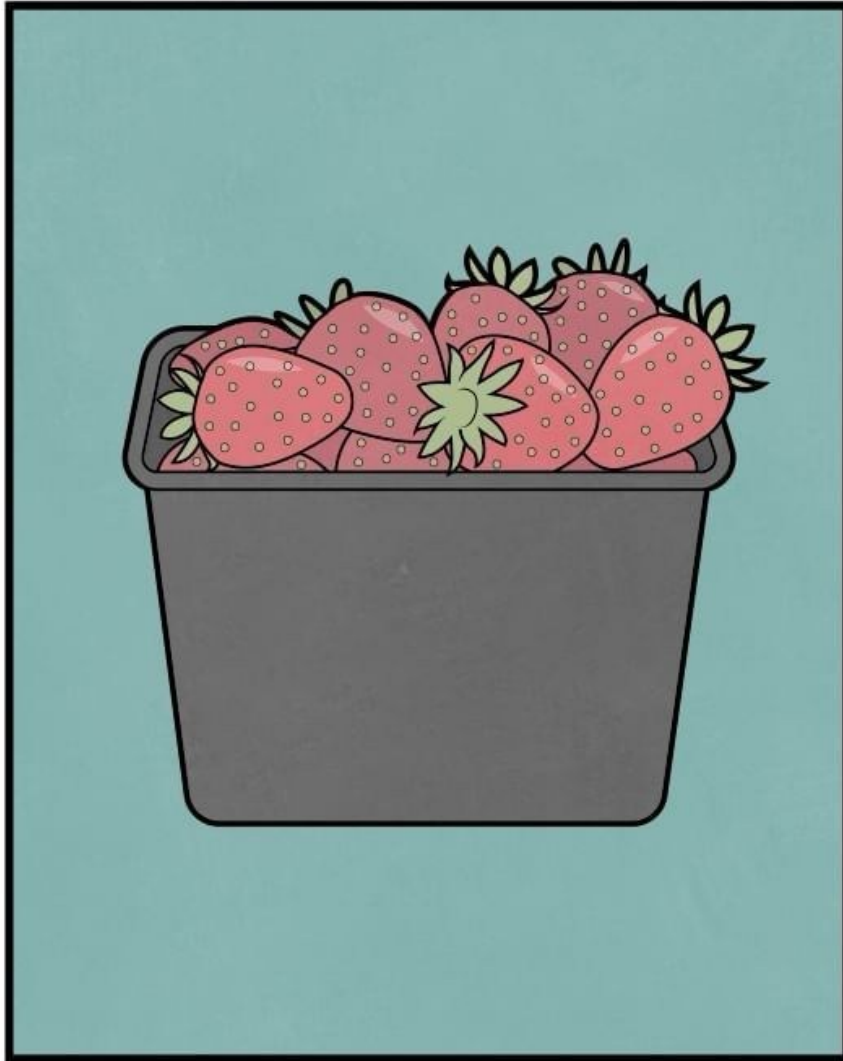


[Zum Webviewer hier klicken](#)



KI Variantengenerierung?

YES,



BUT



urbanistic.

A hand holds a remote control that has been wrapped in pink tape. The tape is torn at the top and bottom, revealing the original black plastic of the device. Handwritten in black marker on the pink tape are the words "ON/OFF" with an arrow pointing to the top button, "undo" with a curved arrow pointing to the "Last" button, and "PBS: 522" at the bottom. The remote's buttons are visible through the tape: a volume control button (+VOL/-), a channel control button (+CH/-), a "Last" button, and a numeric keypad with letters assigned to each number (1-9, *, 0, #).

Keep it Simple!



- Willkommen!
- Flächennutzung
- Gebäudenutzung
- Sonnenstunden
- Solare Einstrahlung
- Gebäudeenergie



ESG Quick Check

Abriss oder Sanieren?

Nachhaltigkeits Analyse mit KI

Nutzenenergiebedarf Jahresbilanz	
Transmissionswärmev...	223,529.3kWh
Lüftungswärmeverluste	328,015.6kWh
Solare Verluste (Opak)	1,198.3kWh
Interne Gewinne	232,738.6kWh
Solare Gewinne (Transp...	97,742.1kWh
Solare Gewinne (Opak)	7,625.4kWh
gesamt	223,529.3kWh



Stefan Bernwieser

Geschäftsführer, Sales & Marketing

s.bernwieser@urbanistic.de

0162 1300749