

form  
follows  
you

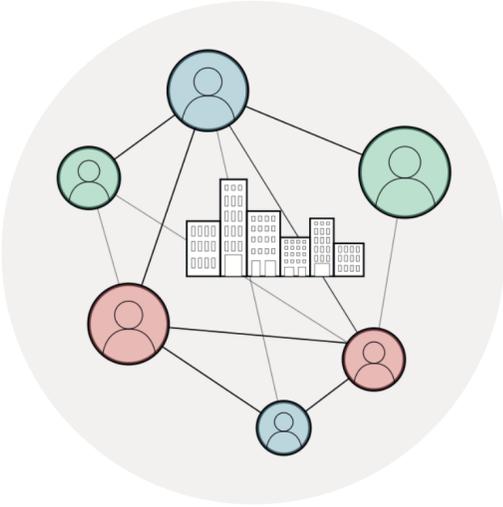
## DYNAMISCHE PLANUNGSSZENARIEN DURCH DIGITALE PROZESSE

Vorstellung digital-gestützter Planungswerkzeuge zur Dynamisierung  
früher Planungsphasen innerhalb einer kohärenten Planungskette.

Get in Touch:

[MAIL@FORMFOLLOWSYOU.COM](mailto:MAIL@FORMFOLLOWSYOU.COM)

# Form Follows You



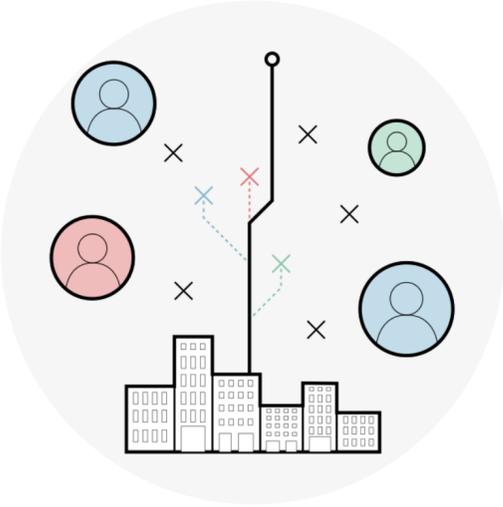
## Digitale Partizipation

Unterstützung und Erweiterung von Bürgerbeteiligungsprozessen um digital-immersive Kommunikation und Verhandlung bei Planungsprozessen.



## Digitale Potenzialermittlung

Dynamische Planungsszenarien für den bezahlbaren Wohnungsbau in Berlin.



## Beratung & Strategie für Digitalisierungsvorhaben

Individuelle Beratung, Konzeption und Umsetzung von räumlich-digitalen Innovationsprojekten.

FORM FOLLOWS YOU

# Digitale Potenzialanalyse für den Berliner Wohnungsneubau

Mit der Digitalen Potenzialanalyse können frühzeitige Grundstücksszenarien in ganz Berlin schnell und datenbasiert durchgeführt werden – ob für den Ankaufs- oder Entwicklungsprozess.

In Kooperation mit:

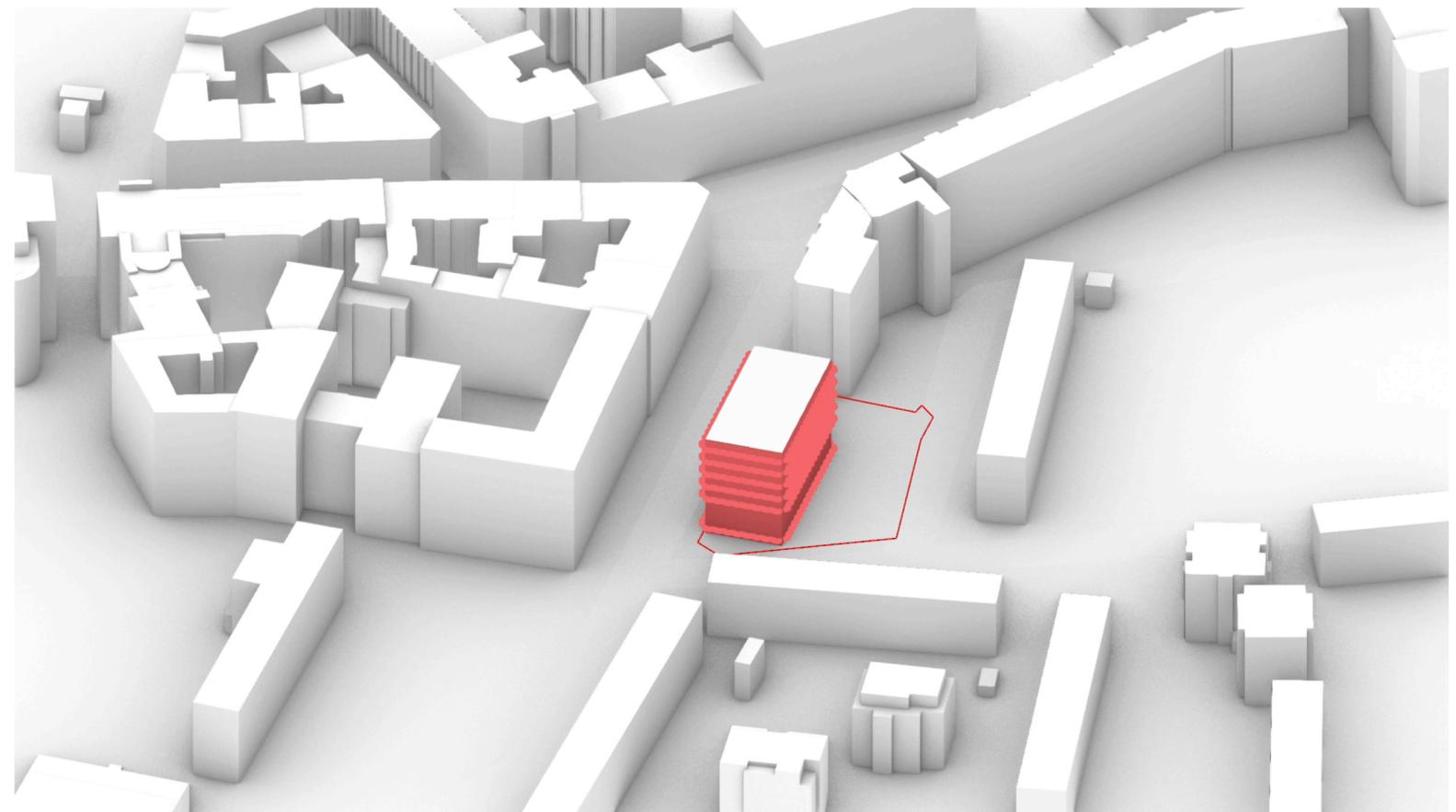
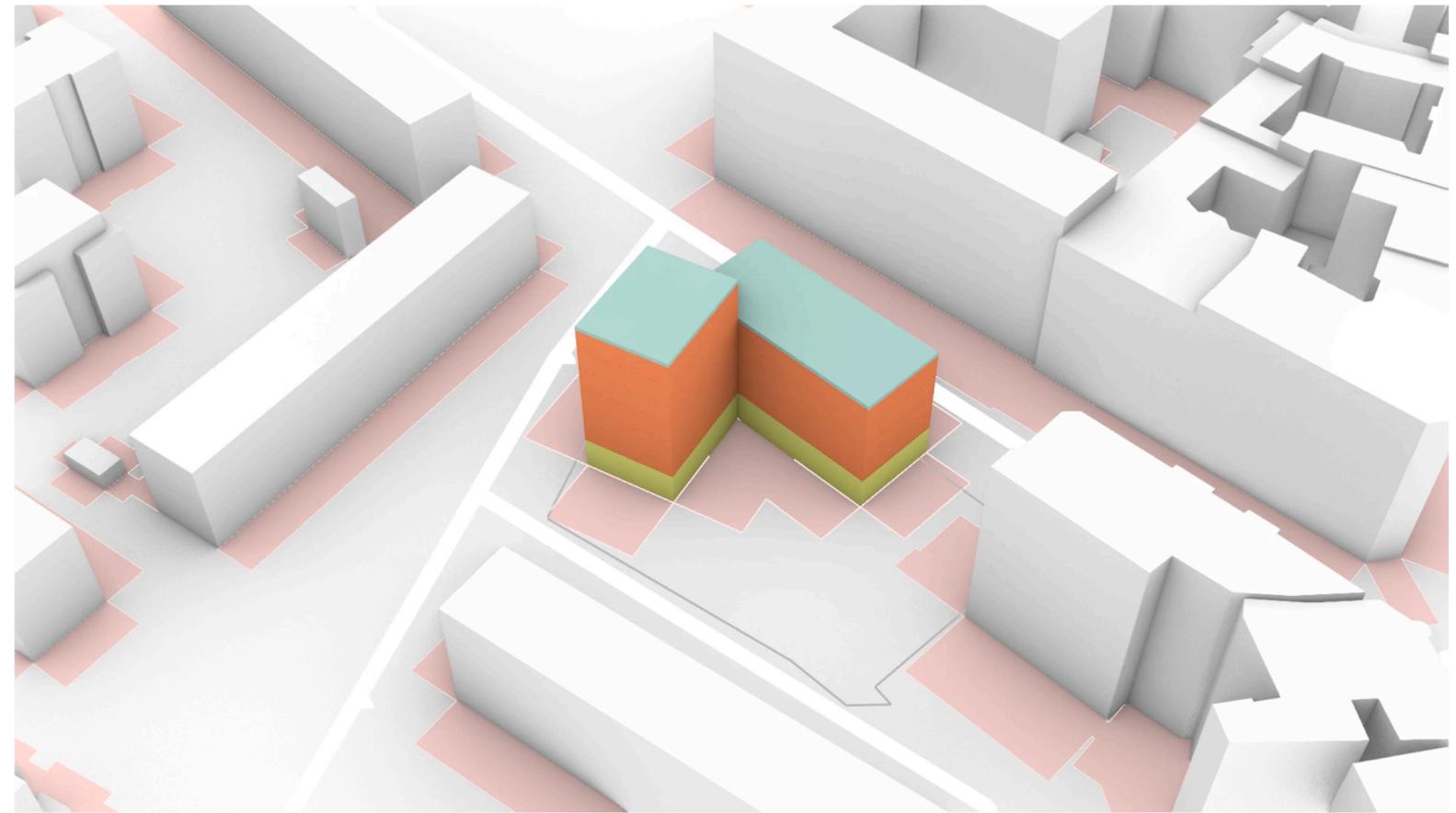
**WBM.**  
Wohnungsbaugesellschaft  
Berlin-Mitte mbH



FORM FOLLOWS YOU

# DYNAMISCH **SZENARIEN** ENTWICKELN, OPTIMIEREN & BEWERTEN.

Mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI) können wir innerhalb kürzester Zeit verschiedene Szenarien unter Berücksichtigung relevanter Regelwerke erstellen. Darüber hinaus können kleine Baufelder auf ihre maximale Bebauung getestet werden.



# Bebauungsszenarien

Auf insgesamt sieben Datenblättern werden alle wichtigen Parameter über das Planungsszenario ausgewertet und vereint.

**form follows you** Digitale Grundstücks- und Potenzialanalyse Szenarien | Übersicht v. 0.2 Stand 07/2020 03\_aesth006

---

**Allgemeine Grundstücksinformationen** | LUT Szenario 03 10.08.2020

Eigentümer/in: Logo platzieren  
 Adresse: Lützowstraße, Schöneberg  
 Analysefläche: 9.175 m<sup>2</sup>  
 Flurstücke: 3436  
 Bestand: 23,62 m (+19,29 m/-4,81 m)  
 g Gebäudehöhe: 20,53 m (+4,60 m/-17,17 m)  
 Traufhöhe  
 Google Maps: [Link](#)



**Grundstücksbewertung**

<b>Bebauungspotential Grundstücksbewertung</b>
<b>1,00</b>
Mietflächenpotenzial Grundstücksbewertung
1,30

**Kennzahlen Szenario**

<b>Bebauungspotenzial Szenario</b>			
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>			
ca. 308			
Flächeneffizienz	0,75	g Wohnungsgröße	60,14 m <sup>2</sup>
<b>BGF Gesamt</b>			
21.003 m <sup>2</sup>			
BGF Wohnen	17.649 m <sup>2</sup>	BGF Gewerbe	833 m <sup>2</sup>
Grundfläche	2.521,27 m <sup>2</sup>	BGF Keller	2.521 m <sup>2</sup>
Wegfallende Bäume	0	Akzeptanzpotential	0,85

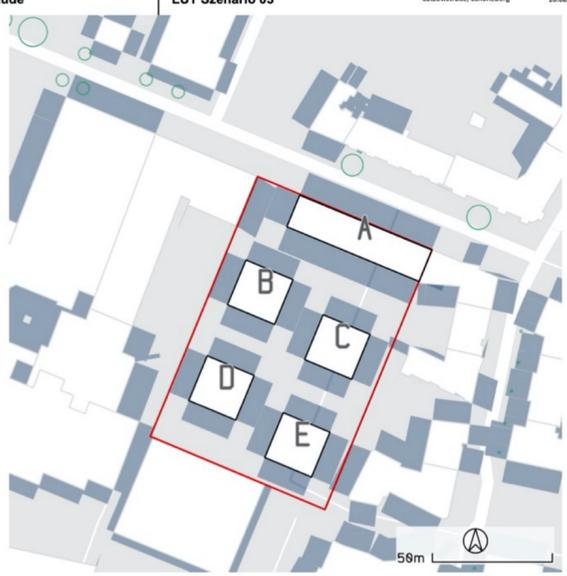
<b>Geometrie</b>			
max. Geschosse	7	Anzahl Baukörper	5
		GFZ	2,3
		GRZ	0,3
max. Gebäudehöhe	25,70 m	Volumen	58.704 m <sup>3</sup>
		Hüllfläche	16.066 m <sup>2</sup>
		A/V Verhältnis	0,27

Hinweis: Die Information zu den Grundstückswerten basieren auf zwei Primärquellen: 1. den Daten aus dem städtischen Geoinformationssystem FIS-BROKER des Landes Berlin sowie 2. dem offenen Open Street Map Verzeichnis.

**form follows you** Digitale Grundstücks- und Potenzialanalyse Szenarien | Einzelgebäude v. 0.2 Stand 07/2020 03\_aesth006

---

**Einzelgebäude** | LUT Szenario 03 Lützowstraße, Schöneberg 10.08.2020



● Abstandsflächen von Bestand und Neubau ● Analysefläche ● Baumstandorte (Bestand) / - - Konflikt

Gebäude	A	B	C	D	E
ca. Anzahl Wohneinheiten	ca. 112	ca. 49	ca. 49	ca. 49	ca. 49
g Wohnungsgröße	59,48 m <sup>2</sup>	60,41 m <sup>2</sup>	60,41 m <sup>2</sup>	60,41 m <sup>2</sup>	59,99 m <sup>2</sup>
Gebäude BGF	7.494,03 m <sup>2</sup>	3.383,20 m <sup>2</sup>	3.383,20 m <sup>2</sup>	3.383,20 m <sup>2</sup>	3.359,22 m <sup>2</sup>
Grundfläche	832,67 m <sup>2</sup>	422,90 m <sup>2</sup>	422,90 m <sup>2</sup>	422,90 m <sup>2</sup>	419,90 m <sup>2</sup>
Geschosse	7	7	7	7	7
OKFF oberstes Geschoss	22,20 m	18,00 m	18,00 m	18,00 m	18,00 m
Gebäudehöhe	25,70 m	21,50 m	21,50 m	21,50 m	21,50 m
Gebäudetiefe	14,00 m	20,00 m	20,00 m	20,00 m	20,00 m
Gebäuelänge	59,48 m	21,15 m	21,15 m	21,15 m	21,00 m
Gewebsteinterlagerung	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
Unterkellerung	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja

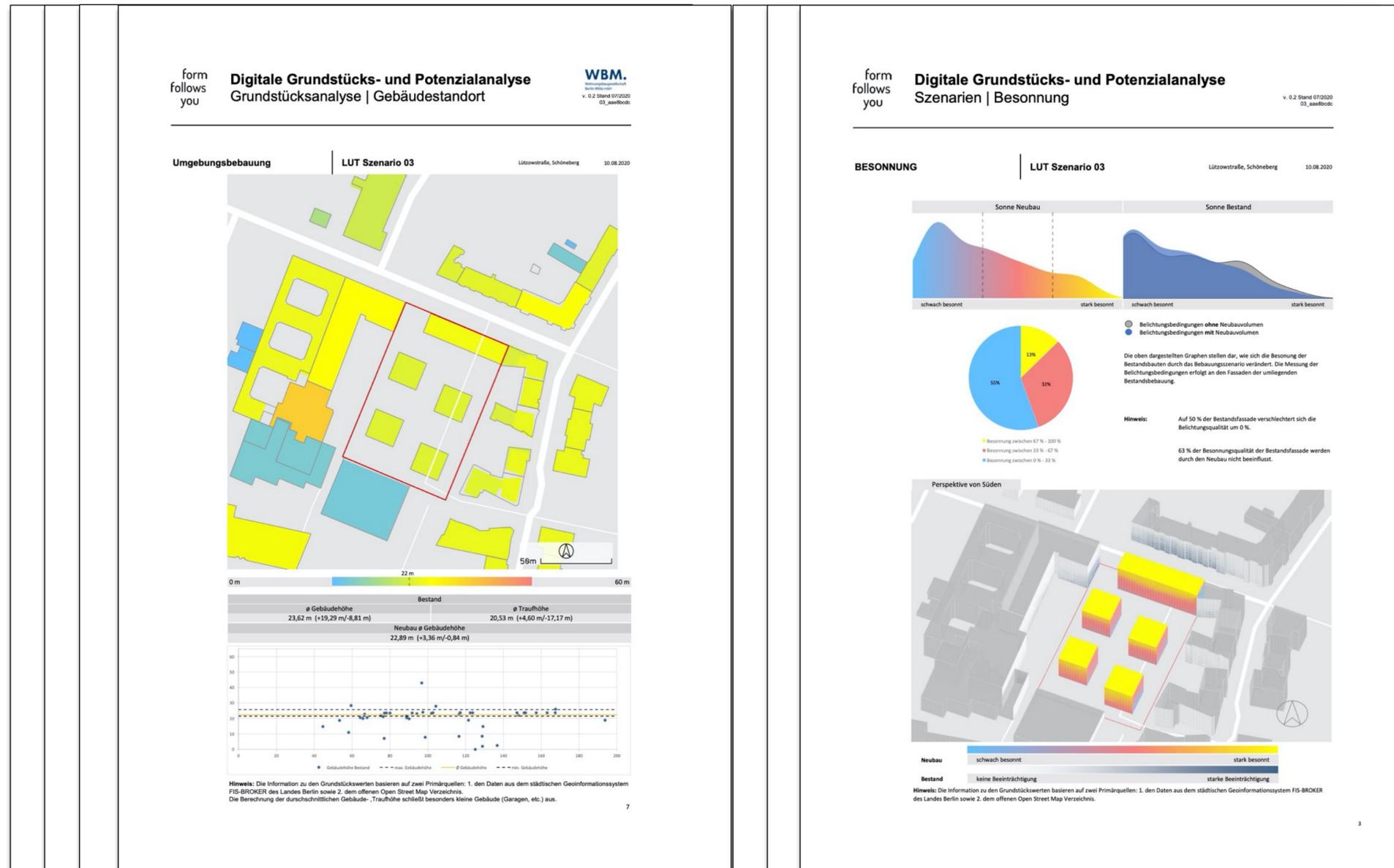
Hinweis: Bei der Ermittlung der Abstandsflächen kann es zu leichten Toleranzen kommen. Somit kann keine Garantie auf Korrektheit der Abstandsflächen gegeben werden. Die Verortung sowie der Umfang der dargestellten Bäume wird über Luftbilder ermittelt. Dies kann u. U. zu Abweichungen führen. Die Information zu den Grundstückswerten basieren auf zwei Primärquellen: 1. den Daten aus dem städtischen Geoinformationssystem FIS-BROKER des Landes Berlin sowie 2. dem offenen Open Street Map Verzeichnis.

- **Übersicht**  
Überblick über alle wichtigen Kennwerte des jeweiligen Szenarios.
- **Einzelgebäude**  
Auflistung aller Kennwerte je Baukörper im Szenario sowie Darstellung im Plan.
- **Gebäudehöhen**  
Analyse der Umgebungs- und Neubebauung nach Gebäudehöhen für §34 BauGB.
- **Besonnung**  
Analyse der Besonnung der Neubaukörper sowie des Einflusses auf den Bestand.
- **Sichtanalyse**  
Analyse der Sichtweite der Neubaukörper sowie des Einflusses auf den Bestand.



# Bebauungsszenarien

Auf insgesamt sieben Datenblättern werden alle wichtigen Parameter über das Planungsszenario ausgewertet und vereint.



## Übersicht

Überblick über alle wichtigen Kennwerte des jeweiligen Szenarios.



## Einzelgebäude

Auflistung aller Kennwerte je Baukörper im Szenario sowie Darstellung im Plan.



## Gebäudehöhen

Analyse der Umgebungs- und Neubebauung nach Gebäudehöhen für §34 BauGB.



## Besonnung

Analyse der Besonnung der Neubaukörper sowie des Einflusses auf den Bestand.

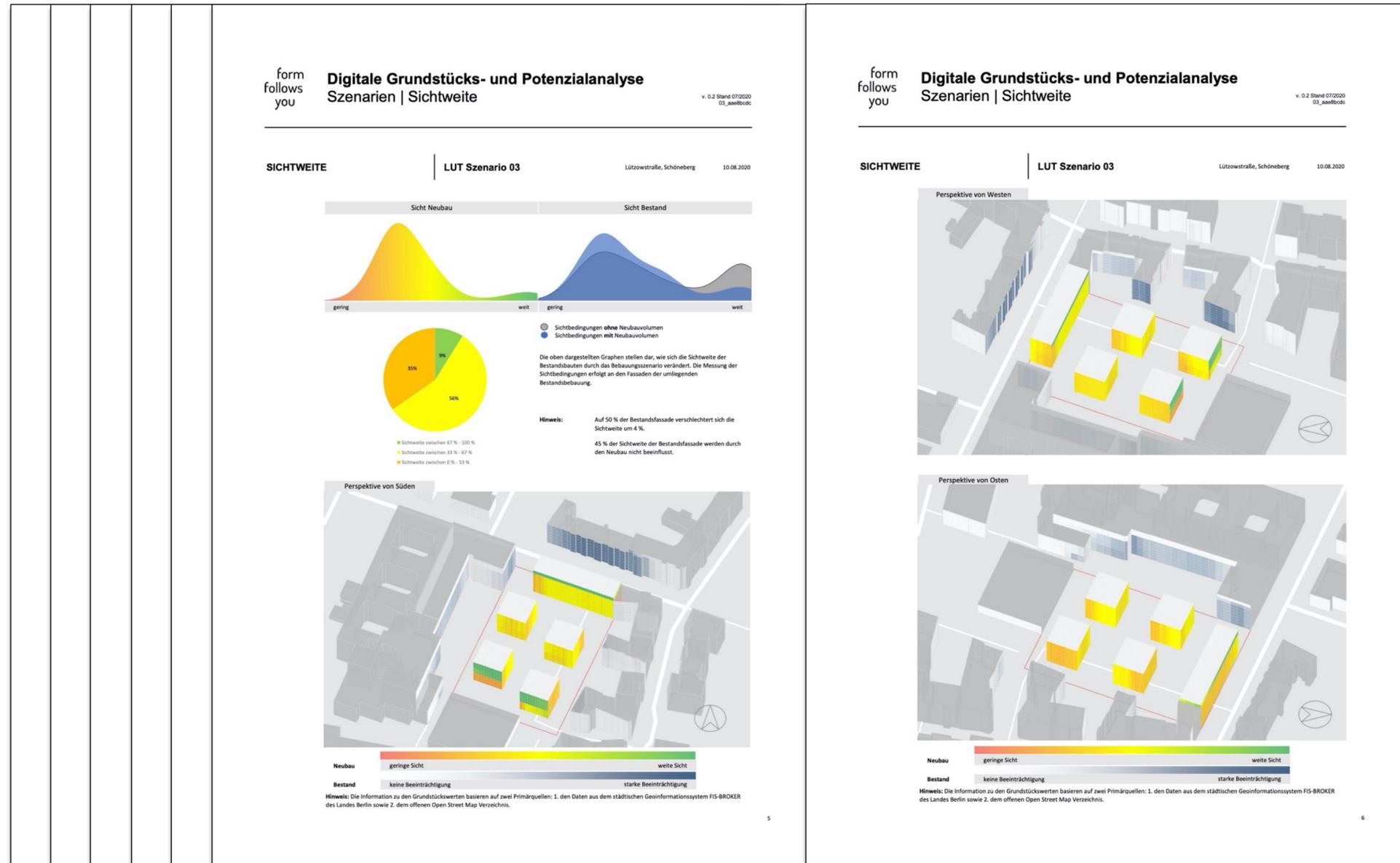


## Sichtanalyse

Analyse der Sichtweite der Neubaukörper sowie des Einflusses auf den Bestand.

# Bebauungsszenarien

Auf insgesamt sieben Datenblättern werden alle wichtigen Parameter über das Planungsszenario ausgewertet und vereint.



## Übersicht

Überblick über alle wichtigen Kennwerte des jeweiligen Szenarios.



## Einzelgebäude

Auflistung aller Kennwerte je Baukörper im Szenario sowie Darstellung im Plan.



## Gebäudehöhen

Analyse der Umgebungs- und Neubebauung nach Gebäudehöhen für §34 BauGB.



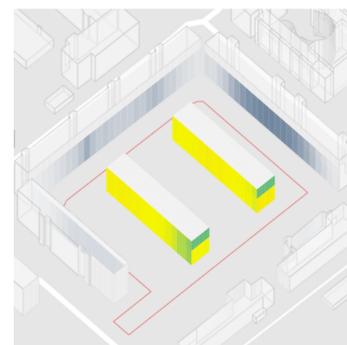
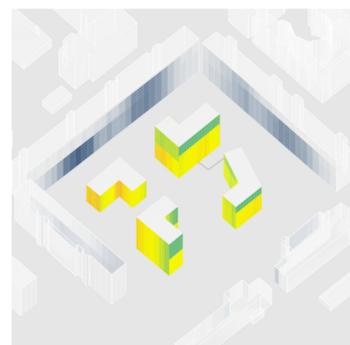
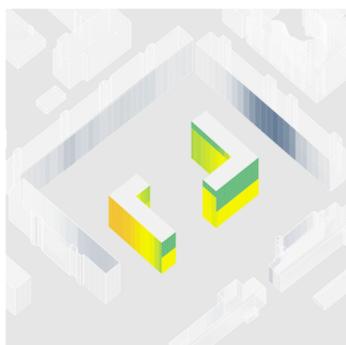
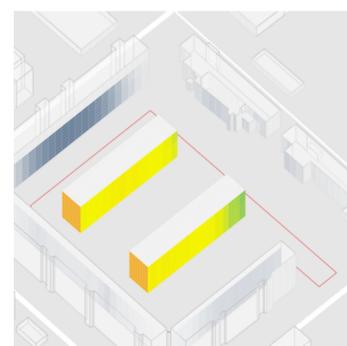
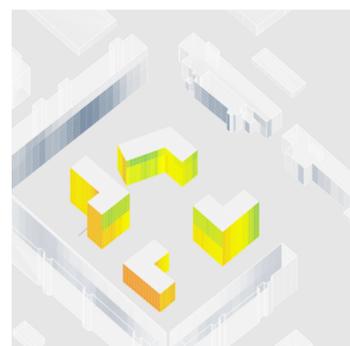
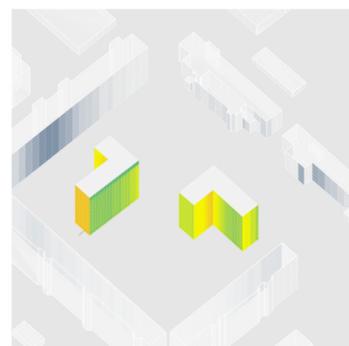
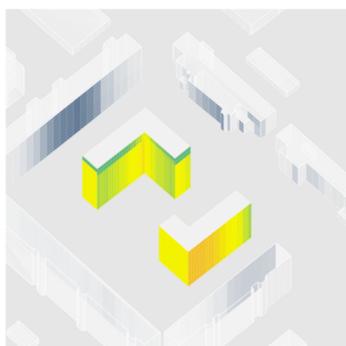
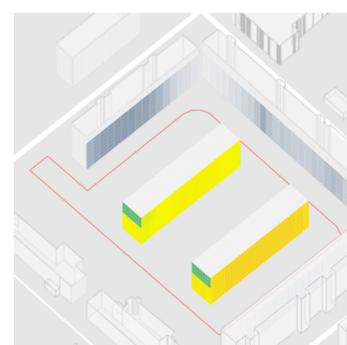
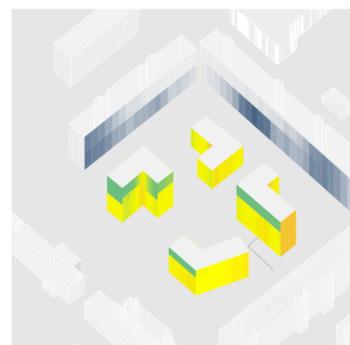
## Besonnung

Analyse der Besonnung der Neubaukörper sowie des Einflusses auf den Bestand.



## Sichtanalyse

Analyse der Sichtweite der Neubaukörper sowie des Einflusses auf den Bestand.



FORM FOLLOWS YOU

# EINE VIELZAHL AN VARIANTEN & SZENARIEN

Durch die dynamische Erstellung verschiedener Szenarien, können unterschiedlichste Varianten in der Betrachtung überprüft werden. Der einheitliche Datenstandard der Szenarien erlaubt darüber hinaus eine objektive Vergleichbarkeit.



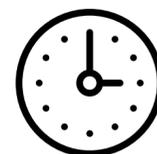
## 3D-Daten

Die wertvollen, aggregierten Geoinformationen werden in der hochwertigen 3D-Datei gespeichert und der Analyse oder dem Szenario angehängen. So können zukünftige Fachplaner\*innen die Grundlagenermittlung überspringen und auf soliden Daten aufbauen.

FORM FOLLOWS YOU

# Vorteile auf einen Blick

Durch maßgeschneiderte Algorithmen, performante digitale Prozessschritte sowie die Verwendung offener Daten ist es möglich, entscheidende Vorteile gegenüber klassischen Prozessen zu erzielen.



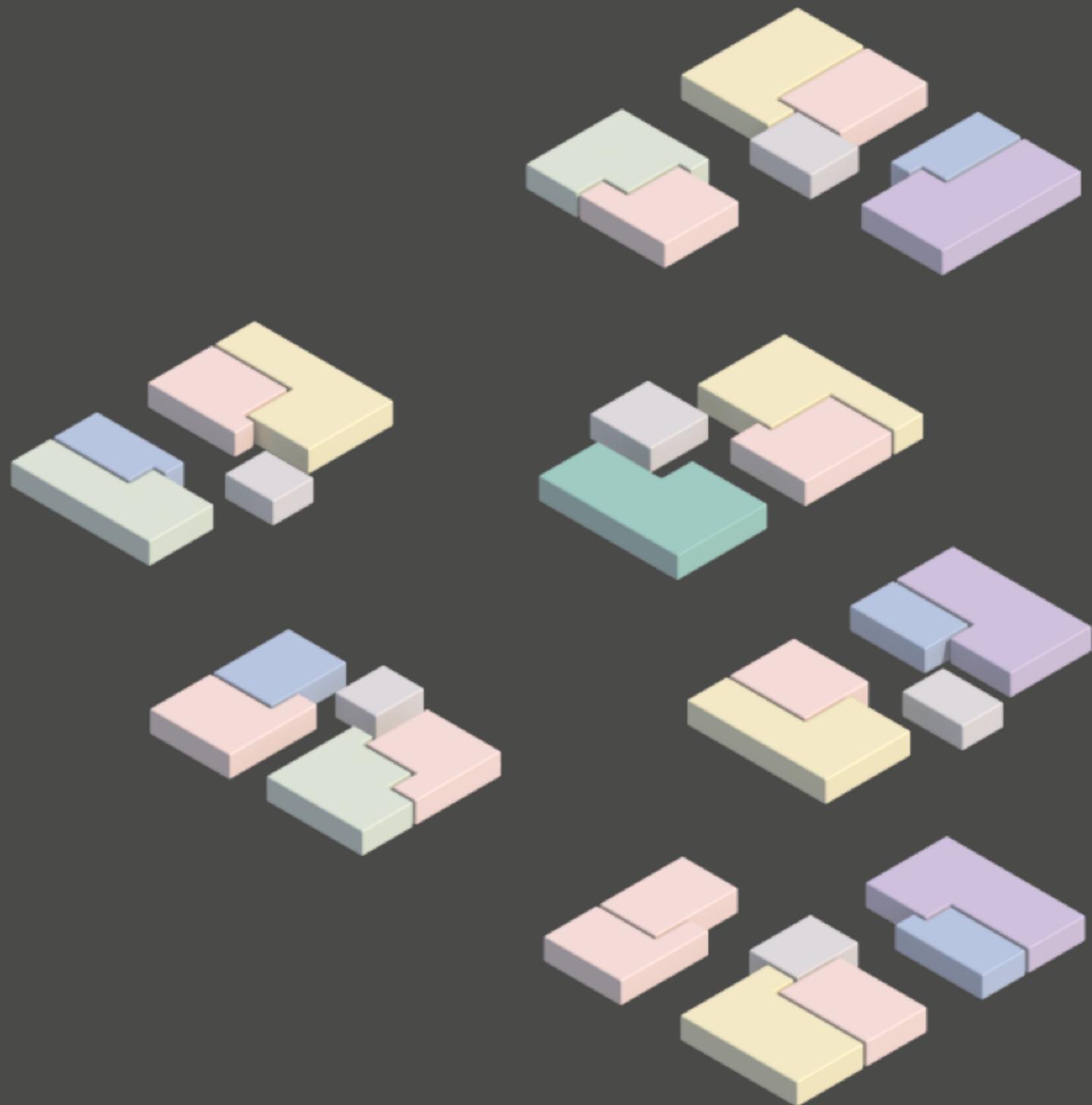
**Schnelle, frühzeitige und umfangreiche Informationsgrundlage für strategische Entscheidungen**



**Messbare Analyseauswertung von Grundstückseigenschaften und Volumenstudien durch Algorithmen**



**Objektive Vergleichbarkeit durch einen einheitlichen Datenstandard in Analysen und Szenarien**



FORM FOLLOWS YOU

# TYPENHAUS <sup>PLUS</sup> GOES **DIGITAL**

In Kooperation mit:



MODULARE IMPLEMENTIERUNG

# Ausgangsposition

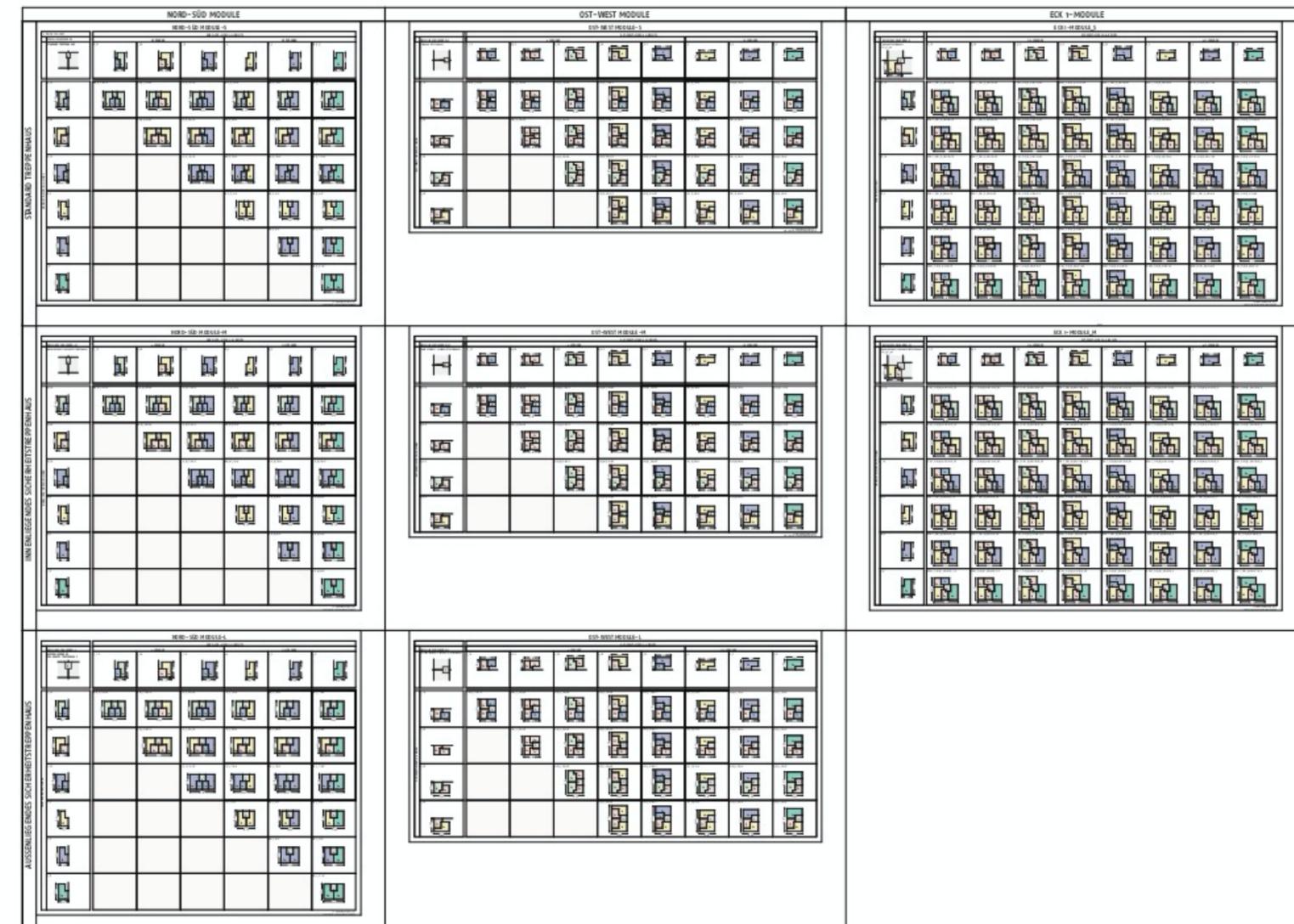
Auf der Grundlage des Typenhauskonzepts der Architekten Arnold und Gladisch hat sich das Team von Form Follows You den Prämissen der Modularisierung im Rahmen des Typenhaus Plus der STADT UND LAND angenommen.

Der Grundrisskatalog – auch Matrix genannt – der eine Vielzahl an kombinierbaren Wohnungstypen abbildet, legt den Grundstein für individuelle Wohngebäude auf der Basis einheitlicher, „[...] förderfähiger, barrierefreier, untereinander kombinierbarer, unterschiedlichster Wohnungen [...]“<sup>1</sup>

<sup>1</sup> STADT UND LAND: TYPENWOHNHAUS PLUS

## 1.4 Kombination I Matrix

Graphische Übersicht über die im TYPENHAUS PLUS enthaltenen Matrices



# Funktionsweise

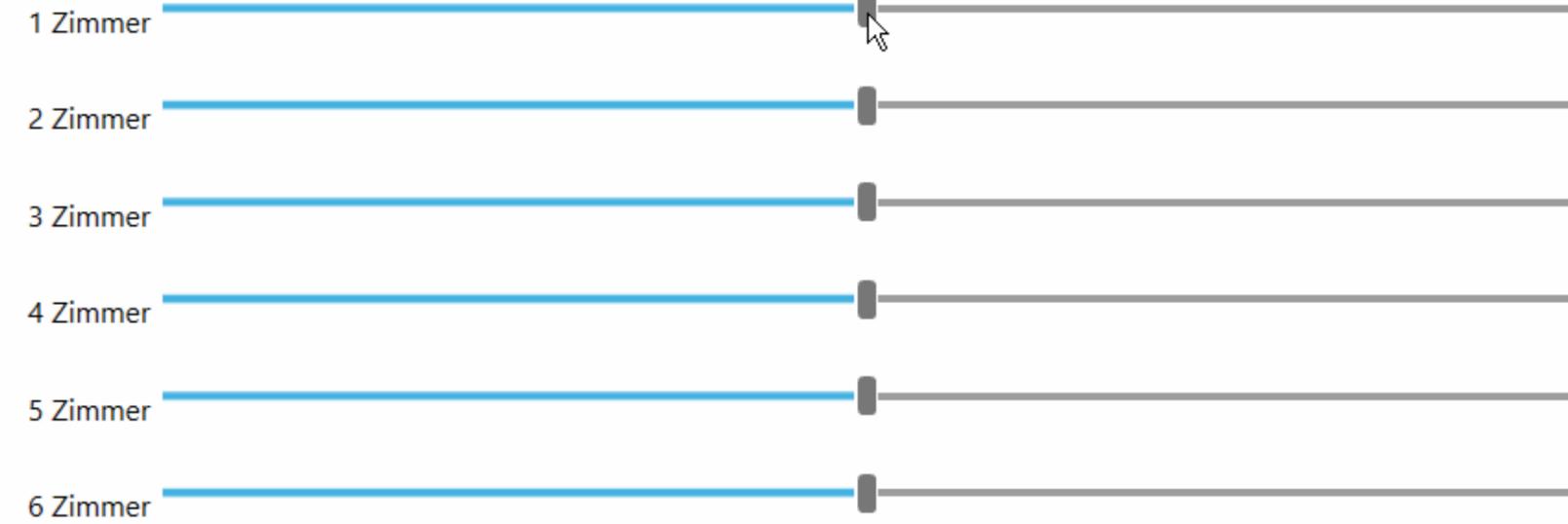


form follows you



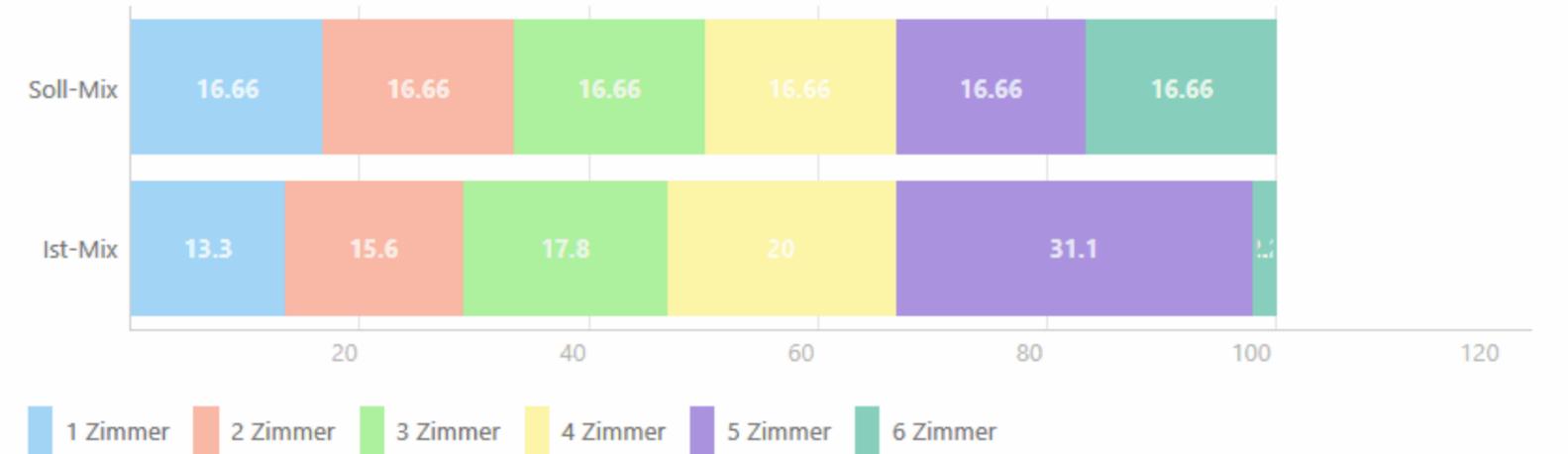
## Apartment Mixer Analyse

Ecken  Gedreht



## Anzahl Apartment Typ

in Prozent



BGF - 2084m<sup>2</sup>



Variante 1

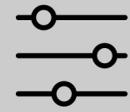


Export Off



TYPENWOHNHAUS PLUS

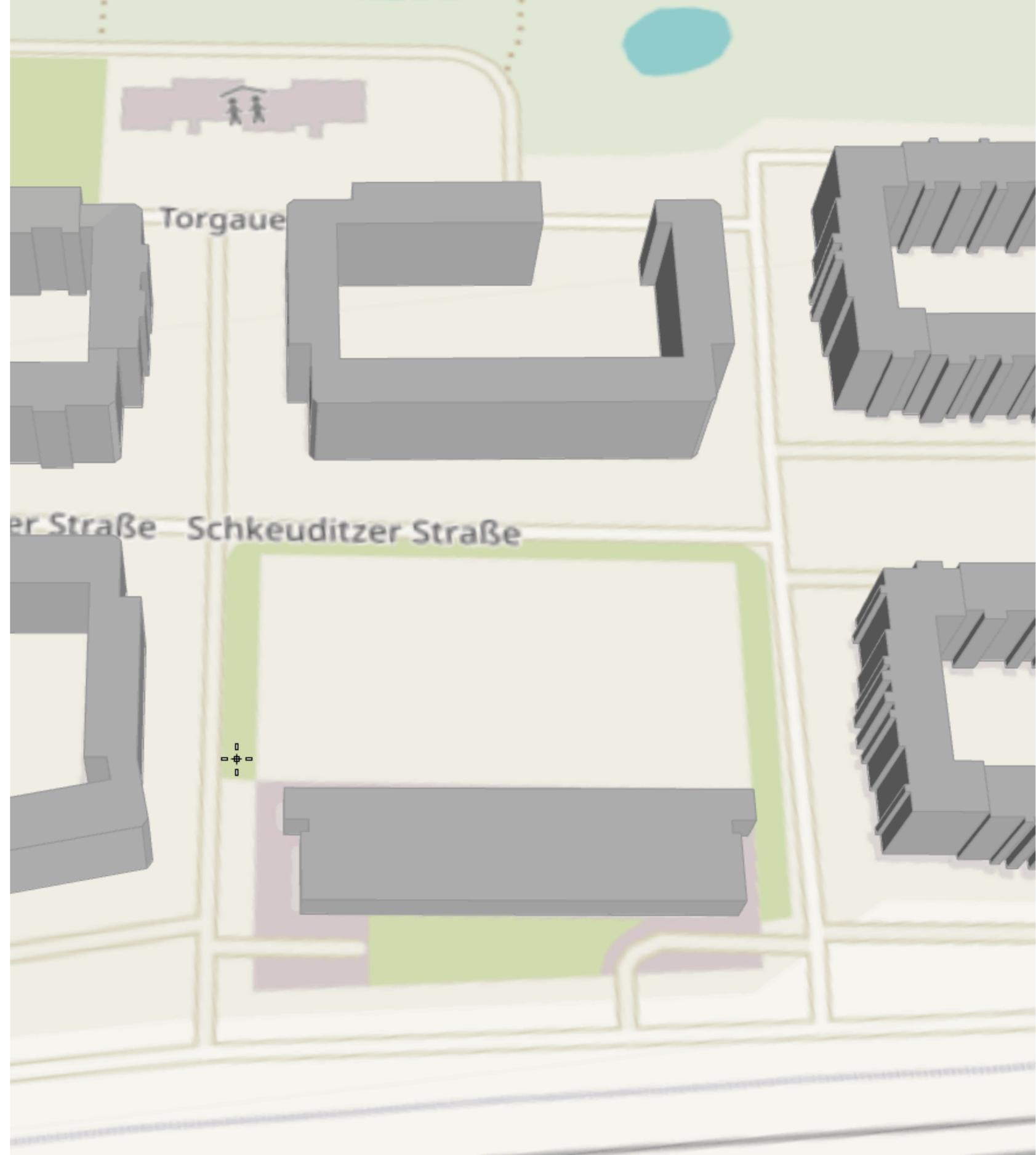
# Funktionsweise



Wohnungsmix  
festlegen

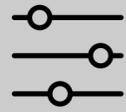


Wohnungstypen  
verorten



TYPENWOHNHAUS PLUS

# Funktionsweise



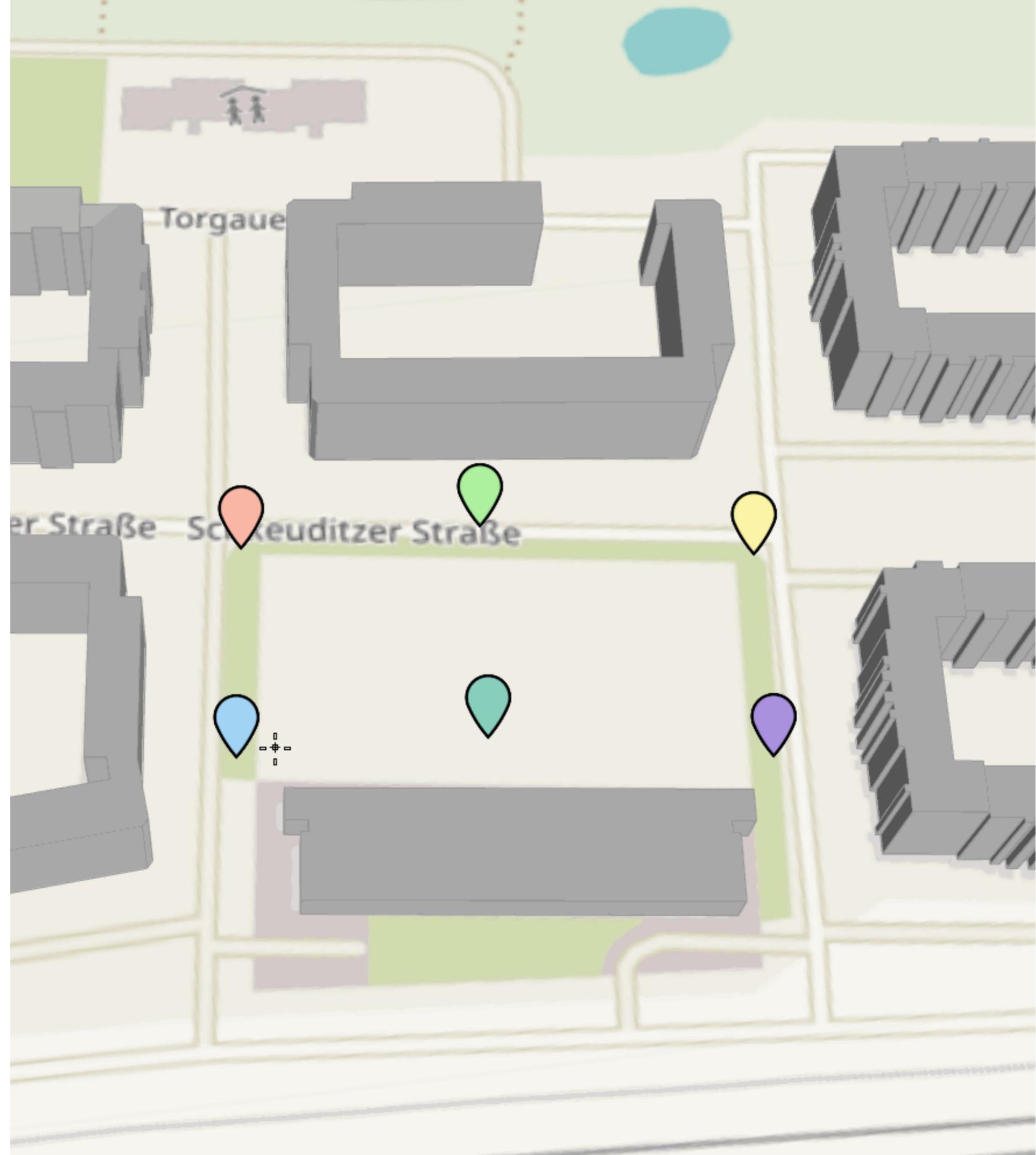
Wohnungsmix  
festlegen



Wohnungstypen  
verorten

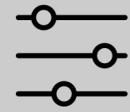


Baulinien  
zeichnen



TYPENWOHNHAUS PLUS

# Funktionsweise



Wohnungsmix  
festlegen



Wohnungstypen  
verorten



Baulinien  
zeichnen

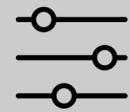


Typendatenbank



TYPENWOHNHAUS PLUS

# Funktionsweise



Wohnungsmix  
festlegen



Wohnungstypen  
verorten



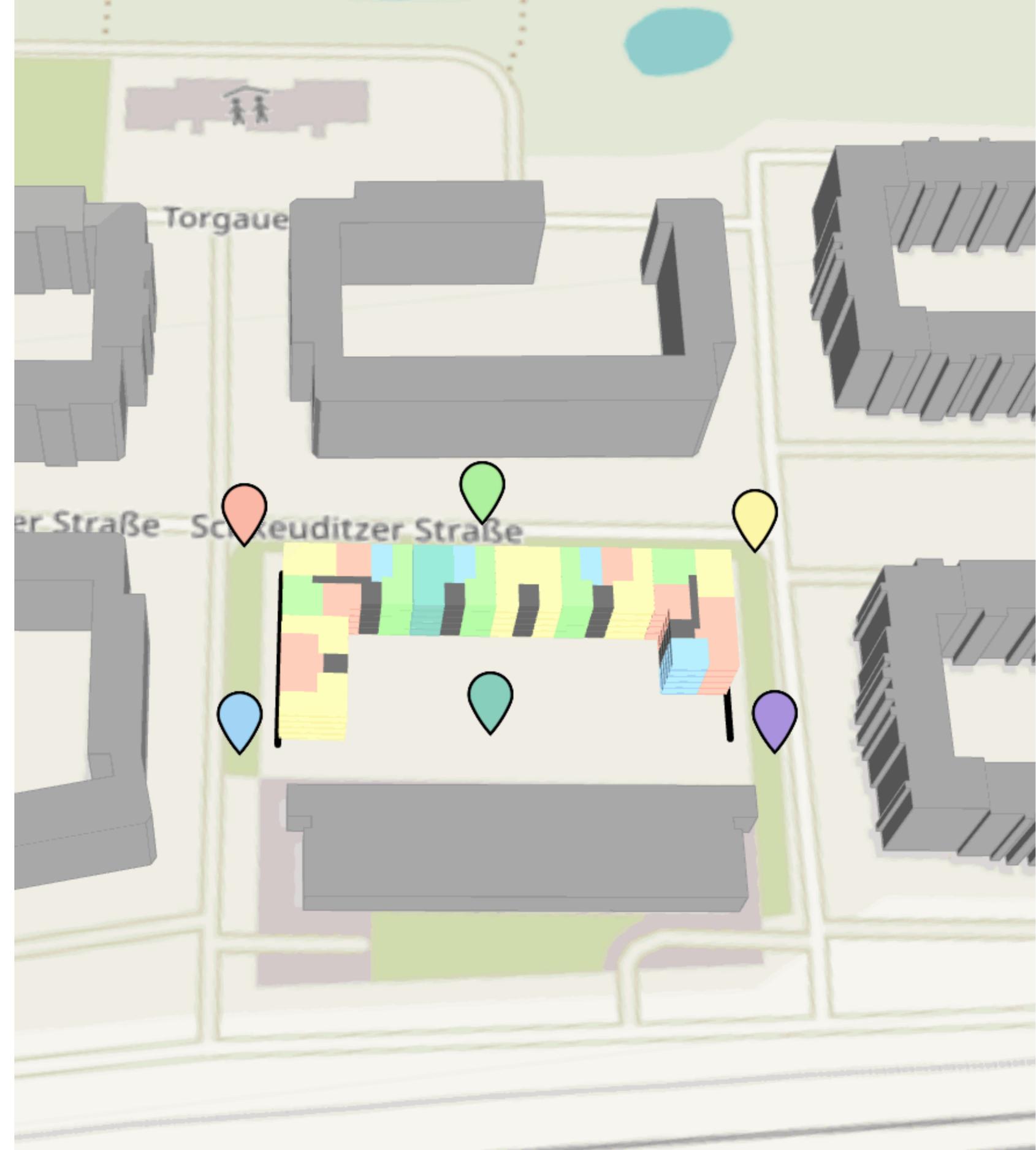
Baulinien  
zeichnen



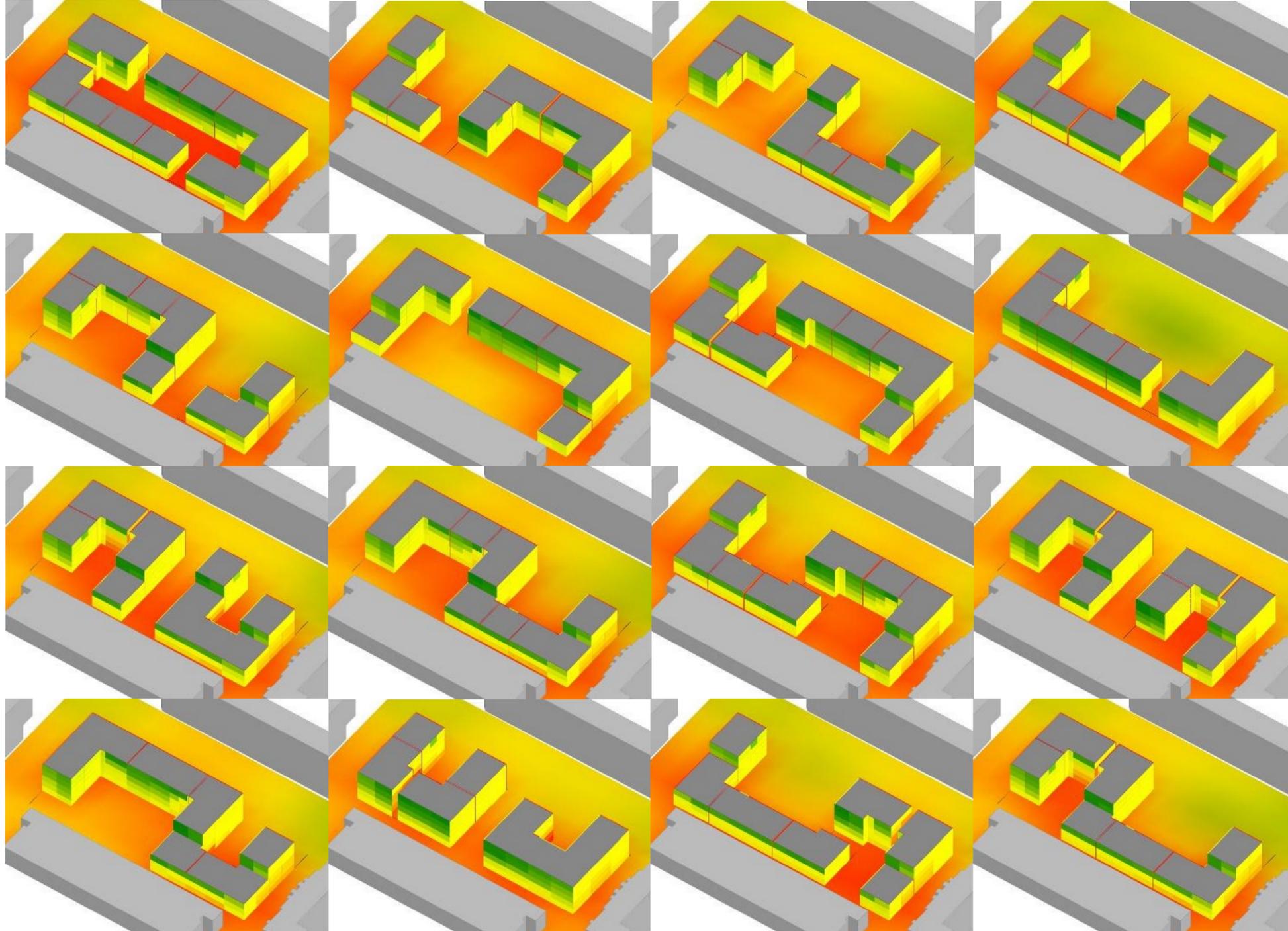
Typendatenbank



Abstandsflächen  
& Gebäudehöhen







POTENTIALANALYSE

## Varianten-Erstellung & Auswertung

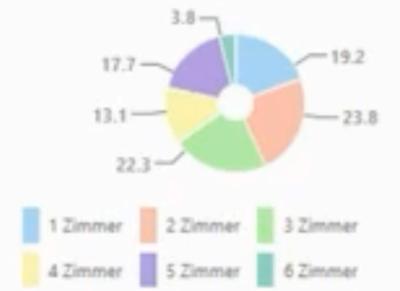
Eine Vielzahl an Varianten kann schnell erstellt und nach räumlichen Kriterien, wie z.B. Besonnung, Einsehbarkeit, Flächenausnutzung oder Weglängen analysiert werden. In der Kombination mit öffentlich zugänglichen Daten, kann so schnell ein aufschlussreiches Profil für das Bebauungspotenzial eines Grundstücks erstellt werden.

form follows you  
Apartment Mixer Analyse

- Stockwerke
- Wohnungs Typ
- Wirtschaftlichkeit
- Umgebung
- Abstandsflächen



Anzahl Apartment Typ  
in Prozent



Vermietbare Wohnfläche 8590.0m<sup>2</sup>

Wohnungs Anzahl 130

Modul Anzahl 9

Speed: 1000%



Galapagos Editor

Options Solvers Record

Start Solver Stop Solver

Display

TYPENHAUS PLUS

# Optimierung der Positionierung

form  
follows  
you

## Get in touch!

Form Follows You GmbH

Crellestraße 26

D - 10827 Berlin

+49 (0)30 314 80881

[mail@formfollowsyou.com](mailto:mail@formfollowsyou.com)

[www.formfollowsyou.com](http://www.formfollowsyou.com)