

Kirchheim b. München

Digitales Herz von Smartheim

[27.10.2026] Die Gemeinde Kirchheim bei München zeigt, dass auch kleinere Kommunen groß denken und die digitale Stadtentwicklung strategisch sowie mit konkretem Nutzen für die Bürgerinnen und Bürger gestalten können. Herzstück hierfür ist ein Digitaler Zwilling.

Mit ihrem [Digitalprojekt Smartheim](#) wurde die 14.000-Einwohner-Gemeinde [Kirchheim](#) im Kreis München 2021 in den Kreis der von der Bundesregierung geförderten Modellprojekte Smart Cities ([MPSC](#)) aufgenommen. Unter den 73 Modellprojekten finden sich Großstädte ebenso wie Landkreise und kleinere Kommunen wie eben Kirchheim. Damit unterschied sich die Ausgangslage von vielen großen Modellpartnern: weniger personelle Ressourcen, dafür kurze Wege, ein starkes Wachstum und der Anspruch, Digitalisierung als Teil der Gemeindeentwicklung zu verstehen.

Kirchheim liegt nur etwa 20 S-Bahn-Minuten vom Zentrum der bayerischen Landeshauptstadt entfernt und hat die typischen Herausforderungen wachsender suburbaner Räume zu meistern. Mit dem Zukunftsprojekt Kirchheim 2030 entstehen ein neues Ortszentrum mit rund 1.200 Wohneinheiten sowie öffentliche Einrichtungen wie Rathaus, Betreuungs- und Bildungseinrichtungen. Hinzu kommen neue Gewerbeareale, die Wohnen, Arbeiten und Leben stärker miteinander verbinden.

Mit Innovationen Mehrwert schaffen

Vor diesem Hintergrund gewinnt Digitalisierung an Bedeutung: Wie kann Wachstum nachhaltig gestaltet werden? Wie lassen sich Entscheidungen transparenter machen? Und wie können neue Technologien dort erprobt werden, wo sie im Alltag einen Mehrwert schaffen?

Das kleine Team in der Wirtschaftsförderung wollte Antworten auf diese Fragen, nutzte hierfür internen und externen Rat und Ressourcen und bezog ganz bewusst auch Ereignisse in der Gemeinde ein, die den Fokus zunächst nicht auf Digitalisierung hatten. So erhielt das Smartheim-Projekt einen Schub durch die Landesgartenschau 2024, die in Kirchheim abgehalten wurde. Das Referat für Wirtschaftsförderung und Mobilität nutzte das Event bewusst als Reallabor für digitale Gemeindeentwicklung. In der Ausstellung „Kirchheim gestern – heute – morgen“ wurde gezeigt, wie sich Stadtplanung, Klimaanpassung und digitale Technologien verbinden lassen. Smart City wurde damit für Bürger und Besucher greifbar und verständlich und blieb nicht ein abstraktes IT-Projekt.

Das örtliche Gymnasium wurde ebenfalls als Akteur gewonnen. Schülerinnen und Schüler pflanzten Bäume auf dem Landesgartenschau Gelände und beschäftigten sich anschließend mit deren Entwicklung. Sensorik half zu prüfen, ob die Bäume ausreichend mit Wasser versorgt waren. Ergänzend wurden Steckbriefe erstellt und Daten ausgewertet, um zu erkennen, welche Baumarten langfristig mit den klimatischen Bedingungen gut zurechtkommen. Aus einer Pflanzaktion wurde so ein Lernprojekt über Klimafolgen, Datennutzung und Zukunftsgestaltung, das sich bis heute auf der Projektwebsite [smartheim.info](#) verfolgen lässt.

Dieser Ansatz steht exemplarisch für das Kirchheimer Verständnis von Smart City. Technologie ist kein Selbstzweck. Maßgebend ist, ob sie hilft, Ressourcen gezielter einzusetzen und Prozesse

nachvollziehbarer zu machen.

Zwilling als gemeinsame digitale Grundlage ...

Herzstück des Smart-City-Projekts der Gemeinde ist der Digitale Zwilling. Dabei geht es in Kirchheim um mehr als eine dreidimensionale Kopie des Gemeindegebiets. Der Zwilling soll Bürgerzwilling, Verwaltungszwilling und Ratszwilling zugleich sein. Er schafft eine gemeinsame digitale Grundlage für Information, Planung und Entscheidung.

Die erste Säule ist die Visualisierung des Gemeindelebens. Gebündelt werden Informationen, die in klassischen Kartendiensten häufig fehlen: Brief- und Paketstationen, öffentliche und barrierefreie Toiletten, Kita-Finder, Akzeptanzpartner des Kirchheimer Geschenk-Gutscheins, Ausbildungsbetriebe sowie Wertstoffinseln mit Öffnungszeiten. Wird wegen einer Baustelle eine Wertstoffinsel verlegt, kann dies kurzfristig angepasst werden. Die Pflege der Layer ist bewusst niederschwellig angelegt, sodass Verwaltungsmitarbeitende aus unterschiedlichen Abteilungen schnell und ohne großen Zeitaufwand Inhalte selbst aktualisieren können.

... und Werkzeug für die Verwaltung

Gleichzeitig ist der Digitale Zwilling ein Werkzeug für die Verwaltung. Daten aus verschiedenen Fachbereichen werden abteilungsübergreifend nutzbar. Die dritte Säule bildet die digitale Bauleitplanung. Mithilfe der Planungsplattform des jungen Münchner Unternehmens [urbanistic](#) werden bestehende Bebauungspläne und weitere kommunale Geodaten mit dem Digitalen Zwilling verknüpft.

Planungsvarianten können direkt im räumlichen Kontext erstellt und anhand von Kennzahlen wie Geschossflächen, Gebäudehöhen oder Abständen verglichen werden. Insbesondere mit den neuen Möglichkeiten des sogenannten Bauturbos gewinnt dieser Ansatz an Bedeutung: Potenziale für zusätzlichen Wohnraum, Nachverdichtung oder Abweichungen von bestehenden Bebauungsplänen lassen sich frühzeitig räumlich untersuchen und nachvollziehbar darstellen. So können unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten schneller geprüft und als Grundlage für die fachliche und politische Bewertung in Verwaltung und Gemeinderat aufbereitet werden. Das ersetzt weder politische Abwägung noch formale Beteiligungsverfahren, kann Diskussionen aber auf eine bessere gemeinsame Grundlage stellen.

Der Mehrwert des Digitalprojekts liegt deshalb nicht nur in Effizienz oder Datenverfügbarkeit, sondern auch in der Akzeptanz. Wer nachvollziehen kann, wie eine Planung wirkt und welche Alternativen geprüft wurden, kann sich fundierter beteiligen. Digitalisierung fördert somit Transparenz und Teilhabe. In Kirchheim ist man überzeugt, dass der Digitale Zwilling dafür ein unverzichtbares Steuerungswerkzeug ist.

Unterstützung aus der Münchner Start-up-Szene

Die Umsetzung des Projekts klingt nach einer riesigen Aufgabe. Das war es auch. Doch viel Engagement und Einsatz der Verwaltung sowie das Einbeziehen externer Partner ermöglichten es, die eigenen personellen Ressourcen zu ergänzen. Bei den passenden Projektplayern wurde die Gemeinde in der Münchner Start-up-Szene fündig. Junge Unternehmen konnten Lösungen unter realen Bedingungen erproben und Kirchheim als Test- und Pilotfeld nutzen. Die Gemeinde profitierte so von kurzen Entwicklungszyklen, Flexibilität und neuen Perspektiven. Zu den Partnern zählten neben dem Münchner Stadtplanungsunternehmen [urbanistic](#) für den Digitalen Zwilling unter anderem das Start-up [TreeSense](#) für

sensorbasierte Baumdaten. Das Deutsche Forschungszentrum für Künstliche Intelligenz ([DFKI](#)) begleitete ebenfalls das Projekt.

Förderende bedeutet nicht das Projektende

Auch nach dem Ende des Förderprogramms im Juni 2025 geht es in Kirchheim smart weiter. Das Projekt hat seinen Platz in der Gemeindeentwicklung gefunden. Nicht jede Idee aus der Förderphase wurde dauerhaft weitergeführt, die Grundstruktur jedoch bleibt – in der Bauleitplanung ebenso wie bei der Visualisierung des Gemeindelebens. Gleichzeitig entstehen neue Anknüpfungspunkte. Ein weiteres Schulprojekt soll sich mit digitaler Bildung beschäftigen und erneut junge Menschen aktiv in die Smart City einbeziehen. Ganz im Sinne der Innovations-Gemeinde, der Landesgartenschau-Gemeinde, der Smart City-Gemeinde.

()

Dieser Beitrag ist in der Ausgabe Oktober 2026 von Kommune21 im Schwerpunkt zu Digitalen Zwillingen erschienen. Hier können Sie ein Exemplar bestellen oder die Zeitschrift abonnieren.

Stichwörter: Smart City, Bayern, Digitaler Zwilling, Kirchheim bei München, Stadtentwicklung