



Zukunft(s)Quartier: Future Living® Berlin

2017 erfolgte in Berlin-Adlershof der Spatenstich für das Mehrgenerationenquartier Future Living® Berlin, dessen Ziel es ist, das soziale Leben der Mietenden und den demografischen Wandel zu unterstützen, einen Beitrag zur Energiewende zu leisten und neue Formen der Mobilität zu erproben. Inzwischen sind die meisten Wohnungen vermietet.



Im Stadtteil Adlershof entstand in den letzten Jahren einer der größten und modernsten Technologieparks in Europa mit universitären und außeruniversitären Forschungseinrichtungen und über 1.200 Unternehmen, in denen heute bereits über 25.000 Menschen studieren und arbeiten. Die Unternehmensgruppe Krebs hatte daher die Idee, auch beim „Wohnen am Campus“ zukunftsweisendes Wohnen umzusetzen.

Die GSW Sigmaringen als Tochter des VdK Baden-Württemberg befasst sich seit Jahren mit dem Thema, Wohnen für alle Generationen auch mit Unterstützung von Technik zu realisieren. Dabei fiel auf, dass es keine verlässlichen Aussagen dazu gab, was normale Mietende auf Dauer wirklich nutzen und wertschätzen, Langzeiterfahrungen fehlten.

Aus diesen beiden Ansätzen entstand die Idee zu Future Living® Berlin. Umgesetzt wurde sie zusammen mit Partnern, die mit ihrer Bereitschaft für die Erschaffung neuer Gesamtlösungen zum Erfolg beitrugen.



Extensiv begrünte Pulldächer verbessern das Mikroklima

TECHNOLOGIE HILFT, BARRIEREN ABZUBAUEN

Bei der Planung des gesamten Areals wurde der Ansatz des „Universal Designs“ angewendet, nach dem besonders darauf geachtet wird, dass Gebäude und Wohnungen ganz selbstverständlich so gebaut und eingerichtet werden, dass alle Menschen sie in möglichst vollem Umfang nutzen können.

90 Wohneinheiten und 12 Gewerbebereiche verteilen sich auf 6 Doppel- und 2 Einzeltürme. Von der flächeneffizienten Ein-Zimmer-Wohnung bis zur großzügigen Vier-Zimmer-Wohnung bieten Future Living® Homes Raum für Singles, Paare, Familien sowie für Wohngemeinschaften von Senioren oder Studenten. Gemeinsame Lobby- und Eingangsbereiche fördern Kommunikation und ermöglichen eine effiziente Raumnutzung. Zusätzlich verfügen 36 Wohnungen zusammen mit einer Nachbarwohnung über einen gemeinsamen Raum, der von beiden Mietparteien gemeinsam genutzt und gestaltet werden kann und neue Formen des gemeinschaftlichen Wohnens ermöglicht.

Außerhalb bietet die aufgelockerte Architektur zwischen den Häusern eine mit Bänken und Pflanzen gestaltete Fläche, die zum sozialen Austausch einlädt. Die Flächen zwischen den Gebäudeteilen und die Wohnungen sind ausnahmslos barrierefrei gestaltet. Elf Woh-

nungen bieten auf Rollstühle angewiesenen Menschen ausreichende Bewegungsflächen. Speziell für sie gibt es für die Abfallentsorgung um 32 Grad geneigte Tonnen, die im Sitzen befüllt werden können.

Die Wohnungen selbst verfügen über eine Smart Home-Ausstattung von digitalSTROM mit individuell anpassbaren Funktionen für Komfort und Sicherheit. Sie können automatisiert ausgelöst werden wie z.B. die Beleuchtung, die für einen sicheren nächtlichen Gang ins Bad sorgt. Daneben gibt es vermeintlich konventionelle Taster, die jedoch mehrere Funktionen auslösen können. Zusätzlich ist eine Steuerung über intelligente Lautsprecher mit Sprachsteuerung und einen Wohnungsmanager möglich. Eine App ermöglicht die Steuerung aus der Entfernung. Die in der Erstausrüstung in den Wohnungen zu Verfügung gestellten und in das Smart Home-System integrierten smarten Lautsprecher und Fernseher erlauben, im Falle von Alarmen die Nutzung unterschiedlicher Sinne. So erfolgt beim Auslösen eines Rauchwarnmelders ein Lichtsignal, ein tiefes Signal über den Lautsprecher und eine Mitteilung auf dem Fernseher.

KURZE WEGE UND SMARTE KONZEPTE

Auch bei den Themen Energie, Klima und Mobilität wird Technologie eingesetzt, um neue Ansätze im Quartier zu erproben. Trends und Änderungen im Konsumverhalten

Freizeitgestaltung im Quartier

der Menschen wurden im Quartier bereits antizipiert und eine Paketstation geplant, die den Bewohner*innen die Möglichkeit bietet, Lieferungen aller Dienste auch bei Abwesenheit rund um die Uhr entgegen zu nehmen. Sie bekommen eine Benachrichtigung und rechnen digital ab.

Bewohner*innen, die von Zeit zu Zeit auf individuelle Transportmittel angewiesen sind, können auf das Community Car Sharing zurückgreifen, das in Kooperation mit der Mercedes-Benz AG angeboten wird. Fünf smarte Elektrofahrzeuge haben ihren Platz in der Tiefgarage und können über eine App für Einkäufe, Ausflüge, Theaterbesuche und ähnliches reserviert werden. Die Fahrten beginnen und enden jeweils in Future Living® Berlin.

Das Energiekonzept von Future Living® Berlin basiert auf einem ganzheitlichen, integrativen und dezentralen Energieversorgungsmodell. Die Dächer der großen Türme folgen mit ihren Neigungswinkeln dem Einfall der Sonne, um den Ertrag der 600 PV-Panels (ca. 195 kW) zu optimieren. Der gewonnene Strom wird durch 17 Luft-Wasser-Wärmepumpen genutzt, um Warmwasser und Heizungswärme zu produzieren. Überschüssiger Strom wird als Mieterstrom verkauft, in den aktuell sechs Elektroladepunkten in der Tiefgarage genutzt und ggfs. in einem Batteriespeicher (156 kW) gepuffert. Damit erfüllt Future Living® Berlin die Anforderungen an den KfW 40 Plus-Standard.

Die GSW Sigmaringen hat sich entschieden, mit Polarstern als Contractor für den Anlagen-

betrieb der Strom- und Wärmekomponenten, als Messstellenbetreiber und Anbieter von Mieterstrom für Wohnungen und Ladesäulen zusammenzuarbeiten. Polarstern garantiert und liefert außerdem bei Bedarf Netzstrom aus Quellen erneuerbarer Energie.

Die Pultdächer der kleinen Türme sind extensiv begrünt, verbessern das Mikroklima im Quartier und halten Regenwasser zurück, bevor es über die abfallende Topologie des Geländes in großen Versickerungsbereichen im Boden verschwindet. Denn Oberflächenwasser darf in diesem Ortsteil nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

ERSTE ERKENNTNISSE

Das Projekt Future Living® Berlin wurde von Beginn an auch zum Zwecke der Forschung, Erprobung und des Dialogs konzipiert. Der Start von Future Living® Berlin fiel unglücklicherweise in den Start der Corona-Pandemie. Dabei bewährte sich die leistungsfähige und flexible Internetlösung, die auch anspruchsvollen Homeoffice-Anforderungen gerecht werden konnte und ins Digitale verlagerte Kontakte ohne Qualitätsabbrüche unterstützt. Hilfreich sind aktuell auch berührungslose Tür- und Briefkastenöffnungen und die Paketstation.



**BIRGID
EBERHARDT**

Bereichsleiterin Smart Home/AAL bei der GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH

Aktuell leben ca. 120 zur Hälfte jüngere Erwachsene und über 30 Kinder aus 23 Nationen in Future Living® Berlin. Sie nutzen den Raum zwischen den Häusern intensiv zum Lesen, Spielen und auch Picknicks. Während der heißen Zeit wurden familienübergreifend genutzte Planschbecken für die Jüngsten aufgebaut. Hier scheint das Konzept der offenen Gemeinschafts- und Freiräume im Quartier aufzugehen und den Bewohner*innen viele Gestaltungsspielräume zu ermöglichen.

Noch ist Future Living® Berlin nicht lange genug „live“, um valide Erkenntnisse für die Zukunft formulieren zu können. Die GSW Sigmaringen beobachtet daher zusammen mit Partnern über drei Jahre, wie das Quartier durch die Bewohner*innen genutzt wird und wie sich Lösungen im Alltag bewähren. Die GSW hofft, die gewonnenen Erkenntnisse mit möglichst vielen Menschen teilen und der Wohnungswirtschaft zur Verfügung stellen zu können.



Offene Gemeinschafts- und Freiräume im Quartier bieten Raum für Begegnung