

Future Living® Berlin

Birgid Eberhardt, GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg GmbH, Email: b.eberhardt@gsw-sigmaringen.de



Berlin-Adlershof ist Deutschlands größter Wissenschafts- und Technologiepark und der Medienstandort Berlins, eingebettet in ein umfassendes Stadtentwicklungskonzept. Für die inzwischen ca. 20.000 Mitarbeiter der über 1200 Unternehmen und wissenschaftlichen Einrichtungen entsteht auf rund 17 Hektar zwischen Groß-Berliner Damm und Karl-Ziegler-Straße ein urbanes Wohnquartier.



Future Living® Berlin bildet hier auf 7.600 qm im Rahmen von "Wohnen am Campus" eine Wohnumgebung, welche das Leben der Zukunft in 90 Mietwohnungen erfahrbar macht. Ergänzt wird sie durch 10 Gewerbeeinheiten in den Erdgeschossbereichen. Die GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH mit Sitz in Sigmaringen ist Investor und Bauherr, die Unternehmensgruppe Krebs aus Berlin steht für die Architektur und Projektentwicklung.

Die barrierefreie, aufgelockerte Architektur folgt dem „Design for All“-Ansatz und fördert durch den dörflichen Charakter das soziale Miteinander in Future Living® Berlin. Von den 90 Einheiten sind elf explizit für die Bedürfnisse von Rollstuhlfahrern ausgerichtet. Zwischen den Häusern entsteht ein gemeinsamer Erlebnisraum. Wohnungen, die über einen großzügigen gemeinsamen Entreé-Bereich verfügen, der von Bewohnern der angrenzenden Wohnungen gemeinsam gestaltet werden kann, unterstützen neue Wohnformen: privat hinter der eigenen Wohnungstür, aber mit einem gemeinsamen Wohnzimmer.



In der Nähe der Eingänge zu den Häusern mit rollstuhlgerechten Wohnungen sind die Tonnen für die Abfallentsorgung mit dem Einwurfhelfer „arc32“ versehen, einer Entwicklung der Berliner Stadtreinigung. 240-Liter-Tonnen werden mit einer Neigung aufgestellt, die es auch für Rollstuhlfahrer, Menschen mit Gehhilfen, kleinen oder älteren Personen ermöglicht, die Öffnungen zu erreichen und ihren Müll eigenständig zu entsorgen.

Die barrierefreien Mietwohnungen verfügen über eine SmartHome-Ausstattung von digitalSTROM mit individuell anpassbaren Funktionen für Komfort und Sicherheit. Sie können automatisiert ausgelöst werden wie die Beleuchtung, die für einen sicheren Gang ins Bad sorgt. Daneben gibt es konventionelle Taster, die mehrere Funktionen haben können. Zusätzlich ist eine Steuerung über intelligente Lautsprecher mit Sprachsteuerung und einen Wohnungsmanager möglich.

Dieser im zentralen Bereich der Wohnung an der Wand befestigte Wohnungsmanager bietet einen Überblick über den aktuellen Zustand der Wohnung, erlaubt das Steuern komplexer Abläufe und zeigt Warnungen und Hinweise. Er kann in sieben verschiedenen Sprachen bedient werden.



Alle Wohnungen werden zu Beginn mit einem smarten TV von Panasonic und einem intelligenten Lautsprecher von SONOS, einige mit in der Höhe verstellbaren Küchen von Kimocon und vernetzten Haushaltsgeräten von BOSCH ausgestattet.



Die TVs, Lautsprecher, Küchen und Haushaltsgeräte sind in das SmartHome-System von digitalSTROM integriert, können darüber angesteuert und in komplexen Funktionen genutzt werden. Rauchwarnmelder oder andere Auslöser für Hinweise nutzen Lautsprecher und Fernseher für eine zusätzliche Warnung.

Future Living® Berlin kommt ohne Schlüssel aus: das digitale Türzugangssystem myPORT von Schindler erlaubt den Zugang zu Haus- und Wohnungstüren wahlweise mit einer Chipkarte oder durch Annäherung mit einer auf einem SmartPhone installierter App. Da Haus- und Wohnungstüren mit Kameras ausgestattet sind, kann über diese App aus der Entfernung identifiziert werden, wer vor der Tür steht, und diese Person ggfs. von unterwegs eingelassen werden. Außerdem erkennt das System Bewohner durch das Öffnen der Hauseingangstür und teilt dem Aufzug ohne weitere Bedienung das wahrscheinlich gewünschte Fahrtziel mit. Nutzer können in ihrer Konfiguration hinterlegen, ob sie auf Aufzüge angewiesen sind oder mehr Zeit benötigen, diese zu erreichen.



Briefkästen, Türen der Fahrradabstellräume und Storageabteile lassen sich mit der gleichen Chipkarte öffnen wie die Haustüren.

Die für das Quartier benötigte Energie wird durch 200 Panasonic PV-Panels auf den Dächern (195 kW) gewonnen. Mit ihr werden 17 Panasonic Luft-Wärmepumpen (beide von Panasonic) betrieben. Zusätzlich gibt es eine Wärmerückgewinnung aus den Wohnungen über Sole-Wärme-Pumpen. Als Puffer stehen Wärme-, Kälte- und ein zentraler Batteriespeicher (156 kW) zur Verfügung.



Das Energiemanagement-System von Polarstern sorgt dafür, dass erzeugte und benötigte Energie ausbalanciert werden. Auf dem Wohnungsmanager sehen Mieter ihre Verbräuche im Verhältnis zu den anderen Mietern, aber auch die Energiebilanz des Gesamtsystems: durch ihr Verhalten können sie dazu beitragen, möglichst viel eigenerzeugten Strom vor Ort zu verbrauchen. Polarstern bietet den Mietenden zu günstigen Preisen „Mieterstrom“ an, der einerseits auf den Dächern von Future Living® Berlin vor Ort produziert oder aber aus anderen grünen Quellen hinzugekauft wird.



Neue Formen der Mobilität unterstützt das Community Car Sharing mit fünf Elektrofahrzeugen der Firma DAIMLER smart. Bewohnern stehen 2 smart Cabriolets, 2 smart-forfour und 1 smartfortwo exklusiv zur Verfügung stehen. Sie haben ihren Platz in der Tiefgarage und können über eine App für Einkäufe, Ausflüge, Theaterbesuche und ähnliches reserviert werden. Die Elektro-Ladesäulen sind in das campusweite Energiemanagement integriert.

In der Tiefgarage befinden sich zwei weitere Parkplätze, die bereits mit Elektro-Ladesäulen ausgestattet sind. Die übrigen Parkplätze sind für die Ladeinfrastruktur vorgerüstet. Rollstuhlfahrer finden für ihre Autos besonders breite Parkplätze vor.

In den kleinen 1 und 2 Zimmer-Wohnungen wurde kein Raum für private Waschmaschinen vorgesehen. Als Alternative steht ein Waschsalon von weWash mit smarten Waschmaschinen und Trocknern zur Verfügung. Mietende müssen kein Geld in eigene Maschinen investieren. Stattdessen können über eine App barrierefrei zu erreichende Maschinen aus der Wohnung heraus reserviert werden. Die App informiert über das Beenden der Wasch- und Trocknungsvorgänge. Die Abrechnung erfolgt digital.



Immer mehr Waren werden telefonisch oder über das Internet bestellt und von Lieferdiensten nach Hause gebracht. Nicht immer treffen die Boten die Adressaten zuhause an, oft wird ein Gang oder eine

Fahrt zur nächsten Ablagestelle nötig. In Future Living® Berlin gibt es alternativ eine Paketstation von PAKETin, die von allen Lieferdiensten rund um die Uhr für die Ablage von Paketen oder Lebensmittellieferungen genutzt werden kann. Bewohner bekommen in einer App den Hinweis, dass eine Lieferung für sie bereitliegt und können mit dieser das entsprechende Fach öffnen. Die Abrechnung erfolgt digital.

Mietende von Future Living® Berlin können digital über eine Handy-App mit ihrem Vermieter GSW Sigmaringen kommunizieren. Über die Mieter-App haben sie Zugriff auf ihre Verträge, Nebenabsprachen und Abrechnungen, können Formulare herunterladen und ihre Daten anpassen.





Future Living® Berlin ist auf sandigem Untergrund mit einem hohen Grundwasserspiegel gebaut. Auf eine Unterkellerung wurde daher verzichtet. Eine Abstellmöglichkeit bekommen Mietende in einer auf Gleitschienen gelagerten Storage-Lösung.

Eine gute Internet-Anbindung ist wichtig. Heute ist das ganze Quartier über eine Glasfaserleitung angebunden, alle Wohnungen werden mit Glasfaser versorgt. Ein Router und WLAN-Access-Points gehören zur Ausstattung der Wohnung, die Internetnutzung ist in die Miete integriert. Das gesamte Gelände ist mit einem für Gäste nutzbaren HotSpot ausgestattet.

In die Entwicklung von Future Living® Berlin wurden viele Überlegungen eingebracht. Und doch weiß heute niemand genau, welche Ausstattungsmerkmale Mietende mögen und langfristig nutzen werden, welche Funktionen vielleicht am Anfang spannend sind und später ggfs. ihre Attraktivität verlieren. Die GSW Sigmaringen plant daher zusammen mit ihren Partnern über drei Jahre genau hinzuschauen, wie die Wohnungen durch die Bewohner mit ihren Ausstattungsmerkmalen genutzt werden. Dazu wird es Befragungen und Gespräche geben, aber auch ein automatisch erzeugtes anonymisiertes Bild der Nutzungsgewohnheiten.

Im vergangenen Jahr beteiligten wir uns zusammen mit dem Deutschen Forschungszentrum für Künstliche Intelligenz und der Universität Nürnberg-Erlangen im Innovationswettbewerb „Künstliche Intelligenz als Treiber für volkswirtschaftlich relevante Ökosysteme“ des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi). Mit unserem Konzept für „ForSight: Plattform für kontextsensitive, intelligente und vorausschauende Smart Living-Service“ konnten wir die Jury überzeugen und waren einer der Gewinner. Von Januar 2020 bis Ende 2022 dürfen wir nun die vorgestellten Ideen umsetzen. Hierfür wurde in Future Living® Berlin auch eine Wohnung zum Testen mit eingeladenen Probanden angemietet. Erreichen die Lösungen einen gewissen Reifegrad, haben auch die Mieter die Möglichkeit, ganz neue Technologien zu testen.

Der Spatenstich für Future Living® Berlin erfolgte im Juli 2017, den Film hierzu findet sich unter: <https://youtu.be> . Die Vermietung hat begonnen, 56 der 90 Wohneinheiten (Stand: 17.6.2020) sind vermietet und 44 Parteien eingezogen. Die Fortschritte lassen sich unter <http://www.future-living-berlin.com> verfolgen.

Daten und Fakten

- ✓ **Grundstück: 7.604 m²**
- ✓ **Future Living® Homes** (6534 m²)
 - ✓ 90 Wohneinheiten (36 – 200 m²) in 6 Doppeltürmen und zwei Einzeltürmen
- ✓ **Future Living® Trade** (1.360 m²)
 - ✓ 10 Gewerbeeinheiten im EG-Bereich
- ✓ **Tiefgarage** (922 m²)
 - ✓ 35 Stellplätzen (6 aus-, die restlichen vorgerüstet für E-Mobilität)
 - ✓ davon 5 Stellplätze für CarSharing
 - ✓ Lademöglichkeiten für Elektrofahrräder
- ✓ **Durchschnittsmiete:**
 - ✓ 13,41 EUR/m² bis 15,00 EUR/m² (Ø 13,93 EUR/m²)