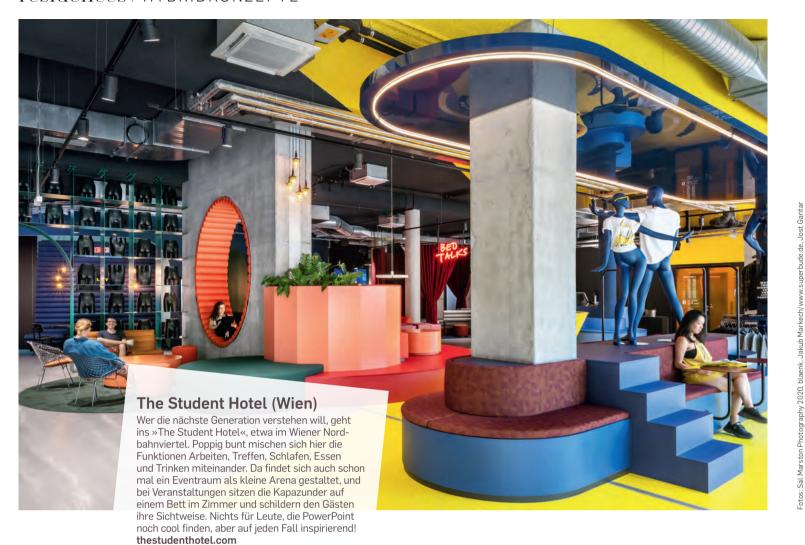
residences/HYBRIDKONZEPTE





residences / HYBRIDKONZEPTE



hopping allein ist nicht genug«, meint Christoph Andexlinger, Chief Operations Officer bei SES Spar European Shopping Centers. »Mischnutzung spielt auch in Zukunft eine wichtige Rolle«, so des SES-Chef. Die Einkaufszentrumstochter des Handelsriesen setzt schon lange auf Multifunktionalität. Bemerkenswert war die Integration der Kunst- und Kulturbühne OVAL vor 15 Jahren in das Salzburger Einkaufszentrum Europark. Seitdem wird die Mischung immer bunter – vom Plasmaspendezentrum bis zum Eislaufplatz finden sich alle Abstufungen in den SES-Immobilien. Die Entwickler und Betreiber verstehen ihre Häuser auch eher als einen Baustein im Gefüge der Stadt. In der Tourismusregion Lienz in Osttirol ist etwa ein ganzes Innenstadtquartier mit angeschlossenem Hotel in Planung. Daher sei die SES immer in enger Abstimmung mit Städten und Kommunen, bestätigt Andexlinger. So könne das Angebot ideal auf regionale Besonderheiten und Bedürfnisse des jeweiligen Standorts eingehen.





»Shopping allein ist nicht genug. Mischnutzung spielt auch in Zukunft eine wichtige Rolle.«

CHRISTOPH ANDEXLINGER Chief Operations Officer SES (Spar European Shopping Centers)

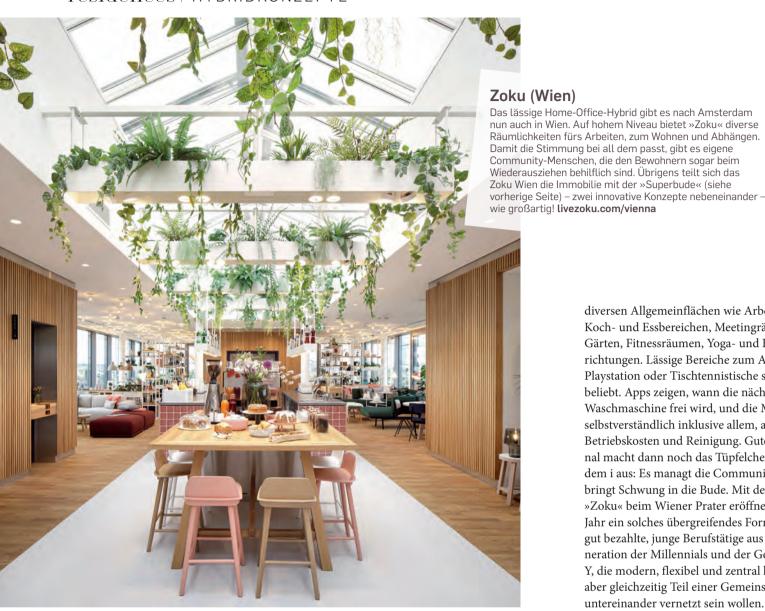
Superbude (Wien)

»Hotel, Hostel, Home« steht unter dem Logo der »Supderbude«, die es bislang in Hamburg und Wien gibt. Weiter ist zu lesen: »Was ist heute schon normal – wir sind es nicht.« Das sagt doch schon einiges. Fest steht, dass sich dieses Konzept eben nicht in die klassischen Kategorien einteilen lässt. Ziel ist es, den Gästen ein kumpelartiges, freundschaftliches Ambiente zu vermitteln – egal ob sie gerade arbeiten oder sich zuprosten. Die Zimmer sind unterschiedlichen designt (zum Beispiel FM4, Lesezimmer oder Gamer Room). superbude.com

MEHR LEBEN DANK MITBEWOHNER

Ein anderes Beispiel in Wien ist der IKEA am Westbahnhof, bei dem sich der schwedische Möbelhändler vieles getraut hat – es ist das innovativste Haus des ganzen Konzerns. Eine Neuerung: Man ist nicht allein. Das siebenstöckige Gebäude beherbergt auch das »JO&JOE Vienna«, eine Mischung aus Hostel, Hotel und erweitertem Wohnzimmer. Durch den »Mitbewohner« sei das Gebäude über die Öffnungszeiten hinaus 24 Stunden sieben Tage die Woche lebendig, erklärt IKEA-Establishment-Managerin Sandra Sindler-Larsson, und auch Thiemo Willm, von der Accor-Gruppe, zu der »JO&JOE« gehört, bestätigt: »Die klassischen Hotels von früher, in denen man am Nachmittag schon fürs Frühstück >





»Durch den »Mitbewohner« ist das Gebäude über die Öffnungszeiten hinaus 24 Stunden sieben Tage die Wochelebendig.«

SANDRA SINDLER-LARSSON IKEA-Establishment-Managerin

> eindeckt, sind passé.« Es gäbe viele neue Hotelkonzepte, die anders funktionieren und die Mixed-Use-Fläche suchen. »So können wir es uns auch leisten, in Innenstädte zu gehen«, meint Willms. Die Doppelnutzung funktioniere insofern gut, als dass sich die beiden sogar im Food-and-Beverages-Bereich ergänzen, das sehe man etwa auch am Leben am öffentlich zugänglichen Dach.

Damit so ein Konzept aufgeht, heißt es schon in der Konzeptions- und der Planungsphase gemeinsam und nicht gegeneinander zu arbeiten. Im Briefing habe IKEA schon

ganz am Anfang groß reingeschrieben: »We want to be a good neighbor«, erzählt Jakob Dunkl von querkraft architekten. Da wisse man als Architekt schon, dass das alles kein Lippenbekenntnis ist.

RIESEN-WG FÜR FORTGESCHRITTENE

Immer häufiger ergänzen auch Arbeitsmöglichkeiten (Co-Working oder Ähnliches) ein Hotel - oder umgekehrt. Co-Living nennt sich das dann, meistens vermischen sich die kleinen Zimmer oder Apartments mit

diversen Allgemeinflächen wie Arbeitszonen, Koch- und Essbereichen, Meetingräumen, Gärten, Fitnessräumen, Yoga- und Kinoeinrichtungen. Lässige Bereiche zum Abhängen, Playstation oder Tischtennistische sind auch beliebt. Apps zeigen, wann die nächste Waschmaschine frei wird, und die Miete ist selbstverständlich inklusive allem, also auch Betriebskosten und Reinigung. Gutes Personal macht dann noch das Tüpfelchen auf dem i aus: Es managt die Community und bringt Schwung in die Bude. Mit dem »Zoku« beim Wiener Prater eröffnete letztes Jahr ein solches übergreifendes Format für gut bezahlte, junge Berufstätige aus der Generation der Millennials und der Generation Y, die modern, flexibel und zentral leben, aber gleichzeitig Teil einer Gemeinschaft und untereinander vernetzt sein wollen. Im selben Haus hat der Eigentümer, die IG Immobilien, das Hamburger Konzept »Superbude« einquartiert - das stößt in eine ähnliche Richtung, adressiert aber eine komplett andere Zielgruppe.

Beispiele wie diese zeigen: Immobilien richten sich immer mehr sehr konkret an den Bedürfnissen der Nutzer aus, auch wenn das für die Developer schwieriger ist und deutlich mehr Aufwand bedeutet. Zudem werden die früheren Eigentümer auch immer mehr in die Rolle eines aktiven Betreibers gezwungen - bestes Beispiel hierfür ist die Immofinanz mit ihrem brillanten »myhive«-Konzept. Fest steht, dass Grenzen und Konventionen immer stärker verschwimmen. »Wir legen daher in Zukunft großen Wert darauf, urbane Räume zu gestalten, die bestmöglich mit ihrem Umfeld verschmolzen sind. Wir schaffen Treffpunkte, an denen die Menschen alles finden, was es zum Leben braucht: Nahversorgung, Gastronomie, Shoppen, Freizeit, Arbeiten und Serviceeinrichtungen«, so SES-Chef Andexlinger.