

IKEA Westbahnhof/ JO&JOE (Wien)

Das gab's noch nie! Ein IKEA mitten in der Stadt ohne Parkplätze und mit individueller Architektur! Und dann teilt sich das Möbelhaus auch noch die Immobilie mit »JO&JOE« – einer Mischung aus Hostel und Hotel. Das Dach ist für alle öffentlich zugänglich und ein toller, konsumfreier Treffpunkt. Schon in der Planung haben alle Beteiligten an einem Strang gezogen, um diese lebendige Immobilie zu realisieren.
ikea.com, joandjoe.com





MIXTUREN MIT MEHRWERT

Sie sind totale Mischungen und sehen dabei blendend aus: Hostels werden mit klassischen Hotels gemixt, Arbeit und Wohnen fusionieren und Shoppingflächen gehen im öffentlichen Raum auf. LIVING zeigt die spannendsten Hybridprojekte. **TEXT** HEIMO ROLLETT



The Student Hotel (Wien)

Wer die nächste Generation verstehen will, geht ins »The Student Hotel«, etwa im Wiener Nordbahnhofviertel. Poppig bunt mischen sich hier die Funktionen Arbeiten, Treffen, Schlafen, Essen und Trinken miteinander. Da findet sich auch schon mal ein Eventraum als kleine Arena gestaltet, und bei Veranstaltungen sitzen die Kapazunder auf einem Bett im Zimmer und schildern den Gästen ihre Sichtweise. Nichts für Leute, die PowerPoint noch cool finden, aber auf jeden Fall inspirierend! thestudenthotel.com

Fotos: Sal Marston Photography 2020, blaenk, Jakub Marlechy www.superbude.de, Jost Gantar

Shopping 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.



Innovation Space (Hamburg)

Wie kaufen wir in Zukunft ein? Online? Im Geschäft? Beides? Was erleben wir dabei? Die Antworten darauf möchte das Handels-Start-up _blaenk am Hamburger Jungfernstieg herausfinden – und tut sich dafür mit dem Mobilfunker Vodafone zusammen. Auf einer eigenen Fläche vor dem eigentlichen Vodafone-Flagship-Store setzt _blaenk regelmäßig eine ausgewählte Lifestyle-Marke in Szene – ganz so, wie es dies auch in seinen eigenen Shops, die Offlineerlebnis mit Onlinebestellung kombinieren, zu tun pflegt. blaenk.com



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-Etablissement-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 >

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

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

ALEJA (Laibach)

Das Shopping-Center ALEJA in Laibach steht für Multifunktionalität par excellence: Neben einem hochwertigen Food-Court wurde das Dach zu einer umfassenden Sport- und Erlebniszone ausgebaut, vor dem Gebäude bietet ein Pumptrack-Rundkurs Freizeitspaß für alle Radfahrbegeisterten. Rund um die Weihnachtszeit konnten Besucherinnen und Besucher am Dach des Centers sogar Eislaufen. ses-european.com





Zoku (Wien)

Das lässige Home-Office-Hybrid gibt es nach Amsterdam nun auch in Wien. Auf hohem Niveau bietet »Zoku« diverse Räumlichkeiten fürs Arbeiten, zum Wohnen und Abhängen. Damit die Stimmung bei all dem passt, gibt es eigene Community-Menschen, die den Bewohnern sogar beim Wiederausziehen behilflich sind. Übrigens teilt sich das Zoku Wien die Immobilie mit der »Superbude« (siehe vorherige Seite) – zwei innovative Konzepte nebeneinander – wie großartig! livezoku.com/vienna

»Durch den ›Mitbewohner‹ ist das Gebäude über die Öffnungszeiten hinaus 24 Stunden sieben Tage die Woche lebendig.«

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 funktioniert 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. <