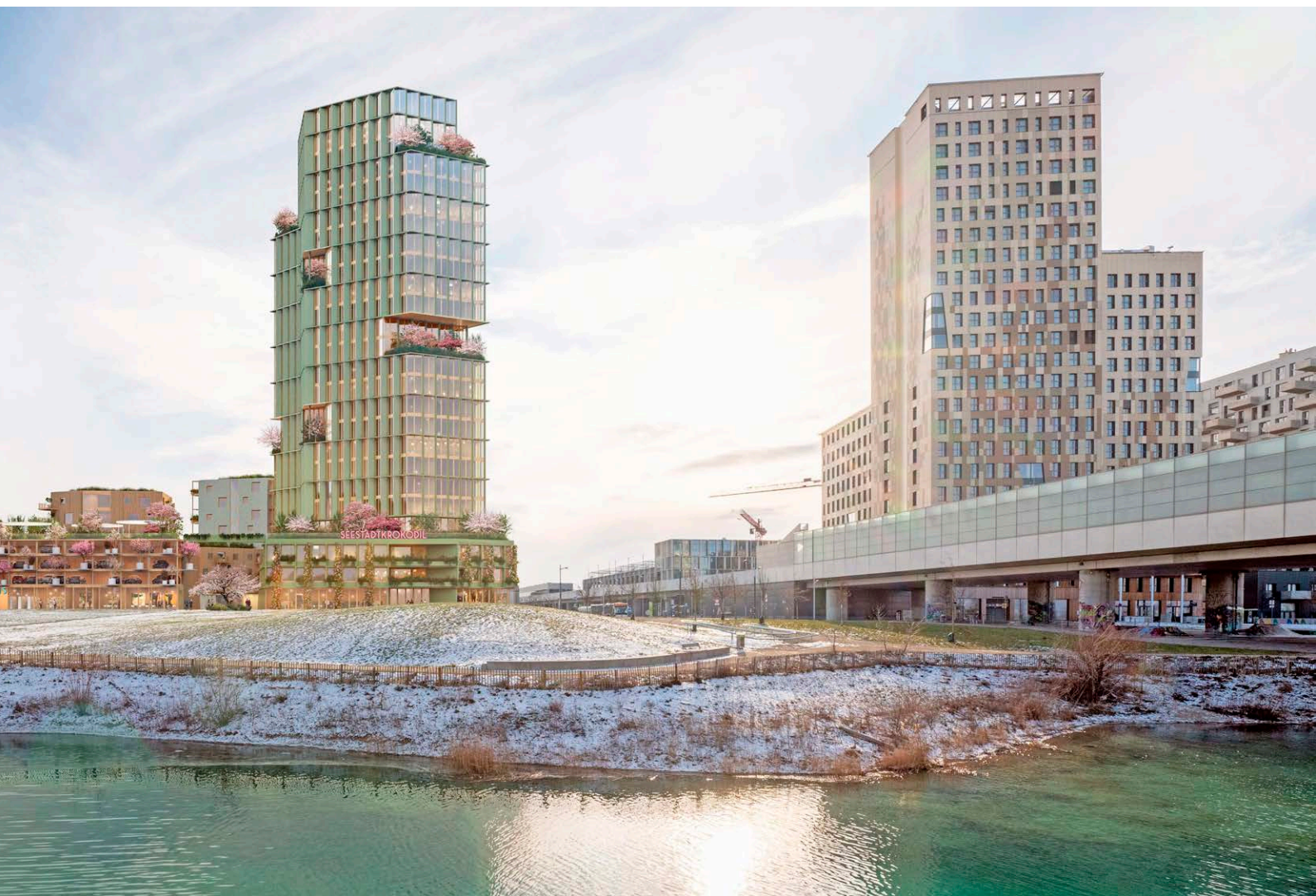




Das Projekt „Krokodil“ für die Seestadt aspern umfasst drei Bauteile mit rund 1.000 Arbeitsplätzen, 100 Wohnungen und einer multifunktionalen Hochgarage. Entwickelt wird das Projekt von der ARE Austrian Real Estate.

Neue Wege beim Wohnen & Arbeiten

Unsere Lebenswelten verändern sich, und daher verändern sich auch **die Ansprüche an unsere Gebäude** – speziell, wenn zwei früher so unterschiedliche Bereiche wie Wohnen und Arbeiten miteinander verschmelzen.

In den letzten Jahren hat sich die Art und Weise, wie wir arbeiten und leben, stark verändert. Insbesondere durch den technologischen Fortschritt und die Digitalisierung haben sich neue Möglichkeiten eröffnet. Allerdings verändert sich auch die Einstellung zur Arbeit, und damit wird die Trennung zwischen Wohnen und Arbeiten weniger notwendig.

Denkt man noch ein bisschen weiter voraus, so wird die Vermischung wohl immer stärker voranschreiten.

Die jungen Menschen ticken anders als jene, die bereits voll im Berufsleben stehen, und auch als die Best Ager. Die verschiedenen Anforderungen und Bedürfnisse müssen unter ein Dach gebracht werden können. Nicht nur die verschiedenen Lebenskonzepte müssen abgebildet werden, die Arbeit selbst verändert sich durch Digitalisierung und Fachkräftemangel – und damit auch die Unternehmenskultur. Ganzheitliche Konzepte sind also gefragt.

Die Immobilienwirtschaft entwickelt Konzepte, die diese beiden einst gegensätzlichen Parameter – nämlich Wohnen und Arbeiten – sogar vermischen, sei es mit dem Arbeitsplatz im Homeoffice, mit neuen Konzepten zwischen Wohnen und Arbeiten oder mit Arbeitsplätzen, die sich mehr wie ein Wohnzimmer anfühlen. Immer mehr Menschen arbeiten von zu Hause aus oder verfügen über die Möglichkeit, ihrer Tätigkeit an den verschiedensten Orten der Welt nachgehen.

Innovative Lebensräume

Sowohl nationale als auch internationale Unternehmen und Projektentwickler springen auf diese neue Entwicklung



auf und schaffen Lebensräume, die sich sowohl als Wohnbau als auch als Büro verstehen. Heimische Projektentwickler, aber auch internationale Konzerne rollen ihre Konzepte aus, und Österreich – speziell Wien – profitiert von diesem größer werdenden Angebot. Zu den Anbietern zählen unter anderem die S+B Gruppe, die mit Greystar entsprechende Projekte auf den Markt bringt, und die Seestadt aspern, in der ebenfalls Wohnen und Arbeiten kombiniert werden. Auch im Stadtentwicklungsgebiet Nordbahnhof oder im Viertel Zwei Plus wurde auf diese Entwicklung Rücksicht genommen.

In Österreich stehen bei der Vermischung von Wohnen und Arbeiten immer noch die gesetzlichen Regelungen im Weg. So ist beim Projekt „Im Bambushain“ die teilweise direkte Anbindung der Büroeinheiten an die Wohnbereiche eine Besonderheit. Die-

se Büros sind sowohl vom Wohnbereich als auch von außen zugänglich und bieten so die perfekte Symbiose von Wohn- und Arbeitsraum. Das Konzept ermöglicht eine steuerliche Geltendmachung durch die eindeutige Abgrenzung zwischen Wohnraum und Büro. Dadurch ist aber auch den gesetzlichen Notwendigkeiten wie der Trennung von Wohn- und Arbeitsraum Genüge getan. Es zeigt sich, dass mit neuen Ideen, die teilweise internationale Vorbilder haben und in Österreich umgesetzt werden, die Trennung von Wohnen und Arbeiten innerhalb des gesetzlichen Rahmens aufgeweicht wird.

Österreich ist nicht nur ein beliebtes Urlaubsziel, auch viele Arbeitssuchende zieht es für einen gewissen Zeitraum ins Land. Für diese gibt es immer mehr Angebote, um sich den Traum „Wohnen und Arbeiten“ im Ausland zu erfüllen. Knackige Konzepte, eine frei wählbare

Mietdauer, rasche Umsetzungen und damit ein unkomplizierter Umzug stehen im Vordergrund. Bei den gesamtheitlichen Konzepten nimmt die Community in den Wohn- und Bürohäusern eine wichtige Funktion ein. Speziell die jungen Menschen suchen bei ihren Engagements in anderen Ländern genau diese Gemeinschaft, damit sie sich in dem Land, in dem sie kurzfristig arbeiten, auch integrieren können. Wer für einen befristeten Zeitraum in einer fremden Stadt arbeitet, freut sich über jeden Kontakt, den er innerhalb seines Tätigkeitsbereichs hat.

Daher wollen die Betreiber die Bildung von Gemeinschaften nicht dem Zufall überlassen. Die Wohnungsmieter wissen es zu schätzen, wenn eine gewisse Form der Nachbarschaft geschaffen wird. Gemeinschaftsräume, Homeoffice-Möglichkeiten, Co-Working-Bereiche, Meetingräume und



Im Bambushain“ ist nicht nur optisch ein Vorzeigeprojekt. Eine Besonderheit ist die teilweise direkte Anbindung der Büroeinheiten an die Wohnbereiche. Diese Büros sind sowohl vom Wohnbereich als auch von außen zugänglich und bieten so die perfekte Symbiose von Wohn- und Arbeitsraum.



Mieter-Lounges, Fitnesscenter – die Menschen wollen nicht allein wohnen und nicht auf soziale Anbindung verzichten. Aber diese muss dann auch initiiert und herbeigeführt werden. „Community-Manager“ ist ein Zukunftsberuf für Männer wie für Frau-

en – Ansprechperson, Kommunikator, Vermittler, Organisator. Mit den Fähigkeiten des Community-Managers wird sehr stark verbunden sein, ob eine Immobilie auch „funktioniert“ – und das hat sehr viel mit ihrem Wert zu tun.

■ ■ ■ WALTER SENK

Das Projekt „Lili am See“ in der Seestadt aspern besticht einerseits mit eleganter Architektur, einem raffinierten Energiekonzept und besonderen Materialien. Andererseits überzeugen auch das flexible Nutzungskonzept und das viergeschoßige begrünte Sockelgebäude mit Dachgärten.