

In New York kun je nooit voorspellen wie er komt te wonen...

In New York, You Can Never Predict Who Is Going to Live There . . .

Interview met/with Winka Dubbeldam

The Luxury City Apartment

Het Luxe stadsappartement

Het Greenwich Street Project (NYC) bestaat uit nieuwbouw van 11 lagen met een gevouwen gevel. De nieuwbouw omarmt een gerenoveerd pakhuis

The Greenwich Street Project (NYC) comprises a new eleven-storey building with a folded façade. The new building envelops a renovated warehouse.



Het appartement als woningtype wordt in Nederland niet direct met luxe geassocieerd. In verschillende delen van de wereld kent juist deze combinatie een lange traditie. Steden waar hoogbouw en hoge dichtheid de norm zijn, zien blijkbaar kans de diverse woonwensen van de pluriforme stedelingen in gestapelde vorm te verwezenlijken.

De van oorsprong Nederlandse architect Winka Dubbeldam woont en werkt in New York, waar ze met haar bureau Archi-Tectonics onder andere diverse ontwerpen voor woningen en woongebouwen in het hogere marktsegment op haar naam heeft staan. Het Greenwich Street Project (2004) combineert de renovatie en verhoging van een oud pakhuis met belendende nieuwbouw in downtown Manhattan. Het telt 22 appartementen voor 'loft-style living' met gemeenschappelijke voorzieningen.

Het ontwikkelen van appartementen in het duurdere segment is een trend waarvoor in Nederland pas sinds kort een markt lijkt te bestaan. Het appartement als woningtype is in Nederland nooit erg populair geweest. In Amerika lijkt de waardering voor het appartement als volwaardige manier van wonen veel positiever. Hoe komt dat?

In Nederland wil iedereen nog steeds het liefst een huis met een tuin. Maar in New York zijn geen tuinen, behalve misschien in Brooklyn. Het is hier ook niet zo aantrekkelijk om buiten te zitten. Het is vaak te heet, of er is teveel lawaai en vieze lucht. Een privé buitenruimte is dan niet zo belangrijk. Het luxueuze appartement is te zien als een vervanging voor een huis met tuin. Die tuin wordt dan gecompenseerd door ruimtes binnen het gebouw die prettig zijn, zoals een gym, een spa, een *wineroom*, dat soort dingen. Er wordt een soort mini-stad gecreëerd in het gebouw, wat tegelijk een oplossing is voor het drukke stadsleven met weinig vrije tijd: in plaats van na je werk nog weg te moeten voor sport of ontspanning, kan dat gewoon in het gebouw. Dat is een vervanging voor in je tuin zitten, denk ik. Iedereen vindt dat heel luxueus, maar ik vind het eigenlijk veel luxueuzer om een tuin te hebben.

De luxe van het luxe stadsappartement zit dus vooral in de extra voorzieningen die in het gebouw zijn ondergebracht en niet zozeer in de appartementen zelf?

Ja, dat geloof ik wel. De voorzieningen zijn exclusief voor de bewoners van het appartementengebouw. Meestal is er een gym, als je geluk hebt zit er een zwembad bij, een *screening room* waar

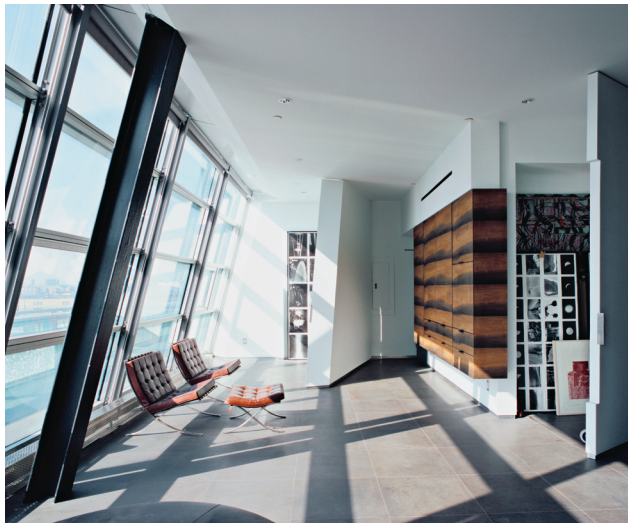
As a housing type in the Netherlands, the apartment is not immediately associated with luxury. In various parts of the world, however, this combination has a long tradition. Cities where skyscrapers and high density are the norm clearly see the stacked form as a way of fulfilling the housing requirements of their diversified residents. Dutch-born architect Winka Dubbeldam lives and works in New York, where she and her firm Archi-Tectonics have designed, among other things, various dwellings and residential buildings for the higher sector of the market. The Greenwich Street Project (2004) combines a renovated and heightened old warehouse with adjoining new construction in downtown Manhattan. It comprises 25 apartments for loft-style living with shared facilities.

The development of apartments for the more expensive sector is a trend that in the Netherlands only recently seems to have found a market. The apartment has never been a very popular type of housing in the Netherlands. In the USA, there seems to be a much more positive attitude towards the apartment as a fully acceptable form of housing. Why is that?

In the Netherlands, everybody still prefers a house with a garden. In New York, however, there are no gardens, except perhaps in Brooklyn. Also, it is not so inviting to sit outside here. It's often too hot, or there is too much noise and the air is dirty. Then a private outdoor space is not so important. The luxury apartment can be seen as a replacement for a house with a garden. That garden is compensated by enjoyable spaces within the building – such as a gym, a spa, a wine room, that sort of thing. A kind of mini city is created in the building, which simultaneously offers a solution for a busy urban lifestyle with little free time. Instead of having to go out again for fitness or recreation after coming home from work, you can simply do that in the building. According to me, it's a replacement for sitting in your garden. Everybody thinks it's very luxurious, but I actually feel it's much more luxurious to have a garden.

So the luxury of the luxury city apartment is primarily to be found in the extra facilities housed in the building and not particularly in the apartments themselves?

Yes, I believe so. The facilities are exclusively for the residents of the building. Usually there is a gym, and if you are lucky there is also a swimming pool, a screening room where you can watch



Interieur van een loftappartement
in het Greenwich Street Project
Interior of a loft apartment in the
Greenwich Street Project

je films kunt kijken en vaak een *winecellar* waar je je wijn kunt opslaan in een geconditioneerde ruimte. Soms heeft het gebouw als geheel een tuin, of een heel mooie lobby, waar je een beetje kunt rondhangen als je wilt. De lobby is er vooral voor de status, het is meer dan alleen een entree. Er is een portier, die afhankelijk van de luxe van het gebouw 24 uur aanwezig is of bijvoorbeeld acht uur. De faciliteiten geven het gebouw luxe, de appartementen zelf zijn meestal niet zo groot.

Nee? Wat moeten wij ons voorstellen bij een gangbaar luxueus appartement, of bestaat er niet zoiets als een gangbaar appartement?

Dat is in de vrije markt natuurlijk heel wisselend. Maar een beetje gangbaar is misschien de maat van een loft in Soho? Die is zo'n 2500 sq ft, ofwel zo'n 250 m², ongeveer een loft met vier slaapkamers. De loft van nu is natuurlijk iets heel anders dan de authentieke lofts in Soho. Dat waren oude fabriekspanden uit 1890, waarin kunstenaars woonden met een *makeshift* keukentje en een douche op planken. Dat was één grote open ruimte met zelfgebouwde kamerschermen of gordijnen. Het was niet echt een appartement met slaapkamers of een aparte keuken, maar een creatieve oplossing van mensen met weinig geld. Het idee van die grote open ruimte is sinds de jaren tachtig heel hip geworden; nieuwe appartementen worden nu als 'loft' ontworpen en verkocht. Dat heeft eigenlijk weinig met de oude loft te maken. En omdat de prijs van onroerend goed zo gigantisch omhoog is gegaan, zijn ze voor die kunstenaars met weinig geld allang niet meer te betalen.

Het loft-appartement is te beschouwen als een typisch Amerikaanse toevoeging aan de ideeën over stedelijk wonen. Het combineert de dichtheid van gestapelde woningen met de suggestie van veel ruimte voor de afzonderlijke bewoners. Zit de luxe van de loft ook werkelijk in die grote ruimte, of is het eigenlijk niet anders dan gewoon een groot appartement?

Of een loft van nu nog iets te maken heeft met de ruimtelijkheid

films and often a wine cellar where you can store your wine in a controlled atmosphere. Sometimes the building has a communal garden or a very beautiful lobby, where you can hang out if you wish. The lobby is primarily for status; it's more than just an entrance. There is a doorman, who depending upon the luxury of the building is present 24 hours a day or, for instance, eight hours. The facilities and services are what give the building luxury; the apartments themselves are usually not very big.

Really? How should we picture the typical luxury apartment, or is there no such thing as a typical apartment?

That's highly varied in the free market, naturally. But maybe the size of a loft in SoHo is a bit typical? That's about 2500 ft², or about 250 m², which is more or less a loft with three bedrooms. Today's lofts are of course very different from the authentic lofts in SoHo. They were old factory buildings from around 1890 in which artists lived with a makeshift kitchen and a shower on planks. The loft was one big open space with homemade room dividers or curtains. It was not really an apartment with bedrooms or a separate kitchen, but a creative solution by people with little money. Since the 1980s, the idea of the large open space has become very hip; new apartments are now designed and sold as 'lofts', but they actually have very little to do with the old lofts. And because the price of real estate has risen so drastically, artists with little money have not been able to afford them for a long time.

The loft apartment can be considered a typical American contribution to the ideas on urban housing. It combines the density of stacked dwellings with the suggestion of plentiful space for the individual residents. Is the luxury of the loft really all about the large open space, or is it actually nothing more than simply a large apartment?

Whether or not a loft has something to do with the spaciousness of the old lofts is highly dependent on the client. In our project in Greenwich Street, we especially used the principle of the old loft. I found it interesting to preserve that freedom of interpretation, because in New York you can never predict who is going to live there. We installed piping, air conditioning, lighting and sprinklers everywhere, but for the rest, the lofts are completely open spaces with high ceilings. That's very different from other housing – much more difficult to sell, too. Many people have a hard time trying to imagine what to do with such an empty space. As architects, we tend to forget that.

For just that reason, clients often play it safe and develop dwellings that are attractive for a broad target group. Yet your clients dared to develop a building with dwellings that are harder to sell. How would you describe these clients?

I have never worked for developers like some of the ones you have here, the large firms that make gigantic buildings in which everything must be as cheap as possible – buildings that after a while also simply collapse: they purposely use material that gives out after a certain point. I have never worked for such people. Usually I work for private clients who are interested in architecture, like with the Greenwich Street Project: that was a man of around

van de oude lofts, hangt sterk van de opdrachtgever af. In ons project in Greenwich Street hebben we het idee van de loft vooral gebruikt als principe. Omdat je in New York nooit kunt voorspellen wie er komt wonen, vond ik het interessant om die vrijheid van invulling te behouden. We hebben overal leidingen, airconditioning, verlichting en sprinklers ingebouwd, maar verder zijn het helemaal open ruimtes met hoge verdiepingen. Dat is iets heel anders dan andere woningen, veel moeilijker te verkopen ook. Veel mensen vinden het lastig zich voor te stellen hoe je zo'n lege ruimte zou kunnen invullen. Dat vergeten wij gauw, als architect.

Juist daarom kiezen opdrachtgevers vaak voor zekerheid en ontwikkelen ze woningen die voor een brede doelgroep aantrekkelijk zijn. Toch durven jouw opdrachtgevers het aan om een gebouw met moeilijker verkoopbare woningen te ontwikkelen. Hoe zou je deze opdrachtgevers omschrijven?

Ik heb nooit voor ontwikkelaars gewerkt, zoals je ze hier hebt: grote firma's die gigantische gebouwen maken, waarin alles zo goedkoop mogelijk moet. Gebouwen die na verloop van tijd ook gewoon instorten: er wordt bewust materiaal gebruikt dat het na een bepaalde tijd begeeft. Voor dat soort mensen heb ik nooit gewerkt. Meestal werk ik voor privé opdrachtgevers, die geïnteresseerd zijn in architectuur. Zoals bij het Greenwich Street Project. Dat was een jongen van een jaar of 34, die als bankier in Londen voldoende geld had verdiend en geïnteresseerd was om iets in de States te ontwikkelen. Ik ben voor hem locaties gaan zoeken, heb het gebouw aan Greenwich Street gevonden en zo zijn we begonnen. Dat is dus een heel ander soort opdrachtgever; gewoon iemand die persoonlijk geïnteresseerd was in architectuur, die kunst verzamelde en het leuk vond om zoiets te doen. En ik zou het ook niet anders willen, dat lijkt me heel frustrerend.

Dus zoals je in Nederland voor iemand misschien een mooie villa maakt, heb jij een appartementengebouw voor een particuliere opdrachtgever kunnen maken. Dat soort opdrachtgevers zijn er dus in New York te vinden? In Nederland, of zelfs in Europa zou dat veel ingewikkelder zijn. Hebben zij bijgedragen aan het architectuurklimaat in New York, aan de waardering voor architectuur?

Toen wij het gebouw in Greenwich Street deden, was er behalve de Richard Meier Towers helemaal niets. Greenwich Street was een vergeten gebied, buiten Soho. Maar binnen een paar jaar – binnen een jaar zelfs – nadat ons gebouw in de New York Times was gepubliceerd, werden er vijf gebouwen omheen gebouwd. Het was ongelooflijk, zo snel als dat ging. Ons gebouw veroorzaakte een *building boom* en een enorme chaos, maar de mensen eromheen zijn er heel blij mee, want het betekent dat ook de waarde van hun eigen onroerend goed omhoog gaat. En nu is het een heel hippe buurt geworden.

Een appartementengebouw met ongewoon open plattegronden en luxe voorzieningen in een nieuwe buurt: wat voor soort mensen kopen daar een woning? En hoe gaan zij om met die open, lege ruimte?

De zoon van Robert de Niro woont er; een beroemde fotograaf, een beroemde filmster... Maar ook gewoon mensen uit *midtown*: een bankier, advocaten, iemand met een eigen bedrijf in het

34 who had earned enough money in London and was interested in developing something in the USA. I had originally designed his loft in SoHo, and after that, I went looking for locations for him. I found the building on Greenwich Street and that's how we started. So that's a completely different kind of client, just somebody who was personally interested in architecture, who collected art and thought it fun to do something like that. And I would not want it any other way, for I think it would be very frustrating.

In other words, just as you might make a beautiful villa for somebody in the Netherlands, you were able to make an apartment building for a private client in New York. So it's possible to find that kind of client here? In the Netherlands, or even in Europe, that would be much more complicated. Have such people contributed to the architectural climate in New York, to the appreciation of architecture?

When we did the building on Greenwich Street, there was nothing there except for the Richard Meier Towers. Greenwich Street was a forgotten area, outside SoHo. But within a few years – within one year even – after our building was publicized in the *New York Times*, five buildings sprang up around it. It was unbelievable, how fast it happened. Our building caused a building boom and an enormous chaos, but the people in the area are very happy about it because it means that the value of their own property went up. And now it has become a choice residential neighbourhood.

An apartment building with uncustomary open floor plans and luxury services in a new neighbourhood – what kind of people buy a home there? And how do they deal with the open, empty space?

The son of Robert de Niro lives there; a famous photographer, Cindy Sherman; and a famous film star... but also ordinary people from uptown and Wall Street: a banker, lawyers, somebody with their own company in organizing events; I myself live there too. Lots of creative people, but you would have that here anyway, because it's downtown.

Most of them hire an architect to design the interior of their home. I myself have done two apartments in the building. One was 350 m², for a 28-year-old photographer, which also became a real loft: entirely open, with a 'backbone' of bogwood to organize the private areas. Only the guest bedroom and bathroom have a door. The other space was smaller, about 175 m², for a family with a young daughter; that one has a lot more rooms and looks more like an ordinary apartment.

When architects design a luxury apartment, are there aspects that require extra special attention? For example, is greater attention placed on the materials and detailing than in ordinary dwellings?

That varies according to the architect, I think. I myself can't stand the corridors and small rooms of the traditional apartment. I try to keep the space as open and flowing as possible. Also, there is more money with luxury apartments, of course; you can work much more with natural materials, do research on what transparency is, how it is experienced in the home... People have a greater appreciation for architecture and are willing to pay

organiseren van *events*; ikzelf woon er ook. Veel creatieve mensen, maar dat heb je sowieso hier omdat het *downtown* is.

De meesten huren een architect in voor de inrichting van hun woning. Ik heb zelf ook twee appartementen in het gebouw gedaan. Eén voor een fotograaf van 28 jaar, dat is ook echt een loft geworden: helemaal open, alleen de slaap- en badkamer voor de gasten hebben een deur. Het andere was voor een gezin met een dochtertje, dat heeft veel meer kamers en lijkt meer op een gewoon appartement.

Zijn er bij het ontwerp van een luxe appartement aspecten die extra veel aandacht krijgen? Is er bijvoorbeeld meer aandacht voor het materiaal en het detail dan in gewone woningen?

Dat verschilt denk ik per architect. Zelf heb ik een hekel aan de gangen en kleine kamertjes van het traditionele jaren dertig appartement. Ik probeer de ruimte zo open en vloeibaar mogelijk te houden. Ook is er hier natuurlijk meer geld; je kunt veel meer werken met materialen, onderzoeken wat transparantie is, hoe je dat in de woning ervaart... Mensen hebben meer waardering voor architectuur en betalen graag wat meer voor een goede architect. Ze zien het als een goede investering. Het is New York, dus je krijgt je geld gegarandeerd terug. Het verkoopt zelfs extra goed met de naam van een architect. Zelf ben ik hier wel een beetje bekend en dat wordt door de opdrachtgever gebruikt voor de verkoop. Er is zeker waardering voor het werk van de architect.

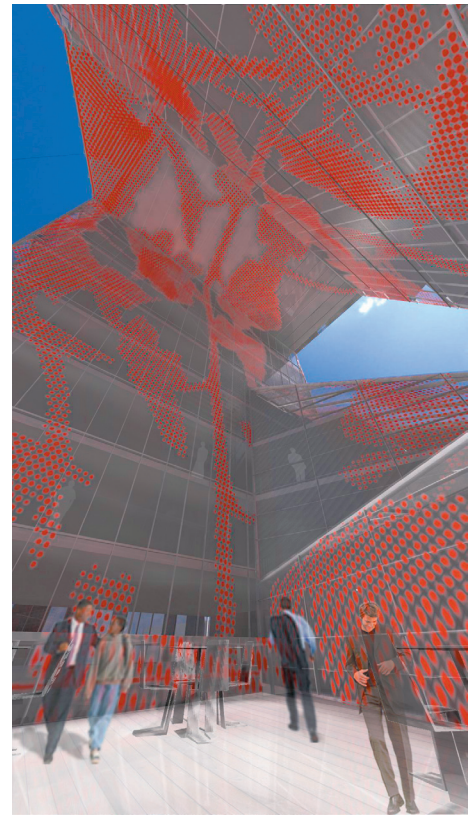
Het interieur wordt dus ontworpen door een architect. Tot hoe ver kan die betrokkenheid gaan, word je ook gevraagd voor het uitzoeken van de meubels, de stoffering van het appartement, of zelfs het ontwerpen van iemands lifestyle?

Het is hier gebruikelijk dat iemand anders de afwerking doet. Dan is er naast de architect nog een *interior decorator*. Maar ik doe het zelf vaak wel, omdat ik het interieur niet zie als *decoration*, maar als architectuur. En soms adviseer ik inderdaad ook over iemands garderobe.

Het contact tussen architect en opdrachtgever is dan ook intensiever dan bijvoorbeeld in Nederland gebruikelijk is. Er ontstaat een sterke persoonlijke band, die overigens vaak weer ophoudt wanneer de opdracht voorbij is. Voor een groot interieur van bijvoorbeeld 5000 sq ft² – 500 m² – duurt dat een jaar tot 14 maanden, voor een kleiner appartement misschien een halfjaar, zoiets.

Het luxe interieur van vroeger verschilt van dat van nu, niet alleen in stijl, maar ook in de mogelijkheden van ruimte, constructie en materiaal. Zijn er ontwikkelingen te noemen die van invloed zijn op de architectuur van het luxe appartement van nu, waarmee jij in je werk ervaring hebt?

Wat erg verandert, is de manier waarop je dingen kunt maken. We ontwerpen bijvoorbeeld nu een *townhouse* voor de eigenares van een groot bedrijf dat mode ontwerpt, hier en in China. Daar doen we ook het interieur van, waarvoor we onderdelen in China laten maken, met lasercutters en 3D-printers en dat soort dingen. Bijvoorbeeld een trapscherm met allemaal kleine telescopische openingen erin, die het daglicht van boven door het hele huis verspreiden. Bijna barok.



Impressie van een buitenruimte in een project aan Chestnut Street
Impression of an outdoor space in a project on Chestnut Street

more for a good architect. They see it as a good investment. This is New York, so you are guaranteed to get your money back. Apartments sell even better with the name of an architect behind them. I am a bit known here and the client uses that as a selling point. There certainly is appreciation for the architect's work.

So, the private interior is designed by an architect. Just how far can that involvement go; are you also asked to choose the furniture, the soft furnishings for the apartment, or even to design someone's lifestyle?

It is customary here for someone else to do the finishing work. In that case, there is also an interior decorator in addition to the architect. But I also often do it myself, because I do not see the interior as *decoration*, but as architecture. And sometimes I indeed advise someone about their drapes, tableware, bedding and so forth.

The contact between architect and client is more intensive than is customary in the Netherlands, for instance. There is a strong personal relationship, which often stops once the assignment is completed, by the way. For a large interior of 5000 ft² – 500 m² – for example, that relationship will last anywhere from a year to 14 months, for a smaller apartment perhaps a half year, something like that.

The luxury interior of the past is different from that of today, not only in terms of style, but also of possibilities for space, construction and materials. Are there any developments influencing the architecture of today's luxury apartment with which you have had experience in your own work?

What is changing tremendously is the manner in which you can make things. For example, we are now designing a townhouse in Chelsea for the owner of a large fashion design company with shops all over the world and production in China. We are also doing the interior, for which we are having some components made in China with laser cutters and 3-D printers and that sort of thing. For instance, a staircase screen full of small telescopic

De technologie om over zo'n afstand een product te ontwerpen en te produceren, is pas recentelijk ver genoeg ontwikkeld. Betekent dit iets voor de ontwerpvrijheid die je hebt als architect? Kun je alle bouwdelen die je bedenkt op deze manier maken?

Het is heel nieuw. En het is ontzettend gemakkelijk. Wij sturen hen de 3D-files en zij hoeven het alleen maar te printen. Er kan heel weinig fout gaan. Maar het blijft duur, dus je kunt financieel gezien niet alle bouwdelen internationaal produceren. Als je slim kiest, kan het soms wel. Bij Greenwich Street bijvoorbeeld is het glas gebogen in Barcelona, de kozijnen komen uit Hong Kong en de geveldelen zijn samengesteld in Phuket. Dat was een paar jaar eerder nooit mogelijk geweest.

Samengevat is een luxe appartement anno 2009 in New York een niet heel grote woning met een bijzonder eigen interieur, in een gebouw met mooi ontworpen collectieve ruimtes, een bijzondere architectuur en eigentijds materiaalgebruik. Is dit ook de opgave voor de nabije toekomst?

Het appartementengebouw met voorzieningen bestaat al een tijdje. Een nieuwe trend waar iedereen nu mee bezig is, zijn hotels met appartementen. Dat is eigenlijk het omgekeerde: hotels hebben altijd al gedeelde voorzieningen en daar mogen nu ook appartementen gebruik van maken. Het is eigenlijk een oud New Yorks principe, het *residential hotel*, dat nu op een interessante manier terugkomt: luxe vijfsterrenhotels met appartementen erop die ook gebruik kunnen maken van roomservice, schoonmaken, de gym en de spa van het hotel.

Maar je koopt dan het appartement? Je bent de eigenaar van zo'n appartement?

Ja, of je koopt een *share*. Meestal heeft een hotel twee versies. Je hebt dan naast het hotel, waar je gewoon kamers huurt, ook de hotel-condo en de condo-met-hotelservice. De hotel-condo wordt ingericht door het hotel en daar koop je een *share* van. Wanneer je er niet bent, wordt het verhuurd. Zo levert het appartement geld op als je er niet bent. Dat is heel geschikt voor mensen die bijvoorbeeld veel in Miami moeten zijn, maar er niet vast willen wonen. De condo-met-hotelservice is je eigen appartement, dat richt je helemaal zelf in. Het wordt niet verhuurd, maar maakt wel gebruik van de hotelservice.

Onze Chestnut Tower in Philadelphia is bijvoorbeeld zo'n gebouw. De meeste hotels bieden alle drie de opties, omdat een ontwikkelaar dan meer mogelijkheden heeft met een verschillend aanbod. Het is erg interessant, omdat het volgens mij ook echt over de Amerikaanse cultuur gaat. Het idee dat je in een hotel woont, is niet erg Europees.

Tegelijk ben ik er nog niet achter, wie dat nou eigenlijk in Amerika doen, behalve als tijdelijke oplossing. Het blijft ook hier iets specifiek. Maar je hebt mensen die hun hele leven in zo'n hotel blijven wonen, ook in hetzelfde. Eerlijk gezegd, begrijp ik dat niet. Maar het is voor een architect wel heel interessant.

openings that spreads the daylight coming from above throughout the entire house. Somewhere between science and baroque.

The technology for designing and producing products from afar has only recently been developed to a workable level. How does this affect the creative freedom that you have as an architect? Can you make all of the components that you design for a building in this manner?

It's fairly new. And extremely easy. We send them the 3-D files and they just have to print it. Very little can go wrong. But it remains expensive, so from a financial standpoint you cannot produce all of the components of your building internationally. If you choose cleverly, though, sometimes you can. For the façade of Greenwich Street, for example, the glass was curved in Barcelona, the aluminium window frames were extruded in Hong Kong and the components of the façade were assembled in Brooklyn. A few years earlier, that would not have been possible.

To sum up, a luxury apartment anno 2009 in New York is a not very-large dwelling with a custom-made interior, in a building with beautifully designed collective spaces, unique architecture and contemporary use of materials. Is this also the picture for the near future?

The serviced apartment building has existed for some time. The new trend that everybody is focusing on now is luxury hotels with apartments. It's actually turning things around: hotels have always offered shared services and now apartments are also allowed to make use of them. In fact, it's an old New York principle – the residential hotel, which is now coming back in an interesting manner: luxury five- or six-star hotels with added or adjacent apartments that can also make use of the hotel's room service, cleaning, gym and spa.

But then you buy the apartment? You are the owner of such an apartment?

Yes, or you buy a share. Usually a hotel has two versions. In addition to the hotel, where you simply rent rooms, you also have the hotel-condo and the condo with hotel service. The hotel-condo is furnished and equipped by the hotel and you buy a share in it. When you are not there, it is rented out. That way, the apartment brings in money in your absence. This is very suitable for people who, for example, have to be in Miami a lot, but do not wish to live there permanently. The condo with hotel service is your own apartment, which you furnish and decorate entirely yourself. It is not rented out to others, but you have use of the hotel service.

Our Chestnut Tower in Philadelphia is an example of such a building. Most hotels offer all three options, because a developer has more possibilities with a varied offering. It's very interesting, because I believe it really has something to do with the American culture. The idea of living in a hotel is not very European.

Often such people are either very rich and have several apartments or else they travel a lot for their work. It remains a specific thing here too, although you also have people here who live their whole lives in such a hotel, sometimes even the same one. Quite honestly, I don't understand that. But as a new typology, it certainly is very interesting for an architect.