

OOS, Apartmenthäuser Frame und Koya, Andermatt

ANDERMATT KOMPAKT

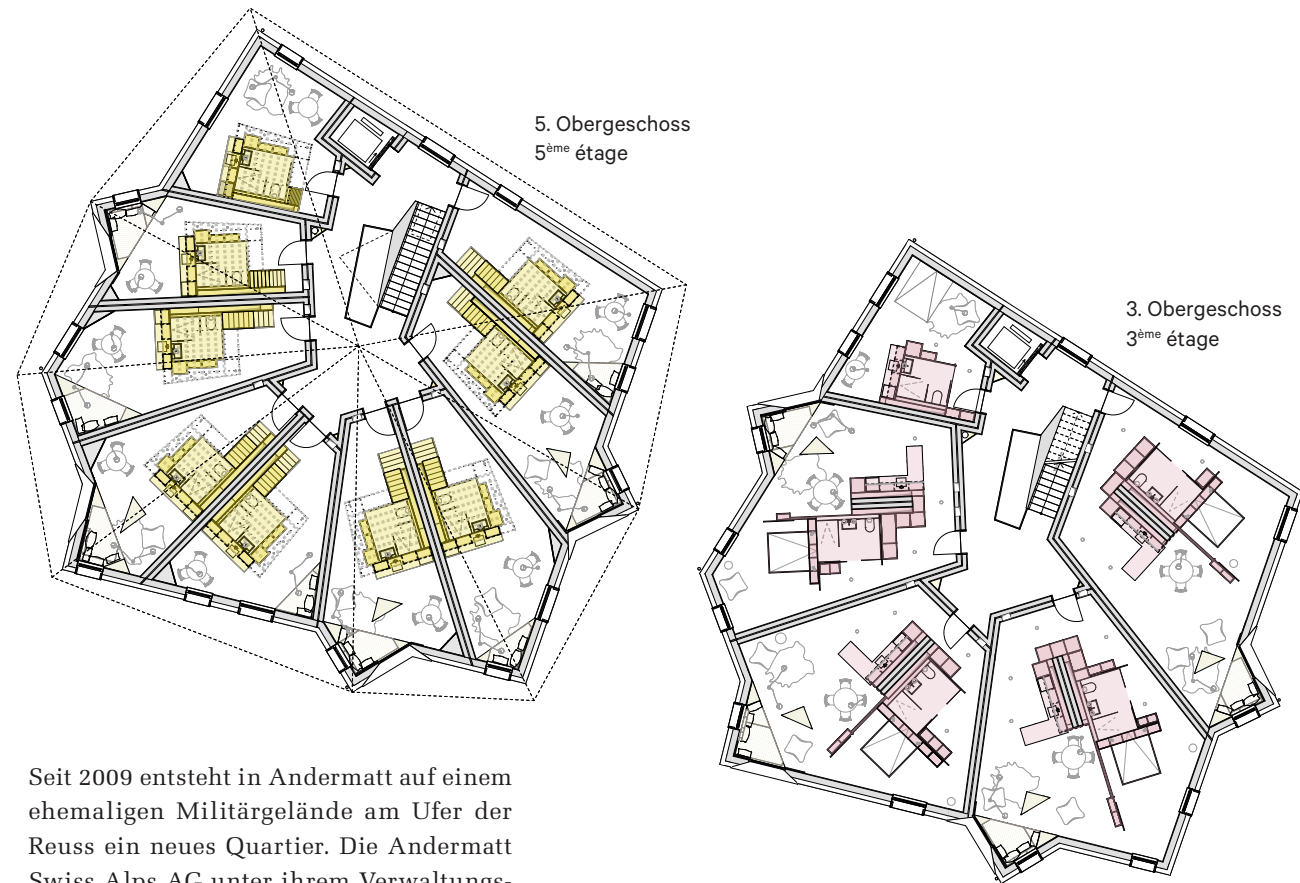
Dem von der Andermatt Swiss Alps AG entwickelten neuen Quartier Andermatt Reuss wehte viele Jahre medial ein frostiger Wind entgegen. Nun, da die Hälfte der Häuser fertiggestellt ist, lohnt es sich, eine architektonische Zwischenbilanz zu ziehen. Und siehe da: Es ist ein durchaus reizvolles, urban anmutendes und dichtes Ensemble entstanden. Der Zoom in zwei Häuser von OOS zeigt, dass der kompakte Städtebau dort bis in die Grundrisse und Interieurs weitergedacht wurde: Auf kleinem Raum sind in den Häusern Frame und Koya überraschend grosszügig wirkende Wohnungen entstanden.

Text | Texte Suzanne Schwarz & Jørg Himmelreich

ANDERMATT COMPACT

Le nouveau quartier Andermatt Reuss, un projet développé par Andermatt Swiss Alps, a longtemps subi les affres d'un vent médiatique très critique. Qu'en est-il aujourd'hui, alors que la moitié des bâtiments sont construits? De toute évidence, le quartier qui a vu le jour est attractif, définitivement urbain et dense, ce dont beaucoup doutaient au préalable. Une analyse plus poussée de deux bâtiments conçus par OOS témoigne que cette urbanité dense a été pensée jusque dans les plans et les intérieurs: les immeubles Frame et Koya abritent ainsi des appartements étonnamment spacieux malgré leurs surfaces réduites.





Seit 2009 entsteht in Andermatt auf einem ehemaligen Militärgelände am Ufer der Reuss ein neues Quartier. Die Andermatt Swiss Alps AG unter ihrem Verwaltungsratspräsidenten und Hauptaktionär, dem ägyptischen Investor Samih Sawiris, hat sich nicht weniger vorgenommen, als «eine der attraktivsten Tourismusdestinationen der Alpen zu schaffen». Dementsprechend wurde kräftig investiert: Bis Ende 2023 wurden vom Entwickler 1,6 Milliarden Franken in den neuen Dorfteil investiert. Die Übernachtungszahlen in Andermatt haben sich dadurch bereits mehr als verdoppelt. Als erste Bausteine wurden die Hotels The Chedi Andermatt (G&A Architects & Denniston, 2013) und Radisson Blu (ebenfalls G&A, 2019) sowie ein Golfplatz (2016) realisiert. Insgesamt sind sechs Hotels geplant. Ausserdem entstehen 42 Apartmenthäuser, von denen 22 bereits fertiggestellt sind. Später kommen noch weitere Projekte wie Villen oder der Wohn- und Geschäftskomplex Andermatt Mitte hinzu.

Andermatt Reuss liegt in Gehdistanz zum Bahnhof und zur Gondelbahn, die das Dorf mit der Oberalpreion und Sedrun verbindet. Die Häuser stammen unter anderem von den Büros Knapkiewicz Fickert, Müller Sigrist, Lando Rossmailer, SLIK und Ilg Santer – um nur einige der Autor*innen zu nennen. Auch das Zürcher Architekturbüro OOS hat drei Wohnhäuser beigesteuert. Es gewann vor rund zehn Jahren den Wettbewerb für das Haus Frame. Daraufhin folgte der Auftrag für das Haus Koya und aktuell

Depuis 2009, un nouveau quartier voit le jour à Andermatt, en lieu et place d'un ancien terrain militaire au bord de la Reuss. La société Andermatt Swiss Alps AG, dont le directeur est l'investisseur égyptien Samih Sawiris – président du conseil d'administration et actionnaire principal de la société – avait pour ambition de «créer l'une des destinations touristiques les plus attractives des Alpes». Alliant le geste à la parole, des investissements importants ont été réalisés: fin 2023, le promoteur avait déjà investi 1,6 milliard de francs pour cette première partie du village. Résultat, le nombre de nuitées à Andermatt a déjà plus que doublé. Les premières pièces réalisées de cet ensemble sont les hôtels The Chedi Andermatt (G&A Architects & Denniston, 2013) et Radisson Blu (également G&A, 2019) ainsi qu'un terrain de golf (2016).

Andermatt Reuss est situé à proximité de la gare et du téléphérique qui relie le village avec la région de l'Oberalp et Sedrun. Les édifices sont signés, entre autres bureaux, Knapkiewicz Fickert, Müller Sigrist, Lando Rossmailer, SLIK et Ilg Santer. Les zurichois d'OOS se sont eux aussi vu confier la conception de trois bâtiments à la suite d'un concours remporté pour l'immeuble

**Übersetzung ins
Französische |
Traduction en français**
François Esquivié

Fotos | Photos
Thomas Aemmer

Apartmenthaus Frame

**Architektur |
Architecture**
OOS AG, Zürich

**Standort |
Emplacement**
Andermatt

**Bauherrschaft |
Maître d'ouvrage**
Andermatt
Swiss Alps AG

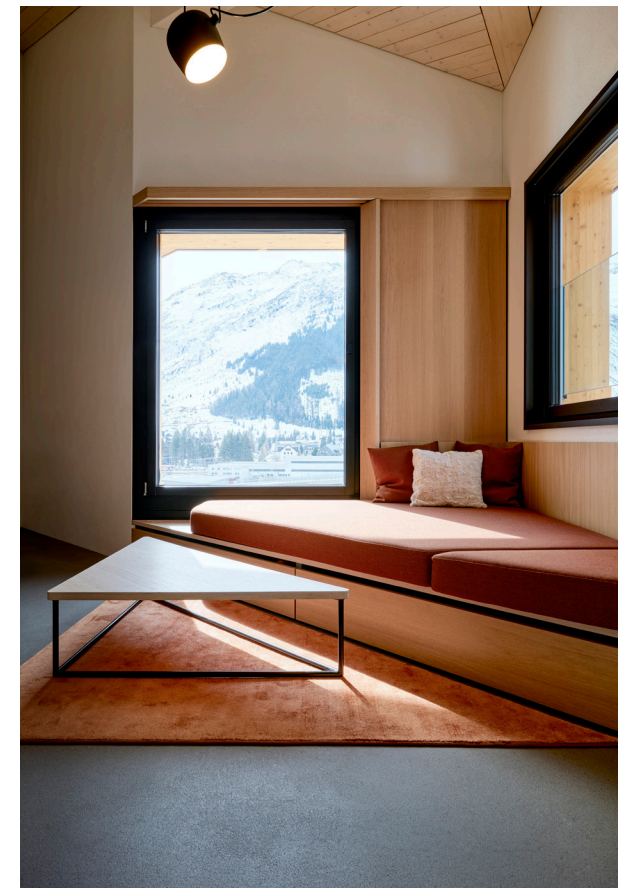
**Totalunternehmung |
Entreprise générale**
S+B Baumanagement AG

**Geschossfläche |
Surface de plancher**
3075 m²

Umsetzung | Réalisation
2020 – 2021

Raumhöhen von bis zu fünf Metern verleihen den Maisonette-ähnlichen Apartments im Haus Frame trotz kompakter Grundrisse von knapp 40 Quadratmetern ein grosszügiges Raumgefühl.

Des hauteurs sous plafond allant jusqu'à cinq mètres confèrent aux duplex du Frame une spatialité généreuse malgré des surfaces de logements limitées à une quarantaine de mètres carrés.



arbeiten sie an einem dritten Objekt mit dem Namen Val Val.

Das Medienecho auf den neuen Dorfteil in Andermatt war in den ersten Jahren enorm. Inzwischen hört man weniger von dort. Dabei wäre jetzt – da mehr als die Hälfte der geplanten Häuser gebaut ist, ein guter Zeitpunkt, um eine Zwischenbilanz zu ziehen. Wir tun dies Pars pro Toto: mit einem Zoom in die beiden fertiggestellten Bauten von OOS, weil sie mit ihren kompakten Grundrissen die architektonisch spannendsten Häuser sind. Darüber hinaus sind die beiden Gebäude auch interessante Arbeiten im Œuvre von OOS, mit denen das Büro einmal mehr seine Fähigkeit unter Beweis stellt, die verschiedenen Massstäbe von Städtebau, Architektur und Innenarchitektur in Beziehung zu setzen.

EINHEIT IN VIELFALT

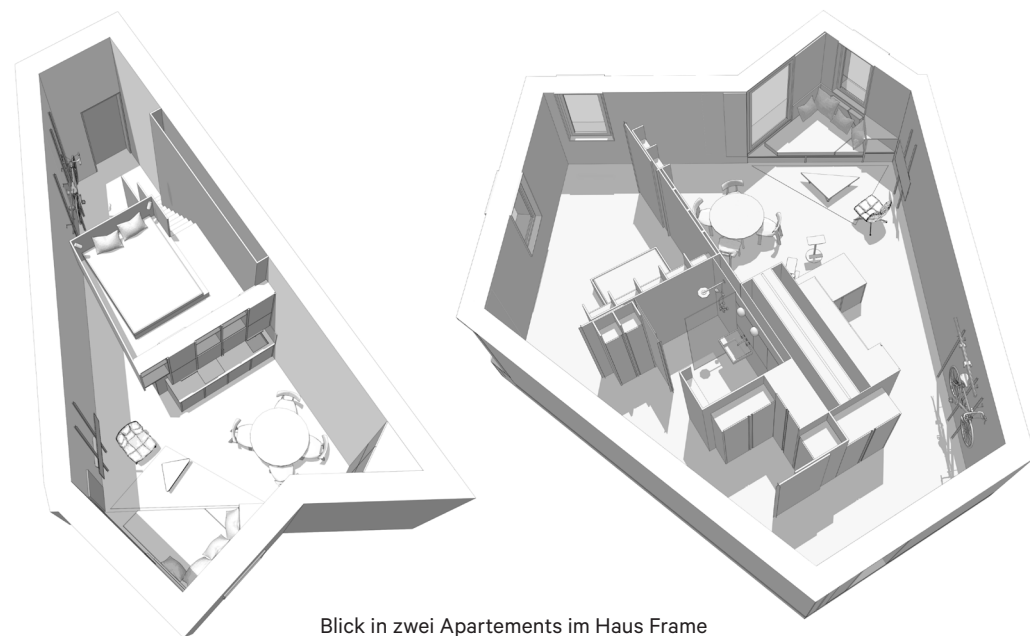
Der Masterplan für den neuen autofreien Dorfteil stammt von Denniston Architects aus Kuala Lumpur und wurde gemäss städtebaulichen Entwürfen der Büros Miller&Maranta, Miroslav Šik und Knapkiewicz & Fickert verfeinert. Einen stadträumlichen Auftakt bildet die Piazza Gottardo vor dem Radisson Blu Hotel Reussen. Von dort führen künftig vier Wege zwischen den freistehenden Häusern hindurch. Rechtwinklige Grundfiguren wechseln sich mit polygonalen ab. Schlendert man durch die angenehm engen Gassen, wird die urban anmutende Dichte spürbar. Die

baptisé Frame, il y a environ dix ans de cela. Suivait un mandat direct pour l'immeuble Hoya, et un troisième pour le Val Val, un immeuble en cours de réalisation.

L'écho médiatique généré par la nouvelle partie du village d'Andermatt a été énorme au cours des premières années. Et puis cela s'est calmé. Plus de la moitié des bâtiments prévus sont aujourd'hui construits, et le moment de dresser un bilan pars pro toto semble opportun, avec un zoom sur les deux immeubles déjà réalisés par OOS, qui ont la particularité de proposer des appartements aux plans très compacts. Tous les deux démontrent par ailleurs la capacité du bureau à articuler et faire le lien entre différentes échelles, du territoire à l'aménagement intérieur en passant par l'échelle urbaine et architecturale.

L'UNITÉ DANS LA DIVERSITÉ

Le plan directeur de la nouvelle partie du village interdite au trafic automobile est signé Denniston Architects (Kuala Lumpur) et a été légèrement précisé sur la base des projets urbains de Miller&Maranta, Miroslav Šik und Knapkiewicz & Fickert. Située devant le Radisson Blu Hotel Reussen, la Piazza Gottardo en constitue le prélude. Partant de là, quatre chemins mèneront à l'avenir entre les maisons isolées où alternent figures à angles droits et tracés polygonaux. Lorsque l'on déambule dans les ruelles agréablement étroites, l'apparente densité urbaine devient palpable.



Blick in zwei Apartments im Haus Frame
Vue de deux appartements dans l'immeuble Frame

Panorama von Andermatt Reuss mit den älteren Dorfteilen rechts im Hintergrund.

Panorama d'Andermatt Reuss avec les parties les plus anciennes du village à droite en arrière-plan.

Foto nächste Doppelseite | Photo prochaine double page
Kim Leuenberger

Fassaden sind vielfältig – mal ruhig und reduziert, mal vielfältig bis üppig und detailbeladen. Die drei Gebäude von OOS haben charismatische, individuelle Fassaden, die stimmig und selbstverständlich erscheinen. Andermatt Reuss setzt auf architektonische Vielfalt – unterschiedliche Materialien, Fensterformate, markante Erker, auskragende Fensterlaibungen und clevere Ecklösungen. Die Öffnungen orientieren sich auf die Gassen und kleinen Plätze oder bieten Weitblicke in den beeindruckenden Naturraum mit seinen Flussauen und Bergen.

Insgesamt wirkt das neue Quartier ansprechend, wenn auch noch etwas steril und künstlich. Aber das ist ein Alltagsplatz, den man letztlich von jedem Neubaugebiet sagen kann. Immerhin sorgen Cafés, Restaurants und Läden für Belebung und ein moderner Konzertsaal (Studio Seilern, 2019) zieht abends Besucher*innen an.

Die Wohnungen finden indes regen Absatz und es gibt lange Wartelisten. Sie werden von den Besitzer*innen selbst genutzt oder als Ferienwohnungen vermietet.

KOMPAKTE RÄUME – HOHE WOHNQUALITÄT

Schon zu Beginn der Planung der Häuser Frame und Koya stand die Idee, raumökonomisches Wohnen für ein junges Zielpublikum anzubieten: für sportliche und aktive Gäste, die viel Zeit in der Natur verbringen möchten, und mit Wohnungen, die zu diesem Lifestyle passen.

Design wird bei den drei Häusern grossgeschrieben. In den Wohnungen kamen hochwertige Materialien zum Einsatz. Alle verfügen über offene Küchen, gemütliche Wohn- und Schlafbereiche sowie behindertengerechte Bäder. Die Apartments sind unterschiedlich in Grundform und Grösse. So konnten die vorgegebenen Kubaturen der Gebäude mit einer maximal grossen Wohnungszahl ausgeschöpft werden. Bauen für den Tourismus in den Alpen mag an sich nicht nachhaltig sein, doch durch die Kompaktheit der Wohnungen wurde versucht, den Impact möglichst gering zu halten, erklärt OOS-Partner Raf Dauwe. Entsprechend gross war die Sorgfalt bei der Innenarchitektur: «Bei den Häusern Frame und Koya wollten wir trotz der kleinen Grundflächen Wohnungen mit hoher Raumqualität schaffen.»

Les façades sont variées – tantôt calmes et épurées, tantôt variées à exubérantes et très détaillées. Andermatt Reuss mise sur la diversité architecturale – différents matériaux, formats de fenêtres variés, oriels marquants, embrasures de fenêtres en saillie et solutions d'angle astucieuses. Les ouvertures s'orientent vers les ruelles et les petites places, ou offrent des vues lointaines sur un panorama impressionnant composé de plaines alluviales et de montagnes. Les trois bâtiments d'OOS présentent quant à eux des façades charismatiques et singulières qui dégagent une image cohérente et une forme d'évidence.

Dans l'ensemble, le nouveau quartier est attractif, même s'il est encore un peu stérile et artificiel... ce que l'on peut généralement dire de chaque ensemble à ses débuts. Et du reste, les cafés, restaurants et boutiques animent les rues et les rez-de-chaussée, alors que le Studio Seilern, une salle de concert inaugurée en 2019, attire les visiteurs le soir.

Les appartements se vendent très bien comme en attestent les longues listes d'attente à l'achat. Ils sont utilisés par leurs heureux propriétaires ou loués en saison comme appartements de vacances.

ESPACES COMPACTS MAIS QUALITATIFS

Dès le début de la planification des immeubles Frame et Koya, l'idée était de proposer des logements compacts pour un public-cible jeune: pour des hôtes actifs qui souhaitent passer beaucoup de temps dans la nature et à la recherche d'appartements adaptés à ce style de vie.

Les appartements étalent des matériaux de haute facture; tous jouissent d'une cuisine ouverte, d'un séjour et d'une zone nuit, ainsi que de salles de bain adaptées aux personnes à mobilité réduite. Les appartements sont de taille et de formes différentes, de manière à exploiter au mieux les volumétries peu conventionnelles imposées par le plan directeur avec un nombre maximal de logements. Construire pour le tourisme alpin n'est peut-être pas durable en soi, mais en misant sur des appartements très compacts, OOS a essayé de réduire l'impact général, explique Raf Dauwe, l'un des partenaires du bureau. Raison pour laquelle le soin apporté à l'aménagement intérieur a été d'autant plus grand: «Pour les immeubles



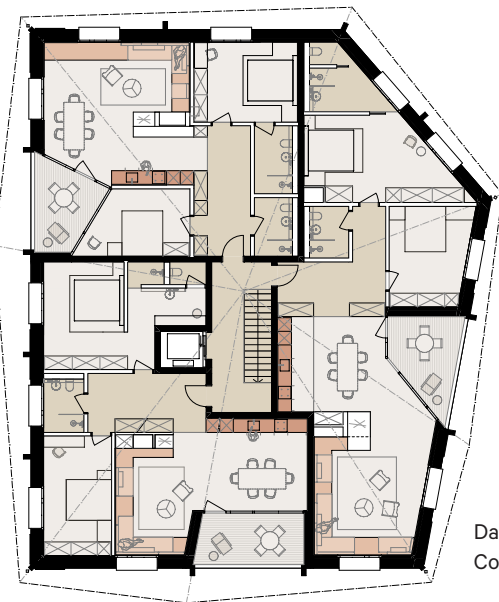
STRUKTUR UND RAUM ALS EINHEIT

Haus Frame hat einen sternförmigen Grundriss und erscheint wie eine Rotationsfigur aus flachen dreieckigen Erkern. Das prägnante, flach geneigte Dach könnte man als verzogenes Kreuzdach beschreiben – eine Art Zitronenpresse, die stark zusammengedrückt wurde. Die Fassaden sind aus Holz und wurden mit Kalk verputzt. «Tageslicht ist ein wichtiges Thema in unserer Architektur. Wir wollen möglichst viel davon in die Wohnungen bringen, ohne dass sie sich zu sehr aufheizen. Wir lenken das Licht und schaffen Durchblicke. Das erzeugt ein Gefühl von Tiefe, ohne dass sich die Bewohner*innen ausgestellt fühlen», so Dauwe. Die 34 Wohnungen ähneln

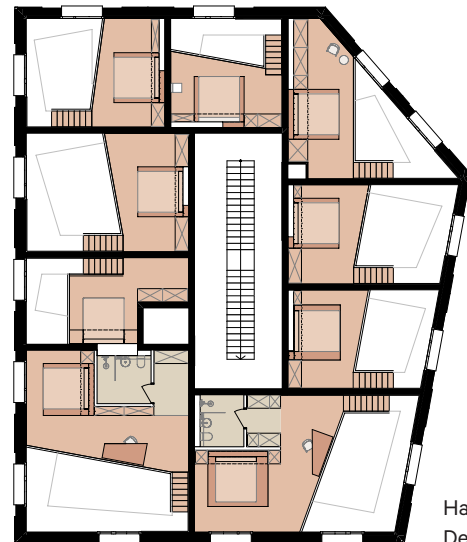
Frame et Koya, nous voulions créer des appartements dotés de grandes qualités spatiales malgré les surfaces au sol réduites». Ici, le design s'inscrit en lettres majuscules.

STRUCTURE ET ESPACE, UNE UNITÉ

L'immeuble Frame et son plan en étoile ressemble à une figure en rotation composées d'oriels triangulaires. L'imposante toiture aux pans légèrement inclinés multiples ressemble à un toit en croupe – une sorte de presse-citron érodé à force d'avoir servi. Les façades ont été construites en bois et enduites à la chaux. «La lumière du jour est un thème important dans notre architecture. Nous voulions en faire entrer le plus possible dans les appartements sans qu'ils



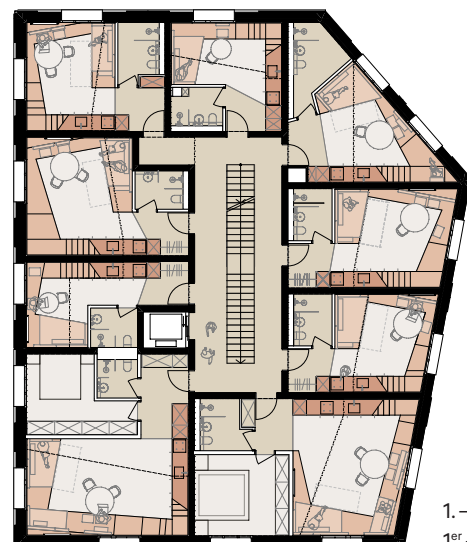
Dachgeschoss
Combes



Halbgeschoss
Demi-niveau



Erdgeschoss
Rez-de-chaussée



1.-3. Obergeschoss
1er-3ème étage

Wer genau hinschaut, kann den besonderen Schnitt des Hauses Koya mit den Mezzaninetagen an den Fassaden ablesen.

En regardant attentivement, on peut lire sur les façades la coupe particulière de l'immeuble Koya avec ses étages en mezzanine.



Apartmenthaus Koya

Architektur |

Architecture

OOS AG, Zürich

Standort |

Emplacement

Andermatt

Bauherrschaft |

Maître d'ouvrage

Andermatt

Swiss Alps AG

Bauingenieur |

Ingénieur civil

HKP Bauingenieure AG

Bauphysik und HKLS |

Physique du bâtiment

et CVSE

Anex Ingenieure AG

Bauleitung |

Direction des travaux

S+B Baumanagement AG

Geschossfläche |

Surface de plancher

3110 m²

Umsetzung | Réalisation

2021–2022

in ihrer Form Kuchenstücken, die rund um ein zentrales Treppenhaus angeordnet sind. Sie bieten einen Mix aus Duplex-, 2,5-Zimmer-Apartments und drei Studios. Sie zeichnen sich durch einen Micro-Living-Charakter bei gleichzeitig hohem Wohnkomfort aus. Architektur, Innenarchitektur und Möblierung verschmelzen zu einer stimmigen Einheit und erzeugen inspirierende Raum- und Wohnerlebnisse. Ein eingestelltes Volumen bietet jeweils gleichzeitig Platz für Bad, Küche, Schlafbereich und Einbauschränke. Hinzu kommt ein Aufenthaltsbereich mit Sitzecke. Die Bauherrschaft wünschte zudem in jeder Wohnung ein multifunktionales Rack mit Regalen für Gegenstände, TV-Geräte oder Sportsachen.

KULTURTANSFERS

Raumökonomisches Wohnen wird auch im Haus Koya grossgeschrieben. Die charismatische Fassade mit der markanten Holzschalung wirkt ästhetisch, behaglich und anziehend. Ähnlich wie beim Frame wurden Architektur, Innenräume und Möblierung als ineinander verwobene Einheiten gedacht. Insgesamt gibt es 34 Maisonette-ähnliche Apartments, die sich auf die drei Stockwerke verteilen. Diese Duplex-Studios bringen das Loft in die Berge. Bis zu fünf

ne surchauffen. Pour éviter cela, le traitement des ouvertures dirige la lumière autant qu'il ouvre des perspectives vers l'extérieur. Cela crée un sentiment de profondeur sans que les habitant-e-s ne se sentent exposés», explique l'architecte. En plan, les 34 logements ressemblent à des parts de gâteau disposées autour d'un noyau central de distribution. Ils sont de tailles et de configurations différentes, du duplex au 2,5 pièces simplex, en passant par des studios. Taille mini, confort maxi: architecture, aménagement intérieur et mobilier forment une unité cohérente et créent des expériences spatiales et d'habitat inspirantes. Un volume central défini dans chaque appartement la salle de bain, la cuisine, l'espace de nuit, des rangements intégrés, ainsi qu'un séjour. Le maître d'ouvrage souhaitait en outre disposer dans chaque appartement d'un meuble multifonctionnel intégrant des étagères pour les objets, les téléviseurs ou les affaires de sport.

TRANSFERT CULTUREL

Pour l'immeuble Koya aussi, la réduction des surfaces habitables était une priorité. Avec son bardage bois marquant, la façade charismatique séduit par son esthétique chaleureuse. Comme pour le cas du Frame,

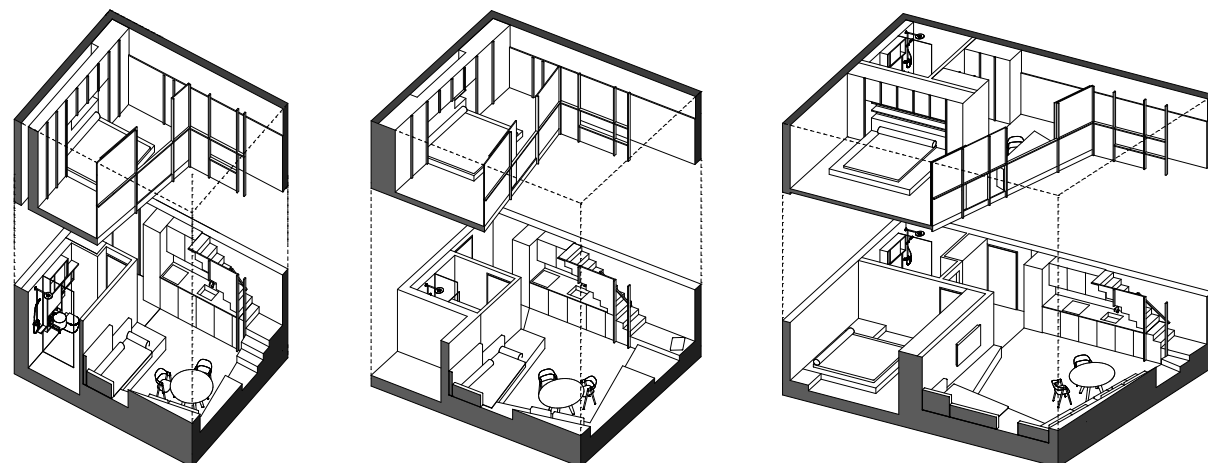
Meter hohe Decken und grosse Fenster sorgen für eine offene Atmosphäre mit viel Licht; dadurch konnte auch die maximale Bauhöhe gut ausgenutzt werden. Die intelligenten Entwürfe und die clevere Organisation der Räume überzeugen. Jeder Raum wurde ausgenutzt und so ein hohes Mass an Wohnlichkeit erreicht. Die innovative Innenarchitektur zeigt Einflüsse aus der japanischen Kultur wie Schiebetüren und -schränke. Auch das gedämpfte Licht und die Texturen der Materialien weisen Charakteristika fernöstlicher Baukultur auf und die funktionalen Einbaumöbel aus Eichenholz erinnern durch ihre Wandelbarkeit an Origami-Kunst.

Im Erdgeschoss dieses Hauses wie auch im Frame sind Gemeinschaftsräume untergebracht wie Lounges, grosse Küchen mit Essplätzen für mehrere Personen und eine Sauna – alles mit guter Sicht nach draussen, auf die Gassen und die Landschaft.

Das Konzept – kompakte Wohnungen mit hohem Erlebniswert anzubieten – erwies sich bei beiden Häusern als Erfolgsmodell: Die Einheiten waren schnell verkauft. Man mag touristischen Grossprojekten in den Alpen – wie den Entwicklungen in Andermatt – kritisch gegenüberstehen. Wenn sie aber derart smarte kompakte Konzepte wie das Frame und Koya hervorbringen, wünscht man sich für die Zukunft mehr davon!

Die Axonometrien zeigen die galerieartigen Halbgesschosse der Wohnungen.

Axonométries montrant les demi-étages en forme de galerie dans les appartements.



architecture, espaces intérieurs et ameublement ont été pensés comme une seule et même unité. Au total, 34 appartements duplex sont répartis sur trois étages, une typologie plus proche de celle du loft plutôt que de celle du chalet de montagne. Des plafonds allant jusqu'à cinq mètres de haut et de grandes fenêtres participent à la création d'une atmosphère ouverte et lumineuse, tout en facilitant la bonne exploitation de la hauteur de la construction. La disposition spatiale intelligente et l'organisation astucieuse des pièces sont très convaincantes: le moindre espace a été exploité pour permettre d'atteindre un très haut niveau de confort. Lui aussi innovant, l'aménagement intérieur témoigne d'influences culturelles japonaises, à l'image des portes et des armoires coulissantes, ou de la lumière tamisée et de la texture des matériaux et des meubles encastrés fonctionnels en chêne rappelant l'art de l'origami.

Comme au Frame, le rez-de-chaussée abrite des espaces communs tels que des salons, de grandes cuisines avec des espaces repas pour plusieurs personnes et un sauna – le tout avec une belle relation visuelle avec l'extérieur, les ruelles et le paysage.

La rapidité avec laquelle les appartements ont été vendus témoigne de la bonne réception auprès du public d'un concept privilégiant des appartements compacts soigneusement aménagés. On peut être critique à l'égard des grands projets touristiques dans les Alpes – comme c'est le cas à Andermatt – mais lorsqu'ils donnent naissance à des concepts spatiaux aussi savamment élaborés que le Frame et le Koya, on en souhaite davantage pour l'avenir!

Weitere spannende Projekte von OOS finden Sie auf [swiss-arc.ch](https://www.swiss-arc.ch)

Vous trouverez d'autres projets passionnants de OOS sur [swiss-arc.ch](https://www.swiss-arc.ch)



Ausgeklügelte hybride Interieurs: Sitzbänke können in Gästebetten verwandelt werden, Küchenzeilen verwachsen mit Treppen, Schränke nehmen Waschtische auf.

Des intérieurs hybrides ingénieux: les bancs peuvent être transformés en lits d'appoint, les blocs de cuisine se fondent dans les escaliers, les armoires accueillent des lavabos.



Im Erdgeschoss befinden sich vier Gartenwohnungen und Gemeinschaftsräume.

Le rez-de-chaussée abrite quatre appartements de plain-pied et des espaces communs.