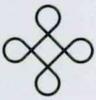


B1



# BAU

114. JAHRGANG

Das Architektur-  
Magazin

Januar — 17

# MEISTER



## Chinas Museen

zwischen  
Repression  
und  
künstlerischer  
Freiheit

+  
MAAT  
IN LISSABON  
  
+  
BREMER  
LANDESBANK



D 16 €  
A, I 18 €  
CH 24 SFR

**BAU  
2017**



DIE  
BESTEN  
LÖSUNGEN



## Andermatt zwei

Der Schweizer Bergort Andermatt war nach Abzug der Armee am Ende. Dann kam ein Investor und begann, das Dörfchen schlicht zu verdoppeln – mit neuen Hotels, Wohnbauten, Skiliften. Fertig ist längst noch nicht alles. Und Skeptiker fragen:

Ist ein solcher  
Riesenumbau sinnvoll –  
und ist er überhaupt  
möglich

?

# Reportage: Alexander Gutzmer

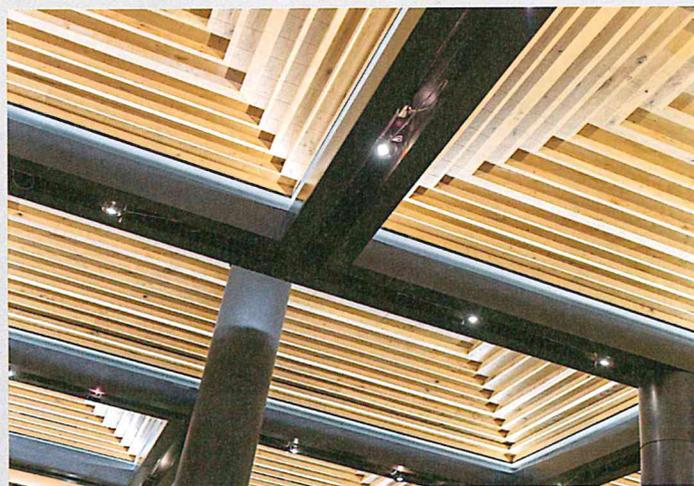
Ein bisschen verstört stehen sie schon noch herum, die vier einsam auf einem Plateau residierenden großen Wohnbauten. Hinter ihnen recken sich unbeeindruckt die Schweizer Hochalpen empor. Die Berge blicken auf ein soziologisch wie raumplanerisch faszinierendes Experiment: die Verdoppelung eines Dorfes. Andermatt, das ist ein eigentlich verschlafenes Schweizer Bergidyll. Bis vor ein paar Jahren dominierte die Schweizer



Armee das Dörfchen. Dann aber kam ein Ägypter, und alles war anders. Samih Sawiris, einer von drei Söhnen des legendären Unternehmers Onsi Sawiris und selber Immobilieninvestor, nahm der Armee eine Fläche von 1,5 Millionen Quadratmetern ab. Diese bildet jetzt den Kern dessen, was einmal eine völlig neue räumliche Situation schaffen soll. Insgesamt sechs Hotels und 42 Apartmenhäuser sollen hier errichtet werden. Bisher sind nur vier Häuser fertig (fünf weitere im Bau). Und zwischen neuem Andermatt und altem Dorf steht das Chedi. Das Luxushotel „The Chedi Andermatt“ ist bisher der sichtbarste Verände-

rungsimpuls, den die Andermatt Swiss Alps AG (ASA) vorgenommen hat. Asiatisch angehauchte Luxuskultur in den Schweizer Alpen. Konzipiert haben den Hotelkomplex aus verschiedenen für sich schon nicht kleinen Baukörpern die Architekten von Denniston International. Ein Büro aus Kuala Lumpur (dessen Chef Jean-Michel Gathy aber Belgier ist), unterstützt vom lokalen Büro Germann & Achermann.

Ein Entwurf aus Malaysia, ein Riesenvolumen in einem Kuscheldorf – klar, dass man da schnell mit Kritik an mangelnder lokaler Eingebundenheit der Architektursprache bei der Hand ist. Und in der Tat – das Chedi ist keine Weiterführung lokaler Bauprinzipien. Es fällt auf, schon durch seine Größe zwangsläufig. Aber: Größenwahn kann man ihm nicht vorwerfen. Im Grunde mäßigt es seine Massivität ganz gut. Der Komplex legt sich eher sukzessive in das Dorf, an dessen Ortsrand es steht. Und innen muss man sagen: Das Vielerlei unter-



schiedlicher Materialien und Gestaltungseinfälle wirkt zwar alles andere als zurückhaltend, aber durchaus durchdacht. Die 30 Meter lange Bar, die vom Check-in in den Lounge-Bereich überleitet, formuliert eine einladende Geste. Man hofft, dass Gäste sie auch annehmen – und damit die alte Idee des öffentlichen Charakters von Hotellobbys

neu interpretieren. „Das Chedi ist momentan der Fixstern an unserem Himmel“, glaubt denn auch Franz-Xaver Simmen, Geschäftsführer der Swiss Alps AG. Simmen ist Sawiris' Mann vor



Ort. Er bringt Lokalkolorit mit, ging in Andermatt schon zur Schule. Wenn er Sachen sagt wie: „Sawiris ist Andermatts letzte Chance“, dann hat das eine gewisse Glaubwürdigkeit. Weil er den Niedergang

Schweizer Franken Verlust, bei 145 Millionen Franken Umsatz. Nach anfänglicher Euphorie werden auch die 1.500 Dorfbewohner langsam ungeduldig. „Speziell die vielen Schweizer Vorschriften

machen es uns nicht gerade leicht“, sagt Simmen. Was man allerdings natürlich vorher hätte wissen können. So oder so: Allmählich muss der Umschwung kommen. Dafür muss erst die Erweiterung der Skianlagen fertig gestellt sein. Die braucht aber noch rund zwei Jahre.

Das heißt: In diesem Jahr wird der ganz große Durchbruch noch nicht kommen. Zumal der Schweizer Immobilienmarkt auch nicht mehr die Wachstumsraten der vergangenen Jahre aufweist. Nach dem anhaltenden Investitionsboom ist auch in der reichen Schweiz ein wenig Beruhigung, man könnte auch sagen Ernüchterung eingekehrt.

Hierzu hat, aufs ganze Land bezogen, auch eine neue Regelung beigetragen, die den Kauf von Zweitwohnungen beschränkt. Andermatt selbst hat diesbezüglich Glück: Das Projekt startete vor der Gesetzesnovelle und ist daher von wesentlichen Beschränkungen ausgenommen. Heißt: Es dürfen Zweitwohnungen gekauft werden.

Ob das aber wirklich en masse passiert, ist offen. Zwar waren bis Ende 2015 über 60 Prozent der fertig gestell-

ten Wohnungen verkauft. Nur war eben noch nicht allzu viel fertig. Und ist es bis heute nicht. Es ist daher für eine um-



fassende – wirtschaftliche oder architektonische – Beurteilung des Gesamtprojektes noch zu früh. Auch das schöne, eine dörfliche Dichte versprechende Modell im Showroom am Ortseingang des alten Andermatt dürfte eher eine Näherung sein als die detailgetreue Vorwegnahme des fertigen Andermatt zwei.

Was es allerdings zeigt: die hohe Dichte, welche die gesamte Planung anstrebt. Christoph Langenberg, Leiter Planung und Entwicklung bei der ASA, erläutert: „Die Gebäude stehen bewusst eng zusammengedrückt. Das betont ihren schützenden Charakter und bildet einen Anklang an natürliche Dorfstrukturen.“ Es geht eben darum, eine Destination zu schaffen, die dem realen Dorfleben Platz bietet, aber ebenso dem Aufbau einer hochkarätigen Urlaubs-Destination.

Die nächsten Etappen auf dem Weg zu letzterer: Die neue Verbindung der Ski-Abfahrten von Andermatt und Sedrun über zeitgemäße Lift – und das neue Vier-Sterne-Hotel, dessen Grundstein bereits gelegt ist. Simmen: „Das Chedi positioniert uns im Luxussegment. Das ist wichtig fürs Image und sorgt für das passende Grundrauschen. Aber wir müssen auch

breiteres Publikum ansprechen.“ Denn als reine Top-Destination wird Andermatt nicht überleben. Dafür ist die

Konkurrenz in St. Moritz und Co. zu stark – auch ohne architektonische Leuchttürme. Im Fall von Andermatt gilt indes: Die Architektur ist



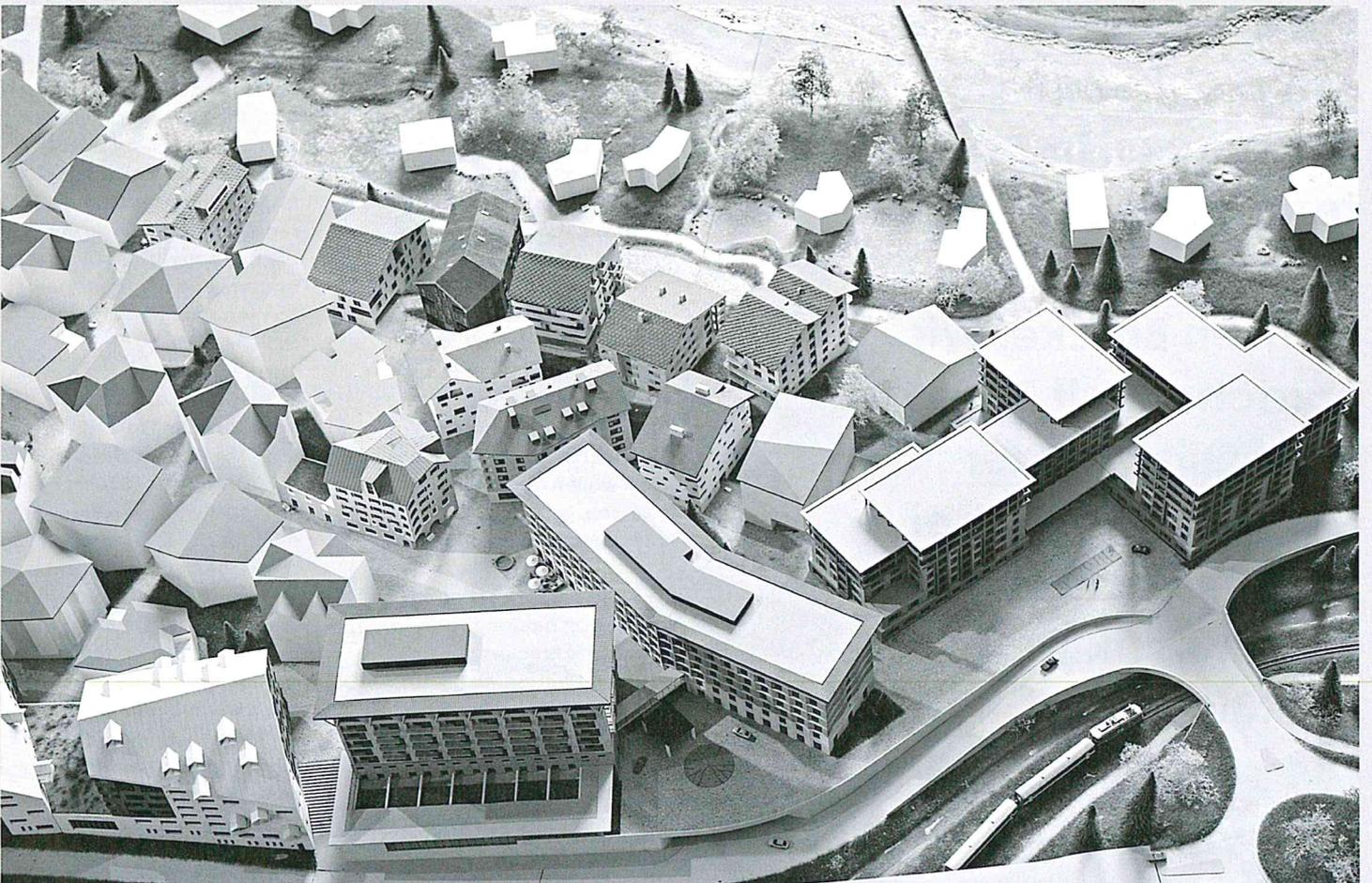
wichtig für das Projekt – wie für seinen Financier. Samih Sawiris hat durchaus ein Faible für Architekten mit Namen. Bei einem seiner ägyptischen Projekte arbeitete er mit dem großen Postmodernen Michael Graves zusammen. Jean-Michel

Gathy, Belgier und Chef des Chedi-Andermatt-Büros Denniston, ist eine Art gestalterischer Chefeinflüsterer von Sawiris. Auch im Vermarktungskonzept von Andermatt spielt die Architektur eine wichtige Rolle. Dafür hatten die Manager in der ersten Phase einen großen Ideenwettbewerb ausgeschrieben, bei dem sich die bekannten Entwerfer die Klinken von Simmens Büro in die Hand gaben. Meili Peter waren am Start, Holzer Kobler, Miller & Maranta, Cino Zucchi. Die Frage ist: Wie viel bleibt von den vielen ambitionierten Entwürfen? Nicht immer viel. Denn ASA kaufte die Entwürfe an. In Etappe zwei wurden meist lokale Architekten mit der Ausführung der Einzelentwürfe beauftragt. Und das Resultat kann dann schonmal deutlich anders aussehen als die erste Präsentation. Bei einem Entwurf von Marazzi Paul Architekten

haben die Ausführer kurzerhand die Balkone versetzt, weil die Käufer individuelle Wünsche verwirklichen wollten. Die Entwurfsarchitekten fanden so viel Planänderung gar nicht lustig. Eines aber ändert sich nicht mehr in der Planung von Andermatt zwei:

Das künstliche Plateau, auf dem sämtliche Gebäude stehen. Das neue Dorf wird ein Ort auf Stelzen. Grund ist der Hochwasserschutz, wegen dem die nahe Autobahn auf sieben Metern Höhe am ursprünglichen Baugrund an Andermatt zwei vorbei führt. Um die aus dem Blick zu bekommen, hebt das zentrale Hochplateau das gesamte neue Dorf an. Die Unterkellerung schafft nebenbei Raum für massenhaft Parkplätze. Das ist wichtig, denn: „Herr Sawiris wollte eine autofreie Dorfstruktur schaffen“, so Simmen. Wobei „autofrei“ relativ ist. Die Gefährde der Bewohner werden nur versteckt. Viel vom Erfolg des Megaprojektes hängt davon ab, wie die diesjährige Skisaison läuft. Drei neue Sesselbahnen laufen inzwischen. Simmen ist naturgemäß optimistisch. „In zehn Jahren wird niemand mehr unser Konzept hinterfragen.“





Streifzug durch Andermatt (zwei) – eine Bestandsaufnahme