

Immobilien im

BlickPunkt

Schweizer
BauJournal



Märkte



Trends



Bewirtschaftung



Objekte



«Mandarin Oriental Palace» –
der Place-to-be
am Vierwaldstättersee



Wohnen und Einkaufen
mitten in Herisau



CEO im FOKUS: Robert Grill,
Umwelt Arena Schweiz



Gesamtanierung Hotel Mandarin Oriental Palace, Luzern

Prisca Baechinger

Luzerns exklusiver Place-to-be

Das historische «Hotel Palace Luzern» wurde zwischen Juni 1904 und Mai 1906 vom Luzerner Architekten Heinrich Meili-Wapf erbaut. 1906 eröffnet, zählt es seitdem zu einem der beliebtesten Hotels am Ufer des Vierwaldstättersees.

Das Luzerner Palace am Ufer des Vierwaldstättersees gehört zum Kreis der bedeutendsten in der Schweiz realisierten Hotelbauten. Es repräsentiert den Höhepunkt der Schweizer Hotellerie in der Belle Époque sowohl in bautechnischer als auch in gestalterischer Hinsicht. Das Gebäude gilt als besonders schutzwürdiges Kulturdenkmal von erheblichem künstlerischem, historischem, heimatkundlichem und wissenschaftlichem Wert.

2015 kaufte das Unternehmen First Swiss Hotel Collection AG das Gebäude vom Immobilienfonds Real Estate Fund Hospitality der Credit Suisse. 2017 gaben die Investoren, denen auch das «Kempinski Palace Engelberg» gehört, grünes Licht für den Umbau für 100 Mio. Franken. Die Sanierung des denkmalgeschützten Belle-Epoque-Gebäudes hat der Kanton Luzern mit rund einer halben Mio. Franken unterstützt.

Als Generalplaner für die Umbau- und Sanierungsmaßnahmen zeichnet das Büro Itten+Brechbühl AG, Bern, verantwortlich. Bei der Sanierung des denkmalgeschützten sechsgeschossigen Hotelgebäudes wurde die historische Substanz erhalten, präsentiert sich aber in neuem Glanz und auf dem neusten Stand der Technik. Architektonisch wurde das Projekt vom Büro Iwan Bühler Architekten, Luzern, begleitet. Die Innenarchitektur wurde dem Büro

■ Bevor das denkmalgeschützte Gebäude am Vierwaldstättersee wieder eröffnete, hat die Mandarin Oriental Hotel Group die Neuausrichtung aller Gästezimmer und Suiten, eine grundlegende Umgestaltung der Restaurants, Bars und öffentlichen Bereiche, ein umfangreicher Spa und Fitnessbereich sowie die Neugestaltung des gesamten Aussengeländes vorgenommen. (Bilder: Hotel Mandarin Oriental Palace)





Jestico & Whiles aus London übertragen. Die zur Baulink AG gehörende Invita Hospitality Projects, Davos, koordinierte im Rahmen der Neugestaltung den gesamten Einkauf der losen Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände (FF&E und SO&E) wie beispielsweise Besteck, Geschirr, Hotel- und Tischwäsche für die 136 Zimmer und Suiten und die Umgestaltung der öffentlichen Bereiche wie Gastronomie mit Restaurant und Bar, die verschiedenen Konferenz- und Tagungsräume, sowie die gesamte Fachkoordination für den luxuriösen Spa- und Fitnessbereich.

Bauliche Eingriffe in Abstimmung mit dem Denkmalschutz

Der erfahrene Luzerner Architekt Heinrich Meili-Wapf hatte seinerzeit für das Palace eine einfache und sehr übersichtliche Raumverteilung entworfen: An die zentrale Eingangshalle mit Treppen- und Liftanlage und grossem Vestibül schliesst sich seeseitig der Saaltrakt an, strassenseitig sind die Administrationsräumlichkeiten angeordnet. In den Obergeschossen liegen beidseits des Erschliessungsganges die Hotelzimmer. Im historischen Gebäude bildeten die Ausstattung im für das Palace typischen Stil des Art déco und der Denkmalschutz eine besondere Herausforderung. Ergänzend dazu wurden die hohen Ansprüche im Rahmen der Standards der Mandarin Oriental Group, welche das Hotel führt, umgesetzt.

Im Untergeschoss wurde die Kanalisation erneuert. Dafür wurde die bestehende Bodenplatte abgebrochen und tiefer ge-

legen wieder neu gebaut. Um dies umsetzen zu können, wurden die angrenzenden Wände mit Jetting-Pfählen unterstützt. Infolge des hochliegenden Grundwasserspiegels wurde unterhalb der bestehenden Bodenplatte eine dichtende Sohle im Jetting-Verfahren ausgebreitet. Über dieser dichtenden Sohle konnte die Bodenplatte im Trockenen abgebrochen und wieder neu aufgebaut werden. Durch die Tieferlegung der Bodenplatte konnte Raumhöhe gewonnen und die Produktionsküche neu konzipiert werden.

In den öffentlichen Bereichen im Erdgeschoss wurde die räumliche Struktur mit einigen Ausnahmen beibehalten und modernste Haustechnik eingebaut. Auch in den Obergeschossen, wo die Gästezimmer liegen, wurde die Raumstruktur mehrheitlich beibehalten. Die Nasszellen wurden hingegen neu geplant und in Ausstattung und Design auf heutige Ansprüche ausgerichtet. In den Erd- und Obergeschossen wurden Leitungen und Haustechnik teilweise anders geführt, was zu Durchbrüchen in Wand und Decken sowie zugehörigen Massnahmen führte. Der bestehende Liftschacht wurde für den Einbau von grösseren Liften vergrössert, zudem wurden in den Dachgeschossen Tragwerksteile vom Holzbau abgeändert und teilweise verstärkt.

Anforderungen an die Haustechnik

Die Anforderungen, Wünsche und technischen Aspekte der Bauherrschaft, des Betreibers und der Denkmalpflege im altherwürdigen Bau zu integrieren erforderte eine sorgfältig geplante Vorgehensweise. Die HLKS-Bereiche sowie die Elektroanla-



INVITA
Hospitality Projects
by BAULINK

25jahre.baulink.ch

invita-projects.ch



■ Panoramic Junior Suite mit Blick auf den Vierwaldstättersee. Diese eleganten Suiten erfreuen sich an einer beruhigenden Palette aus Indigoblau und Karamell und verkörpern luxuriöses Wohnen mit einem Marmorbad, massgefertigten Möbeln und der neuesten Technologie. (Bilder: Hotel Mandarin Oriental Palace)

gen mussten auf zeitgemässen Stand gebracht werden. Besonders anspruchsvoll war die Lüftungsplanung und -Ausführung: Die Integration der Luftauslässe in die Decken mit Stuckaturen, in Wandtäfer oder in die fest eingebauten Möbel erforderte Massarbeit. So wurden beispielsweise im historischen Raum, dem Salon Bleu – heute Salon Alpine – schmale Zuluftgitter sorgfältig über die bestehenden Wandbespannungen gesetzt. Die Abluft wird über die

Schattenfugen der Wandbespannungen abgeführt. Aus Sicht der Denkmalpflege ein gelungenes Konzept, welches eigens für den geschichtsträchtigen Salon Alpine erarbeitet wurde. Im Restaurant wird die Zuluft über Drallauslässe mit Designblenden über den Kronleuchter geführt. Wie sich die Luftströmung beim Einblasen der Zuluft verhält, wenn Decken-Gipsstuckaturen und Konsolen von grossen Saal-Leuchten die Einblasung beeinflussen können

wurde vorgängig mit Rauchversuchen visualisiert, um sicherzustellen dass die Richtlinien eingehalten werden und die Luftströmung und Luftgeschwindigkeiten für den Aufenthalt von Personen optimal ausgestaltet sind.

Das Ziel bei sämtlichen Eingriffen war es, die historischen Elemente in den öffentlichen Bereichen behutsam zu restaurieren, während in der restlichen Bausubstanz mit zeitgemässer Architektur interveniert

■ Die bemerkenswerte Präsidentensuite mit Panoramablick über den Vierwaldstättersee verfügt über massgefertigte Wandmalereien und Kunstwerke im Wohn- und Essbereich, isländische Daunendecken, ein luxuriöses Badezimmer und die beste Technologie für luxuriöses Wohnen am See.





■ Oben: Einblick in die MOzern Bar und Brasserie mit internationaler Kulinarik. Unten: Restaurant Colonne mit moderner französischer Haute Cuisine. (Bilder: Hotel Mandarin Oriental Palace)

wurde, welche jederzeit auf die historischen Gegebenheiten Bezug nimmt.

Exklusives 5-Sterne-Hotel

Nach der drei Jahre dauernden Sanierung wurde das Mandarin Oriental Palace am 24. September 2022 offiziell eröffnet. Mit seiner Wiedereröffnung läutet das Hotel eine neue Ära moderner Eleganz und eines Services auf höchstem Niveau ein und ist auf dem besten Weg, Luzerns exklusivster

Place-to-be zu werden: Es verfügt über 136 elegante und geräumige Gästezimmer, darunter 45 der grössten Suiten der Stadt. Vier Restaurants und Bars, ein einmaliger Spa und die elegant eingerichteten Veranstaltungsräume vervollständigen das 5-Sterne-Hotel. Das Hotel-Angebot in der Schweiz wurde damit um eines der exklusivsten Hotels erweitert, welches Gästen den einzigartigen Service bietet, für den die Mandarin Oriental Hotel Group weltweit bekannt ist. ■

Bauherrschaft

First Swiss Hotel Collection AG, 6006 Luzern

Bauherrenberatung /-treuhand:

Innoinvest AG, 8001 Zürich, www.innoinvest.ch

Generalplaner

Itten+Brechbühl AG, 8005 Zürich / 3001 Bern
www.ittenbrechbuehl.ch

Architektur

Iwan Bühler Architekten GmbH, 6005 Luzern
www.iwanbuehler.ch

Innenarchitektur Design:

Jestico & Whites, London GB, www.jesticowhites.com

Koordination und Abwicklung FF&E & OS&E:

Invita Hospitality Projects, 7270 Davos, www.baulink.ch

Ingenieure

Bauingenieur:

WAM Planer und Ingenieure AG, Münzrain 10, 3005 Bern
wam-be@wam-ing.ch, www.wam-ing.ch

Akustik und Bauphysik:

Kopitsis Bauphysik AG, Zentralstrasse 52 a, 5610 Wohlen
info@kopitsis.com, kopitsis.com

Gastronomieplanung:

Simeta AG, Gnadenhalerstrasse 2, 5524 Niederwil
mail@simeta.ch, www.simeta.ch

Elektroplanung:

PZM Luzern AG, 6048 Horw

Heizung-/Kälteplanung:

W&P Engineering AG, 6130 Willisau

Lüftungsplanung:

W&P Engineering AG, 6362 Stansstad

Inserenten

Arnet & Co AG, 6020 Emmenbrücke

Baulink AG, 7270 Davos Platz

Glas Reinhard AG, 6023 Rothenburg

Kurt Wohndesign AG, 8912 Obfelden

Marazzi Natursteine AG, 8280 Kreuzlingen

Pilacom AG, 6010 Kriens

Rebafloor Rebaxit AG, 6052 Hergiswil

Simeta AG, 5524 Niederwil

Tschopp Holzbau AG, 6280 Hochdorf