



Medienmitteilung

HERMITAGE Luzern entwickelt Areal weiter – nachhaltiges Richtprojekt mit Herzog & de Meuron

Luzern, 27. April 2026 – Die HERMITAGE Lake Lucerne AG stellt die Weichen für die langfristige Entwicklung ihres Areals am Vierwaldstättersee, das sich in einzigartiger Lage mit direktem Seeanstoss befindet. Der geplante Gestaltungsplan «Hermitage» umfasst eine zukunftsorientierte Arealentwicklung mit Hotelbetrieb und Gastronomieangeboten. Daneben sind auch Wohnungen geplant. Entworfen vom Architekturbüro Herzog & de Meuron, verbindet das Projekt architektonische Qualität mit ökologischer Verantwortung und nimmt zugleich Rücksicht auf die Interessen der Nachbarschaft. Ziel ist eine massvolle Verdichtung und Weiterentwicklung des bestehenden Geländes, um den Hotelbetrieb für künftige Generationen zu sichern und eine qualitätsvolle Durchmischung der Nutzungen zu erreichen.

Der vorliegende Gestaltungsplan ist das Resultat einer Überarbeitung des erstmals 2022 öffentlich aufgelegten Projekts. Im Zuge von Einsprachen, unter anderem seitens des LSVV (Landschaftsschutzverband Vierwaldstättersee), und der anschliessenden Abstimmung mit der ENHK (Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission) wurde das Projekt grundlegend weiterentwickelt. Dabei wurden die ursprünglich geplanten zwei grossen Baukörper in sechs deutlich reduzierte Bauvolumen überführt, was die Einbettung in Landschaft und Umgebung deutlich verbessert.

Breit abgestützte Entwicklung

In einem mehrjährigen Prozess wurde das Projekt in enger Abstimmung mit Behörden, Fachplanern und verschiedenen Anspruchsgruppen stark überarbeitet. Entstanden ist eine Lösung, die den Ort stärkt und gleichzeitig Rücksicht auf die Umgebung, die Landschaft und die bestehenden Strukturen nimmt. Der nun vorliegende Gestaltungsplan bildet eine breit abgestützte Grundlage, hinter der die wesentlichen Anspruchsgruppen stehen. Er schafft die Basis, um die historisch gewachsene, heterogene Anlage in ein städtebaulich und architektonisch kohärentes Gesamtbild zu überführen und gleichzeitig die Qualitäten des Ortes gezielt weiterzuentwickeln. Die Bauherrschaft würdigt die konstruktive Begleitung durch diese Institutionen, die wesentlich zur Qualität und Ausgewogenheit des Projekts beigetragen haben.

Architektur von Herzog & de Meuron, die den Ort weiterdenkt

Aufbauend auf dem bestehenden Ensemble wird das Areal behutsam ergänzt, neu strukturiert und in seiner Adressbildung optimiert. Drei unterschiedliche Gebäudegruppen, die in eine zusammenhängende Parklandschaft eingebettet sind, lassen ein Refugium entstehen und fördern gleichzeitig die Verbindung zwischen Strasse, See und Landschaft.

Die bestehenden Hotelbauten werden aufgestockt und weiterentwickelt. Ergänzend entstehen neue Gebäude, die sich in Massstab und Ausdruck am Ort orientieren. So wird ein Teil der Neubauten als kleinteiliges Ensemble in Anlehnung an einen Innerschweizer «Bauernhof» konzipiert. Gleichzeitig entstehen Ersatzbauten am Standort des heutigen Bellevues. Eine neue, zentrale Eingangssituation wird die bestehenden Gebäude künftig verbinden und die Adressbildung des Hotels stärken.



-2-

Mehr Qualität für Gäste, Öffentlichkeit und Umgebung

Zentral ist die Aufwertung der Aussenräume. Die Anlage wird als zusammenhängende Parklandschaft konzipiert, welche die verschiedenen Gebäudeensembles verbindet, den Aussenraum zoniert und den Charakter einzelner Bereiche stärkt. Bei der Planung stand die Aufenthaltsqualität, Durchblicke zum See und den Bergen sowie eine sorgfältige Einbettung in die Topografie im Vordergrund.

Es entsteht eine klar strukturierte Abfolge aus zugänglichen Aufenthaltsbereichen und ruhigen Naturzonen. «Tälihof» und «Tälipark» greifen historische Elemente der Kulturlandschaft auf und schaffen neue Begegnungsorte, während Trockenwald, Magerwiese, Uferpark und der Naturraum Oberrebstockbach bewusst zurückhaltend bleiben. Neue hindernisfreie Wege stärken die Verbindung zwischen Seeburgstrasse und See, die historische Badeanlage bleibt öffentlich zugänglich. Am Seeufer gehen Rasenflächen und die bestehende Baumreihe im Hotelpark in eine Liegewiese und weiter in einen naturnahen Uferpark mit Wiesen- und Wildstaudenflächen über. Gezielte Eingriffe erhöhen hier die Strukturvielfalt und fördern die Biodiversität.

Nachhaltigkeit und Verantwortung als Leitprinzip

Das Projekt verfolgt konsequent einen nachhaltigen Ansatz mit Fokus auf Energieeffizienz, klimaresiliente Gestaltung, Reduktion versiegelter Flächen, Förderung der Biodiversität sowie Verbesserung des Mikroklimas. Durch die Verlagerung der Parkplätze in unterirdische Einstellhallen wird der Grünanteil erhöht. Extensive Dachbegrünungen, standortgerechte Bepflanzungen und neue ökologische Strukturen entlang des Ufers tragen zur ökologischen Aufwertung bei. Gleichzeitig werden bestehende Naturräume gestärkt und die Mobilität neu gedacht.

Weiterentwicklung und Zukunft eines besonderen Ortes

Das HERMITAGE ist ein Ort mit starker Identität. Geprägt wird diese durch die Lage direkt am See, die Geschichte und die Rolle als verbindendes Element zwischen Stadt und Landschaft. Das Projekt entwickelt diesen Charakter weiter und überführt ihn in ein zeitgemässes architektonisches und landschaftliches Gesamtkonzept. Ziel ist es, die bestehenden Qualitäten zu bewahren und langfristig einen Mehrwert für Gäste, Bewohner und die Bevölkerung zu schaffen.

Die Weiterentwicklung folgt einer klaren funktionalen und wirtschaftlichen Logik. Rund zwei Drittel des knapp 20'000 m² grossen Areals liegen in der Tourismuszone und ermöglichen ergänzend zum Hotelbetrieb eine begrenzte Wohnnutzung mit rund zwölf Wohnungen. Das verbleibende Drittel – das heutige Bellevue – befindet sich in der Wohnzone und wird mit rund 24 Wohnungen entwickelt. Gleichzeitig wird das Hotelangebot von heute rund 90 auf etwa 100 Zimmer moderat erweitert. Die bestehenden Gebäude sind alle zwischen 35 und 70 Jahre alt und müssen erneuert werden, um wettbewerbsfähig zu bleiben. Gleichzeitig reduziert die breitere Nutzung die Abhängigkeit vom Tourismus und stärkt die wirtschaftliche Basis des Betriebs in einem anspruchsvollen Marktumfeld, in dem Investitionen dauerhaft tragfähig sein müssen.

Patrick Döös aus der Eigentümerfamilie der HERMITAGE Lake Lucerne AG erklärt: «Die HERMITAGE ist seit über 70 Jahren in Familienbesitz. Entsprechend denken wir nicht in kurzfristigen Zyklen, sondern in Generationen. Dieses Projekt ist für uns ein bewusster Schritt, um den Betrieb weiterzuentwickeln und gleichzeitig das zu bewahren, was diesen Ort für uns ausmacht. Entscheidend ist dabei auch, dass das



-3-

Hotel wirtschaftlich tragfähig bleibt und sich langfristig aus eigener Kraft sichern kann. Wir schaffen damit die Grundlage, dass die HERMITAGE auch in Zukunft ein lebendiger Ort für Gäste, Bewohner, Mitarbeitende und die Region bleibt.»

Nach der Einsprachefrist folgt voraussichtlich eine mehrjährige Bereinigungsphase, bevor innerhalb der nächsten rund drei Jahre mit einer Gestaltungsplanbewilligung gerechnet wird. Die Umsetzung erfolgt etappiert. In einem ersten Schritt ist der Neubau des Bellevue vorgesehen, da dieses Gebäude den grössten Erneuerungsbedarf aufweist und den laufenden Hotelbetrieb nicht beeinträchtigt. Die Planung und Realisierung werden mehrere Jahre in Anspruch nehmen, sodass frühestens Anfang des nächsten Jahrzehnts mit ersten Realisierungsschritten zu rechnen ist. Weitere Etappen hängen von der wirtschaftlichen Entwicklung und dem künftigen Erneuerungsbedarf ab. Die Arealentwicklung ist somit als Mehrgenerationenprojekt zur nachhaltigen Sicherung des Standorts angelegt.

Weitere Informationen folgen im Rahmen der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplans.

Medienkontakt

Katja Grauwiler

CEO Switzerland PR/TICULAR

T +41 79 684 88 53

katja.grauwiler@pr-ticular.com

Herzog & De Meuron – Firmenprofil

Herzog & de Meuron ist ein internationales Architekturbüro mit Sitz in Basel. Das Büro wurde 1978 von Jacques Herzog und Pierre de Meuron gegründet und wird gemeinsam mit den Partnern und dem CEO geleitet. Heute engagiert sich ein internationales Team von über 500 Mitarbeitern an einer Vielzahl von Projekten in Europa, Amerika und Asien. Der Hauptsitz in Basel arbeitet mit Studios in Berlin und München, Paris, London, Barcelona, Hongkong, New York und San Francisco zusammen.

Herzog & de Meuron etablierte sich auf einem internationalen Niveau durch Projekte wie Tate Modern in London, dem De Young Museum in San Francisco, dem M+ Museum für zeitgenössische visuelle Kultur und dem Tai Kwun Center in Hong Kong, sowie dem Pérez Art Museum in Miami, Prada Aoyama in Tokyo, der Elbphilharmonie in Hamburg und dem Nationalstadion in Peking. Viele der Projekte sind anerkannte öffentliche Gebäude, darunter Museen, Stadien und Krankenhäuser. Des Weiteren hat Herzog & de Meuron verschiedene private Projekte wie Büro- oder Wohngebäude, sowie Projekte im Life Science Bereich realisiert.

Ausgewählte Auszeichnungen des Büros sind der Pritzker Preis 2001 (USA), der Praemium Imperiale 2007 (Japan), der Mies Crown Hall Americas Prize 2014 (USA) und der Grand Prix de l'Académie des beaux-arts en architecture 2025 (Frankreich).