

Einschreiben

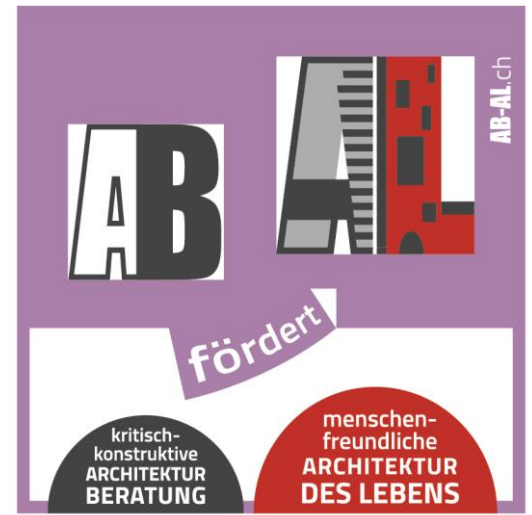
Stadtrat Arbon

zHd. Stadtpräsident Herr Dominik Diezi

Hauptstrasse 12

9320 Arbon

Arbon, 29. November 2021



## Einsprache gegen das Riva-Projekt am Seeufer von Arbon

**Kein Rendite-Objekt im ISOS-Gebiet**

**Keine Gigantismus-Architektur am Seeufer**

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident Dominik Diezi

Sehr geehrter Stadtrat von Arbon

Mit meiner Einsprache spreche ich das „Riva“-Hochhaus-Projekt der HRS Real Estate AG an, welches auf dem Grundstück des noch bestehenden Metropol-Hotels am Arboner Seeufer realisiert werden soll.

Besagtes Grundstück ist ISOS-geschützt (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz; Ortsbild von nationaler Bedeutung), was bedeutet, dass dort eine offiziell anerkannte hohe Qualität des Ortsbildes besteht. Das ISOS soll als Planungsgrundlage für eine positive und angemessene Entwicklung des Ortsbildes von nationaler Bedeutung dienen.

ISOS fordert grösstmögliche Schonung des Ortsbildes; Kantone und Gemeinden müssten sich dafür einsetzen, wenn es um Planung von Neubauten geht, die sich in ISOS-Gebieten befinden.

Rückblick: Architektur-Wettbewerb im 2013, bei welchem das Riva-Projekt auserkoren wurde. Es wird kommuniziert, dass die Wettbewerbs-Vorgaben die „empfindliche Lage“ berücksichtigt hätten, und beim neuen Projekt eine „hohe Baukultur“ gefordert wurde.

Resultat: die beiden klotzigen, mit 43m Höhe überdimensionalen Hochhäuser des Riva-Projekts – die meiner Meinung nach eben nicht in ein ISOS-geschütztes Ortsbild wie dieses passen, welches sich direkt am schönen Bodensee, und im sensiblen und hochfrequentierten Naherholungsgebiet befindet.

Hier stimmen Wort und Tat nicht überein. Das Projekt wird von der Stadt gutgeheissen, und der Bevölkerung angepriesen, obwohl ISOS keine oder kaum Beachtung erhalten hat!

Die für Arboner Dimension gigantischen Riva-Hochhäuser werden damit „entschuldigt“ in Anbetracht der ISOS-Zertifizierung des Grundstücks, dass der „Fussabdruck“ resp die verbrauchte Grundfläche sehr viel kleiner sei als beim Metropol-Hotel. Mit dem Resultat von verbleibender Grünfläche, die grosszügig der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden würde.

Der so geschaffene Umstand – verbunden mit öffentlichem Restaurations-Bereich – ist das „grosse Plus“ vom Riva-Projekt - welches als „einmalige Chance für Arbon“ der Bevölkerung klargemacht wird. Weil es scheinbar keine Alternative gäbe, die besser sein könnte.

Ich empfinde das „grosse Plus“ vom Riva-Projekt als sehr vorteilhaft für Arbon und Gäste.

Jedoch ist gleichzeitig das „grosse Minus“ vom Riva-Projekt der für die Kleinstadt Arbon unverhältnismässige Gigantismus dieser Hochhäuser – und dies wie gesagt direkt am Seeufer gelegen. Man stelle sich vor, das wäre die doppelte Höhe vom nahegelegenen UBS-Gebäude. Man könnte die überdimensionale Höhe hier auch als „Riva-Gigantismus“ bezeichnen.

Vorsorglicherweise werden meist Vogelperspektiven vom weitem gezeigt, und auf eine Froschperspektive verzichtet. Denn der erschlagende Riva-Gigantismus soll erst erkannt werden, wenn es zu spät ist, wenn das Riva gebaut ist. So ist wohl die Strategie gedacht.

Gesprochen wird dabei seitens den Haupt-Akteuren „Stadt“ und HRS von „hoher Baukultur“ und „guter urbaner Architektur“. Weiter wird gesagt, dass sich die beiden Hochhäuser gut in die Arboner Silhouette einfüge - zumal sie zur „neuen Silhouette“ mit der „Stadtkante“ und dem Saurer-WerkZwei quasi ein passendes Pendant bilden.

Meiner Meinung nach sind die kantige „Stadtkante“ und das wuchtige Saurer-WerkZwei genügend „urban“. Es braucht dazu keine gigantischen Hochhäuser in Arbon, um die von HRS geschaffene „neue Silhouette“ abzuschliessen.

Ich bin weiter der Überzeugung, dass sich einige wenige Leute der „Haupt-Akteure“ verbissen in diese Hochhaus-Idee „verliebt“ haben – inkl der damaligen Wettbewerbs-Jury – deshalb ist die Riva-Lösung nun „alternativlos“ geworden. Es gibt bei einer Ablehnung dieser Seeufer-Verschandlung – sorry für mein treffendes Wort – gemäss der Haupt-Akteure eben nur noch schlechtere Lösungen. Punkt.

Weshalb? Weil die Optimierung der Rendite resp die Gewinn-Maximierung der unausgesprochene Anspruch ist für die HRS als Grundstück-Besitzer und Investor.

Gemäss WISOS Art. 24.3 besteht jedoch die Pflicht, strenge Gestaltungsvorschriften zu erlassen. Wo gemäss Art. 24,3d mindestens die Zonenvorschriften angepasst werden sollten, durch Herabsetzung der Ausnützungsziffer resp Überbauungsziffer, Reduktion der Geschoszahl, und dem Einführen einer Grünflächenziffer (sh Bericht von Kurt Sonderegger, Felix v 18. Juni 21).

Dh die minimale Forderung von ISOS wäre: nach dem Abbruch des voluminösen Metropol-Hotels ein kleineres Objekt zu realisieren! Diese ISOS-Liegenschaft ist nun mal kein Rendite-Objekt!

Das Riva-Projekt hat zwar zusätzliche Grünflächen geschaffen, und den direkten Zugang zum See – was als Fortschritt gegenüber dem bestehenden grossflächigen Metropol-Gebäude (inkl früherem Migros) gewertet werden soll.

Jedoch dient das „Riva“ offensichtlich der angestrebten Rendite mit dem Volumen, welches nun umso mehr in die Höhe geschossen ist. Also keine Redimensionierung, welche das ISOS fordert! Sondern Ausnutzung bis zum geht nicht mehr!

Die Arboner Stadtplanung fordert aber genügend Hotelzimmer, Wohnungen und öffentlichen Raum. So die aktuelle Argumentation seitens der Stadtbehörde.

Ein fundamentaler Widerspruch zur ISOS-Forderung, welche die Stadtplanung verpflichtet, die übergeordneten ISOS-Vorgaben zu berücksichtigen.

Dies hätte bereits bei der Ausschreibung vom Projekt-Wettbewerb geschehen sollen. Denn da wurde „ISOS nicht priorisiert“, wie ich hörte. Fehler!

Und jahrelang wurde nicht korrigierend eingegriffen, bis der Zeitdruck so gross geworden ist, um die Arboner Bevölkerung zu „überzeugen“, sich diesem Rendite-Objekt des Investors HRS bedingungslos zu unterwerfen.

Klammer-Bemerkung: auch hier stimme ich mit einem Zitat von Hr. Sonderegger überein.

Zu meiner Person:

Ich bin der „Kopf“ der neu gegründeten Firma AB-AL, die sich auf die Fahne schreibt, sich für die Förderung von attraktiver, menschenfreundlicher Architektur einzusetzen – mit dem Augenmerk, die äussere Gestaltung nicht mehr zu vernachlässigen; denn allzu oft muss man damit leben, dass Architektur zum reinen Geld-Geschäft verkommt, und die kreative Gestaltung das Nachsehen hat.

Klammer-Bemerkung: ich bin diplomierte Architektin FH, mit 14-jähriger Berufs-Erfahrung.

Mein rechtliches Interesse für diese Einsprache ist, dass ich an der Bahnhofstrasse 38 wohne (seit 2J), mit direkter Sicht auf das geplante Riva-Projekt. Somit erhebe ich diese Einsprache als nahe Nachbarin.

Zu meiner Einsprache gehören 2 beigelegte Briefkopien, welche ich früher bereits an die Stadt Arbon und an die HRS geschrieben habe – mit vielen Argumentationen gegen das Riva-Projekt – gerade auch was das fantasielose, monotone, und unfreundliche Erscheinungsbild anbelangt.

### Antrag 1

Ich fordere die Verantwortlichen der Stadt Arbon dazu auf, dem ISOS-geschützten Ortsbild tatkräftig Sorge zu tragen, und mit ihrer angestrebten „Stadtentwicklung“ auf andere Standorte auszuweichen. Da ist ein Kurswechsel gefordert, wobei gezwungenermassen Fehler für frühere entscheidende Weichenstellungen eingestanden werden müssten. Besser spät als nie.

Es geht darum, den Höhepunkt der angebahnten Arboner-Seeufer-Verschandelung zu verhindern!

Deshalb meine Einsprache. Arbon hat was Besseres verdient!

Ganz allgemein möchte ich betonen, dass die „Stadt“ (verantwortliche Behörde) grosse Verantwortung hat gegenüber dem äusseren Erscheinungsbild von Hotels, und Geschäftshäusern, und Wohn-Überbauungen etc. Ich wünschte mir sehr, dass hier mehr Druck gemacht würde auf die Planungs-Büros – sodass diese endlich „Schönheit“ produzieren – anstatt „kultivierte Monotonie in grau“ aus dem Boden zu stampfen, mit dem vorwiegenden Ziel der Geldvermehrung.

Es sollte nicht nur ums Geld gehen bei Bauaktivitäten, ansonsten die Qualität der Städte abnimmt. In Arbon ist diesbezüglich dringender Handlungsbedarf nötig.

Nicht nur wohlklingende Worte, die „hohe Baukultur“ heraufbeschwören in Arbon - sondern mit Umsetzung von gefälliger, fantasievoller, menschenwürdiger und erfreulicher Architektur - durch gekonnte Komposition von Formen, Strukturen, Farben und Materialien kreiert.

Sh Strategie-Beschrieb auf der AB-AL-Homepage ([www.AB-AL.ch](http://www.AB-AL.ch)).

Ich wünsche mir, dass die Stadtbehörde aufwacht, und ihre Verantwortung erkennt, was das zukünftige umbaute Stadtbild anbelangt.

Fordert doch endlich „gute Architektur“ ein, die dem Namen gerecht wird! Die Menschen, inkl nachfolgende Generationen, werden dankbar sein dafür.

## Antrag 2

Nun zurück zur scheinbar alternativlosen Riva-Lösung:

Ich mache den Vorschlag, dass der HRS-Investor sich von der Idee löst, hier auf der schönsten Parzelle von Arbon sich ein „Denkmal“ zu schaffen mit den unübersehbaren, klotzigen, tristen Wohntürmen, die für Arbon ein „zu viel“ sind.

Stattdessen diese Liegenschaft an einen vermögenden Investor zu verkaufen, der diesem Standort würdig ist. Der die wunderschöne Seelage schätzt und entsprechend rücksichtsvoll umgeht damit.

Der sich einfügt in die städtebauliche Arboner Kleinstadt-Dimension, und deshalb ein viel kleineres Objekt planen würde.

Und der es sich leisten kann und will, auf Gewinn-Maximierung zu verzichten, weil an diesem Ort ein verdichtetes Bauen zu schade wäre.

Zuletzt sollte er das „Riva-Plus“ übernehmen, und für die Öffentlichkeit Restaurations- und Grünbereich zur Verfügung stellen.

Der grosse finanzielle Aufwand der HRS für die jahrelange Riva-Planung sollte ihr fairerweise vergütet werden vom neuen Investor - als nötige Abfindung.

Ich bin eine gläubige Frau, und habe Gott um diesen geeigneten Investor gebeten. Deshalb glaube ich, dass sich dieser „unmögliche Investor“ tatsächlich finden liesse – ein Reicher, der in diesem Fall auf weltlichen Gewinn verzichten, und obig geschilderte Bedingungen erfüllen würde.

Klammer-Bemerkung: dafür sollte ich über die beiden Summen Kenntnis haben, was die „Metropol-Liegenschaft“ der HRS einst gekostet hatte; und was der langjährige finanzielle Aufwand für die Liegenschaft und Riva-Planung, inkl. Werbe-Aufwand ausmachten; sodass der zukünftige Investor in etwa weiss, um welche Übernahme-Summe es sich handeln würde.

Dieses von mir beschriebene Zurückkrebsen beider Haupt-Akteure (Antrag 1+2) vom bereits über Jahre falsch eingeschlagenen Weg – das braucht viel Mut, Kraft, und Demut. Fehler eingestehen, und tatkräftig einen Richtungs-Wechsel einschlagen – das ist meines Erachtens jedoch wahre Stärke, und bewiese letztlich echte Vertrauenswürdigkeit.

„Ausser Schaden nichts gewesen“ für die Haupt-Akteure? Das glaube ich nicht. Wer die nötige Lehre daraus zieht, der hat extrem Wertvolles gelernt. Diese starke und wertvolle Lernfähigkeit wünsche ich der „Stadt“ und der HRS.

Die grosse Lehre aus dieser Geschichte:

Nicht klotziger Gigantismus und sogenannt „zeitgemässe Architektur“ in grauer Monotonie, macht die architektonische Qualität aus –  
sondern mit Liebe gestaltete Bauobjekte, die sich in die Umgebung verhältnismässig einfügen.

Klammer-Bemerkung: als AB-AL-Inhaberin bin ich davon überzeugt, dass die gute Optimierungs-Hilfe von AB-AL genutzt werden sollte – gerade was die HRS-Bauwerke anbelangt. Da gäbe es auch viele bereits gebaute „graue Klötze“, die durch gekonnte Farbkonzepte optisch aufgewertet werden könnten – eine Investition, die sich lohnen würde – gerade auch für Arbon. Lassen Sie sich inspirieren von der Bilder-Galerie auf der AB-AL-Website.

Ich wünsche Ihnen mutige und richtige Entscheidungen, die Arbon zugute kommen sollten.

Besten Dank und Grüsse von  
Frau Barbara Lüchinger  
Firma AB-AL

Beilagen:

- Brief vom 3. Juli 2020 an den Stadtrat Arbon, betreffend „Stadtmitte 2020“ und „Riva“
- Brief vom 5. März 2021 an die HRS St. Gallen betreffend „2 hässliche Wohntürme“

Kopie dieser Einsprache:

- an die HRS Real Estate AG, St. Gallen
- IG Pro Riva
- IG Seeufer ohne Hochhäuser, Arbon