



## Gestaltungsplan Riva



Botschaft des Stadtrats zur  
Urnenabstimmung vom 18. Juni 2023

## Geschätztes Arboner Stimmvolk

Am 18. Juni 2023 erhalten Sie Gelegenheit, über den Gestaltungsplan Riva zu befinden. Es obliegt Ihnen zu entscheiden, wie sich Arbon an dieser prominenten Stelle zwischen Seepromenade und Bahnhof entwickeln soll. Bitte nutzen Sie die Möglichkeit, sich in dieser bedeutenden Angelegenheit einzubringen. In der vorliegenden Broschüre finden Sie Informationen zur Ausgangslage, zur Vorgeschichte, zum Bauprojekt und zum Gestaltungsplan. Zudem enthält die Publikation Angaben zu den Positionen des Referendumskomitees, des Stadtparlaments und des Stadtrats. Detaillierte Angaben zum Dossier sind ausserdem unter [www.arbon.ch/riva](http://www.arbon.ch/riva) zu finden.

Der Stadtrat befürwortet das Projekt Riva. Er ist der Ansicht, dass die Vorteile für die Stadt Arbon überwiegen. Aus diesem Grund freut sich der Stadtrat, wenn Sie der Vorlage zustimmen.

Arbon, 3. April 2023



René Walther, Stadtpräsident

# Inhaltsverzeichnis

Darum geht es am 18. Juni 2023	3
Die Lage	4
Die Vorgeschichte	5
Das Bauprojekt	9
Der Gestaltungsplan	14
Stellungnahme des Referendumskomitees	20
Position des Stadtparlaments	22
Position des Stadtrats	23
Empfehlungen	24

# Darum geht es am 18. Juni 2023

## Gestaltungsplan Riva – Antrag auf Zustimmung

### Die Vorlage in Kürze

Vor rund zwölf Jahren hat die HRS Real Estate AG, Frauenfeld, das Hotel Metropol sowie den Boden, auf dem es sich befindet, der Genossenschaft Migros Ostschweiz abgekauft. Das Grundstück befindet sich an attraktiver Lage, direkt am Ufer des Bodensees und nahe beim Arboner Bahnhof. Das Hotel Metropol ist seit 2016 geschlossen. Die Firma HRS beabsichtigt, das bestehende Gebäude durch einen Neubau zu ersetzen.

2012 hatte die Stadt Arbon für das Metropol-Grundstück eine Planungszone erlassen, um in einem künftigen Projekt öffentliche Interessen zu wahren und konkret gewisse öffentliche Nutzungen zu sichern, beispielsweise ein Restaurant. Im Jahr 2013 ging das Projekt Riva als Sieger aus einem Architekturwettbewerb hervor. Als Gründe für ihre Wahl nannte die Expertenjury die hohe architektonische Qualität, die gelungene Einbindung des Projekts in seine Umgebung und die vergleichsweise geringe bebaute Fläche, die für viel öffentlich zugängliche Fläche im Umschwung sorge. Dies soll im vorliegenden Gestaltungsplan Riva gesichert werden. In der Öffentlichkeit hat das Projekt Riva von Beginn weg stark polarisiert und wurde kontrovers diskutiert. Hauptgrund dafür sind die beiden 43 Meter hohen Wohnbauten.

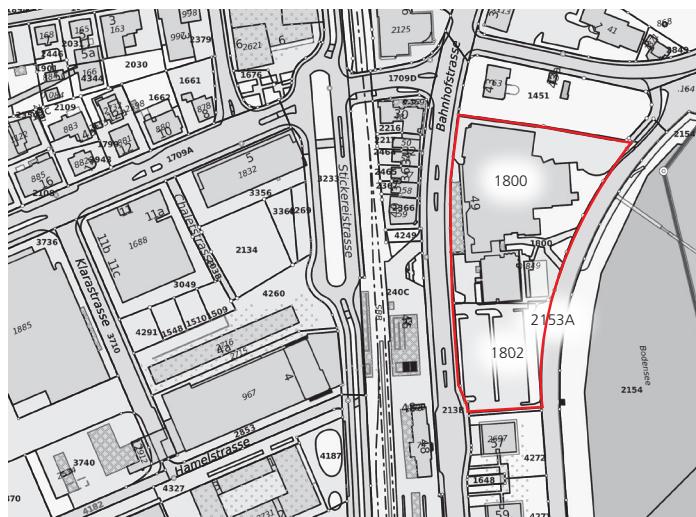
Während der öffentlichen Auflage des Dossiers Riva Ende 2021 wurde erfolgreich das fakultative Referendum gegen den Gestaltungsplan Riva ergriffen. Seither steht fest, dass die Arboner Stimmbevölkerung an der Urne über den Gestaltungsplan Riva entscheidet.

**Die Abstimmungsfrage lautet:**

Wollen Sie dem Gestaltungsplan Riva zustimmen?

Der Gestaltungsplan Riva umfasst die Parzelle Nr. 1800, die Parzelle Nr. 1802 sowie einen Teil der Parzelle Nr. 2153A. Die Parzelle Nr. 1800, auf der das ehemalige Hotel Metropol steht, hat eine Grundfläche von 7'418 m<sup>2</sup> und gehört der HRS Real Estate AG, Frauenfeld. Die Parzelle Nr. 1802, auch bekannt als «Fenster zum See», hat eine Grundfläche von 2'695 m<sup>2</sup> und befindet sich im Besitz der Stadt Arbon. Der zum Gestaltungsplangebiet Riva gehörende Teil der Parzelle Nr. 2153A hat eine Grundfläche von 209 m<sup>2</sup> und gehört ebenfalls der Stadt Arbon.

Das Gestaltungsplangebiet Riva befindet sich an einer städtebaulich und landschaftlich sehr bedeutenden Lage – zwischen dem Bahnhof Arbon und der Kastanienallee, unmittelbar an der als wertvoll eingestuften Arboner beziehungsweise Steinacher Seebucht. Das Areal prägt einen wichtigen Abschnitt der Uferpromenade zwischen dem Arboner Hafen und der Aachmündung bei der Gemeindegrenze zu Steinach. Die attraktive und breite Promenade wird weiterum als Naherholungsraum geschätzt.



Quelle: ThurGIS

In der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts befand sich an diesem Standort ein Hotel, das «Baer-au-lac». Mit seinem Konzert- und Theatersaal sowie dem 1930 eröffneten Cinema Capitol – dem ersten Tonfilmkino der Ostschweiz – bildete das Haus während Jahrzehnten den kulturellen Mittelpunkt des Oberburgaus.

Die nächste Ära brach an, als die Migros 1964 an dieser prominenten Lage das neu erstellte Hotel Metropol sowie ein Einkaufszentrum eröffnete. Doch auch diese Nutzung hatte nicht Bestand: 2011 verlegte die Migros ihren Supermarkt in die nahe Überbauung Rosengarten und verkaufte das Grundstück an die Generalunternehmerin HRS, die an dieser Stelle einen Neubau realisieren wird.



Das Hotel «Baer-au-lac»  
Bild zVg Museumsgesellschaft Arbon

## Planungszone und Gestaltungsplan

Im September 2012 erliess die Stadt Arbon für das Metropol-Grundstück eine Planungszone. Darin verlangte die Stadt die Realisierung gewisser öffentlicher Nutzungen (zum Beispiel Gastronomie) bei einem Um- oder Neubau. Gefordert wurde auch ein Architekturwettbewerb, mit dem eine hohe Qualität sichergestellt werden sollte. Diese Forderungen sollten in einem Gestaltungsplan gesichert werden.

### **Architekturwettbewerb**

Die Grundeigentümerin HRS anerkannte das öffentliche Interesse und lancierte einen Architekturwettbewerb. Gesucht wurde die beste Lösung für das Areal auf Basis folgender Kriterien: Lage, ortsbauliche Setzung, architektonische Gestaltung einschliesslich Aussenraumgestaltung sowie verträgliche Höhenentwicklung der Hauptbauten.

Die zehn Projektvorschläge wurden 2013 von einer Expertenjury bewertet. Aus dem Jurierungsprozess, bei dem die Höhe ein kontrovers diskutiertes Beurteilungskriterium bildete, ging das Projekt Riva einstimmig als Sieger hervor. Ausschlaggebend dafür waren nach Ansicht der Jury unter anderem der kleinere Fussabdruck des Gebäudes (die bebaute Fläche ist knapp halb so gross wie beim Metropol), die öffentliche Zugänglichkeit rundherum und der freie Blick zwischen den beiden 43 Meter hohen Wohnbauten. Sowohl die Einbindung des Grundstücks in die Umgebung als auch die architektonische Qualität des Siegerprojekts wurden anschliessend weiterentwickelt und im vorliegenden Gestaltungsplan gesichert.

Im Oktober 2014 wurde der Gestaltungsplan Riva in einer ersten Fassung dem Amt für Raumentwicklung des Kantons Thurgau zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht ging im Mai 2015 bei der Stadt Arbon ein, die Rückmeldungen wurden ausgewertet und der Gestaltungsplan entsprechend überarbeitet.

### **Metropol muss weichen**

Dass das ehemalige Hotel Metropol abgerissen wird, steht seit 2018 definitiv fest. Im Jahr 2014 hatte sich das Arboner Stimmvolk gegen eine Aufnahme des Gebäudes in den Schutzplan ausgesprochen. Der Stadtrat hatte zuletzt 2017 gegen eine Unterschutzstellung entschieden. Einen Rekurs des Heimatschutzes wies das kantonale Departement für Bau und Umwelt 2018 ab. Das Gebäude wird somit unter allen Umständen abgebrochen.

### **Öffentliche Mitwirkung**

Am 9. April 2019 wurde der Gestaltungsplan Riva im Seeparksaal an einer öffentlichen Informationsveranstaltung vorgestellt. Vom 5. April bis 3. Mai 2019 hatte die Bevölkerung die Möglichkeit, sich im Rahmen einer öffentlichen Mitwirkung dazu einzubringen. Es wurden 21 Stellungnahmen eingereicht. Diese wurden geprüft und schriftlich beantwortet. In der Folge wurde das Projekt Riva und der entsprechende Gestaltungsplan ein weiteres Mal überarbeitet – einerseits aufgrund von Rückmeldungen aus der Mitwirkung, und andererseits, um den Gestaltungsplan an aktuelle Gegebenheiten anzupassen.

### **Gespräche am «Runden Tisch»**

Um die Diskussionen rund um das geplante Bauprojekt Riva in konstruktive Bahnen zu lenken, fanden unter der Leitung des Generalsekretärs des kantonalen Departements für Bau und Umwelt Ende 2020/Anfang 2021 drei vermittelnde Gespräche statt. Die Teilnehmenden dieses «Runden Tisches», darunter Heimatschutz und Denkmalpflege, die IG Pro Metropol, die IG Pro Riva, die Stadt, der Kanton und die HRS, einigten sich auf eine gemeinsame Erklärung. Darin wurde unter anderem festgehalten, dass das durchgeführte Wettbewerbsverfahren die empfindliche Lage berücksichtigte und inhaltlich auf die Erreichung einer hohen Baukultur ausgerichtet war. Weiter seien die Überlegungen der Jury, die das Projekt Riva als Siegerin wählte, nachvollziehbar und überzeugend. Das Projekt Riva erfülle die Erwartungen der Gesprächsteilnehmenden hinsichtlich der angestrebten hohen Baukultur, stehe in Einklang mit den Entwicklungsabsichten der Stadt und überzeuge durch die vorgesehene gemischte Nutzung, die auch der Bedeutung des Areals als öffentlicher Ort gerecht werde. Der Heimatschutz und die IG Pro Metropol, aus der später die IG Seeufer ohne Hochhäuser hervorging, distanzierten sich im März 2021 teilweise von der gemeinsamen Erklärung des «Runden Tisches», dies in Zusammenhang mit der ENHK, die sie als Fachstelle zur Prüfung des Projekts forderten.

## Das Bauprojekt

---

### Öffentliche Auflage und fakultatives Referendum

Im November / Dezember 2021 lag das bearbeitete Dossier Riva abermals öffentlich auf. Fristgerecht gingen acht Einsprachen ein. Während dieser Auflagefrist wurde ausserdem das fakultative Referendum gegen den Gestaltungsplan Riva ergriffen: Am 16. Dezember 2021 reichte ein Komitee der Stadtkanzlei 1769 Unterschriften ein, von denen 1673 gültig waren. Vier Tage später bestätigte der Stadtrat das Zustandekommen des fakultativen Referendums. Somit stand fest, dass das Arboner Stimmvolk an der Urne über den Gestaltungsplan Riva würde befinden können.

Im Juli 2022 lehnte der Stadtrat die acht Einsprachen ab, die anlässlich der öffentlichen Auflage von Ende 2021 eingegangen waren. Im Spätsommer 2022 wurde das Dossier Gestaltungsplan Riva zur Behandlung an das Arboner Stadtparlament überwiesen.

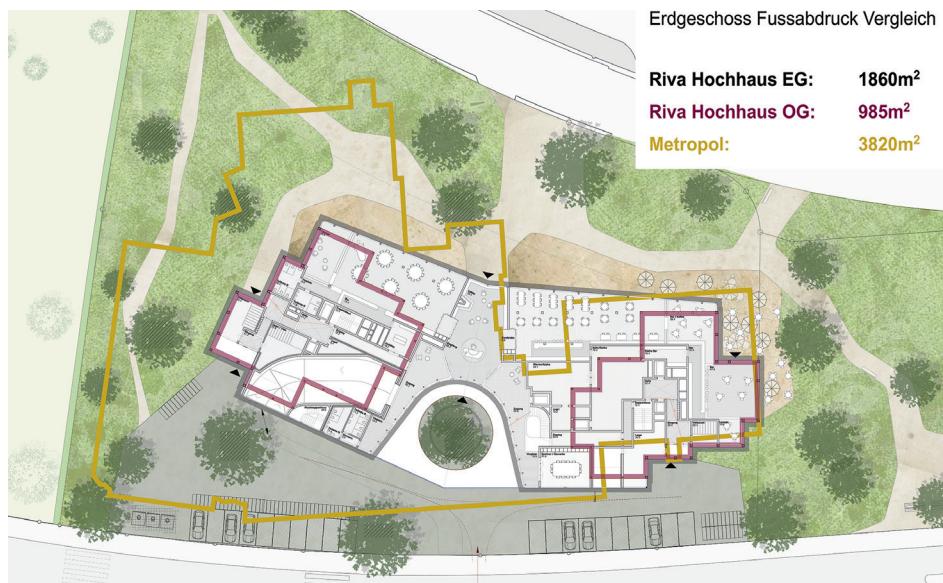
### Städtebauliche Einpassung

Auch wenn die Höhe des Projekts kontrovers diskutiert worden war, war sich die Expertenjury am Architekturwettbewerb schliesslich einig, dass das Projekt Riva optimal auf seine Umgebung abgestimmt sei. Zusammen mit den weiteren höheren Bauten in diesem vergleichsweise urbanen Gebiet der Stadt Arbon (dem Schädlerturm, dem Grossenbacher-Gebäude, der katholischen Kirche St. Martin, dem Schloss, dem UBS-Gebäude, den höheren Bauten im WerkZwei und mittelfristig auch dem nahen Stadthof) würden die Riva-Türme Akzente in der Siedlungssilhouette setzen.



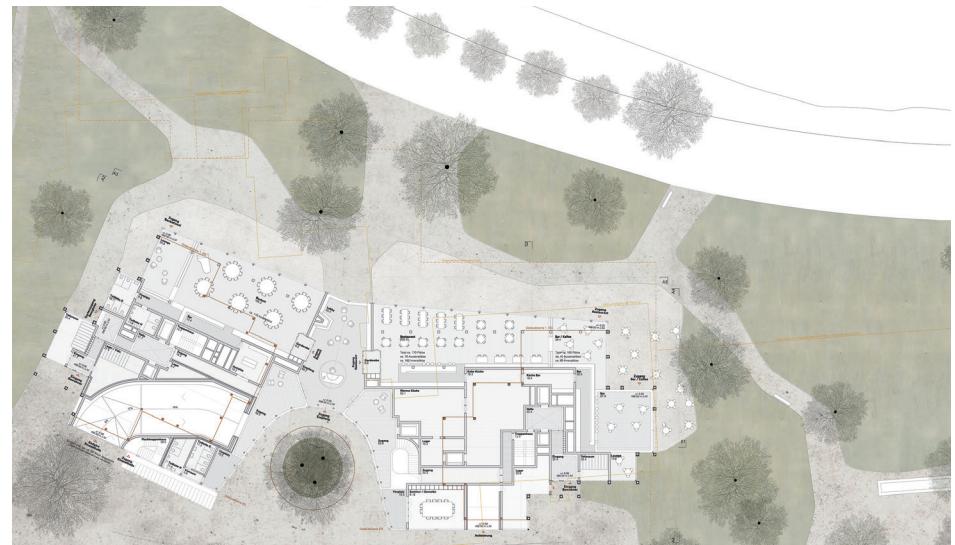
## Bau

Der geplante Riva-Baukörper setzt sich zusammen aus einem eingeschossigen Sockel sowie zwei Turmbauten, die aus je zwölf Geschossen bestehen. Im Erdgeschoss verbindet eine offen gestaltete Lobby die beiden 43 Meter hohen Hochhäuser. Die bebaute Fläche beim Riva beträgt 1860 Quadratmeter. Beim ehemaligen Hotel Metropol misst die bebaute Fläche 3820 Quadratmeter. Der «Fussabdruck» des Projekts Riva ist also weniger als halb so gross wie derjenige des Metropol-Gebäudes. Beim Metropol misst die nicht versiegelte Fläche rund 1500 Quadratmeter, beim Riva wären es rund 3900 Quadratmeter.



## Öffentliche Nutzung

Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss des Riva sind öffentliche Nutzungen geplant. Im Erdgeschoss soll ein Restaurant mit Bar und grossem Bankettsaal realisiert werden. Sowohl das Restaurant als auch der Saal verfügen über einen Aussenbereich. Insgesamt 24 Hotelzimmer verteilen sich auf das erste Obergeschoss. In den darüber liegenden Geschossen der beiden Turmbauten sind 63 Wohnungen vorgesehen: sieben 2,5-Zimmer-Wohnungen, 46 3,5-Zimmer-Wohnungen und zehn 4,5-Zimmer-Wohnungen.



Plan Erdgeschoss



Visualisierung der öffentlichen Nutzung

## Aussenraum

Ein grosser zusammenhängender Teil der Fläche um den Baukörper wird öffentlich zugänglich und nutzbar sein. Neben den Aussenbereichen für Restaurant und Bankettsaal werden offene Blumenwiesen mit eingestreuten Staudeninseln und einheimischen Baumgruppen angelegt. Locker verteilte Sitzmöbel erlauben eine flexible Nutzung der Parkfläche. Zu beiden Seiten des Gebäudes verbinden Gehwege die Bahnhofstrasse mit der Seepromenade.

Bahnhofseitig bildet der Vorplatz als Erweiterung des Strassenraums die Zufahrt und Anlieferungsfläche zum Gebäude. Auch zur Bahnhofstrasse hin unterstreichen Bäume den Parkcharakter der Freifläche.



## Umgebungsplan

## Parkierung

Strassenseitig werden oberirdische Kurzzeitparkplätze sowie Veloabstellplätze erstellt. Alle weiteren erforderlichen Parkplätze werden in einer Tiefgarage realisiert. Es ist möglich, die Tiefgarage auf der Parzelle Nr. 1800 (heutiger Metropol-Standort) unter der südlich davon gelegenen Parzelle Nr. 1802 weiterzuführen, so dass auch Tiefgaragenparkplätze für die Öffentlichkeit entstehen. Dies ist entsprechend angedacht. Damit auf der Fläche der Parzelle Nr. 1802 trotzdem auch grosskronige Bäume gepflanzt werden können, werden bei einer allfälligen Erweiterung der Tiefgarage sogenannte Baumgruben eingeplant, die ausreichend Platz für die Wurzeln der Bäume bieten.

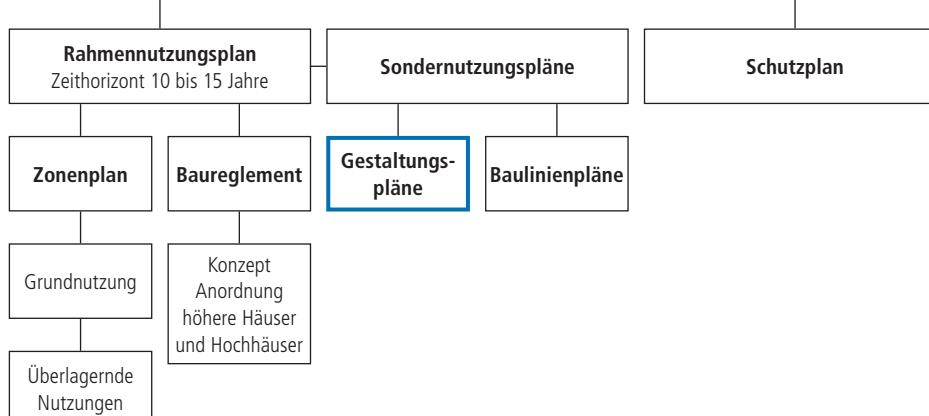


## Was ist ein Gestaltungsplan?

Ein Gestaltungsplan ist ein Sondernutzungsplan und ergänzt die Rahmen-nutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) in einem grösseren Detaillie- rungsgrad. Als Planungsinstrument der Nutzungsplanung enthält er eine räumlich abgegrenzte Präzisierung, dient der Sicherstellung von qualitativen öffentlichen und privaten Ansprüchen sowie der Einhaltung von raumplaneri- schen Zielen. Ein Gestaltungsplan setzt sich in der Regel aus Plan und Sonder- bauvorschriften sowie dem erläuternden Planungsbericht zusammen.

Zusätzlich kann er Beilagepläne des Richtprojekts, der Architektur und der Umgebungsgestaltung enthalten. Die Pläne regeln vorwiegend räumliche Elemente, wie beispielsweise die Erschliessung und Baubereiche, sowie die Lage der Elemente der Umgebungsgestaltung. Die Sonderbauvorschriften definieren in Plan dargestellte räumliche Elemente und halten weitere abwei- chende und ergänzende Vorschriften zum Baureglement fest. Die zonen- gemäss Nutzungsart darf mit einem Gestaltungsplan nicht geändert werden. Bei höheren Häusern und Hochhäusern ist ein Gestaltungsplan zwingend und untersteht dem fakultativen Referendum.

## Kommunale Richtplanung bestehend aus Karte und Text Zeithorizont bis 25 Jahre



## Planungsbericht zu jedem Planungsinstrument dient der Erläuterung und dem Nachweis

## Wieso soll für das Riva-Areal ein Gestaltungsplan gemacht werden?

Das Gebiet ist als möglicher Standort für höhere Häuser und Hochhäuser vor- gesehen, deshalb ist ein Gestaltungsplan zwingend. Durch den Gestaltungs- plan kann sich die Stadt Arbon in die Planung einbringen und sicherstellen, dass die Qualitätsansprüche und Zielsetzungen eingehalten werden. Zudem kommt dem Gestaltungsplangebiet Riva aufgrund seiner prominenten Lage eine hohe öffentliche Bedeutung zu. Dem soll Rechnung getragen und eine grosse öffentliche Nutzung gesichert werden. Zudem soll sich die künftige Bebauung gut in die bestehende und geplante Umgebung eingliedern.

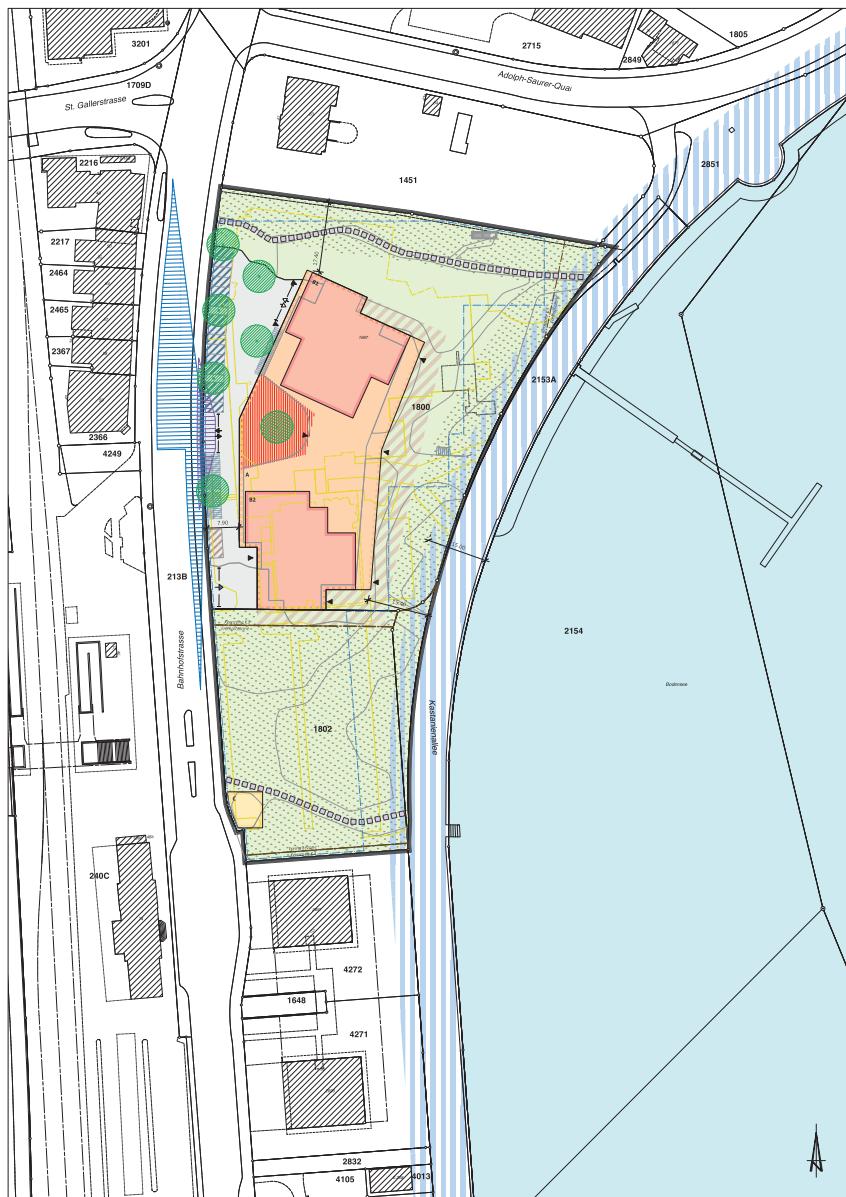
## Wo weicht der Gestaltungsplan Riva von der Regelbauweise ab?

Die Abweichungen des Gestaltungsplans Riva gegenüber der Regelbauweise sind in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet:

	Kernzone 3 Neues BauR	Gestaltungsplan Riva
Grenzabstand in m	4,00 m	Grenzbaurecht zur Parzelle 1802
Fassadenhöhe in m	14,50 m	7,00 m (Sockel) / 43,00 m (Türme)
Gesamthöhe in m	19,50 m	7,00 m (Sockel) / 43,00 m (Türme)
Gebäudelänge in m	45,00 m	81,00 m (Sockel)
Geschossflächenziffer	1,45 / 1,67	1,80

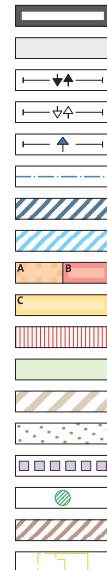
Abweichungen ergeben sich in der Fassaden- und Gesamthöhe, in der Gebäu- delänge im Erdgeschoss und bei der Geschossflächenziffer. Der Baubereich für den Aufgang der öffentlichen Parkgarage auf der Parzelle der Stadt (Nr. 1802) unterschreitet den Strassenabstand von regulär 3 m um 2,5 m (0,5 m Strassen- abstand im Gestaltungsplan).

## Plan



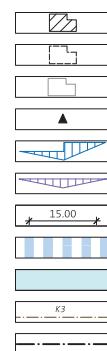
## Legende

### Festlegungen



SBV	
Geltungsbereich	Art. 1
Verkehrsfläche, intern	Art. 3
Bereich Zu- und Wegfahrt	Art. 3
Bereich Ein- und Ausfahrt Tiefgarage	Art. 3
Bereich Zufahrt Anlieferung (LKW)	Art. 3
Anordnungsbereich Tiefgarage	Art. 4
Bereich Autoparkfelder Besucher / Kunden	Art. 4
Bereich Veloparkfelder	Art. 5
Baubereich A - B	Art. 6
Baubereich C	Art. 7
Bereich Überdachung / Vorfahrt	Art. 8
Umgebungsfläche	Art. 13
Bereich Aussenterrasse	Art. 15
Bereich Öffentlichkeit	Art. 16
Fussweg, öffentlich	Art. 16
Hochstammiger Laubbbaum	Art. 17
Bereich Kehrlichtsammelstelle	Art. 22
Baute und Anlage, abzubrechen	

### Hinweise



Baute, bestehend
Technikzentrale Seeufer
Richtprojekt (Stand: 18. Juni 2021)
Gebäudezugang
Sichtfeld Fahrbahn gemäss VSS 40 273a
Sichtfeld Gehweg gemäss VSS 40 273a
Bemassung in Meter
Behördenverbindlicher Gewässerraum
Gewässer, offen
Zonengrenze
Gemeindegrenze

### **ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz)**

Das ISOS beurteilt Ortsbilder im ganzen Land nach einheitlichem Massstab und bezeichnet die wertvollsten Siedlungen. Es wird bei der Planung der Siedlungsentwicklung als Entscheidungshilfe herangezogen und ist in der Interessenabwägung zu beachten, stellt jedoch keine absolute Schutzmassnahme dar.

Gemäss dem ISOS liegt das Gebiet des Gestaltungsplans Riva in der Umgebungszone I. Diese Zone beginnt gegenüber dem Bahnhof und reicht entlang der Seepromenade hinauf zum Hafendamm und weiter über den Seepark bis hin zum Seemoosriet. Das Planungsgebiet bildet also lediglich einen kleinen Teil davon. Das ISOS fordert nicht, dass das Grundstück, auf dem heute das ehemalige Hotel Metropol steht, unbebaut sein müsse. Auch Flächen in der Umgebungszone I dürfen bebaut sein bzw. neu bebaut werden, umso mehr, wenn sie schon seit Jahrzehnten bebaut sind. Gefordert wird jedoch eine qualitativ hochstehende Bebauung.

### **ENHK-Gutachten**

Zuletzt an seiner Sitzung vom 25. April 2022 hat sich der Stadtrat vertieft mit der Frage auseinandergesetzt, ob via kantonale Denkmalpflege ein ENHK-Gutachten zum Projekt Riva in Auftrag gegeben werden soll, also ein Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission. Schliesslich hat er sich dagegen entschieden. Nach Ansicht des Stadtrats hat sich die Stadt im Rahmen einer umfassenden Gesamtinteressenabwägung sorgfältig mit allen relevanten Aspekten des Ortsbildes auseinandergesetzt und damit die gesetzlichen Vorgaben erfüllt. Es gebe somit keinen Grund, ein ENHK-Gutachten zu beantragen.

Hinzu kommt, dass ENHK-Gutachter in der Regel nur dann konsultiert werden, wenn direkte Vorschriften des Bundes tangiert sind, also beispielsweise bei Projekten, die vom Bund geplant, bewilligt, erstellt oder (mit)finanziert werden. Ausserdem wird die ENHK beigezogen, wenn es um Grundsatzentscheidungen geht, die am Beginn eines Planungsprozesses stehen. Beides ist beim Projekt Riva nicht gegeben: Es werden keine Vorgaben des Bundes tangiert, und es geht nicht um einen Grundsatzentscheid, sondern um eine fertige Planung. Auch aus diesem Grund erachtete es der Stadtrat als unnötig, ein ENHK-Gutachten erstellen zu lassen.

### **Interessenabwägung**

Raumplanerische Instrumente – so auch der Erlass eines Sondernutzungsplans wie des Gestaltungsplans Riva – erfordern stets eine Interessenabwägung. So hat der Arboner Stadtrat in Bezug auf diesen Gestaltungsplan eine gesamtheitliche Abwägung aller relevanten öffentlichen und privaten Interessen vorgenommen.

Das Planungsgebiet des Gestaltungsplans Riva befindet sich wie schon seit Jahrzehnten inmitten des Siedlungs- bzw. Baugebiets der Stadt Arbon. Das Areal ist Teil der in den letzten Jahren sukzessive entstandenen bzw. entstehenden «neuen Stadtmitte», einem modernen urbanen Raum direkt bei Bahnhof und Bushof, also an optimal erschlossener Lage.

Im Gestaltungsplangebiet befinden sich keine geschützten Kultur- oder Naturobjekte. Das nicht im Schutzplan enthaltene Metropol-Gebäude wird im ISOS sogar explizit als störend bezeichnet. Im Sinne des ISOS würde es demnach zu einer Verbesserung der Situation führen, den bestehenden Bau durch einen qualitativ hochwertigen Neubau zu ersetzen.

Indem das Projekt Riva mehr Freifläche und mehr Durchblicke bietet, nimmt es wesentliche öffentliche Interessen auf, die sich auch dem ISOS entnehmen lassen. Die geringere bebaute Fläche ermöglicht mehr Grünräume um den neuen Baukörper. Auch auf der Parzelle Nr. 1802, auf der sich heute der Metropol-Parkplatz befindet, sieht der Gestaltungsplan Riva einen öffentlich zugänglichen Park vor, der mit einheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden soll. Freie Fusswegverbindungen zwischen der Bahnhofstrasse und der Seepromenade sind gewährleistet. Des Weiteren sichert der Gestaltungsplan öffentliche Nutzungen wie Restaurant, Bar, Saal und Hotelzimmer. Im Sinne des verdichteten Bauens ist auch die Entstehung von viel Wohnraum auf wenig Fläche zu begrüssen.

## An dieser Stelle legt das Referendumskomitee in eigenen Worten seine Position dar.

Ende November 2021 legte der Stadtrat den Gestaltungsplan «Riva» öffentlich auf. Innerhalb von zwei Wochen sammelte das aus der IG Seeufer ohne Hochhäuser gebildete Referendumskomitee 1'673 gültige Unterschriften, um diese Volksabstimmung zu ermöglichen.

### Keine Hochhäuser am Seeufer

Hauptargument des Komitees sowie der unterzeichnenden Bürgerinnen und Bürger: Das einzigartige, idyllische Seeufer soll nicht verschandelt werden. Um im Thurgau ein Hochhaus realisieren zu können, verlangt der Kanton von der Gemeinde ein Konzept. Das Arboner Konzept für höhere Häuser und Hochhäuser wurde als Bestandteil der Ortsplanungsrevision, über die ebenfalls am 18. Juni abgestimmt wird, im Auftrag der Stadt Arbon von einem externen Planungsbüro erstellt. Dasselbe Planungsbüro hat zahlreiche Aufträge der Firma HRS erhalten. So erstaunt es wenig, dass neben einem Gebiet in der Umgebung des Sauer-Hochhauses im Westen der Stadt auch die Metropol-Parzelle der Firma HRS am Seeufer als «Hochhaus-würdig» eingestuft wurde.

### Keine Rücksicht auf das Ortsbild

Ein zweites Hauptargument: Das vorliegende Konzept für Hochhäuser nimmt keine Rücksicht auf die Umgebung. Das Gestaltungsplangebiet ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt. Laut ISOS gilt nicht nur die Altstadt, sondern auch das Seeufer als schützenswert. Diesem Umstand haben weder das erwähnte Planungsbüro noch der Stadtrat genügend Rechnung getragen. Die Forderung nach einer neutralen Beurteilung durch die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) wurde abgelehnt.

### Keine Rücksicht auf die Natur

Ein drittes Hauptargument: Die Arboner bzw. Steinacher Bucht ist Teil des national bedeutsamen Wasservogelgebiets, das von der Goldach-Mündung bis zum Hafen von Romanshorn reicht. Ein Teil davon ist von der Stadt Arbon als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Die gesamte Vogelwelt in dieser Bucht hat grossen biologischen und touristischen Wert. Ihr Artenreichtum ist außergewöhnlich. Die Stadt Arbon steht in der Verantwortung, diesem sensiblen Gebiet Sorge zu tragen. Die zwei 43 Meter hohen «Riva»-Türme nahe am Seeufer würden den Druck auf die wertvollen Uferpartien unzulässig erhöhen.



Die hier gezeigte Abbildung stammt aus dem Dokument Gestaltungsplan Riva, Beilagepläne, Architektonisches Konzept (Seite 9). Die Visualisierung verdeutlicht, wie monumental diese Wohntürme wirken und wie die übergeordneten Interessen des Ortsbildes und des Seeufers missachtet werden. Zudem wird das bestehende öffentliche Durchgangsrecht durch die HRS-Parzelle an den nördlichen Rand gedrängt. Auf der anderen Seite soll bis auf die Grenze der Stadt-Parzelle gebaut werden. Die Stadt-Parzelle wird damit zum Grünraum der ganzen Überbauung, zu Lasten der Stadtkasse.

Die Abbildung zeigt weiter, dass keine Durchsicht zwischen den Türmen möglich ist. Das über 5 Meter hohe Sockelgeschoss mit der Hotellobby in der Mitte verhindert die Sicht zum See auf einer Länge von 80 Metern.

Aus all diesen Gründen empfiehlt das Referendumskomitee, bestehend aus Mitgliedern von FDP, Grünen, SP, SVP und Parteilosen, den Gestaltungsplan «Riva» abzulehnen.

Es sei Zeit, dass der «Schandfleck Metropol» endlich verschwinde, sagten Befürworterinnen und Befürworter des Projekts Riva im Stadtparlament. Ihrer Ansicht nach bringt ein Ja zum Gestaltungsplan Riva der Stadt und ihrer Bevölkerung eindeutig mehr Vorteile als Nachteile. Besonders betont wurden die verschiedenen öffentlichen Nutzungen: Das Riva stelle mit Restaurant, Bar, Saal und Hotelzimmern eine grosse Chance für Arbon dar, auch in touristischer Hinsicht. Auch die Freiräume um den Bau schafften einen Mehrwert, der über die Stadtgrenzen hinaus wirken könne. Das Riva sei ein wegweisendes Projekt, nicht nur städtebaulich, auch wirtschaftlich, denn seine attraktiven Wohnungen brächten finanzielle Steuerzahler nach Arbon. Demgegenüber stelle eine Wohnüberbauung in Regelbauweise ohne öffentliche Nutzungen keine echte Alternative dar.

Gegnerinnen und Gegner des Projekts Riva stören sich in erster Linie an den beiden Wohnbauten: Diese seien viel zu hoch, ausserdem sei das Seeufer der falsche Platz, um ein derartiges Projekt zu realisieren. Das Riva sei nicht mit dem Ortsbildschutz vereinbar. Einige Parlamentsmitglieder monierten, dass der Stadtrat darauf verzichtet habe, ein Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommision (ENHK) einzuholen. Ein Antrag, dies nun doch noch nachzuholen, wurde mit 20 Nein- gegenüber 7 Ja-Stimmen jedoch klar abgelehnt. Wenn, dann hätte ein solches Gutachten vor zehn Jahren eingeholt werden müssen, so der Standpunkt der Mehrheit. Zum jetzigen Zeitpunkt würde es wohl kaum wesentliche neue Erkenntnisse bringen.

Weitgehend einig waren sich die Mitglieder des Stadtparlaments darin, dass die Beurteilung der Riva-Hochhäuser weniger eine politische als vielmehr eine

Frage des persönlichen Geschmacks sei. Es sollte an dieser Stelle jedoch nicht der persönliche Geschmack entscheiden, sondern Vor- und Nachteile müssten gegeneinander abgewogen und darauf basierend entschieden werden. Schliesslich gewichtete eine deutliche Mehrheit der Stadtparlamentsmitglieder die Vorteile des Projekts höher als die Nachteile: Mit 21 Ja- gegenüber 6 Nein-Stimmen empfiehlt das Parlament die Vorlage zur Annahme.

## Vorberatende Kommission

An zwei Sitzungen befasste sich eine siebenköpfige vorberatende Kommission mit dem Gestaltungsplan Riva. In ihrem Kommissionsbericht empfiehlt sie den Mitgliedern des Stadtparlaments mit 5 Ja- zu 2 Nein-Stimmen, dem Gestaltungsplan Riva zuzustimmen.

Seit Generationen ist das Grundstück, auf dem sich heute das ehemalige Hotel Metropol befindet, ein öffentlicher Ort der Begegnung. Hier wurde das erste Tonfilmkino der Ostschweiz betrieben. Hier wurden Konzerte veranstaltet, es wurde getanzt und gefeiert. Dem Arboner Stadtrat ist es ein Anliegen, dass dies auch in Zukunft möglich bleibt. Bei einer Umsetzung des Projekts Riva wäre das so. Der Gestaltungsplan sichert öffentliche Nutzungen wie Restaurant, Bar, Saal und Hotelzimmer, woran Arbon als aufstrebende Tourismusdestination besonderes Interesse hat. Es wäre ein Verlust für die Stadt, wenn an dieser prominenten Lage ein privater Wohnkomplex in Regelbauweise ohne öffentliche Nutzungen entstehen würde.

Das Projekt Riva überzeugt den Stadtrat sowohl städtebaulich als auch architektonisch. Der geplante Bau ist hochwertig und die bebaute Fläche markant kleiner als beim ehemaligen Hotel Metropol. Das Riva gewährt mehr Durchblicke als das heutige Gebäude. Des Weiteren entsteht im gesamten Gestaltungsplangebiet wesentlich mehr unversteckte Freifläche, die zu einem grossen Teil der Öffentlichkeit zugänglich ist. So verträgt sich der Gestaltungsplan auch mit den Prinzipien des ISOS. Das Projekt Riva stellt für die Stadt Arbon eine Chance dar, die genutzt werden sollte.

## Detaillierte Projektinformationen online

Wer sich im Detail über verschiedene Aspekte des Gestaltungsplans Riva informieren möchte, kann dies im Internet tun. Unter der Adresse [www.arbon.ch/riva](http://www.arbon.ch/riva) finden sich weiterführende Informationen und umfassende Dokumente zum Lesen bzw. Herunterladen, so etwa der Gestaltungsplan in vollem Umfang sowie der Planungsbericht, die Sonderbauvorschriften, der Gewässerraumlinienplan und die Beilagepläne, ebenso wie der Schlussbericht zum Projektwettbewerb, die Parlamentsbotschaft zum Dossier Gestaltungsplan Riva und eine Infobroschüre.



[www.arbon.ch/riva](http://www.arbon.ch/riva)

# Empfehlungen

---

## **Stadtrat Arbon**

Der Stadtrat empfiehlt den Arboner Stimmberchtigten, die Vorlage anzunehmen.

Arbon, 3. April 2023

Für den Stadtrat Arbon

René Walther, Stadtpräsident

Alexandra Wyprächtiger, Stadtschreiberin

## **Stadtparlament Arbon**

Gestützt auf die Botschaft des Stadtrats an das Stadtparlament vom 22. August 2022 und den Bericht der vorberatenden Kommission vom 24. Januar 2023 empfiehlt das Parlament an seiner Sitzung vom 21. Februar 2023 die Vorlage mit 21 Ja- gegenüber 6 Nein-Stimmen zur Annahme.

Stadt Arbon  
Hauptstrasse 12  
9320 Arbon  
**[www.arbon.ch](http://www.arbon.ch)**

**[www.arbon.ch / riva](http://www.arbon.ch/riva)**