

Parlamentsbotschaft Gestaltungsplan Riva (Fakultatives Referendum)

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Parlamentarierinnen und Parlamentarier

Mit dieser Botschaft beantragt Ihnen der Stadtrat, der Botschaft Parlamentsbotschaft Gestaltungsplan Riva (Fakultatives Referendum)

Sachverhalt

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich zwischen der Kastanienallee und dem Bahnhof Arbon. Auf der anderen Seite der Gleisanlagen befindet sich das im Umbruch befindende Saurer WerkZwei. Der Geltungsbereich Riva umfasst die Parzelle Nr. 1800 mit 7'418 m² Grundfläche (Bauprojekt) und die Parzelle Nr. 1802 mit 2'695 m² (öffentlicher Freiraum, Ausdehnung Tiefgarage) sowie einen Teil der Parzelle Nr. 2153A. Das Areal befindet sich an einer städtebaulich und landschaftlich sehr empfindlichen Lage in der als wertvoll eingestuften Arboner beziehungsweise Steinacher Seebucht. Entlang der Ufermauer führt die attraktive und breite Seepromenade. Diese wird auch von der regionalen Bevölkerung als Naherholungsraum sehr geschätzt.

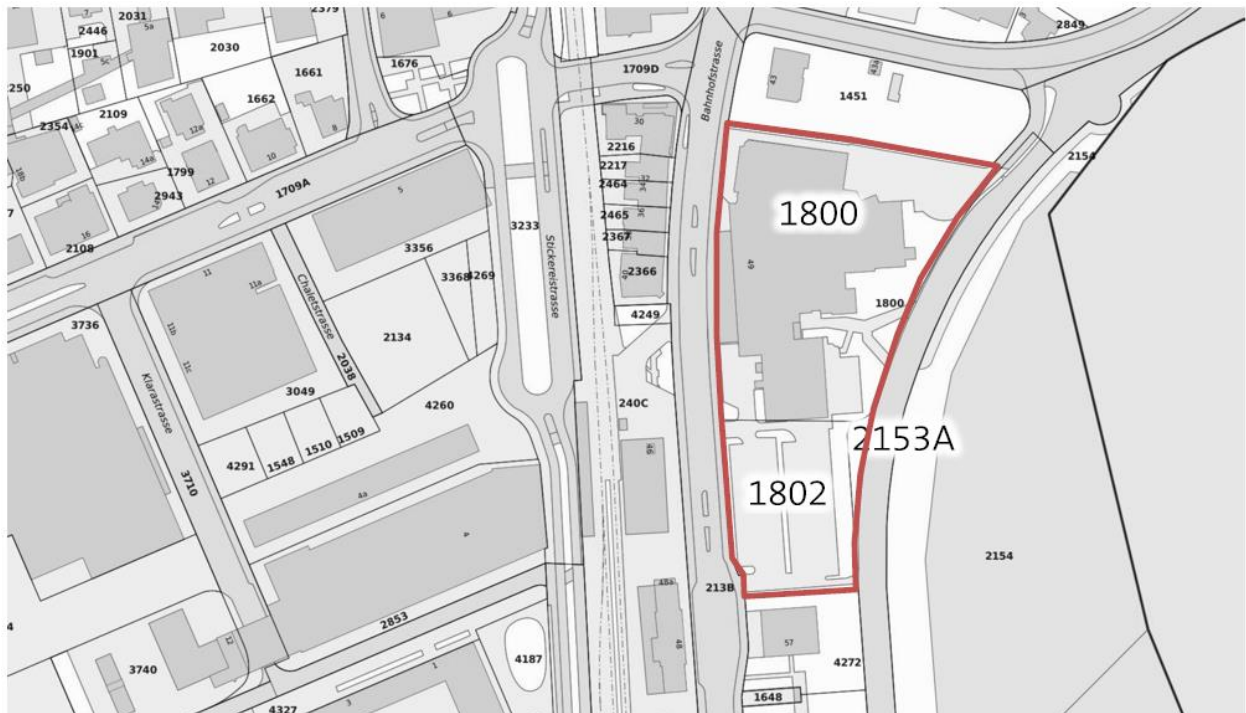
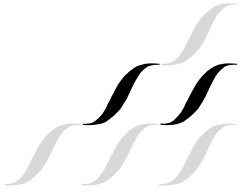


Abbildung 1 Gestaltungsplanperimeter



Vorgeschichte

Nachdem die Genossenschaft Migros Ostschweiz (Migros) den Standort an der Bahnhofstrasse seit Januar 2011 nicht mehr nutzt, wurden die Parzellen Nr. 1800 (Gebäude Migros) und Nr. 1648 (Parkplatz) in einem Bieterwettbewerb durch die Firma HRS Real Estate AG von der Firma Migros käuflich erworben.

An der Sitzung des Stadtparlaments vom 13. September 2011 wurde eine fraktionsübergreifend unterzeichnete Motion über die Einführung einer **Planungszone** für die Parzellen Nrn. 1800, 1802, 1648 und 2150 eingereicht. Ziel der Planungszone war es, die Parzelle Nr. 1800 der Gestaltungsplanpflicht zu unterstellen. Das Stadtparlament hat an seiner Sitzung vom 8. Mai 2012 die Motion für erheblich erklärt und das Geschäft an den Stadtrat überwiesen. Gestützt auf § 25 ff PBG wurde am 10. September 2012 zur Sicherstellung von planerischen Massnahmen eine Planungszone für die Parzelle Nr. 1800 (Metropol) erlassen.

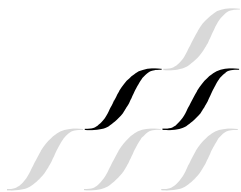
Zur Sicherung der erforderlichen siedlungsgestalterischen Qualität wurde 2013 unter zehn Architekturbüros ein **Projektwettbewerb** in Anlehnung an die SIA Ordnung 142 veranstaltet. Das Preisgericht setzte sich aus ausgewiesenen Fachpreisrichtern und Experten zusammen. Mit dem Wettbewerb wurde für das Areal die beste Lösung in Bezug auf die Lage, die ortsbauliche Setzung, die architektonische Gestaltung wie auch die verträgliche Höhenentwicklung der Hauptbauten sowie das Prinzip der Aussenraumgestaltung gesucht. Das daraus entstandene Architekturprojekt soll nun über einen Gestaltungsplan gesichert werden.

Das Gesuch um eine ordentliche **Vorprüfung** im Sinne von § 11 PBG wurde am 22. Oktober 2014 dem Amt für Raumentwicklung eingereicht. Das Amt für Raumentwicklung hat die Vorprüfung mit dem Bericht vom 12. Mai 2015 beantwortet. Die Rückmeldungen der Vorprüfung wurde ausgewertet und sind in die Überarbeitung des Projektes miteingeflossen.

Die Stadt Arbon hatte ihren NHG-Schutzplan bekanntlich umfassend bearbeitet und im Dezember 2014 verabschiedet. Das Objekt Hotel Metropol war darin nicht als geschützt aufgeführt. Der Verein Thurgauer Heimatschutz erhob dagegen mit Schreiben vom 23. Dezember 2014 Rekurs. Mit Eingabe vom 26. Mai 2016 reichte die Grundeigentümerin HRS Investment AG, Frauenfeld, sodann ein Gesuch um **Nichtunterschutzstellung** des Objektes Metropol bei der Stadt Arbon ein. Nach Klärung weiterer offener Punkte bzw. Einholung weiterer Gutachten über die strittige Frage, ob das Wohn-Geschäftshaus Metropol unter Schutz zu stellen ist, hat der Stadtrat mit Beschluss Nr. 174/17 beschlossen, das Hotel Metropol nicht unter Schutz zu stellen. Am 20. August 2018 wurde der Rekurs vom Departement für Bau und Umwelt (Thurgau) abgewiesen und dieser Entscheid ist rechtskräftig.

Die Bevölkerung und die Bewohner der angrenzenden Liegenschaften wurden an der Informationsveranstaltung vom 9. April 2019 über den Gestaltungsplan und das Projekt informiert. Die Bevölkerung hatte während der öffentlichen Vernehmlassung vom 5. April bis 3. Mai 2019 Gelegenheit, sich schriftlich zur Planung zu äussern. Während dieser Frist gingen beim Stadtrat 21 Eingaben ein. Die Eingaben wurden geprüft und die **Mitwirkung** wurde schriftlich beantwortet. Neben Anpassungen aufgrund der Mitwirkung wurden auch weitere Anpassungen aufgrund von geänderten Verhältnissen und der langen Zeit seit der Vorprüfung vorgenommen.

Während dreier Termine (07.12.2020, 18.01.21 und 15.02.2021) fand die **Gesprächsrunde "Riva Arbon"** unter der Leitung vom Kanton Thurgau statt. Teilgenommen haben Vertretende der HRS, der IG ProMetropol, der IG ProRiva, des Thurgauer Heimatschutzes, der Stadt Arbon und des Kantons Thurgau. Resultierend daraus einigten sich die Teilnehmenden am 15. Februar auf eine gemeinsame Erklärung, in welcher das Projekt als gute Grundlage für die Weiterentwicklung des vorgesehenen Gestaltungsplans angesehen wird. Die



Gesprächsteilnehmerinnen und Teilnehmer erwarteten, dass im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens auch das Verhältnis des Vorhabens zum massgeblichen Inhalt des aktuellen Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von den zuständigen Fachstellen beurteilt und begründet werden würden.

Dieser Forderung wurde nachgegangen, indem eine sorgfältige **Interessenabwägung** gemacht worden ist. In dieser Interessenabwägung wird aufgezeigt, dass das Projekt Riva das Ortsbild zwar verändert, entgegen der Befürchtungen einiger Stimmen aus der öffentlichen Mitwirkung dieses aber nicht negativ beeinflusst, sondern mit qualitativ hochwertigen Bauten und einer neuen Umgebungsgestaltung aus dem 21. Jahrhundert ergänzt. Das Projekt Riva weist zudem einen deutlich kleineren Fussabdruck auf: Die Reduktion der bebauten Fläche beträgt rund einen Drittel. Im Erdgeschoss wie auch in den Obergeschossen werden deutlich mehr Durchblicke gewährt und im gesamten Gestaltungsplangebiet wird wesentlich mehr unversiegelte sowie in erheblichem Ausmass der breiten Öffentlichkeit zugängliche Freifläche entstehen. Der Gestaltungsplan nimmt diese wesentlichen, öffentlichen Anliegen, welche sich auch dem ISOS entnehmen lassen, deshalb angemessen auf.

Nach mehrfachen Überarbeitungen hat der Stadtrat das Dossier „Gestaltungsplan Riva“ am 22. November 2021 zur **öffentlichen Auflage** freigegeben. Die Unterlagen waren vom 26. November bis 16. Dezember 2021 im Sekretariat der Stadtkanzlei, sowie online einsehbar. Während dieser Frist konnte die Bevölkerung Einsprache erheben. Insgesamt sind acht **Einsprachen** eingegangen und über diese hat der Stadtrat entschieden.

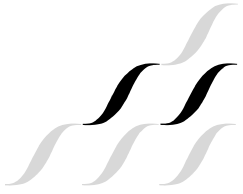
Zusätzlich konnte während dieser Auflagefrist das fakultative Referendum ergriffen werden, wenn dies gemäss Artikel 24 vom Planungs- und Baugesetz (PBG) von mindestens zehn Prozent der Stimmberechtigten verlangt wurde. Die Anzahl der Stimmberechtigten am 16. Dezember 2021 beläuft sich auf gesamthaft 8'356. Zehn Prozent der Stimmberechtigten sind somit 836.

Um das **Referendum** gegen den Gestaltungsplan Riva zu ergreifen, reichte am 16. Dezember 2021 ein Komitee bestehend aus Inge Abegglen, Hansjörg Binder, Koni Brühwiler, Ruth Erat, Peter Gubser, Matthias Kaufmann, Jürg Niggli (Präsident), Joachim Rother, Sabine Schifferdecker, Verena Schnetzer, Kurt Sonderegger, Arthur Stark, Gertrud Schoop-Spiegler, Kurt Senn, Marianne Suter, Andrea Vonlanthen, Cornelia Wetzler und Erica Willi 501 Unterschriftenlisten mit 1'769 Einträgen bei der Stadtkanzlei ein.

Die Prüfung der Unterschriftenliste ergab folgendes Ergebnis:

Anzahl Unterschriftenlisten:	501
Total eingereichte Unterschriften:	1'769
Total ungültige Unterschriften:	96
 Total gültige Unterschriften:	 1'673

Am 20. Dezember 2021 hat der Stadtrat mit Beschluss Nr. [folgt] das Zustandekommen des fakultativen Referendums bestätigt. Der Gestaltungsplan Riva muss nun den Stimmberechtigten zur Abstimmung unterbreitet werden. Vorgängig wird das Geschäft dem Parlament zur Beratung und zur Freigabe an das Stimmvolk vorgelegt.



Erwägungen

Beurteilung des Gestaltungsplans Riva

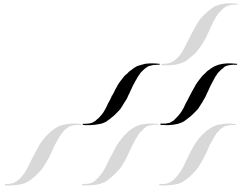
Das dem Gestaltungsplan zugrundeliegende Projekt Riva ging unstrittig im Jahre 2013 als Sieger aus einem SIA-Projektwettbewerb hervor. Es gewährleistet auf diesem Wege unbestreitbar ausserordentlich hohe architektonische Qualität und ist anerkanntermassen auf die relevante nähere und weitere bauliche Umgebung abgestimmt. Indem das Projekt Riva einen deutlich kleineren Fussabdruck aufweist (es findet eine Reduktion um rund einen Drittel statt), im Erdgeschoss wie auch in den Obergeschossen deutlich mehr Durchblicke gewährt und im gesamten Bezugsgebiet deutlich mehr – unversiegelte sowie in erheblichem Ausmass der breiten Öffentlichkeit zugängliche – Freifläche entsteht (konkret verdreifacht sich dieser Wert beinahe), nimmt es ganz wesentliche öffentliche Interessen, welche sich auch dem ISOS entnehmen lassen, nicht nur angemessen, sondern beispielhaft auf.

Das Projekt Riva vergrössert für das Ortsbild wichtige Freiräume markant und verbessert in mehrfacher Hinsicht wichtige Sichtbezüge. Es zerstört dabei keinerlei originale Substanz oder wichtige Grünräume. Es erweist sich als massstäblich, räumlich kohärent und passt sich angemessen ins vorbestehende Ortsbild ein: Entgegen gewissen Stimmen im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung verändert das Vorhaben das Ortsbild; es beeinträchtigt dieses jedoch nicht. Das Projekt Riva sichert öffentliche Nutzungen in weitaus grösserem Ausmass als bisher. Gesamthaft kann gesagt werden, dass, obwohl das Areal nicht komplett von Bauten befreit wird, die Massnahmen alle im Sinne des **ISOS** umgesetzt werden. Dies wird in der umfassenden Gesamtinteressenabwägung im Planungsbericht zum Gestaltungsplan in Kapitel 6 ausführlich dargelegt. So weist das Projekt im Vergleich zur heutigen Bebauung eine grössere Durchlässigkeit und mehr öffentliche Freiräume auf. Die freizuhaltende Uferpartie wird durch das Projekt nicht stärker bebaut, sondern es werden mehr Freiräume geschaffen. Zudem können mit der Bebauung weitere öffentliche Interessen gestärkt werden. Das Areal erhält einen öffentlichen Charakter, öffentlich zugängliche Freiräume und ein Restaurant zum See hin. Die Stadt wird an einer zentralen Lage entwickelt, die ÖV-Erschliessung ist aufgrund der Nähe zum Bahnhof und zum zentralen Bushof ausgezeichnet. Mit der Bebauung wird die neue Verbindung zwischen dem Hamel und dem Seeufer gestärkt und aufgewertet.

Wird das Projekt Riva an der Urnenabstimmung nicht angenommen, so könnte der gesamte Gestaltungsplan nicht realisiert werden und die Vorteile, die dieses Projekt mit sich bringt, würden verfallen.

Alternativprojekt nach Regelbauweise

Sollte das Projekt abgelehnt werden, besteht ein Zeitfenster, in welchem ein Projekt nach Regelbauweise realisiert werden kann. Zwar ist eine Gestaltungsplanpflicht für die Parzelle Nr. 1800 in der aktuellen Ortsplanrevision vorgesehen, allerdings befindet sich diese noch in Bearbeitung und bedarf nach deren Fertigstellung gemäss Art. 7 Ziff. 2 Gemeindeordnung der Zustimmung des Volkes und der Genehmigung durch den Kanton. Sollte also zwischenzeitlich der Gestaltungsplan Riva abgelehnt werden, so besteht bis zur Genehmigung der gesamten Ortsplanungsrevision die Möglichkeit, ein Projekt nach Regelbauweise zu realisieren. Dies bedeutet, dass eine Wohnüberbauung ohne jegliche öffentliche Nutzung realisiert werden könnte.



Verfahren

Das Dossier wurde am 22. August 2022 zuhanden des Parlaments freigegeben.

Antrag

**Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Parlamentarierinnen und Parlamentarier**

Der Stadtrat beantragt Ihnen, die Botschaft "Gestaltungsplan Riva" zuhanden des Stimmvolks zur Annahme zu empfehlen.

Dieter Feuerle
Stadtpräsident ad interim

Alexandra Wyprächtiger
Stadtschreiberin

Arbon, 22. August 2022

Beilagen siehe unter <https://stadtentwicklung.arbon.ch/index.php?show=288>