

«Wir planen einen Stadtteil»

Martin Kull, CEO HRS, Projektleiter Michael Breitenmoser und Beat Consoni, Mitglied der Jurys und der Begleitgruppen, diskutieren die bisherigen Planungserfahrungen.

Interview:
René Hornung

HRS hat für das ehemalige Saurer-Areal «WerkZwei» in Arbon gleichzeitig drei Wettbewerbe und ein begleitetes Verfahren durchgeführt – mit welchen Erkenntnissen?

Martin Kull: Die mehr als 200 000 Quadratmeter sind auch für uns als Entwickler ein sehr grosses Areal, unser grösstes, mit entsprechend interessanten Perspektiven. Lehrreich waren die teils grossen Abweichungen unter den verschiedenen Projekten. Daraus ergeben sich viele Anstösse. Uns ist wichtig, eine Monokultur zu vermeiden. Klar, dieses Vorgehen brachte uns und der Jury viel Arbeit, aber es hat sich gelohnt. Wir würden das wieder so machen.



links:
Martin Kull, CEO/Inhaber HRS Real Estate, Bauingenieur HTL

rechts:
Michael Breitenmoser, Architekt FH, Projektleiter bei HRS Real Estate, verantwortlich für die Projektentwicklung Arbon

Michael Breitenmoser: Wir wussten nach den vielen Diskussionen im Vorfeld der Wettbewerbe, dass wir auf dem Saurer-Areal einen neuen Stadtteil entwickeln. Es ging also nicht um ein Vorgehen wie zum Beispiel im Glattpark, den man von Anfang an durchgeplant hat und auf dem innert weniger Jahre alle Gebäude realisiert werden. In Arbon soll das neue Quartier langsam wachsen und mit der bestehenden Stadt verbunden sein. Dieser Grundsatz führte dazu, dass wir mit der Planung an den Scharnierstellen begonnen haben, und dass wir von Anfang an auch einen Park anlegen. Und um das Gebiet auch an die Nachbargemeinde Steinach anzubinden, haben wir dort ebenfalls einen Wettbewerb – für ein Hochhaus – durchgeführt.

Beat Consoni: Weil die Stadt Arbon für die Begleitung der Projektentwicklung nicht genügend Ressourcen zur Verfügung stellen konnte, hat sich die Bauherrschaft entschieden, eine Begleitgruppe, bestehend aus Stephan Mäder, Beat Nipkow und mir, zusammenzustellen. Diese Gruppe hat die Bauherrschaft beraten und die Durchführung des Wettbewerbs unterstützt. Für die drei Wettbewerbe wurden 130 Büros aus allen Teilen der Schweiz und dem Ausland angefragt, und jeweils zehn Büros sind für die drei Wettbewerbe zur Teilnahme eingeladen worden. Zusätzlich zur Begleitgruppe sind zu den jeweiligen Projekten ausgewiesene Fachjuroren beigezogen worden. Neben den Wettbewerben hat die Begleitgruppe – gemeinsam mit der Bauherrschaft und einem Architekturbüro – ein Projekt auf einem komplexen Baufeld entwickelt. Die Gruppe wird auch künftig die Projektentwicklung auf dem Areal «WerkZwei» unterstützen. Sie koordiniert die Bauabschnitte, deren Zwischenräume sowie die Übergänge und bemüht sich um ein stimmiges Gesamtbild der Dimensionen und der Materialwahl des neuen Stadtteils.

Welche Grundlagen gab es, als sie die Wettbewerbe ausgeschrieben haben?

Michael Breitenmoser: Für die Stadt Arbon gibt es den vom Kanton Thurgau genehmigten Gestaltungsplan von Ernst Niklaus Fausch Architekten. Er sieht eine klare Stadtkante vor, die einen Abschluss braucht. Diesen planen wir in Form eines Hochhauses. Es kommt auf Boden der St. Galler Nachbargemeinde Steinach zu stehen, jenseits der Kantonsgrenze. Dort ist es zwar im Richtplan vorgesehen, aber es gibt noch keinen Gestaltungsplan.

Beat Consoni: Auf der Grundlage des Gestaltungsplans interessierten in einer ersten Phase vor allem die Übergänge vom angrenzenden, sehr differenzierten Siedlungsraum ins Innere des Areals. Es war ein Anliegen von Bauherrschaft, Behörde und Begleitgruppe, diese Übergänge frühzeitig zu definieren, was zu Wettbewerben an der Peripherie des zu bebauenden Areals geführt hat. Mit «Wohnen am Park», dem Hochhaus Steinach und dessen Grünraum sowie «Leben am See» wird hier vom Rand her nach innen, nicht wie sonst oft von vorne nach hinten geplant und gebaut. Anhand eines von der HRS zur Verfügung gestellten grossen Stadtmodells konnten die Interventionen in ihren Dimensionen und die räumlichen Übergänge ganzheitlich überprüft, begutachtet und von allen Beteiligten einstimmig verabschiedet werden.

Das Planungsgebiet ist inzwischen noch grösser geworden, über das eigentliche Saurer-Areal «WerkZwei» hinaus.

Michael Breitenmoser: Es sind zwei weitere angrenzende Projekte dazugekommen. Das historische Hamel-Gebäude und das Projekt «Riva» an der Stelle des heutigen Hotels Metropol auf der Nordseite der Gleise, direkt am See.

Im Zuge des Gestaltungsplans entstand – schon vor den HRS-Wettbewerben – die Idee, die neue Erschliessungsstrasse zu einer Altstadtumfahrung auszubauen. Diese Strasse ist inzwischen realisiert. Hat sie das Projekt beschleunigt?

Martin Kull: Sie hat sicher geholfen. Nun können wir die Erschliessung der Baufelder als Stichstrassen an die neue Kantonsstrasse anbinden – die Einlenker sind gebaut.

Michael Breitenmoser: Als der Gestaltungsplan bearbeitet und später die Erschliessungsstrasse parallel zu den Gleisen zur eigentlichen Altstadtumfahrung weiterentwickelt wurde, hatte man noch nicht alle heutigen Baufelder im Visier. Dass auch das Hamel-Fabrikgebäude samt einem neuen Busbahnhof zum Planungsgebiet gehören wird, war damals noch nicht klar.

Ist der rund zehn Jahre alte Gestaltungsplan trotzdem noch brauchbar?

Beat Consoni: Mit der Realisierung der neuen Kantonsstrasse sind im Bereich des Hamel-Gebäudes einige Veränderungen vorgenommen worden, die für die Entwicklung des Plangebiets nicht unbedeutend sind. So führt der Aufgang der Fussgänger Verbindung unter der Bahnlinie jetzt ins Hamel-Gebäude hinein und nicht wie vorgesehen auf den dafür vorgesehen Platz mit dem öffentlichen Verkehr. Mit der Konsequenz, dass die Bushaltestelle an die Nordseite des Hamel-Gebäudes platziert wurde und zusammen mit einem Längskreisel die neue «Stadtmitte» von Arbon bestimmen soll. Das hat zu neuen Voraussetzungen für den Hamelplatz geführt – er wurde kleiner.

Michael Breitenmoser: Es kann davon ausgegangen werden, dass der Gestaltungsplan in den nächsten Jahren überarbeitet werden muss, denn der Kanton Thurgau hat inzwischen sein Baugesetz von der Ausnützungsziffer auf die Geschossflächenziffer umgestellt. Die aktuellen Wettbewerbe wurden jedoch auf der Basis des genehmigten Gestaltungsplans ausgeschrieben.

Nun haben Sie in Arbon fünf fast baureife Projekte. Wo fahren die Bagger zuerst auf?

Michael Breitenmoser: Zwischen dem Hotel Metropol und den bestehenden Wohnhäusern an der Seepromenade bauen wir seit Ende 2013 am «Haus am See». Das Baugesuch für den Hamel-Umbau ist eingereicht. Dagegen sind noch Einsprachen hängig, wir hoffen aber, im Frühling 2014 beginnen zu können. Parallel dazu wird dort auch der neue Busbahnhof entstehen, und im Hamel-Erdgeschoss wird der Zugang zur Bahnunterführung gebaut. Auch die Sanierung des Presswerks, in dem das Saurer Museum untergebracht wird, wird rasch starten. Für das neue Hotel und die Wohngebäude werden die Baugesuche in diesem Jahr folgen. Fürs Hochhaus in Steinach und für das «Riva»-Projekt braucht es noch Gestaltungspläne.

Baut HRS das alles auf eigene Rechnung?

Martin Kull: Bei den Eigentumswohnungen sind wir die Bauherren. Die Mietwohnungen werden wir teils auf eigene Rechnung bauen, teils für Drittinvestoren. Es kommt auf das Interesse der Investoren an. Wir wollen keine Trader-Investoren. Wenn wir verkaufen, dann an Pensionskassen und Anlagestiftungen sowie an Private und Family-Offices, deren Strategie wir kennen. Solche Überbauungen sind für Investoren natürlich interessant, aber wir haben noch keine Absichtserklärungen oder Vorverträge abgeschlossen. Wir wollen zuerst die eigenen Ideen entwickeln.

Das lokale Gewerbe ruft bereits laut nach Aufträgen.

Martin Kull: Alle wissen, dass wir unsere Aufträge auf der Internet-Plattform Olmero.ch ausschreiben. Hier können sich die lokalen Unternehmer registrieren. Schon bei der aktuellen Baustelle für das «Haus am See» sind örtliche Unternehmer tätig.

Das gesamte Saurer-Areal liegt im Altlasten-Gefahrenkataster. Was bedeutet das für die Projekte?

Martin Kull: Damit haben wir Erfahrung, und die Sanierungskosten sind budgetiert. HRS stand beim Selve-Areal in Thun in Zusammenarbeit mit Frutiger oder bei der Überbauung Champagny in St-Sulpice in der Waadt vor der gleichen Situation. Wir nehmen die Altlasten-Sanierungen Schritt für Schritt vor, jeweils dort, wo gebaut wird.

Bekannte Namen haben die Wettbewerbe gewonnen.

Wie sichern Sie nun die Architekturqualität in der Umsetzung? HRS stand ja diesbezüglich immer wieder mal in der Kritik.

Martin Kull: Rebecca Zuber und ich sind seit 2010 alleinige Inhaber der HRS. Mit Rebecca Zuber leitet eine diplomierte Architektin ETH/SIA die Ausführung. Ich selbst kümmere mich als gelernter Bauingenieur mehr um Zahlen und die Finanzierung. Die Tatsache, dass eine Architektin für die Umsetzung verantwortlich ist, hat grossen Einfluss. – Eines der Kriterien der Werthaltigkeit einer Liegenschaft ist die Architektur. Hier übernehmen wir Verantwortung, für lange Zeiträume und in Arbon für einen ganzen neuen Stadtteil. HRS hat in den letzten Jahren mit vielen bekannten Architekturbüros in der Schweiz gebaut – da hat sich im Vergleich zu früher sicher etwas verändert.



Beat Consoni, Architekt BSA/SIA mit eigenem Büro in St. Gallen, Mitglied der Wettbewerbsjurys und der Begleitgruppe.

Hat die Begleitgruppe auch zur Ausführungsqualität etwas zu sagen?

Beat Consoni: Die Begleitgruppe existiert weiter. Falls Konflikte zwischen den planenden Büros und der Bauherrschaft auftreten, sollen in Gesprächen Lösungen gesucht werden. Wie bereits erwähnt, koordiniert die Gruppe die Übergänge der Baufelder und die Gestaltung der öffentlichen Räume. Wir stellen uns vor, dass man uns bei einer Weiterführung in regelmässigen Abständen den Projektierungsstand vorlegt, der dann von der Bauherrschaft und der Begleitgruppe gemeinsam besprochen wird.

In Arbon ist HRS schon seit Langem präsent. Jetzt aber auf einer riesigen Fläche, und gleichzeitig bearbeiten Sie auch noch das ehemalige Fabrikareal der Arbonia Forster. Haben Sie sich gewundert, dass in den Medien von der «omnipräsenten» HRS die Rede ist?

Martin Kull: Ich würde nicht von «Omnipräsenz» sprechen. Das Saurer-Areal lag zum Teil seit dreissig Jahren brach. Jetzt, wo wir das anpacken, macht das einigen Angst. Aber wir üben ja nicht Macht aus, wir machen einfach vorwärts. Und wir versuchen nach bestem Wissen und Gewissen, etwas Gutes aus dem Areal zu machen. Denn Brachen sind zwar interessant, bringen aber niemandem etwas. Nehmen wir das Beispiel der Hamel-Sanierung: Dort erfolgt auch ein Rückbau späterer Anbauten. Damit verzichten wir auf Flächen. Wir stellen der Stadtbevölkerung dort →

→ auch Kulturräume zur Verfügung, und wir bauen im Presswerk das Saurer Museum. In beiden Fällen könnte man rentablere Projekte realisieren. Aber wir sind der Überzeugung, dass ein solches Industrieareal einen Bezug zu seinen Wurzeln braucht. Auf anderen Baufeldern brauchen wir dann aber Entwicklungen, an denen wir etwas verdienen. Das Ganze ist ein Geben und Nehmen.

Michael Breitenmoser: Wir haben die Bevölkerung inzwischen intensiv informiert. Seither ist Ruhe eingekehrt und Vertrauen entstanden. Selbst unsere schärfsten Kritiker scheinen mit dem «Riva»-Projekt an der Stelle des heutigen Hotels Metropal zufrieden zu sein. Heute spüre ich in Arbon eine Aufbruchstimmung, auch dank der neuen Kantonsstrasse, der von der Stadt geplanten neuen «Stadtmitte» und dem Busbahnhof.



Aus dem Dornröschenschlaf

«Das Saurer «WerkZwei» ist enorm wichtig für Arbon. Das grosse Areal war über Jahrzehnte eine verbotene Stadt. Die spätere Brache schmerzte die Kleinstadt. Einige hundert Millionen Franken sollen investiert werden, und bis 2020 könnten 3000 neue Einwohner einziehen. Heute haben wir 14 000. Ich bin ein Auswärtiger und kann es frei sagen: Arbon hat eine gute Entwicklung verdient. Es hat eine schöne Lage, eine lebendige Altstadt und engagierte Bewohner. Darum bin ich froh um die hohe Qualität der Projekte. Auslöser für den neuen Schub ist für mich die neue Kantonsstrasse – auch das war ein Jahrzehnteprojekt.

Mit der HRS als alleinige Besitzerin und Entwicklerin ist die Stadt in einer Schicksalsgemeinschaft. Obwohl wir nicht immer die gleichen Interessen haben – HRS muss Gewinn erwirtschaften, wir wollen die Qualitäten im Stadtraum maximieren –, haben wir uns in den Diskussionen immer gefunden. Über den Gestaltungsplan und die Erschliessung hat die Stadt Einfluss genommen. Um die Hamel-Fabrik hatten wir keine einfachen Verhandlungen, doch es ist gut ausgefallen. Was für den privaten Investor gut ist, nämlich schöne und durchmischte Projekte, ist auch für Arbon gut. Ich sage immer: Für die nächsten Jahre sind wir mit der HRS verheiratet. Wenn wir es gut machen, gewinnen wir beide.» Andreas Balg, Stadtammann Arbon

Martin Kull: Das «Riva» als Ersatz fürs «Metropol» wird eine tolle Sache. Wir bringen die Gastronomie zurück. Das Erdgeschoss wird vollständig öffentlich. Kommt dazu, dass das Seeufer besser zugänglich wird, als es heute ist. Die Ersatzbauten beanspruchen nur sechzig Prozent des heutigen Metropol-Footprints.

Beat Consoni: Ich registriere ebenfalls, dass die Bevölkerung die Bemühungen von HRS schätzt. Die intensiven Diskussionen in den Jurys wurden nach aussen getragen. So ist die anfängliche Angst gewichen. Auch unsere Begleitgruppe konnte zum Vertrauen etwas beitragen, ob-

wohl unsere Arbeit von HRS finanziert wird. Eigentlich wäre die Qualitätssicherung Aufgabe der Stadt Arbon, und es ist nicht selbstverständlich, dass die Bauherrschaft selbst ein solches Gremium zusammenstellt und es beauftragt, die städtebauliche und architektonische Qualität zu sichern.

Wie gestaltet sich die Zusammenarbeit mit der Stadt? Im Moment übernimmt ja HRS die eigentliche Stadtentwicklung.

Martin Kull: Das sehe ich nicht so. Wir unterstützen die Stadt Arbon – wo gewünscht – mit unserem Know-how.

Michael Breitenmoser: Die Stadt Arbon geht nicht in Vorleistung. Alle Seiten haben gelernt, Synergien zu nutzen.

Was nun geplant wird, ist nur eine erste Etappe.

Es gibt noch zahlreiche weitere und grosse Baufelder auf dem Saurer-Areal. Was passiert dort?

Martin Kull: Wir müssen uns als Totalunternehmer unsere Arbeit selbst suchen. Was wir hier jetzt anpacken, lastet uns für die nächsten Jahre aus. Wir rechnen in Arbon mit einer Zeitspanne von zehn bis fünfzehn Jahren. Wir werden aber die weitere Planung und Realisierung auf die Nachfrage abstimmen. Tausend und mehr neue Einwohner in einem neuen Stadtteil – dafür braucht es in Arbon schon etwas Zeit. Kommt dazu, dass die Baufelder teils riesig sind, hier kann man ja keine kleinen «Schnitzli» bauen. Aber die Baufelder lassen sich auch unterteilen. Wir sind flexibel.

Zwischen den Baufeldern steht die über 150 Meter lange «Stickereihalle», die unter Schutz steht.

Was könnte daraus werden?

Martin Kull: Die Stadt Arbon hat sich damit beim Kanton Thurgau beworben, der einen neuen Standort für sein historisches Museum sucht. Aber auch hier ist noch alles offen. Solche Hallen eignen sich auch für Gastrobetriebe, Freizeitanlagen, Gewerbe- und Ausstellungsräume. Die hier ist allerdings sehr gross.

Auf dem Areal sollen auch bis zu 900 neue Arbeitsplätze entstehen. Woran wird da gedacht?

Martin Kull: In den früheren Saurer-Hallen arbeiten im Moment noch 200 Menschen in den unterschiedlichsten Betrieben. Die werden hier bleiben können. Neuansiedlungen sind wohl Dienstleistungsbetriebe. Im rasch wachsenden Arbon ist auch das Thema einer neuen Schule aktuell. Dann geht es um Läden, und wir reden von einem Ärztehaus. Das Hotel wird kommen – wir öffnen den Ideenfächer weit.

Mehr als tausend neue Bewohner auf dem ehemaligen Saurer-Areal – ist das aus heutiger Sicht überhaupt realistisch? Die Standortgunst von Arbon innerhalb der Agglomeration St. Gallen-Rorschach-Arbon ist ja nicht besonders hoch. Es gibt zum Beispiel keine direkte Zugverbindung nach St. Gallen.

Michael Breitenmoser: Mit dem neuen Busbahnhof wird Arbon eine deutlich schnellere Busverbindung ins Zentrum von St. Gallen bekommen. Die direkte Nachbarschaft des neuen Stadtteils zur neuen Stadtmitte, mit Bahn- und Busanschlüssen sowie Einkaufsmöglichkeiten quasi vor der Haustüre, die Nähe zum See und das grosse Naherholungsgebiet machen das Wohnen hier attraktiv.

Beat Consoni: Über die Frage, was attraktiver ist, wohnen oben am Hang oder unten am See, wird hier seit je gestritten. Noch vor kurzer Zeit war der See eine Kloake für die Industrie und die Bewohner und als Wohnlage verpönt. Heute wird die Nähe zum See gesucht. Seine Qualitäten wurden neu entdeckt und geschätzt.

Martin Kull: Wohnen am See hat sich in den letzten Jahren jedenfalls als begehrt erwiesen. Auch persönlich ziehe ich die Nähe zum See vor. ●



Arboner Silhouette am Bodenseeufer:
Die Tages des «Metropol» sind gezählt.