

Bauboom am Bodensee



Ein neuer Stadtteil für Arbon: Grossbaustelle Saurer-Werk Zwei und Seepromenade mit dem früheren Jumbo (links), der ebenfalls Wohnbauten weicht.

INDUSTRIEBRACHEN · Am Oberthurgauer und St. Galler Bodenseeufer entstehen Hunderte Eigentums- und Mietwohnungen. Vor allem Arbon und Horn können mit einem markanten Bevölkerungswachstum rechnen. Manche Bauvorhaben sind allerdings noch blockiert.

Marcel Eisener

Die Ersten von einst sind nun wieder die Ersten: Die Pfahlbauer- und Römersiedlung Arbon hat bei der laufenden Rückeroberung des Bodenseeufer als Wohngebiet die Nase vorn. Neben den sechs bestehenden Wohnblöcken auf der östlichen Seeuferpromenade plant die Thurgauer Generalunternehmung HRS die Überbauung «Seesicht»: 63 Eigentumswohnungen auf dem Areal des Fachmarkts Jumbo, der im Herbst 2016 über die Geleise auf das Saurer-Werk Zwei gezogen ist. Versprochen gemäss dem Projekt der Zürcher und Londoner Architekten vom Büro Caruso St. John ein «Wohngarten» mit Terrassenaussichten auf den See, aber auch auf den Alpstein.

Bemerkenswert am Projekt ist nicht zuletzt die angestrebte Bauqualität: Für die neuen Wohnungsbauten am Ufer – im Spannungsfeld zwischen den geplanten Hochhäusern «Riva» (anstelle des Metropolis) und «Terra Nova» in Sichtweite in Steinach – vergab die Bauherrin einen Studienauftrag an fünf namhafte Architekturbüros, darunter drei Ostschweizer. Die ebenfalls von der HRS gebauten, benachbarten Blöcke mit ihren «toten Fassaden» zwecks Abriegelung gegen die Strasse würde man «heute nicht mehr so bauen», sagte der HRS-Entwickler Michael Breitenmoser an der Projektvorstellung (Ausgabe vom 8. März). Allerdings wusste man vor zehn Jahren noch nichts von der neuen Kantonsstrasse, die das Quartier am See beruhigt und aufgewertet hat.

500 neue Wohneinheiten rund um das Saurer-Werk Zwei

Der Arboner Auf- und Umbruch auf der derzeit grössten Ostschweizer Wohnbaustelle nimmt rasant Form an: Man staunt auf und neben dem 200000 Quadratmeter umfassenden Industrieareal buchstäblich Bauklötze. Und in der Verbindung von erhaltenen Werkhallen und Altbauten (wie dem Hamel-Gebäude) mit neuen Wohnüberbauungen wie «Wohnen im Park» und «Urban Arbon» könnte das Stadtteil-Projekt wegweisend für andere städtische Brachen wie etwa die Feldmühle in Rorschach sein. Von wegen «Harrass City», wie Skeptiker 2012 frotzelten, als HRS das Saurer-Gelände kaufte und eine Stadtentwicklung im grossen Stil in Aussicht stellte. Ingesamt baut oder plant das Unternehmen in Arbon sowie im Steinacher Hochhaus über 500 Wohneinheiten mit einem Investitionsvolumen von über einer Milliarde Franken. Dabei handelt es sich längst nicht nur um Eigentumswohnungen, sondern auch um Genossenschaftsbauten und Altersresidenzen; unter den Käufern finden sich die Genossenschaft Baufreunde Zürich und die St. Galler Pensionskasse (Hamel-Lofts).

Damit ist die «Stadt der weiten Horizonte», wie sich die Saurer-Stadt seit ein paar Jahren nennt, zum Treiber einer neuen Entwicklung in der Region geworden. An der Seekante oder in Ufernähe entstehen Mehrfamilienhäuser, wo früher Fabriken und Kuhwiesen vorherrschten. Dies zeigt exemplarisch der zweite Schwerpunkt des Baubooms am See: In Horn, wenige Kilometer östlich von Arbon, entstehen auf Wiesland unweit vom See über 200 Wohnungen. Die St. Galler Immobilienfirma Fortimo baut in erster Etappe 67 Eigentumswohnungen, 40 Mietwohnungen sowie Gewerbe- und Büroräume; auf dem Nachbargrundstück plant das Regensdorfer Unternehmen Rimaplan eine Überbauung mit gut 100 Mietwohnungen.

Ebenfalls Teil des Entwicklungsgebiets Horn West ist die wohl attraktivste Industriebrache am oberen Bodensee: Das Raduner-Areal, seit Jahren als Bauland im Gespräch. Nachdem die Fabrikbauten der bis 1989 betriebenen Textilveredlungsfirma auf dem östlichen Grundstückteil vor zwei Jahren einem Grossbrand zum Opfer fielen und abgebrochen wurden, ist die Sanierung des mit Schadstoffen belasteten Bodens nun weit fortgeschritten. Als Grundeigentümerin erledigt dies der auf Baurecycling spezialisierte Konzern Eberhard in Kloten, der das baureife Land an Investoren verkaufen will. Interessenten gab es im Verlauf der Jahre schon viele; ob der Preis für die über 30000 Quadratmeter nach der Sanierung noch im einmal genannten Bereich von 25 Millionen Franken liegt, bleibt derzeit Spekulation. Am Masterplan der Gemeinde hat sich aber nichts verändert: Nachdem sie 2008 ein Projekt mit Hochhäusern ablehnte, sind dreigeschossige Wohnbauten mit Gewerbeanteil von 20 Prozent vorgesehen. Die Flächen im Westen sind laut Gemeindepräsident Thomas Fehr das letzte Entwicklungsgebiet Horns; mit dem erwarteten Zuwachs von 600 Einwohnern würde das steuergünstige Dorf, das die «Weltwoche» zur «attraktivsten Gemeinde des Kantons Thurgau» kürte, die 3000er-Marke überschreiten.

Wohnungskäufer und Mieter meist aus der näheren Region

Die Nachfrage nach Wohnungen am See ist laut Immobilienfirmen ungebrochen gross. HRS hat beispielsweise alle Wohnungen «Im Park» frühzeitig verkauft (zu vier Fünfteln an Arboner), Fortimo ihre im Sommer bezugsbereite Überbauung in Horn bereits zu 80 Prozent vermietet und zu 50 Prozent verkauft. Die seenäheren Wohnungen gehen laut HRS-Entwickler Breitenmoser eher an Auswärtige, darunter auffällig viele Interessenten aus der Region St. Gallen. Dies bestätigt teilweise auch Florian Zürcher seitens der Fortimo-Geschäftsleitung: Ein Viertel der Käufer in Horn sind aus St. Gallen. Ebenfalls ein Trend: Verstärkt zieht es im Alter Rückkehrer aus dem Ausland in ihre Heimatregion.

Weil meist über die Hälfte der Wohnungskäufer aus der Gemeinde selber oder der nahen Region stammen, lässt sich schwierig vorhersagen, wie sich der Bauboom auf die Einwohnerzahl auswirkt. Allein die Entwicklung im Werk Zwei dürfte Arbon mittelfristig 1000 zusätzliche Einwohner bescheren. Die Realität ist derzeit noch bescheiden: 2016 wuchs die Stadt nur um 90 Personen. Eine mögliche Erklärung hat Baustadtrat Peter Gubser: «Was wächst, ist vor allem der Wohnbedarf des Einzelnen.»

Grössere Wohnüberbauungen am Ufer mit insgesamt gut 120 Wohnungen planen im Übrigen auch die St. Galler Seegemeinden. Die je eigenen Projekte von Rorschach und Rorschacherberg an der gemeinsamen Grenze im Neuseeland sind allerdings blockiert: Nicht wegen Altlasten auf dem Kopp-Industriegelände, sondern wegen Spannungen zwischen den Gemeinden. Der lachende Dritte dürfte die Nachbargemeinde Thal sein: Im Ortsteil Staad, auf einer Schafweide hinter dem Spielautomatenhersteller Golden Games, hat die St. Galler Firma LM Immobilien soeben Mehrfamilienhäuser mit 42 Wohnungen visiert.

Wer den Wohnungsbau am See mit Unbehagen beobachtet, dem sei versichert, dass der öffentliche Uferanstoss nirgends beeinträchtigt respektive im Fall von Rorschach und Rorschacherberg überhaupt erst möglich gemacht wird. Und das HRS-Projekt «Seesicht» korrigiert gar eine frühere «Bausünde»: Die Jumbo-Markthallen hielten nämlich den gesetzlichen Bauabstand von 30 Metern zum See nicht ein.