

# MIDORI

Bringt Leben ins Quartier

Konstanzer Strasse - Kreuzlingen



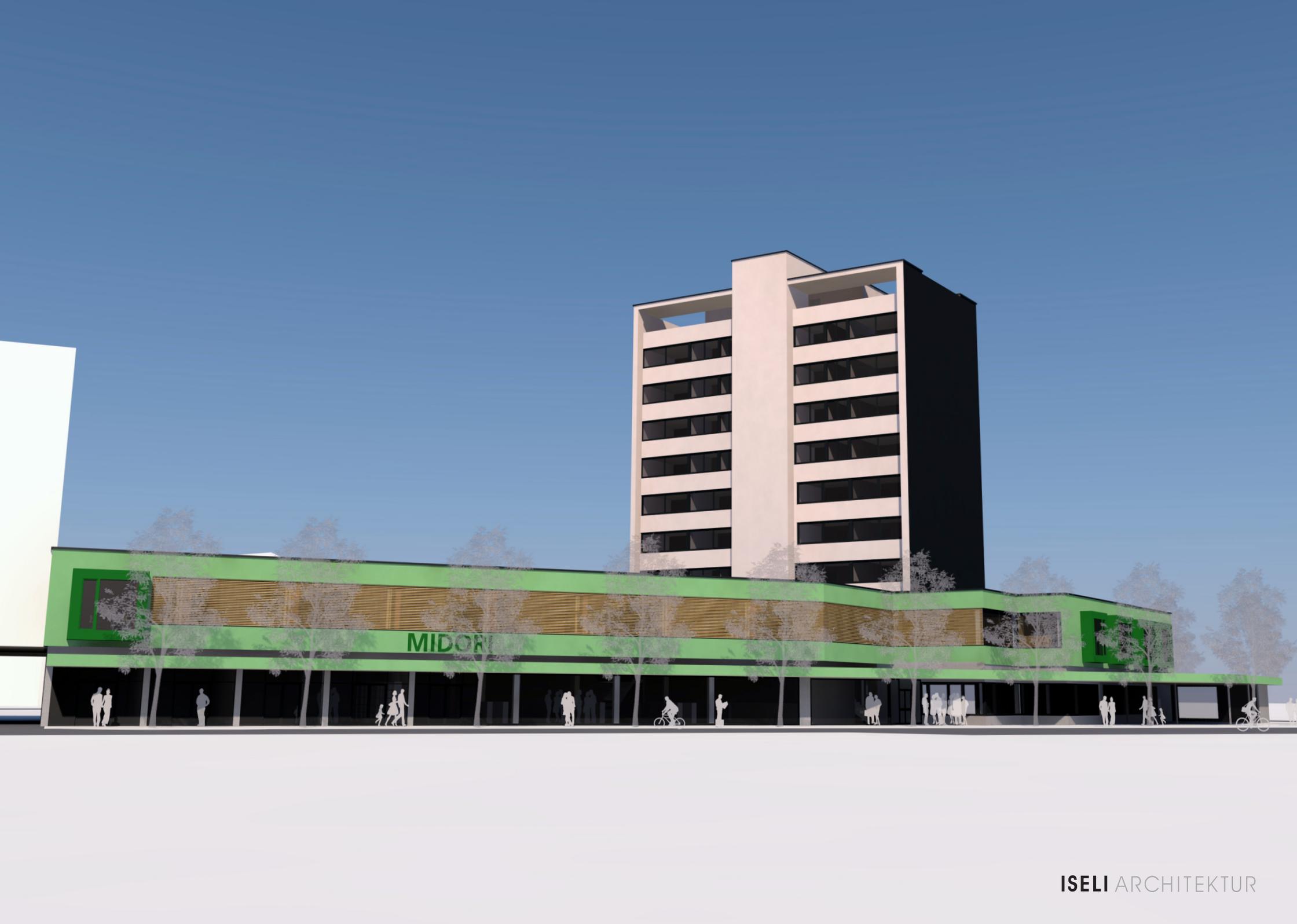
## ***Grüezi und herzlich willkommen...***

in der Konstanzer Strasse, in der ehemaligen MARGOS am Emmishofer Zoll. Einst ein Versorgungsschwerpunkt für Einheimische und ein Ort für Einkaufserlebnisse für die Konstanzer Nachbarn, die in Scharen kamen um Schoggi, Kaffee zu Teigwaren zu kaufen. Im Quartier war was los. Gastronomie und Handel florierten, das Leben pulsierte.

So soll es wieder werden!

Die inzwischen fast schon zur trostlosen Gewerberuine heruntergekommene Liegenschaft soll schon 2019 mit einem aussergewöhnlichen Fasadenskleid die Blicke auf sich ziehen und zum Verweilen einladen. Der neue „Dress-Code“ und ein zeitgemässes Nutzungskonzept werden wieder Leben in die „alte“ Liegenschaft und ins ganze Quartier bringen.

Herzlichen willkommen in der neuen MIDORI-Überbauung!



MIDORI

# V

## **Die Vision**

Ökologisches Bauen im Bestand wo die Alternative sonst nur Abbruch und Ressourcenvernichtung heisst.

Eine lebendige Gestaltung wird wesentlich zur städtebaulichen Aufwertung des Quartiers beitragen.

Ein neues Nutzungskonzept, das auf dem schonenden Umgang natürlicher Ressourcen, ökonomischer Leistungsfähigkeit und dem Erhalt sozialer und kultureller Werte basiert, wird neues Leben in die alten Mauern und in das ganze Quartier bringen.

Entstehen wird ein Ort für ganz unterschiedliche Menschen, für Jung und Alt, für Durchreisende und Einheimische.

Die Ökonomie der prominenten Lage mit starker Passantenfrequenz und hohem Touristenaufkommen wird sich neu entfalten.



# K

## Das Konzept

Unter dem Namen 'MIDORI' entsteht auf einer Fläche von 3'600 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Geschosse, eine neue Wohn-, Arbeits- und Shoppingwelt mit Ausstrahlung und eigener Identität.

Mit einer markanten Änderung der Fassade und einem Farbkonzept in frischen Grüntönen wird bewusst ein mutiger Gegenentwurf zu den Bestandsimmobilien in der Konstanzer Strasse gemacht.

Im Obergeschoss (1'800 m<sup>2</sup>) werden designorientierte, funktionale Kleinwohnungen eingerichtet.

Im frisch renovierten Erdgeschoss (1'800 m<sup>2</sup>) sollen sich attraktive Detailhändler ansiedeln.

Im Untergeschoss (1'800 m<sup>2</sup>) wird eine Tiefgarage eingebaut.





## ***Die Fassade***

Das Zusammenspiel von Farbgestaltung und Architektur verwandelt den Gebäudekomplex, welcher sich bislang im typischen 60-Jahre-Stil zeigte, in ein Objekt mit Aussagekraft und grossartigem Wiedererkennungswert.

Lichtes Grün gibt den Ton auf den Sichtflächen an. Hervorspringende Erker in kräftigem Grün lockern das sehr massive Bauvolumen des Baukörpers auf.

Die intensive Farb- und Architektursprache setzt einen Kontrapunkt zu dem ansonsten tristen Gebäudeaster im Quartier.



MIDORI



## ***Die Wohneinheiten***

Im ersten Obergeschoss werden autonome Wohnmodule ab 26 m Wohnnutzfläche eingebaut.

Die neuartigen Kleinwohnungen werden in einem japanisch inspirierten Ambiente gehalten sein – schlicht, ruhig, schön. Die flexiblen Module werden mit Kleinküche, Waschmaschine und Nasszelle ausgestattet und entsprechen dem Wohnbedürfnis unserer Zeit: Hoher Nutzwert bei minimalem Platzbedarf. Durch den modularen Aufbau kann eine Grössen Anpassung schnell erfolgen. Eine Nutzung als Büromodul ist gleichfalls denkbar.

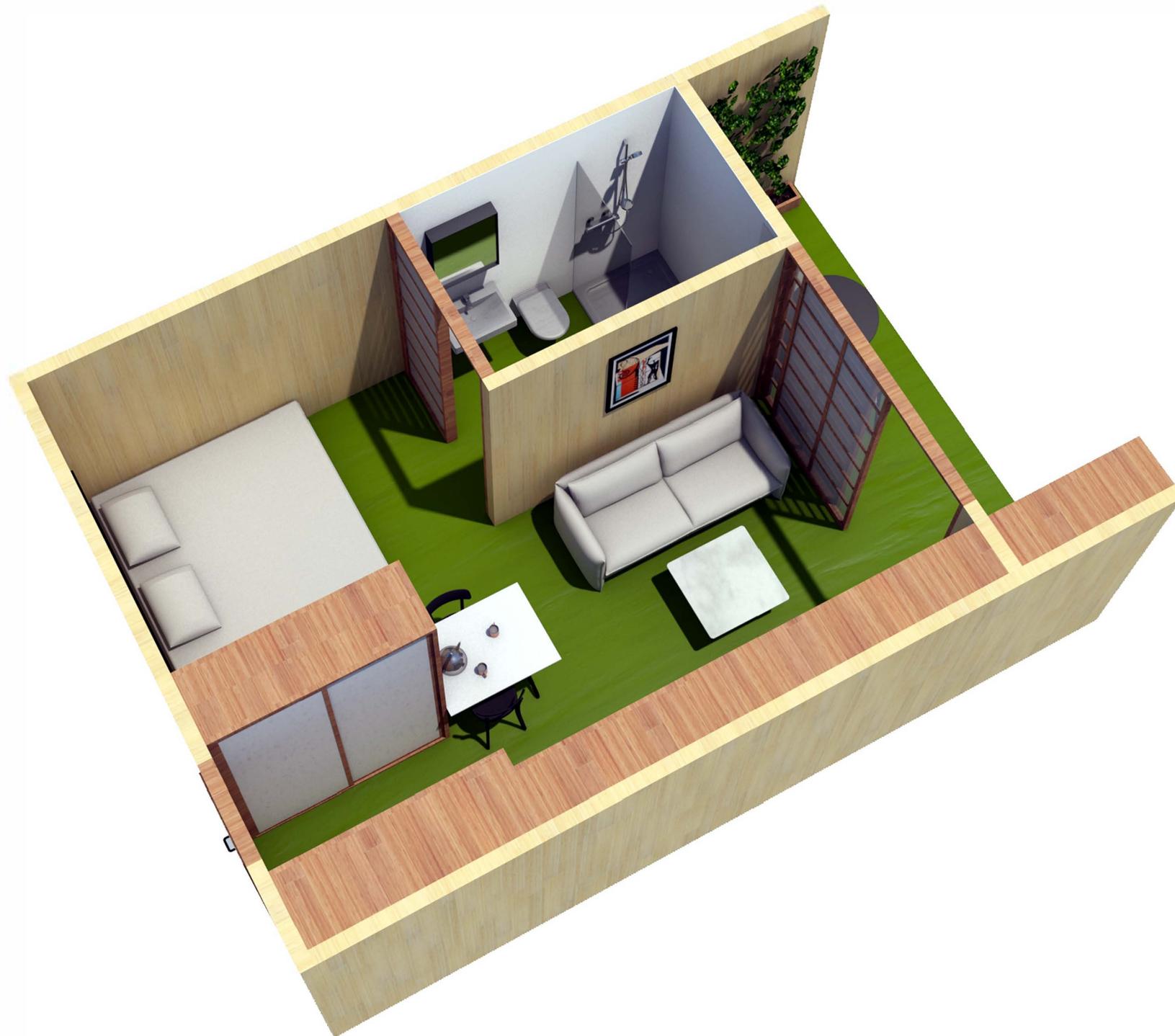
Im öffentlichen Bereich der Wohntage setzt sich die Linie des asiatischen Dekors mit einem japanischen Garten fort. Eine elegante, leichte Glas-Dachkonstruktion wird den ästhetischen Ausdruck unterstreichen und den Raum mit Tageslicht und – bei Bedarf – mit Frischluft durchfluten.













A large, bold, red letter 'R' graphic that serves as a visual anchor for the text.

## ***Die Retailflächen***

In dem frisch renovierten Erdgeschoss sollen sich wieder attraktive Läden einmieten.

Die prominente Lage mit starker Passantenfrequenz und hohem Touristenaufkommen, das stimmige Gesamtkonzept und einladende Erscheinungsbild bieten eine ideale Plattform für die Produkt- und Markeninszenierungen von innovativen Detailhändlern und Nischenanbietern, die sich vom Einerlei grosser Ketten abheben wollen.

Ein intelligenter Mieter- und Angebots-Mix wird zu hohen Kundenfrequenzen führen.



MIDORI



## **Die Nachhaltigkeit**

Durch und durch ökologisch.

Die schonende Ressourcen-Nutzung wird bei der Realisierung des Umbau-Projektes durchgängig umgesetzt.

Zum Einsatz kommt der revolutionäre Baustoff ECOCELL®, welcher den ersten Preis in der Kategorie Bauen und Wohnen bei Europas bedeutendstem Umwelt- und Wirtschaftspreis, dem Green Tec Award, abgeräumt hat.

Der Baustoff besteht aus nachwachsenden Rohstoffen wie Holz und Fasern sowie aus Rohpapier das aus dem Recyclingkreislauf von Altpapier und Kartonagen stammt. ECOCELL® spart, durch die Bindung grosser Mengen CO<sub>2</sub>, einen erheblichen Teil der CO<sub>2</sub>-Emissionen ein, die bei der Herstellung herkömmlicher Baumaterialien wie Zement und Ziegelstein anfallen.

Die Ecocell® Technologie ist in den wichtigsten Ländern und Märkten der Welt zum Patentschutz angemeldet.





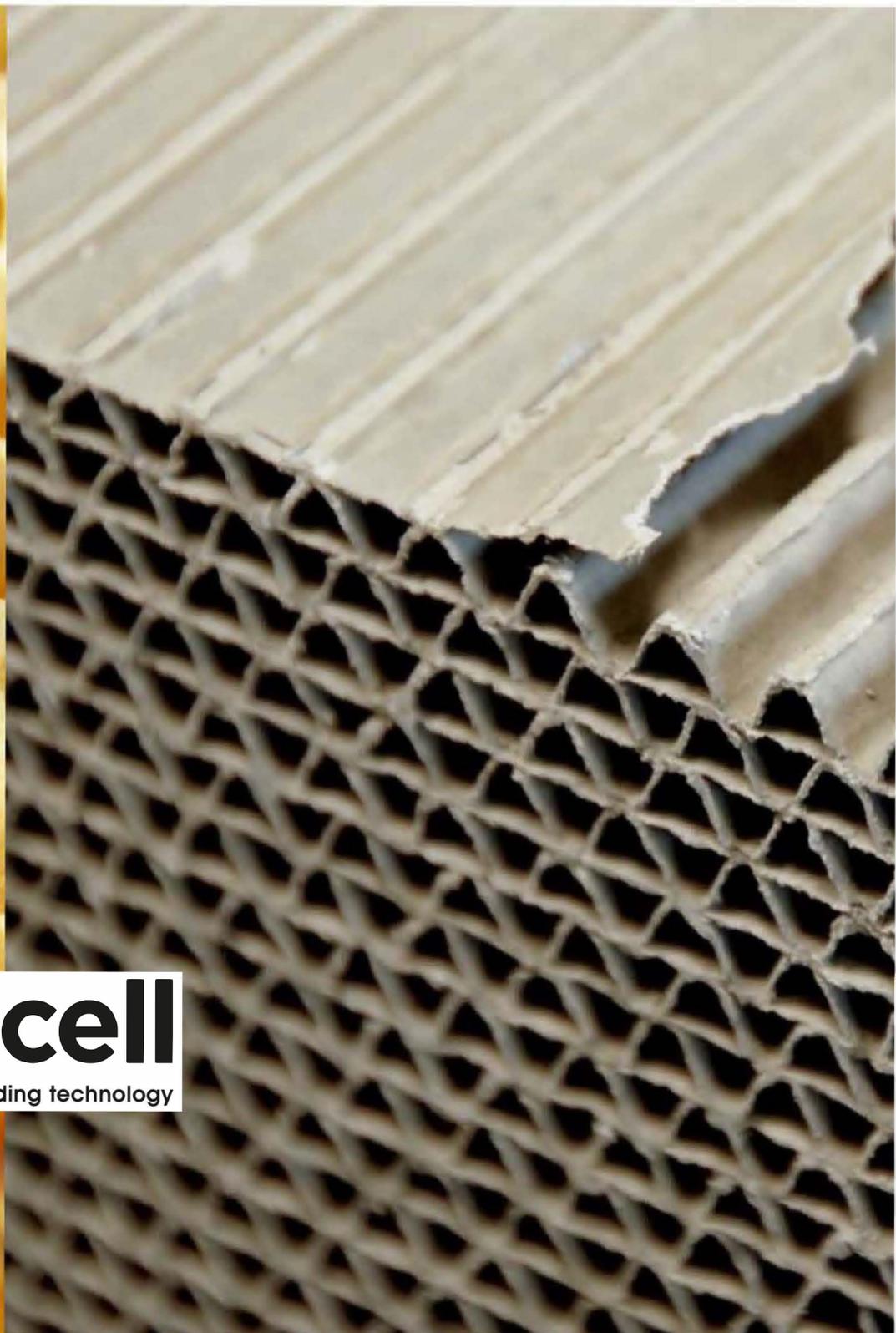
## **Das Prinzip ECOCELL®**

Nichts ist so perfekt wie die Natur.

Sie hat den Leichtbau perfektioniert. Mit ihren Waben- und gewölbten Bogenstrukturen liefert sie perfekte Vorbilder. Bekanntes Beispiel ist die Bienenwabe, die auch für ECOCELL® Pate stand.

Grundlage des Systems ist gewelltes Recyclingpapier, das durch eine hauchdünne mineralische Spezialbeschichtung auf Zementbasis zur "Betonwabe" wird und den Kern des ausgefeilten Ecocell®-Bausystems bildet.

Aus dem ökologischen Grundstoff mit den herausragenden Bau-Eigenschaften: hohe Wärme- und Schalldämmung, extrem guter Brandschutz, sehr geringes Gewicht, werden ganze Bauelemente industriell vorgefertigt und dann im Handumdrehen wie „Lego“-Steine zusammengesetzt.



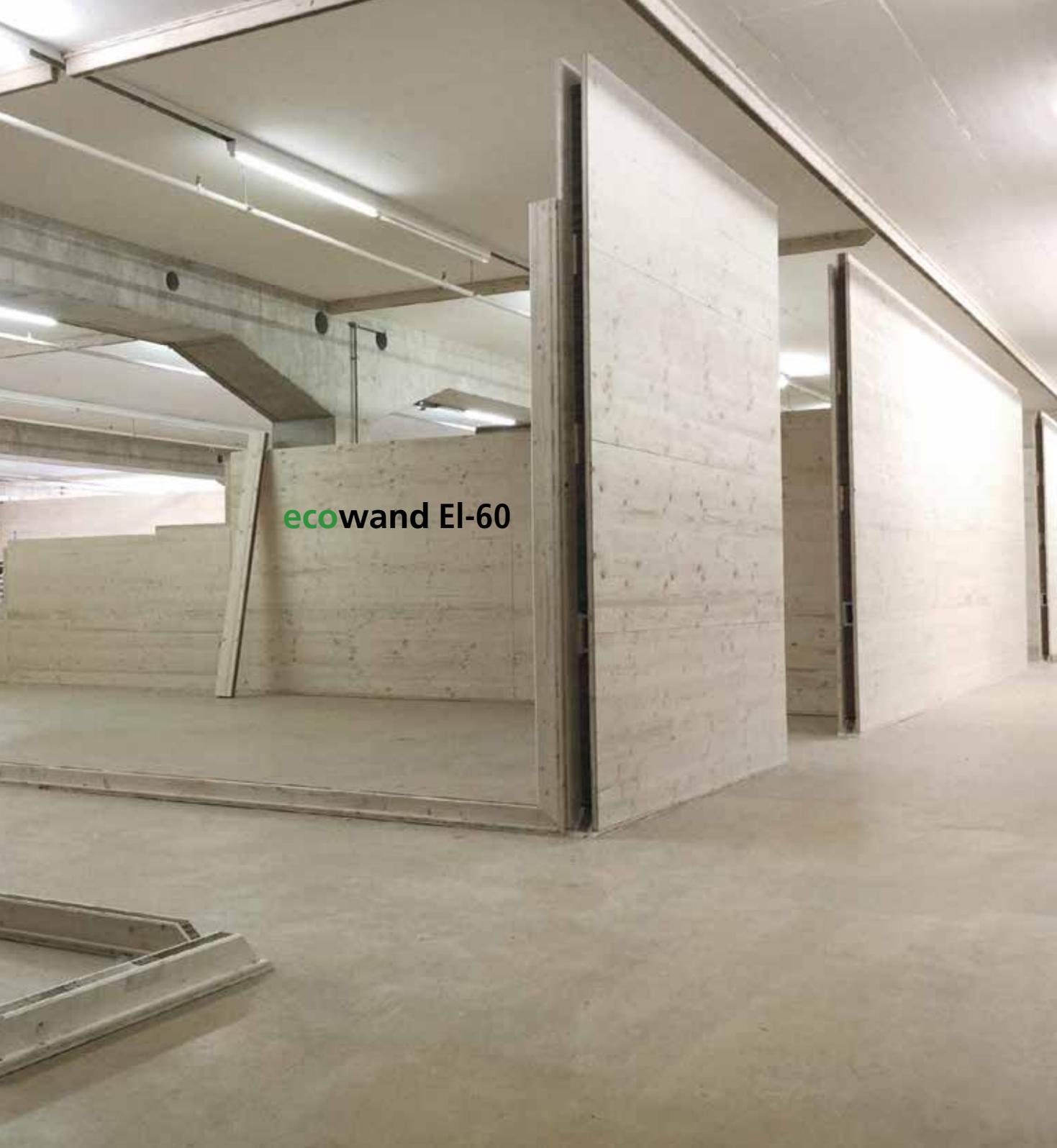
**ecocell**  
disruptive building technology

# S *Sicher und flexibel*

Sicherheit und Flexibilität sind zentrale Themen beim Bauen – einmal mehr zeigen das die jüngsten Ereignisse in England.

Mit dem Trennwand-System von ECOCELL geht 'MIDORI' auf Nummer sicher und noch etwas mehr. Die **ecowand EI-60** ist eine zertifizierte Brandschutzwand, die höchsten Innenausbau-Ansprüchen genügt. Sie kann jederzeit wieder demontiert und für eine veränderte Raumaufteilung neu aufgebaut werden. Die einfache und schnelle Montage der ecowand erinnert an das Spiel mit Legosteinen. Der saubere Zusammenbau benötigt keine Spezialwerkzeuge und kaum Fachwissen.

Die robusten und normierten Elemente werden in Sandwichbauweise hergestellt. Ein Kern aus der patentierten ecocell-Betonwabe® wird beidseitig mit Platten beplankt. Die Elemente werden nach dem Nut- und Feder-Prinzip miteinander verbunden und verschraubt – einfach – sicher – schnell.



ecowand EI-60





## ***Der Standort***

Die Bodensee-Region bietet Lebensqualität und ein grosses Angebot an Freizeitaktivitäten. Spätestens seit Entkopplung des Frankenkurses zum Euro (2015) sind die beiden grenzübergreifenden Nachbarstädte Kreuzlingen und Konstanz nahezu miteinander verschmolzen. Die historische Konzilstadt Konstanz hat sich in den letzten Jahren zu einem attraktiven Wirtschaftsstandort entwickelt. Neben dem Tourismus spielen neue Technologien eine bedeutende Rolle als Wirtschaftsfaktor. Innovationsakteure z.B. aus der Biotechnologie oder Solarenergie und anerkannte Bildungseinrichtungen wie die Universität und Hochschule für Technik, Wirtschaft und Gestaltung in Konstanz oder die Pädagogische Hochschule in Kreuzlingen sind eine feste Grösse in der Region.

Die Konstanzer Strasse verbindet die zwei grössten Bodensee-Städte auf Schweizer und Deutscher Seite. Der Bahnhof Kreuzlingen, welcher sehr gute Verbindungen in grosse Schweizer Städte wie Winterthur oder Zürich bietet, ist zu Fuss in weniger als 5 Minuten erreichbar. Die Autobahnanbindungen – auf schweizer und deutscher Seite – sind ebenfalls in kürzester Zeit erreichbar.





## **Die Historie**

Bis in die späten 50er-Jahre des vergangenen Jahrhunderts war das so genannte „Grenzland-Stadion“ in der Konstanzer Strasse beheimatet. Bis zu 50`000 Zuschauer kamen zu den Spielen der „Grenzstadt-Kicker“ des FC Kreuzlingen.

Direkt vis-à-vis hatte die Seifenfabrik Schuler ihren Sitz.

Mit dem 1932 erbauten Kino „Apollo“ prägte ein weiteres, seiner Zeit markantes Gebäude, das Gesicht und Leben in der Konstanzer Strasse.

In den Jahren 1964 bis 2009 zog die MIGROS geradezu magnetisch die Einkaufs-Touristen in die Konstanzer Strasse. Seit deren Auszug ist nicht mehr viel passiert. Das Quartier hat seinen Glanz verloren.

**Wechselstube**  
**Velo-Taxe 20ct.**  
**Lebensmittelhalle**

**Warnung**  
**für Automobilisten!**  
Vor Einreise mit Autos nach Deutschland erkundige man sich über die neuen deutschen Automobil-Steuer u. Abgaben um Unannehmlichkeiten vorzubeugen.  
*Automobil-Club der Schweiz  
Sektion Thurgau*



Bundesarchiv, Bild 102-00743A  
Foto: o. Ang. | 1025/1032 ca.



## ***Die Zukunft***

MIDORI bringt Leben ins Quartier.

Ein dichtes Quartier mit kurzen Wegen und vielen Nutzungsangeboten wird wachsen.

'MIDORI' wird zum Leuchtturmprojekt für die sinnvolle Nutzung leerstehender Gewerbeimmobilien.



# N

## *Der Name*

Der Wortbedeutung nach steht Midori für vieles. Angefangen vom geläufigen japanischen Mädchenname über die Stadt in der japanischen Präfektur Gunma, dem aromatischen Melonenlikör bis hin zum Webbrowser.

Es steht aber auch für die Farbe Grün, die den nachhaltigen Charakter des Umbau-Projektes in idealer Weise repräsentiert.

MIDORI in Kreuzlingen will aber gleichwohl auch andere Assoziationen wecken: Einerseits die zu 'MIGROS' andererseits die zu 'Dormitory', dem amerikanischen Ausdruck für Studentenbude.

# **K** **Die Kontaktdaten**

Für Anfragen zum Unternehmen:

GPL Immobilien AG  
Kreuzlingerstrasse 1 • CH-8574 Lengwil  
gpl@gplimmo.ch • www.midori-ch.ch

Für Anfragen zur Architektur/Bauplanung:

## **I SELI** ARCHITEKTUR

Döllistrasse 18 • CH-8592 Uttwil  
info@fredy-isely.ch • www.fredy-iseli.ch  
www.ecocell.ch  
+41 71 463 64 61

Für Anfragen zur Vermietung:

## **immokanzlei**<sup>®</sup> AG

Rheinstrasse 8 • CH-8280 Kreuzlingen  
info@immokanzlei.ch • www.immokanzlei.ch  
+41 71 677 99 88