



KORNHAUS

ROMANSHORN

WO LAND UND WASSER
SICH BERÜHREN





Geschätzte Liebhaberinnen und Liebhaber aussergewöhnlicher Architektur

Seit 30 Jahren lebe und arbeite ich als Unternehmer in der Ostschweiz. Bis vor wenigen Jahren prägte die IT-Branche mein Leben. Doch dann bot sich mir eine einmalige Gelegenheit: Mit dem Umbau des ehemaligen SBB-Lagerhauses durfte ich an einem der schönsten Plätze am Bodensee – im Hafenbecken von Romanshorn – sowohl Aussergewöhnliches als auch Nachhaltiges erschaffen. Eine besondere Herausforderung war dabei die Aufarbeitung der Geschichte dieses charaktvollen Gebäudes. Obschon das sanierungsbedürftige Objekt unter Denkmalschutz steht, hat es in den vergangenen 15 Jahren unter verschiedenen Besitzerwechseln gelitten. Um Transparenz und Vertrauen zu schaffen, waren zahlreiche Gespräche mit diversen Interessentengruppen notwendig. Als Resultat einer tollen Teamleistung präsentieren wir Ihnen heute ein einzigartiges Ensemble – das neue Kornhaus Romanshorn. Dieses beherbergt eine gemischte Nutzung inklusive Museen, Veranstaltungssaal, Event-Gastronomie, Loft-Wohnungen und Boardinghouse. Ich lade Sie herzlich dazu ein, die einzigartige Atmosphäre des neuen Kornhauses kennenzulernen und sie mitzugestalten.

Dr. Peter Schnüchel, Inhaber der Kornhaus Romanshorn AG

PLANUNGEN ZUR UMSETZUNG

Im August 2015 wurde das bisher als Massivlagerhaus bekannte Objekt vom neuen Eigentümer erworben und in «Kornhaus Romanshorn» umbenannt. Nach intensiven Diskussionen mit Kanton, Stadt und verschiedenen Interessentengruppen wurde im Juni 2016 das Baugesuch eingereicht. Über das gesamte Objekt wurde Stockwerkeigentum begründet. Gleichzeitig

begann die Vermarktung sämtlicher Flächen von Museen bis Loft-Wohnungen, um ein solides Fundament für die anstehende 40 Mio.-Franken-Investition zu schaffen. Idealerweise erfolgt noch 2016 die Baubewilligung, damit nach einer notwendigen Vorlaufzeit im Frühsommer 2017 die Bauarbeiten beginnen können und bis spätestens Frühjahr 2019 abgeschlossen sind.



v.l.n.r.:
G. Zillmann
A. Best
A. Hermann

Um bauen zu können, muss man den Ort verstehen, an dem Neues entsteht. Wir erachten es als unsere Aufgabe, die Bedürfnisse und Wünsche unserer Bauherrschaft mit den Gegebenheiten des Raumes in Einklang zu bringen. Als Spezialisten für den Umgang mit historischer Bausubstanz ist es uns ein Anliegen, das lange leerstehende Kornhaus der breiten Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Unser Ziel ist es, dem Gebäude neues Leben einzuhauchen und seinen Bewohnern ein aussergewöhnliches Zuhause zu schaffen, in dem sie sich wohl fühlen.

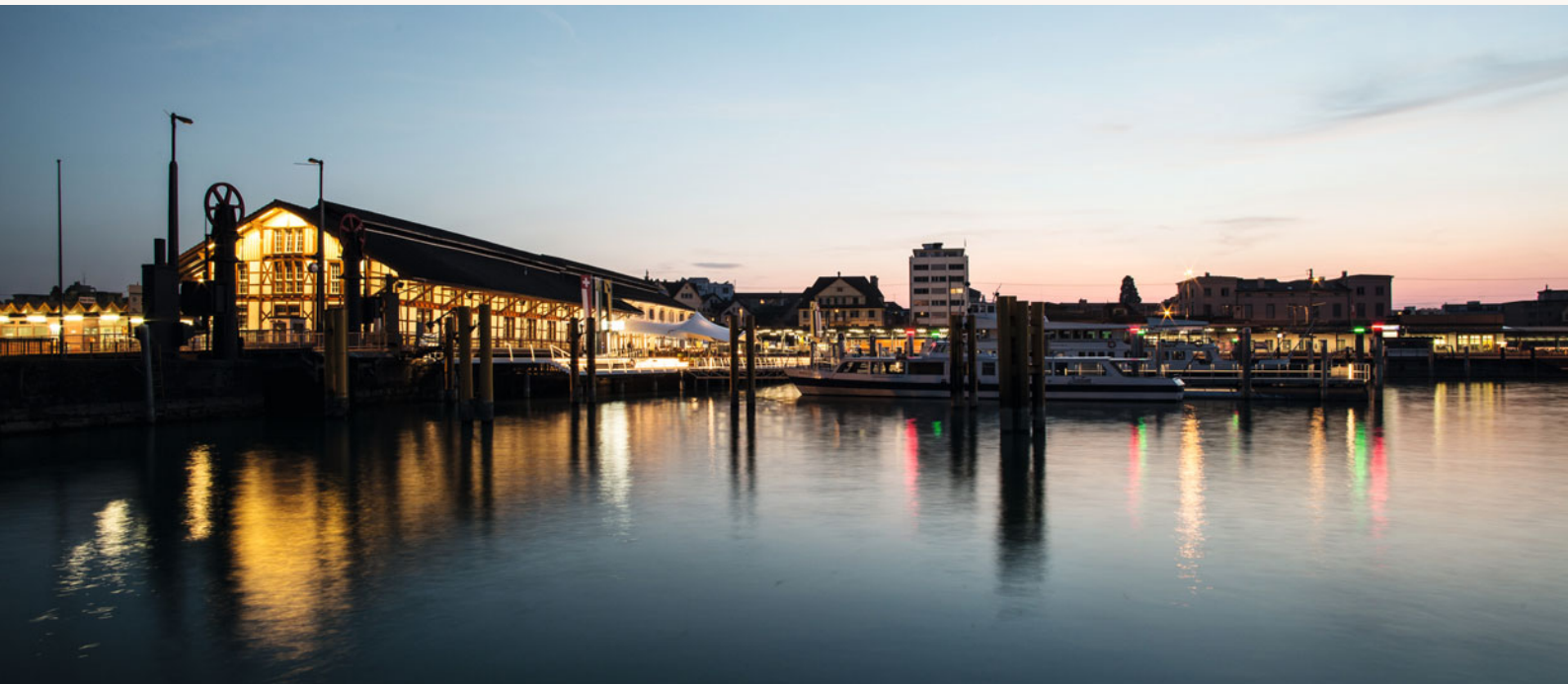
Das Kornhaus und seine Umgebung sind uns bereits durch vorangegangene Projekte bestens vertraut: Unser Büro durfte nicht nur den Um- und Ausbau der «Alten Transitpost», sondern auch die Sanierung der Romanshorer Schiffswerft sowie den Neubau der Hafenplattform planen. Und das gemeinsam mit einem ebenso guten wie eingespielten Team. Die Umsetzung dieser Projekte erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Romanshorn, der Denkmalpflege sowie den lokalen und kantonalen Ämtern. Eine sehr spannende und emotionale Zeit liegt hinter, aber auch noch vor uns. Wir danken Herrn Dr. Peter Schnüchel für das uns entgegengebrachte Vertrauen. Die anspruchsvolle Aufgabe, das neue Kornhaus zu gestalten, nehmen wir gerne an.

A. Hermann, Architekt

ZEITLOS SCHÖN

Das Kornhaus ist ein imposanter Zeuge der Vergangenheit und eng verknüpft mit der Stadt Romanshorn und ihrer Geschichte als wichtiger Warenumschlagplatz. Im Jahr 1870/71 von der Eisenbahngesellschaft Nordostbahn erbaut, diente das Gebäude der Lagerung von Viktualien und Kaufmannsgütern jeglicher Art. Die riesigen Lagerhallen verloren jedoch zusehends an Bedeutung und wurden schliesslich aufgegeben. Heute bildet die aufstrebende Gemeinde Romanshorn (TG) mit 10 700 Einwohnern das Zentrum einer kleinen, aber feinen Agglomeration. Primar-, Sekundar- und Kantonsschulen liegen in Gehdistanz, Ihre täglichen Besorgungen können Sie ebenfalls bequem zu Fuss erledigen. Ein kurzer Spaziergang führt Sie zu wunderbaren Naherholungsgebieten am See. Ergänzt wird dieses Angebot durch eine optimale Verkehrsanbindung sowohl an das öffentliche Verkehrs- und das nationale Strassennetz als auch an die regelmässige Fährverbindung nach Friedrichshafen.





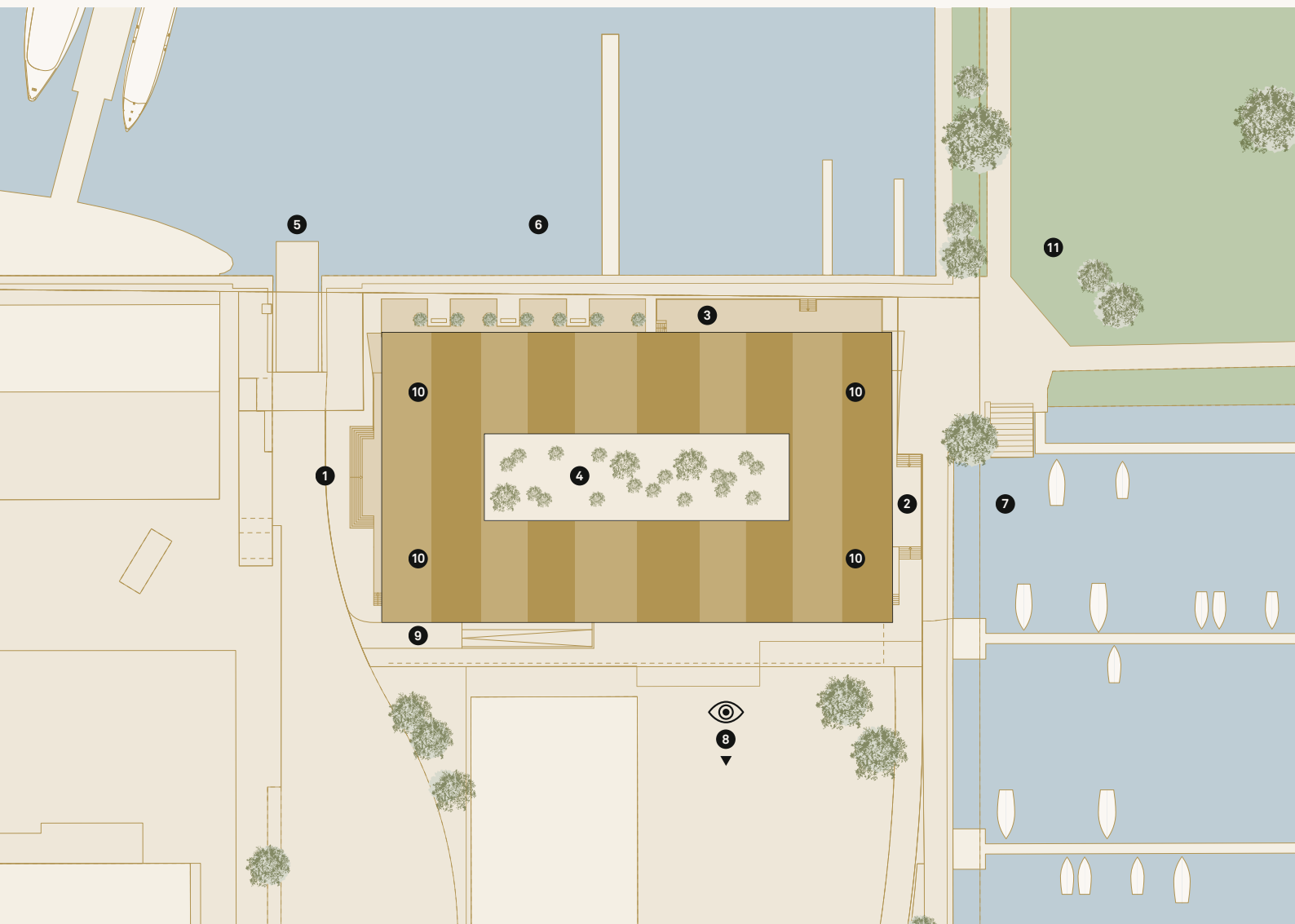
© 2016 by Hafenstadt Romanshorn



AM WASSER GEBAUT

Das Kornhaus ist ein prägendes Element des Romanshorner Hafens und hat die beste Lage am Platz inne: An der südlichen Hafenfront, direkt am Yachthafen gelegen – und nur 200 Meter vom Bahnhof und dem Stadtzentrum entfernt. Vom Kornhaus aus geniessen Sie einen prächtigen Blick auf den See und das quirlige Treiben am Hafen. Das Objekt wird seit August 2015 von der Kornhaus Romanshorn AG entwickelt. Mit viel Engagement führen wir – unter Beachtung des Denkmalschutzes – das alte Lagerhaus in die Neuzeit und hauchen diesem neues Leben ein. Entstehen wird ein aussergewöhnlicher Raum zum Wohnen, Ausstellen und Geniessen, und dies in historischem Ambiente am See.

- | | | | |
|---|-------------------------|-------------------------|--|
| 1 Zugang Museum/
Boardinghouse | 3 Seeterrasse | 6 Hafenbecken | 9 Ein-/Ausfahrt Tiefgarage |
| 2 Zugang Gastronomie/
Veranstaltungssaal | 4 Lichthof Obergeschoss | 7 Yachthafen | 10 Lift/Treppenhaus/
Zugang Loftwohnungen |
| | 5 Fähre | 8 Blick in die Voralpen | 11 Bunkerwiese |





«Waren noch 1838 in den Zeitungen des Kantons verschiedene Klagen erschienen über die schlechten Postverbindungen mit Deutschland, so wechselte dies schlagartig, als fünf Jahre später der neue Seehafen erstellt und ein direkter Postkurs Zürich-Romanshorn-Lindau über den See eingerichtet wurde.»

«Diese mächtige Verkehrsentwicklung innert weniger Jahre führte dazu, dass der Ort Romanshorn kaum Schritt halten konnte mit den wachsenden Ansprüchen. So hiess es noch 1843 in einem Bericht des Kleinen Rates, dass die direkte Anbahnung einer Schifffahrtslinie Friedrichshafen-Romanshorn scheiterte an den kümmerlichen Verhältnissen in unserer Ortschaft. Zwar sei der Hafen erstellt, doch Romanshorn weise keine Lagerhäuser auf und keine Gasthöfe für eine ordentliche Bewirtung der Gäste.»



Ansicht Nord- und Westfassade



KORNHAUS MUSEUM

KORNHAUS
MUSEUM

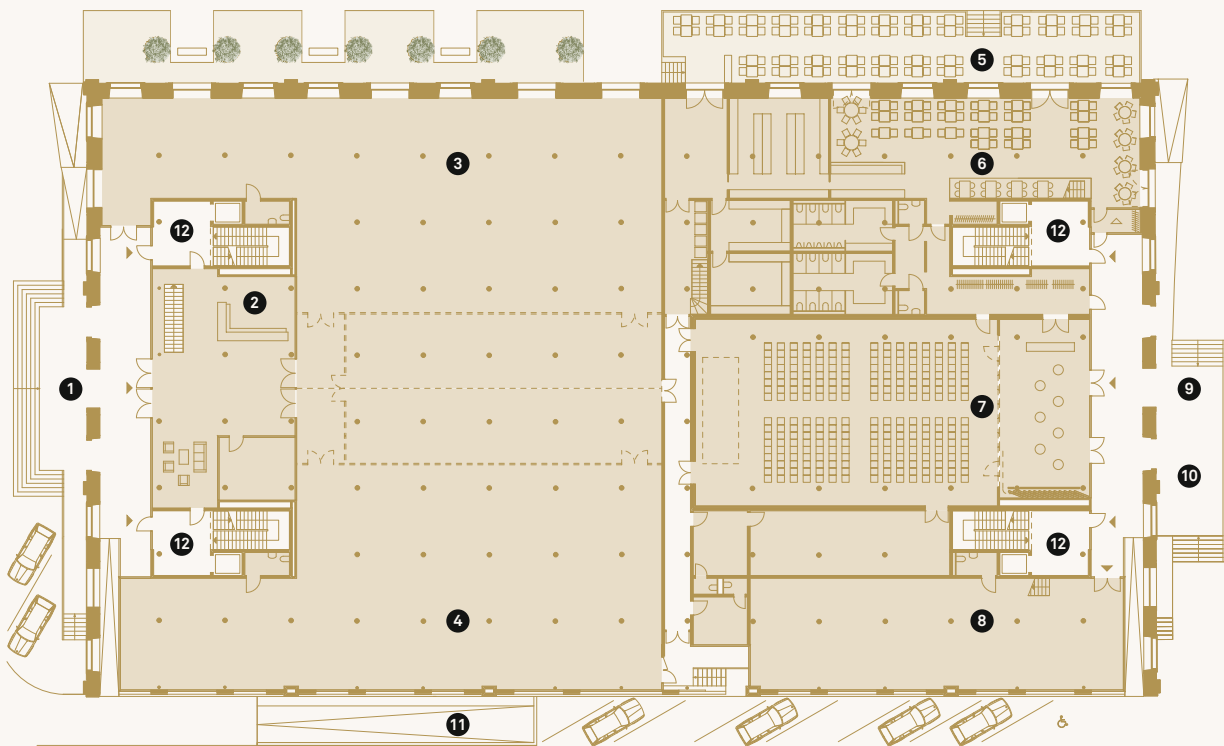
KORNHAUS
MUSEUM

BEHUTSAMER UMGANG MIT DER ARCHITEKTUR

Das dreigeschossige Kornhaus bietet auf über 9000 m² Fläche viel Raum für gemischte Nutzungen. Diese sind mit Stadt und Denkmalpflege abgestimmt. Das öffentlich zugängliche Erdgeschoss im Westen beherbergt gleich zwei Museen. Nach Osten ausgerichtet und an schönster Lage bietet ein Veranstaltungssaal das perfekte Ambiente für öffentliche Events, Firmen- oder Privatanlässe. Umschlossen wird der Saal, der 280 Personen fasst, von Gastronomie und einer kleineren Gewerbefläche. Ein Boardinghouse mit 38 Apartments im Obergeschoss begrüsst Langzeitaufenthalter als Gäste. Mit Blick auf den See oder den zentralen und begrünten Lichthof im Innern des Gebäudes wird hier ein einzigartiges Wohngefühl vermittelt. Die 1.5- bis 2.5-Zimmer-Wohnungen sind komplett möbliert und bieten auf 28 m² bis 65 m² genügend Raum, um den Aufenthalt und das Ambiente zu genießen.

Das Angebot wird mit 12 traumhaften Loft-Wohnungen mit Galerieflächen im Dachgeschoss abgerundet. Das Untergeschoss bietet ausgiebig Platz für Tiefgaragenplätze, Kellerabteile, Technik und Gemeinschaftsräume. Über das gesamte Objekt ist Stockwerkeigentum begründet.





ERDGESCHOSS

- | | | | |
|---------------------------------------|---|--|-------------------------|
| 1 Eingang Museum | 4 Ausstellung 2
633 m ² | 7 Veranstaltungssaal
inkl. Nebenräume
457 m ² | 9 Eingang Veranstaltung |
| 2 Kasse/Reception
Boardinghouse | 5 Seeterrasse (96 Plätze)
169 m ² | 8 Gewerbe
inkl. Zwischengeschoss
407 m ² | 10 Terrasse |
| 3 Ausstellung 1
620 m ² | 6 Gastronomie
318 m ² | | 11 Zufahrt Tiefgarage |
| | | | 12 Treppenhaus/Lift |



LÄNGSSCHNITT

Loft-Wohnungen

- 1 Schlafen
- 2 Galerie
- 3 Wohnen
- 4 Redit
- 5 Bad/WC
- 6 Terrasse

Boardinghouse

- 7 Wohnen
- 8 Bad
- 9 Korridor
- 10 Schlafen
- 11 Büro 1+2

Public Space

- 12 Ausstellung
- 13 Gastronomie
- 14 Untergeschoss

EINE REISE DURCH DIE ZEIT – ZWEI MUSEEN IM KORNSHAUS

Schon der Eingangsbereich macht neugierig: Die historische Architektur mit der massiven Sandsteinfassade und den grossen, bogenförmigen Fenstern und Türen strahlt die Grandezza einer vergangenen Epoche aus. Steigen Sie die breite Treppe auf der Westseite des Gebäudes hoch und schreiten Sie durch den kühlen Wandelgang. Treten Sie durch das imposante Museumsportal ins Innere des Kornhauses und lassen Sie Ihren Blick schweifen. Sie werden von den Dimensionen des riesigen Raumes beeindruckt sein. Dieser bildet den passenden Rahmen für zwei Museen, die Ihnen spannende und interessante Themen näherbringen und die Geschichte hautnah erleben lassen. Nur schon die Höhe und Weitläufigkeit der ehemaligen Lagerhallen vermögen die verschiedenen Exponate ins richtige Licht zu rücken.

Doch auch die Neuzeit ist präsent, denn das Foyer ist modern, grosszügig und einladend ausgestattet. Zuvorkommendes Personal steht Ihnen hier kompetent und hilfsbereit zu Diensten. Im Museumsshop können Sie nach Herzenslust verweilen, im vielfältigen Angebot an Büchern, Spielen, Broschüren, Postkarten und Souvenirs stöbern und sich natürlich auch gerne zu einem Kauf verlocken lassen. Möglich wird dies dank Kulturstiftungen und Mäzenen aus der Ostschweiz, die Ausstellungsflächen inklusive Büro, Lager und Nebenräume von der Kornhaus Romanshorn AG erwerben sowie an interessierte Museen vermieten und die Flächen gemeinsam mit diesen gestalten. Unterstützend bietet die Kornhaus Romanshorn AG diverse Serviceleistungen an, von der Vermarktung bis hin zu Reinigungsdiensten. Somit ist der laufende Betrieb für Aussteller und Eigentümer bereits von der ersten Minute an gewährleistet. Als erste Betreiberin einer Ausstellungsfläche konnte die «Fondation du Musée Suisse du Jeu» aus La Tour-de-Peilz (Kanton Waadt) gewonnen werden, die im Kornhaus eine Zweigstelle des Schweizer Spielmuseums eröffnen möchte. Als einzigartiges Museum zur Kulturgeschichte der Spiele verfügt die Institution über eine Sammlung von gut 8000 Spielen aus vier Jahrtausenden sowie über eine Bibliothek mit rund 5000 Bänden. In seiner fast 30-jährigen Tätigkeit hat sich das Haus einen hervorragenden Ruf erworben – national wie international. Wir freuen uns sehr, das Schweizer Spielmuseum bei uns begrüssen zu dürfen. Unterstützen Sie uns und helfen Sie mit, Romanshorn zur Heimat zweier spannender Museen zu machen!



KORNHAUS MUSEEN

KORNHAUS
ROMANSCHORN
BOARDINGHÖRER
ROMANSCHORN

KORNHAUS
ROMANSCHORN
SCHWEIZER SPIELMUSEUM
N.N. MUSEUM



RAUM FÜR GENUSS, GESELLIGKEIT UND INSPIRATION

Aus Liebe zum See strömen die Menschen an den Romanshorer Hafen, um sich zu erholen, den Blick über das Wasser schweifen zu lassen oder einfach nur, um Seeluft zu schnuppern. Ergänzt wird das Angebot im Hafenbecken durch eine Gastronomie, die alle Altersgruppen und Interessen anspricht. Dank dem Kornhaus gibt es nun ein solches Angebot. Im Nordosten des Gebäudes, angrenzend an Hafen und Grünfläche, lädt das ehrwürdige und ehemalige Lagerhaus zu Speis und Trank ein. Im charmanten Kornhaus finden rund 250 Personen Platz.

Umgeben von einem eher lässigen Interieur geniessen Sie die leichte Küche oder lassen zu zweit oder in Gruppen an grossen Tischen Ihren Gedanken freien Lauf. Der besondere Clou stellt die geplante «Kornkammer» im Zwischengeschoss der Gastronomie dar: Sie bietet ganzjährig Gruppen bis zu 50 Personen beachtlichen Raum, um in historischem Ambiente zu feiern. Die an das Kornhaus anliegende Seeterrasse kreiert zusätzlichen Platz für 96 Gäste. Ob diese den farbenprächtigen Sonnenuntergang im Hafenbecken bewundern, das Treiben auf dem See beobachten oder sich zusammen mit Freunden am Moment erfreuen, hier ist das möglich, nicht zuletzt dank Urlaubsfeeling pur. Sollte der Anlass umfangreicher ausfallen, bietet sich der Saal im Kornhaus für grössere Veranstaltungen, Feiern, Lesungen, Vorträge oder ein Konzert an. Geleitet und betrieben wird der Veranstaltungssaal von der Gastronomie und der Kornhaus Romanshorn AG. Diese verwalten auch die Reservierungen. Ob Ihnen nun ein Firmen- oder ein Privatanlass vorschwebt, eins ist gewiss: Das Kornhaus offeriert stets den perfekten Rahmen. Mit Blick auf den See sowie den Yachthafen nehmen Ihre Gäste vor dem Saal einen Apéro ein, um anschliessend ins Foyer einzutreten. Im Saal mit einer Grösse von rund 450 m² finden bei klassischer Konzertbestuhlung maximal 280 Personen Platz, bei einem Bankett an die 120 Gäste. Im darüber liegenden Boardinghouse sowie in den Loft-Wohnungen sorgen bis zu 60 Zentimeter dicke Schallschutzdecken für ungestörte Ruhe. Neben dem Saal, an der wunderschönen südöstlichen Ecke des Kornhauses, findet sich ein zweigeschossiger, heller Raum mit etwa 400 m². Dieser ist für eine maritime und aktive Nutzung prädestiniert. Von Clubhouse über Tanzschule, bis hin zu Showroom oder Galerie ist hier vieles denkbar. Stand Juni 2016 ist diese Immobilien-Perle noch nicht vergeben. Greifen Sie zu!





Ansicht Süd- und Ostfassade





BOARDINGHOUSE ROMANSHORN – WOHNEN AUF ZEIT

Besuchen Sie oder jemand aus Ihrem Umfeld öfters die Region Romanshorn? Empfängt Ihre Firma häufiger Gäste aus aller Welt und möchte diese stilvoll und komfortabel unterbringen? Haben Sie Freunde, die gerne den Sommer am See verbringen? Und das alles zu einem vernünftigen Preis? Dann ist die ideale Lösung ein Boardinghouse-Appartement im Kornhaus Romanshorn: Ein Boardinghouse oder Serviced Apartment bezeichnet einen Beherbergungsbetrieb, welcher umfassend eingerichtete Wohnungen vermietet. Im Falle des Kornhauses 38 handelt es sich dabei um 1.5- bis 2.5-Zimmer-Appartements, die keine Wünsche offen lassen.

Im Gegensatz zu einem Hotel ist ein Boardinghouse auf längere Aufenthalte (ab zehn Übernachtungen) ausgerichtet – quasi «Wohnen auf Zeit». An diesem herrlichen Standort gelegen, geniesst der Gast mehr Privatsphäre als in einem Hotel und muss gleichwohl nicht auf Annehmlichkeiten wie Zimmerreinigung, Frühstück-, Einkaufs- und Wäscheservice verzichten. Aufgrund der hervorragenden Verkehrsanbindungen sind die Gäste zudem in kürzester Zeit an ihrem gewünschten Ziel. Ein Boardinghouse in Romanshorn – kann das funktionieren? Eher nicht, wenn Sie Banken oder «Profis» fragen. Selbstverständlich ist es nicht möglich, ein Boardinghouse wie das unsrige konventionell zu finanzieren und zu betreiben. Insbesondere in der dunkleren Jahreszeit ist von einer eher schwachen Auslastung auszugehen. Deshalb gehen wir bewusst unkonventionell vor und verkaufen die 38 Appartements im Stockwerkeigentum an Eigennutzer, Kapitalanleger, Unternehmen, junge Menschen, Studenten und Senioren, die ab rund 180 000 Schweizer Franken ein kleines Stück Paradies in Romanshorn erwerben möchten.

Die neuen Eigentümer sind jedoch dazu verpflichtet, Ihr Appartement für eine fixe Zeit pro Jahr dem Boardinghouse Romanshorn für die Vermietung zur Verfügung zu stellen. Eine Lösung mit grossen Vorteilen, denn so ist die Finanzierung vom Boardinghouse breit abgestützt und die Kapazitäten können flexibel an die Nachfrage angepasst werden. Durch dieses Vorgehen kann auch ein Leerstand oder gar der Konkurs eines konventionellen Betreibers vermieden werden. Ein Konzept, das vollends überzeugt. Zögern Sie nicht und erwerben Sie eines der stilvoll eingerichteten Appartements! Boardinghouse Romanshorn – ein unkonventionelles Eigentumsmodell.





Ansicht Lichthof Obergeschoss





LOFT-WOHNUNGEN – URBAN UND MIT PATINA

Im Kornhaus Romanshorn werden Ihre Wohnträume wahr: Zwölf exklusive Loft-Wohnungen mit 148 bis 318 m² garantieren schier grenzenlose Bewegungsfreiheit. Jedes Loft wartet mit seinen ganz eigenen, individuellen Vorzügen auf: Die nördlichen Loft-Wohnungen gehen zum Hafengebäude hin und bieten zu jeder Jahreszeit einen Blick auf den Ankerplatz. Insbesondere am Abend offeriert dieser eine wunderschöne Silhouette. Die östlichen Lofts hingegen lassen den See quasi in die Räume strömen und die nach Süden ausgerichteten Loft-Wohnungen wiederum punkten mit viel Licht und der Sicht in die Ferne – vom Yachthafen über den Bodensee hinweg bis hin zu den Voralpen. Heisst das, dass die Lofts im westlichen Gebäudeteil dem hässlichen Entlein gleichkommen? Mitnichten, denn sie werden von der Abendsonne gestreichelt und sind die perfekte Wahl für Freunde des urbanen Wohnens.

Das Licht ist ohnehin ein zentrales Thema im Kornhaus. Während die Fassaden im Westen, Norden und Osten unter Denkmalschutz stehen, wird die Südfassade völlig neu gestaltet und beschert den Lofts mit grossen Fensterfronten viel Helligkeit. Die Lichtversorgung der übrigen Wohnungen im Kornhaus erfolgt neben den gegebenen Fenstern der Fassade auch über zusätzliche Dachfenster, sowie über die Erschliessung des Lichthofs und über Dachterrassen. Diese geben einen unvergleichlichen Blick in den Himmel frei. In den Loft-Wohnungen treffen Sie auf grobe Strukturen und Naturmaterialien wie Stein und Holz, die mit Metallelementen harmonisieren und so den industriellen Charakter des historischen Gebäudes in die Innenräume trägt. Jeweils eine grosse Galerie im Dachgiebel sowie mindestens eine Terrasse runden dieses aussergewöhnliche Wohnerlebnis ab. Zu jedem Loft gehören zwei Parkplätze in der Tiefgarage. Sie ist über vier grosszügige Treppenhäuser und rollstuhlgängige Lifte komfortabel erschlossen. Im Untergeschoss befinden sich zudem die geräumigen Kellerabteile der Loft-Wohnungen sowie Gemeinschaftsräume wie ein Velokeller.

Mit dem Erwerb eines Lofts sichern Sie sich die perfekte Kulisse für Ihren ganz persönlichen Wohnstil: cool, kosmopolitisch und urban, aber gleichwohl behaglich – und last but not least mit echter Patina.



BAUHERR

Kornhaus Romanshorn AG
Dr. Peter Schnüchel
Friedrichshafnerstrasse 54
8590 Romanshorn

Tel. +41 71 277 01 77
Natel +41 79 198 69 19
info@kornhaus-romanshorn.ch

Die vorliegende Projekt- und Verkaufsdokumentation steht unter dem Vorbehalt der Baubewilligung durch die Stadt Romanshorn. Änderungen bleiben vorbehalten. Stand August 2016. Die endgültige Version erscheint in digitaler und gedruckter Version zum Zeitpunkt der Baubewilligung. Aktuelle Informationen finden Sie immer unter

WWW.KORNHAUS-ROMANSHORN.CH