

Areal Seehalde

RICHTPROJEKT

Januar 2026

Das nachfolgend als «Richtprojekt» bezeichnete Projekt entspricht dem Stand des Studienauftrags von 2023. Überprüft und überarbeitet wurde die Verkehrsplanung (Garageneinfahrten, Besucherparkplätze...) und die Feuerwehrzufahrten. Weitere fachliche Abstimmungen und Überarbeitungen (Nachhaltigkeitsprüfung, Lärm) stehen noch aus.

ROIDER GIOVANOLI ARCHITEKTEN
Vulkanstrasse 120, 8048 Zürich
Tel: 044 545 64 00, Mail: info@roidergiovanoli.ch

INHALTSÜBERSICHT

1 Übersicht zum Richtprojekt 3

1a Projektbeschrieb 3

2 Architektonisches Projekt 6

2a Situationsplan 1:500 (Bernhard Zingler) 6

2b Projektpläne 1:200 8

2c Konstruktionsschnitte 1:50 und Fassadenmaterialisierung 22

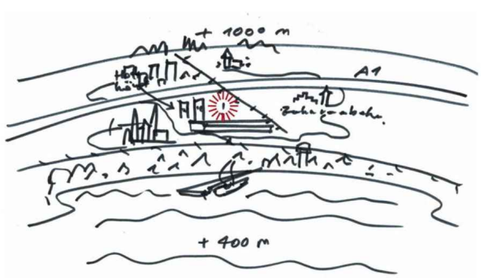
1 ÜBERSICHT ZUM RICHTPROJEKT

1A PROJEKTBESCHRIEB

KONTEXT

LANDSCHAFT VERWEBEN

Das südliche Bodenseeufer ist geprägt von seiner Schlösserlandschaft, die vor allem durch die Familie Napoleons III. architektonisch und gartenkulturell geprägt wurde. Bauwerke aus jener Zeit befinden sich in unmittelbarer Nähe der Seehalde und stellen einen inspirierenden Fundus für den Entwurf dar. Charakteristisch für die Bodenseeschlösser ist ihr Dialog mit der umgebenden Landschaft – sei es über das Einbeziehen eines landschaftlichen Charakteristikums oder über den gezielten Einsatz von Gestaltungselementen wie Aussichtsterrassen oder künstlichen Wasserläufen. Rorschacherberg und seine Schlösser zeigen sich heute als ein Ort mit starken räumlichen Zäsuren. Durch den Bau der Autobahn in den 1980er Jahren wurde der Ort in einen oberen und einen unteren Teil aufgeteilt. Weitere Überformungen prägen das heutige Siedlungsbild.
Mit unserer Vision: „Landschaft verweben“ verfolgen wir das Ziel, die losen Teile des Landschaftspuzzles wieder in Beziehung zu setzen. Erreichen möchten wir dies mit dem Weiterdenken von bestehenden Siedlungsmustern und der Verwendung von ortstypischen Gestaltungselementen.

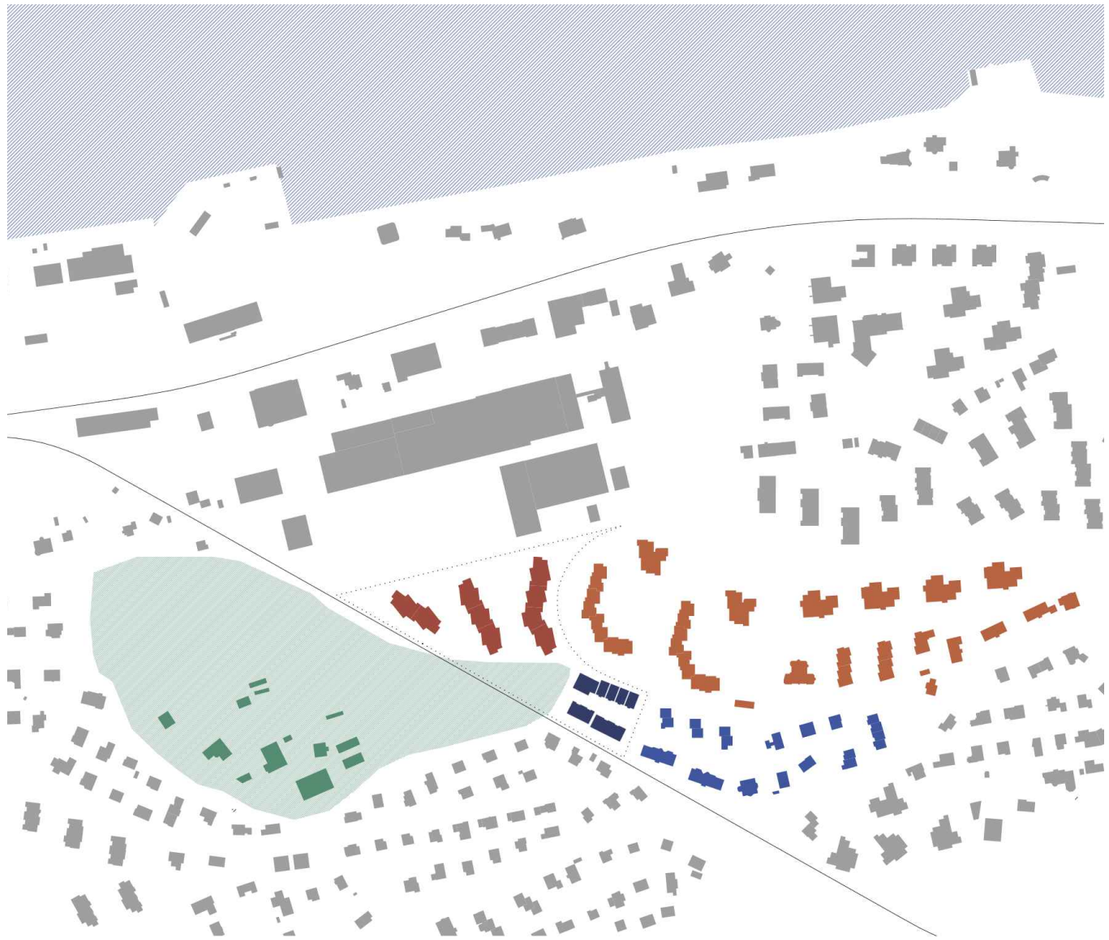


KOMBINATION VON DREI VERSCHIEDENEN BEBAUUNGSMUSTERN

Ein wertschätzender Umgang mit dem heterogenen Kontext bildet die Grundhaltung des Projekts, welches die bestehenden Strukturen aufwertet und verbindet.

Der Projektperimeter ist geprägt von einem äusserst heterogenen Kontext, wie er typisch ist für Orte, die sich in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts in kurzer Zeit von landwirtschaftlich geprägten Regionen in Wohn-Agglomerationen entwickelt hatten.
Die historische Schlossanlage Wiggen, die Seehalde-Überbauung aus den 70er Jahren und die Einfamilienhausquartiere aus den 80er Jahren sind die wichtigsten Bezugspunkte. Unvermittelt stossen diese sehr unterschiedlichen morphologischen Strukturen an den Rand des Perimeters.

Wie an vielen vergleichbare Orte im Schweizer Mittelland fehlt auch hier eine übergeordnete räumliche Idee, welche Bebauungs- und Erschliessungsstrukturen auf nachvollziehbare Weise ordnet.
Basierend auf dieser Erkenntnis verfolgt das Projekt einen "versöhnlichen" Ansatz. Statt durch eine neue "2020er-Jahre-Insel" die Fragmentierung zu verstärken und zu zementieren, schliessen die neuen Siedlungsteile an die bestehenden Strukturen an, denken sie weiter, verdichten sie und fügen sie zu einem lesbaren Ganzen zusammen.



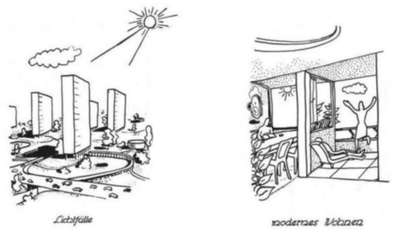


SCHLOSSWIESE WIGGEN - IDENTITÄTSSTIFTEN-DER BEZUG ZUR GESCHICHTE ÜBER DIE GELEISE HINWEG

Ortsbaulich betrachtet lebt das Schloss Wiggen von der Einbettung in den umgebenden Grünraum.
Das ISOS beschreibt die Schlossanlagen als Ensemble von "imposanten Einzelbauten und der sie umgebenden Parkanlagen". Wie in der ISOS-Karte verzeichnet, ist für die Grosszügigkeit des Umlandes der Bezug über die Geleise der Zahnradbahn von Bedeutung.
Die Bahn behält so seinen Charakter als lineares Element in der Landschaft und wird nicht zum harten Siedlungsrand.
Die freigespielte Wiese mit der markanten Linde im Zentrum wird zu einem wichtigen Bestandteil der neuen Siedlung. Neben der offensichtlichen Bedeutung des Seeblicks wird die Lage am Rande der Schlosswiese zu einer weiteren Bezugsebene, welche der Siedlung eine spezifische Identität verleiht und sie im Ort verankert.

Sorgfältiger Umgang mit dem Hang
Akzentuierung der Topografie

Der Perimeter ist bezüglich Topografie in zwei Teile gegliedert.
Im nördlichen Bereich fällt der Hang steil ab und verhindert dadurch eine Erschliessung in Hangrichtung. Hier wird die Topografie spürbar gemacht und durch die hangabwärts gerichteten Gebäudezeilen in Szene gesetzt.
Im südlichen Teil bildet die Topografie eine nur leicht abfallende Geländeterrasse. Diese wird flächig bebaut und mit einer Terrasse an der Geländekante akzentuiert.



SEEHALDE - LICHT, LUFT UND WEITE
IM SIEDLUNGSTEIL SEEHALDE LEBT DER GEIST DER MODERNE WEITER - TRANSFORMIERT IN DIE HEUTIGE ZEIT.

Hangabwärts gerichtete Aussenräume, sorgen für eine gute Besonnung und geben den Blick auf den See frei. Zusätzlich ermöglichen sie kühlende Fallwinde im Sommer. Die gegliederten Gebäudezeilen beziehen sich in ihrem Charakter auf den östlich angrenzenden Bestand. Sie spreizen sich in die Ecken der Parzelle, wodurch sich die Freiräume zum See hin öffnen. Diese sind fein terrassiert und bietet verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten an.

Spännererschliessung mit Geschosswohnungen

Im ganzen Siedlungsteil „Seehalde“ sind Geschosswohnungen angeordnet. Sie sind entweder über Eck organisiert oder durch die Gebäudezeilen durchgestossen.
Die drei Gebäudezeilen sind je nach Länge mit 2, 3 oder 4 Treppenhäuser erschlossen. In den Köpfen sind 3-Spänner-Erschliessungen angeordnet, in den Mitteltei-len 2-Spänner-Erschliessungen.
Alle Treppenhäuser führen von den horizontalen Zugangswegen jeweils auf eine kleine, gemeinschaftlich genutzte Dachterrasse. Somit können auch die Bewohnerinnen und Bewohner aus den unteren Wohnungen die Aussicht auf den See geniessen.

Seehalde im Siedlungsgrün

Der Aussenraum an der Seehalde besticht durch seinen grosszügig durchfliessenden Landschaftsraum, der den Blick zum Bodensee freilässt. Gemeinschaftsterrassen mit Trockenmauern aus regionalem Sandstein bilden gut nutzbare Plateaus mit Sitzelementen, Wasserstellen und mobilen Grillelementen. Sämtliche Beläge sind sickerfähig und barrierefrei begehbar. Klimaresiliente Feld- und Obstgehölze beschatten den Aussenraum und tragen zur Biodiversität bei. Einzelne Holzdecks und Klettersteine schaffen Aufenthaltsqualität am Hang. Am Übergang zur Warteggstrasse befinden sich zwei grosszügige Naturspielplätze die zum Klettern, Matschen und Balancieren einladen. Der Charakter der neuen Anlage ist grosszügig und offen und wird mit intimeren Aufenthaltsbereichen unter den Obstbäumen ergänzt.



SANDBÜCHELHOF - BODENNAHES WOHNEN
DER SANDBÜCHELHOF VERDICHTET ELEMENTE DER ANGRENZENDEN EINFAMILIENHAUSQUARTIERE ZU EINEN ATMOSPHÄRISCH REICHEN SIEDLUNGSTEIL.

Die Idee der "Gartenstadt" hat nach wie vor eine Berechtigung. Wohnen mit Bezug zur Natur, privates Grün und Gebäudehöhen mit menschlichem Massstab. Den Einfamilienhaus-Quartieren fehlen jedoch öffentlichen Aussenräume und eine zeitgemässe soziale Dichte.
Der Sandbüchelhof kombiniert im Sinne von "Low Rise - High Density" auf kompaktem Raum gemeinschaftliche Aussenräume (Hof und Terrasse) mit privaten Gartenräumen.

Laubengänge und Reihenhäuser

Die Gebäudetypologien schliessen an den Charakter der umliegenden Gebäude (Einfamilienhäuser) an. Bodennahes Wohnen mit Wohnungszugängen direkt aus dem Aussenraum. Fast alle Wohnungen im Sandbüchelhof haben ihre eigene „Haustüre“ (24 von 32 Wohnungen)
Im nordöstlichen Gebäudeteil sind acht reihenhausartige Maisonette-Wohnungen angeordnet, mit Zugang über einen eigenen Vorgarten mit Sitzplatz.
Die südlichen zwei Gebäudeteile sind über halbgeschossig versetzte Laubengänge erschlossen, an welchen pro Niveau acht Wohnungen angeordnet sind (total 16 Wohnungen).
Der nordwestliche Kopf weist als einziger Gebäudeteil ein eigentliches Treppenhaus auf. Neben der Erschliessung der sechs Kleinwohnungen dient das Treppenhaus vor allem auch der hindernisfreien Verbindung der Seehaldenstrasse mit dem Sandbüchelhof.

Sandbüchelhof im Einfamilienhausgrün

Im neuen Sandbüchelhof begegnen sich Freiräume mit kleinerem Massstab. Der zentrale Ankunftshof dient der Erschliessung, Adressierung und vielfältigen Nutzung und wird im Westen von der neuen Sandbüchelterrasse räumlich gefasst. Den Reihenhäusern vorgelagert sind Hofgärten, die der Erschliessung und gemeinschaftlichen und individuellen Nutzung dienen. Die nördlich gelegenen Gartenterrassen bilden mit ihren schmalen Gartentreppen den erweiterten Wohnraum ins Freie. Am südlichen Baukörper angegliedert bieten Gartenparzellen die Möglichkeit eigenes Obst und Gemüse anzubauen.

ERSCHLIESSUNG

Die Hauptadressen beider Siedlungsteile liegen an der Seehaldenstrasse.
Der motorisierte Verkehr wird an Rändern der Anlage abgeholt und in die Tiefgarage geleitet. Eine ausreichend dimensionierte Überdeckung ermöglicht die Pflanzung von grosskronigen Bäumen. Die notwendigen Kurzzeit Veloparkplätze werden im Nahbereich der Gebäudezugänge untergebracht. Sämtliche Eingangszonen und Tiefgaragenzufahrten werden mit einem hellen Asphalt ausgestattet. Alle weiteren Beläge der Anlage haben landschaftlichen Charakter und sind versickerungsfähig ausgestaltet. Die Feuerwehrzufahrt führt entlang des Wanderweges über Schotterrasen und westseitig über die Flanke der Seehalde. Der Wanderweg wird mit einer Baumreihe aus klimarobusten Arten versehen. Die Fusswege der Siedlung docken an diesen öffentlichen Weg an.
Die innere „Erschliessungslogik“ der beiden Siedlungsteile schliesst wie auch die Gebäudetypen an die vorgefundenen Themen der angrenzenden Nachbarschaft an.

Seehalde
netzartiges Wegsystem innerhalb der Siedlung

Horizontale Hauptverbindungswege führen von der Seehaldenstrasse her komfortabel zu den einzelnen Treppenhäusern. Die Wege führen quer durch die Gebäudezeilen hindurch und sind dem Langsamverkehr (Fussgänger, Velo) vorbehalten.
Die einzelnen Eingangshallen sind jeweils talseitig an den Erschliessungswegen angeordnet. Hangseitig befinden sich grosszügige, gut zugängliche Velo- und Kinderwagenräume - bei jedem Treppenhaus einer.
Treppen und Pfade aus Schotterrasen verbinden die verschiedenen Erschliessungsniveaus miteinander zu einem Wegnetz. Der Siedlungsraum dazwischen ist mit Trockenmauern fein terrassiert und bietet verschiedenste Aufenthaltsbereiche an (Grillstellen, Spielbereiche, ...)

Sandbüchelhof
Durch den Hof auf die Aussichtsterrase

Ein gegliederter, „pulsierender“ Aussenraum bildet das Bezugssystem für den Sandbüchelhof.
Im Osten schliesst er an die bestehende Quartierstrasse an, führt durch den gefassten Hof mit allen Haus- und Wohnungszugängen auf die gemeinschaftlich genutzte Sandbüchelterrasse im Westen. Von dort geniessen alle Bewohner einen schönen Blick über die offene Wiggenwiese auf den Bodensee. Angrenzend an die Terrasse ist im westlichen Kopf ein kleiner Gemeinschaftsraum angeordnet, welcher für Familienfeste gemietet werden kann und mit welchem sich auch die Terrasse bespielen lässt.

Funktional ist der Sandbüchelhof von der Seehaldenstrasse erschlossen. Besucherparkplätze sind direkt an der Seehaldenstrasse oberirdisch angeordnet. An diesen vorbei sind die Tiefgaragenzufahrt sowie die Velo- und Kinderwagenräume erschlossen. Das Treppenhaus im westlichen Kopf verbindet das Niveau der Seehaldenstrasse mit den Sandbüchelhof. Ein grosszügiger gedeckter Eingang empfängt Bewohnerinnen und Besucher an der Seehaldenstrasse. Via Lift oder Treppenhaus gelangen sie ins Foyer auf dem Hofniveau, welches gleichzeitig auch als Vorbereich für den Gemeinschaftsraum dient.

1A SITUATIONSPLAN 1:500 (BERNHARD ZINGLER)



Kulturobst
Warteggstrasse
Chaussierung
421 Höhenkote auf Nachbarparzelle
Zufahrt Feuerwehr, Schotterrasen
Feuerwehrstellfläche Schotterrasen
wechselfeuchte Hochstaudenflur Versickerungsflächen (Dimensionierung ist im weiteren Projektverlauf zu definieren)
Perimeter
Brunnen
Baumbank
Baumreihe aus Spitzahorn
Baumgruppen aus Ahorn, Pappel, Weide, Erle, Kiefer, Vogelkirsche
Naturspielplatz Kletter, Balancieren Hüpfen etc.
Naturspielplatz Kletter, Balancieren, Rutschen etc.
Baumgruppen aus Ahorn, Pappel, Weide, Erle, Kiefer
Schotterrasenpfade
Aussenkante TG
Gemeinschaftsterrassen
Sitzgruppe
Obstbaum
Grill mobil
Trockenmauern aus regionalem Sandstein
Trink- brunnen
Feldahorn
Spitzahorn
Zufahrt Feuerwehr max. 20% Schotterrasen
neuer Hydrant
Platzbereich zum Wenden
Holzplattformen
Hüpf- und Klettersteine
Einfahrt Tiefgarage 423.00
heller Hartbelag
Sitz- element
Mauer
10 VPP
6 VPP
4 VPP
1PP (2.5x5m)
3PP 2.5x5m < 3%
2 UFC 2 Bioabfallcontainer (770l)
UFC Standort Seehalde Gefälle bestehende Strasse ca. 11% >
bestehender Hydrant, 100m Abwicklung
Seehalde
Wohnsiedlung
Wiggen
Schlosswiese
artenreiche Wildblumenwiese
Seeblick
Schlossblick
Linde
Zahnradbahn Rohrschach -> Heiden
Wildsträucher (z.B. Kornellkirsche, Holder, Faulbaum etc.)
Gärten
Informeller Gartenzugang
Sandbüchelhof
14 VPP
Gartenterrassen
Hofgärten
Ping Pong
Obstbäume
Ahorn
Wildsträucher
Chaussierung
Seehaldenstrasse
UFC Standort Sandbüchelhof Gefälle bestehende Strasse ca. 9.5% >
1UFC, 1 Bioabfallcontainer (770l)

1B PROJEKTPLÄNE 1:200

GESAMTAREAL

- Grundrisse 1:200

SEEHALDE

- Grundrisse 1:200
- Schnitte 1:200
- Ansichten 1:200

SANDBÜCHELHOF

- Grundrisse 1:200
- Schnitte 1:200
- Ansichten 1:200

GESAMTAREAL



0 1 2 5 10 20

Bauherrschaft	AXA Anlagestiftung Vertreten durch: AXA Investment Managers Postfach, 8050 Zürich
Architektur	Rösler Giovanoli Architekten GmbH Vulkanstrasse 120 8048 Zürich 044 545 64 00
Objekt / Vorhaben	Areal Seehalde Rorschacherberg Seehaldenstrasse 9404 Rorschacherberg Parzellen-Nr. 1259
#Projektstatus	**Grundriss N -2 _ Seehalde und Sandbüchelhof**

VERKLEINERUNG

wd 00 = DK fertig Baden Erdgeschoss

Nr	1400	Mst	1:200	Format	A1	gez	BB	Datum	27.01.2026	rev



Bauherrschaft	AXA Anlagestiftung Vertreten durch: AXA Investment Managers Postfach, 8050 Zürich
Architektur	Röder Giovanoli Architekten GmbH Vulkanstrasse 120 8048 Zürich 044 545 64 00
Objekt / Vorhaben	Areal Seehalde Rorschacherberg Seehaldenstrasse 9404 Rorschacherberg Parzellen-Nr. 1259
#Projektstatus	**Grundriss N -1 _ Seehalde und Sandbüchelhof** ac1.00 = OK fertig Boden Erdgeschoss

VERKLEINERUNG

Nr	1401	Mst	1:200	Format	A1	gez	BB	Datum	27.01.2026	rev



Bauherrschaft	AXA Anlagestiftung Vertreten durch: AXA Investment Managers Postfach, 8050 Zürich
Architektur	Rösler Giovanoli Architekten GmbH Vulkanstrasse 120 8048 Zürich 044 545 64 00
Objekt / Vorhaben	Areal Seehalde Rorschacherberg Seehaldenstrasse 9404 Rorschacherberg Parzellen-Nr. 1259
#Projektstatus	**Grundriss N 0 _ Seehalde und Sandbüchelhof** ad.00 = OK fertig Boden Erdgeschoss

VERKLEINERUNG

Nr	1402	Mst	1:200, 1:750	Format	A1	gez	BB	Datum	27.01.2026	rev



Bauherrschaft	AXA Anlagestiftung Vertreten durch: AXA Investment Managers Postfach, 8050 Zürich
Architektur	Roldán Giovanoli Architekten GmbH Vulkanstrasse 120 8048 Zürich 044 545 64 00
Objekt / Vorhaben	Areal Seehalde Rorschacherberg Seehaldenstrasse 9404 Rorschacherberg Parzellen-Nr. 1259
#Projektstatus	**Grundriss N +1 _ Seehalde und Sandbüchelhof** ab 00 = DK fertig Boden Erdgeschoss
Nr. 1402 | Mst. 1:200, 1:750	Format A1 | gez. BB | Datum 27.01.2026 | rev.

VERKLEINERUNG



Bauherrschaft	AXA Anlagestiftung Vertreten durch: AXA Investment Managers Postfach, 8050 Zürich
Architektur	Roider Giovanoli Architekten GmbH Vulkanstrasse 120 8048 Zürich 044 545 64 00
Objekt / Vorhaben	Areal Seehalde Rorschacherberg Seehaldenstrasse 9404 Rorschacherberg Parzellen-Nr. 1259
#Projektstatus	**Grundriss N +2 _ Seehalde und Sandbüchelhof** ±0.00 = OK fertig Boden Erdgeschoss

Nr	1404	Mst	1:200, 1:750	Format	A1	gez	BB	Datum	27.01.2026	rev

VERKLEINERUNG



Bauherrschaft	AXA Anlagestiftung Vertreten durch: AXA Investment Managers Postfach, 8050 Zürich
Architektur	Roider Giovanoli Architekten GmbH Vulkanstrasse 120 8048 Zürich 044 545 64 00
Objekt / Vorhaben	Areal Seehalde Rorschacherberg Seehaldenstrasse 9404 Rorschacherberg Parzellen-Nr. 1259
#Projektstatus	**Grundriss N +3 _ Seehalde und Sandbüchelhof** ±0.00 = OK fertig Boden Erdgeschoss

Nr	1405	Mst	1:200, 1:750	Format	A1	gez	BB	Datum	27.01.2026	rev

VERKLEINERUNG

Seehalde

VERKLEINERUNG

Bauherrschaft	AXA Anlagestiftung Vertreten durch: AXA Investment Managers Postfach, 8050 Zürich
Architektur	Rösler Giovanoli Architekten GmbH Vulkanstrasse 120 8048 Zürich 044 545 64 00
Objekt / Vorhaben	Areal Seehalde Rorschacherberg Seehaldenstrasse 9404 Rorschacherberg Parzellen-Nr. 1259
Projektstatus	**Grundriss N +4 _ Seehalde und Sandbüchelhof**

Nr	1406	Mst	1:200, 1:750	Format	A1	gez	BB	Datum	27.01.2026	rev



Bauherrschaft	AXA Anlagestiftung Vertreten durch: AXA Investment Managers Postfach, 8050 Zürich
Architektur	Roider Giovanoli Architekten GmbH Vulkanstrasse 120 8048 Zürich 044 545 64 00
Objekt / Vorhaben	Areal Seehalde Rorschacherberg Seehaldenstrasse 9404 Rorschacherberg Parzellen-Nr. 1259
#Projektstatus	**Grundriss N +5 _ Seehalde und Sandbüchelhof** ±0.00 = OK fertig Boden Erdgeschoss

Nr	1407	Mst	1:200, 1:750	Format	A1	gez	BB	Datum	27.01.2026	rev

VERKLEINERUNG

Seehalde

Wiggen

VERKLEINERUNG

Bauherrschaft	AXA-Anlagestiftung Vertreten durch: AXA Investment Managers Postfach, 8050 Zürich
Architektur	Rüdler Giovanoli Architekten GmbH Vulkanstrasse 130 8048 Zürich 044 545 64 00
Objekt / Vorhaben	Areal Seehalde Rorschacherberg Seehaldenstrasse 9404 Rorschacherberg Parzellen-Nr. 1259
#Projektstatus	**Grundriss N +6 _ Seehalde und Sandbüchelhof** ab 00 = OK fertig Boden Erdgeschoss

Nr	1408	Mst	1:200, 1:750	Format	A1	gez	BS	Datum	27.01.2026	rev


VERKLEINERUNG
Grundriss N +7 _ Seehalde und Sandhüchelhof
Bauherrschaft
AXA Anlagestiftung
AXA Investment Managers
AXA Immo Fonds
Postfach, 8002 Zürich
Architektur
Roger Diener Architekten GmbH
Picassoplatz 4
CH-4052 Basel
044 545 64 00
Objekt / Vorhaben
Areal Seehalde Hochschulerweiterung
Hochschulerweiterung
Parzellen-Nr. 1229
Projektstatus
1:100, 1:50
Format
Datum
Seehalde
Sandhüchelhof
A1
A2
A3
A4
Sa1

SCHNITT A-A

SCHNITT B-B

SCHNITT C-C

VERKLEINERUNG

0 1 2 5 10 20

Bauherrschaft	AXA Anlagestiftung Vertreten durch: AXA Investment Managers Postfach, 8050 Zürich
Architektur	Roider Giovanoli Architekten Vulkanstrasse 120 8048 Zürich 044 545 64 00
Objekt / Vorhaben	Areal Seehalde Rorschacherberg Seehaldenstrasse 9404 Rorschacherberg Parzellen-Nr. 1259
#Projektstatus	**Schnitt Ansichten Seehalde** alt.00 = OK fertig Boden Erdgeschoss
Nr 1400 · Mst 1:200	Format A1 · gez BB · Datum 27.01.2026 · rev



SCHNITT D-D



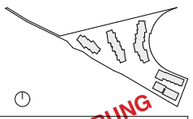
SCHNITT E-E



SCHNITT F-F



SCHNITT G-G



0 1 2 5 10 20

VERKLEINERUNG

Bauherrschaft	AXA Anlagestiftung Vertreten durch: AXA Investment Managers Postfach, 8050 Zürich
Architektur	Rüeger Giovanoli Architekten AG Vulkanstrasse 120 8048 Zürich 044 545 64 00
Objekt / Vorhaben	Areal Seehalde Rorschacherberg Seehaldenstrasse 9404 Rorschacherberg Parzellen-Nr. 1259
#Projektstatus	**Schnitt Ansichten Sandbüchelhof** ed.00 » OK fertig Boden Erdgeschoss

Nr	1401	Mst	1:200	Format	A1	ger	BB	Datum	27.01.2006	rev

1C KONSTRUKTIONSSCHNITTE 1:50 UND FASSADENMATERIALISIERUNG

- Sandbüchelhof: Fassadenschnitt 1:50 und Visualisierung
- Seehalde: Fassadenschnitt 1:50 und Visualisierung



Wandaufbau:

Deckputz	
Gipskartonplatte	12.5mm
Installationsschicht ausgedämmt	50mm
OSB Platte	20mm
Konstruktionsholz / Mineralwolldämmung	200mm
Fermacell nbb	12.5mm
Windpapier (Bauzeitschutz) / Hinterlüftungsebene	30mm
Querlattung	25mm
Holzwerkstoffplatte gestrichen	20mm
Total	370mm

Bodenaufbau Obergeschoss:

Linoleum	10mm
Anhydritunterlagsboden inkl. Bodenheizung	80mm
Trittschalldämmung	20mm
Wärmedämmung	20mm
Schüttung Schallschutz	90mm
Brettschichtholzplatte	260mm
Total	380mm

Bodenaufbau Erdgeschoss

Linoleum	10mm
Anhydritunterlagsboden inkl. Bodenheizung	80mm
Trittschalldämmung	20mm
Wärmedämmung	140mm
Betondecke	250mm
Total	500mm



Bauherrschaft	AXA Anlagestiftung Vertreten durch: AXA Investment Managers Postfach, 8050 Zürich
Architektur	Roider Giovanoli Architekten GmbH Vulkanstrasse 120 8048 Zürich 044 545 64 00
Objekt / Vorhaben	Areal Seehalde Rorschacherberg Seehaldenstrasse 9404 Rorschacherberg Parzellen-Nr. 1259
#Projektstatus	**Materialisierung Sandbüchelhof** ±0.00 = OK fertig Boden Erdgeschoss

VERKLEINERUNG

Nr	1430	Mst	1:50, 1:5.1753	Format	A1	gez	BB	Datum	27.01.2026	rev



Dachaufbau:

Photovoltaikanlage	
Extensive Dachbegrünung	80mm
Retentionsmatte	40mm
Bituminöse Abdichtung	10mm
Dämmung im Gefälle	240mm
Bauzeitabdichtung/Dampbremse bituminös	10mm
Brettschichtholzplatte	160mm
Total	540mm

Wandaufbau:

Deckputz	
Gipskartonplatte	12.5mm
Installationsschicht ausgedämmt	50mm
OSB Platte	20mm
Konstruktionsholz / Mineralwolldämmung	200mm
Fermacell nbb	12.5mm
Windpapier (Bauzeitschutz) / Hinterlüftungsebene	30mm
Querlattung	25mm
Holzschalung Nut + Kamm sägeroh	20mm
Total	370mm

Bodenaufbau:

Linoleum	10mm
Anhydritunterlagsboden inkl. Bodenheizung	80mm
Trittschalldämmung	20mm
Wärmedämmung	20mm
Holz-Beton Verbunddecke	260mm
Total	390mm

Bodenaufbau Erdgeschoss

Linoleum	10mm
Anhydritunterlagsboden inkl. Bodenheizung	80mm
Trittschalldämmung	20mm
Wärmedämmung	140mm
Betondecke	250mm
Total	500mm



Bauherrschaft	AXA Anlagestiftung Vertreten durch: AXA Investment Managers Postfach, 8050 Zürich
Architektur	Roider Giovanoli Architekten GmbH Vulkanstrasse 120 8048 Zürich 044 545 64 00
Objekt / Vorhaben	Areal Seehalde Rorschacherberg Seehaldenstrasse 9404 Rorschacherberg Parzellen-Nr. 1259
#Projektstatus	**Materialisierung Seehalde** ±0.00 = OK fertig Boden Erdgeschoss

VERKLEINERUNG

Nr	1431	Mst	1:50, 1:5.1753	Format	A1	gez	BB	Datum	27.01.2026	rev

ZINGLER
Orte lesen
Potentiale finden.

1118 Rorschacherberg, Areal Seehalde

Dossier Richtprojekt Landschaftsarchitektur

Stand 27. Januar 2026

BERNHARD ZINGLER LANDSCAPE PROJECTS
GÜTERBAHNHOFSTRASSE 7
9000 SANKT GALLEN

ZINGLER
Orte lesen
Potentiale finden.

Inhaltsverzeichnis

Inhalt	Seite
Projektbeschreibung	3
Konzept	
Konzept | Landschaft verweben	4
Entwurf	
Entwurf | Situationsplan	5
Entwurf | Schemaschnitte	6
Prinzipien	
Prinzip | Topographie	7
Prinzip | Belagsflächen	8
Prinzip | Grünflächentypologie	9
Prinzip | Gehölzstruktur	10
Prinzip | Spiel- und Erholungsflächen	11
Prinzip | Regenwassermanagement	12
Prinzip | Ökologie und Biodiversität	13
Erschliessung	
Erschliessung | Velostellplätze	14
Erschliessung | Tiefgarage und Besucher PP	15
Erschliessung | Entsorgung	16
Erschliessung | Feuerwehr FKS	17

Projektbeschreibung

Das südliche Bodenseeufer erzählt eine einzigartige Geschichte aus Schlossarchitektur und Gartenkunst, maßgeblich geprägt durch das Erbe der Familie Napoleons III. Die historischen Bauwerke rund um die Seehalde bilden bis heute eine wertvolle Inspirationsquelle für den landschaftsarchitektonischen Entwurf. Charakteristisch für die Bodenseeschlösser ist ihr sensibler Dialog mit der Landschaft – inszeniert durch gezielte Blickbeziehungen, Aussichtsterrassen und kunstvoll geführte Wasserläufe.

Heute zeigt sich Rorschacherberg als ein Ort mit starken räumlichen Zäsuren. Der Bau der Autobahn in den 1980er-Jahren sowie weitere Überformungen haben das gewachsene Gefüge in einzelne Fragmente zerteilt. Unsere Vision „Landschaft verweben“ setzt genau hier an: Ziel ist es, die auseinandergerissenen Landschaftsteile neu zu verbinden und ein stimmiges Ganzes zu schaffen. Durch das Weiterdenken bestehender Siedlungsmuster und den bewussten Einsatz ortstypischer Gestaltungselemente entsteht eine Landschaft, die Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft miteinander verknüpft – und den Dialog zwischen Schloss, Siedlung und Natur neu interpretiert.

Seehalde im Siedlungsgrün

Der Aussenraum an der Seehalde besticht durch seinen grosszügig durchfliessenden Landschaftsraum, der den Blick zum Bodensee freilässt. Gemeinschaftsterrassen mit Trockenmauern aus regionalem Sandstein bilden gut nutzbare Plateaus mit Sitzelementen, Wasserstellen und mobilen Grillelementen. Sämtliche Beläge sind sickerfähig und barrierefrei begehbar. Klimaresiliente Feld- und Obstgehölze beschatten den Aussenraum und tragen zur Biodiversität bei. Einzelne Holzdecks und Klettersteine schaffen Aufenthaltsqualität am Hang. Am Übergang zur Warteggstrasse befinden sich zwei grosszügige Naturspielplätze die zum Klettern, Matschen und Balancieren einladen. Der Charakter der neuen Anlage ist grosszügig und offen und wird mit intimeren Aufenthaltsbereichen unter den Obstbäumen ergänzt.

Seehaldenwiese im Schlossgrün

Am höchsten Punkt der Seehalde markiert eine stattliche Linde samt Rundbank einen Ort mit atemberaubender Fernsicht zum Bodensee. Die artenreiche Wildblumenwiese fungiert dabei als Bindeglied zwischen Seehalde und Sandbüchelhof und schafft über Blickbeziehungen einen landschaftlichen Dialog zum benachbarten Schloss Wiggen.

Sandbüchelhof im Einfamilienhausgrün

Im neuen Sandbüchelhof begegnen sich Freiräume mit kleinerem Massstab. Der zentrale Ankunftshof dient der Erschliessung, Adressierung und vielfältigen Nutzung und wird im Westen von der neuen Sandbüchelterrasse räumlich gefasst. Den Reihenhäusern vorgelagert sind Hofgärten die der Erschliessung, gemeinschaftlichen und individuellen Nutzung dienen. Die nördlich gelegenen Gartenterrassen bilden mit ihren schmalen Gartentreppen den erweiterten Wohnraum ins Freie. Am südlichen Baukörper angegliedert bieten Gartenparzellen die Möglichkeit eigenes Obst und Gemüse anzubauen.

Adressierung und Erschliessung

Der motorisierte Verkehr wird an Rändern der Anlage abgeholt und in die Tiefgarage geleitet. Eine ausreichend dimensionierte Überdeckung ermöglicht die Pflanzung von grosskronigen Bäumen. Die notwendigen Kurzzeit Veloparkplätze werden im Nahbereich der Gebäudezugänge untergebracht. Sämtliche Eingangszonen und Tiefgaragenzufahrten werden mit einem hellem Hartbelag ausgestattet. Alle weiteren Beläge der Anlage haben landschaftlichen Charakter und sind versickerungsfähig ausgestaltet. Die Feuerwehrzufahrt erfolgt über die Warteggstrasse über Schotterrasen und westseitig über die Flanke der Seehalde. Die Warteggstrasse wird mit einer Baumreihe aus klimarobusten Arten (z.B. Feldahorn) versehen. Die Fusswege der Siedlung docken an diese Wegeverbindung an.

Konzept | Landschaft verweben



Freiraumtypen



Topographie



Mauern und Terrassen



Bodenseeblick



Erschliessung und Beläge



Materialisierung



Gehölzstruktur



Vegetationstypen



Ausstattung

LEGENDE

- Siedlungsgrün
- Schlossgrün
- Einfamilienhausgrün
- Industriegrün

Grundsätze

Die Freiraumtypen verweben sich mit der Nachbarschaft. Aus dem vorherrschenden Gestaltungsvokabular entwickeln wir eine für den Ort passende Handschrift.

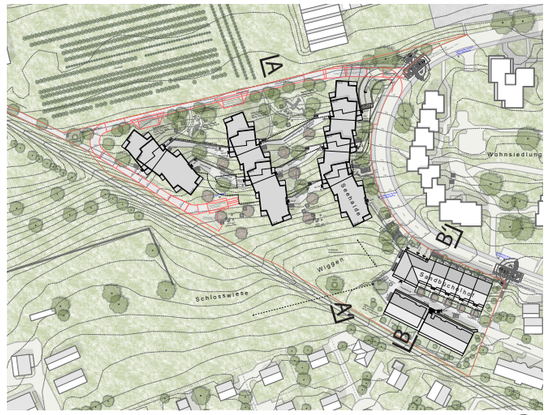
- Topographie
- Mauern und Terrassen
- Ausblick und Sichtachsen
- Erschliessung und Beläge
- Materialisierung
- Gehölzstruktur
- Vegetationstypen
- Ausstattung

Entwurf | Situationsplan



Situationsplan, 1:500 im Original

Entwurf | Schemaschnitte



Verortung Schemaschnitte

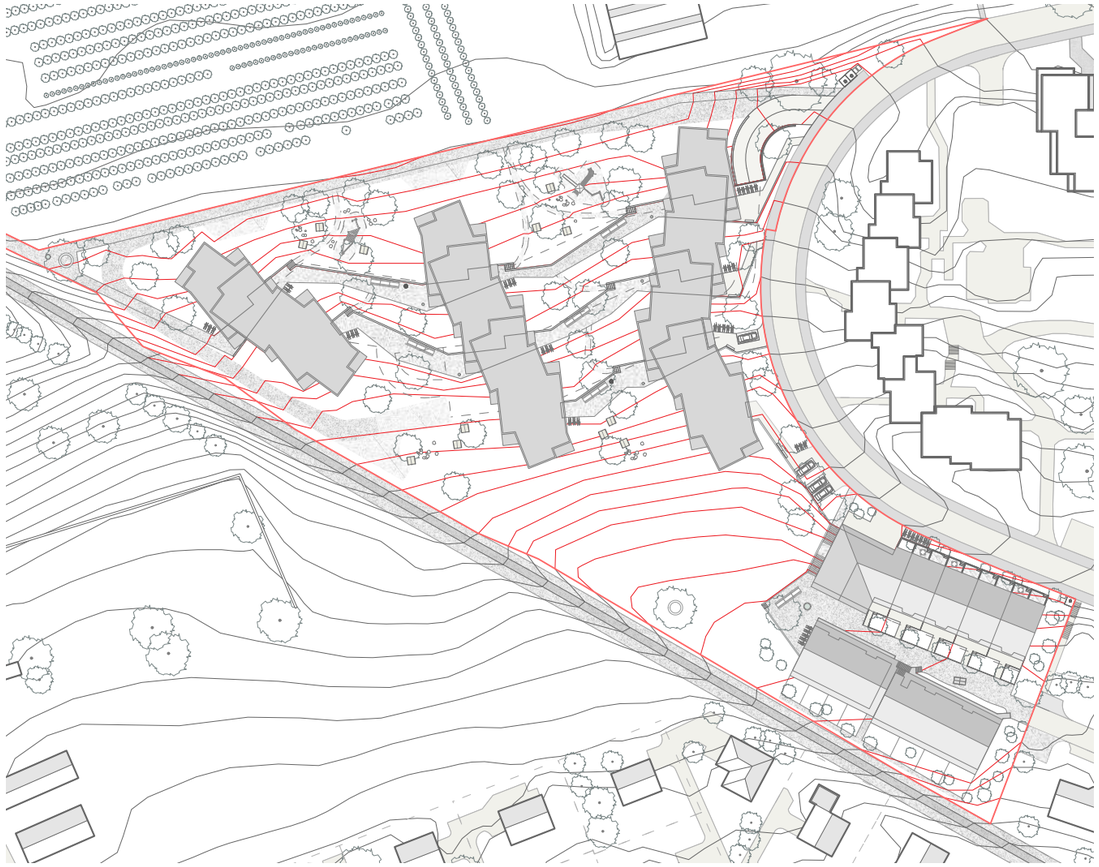


Schemaschnitt AA', 1:200 im Original, Verfasser: Architektur



Schemaschnitt BB', 1:200 im Original, Verfasser: Architektur

Prinzip | Topografie



Topografie



Natursteinmauern Schloss Wartegg



Trockenmauern aus regionalem Sandstein



Aufenthaltsterrassen und fliessender Wiesenhang

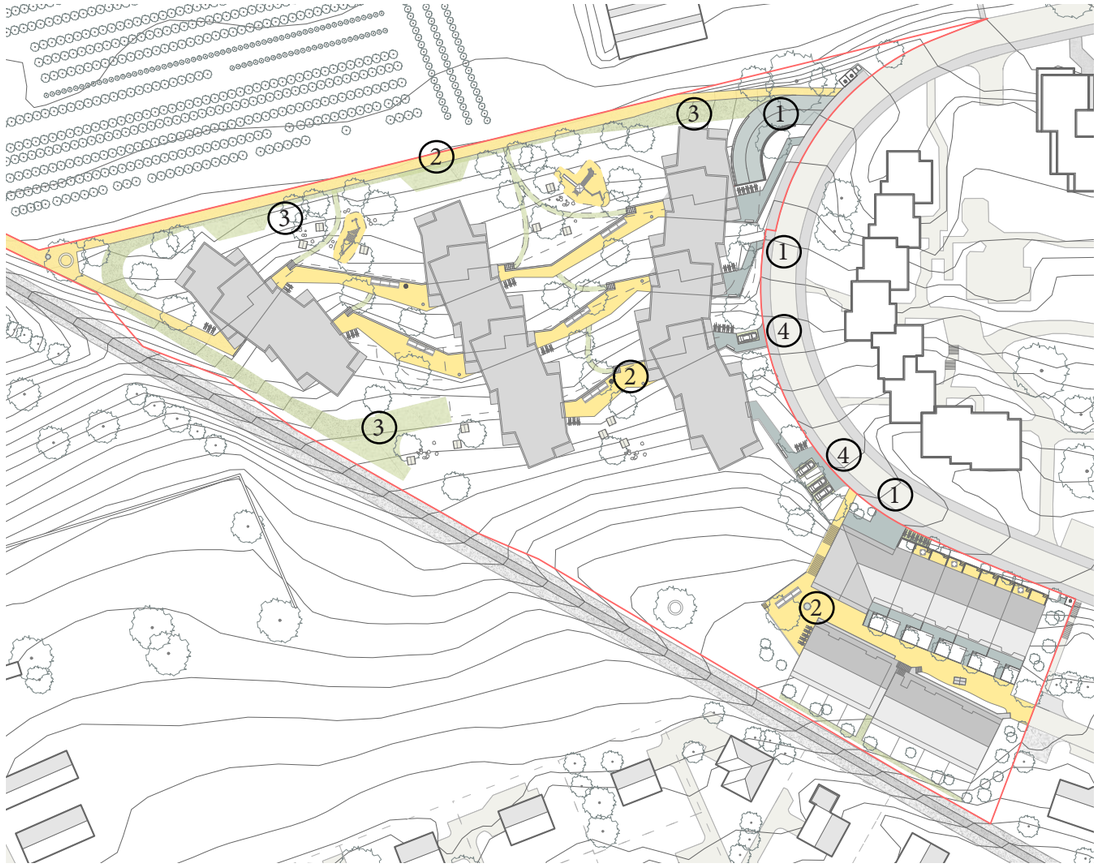


Vorzone Seehalde

Grundsätze
- natürliche Topographie sichtbar lassen
- Materialisierung Mauern in regionalem Sandstein
- Mauern in Trockenbauweise
- Höhensprünge dienen dem Aufenthalt
- Geländegestaltung mit barrierefreien Plateaus

Zielbild:
Terraingestaltungen haben sich grundsätzlich dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Der freie Abfluss des Oberflächenwassers ist sicherzustellen.

Prinzip | Belagsflächen



Belagsflächen

1



heller Asphalt mit farblosem Bitumen

2



Chaussierung

3



Schotterrasen (informelle Fusswege und Feuerwehrzufahrt)

4



Rasenliner (Besucher Parkplätze)

Grundsätze
Die Oberflächenbeläge sind, soweit es die Nutzung zulässt, sickerfähig auszugestalten.

- Hell (Erwärmung entgegenwirken)
- Sickerfähig (auf jeweilige Nutzung abgestimmt)
- Robust und langlebig
- begrünt

Zielbild:
Der Anteil an versiegelten Flächen ist auf ein Minimum zu reduzieren.

Prinzip | Grünflächentypologie



Grünflächentypologie

1



Seehalde: artenreiche Blumenwiese, intensiv gepflegt
Nutzung: z.B. ausgemähte Wiesenflächen für PicNic etc.

2



Seehalde: artenreiche Blumenwiese, extensiv gepflegt

3



Seehalde: bepflanzte Sickerflächen

4

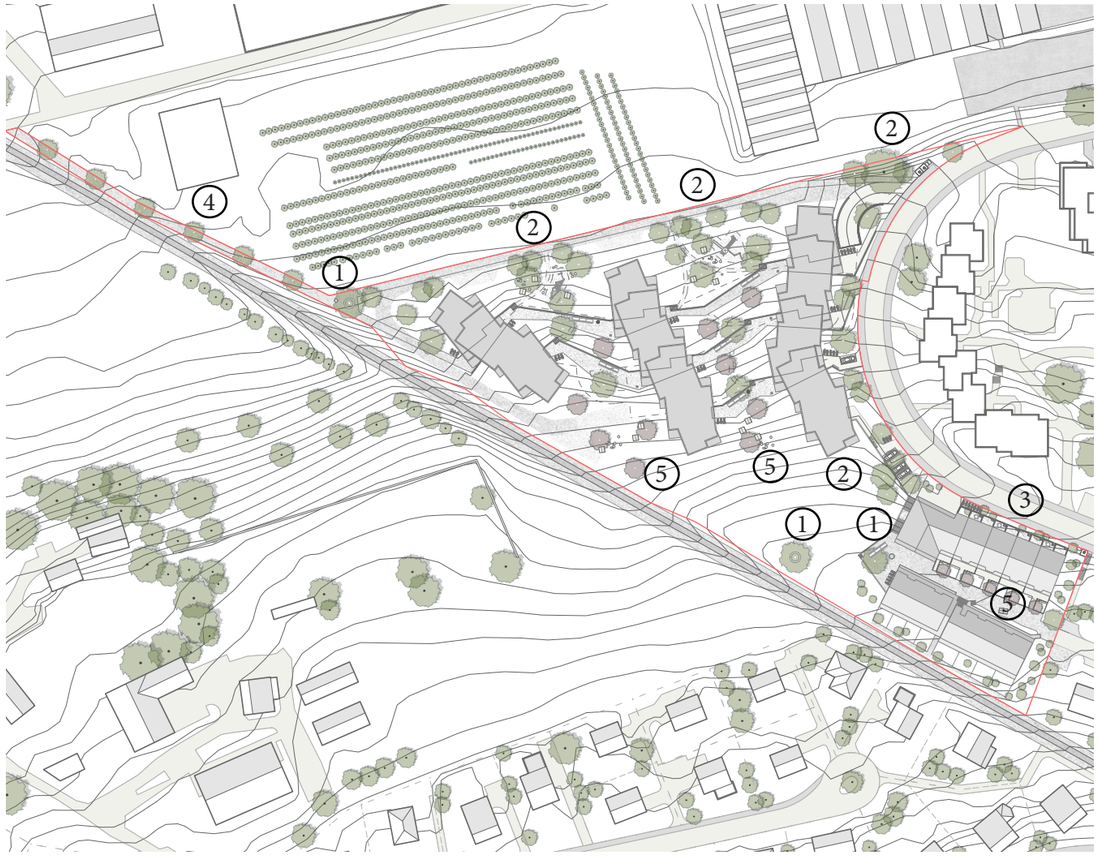


Sandbüchelhof: Hofgärten mit Obstgehölzen

Grundsätze
- artenreich
- ökologisch wertvoll (Biodiversität etc.)
- Sickerbeete
- robust und langlebig
- pflegeextensiv

Zielbild:
Wiesenflächen sind als artenreiche Blumenwiesen extensiv und wo es die Nutzung vorgibt (u.a. Aufenthaltsbereiche bei Obstbäumen) intensiv zu unterhalten.

Prinzip | Gehölzstruktur



Gehölzstruktur

1



Einzelbäume



Linde / Schlosswiese

2



Baumgruppen

3



Wildsträucher

4



Baumreihe und Baumgruppen entlang Warteggstrasse

5



Obstbäume

Baumarten nach Bereichen
(Verortung der Arten siehe Situationsplan Richtprojekt)

Seehalde
Feldahorn - Acer campestre
Spitzahorn - Acer platanoides
regionale Obstbäume
(z.B. Apfel, Birne, Zwetschge)

Spielbereich / Seehalde
Feldahorn - Acer campestre
Erle - Alnus cordata
Salweide - Salix caprea
Zitterpappel - Populus tremula
Kiefer - Pinus sylvestris
Vogelkirsche - Prunus avium

Sandbüchelhof / Schlosswiese
Winterlinde - Tilia cordata
Spitzahorn - Acer platanoides
regionale Obstbäume
Wildsträucher:
(z.B. Kornellkirsche, Holder, Wildrosen etc.)

Warteggstrasse
Feldahorn - Acer campestre

Grundsätze
- Gehölzstruktur besteht aus einer Mischung aus schnellwachsenden, Klimaxarten und Klimagehölzen

- einheimisch, standortgerecht, klimarobust

- unterbaute Bereiche müssen eine der Bepflanzung entsprechend dimensionierte Überdeckung aufweisen

Zielbild:
Einen resilienten und alterungsfähigen Baumbestand etablieren.

Prinzip | Spiel- u. Erholungsflächen



Spiel- und Erholungsflächen

Grundsätze
- Spiel und Aufenthalt
- naturnahes Spiel
- natürliche Materialien
- Vielfalt (Wasser, Sand, Match, Klettern, Rutschen, Schaukeln, Topographie etc.)
- Wasser als soziales Element

① 

Naturnaher Spielbereich

② 

Gemeinschaftsterrassen

③ 

Lange Tafeln auf den Gemeinschaftsterrassen

④ 

Ausstattungselemente im Wiesenhang (z.B. Holzpodeste)

⑤ 

Trinkbrunnen auf den Gemeinschaftsterrassen

⑥ 

Gemeinschaftsbrunnen am Sandbüchelhof

Das Entwässerungskonzept ist im Rahmen der Projektierung auszuarbeiten.

Prinzip | Regenwassermanagment



Entwässerungskonzept

1



Bepflanzte Sickerbeete (wechselfeuchte Hochstaudenflur)



Bepflanzte Sickerbänder entlang Warteggstrasse

Grundsätze
- Regenwasser möglichst auf Parzelle retentieren
- Gehwege über Schulter in Grünfläche versickern
- wechselfeuchte Sickerbeete (bepflanzt)
- natürliches Gefälle (Fliessrichtung) berücksichtigen
- Regenwasser speichern und nutzen (z.B. Gärten am Sandbüchelhof etc.)

Zielbild:
Das anfallende Regenwasser auf Parzelle behalten und so wenig Regenwasser wie möglich abführen. Schwammstadtelemente sinnvoll einsetzen.

Die Verortung der Sturkturelemente ist im weiteren Projektverlauf festzulegen.

Prinzip | Ökologie und Biodiversität



Sturkturelemente zur Förderung der Artenvielfalt

① 

Strukturelemente (u.a. Ast- und Steinhaufen etc.)

② 

Wildsträucher (Vogelhabitat und Futterquelle)

③ 

artenreiche Blumenwiese, extensiv gepflegt

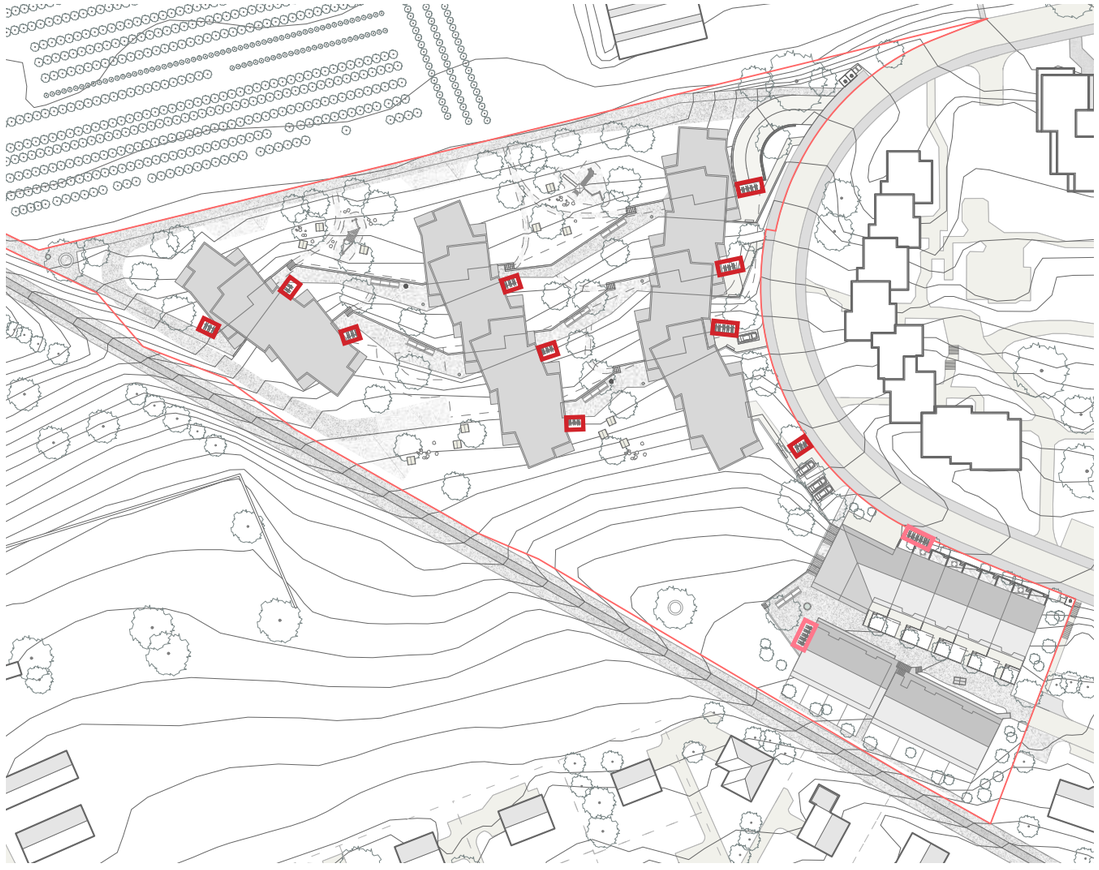
④ 

Streuobstwiese

Grundsätze
- artenreich und pflegeleicht
- Strukturvielfalt
- naturnahe Pflege
- Wildgehölze
- Nektar- und Futterpflanzen
- Strukturelemente (z.B Ast- und Steinhaufen)
- durchlässiger Freiraum (keine Zäune)
- Dachbegrünung als Biodiversitätsdach mit PV

Zielbild:
Die Anlage soll extensiv, naturnah gepflegt werden. Dies trägt zur Stärkung der Ökologie und gleichzeitg zur Senkung der jährlichen Kosten bei.

Erschliessung | Velostellplätze



Verortung Kurzzeit Velo Parkplätze



Velobügel, zurückhaltende Formensprache,gute Handhabung



Velostellplätze in Landschaftsgestaltung integriert

Legende

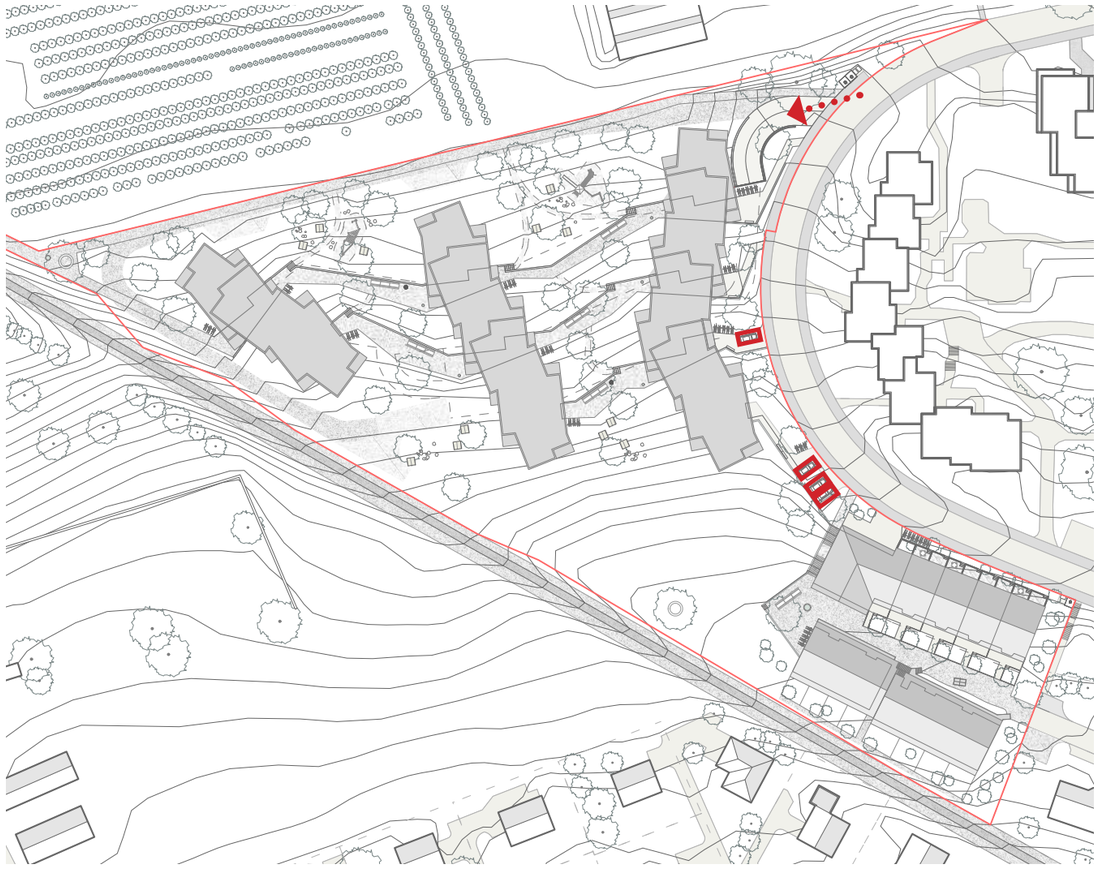
Positionierung Freiraum

Seehalde
66 Stk. Kurzzeit Velostellplätze

Sandbüchelhof
24 Stk. Kurzzeit Velostellplätze

Die Gefällesituation im Bereich Parkierung Seehaldenstrasse ist im Rahmen der Projektierung weiter auszuarbeiten.

Erschliessung | Tiefgarage, Besucher PP



Verortung Zufahrt Tiefgarage und Besucher PP



Besucher PP mit sickerfähigem und begrünten Bodenbelag

Legende

Positionierung Freiraum

4 Besucher PP

Zufahrt Tiefgarage

Die UFC Typen sind im weiteren Projektverlauf zu klären und auf den Bedarf hin abzustimmen.

Erschliessung | Entsorgung



Verortung UFC Standorte



Unterflurcontainer integriert in Bepflanzung

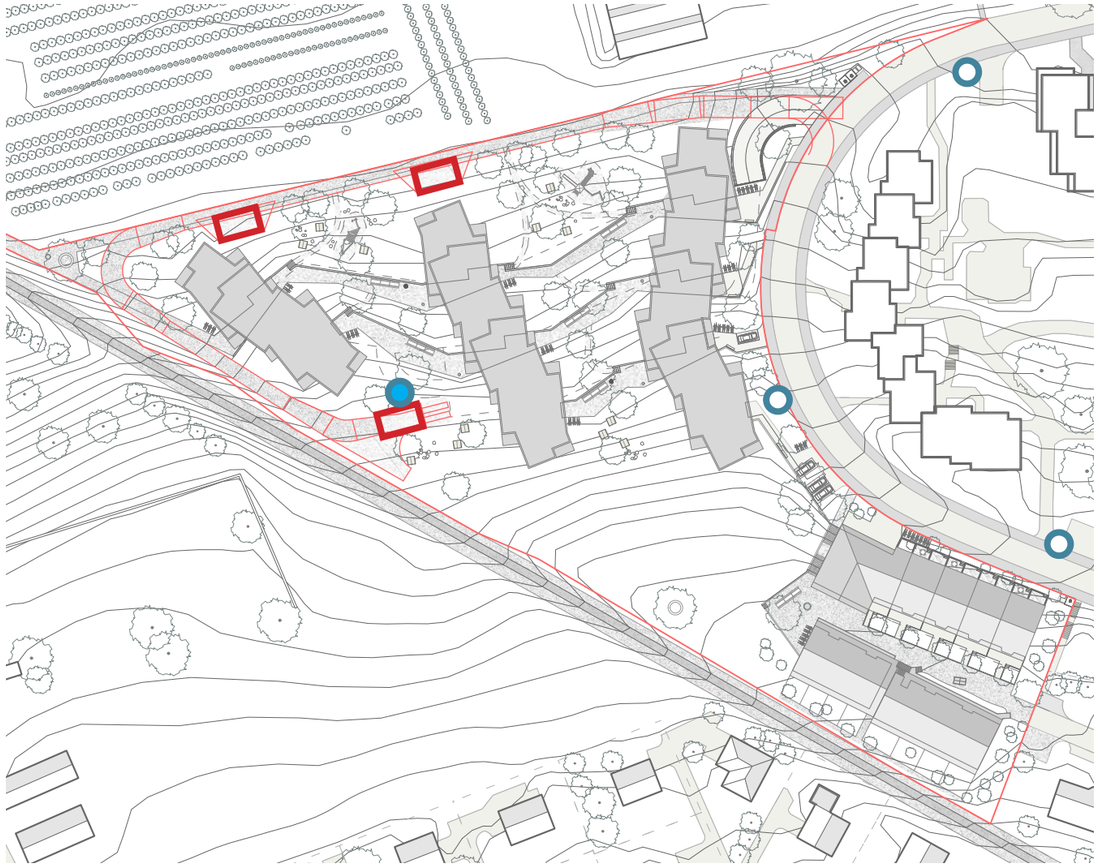
Legende

Positionierung UFC
Wohnungen Total: 154 (1UFC/77 Whg.)

Seehalde, 2 Stk. UFC
2Stk. Bioabfallcontainer (je 770l)

Sandbüchelhof, 1 Stk. UFC
1Stk. Bioabfallcontainer (770l)

Erschliessung | Feuerwehr FKS



Verortung Feuerwehrzufahrt, Stellflächen und Hydranten



Feuerwehrstellfläche Schotterrasen

Legende

- Frischwasser-Hydrant Bestand
  Verortung gem. Verkehrsplanung
- Frischwasser-Hydrant Neu
  Verortung gem. Verkehrsplanung
- Stellfläche Feuerwehr
  Verortung gem. Verkehrsplanung