Katholische Kirchgemeinde FrauenfeldPLUS

Objekt-Nr.	4694
Objekt:	Baugesuch Wohnüberbauung Serena, Schaffhauserstrasse 7, 8524 Uesslingen

An den
Gemeinderat Uesslingen

Gesuch um Erteilung einer Ausnahmebewilligung betreffend die Anzahl Parkplätze

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Gemeindepräsident

Im Zusammenhang mit dem geplanten Projekt «Wohnüberbauung Serena» ersuchen wir als Bauherrschaft den Gemeinderat Uesslingen-Buch um die Erteilung einer Ausnahmebewilligung hinsichtlich der erforderlichen Anzahl an Parkplätzen.

Gemäss den Bestimmungen des kommunalen Baureglements ergibt sich für das vorliegende Projekt ein rechnerischer Bedarf von insgesamt 44 Parkplätzen. Darin eingeschlossen sind vier Parkplätze, die zugunsten des Hauses Ott als Grunddienstbarkeit sicherzustellen sind.

Das eingereichte Projekt sieht demgegenüber insgesamt 23 Parkplätze vor, einschliesslich der vier dem Haus Ott zugeordneten Parkplätze.

Bei der Beurteilung des Parkplatzbedarfs ist zu berücksichtigen, dass die Planung hinsichtlich Geometrie, Erschliessung und Befahrbarkeit die massgebenden Anforderungen der anwendbaren VSS-Norm 40 281 erfüllt. Gemäss der Bedarfsberechnung ergibt sich nach dieser Norm für die vorgesehene Nutzung ein Bedarf von 18 bis 25 Parkplätzen, womit die projektierte Anzahl von 23 Parkplätzen innerhalb des normativ ermittelten Bedarfs liegt.

Im Rahmen der Projektentwicklung wurde zudem untersucht, welche Auswirkungen eine konsequente Ausrichtung auf die Maximierung des Parkplatzangebots hätte. Die entsprechende Studie zeigt, dass unter Vernachlässigung der denkmalpflegerischen und ortsbildschützerischen Anforderungen sowie ohne Berücksichtigung des vorgesehenen Trottoirs entlang der Hauptstrasse eine wesentlich grössere Parkierungsanlage mit bis zu 56 Parkplätzen realisierbar wäre.

Diese Untersuchung verdeutlicht, dass die vorgesehene Reduktion des Parkplatzangebots keine Folge fehlender planerischer Möglichkeiten ist, sondern das Ergebnis einer bewussten Interessenabwägung zugunsten überwiegender öffentlicher Interessen darstellt. Das Projekt trägt den Anforderungen des Denkmal- und Ortsbildschutzes Rechnung und gewährleistet den langfristigen Erhalt des geschützten Pfarrhauses mit seinen Nebengebäuden sowie der prägenden Freiraumstrukturen im unmittelbaren Umfeld.

Eine vollständige Umsetzung des nach kommunalem Reglement berechneten Parkplatzbedarfs würde erhebliche zusätzliche Eingriffe in die geschützte Bausubstanz und deren Umgebung erfordern und stünde damit in Konflikt mit den öffentlichen Interessen am Erhalt des Kulturdenkmals und des Ortsbildes. Vor diesem Hintergrund erscheint die vollständige Ausschöpfung der rechnerisch geforderten Parkplatzanzahl weder sachgerecht noch verhältnismässig.

Die Bauherrschaft ist der Auffassung, dass die projektierte Anzahl von 23 Parkplätzen den tatsächlichen Bedarf angemessen abdeckt, den Anforderungen der einschlägigen VSS-Normen entspricht und gleichzeitig den gewichtigen öffentlichen Interessen des Denkmal- und Ortsbildschutzes Rechnung trägt.

Wir bitten den Gemeinderat Uesslingen-Buch daher, die besonderen örtlichen Gegebenheiten, die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen, die Einhaltung der massgebenden VSS-Normen sowie die überwiegenden öffentlichen Interessen bei der Beurteilung des vorliegenden Baugesuchs zu berücksichtigen und die beantragte Unterschreitung der nach kommunalem Reglement berechneten Anzahl Parkplätze von 44 auf 23 Parkplätze zu bewilligen.

Für die Prüfung unseres Gesuchs und eine wohlwollende Beurteilung danken wir Ihnen bestens.

Freundliche Grüsse

Katholische Kirchgemeinde FrauenfeldPLUS

Marcel Berger	Jeannette Fischer
Präsident	Kirchgemeinderätin

Beilagen:

- Nachweis Anforderungen Parkplätze, Studie mögliche Parkplätze Varianten A + B
- Nachweis Anforderungen Parkplätze nach dem Baureglement und nach der Richtlinie VSS 40 281

Nachweis Parkierung gemäss Baureglement

Grundlage allgemein: Für das Haus Ott werden mittels Dienstbarkeiten 4 Parkplätze auf dem Grundstück des Pfarrhauses reserviert.

Grundlage Baureglement
Anforderung für Mehrfamilienhäuser: 2 Parkplätzen pro Wohnung (egal wie gross).
Zusätzliche Besucherparkplätze: Pro 3 Wohnungen → 1 Besucher PP

Anzahl Wohnungen	17
Parkplätze Mieter	34
Anzahl Besucherparkplätze	6
Anzahl Parkplätze gesamt gemäss Baureglement	40
Anzahl Parkplätze fürs Haus Ott	4
Anzahl Parkplätze gesamt	44

Nachweis Parkierung gemäss Norm VSS 40 281
Grundlage VSS-Norm - Anforderungen

Pro 100m2 BGF	1 PP
Oder pro Wohnung	1 PP
Zusätzlich für Besucher	+10% der Anzahl PPs
Reduktion des Angebots je nach Standorttyp (Prozentsatz der Anforderung je nach Standort)	- 20% bis 100%
Standorttyp Uesslingen	D
(70% bis 90% zu erstellen:	mind.70% / max. 90%

Anzahl Wohnungen		17
Parkplätze Mieter (mind. 70% max. 90%)		12 - 16
Anzahl Besucherparkplätze	(10% davon, aufger.)	2
Anzahl Parkplätze gesamt gemäss VSS-Norm		14 - 18
Anzahl Parkplätze fürs Haus Ott		4
Anzahl Parkplätze gesamt nach VSS		**18 - 22**

Oder

Bruttogeschossfläche	2'090 m2

Anzahl Parkplätze Mieter zu 100% (1PP pro 100m2)		21
Parkplätze Mieter (mind. 70% max. 90%)		15 - 19
Anzahl Besucherparkplätze	(10% davon, aufger.)	2
Anzahl Parkplätze gesamt gemäss VSS-Norm		17 - 21
Anzahl Parkplätze fürs Haus Ott		4
Anzahl Parkplätze gesamt nach BGF		**21 - 25**

Zusammenfassung Nachweis Abstellplätze für Personenwagen

Soll gemäss Baureglement gesamt inkl. Parkplätze fürs Haus Ott und Besucher:	44 P
Soll gemäss Norm VSS 40 281 nach Anzahl Wohnungen inkl. Haus Ott und Besucher:	18 - 22 P
Soll gemäss Norm VSS 40 281 nach Bruttogeschossfläche inkl. Haus Ott und Besucher:	21 - 25 P
Geplante Parkplätze ober- und unterirdisch gemäss Bauprojekt vom 26.06.2026:	23 P

Fazit:
Die Anforderung der Parklätze für Personenwagen gemäss Norm VSS 40 281 ist eingehalten.

Nachweis Frauenfeld, 31.08.2026, Sorgon Architekten GmbH, Ivano Sorgon

Bauherr:	Katholische Kirchgemeinde FrauenfeldPLUS, St. Gallestrasse 24, 8500 Frauenfeld	
OBJEKT NR. 4694	Wohnüberbauung Serena, Schaffhauserstrasse 7, 8524 Uesslingen	Massstab: 1 : 200
PLAN NR. 116	STUDIE MÖGLICHE PARKPLÄTZE - VARIANTE B **Baugesuch**	Plangrösse: A3
Datum:	31.08.2026 Rev:	Gez. tl
Architekt:	Sorgon Architekten GmbH, Ivano Sorgon, dipl. Arch. ETH SIA, Zeughausstrasse 16a, 8500 Frauenfeld T: 052 226 07 50, M: 079 626 07 50, Mail: sorgon@werkplatz.com	
Bauleitung:	3B Baumanagement GmbH, Avni Izairi, Zeughausstrasse 16a, 8500 Frauenfeld T: 052 558 50 00, Mail: info@3b-baumanagement.ch	

Variante B
grosse Tiefgarage ohne Erhalt Keller Pfarrhaus

Soll gemäss Baureglement:	40PP
Parkplätze Haus Ott:	4PP
Soll gesamt:	44PP

nur Variante B

PP EG:	5PP
PP UG:	34PP
Soll gesamt:	39PP

Variante A + B

PP EG:	22PP
PP UG:	34PP
Soll gesamt:	56PP



Bauherr:	Katholische Kirchgemeinde FrauenfeldPLUS, St. Gallestrasse 24, 8500 Frauenfeld	
OBJEKT NR. 4694	Wohnüberbauung Serena, Schaffhauserstrasse 7, 8524 Uesslingen	Massstab: 1 : 200
PLAN NR. 117	STUDIE MÖGLICHE PARKPLÄTZE - VARIANTE A **Baugesuch**	Plangrösse: A3
Datum:	31.08.2026 Rev:	Gez. tl
Architekt:	Sorgon Architekten GmbH, Ivano Sorgon, dipl. Arch. ETH SIA, Zeughausstrasse 16a, 8500 Frauenfeld T: 052 226 07 50, M: 079 626 07 50, Mail: sorgon@werkplatz.com	
Bauleitung:	3B Baumanagement GmbH, Avni Izairi, Zeughausstrasse 16a, 8500 Frauenfeld T: 052 558 50 00, Mail: info@3b-baumanagement.ch	

Variante A
Parkplätze ohne Berücksichtigung des Ortbildes und ohne Erstellung Trottoir

Soll gemäss Baureglement:	40PP
Parkplätze Haus Ott:	4PP
Soll gesamt:	44PP

nur Variante A

PP EG:	22PP
PP UG:	18PP
Soll gesamt:	40PP

Variante A + B

PP EG:	22PP
PP UG:	34PP
Soll gesamt:	56PP

