Katholische Kirchgemeinde FrauenfeldPLUS

Botschaft zur Urnenabstimmung vom 29. November 2026 **Wohnprojekt Serena in Uesslingen**



Das denkmalgeschützte Pfarrhaus wird saniert und zu zwei Wohnungen umgebaut. Auf dem gleichen Grundstück sind zwei Mehrfamilienhäuser mit 15 Wohnungen und einer Tiefgarage geplant. Das Projekt umfasst damit insgesamt 17 Mietwohnungen.

Abstimmungsfrage

Stimmen Sie dem Baukredit für das Wohnprojekt Serena in Uesslingen in der Höhe von CHF 10’460’000 (inkl. MWST und Reserven) zu?

Das Wichtigste in Kürze

Die Katholische Kirchgemeinde FrauenfeldPLUS besitzt an der Schaffhauserstrasse 7 in Uesslingen ein Grundstück von rund 2’500 Quadratmetern. Darauf steht das denkmalgeschützte Pfarrhaus, das die kantonale Denkmalpflege als wertvoll einstuft. Das Gebäude muss saniert werden. Das Areal liegt in der Dorfkernzone und bietet Platz für zusätzlichen Wohnraum.

Das Wohnprojekt Serena sieht vor, das Pfarrhaus denkmalgerecht zu sanieren und in zwei Wohnungen umzubauen. Daneben entstehen zwei Mehrfamilienhäuser mit 15 Mietwohnungen und drei Hobbyräumen sowie eine Tiefgarage und neu gestaltete Aussenräume.

Der Kostenvoranschlag vom 20. September 2026 beträgt CHF 10’010’000. Darin enthalten sind die Mehrwertsteuer und eine Projektreserve von CHF 450’000. Für Unvorhergesehenes beantragt der Kirchgemeinderat zusätzlich eine Bauherrenreserve in gleicher Höhe. Der Baukredit beläuft sich damit auf CHF 10’460’000.

Die erwarteten jährlichen Soll-Mieterträge betragen CHF 434’000. Bezogen auf die Kosten von CHF 9’560’000 (ohne die beiden Reserven) ergibt sich eine Bruttorendite von über 4,5 Prozent. Selbst bei vollständiger Beanspruchung des Baukredits von CHF 10’460’000 beträgt sie über 4,1 Prozent. Das Planungsziel von mindestens vier Prozent wird damit übertroffen.

Das Vermögen der Kirchgemeinde ist überwiegend in Grundstücken und Liegenschaften gebunden. Bei Zustimmung zum Baukredit plant der Kirchgemeinderat, das Wohnprojekt Serena mit einem Bankdarlehen für öffentlich-rechtliche Körperschaften zu finanzieren. Das hypothekenfreie Immobilienportfolio sowie die Steuerhoheit bilden die Grundlage für günstige Darlehenskonditionen. Diese werden beim Kreditabschluss festgelegt.

Der Kirchgemeinderat empfiehlt, dem Baukredit zuzustimmen. Das Vorhaben erhält das Pfarrhaus, schafft Wohnraum auf einem erschlossenen Grundstück und nutzt das Vermögen der Kirchgemeinde im Einklang mit den Vorgaben des Bistums und der Landeskirche langfristig und wirtschaftlich. Gebaut wird erst, wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist.

1. Ausgangslage

Die Denkmalpflege des Kantons Thurgau hat das Pfarrhaus Uesslingen als wertvolles Objekt eingestuft.

Am 19. Juni 2025 genehmigte die Kirchgemeindeversammlung einen Projektierungskredit von CHF 650’000. Ein Bauentscheid war damit nicht verbunden. Der Kirchgemeinderat erhielt den Auftrag, das Vorprojekt zum Bauprojekt weiterzuentwickeln, das Baugesuch auszuarbeiten und danach einen Baukredit vorzulegen.

2. Der Weg zur Bestvariante

Zu klären war, wie sich das Pfarrhaus erhalten und das Grundstück langfristig sinnvoll nutzen lässt. Eine reine Sanierung hätte sich auf den Bestand beschränkt. Die zusätzlichen Wohnungen und Mieterträge aus den beiden Neubauten wären dabei nicht entstanden.

Die Raumplanung verfolgt zudem das Ziel, bestehende Bauzonen besser zu nutzen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Mit zusätzlichen Wohnungen auf dem Grundstück in der Dorfkernzone will der Kirchgemeinderat zu diesem Ziel beitragen.

Während der Projektierung wurden unter anderem vertieft geprüft: Lage und Grösse der Neubauten, Einbettung ins Ortsbild, Nutzung des Pfarrhauses, Wohnungsmix, Parkierung, Hindernisfreiheit, Lärmschutz, Energieversorgung, Umgebung sowie Kosten und Wirtschaftlichkeit.

Die gewählte Lösung verbindet den Erhalt des Pfarrhauses mit dem Bau von zwei neuen Mehrfamilienhäusern. Das Grundstück bleibt im Eigentum der Kirchgemeinde. Damit wird der kulturelle Wert des Bestands gewahrt. Es entstehen Wohnraum und dauerhafte Erträge.

Die Bauvorschriften in der Dorfkernzone hätten ein deutlich grösseres Volumen mit einigen zusätzlichen Wohnungen erlaubt. Diese Variante hätte den Ertrag maximiert, sich aber nachteilig auf Ortsbild und Wohnqualität ausgewirkt. Der Kirchgemeinderat hat sich deshalb für ein ausgewogenes Projekt entschieden.

Mit der Qualitätssicherung wurde das Ingenieurbüro Basler & Hofmann AG beauftragt. Es unterstützte die Bauherrschaft in den Phasen Vorprojekt, Bauprojekt und Bewilligungsverfahren, prüfte die Phasenabschlüsse und kontrollierte die technischen Grundlagen dieser Botschaft.

3. Projektumfang

Das Projekt umfasst:

- die denkmalgerechte Gesamtsanierung und Umnutzung des Pfarrhauses
- zwei neue Mehrfamilienhäuser
- insgesamt 17 Mietwohnungen und drei vermietbare Hobbyräume
- eine Tiefgarage
- Zufahrten, Umgebung, Haustechnik und Nebenanlagen
- eine Photovoltaikanlage
- Massnahmen zu Hindernisfreiheit, Brandschutz, Lärmschutz, Tragsicherheit und Gebäudeschadstoffen

Von den 17 Wohnungen liegen zwei im Pfarrhaus und 15 in den beiden Neubauten. Das Vorprojekt von 2025 sah noch drei Wohnungen im Pfarrhaus und 14 in den Neubauten vor. Die Gesamtzahl ist unverändert.

4. Wohnungen und Mieterträge

4.1 Wohnungsmix

Die insgesamt 17 Wohnungen verteilen sich wie folgt:

- eine 1,5-Zimmer-Wohnung
- fünf 2,5-Zimmer-Wohnungen
- zwei 3,5-Zimmer-Wohnungen
- fünf 4,5-Zimmer-Wohnungen
- vier 5,5-Zimmer-Wohnungen, davon zwei im Pfarrhaus

Das vielfältige Angebot an Wohnungsgrössen spricht Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen an. Sämtliche Einheiten sind zur Miete vorgesehen.

4.2 Erwartete Mieterträge

Die jährlichen Soll-Mieterträge betragen rund CHF 434’000:

Ertragsposition	Jahresertrag in CHF
Wohnungen	397’000
Hobbyräume	5’000
Auto- und Motorradplätze	32’000
Total	**434’000**

5. Pfarrhaus und Denkmalpflege

Das Pfarrhaus wird vollständig saniert. Die Arbeiten erfolgen in Zusammenarbeit mit dem Amt für Denkmalpflege des Kantons Thurgau. Ein sogenannter Ampelplan legt fest, welche Bauteile erhalten bleiben und wo Eingriffe möglich sind. Historisch wertvolle Elemente werden bewahrt oder sorgfältig behandelt.

Allfällige Schadstoffe werden vor der Renovation entfernt. Kommen während des Umbaus bisher verdeckte historische Bauteile zum Vorschein, wird die Fachstelle beigezogen.

Für das Pfarrhaus sind kantonale Förderbeiträge eingerechnet (siehe Ziffer 9.3).



Ansicht der beiden Neubauten von der Thur her. (Visualisierung: cavegn media design)

6. Neubauten, Energie und Nachhaltigkeit

Die Neubauten entsprechen einem mittleren bis gehobenen Standard. Konstruktion und Ausbau sind auf Langlebigkeit ausgelegt. Wo möglich, kommen natürliche Materialien zum Einsatz. Auf ein Smarthome-System wird verzichtet.

Die Häuser entstehen in Massivbauweise mit verputzten Fassaden und erhalten Aufzüge. Die Energieversorgung soll wirtschaftlich sein und auf einheimischen Ressourcen beruhen. Eine Photovoltaikanlage liefert zusätzlich Strom.

7. Erschliessung, Aussenraum und Parkplätze

Die Zufahrt erfolgt über die Schaffhauserstrasse, die Einfahrt in die Tiefgarage auf dem kürzesten Weg ab der Hauptstrasse. Der Vorplatz des Pfarrhauses bleibt autofrei und dient als gemeinsamer Aufenthalts- und Spielbereich. Wege und Plätze stehen allen Bewohnerinnen und Bewohnern offen.

Die Tiefgarage bietet 18 Autoparkplätze sowie zwei Motorradparkplätze. Fünf Besucherparkplätze liegen oberirdisch. Für Velos sind 66 gedeckte Abstellplätze geplant, davon 51 unterirdisch und 15 oberirdisch.

Das Baureglement der Gemeinde verlangt zwei Parkplätze pro Wohnung, also 34 Plätze ohne Besucherparkplätze. Das Projekt bleibt mit 18 Plätzen darunter. Diese Zahl entspricht den geltenden VSS-Normen. Der Kirchgemeinderat hat deshalb eine Ausnahmebewilligung beantragt. Die Behörde hat diese in Aussicht gestellt. Ein verbindlicher Entscheid fällt erst im Baubewilligungsverfahren.



Innenansicht einer der modernen Wohnungen im Neubau. (Visualisierung: cavegn media design)

8. Baugesuch und Bewilligungsverfahren

Die Kirchgemeinde hat das Baugesuch Anfang September bei der Politischen Gemeinde Uesslingen-Buch eingereicht. Es enthält unter anderem Pläne, Flächen- und Volumenberechnungen, den Baubeschrieb sowie Nachweise zu Parkierung, Entwässerung, Lärm, Brandschutz, Energie, Feuerung, Objektschutz, Umgebung und Denkmalpflege.

Die öffentliche Auflage dauert vom 9. bis 28. Oktober 2026.

Ein Ja zum Baukredit greift dem Entscheid der Bewilligungsbehörde nicht vor. Gebaut wird erst, wenn die Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen ist. Behördliche Auflagen oder die Ergreifung von Rechtsmitteln können zu Änderungen und Verzögerungen führen.

9. Kosten und Kredit

9.1 Kostenvoranschlag

Der Kostenvoranschlag vom 20. September 2026 hat eine vorgegebene Genauigkeit von ±10 Prozent. Er beruht auf dem Schweizer Baupreisindex (Hochbau Ostschweiz) vom April 2026 und versteht sich inklusive Mehrwertsteuer. Der am 19. Juni 2025 genehmigte Projektierungskredit von CHF 650’000 ist in diesem Kostenvoranschlag bereits enthalten.

BKP	Kostenposition	Betrag in CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	457’000
2	Gebäude	8’472’000
4	Umgebung	388’000
5	Baunebenkosten	243’000
6	Projektreserve, rund 5 Prozent von BKP 1 und 2	450’000
	Total Kostenvoranschlag	**10’010’000**
	Bauherrenreserve	450’000
	Beantragter Baukredit	**10’460’000**

Gegenüber dem früheren Kostenvoranschlag (ohne Bauherrenreserve) von CHF 10’100’000 reduzierten sich die Projektkosten um CHF 90’000.

9.2 Reserven

Der Kredit enthält zwei Reserven von je CHF 450’000.

Die Projektreserve ist integrierter Teil des Kostenvoranschlags. Sie deckt Risiken, die sich trotz sorgfältiger Planung erst während des Baus zeigen. Dazu gehören unvorhergesehene Schwierigkeiten, die sich aus dem historischen Bestand, dem Baugrund oder behördlichen Auflagen ergeben.

Die Bauherrenreserve kommt zusätzlich hinzu. Ihre Verwendung unterliegt dem Kostencontrolling und den Entscheidungskompetenzen des Kirchgemeinderats.

9.3 Förderbeiträge

Der Kostenvoranschlag rechnet mit Förderbeiträgen von insgesamt CHF 64’500. Davon entfallen CHF 45’000 auf das Pfarrhaus und CHF 19’500 auf die Photovoltaikanlage. Diese Summe ist bereits von den Kosten abgezogen. Wie viel der Kanton für die Denkmalpflege definitiv zahlt, steht meist erst nach Abschluss der Bauarbeiten fest. Bis zur verbindlichen Zusage können die Zuschüsse tiefer ausfallen oder ganz entfallen. Ein allfälliger Ausfall wird mit den Reserven innerhalb des Kredits aufgefangen.

10. Wirtschaftlichkeit und Finanzierung

Die Renditeberechnung basiert auf dem Kostenvoranschlag (ohne Projektreserve) in der Höhe von CHF 9’560’000. Der bereits genehmigte Projektierungskredit ist darin enthalten. Bei Soll-Mieterträgen von rund CHF 434’000 pro Jahr ergibt sich eine Bruttorendite von über 4,5 Prozent. Der Kirchgemeinderat hat mindestens vier Prozent als Planungsziel vorgegeben. Selbst wenn beide Reserven vollständig beansprucht würden, läge die Rendite bei über 4,1 Prozent und damit weiterhin über dieser Vorgabe.

Bei Zustimmung zum Baukredit plant der Kirchgemeinderat, das Wohnprojekt Serena mit einem Bankdarlehen für öffentlich-rechtliche Körperschaften zu finanzieren. Das Grundstück wie auch die fertiggestellte Immobilie werden nach aktuellem Stand hypothekarisch unbelastet bleiben (siehe einleitend «Das Wichtigste in Kürze»).

11. Bedeutung für die Kirchgemeinde

Die katholische Kirche in der Schweiz kennt mit dem sogenannten dualen System eine Besonderheit. Es teilt die kirchlichen Aufgaben auf zwei Organisationen auf. Die Pfarrei untersteht dem Bistum Basel und ist für Gottesdienste, Seelsorge und das kirchliche Leben zuständig. Die Kirchgemeinde hingegen ist eine demokratisch organisierte öffentlich-rechtliche Körperschaft mit gewählten Organen. Sie stellt der Pfarrei Finanzen, Personal und Infrastruktur zur Verfügung und verwaltet das Vermögen der Kirchgemeinde. Über den vorliegenden Baukredit entscheiden ihre Stimmberechtigten.

Die Mittel für die kirchlichen Aufgaben stammen aus Kirchensteuern und Erträgen der eigenen Liegenschaften. Die Legislaturziele 2026 bis 2030 rechnen mit sinkenden Mitgliederzahlen. Weil Mitglieder austreten, gehen die Steuereinnahmen zurück. Die Ausgaben sinken jedoch nicht im gleichen Mass. Die Nachfrage nach kirchlichen Angeboten bleibt stabil. Personal sowie Unterhalt von Sakralbauten und Pfarrhäusern verursachen hohe Fixkosten. Die Kirchgemeinde muss ihre Finanzen deshalb breiter abstützen.

Hier setzt das Wohnprojekt Serena an. Es folgt den Richtlinien des Bistums und der Landeskirche, wonach kirchliche Liegenschaften wirtschaftlich tragfähig sein oder einen klaren gesellschaftlichen Nutzen erfüllen sollen. Das Wohnprojekt erfüllt beides. Die Mieterträge verbreitern die Einnahmenbasis, ohne dass die Kirchgemeinde vorschnell die Steuern erhöhen oder Grundstücke verkaufen muss. Zugleich entsteht neuer Wohnraum, das Pfarrhaus bleibt erhalten, und der Dorfkern von Uesslingen kann sich sorgfältig weiterentwickeln. Das Vermögen wird damit nicht verbraucht, sondern in eine dauerhaft ertragreiche Wohnanlage umgewandelt. Das Wohnprojekt Serena ist damit Teil der langfristigen, nachhaltigen Immobilienstrategie der Kirchgemeinde FrauenfeldPLUS.

12. Chancen und Risiken

Chancen

- Das historische Pfarrhaus wird saniert und bleibt langfristig nutzbar.
- Das Grundstück bleibt im Eigentum der Kirchgemeinde.
- Das Projekt schafft Wohnraum, der in Uesslingen fehlt, besonders für Familien und Menschen mit eingeschränkter Mobilität.
- Die Mieterträge verbreitern die Einnahmenbasis und können dazu beitragen, den Steuerfuss stabil zu halten.
- Neubauten und Aussenräume nehmen Rücksicht auf das Pfarrhaus und den Dorfcharakter.
- Auf einem bereits erschlossenen Grundstück entstehen 17 Mietwohnungen.
- Die Energieversorgung wird erneuert und durch eine Photovoltaikanlage ergänzt.

Risiken

- Der Kostenvoranschlag hat eine vorgegebene Genauigkeit von ±10 Prozent.
- Der historische Bestand kann Unsicherheiten bergen.
- Die Baubewilligung liegt zum Zeitpunkt der Publikation dieser Botschaft noch nicht vor und wird aller Voraussicht nach auch am Tag der Abstimmung noch nicht vorliegen.
- Förderbeiträge könnten tiefer ausfallen.

Diesen Risiken begegnet der Kirchgemeinderat mit zwei Reserven von je CHF 450’000, externer Qualitätssicherung, Kostencontrolling, geregeltem Änderungsmanagement und kontrollierten Vergaben der Bauaufträge.

13. Folgen der Abstimmung

Bei einem JA

Der Kirchgemeinderat darf das Projekt umsetzen, wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist. Es folgen Ausführungsplanung, Arbeitsvergaben und Bauarbeiten. In Uesslingen entsteht benötigter Wohnraum. Die Mieterträge stärken die Finanzen der Kirchgemeinde, damit sie ihre Aufgaben auch bei sinkenden Kirchensteuereinnahmen erfüllen und der Steuerfuss stabil bleiben kann.

Bei einem NEIN

Bei einem Nein kann das Wohnprojekt Serena in der vorgelegten Form nicht umgesetzt werden. Wohnraum für junge Familien und ältere Personen würde weiterhin fehlen. Bereits ausgelöste Leistungen sind gemäss Verträgen abzurechnen. Die bisherigen Projektkosten bleiben bestehen. Die Kirchgemeinde müsste neu über die Nutzung des Grundstücks und die Sanierung des Pfarrhauses entscheiden, allenfalls auch über einen Verkauf des Grundstücks. Die erwarteten Mieteinnahmen fielen weg. Die Abhängigkeit von der Kirchensteuer bliebe grösser.

14. Zeitplan

Geplant sind der Baustart am 1. Februar 2027, das Bauende am 29. Dezember 2028 und die Erstvermietung am 1. Februar 2029. Diese Termine gelten unter dem Vorbehalt der Rechtskraft der Baubewilligung. Rechtsmittelverfahren könnten zu Verzögerungen führen.

15. Empfehlung des Kirchgemeinderats

Der Kirchgemeinderat empfiehlt, den Baukredit anzunehmen. Das Projekt erhält das Pfarrhaus und schafft 17 Mietwohnungen auf einem bereits erschlossenen Grundstück im Dorfkern. Nach der vorliegenden Berechnung liegt die Bruttorendite über dem Planungsziel von mindestens vier Prozent. Langfristig werden dauerhafte Mieterträge für die Kirchgemeinde erwartet. Unvorhergesehenen Risiken begegnet der Kirchgemeinderat mit einem professionellen Baumanagement, externer Qualitätssicherung und regelmässigem Kostencontrolling.

Nach Abwägung der Chancen und Risiken hält der Kirchgemeinderat das Wohnprojekt Serena für sinnvoll, zweckmässig und nachhaltig. Er erwartet langfristig einen finanziellen Nutzen für die Kirchgemeinde und empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Baukredit von CHF 10’460’000 (inkl. MWST und Reserven) zuzustimmen.

Beilage

Baugesuch vom 1. September 2026 (inklusive Beilagen)