

**Gesuchsteller, Mieterin:****Frau Sabrina Kujovic, Bachwiesstrasse 14, 9404 Rorschacherberg****Eigentümer: Alice Meichtry, Marcel Herzog, Langmoosstr. 24, 9400 Rorschach****Bevollmächtigter: Moritz Meichtry, Langmoosstr. 24, 9400 Rorschach****Objekt. Gewerbe + Verkaufsraum ergänzen mit Dienstleistungsraum ,  
Dentalhygiene, Hauptstrasse 38, 9400 Rorschach****Parkplatznachweis, Berechnung Parkplätze**

Bauvorhaben: Gewerbe + Verkaufsraum ergänzen mit Dienstleistungsraum

Dentalhygiene DH

Objekt: Hauptstrasse 38, 9400 Rorschach

Parzelle: Nr. 407

**Ausgangslage**

In die bestehende Gewerbefläche von 140 m<sup>2</sup> wird ein Dienstleistungsraum für Dentalhygiene integriert. 1 – 3 Arbeitsplätze

An der Gebäudehülle erfolgen keine Änderungen. Die Ergänzung betrifft ausschliesslich die Nutzung der bestehenden Räumlichkeiten.

**Bisherige Nutzung**

Verkauf (Detailhandel)

Nutzfläche: 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Nach den üblichen Bemessungsgrundlagen für Verkaufsflächen ergibt sich ein Bedarf von

ungefähr:

1 Parkplatz je 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche $140 / 30 = \text{ca. } 5$ 

Erforderlich: 5 Parkplätze

**Ergänzung der Nutzung**

Dentalhygiene-Praxis (Verkauf + Dienstleistungsraum für DH)

Praxisfläche: 140 m<sup>2</sup> $140 / 70 = 2$ 

Praxisbetrieb:

1 – 3 Behandlungsräume

ausschliesslich Terminbetrieb

keine Laufkundschaft

geringe Personalbelegung

zeitlich gestaffelte Patientenfrequenz

Für diese Nutzung ergibt sich nach den VSS-Bemessungsgrundlagen ein Bedarf von:

1 Besucherparkplatz

1 Personalparkplatz  
Erforderlich: insgesamt 2 Parkplätze  
Guthaben nach Berechnung 3 Plätze.

### **Gegenüberstellung**

Nutzung Fläche Erforderliche Parkplätze  
Verkauf 140 m<sup>2</sup> 4–6  
Dentalhygiene 140 m<sup>2</sup> 2

### **Beurteilung**

Die Nutzungsergänzung führt zu einer deutlichen Verringerung des Verkehrsaufkommens.

Im Gegensatz zur bisherigen Verkaufsnutzung entsteht:

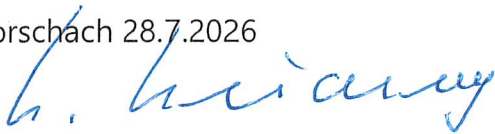
keine Laufkundschaft,  
keine kurzfristigen Kundenwechsel,  
ausschliesslich Terminbetrieb,  
geringe Anzahl Mitarbeitende,  
gleichmässig verteilte Patientenfrequenz.

Aus verkehrstechnischer Sicht reduziert sich der Parkplatzbedarf somit gegenüber der bisherigen Nutzung erheblich.

### **Antrag**

Es wird beantragt, den Parkplatzbedarf für die Nutzungsergänzung als Dentalhygiene-Praxis mit einem Autoabstellplatz zu bewilligen. Gegenüber der bisherigen Verkaufsnutzung entsteht keine Mehrbelastung des Verkehrs; vielmehr reduziert sich der Stellplatzbedarf deutlich. Die Nutzungsergänzung entspricht damit den Zielsetzungen des kommunalen Parkplatzreglements sowie den VSS-Bemessungsgrundlagen.

Rorschach 28.7.2026



Moritz Meichtry