

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Einwohnergemeinde Münchenwiler

Änderung der Grundordnung «Schlosszone»



Erläuterungs- und Mitwirkungsbericht

Die Änderung der Grundordnung
besteht aus:

- Zonenplanausschnitt 1:2'000 und
Auszug Baureglement

weitere Unterlagen:

- Erläuterungs- und Mitwirkungs-
bericht
- Konzept Schloss und Schlossgut
Münchenwiler 2024

August 2026

Impressum

Auftraggeberin:

Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
Amt für Grundstücke und Gebäude
Reiterstrasse 11, 3013 Bern

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Münchenwiler
Grissachstrasse 30, 1797 Münchenwiler

Auftragnehmerin:

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Barbara Bütikofer, Geografin M.A.

Abbildung Titelseite: Luftbild mit Planungssperimeter (Quelle: Geoportal des Bundes, eigene Darstellung)

Inhalt

1. Ausgangslage	5
2. Standort	5
2.1 Lage	5
2.2 Schloss und Gartenanlage	7
2.3 Nutzung	8
2.4 Erschliessung	10
3. Rahmenbedingungen	11
3.1 Planungsrechtliche Grundlagen	11
3.2 Denkmalpflegerische Rahmenbedingungen	12
3.3 Zerstückelungsverbot	14
3.4 Verfahren zur Veräusserung des Schlosses	14
4. Änderung der Grundordnung «Schlosszone»	15
4.1 Zonenplanänderung	16
4.2 Baureglementsänderung	16
5. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)	19
5.1 Orts- und Landschaftsbild	19
5.2 Archäologie	21
5.3 Wald	21
5.4 Bäume, Hecken, Feld- und Ufergehölze	21
5.5 Fledermäuse	22
5.6 Verkehr, Lärm, Luft	22
5.7 Beurteilung aus wirtschaftlicher Sicht	22
5.8 Beurteilung aus raumplanerischer Sicht	23
6. Verfahren	24
6.1 Übersicht und Termine	24
6.2 Mitwirkung	24
6.3 Vorprüfung	27
6.4 Öffentliche Auflage	27
6.5 Beschlussfassung und Genehmigung	27
Anhang	28
Berechnung Fahrtenaufkommen	28

1. Ausgangslage

Der Kanton Bern, vertreten durch das Amt für Grundstücke und Gebäude (AGG), ist Eigentümer der Parzelle Münchenwiler Gbbl. Nr. 587. Auf der Parzelle befindet sich die Schlossanlage Münchenwiler.

Auf Basis der kantonalen Immobilienstrategie hat die Bau- und Verkehrsdirektion mangels Eigenbedarfs entschieden, die Gebäude der Anlage zu veräussern und das Grundstück im Baurecht abzugeben (für beide Vorgänge wird im Folgenden der Einfachheit halber von einer «Veräusserung» an eine «zukünftige Eigentümerschaft» gesprochen). Das AGG wurde mit dem Veräusserungsvorhaben beauftragt.

Die Parzelle Münchenwiler Gbbl. Nr. 587 befindet sich gemäss rechtsgültiger baurechtlicher Grundordnung in einer Zone für öffentliche Nutzungen und der Grünzone. Es ist vorgesehen, die Zone für öffentliche Nutzungen gestützt auf das im Rahmen des Veräusserungsverfahrens gewählte künftige Nutzungskonzept in eine am kulturhistorischen Bestand orientierte Spezialzone zu überführen und damit für die neue Nutzung einen angemessenen Projektierungsspielraum zu ermöglichen.

Um eine laufende gegenseitige Abstimmung sicherzustellen werden das Veräusserungs- und das Planerlassverfahren parallel geführt.

2. Standort

2.1 Lage

Die Gemeinde Münchenwiler ist, als Exklave des Kantons Bern, vom Kanton Freiburg umschlossen.

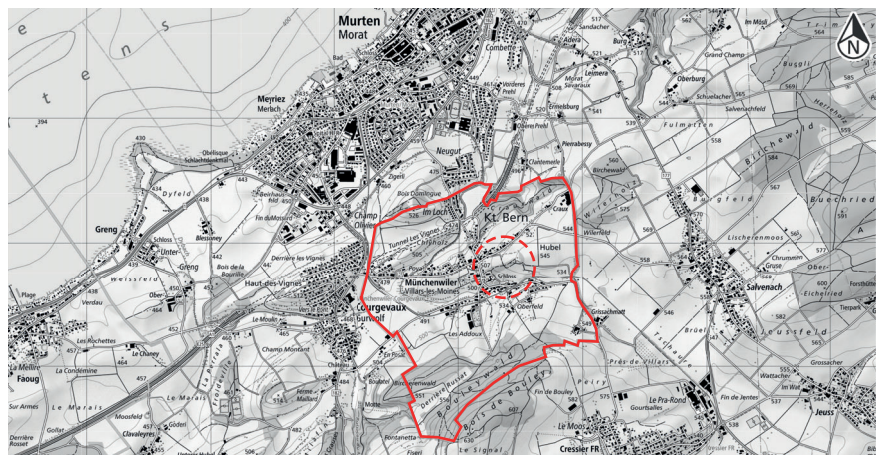


Abb. 1 Gemeinde Münchenwiler mit Schlossareal (Quelle: geoadmin.ch, 02.05.2023, eigene Darstellung ecoptima)

Sowohl das Schloss wie auch der angrenzende Schlosspark tragen massgeblich zur Bedeutung des Ortsbildes von Münchenwiler bei. Obwohl die Schlossanlage von der Dorfstrasse zurückversetzt am Fusse eines Hügels liegt, bildet sie zusammen mit der dörflichen Hauptachse den räumlichen und baulichen Schwerpunkt des Dorfes. Um die ehemaligen Prioratsgebäude und das Schlossgebäude sammeln sich Kleinhöfe und kommunale Bauten wie der ehemalige Gasthof Bären, das ehemalige Lehenhaus, das ehemalige Küherhaus oder das Schulhaus. Die angrenzenden öffentlichen Räume werden einerseits durch die Schlossmauer und andererseits durch die Umfassungsmauern von benachbarten Anlagen gefasst. Das Schlossareal trägt somit wesentlich zur Bildung des Hauptgassenraums bei.

Entlang der südlichen Grenze der Schlossanlage verläuft der Wilerbach. An dieser Achse finden sich neuere bauliche Entwicklungen, wie das neue Gemeindehaus und die Feuerwehrgarage, aber auch neuere Wohnhäuser. Auf den beiden weiteren Seiten erfolgt ein Übergang zum landwirtschaftlich genutzten Umland.



Abb. 2 Lage der Schlossparzelle Nr. 587 in der Gemeinde (Quelle: geoadmin.ch, 02.05.2023, eigene Darstellung ecoptima)

2.2 Schloss und Gartenanlage



Abb. 3 Schloss Münchenwiler, Westfassade (Quelle: Fotoaufnahme ecoptima)

Die Schlossanlage beinhaltet zahlreiche Um- und Anbauten, welche die wechselnden Besitzverhältnisse und Nutzungen dokumentieren. Heute umfasst die Baute sowohl Hotel- und Restaurantbetrieb als auch Sakral und Schulungsräume.

Das Hauptgebäude des Schlosses bildet sich aus dem ehemaligen Gebäude des Konventes, welches zeitgleich mit der Prioratskirche in der ersten Hälfte des 12. Jahrhunderts erbaut wurde. Nach der Reformation erfolgte von 1540 bis 1550 der Umbau zum Schloss. Eine umfassende Renovation der Substanz der ehemaligen Prioratskirche und der Flügel ist zwischen 1986 und 1990 erfolgt. Zeitgleich mit der Sanierung der bestehenden Bauten erfolgte der Neubau eines Unterkunftsgebäudes im Jahr 1987.

Der ehemalige Gefängnisturm in der südwestlichen Ecke des heutigen Schlosshofs war ursprünglich in den südlichen Flügel des Schlosses eingebunden. Heute bildet er einen räumlich, historisch und funktional bedeutenden architektonischen Akzent.

Der Gartenpavillon wurde um das Jahr 1890 erbaut und diente ursprünglich als Taubenhaus.

Die Hauptbauten des Schlossareals sind auf die gepflegten Grünanlagen des Parks ausgerichtet, welche das Schloss umgeben und in eine weiträumige Wald- und Wiesenlandschaft übergehen. Der Schlossgarten erstreckt sich bis zur Hügelkuppe und wird von einer alten Umfassungsmauer umschlossen.



Abb. 4 Skizze Park- und Gartenanlage (Quelle: Geoportal des Kantons Bern)

2.3 Nutzung

Aktuell werden das Schloss und die Nebenanlagen für einen Hotel- und Restaurantbetrieb durch eine Gesellschaft genutzt.

Die Prioratskirche, welche in das Hauptgebäude des Schlosses integriert ist, wird aktuell durch die Kirchgemeinde Münchenwiler genutzt. Das Nutzungsrecht ist im Grundbuch mittels Dienstbarkeit geregelt. Das Treppenhaus im Nordturm kann von der Kirche her direkt erreicht werden.

Im Untergeschoss des Hauptgebäudes befindet sich eine Zivilschutzanlage zu Gunsten der Gemeinde Münchenwiler. Auch diese Dienstbarkeit ist im Grundbuch festgeschrieben.

Das in der Grünzone liegende Land wird landwirtschaftlich genutzt und ist zurzeit an drei verschiedene Pächter verpachtet.

Die gesamte Schlossanlage ist für die Öffentlichkeit frei zugänglich.

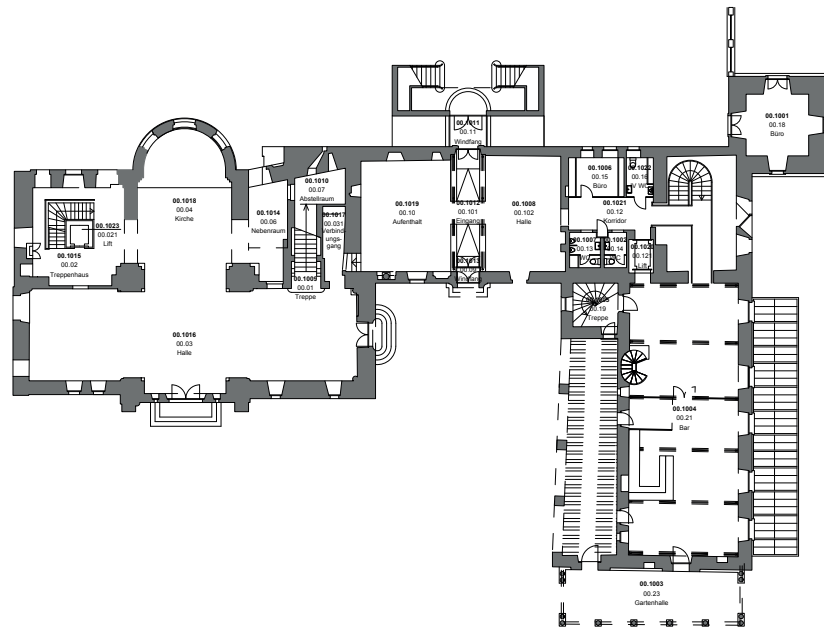


Abb. 5 Grundriss EG Schlossgebäude

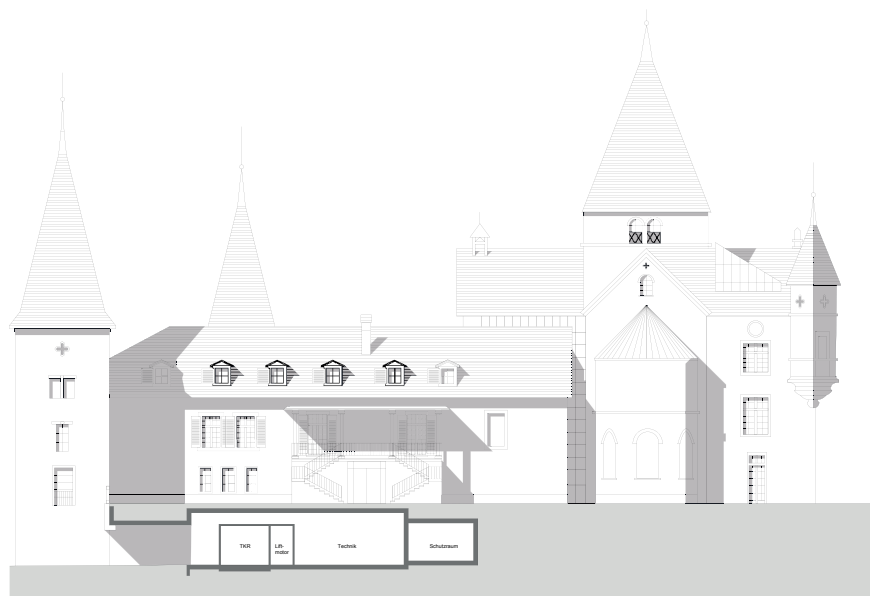


Abb. 6 Ostfassade Schlossgebäude

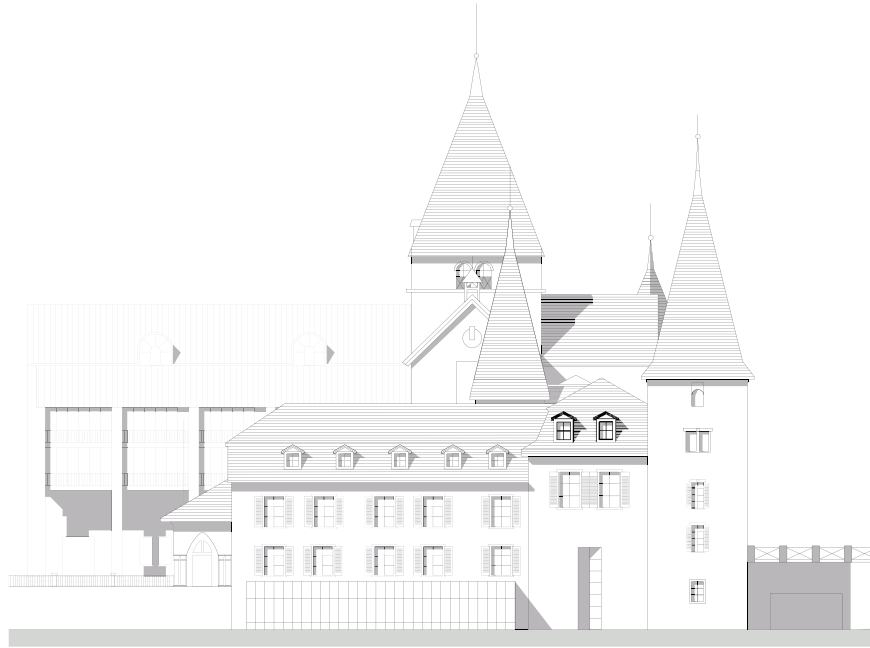


Abb. 7 Südfassade Schlossgebäude



Abb. 8 Westfassade Schlossgebäude

2.4 Erschliessung

Die nächst grösseren Städte Freiburg, Bern und Neuenburg sind alle innerhalb von ca. 30, Murten innerhalb von ca. 5 Fahrminuten mit dem Auto erreichbar. An den öffentlichen Verkehr ist die Gemeinde über die Bahnlinie Freiburg-Murten-Ins und die Buslinien Murten-Gümmenen und Murten-Courtepin angebunden. Die Schlossparzelle wird für den Langsamver-

kehr über die Kühergasse und die Grissachstrasse erschlossen. Für den motorisierten Verkehr erfolgt die Erschliessung ab der Grissachstrasse auf den Parkplatz des Schlosses. Bei öffentlichen Anlässen im Schloss stehen in der Gemeinde zusätzlich verschiedene öffentliche Parkplätze (bei der Gemeindeverwaltung) zur Verfügung.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Die Parzelle Nr. 587 befindet sich heute zu ca. $\frac{3}{4}$ in der Grünzone (67'481 m²) und zu ca. $\frac{1}{4}$ in der Zone für öffentliche Nutzung (ZÖN, 21'494 m²) 1 «Schloss mit Gartenanlage».

Die derzeit geltenden Vorschriften zur ZÖN 1 lauten wie folgt (Anhänge zum Baureglement, XVI. Zonen für öffentliche Nutzung):

ZÖN Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1. Zweckbestimmung
		2. Grundzüge der Überbauung und Gestaltung
ZÖN 1	Schloss mit Gartenanlage ES III	1. Kurs- und Tagungszentrum mit Übernachtungsmöglichkeiten. Gärtnerei im nördlichen Teil.
		2. Bestehend; Für Neu- und Erweiterungsbauten gelten die baupolizeilichen Masse der WG 2, wobei die Ausnützungsziffer frei ist. Neu- und Erweiterungsbauten sind so zu gestalten, dass sie sich in die Schlossanlage einfügen und dass zusammen mit den bestehenden Bauten eine gute Gesamtwirkung entsteht. In der Gärtnerei sind nur 1-geschossige Bauten zulässig.

Grünzonen (Grünflächen) sind Zonen gemäss Art. 79 BauG (Art. 40 Baureglement Einwohnergemeinde Münchenwiler).

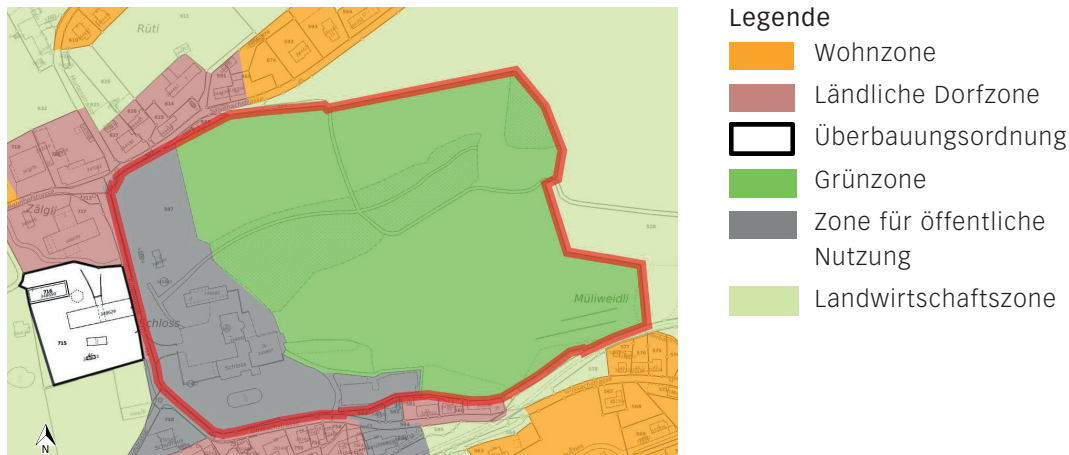


Abb. 9 Zonenplanausschnitt (genordet) mit roter Parzellengrenze (Quelle: Geoportal des Kantons Bern)

Im Bereich des Wilerbachs an der südlichen Grundstücksgrenze wird die ZÖN geringfügig von einem Gefahreng Gebiet mittlerer resp. geringer Gefährdung sowie vom Gewässerraum (11 m) überlagert.

Zudem wird die ZÖN vom Ortsbildschutzperimeter sowie dem Perimeter eines archäologischen Schutzgebiets überlagert. Für die Beurteilung von Bauvorhaben innerhalb dieser Gebiete müssen die zuständigen kantonalen Fachinstanzen beigezogen werden. Im Bereich des Parkplatzes sowie an der Westfassade des Gebäudes Kühergasse 7c befinden sich zwei geschützte Einzelbäume.

Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Münchenwiler wird aktuell im Rahmen der Ortsplanungsrevision überarbeitet (Stand Vorprüfung). Damit für das Schloss eine massgeschneiderte planerische Lösung erarbeitet werden kann, wird der Bereich der heutigen ZÖN von der Ortsplanungsrevision ausgenommen. Dieses Vorgehen ermöglicht es, zu gegebener Zeit und ausserhalb der Planbeständigkeit eine auf das gewählte Konzept abgestimmte Zone zu erlassen.

3.2 Denkmalpflegerische Rahmenbedingungen

Insgesamt kann festgehalten werden, dass das Schloss mit Parkanlage und Garten grosse bauhistorische Bedeutung hat. Bauliche Massnahmen müssen diesem Umstand angemessen Rechnung tragen.

3.2.1 ISOS

Das Dorf Münchenwiler und das Schloss sind im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) eingetragen. Die Schlossanlage (0.2) wird der Aufnahmekategorie AB (ursprüngliche Substanz und Struktur) zugeordnet und wird mit dem Erhaltungsziel A (erhalten der Struktur) bewertet. Dem Schloss wird eine besondere räumliche und architekturhistorische Qualität sowie eine

besondere Bedeutung attestiert. Der ummauerte, teilweise mit Bäumen bestandene Schlosspark und die Hänge (I) sind der Umgebungszone I mit Aufnahmekategorie a (unerlässlicher Teil des Ortsbildes) und Erhaltungsziel a (erhalten der Beschaffenheit) zugeteilt und haben für das Ortsbild eine besondere Bedeutung.

Auch die einzelnen Gebäude des Schlosses (0.2.14) und des Gefängnisturms (0.2.15) haben gemäss ISOS eine besondere Bedeutung für das Ortsbild und werden mit dem Erhaltungsziel A bewertet.

Die Parkanlage mit Teich (0.2.16), der Gästetrakt (0.2.17) aus dem Jahr 1990, der runde Gartenpavillon (0.0.20) und die Umfassungsmauer des Schlossparks (1.1.7, 1.0.7, 0.0.7) sind im ISOS hinweisend verzeichnet.



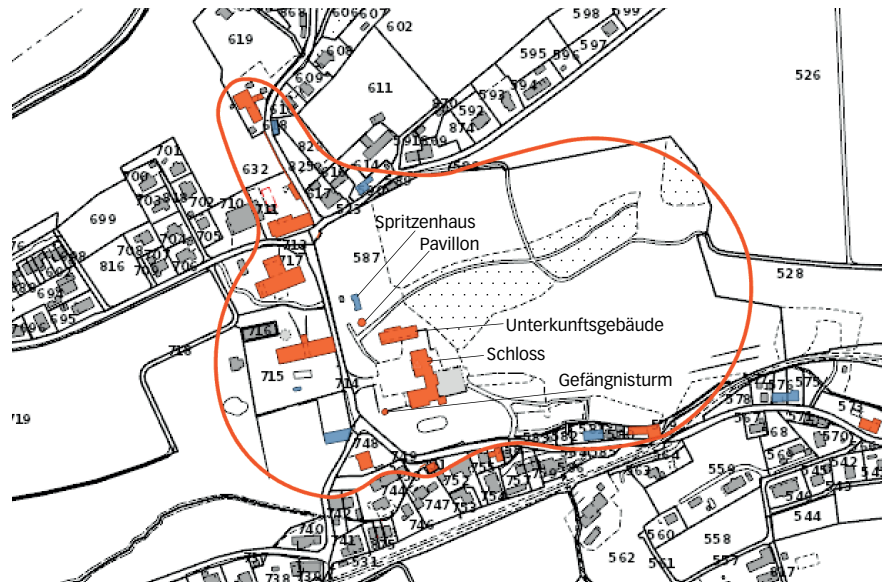


Abb. 11 Auszug aus dem Bauinventar (Quelle: Geoportal des Kantons Bern)

3.2.3 ICOMOS

Der Schlosspark ist in der ICOMOS-Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz aufgeführt. Die Liste hat im Gegensatz zum ISOS und dem kantonalen Bauinventar keine Rechtsverbindlichkeit.

3.3 Zerstückelungsverbot

Im Jahre 2006 konnte die Landumlegung Münchenwiler abgeschlossen werden. Auf dem Grundstück ist als Folge davon im Grundbuch die Anmerkung «Bodenverbesserung mit einem unbefristeten Zerstückelungsverbot und einem Zweckentfremdungsverbot bis 31.12.2030» gestützt auf das Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) eingetragen. Eine Parzellierung des Grundstückes könnte nur entlang der Bauzone erfolgen und unter Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Behörde.

3.4 Verfahren zur Veräusserung des Schlosses

Das Veräusserungsverfahren wurde als selektives Verfahren mit einer Präqualifikation durchgeführt. Im Rahmen der Präqualifikation wurden die eingegangenen Bewerbungsdossiers im Herbst 2023 durch das Auswahlgremium ausgewertet und vier Bewerbungen zur Angebotsstufe zugelassen. Im Rahmen der Angebotsstufe reichten die präselektierten Interessent:innen ein konkretes und verbindliches Nutzungskonzept mit Angebot ein.

Die Aufgabe der Bewerbenden bestand darin, ein auf allen Ebenen nachhaltiges Gesamtkonzept zum Betrieb und zum Umgang mit den Gebäuden sowie der Umgebung der Gesamtanlage zu entwickeln, welches den Rahmenbedingungen des AGG und den Zielsetzungen der Gemeinde sowie der Kirchgemeinde Münchenwiler entspricht. Die Anbieterauswahl erfolgte im Herbst 2024. Den Zuschlag erhielt das Konzept der Familie Geser (vgl. Beilage). Gestützt auf dieses Konzept und ein Angebot beabsichtigt das AGG, das Schloss zu veräussern und das Land im Baurecht abzugeben.

4. Änderung der Grundordnung «Schlosszone»

Das Grundstück befindet sich heute zu $\frac{3}{4}$ in einer Grünzone und zu $\frac{1}{4}$ in einer Zone für öffentliche Nutzung (ZÖN). Eine ZÖN ist für die angestrebte künftige Nutzung nicht adäquat. Sie engt die Nutzungsmöglichkeiten und damit die Chance, eine Käuferschaft zu finden zu stark ein. Daher wird die heutige ZÖN in die neue, am kulturhistorischen Bestand orientierte Spezialzone «Schlosszone» umgezont. Mit der Schlosszone werden die öffentlichen Interessen an Gebäuden und Anlage abgesichert und gleichzeitig das Nutzungsspektrum erweitert sowie massvolle, mit den denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen zu vereinbarende bauliche Eingriffe möglich gemacht. Die zulässigen Nutzungsarten sowie der Umfang möglicher baulicher Erweiterungen, Um- oder Anbauten aber auch der Umgang mit der Umgebung werden damit grundeigentümergebunden in der baurechtlichen Grundordnung festgelegt. Allfällige Bauvorhaben können anschliessend direkt im Baubewilligungsverfahren behandelt werden.

Die Zonenplanänderung beschränkt sich auf den Perimeter der ZÖN 1. Im Bereich des Weges vom Parkplatz zum Schloss wird die Grünzone geringfügig angepasst und die Zonenplanung damit an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst.

4.1 Zonenplanänderung



Abb. 12 Zonenplanänderung alter Zustand (links), neuer Zustand (rechts)

Der heute in der ZÖN 1 liegende Teil der Parzelle Nr. 587 wird der neuen «Schlosszone» zugeordnet. Die bestehende Grünzone wird (mit Ausnahme des kleinen Teils im Bereich des Weges vom Parkplatz zum Schloss) belassen. Im Grenzbereich zwischen der neuen Schlosszone und dem Wald wird nebst einer kleinen plangrafischen Bereinigung insbesondere die neue verbindliche Waldgrenze gem. Art. 10 des eidgenössischen Waldgesetzes (WaG) festgelegt.

4.2 Baureglementsänderung

Im Baureglement werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Streichung Zone für öffentliche Nutzung 1 «Schloss mit Gartenanlage»

- Ergänzung eines neuen Artikels 38a «Schlosszone» mit den folgenden Bestimmungen und Regelung des Inkrafttretens der Änderung:

Abs. 1 Die Schlosszone dient der Freihaltung von wichtigen Ortsansichten und Aussichtslagen sowie der Umgebung von schützens- und erhaltenswerten Bauten. In der Schlosszone gilt grundsätzlich ein Bauverbot. Die möglichen Ausnahmen davon sind in Abs. 2 festgehalten.

Abs. 2 Ausnahmen vom Bauverbot nach Abs. 1 sind nur in untergeordnetem Mass und unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Die bestehenden Bauten und Anlagen können erneuert, teilweise geändert und umgenutzt werden, wenn sie den Zweck der Schlosszone, des kantonalen Bauinventars und der weiteren geltenden Schutzverfügungen und -bestimmungen nicht beeinträchtigen. Sofern mit dem Schutzzweck vereinbar, sind in der Schlosszone die nachfolgend aufgeführten Bauten und Anlagen zulässig:

- Der Wiederaufbau von zerstörten oder abgebrochenen Bauten innerhalb des ursprünglich bestehenden Gebäudevolumens und innerhalb von 5 Jahren. Der Wiederaufbau muss dem ursprünglich bestehenden Bau gestalterisch und volumetrisch mindestens ebenbürtig sein.
- Erweiterungen um Nichtwohnnutzung im Umfang von max. 10% des bestehenden Gebäudevolumens sind im direkten Umfeld der bestehenden Bauten (Abstand zu bestehenden Bauten max. 40 m) möglich, wenn dadurch mit einer hochwertigen Bau- und Aussenraumgestaltung eine mindestens ebenbürtige ortsbauliche Lösung erreicht wird. Wohnraumerweiterungen sind (mit Ausnahme von technisch bedingten Erweiterungen) nicht zulässig.
- Technisch bedingte Erweiterungen von Wohnungen wie z.B. Lift, Fluchtstreppe etc. sind zusätzlich zu den oben genannten 10% zulässig, sofern sie auf das technische Minimum beschränkt sind. Damit wird sichergestellt, dass die bestehenden Bauten zeitgemäss unterhalten werden können.
- Zusätzlich sind zudem im direkten Umfeld der bestehenden Bauten ein oberirdisches gedecktes Holzschnitzzellager mit einer max. Gebäudelänge von 20 m und einer traufseitigen Fassadenhöhe von 10 m sowie die für die Energieversorgung notwendigen Infrastrukturen zulässig.
- Unterirdische Bauten oder Unterniveaubauten¹ zu bestehenden Gebäuden sind ebenfalls zulässig.
- Der Unterhalt, die zeitgemässe Erneuerung, der Umbau oder die Erweiterung im Rahmen von Art. 3 BauG sind ebenfalls zulässig.

Für die Realisierung des Erweiterungspotentials von 10% des Gebäudevolumens, sowie für weitere ortsbaulich relevante Neubauten, kann die kantonalen Denkmalpflege die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 99a BauV fordern. Mit dieser Regelung wird eine

¹ Unterniveaubauten:
– über massgebendem Terrain zulässig max. 1.2 m
– Grenzabstand (A) min. 0.5 m

langfristige Qualitätssicherung der weiteren Entwicklung grundeigentü-
merverbindlich verankert. Der maximale Abstand von Neubauten zu den
bestehenden Bauten von 40 m setzt sich aus dem minimalen Brandschutz-
abstand zwischen zwei Gebäuden mit je einer Aussenwandkonstruktion
aus brennbaren Baustoffen (z.B. Holz/Holz) von 10 m (gem. Brandschutz-
richtlinie VKF) sowie der maximalen Gebäudelänge der Wohn- und Gewer-
bezone WG2 (gem. aktuell gültigem Baureglement) von 30 m zusammen.
Mit dieser Vorgabe wird das «direkte Umfeld» bestehender Bauten unter
Wahrung eines stufengerechten Projektierungsspielraums definiert.

Abs. 3 Um eine möglichst zukunftsfähige Regelung zu treffen, wird ein breites
Spektrum möglicher Nutzungsarten vorgesehen, wobei mind. 20% der Ge-
schossfläche oberirdisch der Nichtwohnnutzung vorbehalten sind:

- Gastgewerbe (Hotel, Restaurant, Kurs- und Tagungszentrum etc.)
- Bildung,
- Dienstleistung
- Kultur
- Wohnnutzung
- kirchliche Nutzung

Abs. 4 Unabhängig von der künftigen Nutzung müssen die bestehenden Dienst-
barkeiten gewährleistet sein.

Abs. 5 Der Park mit seinem Gehölzbestand hat für die Gesamtanlage einen
grossen Wert. Entsprechend muss der Gehölzbestand erhalten und sach-
gerecht gepflegt werden. Ersatzpflanzungen sind zulässig. Im Rahmen von
baulichen Massnahmen im Sinne von Abs. 2 muss in einem Umgebungs-
gestaltungskonzept aufgezeigt werden, wie die Qualität der unbebauten
Grün- und Freiräume erhalten oder erhöht werden kann.

Abs. 6 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III nach LSV.

5. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)

5.1 Orts- und Landschaftsbild

Das Schloss wie auch der angrenzende Schlosspark tragen massgeblich zur Bedeutung des Ortsbildes von Münchenwiler bei und bilden den räumlichen und baulichen Schwerpunkt der Gemeinde. Die Gesamtanlage geniesst höchsten denkmalpflegerischen Schutz und ist entsprechend behutsam und unter Einbezug der massgebenden kantonalen Fachstellen weiterzuentwickeln. Mit der vorliegenden Zonenplanänderung wird die Grundlage für eine zeitgemässe Weiterentwicklung unter Berücksichtigung und Würdigung der historischen Bausubstanz und der Parkanlage gelegt.

Nebst dem Unterhalt nach Art. 3 BauG und dem Wiederaufbau soll mit der vorliegenden Zonenplanänderung auch ein minimales Entwicklungspotenzial geschaffen werden. Die Möglichkeit für Erweiterungen gilt nur für Nichtwohnnutzungen. Wohnraumerweiterungen sind nur möglich, wenn sie technisch bedingt sind. Ansonsten muss sich die Wohnnutzung auf das heute bestehende Volumen beschränken. Mit dieser Regelung werden den Entwicklungsmöglichkeiten ein bewusster, mit der kantonalen Denkmalpflege abgesprochener Rahmen gesetzt.

5.1.1 Überprüfung 10% Erweiterungen

Die Überprüfung erfolgte anhand einer Gesamtbetrachtung der Anlage.

Das bauliche Volumen der heute bestehenden Schlossanlage beträgt 23'464 m³. Die Erweiterungen um Nichtwohnnutzung im Umfang von max. 10% des Gebäudevolumens im direkten Umfeld der bestehenden Bauten beträgt 2'345 m³. Unter Annahme einer Durchschnittshöhe von 3.00 m pro Geschoss ergeben sich theoretisch ca. 780 m² Geschossfläche für Erweiterungen. Gemäss ersten Untersuchungen im Rahmen des Konzepts «Schloss und Schlossgut Münchenwiler 2024» dürfte die tatsächlich realisierbare Geschossfläche jedoch deutlich tiefer bei ca. 320 m² liegen.



Abb. 13 Schematische Darstellung des direkten Umfeldes der bestehenden Bauten (rot)

Zwecks Verifizierung der 10% wurden im Rahmen der Erarbeitung der Schlosszone mögliche Orte, die entsprechend der aktuellen Planungsstufe aus heutiger Sicht angemessen scheinen, für bauliche Potenziale ermittelt und in der nachfolgenden (nicht abschliessenden) Darstellung schematisch festgehalten, wobei jeweils ca. ein zweigeschossig bebauter Potenzialbereich die 10% ausschöpfen würde.



Abb. 14 Mögliche Standorte für bauliche Potenziale (schematische Darstellung)

Denkbar wären beispielsweise ein Verbindungsbau zwischen dem Schloss und dem Unterkunftsgebäude, ein Gartenpavillon und ähnliches.

Jede Aktivierung baulicher Potenziale bedarf den Beizug der kantonalen Denkmalpflege sowie die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens nach Art. 99a BauV. Des Weiteren sind allfällige nach NHG geschützte Hecken Feld- und Ufergehölze, Bäume sowie der Waldabstand (vgl. Ziff. 5.3) zu berücksichtigen. Bauvorhaben werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch die Kantonale Denkmalpflege beurteilt. Mit der Definition des «direkten Umfelds» bestehender Bauten mit 40 m wird sowohl dem Anliegen nach einer klaren Definition als auch eines genügenden Projektierungsspielraumes für die Durchführung künftiger qualitätssichernden Verfahren Rechnung getragen. Es wird im Rahmen der qualitätssichernden Verfahren zusammen mit der Denkmalpflege zu ermitteln sein, wo und in welchem Umfang bauliche Entwicklungen im Umfeld des Schlosses möglich sind.

5.2 Archäologie

Es ist davon auszugehen, dass auf dem gesamten Grundstück archäologische Funde (z.B. Fundamente) vorkommen. Ein frühzeitiger Beizug der Fachstelle im Rahmen von allfälligen Bauvorhaben ist deshalb vorzusehen. Bauvorhaben werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch den Archäologischen Dienst beurteilt.

Bei der Renovation und dem Umbau des Schlosses während den Jahren 1986 – 1990 wurden im Bereich des Schlosses diverse archäologische Untersuchungen durchgeführt:

- Erkunden des Grundrisses des heute nicht mehr bestehenden Schiffs der Prioratskirche.
- Erkunden des Grundrisses des Kreuzgangs des Priorats.
- Erforschen des Friedhofs des Priorats im Zusammenhang mit dem Bau der Zivilschutzanlage.

Die Baugeschichte vom Priorat zum Herrschaftssitz bis zum heutigen Seminarhotel ist in einer Ausstellung im Treppenhaus des Nordturms des Schlosses dargestellt.

5.3 Wald

Der östliche Teil der Schlossanlage liegt innerhalb des gesetzlichen Waldabstands von 30 m. Die östlichste Ecke des Schlosses hat einen minimalen Waldabstand von ca. 20 m, jene des Unterkunftsgebäudes von ca. 9 m. Gemäss Art. 34 der kant. Waldverordnung können Umbauten, Renovationen, Installationen im Gebäudeinnern und Anbauten erstellt werden, sofern der Waldabstand dadurch nicht verringert (nicht weiter unterschritten), der Zugang zum Wald dadurch nicht erschwert und die Zweckbestimmung des Gebäudes nicht verändert wird. Allfällige Erweiterungen um Nichtwohnnutzungen gemäss Abs. 2 der Schlosszone dürfen den Waldabstand demnach nicht weiter unterschreiten als dies das Schloss resp. das Unterkunftsgebäude heute bereits machen.

5.4 Bäume, Hecken, Feld- und Ufergehölze

Auf dem Schlossareal befinden sich verschiedene Gehölzbestände. Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach Art. 18 NHG und Art. NSchG geschützt. Mit Blick auf allfällige künftige Bauvorhaben wird parallel zum vorliegenden Planerlassverfahren eine Zustandserhebung durchgeführt.

5.5 Fledermäuse

Im Schlossgebäude und in den benachbarten Gebieten kommen Fledermaus-Kolonien vor. Innerhalb des Schlosses handelt es sich um ein Fledermausquartier mit nationaler Schutzpriorität. Fledermäuse und ihre Quartiere sind nach Art. 20 NHG sowie Art. 20 Abs. 2 NHV geschützt. Bei Neu- und Umbauten sowie Sanierungen sind die Fledermausquartiere entsprechend zu berücksichtigen.

5.6 Verkehr, Lärm, Luft

Die Erschliessung des Schlosses bleibt unverändert. Eine Erweiterung der Nutzfläche ist nur in untergeordnetem Mass und nicht für Wohnnutzungen möglich.

Das Schloss verfügt heute über 75 Parkplätze. Bezogen auf die heutigen Nutzungen generieren die Parkplätze im Falle einer Vollauslastung ein Verkehrsaufkommen von ca. 318 Fahrten pro Tag (vgl. Berechnung im Anhang).

Das von der Baurechtsnehmerin angestrebte Nutzungs- und Betriebskonzept sieht ein reduziertes Hotelangebot und mehr Wohnnutzung vor. Bezogen auf die im Konzept «Schloss und Schlossgut Münchenwiler 2024» geplanten Nutzungen generieren die 75 Parkplätze ein potenzielles Fahrtenaufkommen von ca. 264 Fahrten und somit 54 Fahrten weniger als heute.

Würden die Möglichkeiten der neuen Schlosszone vollumfänglich ausgenutzt und 80% Wohnnutzung realisiert, ergibt sich ein potenzielles Fahrtenaufkommen von ca. 194 Fahrten. Dies deshalb, weil die Wohnnutzung nur zu Lasten einer Aufgabe der beiden verkehrsintensiven Nutzungen Hotel und Gastronomie realisiert werden könnte. Ein solches Konzept steht für die Baurechtsnehmerin nicht im Vordergrund.

Die geplante nutzungsmässige Entwicklung der Schlossanlage wird also insgesamt zu weniger Verkehr und damit weniger Verkehrsbelastung für das Dorf und das angrenzende Strassennetz führen als heute. Dasselbe gilt in Bezug auf die zu erwartenden Lärm- und Luftbelastungen.

5.7 Beurteilung aus wirtschaftlicher Sicht

Der Betrieb des Schlosses war bisher wirtschaftlich tragfähig und hat einen Beitrag zum Steuersubstrat der Gemeinde geleistet. Dies wird auch mit der künftigen Nutzung angestrebt.

5.8 Beurteilung aus raumplanerischer Sicht

Die Umzonung des Schlosses in eine massgeschneiderte Zone ermöglicht eine zeitgemässe und nachhaltige Entwicklung der Gesamtanlage unter Wahrung der übergeordneten Schutzinteressen. Die Umzonung ist aus raumplanerischer Sicht zu begrüßen.

6. Verfahren

6.1 Übersicht und Termine

Die Zonenplan- und Baureglementsänderung erfolgt im ordentlichen Verfahren mit Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage, Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die Gemeindeversammlung sowie kantonaler Genehmigung.

Folgender Terminplan ist vorgesehen:

– Entwurf Zonenplan- und Baureglements- änderung	bis April 2025
– Beschluss Gemeinderat	5. Juni 2025
– Öffentliche Orientierungsveranstaltung	17. Juni 2025
– Sprechstunde	3. Juli 2025
– Mitwirkung	20. Juni bis 21. Juli 2025
– Auswertung und Bereinigung, Mitwirkungsbericht	Juli/Aug. 2025
– Beschluss Gemeinderat	Mitte Sept. 2025
– Kantonale Vorprüfung	Okt. 2025 bis Juni 2026
– Auswertung und Bereinigung	Juli bis August 2026
– Beschluss Gemeinderat	August 2026
– Öffentliche Auflage	24. Aug.-24. Sept. 2026
– Einspracheverhandlungen	Sept./Okt. 2026
– Beschluss Gemeinderat	Oktober 2026
– Beschluss Gemeindeversammlung	3. Dezember 2026
– Beschwerdefrist	Dez. 2026/Jan. 2027
– Genehmigung AGR	anschliessend

6.2 Mitwirkung

Die Zonenplan- und Baureglementsänderung ist vom 20. Juni bis am 21. Juli 2025 auf der Gemeindeverwaltung Münchenwiler sowie auf der Homepage der Gemeinde zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt worden. Innerhalb dieser Frist konnten alle Interessierten eine schriftliche Mitwirkungseingabe bei der Gemeinde einreichen. Nach der öffentlichen Orientierungsveranstaltung vom 17. Juni 2025 konnten Interessierte zudem an der öffentlichen Sprechstunde vom 3. Juli 2025 Fragen stellen.

Während der Mitwirkung sind zwei Mitwirkungseingaben von zwei Privatpersonen (P-1, P-2) eingereicht worden. Die Mitwirkungseingaben und die Stellungnahme der Gemeinde zu den einzelnen Punkten werden nachfolgend (anonymisiert) aufgeführt.

6.2.1 Mitwirkungseingabe und Stellungnahme

Nr.	Eingabe	Kernaussage	Stellungnahme Gemeinderat
1	P-1	Grundsätzlich sind wir mit der Änderung der ZÖN in die Schlosszone einverstanden, die Planung scheint sorgfältig durchdacht zu sein und dem wertvollen Bestand mitsamt beeindruckender Umgebung gerecht zu werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
2	P-1	Wir fragen uns, wo das doch relativ grosse Schnitzzellager in der Umgebung des Schlosses sinnvoll platziert werden könnte, auch hinsichtlich der Anlieferung der Holzschnitzel. Im Erläuterungsbericht sind mehrere Standorte für bauliche Potenziale eingezeichnet. Die Darstellung (rot) zeigt, wie grosse eine Grundfläche von 30 m x 10 m wäre:	Gemäss Mitwirkungs-Entwurf des Baureglementsartikels zur Schlosszone kann im direkten Umfeld bestehender Bauten ein Holzschnitzzellager mit einer max. Gebäudelänge von 30 m und einer max. traufseitigen Fassadenhöhe von 10 m erstellt werden (nicht Grundfläche 30 m x 10 m). Diese baupolizeilichen Masse entsprechen der Wohn- und Gewerbezone 2 gem. aktuell gültigen Baureglement der Gemeinde, welche für Neu- und Erweiterungsbauten in der ZÖN «Schloss mit Gartenanlage» bisher galten. Zwischenzeitlich konnte die Planung für das Schnitzzellager weiter vertieft werden. Es hat sich gezeigt, dass mit einer Gebäudelänge von 20 m ein genügender Projektierungsspielraum geschaffen wird, um das Holzschnitzzellager in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege und der Gemeinde sowie unter Berücksichtigung der technischen Rahmenbedingungen optimal planen und in die Schlossanlage einpassen zu können.
			Die max. Gebäudelänge wird auf 20 m reduziert.
3	P-2	Ich mache beliebt, die Grösse des Holzschnitzzellagers realistisch zu dimensionieren. Das bedeutet, dass man für die Heizleistung im Schloss mit einem Zuschlag von 20% das Schnitzelvolumen für ein Jahr bestimmt und daraus die Lagerdimension abschätzt.	

Nr.	Eingabe	Kernaussage	Stellungnahme Gemeinderat
4	P-1	– Im Erläuterungsbericht S. 12 ist die Rede vom öffentlichen Parkplatz. Was ist mit «öffentlichem Parkplatz» gemeint? Dieser Parkplatz gehört doch zum Schloss? – Auf S. 10 des Erläuterungsberichts steht, dass bei öffentlichen Anlässen im Schloss zusätzlich zu den Schlossparkplätzen verschiedene Parkplätze bei der Gemeinde zur Verfügung stehen. Um welche Parkplätze handelt es sich hierbei, jene vor der Gemeindeverwaltung und beim Grüncontainer? – Ein Parkplatzkonzept für öffentliche Parkplätze seitens Gemeinde wäre sicher nicht falsch. Gerade bei grösseren Anlässen zeigt sich das regelmässig, insb. seit der Schulhausplatz nicht mehr als Parkplatz genutzt wird.	– Die Aussage, dass die Parkplätze öffentlich sind, stimmt nicht. Wie richtig bemerkt gehören die Parkplätze zum Schloss. <i>Die Formulierung auf S. 12 ist entsprechend angepasst worden.</i> – Es handelt sich hierbei um die Parkplätze bei der Gemeindeverwaltung. Die Formulierung auf S. 10 ist entsprechend präzisiert worden. – Es gelten die bestehenden Parkplatzkonzepte (z.B. Kirchgemeinde).
5	P-1	– Die bestehenden Wege der Schlosszone sind für die Bevölkerung wertvoll, insb. jener Weg vom Eingangstor des Schlosses zum Wald hinauf. Diese sollten, wenn nicht bereits als Dienstbarkeiten vermerkt, neu eingetragen werden.	– Der Wald ist gem. Art. 699 ZGB und Art. 14 WaG grundsätzlich frei zugänglich. – Die Fusswege in der Schlossanlage sind nicht dienstbarkeitsrechtlich z. G. der Einwohnergemeinde Münchenwiler gesichert. Der Zugang erfolgt heute auf zusehen hin. Es wird beabsichtigt, in Abhängigkeit der künftigen Nutzungen des Schlosses und der Schlossanlage dies auch weiterhin so zu handhaben.
6	P-1	– Die Käuferschaft des Schlosses hat eine Vision für die Schlossanlage vorgestellt. Zentral sind der Erhalt, die Aufwertung und das raumübergreifende Denken, über die Schlosszone hinaus bis auf die Seite der Kühergasse und bis zur Tabakscheune. Wir wünschen uns, dass diese Vision von der Gemeinde mitgetragen und sogar weitergedacht wird. Erhalt der Lebensqualität durch Aufwertung der öffentlichen Räume (Strassen und Wege mit ihren Bodenbelägen, Mobiliar wie Sitzbänke, Naturräume mit Bäumen und Hecken, Bachläufe und Brunnen). Vielleicht wäre die Gründung einer Ortsbildkommission sinnvoll. Der Zeitpunkt wäre sicher richtig, auch im Hinblick auf die kommende Ortsplanungsrevision.	– Wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde ist es ein Anliegen, die Wohn- und Lebensqualität in der Gemeinde zu erhalten. Das raumübergreifende Denken war ein wichtiger Aspekt in der Auswahl der Käuferschaft. Der Hinweis bzgl. der Bildung einer Ortsbildkommission wird gerne aufgenommen und im Rahmen der aktuell laufenden Ortsplanungsrevision weiterverfolgt.

6.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat die Zonenplan- und Baureglementsänderung im Rahmen der Vorprüfung auf ihre Rechtmässigkeit geprüft. Anschliessend wurde die Planung gemäss den im Vorprüfungsbericht festgehaltenen Vorbehalten bereinigt und vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage beschlossen.

6.4 Öffentliche Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage kann schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Die Einsprachebefugnis richtet sich nach Art. 35 ff BauG. Allfällige Einspracheverhandlungen werden vor dem Beschluss durch den Gemeinderat durchgeführt.

6.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung wird die Planung dem AGR zur Genehmigung eingereicht.

Anhang

Anhang
Berechnung Fahrtenaufkommen
Fahrtenaufkommen Nutzung Bestand

Beschrieb	Nutzung Bestand				Berechnung Parkplatzbedarf nach BauV				Anz. Parkplätze ist	Berechnung pot. Fahrtenaufkommen				Berechnung Fahrtenaufkommen ist
	GF m2	EIH Stk. Betten	EIH Stk. WG	%	Wert «n» nach BauV	GF/n	PP-Bedarf max.	PP-Bedarf min.	theoretische Verteilung	Verteilung angepasst	Anz. Fahrten/PP und Tag	max. Anz. Fahrten/Tag	min. Anz. Fahrten/Tag	
Bestand														
Hotel	1'172.00	80		37.05%	30	39	36	20	28	26	4	145	82	104
Seminarräume	1'056.00			33.39%	50	21	22	10	25	22	2	44	19	44
Gastronomie	549.00			17.36%	15	37	34	19	13	19	8	274	152	152
Wohnen	101.00	1		3.19%			0	0.0	2	2	3	0	0	6 (1)
Kirche	285.00			9.01%	20	14	16	6	7	6	2	33	11	12
TOTAL	3'163.00	80	1	100.00%			109	55	75	75		496	264	318

(1) Pächterwohnung
Sämtlichen Angaben sind Annahmen können sich bedingt durch konzeptionelle Anpassungen verändern.

Fahrtenaufkommen Konzept Schloss und Schlossgut 2024

Beschrieb	Nutzung Konzept Herbst 24				Berechnung Parkplatzbedarf nach BauV				Anz. Parkplätze ist	Berechnung Fahrtenaufkommen				Berechnung Fahrtenaufkommen ist
	GF m2	EIH Stk. Betten	EIH Stk. WG	%	Wert «n» nach BauV	GF/n	PP-Bedarf max.	PP-Bedarf min.	theoretische Verteilung	Verteilung angepasst	Anz. Fahrten/PP und Tag	max. Anz. Fahrten/Tag	min. Anz. Fahrten/Tag	
Konzepteinträge Herbst 24														
Hotel	380.00	24		12.01%	30	13	15	5	9	9	4	61	18	36
Gastronomie	549.00			17.36%	15	37	34	19	13	13	8	274	152	104
Kirche	285.00			9.01%	20	14	16	6	7	8	2	33	11	16
Kultur	327.00			10.34%	20	16	18	7	8	9	2	36	14	18
Mehrgenerationenwohnen	792.00	9		25.04%			0	0	19	18	3	0	0	54 (2)
Möglichkeitsräume (Gewerbe, Dienstleistung etc.)	830.00			26.24%	50	17	18	7	20	18	2	37	14	36
TOTAL	3'163.00	24	9	100.00%			102	43	75	75		440	209	264

(2) Bestand mit Umnutzung aus Hotel
Sämtlichen Angaben sind Annahmen können sich bedingt durch konzeptionelle Anpassungen verändern.

Fahrtenaufkommen maximierte Wohnnutzung

Beschrieb	Nutzung Potential Schlosszone				Berechnung Parkplatzbedarf nach BauV				Anz. Parkplätze ist	Berechnung Fahrtenaufkommen				Berechnung Fahrtenaufkommen ist
	GF m2	EIH Stk. Betten	EIH Stk. WG	%	Wert «n» nach BauV	GF/n	PP-Bedarf max.	PP-Bedarf min.	theoretische Verteilung	Verteilung angepasst	Anz. Fahrten/PP und Tag	max. Anz. Fahrten/Tag	min. Anz. Fahrten/Tag	
Potential														
Hotel	0.00	0		0.00%	30	0	0	0	0	0	4	0	0	0
Gastronomie	0.00			0.00%	15	0	0	0	0	0	8	0	0	0
Kirche	285.00			8.17%	20	14	16	6	6	15	2	33	11	30
Kultur	327.00			9.37%	20	16	18	7	7	16	2	36	14	32
Mehrgenerationenwohnen	2'877.00	22		82.46%			44	11	62	44	3	132	33	132 (3)
Möglichkeitsräume (Gewerbe, Dienstleistung etc.)	0.00			0.00%	50	0	0	0	0	0	2	0	0	0
TOTAL	3'489.00	0	22	100.00%			78	23	75	75		201	58	194

(3) Bestand mit Umnutzung aus Hotel und Möglichkeitsräumen, sowie Planerlass (Schlosszone)
Sämtlichen Angaben sind Annahmen können sich bedingt durch konzeptionelle Anpassungen verändern.