

Protokollauszug der Sitzung des Gemeinderates 01/26

Datum / Zeit: Mittwoch, 21. Januar 2026 / 18.00 – 21.30 Uhr

Ort: Gemeindehaus Eschen
Sitzungszimmer Gemeinderat
St. Martins-Ring 2
9492 Eschen

Vorsitz: Tino Quaderer, Gemeindevorsteher

Gemeinderäte: Fredy Allgäuer, Gemeinderat
Matthias Ender, Gemeinderat
Gerhard Gerner, Gemeinderat
Katrín Marxer, Gemeinderätin
Alexandra Meier-Hasler, Gemeinderätin
Matthias Oberparleiter, Gemeinderat
Simon Schächle, Gemeinderat
Gebhard Senti, Vizevorsteher

Entschuldigt: Sybille Oehry, Gemeinderätin
Günter Meier, Gemeinderat

Protokoll: Philipp Suhner, Leiter Gemeindekanzlei

Traktanden

- | | | |
|----|---|---|
| 1. | Genehmigung des Gemeinderatsprotokolls 18/25 | |
| 2. | Legislaturziele 2023 - 2027: Zwischenbericht Dezember 2025 | 1 |
| 3. | Mitarbeiter/in Sportpark: Neuanstellung 80-100% | 2 |
| 4. | LED-Anzeigetafeln: Ersatzanschaffung / Auftragsvergabe | 3 |
| 5. | Hoop Viktoriya und Nimnual Chutikan: Einbürgerungsgesuche im ordentlichen Verfahren | 4 |
| 6. | Kurzfristige Massnahmen Rheinübergang Bendern-Haag | 6 |
| 7. | Gestaltungsplan «Ofakachla» (Grundstücke Nrn. 3446, 3588, 3589): Genehmigung | 7 |
-

Dieses Protokoll umfasst die Seiten 1 bis 21.

Tino Quaderer
Gemeindevorsteher

Gebhard Senti
Vizevorsteher

Philipp Suhner
Leiter Gemeindekanzlei

1. Genehmigung des Gemeinderatsprotokolls 18/25

x x E

Antragsteller Gemeindevorsteher

Antrag

Das Gemeinderatsprotokoll 18/25 vom 17.12.2025 sei zu genehmigen.

Beschluss

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Gemeinderat

01.02.03

Legislaturziele 2023 - 2027

01.02.03

2. Legislaturziele 2023 - 2027: Zwischenbericht Dezember 2025

x x E

1

Antragsteller Gemeindevorsteher

Bericht

Der Gemeinderat hat nach den Gemeinderatswahlen 2023 respektive dem nach dem Beginn der neuen Legislaturperiode am 1. Mai 2023 einen gemeinsamen Workshop-Prozess gestartet. Ziel dieses Prozesses war es, sich wie in den vorangegangenen Perioden für die nächsten vier Jahre auf gemeinsame Ziele und Schwerpunkte zu verständigen. Das Ergebnis der Workshop im Sommer 2023 war wiederum die Erstellung eine Liste mit 37 Zielen für die neue Legislatur. An seiner Sitzung vom 25. Oktober 2023 hat der Gemeinderat dann diese 37 gemeinsamen Ziele verabschiedet.

Wie bereits in der letzten Legislaturperiode soll jeweils gegen Ende eines Kalenderjahres im Gemeinderat ein Zwischenbericht zur Zielerreichung erfolgen. Dabei soll aufgezeigt respektive diskutiert werden, wie der momentane Stand bei allen Zielen, Projekten und Schwerpunkten ist. Insbesondere soll auch geprüft werden, wo noch zusätzliche Diskussionen oder Präzisierungen notwendig sind, um ein Projekt starten respektive erfolgreich umsetzen zu können.

Der Zwischenbericht per 31. Dezember 2025, also rund zweieinhalb Jahr nach Verabschiedung der Ziele im Gemeinderat, weist insgesamt ein ansprechendes Bild auf. Die Mehrzahl der Themen befindet sich in Ausarbeitung und es konnten auch schon einige Themen abgeschlossen werden. Bei einzelnen Projekten steht der Start erst an oder es allenfalls die Ausformulierung des Ziels nochmals geschärft werden. Der Status zeigt sich wie folgt:

- ✓ Projekt abgeschlossen / Projekt kurz vor Abschluss
- ↗ Projekt läuft / Projekt befindet sich auf Kurs
- Projekt gestartet / Projekt in Planung
- ⚡ Projekt noch nicht geplant / Projektstart unklar
- ✗ Projekt abgebrochen / Projekt wird nicht umgesetzt

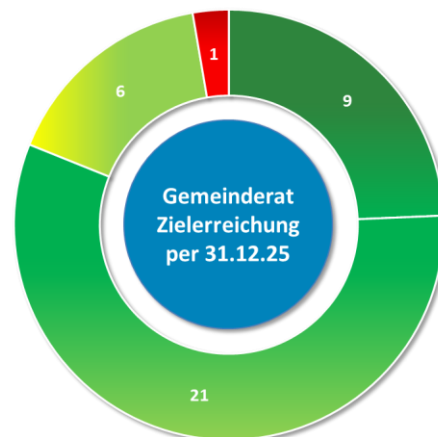


Abbildung 1: Statusbericht Legislaturziele 2023 – 2027

Erwägungen des Antragstellers

Gemessen an der Zeit, die seit der Verabschiedung der gemeinsamen Ziele verstrichen ist, kann nach zweieinhalb Jahren festgehalten werden, dass sich die Umsetzung der Ziele insgesamt auf Kurs befindet. Es soll zugleich aber bei jenen Themen und Projekten, die noch nicht gestartet werden konnten, diskutiert werden wie der Gemeinderat das weitere Vorgehen sieht und ob es allenfalls Anpassungen der Revisionen der betreffenden Ziele braucht.

Abschliessend sei der Vollständigkeit halber festgehalten, dass es in der Natur der Sache liegt, dass aus verschiedenen Gründen in der Regel nicht alle Projekte aus einem Projektportfolio in der jeweiligen Legislatur umgesetzt werden können. Beispielsweise weil die Umsetzung diverser Themen realistischerweise erst in einer kommenden Legislatur möglich ist. Andererseits werden in einer Legislatur immer auch sehr viele Themen und Projekte angegangen, die nicht Teil der Legislaturziele waren. Schliesslich verändert sich das Umfeld laufend und es ist für ein Gremium wie den Gemeinderat stets wichtig, flexibel auf Entwicklungen reagieren oder gewisse Themen auch antizipieren zu können. So sollen die Legislaturziele letztlich eine zentrale Stossrichtung für die jeweilige Mandatsperiode vorgeben, ohne dass sich die Gemeinde dadurch aber die Flexibilität nimmt, ergänzende oder abweichende Massnahmen und Projekte anzugehen.

Erwägungen des Gemeinderates

Für den Widum-Stall soll ein Konzept zur Sanierung aber auch insbesondere zur zukünftigen Nutzung ausgearbeitet werden. Ein entsprechender Auftrag wurde an das Wohlwend Architekturbüro AG in Vaduz erteilt.

Die Weiterführung des Waldkindergartens ist aus Sicht der Gemeinde Eschen-Nendeln unbestritten, jedoch harzt es mit der Verlängerung der entsprechenden Bewilligung. Allerdings gehen die Verantwortlichen der Gemeinde davon aus, dass der Betrieb auch über 2026 hinaus weitergeführt werden kann.

Im nächsten Jahr werden wieder drei Bauernmärkte durchgeführt. Das Marktprogramm wird durch einen Genussmarkt in Nendeln ergänzt. Auf der Verwaltung konnten die Aufgaben für die Organisation der Märkte an Wanja Meier-Tyrol erfolgreich übergeben werden.

Auf Stufe Land gibt es aktuell keine Fortschritte wegen einer Zonenlösung für Equiden. Hier ist die Gemeinde selber nicht gross handlungsfähig, weil es sich um eine zonenrechtliche Angelegenheit handelt, welche das Baugesetz betrifft.

Am 14. Februar 2025 hat die Gemeinde Eschen-Nendeln eine Stellungnahme zum Bericht «Radroutenkonzept Liechtenstein» abgegeben. Allerdings ist unklar, wie es in der Sache auf der Stufe des Landes weiter geht.

Die neu geschaffenen Grünflächen am Pfarrer Ludwig Jenal Weg sind bei der Bevölkerung sehr gut angekommen. Eine Weiterführung der Massnahmen in Richtung Migros und in Richtung St. Luzi-Strasse sind für die nächsten Jahre vorgesehen.

Antrag

Der Zwischenbericht per 31. Dezember 2025 zur Umsetzung der Legislaturziele 2023 bis 2027 sei zur Kenntnis zu nehmen.

Beschluss

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Personalbeschaffung	02.02.05
Neuanstellung Mitarbeiter/in Sportpark	02.02.05

3. Mitarbeiter/in Sportpark: Neuanstellung 80-100%	x	x	E	2
---	---	---	----------	----------

Antragsteller	Leiterin Personal Gemeindevorsteher
----------------------	--

Bericht

In der Gemeinschaftssitzung Sportpark Eschen/Mauren vom 10. September 2025 wurde der Neuanstellung einer Person als Mitarbeiter/in Sportpark 80-100% zugestimmt. Das Stelleninserat wurde in den digitalen Medien sowie Print-Medien in den Kalenderwochen 44 bis 47 publiziert. Der Eingabeschluss wurde auf den 21. November 2025 festgelegt. Insgesamt sind 50 Bewerbungen eingegangen.

Antrag

Sven Kick sei als neuer Mitarbeiter Sportpark (80 %) per frühestmöglichem Termin zu wählen.

Beschluss

Der Antrag wird mehrheitlich angenommen (4 x Ja VU, 3 x Ja FBP, 1 x Ja DpL, 1 x Nein DpL).

Projekte	02.03.02
LED-Anzeigetafeln: Ersatzanschaffung	02.03.02

4. LED-Anzeigetafeln: Ersatzanschaffung / Auftragsvergabe	x	x	E	3
--	---	---	----------	----------

Antragsteller	Leiter der Gemeindeganzlei
----------------------	----------------------------

Bericht

Im Jahr 2013 wurden an drei Standorten (Eschen West, Essanestrasse, Brühl, Fahrtrichtung Nendeln, Nendeln Nord, Feldkircherstrasse, Kohlmahd, Fahrtrichtung Dorfmitte und Nendeln Süd, Churer Strasse, Oberwiesen, Fahrtrichtung Dorfmitte) elektronische LED-Anzeigetafeln für einen Betrag von CHF 130'000.00 angeschafft. Über diese Anzeigetafeln werden gemäss dem Reglement zur Regelung der Strassenreklamen temporäre Strassenreklamen in digitaler Form publiziert. Temporäre Reklamen dürfen in Koordination mit der Gemeinde ausschliesslich via LED-Tafeln ausgestrahlt werden. Die Anbringung von temporären Strassenreklamen in physischer Form (Plakate) auf dem ganzen Gemeindegebiet ist deshalb verboten. Vorbehalten bleiben Wahl- und Abstimmungskampagnen auf Landes- oder Gemeindeebene.

Die drei LED-Anzeigetafeln sind mittlerweile störungsanfällig und der Gemeinderat hat deshalb im September 2025 aus verschiedenen Varianten entschieden, die LED-Tafeln an den Standorten Eschen (Brühl) und Nendeln (Ober Wesa) zu ersetzen und die LED-Tafel von Schaanwald her kommend aufzulösen.

Für die Umsetzung des Projektes wurden mehrere Offerten eingeholt.

Offerte 1

Die Sirek Büchel, Buchs, offeriert drei Varianten. Bei der Variante 1 werden die bestehenden LED-Schränke mit 8 LED-Schränken (Auflösung 576 x 288 Pixel) ausgetauscht und in den bestehenden Rahmen (256 cm x 128 cm) wieder eingebaut. Bei der Version 2 werden die bestehenden LED-Schränke mit 8 LED-Schränken (Auflösung 576 x 288 Pixel) ausgetauscht und in einen neuen Rahmen (256 cm x 128 cm) mit der gleichen Grösse wie bisher wieder eingebaut. Bei der Variante 3 werden die bestehenden LED-Schränke durch 15 bessere LED-Schränke (Auflösung 639 x 384 Pixel) als in den Versionen 1 und 2 in einen neuen Rahmen (250 cm x 150 cm) wieder eingebaut. Bei allen drei Varianten bleibt die Stütze bestehen.

Es ist mit folgenden Kosten für die einzelnen Versionen zu rechnen (ohne Servicevertrag, inkl. MwSt.):

Version 1	CHF	47'681.15
Version 2	CHF	59'537.56
Version 3	CHF	53'052.90

Je nachdem, ob ein Servicevertrag abgeschlossen wird, verringert sich der Anschaffungspreis um CHF 2'053.00 – CHF 2'404.13 exkl. MwSt. Dafür fallen in den nächsten Jahren je nach Servicevertrag jährliche Kosten von CHF 938.00 bis 1'987.00 an.

Offerte 2

Die Mediasens, Schaan, offeriert den Ersatz der beiden LED-Tafeln mit 6 LED-Schränken (Auflösung 648 x 288 Pixel) in einem neuen Rahmen (288 cm x 128 cm). Die Offerte beinhaltet auch die Anschaffung eines neuen Managementportals im Umfang von CHF 690.00. Die Erstellung der neuen Rahmen wird von der Firma Fenometal und von der Firma Marxer AG, Nendeln, offeriert. Bei beiden Varianten bleibt die Stütze bestehen. Es ist mit folgenden Kosten (inkl. MwSt.) zu rechnen

Mediasens	CHF	38'641.45
Fenometal	CHF	17'151.15
Total	CHF	55'792.60

Mediasens	CHF	38'641.45
Marxer AG	CHF	<u>9'869.55</u>
Total	CHF	<u>48'511.00</u>

Offerte 3

Die Screenovation, Fehraltorf, offeriert den Ersatz der LED-Tafeln in zwei Varianten. Bei der Variante 1 werden die LED-Screens mit Hinterkonstruktion ab der Stütze komplett erneuert. Es werden drei Cabinets (Auflösung 624 x 351 Pixel) verbaut und in einen neuen Rahmen (240 cm x 135 cm) eingebaut. Bei der Variante 2 werden die LED-Screens wie bei der Variante 1 verbaut und der Rahmen muss von einem Stahlbauer geliefert werden. Für diese Kosten können die Offerten von Fenometal und der Marxer AG als Referenzwerte angenommen werden.

Es ist mit folgenden Kosten (inkl. MwSt.) zu rechnen:

Variante 1 mit Rahmen	CHF	52'024.38
Variante 2 ohne Rahmen	CHF	37'322.78

Rechtliches

Eine Direktvergabe ist gemäss Artikel 26 ÖAWV Verordnung über das Öffentliche Auftragswesen bzw. Artikel 31 ÖAWSV Verordnung über das Öffentliche Auftragswesen im Bereich der Sektoren maximal bis zu einem Auftragswert von CHF 100'000.00, bei sämtlichen Bau-, Liefer- und Dienstleistungsaufträgen möglich. Die Vergabe hat zu marktüblichen Bedingungen zu erfolgen. Auf eine Bekanntmachung kann verzichtet werden.

Budget

Im Konto Nr. 830.506.00 ist für den Ersatz von zwei LED-Tafeln in der Investitionsrechnung 2026 ein Betrag von CHF 52'000.00 vorgesehen.

Erwägungen des Antragstellers

Bei den drei Offertstellern sind die Bildschirmqualität, die Auflösung (Pixeldarstellung) und die Lebensdauer vergleichbar. Auch die Grössen der gesamten LED-Tafeln sind in etwa gleich gross, wobei verschiedene Module zusammengeführt werden.

Rein finanziell betrachtet macht die Sirek Büchel AG mit der Variante 1 das kostengünstigste Angebot, wobei bei dieser Variante die bestehenden Metallrahmen weiter verwendet werden. Die LED-Bildschirme selber sind in dieser Variante mit knapp CHF 24'000.00 pro Bildschirm gegenüber anderen Offerten teurer. Nur der Firma Sirek Büchel AG ist es gelungen, Module zu offerieren, die in den bestehenden Rahmen passen. Alle anderen Firmen offerieren Module, bei denen die Neuerstellung des Rahmens zwingend notwendig ist. Wird bei den Offerten der Firma Sirek Büchel ein neuer Rahmen erstellt, fallen diese Offerten preislich gegenüber den anderen Offerten ab.

Es ist zwar nicht zwingend notwendig, die bestehenden Rahmen zu ersetzen. Allerdings gibt es Argumente, die Rahmen zu ersetzen. Die bestehenden Rahmen sind ca. 12 Jahre alt und weisen Blättern und Roststellen auf. Das Lebensende ist zwar noch nicht erreicht, jedoch ist bei den Metallrahmen in Zukunft mit einem höheren Unterhalt zu rechnen. Auch ist das Gesamtbild durch die Blättern beeinträchtigt. Der Ersatz der gesamten Module inklusive der Rahmen verursacht Kosten von rund CHF 48'500.00 bis CHF 59'000.00 je nach Offerte. Mit dem Ersatz der LED-Schränke mit dem Metallrahmen kann für den neuen Lebenszyk-

lus von +/- 10-12 Jahren eine saubere Lösung realisiert werden. Die Sockel werden dabei bei allen offerierten Varianten nicht ausgetauscht.

Da die Offerten der Firmen Screenovation und Mediasens bei dieser Ausführung vergleichbar sind und die Offerten von Sirek Büchel AG in dieser Ausführung preislich abfallen, wird in der Folge nur noch die Offerte der einheimischen Firma Mediasens vertieft beleuchtet.

Die Firma Mediasens ist im Land Liechtenstein ansässig und hat eine preislich gute Offerte eingereicht. Die Firma hat die Ortseingangstafeln der Gemeinde Schaan und die Werbetafeln entlang der Essanestrasse und der Feldkircherstrasse in Eschen-Nendeln realisiert. Bei den offerierten LED-Modulen handelt es sich um die gleichen Module, welche auch in den genannten elektronischen Werbetafeln verbaut wurden. Die Inbetriebnahme von LED-Tafeln bringen vor allem in den ersten Monaten einen erhöhten Aufwand mit sich. LED-Module, welche nicht einwandfrei funktionieren, werden ausgetauscht und repariert. Es ist sinnvoll, bei ähnlichen Offerten, auf eine Firma im Land zurückzugreifen, welche gute Referenzen im Land vorweisen kann. Auch hat die Mediasens in der Vergangenheit immer einen sehr guten Service geboten.

Die Firma Mediasens offeriert zusammen mit der Marxer AG eine komplette Neugestaltung der LED-Tafeln inklusive Rahmen für rund CHF 48'500.00. Dies ist nur unwesentlich höher, als die Variante 1 von Sirek Büchel. Die Firma Mediasens und die Firma Marxer AG sind im Land Liechtenstein ansässig und haben das wirtschaftlich günstigste Angebot für die komplette Neugestaltung der LED-Tafeln inklusive Rahmen eingereicht. Deshalb wird auch empfohlen, diese beiden Firmen mit der Umsetzung des Auftrages zu beauftragen.

Anträge

1. Der Kredit von CHF 52'000.00 sei für die Umsetzung des Projektes freizugeben.
2. Die Auftragsvergabe für den Ersatz der beiden LED-Tafeln sei an die Firma Mediasens AG, Schaan, für den Betrag von CHF 38'641.45 inkl. MwSt. zu vergeben.
3. Die Auftragsvergabe für den Ersatz der beiden Bildschirmhalter sei an die Firma Marxer AG, Nendeln, für den Betrag von CHF 9'869.55 inkl. MwSt. zu vergeben.

Beschluss

1. Der Antrag 1 wird mehrheitlich angenommen (4 x Ja VU, 3 x Ja FBP, 2 x Nein DpL).
2. Der Antrag 2 wird mehrheitlich angenommen (4 x Ja VU, 3 x Ja FBP, 2 x Nein DpL).
3. Der Antrag 3 wird mehrheitlich angenommen (4 x Ja VU, 3 x Ja FBP, 2 x Nein DpL).

Ordentliche Einbürgerungen
Ordentliche Einbürgerungen 2026

03.02.03
03.02.03

5. Hoop Viktoriya und Nimnual Chutikan: Einbürgerungsgesuche im ordentlichen Verfahren x x **E** **4**

Antragsteller Gemeindevorsteher

Gesuchsteller Hoop Viktoriya, 9492 Eschen
Nimnual Chutikan, 9492 Eschen

Bericht

Frau Hoop Viktoriya, geb. 29. November 1995, Staatsangehörigkeit: Ukraine, und Frau Nimnual Chutikan, geb. 13. März 1998, Staatsangehörigkeit: Thailand, stellen mit Datum vom 7. Oktober 2025 respektive 3. November 2025 je einen Antrag auf Aufnahme in das Landes- und Gemeindebürgerrecht im ordentlichen Verfahren.

Das Zivilstandsamt des Fürstentums Liechtenstein hat die Gesuche und die Unterlagen gesetzmässig überprüft. Die Voraussetzungen für eine ordentliche Einbürgerung sind gegeben. Gleichzeitig ersucht das Zivilstandsamt die Gemeinde Eschen-Nendeln, die Einbürgerungsgesuche im Sinne von Art. 21 Abs. 3 des Gemeindegesetzes, § 6 LGBl. 2008 Nr. 306, zu erledigen und danach Bericht zu erstatten.

Rechtliches

Art. 21 des Gemeindegesetzes vom 20. März 1996 (LGBl Nr. 76/1996) besagt:

Aufnahme in das Gemeindebürgerrecht im ordentlichen Verfahren

- ¹⁾ Der Gemeinde steht das Recht zu, einem ausländischen Staatsbürger die Aufnahme als Gemeindebürger für den Fall der Verleihung des liechtensteinischen Landesbürgerrechts zuzusichern und ihn bei Erfüllung dieser Voraussetzung als Gemeindebürger aufzunehmen.
- ²⁾ Mit dem Bewerber erwerben auch sein Ehegatte und seine ehelichen minderjährigen Kinder oder sein eingetragener Partner das Gemeindebürgerrecht, sofern sie bei der Aufnahme ins Landesbürgerrecht einbezogen sind.
- ³⁾ Über die Aufnahme entscheiden die in der Gemeinde wohnhaften Gemeindebürger. Der Bewerber hat eine Verwaltungsgebühr zu entrichten.

Antrag

Die Bürgerabstimmung über die Einbürgerungen im ordentlichen Verfahren von Frau Hoop Viktoriya und Frau Nimnual Chutikan sei spätestens bis am 27. September 2026 möglichst zusammen mit einer Sachabstimmung und/oder Wahl auf Landes- oder Gemeindeebene durchzuführen.

Beschluss

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Regionale Planung	09.01.04
Rheinbrücke Bendern-Haag	09.01.04

6. Kurzfristige Massnahmen Rheinübergang Bendern-Haag	x x E	6
--	--------------	----------

Antragsteller Gemeindevorsteher

Bericht

Gemäss den Verkehrserhebungen des Landes Liechtenstein ist Bendern–Haag mit wochentags 20'448 Fahrzeugen der meistbefahrene Rheinübergang Liechtensteins. Entsprechend stellt der Übergang seit vielen Jahren eines der massgeblichen Verkehrsnadelöhre unserer Region und insbesondere im Liechtensteiner Unterland dar. Die Auswirkungen, die sich aus der Insuffizienz des Knotens ergeben, zeigen sich nicht nur in der regelmässigen Staubbildung insbesondere zu den Abendspitzen, sondern auch durch zunehmenden Ausweichverkehr in Wohnquartiere sowie Umgehungsverkehr.

Das wesentliche leistungsbestimmende Element des Knotens stellt die Ampelanlage direkt nach dem Rheinübergang im Bereich des Autobahnanschlusses Haag dar. Wie beispielsweise vom Kirchhügel in Bendorf allabendlich beobachtet werden kann, staut es sich – beginnend von der erwähnten Ampelanlage – zurück und bringt den Kreisverkehrsplatz bei der Augenklinik Reis faktisch zum Erliegen. Die Folge sind in Bendorf und vor allem weiter entlang der Hauptstrasse Eschner Strasse sowie der Hauptstrasse Essenerstrasse bis weit nach Eschen jeden Werktagabend offensichtlich – mit nahezu täglichen Rückstaus von rund 1.5 bis 2.0 km Länge. Diese für die betroffenen Gemeinden zusehends unhaltbare Situation bedarf erhöhter Aufmerksamkeit seitens der Landespolitik und -behörden.

Übergeordnet erarbeitet aktuell die Agglomeration Werdenberg-Liechtenstein eine «Langfriststrategie» betreffend alle Rheinübergänge Werdenberg-Liechtenstein und somit auch betreffend den Rheinübergang Bendorf–Haag. Parallel dazu befassen sich das Land Liechtenstein und die Gemeinde Gamprin im Rahmen der Entwicklung «Unterbendorf» mit dem zukünftigen Mobilitätskorridor auf Liechtensteiner Seite des Knotens. Jedoch werden beide erwähnten Projekte infolge der projekthäufigen Langfristigkeit keine kurzfristigen Verbesserungen bewirken können, sondern es ist davon auszugehen, dass insbesondere aus der Langfriststrategie noch mindestens zehn bis fünfzehn Jahre keine konkreten Umsetzungsmassnahmen erfolgen.

Losgelöst von den langfristigen Handlungssträngen fehlt es gegenwärtig an kurzfristigen Ansätzen, um die angespannte Verkehrssituation rund um den Knoten zu verbessern. Dabei ist ein pragmatisches Vorgehen angezeigt. Auch schon kleine Anpassungen könnten dabei eine merkliche Verbesserung für den Verkehrsabfluss bringen. Das leistungsbestimmende Element bildet dabei eindeutig der Knotenpunkt beim Autobahnanschluss Haag mit seiner Lichtsignalanlage – im Übrigen der einzige Rheinübergang in Liechtenstein mit einer Ampelanlage in unmittelbarer Nähe der Rheinbrücke. Die Gemeinden Gamprin und Eschen-Nendeln sind daher überzeugt, dass ohne zeitnahe und entschlossenes Handeln kurzfristig keine Verbesserung der Verkehrssituation erzielt werden kann.

Die aktuelle Verkehrssituation der letzten Monate zeigt eine deutliche Verschärfung der bestehenden Überlastungsproblematik. Während sich Stauerscheinungen bislang überwiegend auf die abendlichen Spitzenzeiten beschränkten, sind mittlerweile auch während der Tagesstunden regelmässig erhebliche Verkehrsüberlastungen und Staubildungen von über 1 km Länge in Richtung Eschen zu beobachten. Es liegt derzeit die Vermutung nahe, dass für Liechtenstein nachteilhafte Anpassungen bei der Ampelanlage diese Situation verschärft haben könnten.

Der betroffene Strassenabschnitt stellt überdies eine wesentliche Transitroute zwischen der Schweiz und Österreich dar und übernimmt somit eine überregionale und grenzüberschreitende Verkehrsfunktion. Das hohe Aufkommen an Durchgangs- und Transitverkehr, insbesondere auch im Schwerverkehr, trifft hierbei auf ein verkehrstechnisches Nadelöhr mit eingeschränkter Leistungsfähigkeit. Die vorliegenden Verkehrsmessungen belegen schliesslich eindeutig, dass die tägliche Verkehrsbelastung (DTV) nicht nur in den morgendlichen und abendlichen Spitzenzeiten, sondern auch in den dazwischenliegenden Tageszeiträumen ein durchgehend hohes Niveau aufweist. Infolge dessen kommt es wie eingangs erwähnt vermehrt zu Rückstaus sowie zu Ausweichverkehr auf angrenzende Quartiersstrassen, was dort zu zusätzlichen verkehrlichen und immissionsbedingten Belastungen führt.

Erwägungen

Vor dem Hintergrund obgenannter Ausführungen sind nach Ansicht der betroffenen Gemeinden Gamprin und Eschen-Nendeln daher kurzfristig umzusetzende Sofortmassnahmen zwingend erforderlich, um den Verkehrsfluss zu stabilisieren, die Leistungsfähigkeit beim Knotenpunkt Bendorf Haag auf Schweizer Seite zu verbessern und einen geordneten Verkehrsablauf sicherzustellen.

In diesem Zusammenhang regen die beiden Gemeinden an, folgende Massnahmen zu prüfen und gegebenenfalls schnellstmöglich umzusetzen:

Ampelanlage Haag

- Ampelschaltzeiten überprüfen und allenfalls neu programmieren
- Ausbau des Knotens prüfen
- Umbau des Knotens zu einem Kreisel prüfen, analog Buchs

Prüfung genereller Optimierungen beim Knoten Bendern-Haag auf Schweizer Seite

- Mögliche Optimierungen der angrenzenden Infrastruktur im Bereich Haag

Langsamverkehrs-Brücke (Leitprojekt 3.08, Mobilitätsprojekt 2030)

- Dadurch möglicher Rückbau der Radstreifen für dritte MIV-Spur (analog Vaduz)
- Allenfalls statische Prüfung der einzelnen Brückenteile

Darüber hinaus scheint es prüfenswert, dass das Land Liechtenstein die mit kurzfristigen Massnahmen verbundenen Kosten – auch auf Schweizer Seite – übernimmt, um eine tatsächlich schnelle Umsetzung zu ermöglichen. Sollte es hierfür gesetzliche Anpassungen auf Liechtensteiner Seite brauchen, so regen die Gemeinden an, auch entsprechende Gesetzesänderungen zu prüfen.

Es stellt für die beiden Gemeinden keine Option dar, das verkehrsplanerische Handeln rund um Rheinübergang Bendern-Haag weiterhin ausschliesslich auf einen langfristigen Ersatz des Übergangs respektive Neubaus des Rheinübergangs zu beschränken. Stattdessen sehen die beiden Gemeinden die Notwendigkeit einer zweiten Handlungsebene: Weiterhin eine langfristige Handlungsebene mit dem vollständigen Ersatz der Infrastruktur, ergänzend hierzu aber auch eine neue kurz- und mittelfristig orientierte Handlungsebene.

Der Gemeinderat Eschen-Nendeln fordert daher die Regierung mittels Schreiben auf, ergänzend zur langfristigen Planungsebene unverzüglich obgenannte kurzfristigen Massnahmen zu prüfen und diese zeitnah mit den zuständigen Stellen in der Schweiz zu besprechen.

Während der Gemeinderat Eschen-Nendeln dieses Thema an seiner Sitzung vom 21. Januar 2026 behandelt, hat der Gemeinderat Gamprin denselben Antrag bereits an seiner Sitzung vom 14. Januar 2026 behandelt.

Ergänzend zum gemeinsamen Anliegen der beiden Gemeinden betreffend den Knoten Bendern-Haag besteht für Eschen-Nendeln ein weiteres dringliches Verkehrsanliegen darin, dass auch das Thema einer Nordumfahrung und damit einer Entlastung der Engkelkreuzung in Nendeln samt daraus Ermöglichter weiteren Aufwertung des Ortskerns Nendeln wieder mit mehr Nachdruck seitens Land Liechtenstein weiterverfolgt wird. Diesbezüglich wird dem Gemeinderat an einer der nachfolgenden Sitzungen ein separater Antrag unterbreitet.

Antrag

Die Regierung sei schriftlich aufzufordern, zusammen mit den zuständigen Behörden und den betroffenen Gemeinden obgenannte kurz- und mittelfristigen Massnahmen zeitnah zu prüfen.

Beschluss

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

7. Gestaltungsplan «Ofakachla» (Grundstücke Nrn. 3446, 3588, 3589): Genehmigung

x x E

7

Antragsteller

Leiter Bauwesen

Ausgangslage und Zielsetzung

Um die Realisierung des Bauvorhabens «Überbauung Ofakachla» an der Feldkircher Strasse in Nendeln zu ermöglichen, ist der Erlass eines Gestaltungsplans erforderlich. Das Projektgebiet umfasst die Grundstücke Nrn. 3446, 3588 und 3589 und befindet sich an einer ortsbaulich bedeutenden Lage im Kern von Nendeln, unmittelbar bei der Engelkreuzung und gegenüber dem denkmalgeschützten Hagen-Haus.

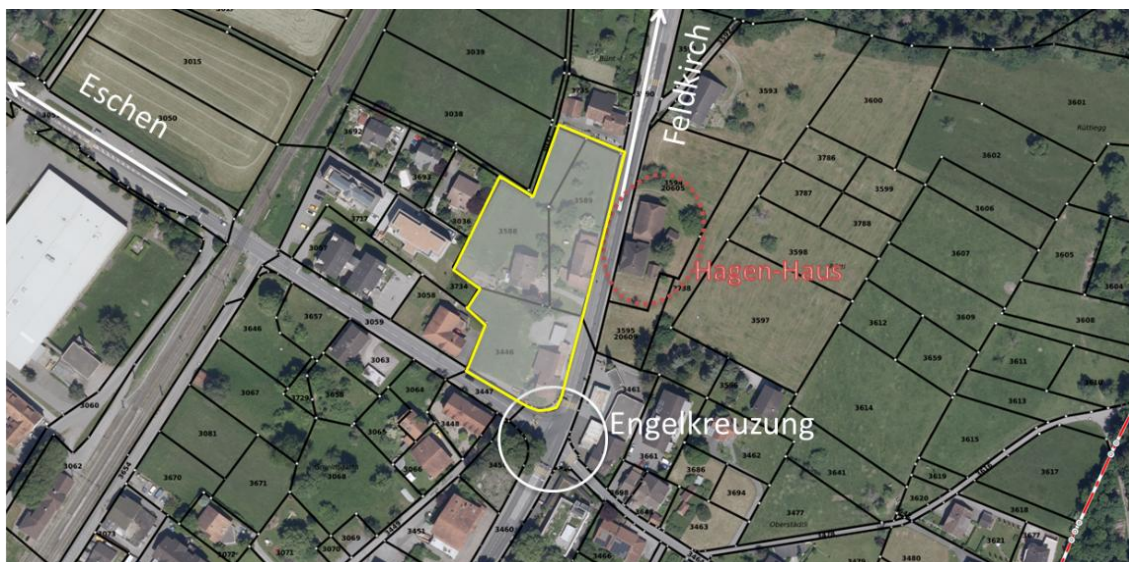


Abbildung 1: Lageplan, Perimeter Gestaltungsplan Ofakachla

Ziel des Gestaltungsplans ist die Sicherung einer gesamtheitlichen, qualitativ hochwertigen Überbauung an dieser zentralen Lage. Dabei sollen sowohl die bauliche Entwicklung als auch die Gestaltung der Aussenräume, die verkehrliche Erschliessung sowie die langfristige Sicherung des Mobilitätskorridors entlang der Feldkircher Strasse verbindlich geregelt werden.

Die Bauherrschaft hat am 19. April 2024 einen unterschriebenen und begründeten Antrag auf Aufstellung eines Gestaltungsplans für die Grundstücke Nrn. 3446, 3588 und 3589 in Nendeln bei der Gemeinde Eschen-Nendeln eingereicht. Der Gemeinderat ist anlässlich seiner Sitzung vom 8. Mai 2024 auf den Antrag eingetreten und hat die Abteilung Bauwesen sowie die Ortsplaner mit der Erarbeitung des Gestaltungsplans beauftragt.

Bericht

Das vorliegende Richtprojekt ist das Ergebnis eines Architekturwettbewerbs. Das Projekt «Ofakachla» sieht eine Überbauung mit insgesamt vier Baukörpern vor. Ein markanter Kopfbau an der Engelkreuzung bildet den städtebaulichen Auftakt der Überbauung und stärkt gemeinsam mit dem gegenüberliegenden Hagen-Haus die Eingangssituation zum Dorfkern von Nendeln.

Entlang der Feldkircher Strasse sind zwei längliche Baukörper angeordnet, während ein klein dimensioniertes Gebäude (Haus D) im rückwärtigen Bereich vorgesehen ist. Zentral im Areal entsteht ein grosszügiger, stark begrünter Aussenraum mit Aufenthalts-, Spiel- und Nutzgartenbereichen, welcher den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung steht und die Aufenthaltsqualität im Quartier erheblich erhöht.

Die Nutzung ist durchmischt vorgesehen und umfasst Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe sowie Bildungsnutzungen und kulturnahe Nutzungen. Insbesondere die flexibel nutzbaren Erdgeschosszonen sollen publikumsattraktive Nutzungen ermöglichen und Synergien mit der Nutzung des Hagen-Hauses schaffen.

Die Erschliessung des Areals erfolgt über zwei Zufahrten an den Enden des Areals (Feldkircher Strasse und Rheinstrasse). Die Parkierung wird überwiegend unterirdisch gelöst. Das Projekt ist flexibel etappierbar und erlaubt eine schrittweise Realisierung der einzelnen Baukörper.



Abbildung 2: Situation, Erdgeschosse und Umgebung

Im Laufe der Planungen ergaben sich noch einzelne Anpassungen am ursprünglichen Projekt. Das dem Gestaltungsplan zugrundeliegende Richtprojekt ist in den Beilageplänen dargestellt und ist richtungsweisend zu berücksichtigen. Insbesondere die Anzahl und Aufteilung der Wohnungen innerhalb der Gebäude kann im Bauprojekt noch angepasst werden. Für das Haus D sieht das Richtprojekt acht Wohnungen (vorwiegend 4.5-Zimmer) vor. Geprüft wurde jedoch auch eine Variante mit elf Wohnungen (vorwiegend 3.5-Zimmer). Um dies ebenfalls zu ermöglichen, wurde das Sockelgeschoss für die Tiefgarage im Gestaltungsplan entsprechend grösser geplant.

Abweichungen von der Regelbauweise

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird in begründeten Punkten von der Regelbauweise gemäss Bauordnung und Baugesetz abgewichen. Diese Abweichungen sind erforderlich, um an der ortsbaulich sensiblen Lage eine gesamtheitlich hochwertige und funktional überzeugende Überbauung zu ermöglichen. Die Abweichungen sind im Sinne von Art. 25 Abs. 2 BauG ortsbaulich begründet, liegen im öffentlichen Interesse und beeinträchtigen die Nachbarinteressen nicht übermässig.

Folgende Abweichungen von der Regelbauweise werden mit dem Gestaltungsplan ermöglicht oder eingefordert:

- Ausnützungsziffer (AZ):
Die Grundstücke befinden sich zum Grossteil in der Kernzone (gemäss revidierter Nutzungsplanung), nur der hintere Bereich (Haus D) liegt in der Wohnzone A. In der Kernzone wird zwar keine max. AZ vorgegeben, als Orientierung kann jedoch die der Wohnzone A dienen. Diese liegt bei 0.75. Im Gestaltungsplan wird eine max. AZ von 1.10 ermöglicht. Gleichzeitig wird eine Mindestausnützungsziffer festgelegt. Damit wird ein haushälterischer Umgang mit dem Boden an zentraler Lage sichergestellt und eine verdichtete, dem Ort angemessene Bebauung ermöglicht. Durch die Verteilung der Bruttogeschossfläche auf die einzelnen Baubereiche, mit Konzentration der Dichte entlang der Hauptstrasse und vor allem im Bereich der Kreuzung, soll die Zentrumswirkung baulich unterstrichen werden, während im rückwärtigen Bereich eine lockere, kleinvolumigere Überbauung vorgesehen ist.
- Anordnung und Staffelung der Baukörper sowie Regelungen zu Gebäudehöhen und Gebäudelängen:
Die Baukörper werden gemäss einem gesamtheitlichen ortsbaulichen Konzept angeordnet. Insbesondere der Kopfbau an der Engelkreuzung sowie die entlang der Feldkircher Strasse ausgerichteten Baukörper weichen in ihrer Grösse und Volumetrie von der Regelbauweise ab, um eine klare Raumfassung und eine ortsbaulich markante Eingangssituation zu schaffen. Die daraus resultierende Raumbildung dient insbesondere der gestalterischen und funktionalen Fassung des Strassenraums der angrenzenden Landesverkehrsrouen und trägt zu einer klaren stadträumlichen Orientierung, Adressbildung sowie zur Aufwertung des übergeordneten Verkehrsraums bei. Die zulässigen Gebäudehöhen und -längen werden im Gestaltungsplan differenziert festgelegt und teilweise gegenüber der Regelbauweise angepasst oder reduziert. Diese Festlegungen ermöglichen eine abgestufte Bebauung, welche auf die angrenzenden Bestandsbauten, insbesondere das denkmalgeschützte Hagen-Haus, aber auch die rückwärtigen Wohnzonen, Rücksicht nimmt und eine verträgliche Einordnung in das Ortsbild sicherstellt.
- Festlegung von Baulinien und Baubereichen:
Anstelle der üblichen Grenz- und Strassenabstände werden Baulinien und Baubereiche festgelegt. Dadurch wird der Mobilitätskorridor entlang der Feldkircher Strasse sowohl behörden- als auch grundeigentümerverbindlich gesichert und gleichzeitig eine hochwertige Bebauung mit klar gefassten Strassenräumen ermöglicht. Die gesetzlichen Grenzabstände zu privaten Nachbargrundstücken werden überall eingehalten.
- Erhöhte Anforderungen an Aussenräume und Begrünung:
Als Ausgleich zur erhöhten baulichen Dichte werden strengere Vorgaben zur Grünflächenziffer, zur Gestaltung der Aussenräume sowie zur Bepflanzung festgesetzt. Es wird eine Grünflächenziffer von mindestens 35 % verbindlich festgelegt. Damit wird bewusst ein über den Anforderungen der Wohnzone A liegender Standard definiert, in welcher eine Grünflächenziffer von mindestens 25 % zulässig ist. Durch diese erhöhten Anforderungen wird eine hohe Aufenthaltsqualität, eine ökologische Aufwertung des Areals sowie eine klare Trennung zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräumen sichergestellt.

Insgesamt ermöglichen die Abweichungen von der Regelbauweise ein ortsbaulich und funktional besseres Ergebnis, als dies mit der Regelbauweise erreichbar wäre.

Ortsbauliche Begründung und öffentliches Interesse

Gemäss Art. 25 Abs. 2 BauG kann mit einem Gestaltungsplan von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern dies ortsbaulich begründet und im öffentlichen Interesse liegt und die Nachbarinteressen nicht übermässig beeinträchtigt werden.

Als ortsbauliche Begründung werden insbesondere angeführt:

- Der Gestaltungsplan sichert eine gesamtheitliche, qualitativ hochwertige Bebauung an einer ortsbaulich sehr bedeutenden Lage im Dorfkern von Nendeln. Durch die Anordnung und Volumetrie der Baukörper entsteht gemeinsam mit dem Hagen-Haus eine neue städtebauliche «Eingangspforte» an der Engelkreuzung.
- Durch die verdichtete Bauweise mit erhöhter Ausnützungsziffer und Mindestausnützung wird ein haushälterischer Umgang mit dem Boden gewährleistet. Gleichzeitig wird im Gegenzug eine erhöhte Grünflächenziffer festgelegt, wodurch qualitativ hochwertige und ökologisch wertvolle Freiräume gesichert werden.
- Mit dem Gestaltungsplan wird der Mobilitätskorridor für die künftige Strassenraumgestaltung der Feldkircher Strasse und der Engelkreuzung grundeigentümergebunden gesichert, abgestützt auf das Betriebs- und Gestaltungskonzept Ortsdurchfahrt Nendeln (Entwurf), welches zusammen mit dem AHR und ATG erarbeitet wird.
- Der Gestaltungsplan ermöglicht eine etappierbare Umsetzung der Überbauung unter Wahrung eines ortsbaulich stimmigen Gesamtkonzeptes.

Der Gestaltungsplan liegt zudem aus folgenden Gründen im öffentlichen Interesse:

- Die publikumsattraktiven Nutzungen in den Erdgeschossen sowie die Bereitstellung von Räumlichkeiten für Bildungs- und Kultureinrichtungen tragen zur Belebung und Aufwertung des Dorfkerns bei und fördern Synergien mit der Nutzung des Hagen-Hauses.
- Durch die Schaffung von neuen und modernen Wohnungen kann der für eine wachsende Bevölkerung benötigte Wohnraum bereitgestellt und der Ortsteil Nendeln weiter belebt werden. Dies erfolgt unter gleichzeitiger Schonung der Ressource Boden (Bauland), indem eine flächeneffiziente und kompakte Siedlungsentwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets verfolgt wird.
- Die grosszügigen, durchgrünzten Aussenräume mit Spiel- und Nutzgartenbereichen fördern den sozialen Austausch, die Aufenthaltsqualität sowie das physische und psychische Wohlbefinden der Bevölkerung.
- Die Sicherung des Mobilitätskorridors trägt zur Förderung des Fuss- und Radverkehrs bei und leistet so einen Beitrag für eine nachhaltige Mobilitätsentwicklung. Darüber hinaus wird ein Korridor für eine künftige Erschliessung der rückwärtigen Grundstücke (Gebiet Meder) gesichert.
- Insgesamt trägt der Gestaltungsplan zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und zur Stärkung des Dorfkerns von Nendeln bei.

Umgang mit den Empfehlungen der Gestaltungskommission Land

Die Gestaltungskommission des Landes wurde im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans «Ofakachla» beigezogen. Die Gestaltungskommission regte dabei eine Überarbeitung des Projekts in verschiedenen Punkten an (u.a. Form und Stellung Baukörper, Grünraumgestaltung, Tiefgaragenzufahrt etc.). Die im Zuge der Beurteilung formulierten Empfehlungen wurden in der weiteren Bearbeitung geprüft und – so weit sachlich, planerisch und rechtlich zweckmässig – berücksichtigt.

Für die Kommission war u.a. die städtebauliche Höhenentwicklung nicht nachvollziehbar. Sie war der Meinung, dass in diesem Gebiet grössere Volumen vorstellbar wären. Haus A wurde daraufhin erhöht, Haus D leicht reduziert und gedreht zugunsten des Innenhofs. Eine weitere Erhöhung von Haus A würde sich aus Sicht der Gemeinde jedoch nicht mehr mit dem heute eher dörflichen Ortsbild von Nendeln vertragen.

Darüber hinaus regte die Kommission an, die Situation der Tiefgarage zu überarbeiten und einen Verzicht auf die nördliche Einfahrt zu Haus C ab der Feldkircher Strasse zu prüfen. Diese Tiefgaragenzufahrt ist jedoch erforderlich, um eine flexible Etappierbarkeit der Überbauung zu ermöglichen. Zudem kann die zweite Zu-/Ausfahrt der Tiefgarage dazu beitragen, den Knoten Engelkreuzung nicht zusätzlich zu belasten. Sie kann zu einem späteren Zeitpunkt auch als künftige Erschliessung der rückwärtigen Baugrundstücke im Baulandumlegungsgebiet Meder dienen.

Die Form und Stellung von Haus B und C wurde aufgrund der Rückmeldung der Gestaltungskommission leicht optimiert, sodass diese nun in ihrer Ausrichtung und Volumetrie besser auf das gegenüberliegende Hagen-Haus reagieren. Zudem wurden die Gebäudehöhen von Haus B und C bewusst unter jener des Hagen-Hauses festgelegt, um eine hierarchische Abstufung der Baukörper sicherzustellen und die städtebauliche Dominanz des historisch prägenden Gebäudes zu respektieren. Die Gemeinde verfolgt mit der vorliegenden Überbauung das ortsplanerische Ziel, dass die Neubauten gemeinsam mit dem Hagen-Haus eine klar ablesbare Eingangspforte in den Ortsteil Nendeln bilden. Damit wird die frühere städtebauliche Bedeutung des Hagen-Hauses als markanter Orientierungspunkt aufgenommen und in zeitgemässer Form weitergeführt.

Die von der Gestaltungskommission angeregte Rückversetzung der Gebäudekörper würde zwar zu einer stärkeren Zurücknahme gegenüber dem Strassenraum führen, ginge jedoch zulasten des rückwärtigen Grünraums. Aus ortsbaulicher Sicht wird diesem Grünraum eine wesentliche Funktion für die Wohn- und Aufenthaltsqualität zugesprochen. Er dient als ruhiger, zusammenhängender Freiraum, verbessert das Mikroklima und stellt einen wichtigen Ausgleich zur verdichteten Bebauung dar. Darüber hinaus leistet der grosszügig ausgestaltete Grünraum einen wesentlichen Beitrag zu einem nachhaltigen Wasserhaushalt. Durch entsiegelte Flächen, Sicker- und Retentionsbereiche, die grösstenteils nicht unterbaut, wird die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser gefördert, die Oberflächenabflüsse werden reduziert und das Kanalisationssystem entlastet. Ergänzend dazu tragen Begrünungen zur Kühlung des Aussenraums, zur Staubbindung sowie zur ökologischen Aufwertung des Areals bei.

Insgesamt liegt die gewählte Lösung im überwiegenden ortsbaulichen Interesse der Gemeinde, da sie sowohl die städtebauliche Eingangssituation stärkt als auch qualitätsvolle Freiräume, eine nachhaltige Bodennutzung und einen klimaangepassten Umgang mit dem Aussenraum sicherstellt.

Der Umgang mit den Empfehlungen der Gestaltungskommission ist im Planungsbericht, Kapitel 6.4, nachvollziehbar dokumentiert.

Entwurf Betriebs- und Gestaltungskonzept Ortsdurchfahrt Nendeln

Im Rahmen der Planungen zum vorliegenden Gestaltungsplan und aufgrund der Vorprüfungsergebnisse wurden im Auftrag von Gemeinde und Land (ATG) durch die Verkehrsingenieure Eschen verschiedene Varianten für den zukünftigen Ausbau der Engelkreuzung sowie für einen Mobilitätskorridor Feldkircher Strasse ausgearbeitet und geprüft. Basierend darauf einigte man sich auf einen Ausbau mit beidseitiger Radspur, ohne zusätzliche Rechtsabbiegespur (vgl. dazu Aktennotiz ATG vom 14. August 2025). Da die Landstrasse bereits heute ein stark trennendes Element im Dorfzentrum von Nendeln darstellt, ist es der Gemeinde ein wichtiges Anliegen, dass der Strassenkorridor nicht zu breit wird. Wie bisher soll aus Richtung Feldkirch an der Engelkreuzung dem MIV nur eine Fahrspur zur Verfügung stehen. Der Raum für Rad- und Fussverkehr wird dagegen optimiert. Aus Sicht der Gemeinde war zudem zentral, dass der vorgesehene Strassenquerschnitt auch eine künftige Umgestaltung zulässt, sollten sich die Verkehrsmengen aufgrund der Realisierung einer Umfahrung reduzieren.

Der Mobilitätskorridor wurde durch die Verkehrsingenieure Eschen ausgearbeitet und für den Strassenabschnitt Engelkreuzung bis hinter das Hagen-Haus in einem Plan festgelegt (vgl. Entwurf BGK Ortsdurchfahrt Nendeln, Ausschnitt Ofakachla, im Anhang). Dieser Mobilitätskorridor wird mit vorliegendem Gestaltungsplan für die Grundstücke Nrn. 3446 und 3589 sowohl behörden- als auch grundeigentümergebunden gesichert. Dadurch wird die spätere Umsetzung von Massnahmen im öffentlichen Raum planerisch vorbereitet und erleichtert.

Die Berücksichtigung des Betriebs- und Gestaltungskonzepts liegt im öffentlichen Interesse der Gemeinde, da sie zu einer langfristig abgestimmten, qualitätsvollen und nachhaltigen Entwicklung der Ortseinfahrt sowie der Ortsdurchfahrt beiträgt und gleichzeitig Planungssicherheit für Land, Gemeinde, Grundeigentümer und künftige Investoren schafft.

Bestandteile und Inhalt des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan besteht gemäss Art. 24 Abs. 3 BauG aus dem Gestaltungsplan (Massstab: 1:250), einem Bemassungsplan (Massstab: 1:250), den Sonderbauvorschriften, den Beilageplänen sowie dem Planungsbericht. Alle in der Legende bezeichneten Festsetzungen sind verbindlich, Hinweise und Planungsbericht sind orientierend. Der Planungsbericht dokumentiert die Planungsarbeiten, Hintergründe und Interessenabwägungen gesamthaft. Ihm liegt auch eine Auswertungstabelle zum Umgang mit den Anträgen und Hinweisen aus dem Vorprüfungsbericht der Gestaltungskommission Land bei.

Als Beilagen sind folgende Dokumente anzuführen:

- Richtprojekt (Situation, Grundrisse, Schnitte, Ansichten), Jehle + Partner Architekten, datiert vom 12. Januar 2026
- Datenblatt Parkierungsnachweis
- Entwurf Betriebs- und Gestaltungskonzept Ortsdurchfahrt Nendeln, Ausschnitt Ofakachla, Verkehrsingenieure, datiert Dezember 2025
- Pläne Sichtprüfung, Verkehrsingenieure



Abbildung 3: Gestaltungsplan Ofakachla (nicht massstäblich)

Verfahren

Die Erarbeitung des Gestaltungsplans erfolgte in enger Abstimmung zwischen Gemeinde, Land (AHR, ATG), Ortsplaner, Architekt und Bauherrschaft. Die Ortsplanungskommission der Gemeinde Eschen-Nendeln, die Wirtschaftskommission der Gemeinde Eschen-Nendeln sowie die Gestaltungskommission des Landes wurden in das Verfahren einbezogen. Die erfolgten Planungsschritte werden im Planungsbericht beschrieben. Die Ergebnisse der Vorprüfung durch das Amt für Hochbau und Raumplanung und der Umgang damit sind im Planungsbericht dokumentiert.

Ein Teil der direkt betroffenen Nachbarn wurden auf Wunsch der Grundeigentümerschaft durch diese persönlich kontaktiert und frühzeitig über das Bauprojekt informiert. Allfällige Anliegen wurden in einem frühen Stadium aufgenommen und – soweit möglich – in die weitere Projektbearbeitung eingearbeitet.

Rechtliches

Gemäss Art. 24 BauG kann die Gemeinde im öffentlichen Interesse oder auf begründeten Antrag von Grundeigentümern, die ein aktuelles und konkretes Bedürfnis nachweisen, Gestaltungspläne erlassen. Ziel und Zweck des Gestaltungsplans ist die Sicherung des Konzeptes einer Gesamtüberbauung mit einer ortsbaulich und architektonisch besseren Gestaltung. Die Gemeinde strebt im Rahmen dieses Gestaltungsplans eine gezielte Zentrumsentwicklung für das Dorf Nendeln an, welche bereits mit der Erstellung von Clunia sowie der Sanierung der Kapelle St. Sebastian erfolgreich umgesetzt wurde und weiter gestärkt werden soll.

Gemäss Art. 26 BauG legt die Gemeinde Überbauungs- und Gestaltungspläne sowie deren Abänderung und Aufhebung unter Eröffnung einer Einsprachefrist von 14 Tagen öffentlich auf. Die betroffenen Grundeigentümer werden schriftlich verständigt. Als betroffene Grundeigentümer gelten Eigentümer von Grundstücken innerhalb des Perimeters sowie von benachbarten Grundstücken.

Gemäss Art. 28 BauG bedürfen Überbauungs- und Gestaltungspläne sowie deren Abänderung und Aufhebung der Genehmigung der Regierung. Der Genehmigungsbeschluss wird von der Gemeinde kundgemacht und der Überbauungs- oder Gestaltungsplan tritt mit der Kundmachung in Kraft. Die Regierung kann die ihr nach Abs. 1 zugewiesene Genehmigungskompetenz mit Verordnung an eine Amtsstelle delegieren. Die Regierung hat mit Art. 13 Abs. 1 Bauverordnung die Genehmigung von Überbauungs- und Gestaltungsplänen an die Baubehörde, sprich das Amt für Hochbau und Raumplanung, delegiert.

Weiteres Vorgehen

Nach dem Erlass des Gestaltungsplans sowie den zugehörigen Sonderbauvorschriften durch den Gemeinderat findet die öffentliche Planauflage nach Art. 26 BauG unter Eröffnung einer Einsprachefrist von 14 Tagen statt. Betroffene Grundeigentümer und Nachbarn werden schriftlich verständigt. Danach erfolgt das Genehmigungsverfahren durch die Baubehörde.

Zusammengefasst:

- Beschluss Gemeinderat (heute)
- Öffentliche Auflage von 14 Tagen (nachgelagert)
- Einreichung zur Genehmigung (AHR)

Erwägungen des Antragstellers

Im Zusammenhang mit der Erstellung des Zentrumgebäudes «Clunia», das als Begegnungszentrum dienen soll, wurden vorgängig Untersuchungen im Bereich vom Hagen-Haus bis zum heutigen Standort Clunia / Kapelle St. Sebastian angestrebt, um eine ansprechende und zukunftsorientierte Zentrumsentwicklung zu gewährleisten. Die Gemeinde beauftragte in diesem Rahmen die Architekten Ulrike Mayer und Urs Hüsey mit der Erarbeitung einer «Vision Dorfkern Nendeln (2014)» für die zukünftige Ausgestaltung des Zentrums von Nendeln. Das Architektenteam erstellte hierzu eine unabhängige Bestands-Analyse und überprüfte den gewählten Perimeter auf seine Eignung. Die Analyse zeigte, dass im Kern von Nendeln die charakteristische Abfolge von bebauten Parzellen mit grossvolumigen Gebäudekomplexen und ansprechenden Grünräumen entlang der Hauptverkehrsachsen zu beachten ist. Die Grünräume stellen dabei ein wesentliches Qualitätsmerkmal dar, und sollen vom rückwertigen Raum punktuell bis zum Strassenraum hineingezogen werden.

Die mit der „Vision Dorfkern Nendeln (2014)“ definierten ortsplanerischen Ziele werden in überarbeiteter und projektspezifischer Form mit dem gegenständlichen Bauvorhaben weitergeführt und umgesetzt. Dabei wird die Abfolge von Gebäuden und Grünräumen entlang der Hauptverkehrsachsen fortgeführt, die Strassenraumgestaltung an die heutigen Bedürfnisse angepasst, und die Qualität der Freiräume sowie die städtebauliche Eingangssituation in Richtung Ortsteil Nendeln gestärkt. Auf diese Weise werden die grundlegenden Leitgedanken der Vision – eine attraktive, funktionale und zukunftsorientierte Dorfmitte – in die konkrete Planung des Projekts integriert und für die langfristige Entwicklung gesichert.



Abbildung 4: Situationsplan Vision Dorfkern Nendeln (2014)

Erwägungen Ortsplanungskommission

Bei der Planung wurde der künftige Mobilitätskorridor für die Feldkircher- und Rheinstrasse berücksichtigt, welcher im Teilrichtplan «Mobilitätskorridor Nendeln» behördenverbindlich festgelegt werden soll. Die Abzweigung an der Engelkreuzung wird dabei leicht angepasst, unter Berücksichtigung der Schleppkurven.

Die Höhen der geplanten Gebäude liegen bei ca. 12,7 m; lediglich Haus A als Kopfbau erreicht 14,7 m plus rückversetztes Attikageschoss bzw. Mansardendach. Die Gebäude nehmen Bezug zum gegenüberliegenden Hagen-Haus und schaffen einen Wechsel zwischen Bauten und Freiräumen/Plätzen. Ein Landschaftsarchitekt wurde von Beginn an in die Planung einbezogen, sodass die Freiraumgestaltung integriert erfolgt.

Ziel des Gestaltungsplans ist die langfristige verbindliche Sicherung des Überbauungskonzepts, insbesondere im Hinblick auf eine etappierte Umsetzung. Die Gemeinde verfolgt mit der vorliegenden Überbauung das ortsplanerische Ziel, dass die Neubauten gemeinsam mit dem Hagen-Haus eine klar ablesbare Eingangspforte in den Ortsteil Nendeln bilden. Damit wird die frühere städtebauliche Bedeutung des Hagen-Hauses als markanter Orientierungspunkt aufgenommen und in zeitgemässer Form weitergeführt. Die Ortsplanungskommission würdigt das Projekt als mutig, stimmig und durchdacht. Haus D soll entgegen dem Vorschlag der Gestaltungskommission beibehalten werden. Volumen und Höhen werden als passend beurteilt, insbesondere in der Zusammenwirkung mit dem Hagen-Haus, da der Dachfirst des Hagen-Hauses höher als die Überbauung liegt. Positiv hervorgehoben wird zudem die Gliederung der langen Fassaden durch Loggias und Rücksprünge sodass dadurch die Fassadengestaltung nicht monoton wirkt. Die Fassadengestaltung soll jedoch mit der Baueingabe durch die Ortsplanungskommission nochmal geprüft werden. Dabei kann im Bedarfsfall auch ein externes Fachgutachten eingeholt werden.

Die Kommission nimmt die Ausführungen wohlwollend zur Kenntnis, und der entsprechende Antrag wird einstimmig angenommen.

Erwägungen Wirtschaftskommission

Die Wirtschaftskommission beurteilt das Projekt «Ofakachla» in Nendeln insgesamt sehr positiv. Es wird als wichtiger Impuls für den Ortsteil Nendeln und den lokalen Wohnungsmarkt gesehen, da durch die Schaffung moderner Wohn- und Dienstleistungsflächen eine attraktive Weiterentwicklung des Dorfkerns gefördert und langfristig auch die Einwohnerzahlen positiv beeinflusst werden kann.

Kritisch werden jedoch einzelne Aspekte angesprochen: Die Gebäudekörper wirken aus heutiger Sicht relativ grossvolumig, entsprechen jedoch den Zielen und Planungsinstrumenten der Gemeinde Eschen, die eine solche bauliche Verdichtung ausdrücklich vorsieht. Die Nähe zum denkmalgeschützten Hagen-Haus stellt eine besondere Herausforderung dar, ein sensibler Umgang mit dem geschützten Gebäude und die Sicherstellung einer hohen gestalterischen Qualität wird gefordert. Für die städtebauliche Einbindung des Projekts ist zudem die Umsetzung der geplanten Umfahrung der Engelkreuzung von Bedeutung, da sie die Qualität des gesamten Areals verbessert und zu einem bedeutsamen Schritt zur Aufwertung des Dorfzentrums führen soll. Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben ausdrücklich.

Die Kommission nimmt die Ausführungen wohlwollend zur Kenntnis, und der entsprechende Antrag wird einstimmig angenommen.

Anträge

1. Der Gestaltungsplan «Ofakachla», Feldkircher Strasse, Nendeln (Grundstücke Nrn. 3446, 3588 und 3589) mit den zugehörigen Sonderbauvorschriften sei zu genehmigen.
2. Der Planungsbericht zum Gestaltungsplan «Ofakachla» (inkl. Beilagen) sei zur Kenntnis zu nehmen.
3. Der Gestaltungsplan «Ofakachla» sei gemäss Art. 26 BauG unter Eröffnung einer Einsprachefrist von 14 Tagen öffentlich aufzulegen. Betroffene Grundeigentümer seien schriftlich zu verständigen.
4. Es sei für den Erlass des Gestaltungsplans eine Entscheidgebühr von CHF 500.00 gemäss dem Gebührenreglement der Gemeinde Eschen-Nendeln zu erheben.

Beschlüsse

1. Der Antrag 1 wird einstimmig angenommen.
2. Der Antrag 2 wird einstimmig angenommen.
3. Der Antrag 3 wird einstimmig angenommen.
4. Der Antrag 4 wird einstimmig angenommen.