

Protokollauszug der Sitzung des Gemeinderates 04/26

Datum / Zeit: Mittwoch, 25. März 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
Katrin Marxer, Gemeinderätin
Alexandra Meier-Hasler, Gemeinderätin
Günter Meier, Gemeinderat
Matthias Oberparleiter, Gemeinderat
Sybille Oehry, Gemeinderätin
Simon Schächle, Gemeinderat
Gebhard Senti, Vizevorsteher

Entschuldigt:

Protokoll: Philipp Suhner, Leiter Gemeindekanzlei

Traktanden

- | | | |
|----|---|----|
| 1. | Genehmigung des Gemeinderatsprotokolls 03/26 | |
| 2. | Verwendung des Gemeindewappens: Anfrage der Minibar.li | 19 |
| 3. | Ersatzanschaffung Mannschaftstransporter: Kreditfreigabe | 20 |
| 4. | Jeep Forstbetrieb Eschen: Ersatzanschaffung | 21 |
| 5. | Gestaltungsplan Essanestrasse Grundstück Nr. 1294: Genehmigung | 22 |
| 6. | Gestaltungsplan Essanestrasse Grundstücke Nrn. 1577, 1580, 1590 und 1591: Anpassung / Genehmigung | 23 |
| 7. | Grundstück Nr. 2515: Erneuerung Gleisanlagen ÖBB Bahnhof Nendeln / Eingriff in Natur und Landschaft | 24 |
| 8. | Alp Tiefensee-Klesi: Gesuch um eine Unterstützung | 25 |
| 9. | Kreditüberschreitungen 2025 | 26 |
-

Dieses Protokoll umfasst die Seiten 1 bis 31.

Tino Quaderer
Gemeindevorsteher

Gebhard Senti
Vizevorsteher

Philipp Suhner
Leiter Gemeindeganzlei

1. Genehmigung des Gemeinderatsprotokolls 03/26

x x E

Antragsteller Gemeindevorsteher

Antrag

Das Gemeinderatsprotokoll 03/26 vom 11.03.2026 sei zu genehmigen.

Beschluss

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Genehmigung zur Verwendung des Wappens

01.08.05.03

Genehmigungen zur Verwendung des Wappens 2025

01.08.05.03

2. Verwendung des Gemeindewappens: Anfrage der Minibar.li

x x E

19

Antragsteller Gemeindevorsteher

Bericht

Mit E-Mail vom 10. März 2026 stellt die Firma Minibar.li, vertreten durch Claudio Rodrigues, den Antrag, das Gemeindewappen der Gemeinde Eschen-Nendeln für die Erstellung von Münzen zu verwenden.

Rechtliches

Aufgrund von Art. 21 Abs. 3 des „Gesetzes vom 30. Juni 1982 über Wappen, Farben, Siegel und Embleme des Fürstentums Liechtenstein (Wappengesetz)“ bedarf die Verwendung von Gemeindewappen und Gemeindeflaggen zu geschäftlichen Zwecken der Zustimmung des Gemeinderates.

Bewilligungspraxis

In den vergangenen Jahren wurden diverse Bewilligungen für die Verwendung des Gemeindewappens erteilt. So erhielten lokale Vereine, lokale Firmen und auch ein ausländischer Antragsteller für die Verwendung des Gemeindewappens eine Bewilligung jeweils für den von den Gesuchstellern angegebenen Zweck.

Antrag

Der Firma minibar.li sei die Genehmigung zu erteilen, das Gemeindewappen für den angegebenen Zweck (Lasern von Münzen mit Gemeindewappen) zu nutzen.

Beschluss

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Materialbeschaffung und Unterhalt 02.03.03
Ersatzanschaffung Mannschaftstransporter (2026) 02.03.03

3. Ersatzanschaffung Mannschaftstransporter: Kreditfreigabe x x E 20

Antragsteller Gemeindevorsteher

Bericht

Der Gemeindefschutz Eschen-Nendeln und die Freiwillige Feuerwehr Eschen-Nendeln beantragen gemeinsam die Freigabe der im Budget 2026 vorgesehenen Mittel zur Beschaffung eines neuen Mannschaftstransporters. Das Fahrzeug soll als gemeinsamer Personentransporter und für Führungs- sowie Einsatzunterstützungszwecke genutzt werden.

Ausgangslage

Der bisherige Mannschaftstransporter der Freiwilligen Feuerwehr Eschen (FFE) wurde im Zuge der Beschaffung eines neuen Fahrzeugs für die Feuerwehr im Jahr 2025 für CHF 12'000.00 an den Hersteller verkauft. Das alte Fahrzeug (Erstzulassung 1. Oktober 2001) fiel in die Führerscheinkategorie D1 und wies zahlreiche technische Mängel auf (Getriebeprobleme, Fahrzeugelektronik, Rost). Ein Unterbringungsplatz beim Gemeindefschutz wäre für dieses Fahrzeug zudem nicht möglich gewesen. Das Kader beider Organisationen hat vor diesem Hintergrund daher bereits im Jahr 2024 beschlossen, die Beschaffung eines gemeinsamen neuen MTFs in die Mehrjahresplanung aufzunehmen.

Einsatzgebiete und Auslastung

Die Nutzungszahlen des Jahres 2025 zeigen eine hohe Auslastung für beide Organisationen:

Gemeindefschutz

- Kurstage: 29
- Übungen: 21

Feuerwehr

- Hauptübungen: 10
- Kurse im Depot: 4
- Grundkurse: 7
- Jugendfeuerwehr: 16

Gesamtauslastung: 87 Nutzungstage pro Jahr

Beide Organisationen sind somit regelmässig auf ein zusätzliches gemeinsames Transportfahrzeug angewiesen. Der Gemeindefschutz müsste ohne Mannschaftstransportfahrzeug weiterhin auf private Fahrzeuge zurückgreifen, was organisatorische, versicherungstechnische und finanzielle Nachteile mit sich bringt.

Prüfung von Alternativen

Folgende Optionen wurden geprüft, jedoch als nicht geeignet bewertet:

- Private Fahrzeuge: Kaum Fahrzeuge >5 Plätze verfügbar, Belastung einzelner Mitglieder, Versicherungs- und Kostenprobleme.
- Werkbetrieb: Keine Fahrzeuge mit ausreichender Platzkapazität, zudem im Ereignisfall selbst gebunden.
- USV: Terminüberschneidungen wahrscheinlich, keine verlässliche Verfügbarkeit.

Zweck und Anforderungen an das neue Fahrzeug

Das neue Fahrzeug soll Platz für 8 Personen bieten und drehbare Vordersitze für den Einsatz als mobiles Büro haben. Es soll als mobiler Notfalltreffpunkt für den Gemeindefschutz dienen und als Einsatzleit- und Führungsfahrzeug für die Feuerwehr eingesetzt werden. Es soll ein organisationsübergreifendes Funkgerät, eine Warnanlage mit Sprechanlage sowie Blaulicht und Wechselklanghorn (für Feuerwehr-Einsätze) aufweisen. Ergänzt wird die Ausstattung mit einer Rockinger-Anhängerkupplung.

Die Ausstattung wurde gemeinsam durch die Kader definiert und ist auf das notwendige Minimum reduziert – mit Fokus auf Effizienz und gemeinsamer Nutzung.

Begründung für die Anschaffung

Beide Organisationen stehen geschlossen hinter der Beschaffung und sind der Überzeugung, dass diese Anschaffung sinnvoll und notwendig ist. Die Auslastung ist gemäss Zahlen 2025 klar gegeben. Transport, Führung, Einsatzkoordination und Notfallorganisation könnten dadurch insbesondere auf Seiten des Gemeindefschutzes erheblich verbessert werden. Die Lösung stärkt zudem die gute Zusammenarbeit und die Einsatzfähigkeit beider Organisationen. Der MTF kann daher als eine notwendige und nachhaltige Investition in die Sicherheit der Gemeinde erachtet werden.

Budget

In der Investitionsrechnung sind für die Anschaffung insgesamt CHF 50'000.00 vorgesehen. Dieser Betrag ist hälftig in den Konten Nrn. 140.506.01 (Mobilen Feuerwehr) sowie 160.506.00 (Mobilen Gemeindefschutz) budgetiert.

Es wird davon ausgegangen, dass für die Anschaffung eines Occasionsfahrzeugs rund CHF 30'000.00 anfallen und rund CHF 15'000.00 für notwendige Umbauten aufgewendet werden müssen. Die restlichen Mittel sind als Reserveposition vorgesehen.

Da ein Occasionsfahrzeug gesucht wird, kann es sein, dass nach der Kreditfreigabe ein Kaufentscheid zeitnah erfolgen muss, schliesslich sind Occasionen mitunter nicht während Wochen auf dem Markt. Liegt der Betrag aber über CHF 30'000.00 müsste der Kaufentscheid erneut in den Gemeinderat. Es soll daher im Gemeinderat diskutiert werden, ob der Kauf eines Occasionsfahrzeugs ohne neuerliche Vorlage im Gemeinderat möglich ist und der Gemeindevorsteher entsprechend ermächtigt wird.

Erwägungen

Der Mannschaftstransporter ersetzt kein vorhandenes Fahrzeug, sondern schliesst eine bestehende Lücke. Die Nutzung ist umfangreich und dauerhaft gesichert. Die Einsatztauglichkeit beider Organisationen wird signifikant verbessert. Die Beschaffung ist budgetiert und entspricht der Mehrjahresplanung der beiden Organisationen. Der MTF ermöglicht einen professionellen Betrieb ohne Abhängigkeit von Drittorganisationen oder Privatfahrzeugen.

Antrag

Die entsprechenden Positionen im Investitionsbudget des Gemeindefschutzes sowie der Feuerwehr von jeweils CHF 25'000.00 seien freizugeben.

Beschluss

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Materialbeschaffung und Unterhalt	02.03.03
Ersatzanschaffung Jeep	02.03.03

4. Jeep Forstbetrieb Eschen: Ersatzanschaffung x x E 21

Antragsteller Gemeindeförster

Bericht

Die Gemeinde Eschen-Nendeln hat im Februar 2026 die Ersatzbeschaffung eines geländetauglichen Forst- und Arbeitsfahrzeugs (Toyota Hilux Double Cab oder gleichwertig) bei drei Garagen ausgeschrieben. Bis zum Ablauf der Angebotsfrist vom 13. März 2026 wurden zwei Offerten eingereicht:

dein-auto.li GmbH, Mauren
Schlossgarage Lampert AG, Vaduz

Beide Angebote erfüllen die ausgeschriebenen technischen und funktionalen Anforderungen unter Berücksichtigung der akzeptierten Gleichwertigkeit. Preislich und in Bezug auf die Fahrzeugkonfiguration bietet die Schlossgarage Lampert AG das wirtschaftlich günstigere und zugleich technisch vollumfänglich konforme Angebot.

Budget

Im Konto Nr. 810.506.50 der Investitionsrechnung 2026 ist ein Betrag von CHF 75'000.00 für die Ersatzanschaffung vorgesehen.

Erwägungen

Die Offerte der Schlossgarage Lampert AG beinhaltet ein Neufahrzeug mit vollständiger, ausschreibungskonformer Ausstattung. Die notwendigen Forstspezifischen Elemente wie Alu-Brücke, Stangenträger, Achslasterhöhung, Lichtbalken und Ladungssicherung sind voll erfüllt. Der Angebotspreis von CHF 68'200.00 inkl. MWST liegt deutlich unter dem Konkurrenzangebot. Die Lieferung erfolgt termingerecht bis 26. Juni 2026. Aufgrund der Anforderungen, der Gleichwertigkeitsregelung und der Wirtschaftlichkeit ist die Schlossgarage Lampert AG das Bestangebot.

Anträge

1. Der Auftrag für die Ersatzbeschaffung des Forstfahrzeugs sei an die Schlossgarage Lampert AG, Vaduz, zum Preis von CHF 68'200.00 inkl. MwSt. zu vergeben.
2. Der Gemeindevorsteher sei zu ermächtigen, den Auftrag zu erteilen und die vertraglichen Unterlagen zu unterzeichnen.

Beschlüsse

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

Gestaltungspläne 09.01.05.08
Gestaltungsplan Eschen - Parz. Nr. 1294 - Geschäftshaus Essanestrasse 09.01.05.08

5. Gestaltungsplan Essanestrasse Grundstück Nr. 1294: Genehmigung x x **E** **22**

Antragsteller Leiter Bauwesen

Ausgangslage und Zielsetzung

Entlang der Essanestrasse soll sich schrittweise ein neues Dienstleistungszentrum des Unterlandes entwickeln, das durch ein vielfältiges Nutzungsangebot und qualitativ gestaltetete Aussenräume geprägt ist und als urbane Dienstleistungsmeile wahrgenommen wird. Bereits heute sind entlang der Essanestrasse unterschiedliche Wohn- und Gewerbenutzungen angesiedelt. Dieses vorhandene Potenzial soll gezielt weiterentwickelt werden, indem eine ortsbaulich hochwertige und funktional durchmischte Struktur gefördert wird.

Ziel ist es, entlang der hochfrequentierten Verkehrsachse eine tragfähige Symbiose zwischen Dienstleistungsbetrieben, Nahversorgung und Wohnen zu schaffen. Die Essanestrasse soll dabei nicht ausschliesslich als Verkehrsraum verstanden werden, sondern als lebendiger, urban geprägter Lebens- und Wirtschaftsraum, in dem sich Arbeiten, Einkaufen und Wohnen sinnvoll ergänzen. Durch publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss und darüberliegende Wohnnutzungen wird eine Belebung des Strassenraums über den gesamten Tagesverlauf hinweg angestrebt, was sowohl die Aufenthaltsqualität als auch die soziale Kontrolle stärkt.

Im Fokus steht die Wiederherstellung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen Verkehrsraum und Wohn- beziehungsweise Lebensraum. Dies soll durch eine klare ortsbauliche Strukturierung, eine qualitätsvolle Gestaltung der Fassaden und Aussenräume sowie durch gezielte Aufwertungsmassnahmen im öffentlichen Raum erreicht werden. Dazu zählen unter anderem attraktive und gut nutzbare Freiräume, eine verbesserte Nahversorgung, ein vielfältiges Dienstleistungsangebot, integrierte Lärmschutzlösungen, eine effiziente Erschliessungsstruktur, die Stärkung und Aufwertung der fussläufigen Verbindungen sowie die Schaffung von zeitgemäsem, qualitativ hochwertigem Wohnraum. Gleichzeitig ist sicherzustellen, dass die Funktion der Essanestrasse als leistungsfähige Verkehrsachse erhalten bleibt und der Verkehrsfluss auf der Landesstrasse nicht beeinträchtigt wird.

Die Gemeinde verfolgt diese Entwicklung seit mehreren Jahren konsequent auf verschiedenen Planungsebenen, insbesondere im Rahmen der Gemeinderichtplanung, der Nutzungsplanung sowie der Überbauungs-, Gestaltungs- und Verkehrsplanung. Mit der seit Februar rechtskräftigen revidierten Nutzungsplanung wurden hierfür die planungsrechtlichen Grundlagen weiter geschärft; insbesondere weist die entlang der Essanestrasse festgelegte Dienstleistungszone eine Überbauungsplanpflicht auf, um eine qualitätsvolle und koordinierte Entwicklung sicherzustellen. Mit dem geplanten Neubau auf dem Grundstück Nr. 1294 soll nun ein weiterer Baustein realisiert werden, der die angestrebte Entwicklung der Dienstleistungsmeile stärkt und zur nachhaltigen ortsbaulichen Aufwertung der Essanestrasse beiträgt.



Abbildung 1: Lageplan entlang Essanestrasse, Perimeter Gestaltungsplan

Das Projekt wurde anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 21. Mai 2025 (08/25) behandelt, und die Gemeinde ist in die Erarbeitung eines entsprechenden Gestaltungsplans eingetreten. Im Erdgeschoss ist die Nutzung durch einen Nahversorger vorgesehen, während in den Obergeschossen ein vielfältiger Wohnungsmix realisiert wird. Das Bauvorhaben umfasst einen Sockelbau sowie zwei darüberliegende dreigeschossige Baukörper. Zwischen den oberen Baukörpern entsteht ein Aussenraum für die Bewohnenden. Für die Kundschaft werden oberirdische Parkplätze sowie Tiefgaragenplätze bereitgestellt, für die Bewohnenden stehen Abstellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung. Das Projekt trägt gezielt zur wirtschaftlichen Belebung der Erdgeschosszonen und zur Schaffung attraktiven Wohnraums bei und unterstützt damit die übergeordnete Zielsetzung der Aufwertung der Essanestrasse.

Bericht

Der Gestaltungsplan für das Grundstück Nr. 1294 an der Essanestrasse sowie das dazugehörige Richtprojekt wurden zwischenzeitlich erarbeitet und im Rahmen der Vorprüfung durch die zuständigen Amtsstellen geprüft. Zudem wurde das Richtprojekt vorgängig in der Gestaltungskommission des Landes behandelt.

Das Projekt liegt an der stark frequentierten Essanestrasse, auf der heute ein Wohn- und Geschäftshaus (Denner) sowie ein ehemaliger Gastronomiebetrieb bestehen. Ziel des Gestaltungsplans ist es, die Entwicklung der Dienstleistungszone entlang der Essanestrasse städtebaulich sinnvoll zu steuern und zugleich einen harmonischen Übergang in das dahinterliegende Wohnquartier zu gewährleisten.

Das Richtprojekt wurde zunächst durch das Architekturbüro Antaresplan AG (Stein am Rhein, Schweiz) erarbeitet, in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde weiterentwickelt und mehrfach der Gestaltungskommission des Landes vorgestellt. Anschliessend wurde der Gestaltungsplan zur Vorprüfung an das Amt für Hochbau und Raumplanung (AHR) übermittelt. Nach Abschluss der Vorprüfung übernahm die Confida Immobilien AG das Projekt und überarbeitete es zusammen mit dem Architekturbüro Erhart+Partner (Vaduz) und der Gemeinde massgeblich weiter. Dabei wurden die Anträge und Hinweise aus dem Vorprüfungsbericht weitestgehend umgesetzt, optimiert und in die Planung integriert.

Ein besonderes Augenmerk wurde dabei auf die städtebauliche Einbindung gelegt. Die Überbauung orientiert sich sowohl an der Essanestrasse als zentrale Dienstleistungsachse als auch an das rückwärtige Wohnquartier, sodass ein fließender Übergang zwischen der hochfrequentierten Strassenzone und dem angrenzenden Wohnumfeld entsteht.

Richtprojekt

Im Erdgeschoss ist eine Lidl-Filiale (Nahversorger) vorgesehen. Der Zugang befindet sich an der Westseite des Gebäudes und liegt damit direkt an der neu geplanten Fussgänger Verbindung zwischen Essanestrasse und dem dahinterliegenden Wohnquartier, was eine gute Erreichbarkeit und eine harmonische Einbindung in das städtebauliche Umfeld gewährleistet. Lager- und Technikräume sowie die Anlieferung sind an der Nordfassade angeordnet. Die Anlieferung ist direkt ins Gebäude integriert, wodurch Lärmemissionen weitestgehend vermieden werden und die Fassade keine störende Wirkung entfaltet. Dabei wurde besonderer Wert auf eine geschlossene und ansprechende Gestaltung der Nordfassade gelegt, sodass sie sich dem rückwärtigen Wohnquartier zuordnet und einen städtebaulich sensiblen Übergang schafft. Ebenfalls an der Nordfassade ist die Einfahrt in die Tiefgarage positioniert.

Im Aussenraum wurde trotz der nutzungsbedingt hohen Anzahl von Frestellplätzen (24 Stück) ausreichend Grünfläche berücksichtigt. Die reduzierte Grünfläche wird durch eine hochwertige Bepflanzung im Aussenraum sowie auf den Dachflächen kompensiert und schafft damit eine ansprechende Aufenthaltsqualität und eine ökologische Aufwertung.

Die drei Obergeschosse beherbergen 2 ½- und 3 ½-Zimmerwohnungen, wobei aber auch grössere Wohnungen möglich sind. Der Zugang erfolgt über zwei Eingänge an der Nordfassade des Gebäudes. Die Dachfläche zwischen den beiden Baukörpern dient als gemeinsamer Aufenthaltsbereich für die Bewohnenden. Im ersten Obergeschoss sind zudem Räume für den Lidl vorgesehen, wie Büroräumlichkeiten, Pausenraum und Umkleiden.

Im Untergeschoss befinden sich die Tiefgarage, die Kellerabteile für die Mieter sowie Lager- und Technikräume für die Lidl-Filiale. Die Tiefgarage umfasst 34 Stellplätze für die Mietwohnungen sowie 33 Stellplätze für die Lidl-Filiale.



Abbildung 2: Situation, Dachaufsicht und Umgebung

Im Erdgeschossumfeld als auch im Untergeschoss sind Fahrradabstellanlagen vorgesehen, um die Erreichbarkeit des Gebäudes mit dem Velo zu fördern und die Mobilitätsbedürfnisse der Nutzerinnen und Nutzer zu unterstützen. Im Übergangsbereich zum dahinterliegenden Wohnquartier soll ein kleiner Aufenthaltsplatz mit Bepflanzung (Schattenspendler) und Sitzgelegenheiten entstehen. Dieser Aussenraum steigert die

Aufenthaltsqualität, ermöglicht Begegnungen und schafft eine einladende Verbindung zwischen der Dienstleistungszone entlang der Essanestrasse und dem ruhigen Wohnumfeld. Gleichzeitig wird dadurch die Fussläufigkeit zwischen dem Nahversorger und der geplanten Fusswegverbindung zum Zentrum gestärkt.

Das Richtprojekt weist dabei folgende Kennzahlen auf:

Bruttogeschossfläche (BGF)	3'296 m ²
Ausnutzungsziffer (AZ)	1.0
Anzahl Wohnungen	24
Verkaufsfläche	rund 978 m ²
Abstellplätze in Tiefgarage	67
Freistellplätze	24

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. Die Entwicklung des Grundstücks Nr. 1294 trägt zu einer Weiterentwicklung der Dienstleistungsmeile an der Essanestrasse bei.

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

- Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe von 12.00 m auf maximal 15.00 m.
- Erhöhung der maximalen Gebäudelänge von 30.00 m auf rund 59.00 m.
- Erhöhung der Ausnutzungsziffer von 0.8 auf 1.0
- Reduktion der minimalen Grünflächenziffer von 25% auf die festgelegten Grünflächen zuzüglich nicht genutzten Flächen im Bereich für Infrastrukturen gemäss Gestaltungsplan

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 hochwertige, gesamtheitliche Bebauung an zentraler Lage entlang der Essanestrasse und stärkt die städtebauliche Achse, wobei der Neubau sensibel in das bestehende Wohnquartier integriert, die Fussläufigkeit verbessert und die Aufwertung des Strassenraums unterstützt.
- Durch die verdichtete Bauweise mit erhöhter Ausnutzungsziffer und Mindestausnutzung wird ein haushälterischer Umgang mit dem Boden gewährleistet.
- Mit dem Gestaltungsplan wird unter Einbezug von AHR/ATG der Mobilitätskorridor für die künftige Strassenraumgestaltung der Essanestrasse grundeigentümergebunden gesichert und zugleich der ortsbauliche Charakter der Essanestrasse als attraktive Dienstleistungsmeile gestärkt.

- Der Plan schafft unter Berücksichtigung von AHR/ATG die Grundlage für den Mobilitätskorridor entlang der Haldengasse, wodurch der Fussgängerübergang am Knoten Essanestrasse–Haldengasse mit einer Mittelinsel angepasst werden kann und die Sicherheit für Fussgänger erhöht wird.
- Die Fassadengestaltung wirkt in allen vier Himmelsrichtungen einheitlich und überzeugt sowohl architektonisch als auch städtebaulich.
- Vorgaben zur Sicherung einer hochwertigen Aussenraumgestaltung inkl. Dach- und Fassadenbegrünung sowie Baumstandorte.

Die geplante Überbauung auf dem Grundstück Nr. 1294 orientiert sich an den Leitlinien des vom Gemeinderat am 3. Juli 2024 genehmigten Zukunftsbilds Essanestrasse. Ziel ist es, die Essanestrasse als attraktive Dienstleistungs- und Geschäftsachse zu stärken, in der Wohnen, Nahversorgung und Gewerbe in einer harmonischen Symbiose miteinander verknüpft werden. Der Neubau fügt sich städtebaulich sensibel in das Wohnquartier ein, mit geschlossener Nordfassade, Aufenthaltsbereichen und hochwertigen Grünflächen. Durch gezielt angeordnete Zugänge, Fahrradabstellanlagen und Aufenthaltsplätze wird die Fussläufigkeit entlang der Achse und zum Zentrum gestärkt. Das Projekt wertet die Essanestrasse auf, steigert die Aufenthaltsqualität, fördert durchmischte Nutzungen und unterstützt die langfristige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde.

Der Gestaltungsplan liegt zudem aus folgenden Gründen im öffentlichen Interesse:

- Sicherung des Mobilitätskorridors inklusive Landabtretung.
- Sicherung der Flächen für die Aufwertung und Neugestaltung der Kreuzung Haldengasse – Essanestrasse (Mobilitätskorridor Gemeindestrasse)
- Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung, durch die Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters in unmittelbarer Zentrumsnähe stärkt die Essanestrasse als Dienstleistungsmeile, gewährleistet eine hohe Erreichbarkeit für die Bevölkerung und fördert sowohl Fussläufigkeit als auch die Nahversorgung.
- Die Überbauung wird ganzheitlich über den bestehenden Knoten Essanestrasse–Haldengasse rückwärtig erschlossen, wodurch die Verkehrsführung für den motorisierten Individualverkehr, den Fuss- und Radverkehr sowie für Parkierung und Anlieferung verbessert, die bisherige mehrfache Erschliessung entfällt und der gesamte Verkehr übersichtlich sowie sicher geregelt wird.
- Schaffung einer neuen Fusswegverbindung zwischen Essanestrasse und dahinterliegendem Wohnquartier.
- Zukünftige Sicherung eines Standortes für die Wartekabine der Bushaltestelle im Falle eines Ausbaus des Mobilitätskorridors.
- Insgesamt trägt der Gestaltungsplan zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und zur Stärkung der Dienstleistungsmeile entlang der Essanestrasse bei.

Anpassungen bzw. Optimierungen nach der Vorprüfung

Im Zuge der Projektüberarbeitung wurden die im Vorprüfungsbericht aufgeführten Punkte weitgehend berücksichtigt und in die aktuelle Projektfassung integriert. Am 5. März 2026 fand die Besprechung des überarbeiteten Projekts gemeinsam mit Andreas Batliner (AHR) und Matthias Mähr (ATG) im Dienstleistungszentrum Vaduz statt. Dabei bestand Einigkeit, dass die vorgenommenen Anpassungen insbesondere in den Bereichen Erschliessung, Grünflächen, Fassadengestaltung und Tiefgarage zu einer deutlichen qualitativen und städtebaulichen Verbesserung des Vorhabens geführt haben.

Die wichtigsten Massnahmen und Anpassungen im Überblick:

- Der rückwärtige Bereich des Grundstücks präsentiert sich neu deutlich geordneter und klar strukturiert, wobei sich die Überbauung nicht mehr ausschliesslich zur Essanestrasse, sondern auch zur dahinterliegenden Strasse Breiten orientiert. Dadurch entsteht eine städtebaulich nachvollziehbare Gliederung

sowie ein qualitätsvoller und gleichwertiger Übergang zum dahinterliegenden angrenzenden Wohnquartier.

- Der Gebäudekörper wurde insgesamt ruhiger und homogener gestaltet. Frühere Fassadensprünge und Auskragungen wurden weitgehend reduziert. Dies führt zu einer klareren architektonischen Gesamterscheinung.
- Die Anlieferung wurde so verlegt und in das Gebäude integriert, dass Lieferverkehre den Parkierungsbe- reich nicht mehr beeinträchtigen. Dadurch werden Nutzungskonflikte minimiert, die Verkehrssicherheit erhöht und die funktionale Organisation des Areals verbessert. Zugleich können dadurch die Lärmemissionen für das Umfeld wirksam reduziert werden.
- Die Grünanlage wurde in den Bereich des Knotens Haldenstrasse / Breiten verlegt, wo sie künftig als wichtiger Treff- und Verknüpfungspunkt der Fusswegverbindungen dient. Damit wird ein identitätsstiftender Freiraum geschaffen, der sowohl die Aufenthaltsqualität erhöht als auch die Durchlässigkeit und Vernetzung im Siedlungsgefüge stärkt. Gleichzeitig wird die Anbindung an die Fusswegverbindung in Richtung Dorfzentrum gestärkt, im Sinne der Zielsetzungen des sich in der finalen Ausarbeitung befindlichen Zukunftsbildes Eschner Dorfzentrum.
- Die Parkierung wurde neu strukturiert, einzelne zuvor eingefügte Parkplätze entfallen zugunsten einer übersichtlicheren Gesamtorganisation. Dies führt zu einer klareren Verkehrsführung, reduziert Konfliktpotenziale und sorgt insbesondere dafür, dass der Kundenverkehr zu Fuss sicherer gestaltet wird.
- Die Südfassade zur Essanestrasse wurde gestalterisch überarbeitet und stärker adressbildend ausformuliert, wodurch der Strassenraum gefasst und die Wahrnehmung als urbane Geschäfts- und Dienstleistungsachse gestärkt wird.
- Die Fassadengestaltung wirkt in allen vier Himmelsrichtungen einheitlich und überzeugt sowohl architektonisch als auch städtebaulich, indem sie eine klare Raumkante bildet und gleichzeitig einen angemessenen Übergang zu den angrenzenden Nutzungen sicherstellt.
- Die Bereiche für Radabstellplätze, Einkaufswagen sowie einer zukünftigen Bushaltestelle ausserhalb des Mobilitätskorridors wurden neu organisiert und räumlich klar gefasst. Dadurch entsteht ein funktional abgestimmtes und verkehrstechnisch effizientes Gesamtbild, welches die verschiedenen Mobilitätsformen sinnvoll verknüpft und die Nutzungsqualität erhöht.
- Die vorgesehenen Verkehrsbeziehungen wurden durch Fachplaner geprüft und funktionieren verkehrstechnisch schlüssig. Insgesamt ergibt sich eine leistungsfähige und sichere Erschliessung, welche den Anforderungen an eine hochfrequentierte Lage entlang der Essanestrasse gerecht wird.
- Die Baumstandorte wurden gezielt in Bereichen ausserhalb der Tiefgarage angeordnet, sodass die Pflanzen besser gedeihen können, zudem ist eine ansprechende Substratschicht von 80 cm dafür festgesetzt.
- Die Tiefgarage ist so geplant, dass eine zukünftige Erweiterung nach Osten zum Nachbargrundstück Nr. 1295 möglich ist. Dies sichert langfristige Flexibilität in der Erschliessung und ermöglicht eine verkehrstechnisch sinnvolle Anpassung an künftige Nutzungsanforderungen.
- Die Einfahrtsrampe in die Tiefgarage wurde auf 7,50 Meter lichte Breite inkl. Schrammbord verbreitert, die Fahrgasse innerhalb der TG weist 7 Meter auf, und die Parkfelder variieren zwischen 2,70 und 2,80 Metern. Dadurch wird der Fahr- und Parkierungskomfort erheblich erhöht, die Nutzung der Tiefgarage für Kunden attraktiver gestaltet und die Verkehrssicherheit innerhalb der Anlage verbessert.
- Der unbebaute Bereich auf dem Erdgeschoss bzw. im 1. Obergeschoss wird begrünt und den entsprechenden Wohneinheiten zugeordnet, mit gemeinschaftlich nutzbaren Flächen für alle Bewohner. Dies stärkt die Aufenthaltsqualität, schafft private und halböffentliche Grünräume und trägt zur städtebaulich integrierten Vernetzung der Wohnnutzung bei.

Betrachtung unter Berücksichtigung Zukunftsbild Eschner Dorfzentrum

Das Zukunftsbild Eschner Dorfzentrum verfolgt das Ziel, das Zentrum als lebendiges Generationenzentrum für Jung und Alt zu stärken, in dem Menschen aller sozialen Schichten wohnen, arbeiten und sich begegnen können. Besonderer Fokus liegt auf attraktiven Grün- und Begegnungsflächen, barrierefreien We-

gen sowie einer nachhaltigen, lebenswerten urbanen Struktur, die den heutigen Anforderungen an ein funktionierendes, vielseitiges Dorfzentrum entspricht. Zur Erarbeitung wurden zahlreiche Workshops mit der Bevölkerung durchgeführt, insbesondere zu den Themen Landschaft, Bewegung, Aufenthalt, Begegnung und Wohnen. Der Prozess dauert nun rund zwei Jahre und befindet sich in der finalen Phase. Eine Beschlussfassung durch den Gemeinderat ist noch vor dem Sommer 2026 vorgesehen.

Die heutige Situation im Eschner Zentrum ist durch eine problematische Überlagerung von starkem Durchgangsverkehr und wichtigen Fuss- und Schulwegen geprägt. Insbesondere entlang der Achsen Schmiedgasse, Breiten und Walchabündt bewegen sich täglich zahlreiche (Schul-)Kinder und Fussgänger auf Strassen mit unklaren Fussgängerbereichen und unzureichenden Querungsmöglichkeiten, was Sicherheit und Aufenthaltsqualität beeinträchtigt.

Das Zukunftsbild Eschner Zentrum reagiert darauf mit einem zusammenhängenden Netz sicherer Fuss- und Radwege, das zentrale Einrichtungen wie die Primarschule, die SZU sowie verschiedenster Nahversorger entlang der Essanestrasse miteinander verbindet. Schulwege und Übergänge zu zentralen Einrichtungen werden gezielt aufgewertet sowie der Pfarrer Ludwig Jenal-Weg als Nord-Süd-Achse zwischen Essane Center und Dorfzentrum weiter gestärkt.

Knotenpunkte zwischen Strassen und Fusswegen, wie die Kreuzung Haldengasse-Breiten, werden als kleine Plätze gestaltet, die Sicherheit, Aufenthaltsqualität und Identität verbinden. Gleichzeitig wird die Quartiersachse Breiten-Walchabündt aufgewertet, wodurch Fusswege, Nahversorgung und Wohnquartiere besser verknüpft werden und die Erreichbarkeit zum Dorfzentrum gestärkt wird.

Die Essanestrasse verfolgt eine andere Logik: Sie dient als übergeordneter Mobilitätskorridor und Dienstleistungsachse, die Verkehr, Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen miteinander verbindet. Der Strassenraum ist klar strukturiert, um Verkehrsfluss, Bus- und Veloverkehr sowie Baumreihen zu integrieren.

Vor diesem Hintergrund ist die Platzierung einer kleinen Parkanlage an der Ecke Haldengasse-Breiten städtebaulich sinnvoll, da er die Sicherheit und Aufenthaltsqualität im Fusswegnetz erhöht und die Quartiersachse Breiten-Walchabündt stärkt. Ein Standort direkt an der Essanestrasse würde diesen verkehrstechnischen und städtebaulichen Zielen weniger entsprechen.



Abbildung 3: Visualisierung aus dem Zukunftsbild Eschner Dorfzentrum, Mögliche Knotenpunkte im zukünftigen Langsamverkehrs-Netz (gelbe Bereiche)

Bestandteile und Inhalt des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan besteht gemäss Art. 24 Abs. 3 BauG aus dem Gestaltungsplan (Massstab: 1:250), den Gestaltungsplänen mit dem Richtprojekt (UG, EG und OG₁) als Hintergrund (Massstab: 1:250), den Sonderbauvorschriften, den Beilage-Plänen 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 (Projektmappe mit Situation, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, BGF-Berechnungen, Parkierungsnachweis etc.), ERHART + PARTNER Architektur AG, datiert vom 17. März 2026
- Datenblätter Schleppkurvennachweis
- Lärmschutznachweis



Abbildung 4: Gestaltungsplan (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 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 durch die Gemeinde im Vorfeld über das Projekt informiert.

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 Weiterentwicklung der Dienstleistungsmeile entlang der Essanestrasse an.

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 Planaufgabe 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 (13. April bis 27. April)
- Einreichung zur Genehmigung (AHR)

Erwägungen von vorberatenden Kommissionen

Das Projekt wird von der Ortsplanungskommission grundsätzlich positiv bewertet, da es städtebaulich, funktional und verkehrstechnisch gut in die Entwicklung der Essanestrasse als Dienstleistungsmeile eingebunden ist. Besonders hervorzuheben ist die geplante Ansiedlung eines Nahversorgers im Erdgeschoss, für den eine ausreichende Anzahl oberirdischer Freistellparkplätze in unmittelbarer Eingangsnähe essenziell ist. Erfahrungen aus dem Essane Center zeigen, dass eine solche Parkplatzversorgung entscheidend für die Attraktivität und Erreichbarkeit des Angebots ist.

Das Gebäude wird von drei Seiten von Strassenräumen eingerahmt, weshalb die Gestaltung der Aussenräume besonders sorgfältig erfolgen muss. Die Ortsplanungskommission hat zudem den Vorschlag einer Fassadenbegrünung eingebracht, welche an der Rückfassade (Norden) vorgesehen ist.

Das Projekt bietet zudem Synergien mit der Zentrumsentwicklung Zukunftsbild Eschner Dorfzentrum. Die fussläufige Distanz zum Eschner Zentrum entspricht etwa jener vom Essane Center zum Dorfzentrum, wodurch der Standort gut in das bestehende Versorgungs- und Bewegungsnetz eingebunden ist. Es wird gefordert, die Bevölkerung frühzeitig einzubeziehen. Ein Workshop mit den Anwohnern des dahinterliegenden Wohnquartiers soll die geplanten verkehrstechnischen Massnahmen vorstellen, um die Sicherheit von Fuss- und Radwegen sowie die geordnete Erschliessung des Quartiers zu gewährleisten.

Insgesamt stärkt das Projekt die Erreichbarkeit, Aufenthaltsqualität und städtebauliche Attraktivität der Essanestrasse, fördert die Nahversorgung und integriert sich sensibel in das bestehende Wohnquartier und das Zentrum von Eschen.

Erwägungen des Antragstellers

Das Bauvorhaben mit der Einkaufsnutzung im Erdgeschoss fügt sich städtebaulich überzeugend in die Entwicklung der Essanestrasse als attraktive Dienstleistungsmeile ein. Gemäss Richtprojekt erfolgt die Erschliessung über Haldengasse und Breiten, wodurch die Anforderungen an eine rückwärtige Erschliessung optimal erfüllt werden und gleichzeitig eine geordnete Verkehrsführung als Anschluss an die Essanestrasse gewährleistet wird. Die Parkierung wird unterirdisch für die Bewohner sowie teilweise für die Kunden bereitgestellt, ergänzt durch oberirdische Kundenparkplätze, was die Erreichbarkeit und Attraktivität des Nahversorgers sicherstellt.

Aktuell wird parallel zur vorliegenden Projektentwicklung ein Mitwirkungsanlass mit den Bewohnern des Wohnquartiers am 21. April durchgeführt. Die Bewohner wurden bereits frühzeitig mit einem Schreiben (Save the Date), informiert damit möglichst viele die Gelegenheit zur Teilnahme nutzen können. Das Projekt dieses Gestaltungsplans steht in direktem Zusammenhang mit der künftigen Strassenraumgestaltung der Strassen Breiten, Walchabündt, Schmiedgasse und Eugen-Schafhauser-Strasse sowie dem Knoten Essanestrasse-Haldengasse. Der Gestaltungsplan muss unter Berücksichtigung der Zukunftsbilder Essanestrasse und Eschner Dorfzentrum gesamthaft betrachtet, räumlich integriert, funktional verknüpft und gestalterisch betrachtet werden.

Mit dem Gestaltungsplan sind zudem Landabtretungen an das Land für den Mobilitätskorridor sowie an die Gemeinde zur Aufwertung der Kreuzung Essanestrasse-Haldengasse vorgesehen, was sowohl die Verkehrs- als auch die Aufenthaltsqualität im Strassenraum deutlich verbessert.

Erwägungen des Gemeinderates

Die Nachfrage an der Essanestrasse für die Realisierung von neuen Überbauungen wird vom Gemeinderat begrüsst. Mit dem vorliegenden Projekt wird die Nahversorgung weiter gesichert. Die klaren Planungsvorgaben, welche im Zukunftsbild Essanestrasse zusammengeführt wurden, spielen bei der Entwicklung von Projekten entlang der Verkehrsachse eine wichtige Rolle.

Dem Gemeinderat ist es weiter ein Anliegen, dass die Auswirkungen auf Raum und Umwelt wie im bisherigen Prozess mit grosser Sorgfalt begleitet werden. Deshalb wird es auch begrüsst, dass ein weiterer Workshop mit der Bevölkerung der benachbarten Wohnquartiere stattfindet, um diese Gebiete weiter zu entwickeln und die Interessen der Anwohner bestmöglich zu sichern.

Die geplante Überbauung bringt den unmittelbaren Anstössern gewisse Nachteile, jedoch auch gewisse Vorteile gegenüber der heutigen Situation.

Anträge

1. Der Gestaltungsplan Essanestrasse Grundstück Nr. 1294 mit den zugehörigen Sonderbauvorschriften sei zu genehmigen.
2. Der Planungsbericht zum Gestaltungsplan Essanestrasse Grundstück Nr. 1294 (inkl. Beilagen) sei zur Kenntnis zu nehmen.
3. Der Gestaltungsplan Essanestrasse Grundstück Nr. 1294 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 Entscheidunggebühr 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.

Gestaltungspläne 09.01.05.08
GP - Anpassung 2025/2026 09.01.05.08

6. Gestaltungsplan Essanestrasse Grundstücke Nrn. 1577, 1580, 1590 und 1591: x x E 23 Anpassung / Genehmigung

Antragsteller Leiter Bauwesen

Bericht

Der Überbauungs- und Gestaltungsplan Essanestrasse Grundstück Nrn. 1577, 1579, 1685 und 1580, 1590, 1591 wurde durch den Gemeinderat an seiner Sitzung vom 29. April 2020 genehmigt. Anschliessend wurde der Überbauungs- und Gestaltungsplan vom 13. bis 27. Mai 2020 während 14 Tagen öffentlich aufgelegt und mit Entscheid vom 30. Juli 2020 vom Amt für Bau und Infrastruktur genehmigt. Mit Kundmachung vom 7. August 2020 ist der Gestaltungsplan in Rechtskraft erwachsen.

Später erfolgte im Rahmen der Projektentwicklung eine geringfügige Anpassung am Gestaltungsplan in Form einer Anpassung der Nutzungsanteile Wohnen / Dienstleistung aufgrund zusätzlicher Bedürfnisse nach mehr Dienstleistungen in den Obergeschossen sowie eine geringfügige Anpassung der max. Gebäudehöhe des Baubereichs Anbauten. Diese wurde durch den Gemeinderat an seiner Sitzung vom 12. Mai 2021 beschlossen. Die betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer wurden über die Anpassungen informiert. Der angepasste Gestaltungsplan wurde am 30. Juni 2021 durch das Amt für Bau und Infrastruktur genehmigt und trat mit Kundmachung vom 30. Juli 2021 in Kraft.

Im Rahmen der Bauarbeiten und der Detailplanungen zur Umgebungsgestaltung ergaben sich weitere Änderungen am Projekt und der Gestaltungsplan wurde im Jahr 2023 erneut angepasst. Diese Anpassungen betrafen die Verkehrsfläche und Freistellplätze auf den Grundstücken Nrn. 1590 und 1591, den Baubereich Nebenbauten (für Fahrradabstellplätze und Einkaufswägen sowie Bankomat), die Sonderbauvorschriften Art. 21 Abs. 2 (optische Trennung von Fussweg und motorisiertem Verkehr) sowie die Aufhebung des minimalen Wohnanteils (betraf insbesondere Art. 9 und 10 der SBV).

Inzwischen wurde die Überbauung realisiert und das Essane Center wurde im November 2023 eröffnet. Das dort zu findende Angebot bereichert die Gemeinde Eschen-Nendeln mit diversen Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten (Migros, Drogerie, House of Beauty, Post etc.), einem Café sowie Wohnungen in den Obergeschossen.

Im Gestaltungsplan war seinerzeit vor dem eingeschossigen Anbau im Westen des Grundstücks Nr. 1577 ein Aufenthaltsplatz vorgesehen. Dieser sollte gemäss den Sonderbauvorschriften Art. 25 als öffentlich zugäng-

licher, attraktiver Aufenthaltsplatz als Ort der Begegnung eingerichtet und mit Sitzgelegenheiten ausgestattet sowie angemessen bepflanzt werden.



Abbildung 1: Ausschnitt rechtsgültiger Gestaltungsplan (Stand: 19.09.2023)

Bis heute wurde in dem betroffenen Eck kein öffentlicher Aufenthaltsplatz eingerichtet. Die Fläche ist teilweise versiegelt, eingezäunt und wird als Lager, Ausstellfläche etc. genutzt (vgl. Abbildung 2).



Abbildung 2: Aktuelle Situation (Nov. 2025)

Das Zukunftsbild Eschner Dorfzentrum (2026) verfolgt unter anderem die Strategie eines zusammenhängenden Netzes attraktiver und sicherer Fuss- und Radwege, das zentrale Ankerpunkte des Zentrums, insbesondere die Primarschule, die SZU sowie diverse Nahversorger (Migros, Coop, Lidl etc.) und anderweitiger Dienstleister entlang der Essanestrasse verbindet bzw. zueinander vernetzt. Gleichzeitig wird der Pfarer Ludwig Jenal-Weg als wichtige Nord-Süd-Verbindung zwischen Essane Center und Dorfzentrum weiter aufgewertet. Diese Massnahmen bilden zusammen das Grundgerüst eines durchgängigen Bewegungsnetzes im Zentrumsgebiet. Innerhalb dieses Bewegungsnetzes kommt den Kreuzungspunkten zwischen Fusswegen und Strassen eine besondere Bedeutung zu. Das Zukunftsbild Eschner Dorfzentrum sieht aus-

drücklich vor, dass solche Übergänge sicher gestaltet und gleichzeitig als kleine Aufenthaltsorte ausgebildet werden (vgl. Abbildung 3). Konkret wird hier der Kreuzungsbereich des Pfarrer Ludwig Jenal-Wegs mit einer künftigen Querverbindung im Gebiet Gross Britschen sowie mit der Dr. Albert Schädler-Strasse bezeichnet.



Abbildung 3: Auszug Zukunftsbild Eschner Zentrum (2026)

Mit dem Ausbau des Pfarrer Ludwig Jenal-Wegs als fussläufige Verbindung zwischen Essanestrasse und Zentrum wurde die Aufenthaltsqualität entlang dieser Wegverbindung mit diversen Massnahmen wie Sitzmöglichkeiten und Bepflanzungen bereits erheblich verbessert und kleine Aufenthaltsbereiche geschaffen (vgl. Abbildung 4). Das Gebiet erfüllt die im Zukunftsbild formulierten Kriterien eines aufgewerteten Kreuzungspunktes im Fusswegnetz und stärkt gleichzeitig die Entwicklung der Nord-Süd-Verbindung zwischen Essane Center und Dorfzentrum.

Die Platzierung eines öffentlichen Aufenthaltsplatzes direkt an der stark befahrenen Essanestrasse erweist sich vor dem Hintergrund der Zielsetzung des Zukunftsbildes Eschner Dorfzentrum dagegen als weniger sinnvoll. Aus diesem Grund besteht aktuell kein Bedarf mehr an weiteren Aufenthaltsplätzen und die Fläche am westlichen Eck des Grundstücks Nr. 1577 soll anderweitig genutzt werden können.



Abbildung 4: Pocket-Park am Pfarrer Ludwig Jenal-Weg im Nahbereich Essane Center im Hintergrund

Da sich die Voraussetzung geändert haben und kein öffentliches Interesse mehr an der Errichtung eines öffentlichen Aufenthaltsplatzes auf dem Grundstück Nr. 1577 besteht, soll der Gestaltungsplan mit dem Verfahren nach Art. 29 Abs. 3 BauG («geringfügige Änderung») angepasst werden. Der im Gestaltungsplan bezeichnete Aufenthaltsplatz soll aufgehoben und stattdessen das Gebäude leicht angepasst und eine ökologische Grünfläche vorgesehen werden.

Da es sich um eine geringfügige Änderung handelt, kann auf eine erneute öffentliche Auflage und eine Beurteilung durch die Gestaltungskommission verzichtet werden. Der direkt betroffene Nachbar (Grundstück Nr. 1572) steht den vorgesehenen Änderungen des Gestaltungsplans positiv gegenüber und hat seine Zustimmung zu den Anpassungen signalisiert.

Anpassungen des Gestaltungsplans

Am Gestaltungsplan ergeben sich konkret folgende Anpassungen (vgl. auch Abb. 5):

- Der vorgesehen Aufenthaltsplatz wird aufgehoben.
- Der Baubereich für eingeschossige Anbauten wird bis an die Ecke des Baubereichs Hauptbauten erweitert. Dies sorgt für eine Verlängerung der Fassade bis an die Gebäudeecke.
- An der westlichen Fassade des Baubereichs für Anbauten wird eine Fassadenbegrünung festgelegt.
- Die «extensive Grünfläche» wird zu einer ökologischen Nische mit naturnahen, biodiversitätsfördernden Strukturen aufgewertet, um einen Beitrag zu klimaangepasster Siedlungsentwicklung zu leisten.
- Die Fluchttreppe aus dem UG wird im Sinne eines Nachvollzugs der tatsächlichen Verhältnisse als solche im Gestaltungsplan ergänzt.

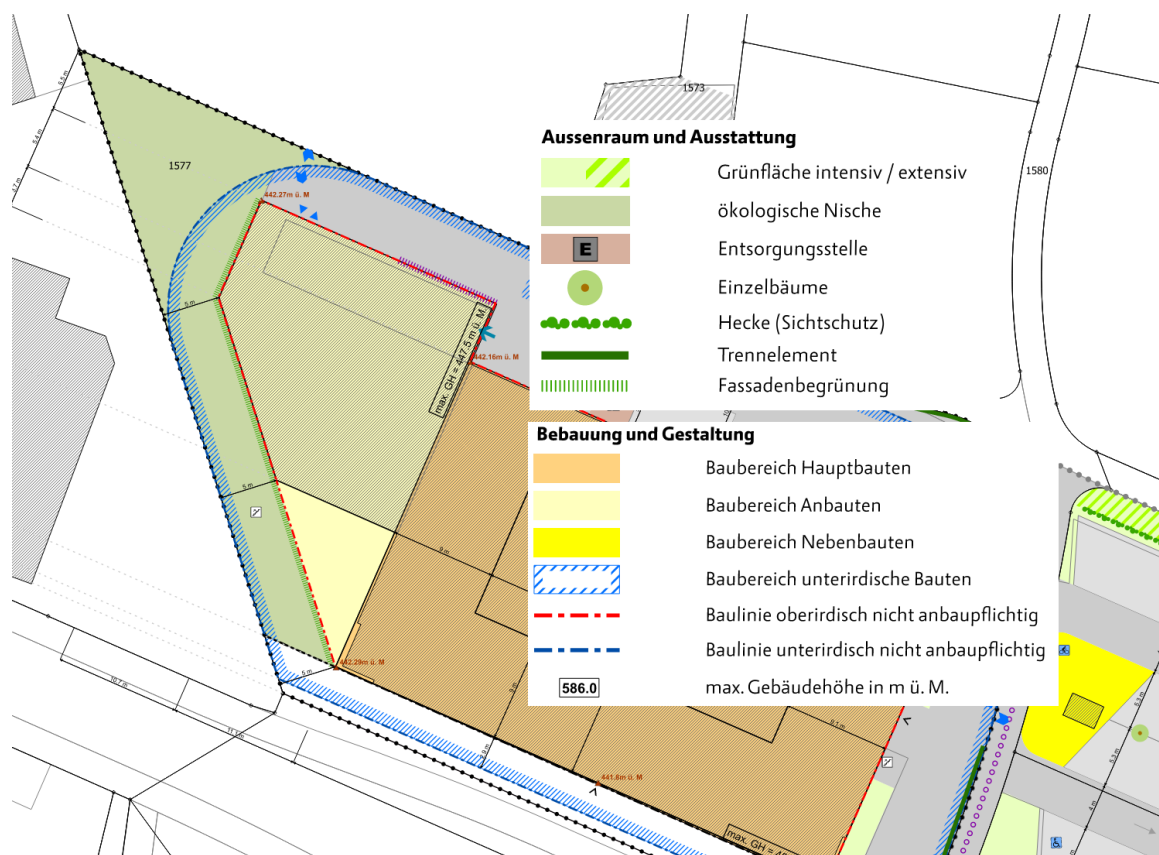


Abbildung 5: Ausschnitte aus dem revidierten Gestaltungsplan

Die Sonderbauvorschriften erfahren folgende Anpassungen:

- Art. 23a Ökologische Nische wird ergänzt
- Art. 24 Bepflanzung wird im den Absatz 3 bzgl. Fassadenbegrünung ergänzt
- Art. 25 Aufenthaltsplatz wird aufgehoben

Die zulässige Ausnützungsziffer von rund 0.97 (Mischrechnung aus Wohnzone A und Dienstleistungszone) sowie die maximale BGF von 3'121.20 m² (gemäss Art. 10 SBV) bleiben unverändert.

Begründung des öffentlichen Interesses an der Anpassung

Das Zukunftsbild Eschner Zentrum sieht vor, die Nord-Süd-Verbindung entlang des Pfarrer-Ludwig-Jenal-Wegs zwischen dem Essane Center und dem Zentrum gezielt aufzuwerten. Ziel ist es, diesen Bereich als attraktive Verbindungsachse mit einer hohen Aufenthaltsqualität zu gestalten. Entlang dieser Achse sollen daher mehrere qualitätsvolle Aufenthaltsbereiche entstehen, die durch eine zeitgemässe Gestaltung geprägt sind. Dazu gehören unter anderem eine angemessene Bepflanzung, Sitzgelegenheiten für unterschiedliche Altersgruppen, schattenspendende Elemente, biodiversitätsfördernde Grünstrukturen sowie eine insgesamt einladende und sichere Gestaltung des öffentlichen Raums. Die Achse soll damit nicht nur eine funktionale Verbindung zwischen den beiden Bereichen herstellen, sondern gleichzeitig als lebendiger Aufenthalts- und Begegnungsraum dienen.

Demgegenüber folgt das Zukunftsbild Essanestrasse (2025) einer anderen räumlichen Logik. Die Essanestrasse wird darin primär als übergeordneter Mobilitätskorridor und zukünftige Dienstleistungsmeile verstanden. Sie soll Verkehr, Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen miteinander verbinden. Der Strassenraum wird dabei durch einen klar definierten Mobilitätskorridor strukturiert, der den Verkehrsfluss si-

cherstellt und gleichzeitig Raum für den öffentlichen Verkehr, den Fuss- und Radverkehr sowie Baumreihen bietet. Ziel ist die Entwicklung einer urbanen Geschäftsachse mit publikumsorientierten Nutzungen entlang der Strasse. Entlang dieser Achse sind punktuelle Auflockerungen durch Frei- und Grünflächen ausdrücklich vorgesehen. Vor diesem Hintergrund soll ein Teil der ursprünglich als Aufenthaltsplatz vorgesehene Fläche künftig als ökologische Nische gestaltet, bepflanzt und ökologisch aufgewertet werden.

Vor diesem Hintergrund zeigt die gesamträumliche Analyse, dass der im Gestaltungsplan ursprünglich vorgesehene Aufenthaltsplatz an der Essanestrasse aus ortsbaulicher Sicht nicht mehr zielführend ist. Aufgrund seiner Lage im Eckbereich des Gebäudes, entlang eines Sichtschutzes zum Nachbargrundstück und hinter einem dreieckigen Restbereich der Grundstücksgrenze wird an diesem Standort kaum die gewünschte Aufenthaltsqualität erreicht. Solche dunklen Einbuchtungen brechen den Strassenraum auf und verhindern, dass Fassadenfluchten und Übergänge als definierende Elemente des Strassenraums wirken können. Sie trüben das Strassenbild und schaffen abgeschirmte Bereiche, die aufgrund der fehlenden Einsehbarkeit eher als Verstecke genutzt werden könnten, anstatt als offene und einladende Aufenthaltsflächen.

Im heutigen Zustand präsentiert sich der Bereich ortsbaulich als wenig klar gefasst und räumlich uneinheitlich. Die bestehende Nutzung als temporäre Lagerfläche sowie die fragmentierte Struktur mit Nischen und schlecht definierten Raumkanten führen zu einer geringen räumlichen Qualität. Mit der vorgesehenen Erweiterung des Baubereichs kann hingegen eine klare, durchgehende Fassadenlinie ausgebildet werden, welche das Gebäude präziser fasst und den Strassenraum strukturiert. Dadurch entsteht eine gestalterisch kohärente Situation, welche den Durchblick in Richtung Bretscha stärkt und insgesamt zu einer städtebaulichen Aufwertung führt.

Lange, geschlossene Fassadenflächen, wie man sie aus Grossstädten kennt, sind hier bewusst nicht gewünscht. Ortsbaulich sollen bewusst Unterbrechungen geschaffen werden, die den Blick in die Landschaft öffnen und das Strassenraumgefühl aufbrechen. Ziel ist es, eine attraktive Durchlässigkeit zu gewährleisten und entlang der Nord-Süd-Achse einen grünen Durchblick in das Gebiet Gross Britschen zu schaffen. Gleichzeitig bietet der Bereich zwischen der Parkieranlage und der Essanestrasse zusätzliche Grünfläche, welche die Durchsicht verbessert und den Strassenraum aufwertet.

Auf der verbleibenden Grünfläche, die im Gestaltungsplan derzeit als «extensive Grünfläche» bezeichnet ist und heute faktisch einen artenarmen sowie ökologisch wenig wertvollen Rasen darstellt, soll künftig eine ökologische Nische geschaffen werden. Durch eine gezielte ökologische Aufwertung dieser Restfläche kann ein Mehrwert für die Biodiversität erzielt und gleichzeitig ein kleiner Beitrag zu einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung geleistet werden. Die ökologische Nische ist mit naturnahen und ökologisch wertvollen Elementen und Strukturen auszugestalten. Dazu zählen beispielsweise Hecken und standortgerechte Gehölze, Blühstreifen, Krautsäume sowie strukturreiche Elemente wie Ast- und Steinhaufen oder Totholz. Ergänzend können Nisthilfen für Tiere, kleinräumige naturnahe Wasserflächen oder auch Fassadenbegrünungen (gemäss Art. 24 SBV) vorgesehen werden. Ziel ist es, auf der bestehenden Restfläche vielfältige Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen und gleichzeitig eine ökologisch hochwertige Gestaltung in das Siedlungsumfeld zu integrieren. Die Planung sowie der fachgerechte und naturnahe Unterhalt dieser ökologischen Nische sind durch eine entsprechend qualifizierte Fachperson sicherzustellen. Die entsprechenden Anforderungen und Kriterien werden in den Sonderbauvorschriften (gemäss Art. 23a SBV) festgehalten.

Hierdurch entsteht zudem eine Art grüner Durchblick in das Gebiet Gross Bretscha. Solche Durchsichten in die Landschaft wurden beispielsweise auch von der Gestaltungskommission des Landes im Rahmen des Überbauungsplans für das Grundstück Nr. 1305, rund 100 m weiter westlich, empfohlen. Die Sicherung solcher Sichtbezüge entspricht auch den Zielsetzungen der Gemeinde, wie sie im Zukunftsbild Essanestras-

se festgehalten sind. Darin wird beschrieben, dass von der Essanestrasse sowohl Sichtachsen in Richtung Dorfkern und Eschnerberg als auch in Richtung Riet erhalten bleiben sollen. Die Freihaltung dieser Sichtachsen trägt dazu bei, dass die Luft zirkulieren kann und sich der Strassenraum insbesondere während der warmen Jahreszeit nicht übermässig aufheizt (vgl. Zukunftsbild Essanestrasse, Kap. 5.3.2).

An der Sitzung der Gestaltungskommission am 3. März 2026 wurde dieser Ansatz ausdrücklich positiv beurteilt. Die Eschner Gemeindevertretung teilte diese Einschätzung in vollem Umfang und unterstützt die Sicherung und Aufwertung solcher ökologischen Nischen sowie der Sichtachsen als wichtige ortsbauliche Massnahme zur Förderung von Aufenthaltsqualität, Biodiversität und klimatischer Verträglichkeit des Strassenraums.

Die Westfassade des Baubereichs für die geplanten Anbauten soll begrünt werden. Eine Fassadenbegrünung trägt wesentlich zur Verbesserung des Mikroklimas bei, reduziert sommerliche Hitze, filtert Schadstoffe aus der Luft und steigert die Energieeffizienz des Gebäudes. Gleichzeitig schützt sie die Fassade vor Witterungseinflüssen, fördert die Biodiversität und verbessert das Ortsbild. Durch die naturnahe Gestaltung entsteht zudem ein angenehmeres Wohnumfeld für die Bewohnerinnen und Bewohner. Die Fassaden, für die eine Begrünungspflicht gilt, sind im Gestaltungsplan entsprechend ausgewiesen.

Rechtliches

Gemäss Art. 29 BauG können Überbauungs- und Gestaltungspläne geändert oder aufgehoben werden, wenn es aus wichtigen öffentlichen Interessen geboten ist, insbesondere wenn sich die Grundlagen ihres Erlasses wesentlich geändert haben oder wesentliche neue Bedürfnisse nachgewiesen sind. Für die Änderung und Aufhebung ist das gleiche Verfahren durchzuführen wie bei deren Erlass. Bei geringfügigen Änderungen kann auf das Auflageverfahren verzichtet werden, wenn nur einzelne Grundeigentümer betroffen werden, diese zustimmen und keine öffentlichen Interessen berührt sind.

Die betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer werden nach der Sitzung beziehungsweise nach erfolgter Beschlussfassung mit einem Schreiben der Gemeinde über die Anpassungen informiert.

Erwägungen Ortsplanungskommission

Der ursprünglich vorgesehene Aufenthaltsplatz soll aufgehoben werden, da an diesem Standort die gewünschte Aufenthaltsqualität nicht erreicht werden kann und er aus ortsbaulicher Sicht den Strassenraum eher negativ beeinflusst. Der Baubereich für die eingeschossigen Anbauten soll bis an die Ecke des Baubereichs für die Hauptbauten erweitert werden, wodurch die Fassadenflucht bis zur Gebäudeecke verlängert und der Strassenraum klarer strukturiert sowie optisch aufgewertet wird.

An der westlichen Fassade des Anbau-Bereichs soll eine Fassadenbegrünung geprüft und umgesetzt werden, um das Mikroklima zu verbessern, die Biodiversität zu fördern, das Ortsbild zu stärken und den Strassenraum zusätzlich aufzuwerten. Die bisher als extensive Grünfläche ausgewiesene Restfläche soll zu einer ökologischen Nische mit naturnahen, biodiversitätsfördernden Strukturen aufgewertet werden. Dadurch entsteht ein qualitativ hochwertiger Grünbereich, der den Strassenraum ergänzt, die Durchsicht ermöglicht und gleichzeitig einen Beitrag zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung leistet.

Schliesslich soll die Fluchttreppe aus dem Untergeschoss im Gestaltungsplan ergänzt werden, um die tatsächlichen Verhältnisse korrekt abzubilden. Zusammen sorgen diese Anpassungen dafür, dass die städtebauliche Ordnung, die Aufenthaltsqualität, die ökologische Aufwertung und die funktionalen Aspekte des Bauprojekts in einem ausgewogenen Verhältnis umgesetzt werden und der Strassenraum insgesamt aufgewertet wird.

Anträge

1. Die Anpassungen am Gestaltungsplan Essanestrasse Grundstücke Nrn. 1577 und 1580, 1590, 1591 sowie den dazugehörigen Sonderbauvorschriften seien zu genehmigen.
2. Die Anpassungen am zugehörigen Planungsbericht (Kap. 13) seien zur Kenntnis zu nehmen.
3. Der Gestaltungsplan Essanestrasse Grundstücke Nrn. 1577 und 1580, 1590, 1591 sowie die dazugehörigen Sonderbauvorschriften seien dem Amt für Hochbau und Raumplanung zur Genehmigung einzureichen.
4. Die betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer seien über die beschlossenen Anpassungen mittels eines Schreiben der Gemeinde zu informieren.
5. 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.
5. Der Antrag 5 wird einstimmig angenommen.

Natur- und Landschaftsschutz 09.04.09
Grundstück Nr. 2515: Erneuerung Gleisanlagen ÖBB Bahnhof Nendeln - Eingriff in Natur und Landschaft 09.04.09

7. Grundstück Nr. 2515: Erneuerung Gleisanlagen ÖBB Bahnhof Nendeln / Eingriff in Natur und Landschaft x x E 24

Antragsteller Leiter Bauwesen

Bericht

Der Bahnhof Nendeln hat das Ende seiner technischen Lebensdauer erreicht und soll daher durch die ÖBB Infrastruktur AG umfassend erneuert werden. Im Rahmen dieser Totalsanierung sind verschiedene bauliche Massnahmen an der bestehenden Eisenbahnanlage vorgesehen. Bestandteil des Projekts ist unter anderem die Verschiebung der Gleisachse im Bereich des Bahnhofs um rund 1,5 m in westlicher Richtung sowie der Ersatz einer Weiche im Bereich der Eisenbahnkreuzung Schwemmeggass. Infolge dieser Anpassungen ist auch eine Verlegung des westlichen Bahngrabens südlich der Eisenbahnkreuzung Schwemmeggass erforderlich. Der neue Verlauf des Bahngrabens kommt dabei teilweise in der Landwirtschaftszone 1 zu liegen. Der östliche Bahngraben kann hingegen durch die geänderte Gleislage sowie durch die Entwässerung des Weichenbereichs mittels Grabenmauer ohne zusätzliche Flächeninanspruchnahme wiederhergestellt werden.

Für die Durchführung der notwendigen Tiefbauarbeiten ist südlich der Eisenbahnkreuzung Schwemmeggass zudem eine temporäre Baustelleneinrichtungsfläche erforderlich. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sowie der verfügbaren Flächen kann diese ausschliesslich auf dem Grundstück Nr. 2515 im Bereich zwischen dem Feldweg Zum Tannelimeder und dem Bahntrassee erstellt werden. Diese Fläche befindet sich in der Landwirtschaftszone 1.

Standortgebundenheit

Die vorgesehenen baulichen Massnahmen stehen in direktem funktionalem Zusammenhang mit der bestehenden Eisenbahninfrastruktur im Bereich des Bahnhofs Nendeln. Die projektierten Anpassungen betreffen die Erneuerung und Anpassung der bestehenden Anlage innerhalb des bestehenden Bahntrassees.

Die Standortgebundenheit der geplanten Entwässerungsanlagen ergibt sich aus ihrem unmittelbaren funktionalen Zusammenhang mit dem Eisenbahnoberbau, insbesondere dem Gleisrost, dem Schotterbett sowie den bestehenden Bahngräben. Zusätzlich bestehen Abhängigkeiten zur nahegelegenen Eisenbahnkreuzung Schwemmegass und zu den dort verlaufenden Kabelanlagen.

Auch die Baustelleneinrichtungsfläche ist standortgebunden, da sie sich in unmittelbarer Nähe zu den vorgesehenen Bauarbeiten befinden muss und sowohl über die Strasse als auch über die Schiene erreichbar sein muss. Aufgrund der örtlichen Situation sowie der verfügbaren Flächen kann eine solche Einrichtung ausschliesslich an diesem Standort realisiert werden. Die geplanten baulichen Massnahmen südlich der Eisenbahnkreuzung Schwemmegass können daher aus technischen und betrieblichen Gründen an keinem anderen Standort umgesetzt werden.

Bedarfsnachweis

Der Bedarf für die geplanten Massnahmen ergibt sich aus der der ÖBB Infrastruktur AG durch die Regierung des Fürstentums Liechtenstein erteilten Konzession für den Bau und den Betrieb der Eisenbahninfrastruktur sowie aus der damit verbundenen Verpflichtung zur Instandhaltung der Anlage und zur Gewährleistung eines sicheren Bahnbetriebs.

Der Bahngraben übernimmt eine zentrale Funktion für die Entwässerung der Gleisanlage und ist für den sicheren und dauerhaften Betrieb der Eisenbahn zwingend erforderlich. Die Lage des projektierten westlichen Bahngrabens südlich der Eisenbahnkreuzung Schwemmegass ergibt sich aus der notwendigen Anpassung der Weichenlage. Diese Anpassung ist technisch erforderlich, da die Gleisachse im Bahnhofsbereich Nendeln für die gesetzlich vorgeschriebene Errichtung eines Randbahnsteigs entlang der Bahngasse um rund 1,5 m in westlicher Richtung verschoben werden muss. Darüber hinaus sind die erforderlichen Sicherheitsabstände zwischen Ausfahrtssignal und Grenzmarke einzuhalten, wobei gleichzeitig die bestehende Nutzlänge des Bahnhofs erhalten bleiben soll. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, die bestehende Weiche im Bereich der Schwemmegass in südlicher Richtung zu verschieben. Die bestehende Eisenbahnkreuzung bleibt dabei unverändert bestehen.

Der Bedarf für die Baustelleneinrichtungsfläche ergibt sich unmittelbar aus den vorgesehenen Bauarbeiten. Für die Umsetzung der Anpassungen an der Weiche sowie für die Verschiebung der Gleisachse und des Bahngrabens ist eine entsprechende Einrichtungs- und Lagerfläche in unmittelbarer Nähe erforderlich. Der Bedarf für diese Massnahmen basiert auf den aktuellen gesetzlichen und eisenbahntechnischen Anforderungen an einen sicheren Bahnbetrieb.

Geprüfte Alternativen

Im Rahmen der Projektentwicklung wurden verschiedene Alternativen geprüft. Für den westlichen Bahngraben wurde insbesondere die Erstellung einer zugedeckten Grabenmauer als Alternative zu einem offenen Bahngraben untersucht. Diese Lösung hätte technisch umgesetzt werden können und hätte keine dauerhafte Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen erfordert. Im Rahmen einer Besprechung mit dem Amt für Umwelt am 10. Oktober 2025 wurde diese Variante jedoch aus naturschutzfachlicher Sicht nicht als gleichwertiger Ersatz für den bestehenden offenen Bahngraben beurteilt. Aus diesem Grund wird weiterhin die Lösung mit einem offenen Bahngraben verfolgt, welcher entsprechend der neuen Gleislage in westlicher Richtung verlegt wird.

Auch hinsichtlich der Baustelleneinrichtungsfläche wurden mögliche Alternativen geprüft. Die ÖBB Infrastruktur AG hat sämtliche verfügbaren, an die Bahnlinie angrenzenden und sowohl strassen- als auch schienenseitig erschlossenen Lager- und Einrichtungsflächen für die Bauabwicklung angemietet. Aufgrund des engen Bauzeitfensters muss der Baustellenbereich jedoch in mehrere, gleichzeitig zu bearbeitende Baufelder unterteilt werden, wofür jeweils separate Zufahrten sowie Lager- und Dispositionsflächen erforderlich sind.

Aus technischen sowie aus ökologischen Gründen bestehen daher weder für die Anpassung der Gleisachse und des Bahngrabens noch für die Errichtung der Baustelleneinrichtungsfläche geeignete Alternativen.

Beurteilung Flora und Fauna

Im Zusammenhang mit früheren Planungen der ÖBB Infrastruktur AG wurde der Bereich zwischen der Eisenbahnkreuzung Schwemmegg und dem Bahndurchlass Rossrietli vegetationskundlich sowie herpetologisch untersucht. Die entsprechenden Erhebungen zeigen, dass innerhalb des geplanten Baustellenbereichs insbesondere Vorkommen der Knötchen-Binse zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus wurden in diesem Bereich die geschützten Arten Gelbbauchunke sowie Zauneidechse festgestellt. Diese Arten sind bei der Planung und Umsetzung der Bauarbeiten entsprechend zu berücksichtigen und durch geeignete Schutzmassnahmen zu sichern.

Geplante Massnahmen

Zum Schutz von Flora und Fauna sowie zur Minimierung der Eingriffe in den Naturraum sind verschiedene Massnahmen vorgesehen. Die im Projektgebiet vorkommenden Amphibien werden ab Ende April 2026 bis zum Baubeginn eingesammelt und umgesiedelt. Zudem wird die Baustelleneinrichtungsfläche gegenüber ökologisch wertvolleren Bereichen, insbesondere den Beständen der Knötchen-Binse, abgegrenzt.

Bestehende Geländeunebenheiten, welche günstige Lebensbedingungen für Amphibien bieten, bleiben nach Möglichkeit erhalten. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird die Baustelleneinrichtungsfläche vollständig zurückgebaut und der natürlichen Spontanbegrünung überlassen. Zusätzlich wird geprüft, ob zwischen dem neuen Bahngraben und den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ökologische Strukturen wie Lesestein- oder Asthaufen geschaffen werden können.

Im Frühjahr 2027 ist zudem eine Nachkontrolle hinsichtlich möglicher Neophytenvorkommen vorgesehen. In diesem Zusammenhang wird auch beurteilt, ob gegebenenfalls ergänzende Begrünungsmassnahmen erforderlich sind. Gemäss Abstimmung mit dem Amt für Umwelt wird die beanspruchte Fläche nach Abschluss der Bauarbeiten wieder in ihren ursprünglichen Zustand zurückgeführt, sodass kein Bedarf für zusätzliche Ersatzmassnahmen besteht.

Umweltbaubegleitung

Die Umwelt- und bodenschutzrelevanten Arbeiten werden im Rahmen einer Umweltbaubegleitung koordiniert und überwacht. Mit dieser Aufgabe wurde die Agrotterraconsult AG beauftragt. Die Umweltbaubegleitung umfasst auch eine bodenkundliche Baubegleitung und stellt sicher, dass die vorgesehenen Umwelt- und Bodenschutzmassnahmen während der Bauausführung fachgerecht umgesetzt werden.

Nach Abschluss der Bauarbeiten wird eine entsprechende Dokumentation erstellt, welche die umgesetzten Massnahmen sowie den Verlauf der Bauarbeiten aus umweltfachlicher Sicht zusammenfasst.

Die Bauarbeiten sind für den Zeitraum vom 15. Mai 2026 bis zum 30. November 2026 vorgesehen.

Die detaillierten Regelungen zur Flächenbeanspruchung innerhalb der Landwirtschaftszone 1 sowie eine allfällig notwendige Auszonierung werden von der ÖBB Infrastruktur AG in einem separaten Verfahren

beantragt. Insgesamt werden die vorgesehenen Massnahmen aus fachlicher Sicht als nachvollziehbar und erforderlich beurteilt.

Das Amt für Umwelt hat am 3. März 2026 aufgrund des durchgeführten Verfahrens Stellung genommen und spricht sich im Sinne der Rücksprache mit der Standortgemeinde für die Bewilligung des Eingriffs in Natur und Landschaft unter folgenden Auflagen aus:

- Für die Umsetzung des Projekts ist eine ökologische und bodenkundliche Baubegleitung beizuziehen (kann ein und dieselbe Person sein). Die Baubegleitung zeichnet sich u.a. für die Überwachung der Einhaltung der nachfolgenden Umweltauflagen verantwortlich, erstattet dem Amt für Umwelt Bericht und ist gegenüber Auftragnehmern zur Erreichung der Auflagen und Umweltziele weisungsbefugt.
- Während den Bautätigkeiten und nach Abschluss des Bauvorhabens ist der Schutz des Bodens zu gewährleisten, insbesondere darf die Bodenfruchtbarkeit nicht vermindert werden. Hierzu ist vorgängig ein Bodenschutzkonzept bei der Abt. Landwirtschaft einzureichen und genehmigen zu lassen.
- Das Aushubmaterial ist gesetzeskonform zu entsorgen. Bei einer Verwertung des Materials ausserhalb der Bauzone ist ein Verwertungsgesuch einzureichen.
- Sämtliche Baustelleninstallationsflächen, Lagerplätze sowie temporär benötigte Flächen für die Erschliessung sind nach Bauabschluss zurückzubauen und die ursprüngliche Situation ist wiederherzustellen.
- Sollte für die Rekultivierung der Flächen eine zugekaufte Samenmischung notwendig werden, ist diese durch das Amt für Umwelt bewilligen zu lassen. Ein entsprechender Antrag mit Begründung und Bekanntgabe der Samenmischung ist mindestens einen Monat vor der geplanten Rekultivierung bei Amt für Umwelt einzureichen.
- Die Bewilligungsinhaberin trägt Sorge, dass allenfalls im Baustellenperimeter bereits vorkommenden Neophyten, nicht an neue, von Neophyten unbelastete Standorte verschleppt werden. Dazu sind geeignete Massnahmen wie z.B. deren vorgängige Bekämpfung oder das Waschen der Reifen von Fahrzeugen umzusetzen. Zudem sind offen gelassene und rekultivierte Flächen während den nächsten Jahren auf Neophytenvorkommen zu kontrollieren, bis sich eine natürliche Vegetation eingestellt hat. Kommen Neophyten auf, sind diese zu bekämpfen.
- Als Ausgleichsmassnahme für die Beeinträchtigung von Naturwerten sind in Absprache mit einem Reptilienexperten Ast- und Steinhaufen sowie Einzelgehölze anzulegen und in den nächsten 10 Jahren zu erhalten und pflegen. Die im Bericht aufgezeigten Umweltmassnahmen im Kapitel 7 sind umzusetzen.
- Die eingereichten Unterlagen vom 6. Februar 2026 (Eingang Gesuch) sind integrierte Bestandteile dieser Bewilligung. Änderungen sind vorgängig dem Amt für Umwelt zu melden und sind von diesem sowie der Standortgemeinde genehmigen zu lassen.

Die Bewilligung steht unter dem Vorbehalt, dass die Bewilligung nach der Eisenbahngesetzgebung erteilt wird.

Rechtliches

Die geplanten Erneuerungen der Gleisanlagen im Bereich des Bahnhofs Nendeln, die Verlegung des Bahngrabens sowie die Erstellung temporärer Lager- und Installationsflächen ausserhalb der Bauzone stellen Eingriffe in Natur und Landschaft dar und fallen unter die Bestimmungen von Art. 12 Abs. 2 Bst. c und d des Gesetzes zum Schutz von Natur und Landschaft (NSchG), LGBl. 1996 Nr. 117. Bahngräben und Gleisanlagen sind Lebensräume für Amphibien und Reptilien, die in Liechtenstein gesetzlich geschützt und auf der Roten Liste als verletzlich bis stark gefährdet geführt werden. Diese Lebensräume sind daher gemäss Art. 6 Bst. e NSchG als besonders schützenswert einzustufen.

Die Bewilligungsvoraussetzungen nach Art. 6 Abs. 2 NSchG setzen voraus, dass ein Eingriff in solche Lebensräume nur zulässig ist, wenn ein übergeordnetes Interesse den Eingriff erfordert und keine zumutbaren Alternativen bestehen. Im vorliegenden Fall ist die Standortgebundenheit der projektierten Massnahmen nachgewiesen, und es gibt keine anderen oder besseren Optionen als die gewählten Standorte. Die erforderlichen Bauarbeiten dienen der Totalsanierung des Bahnhofs Nendeln und der Erneuerung der Gleisanlagen, um die Sicherheit und Funktionsfähigkeit des Bahnbetriebs dauerhaft zu gewährleisten. Alle technischen, betrieblichen und sicherheitstechnischen Anforderungen lassen sich an anderen Standorten nicht erfüllen, wodurch das übergeordnete öffentliche Interesse an einem sicheren Bahnbetrieb gewahrt bleibt.

Aufgrund dieser Abwägung der öffentlichen Interessen gegenüber den Eingriffen in die besonders schützenswerten Lebensräume kommt der Fachbereich Natur und Landschaft zum Schluss, dass der Eingriff unter Auflagen als bewilligungsfähig ist. Die Voraussetzungen von Art. 6 Abs. 2 NSchG sind somit erfüllt. Die Stellungnahme dient der notwendigen Rücksprache zwischen Regierung (Amt für Umwelt) und Gemeinde nach Art. 13 NSchG. Im Anschluss an die Beschlussfassung durch den Gemeinderat ist der Beschluss mittels Einschreiben und Rechtsmittelbelehrung an die beschwerdeberechtigten Organisationen, namentlich das Liechtensteinische Gesellschaft für Umweltschutz (LGU) und den Forstverein, sowie an den Antragsteller zu übermitteln.

Anträge

1. Dem Eingriff in Natur und Landschaft auf dem Grundstück Nr. 2515 sei gemäss Art. 12 Abs. 2 Bst. c und d in Verbindung mit Art. 6 Abs. 2 und Art. 13 Abs. 1 NSchG ohne eigene Auflagen der Gemeinde zuzustimmen.
2. Die Auflagen des Amtes für Umwelt seien zur Kenntnis zu nehmen.

Beschlüsse

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

Alpen	11.01.03
Alp Tiefensee-Klesi	11.01.03

9. Alp Tiefensee-Klesi: Gesuch um eine Unterstützung	x x	E	25
---	-----	----------	-----------

Antragsteller Gemeindevorsteher

Bericht

Die Alpgenossenschaft Tiefensee-Klesi hat am 12. März 2026 ein Gesuch an die Gemeinde Eschen-Nendeln eingereicht, in welchem die Erweiterung und Verbesserung der bestehenden Wasserversorgung auf der Alp Klesi dargelegt wird.

Ausgangslage

Die Alp Tiefensee-Klesi befindet sich seit 1907 im Eigentum der Alpgenossenschaft und wird historisch betrachtet gemeinschaftlich durch Landwirte dreier Unterländer Gemeinden genutzt – vornehmlich von Landwirten aus Eschen sowie aus Ruggell. Die Alp umfasst insgesamt 34 Alprechte, wovon 16 Alprechte Eigentümerinnen und Eigentümer aus Eschen-Nendeln zuzuordnen sind.

Notwendigkeit der Massnahme

Die Landesalpenkommission stellte im August 2022 fest, dass die bestehende Wasserversorgung nicht ausreichend dimensioniert ist: Die Quellfassung ist zu klein und es fehlt ein Wasserspeicher. Die Kommission empfahl ausdrücklich die Erstellung eines Reservoirs und zusätzlicher Brunnen.

In den Jahresversammlungen 2023 und 2024 beschloss die Genossenschaft die Einholung einer Offerte. Vorgesehen sind:

- Einbau eines Wasserspeichers
- Erstellung zusätzlicher Brunnen
- Optimierung der Zuleitungen

Kostengrundlagen

Gemäss Offerte vom Juli 2025 belaufen sich die Projektkosten auf rund EUR 49'259.52 zuzüglich voraussichtlicher Flugkosten für Transporte mit dem Helikopter von rund EUR 10'000.00. Die Vorarlberger Landesregierung bestätigte als maximal anrechenbare Bausumme EUR 68'440.00, wovon 50 % (EUR 34'220.00) als Fördermittel vorgesehen sind. Nach Abzug der Förderung ergibt sich ein verbleibender Eigenanteil der Alpgenossenschaft von rund CHF 30'000.00.

Verhältnismässiger Anteil der Alprechte aus Eschen-Nendeln

Sofern man eine mögliche Unterstützung anteilmässig auf die Alprechte aufteilt, ergibt sich folgende Berechnung:

- Total Alprechte: 34
- Alprechte aus Eschen-Nendeln: 16 = 47.06 % Anteil
- Eigenanteil: CHF 30'000.00

Daraus ergibt sich folgender Betrag: 47.06 % von CHF 30'000 = CHF 14'117.65. Dieser Betrag entspricht dem exakten proportionalen Anteil der Alprechte aus der Gemeinde Eschen-Nendeln.

Erwägungen

Die Sicherstellung der Wasserversorgung ist für die Bewirtschaftung der Alp und eine nachhaltige Weidewirtschaft essenziell. Die Massnahme wurde durch die Landesalpenkommission als notwendig eingestuft. Die Alpgenossenschaft hat in den vergangenen Jahren bereits erhebliche Eigenleistungen und finanzielle Mittel aufgebracht.

Es stellt sich nun die Frage, ob die Gemeinde Eschen-Nendeln diese Arbeiten nach einem zu definierenden Schlüssel unterstützen soll. Es hat bereits früher gewisse Unterstützungsleistungen durch die Gemeinde für Massnahmen auf der Alp gegeben.

Die Genossenschafter haben in den letzten Jahren für notwendige Reparaturen schon erhebliche Eigenleistungen und finanzielle Beiträge geleistet, um den Alpbetrieb zu sichern. Zudem verfügt die Genossenschaft infolge der Sanierungs- und Reparaturarbeiten der letzten Jahre nicht über genügend Eigenmittel respektive Liquidität, um abermals einen substantiellen Beitrag an den Bau der neuen Wasserleitung beizusteuern. Die vorhandene Liquidität muss vorderhand erhalten werden, um den Alpbetrieb über den Sommer gewährleisten zu können. Einnahmen werden dann erst im Herbst wieder erzielt werden können.

Deshalb wird vorgeschlagen, einen Unterstützungsbeitrag zu leisten. Dieser wird nach einer Diskussion auf CHF 10'000.00 festgesetzt.

Ein Gemeinderat findet, dass hier kein Unterstützungsbeitrag geleistet werden soll. Er findet es schwierig, eine richtige Abgrenzungen gegenüber anderen Förderungsanträgen zu finden.

Antrag

Für den Bau der neuen Wasserversorgung auf der Alp Tiefensee-Klesi sei ein Beitrag von CHF 10'000.00 zu sprechen.

Beschluss

Der Antrag wird mehrheitlich angenommen (5 x Ja FBP, 3 x Ja VU, 2 x Ja DpL, 1 x Nein VU).

Finanzcontrolling	12.01.05
Nachtragskredite 2025	12.01.05

9. Kreditüberschreitungen 2025 x x **E** **26**

Antragsteller Gemeindevorsteher

Bericht

Das Gemeinde-Finanzhaushaltsgesetz (GFHG) unterscheidet zwischen Nachtragskrediten (Art. 11 GFHG) und Kreditüberschreitungen (Art. 12 GFHG).

Vereinfacht können die Begriffe wie folgt beschrieben werden:

Nachtragskredit

Wenn der Voranschlag die für einen bestimmten Zweck benötigten Mittel nicht oder in ungenügender Höhe vorsieht, wird beim Gemeinderat vor Eingehung der Verpflichtung um einen Nachtragskredit angesucht. Für den Gemeinderat besteht die Möglichkeit diesen abzulehnen. Die Arbeiten/Aufträge werden sodann nicht vergeben.

Kreditüberschreitung

Obwohl keine bzw. nicht genügend Mittel im Voranschlag vorhanden sind, wird eine Verpflichtung eingegangen. Dem Gemeinderat kommt faktisch kein Handlungsspielraum mehr zu. Dies kann insbesondere aus folgenden Gründen geschehen:

- Dringlichkeit, wenn der Aufschub für die Gemeinde nachteilige Folgen hätte
- Zeitliche Abfolge im Rahmen des Jahresabschlusses. Viele Ausgabepositionen werden nach Jahresende zu Lasten des vergangenen Jahres abgerechnet. Unterjährig zeichnet sich sodann keine Überschreitung ab (siehe Bericht und Antrag 103/2014)

Zusammenfassend ergeben sich für das Buchhaltungsjahr 2025 folgende Nachtragskredite und Kreditüberschreitungen:

Bisher bewilligte Nachtragskredite/Kreditüberschreitungen für das Rechnungsjahr 2025

- Erfolgsrechnung	CHF	298'000.00
- Investitionsrechnung	CHF	250'000.00

Beantragte Kreditüberschreitungen für das Rechnungsjahr 2025

- Erfolgsrechnung (2024: CHF 712'500.00; 2023: CHF 756'000.00)	CHF	753'500.00
- Investitionsrechnung (2024: CHF 99'000.00; 2023: CHF 1'153'500.00)	CHF	360'500.00

Total Erfolgsrechnung in CHF	CHF	1'051'500.00
Total Investitionsrechnung in CHF	CHF	<u>610'500.00</u>

Gesamttotal in CHF	CHF	1'662'000.00
--------------------	-----	--------------

Gesamttotal 2024: CHF 1'188'500.00

Gesamttotal 2023: CHF 2'648'500.00

Gesamttotal 2022: CHF 1'557'500.00

Antrag

Die Kreditüberschreitungen im Gesamtbetrag von CHF 1'114'000.00 seien zur Kenntnis zu nehmen.

Beschluss

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Dieses Dokument wurde elektronisch erstellt.