

Protokollauszug der Sitzung des Gemeinderates 05/26

Datum / Zeit: Mittwoch, 29. April 2026 / 18.00 – 20.30 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 04/26 | |
| 2. | Wahl der Geschäftsprüfungskommission: Ersatzwahl 2026 | 27 |
| 3. | Überbauungsplan Essanestrasse Grundstück Nr. 1305: Antrag / Eintreten | 28 |
| 4. | Jahresrechnung 2025 | 32 |
-

Dieses Protokoll umfasst die Seiten 1 bis 18.

Tino Quaderer
Gemeindevorsteher

Gebhard Senti
Vizevorsteher

Philipp Suhner
Leiter Gemeindekanzlei

1. Genehmigung des Gemeinderatsprotokolls 04/26

x x E

Antragsteller Gemeindevorsteher

Antrag

Das Gemeinderatsprotokoll 04/26 vom 25.03.2026 sei zu genehmigen.

Beschluss

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Gemeindewahlen

01.07.04

GPK Wahlen 2023: Ersatzwahl 2025

01.07.04

2. Wahl der Geschäftsprüfungskommission: Ersatzwahl 2026

x x E

27

Antragsteller Gemeindevorsteher

Bericht

Manfred Beck ist aus der Geschäftsprüfungskommission zurückgetreten, weil er seinen Wohnsitz per Ende 2025 ausserhalb der Gemeinde Eschen-Nendeln gelegt hat.

Bei der dauernden Verhinderung eines Mitglieds der Geschäftsprüfungskommission ist in Art. 56 des Gemeindegesetzes geregelt, dass eine Ersatzwahl durchzuführen ist. Das Prozedere dazu ist in Art. 46 des Gemeindegesetzes geregelt. Die sinngemässe Anwendbarkeit des Art. 46 des Gemeindegesetzes auf die Geschäftsprüfungskommission regelt Art. 84 des Gemeindegesetzes.

Aufgrund von Art. 46 Abs. 1 des Gemeindegesetzes würde innerhalb der Wahlliste der FBP derjenige Kandidat nachrücken, der bei der letzten Wahl die unter den Nichtgewählten höchste Stimmenzahl erreicht hat. Leider umfasst die Wahlliste der FBP keine weitere Kandidatin oder Kandidat. Deshalb ist eine Ersatzwahl durchzuführen.

Die Wahl soll am 28. Juni 2026 vor den Sommerferien durchgeführt werden. An diesem Tag findet auch eine Bürgerabstimmung statt.

Erwägungen

Die Verantwortlichen der FBP sind bereits im März über den Abstimmungstermin informiert worden und sie wurden gebeten, einen geeigneten Kandidaten zu suchen.

Antrag

Die Ersatzwahl der Geschäftsprüfungskommission sei am 28. Juni 2026 durchzuführen.

Beschluss

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

3. Überbauungsplan Essanestrasse Grundstück Nr. 1305: Antrag / Eintreten x x E **28**

Antragsteller Gemeindevorsteher

Bericht

Die Grundeigentümerschaft des Grundstücks Nr. 1305 an der Essanestrasse (Bretscha Anstalt) hat am 9. April 2026 einen unterschriebenen und begründeten Antrag auf Aufstellung eines Überbauungsplanes für das Grundstück Nr. 1305 bei der Gemeinde Eschen-Nendeln eingereicht. Es handelt sich vorliegend um ein Bauvorhaben an der Essanestrasse, direkt angrenzend zum Eintrachtkreisel. Das Projekt sieht eine Dienstleistungsnutzung im Erdgeschoss mit darüber liegenden Gewerberäumlichkeiten vor. Der Überbauungsplan ist hierbei lediglich über ein Grundstück angedacht, die Entwicklungsmöglichkeiten der benachbarten Grundstücke werden jedoch bei der Planung mitgedacht.



Abbildung 1: Orthofoto Verortung Parz. Nr. 1305 (Quelle: Geodatenportal)

Antrag auf Erlass eines Überbauungsplanes

Mit Schreiben vom 9. April 2026 wurde ein Antrag auf Erlass eines Überbauungsplanes nach Art. 21 des Baugesetzes auf dem Grundstück Nr. 1305 eingereicht. Das Projekt wird im Antrag wie folgt beschrieben (kursiv):

Die vorgesehene Überbauung des Grundstücks Nr. 1305 ist an der Kreuzung Essanestrasse / St. Luzi-Strasse (Eintrachtkreisel) situiert und soll aktiv zur von der Gemeinde geplanten Entwicklung der Dienstleistungsmeile beitragen, indem sie sich harmonisch in das angestrebte städtebauliche Gefüge einfügt.

Zukunftsbild | Mobilitätskorridor | Architektur und Form | Angrenzende Überbauung | Nutzung
Ausgehend von der spezifischen Lage und den räumlichen Rahmenbedingungen setzt der vorliegende Entwurf die von der Gemeinde angestrebte Entwicklung der Essanestrasse auf mehreren Ebenen architektonisch um. Die daraus entwickelte Gebäudekubatur reagiert auf den entlang der Essanestrasse vorgesehenen Mobilitätskorridor und nimmt zugleich dessen Verlauf in der inneren Aufteilung des Baukörpers auf. Dadurch

entsteht eine klare räumliche Beziehung zwischen Strassenraum und Gebäude. Im Erdgeschoss wird der Verlauf des Mobilitätskorridors auf Strassenniveau räumlich erfahrbar unter anderem durch die leicht zurückversetzte Fassade, die einen kleinen überdachten Vorplatz ausbildet und den Korridor optisch erweitert. Zwischen Strasse, begrüntem Streifen, Velospur und überdachtem Eingangsbereich entsteht ein abgestufter Übergang, der das Erdgeschoss als erweiterten, publikumsorientierten Raum erlebbar macht und zugleich einen behutsamen Bezug zur Umgebung schafft.

Über dem Erdgeschoss erstrecken sich drei weitere Obergeschosse, die den im Erdgeschoss vorgegebenen Verlauf des Mobilitätskorridors fortführen und in der Fassadengestaltung den Gebäudekörper Richtung Essanestrasse öffnen, sodass der Bezug zum Aussenraum erhalten bleibt. Die Gestaltung der Fassade und der gezielte Einsatz der Fensterelemente schaffen eine optische Strukturierung des Neubaus und ermöglichen zugleich eine unaufdringliche Einbindung der angrenzenden Bestandsgebäude, ohne deren räumliche Wirkung zu beeinträchtigen.

Dies zeigt sich auch in der Grundrissaufteilung. Der an die Essanestrasse angrenzende Bereich ist den Hauptnutzflächen für Gewerbe und Dienstleistungen vorbehalten, während der zum Bestand orientierte Teil die Nebenfunktionen und Nebenräume aufnimmt. Wohnnutzungen sind in diesem Konzept nicht vorgesehen.

Erschliessung und Parkierung | Lage und Stellung | Aussenraumgestaltung

Die Erschliessung der Parzelle erfolgt über eine einzige Ein- und Ausfahrt zur Essanestrasse. Dadurch werden die Verkehrsbeziehungen klar gebündelt, die angrenzenden Strassenräume entlastet und die innere Organisation der Parzelle übersichtlich strukturiert. Damit wird der Mobilitätskorridor als einzige Erschliessungsstruktur konsequent geführt. Mit dem Neubau wird die Zufahrt zur Nachbarparzelle Nr. 1303 aufgelöst und neu geführt. Die Anbindung der Parzelle bleibt somit uneingeschränkt gewährleistet. Die Parkierung erfolgt überwiegend unterirdisch, wodurch die oberirdischen Flächen für Grün- und Aufenthaltsbereiche frei bleiben. Gleichzeitig ist die Tiefgarage so konzipiert, dass eine spätere Anbindung an die Nachbarparzellen grundsätzlich möglich ist.

Entlang der Essanestrasse sowie an der West- und Ostseite der Parzelle wird der Neubau durch einen grünen Rahmen und akzentuierte Grünflächen landschaftlich ausgestaltet. Bereits realisierbare Bäume und Grünflächen, die dem Zukunftsbild Essanestrasse entsprechen, fliessen in die Umsetzung. Die Kombination dieser Elemente und die Leichtigkeit der Fassade im Erdgeschoss schaffen eine harmonische Freiraumatmosphäre.

Das Gebäude entwickelt sich oberirdisch ruhig entlang der Parzelle und orientiert sich parallel an den angrenzenden Strassen. Unterirdisch ist es vollständig in das Terrain eingebettet und folgt dessen natürlichem Verlauf. So können die Höhenunterschiede des Geländes gezielt für eine effiziente und flächenschonende Anordnung der Parkplätze genutzt werden.

Kennzahlen

- AZ von 0.9 / BGF: 1'143 m²
- Gebäudehöhe von 15 m
- Gebäudelänge von 28.65 m
- Nutzungsart: bis zu 100% Gewerbe- und Dienstleistung
- Anzahl PP in TG = 21 Stk.
- Anzahl Aussen-PP = 8 Stk.

Abweichungen zur Regelbauweise

Die Grundstücke befinden sich gemäss Zonenplan und Bauordnung der Gemeinde Eschen-Nendeln in der Dienstleistungszone. Für die Umsetzung des Projekts werden folgende Abweichungen zur Regelbauweise beantragt:

- Erhöhung der Ausnutzungsziffer in der Dienstleistungszone von 0.8 auf 0.9
- Reduktion der Pflichtparkplätze gemäss BauV
- Der minimale Wohnanteil (30%) soll zugunsten von bis zu 100% Büro- und Gewerbenutzungen unterschritten werden können.
- Erhöhung der Gebäudehöhe von 12 m auf 15 m
- Reduktion der Grünflächenziffer von 25% auf 18%

Mit dem Überbauungsplan kann unter Einhaltung der zonengemässen Nutzungsart von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein ortsbaulich und architektonisch besseres Ergebnis verwirklicht wird und dies im öffentlichen Interesse liegt (Art. 22 Abs. 4 BauG).

Als ortsbauliche Begründung werden folgende Punkte angeführt:

- Der Überbauungsplan ermöglicht es, die unregelmässige und ungünstige Parzellenform auszugleichen und Flächen auch für die Nebenparzelle nutzbar zu machen, indem auf die künftige Erschliessung und die mögliche Überbaubarkeit der Nachbarparzellen Rücksicht genommen wird.
- Die Bebauung konzentriert sich in erster Bautiefe entlang der Strasse, wodurch ein wirksamer Lärmriegel gegenüber den rückwärtigen Wohnlagen entsteht.
- Durch den Überbauungsplan wird die Überbaubarkeit im Gebiet verbessert – insbesondere für Parzellen, die bei der früheren Umlegung nicht berücksichtigt wurden, wodurch ein harmonisches Strassenbild entlang der Essanestrasse entsteht.
- Mit der vorgesehenen Volumetrie wird der Charakter der Essanestrasse als Dienstleistungsmeile weiter gestärkt.

Der Überbauungsplan trägt aufgrund folgender Aspekte zum öffentlichen Interesse bei:

- Durch die Erarbeitung eines Überbauungsplans können die Anforderungen gemäss Zukunftsbild Essanestrasse gesichert und umgesetzt werden. So wird der Mobilitätskorridor gesichert und freigehalten, und die Zufahrten auf die Essanestrasse gebündelt.
- Eine offene und einladende Ausgestaltung des Erdgeschosses mit öffentlichen Nutzungen stärkt die Attraktivität der Dienstleistungsmeile, fördert Begegnungen und trägt zur Belebung des Quartiers bei. Gleichzeitig sorgt die Konzentration der Bebauung entlang der Strasse in erster Bautiefe für einen wirksamen Lärmriegel gegenüber den rückwärtigen Wohnlagen.
- Die überwiegend unterirdisch angelegte Parkierung schafft zusätzliche oberirdische Grün- und Aufenthaltsflächen. Gleichzeitig sorgt die Gestaltung gem. Überbauungsplan für eine verbindliche Regelung der verkehrlichen Erschliessung, die den motorisierten Individualverkehr, den Fuss- und Radverkehr sowie die Anlieferung umfasst.
- Des Weiteren stellt der Überbauungsplan einen weiteren Schritt zur Realisierung der Dienstleistungsmeile Essanestrasse dar. Er gleicht die unregelmässige Parzellenformen aus, verbessert die Überbaubarkeit, schafft eine harmonische städtebauliche Struktur und trägt insgesamt zu einer städtebaulichen Qualität und einem Mehrwert für die Öffentlichkeit bei.

Ortsplanerische Rahmenbedingungen

Im Landesrichtplan ist das betreffende Gebiet dem Siedlungsgebiet (Bauzone) zugeordnet. Entlang der Essanestrasse wird ein Korridor für den öffentlichen Verkehr zur Verkehrsentlastung innerhalb des Siedlungsgebiets bezeichnet.



Abbildung 2: Ausschnitt Landesrichtplan

Gemäss dem Gemeinderichtplan ist das Grundstück Nr. 1305 dem Bereich der «Dienstleistungsmeile» (violett) sowie dem Bereich «Arbeiten» (blau) zugeordnet. Der Lösungsansatz 1 (LA 1) «Neugestaltung Dienstleistungs-T» (Essanestrasse – St. Luzi-Strasse) sieht die Entwicklung eines attraktiven Dienstleistungszentrums vor, welches ein vielfältiges Nutzungsangebot beinhalten soll. Der Aussenraum der Essanestrasse soll für schwächere Verkehrsteilnehmer attraktiv gestaltet werden und die Erschliessung des öffentlichen Verkehrs langfristig gesichert werden. Die Ortsdurchfahrt soll hierfür so aufgewertet werden, dass der Verkehrsfluss nicht behindert wird.

Des Weiteren wird im Gemeinderichtplan entlang der Essanestrasse ein Fuss- und Fahrradweg definiert, durch welchen die Essanestrasse Teil eines durchgängigen und attraktiven Fuss- und Fahrradwegenetzes werden soll (LA 5). Hierdurch sollen für den Langsamverkehr qualitative Erreichbarkeiten zur Dorfmitte Eschen und Nendeln, der Quartierplätze, der Landschaft (Freizeit- und Erholungsfunktion) sowie auch zu den umliegenden Dörfern geschaffen werden.

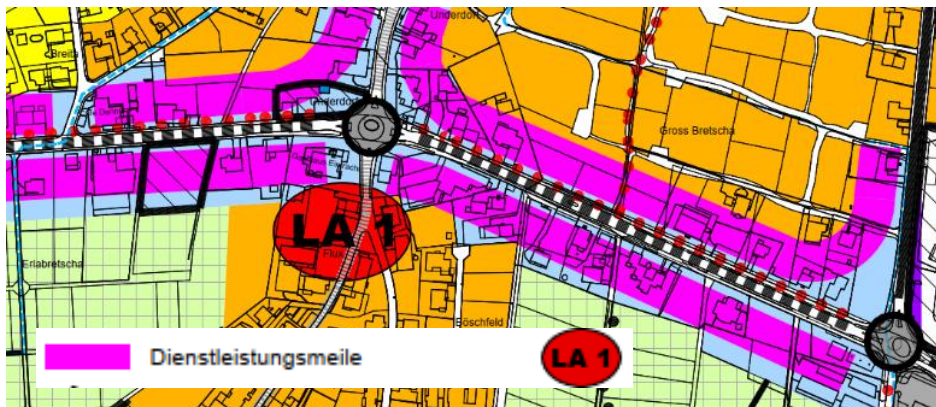


Abbildung 3: Ausschnitt Gemeinderichtplan Gemeinde Eschen-Nendeln

Der Verkehrsrichtplan der Gemeinde Eschen-Nendeln klassifiziert die Essanestrasse als bestehende Hauptverkehrsstrasse (rot). Zudem ist im Verkehrsrichtplan die «Korridorsicherung Mobilitätsraum» festgelegt (schwarz gestrichelt). Ziel dessen ist die Sicherung der öffentlichen Korridore für Strassen, Wege und Leitungen sowie eine mögliche Bevorzugung des öffentlichen Verkehrs aber auch eine attraktive Strassenraumgestaltung mit erhöhter Verkehrssicherheit.

Gemäss Verkehrsrichtplan – Teilrichtplan Fuss- und Radverkehr verläuft entlang der Essanestrasse im Bereich des Grundstückes Nr. 1305 eine bestehende Hauptradroute wie auch eine Buslinie, welche im Rahmen des Ausbaus des Mobilitätskorridor aufgewertet werden können.



Abbildung 4: Ausschnitt Verkehrsrichtplan, Teilrichtplan motorisierter Individualverkehr Gemeinde Eschen-Nendeln

Die Revision der Nutzungsplanung (Zonenplan und Bauordnung) der Gemeinde Eschen-Nendeln wurde am 4. November 2025 von der Regierung genehmigt. In der totalrevidierten Nutzungsplanung wird das Grundstück Nr. 1305 der Dienstleistungszone zugewiesen. Die zulässigen Baumassen und Eckwerte der Dienstleistungszone ergeben sich aus dem Zonenschema in der Bauordnung:

- Ausnützungsziffer (AZ): max. 0.8 und min. 70% der max. AZ
- Grünflächenziffer (GZ): min. 25%
- Max. Gebäudehöhe: 12 m
- Max. Gebäudelänge: 30 m
- Max. Dienstleistungs- und oder Gewerbeanteil = 70%
- Grenzabstand gross: 1.5-fache des minimalen Grenzabstandes nach BauG
- Grenzabstand klein: minimaler Grenzabstand nach BauG
- Empfindlichkeitsstufe (ES): Stufe III

Im Bereich der Dienstleistungszone werden die Grundstücke mit der Überbauungsplanpflicht Essanestrasse überlagert. In den Überbauungsplänen entlang der Essanestrasse sind mindestens folgende Grundsätze zu behandeln:

- Sicherung des Mobilitätskorridors;
- rückwärtige Erschliessung;
- Grundsatz der Ausgestaltung der Erdgeschoss entlang der Essanestrasse für kunden- und publikumsattraktive Nutzungen (z.B. zweckdienliche Geschosshöhe).



Abbildung 5: rechtskräftiger Zonenplan (genehmigt 2025) Gemeinde Eschen-Nendeln

Boni im Rahmen von Überbauungsplänen / Gestaltungsplänen entlang der Essanestrasse (am Beispiel der Dienstleistungszone).

	max. AZ	max. Gebäudehöhe	max. Gebäudelänge
Dienstleistungszone Regelbauweise	0.8	12 m	30 m
Überbauungsplan entlang Essanestrasse	0.9	12 m	30 m
Gestaltungsplan entlang Essanestrasse	1.0	15 m	frei

Abbildung 6: Nutzungs- und Baumasse Dienstleistungszone mit ÜP/GP

Als Planungs- und Beurteilungsgrundlage für Überbauungs- und Gestaltungspläne entlang der Essanestrasse hat die Gemeinde ein «**Zukunftsbild Essanestrasse**» erarbeitet. Dieses soll die angestrebte Entwicklung entlang der Essanestrasse veranschaulichen und als Orientierungshilfe für die weiteren Planungsschritte (Überbauungspläne sowie einzelne Bauvorhaben) dienen.

Das Zukunftsbild wird im Überbauungsplan berücksichtigt.

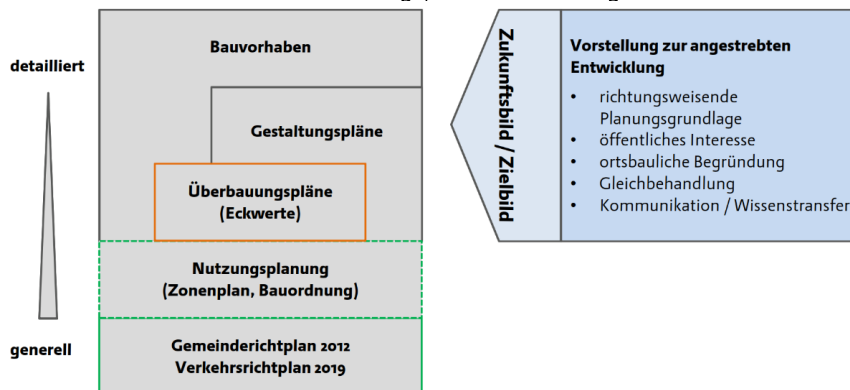


Abbildung 7: Schema der Planungsinstrumente. Das Zukunftsbild bildet Grundlage und Orientierungshilfe für Überbauungspläne, Gestaltungspläne und Bauvorhaben entlang der Essanestrasse.

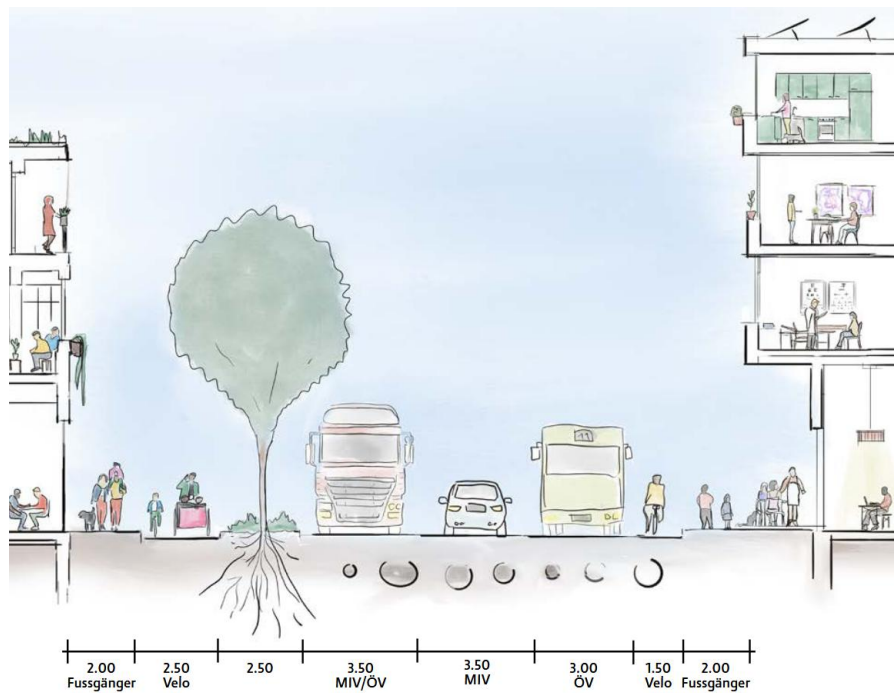


Abbildung 8: Ausgestaltung Mobilitätskorridor und angrenzende Bebauung gemäss Zukunftsbild Essanestrasse

Aufgrund von geplanten Überbauungen im Bereich des Eintrachtkreisels hat das Amt für Tiefbau und Geoinformation durch das Büro Verkehrsingenieure prüfen lassen, welche Knotenform und -organisation (Variante 1 Kreisverkehr oder Variante 2 Lichtsignalanlage) für die zukünftige Knotengestaltung des Eintrachtkreisels verkehrstechnisch geeignet ist und welcher Platzbedarf daraus resultiert, um entsprechende Flächen zu sichern bzw. Dienstbarkeiten festzulegen. Es wurde ein Mobilitätskorridor definiert, mit welchem beide Varianten (Kreisverkehr oder Lichtsignalanlage) realisierbar wären (vgl. Abbildung).

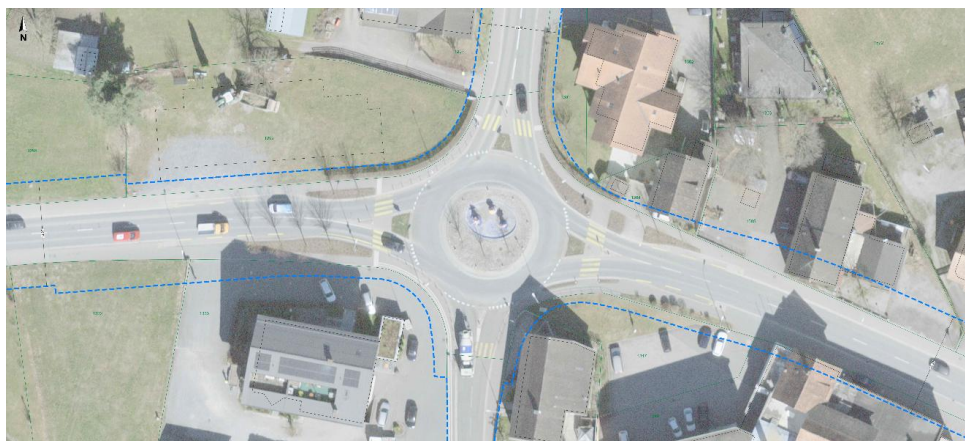


Abbildung 9: Mobilitätskorridor gemäss Variantenstudie Eintrachtkreisels Eschen (erstellt durch Verkehrsingenieure Eschen)

Die zukünftige Verkehrsführung am Eintrachtkreisels sieht eine sichere und rasche Verkehrsabwicklung mit ausreichender Trennung zwischen motorisiertem Individualverkehr und Fuss- und Radverkehr vor. Um dies zu gewährleisten sind eine eigene Radspur wie auch geschützte Fussgängerquerungen vorgesehen. Des Weiteren bietet der Mobilitätsraum ausreichen Platz für eine attraktive Strassenraumbegrünung. Dieser Mobilitätskorridor soll im Rahmen des Überbauungsplans grundeigentümerverbindlich gesichert werden.

Beurteilung durch die Gestaltungskommission des Landes

Das Richtprojekt wurde der Gestaltungskommission des Landes im Rahmen von zwei Sitzungen vorgestellt und entsprechend der Rückmeldungen überarbeitet. Die Sitzungen fanden an folgenden Daten statt:

11.12.2025	1. Beratung
03.03.2026	2. Beratung

Dabei wurden insbesondere die Berücksichtigung der Rahmenbedingungen des Landes und der Gemeinde betreffend Sicherung Mobilitätskorridor und gebündelte Erschliessung sowie die Volumetrie des Gebäudes begrüsst. Die Kommission empfahl zusätzlich die Gestaltung des Aussenraums (städtebaulicher grüner Durchblick, Sickerflächen) und die Anpassung der Rampe für die Tiefgarage (Verschiebung der Rampe hinter das Gebäude). Diese Punkte wurden bei der Überarbeitung des Projekts entsprechend berücksichtigt. Im Rahmen der 2. Sitzung wurde diskutiert, ob die Bäume entlang der Essanestrasse genügend Platz für den Wurzelraum haben. Des Weiteren wurde von der Gestaltungskommission Anpassungen an der Gebäudeform vorgeschlagen. Das Richtprojekt wurde inzwischen entsprechend überarbeitet. Eine weitere Prüfung durch die Gestaltungskommission ist nicht vorgesehen.

Konzept Bebauung und Erschliessung

Da im Gebiet bisher keine Baulandumlegung stattfand, ist die Abgrenzung der Grundstücke nicht optimal für eine Bebauung und Erschliessung. Die Grundeigentümer der Nachbargrundstücke haben aktuell keine Bauabsichten und sind daher nicht an der Erarbeitung eines gemeinsamen Überbauungsplans interessiert. Daher soll vorerst auf konzeptioneller Ebene eine mögliche künftige Bebauung und Erschliessung des Gebietes aufgezeigt werden. Dieses Konzept bezieht auch die vis-à-vis geplante Überbauung (Marxana-Areal) und die angrenzenden Grundstücke mit ein.

Dieses Gesamtkonzept dient als Planungsgrundlage, besitzt jedoch keinen verbindlichen Charakter. Es soll eine von verschiedenen Möglichkeiten aufzeigen, wie sich das Gebiet in Zukunft entwickeln kann. Zudem wird damit nachgewiesen, dass die geplante Überbauung auf Grundstück Nr. 1305 die künftige Überbauung und Erschliessung der Nachbargrundstücke nicht einschränkt.

Das Konzept sieht eine in sich stimmige Gesamtüberbauung in Anlehnung an das Zukunftsbild mit verdichteten, grossvolumigen Bauten entlang der Essanestrasse, markanten Kopfbauten im Bereich der Kreuzung und einer lockereren Bebauung im rückwärtigen Bereich vor. Die Erschliessung erfolgt mittels gebündelter Zufahrten ab der Essanestrasse, sowie rückwärtiger Zufahrt ab der St. Luzi-Strasse bzw. Fluxstrasse. Das Konzept berücksichtigt den künftigen Mobilitätskorridor Eintrachtkreisell.

Das Konzept wurde von der Ortsplanungskommission zustimmend zur Kenntnis genommen.

Budget

Im Budget 2026 ist für die Erarbeitung von Überbauungs- und Gestaltungspläne im Konto Nr. 790.318.00 ein Betrag von CHF 40'000.00 vorgesehen.

Erwägungen des Antragstellers

Bei der Bearbeitung des vorliegenden Überbauungsplans werden die Vorgaben der geltenden Nutzungsplanung berücksichtigt. Die vorgesehene Bebauung im Überbauungsplanperimeter weicht von der geltenden Nutzungsplanung der Gemeinde Eschen wie folgt ab:

- Erhöhung der Ausnützungsziffer
- Erhöhung der Gebäudehöhe
- Unterschreitung des minimalen Wohnanteils

- Verringerung der Grünflächenziffer (GZ)

Die Erhöhung der Ausnutzungsziffer von 0.8 auf 0.9 kann als massvoll betrachtet werden und ist im Rahmen eines Überbauungsplans zulässig. Sie entspricht der angestrebten verdichteten Bauweise entlang der Essanestrasse.

Die Erhöhung der Gebäudehöhe von 12 m auf 15 m stellt eine Abweichung von der Bauordnung dar. Sie kann insbesondere mit der grossen Bodenabgabe für den Mobilitätskorridor und dem Flächenbedarf für die gebündelte Zufahrt begründet werden, da die mögliche Bruttogeschossfläche sonst kaum realisierbar wäre.

Die Realisierung von 100% Dienstleistungs- und Gewerbenutzung stellt ebenfalls eine Abweichung von der Bauordnung dar, die einen maximalen Anteil von 70% Gewerbe und Dienstleistung vorschreibt. Analog zu bereits genehmigten Überbauungsplänen an der Essanestrasse (namentlich ÜP Jura Trust) soll hier jedoch eine Ausnahme ermöglicht werden. Dies entspricht dem generellen Anliegen zukünftig in der Dienstleistungszone die Entwicklung dem Markt zu überlassen. Die Nutzungsanteile sollen daher im Überbauungsplan nicht vorgegeben werden.

Die Unterschreitung der gemäss Bauordnung minimal vorgesehenen Grünflächenziffer von 25% ist im Rahmen eines Überbauungsplans legitim und lässt sich ebenfalls mit der grossen Bodenabgabe für den Mobilitätskorridor und dem Flächenbedarf für die gebündelte Zufahrt begründen.

Des Weiteren ist die Bauherrschaft bereit, das östliche Eck der Parzelle freizulassen und so eine künftig bessere Bebauung der Nachbarparzelle zu ermöglichen (vgl. Konzept Bebauung und Erschliessung **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Dadurch kann eine ortsbaulich bessere Bauungsstruktur entlang der Essanestrasse erreicht werden.

Die Ortsplaner (SLIV AG) haben ein Arbeitsprogramm mit Kostenschätzung erstellt, welches die planerischen Grundlagen, sowie die Arbeitsschritte und das Verfahren inkl. Terminplan und Kostenschätzung für den Erlass des Überbauungsplanes basierend auf dem vorliegenden Richtprojekt aufzeigt. Die Kostentragung für einen Überbauungsplan wird vertraglich zwischen Gemeinde und Bauherrschaft geregelt. Grundlage bildet die Kostenschätzung der SLIV AG.

Materielle Beurteilung des Antrags

Gemäss Art. 21 des Baugesetzes kann die Gemeinde für ein bestimmt umgrenztes, engeres Gebiet, wie ein Quartier oder Teilgebiet der Bauzone, Überbauungspläne erlassen. Der von den Grundeigentümern unterzeichnete Antrag vom 9. April 2026 zeigt auf, welche Mehrwerte für die Gemeinde durch den Erlass eines Überbauungsplanes für das Vorhaben entstehen.

Der Antrag liefert damit eine ausführliche Begründung für die ortsbaulichen und architektonischen Vorzüge des Projekts sowie einen Nachweis für das öffentliche Interesse.

Gemäss dem vorliegenden Antrag der Grundeigentümer können die genannten Ziele nur durch Abweichung von der Regelbauweise erreicht werden.

Dem Antrag liegen Pläne des Richtprojekts Stand April 2026 der Rundum Architektur bei.

Durch einen Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften kann sichergestellt werden, dass die für das öffentliche Interesse und die ortsbauliche und architektonische Qualität erforderlichen Kriterien verbindlich festgelegt werden und so ein Beitrag zur angestrebten Entwicklung entlang der Essanestrasse geleistet

werden kann (Umsetzung Zukunftsbild Essanestrasse). Aus ortsplanerischer Sicht entstehen für die Gemeinde also klare Vorteile durch den Erlass eines Überbauungsplans mit Sonderbauvorschriften für das besagte Grundstück Nr. 1305 an der Essanestrasse.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass es sich um einen begründeten Antrag auf Erlass eines Überbauungsplans gemäss Art. 21 BauG handelt, der das aktuelle und konkrete Bedürfnis der Bauherrschaft aufzeigt.

Erwägungen der Ortsplanungskommission

Das vorliegende Richtprojekt wurde der Ortsplanungskommission vorgestellt und von dieser positiv gewürdigt (vgl. Protokoll der OPK vom 17. März 2026).

Anträge

1. Auf den gegenständlichen Antrag auf Erlass eines Überbauungsplans «Essanestrasse Grundstück Nr. 1305» sei einzutreten.
2. Die Abteilung Bauwesen sei zusammen mit den Ortsplanern mit der Erarbeitung des Überbauungsplans basierend auf dem vorliegenden Richtprojekt der Grundeigentümer zu beauftragen.
3. Die Kostentragung und der Terminplan seien mit den Grundeigentümern schriftlich zu vereinbaren.

Beschlüsse

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

Rechnungsabschluss	12.01.07
Rechnungsabschluss 2025	12.01.07

4. Jahresrechnung 2025 x x E 32

Antragsteller Gemeindevorsteher

Bericht

Die Gemeinderechnung 2025 schliesst in der Erfolgsrechnung mit einem Jahresgewinn von CHF 3.8 Millionen ab und liegt damit CHF 2.7 Millionen über dem budgetierten Wert. Gegenüber dem Vorjahr steigt der Jahresgewinn um CHF 1.4 Millionen. Der betriebliche Ertrag nimmt um CHF 1.8 Millionen zu und erreicht insgesamt CHF 31.8 Millionen. Gleichzeitig erhöhen sich die betrieblichen Aufwendungen (vor Abschreibungen) um CHF 0.5 Millionen.

Zusammenfassend stellt sich das Jahresergebnis der Erfolgsrechnung wie folgt dar:

Erfolgsrechnung	Rechnung 2025	Voranschlag 2025	Rechnung 2024
Betrieblicher Ertrag	31'830'550	29'081'500	29'982'518
Betrieblicher Aufwand	-23'895'598	-23'871'000	-23'432'928
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit vor Abschreibungen	7'934'952	5'210'500	6'549'590
Abschreibungen	-4'283'655	-4'378'000	-4'368'543
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	3'651'297	832'500	2'181'047
Finanzertrag	136'102	225'000	361'175
Finanzaufwand	-20'702	-18'500	-213'494
Finanzergebnis	115'400	206'500	147'681
Ausserordentliches Ergebnis	0	0	0
Jahresergebnis	3'766'697	1'039'000	2'328'728

Ergebnis der Gesamtrechnung

Die Gesamtrechnung schliesst mit einem Überschuss von CHF 1.5 Millionen ab. Gegenüber dem Voranschlag resultiert somit ein um CHF 5.9 Millionen besseres Ergebnis. Ausschlaggebend dafür sind einerseits die deutlich höheren Gesamteinnahmen, die teilweise auf grössere Einmaleffekte zurückzuführen sind und andererseits das tiefere Investitionsvolumen. Die Bruttoinvestitionen liegen CHF 2.9 Millionen unter dem Budget, was insbesondere auf zeitliche Verschiebungen bei verschiedenen Tiefbauprojekten zurückzuführen ist.

Gesamtrechnung	Rechnung 2025	Voranschlag 2025	Rechnung 2024
Ertrag	31'966'652	29'306'500	30'343'693
Einnahmen Investitionsrechnung	1'867'681	1'420'000	352'837
Gesamteinnahmen	33'834'333	30'726'500	30'696'530
Aufwand (vor Abschreibung Verwaltungsvermögen)	-24'228'307	-24'201'500	-23'958'429
Bruttoinvestitionen	-8'079'359	-10'938'000	-3'959'647
Gesamtausgaben	-32'307'666	-35'139'500	-27'918'076
Ergebnis der Gesamtrechnung	1'526'667	-4'413'000	2'778'454

Finanzielle Lage per 31. Dezember 2025

Die zusammengefasste Bilanz per 31. Dezember 2025 zeigt folgendes Bild:

Aktiven	31.12.2025	31.12.2024
Finanzvermögen	71'546'114	69'489'793
Verwaltungsvermögen	66'356'672	64'758'568
Aktiven	137'902'786	134'248'361

Passiven	31.12.2025	31.12.2024
Fremdkapital	10'717'938	10'830'209
Eigenkapital	127'184'848	123'418'152
Passiven	137'902'786	134'248'361

Durch den Jahresgewinn von CHF 3.8 Millionen erhöht sich das Eigenkapital auf CHF 127.2 Millionen.

Reservekapital	31.12.2025	31.12.2024
Liquide Mittel inkl. Geldanlagen	26'083'368	25'954'504
Forderungen und Aktive Rechnungsabgrenzung	8'735'786	6'716'321
Finanzvermögen (ohne Grundstücke/Gebäude)	34'819'154	32'670'825
Fremdkapital (ohne Rückstellungen auf Darlehen PK Staatspersonal)	10'717'938	10'188'283
Reservekapital (ohne Grundstücke/Gebäude des Finanzvermögens)	24'101'216	22'482'542

Das Reservekapital erhöht sich gegenüber dem Vorjahr um CHF 1.6 Millionen und liegt am Jahresende bei CHF 24.1 Millionen. Der Zuwachs des Reservekapitals wurde im Januar 2026 für den Zukauf von strategischen Bodenkäufen verwendet.

Das Wichtigste in Kürze:

Die wichtigsten Feststellungen zur Gemeinderechnung 2025 können wie folgt zusammengefasst werden:

- Die Gemeinderechnung schliesst mit einem Jahresgewinn von CHF 3.8 Millionen ab.
- Die Erträge haben sich im Vergleich zum Vorjahr sowie im Budgetvergleich erhöht. Die Steigerung gegenüber dem Vorjahr ist insbesondere auf Mehreinnahmen aus Sondereffekten zurückzuführen. Die Erträge werden daher voraussichtlich ab dem Jahr 2027 wieder tiefer ausfallen.
- Der Gesamtaufwand liegt um CHF 0.1 Millionen unter dem veranschlagten Wert. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die betrieblichen Aufwendungen (vor Abschreibungen) um CHF 0.5 Millionen erhöht. Hierfür sind insbesondere die gestiegenen Sachaufwendungen verantwortlich.
- Die Gesamtrechnung schliesst mit einem Überschuss von CHF 1.5 Millionen ab.
- Es wurden Nettoinvestitionen von CHF 6.2 Millionen getätigt. Das sind CHF 3.3 Millionen weniger als budgetiert. Dies ist im Wesentlichen auf zeitliche Verschiebungen von Tiefbauprojekten zurückzuführen (Brühlgasse, Gossmadweg, Kohlplatz, Etscheltina).

Erfolgsrechnung	Rechnung 2025	Voranschlag 2025	Rechnung 2024
Betrieblicher Ertrag	31'830'550	29'081'500	29'982'518
Steuern und Finanzausgleich	25'196'006	24'287'000	24'898'061
Vermögens- und Erwerbssteuer	14'760'200	12'000'000	14'381'204
Ertragssteuer	3'746'633	3'000'000	2'190'412
Übrige Steuererträge	34'316	35'000	34'944
Finanzausgleich	6'654'857	9'252'000	8'291'501
Vermögenserträge	1'651'717	1'622'000	1'498'803
Entgelte und Rückerstattungen	4'969'691	3'169'500	3'576'855
Sonstiger betrieblicher Ertrag	13'136	3'000	8'799
Betrieblicher Aufwand	-28'179'253	-28'249'000	-27'801'471
Personalaufwand	-6'514'581	-6'739'500	-6'533'082
Bruttolöhne und Kommissionsentschädigungen	-5'240'302	-5'305'500	-5'073'286
Überbrückungsrenten	-20'698	-86'000	-107'234
Sozialbeiträge Arbeitgeber	-1'021'332	-1'121'500	-1'137'090
Übriger Personalaufwand	-232'249	-226'500	-215'472
Sachaufwand	-7'943'108	-8'076'500	-7'484'663
Büromaterial, Drucksachen	-285'949	-288'000	-230'608
Anschaffung von Mobilien	-352'673	-296'000	-371'354
Wasser, Energie	-513'878	-653'000	-590'464
Verbrauchsmaterialien	-518'772	-560'500	-544'216
Baulicher Unterhalt durch Dritte	-2'150'628	-2'013'000	-2'009'843
Übriger Unterhalt durch Dritte	-212'847	-176'500	-219'132
Mieten, Pachten, Benützungskosten	-311'456	-297'000	-294'455
Spesenzahlungen, Anlässe	-119'283	-138'000	-107'322
Dienstleistungen, Honorare	-3'425'769	-3'626'000	-3'090'763
Übriger Sachaufwand	-51'853	-28'500	-26'506
Beitragsleistungen	-8'972'524	-9'047'000	-9'075'458
Land	-2'926'885	-2'960'500	-3'167'598
Gemeinde und Verbände	-495'095	-499'000	-531'549
Gemischtwirtschaftliche Unternehmungen	-1'833'581	-1'984'000	-1'795'567
Private Institutionen und Haushalte	-3'708'557	-3'597'000	-3'572'687
Übrige Beiträge	-8'406	-6'500	-8'057
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-465'385	-8'000	-339'725
Abschreibungen	-4'283'655	-4'378'000	-4'368'543
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	3'651'297	832'500	2'181'047
Finanzergebnis	115'400	206'500	147'681
Finanzertrag	136'102	225'000	361'175
Zins- und Dividendenertrag	76'027	225'000	268'766
Wertzunahme Wertschriften	60'075	0	92'409
Finanzaufwand	-20'702	-18'500	-213'494
Bank-, PC-Spesen, Zinsaufwand	-17'542	-18'500	-18'978
Wertabnahme Wertschriften	-3'160	0	-13'078
Sonstiger Finanzaufwand	0	0	-181'438
Ausserordentliches Ergebnis	0	0	0
Jahresergebnis	3'766'697	1'039'000	2'328'728

Investitionsrechnung	Rechnung 2025	Voranschlag 2025	Rechnung 2024
Grundstücke	0	20'000	0
Tiefbauten	4'786'876	7'760'000	1'433'291
Hochbauten	1'537'681	1'400'000	489'461
Mobilien	226'061	242'500	192'956
Investive Ausgaben Sachanlagen	6'550'618	9'422'500	2'115'708
Investive Ausgaben Finanzanlagen	0	0	0
Eigeninvestitionen	6'550'618	9'422'500	2'115'708
Land, Gemeinden und Verbände	1'320'037	1'325'500	1'014'355
Gemischtwirtschaftliche Unternehmen	78'154	75'000	118'229
Private Institutionen	130'550	115'000	711'355
Investitionsbeiträge	1'528'741	1'515'500	1'843'939
Bruttoinvestitionen	8'079'359	10'938'000	3'959'647
Investive Einnahmen	-1'867'681	-1'420'000	-352'837
Nettoinvestitionen	6'211'678	9'518'000	3'606'810
Gesamtrechnung	Rechnung 2025	Voranschlag 2025	Rechnung 2024
Ertrag	31'966'652	29'306'500	30'343'693
Einnahmen Investitionsrechnung	1'867'681	1'420'000	352'837
Gesamteinnahmen	33'834'333	30'726'500	30'696'530
Aufwand (vor Abschreibung Verwaltungsvermögen)	-24'228'307	-24'201'500	-23'958'429
Bruttoinvestitionen	-8'079'359	-10'938'000	-3'959'647
Gesamtausgaben	-32'307'666	-35'139'500	-27'918'076
Ergebnis der Gesamtrechnung	1'526'667	-4'413'000	2'778'454
Ertrag	31'966'652	29'306'500	30'343'693
Aufwand (vor Abschreibung Verwaltungsvermögen)	-24'228'307	-24'201'500	-23'958'429
Selbstfinanzierung	7'738'345	5'105'000	6'385'264
Nettoinvestitionen	6'211'678	9'518'000	3'606'810
Selbstfinanzierungsgrad in Prozent	125	54	177

Bilanz	31.12.2025	31.12.2024
Finanzvermögen	71'546'114	69'489'793
Flüssige Mittel	21'055'344	23'974'565
Kassa, Post, Bank	15'055'344	9'074'565
Kurzfristige Finanzanlagen	6'000'000	14'900'000
Forderungen	8'236'638	6'622'700
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3'027'597	1'497'727
Steuerforderungen	6'232'785	6'208'611
Kontokorrent Landeskasse	545'256	87'362
Delkrede	-1'569'000	-1'171'000
Aktive Rechnungsabgrenzung	499'148	93'621
Anlagen des Finanzvermögens	41'754'984	38'798'907
Geldanlagen	5'028'024	1'979'939
Grundstücke	32'416'949	32'196'949
Gebäude	4'310'011	4'622'019
Deckungskapitalien unselbständiger Anstalten und Stiftungen	0	0
Verwaltungsvermögen	66'356'672	64'758'568
Sachanlagen	66'356'663	64'116'633
Grundstücke, Waldungen	6'336'054	6'336'054
Hochbauten	39'311'813	39'705'788
Tiefbauten	20'293'412	17'619'802
Mobilien	415'384	454'989
Darlehen	0	641'926
Darlehen an Land (SPL)	0	502'926
Darlehen an Stiftung Personalvorsorge Liechtenstein	0	139'000
Beteiligungen	9	9
Aktiven	137'902'786	134'248'361
Fremdkapital	10'717'938	10'830'209
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5'526'422	4'345'406
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2'958'272	1'836'486
Kontokorrent Landessteuern	2'396'010	2'298'196
Depotgelder, Kautionen	64'722	63'588
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	107'418	147'136
Passive Rechnungsabgrenzung	260'674	264'213
Rückstellungen	524'312	1'884'904
Ferien- und Gleitzeitguthaben	269'500	245'000
Frühpensionierungen	254'812	442'959
Sonstige Rückstellungen	0	1'196'945
Langfristige Verbindlichkeiten	4'406'530	4'335'686
Verpflichtungen gegenüber unselbständigen Anstalten und Stiftungen	0	0
Eigenkapital	127'184'848	123'418'152
Eigenkapital	127'184'848	123'418'152
Eigenmittel per 1. Januar	123'418'151	121'089'424
Jahresergebnis	3'766'697	2'328'728
Passiven	137'902'786	134'248'361

Rechtliches

Gemäss Art. 41 Abs. 2 lit. b) Gemeindegesetz in Verbindung mit Art. 11 Gemeindegesetz muss die Genehmigung der Gemeinderechnung kundgemacht werden. Referendumsbegehren sind spätestens 14 Tage nach Kundmachung beim Gemeindevorsteher anzumelden. Die Frist zur Einreichung der erforderlichen Unterschriften beträgt einen Monat ab Kundmachung des Beschlusses.

Ausführlicher Bericht

Die ausführliche Beschreibung der Jahresrechnung mit nach der Genehmigung durch den Gemeinderat auf der Webseite publiziert.

Erwägungen des Gemeinderates

Es handelt sich bei diesem Jahresabschluss im Vergleich zu den Vorjahren um einen überdurchschnittlichen Abschluss. Dies ist ein Grund zur Freude, jedoch ist sich der Gemeinderat bewusst, dass unvermindert ein sorgfältiger Umgang mit den Finanzmitteln notwendig ist.

Der Gemeindevorsteher dankt dem Gemeinderat für die umsichtige Ausgabenpolitik und weiter richtet der Gemeinderat und der Gemeindevorsteher einen Dank an das Team der Abteilung Finanz- und Rechnungswesen für die sehr gute Arbeit.

Anträge

1. Der Revisionsbericht der Geschäftsprüfungskommission sei zur Kenntnis zu nehmen.
2. Der Revisionsbericht der Sendorit Revisions AG sei zur Kenntnis zu nehmen.
3. Die Jahresrechnung 2025 sei gemäss Art. 40 Abs. 2 lit. g) Gemeindegesetz mit einem Jahresgewinn von CHF 3'766'696.90 in der Erfolgsrechnung, mit einem Finanzierungsüberschuss von CHF 1'526'667.13 in der Gesamtrechnung sowie einem ausgewiesenen Eigenkapital per 31.12.2025 von CHF 127'184'848.36 (inkl. Jahresgewinn 2025) zu genehmigen.
4. Der Jahresgewinn der Erfolgsrechnung von CHF 3'766'696.90 sei den eigenen Mitteln (Eigenkapital) zuzuweisen.
5. Den verantwortlichen Organen sei unter Verdankung Entlastung zu erteilen.

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.