ESCHEN
NENDELN

Protokollauszug der Sitzung des Gemeinderates 15/26 (Aushang)

Datum / Zeit: Mittwoch, 11. November 2026 / 18.00 – 22.45 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

Entschuldigt: Gebhard Senti, Vizevorsteher

Anwesende Gäste:

Protokoll: Philipp Suhner, Leiter Gemeindekanzlei

Dieses Protokoll umfasst die Seiten 1 bis 28.

Tino Quaderer
Gemeindevorsteher

Gemeinde Eschen
Gemeindeverwaltung
St. Martins-Ring 2
FL-9492 Eschen
T +423 377 50 10
www.eschen.li

Genehmigung des Gemeinderatsprotokolls 14/26

Antragsteller Gemeindevorsteher

Antrag
Das Gemeinderatsprotokoll 14/26 vom 21.10.2026 sei zu genehmigen.

Beschluss
Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Funkenreglement: Änderung 2026

Antragsteller Leiter der Gemeindekanzlei

Ausgangslage
Die Gemeinde Eschen-Nendeln regelt das traditionelle Abbrennen der Funken in einem eigenen Funkenreglement. Das bestehende Reglement wurde vom Gemeinderat am 21. Oktober 2020 genehmigt.

Mit dem neuen Brandschutzgesetz (BSG) vom 12. Juni 2026, LGBl. 2026 Nr. 282, wird das Brandschutzrecht auf den 1. Januar 2027 neu geregelt. Art. 7 Abs. 1 BSG sieht ausdrücklich vor, dass die Gemeinden ergänzende Vorschriften für das Abbrennen von Funken erlassen können.

Aufgrund der neuen gesetzlichen Grundlagen wurde das bestehende Funkenreglement überprüft. Dabei zeigte sich insbesondere Anpassungsbedarf hinsichtlich der Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten beim Abbrennen des Funkens sowie bei behördlich angeordneten Feuerverboten. Gleichzeitig wurde die Revision genutzt, um einzelne Bestimmungen zu präzisieren und formell zu bereinigen.

Wesentliche Änderungen
Die Rechtsgrundlage in der Einleitung wird an das neue Brandschutzgesetz angepasst. Das Reglement stützt sich neu neben Art. 40 Abs. 2 Bst. m des Gemeindegesetzes ausdrücklich auf Art. 7 Abs. 1 des neuen Brandschutzgesetzes.

<u>Art. 2 – Durchführung und Versicherung</u>
Die Bestimmungen über die Organisation der Funkenzünfte, die Anmeldung des Funkenanlasses und die Zulassung der Funkenplätze werden präzisiert. Die Vorbereitung und Durchführung des Funkenanlasses sowie alle damit verbundenen Massnahmen obliegen weiterhin den Funkenzünften. Diese haben sich so zu organisieren, dass sie als Veranstalterinnen auftreten und eine ausreichende Haftpflichtversicherung abschliessen können.

Die Funkenzünfte haben der Gemeindepolizei wie bisher spätestens 30 Tage vor dem Funkenwochenende ein vollständig ausgefülltes Onlinegesuch um Zulassung eines Funkenplatzes einzureichen. Mit dem Gesuch sind der Standort des Funken- und Festplatzes sowie der Nachweis einer ausreichenden Versicherungsdeckung bekannt zu geben. Die Zulassung des Funkenplatzes erfolgt durch die Gemeinde. Diese meldet die zugelassenen Funkenplätze und die vorgesehenen Veranstaltungstermine der zuständigen Landesbehörde.

Das Errichten und Abbrennen eines Funkens ist nur auf einem von der Gemeinde zugelassenen Funkenplatz gestattet. Ohne Nachweis einer ausreichenden Versicherungsdeckung wird kein Funkenplatz zugelassen. Damit werden das Anmelde- und Zulassungsverfahren, die erforderlichen Unterlagen sowie die Zuständigkeiten noch klarer geregelt.

Art. 5 – Sicherheit
Die bestehenden Sicherheitsanforderungen werden im Wesentlichen beibehalten. Dazu gehören insbesondere die maximale Funkenhöhe, die erforderlichen Sicherheitsabstände, das Freihalten der Zufahrten für Rettungskräfte, die Einhaltung der Brandschutzrichtlinien bei Verpflegungsständen und Fahrnisbauten sowie das Bereitstellen von Löschgeräten. Die bisher festgelegte Funkenhöhe von 10 bis 12 Metern wird im Reglement angepasst. Neu soll lediglich eine maximale Funkenhöhe von 12 Metern vorgegeben werden. Die bisherige Regelung kann auch so verstanden werden, dass ein Funken mindestens 10 Meter hoch sein muss. Ein Funken soll je nach örtlichen Gegebenheiten und Sicherheitsüberlegungen auch niedriger ausgeführt werden können.

Art. 6 – Abbrennen des Funkens
Die Bestimmung wird inhaltlich neu gefasst. Beim Abbrennen sind sämtliche erforderlichen Vorkehrungen zu treffen, damit Personen, Tiere und Sachen nicht gefährdet werden. Besteht ein örtliches oder zeitliches Feuerverbot des Amtes für Bevölkerungsschutz oder ein entsprechendes Verbot des zuständigen Regierungsmitglieds, darf der Funken nicht abgebrannt werden. Soweit kein behördliches Verbot besteht, liegt die Verantwortung für das Abbrennen bei der jeweiligen Funkenzunft. Diese hat insbesondere die aktuellen Witterungs- und Gefahrenverhältnisse zu berücksichtigen.

Auf die bisher im Reglement vorgesehene verpflichtende Lagebeurteilung am Abbrandtag um 14.00 Uhr durch Funkenmeister, Feuerwehrkommandant bzw. dessen Stellvertretung und Gemeindepolizei wird neu bewusst verzichtet. Es ist nicht mehr erforderlich, diese organisatorische Massnahme verbindlich auf Reglementsebene festzuschreiben. Die Verantwortung für die sichere Durchführung soll klar bei der jeweiligen Funkenzunft liegen. Gleichzeitig bleiben übergeordnete behördliche Feuerverbote uneingeschränkt verbindlich.

Der Verzicht auf die reglementarisch vorgeschriebene Lagebeurteilung hat aus Sicht der Gemeinde zudem den Vorteil, dass keine formelle Mitwirkung kommunaler Organe beim Entscheid über das tatsächliche Abbrennen vorgeschrieben wird. Damit werden die Verantwortlichkeiten klarer voneinander abgegrenzt.

Art. 9 – Gesetzliche Bestimmungen
Art. 9 wird um einen ausdrücklichen Vorbehalt der Brandschutzgesetzgebung ergänzt. Behördlich angeordnete Feuerverbote und sonstige Massnahmen bei erhöhter Brandgefahr gehen den Bestimmungen des kommunalen Funkenreglements vor.

Daneben werden im Reglement einzelne formelle und redaktionelle Bereinigungen vorgenommen.

Anträge
1. Das überarbeitete Funkenreglement sei zu genehmigen.
2. Das Funkenreglement sei auf den 1. Januar 2027 in Kraft zu setzen.

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

Hoop-Gaiser Brigitte: Erleichterte Einbürgerung infolge Eheschliessung

Antragsteller Gemeindevorsteher

Ausstand Sybille Oehri (Art. 50, Abs. 1, lit. b))

Gesuchstellerin Hoop-Gaiser Brigitte, 9487 Gamprin-Bendern

Bericht
Frau Brigitte Hoop-Gaiser hat bei der Regierung den Antrag auf Aufnahme in das Landes- und Gemeindebürgerrecht im erleichterten Verfahren gestellt. Gemäss § 5 des Gesetzes vom 4. Januar 1934 über den Erwerb und Verlust des Landesbürgerrechts (BüG), LGBl. 1960 Nr. 23, idF. LGBl. 2008 Nr. 306, erhält die Bewerberin das Bürgerrecht jener Gemeinde, in welcher ihr Ehegatte Bürger ist. Da in casu Eschen die zuständige Gemeinde ist, übermittelt das Zivilstandsamt eine Kopie des Antrages auf Einbürgerung im erleichterten Verfahren infolge Eheschliessung und ersucht um eine Stellungnahme.

Anträge
1. Vom Gesuch sei Kenntnis zu nehmen.
2. Es seien keine Einwände gegen die Einbürgerung zu erheben.

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

Umfahrung Nord, Nendeln: Auftrag zur konsequenten Weiterverfolgung und Variantenprüfung

Antragsteller Gemeindevorsteher

Ausgangslage
Nendeln liegt auf der stark belasteten Verkehrsachse zwischen Österreich, dem Liechtensteiner Unterland und dem Oberland. Die Gemeinde verfolgt seit Jahren das Ziel, den Dorfkern vom Durchgangsverkehr zu entlasten und als attraktives, sicheres und lebendiges Zentrum weiterzuentwickeln. Die Nordumfahrung ist deshalb als Bestandteil einer abgestimmten Orts-, Siedlungs- und Verkehrsentwicklung zu behandeln.

<u>Verkehrliche Ausgangslage gemäss Mobilitätskonzept 2030</u>
Das Mobilitätskonzept 2030 bezeichnet die Engelkreuzung in Nendeln als kapazitätskritischen Knoten. Bereits im Ist-Zustand ist sie in der Abendspitze stark ausgelastet, insbesondere durch den grenzquerenden Verkehr aus Feldkirch und dem Walgau ins Liechtensteiner Unterland. Bis 2030 wird gegenüber 2015 eine Zunahme des motorisierten Individualverkehrs um 20 Prozent beziehungsweise rund 25'000 Fahrten erwartet; die grenzüberschreitenden Ströme sollen um bis zu 34 Prozent wachsen.

Für den Ortskern ist der Verkehr zwischen Feldkirch beziehungsweise dem Walgau und Eschen Durchgangsverkehr. Er biegt an der Engelkreuzung in die Rheinstrasse ab und quert kurz darauf die Bahnlinie auf Niveau. Die Schliesszeiten verursachen Rückstau im Siedlungsgebiet. Mit der erwarteten Eröffnung des Stadttunnels Feldkirch wird mit weiteren 1'300 bis 1'500 Fahrzeugen pro Tag gerechnet.

Weitere für Nendeln relevante Massnahmen sind die Niveaufreimachung des ÖBB-Übergangs, die bessere ÖV-Verknüpfung am Bahnhof, der Ausbau des Radroutennetzes und die Sicherung von Mobilitätskorridoren. Das Mobilitätskonzept verlangt, belastete Siedlungsräume aufzuwerten und Siedlungs- und Verkehrsplanung aufeinander abzustimmen.

Die Messstellen Nendeln Rastplatz, Eschen–Nendeln und Schaanwald weisen einen durchschnittlichen täglichen Verkehr von rund 8'000 bis über 10'000 Fahrzeugen aus.

Landtagsauftrag vom 7. Mai 2020
Am 7. Mai 2020 beauftragte der Landtag die Regierung, in enger Abstimmung mit Eschen und Mauren eine vertiefte Variantenprüfung zur Entlastung der Dorfzentren von Nendeln und Schaanwald durchzuführen und dem Landtag das Ergebnis vorzulegen. Der Zusatzantrag wurde mit 22 Stimmen angenommen.

Schreiben der Gemeinde an den Infrastrukturminister vom 7. Oktober 2020
Mit Schreiben vom 7. Oktober 2020 bekräftigte die Gemeinde gegenüber dem damaligen Infrastrukturminister den Gemeinderatsbeschluss vom 1. Juli 2020: Die Planung einer Umfahrung Nendeln ist ungeachtet des Ausgangs der S-Bahn-Abstimmung weiterzuverfolgen. Nach der Ablehnung der S-Bahn ersuchte sie Regierung und Landesstellen, mit Nachdruck an einer (Nord-)Umfahrung weiterzuarbeiten.

Begründet wurde dies mit der zunehmenden Verkehrsbelastung sowie der langfristigen Entwicklung und Lebensqualität Nendelns. Die Gemeinde verlangte, frühzeitig auch grundstücksbezogene Voraussetzungen zu sichern, und erklärte ihre Bereitschaft zur aktiven Mitwirkung.

Das Schreiben nennt den Landtagsbeschluss nicht ausdrücklich, steht aber zeitlich und inhaltlich in derselben Entwicklung: Der Landtag verlangte die Variantenprüfung, die Gemeinde deren konsequente Weiterführung unter eigener Beteiligung.

Bericht
Gemeinderichtplan und Verkehrsrichtplan verknüpfen Verkehrsentlastung und Kernentwicklung. Der Gemeinderichtplan 2012 sieht ausgehend von der Engelkreuzung einen Dorfkern mit attraktiven Begegnungsräumen und Dienstleistungsnutzungen vor. Der Verkehrsrichtplan enthält die Neutrassierung der Rheinstrasse mit Anschluss an die Feldkircher Strasse nördlich der Engelkreuzung.

Der Dorfkern liegt zwischen Kapelle St. Sebastian und Engelkreuzung und soll vorrangig dem Fuss- und Radverkehr dienen. Rund um die Engelkreuzung ist die Kernzone ausgeschieden. Hagen-Haus und Kopfbau «Ofakachla» sollen den Eingang zum Ortskern bilden; heute trennt sie die stark belastete Hauptverkehrsachse.

Die Entlastung der Engelkreuzung ist Voraussetzung für eine gemeinsame Zentrumsfunktion. Gemäss Verkehrsrichtplan soll die Rheinstrasse nördlich des Dorfkerns mit einer Bahnunterführung an die Feldkircher Strasse angeschlossen werden. Damit umfahren der Verkehr Feldkirch–Eschen und der Bahnübergang den Ortskern; Bus- und Zielverkehr bleiben gewährleistet.

Mit Clunia und der Sanierung beziehungsweise Nutzung des Hagen-Hauses hat die Gemeinde bereits konkrete Schritte zur Stärkung des Zentrums umgesetzt respektive unterstützt. Ihre volle Wirkung setzt jedoch eine Entlastung des Dorfkerns voraus.

Die Gemeinde will die Entwicklung des Dorfzentrums weiterführen. Im kommenden Jahr sollen die räumliche, funktionale und verkehrliche Ausgangslage vertieft analysiert und darauf aufbauend ein Zukunftsbild für das Dorfzentrum Nendeln erarbeitet werden.

Im entlasteten Zustand kann die Lichtsignalanlage aufgehoben und die Engelkreuzung langfristig als zusammenhängender öffentlicher Raum gestaltet werden. Hagen-Haus und Kopfbau könnten den Eintritt in den Ortskern fassen; publikumsorientierte Erdgeschosse würden an einem sicher und flächig querbaren Strassenraum liegen.

Engelkreuzung und Abstimmung mit dem Land

Bei der Korridorsicherung an der Engelkreuzung prüfte das Land 2025 zunächst eine zusätzliche Rechtsabbiegespur. Die Gemeinde lehnte dies aus ortsplanerischen und gestalterischen Gründen ab und verwies auf die langfristige Entlastung durch die Nordumfahrung.

Am 14. August 2025 einigten sich Land und Gemeinde auf beidseitige Radspuren ohne zusätzliche Rechtsabbiegespur. Gleichzeitig wurde festgehalten, dass sich Land und Gemeinde gemäss Auftrag des Landtags vom Mai 2020 gemeinsam dafür einsetzen, die Nordumfahrung voranzutreiben, um die Engelkreuzung langfristig vom motorisierten Individualverkehr zu entlasten.

Weiterentwicklung auf Landesebene

Nach der internen Zusammenstellung der Gemeinde wurde der Landtagsauftrag in der Folge in den Prozess «Raum und Mobilität 2050» überführt. Aus Sicht der Gemeinde ersetzt dies jedoch nicht die Notwendigkeit, die für Nendeln erforderliche Variantenprüfung konkret und nachvollziehbar weiterzuführen. In der kommunalen Stellungnahme zum Landesrichtplan wird die Umfahrung Nendeln Nord ebenfalls als zentrales Verkehrsthema genannt. Die Gemeinde hat damit über mehrere Planungsstufen hinweg eine konsistente Haltung verfolgt: Entlastung des Dorfkerns, Stärkung des Fuss- und Radverkehrs und Sicherung einer langfristig leistungsfähigen Verkehrslösung.

Gemeinsame Arbeitsgruppe und gesamtheitliche Betrachtung

Dem Land soll eine gemeinsame Arbeitsgruppe aus zuständigem Ministerium und Landesstellen, Gemeinde Eschen-Nendeln sowie ausgewiesenen Fachpersonen aus Verkehrsplanung, Raumplanung, Städtebau, Umwelt und Bahninfrastruktur vorgeschlagen werden. Der Leiter Bauwesen der Gemeinde Eschen-Nendeln soll als ständiges Mitglied Einsitz nehmen.

Die Arbeitsgruppe soll Grundlagen und Untersuchungsrahmen festlegen, die Variantenprüfung begleiten und einen abgestimmten Vorschlag für das weitere Vorgehen erarbeiten.

Die Nordumfahrung ist wegen ihrer Bedeutung für die Transitachse Feldkirch/Walgau–Nendeln–Eschen, die Engelkreuzung und die Kernentwicklung prioritär zu behandeln. Eine spätere Umfahrung Süd darf dadurch nicht verunmöglicht werden; beide sind hinsichtlich Netzanschlüssen, Korridoren und räumlichen Auswirkungen zusammenhängend mitzudenken.

Erforderliche Variantenprüfung

Die Variantenprüfung ist gemeinsam mit dem Land ergebnisoffen zu strukturieren. Zu untersuchen und nachvollziehbar zu vergleichen sind mehrere Linienführungen und Systemvarianten. Neben oberirdischen Lösungen sind insbesondere auch punktuelle unterirdische Führungen beziehungsweise Unterführungen an geeigneten Abschnitten zu prüfen. Im Vordergrund stehen gezielte bauliche Lösungen, mit denen sensible Bereiche, Engstellen und Querungen siedlungsverträglich bewältigt werden können. Vollständig unterirdische Umfahrungsvarianten sind dabei nicht prioritär. In die Beurteilung einzubeziehen sind die Niveaufreimachung des ÖBB-Übergangs, die Auswirkungen auf den Fuss-, Rad- und öffentlichen Verkehr, die Korridorsicherung sowie die verkehrlichen, räumlichen, ökologischen, technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Folgen.

Zentrales Beurteilungskriterium ist die Entlastung des Siedlungsgebiets. Die Varianten sind deshalb darauf auszurichten, die Verkehrsbelastung und die damit verbundenen Emissionen im bestehenden Siedlungsraum wirksam zu vermindern und keine neuen oder zusätzlichen Belastungen für Wohn- und Zentrumsbereiche zu schaffen. Wo dies erforderlich ist, sind geeignete Schutzmassnahmen, insbesondere hinsichtlich Luft, Lärm, Erschütterungen, Sicherheit und räumlicher Trennwirkung, verbindlich mitzudenken. Auf dieser Grundlage erhält die Gemeinde eine nachvollziehbare Variantenbeurteilung und kann zugleich sicherstellen, dass notwendige Mobilitätsräume und spätere Optionen nicht durch zwischenzeitliche Entwicklungen eingeschränkt werden.

Anträge

1. Es sei festzuhalten, dass die Gemeinde Eschen-Nendeln die Zentrumsentwicklung Nendeln weiterführen will und die Umfahrung Nord als wesentlicher Bestandteil der Verkehrs- und Kernentwicklungsstrategie zur Entlastung und Weiterentwicklung des Dorfzentrums beiträgt.
2. Die Regierung sei zu ersuchen, eine Arbeitsgruppe einzusetzen, welche die vertiefte Variantenprüfung für die Umfahrung Nord begleitet sowie das weitere Vorgehen festlegt. Der Arbeitsgruppe sollen Vertretungen des zuständigen Ministeriums, der betroffenen Landesstellen und der Gemeinde Eschen-Nendeln angehören. Fachpersonen können bei Bedarf punktuell beigezogen werden.

Beschlüsse

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

Überbauungsplan Essanestrasse Grundstück Nr. 1305: Genehmigung

Antragsteller Leiter Bauwesen

Ausgangslage und Zielsetzung

Um die Realisierung des Bauvorhabens auf dem Grundstück Nr. 1305 an der Essanestrasse in Eschen zu ermöglichen, ist der Erlass eines Überbauungsplans mit Sonderbauvorschriften erforderlich. Es handelt sich um ein Bauvorhaben an der Essanestrasse, direkt angrenzend zum Eintrachtkreisel. Das Projekt sieht eine Dienstleistungsnutzung im Erdgeschoss mit darüber liegenden Gewerberäumlichkeiten vor. Das Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe des Eintrachtkreisels und des Essane Centers und liegt vollständig in der Dienstleistungszone. Für diesen Bereich gilt gemäss der rechtskräftigen Nutzungsplanung eine Überbauungsplanpflicht.

Ziel des Überbauungsplans ist es, eine ortsbaulich und architektonisch hochwertige Überbauung zu ermöglichen, die sich in die angestrebte Entwicklung der Essanestrasse als Dienstleistungsmeile einfügt. Gleichzeitig sollen die künftige Verkehrsführung und der erforderliche Mobilitätskorridor entlang der Essanestrasse gesichert sowie die Erschliessung und Gestaltung der Aussenräume verbindlich geregelt werden.

Die Bauherrschaft, Bretscha Anstalt bzw. die Axalo Immobilien AG, hat das Architekturbüro Rundum Architektur AG mit der Ausarbeitung eines Richtprojekts beauftragt. Der Überbauungsplan umfasst ausschliesslich das Grundstück Nr. 1305. Die künftige Bebauung und Erschliessung der angrenzenden Grundstücke wurden bei der Planung jedoch mitberücksichtigt.

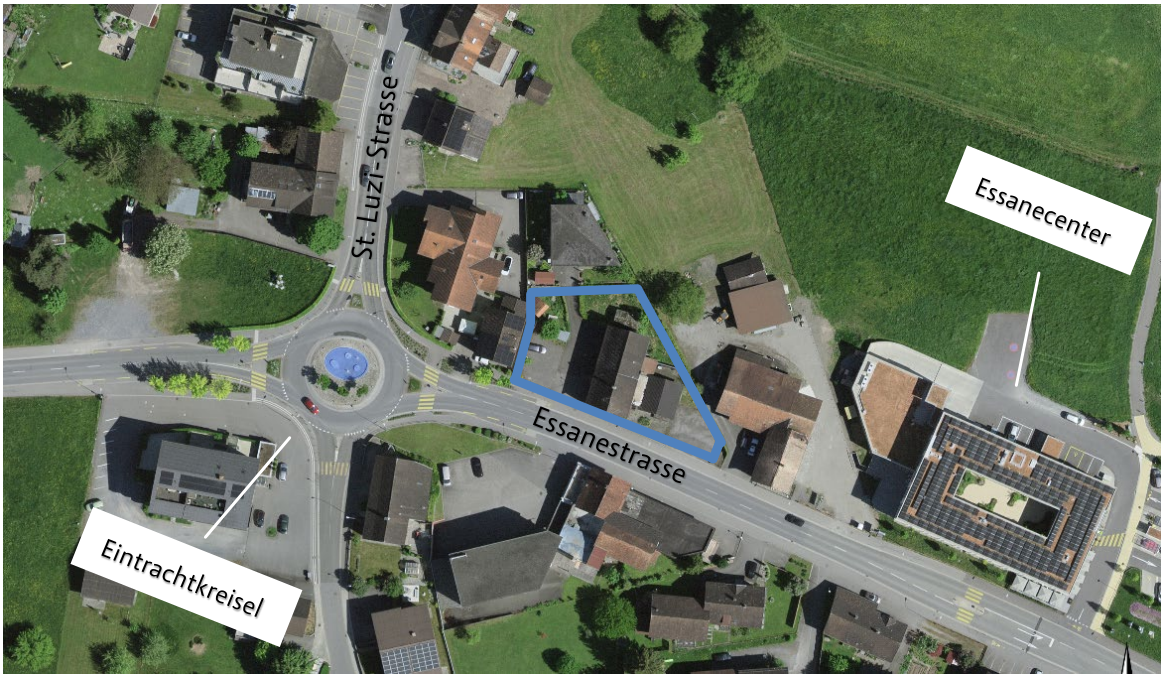


Abbildung 1: Orthofoto Verortung Grundstück Nr. 1305 (Quelle: Geodatenportal)

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. Der Gemeinderat ist anlässlich seiner Sitzung vom 29. April 2026 auf den Antrag eingetreten und hat die Abteilung Bauwesen sowie die Ortsplaner mit der Erarbeitung des Überbauungsplans beauftragt.

Bericht
Das Richtprojekt sieht einen viergeschossigen Hauptbaukörper mit fünfeckigem Grundriss vor, der sich entlang der Essanestrasse orientiert. Im Erdgeschoss sind Dienstleistungsnutzungen vorgesehen, während die oberen Geschosse Büro- und Gewerberäumlichkeiten aufnehmen sollen.

Durch die gegenüber den Obergeschossen zurückversetzte Erdgeschossfassade entstehen überdachte Arkaden entlang der Essanestrasse. Das oberste Geschoss wird gegenüber den darunterliegenden Fassaden zurückversetzt. Dadurch wird das Gebäudevolumen gegliedert und ein sanfter Übergang zu den rückwärtigen Wohnlagen geschaffen.

Die Erschliessung erfolgt über eine gebündelte Zu- und Wegfahrt an der Essanestrasse. Die Parkierung wird überwiegend unterirdisch angeordnet. Die Tiefgarage soll so konzipiert werden, dass eine spätere Verbindung mit benachbarten Grundstücken möglich bleibt. Die Erschliessung erfolgt über eine gebündelte Zu- und Wegfahrt an der Essanestrasse. Diese wurde mit dem ATG koordiniert und weist einen genügenden Abstand zum Eintrachtkreisel auf. Sie soll so angeordnet werden, dass sie künftig auch von umliegenden Grundstücken mitgenutzt werden kann. Die Parkierung wird überwiegend unterirdisch angeordnet. Die Tiefgarage soll zudem eine spätere Verbindung mit benachbarten Grundstücken ermöglichen.

Der Überbauungsplan überführt die wesentlichen städtebaulichen, funktionalen und erschliessungstechnischen Grundsätze des Richtprojekts in verbindliche Festlegungen. Mit den Baubereichen, Baulinien, Höhen, Erschliessungsflächen und Grünflächen werden die wesentlichen Rahmenbedingungen für die spätere Realisierung festgelegt. Das dem Überbauungsplan zugrundeliegende Richtprojekt ist in den Beilageplänen dargestellt und ist richtungsweisend zu berücksichtigen.

Abweichung von der Regelbauweise
Mit dem vorliegenden Überbauungsplan wird in begründeten Punkten von der Regelbauweise gemäss Bauordnung und Baugesetz abgewichen. Die Abweichungen sollen eine verdichtete und ortsbaulich abgestimmte Bebauung ermöglichen und gleichzeitig die Anforderungen an die künftige Entwicklung der Essanestrasse berücksichtigen. Sie ergeben sich grösstenteils aufgrund der ungünstigen Parzellenform. Dabei sind folgende Abweichungen vorgesehen:

Ausnützungsziffer (AZ)
In der Dienstleistungszone gilt gemäss Regelbauweise eine maximale Ausnützungsziffer von 0,8. Die Bauordnung der Gemeinde Eschen-Nendeln ermöglicht im Rahmen eines Überbauungsplans eine Erhöhung der AZ in der Dienstleistungszone entlang der Essanestrasse auf 0.9 (mit einem Gestaltungsplan bis zu 1.0). Damit soll eine angemessene bauliche Dichte entlang der Essanestrasse ermöglicht werden. Die konzentrierte Bebauung in erster Bautiefe unterstützt die angestrebte Entwicklung als Dienstleistungsmeile und trägt zu einem haushälterischen Umgang mit dem Boden bei. Das Grundstück Nr. 1305 umfasst eine anrechenbare Grundstücksfläche von 1'270 m². Bei einer AZ von 0,9 ergibt sich daraus eine maximal zulässige Bruttogeschossfläche von 1'143 m².

Aufgrund der überwiegend unterirdischen Parkierung sowie der für die unterirdische Erschliessung der Nachbarparzellen erforderlichen Flächen, stehen im Untergeschoss keine ausreichenden Flächen für Keller- und Lagerräume zur Verfügung. Diese müssen daher in die Obergeschosse verlegt werden. Die Bauherrschaft führt dazu folgende Begründung an:

«Aufgrund der Grundstücksform und der Anzahl benötigter Parkplätze für das Gebäude gibt es im Untergeschoss zu wenig Platz für Keller, Lager- und Serverräume. Ebenfalls müssen Freiflächen für die unterirdische Erschliessung der Nachbarparzellen vorgesehen werden. Die Nutzung der Räumlichkeiten wird im Überbauungsplan offengelassen. Es ist sowohl eine gewerbliche Nutzung, eine Wohnnutzung oder gemischte Nutzung möglich. Bei einer gewerblichen Nutzung werden die Flächen als Server-, Lager- und Archivräume benötigt, um die Dienstleistungsflächen entsprechend nutzen zu können. Bei einer späteren Wohnnutzung werden diese Flächen als Keller- und Hauswirtschaftsraumflächen benötigt, welche nicht im Untergeschoss angeordnet werden können. Die Form dieser Fläche sowie die im Vorprojekt angedeutete Belichtung mittels hochliegender Fenster schliesst eine andere Nutzung dieser Räumlichkeiten aus, da sie nicht den wohn- und arbeitshygienischen Ansprüchen genügen.»

Im Gegensatz zu unterirdischen Keller-, Lager- und Archivräumen, müssen oberirdische Flächen der Bruttogeschossfläche angerechnet werden (BauG Art. 42). Für erforderliche oberirdisch angeordnete Keller-, Lager- oder Technikräume, welche nur einen minimalen Ausbaustandard besitzen, wird im Überbauungsplan daher eine zusätzliche Mehrausnützung von +0.1 gewährt (SBV Art. 7 Abs. 2). Dies entspricht einer zusätzlichen Bruttogeschossfläche von 157 m2. Die maximale Bruttogeschossfläche über den gesamten Überbauungsplanperimeter beträgt damit 1'300 m², was einer AZ von 1.0 entspricht. Die zusätzlich geschaffenen Flächen dürfen nicht als Wohn-, Büro-, Arbeits- oder Aufenthaltsräume genutzt werden. Sie dürfen daher nur einen minimalen Ausbaustandard aufweisen und entsprechen nicht den wohn- und arbeitshygienischen Ansprüchen. Wände und Decken sind in Sichtbeton oder einfachem Grundputz, die Böden in Rohbeton oder einfachem Zementüberzug auszuführen. Fenster und Öffnungen dürfen nicht auf die natürliche Belichtung von Aufenthaltsräumen ausgelegt sein. Komfortheizungen, Küchen sowie eine wohn- oder büroähnliche Ausstattung sind unzulässig.

Die zulässige AZ wird aus diesem Grund zweckgebunden für oberirdisch angeordnete Keller-, Lager- oder Technikräume um +0.1 auf 1.0 erhöht. Es handelt sich dabei um eine begründete Ausnahme von Artikel 28 Abs. 3 der Bauordnung.

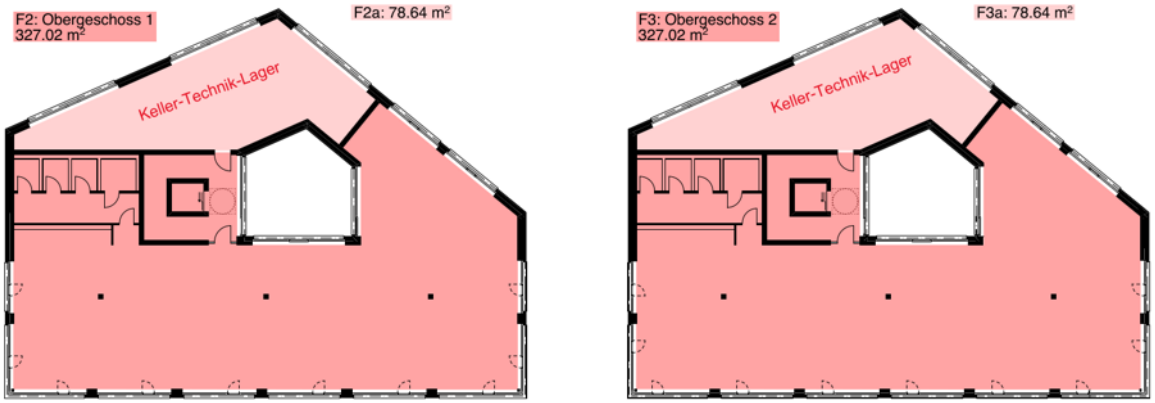


Abbildung 2: Berechnung Bruttogeschossfläche 1. und 2. OG (Ausschnitt aus Richtprojekt Rundum Architektur AG)

Die beschriebene Erhöhung der AZ auf 1.0 ist zweckgebunden. Eine spätere Umnutzung der Räume zu Wohn- oder Arbeitszwecken wäre ausschliesslich im Rahmen eines ergänzenden Gestaltungsplans zulässig, welcher beispielsweise durch Einbezug der Nachbargrundstücke zusätzliche Kellerflächen im Untergeschoss ermöglicht. Im Rahmen von Gestaltungsplänen ist eine Erhöhung der AZ in der Dienstleistungszone entlang der Essanestrasse auf 1.0 möglich (Art. 28 Abs. 4 Bauordnung).

Gebäudehöhe

Die Regelbauweise sieht eine maximale Gebäudehöhe von 12 m vor. Im Überbauungsplan wird für den Hauptbaukörper weiterhin eine maximale Gebäudehöhe von 12 m festgelegt. Innerhalb des speziell bezeichneten und reduzierten Baubereichs für das oberste Geschoss (3. OG) wird eine Gebäudehöhe von bis zu 15 m ermöglicht.

Die Erhöhung soll die vorgesehene Gebäudegliederung und die angestrebte bauliche Dichte trotz der für den Mobilitätskorridor und die Erschliessung erforderlichen Flächenverluste ermöglichen. Das oberste Geschoss wird gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurückversetzt, um eine bessere Einordnung in das Ortsbild und einen verträglichen Übergang zu den rückwärtigen Wohngebieten sicherzustellen. Die vorgesehene Gebäudehöhe liegt innerhalb des in Art. 41 BauG für Überbauungs- und Gestaltungspläne vorgesehenen Rahmens.



Abbildung 3: Ostansicht mit rückversetztem Obergeschoss (Ausschnitt aus Richtprojekt Rundum Architektur AG)

Grünflächenziffer (GZ)

Gemäss Bauordnung ist in der Dienstleistungszone eine Grünflächenziffer von mindestens 25 % einzuhalten. Der Überbauungsplan sieht eine Reduktion auf mindestens 15 % vor. Dies ist im Rahmen eines Überbauungsplans legitim. Begründet wird diese Reduktion mit der ungünstigen Parzellenform, der Flächenabgabe für den künftigen Mobilitätskorridor sowie dem Flächenbedarf für die gebündelte Erschliessung. Die verbleibenden Grünflächen sollen naturnah gestaltet und mit einer qualitativ hochwertigen Umgebungsgestaltung ergänzt werden. Eine zusammenhängende Grünfläche mit Bepflanzung ist im Westen des Grundstücks festgelegt (SBV Art. 16 und 17).

Dienstleistungs- und Gewerbeanteil

Die Bauordnung sieht in der Dienstleistungszone einen maximalen Dienstleistungs- und Gewerbeanteil von 70 % vor. Analog zu bereits genehmigten Überbauungsplänen an der Essanestrasse (namentlich ÜP Jura Trust) soll hier eine Ausnahme ermöglicht werden und der Dienstleistungs- und Gewerbeanteil auf bis zu 100 % erhöht werden können. Dies entspricht dem generellen Anliegen zukünftig in der Dienstleistungszone die Entwicklung dem Markt zu überlassen. Die Nutzungsanteile sollen daher im Überbauungsplan nicht vorgegeben werden.

Mindestanzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Aufgrund der guten Erreichbarkeit des Grundstückes sowie der Anbindung an den ÖV wird im Rahmen des Überbauungsplanes die Anzahl der Pflichtparkplätze gegenüber der Bauverordnung reduziert. Eine Reduktion der Anzahl Pflichtparkplätze ist im Baubewilligungsverfahren gestützt auf Art. 61 Abs. 4 BauG in Verbindung mit Art. 35 Abs. 1 BauV aufgrund der Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr zulässig.

Insgesamt sind die Abweichungen im Zusammenhang mit der angestrebten Verdichtung, der Sicherung des Mobilitätskorridors und der Entwicklung der Essanestrasse zu beurteilen. Die Abweichungen sind im Sinne von Art. 22 Abs. 4 BauG ortsbaulich begründet, liegen im öffentlichen Interesse und beeinträchtigen die Nachbarinteressen nicht übermässig.

Ortsbauliche Begründung und öffentliches Interesse

Gemäss Art. 22 Abs. 4 BauG kann mit einem Überbauungsplan unter Einhaltung der zonenrechtlichen Nutzung von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein ortsbaulich und architektonisch besseres Ergebnis gegenüber der Regelbauweise verwirklicht wird und dies im öffentlichen Interesse liegt.

Als ortsbauliche Begründung werden insbesondere angeführt:
- Der Überbauungsplan ermöglicht eine auf die unregelmässige Grundstücksform abgestimmte Bebauung. Gleichzeitig wird die künftige Überbaubarkeit und Erschliessung der angrenzenden Grundstücke konzeptionell mitberücksichtigt. Das östliche Eck der Parzelle wird freigelassen und so eine künftig bessere Bebauung der Nachbarparzelle ermöglicht. Dadurch kann eine ortsbaulich bessere Bebauungsstruktur entlang der Essanestrasse erreicht werden.
- Die Konzentration der Bebauung entlang der Essanestrasse schafft eine klare Fassung des Strassenraums. Der Baukörper kann zugleich als Lärmriegel gegenüber den rückwärtigen Wohnlagen wirken.
- Durch die festgelegte Gebäudeform, die zurückversetzte Erdgeschossfassade und die Gliederung des obersten Geschosses entsteht ein differenziert gestalteter Baukörper, der sich in die angestrebte Entwicklung der Essanestrasse einfügt.
- Die gebündelte Erschliessung und die überwiegend unterirdische Parkierung reduzieren die oberirdisch benötigten Verkehrs- und Parkierungsflächen und schaffen Raum für eine geordnete Aussenraumgestaltung.
- Die bauliche Dichte in erster Bautiefe unterstützt die Entwicklung eines zusammenhängenden Dienstleistungsbereichs und berücksichtigt die langfristig angestrebte Bebauungsstruktur im Bereich des Eintrachtkreisels.

Der Überbauungsplan liegt aus folgenden Gründen im öffentlichen Interesse:
- Mit der grundeigentümerverbindlichen Sicherung des Mobilitätskorridors werden die planerischen Voraussetzungen für den künftigen Ausbau der Essanestrasse und des Eintrachtkreisels geschaffen. Der erforderliche Raum für Fuss- und Radverkehr, öffentlichen Verkehr und Strassenraumgestaltung bleibt damit langfristig gesichert.
- Die gebündelte Erschliessung trägt zu einer übersichtlichen Verkehrsorganisation bei und unterstützt das Ziel, die Anzahl der Zufahrten auf die Essanestrasse möglichst gering zu halten.
- Die publikumsorientierte Dienstleistungsnutzung im Erdgeschoss kann zur Belebung der Essanestrasse beitragen. Zusätzliche Büro- und Gewerberäumlichkeiten stärken den Standort als Dienstleistungszentrum und ergänzen das Angebot in der Umgebung des Essane Centers.
- Die überwiegend unterirdische Parkierung und die verbindlichen Vorgaben zur Aussenraumgestaltung ermöglichen eine bessere Nutzung der oberirdischen Flächen für Begrünung, Fussverkehr und Aufenthaltsbereiche.
- Die verdichtete Nutzung eines bereits eingezonten Grundstücks unterstützt die Innenentwicklung und einen haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden.

In der Gesamtbetrachtung ermöglicht der Überbauungsplan eine auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Bebauung und verbindet die angestrebte bauliche Verdichtung mit der Sicherung des künftigen Mobilitätskorridors.

Umgang mit den Empfehlungen der Gestaltungskommission Land
Das Richtprojekt wurde der Gestaltungskommission des Landes an zwei Sitzungen vorgestellt und im Anschluss punktuell überarbeitet.

Die Empfehlungen betrafen insbesondere die Freihaltung des Vorbereichs zur Essanestrasse, die Gestaltung eines grünen Durchblicks im Westen, die Anordnung der Tiefgaragenrampe, die Reduktion versiegelter Flächen sowie die Ausgestaltung des obersten Geschosses.

Im überarbeiteten Projekt wurde die Erdgeschossfassade zurückversetzt, wodurch überdachte Arkaden entlang der Essanestrasse entstehen. Die Tiefgaragenrampe wurde hinter das Gebäude verlegt und die Zu- und Wegfahrt mit der Erschliessung des Grundstücks Nr. 1303 zusammengelegt. Die ursprünglich im westlichen Bereich vorgesehenen oberirdischen Parkplätze wurden entfernt, um einen grünen Durchblick zu ermöglichen.

Die Gestaltung des obersten Geschosses wurde ebenfalls überarbeitet. Durch dessen Rückversetzung soll der Baukörper gegliedert und eine bessere Einordnung gegenüber den rückwärtigen Wohngebieten erreicht werden.

Versickerungsfähige Beläge und Bepflanzungsflächen werden in den Sonderbauvorschriften bzw. in der weiteren Projektierung berücksichtigt. Aufgrund der Tiefgarage, der Zufahrtsrampe und der erforderlichen Kurvenradien sind die Möglichkeiten für zusätzliche Baumstandorte teilweise eingeschränkt.

Die Empfehlungen der Gestaltungskommission wurden somit in wesentlichen Punkten in die weitere Planung aufgenommen. Die Qualität der Aussenraumgestaltung und die konkrete Umsetzung der Begrünung sind im Baubewilligungsverfahren anhand des Umgebungsplans zu überprüfen.

Konzept Bebauung und Erschliessung
Der Überbauungsplan «Essanestrasse Grundstück Nr. 1305» umfasst lediglich eine Parzelle, da die Grundeigentümer der Nachbarparzellen aktuell keine Bauabsichten haben und daher nicht an der Erarbeitung eines Überbauungsplans interessiert sind. Da im Gebiet bisher keine Baulandumlegung stattfand, ist die Abgrenzung der Grundstücke jedoch nicht optimal für eine Bebauung und Erschliessung. Aus diesem Grund wurden im Rahmen der Erarbeitung des Überbauungsplanes eine mögliche künftige Bebauung und Erschliessung der Nachbarparzellen auf konzeptioneller Ebene mitgedacht.

Dieses Bebauungs- und Erschliessungskonzept zeigt auf konzeptioneller Ebene eine mögliche Bebauung und Erschliessung des Gesamtgebietes auf. Das Konzept stellt lediglich eine Möglichkeit der zukünftigen Bebauung dar. Es kann stets verändert und angepasst werden.

Das Bebauungs- und Erschliessungskonzept dient also lediglich als Planungsgrundlage und besitzt selbst keinen verbindlichen Charakter. Es soll aufzeigen, dass die vorgesehene Überbauung der Parzelle Nr. 1305 die künftige Bebauung 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. Das Konzept berücksichtigt den künftigen Mobilitätskorridor Eintrachtkreisel.

Das Konzept wurde von der Ortsplanungskommission der Gemeinde zustimmend zur Kenntnis genommen.

Bestandteile und Inhalt des Überbauungsplans
Der Überbauungsplan besteht gemäss Art. 21 Abs. 3 BauG aus dem Überbauungsplan (1:250), den Sonderbauvorschriften, den Beilageplänen (Richtprojekt) sowie dem Planungsbericht.

Als Beilagen sind insbesondere das Richtprojekt mit Situation, Grundrissen, Schnitten und Ansichten sowie die Auswertung des Vorprüfungsberichts anzuführen.

Der Überbauungsplan und die Sonderbauvorschriften legen die verbindlichen Rahmenbedingungen für die Bebauung, die Erschliessung, die Parkierung, die Aussenraumgestaltung und die Umweltbelange fest. Alle in der Legende bezeichneten Festsetzungen sind verbindlich, Hinweise und Planungsbericht sind orientierend. Der Planungsbericht dokumentiert die Planungsarbeiten, die fachlichen Grundlagen und die Interessenabwägung.

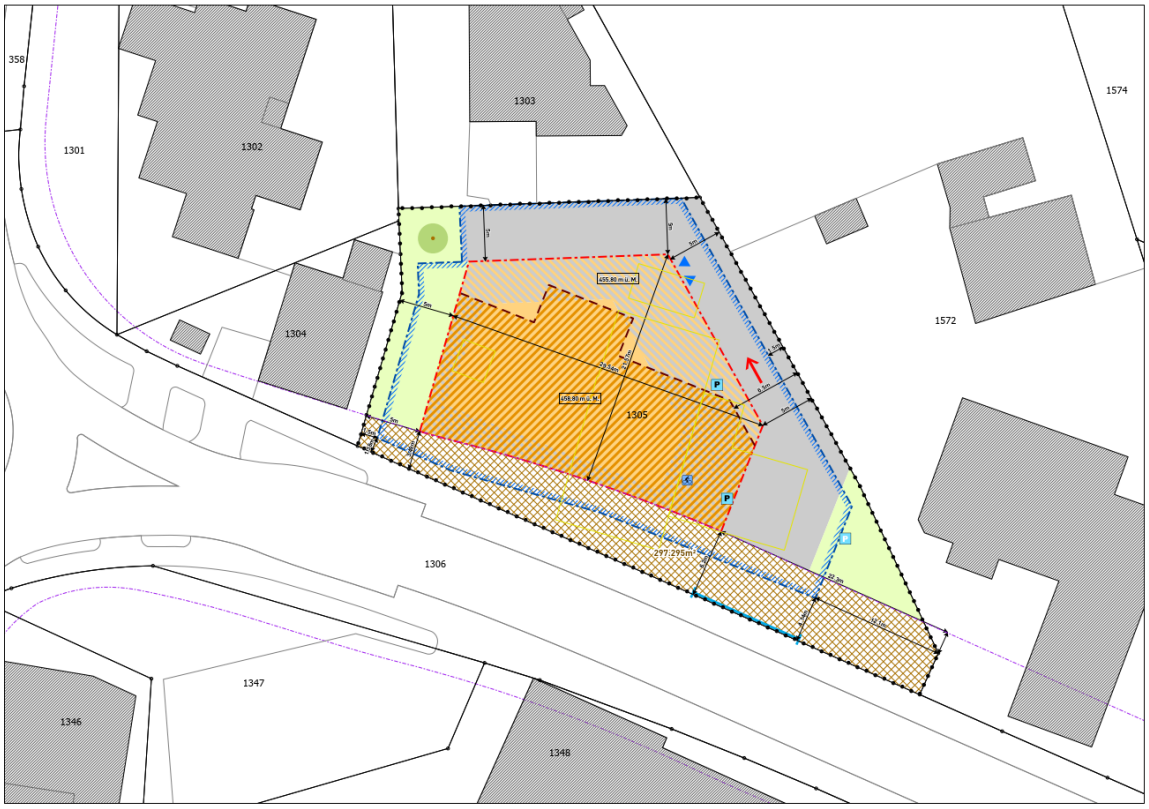


Abbildung 4: Ausschnitt Überbauungsplan Essanestrasse Grundstück Nr. 1305 (nicht massstäblich)

Verfahren

Die Erarbeitung des Überbauungsplans erfolgte in Abstimmung zwischen der Gemeinde, dem Amt für Hochbau und Raumplanung, dem Amt für Tiefbau und Geoinformation, der Ortsplanungskommission, dem Ortsplaner und der Bauherrschaft.

Der Gemeinderat ist an seiner Sitzung vom 29. April 2026 auf den Antrag zur Aufstellung des Überbauungsplans eingetreten und hat die Erarbeitung veranlasst. Die Vorprüfung durch das Amt für Hochbau und Raumplanung erfolgte im Sommer 2026. Der Vorprüfungsbericht wurde der Gemeinde am 14. August 2026 zugestellt. Anschliessend wurden Anpassungen am Überbauungsplan und an den zugehörigen Unterlagen vorgenommen. Die Ergebnisse sind im Planungsbericht dokumentiert.

Nach dem Beschluss des Gemeinderates ist der Überbauungsplan gemäss Art. 26 BauG öffentlich aufzulegen. Die betroffenen Grundeigentümer sind schriftlich zu verständigen. Als betroffene Grundeigentümer gelten Eigentümer von Grundstücken innerhalb des Perimeters sowie von benachbarten Grundstücken. Nach Abschluss des Auflage- und Einspracheverfahrens sind die Unterlagen der zuständigen Genehmigungsbehörde (AHR) einzureichen.

Rechtliches
Gemäss Art. 21 ff. BauG kann die Gemeinde Überbauungspläne erlassen, welche die zulässige Bauweise für ein bestimmtes Gemeindegebiet festlegen und die Bauordnung mit Zonenplan ergänzen. Art. 22 Abs. 4 BauG bildet die Grundlage für Abweichungen von der Regelbauweise, sofern dadurch gesamthaft ein ortsbaulich und architektonisch besseres Ergebnis erzielt wird und dies im öffentlichen Interesse liegt. Die gesetzlichen Voraussetzungen und die Wahrung der betroffenen privaten Interessen sind im Rahmen der Beschlussfassung und des Genehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Gemäss Art. 26 BauG sind Überbauungspläne unter Eröffnung einer Einsprachefrist von 14 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Genehmigung richtet sich nach Art. 28 BauG in Verbindung mit den einschlägigen Bestimmungen der Bauverordnung.

Weiteres Vorgehen
Nach dem Erlass des Überbauungsplans durch den Gemeinderat erfolgt die öffentliche Planauflage unter Eröffnung der gesetzlichen Einsprachefrist. Die betroffenen Grundeigentümer werden schriftlich verständigt. Nach der Behandlung allfälliger Einsprachen werden die Unterlagen zur Genehmigung an das Amt für Hochbau und Raumplanung eingereicht.

Zusammengefasst:
- Beschluss des Gemeinderates über den Erlass des Überbauungsplans mit Sonderbauvorschriften
- Öffentliche Auflage während 14 Tagen; schriftliche Verständigung der betroffenen Grundeigentümer
- Behandlung allfälliger Einsprachen
- Einreichung der Unterlagen zur Genehmigung beim Amt für Hochbau und Raumplanung

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

Erwägungen des Gemeinderates
Trotz anfänglicher Skepsis aufgrund der schwierigen Grundstücksform wird die vorliegende Lösung als schlüssig und gut ausgearbeitet beurteilt. Besonders positiv bewertet wird die Lösung für den Mobilitätskorridor, die Berücksichtigung der zukünftigen Entwicklung der Nachbargrundstücke und die städtebauliche Wirkung entlang der Essanestrasse.

Anträge
1. Der Überbauungsplan Essanestrasse Grundstück Nr. 1305 mit den zugehörigen Sonderbauvorschriften sei zuhanden der öffentlichen Auflage zu genehmigen.
2. Der Planungsbericht zum Überbauungsplan Essanestrasse Grundstück Nr. 1305, einschliesslich der zugehörigen Beilagen, sei zur Kenntnis zu nehmen.
3. Der Überbauungsplan sei gemäss Art. 26 BauG unter Eröffnung einer Einsprachefrist von 14 Tagen öffentlich aufzulegen. Die betroffenen Grundeigentümer seien schriftlich zu verständigen.
4. Für den Erlass des Überbauungsplans sei eine Entscheidgebühr gemäss 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.

Erschliessung Leuawüertsbündt - Zuschggasse: Verpflichtungskredit / Arbeitsvergaben

Antragsteller Gemeindevorsteher

Bericht

Auf dem Grundstück Nr. 3436 in Nendeln ist ein privates Bauvorhaben geplant. Die Grundstücke Nrn. 3435, 3436 und 3437 werden über die gemeinsame Strassenparzelle Nr. 3413 erschlossen, welche im subjektiv-dinglichen Miteigentum der drei Grundstückseigentümer steht.

Die Gemeinde Eschen-Nendeln ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 3437 und damit ebenfalls subjektiv-dingliche Miteigentümerin der Strassenparzelle Nr. 3413. Sie koordiniert deshalb gemeinsam mit den übrigen Miteigentümern die Planung und Realisierung der Strasse und der erforderlichen Werkleitungen.

Das Projekt umfasst im Wesentlichen:

- Ausbau der Strassenparzelle Nr. 3413
- Erstellung der Strassenentwässerung und Mischabwasserleitung
- Erschliessung mit Trinkwasser
- Erstellung der Strassenbeleuchtung
- Erstellung der erforderlichen Anlagen für Strom und Kommunikation



Abbildung 1: Situation Leuawürtsbündt Nendeln

Strassenbau
Die rund 90 m lange private Erschliessungsstrasse erschliesst die Grundstücke Nrn. 3435, 3436 und 3437 und wird als Sackgasse mit Zufahrt über die Zuschgasse ausgebildet. Die Fahrbahn weist grundsätzlich eine Breite von 3.65 m auf. Das Längenprofil folgt weitgehend dem bestehenden Gelände.

Beim Grundstück Nr. 3436 ist ein Wendeplatz vorgesehen. Aufgrund der beschränkten Platzverhältnisse können die Normabmessungen gemäss SN 640 052 nicht vollständig eingehalten werden. Das Wenden eines LKW ist dennoch möglich, erfordert jedoch mehrfaches Zurücksetzen.

Im Einlenkerbereich zur Zuschgasse ist aufgrund der engen Platzverhältnisse eine Verbreiterung erforderlich. Dazu wird zusätzliche Fläche des Grundstücks Nr. 3412 benötigt. Vorgesehen ist nach Möglichkeit ein flächengleicher Landabtausch von rund 12 m² zwischen der Strassenparzelle Nr. 3413 und dem Grundstück Nr. 3412. Alternativ ist die erforderliche Fläche zu erwerben.

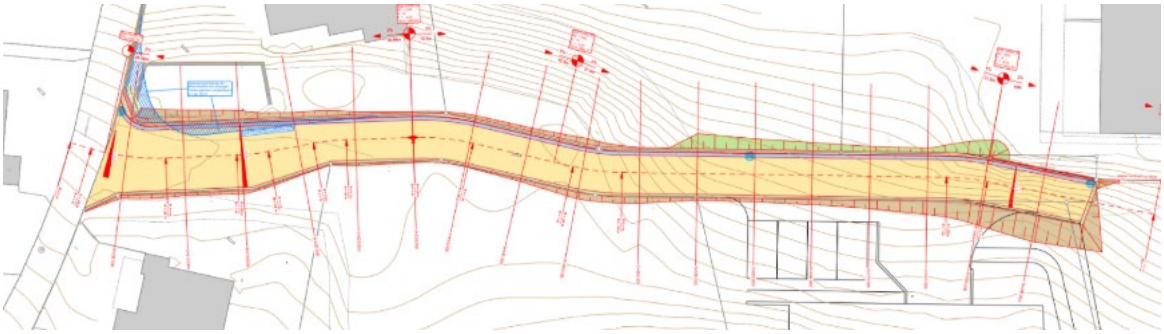


Abbildung 2: Ausbauperimeter Strassenbau

Werkleitungsbau
Mit den neuen Werkleitungen werden die Grundstücke Nrn. 3435, 3436 und 3437 erschlossen. Die Kanalisation wird gleichzeitig so erstellt, dass ein späterer Anschluss der Grundstücke Nrn. 3439 und 3440 möglich ist.

Die neue Mischabwasserleitung nimmt neben dem Schmutzwasser auch das Strassenwasser auf. Die Dimensionierung basiert auf dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Eschen-Nendeln und berücksichtigt den künftigen Vollausbau sowie eine Sicherheitsreserve von 15 %. Die bestehende Hauptleitung verfügt gemäss hydraulischer Berechnung über ausreichende Kapazität. Die Kosten der öffentlichen Kanalisation trägt die Gemeinde; private Grundstücksanschlüsse und Anschlüsse der privaten Strassenentwässerung gehen zulasten der jeweiligen Eigentümer.

Für die Trinkwasserversorgung ist eine PE-Leitung DN 63 vorgesehen. Die Kosten hierfür tragen die privaten Anstösser. Beim Anschluss an die Zuschgasse besteht bereits der Hydrant N19, womit die Löschwasserversorgung gewährleistet ist.

Die öffentliche Strassenbeleuchtung wird mit energiesparenden LED-Leuchten ausgeführt. Die entsprechenden Kosten trägt die Gemeinde Eschen-Nendeln. Die Projekte für Strom und Kommunikation der LKW sind in den Werkleitungsplan integriert.

Liechtenstein Wärme sowie die Firma TV-COM AG planen in diesem Gebiet keine Erweiterung ihrer Infrastruktur.

Weiteres Vorgehen / Termine

Vergabe durch Gemeinderat folgender Arbeiten: Baumeister-, Pflästerungs-, Belagsarbeiten, Projektierung, Bauleitung Verpflichtungskredit	11. November 2026
Auftragserteilung durch Gemeinde an Baumeister und Fachplaner	16. November 2026
Baustartsitzung	23. November 2026
Baustart der Baumeisterarbeiten mit Entwässerungsleitungen	Januar 2027
Bauvollendung Tiefbauarbeiten	Frühling 2027

Arbeitsvergaben

Die Baumeisterarbeiten wurden im offenen Verfahren nach dem Gesetz über das öffentliche Auftragswesen ausgeschrieben. Die Bühler Bau AG aus Triesenberg hat mit CHF 245'711.25 inkl. MwSt. das wirtschaftlich günstigste Angebot für das Gesamtprojekt eingereicht.

Die noch ausstehenden Ingenieurleistungen für Projektierung und Bauleitung wurden im direkten Verfahren ausgeschrieben. Das Ingenieurbüro Sprenger und Steiner AG hat hierfür eine Offerte über CHF 66'625.00 inkl. MwSt. eingereicht. Da das Büro sowohl seitens der Gemeinde als auch der privaten Eigentümerschaft seit Projektbeginn eingebunden ist und die offerierten Konditionen als marktüblich beurteilt werden, soll es auch mit den weiteren Projektierungs- und Bauleitungsarbeiten beauftragt werden.

Projektkosten

Für das Gesamtprojekt werden Kosten von rund CHF 400'000 inkl. MwSt. mit einer Kostengenauigkeit von ± 10 % inkl. Reserve veranschlagt:

	Totale Kosten	Anteil Gemeinde
Strassenbau	CHF 200'000.00	CHF 85'000.00
Kanalisation	CHF 170'000.00	CHF 125'000.00
Strassenbeleuchtung	CHF 30'000.00	CHF 30'000.00
Kosten total (inkl. MwSt.)	CHF 400'000.00	CHF 240'000.00

Die Kostentragung gestaltet sich wie folgt:

Kostenteiler	Gemeinde komunal	Grundstück 3437 Gde Eschen-Nendeln	Grundstück 3436 Kranz Marion	Grundstück 3435 Nägele Mauela	Anteil LKW
Strassenbau	-	33.33%	33.33%	33.33%	-
Kanalisation	50.00%	25.00%	25.00%	-	-
Wasserversorgung	-	50%	50%	-	-
Beleuchtung	100%	-	-	-	-
Strom	-	-	-	-	100%
Kommunikation	-	-	-	-	100%

Die Eigentümerinnen der Grundstücke Nrn. 3436 und 3435 haben der Kostenübernahme gemäss der vorstehenden Kostenteilung mündlich zugestimmt. Die schriftliche Zustimmung zum Kostenverteiler muss vor dem Baubeginn vorliegen.

Budget
Im Budget 2027 sind unter den Konten Nrn. 620.501.67 und 621.501.67 insgesamt CHF 240'000.00 für das Projekt vorgesehen. Das Budget 2027 befindet sich derzeit im Genehmigungsprozess. Für das Jahr 2027 wird mit einer voraussichtlichen Investitionssumme von rund CHF 360'000.00 inkl. Anteile Privater gerechnet.

Anträge
1. Das Tiefbauprojekt «Erschliessung Leuawüertsbündt – Zuschgasse» sei, basierend auf dem vorstehenden Kostenverteiler, zu genehmigen.
2. Es sei für die Realisierung des Projektes ein Verpflichtungskredit für die Jahre 2027–2029 im Umfang von CHF 260'000.00 zu sprechen.
3. Unter der Voraussetzung, dass das Budget 2027 in Rechtskraft erwächst, seien die darin für das Projekt eingestellten Mittel von insgesamt CHF 240'000.00 für die Realisierung des Projekts freizugeben.
4. Der Auftrag für die Baumeisterleistungen sei an die Bauunternehmung Bühler Bau AG, Triesenberg, zum Offertpreis von CHF 245'711.25 inkl. MwSt. (Gemeindeanteil CHF 163'238.70 inkl. MwSt.) zu vergeben.
5. Der Auftrag für die Ingenieurleistungen (Projektierung und Bauleitung) sei an das Ingenieurbüro Sprenger und Steiner AG, Eschen, zum Offertpreis von CHF 66'625.00 inkl. MwSt. (Gemeindeanteil CHF 38'500.00 inkl. MwSt.) zu vergeben.

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.

Sanierung Strassenbeleuchtung 2026

Antragsteller Fachperson Tiefbau und Infrastruktur

Bericht
Im Jahr 2015 wurde der Verkauf von Quecksilberdampf-Leuchtmitteln verboten. Bereits zuvor wurde die Umrüstung der Beleuchtung auf LED vorangetrieben; mit dem Verbot wurde sie noch intensiviert. Insgesamt sind auf dem Gemeindegebiet von Eschen-Nendeln 1004 Beleuchtungskörper aufgestellt.

Aktuell stehen folgende Leuchtmittelanteile im Einsatz:

- LED: 88%
- Natriumhochdrucklampen: 10 %
- Diverse: 2%

<u>Sanierung Strassenbeleuchtung 2026</u>
In den Sanierungsgebieten Wirtschaftspark / Industriestrasse, Schwarze Strasse, Industrie Kela, Im Feld und Kelberweidweg sollen die alten Strassenlampen aus Gründen der Energieeffizienz ersetzt werden. Der Sanierungsperimeter umfasst insgesamt 33 Leuchten. Die bestehenden Standorte der Kandelaber werden

beibehalten. Die neue Strassenbeleuchtung wird mit modernen LED-Leuchten gemäss den aktuell gültigen Standards ausgeführt. Die konzeptionelle Planung sowie die Lieferung, Montage und Inbetriebnahme der Leuchten einschliesslich der Verkabelung erfolgen durch die Liechtensteinischen Kraftwerke AG. Ein Ausbau der Kabelrohranlage ist nicht erforderlich.

Für die vorgesehenen Arbeiten liegen die Offerten der Liechtensteinischen Kraftwerke AG vom 21. Oktober 2026 für die einzelnen Sanierungsgebiete vor. Die Gesamtsumme aller Offerten beträgt CHF 49'103.80 inklusive Mehrwertsteuer.

Kosten

Beleuchtung LKW AG	CHF	49'103.80
Diverses	CHF	4'896.20
Total	CHF	54'000.00

Budget

Im Konto Nr. 621.314.00 ist für die Sanierung der Strassenbeleuchtung gemäss dem Infrastrukturplan ein Betrag von CHF 140'000.00. Die vorgesehenen Ausgaben sind im vorstehenden Kredit abgedeckt.

Anträge

1. Die vorgesehene Summe von CHF 54'000.00 unter dem Konto Nr. 621.314.00 für die laufende Instandhaltung und Sanierung der Strassenbeleuchtung sei freizugeben.
2. Der Auftrag für die Strassenbeleuchtung sei an die Liechtensteinischen Kraftwerke AG, zum Offertpreis von CHF 49'103.80 inkl. MwSt. zu vergeben.

Beschlüsse

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

Deponie Rheinau: Entwicklungs- und Bewirtschaftungskonzept / Genehmigung

Antragsteller Leiter Bauwesen

Ausgangslage und Zielsetzung

Die Gemeinde Eschen-Nendeln betreibt im Gebiet Rheinau eine Deponie Typ A für unverschmutztes Aushubmaterial. Für die bewilligten Etappen 2 und 3 steht unter Einbezug des erforderlichen Bodenaustauschs ein verbleibendes Volumen von rund 390'000 m³ (fest) zur Verfügung. Bei einer durchschnittlichen Anlieferungsmenge von rund 40'000 m³ pro Jahr reicht die bestehende Kapazität unter Berücksichtigung der befristeten Annahme von Material aus Mauren-Schaanwald voraussichtlich noch rund zehn Jahre.

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 20. März 2024 die Erarbeitung eines Entwicklungs- und Bewirtschaftungskonzepts für die Deponie Rheinau beschlossen und die entsprechenden Planerleistungen an die Agroterraconsult AG vergeben. Gleichzeitig wurde für die Erarbeitung des Konzepts ein Kostenrahmen von CHF 95'000 freigegeben. Mit dem nun vorliegenden Schlussbericht wird der damalige Auftrag abgeschlossen und das Ergebnis dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt.

Auftrag und Zielsetzung
Die Gemeinde hat die Agroterraconsult AG beauftragt, den bestehenden Deponiebetrieb zu überprüfen und eine langfristige Entwicklungs- und Bewirtschaftungsgrundlage zu erarbeiten. Das Konzept soll die bestmögliche Nutzung des bewilligten Deponievolumens, effiziente und nachvollziehbare Betriebsabläufe sowie eine abgestimmte Etappierung sicherstellen. Gleichzeitig werden die für einen langfristig geordneten Betrieb erforderlichen organisatorischen und technischen Massnahmen aufgezeigt. Darüber hinaus werden mögliche Entwicklungsperspektiven untersucht, ohne damit spätere Entscheide vorwegzunehmen.

Erkenntnisse aus der Situationsanalyse
Die Situationsanalyse zeigt insbesondere Handlungsbedarf bei der Zuordnung der Zuständigkeiten, der technischen Leitung und Qualitätskontrolle sowie bei der Dokumentation der Deponieentwicklung. Auch die Unternehmerleistungen und die Nutzung von Lagerflächen durch Dritte sind klarer zu regeln. Zudem ist die Betriebsbewilligung für die bestehenden Etappen zu erneuern.

Bericht
Mit dem vorliegenden Entwicklungs- und Bewirtschaftungskonzept wurde eine gesamtheitliche Grundlage für die weitere Führung und Entwicklung der Deponie Rheinau geschaffen. Im Vordergrund steht, die bestehenden und bewilligten Kapazitäten möglichst effizient zu nutzen und gleichzeitig die betrieblichen, organisatorischen und rechtlichen Voraussetzungen für einen langfristig geordneten Deponiebetrieb sicherzustellen.

Bewirtschaftung und betriebliche Organisation
Die bestehenden Betriebsabläufe sollen künftig klarer strukturiert und dokumentiert werden. Dies betrifft insbesondere die Annahme und Kontrolle des Aushubmaterials, den Einbau und die Planie, den Bodenaustausch sowie die Umsetzung der Rekultivierungs- und Landschaftspflegemassnahmen. Die dafür erforderlichen Unternehmerleistungen sollen hinsichtlich Leistungsumfang, Zuständigkeiten und Vergütung überprüft und verbindlich geregelt werden.

Gleichzeitig sollen die Verantwortlichkeiten innerhalb der Gemeinde klarer definiert werden. Die Aufgaben der Leitung, der Administration und des operativen Deponiebetriebs sind eindeutig zuzuordnen. Dabei ist auch zu prüfen, in welchen Bereichen eine externe fachliche Begleitung zweckmässig ist. Die konkrete organisatorische Ausgestaltung und allfällige daraus entstehende finanzielle Auswirkungen sind in einem nächsten Schritt zu vertiefen.

Auch die Nutzung von Lagerflächen durch Dritte ist zu überprüfen und künftig auf eine klare vertragliche Grundlage zu stellen. Damit sollen die betrieblichen Zuständigkeiten sowie die Nutzung und Bewirtschaftung des Deponieareals insgesamt eindeutig geregelt werden.

Betriebsbewilligung und Dokumentation
Ein prioritärer Schritt ist die Erneuerung der Betriebsbewilligung für die bestehenden Etappen 2 und 3. Die bisherige Betriebsbewilligung ist am 17. Dezember 2020 abgelaufen. Das Amt für Umwelt wurde darüber informiert, dass nach Vorliegen des Entwicklungs- und Bewirtschaftungskonzepts ein neues Gesuch eingereicht wird.

Daneben ist eine systematische Dokumentation der Deponieentwicklung aufzubauen. Künftig sollen insbesondere der räumliche Baufortschritt, die Flächen- und Massenbilanz, die Anlieferungsmengen, der Stand der Bewilligungen sowie die Umsetzung der behördlichen Auflagen laufend erfasst werden. Ein nachgeführter Entwicklungsplan und eine regelmässige Berichterstattung sollen gewährleisten, dass

sowohl für die operative Führung als auch für zukünftige Entscheidungen verlässliche und aktuelle Grundlagen zur Verfügung stehen.

Bodenaustausch, Rekultivierung und Landschaft
Der Bodenaustausch bildet einen wichtigen Bestandteil der weiteren Bewirtschaftung. Durch den vorgängigen Aushub geeigneten Bodenmaterials kann zusätzliches Deponievolumen geschaffen werden. Das anfallende Bodenmaterial kann gleichzeitig für bewilligte Bodenverbesserungsmassnahmen auf geeigneten landwirtschaftlichen Flächen eingesetzt werden. Für die weiteren Deponieetappen sind deshalb rechtzeitig entsprechende Verwertungsmöglichkeiten sicherzustellen.

Parallel zum weiteren Schüttbetrieb sind die Rekultivierung sowie die Vorgaben des landschaftspflegerischen Begleitplans fortlaufend umzusetzen. Damit werden die betriebliche Entwicklung und die landschaftliche sowie ökologische Einbindung der Deponie aufeinander abgestimmt.

Deponiezufahrt Nord
Ein wesentlicher Baustein für die Optimierung des Betriebs ist die geplante Deponiezufahrt Nord. Die heutige Erschliessung führt den Deponie-Schwerverkehr über eine längere Strecke auf dem Rheindamm, welcher gleichzeitig vom Fuss- und Radverkehr genutzt wird. Zudem entstehen innerhalb des Areals teilweise lange betriebliche Transportwege.

Mit der neuen Zufahrt sollen der Deponie-Schwerverkehr und der Fuss- und Radverkehr besser voneinander getrennt sowie die betrieblichen Transportwege verkürzt werden. Gleichzeitig können Synergien mit der Grüngutsammelstelle Ganada genutzt werden. Vorgesehen ist zudem eine gemeinsame Eingangskontrolle für Aushubmaterial und Grüngut.

Für die neue Deponiezufahrt sind die notwendigen Projektierungs-, Umweltverträglichkeits- und Bewilligungsverfahren separat durchzuführen. Die entsprechenden Projektierungs- und Bewilligungsverfahren sind derzeit im Gange. Der Umweltverträglichkeitsbericht sowie die erforderlichen Fachabklärungen werden aktuell erarbeitet und mit den zuständigen Amtsstellen koordiniert. Aus heutiger Sicht und bei einem positiven Verfahrensverlauf wird angestrebt, die erforderliche Rodungsbewilligung bis spätestens Mitte März 2027, nach Möglichkeit bereits früher, vorliegen zu haben. Mit der Genehmigung des Entwicklungs- und Bewirtschaftungskonzepts wird daher noch kein Bau- oder Kreditentscheid für die Deponiezufahrt Nord getroffen.

Gebühren und Wirtschaftlichkeit
Im Rahmen der Konzepterarbeitung wurde auch die bestehende Gebührenstruktur betrachtet. Insbesondere die Regelung für Materialien, die mit einem zusätzlichen betrieblichen Aufwand verbunden sind, soll überprüft und für die praktische Anwendung klarer ausgestaltet werden. Dies betrifft unter anderem die heutige Regelung des Nasszuschlags.

Die im Konzept vorgenommene wirtschaftliche Betrachtung zeigt, dass der weitere Deponiebetrieb in einer langfristigen Gesamtbetrachtung grundsätzlich kostendeckend geführt werden kann. Die entsprechenden Berechnungen beruhen auf verschiedenen Annahmen und dienen in erster Linie der strategischen Beurteilung. Konkrete Investitionen und deren Finanzierung sind im Rahmen der jeweiligen Einzelprojekte separat zu beurteilen und zu beschliessen.

Langfristige Entwicklung
Neben der Optimierung des bestehenden Betriebs betrachtet das Entwicklungs- und Bewirtschaftungskonzept auch die längerfristige Entwicklung des Standorts. Die darin aufgezeigten Möglichkeiten dienen

der vorausschauenden Planung und sollen gewährleisten, dass der Handlungsspielraum der Gemeinde für die zukünftige Entsorgung von unverschmutztem Aushubmaterial erhalten bleibt.

Diese Überlegungen haben zum heutigen Zeitpunkt strategischen Charakter. Sie sind nicht Gegenstand eines konkreten Realisierungsentscheids und werden mit der Genehmigung des Entwicklungs- und Bewirtschaftungskonzepts nicht vorweggenommen. Weitergehende Entwicklungsschritte sind bei entsprechender Notwendigkeit und Entscheidungsreife vertieft zu untersuchen und dem Gemeinderat im Rahmen eigener Verfahren und Beschlüsse vorzulegen.

Präsentation des Entwicklungs- und Bewirtschaftungskonzepts im Gemeinderat
Stefan Zeller von der Agroterraconsult AG stellt das Entwicklungs- und Bewirtschaftungskonzept vor. Er erläutert insbesondere die bestehende Restkapazität, die organisatorischen und betrieblichen Optimierungsmöglichkeiten, den vorgesehenen Bodenaustausch, die geplante Deponiezufahrt Nord sowie die längerfristige Entwicklungsperspektive. Zudem zeigt er die erforderlichen nächsten Schritte hinsichtlich Betriebsbewilligung, Dokumentation, Gebührenstruktur, Lagerflächen und Unternehmerleistungen auf.

Rechtliches
Gemäss Art. 12 Gemeindegesetz (GemG) fällt die Abfallentsorgung in den eigenen Wirkungskreis der Gemeinden. Die Gemeinden haben damit im Rahmen ihrer gesetzlichen Zuständigkeiten die Voraussetzungen für eine geordnete Abfallentsorgung sicherzustellen.

Ergänzend bestimmt das Umweltschutzgesetz (USG) die Rahmenbedingungen für die Entsorgung von Abfällen. Gemäss Art. 37 USG sind Abfälle umweltverträglich und, soweit möglich und sinnvoll, im Inland zu entsorgen. Art. 42 USG sieht für Abfallentsorgungsanlagen eine Betriebsbewilligung des Amtes für Umwelt vor. Für Deponien ist zudem Art. 44 USG von Bedeutung, wonach Abfälle nur auf Deponien abgelagert werden dürfen und eine Deponiebewilligung nur an Gemeinden erteilt wird.

Die Gemeinde Eschen-Nendeln nimmt mit der Weiterführung und vorausschauenden Planung der Deponie Rheinau somit eine ihr gesetzlich zugewiesene Aufgabe wahr. Das Entwicklungs- und Bewirtschaftungskonzept schafft hierfür die fachliche Grundlage und unterstützt die langfristige, geordnete und rechtskonforme Bewirtschaftung des Standorts.

Für einzelne bauliche und betriebliche Entwicklungsschritte bleiben die jeweils erforderlichen Bewilligungs-, Umweltprüfungs- und Kreditverfahren vorbehalten. Die Genehmigung des Entwicklungs- und Bewirtschaftungskonzepts ersetzt diese Einzelverfahren und die dazu erforderlichen Beschlüsse nicht.

Budget
Für die Ausarbeitung des Entwicklungs- und Bewirtschaftungskonzepts wurde die Agroterraconsult AG mit Planerleistungen von rund CHF 89'000 inkl. MwSt. beauftragt. Der vom Gemeinderat hierfür freigegebene Kostenrahmen betrug CHF 95'000.00. Im Zuge der Projektbearbeitung ergaben sich aufgrund vertiefter Abklärungen teilweise zusätzliche Aufwendungen. Der bewilligte Kostenrahmen konnte insgesamt jedoch im Wesentlichen eingehalten werden.

Weiteres Vorgehen
Nach Genehmigung des Entwicklungs- und Bewirtschaftungskonzepts sollen die darin aufgezeigten Massnahmen entsprechend ihrer Dringlichkeit und Entscheidungsreife schrittweise bearbeitet werden. Im Vordergrund stehen zunächst die Erneuerung der Betriebsbewilligung, die Klärung der betrieblichen und organisatorischen Zuständigkeiten, die verbindliche Regelung der Unternehmerleistungen, der Aufbau einer systematischen Betriebs- und Entwicklungsdokumentation sowie die Weiterbearbeitung der Deponiezufahrt Nord.

Parallel dazu sind die weiteren Verwertungsmöglichkeiten für den Bodenaustausch sicherzustellen und die Rekultivierungs- und Landschaftspflegemassnahmen entsprechend dem Deponiefortschritt umzusetzen.

Weitergehende Massnahmen, welche zusätzliche Kredite, Aufträge, organisatorische Anpassungen oder eigenständige Bewilligungsverfahren erfordern, werden dem Gemeinderat zu gegebener Zeit separat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Anträge

1. Der Schlussbericht der Agroterraconsult AG vom 30. Oktober 2026 zum Entwicklungs- und Bewirtschaftungskonzept der Deponie Rheinau in Eschen sei zu genehmigen und als verbindliche Grundlage für die weitere Bewirtschaftung und Entwicklung der Deponie Rheinau festzulegen.
2. Das Bauwesen sei mit der schrittweisen Konkretisierung und Weiterbearbeitung der im Entwicklungs- und Bewirtschaftungskonzept vorgesehenen Massnahmen zu beauftragen.

Beschlüsse

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

Voranschlag 2027

Antragsteller Gemeindevorsteher

Bericht

Der Voranschlag 2027 schliesst in der Erfolgsrechnung mit einem Verlust von CHF 0.7 Millionen ab und liegt damit CHF 1.5 Millionen unter dem Vorjahresbudget. Ausschlaggebend dafür sind insbesondere die höheren betrieblichen Aufwendungen einschliesslich Abschreibungen. Allein die Abschreibungen steigen gegenüber dem Vorjahresbudget um CHF 0.9 Millionen. Gleichzeitig gehen die betrieblichen Erträge zurück. Dies ist hauptsächlich auf die Senkung des Gemeindesteuerzuschlags auf den tiefstmöglichen Satz von 150 Prozent zurückzuführen. Steigende Einwohnerzahlen und höhere Ertragssteuern wirken diesem Rückgang entgegen und verhindern einen stärkeren Ertragsausfall.

Zusammengefasst stellt sich das Jahresergebnis der Erfolgsrechnung wie folgt dar:

Erfolgsrechnung	Voranschlag 2027	Voranschlag 2026	Rechnung 2025
Betrieblicher Ertrag	29'733'500	29'964'000	31'830'550
Betrieblicher Aufwand	-24'862'500	-24'378'000	-23'895'598
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	**4'871'000**	**5'586'000**	**7'934'952**
Abschreibungen	-5'654'500	-4'785'000	-4'283'655
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	**-783'500**	**801'000**	**3'651'297**
Finanzertrag	75'000	35'000	136'102
Finanzaufwand	-18'500	-19'500	-20'702
Finanzergebnis	**56'500**	**15'500**	**115'400**
Ausserordendliches Ergebnis	**0**	**0**	**0**
Jahresergebnis	**-727'000**	**816'500**	**3'766'697**

Resultat der Gesamtrechnung

Die geplanten Nettoinvestitionen belaufen sich auf CHF 9.8 Millionen und liegen damit CHF 0.5 Millionen unter dem Vorjahresbudget. Das Investitionsniveau bleibt weiterhin hoch, unter anderem aufgrund verschiedener Projekte, die sich vom Jahr 2026 ins Jahr 2027 verschoben haben. Insgesamt resultiert ein Finanzierungsfehlbetrag von CHF 5.2 Millionen, wodurch die Finanzreserven deutlich abnehmen. Die Projektverschiebungen werden gleichzeitig dazu führen, dass die Rechnung 2026 voraussichtlich deutlich besser abschliessen wird als budgetiert. Trotz der weiterhin hohen Investitionstätigkeit ist im Jahr 2027 keine Aufnahme von Fremdkapital notwendig.

Gesamtrechnung	Voranschlag 2027	Voranschlag 2026	Rechnung 2025
Ertrag	29'808'500	29'999'000	31'966'652
Einnahmen Investitionsrechnung	330'000	1'706'000	1'867'681
Gesamteinnahmen	**30'138'500**	**31'705'000**	**33'834'333**
Aufwand (vor Abschreibung Verwaltungsvermögen)	-25'177'000	-24'709'500	-24'228'307
Bruttoinvestitionen	-10'168'000	-11'994'000	-8'079'359
Gesamtausgaben	**-35'345'000**	**-36'703'500**	**-32'307'666**
Ergebnis der Gesamtrechnung	**-5'206'500**	**-4'998'500**	**1'526'667**

Das Wichtigste zum Voranschlag 2027

Die wichtigsten Feststellungen zum Voranschlag 2027 können wie folgt zusammengefasst werden:

- Im Jahr 2027 ist die Senkung des Gemeindesteuerzuschlages auf den tiefstmöglichen Satz von 150 Prozent vorgesehen.
- Der Voranschlag schliesst mit einem Jahresverlust von CHF 0.7 Millionen und einem Finanzierungsfehlbetrag von CHF 5.2 Millionen ab. Der Selbstfinanzierungsgrad liegt bei 47 Prozent.
- Das betriebliche Ergebnis verschlechtert sich insbesondere aufgrund von höheren betrieblichen Aufwendungen und gleichzeitig sinkenden Erträgen.
- Die Erträge aus Steuern und Finanzausgleich reduzieren sich um CHF 0.3 Millionen. Das erwartete Bevölkerungswachstum und höhere Ertragssteuern sollten die Mindereinnahmen aufgrund der

Senkung des Gemeindesteuerzuschlags weitgehend kompensieren. Bei den übrigen Ertragskategorien wird mit leicht höheren Einnahmen gerechnet.

- Bei den Aufwendungen entfällt die grösste Zunahme auf die Abschreibungen. Diese erhöhen sich insbesondere aufgrund der hohen Investitionsbeiträge an die Wasserversorgung Unterland, den Entsorgungszweckverband der Gemeinden Liechtensteins sowie die Liechtensteinische Alters- und Krankenhilfe. Diese Investitionsbeiträge werden jeweils zu 100 Prozent abgeschrieben. Die laufenden Beitragsleistungen erhöhen sich gegenüber dem Budgetjahr 2026 hingegen nicht. Im Vergleich zum Jahr 2022 sind sie jedoch um CHF 2.1 Millionen auf CHF 9.4 Millionen pro Jahr gestiegen. Für die Folgejahre ist mit einem weiteren Anstieg zu rechnen.

Die geplanten Bruttoinvestitionen von CHF 10.2 Millionen verteilen sich auf folgende Bereiche:

- Tiefbauten CHF 7.5 Millionen (Neuerschliessungen und Strassensanierungen inklusive Erneuerung Tennisaussenanlage)
- Investitionsbeiträge CHF 2.6 Millionen (Wasserversorgung Unterland, Entsorgungszweckverband der Gemeinden Liechtensteins, Liechtensteinische Alters- und Krankenhilfe)
- Mobilien CHF 0.1 Millionen (Mobilien für Feuerwehr und die Primarschulanlage Nendeln)

Erfolgsrechnung

	Voranschlag 2027	Voranschlag 2026	Rechnung 2025
Betrieblicher Ertrag	**29'733'500**	**29'964'000**	**31'830'550**
Steuern und Finanzausgleich	24'485'000	24'794'500	25'196'006
Vermögens- und Erwerbssteuer	13'800'000	13'400'000	14'760'200
Ertragssteuer	3'000'000	2'200'000	3'746'633
Übrige Steuererträge	30'000	35'000	34'316
Finanzausgleich	7'655'000	9'159'500	6'654'857
Vermögenserträge	1'619'500	1'634'000	1'651'717
Entgelte und Rückerstattungen	3'626'000	3'532'500	4'969'691
Sonstiger betrieblicher Ertrag	3'000	3'000	13'136
Betrieblicher Aufwand	**-30'517'000**	**-29'163'000**	**-28'179'253**
Personalaufwand	-6'934'500	-6'706'000	-6'514'581
Bruttolöhne und Kommissionsentschädigungen	-5'398'000	-5'386'000	-5'240'302
Überbrückungsrenten	-159'000	0	-20'698
Sozialbeiträge Arbeitgeber	-1'154'000	-1'104'000	-1'021'332
Übriger Personalaufwand	-223'500	-216'000	-232'249
Sachaufwand	-8'494'000	-8'241'500	-7'943'108
Büromaterial, Drucksachen	-297'500	-282'500	-285'949
Anschaffung von Mobilien	-286'000	-257'000	-352'673
Wasser, Energie	-565'500	-601'500	-513'878
Verbrauchsmaterialien	-570'000	-577'500	-518'772
Baulicher Unterhalt durch Dritte	-2'092'000	-2'028'500	-2'150'628
Übriger Unterhalt durch Dritte	-229'000	-211'500	-212'847
Mieten, Pachten, Benützungskosten	-306'000	-297'500	-311'456
Spesenzahlungen, Anlässe	-147'500	-140'500	-119'283
Dienstleistungen, Honorare	-3'972'000	-3'815'500	-3'425'769
Übriger Sachaufwand	-28'500	-29'500	-51'853
Beitragsleistungen	-9'419'000	-9'420'500	-8'972'524

Land	-3'231'500	-3'121'500	-2'926'885
Gemeinde und Verbände	-547'500	-555'000	-495'095
Gemischtwirtschaftliche Unternehmungen	-1'924'000	-1'929'000	-1'833'581
Private Institutionen und Haushalte	-3'710'500	-3'809'000	-3'708'557
Übrige Beiträge	-5'500	-6'000	-8'406
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-15'000	-10'000	-465'385
Abschreibungen	-5'654'500	-4'785'000	-4'283'655
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	**-783'500**	**801'000**	**3'651'297**
Finanzergebnis	**56'500**	**15'500**	**115'400**
Finanzertrag	**75'000**	**35'000**	**136'102**
Zins- und Dividendenertrag	65'000	35'000	76'027
Wertzunahme Wertschriften	10'000	0	60'075
Finanzaufwand	**-18'500**	**-19'500**	**-20'702**
Zinsaufwand, Bank- und PC-Spesen	-18'500	-19'500	-17'542
Wertabnahme Wertschriften	0	0	-3'160
Ausserordentliches Ergebnis	**0**	**0**	**0**
Jahresergebnis	**-727'000**	**816'500**	**3'766'697**

Investitionsrechnung

	Voranschlag 2027	Voranschlag 2026	Rechnung 2025
Grundstücke	20'000	20'000	0
Tiefbauten	7'520'000	9'512'500	4'786'876
Hochbauten	0	370'000	1'537'681
Mobilien	62'500	316'500	226'061
Investive Ausgaben Sachanlagen	**7'602'500**	**10'219'000**	**6'550'618**
Investive Ausgaben Finanzanlagen	**0**	**0**	**0**
Eigeninvestitionen	**7'602'500**	**10'219'000**	**6'550'618**
Land, Gemeinden und Verbände	1'901'500	1'543'000	1'320'037
Gemischtwirtschaftliche Unternehmen	664'000	232'000	78'154
Private Institutionen	0	0	130'550
Investitionsbeiträge	**2'565'500**	**1'775'000**	**1'528'741**
Bruttoinvestitionen	**10'168'000**	**11'994'000**	**8'079'359**
Investive Einnahmen	-330'000	-1'706'000	-1'867'681
Nettoinvestitionen	**9'838'000**	**10'288'000**	**6'211'678**

Gesamtrechnung / Selbstfinanzierungsgrad

	Voranschlag 2027	Voranschlag 2026	Rechnung 2025
Ertrag	29'808'500	29'999'000	31'966'652
Einnahmen Investitionsrechnung	330'000	1'706'000	1'867'681
Gesamteinnahmen	**30'138'500**	**31'705'000**	**33'834'333**
Aufwand (vor Abschreibung Verwaltungsvermögen)	-25'177'000	-24'709'500	-24'228'307
Bruttoinvestitionen	-10'168'000	-11'994'000	-8'079'359
Gesamtausgaben	**-35'345'000**	**-36'703'500**	**-32'307'666**
Ergebnis der Gesamtrechnung	**-5'206'500**	**-4'998'500**	**1'526'667**
Ertrag	29'808'500	29'999'000	31'966'652
Aufwand (vor Abschreibung Verwaltungsvermögen)	-25'177'000	-24'709'500	-24'228'307
Selbstfinanzierung	**4'631'500**	**5'289'500**	**7'738'345**
Nettoinvestitionen	**9'838'000**	**10'288'000**	**6'211'678**
Selbstfinanzierungsgrad in %	**47**	**51**	**125**

Rechtliches

Gemäss Art. 41, Abs. 2, lit. b des Gemeindegesetzes muss der Voranschlag und die Festlegung des Gemeindesteuerzuschlages kundgemacht werden. Referendumsbegehren sind spätestens 14 Tage nach Kundmachung des Beschlusses beim Gemeindevorsteher anzumelden. Die Frist zur Einreichung der erforderlichen Unterschriften beträgt einen Monat ab Kundmachung des Beschlusses.

Anträge

1. Der Voranschlag 2027 mit einem Jahresverlust in der Erfolgsrechnung von CHF 727'000.00 und einem Finanzierungsfehlbetrag in der Gesamtrechnung von CHF 5'206'500.00 sei zu genehmigen.
2. Der Gemeindesteuerzuschlag auf die Vermögens- und Erwerbssteuer sei für das Kalenderjahr 2027 (Veranlagungsjahr 2026) mit 150% festzulegen.

Beschlüsse

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

Dieses Dokument wurde elektronisch erstellt.