Protokollauszug über die Sitzung des Gemeinderates vom 21. Oktober 2026

Anwesend:	Daniel Hilti Markus Beck Laura Frick Gabriela Hilti Martin Hilti Marcel Jehle Marlen Jehle Alexandra Konrad-Biedermann Hubert Marxer Anton Ospelt Jeannine Preite-Niedhart Loris Vogt Melanie Vonbun-Frommelt
Entschuldigt:	-
Beratend:	Alex Gstöhl, Architekturatelier, Vaduz, zu Trakt. Nr. 250 Marion Risch, Leiterin Hochbau, zu Trakt Nr. 250
Zeit:	17.00 – 18.10 Uhr
Ort:	Gemeinderatszimmer
Sitzungs- Nr.	16
Behandelte Geschäfte:	244 – 260
Protokoll:	Juliane Jehle

244 Genehmigung des Gemeinderatsprotokolls der Sitzung vom 30. September 2026

Beschluss (einstimmig, 13 Anwesende, Melanie Vonbun-Frommelt wegen Abwesenheit am 30. September 2026 im Ausstand)

Das Protokoll der Sitzung vom 30. September 2026 wird genehmigt.

246 Personal: Stellenbesetzung Werkhof

Antrag

Anstellung von Sandro Bacchini, geb. 16. Juni 1988, Im Äscherle 32, 9494 Schaan, als „Mitarbeiter Werkhof (100 %)“.

Beschluss (einstimmig, 13 Anwesende, schriftliche Abstimmung)

Der Antrag wird genehmigt.

247 Genehmigung Stellenplan Gemeindeschulen für das Schuljahr 2027/2028

Ausgangslage

Gemäss Art. 7 Abs. 2 des Gesetzes vom 26. November 2003 über das Dienstverhältnis des Lehr- und schulischen Assistenzpersonals (Lehrpersonalgesetz; LPersG) legt die Regierung für jedes Schuljahr die Zahl der ständigen Stellen insgesamt und je öffentliche Schule entsprechend dem Personalbedarf fest. Bei öffentlichen Schulen, die von den Gemeinden getragen werden, hat die Regierung für jede Gemeinde die Zustimmung des Gemeinderates einzuholen.

Der Stellenplan-Entwurf wurde von der Schulleitung erstellt. Der Stellenplan wurde anschliessend vom Schulamt geprüft und dem Gemeindeschulrat zur Stellungnahme vorgelegt. An seiner Sitzung vom 1. September 2026 hat der Gemeindeschulrat Schaan den Stellenplan in der vorgelegten Form zur Kenntnis genommen.

Anschliessend wurde der Stellenplan vom Schulamt fertiggestellt und mit der Budgetplanung koordiniert. Er liegt nun zur Genehmigung durch den Gemeinderat vor. Basierend auf den verschiedenen Stellenplanungen werden bei der Behandlung des Landesvoranschlags für das Jahr 2027 im November-Landtag schliesslich die finanziellen Mittel für die Anstellung des Lehrpersonals bewilligt.

Dem Antrag liegen zwei Planungen bei: die Stellenplanung 2027/28 und die Detailplanung 2026/27. Die Detailplanung zeigt die Differenz zwischen der im Vorjahr genehmigten Stellenplanung und der effektiven Ist-Situation auf.

Im Schuljahr 2027/28 werden an der Primarschule Schaan 37.96 Stellen benötigt (ohne Tagesschule). An der Tagesschule Schaan werden 5.64 Stellen benötigt. Insgesamt werden somit an den Gemeindeschulen Schaan im Schuljahr 2027/28 43.6Stellen benötigt. Im Vergleich zum Schuljahr 2026/27 (43.48 Stellen) gibt es somit keine nennenswerten Veränderungen in der Stellenplanung für das kommende Schuljahr.

Bemerkung

Mit Inkrafttreten der Verordnung vom 19. Juni 2012 über die Abänderung der Besoldungsverordnung, LGBL. 2012 Nr.207, ist der Stellenbedarf für das Führungspersonal im Stellenplan der Gemeindeschulen Schaan nicht mehr enthalten.

Dem Antrag liegen bei (elektronisch):

- Schreiben Schulamt vom 17. September 2026 inkl. Planungen
- Schreiben Gemeindeschulrat vom 3. September 2026

Antrag

Die Gemeinde Schaan bewilligt den vorgelegten Stellenplan für das Schuljahr 2027/2028.

Beschluss (einstimmig, 13 Anwesende)

Der Antrag wird genehmigt.

248 Nutzungsreglement Areal Steinegerta

Ausgangslage

An der Gemeinderatssitzung vom 27. Mai 2026, Trakt. Nr. 131, wurde der Gemeinderat von den Verantwortlichen der Stein Egerta Anstalt über «Aktuelles und Zukünftiges» informiert. Dabei war u.a. auch das Nutzungsreglement der Anlage Thema. Die geäusserten Anliegen wurden im Anschluss besprochen, und es wird dem Gemeinderat nun ein neues überarbeitetes Nutzungsreglement zur Genehmigung vorgelegt.

Aus der E-Mail, mit welcher das neue Reglement übermittelt wurde:

Wir haben eure Anliegen aufgenommen und das Benutzungsreglement entsprechend überarbeitet. Gleichzeitig haben wir weitere Präzisierungen vorgenommen und die Bestimmungen an den jeweils passenden Stellen eingeordnet. Siehe Anhang: PDF als definitive Version sowie Word mit Vergleich.

Insgesamt ist das Reglement nun klarer und verständlicher strukturiert. Insbesondere wird deutlicher zwischen der öffentlichen Nutzung des Parks einerseits und Vermietungen sowie eigenen und bewilligten Veranstaltungen andererseits unterschieden.

Die wichtigsten Anpassungen betreffen:

- ***Nachtruhe:** Bei Vermietungen und bewilligten Veranstaltungen müssen sämtliche Personen die Aussenbereiche spätestens um 23.00 Uhr verlassen haben. Damit ist sichergestellt, dass ab diesem Zeitpunkt Nachtruhe herrscht.*
- ***Feuerwerk:** Feuerwerk und andere pyrotechnische Gegenstände sind im Aussenbereich generell nicht zulässig.*
- ***Offenes Feuer in Innenräumen:** Dieses bleibt grundsätzlich untersagt. Eine Ausnahme besteht für die bestimmungsgemässe Nutzung fest installierter Feuerstellen. Damit ist das Cheminée gemeint. Das Cheminée im Salon wurde gemäss Auskunft der Architektin Denise Ospelt-Strehlau beim Umbau instand gesetzt und ertüchtigt. Deshalb möchten wir die Möglichkeit seiner Nutzung weiterhin offenhalten.*

Aus unserer Sicht liegt damit ein ausgewogenes und praxistaugliches Reglement vor, das den Bedürfnissen der Stein Egerta ebenso Rechnung trägt wie den Interessen der Gemeinde und der Nachbarschaft. Gleichzeitig bleibt der notwendige Handlungsspielraum für die unterschiedlichen Nutzungen und Veranstaltungen erhalten.

Dieser Rückmeldung kann sich die Gemeindevorstehung anschliessen und empfiehlt das Reglement zur Genehmigung.

Dem Antrag liegen bei (elektronisch)

- Gemeinderatsprotokoll 27.05.2026, Trakt. Nr. 131
- Benutzungsreglement Areal Steinegerta (Vergleich und neue Version)

Antrag

Der Gemeinderat genehmigt das Reglement.

Beschluss (einstimmig, 13 Anwesende)

Der Antrag wird genehmigt.

249 Skilift Tschagäl

Ausgangslage

Der Skilift Tschagäl mit der offiziellen Kennung FL-5 (vergeben von der Schweizer Kontrollstelle für Seilbahnen und Skilifte) ist 270 Meter lang und hat eine Antriebsleistung von 15 PS. Er bewältigt eine Höhendifferenz von 39 Metern und kann bis zu 400 Personen pro Stunde mit einer Geschwindigkeit von 2,2 Metern pro Sekunde befördern.

Der Lift ist sogar im Internet unter https://www.skiresort.de/skigebiet/tschagael-schaan/ offiziell aufgenommen.

In den vergangenen Jahren wurde der Lift jedoch kaum noch in Betrieb genommen. Gemäss Auskunft des Werkmeisters Ralf Bieberschulte ergibt sich für die letzten sechs Wintersaisons folgendes Bild:

Saison	Betriebstage
2019/2020	0 Tage
2020/2021	2 Tage
2021/2022	0 Tage
2022/2023	0 Tage
2023/2024	0 Tage
2024/2025	0 Tage

In den letzten sechs Wintersaisons war der Lift somit an lediglich zwei Tagen in Betrieb. Dies ist in erster Linie auf die unzureichenden Schneeverhältnisse in den betreffenden Wintern zurückzuführen. Angesichts der klimatischen Entwicklung ist nicht damit zu rechnen, dass sich diese Situation in absehbarer Zeit grundlegend verbessern wird.

Betriebliche Situation

Unabhängig davon, ob der Lift tatsächlich in Betrieb genommen wird, fallen jährlich fixe Kosten an. Diese belaufen sich auf:

- CHF 500 Transportkosten (Auf- und Abbau)
- CHF 100 jährliche Kontrolle der Anlage
- CHF 600 Ausbildungskosten für das technische Personal

Hinzu kommt der Aufwand für den Auf- und Abbau der Anlage, der mit rund 80 Arbeitsstunden pro Jahr zu veranschlagen ist. Bei einem durchschnittlichen Stundenansatz für Gemeindemitarbeitende ergibt sich daraus ein erheblicher Personalaufwand, der unabhängig von einem tatsächlichen Betrieb anfällt.

Anstehende Investition

Besonderes Gewicht erhält die Frage des weiteren Betriebs durch eine bevorstehende Investition: Im Jahr 2028 muss das Steuergerät der Anlage ersetzt werden. Die Kosten dafür werden

auf rund CHF 30'000 geschätzt. Diese Investition wäre zwingend erforderlich, um den Lift weiterhin betreiben zu dürfen.

Dazu ist festzuhalten, dass eine Investition von CHF 30'000 in eine Anlage, die in den letzten sechs Jahren an lediglich zwei Tagen in Betrieb war, aus Sicht der Gemeindevorstehung nicht vertretbar ist. Das Verhältnis zwischen Aufwand und Nutzen ist offensichtlich nicht mehr gegeben.

Ausbildungsanforderungen

Erschwerend kommt hinzu, dass die Kontrollstelle IKSS (Interkantonale Kontrollstelle für Seilbahnen und Skilifte) mit Schreiben vom 10. September 2026 auf die geltenden Ausbildungsanforderungen für technische Leiterinnen und Leiter von Kleinskiliften hingewiesen hat. Gemäss dem Reglement IKSS vom 2. Juni 2022 (Art. 38–40) müssen technische Leiterinnen und Leiter von Kleinskiliften entweder eine einschlägige Berufslehre oder eine anlagentypspezifische Ausbildung nachweisen, alternativ eine mindestens vierjährige seilbahnspezifische Betriebserfahrung. Für das kommende Jahr werden entsprechende Fachkurse angeboten (11. Januar 2027 in Meiringen, 20. Januar 2027 in Nendaz).

Diese Anforderungen bedeuten, dass die Gemeinde Schaan für den weiteren Betrieb des Lifts nicht nur die Investition in das Steuergerät, sondern auch den Kursbesuch und die laufende Qualifikation des zuständigen Personals sicherstellen müsste. Dies erhöht den Gesamtaufwand weiter.

Gesamtbeurteilung

Die Gemeindevorstehung hat die Situation sorgfältig geprüft. Dazu ist festzuhalten, dass der Skilift Tschagäl in seiner ursprünglichen Funktion als Freizeitangebot für die Bevölkerung von Schaan heute keine nennenswerte Rolle mehr spielt. Die Schneeverhältnisse lassen einen regelmässigen Betrieb nicht zu, und eine Änderung dieser Situation ist aufgrund der klimatischen Entwicklung nicht realistisch zu erwarten.

Auch mit «Tradition» lässt sich der Aufwand, der für diese nicht nur wenige sondern eigentlich seltene Skitage betrieben wird, nicht mehr vertreten.

Die jährlich anfallenden Fixkosten sowie der Personalaufwand für Auf- und Abbau sind zwar für sich genommen überschaubar. In Verbindung mit der bevorstehenden Investition von CHF 30'000 für das neue Steuergerät ergibt sich jedoch ein Gesamtbild, das eine Weiterführung des Betriebs nicht rechtfertigt. Eine Investition in dieser Grössenordnung für eine Anlage, die faktisch ausser Betrieb ist, erscheint nicht verhältnismässig.

Für die Gemeindevorstehung ist es deshalb richtig und vertretbar, den Betrieb des Skilift Tschagäl aufzugeben und die Anlage aufzulösen. Eine weitergehende Verpflichtung zum Erhalt des Lifts ist aus heutiger Sicht nicht angezeigt.

Im Zuge der Auflösung ist zu klären, ob Teile der Anlage veräussert, anderweitig genutzt oder fachgerecht entsorgt werden können. Die Gemeindevorstehung wird beauftragt, die entsprechenden Schritte einzuleiten und dem Gemeinderat bei Bedarf zu berichten.

Antrag

1. Der Betrieb des Skilift Tschagäl in Schaan wird per Ende der «Saison 2026/2027» aufgegeben. Eine Wiederinbetriebnahme ist nicht vorgesehen.

2. Die Anlage wird aufgelöst. Die Gemeindevorstehung wird beauftragt, die notwendigen Schritte für den Abbau und die fachgerechte Entsorgung bzw. Verwertung der Anlage einzuleiten.

Erwägungen

Der Kinder-Skilift ist mit vielen nostalgischen Erinnerungen verbunden, aber wirtschaftlich betrachtet, ist seine Zeit abgelaufen. Zudem werden sich die Schneeverhältnisse aufgrund des Klimawandels kaum massgeblich verbessern, ein Stellen des Liftes macht keinen Sinn mehr.

Beschluss (13 Anwesende)

Der Antrag wird genehmigt.

Abstimmungsresultat

9 Ja (3 VU, 5 FBP, 1 FL)

4 Nein (3 VU, 1 FBP)

250 Wohnen in der Egerta – Neubau / Genehmigung Bauprojekt

Ausgangslage

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 26. November 2025, Trakt. Nr. 286, das Wettbewerbsergebnis und die Empfehlungen des Preisgerichts zur Kenntnis genommen und unter Bezugnahme auf Art. 3.10 des Wettbewerbsprogramms das Architekturbüro Architekturatelier, Vaduz, mit der Weiterbearbeitung des Projekts betraut. Die Anlagekosten (Finanzbedarf des Siegerprojekts) waren mit CHF 6‘320‘000 inkl. MwSt. beziffert.

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 11. März 2026, Trakt. Nr. 55, auf der Grundlage des geschätzten Finanzbedarfs den Verpflichtungskredit in Höhe von CHF 6‘320‘000 inkl. MwSt. genehmigt.

Das Projekt wurde in den vergangenen Monaten weiterbearbeitet und liegt nun als Bauprojekt vor.
Der Kostenvoranschlag liegt aktuell innerhalb des genehmigten Verpflichtungskredits. Abklärungen zu allfälligen statischen Zusatzmassnahmen im Tiefgaragendeckenbereich und zur Dimensionierung der Lüftungsanlage sind zurzeit im Gange.

Derzeit laufen die Ausschreibungen für das erste Vergabepaket. Darin enthalten sind die kostenintensiven Gewerke, welche über 50 % der Gesamtkosten ausmachen. Sämtliche Arbeitsgattungen werden im offenen Verfahren ausgeschrieben, um möglichst die wirtschaftlich günstigsten Angebote zu erlangen.

Im November sind die Vergaben geplant. Auf dieser gesicherten Kostenbasis können dann die Verkaufsbroschüre erstellt und die Verkaufspreise festgelegt werden.

Dem Antrag liegt bei (elektronisch):

Bauprojekt Stand 8.10.2026

Antrag

Der Gemeiderat nimmt die Ausführungen zum Projektstand zur Kenntnis und genehmigt das Bauprojekt Neubau Wohnen in der Egerta.

Erwägungen

Der Gemeinderat wird von Alex Gstöhl mit folgenden Folien informiert:

ArchitekturAtelier

ArchitekturAtelier AG
Am Schrägen Weg 2
LI-8430 Vaduz

T +423 239 63 73
sabo@architekturatelier.com
www.architekturatelier.com

Gemeinderat Sitzung, 21.10.2026

Wohnen Egerta, Schaan



ArchitekturAtelier

ArchitekturAtelier AG
Am Schrägen Weg 2
LI-8430 Vaduz

T +423 239 63 73
sabo@architekturatelier.com
www.architekturatelier.com

WIE_Neubau Wohnen Egerta | 8484 Schaan

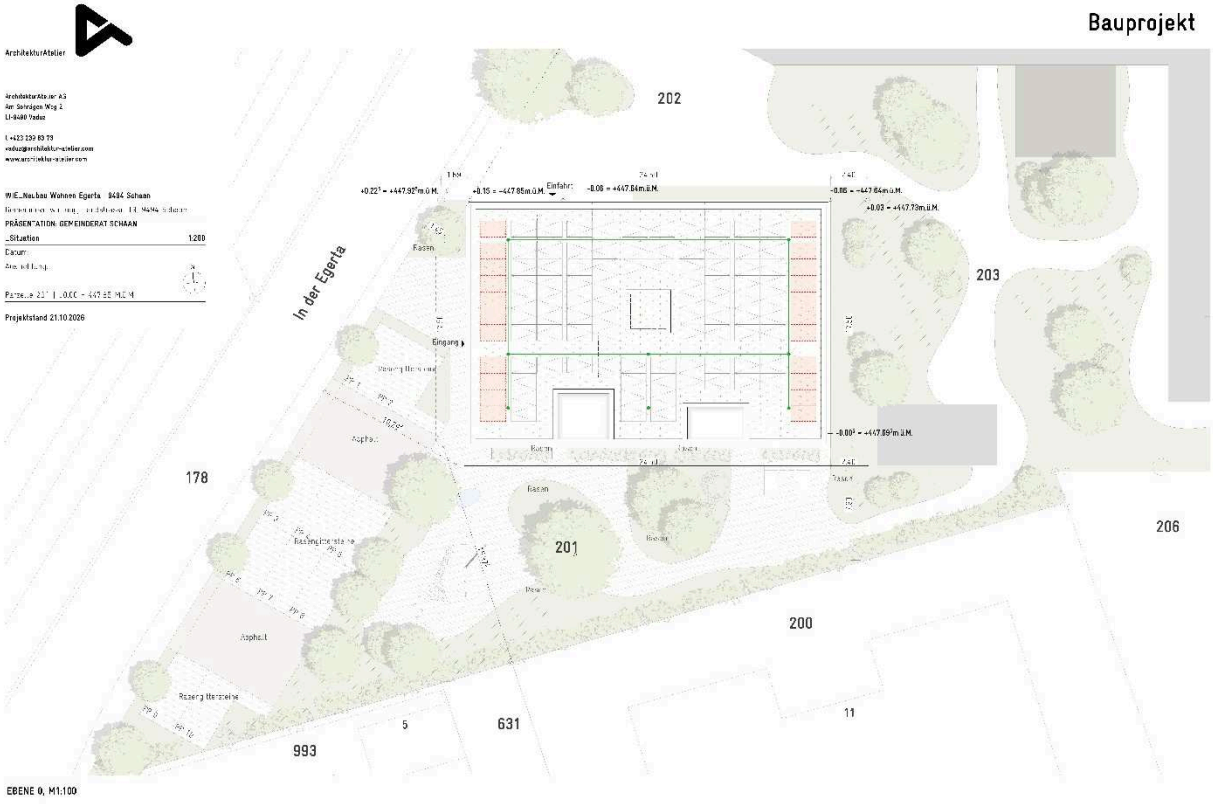
PRÄSENTATION: GEMEINDERAT SCHAAN

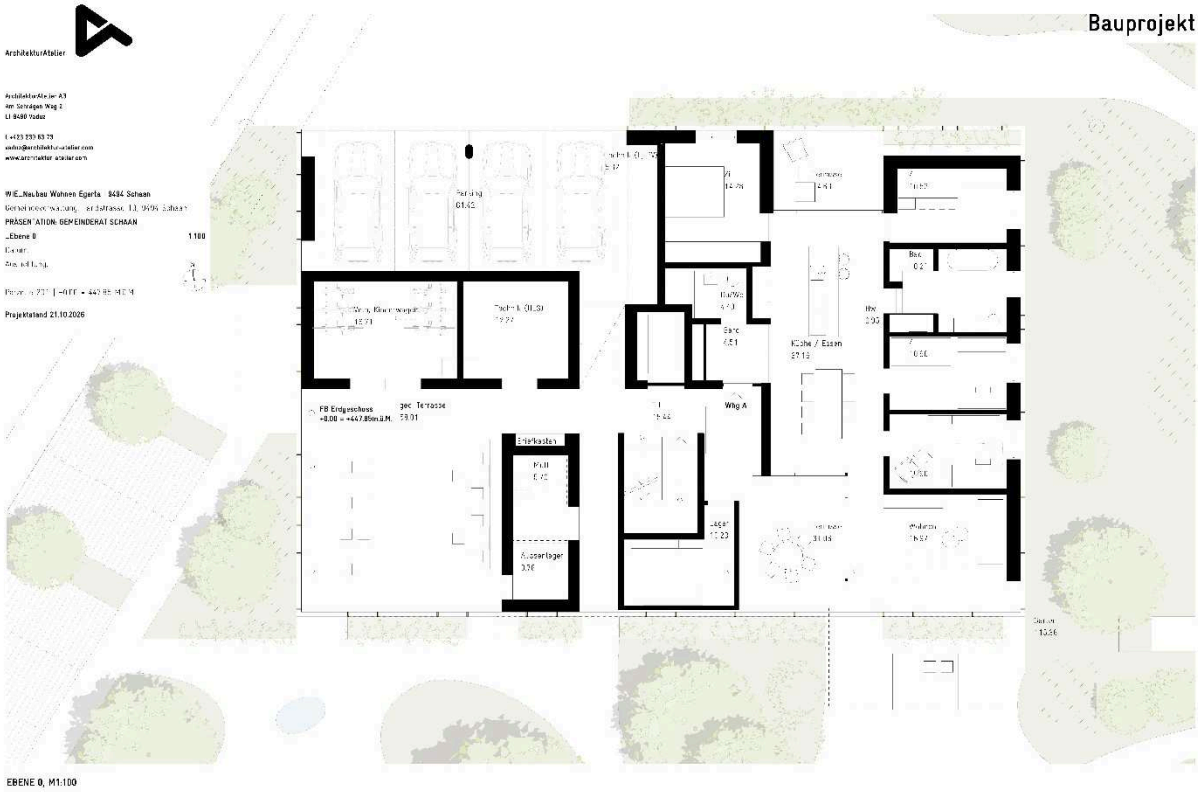
Inhaltsverzeichnis

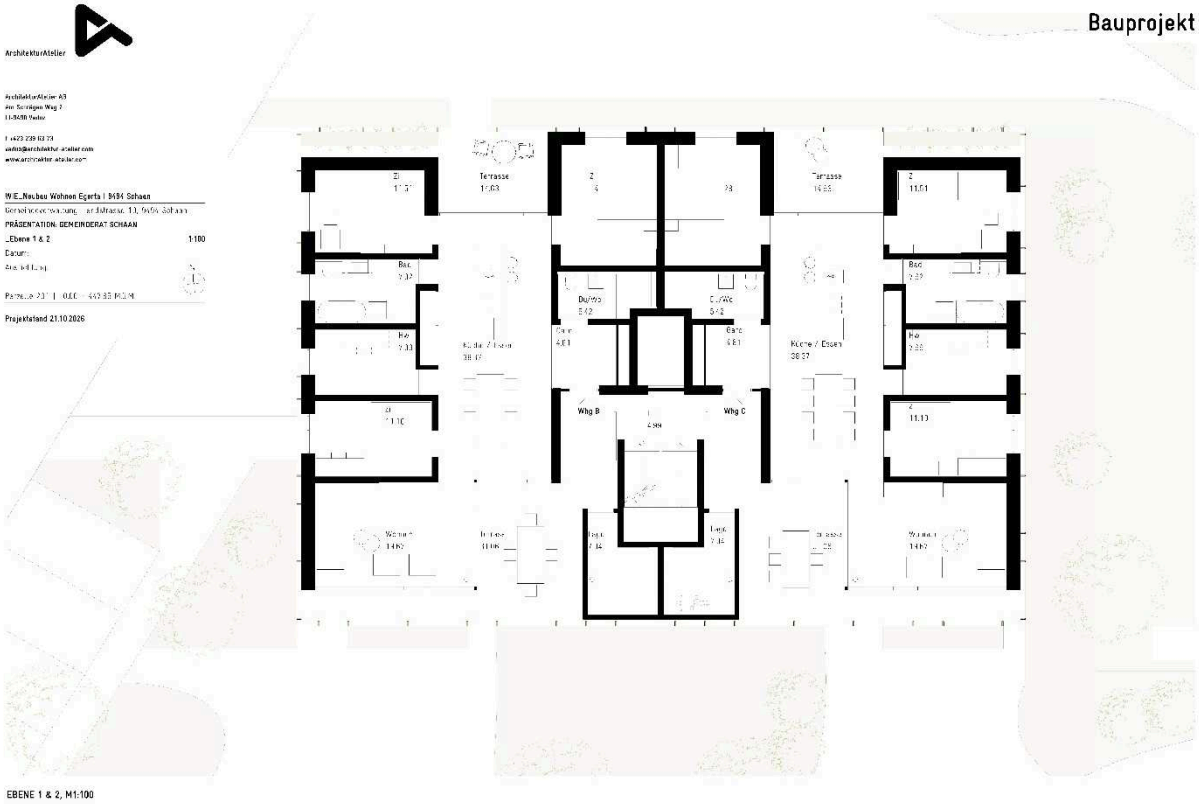
Projektstand 21.10.2026

Inhaltsverzeichnis

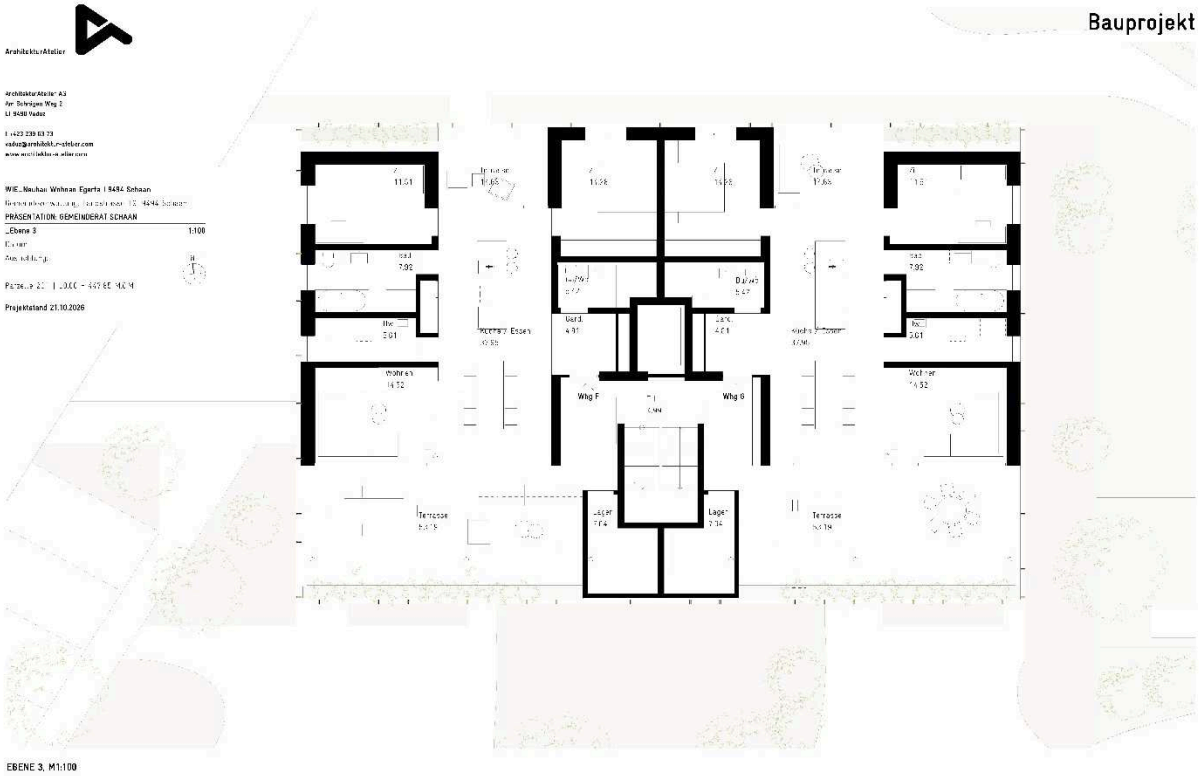
- Projektstand (Baugesuch: Nov.26 , Anpassungen: LEA Standard und Brandschutzmassnahmen)
- Werkpläne (Konstruktion: Massivbau, Vorfertigung der Holzfassade)
- Materialisierung (Aussen wie Innen)
- Kostenschätzung
- Ausschreibungspakete
- Terminplan




Bauprojekt
ArchitekturAtelier
PRÄSENTATION GEMEINDERAT SCHAAN
Ebene 0
1:100
Projektstand 21.10.2026
Parking
61.42
Wohnen / Essen
Küche / Essen
Bad
WC
Wohnen
Wohnen
Wohnen



EBENE 1 & 2, M1:100



EBENE 3, M1:100

Bauprojekt

ArchitekturAtelier

ArchitekturAtelier AG
Am Schrägen Weg 2
LI-9490 Vaduz

T +423 239 03 73
<adresse@architektur-atelier.com>
www.architektur-atelier.com

WIE...Neubau Wohnen Egerta 9484 Schaan

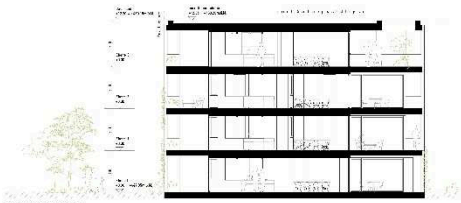
PRÄSENTATION: GEMEINDERAT SCHAAN

...Schnitte 1:200

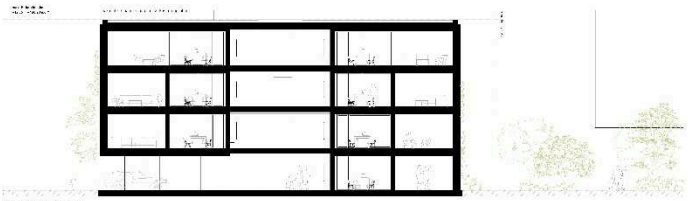
Datum:

Ausarbeitung:

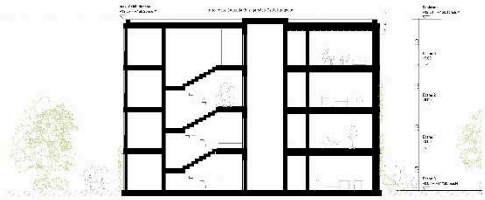
Projektstand 21.10.2026



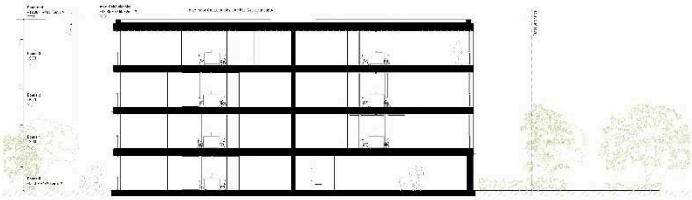
SCHNITT 2, M1:200



SCHNITT 1, M1:200



SCHNITT 3, M1:200



SCHNITT 4, M1:200

Bauprojekt

ArchitekturAtelier

ArchitekturAtelier AG
Am Schrägen Weg 2
LI-9490 Vaduz

T +423 239 03 73
<adresse@architektur-atelier.com>
www.architektur-atelier.com

WIE...Neubau Wohnen Egerta 9484 Schaan

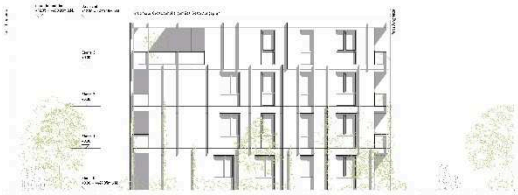
PRÄSENTATION: GEMEINDERAT SCHAAN

...Ansichten 1:200

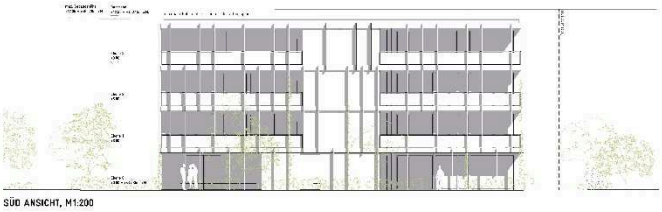
Datum:

Ausarbeitung:

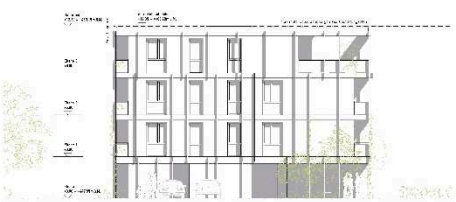
Projektstand 21.10.2026



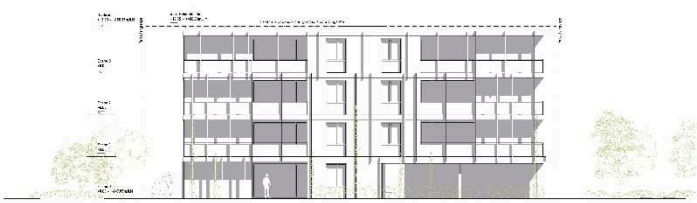
OST ANSICHT, M1:200



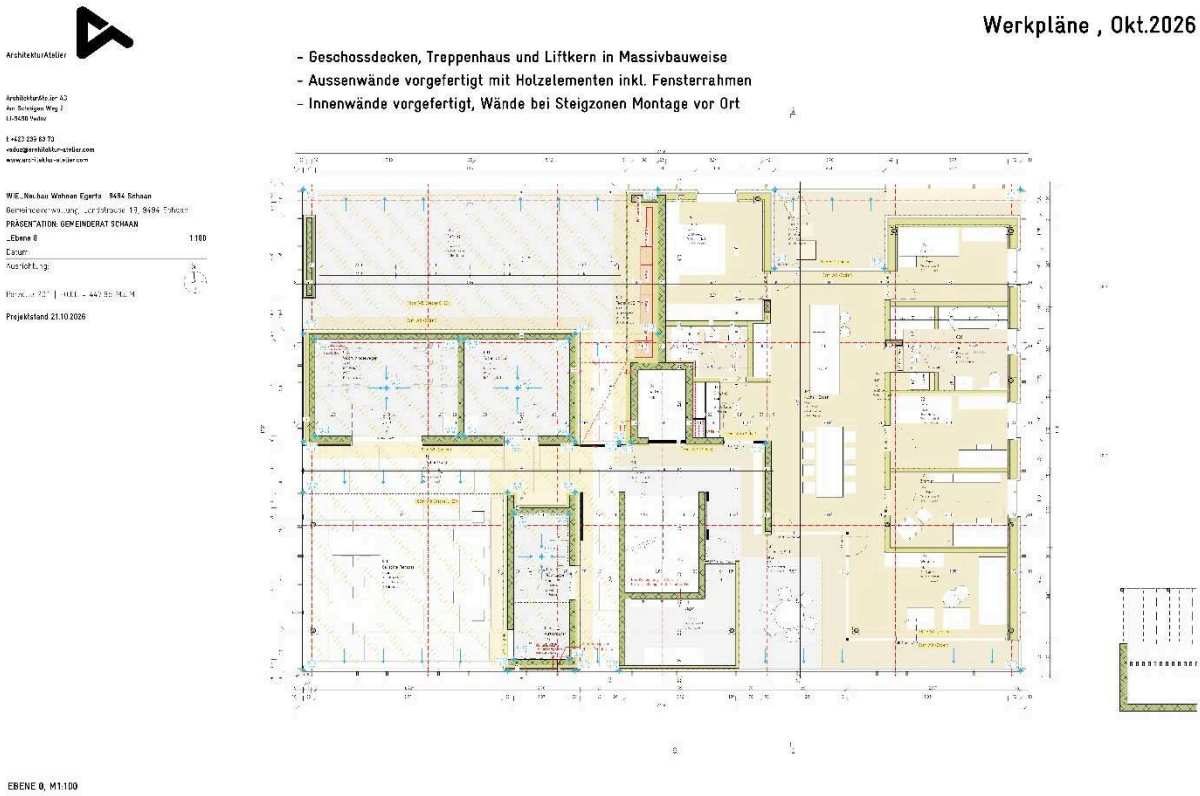
SÜD ANSICHT, M1:200

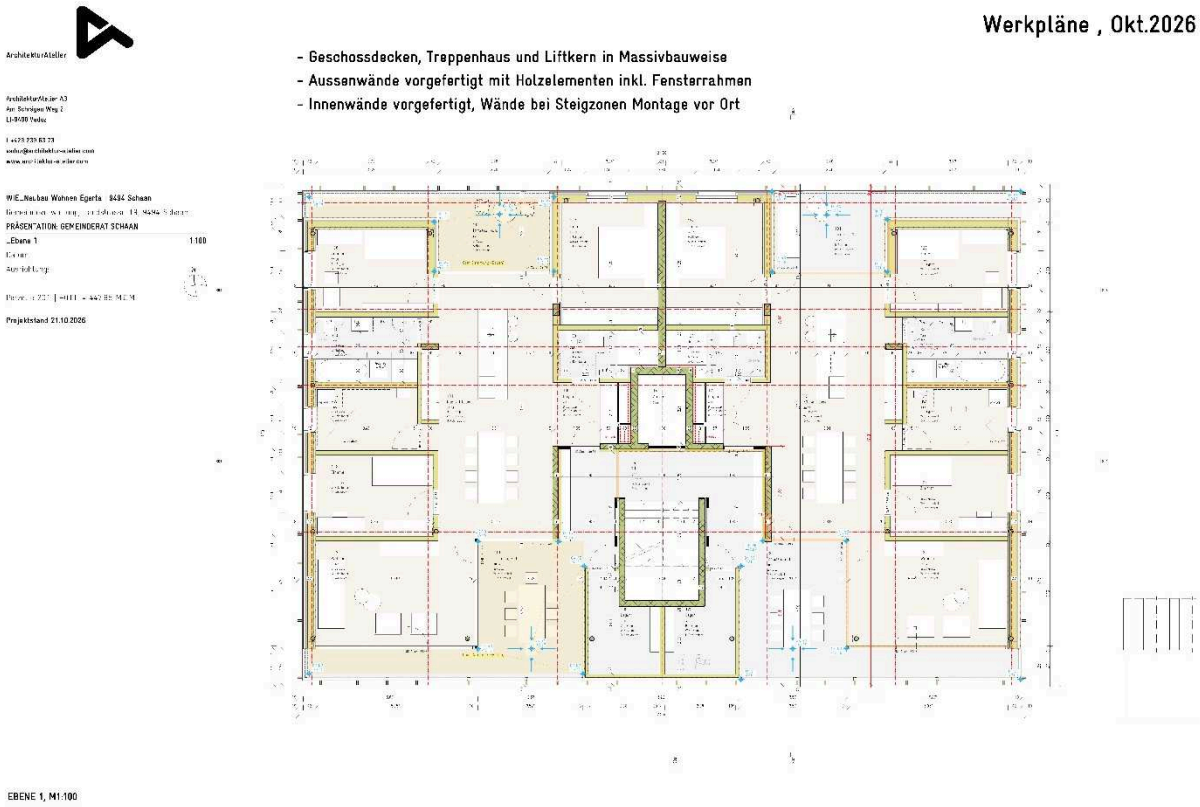


WEST ANSICHT, M1:200



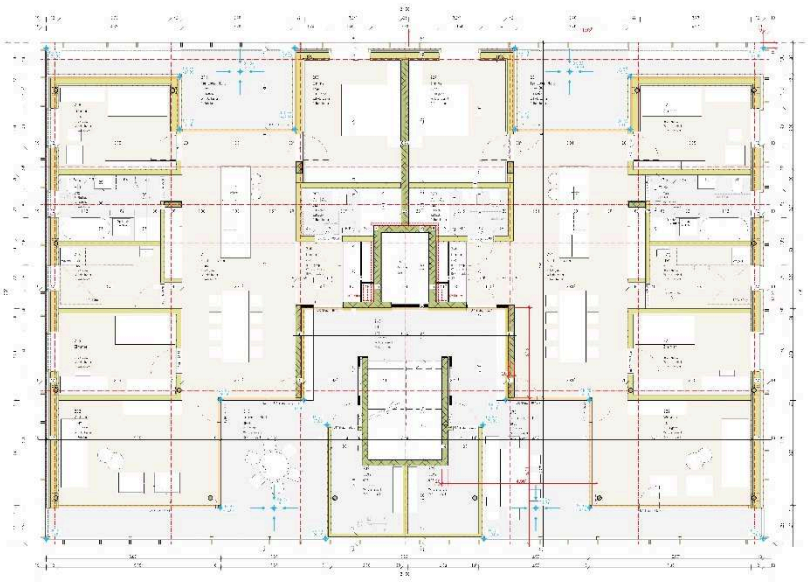
NORD ANSICHT, M1:200


Werkpläne , Okt.2026
- Geschossdecken, Treppenhaus und Liftkern in Massivbauweise
- Aussenwände vorgefertigt mit Holzelementen inkl. Fensterrahmen
- Innenwände vorgefertigt, Wände bei Steigzonen Montage vor Ort
ArchitekturAtelier
PRÄSENTATION: GEMEINDERAT SCHAAN
Projektstand 21.10.2026
EBENE 0, M1:100


Werkpläne , Okt.2026
- Geschossdecken, Treppenhaus und Liftkern in Massivbauweise
- Aussenwände vorgefertigt mit Holzelementen inkl. Fensterrahmen
- Innenwände vorgefertigt, Wände bei Steigzonen Montage vor Ort
ArchitekturAtelier
PRÄSENTATION: GEMEINDERAT SCHAAN
Projektstand 21.10.2026
EBENE 1, M1:100

Werkpläne , Okt.2026

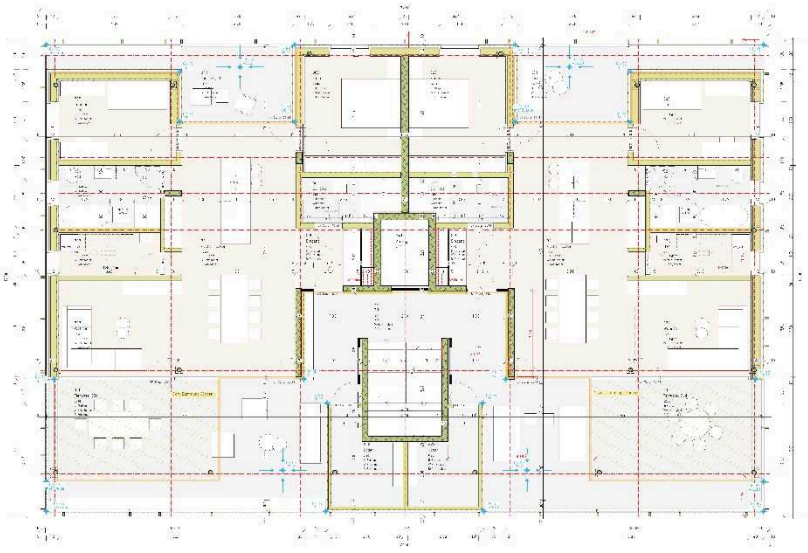
- Geschossdecken, Treppenhaus und Liftkern in Massivbauweise
- Aussenwände vorgefertigt mit Holzelementen inkl. Fensterrahmen
- Innenwände vorgefertigt, Wände bei Steigzonen Montage vor Ort



EBENE 2, M1:100

Werkpläne , Okt.2026

- Geschossdecken, Treppenhaus und Liftkern in Massivbauweise
- Aussenwände vorgefertigt mit Holzelementen inkl. Fensterrahmen
- Innenwände vorgefertigt, Wände bei Steigzonen Montage vor Ort



EBENE 3, M1:100

ArchitekturAtelier

ArchitekturAtelier AG
Am Sahrägen Weg 2
LI-9490 Vaduz

T +423 239 63 70
vaduz@architektur-atelier.com
www.architektur-atelier.com

WE_Neubau Wohnen Egerta 9494 Schaan
Gemeinderatssitzung, Landstrasse 15, 9494 Schaan
PRÄSENTATION: GEMEINDERAT SCHAAN
Materialisierung Aussen
Datum:
Massstab:
Projektstand 21.10.2026

Materialisierung

Begrünte Fassade:
- Holztisenen mit Seilen als Rankhilfe
- Abstimmung mit Vogt Landschaftsarchitekten läuft bereits

Fassadenschalung:
- geschl. Fassadenschalung, vertikal
  ca. 60-90mm, zwei unterschiedliche Breiten
  Farbton Lasur: noch offen

Stirnseiten der Geschossdecken:
- faserzementgebundene Gurtssimselmente



ArchitekturAtelier

ArchitekturAtelier AG
Am Sahrägen Weg 2
LI-9490 Vaduz

T +423 239 63 70
vaduz@architektur-atelier.com
www.architektur-atelier.com

WE_Neubau Wohnen Egerta 9494 Schaan
Gemeinderatssitzung, Landstrasse 15, 9494 Schaan
PRÄSENTATION: GEMEINDERAT SCHAAN
Übersicht 1:3.9118, 1:7.3855
Datum:
Massstab:
Projektstand 21.10.2026

Materialisierung

Boden:
- geschl. Fliessestrich -> ca. 80chf/m2
- Spachtelung, Typ: Ultratop ca. 100chf/m2

Decke gedeckter Eingang:
- Holzwolleleichtbauplatten

Innenwände:
- weiss lasierte 3S-Platten

Küchenabdeckung:
- Silestone oder Dekton

Fenster Innen:
- Fichte, schwarz lackiert
- RAL 9005 Tiefschwarz

Fenster Aussen:
Alu Eloxiert
Option: RAL 9006 Weissalu.



Terrassenplatten:
- Mirage Glocal GC02 Perfect
  Abm. 80x80cm
- Mirage Glocal GC07 Sugar
  Abm. 80x80cm

Fassadenschalung:
- geschl. Fassadenschalung, vertikal
  ca. 60-90mm, zwei unterschiedliche Breiten
  Farbton Lasur: noch offen

Küchenfronten:
- Mehrschichtplatte
  weiss lasiert
- furnierte Sperrholzplatte
  weiss lasiert, Ulme

Plattenbeläge (Nasszellen):
- CIPA gres, Farbton: Caramello
- CIPA gres, Farbton: Fumo

Vorhänge:
- optional (Ausbau Käufer)

ArchitekturAtelier

Materialisierung

Holz-Metallfenster
Aussen: Standard Farbton
Innen: lackierte Fichte, schwarz matt

Innen- und Aussewände mit weiss lasierten 3S-Platten
vorgefertigte Aussenwandelemente
inklusive aller Elektroleitungen

Decke, roh vielleicht noch
weiss lasiert um die unterschiedlichen
Farbtöne anzugleichen



Boden: geschliffener Fliessestrich bzw. als fugenloser Spachtelbelag

ArchitekturAtelier

Materialisierung



LÄNGSSCHNITT: WOHNUNG MIT TREPPENHAUS



QUERSCHNITT: WOHNUNG

ArchitekturAtelier

Architektur Atelier AG
Am Schrägen Weg 2
LI-9490 Vaduz

T +423 239 83 79
vaduz@architektur-atelier.com
www.architektur-atelier.com

WIE_Neubau Wohnen Egerta 9484 Schaan
Gemeindeverwaltung, Landstrasse 19, 9494 Schaan
PRÄSENTATION: GEMEINDERAT SCHAAN
Kostenschätzung
Datum:
Ausarbeitung:

Parzelle 207 | 1.000 - 447.85 MEM

Projektstand 21.10.2026

Kostenschätzung

- genehmigter Finanzbedarf 6'320'000 chf inkl. MwSt.

200 **WIE Wohnen in der Egerta, Schaan**

Bauherr: Gemeinde Schaan
Rathaus / Bauverwaltung
Landstrasse 19
9494 Schaan

Kontakt: Alexander Gstöhl, Peter Salzgeber

Kostenübersicht per 13.10.26

	KV	KV revidiert	Vertrag	R MWST	Prognose	Bemerkung des Architekten / Ingenieur
1 Vorbereitungsarbeiten	11'000.00	0.00	0.00	0.00	11'000.00	
2 Gebäude	4'752'100.00	670'000.00	0.00	0.00	4'827'100.00	
4 Umgebung	275'000.00	0.00	0.00	0.00	275'000.00	
5 Baunebenkosten und Uebergang	99'500.00	24'000.00	0.00	0.00	-4'100.00	
6 Reserve	130'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
7 Honorare	1'022'880.55	18'000.00	789'667.35	244'002.05	1'108'068.55	
9 Ausstattung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
TOTAL CHF	**6'290'480.55**	**712'000.00**	**789'667.35**	**244'002.05**	**6'217'068.55**	

ArchitekturAtelier

Architektur Atelier AG
Am Schrägen Weg 2
LI-9490 Vaduz

T +423 239 83 79
vaduz@architektur-atelier.com
www.architektur-atelier.com

WIE_Neubau Wohnen Egerta 9484 Schaan
Gemeindeverwaltung, Landstrasse 19, 9494 Schaan
PRÄSENTATION: GEMEINDERAT SCHAAN
Vergaben und Ausschreibungen
Datum:
Ausarbeitung:

Parzelle 207 | 1.000 - 447.85 MEM

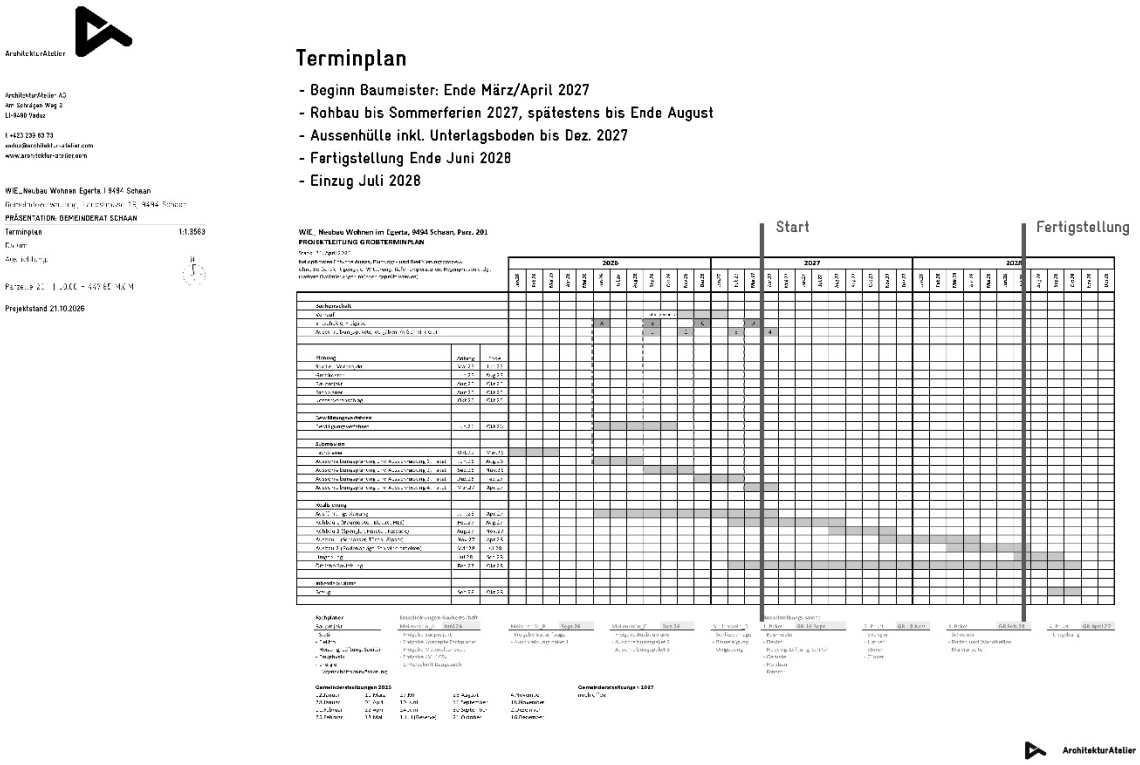
Projektstand 21.10.2026

Ausschreibungen und Vergaben

- 1. Ausschreibungspaket: (Amtsblatt 16.10, Offertöffnung 4.11, Vergabe 18.11)
- 3'600'000 chf inkl. MwSt. mehr als 50% der gesamten Baukosten
- 2. Ausschreibungspaket in Vorbereitung

Ausschreibung / Vergabe Projekt **Neubau Wohnen Egerta, Schaan**
Datum: 18.09.2026 Bauherr Gemeinde Schaan

BKP	Arbeitsgattung / Gewerk	Kostenbudget CHF inkl. MwSt.	ÖAWG: Bauauftrag	Lieferauftrag	Dienstleistung	EWR	Land	Gemeinde	Offenes	Nicht offenes	Verhandlung	Direktvergabe	Preis	Speziell	Ausschreibung: Planfreigabe Bauherr	Veröffentlichung	Angebot: Abgabe	Öffentl. Öffnung	nicht öffentl. Öffnung	Offertöffnung	Prüfung	Entscheid Gemeinderat
			Auftrag			Veröffent.			Verfahren				Zuschl.		Dauer in Tagen		17	Öffnung		1	10	Dauer in Tagen
		6'300'000																				
	Ausschreibungspaket 1																					
211.1	Gerüstarbeiten	50'000	x						x				x		13.10.26	16.10.26	03.11.26	x		04.11.26		18.11.27
211.0	Baumeisterarbeiten	1'050'000	x			x			x				x		13.10.26	16.10.26	03.11.26	x		04.11.26		18.11.27
214.0	Montagebau in Holz	670'000	x			x			x				x		13.10.26	16.10.26	03.11.26	x		04.11.26		18.11.27
221.1	Fenster in Holz-Metall	420'000	x			x			x				x		13.10.26	16.10.26	03.11.26	x		04.11.26		18.11.27
224.1	Spengler- und Abdichtungsarbeiten	255'000	x			x			x				x		13.10.26	16.10.26	03.11.26	x		04.11.26		18.11.27
228.3	Sonnenstoren	100'000	x			x			x				x		13.10.26	16.10.26	03.11.26	x		04.11.26		18.11.27
230.0	Elektroanlagen inkl. Beleuchtung	285'000	x			x			x				x		13.10.26	16.10.26	03.11.26	x		04.11.26		18.11.27
242.0	Heizungsanlagen	300'000	x			x			x				x		13.10.26	16.10.26	03.11.26	x		04.11.26		18.11.27
244.0	Lüftungsanlagen	45'000	x						x				x		13.10.26	16.10.26	03.11.26	x		04.11.26		18.11.27
250.0	Sanitäranlagen	360'000	x			x			x				x		13.10.26	16.10.26	03.11.26	x		04.11.26		18.11.27
261.0	Aufzüge	68'000	x						x				x		13.10.26	16.10.26	03.11.26	x		04.11.26		18.11.27
	Ausschreibungspaket 2																					
237.0	Gebäudeautomation	25'000	x									x	x									
239.0	PV Anlage	72'000	x									x	x									
221.5	Aussentüren, Tore aus Holz	105'000	x									x	x									
272.0	Türen aus Metall (Brandschutz Schiebetüren)	130'000	x									x	x									
272.2	Schlosserarbeiten (Maschendrahtgeländer)	80'000	x									x	x									
281.0	Unterlagsböden	60'000	x									x	x									
281.1	Fugenlose Bodenbeläge	80'000	x									x	x									



ArchitekturAtelier

ArchitekturAtelier AG
Am Schrägen Weg 2
LI-9490 Vaduz

T +423 239 60 73
vaduz@architekturatelier.com
www.architektur-atelier.com

WIE_Neubau Wohnen Egerta I 9484 Schaan
Gemeindeverwaltung, Kirchstrasse 19, 9494 Schaan
PRÄSENTATION: GEMEINDERAT SCHAAN
Terminplan 1:1.3563
Datum
Ges. Nettofläche
Parzelle 221 | 1.000 - 449.66 m2
Projektstand 21.10.2026

Terminplan

- Beginn Baumeister: Ende März/April 2027
- Rohbau bis Sommerferien 2027, spätestens bis Ende August
- Aussenhülle inkl. Unterlagsboden bis Dez. 2027
- Fertigstellung Ende Juni 2028
- Einzug Juli 2028

Start

Fertigstellung

WIE_Neubau Wohnen im Egerta, 9494 Schaan, Parz. 201
PROJEKTLEITUNG GROBTERMINPLAN

2026 2027 2028

ArchitekturAtelier

Dabei werden folgende Punkte besprochen:

- Die Kosten für das Projekt liegen aktuell bei ca. CHF 6.3 Mio. und damit im genehmigten Verpflichtungskredit.
- Statische Zusatzmassnahmen im Tiefgaragenbereich und die Kosten einer Lüftungsanlage sind noch in Abklärung.
- Eine kontrollierte Lüftungsanlage würde ca. CHF 150'000.-- bis 180'000.-- kosten.
- Das erste Vergabepaket mit ca 50% der Gesamtkosten ist ausgeschrieben.
- Nach den geplanten Vergaben im November kann die Verkaufsbroschüre mit Preisen erstellt werden. Diese wird dem Gemeinderat unterbreitet.
- Es werden 7 Wohnungen (3 ½ - 5 ½-Zimmerwohnungen) behinderten- und altersgerecht erstellt.
- Der Ausbaustandart ist zweckmässig mit der notwendigen Qualität. Die Einhaltung des Kostenrahmens ist vorrangig. Anpassungenwünsche von künftigen Käufern oder Käuferinnen sind daher nur sehr beschränkt möglich.
- Für die Umgebungsgestaltung wird ein Landschaftsarchitekt beigezogen.

Ohne weitere Anwesende wird folgendes besprochen:

- Sollte keine kontrollierte Lüftungsanlage eingebaut werden, wird keine Zertifizierung Minergiestandard möglich sein.

- In früheren Diskussion im Gemeinderat wurde eine Lüftung aus Kostengründen nicht in Betracht gezogen.
- Die Umgebungskosten erfolgen je nach Zuordnung zu den Grundstücken, ein Teil wird aber bei der Gemeinde verbleiben.
- Das Dachwasser des Gebäudes und auch des geplanten Nebengebäudes soll gesammelt und zum Tränken der Grünanlage genutzt werden.
- Der Zwischenstand des Nebengebäudes wird im Dezember im Gemeinderat vorgestellt.

Beschluss (einstimmig, 13 Anwesende)

Der Antrag wird genehmigt.

251 Revision Gemeinderichtplan und Ortsplanung – SUP-Verfahren / Verabschiedung Untersuchungsrahmen

Ausgangslage

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 30. September 2026, Trakt. Nr. 234, die Prüfung der SUP-Pflicht des in Ausarbeitung befindlichen Gemeinderichtplans zur Kenntnis genommen und die Gemeindebauverwaltung beauftragt, den Gemeinderichtplan einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu unterziehen.

Die Festlegung des Untersuchungsrahmens beinhaltet Planungsziele, Umweltziele und die Definition von Alternativen.

Nach der Genehmigung der Festlegung des Untersuchungsrahmens wird dieser öffentlich aufgelegt und die betroffenen Behörden und Interessensgruppen können innerhalb von 30 Tagen Stellung nehmen.

Dem Antrag liegt bei (elektronisch)

Strategische Umweltprüfung (SUP) - Untersuchungsrahmen

Antrag

Der Gemeinderat verabschiedet den Untersuchungsrahmen für die Strategische Umweltprüfung SUP zuhanden der öffentlichen Konsultation.

Erwägungen

Im SUP-Untersuchungrahmen auf Seite 19 ist festgehalten, dass sich südlich beim Sportplatz Rheinwiese ein kleineres Gebiet befindet, welches zwar belastet, aber weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig ist. Dazu wird erwähnt, dass für die Sanierung des belasteten Gebietes die Projekt- und Kreditgenehmigung folge.

Auf Seite 24 und 25 des SUP-Untersuchungsrahmen sind Alternativen für die Entwicklung des Siedlungsgebietes aufgeführt, welche als mögliche Erweiterung in Betracht gezogen werden, jedoch keine Relevanz haben.

Beschluss (einstimmig, 13 Anwesende)

Der Antrag wird genehmigt.

252 Ausbau Poststrasse, Wiesengass - Im Loch / Nachtrag auf das Budget 2026

Ausgangslage

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 27. Mai 2026, Trakt. Nr. 138, dem Tauschgeschäft mit Aufpreiszahlung zwischen dem Privatgrundstück Nr. 264 (ehem. Faoro Moda) und dem gemeindeeigenen Grundstück Nr. 827 (Gamperdon/Wiesengass) zugestimmt.

Die Gemeindeverwaltung ist derzeit an der Vorbereitung des Tauschgeschäfts. Das nach Abschluss des Tauschgeschäfts in Privatbesitz gelangte Gst. 827 untersteht der Gestaltungsplanpflicht und muss zeitnah überbaut werden.

Für die Erarbeitung des Gestaltungsplans mit verlässlichen Höhen ist die Planung eines Vorprojekts Ausbau Poststrasse, Wiesengass - Im Loch, nötig.

Diese Projektierung ist im Budget 2026 bis dato nicht berücksichtigt und verlangt einen Nachtrag auf das Budget 2026 in der Höhe von CHF 50'000.00.

Antrag

Der Gemeinderat genehmigt den Nachtrag auf das Budget 2026 für Projektierungsarbeiten für das Projekt Nr. 102.18, Ausbau Poststrasse, Wiesengass - Im Loch, in der Höhe von CHF 50'000.00.

Erwägungen

Der Vertrag für das Tauschgeschäft ist fertiggestellt. Ebenfalls befindet sich der Gestaltungsplan kurz vor dem Abschluss.

Beschluss (einstimmig, 13 Anwesende)

Der Antrag wird genehmigt.

253 Schul- und Gemeinschaftszentrum Resch – Umgebung Etappe 1 / Auftragsvergabe

Ausgangslage

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 24. Juni 2026, Trakt Nr. 166, den Kredit für die Umsetzung der Etappe 1 (Variante 1 Rasenplatz) in Höhe von CHF 1'395'000 inkl. MwSt. inklusive einer Bauherrenreserve von 10% genehmigt.

In Anlehnung an das Gesetz vom 19. Juni 1998 über die Vergabe von öffentlichen Bau-, Liefer- und Dienstleistungsaufträgen unterhalb der Schwellenwerte werden folgende Arbeiten zur Vergabe beantragt.

Direktvergabeverfahren:
BKP 424.1 Spiel- und Sportplätze – Lieferung Socceranlage

Aufgrund der zu erwartenden langen Lieferfristen wird dieser Auftrag losgelöst von den weiteren, in den nächsten Wochen folgenden Arbeitsgattungen zur Vergabe beantragt.

Die Offerte wurde vom beauftragten Landschaftsarchitekturbüro auf Inhalt und Preise überprüft. Die beantragte Vergabe liegt innerhalb des genehmigten Kredits.

Dem Antrag liegen bei (elektronisch)

- Offertvergleich und Vergabeantrag BKP 424.1
- Offerte Realsport vom 24.09.2026

Antrag

Für die Umsetzung der Umgebung Etappe 1 beim Schul- und Gemeinschaftszentrum Resch wird folgender Auftrag an den wirtschaftlich günstigsten Anbieter vergeben:

<u>BKP 424.1 Sport- und Spielplätze – Lieferung Socceranlage</u>
an die Firma Realsport, 8493 Saland, zur Offertsumme von netto CHF 96'786.70 inkl. MwSt.

Beschluss (einstimmig, 13 Anwesende)

Der Antrag wird genehmigt.

254 Ausbau In der Egerta, Bahnweg - Bahnhofstrasse / Arbeitsvergabe

Ausgangslage

An der Gemeinderatssitzung vom 28. Januar 2026, Trakt. 23, wurde das Bauprojekt und der dazugehörige Kredit in Höhe von CHF 2'745'000.00 inkl. MwSt. und zuletzt an der Sitzung vom 10. Juni 2026, Trakt. Nr. 152, diverse Arbeitsvergaben genehmigt.

Für die weitere Bearbeitung der Baustelle ist eine zusätzliche Arbeitsvergabe notwendig. Die Ingenieurleistungen Änderungswesen, Dokumentation Bauwerk, Inbetriebnahme und Abschluss sind noch nicht vergeben worden.

Da nicht die gesamten Bauarbeiten in der ÖBB-Bahnsperre realisiert werden können, war vorgesehen, dass für die weitere Koordination mit den ÖBB eine externe, Bahn nahe Firma beauftragt wird. Nach Rücksprache mit den ÖBB ist dies nicht nötig und die von der Gemeinde beauftragte Firma für die Projektierung und Bauleitung kann diese Aufgaben auch weiterhin übernehmen. Auch diese Leistungen im Zeittarif müssen vergeben werden.

Für die Ingenieurleistungen Änderungswesen, Inbetriebnahme, Abschluss und die genannten Zusatzleistungen wurde beim bereits mit der Projektierung und Bauleitung betrauten Ingenieurbüro Hanno Konrad Anstalt, Schaan, eine Offerte eingeholt. Die Offerte wurde rechnerisch und fachlich geprüft und entspricht den Vorgaben der Gemeinde Schaan.

Dem Antrag liegen bei (elektronisch)

Offerte Ingenieurleistungen Änderungswesen, Dokumentation Bauwerk, Inbetriebnahme, Abschluss und Zusatzleistungen Hanno Konrad Anstalt, Schaan, vom 13. Oktober 2026

Antrag

Der Gemeinderat vergibt die Ingenieurleistungen Änderungswesen, Dokumentation Bauwerk, Inbetriebnahme, Abschluss und Zusatzleistungen für das Projekt „Ausbau In der Egerta, Bahnweg - Bahnhofstrasse“ an die Firma Hanno Konrad Anstalt, Schaan, zur Offertsumme von CHF 79'140.90 inkl. MwSt..

Beschluss (einstimmig, 12 Anwesende, Martin Hilti ausserhalb des Sitzungsraumes im Ausstand)

Der Antrag wird genehmigt.

255 Sanierung Strassenbeleuchtung – Sanieren von Kandelabern und auswechseln der Leuchten / Arbeitsvergabe

Ausgangslage

Die Gemeinde Schaan betreibt auf Land- und Gemeindestrassen 1'470 Strassenbeleuchtungskandelaber mit Leuchten. Derzeit, die aktuell beantragte Sanierung ist bereits berücksichtigt, sind 75 % der Leuchten mit moderner LED-Technik ausgestattet. Im laufenden Unterhalsplan werden jährlich alte Leuchtmittel gegen neu LED-Leuchten ausgetauscht. In ca. 5-7 Jahren sind alle Leuchten in Schaan auf LED umgestellt.

Für das Jahr 2026 ist vorgesehen, noch 2 Strassenabschnitte auf den neuesten Stand der Technik zu bringen. Es handelt sich dabei um die Leuchten an der Feldkircher Strasse südlich des Kaiserböchels bis zum Ortsausgang Nord und um die Landstrasse vom St. Peter bis zur Gemeindegrenze Vaduz.

An der Feldkircher Strasse werden 32 und an der Landstrasse 24 Leuchten ersetzt.

Für den Ersatz der alten Leuchten wurde bei den Liechtensteinischen Kraftwerken 2 Offerten eingeholt.

Dem Antrag liegen bei (elektronisch)

- Sanierung Strassenbeleuchtung Anlagenbestand 2026
- Sanierung Strassenbeleuchtung Feldkircher Strasse, Offerte LKW vom 01.10.2026
- Sanierung Strassenbeleuchtung Landstrasse, Offerte LKW vom 01.10.2026
- Sanierung Strassenbeleuchtung Übersicht 2026

Antrag

Der Gemeinderat vergibt die Sanierung der Strassenbeleuchtung Feldkircher Strasse und Landstrasse an die Liechtensteinischen Kraftwerke, Schaan, in der Gesamthöhe von CHF 79'922.65 inkl. MwSt. gemäss den vorliegenden Offerten.

Beschluss (einstimmig, 13 Anwesende)

Der Antrag wird genehmigt.

256 Ausbau Wasserversorgung Schaan und Vaduz, Neubau Grundwasserpumpwerk Wiesen II / Arbeitsvergabe

Ausgangslage

An der Gemeinderatssitzung vom 28. Januar 2026, Trakt. 19, wurde das Bauprojekt und der dazugehörige Kredit in Höhe von CHF 3'950'000.00 inkl. MwSt. genehmigt.

Zwischenzeitlich wurden an mehreren Gemeinderatssitzungen Arbeitsgattungen und Lieferungen vergeben. Für den termingerechten Ausbau ist eine weitere Arbeitsvergabe nötig.

Dazu ist für die Installation des Fernwirksystems + Schaltschrank eine Offerte bei der Firma Stebatec Züllig AG, Rheineck, eingeholt worden. Diese Firma betreut, wie schon bei der Messtechnik erwähnt, die Gemeinde Schaan, mehrere Gemeinden in Liechtenstein und die Wasserversorgung Liechtensteiner Unterland.

Die Offerte wurden fachlich und rechnerisch geprüft.

Dem Antrag liegen bei (elektronisch)

GWPW Wiesen II, Offerte Fernwirksystem + Schaltschrank der Firma Stebatec Züllig AG, Rheineck, vom 11.06.2026

Antrag

Der Gemeinderat vergibt das Fernwirksystem + Schaltschrank für das Projekt "Ausbau Wasserversorgung Schaan und Vaduz, Neubau Grundwasserpumpwerk Wiesen II" an die Firma Stebatec Züllig AG, Rheineck, zur Offertsumme von CHF 103'144.95 inkl. MwSt..

Beschluss (einstimmig, 13 Anwesende)

Der Antrag wird genehmigt.

257 Retentionsfilterbecken Regenwasserableitung Undera Forst / Arbeitsvergabe

Ausgangslage

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 28. Januar 2026, Trakt. Nr. 22, wurde dem Projekt und Kredit der Erschliessung Undera Forst West, Ausbau 2026, zugestimmt. Die Arbeiten laufen termingemäss und können 2026 abgeschlossen werden.

Wie schon beim Antrag vom 28. Januar 2026 beschrieben, wurde für das Regenwasser eine eigene Leitung Durchmesser 1‘200 mm gebaut und das Regenwasser unter der Bahn durchgeführt. Westlich der Bahn muss ein Retentionsfilterbecken, zur Reinigung des Regenwassers, erstellt werden. Das vorgereinigte Regenwasser wird gemäss Entwässerungskonzept Undera Forst dem Abflussgraben „Undera Igraba“ zugeführt.

Das Projekt muss zeitnah umgesetzt werden. Spätestens mit Inbetriebnahme der Regenwasserbewirtschaftung des geplanten Neubaus des Baurechtsnehmers AVICANT Holding / Avidomus Anstalt, Schaan, muss das Retentionsfilterbecken seine Funktion wahrnehmen.

Für die Projektierung des Retentionsfilterbeckens Regenwasserableitung Undera Forst wurde beim ortsansässigen Ingenieurbüro Wenaweser + Partner Bauingenieure AG eine Honorarofferte eingeholt. Dieses Büro betreute bereits die Projekte Undera Forst West, 1. Etappe, die Umgebung des Feuerwehr- und Sammlungsdepots, den Neubau der Strasse Undera Forst und die Erschliessung Undera Forst West, Ausbau 2026.
Die Offerte wurde rechnerisch und fachlich geprüft.

Dem Antrag liegt bei (elektronisch)

Retentionsfilterbecken Regenwasserableitung Undera Forst, Offerte Wenaweser + Partner Bauingenieure AG, Schaan, Ingenieurleistungen „Bauprojekt / Bewilligungsverfahren / Ausschreibung“ vom 12.10.2026

Antrag

Der Gemeinderat vergibt die Ingenieurleistungen Bauprojekt / Bewilligungsverfahren / Ausschreibung für das Projekt Retentionsfilterbecken Regenwasserableitung Undera Forst, an die Firma Wenaweser + Partner Bauingenieure AG, Schaan, zum Offertpreis in Höhe von CHF 102'516.30 inkl. MwSt..

Beschluss (einstimmig, 13 Anwesende)

Der Antrag wird genehmigt.

258 Ausbau Saxgass, Bardellaweg - Quaderstrasse / Arbeitsvergabe

Ausgangslage

An der Gemeinderatssitzung vom 16. September 2026, Trakt. 214, wurde das Bauprojekt und der dazugehörige Kredit in Höhe von CHF 1'920'000.00 inkl. MwSt. und an der Sitzung vom 30. September 2026, Trakt. Nr. 238, verschiedene Arbeitsvergaben genehmigt.

Als weitere Arbeitsvergabe ist die Strassenbeleuchtung zu genehmigen. Dafür wurde bei den Liechtensteinischen Kraftwerken eine Offerte eingeholt.

Dem Antrag liegt bei (elektronisch)

Offerte Strassenbeleuchtung Saxgass, Bardellaweg - Quaderstrasse, Liechtensteinische Kraftwerk, Schaan, vom 18.09.2026

Antrag

Der Gemeinderat vergibt die Strassenbeleuchtung für das Projekt „Ausbau Saxgass, Bardellaweg - Quaderstrasse“ an die Liechtensteinischen Kraftwerke, Schaan, zur Offertsumme von CHF 45'308.60 inkl. MwSt..

Kostenvoranschlag 45'402.00 inkl. MwSt.

Beschluss (einstimmig, 13 Anwesende)

Der Antrag wird genehmigt.

Schaan, 05. November 2026

Gemeindevorsteher Daniel Hilti: _____