

Protokoll zur Genossengemeinde 2023

Datum: Montag, 20. März 2023, 20.00 Uhr
Ort: Restaurant «Horseshoe Braui», Oberarth
Anwesende (inkl. Genossenrat): 81 Genossenbürger /-innen

Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzähler
3. Protokoll der Genossengemeinde vom 22. März 2022
4. Jahresbericht des Präsidenten
5. Jahresrechnung 2022
6. Bericht der Geschäftsprüfungskommission
7. Budget 2023
8. Wahlen
9. Orientierung Projektstand 'Überbauung Rischi, Oberarth'
10. Bürgerantrag: Aufgrund der knappen Bodenverhältnisse für die Landwirtschaft darf das eingezonte Bauland im Rischi in Oberarth mit einer Fläche von rund 6'500 m² die nächsten zehn Jahre nicht bebaut werden.
11. Verschiedenes

1. Begrüssung

Der Präsident Michael Reichmuth begrüsst die anwesenden Genossenbürgerinnen und Genossenbürger zur Genossengemeinde 2023 und dankt für das Erscheinen. Es sind 81 stimmberechtigte Genossenbürger anwesend.

Speziell begrüsst er die ehemaligen Genossenräte, die Vertreterin der Presse und den Revisor Marcel Tanner von der OB.

Der Präsident stellt fest, dass die Einladung zur Genossengemeinde ordnungsgemäss im Amtsblatt und in der Rigi-Post erschienen ist sowie in den Anschlagkästen und auf der Homepage publiziert wurden.

Zu Ehren der Verstorbenen erheben sich die Anwesenden, um kurz innezuhalten.

Die Versammlungsteilnehmer werden aufgrund eines Genossenratsbeschlusses vom 20. Oktober 2010 an der Genossengemeinde darauf hingewiesen, wer stimmberechtigt ist:

Abstimmungsberechtigt sind alle Mitglieder der Genossame Arth. Mitglied der Genossame Arth ist, wer rechtskräftig im Mitgliederregister der Oberallmeindkorporation Schwyz eingetragen ist und den Wohnsitz in der Gemeinde Arth hat.

2. Wahl der Stimmenzähler

Als Stimmenzähler wählt die Versammlung mit einem Applaus Marcel Pfyl und Pius Betschart.

3. Protokoll der Genossengemeinde vom 22. März 2022

Das Protokoll der Genossengemeinde 2022 wurde vor der Versammlung zur Einsichtnahme aufgelegt und war vorgängig auf der Website publiziert. Es gibt keine Fragen dazu.

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt und an Veronika Beeler verdankt.

4. Jahresbericht des Präsidenten

Das vergangene Jahr war für die Genossame Arth wieder sehr abwechslungsreich und interessant. Insgesamt tagte der Genossenrat (GR) im letzten Geschäftsjahr an neun offiziellen Sitzungen. Dazu kamen Begehungen und Besprechungen zu verschiedenen Themen.

Die Verwaltung unserer Liegenschaften ist weiterhin ein Schwerpunkt unserer Arbeit. Wir sind mit dem Vermietungsstand der Wohnungen im letzten Geschäftsjahr wiederum sehr zufrieden. Unser Verwalter Edi Wiget macht hier einen tollen Job. Die Lage auf dem Wohnungsmarkt hat sich von einem gefühlten Überfluss auf dem Markt eher in eine gefühlte Knappheit entwickelt. Hatten wir vor ein paar Jahren nach einer online-Ausschreibung der Wohnung ein bis zwei Bewerbungen, sind es heute immer mindestens eine Hand voll. Dies vereinfacht unsere Arbeit und schlägt sich in einem tiefen Leerwohnungsbestand nieder.

Im letzten Jahr haben wir im Haus Krone in Arth zwei Wohnungen saniert. Für total CHF 213'000 haben wir eine Altbau- und eine Anbauwohnung komplett saniert. Die Altbauwohnung hat weiterhin ihre charakteristischen Holzbalken und die Holzdecke als Merkmal. Das hat die Sanierung nicht einfacher gemacht. Zusätzlich hat uns der gefundene Asbest das Bauen erschwert und entsprechend auch ein paar Franken verteuert. Die Altbauwohnung ist durch das viele Holz sehr rustikal. Neu haben wir versucht, mit modernen hellen Elementen die Räume zu gestalten. Eine helle Küche, grosszügiger Aufenthaltsbereich und ein schönes Bad runden diese spannende Wohnung ab.

Die zweite sanierte Wohnung liegt im Anbau auf der Rigiseite. Das ehemalige Sitzungszimmer vom GR liegt auf der gleichen Etage wie diese Wohnung. Dieser Ratssaal haben wir neu in die Wohnung integriert und so aus der 4.5-Zimmer-Wohnung eine 5.5-Zimmer-Wohnung gemacht. Ein neuer Durchgang wurde ausgebrochen und ein bestehender wurde geschlossen. Auch hier haben wir mit den gleichen Elementen wie in der Altbauwohnung gearbeitet, Küche und Bad. Alles in allem eine gelungene Sache und natürlich bereits bezogen.

Am Heulediweg 10 bis 18c haben wir allen Attika-Wohnungen einen Abstellraum spendiert. Die Wohnungen im Dachgeschoss zeichnen sich unter anderem durch die sehr grosszügigen Terrassen aus. Immer wieder haben wir in den letzten Jahren von Mietern die Rückmeldung erhalten, dass sie diese Terrassen sehr schätzen, aber keinen Schlechtwetter-Platz für alle Gerätschaften haben. Vor allem bei windigen Verhältnissen war der Grill dann plötzlich nicht mehr dort, wo er eigentlich hingehört hätte. Mit den neuen Abstellräumen konnten wir dieses Anliegen erfüllen. Und wenn man die Häuser im Vorbeifahren anschaut, muss man sehr genau hinschauen, die Abstellräume sind sehr schlicht gehalten und von der Strasse aus kaum sichtbar.

In der Tiefgarage am Heulediweg 10 bis 18c haben wir die Grundinstallation für acht Elektroladestationen für Autos erstellt. Fünf Stationen sind bereits vermietet. Glaubt man dem allgemeinen Trend bei der Neuwagenzulassung, sollten die weiteren Stationen relativ schnell ebenfalls vermietet sein.

Am Heulediweg 2 bis 8 haben wir die vier bestehenden Waschküchen komplett renoviert und mit einem Wäschetrockner (Secomat) ausgestattet. Diese Investition hat uns rund CHF 37'000 gekostet. Am Heulediweg 2 haben wir in den Wohnungen alle Bodenheizverteiler erneuert und im Zug der Sanierung auch die Einbauschränke erneuert.

Ihr erinnert euch vielleicht: Im 2021 haben wir die alten Ölheizungen am Heulediweg 2 bis 8 mit Wärmepumpen ersetzt. Bis dann haben wir jährlich rund 27'500 Liter Heizöl verbraucht. Im letzten Frühling waren wir dann sehr froh, dass wir kein Heizöl mehr einkaufen mussten. Die Preise waren enorm gestiegen. Die neue Wärmepumpen-Heizung hat nun ihr erstes Betriebsjahr hinter sich. Wir sind stolz, mit dem gleichen Stromverbrauch wie vorher mit der Ölheizung die Häuser zu heizen. Dies darum, weil vorher mit der Ölheizung das Warmwasser mit separaten Elektroboiler mit Strom erzeugt wurden. Mit der neuen Heizung läuft jetzt alles über die Wärmepumpen. Unter dem Strich haben wir so eine 47% tiefere Heizkostenabrechnung, was natürlich den Nebenkosten der Mieter zugutekommt.

Die zweite Infoveranstaltung für die Strassengenossenschaft Rischi, Oberarth fand diesen Winter statt. Die Strassengenossenschaft hat zum Ziel, den Rischi- und Mühleflüelweg an die Anwohner abzutreten. Wir hoffen, diese Genossenschaft im Verlauf vom Jahr 2023 gründen zu können. Damit wir zum Thema Strassen trotzdem einen baulichen Erfolg vorweisen können, haben wir die Zufahrt zur landwirtschaftlichen Liegenschaft Schuttmatli in Goldau saniert.

Im Dezember 2022 konnten wir die Nutzensauszahlung wieder im gewohnten Rahmen durchführen. Die Einladungskarte hat sich bewährt und wir konnten wiederum einer grossen Anzahl Bürger/innen den Nutzen überreichen. Der Anlass fand in der Horseshoe Braui in Oberarth statt. Neu konnten wir dieses Jahr 100er Noten verteilen. Schon nach zwei Stunden hatten wir weit über die Hälfte der Nutzen und vom Käse von der Alpkäserei Prugel Bödmeren verteilt. Mit einer Quote von 95.6% abgeholten Nutzen habt ihr einen neuen Rekord aufgestellt. Wir erwarten euch natürlich auch in diesem Jahr wieder so zahlreich zur Nutzensauszahlung.

Schön werdet ihr euch denken, die 100 Franken Nutzen. Das ist natürlich kein Selbstläufer, ihr werdet es nachher von Finanzverwalter Roger Suter hören, wir sind erfolgreich unterwegs und haben eine solide Basis geschaffen. Die Vermietung läuft sehr gut und wir können jährlich die nötigen Modernisierungen an den Liegenschaften vornehmen und amortisieren. Darum haben wir den Nutzen entsprechend angepasst. Im letzten Jahr hat der Genossenrat die Hypotheken komplett neu vergeben und damit eine gute Nase bewiesen. Schon bald nach dem Abschluss unseres Geschäfts stiegen die Hypothekarzinsen. Dies ist sicherlich ein weiterer Grund, warum die Genossame finanziell auf sehr gesunden Beinen steht.

Wie ihr seht, war das vergangene Jahr wiederum sehr spannend und hat einiges an Arbeit mitgebracht. An dieser Stelle möchte ich allen Beteiligten, die für ein gutes Gelingen mitgewirkt haben, herzlich danken: Meinen Kolleginnen und Kollegen im GR für die tolle Arbeit das ganze Jahr, Geschäftsführer Edi Wiget für seine grosse Arbeit im operativen Bereich und GPK Markus und Toni für ihre Prüfung der Unterlagen.

Wir bemühen uns auch in Zukunft für die OGA vollen Einsatz zu geben. Danke.

Vizepräsident Roger Suter bedankt sich beim Präsidenten für seine Arbeit das ganze Jahr hindurch und die Versammlung genehmigt den Jahresbericht mit einem kräftigen Applaus.

5. Jahresrechnung 2022

Finanzverwalter Roger Suter präsentiert der Genossengemeinde das Abschlussergebnis der Jahresrechnung 2022 und erklärt die wichtigsten Zahlen anhand der Präsentation auf der Leinwand.

Umlaufvermögen	CHF	426'514
Anlagevermögen	CHF	35'612'948
Fremdkapital (kurzfristig)	CHF	293'117
Fremdkapital (langfristig)	CHF	25'876'345
Eigenkapital	CHF	9'870'000
Jahresgewinn 2022	CHF	392'200

Roger Suter bedankt sich bei den Bürgern für das Vertrauen gegenüber dem Genossenrat. Zudem bedankt er sich beim Geschäftsführer für seine Arbeit.

6. Bericht der Geschäftsprüfungskommission

Als Vertreter der Geschäftsprüfungskommission informiert Markus Ehrler, dass er zusammen mit Toni Ulrich die Rechnung 2022 auf Herz und Nieren geprüft hat. Sie haben anhand des Jahresberichtes der OBT den Abschluss geprüft, Stichproben gemacht, alle Protokolle der GR-Sitzungen während dem Jahr erhalten und studiert. So haben sie regelmässig ein vertiefter Einblick erhalten. Der GR macht seine Arbeit mit hohem Einsatz und mit hoher Fachkompetenz sehr gut und zuverlässig. Ihre Geschäftstätigkeit ist voll und ganz im Sinn und Geist der Organisation. Die Buchhaltung und der Jahresabschluss wurden vom Geschäftsführer sauber geführt.

Das Budget 2023 haben sie ebenfalls kontrolliert und festgestellt, dass ein erfreuliches Geschäftsjahr erwartet werden kann.

Die Geschäftsprüfer empfehlen der Versammlung, die Rechnung 2022 und das Budget 2023, welche im Anschluss vorgestellt wird, zu genehmigen.

Die Versammlung stimmt der Jahresrechnung 2022 einstimmig zu.

7. Budget 2023

Roger Suter erläutert das Budget 2023 und erklärt die grössten Veränderungen gegenüber der Rechnung 2022. Die OGA will weiterhin attraktiver Wohnraum anbieten. Grössere Projekte sind die Renovationen von Küchen und Bäder im Heulediweg 6, Renovationen bei Mieterwechsel in Krone sowie bei Bedarf den Ausbau der E-Ladeinfrastruktur in der Einstellhalle Heuledi.

Es ist zu hoffen, dass aufgrund der guten Aussichten die Nutzensauszahlung wie letztes Jahr beibehalten werden kann.

Paul Fischlin fragt an, ob es für die Aufrüstung von E-Ladestationen feuerpolizeiliche Auflagen gab. Dies sei nicht der Fall, bestätigt Roger Suter.

Das Budget 2023 wird von der Versammlung genehmigt.

8. Wahlen

Nach neun Jahren im Genossenrat verlässt Veronika Beeler das Gremium. Sie hat stets zum richtigen Zeitpunkt die richtigen Fragen gestellt. Der Genossenrat bedankt sich bei ihr für ihren Einsatz und wird mit einem Geschenk und einem Applaus von der Versammlung verabschiedet.

Für Markus Ehrler's Laufbahn musste tief im Archiv gewählt werden, er tritt nämlich nach stolzen 38 Jahren als Geschäftsprüfer der OGA zurück – eine unglaublich lange Zeit. Im Jahr 1985 wählte die Genossengemeinde ihn zum Rechnungsprüfer. Er hat drei Kommissionspartner und zahlreiche Genossenräte 'überlebt'. Markus war mit seinem fachlichen Hintergrund und seiner ruhigen und besonnenen Art stets eine wertvolle Hilfe für die OGA. Vielen Dank für die langjährige Dienste.

Michael Reichmuth tritt als Präsident und Ratsmitglied ebenfalls zurück. Im Jahr 2009 wurde er in den Genossenrat gewählt und bereits im 2010 zum Präsidenten gewählt. Während 14 Jahren im Genossenrat hat er viel bewegen können, unter anderem entstand die grosse Überbauung Heuledi, das Wohnhaus Trubenberg konnte realisiert werden und eine Statutenänderung wurde erarbeitet. Während seiner Amtszeit hat er die OGA positiv geprägt und wertvolle Dienste geleistet. Die Versammlung bedankt sich mit einem Applaus.

Neu schlägt der Genossenrat als Präsident den Genossenrat Martin Inderbitzin für zwei Jahre vor. Er ist seit 2018 Mitglied im Genossenrat. Er wird einstimmig in sein Amt gewählt.

Zur Wiederwahl steht Roger Suter als Finanzverwalter für zwei Jahre. Ohne einen Gegenkandidaten aus der Versammlung wird er einstimmig wiedergewählt.

Neu werden Daniela Knüsel-Schelbert und Stefan Fischlin in den Genossenrat sowie Adrian Imhof als Geschäftsprüfer vorschlagen. Sie stellen sich der Versammlung kurz persönlich vor. Es

werden keine anderen Vorschläge aus der Versammlung gemacht. Die Kandidaten werden einzeln, jeweils einstimmig und mit Applaus für vier Jahre gewählt.

9. Orientierung Projektstand 'Überbauung Rischi, Oberarth'

Der Geschäftsführer Edi Wiget orientiert über den aktuellen Stand des Projekts 'Überbauung Rischi, Oberarth'. An der letzten Genossengemeinde wurde bereits darüber informiert, dass der Genossenrat in absehbarer Zeit die seit über 40 Jahren eingezonte Grundstücksfläche von zirka 6'500m² am Heulediweg überbauen möchte.

Er macht einen kurzen Rückblick über die bisher erstellten Häuser in Oberarth. Im Sinne der OGA-Statuten darf und will die OGA das Land nicht käuflich veräussern und der Bau von neuen Einfamilienhäusern ist heute nicht mehr zeitgemäss. Entsprechend beabsichtigt die OGA den Boden selber zu bebauen. Bevor von Seite der Raumplanung eine Bebauungszwang auferlegt wird, will die OGA frühzeitig mit der Projektplanung starten. Vorgesehen ist die Erstellung von Mietobjekten im Zeitraum der nächsten 5-10 Jahren.

Die Parzelle liegt gemäss kommunalem Richtplan im Siedlungsverdichtungsgebiet. Entsprechend besteht von Seiter der Gemeinde die Auflagen zur Aufzoning der Wohnzone W2 auf W3 mit Gestaltungsplanpflicht. Gemäss einer ersten Machbarkeitstudie können mit diesen Rahmenbedingungen rund 40 Wohneinheiten verteilt auf 3-4 Häuser und einem Bauvolumen von rund 23 Millionen Franken realisiert werden.

Weiter besteht seitens der Abteilung Bildung der Gemeinde Arth die Absicht für Schulraumerweiterung im Ortsteil Oberarth. So beabsichtigt die Gemeinde Arth den Bau eines zusätzlichen Kindergartens und kann sich eine Realisation am Heulediweg gut vorstellen. Die genaueren Details dazu sind Gegenstand weiterer Verhandlungen.

Als nächstes wird die Erarbeitung des Richtprojektes in Angriff genommen. In einem weiteren Schritt hat der Stimmbürger von Arth über das Aufzoningsgesuch zu befinden. Die Projektgenehmigung erfolgt durch die Genossengemeinde. Weiter werden die OGA-Bürger jährlich an der Genossengemeinde-Versammlung über den Stand der Planung orientiert.

10. Bürgerantrag: Aufgrund der knappen Bodenverhältnisse für die Landwirtschaft darf das eingezonte Bauland im Rischi in Oberarth mit einer Fläche von rund 6'500 m² die nächsten zehn Jahre nicht bebaut werden.

Christian Inderbitzin stellt den von ihm und den Mitunterzeichnern Paul Inderbitzin und Paul Fischlin eingereichten Bürgerantrag vor (siehe Titel). Begründet wird der Antrag mit der Aufrechterhaltung der Versorgungssicherheit zugunsten der Schweizer Bevölkerung.

Der Genossenrat unterstützt grundsätzlich die Haltung der Antragsteller für landwirtschaftlich genutzte Flächen am Randgebiet von Siedlungen. Jedoch bietet sich die Lage der Parzelle inmitten des Dorfes hervorragend für eine Bebauung an. Vor allem sollte die einmalige Chance zum Bau des Kindergartens unbedingt genutzt werden.

Im Anschluss gibt es diverse Wortmeldungen mit pro und kontra zum Antrag. Themen sind die Auszonungen durch die Gemeinde, die Dauer bis zur Umsetzung, und die aktuelle Wohnqualität mit Grünfläche. Nachdem keine weiteren Fragen mehr gestellt werden, schreitet der Präsident zur Abstimmung mit folgendem Resultat:

Ja, Antrag annehmen:	18
Nein, Antrag ablehnen:	40

Somit wird der Antrag abgelehnt. Die begonnen Planungsarbeiten können fortgesetzt werden. Der Präsident bedankt sich fürs Vertrauen in die Arbeit des Genossenrates, aber auch für den Antrag. Denn es ist wichtig, dass sich Bürger einbringen und den Rat auch spüren lassen, wo der Schuh drückt.

11. Verschiedenes

Unter dem Traktandum 'Verschiedenes' gibt es keine Wortmeldungen mehr.

Den Anwesenden werden der anschliessende Imbiss und alle Getränke offeriert.

Der Präsident Michael Reichmuth dank für das zahlreiche Erscheinen an seiner letzten Versammlung und wünscht allen guten Appetit und eine gute Heimreise. Er schliesst die Genossengemeinde 2023 um 21.30 Uhr.

Goldau, im März 2023

Für das Protokoll
Veronika Beeler