

# Protokoll zur Genossengemeinde 2024

---

Datum: Montag, 25. März 2024, 19:30 Uhr  
Ort: Restaurant «Horseshoe Braui», Oberarth  
Anwesende (inkl. Genossenrat): 73 Genossenbürger /-innen

---

## Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzähler
3. Protokoll der Genossengemeinde vom 20. März 2023
4. Jahresbericht des Präsidenten
5. Jahresrechnung 2023
6. Bericht der Geschäftsprüfungskommission
7. Budget 2024
8. Orientierung Projektstand «Überbauung Rischi, Oberarth»
9. Verschiedenes

### 1. Begrüssung

Der Präsident Martin Inderbitzin begrüsst die anwesenden Genossenbürgerinnen und Genossenbürger zur Genossengemeinde 2024 und dankt für das Erscheinen. Speziell begrüsst er die ehemaligen Genossenräte, die Vertreterin der Presse und den Revisor Marcel Tanner von der OBT.

Es sind 73 stimmberechtigte Genossenbürger anwesend, das absolute Mehr beträgt 37 Stimmen.

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.

### 2. Wahl der Stimmenzähler

Als Stimmenzähler wählt die Versammlung mit einem Applaus Markus Steiner und Louis Pfyl.

### 3. Protokoll der Genossengemeinde vom 20. März 2023

Das Protokoll der Genossengemeinde 2023 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 war wiederum das Kernthema unserer Arbeit. Wir sind mit dem Vermietungsstand der Wohnungen im letzten Geschäftsjahr sehr zufrieden, ja es könnte kaum besser sein. Unser Geschäftsführer Edi Wiget macht hier einen sehr guten Job. Die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist sehr knapp und wenn jemand die Wohnung kündigt, kann sie laufend wiedervermietet werden. Dies vereinfacht unsere Arbeit und schlägt sich in einem tiefen bis gar keinem Leerwohnungsbestand nieder.

Im letzten Jahr haben wir im Haus «Heulediweg 6» analog zu Haus 4 für total 560'987 Franken acht Wohnungen saniert. Die Wohnungen wurden im bewohnten Zustand saniert, die Mieter mussten jeweils für drei Wochen ausziehen bzw. in die Ferien gehen. Der komplette Umbau wurde in drei Monaten gestaffelt ausgeführt. Dabei wurden die Badezimmer erneuert und zusätzlich in der zweiten Nasszelle eine Dusche sowie ein Anschluss für WM/TU eingebaut. Die Bodenheizverteiler wurden ebenfalls ersetzt. Die Küchen wurden totalsaniert und mit zeitgemässen Geräten bestückt und hell gestaltet.

Zusätzlich wurden am «Heulediweg 2» zwei weitere Wohnung infolge Mieterwechsel renoviert. Die Kosten für die Sanierung dieser beiden Mietobjekte betrugen 124'138 Franken. Somit sind nun 21 von total 41 Wohnungen saniert.

In der Einstellhalle am «Heulediweg 2-8» haben wir die Grundinstallation für total 31 Parkplätze erstellt.

Im Innenhof der neuen Überbauung «Heulediweg 10-18c» haben wir den Bodenbelag vom Spielplatz erneuert. Das dauernd vom Katzenkot verschmutzte Rundkies ist durch einen Gummischnitzelbelag ersetzt worden. Kostenpunkt 22'195 Franken.

Auch wurden wir vom Gewitter am 12. Juli 2023 nicht verschont. Viele Storen auf der Südseite im Heuledi wurden durch Hagel beschädigt. Der Ersatz der Storen sind in diesem Jahr geplant. 90% der Kosten von rund 99'700 Franken werden durch die Versicherung gedeckt.

Im Jahr 2023 ist der Leitzinssatz gleich zweimal von der Schweizerischen Nationalbank erhöht worden. Das heisst, dass auch die Genossame diesen Schritt nach oben machen musste. Wir haben eine Anpassung der Mietzinse um je 3% am 1. Januar 2024 vollzogen und der zweite folgt per 1. Juli 2024. Auf eine Teuerungsanpassung haben wir bewusst verzichtet.

Wie ihr aus der Zeitung bei den Stelleninseraten entnehmen konntet, suchen wir einen neuen Hauswart mit einem Pensum von 80-100%. Infolge Pensionierung eines Hauswartpaars und der aktuellen Verteilung der Arbeiten auf verschiedene Personen, sehen wir eine Neuorganisation auf den Herbst 2024 vor. Die Schaffung einer Vollzeitstelle bringt verschiedene Vorteile. Wir haben einige Bewerbungen erhalten und sind momentan an den Bewerbungsgesprächen.

Die Gründung der «Strassengenossenschaft Risch» wurde am 24. Oktober 2023 von der Gemeinde vollzogen und der Vorstand unter der Leitung von Peter Imlig gewählt. Sämtliche Anwesenden waren mit der Gründung einverstanden. Die Strassenparzelle wurde am 15. März 2024 auf dem Notariat Goldau den neuen Besitzern überschrieben. Wir danken allen Mitgliedern der Strassengenossenschaft für die Übernahme. Somit können wir diese Akte nach bald 50 Jahren schliessen.

Auch für die Gründung der «Strassengenossenschaft Heuledi» fand am 19. April 2023 eine Orientierungsversammlung statt. Die Strassengenossenschaft hat zum Ziel, den Heuledi- und Dammweg an die Anwohner abzutreten. Wegen offenen Fragen und zu klärenden Kostenbeteiligungen wurde eine Arbeitsgruppe mit drei Vertretern von Anwohnern ins Leben gerufen. Es fanden bis jetzt drei Sitzungen statt. Wir hoffen die Strassengenossenschaft dieses Jahr gründen zu können.

Für die landwirtschaftlichen Liegenschaften haben wir per 1. Januar 2024 neue Pachtverträge ausgefertigt. Die Bestimmungen waren veraltet und die Konditionen wurden nie angepasst resp.

teilweise waren keine schriftlichen Abmachungen vorhanden. Da die Ertragswerte vom kantonalen Steueramt angepasst wurden, erwarten wir einen leichten Mehrertrag. Hier möchten wir unseren Pächtern einen Dank aussprechen, die unser Genossenland pflegen und in Ordnung halten.

Ein weiteres Projekt, das der Genossenrat realisieren will, ist die Sanierung der Trockensteinmauer im Trubenberg. Die Grenzmauer liegt unten am Grundstück und ist zirka 245 Meter lang. Der Kostenaufwand beträgt rund 166'000 Franken. Die Finanzierung ist aktuell in Abklärung. Wir hoffen, dass rund 90% der Kosten von Institutionen übernommen werden. Entsprechend sind Restkosten von zirka 20'000 Franken für die Oberallmeind-Genossame zu erwarten. Das Projekt würde innerhalb von drei Jahren in drei Etappen realisiert.

Im Dezember 2023 konnten wir die Nutzensauszahlung wieder im gewohnten Rahmen durchführen. Die Einladungskarte hat sich etabliert und wir konnten wiederum einer grossen Anzahl Bürger/innen den Nutzen überreichen. Der Anlass fand in der Horseshoe Braui in Oberarth statt. Zum zweiten Mal konnten wir eine 100er Note verteilen. Schon nach zwei Stunden hatten wir weit über die Hälfte der Nutzen und zusätzlich dieses Jahr ein Genossame-Messer verteilt. Mit einer Quote von 96.5% kamen erneut 16 Bürger mehr den Nutzen abholen als im Vorjahr. Wir erwarten euch natürlich auch in diesem Jahr wieder so zahlreich zur Nutzensauszahlung.

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 Kollegen im Genossenrat für die gute Zusammenarbeit das ganze Jahr, Geschäftsführer Edi Wiget für seine grosse Arbeit im operativen Bereich und den Geschäftsprüfungsmitgliedern Adrian und Toni für ihre Prüfung der Unterlagen.

Wir bemühen uns auch in Zukunft für die Oberallmeind-Genossame Arth 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 2023

Finanzverwalter Roger Suter präsentiert der Genossengemeinde das Abschlussergebnis der Jahresrechnung 2023 und erklärt die wichtigsten Zahlen anhand der Beamer-Präsentation.

### Bilanz

Umlaufvermögen	CHF	235'302
Anlagevermögen	CHF	35'054'416
Fremdkapital (kurzfristig)	CHF	286'186
Fremdkapital (langfristig)	CHF	24'910'534
Eigenkapital	CHF	10'093'000

### Erfolgsrechnung

Erträge aus Leistungen	CHF	2'354'299
Liegenschaftsaufwand	CHF	-905'274
Personalaufwand	CHF	-56'965
Raum-, Verwaltungsaufwand	CHF	-47'325
Abschreibungen	CHF	-666'000
Finanzaufwand	CHF	-251'107
Steuern	CHF	-43'828
<b>Jahresgewinn 2023</b>	<b>CHF</b>	<b>383'800</b>

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 Toni Ulrich, dass er zusammen mit Adrian Imhof am 21. Februar 2024 die Rechnung 2023 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 2024 haben sie ebenfalls auf Vollständigkeit und Werthaltigkeit kontrolliert und festgestellt, dass ein erfreuliches Geschäftsjahr erwartet werden kann.

Die Geschäftsprüfer empfehlen der Versammlung, die Rechnung 2023 und das Budget 2024, welche im Anschluss vorgestellt wird, zu genehmigen.

**Die Versammlung stimmt der Jahresrechnung 2023 einstimmig zu.**

## 7. Budget 2024

Roger Suter erläutert das Budget 2024 und erklärt die grössten Veränderungen gegenüber der Rechnung 2023. Die OGA will weiterhin attraktiver Wohnraum anbieten. Grössere Projekte sind die Renovationen von Küchen und Bäder im Heulediweg 8, die zusätzlichen Renovationen bei Mieterwechseln sowie die Weiterführung der Planung zur Überbauung Rischi IV.

### Budget

Erträge aus Leistungen	CHF	2'434'400
Liegenschaftsaufwand	CHF	-947'100
Personalaufwand	CHF	-74'600
Raum-, Verwaltungsaufwand	CHF	-56'700
Abschreibungen	CHF	-655'000
Finanzaufwand	CHF	-252'000
Steuern	CHF	-45'000
<b>Jahresgewinn 2024</b>	<b>CHF</b>	<b>404'000</b>

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

**Das Budget 2024 wird von der Versammlung genehmigt.**

## 8. Orientierung Projektstand «Überbauung Rischi, Oberarth»

Martin Inderbitzin orientiert über den aktuellen Stand des Projekts «Überbauung Rischi, Oberarth».

### Rückblick GG-Versammlung 2023

An der letzten GG-Versammlung 2023 wurden die anwesenden Genossenbürgerinnen und -bürger über das Projekt Rischi IV orientiert. Die Parzelle mit 6'000 m<sup>2</sup> Fläche liegt im Siedlungsverdichtungsgebiet mit der Auflage zur Aufzoning. Die Machbarkeitsstudie sieht vor, die Parzelle mit zirka 40 Wohneinheiten verteilt auf 3-4 Häusern zu bebauen. Die Gemeinde Arth wünscht eine Schulraumerweiterung, d.h. die Integration eines Kindergartens. Der Bürgerantrag «10 Jahre keine Bautätigkeiten» wurde abgelehnt.

### Was ist im Jahr 2023 gelaufen?

Mit Vertretern der Gemeinde Arth, Abteilung Bau und Planung fand eine Startsitung zur Besprechung des weiteren Vorgehens statt. Auch haben die Gemeindevertreter positive Gespräche mit den direkten Nachbarn an der Bergstrasse bezüglich der Aufzoning ihrer Grundstücke geführt. Weiter hat sich der Genossenrat intern über die Bau- und Energiestandards beraten.

## **Weiteres Vorgehen**

Die weiteren Schritte sind aufgrund möglicher Einsprachen sehr unsicher und können ungefähr wie folgt aufgezeigt werden:

2024

- Erarbeitung der Teilnutzungsplanung (Aufzoning W2 auf W3);
- Abschluss Infrastrukturvertrag zwischen OGA und Gemeinde;
- Mitwirkung und öffentliche Auflage des Teilnutzungsplanes.

2025

- Evtl. Behandlungen und Einsprachen zur Teilnutzungsplanung;
- Gemeindeversammlung und Urnenabstimmung;
- Start Studienauftrag für die Erarbeitung von einem Richtprojekt mit Gestaltungsplan.

2026 und weitere

- Projektgenehmigung durch Genossenbürger;
- Öffentliche Auflage Gestaltungsplan mit eventueller Behandlung von Einsprachen;
- Genehmigung Gestaltungsplan durch Regierungsrat;
- Baubewilligungsverfahren durch Gemeinde;
- Baustart ist frühestens 2028 bis 2030

## **9. Verschiedenes**

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

Den Anwesenden werden der anschliessende Imbiss und alle Getränke offeriert.

Der Präsident Martin Inderbitzin dankt für das zahlreiche Erscheinen und wünscht allen guten Appetit und eine gute Heimreise. Er schliesst die Genossengemeinde 2024 um 20:25 Uhr.

Goldau, im März 2024

Für das Protokoll



**Martin Inderbitzin, Präsident**



**Edi Wiget, Geschäftsführer OGA**