

Protokoll zur Genossengemeinde 2025

Datum: Dienstag, 25. März 2025, 19:30 -20:30 Uhr
Ort: Restaurant «Horseshoe Braui», Oberarth
Anwesende (inkl. Genossenrat): 54 Genossenbürger /-innen

Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzähler
3. Protokoll der Genossengemeinde vom 25. März 2024
4. Jahresbericht des Präsidenten
5. Jahresrechnung 2024
6. Bericht der Geschäftsprüfungskommission
7. Budget 2025
8. Wahlen
9. Orientierung Projektstand «Überbauung Rischì, Oberarth»
10. Verschiedenes

1. Begrüssung

Der Präsident Martin Inderbitzin begrüsst die anwesenden Genossenbürgerinnen und Genossenbürger zur Genossengemeinde 2025 und dankt für das Erscheinen. Speziell begrüsst er den ex-Präsidenten Michael Reichmuth und die ehemaligen Genossenräte, den Revisor Marcel Tanner von der OBT, den Verwaltungsrat der OAK Luis Pfyl, den Gemeinderat Fidel Schorno sowie die Vertreterin der Presse.

Es sind 54 stimmberechtigte Genossenbürger anwesend, das absolute Mehr beträgt 28 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 wurde. Anträge gemäss §12 der Statuten sind keine eingegangen.

Leider ist am 17. Februar Othmar Fach-Kenel Jg. 1935 verstorben. Othmar war in den Jahren 1977 bis 1998 (21 Jahre) als Rechnungsprüfer tätig. Zu Ehren der Verstorbenen erheben sich die Anwesenden, um kurz innezuhalten.

2. Wahl der Stimmenzähler

Als Stimmenzähler wählt die Versammlung mit einem Applaus Bruno Inderbitzin und Christian Gwerder.

3. Protokoll der Genossengemeinde vom 25. März 2024

Das Protokoll der Genossengemeinde 2024 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 dem GF Edi Wiget verdankt.

4. Jahresbericht des Präsidenten

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

Die **Verwaltung unserer Liegenschaften** ist und war wiederum das Kernthema unserer Arbeit. Der Vermietungsstand der Wohnungen im letzten Geschäftsjahr ist historisch, kaum freie Wohnungen. Auch wenn mal eine frei wurde, war sie innert kurzer Zeit wieder vermietet. Die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist sehr knapp und die Preise der Mietwohnungen in den letzten 5 Jahren ist im Kanton Schwyz enorm gestiegen, was uns in unserem Preissegment in Zukunft sehr attraktiv macht. Die Vollvermietung macht sich auf den Geschäftsabschluss sehr positiv bemerkbar. Aber zu diesem Thema wird unser Finanzverwalter Roger Suter im Traktandum 5 informieren.

Im letzten Jahr haben wir im Haus **Heulediweg 8 sechs** von neun **Wohnungen** für total 453'165 Franken **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 Küchen und die Badezimmer erneuert und zusätzlich in der zweiten Nasszelle eine Dusche sowie ein Anschluss für WM/TU eingebaut. Die Bodenheizverteiler wurden ebenfalls ersetzt. Total sind in der Überbauung Heulediweg 2-8 nun 27 von 41 Wohnungen saniert.

Das **Unwetter**, das am 12. Juli 2023 über den Arther Talboden zog, hat einen beträchtlichen Schaden an den Storen der Südseite sämtlicher Häuser ausser der Krone hinterlassen. Die 126 beschädigten Storen sind im Juni und November 2024 ersetzt worden. Der Schaden beläuft sich auf 97'726 Franken, wovon die OGA den Selbstbehalt von 10'925 Franken übernehmen musste.

Infolge Pensionierung von unserem Hauswartpaar Marlies und Hans Joller, welche seit ganzen 38 Jahren den **Hauswartjob** innehatten und weil die Hauswarttätigkeiten bisher auf mehrere Personen verteilt waren, sahen wir eine **Neuorganisation** auf den Herbst 2024 vor. Wie letztes Jahr an der Genossengemeinde-Versammlung angekündigt, haben wir einen Hauswart im 100%-Pensum gesucht. Wir bekamen auf die Ausschreibung 19 Bewerbungen. Wir haben uns für René Limacher entschieden, welcher mehrjährige Erfahrung in der Gebäudepflege mitbrachte. Die Besenübergabe fand am 1. September 2024 statt. Die Einarbeitung war erfolgreich und das neue Konzept hat sich bisher sehr bewährt.

Am Heulediweg 2-8 haben wir eine neue **Pergola** in Planung. Heute unvorstellbar ist, dass die 35-jährige Pergola damals von den Mietern in eigener Regie erstellt worden ist. Die Genossame musste damals lediglich das Material zur Verfügung stellen. Nun ist es Zeit für etwas Neues und wir sehen einen Ersatzbau als Bestvariante. Die Kosten für den Ersatzbau sind mit 50'000 Franken budgetiert. Die Baueingabe erfolgt nächsten Monat. Die Realisation ist auf das Frühjahr 2026 geplant.

Keine Gründung der Strassengenossenschaft Heuledi: Dazu ein kleiner Rückblick über den Strassenbau im Quartier Heuledi. Der Bau der einzelnen Teilstrecken Heulediweg, Dammweg und Almigweg mit entsprechenden Deckbelägen wurden in den Jahren 1974 bis 2011 realisiert. In diesem Zeitraum wurden auch diverse Parzellen im Einzugsgebiet durch die Genossame verkauft. In den Kaufverträgen wurde jeweils vereinbart, dass die Käufer den Unterhalt der Zufahrtstrassen im Verhältnis der Interessen zu übernehmen haben (Art. 741 ZGB). Weiter gibt es unterschiedliche Zusatzregelungen. So wurde im Bereich Dammweg die Verpflichtung zur Übernahme des Dammwegs in Eigentum und Unterhalt und im Bereich Almigweg die Mitwirkungspflicht zur Gründung einer Flurgenossenschaft einbedungen. Zudem haben wenige Grundeigentümer keine Wegrechte, auf welche wir nicht weiter eingegangen sind. Grundsätzlich kann festgehalten werden,

dass die Eigentümer im Bereich der drei Strassen seit Bauvollendung vollumfänglich unterhaltspflichtig sind. Was fehlt ist eine klare Regelung der Kostenteilung, was wir mit der Gründung einer Flurgenossenschaft lösen wollten.

Am 19. April 2023 haben wir die Grundeigentümer zur einer ersten Orientierungsversammlung betreff Gründung der Strassengenossenschaft Heuledi Oberarth eingeladen. Bereits damals entgegnete uns ein rauer Wortlaut, der Heulediweg sei eine Groberschliessungsstrasse. Die Grundeigentümer forderten uns auf, statt der Gründung einer Flurgenossenschaft eine andere Lösung zu suchen. Wir sollen die Strasse der Gemeinde abtreten. Um die dazu nötigen Abklärungen zu treffen wurde am gleichen Abend eine Arbeitsgruppe aus drei Mitgliedern gewählt.

Daraufhin folgten sechs Sitzung. Als erstes stellten wir den Antrag an die Gemeinde um Übernahme des Heulediweges. Die Gemeinde Arth teilte uns mit, dass die Strasse der Feinerschliessung zugeteilt sei und gemäss Reglement nur Groberschliessungsstrassen in einwandfreiem Zustand in das Eigentum der Gemeinde übernommen werden können. Das heisst, die Strasse muss so oder so saniert werden. Weiter stellten wir das Gesuch um Aufnahme der Strasse in den Groberschliessungsplan. Viele Jahre und Abstimmungen werden vergehen, falls es überhaupt soweit kommt.

In einem weiteren Schritt beauftragten wir die Geoinfra AG zur Erarbeitung eines Instandstellungsprojektes mit Kostenschätzung. Gemäss Projektvorschlag ist für eine Totalsanierung mit Kosten von 465'000 Franken zu rechnen. Nach Abzug der Kostenbeteiligung der Werke und dem Gemeindebeitrag sind noch Restkosten von 375'000 zu finanzieren. Wir machten den Grundeigentümern das Angebot einen Pauschalbeitrag von 20 % der Restkosten, also 75'000 Franken zu übernehmen. Analog dem Mühleflüeliweg, wo wir das auch so gehandhabt haben. Somit müssten die Eigentümer 300'000 Franken in den nächsten 6-10 Jahren für die Sanierung aufbringen. Die Delegierten der Grundeigentümer waren der Meinung, dass die Instandstellung hauptsächlich Sache der OGA sei und wir 80% der Kosten übernehmen sollen. Wir verwiesen wieder auf den Art. 741 im ZGB und machten eine Abklärung beim Rechts- und Beschwerdedienst vom Kanton Schwyz. Dieser teilte uns mit, dass die OGA sich nur im Verhältnis der Interessen gemäss Verteilerschlüssel mit 4.7% beteiligen müsse und alles andere mit Wohlwollen geschehen würde. Am 25. September 2024 hielten wir die zweite Orientierungsversammlung ab und informierten die Grundeigentümer über den Stand der erarbeiteten Sachlage. Wir waren uns bei teils Fragen einig und teils nicht, die Diskussion war erschöpft. Was uns dazu bewegte, die Gründungsversammlung am 15. Januar 2025 einzuberufen.

Gescheitert ist die Gründung wohl an der Forderung, die OGA soll sich mit 150'000 Franken beteiligen und beim Thema Abzweiger zum Quartier Mühlefluo und Sonnenweg. Trotzdem sich die OGA noch um eine Lösung gekümmert hätte. Mit 10 Ja- und 33-Nein ist die Abstimmung gescheitert. Am Schluss hat unser Gemeindepräsident, der die Versammlung geleitet hatte, erklärt, dass dieser Entscheid nichts ändere, die Grundeigentümer bleiben weiterhin unterhaltspflichtig.

Es ist schade, dass diese Pendenz wieder um eine Generation vertagt wurde, aber wir können niemand zwingen. Der Genossenrat hat beschlossen, dieses Dossier einige Jahre in die Schublade zu verbannen. Wir sind aber für neue Verhandlungen offen, jedoch müssen die Unterhaltspflichtigen selbst aktiv werden.

Wie im letzten Jahr angekündigt werden wir dieses Jahr die **Trockensteinmauer im Trubenberg** sanieren. Inzwischen konnten wir das Projekt optimieren und die Kosten von den anfänglichen 166'000 Franken auf 87'000 Franken kürzen. Von Seiten Dritter sind uns 67'000 Franken zugesichert worden, uns bleiben somit noch rund 20'000 Franken Eigenleistungen. Die Baubewilligung haben wir erhalten und mit den Arbeiten, die etwa 3 Wochen dauern, werden wir am 5. Mai 2025 starten.

Im Dezember 2024 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. Zum dritten Mal konnten wir eine 100er-Note verteilen. Schon nach zwei Stunden haben wir weit über die Hälfte der Nutzen und zusätzlich dieses Jahr eine Genossen-Konfi verteilt. Mit einer Quote von 97.2 % kamen erneut 18 Bürger mehr den Nutzen abholen als im Vorjahr.

Wie ihr sieht, 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, dem Geschäftsführer Edi Wiget für seine grosse Arbeit im operativen Bereich und den Geschäftsprüfungsmitgliedern Toni und Adrian für ihre Prüfung der Unterlagen.

Wir bemühen uns auch in Zukunft für die Oberallmeind-Genossame Arth vollen Einsatz zu geben.

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 2024

Finanzverwalter Roger Suter präsentiert der Genossengemeinde das Abschlussergebnis der Jahresrechnung 2024 und erklärt die wichtigsten Zahlen anhand der Beamer-Präsentation.

Bilanz

Umlaufvermögen	CHF	197'403
Anlagevermögen	CHF	34'558'847
Fremdkapital (kurzfristig)	CHF	280'468
Fremdkapital (langfristig)	CHF	24'066'782
Eigenkapital	CHF	10'409'000

Erfolgsrechnung

Erträge aus Leistungen	CHF	2'486'696
Liegenschaftsaufwand	CHF	-970'583
Personalaufwand	CHF	-54'570
Raum-, Verwaltungsaufwand	CHF	-50'594
Abschreibungen	CHF	-654'000
Finanzaufwand	CHF	-226'355
Steuern	CHF	-51'994
Jahresgewinn 2024	CHF	478'600

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

Auf eine Frage eines Bürgers erklärt der Finanzverwalter, dass die OGA bei Veränderungen des hypothekarischen Referenzzinssatzes die Mietzinsen im Rahmen der gesetzlichen Grundlagen jeweils nach oben wie auch nach unten anpasst.

6. Bericht der Geschäftsprüfungskommission

Als Vertreter der Geschäftsprüfungskommission informiert Adrian Imhof, dass er zusammen mit Toni Ulrich am 19. Februar 2025 die Rechnung 2024 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 einen vertieften 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 Finanzverwalter und Geschäftsführer sauber geführt.

Das Budget 2025 haben sie ebenfalls auf Vollständigkeit und Werthaltigkeit kontrolliert und festgestellt, dass ein erfreuliches Geschäftsjahr erwartet werden kann.

Die Geschäftsprüfer empfehlen der Versammlung, die Rechnung 2024 und das Budget 2025, welche im Anschluss vorgestellt wird, zu genehmigen.

Die Versammlung stimmt der Jahresrechnung 2024 einstimmig zu.

7. Budget 2025

Roger Suter erläutert das Budget 2025 und erklärt die grössten Veränderungen gegenüber der Rechnung 2024. Die OGA will weiterhin attraktiver Wohnraum anbieten. Grössere Projekte sind die Renovationen von Küchen und Bäder im Heulediweg 2, der Ersatz der vier Personenaufzüge am Heulediweg 2, 4, 6 und 8 sowie die Weiterführung der Planung zur Überbauung Rischi IV.

Budget

Erträge aus Leistungen	CHF	2'477'000
Liegenschaftsaufwand	CHF	-962'800
Personalaufwand	CHF	-90'400
Raum-, Verwaltungsaufwand	CHF	-62'200
Abschreibungen	CHF	-644'000
Finanzaufwand	CHF	-155'000
Steuern	CHF	-55'000
Jahresgewinn 2025	CHF	508'000

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

Das Budget 2025 wird von der Versammlung einstimmig genehmigt.

8. Wahlen

Zur Wiederwahl stehen Martin Inderbitzin als Präsident und Roger Suter als Finanzverwalter für je zwei Jahre.

Ohne einen Gegenkandidaten aus der Versammlung werden Martin Inderbitzin als Präsident und Roger Suter als Finanzverwalter einstimmig wiedergewählt.

Infolge der Amtszeitbeschränkung verlässt Genossenrat Fredl Schuler nach 15 Jahren das Gremium. Neu in den Genossenrat wird Roland Heinzer wohnhaft in Goldau vorgeschlagen. Er stellt sich der Versammlung kurz persönlich vor. Es werden keine weiteren Vorschläge aus der Versammlung gemacht.

Roland Heinzer wird einstimmig und mit Applaus für vier Jahre gewählt.

Ebenfalls zur Wiederwahl steht Anton Ulrich als Mitglied der Geschäftsprüfungskommission.

Auch hier erfolgt die Wahl von Anton Ulrich als Geschäftsprüfer einstimmig ohne Gegenkandidaten.

Im Anschluss an die Wahlen bedankt sich der Präsident beim ausscheidenden Genossenrat Fredl Schuler für seinen Einsatz und hält eine kurze Laudatio. Fredl war mit seinem Hintergrund als Baufachmann und mit seinem handwerklichen Geschick stets eine wertvolle Hilfe für die OGA. Fredl wird mit einem Geschenk und einem Applaus von der Versammlung verabschiedet.

9. Orientierung Projektstand «Überbauung Rischi, Oberarth»

Die Genossenbürger/innen werden jährlich über den aktuellen Stand des Projektes Rischi IV informiert. Präsident Martin Inderbitzin orientiert wie folgt:

Rückblick

Die unbebaute Parzelle mit rund 6'000 m² Fläche liegt im Siedlungsverdichtungsgebiet mit der Auflage zur Aufzoning. Eine 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 Doppelkindergartens. Anlässlich der Genossengemeinde-Versammlung 2023 wurde der Bürgerantrag abgelehnt, der einen Planungsstopp von 10 Jahren forderte.

Projektschritte im Jahr 2024

Das Aufzongungs-Gesuch wurde bereits 2023 von der Genossame an die Gemeinde Arth gestellt. Entsprechend hat die Gemeinde Arth den Entwurf zur Teilnutzungsplanung «Rischi Areal» (Aufzoning W2 auf W3) erarbeitet. Im Frühjahr 2024 einigten wir uns mit den Nachbarn an der Bergstrasse, dass ihr Grundstücke auch in den Teilnutzungsplan einbezogen werden. Gleichzeitig hat sich der Genossenrat intern über die Bau- und Energiestandards beraten. In diesem Zusammenhang wurden Referenzobjekte in Holzbauweise besichtigt. Weiter konnte mit der EXA Baumanagement AG, Luzern ein kompetentes Fachbüro für die Begleitung des künftigen Studienauftrages gewonnen werden.

Weiteres Vorgehen

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

2025

- Öffentliche Mitwirkung zur Teilnutzungsplanung (TNP) «Rischi Areal Oberarth»;
- Entwurf Infrastrukturvertrag zwischen OGA und Gemeinde;
- Öffentliche Auflage TNP.

2026

- Evtl. Behandlung von Einsprachen zum TNP;
- Gemeindeversammlung und Volksabstimmung TNP;
- Start Studienauftrag mit 3-6 Planungsbüros für die Erarbeitung von einem Richtprojekt mit Gestaltungsplan.

2027 und weitere

- Projektgenehmigung durch Genossenbürger*innen im Frühjahr;
- Öffentliche Auflage Gestaltungsplan (GP) mit eventueller Behandlung von Einsprachen;
- Gemeindeversammlung und Volksabstimmung GP;
- Baubewilligungsverfahren durch Gemeinde;
- Baustart ist frühestens 2029 bis 2030.

Der Präsident gibt nun das Wort frei für Fragen. Weiter ist der Genossenrat auch offen für Vorschläge und Anregungen aus der Mitte zur Bauweise, Materialisierung, Wohnungsmix etc.

Karl Nideröst stellt fest, dass die bestehende Überbauung der OGA in Oberarth relativ wenige Kleinwohnungen aufweist. Dieser Aspekt soll bei der Projektierung vom Rischi IV berücksichtigt werden und entsprechend eine angemessene Anzahl an Kleinwohnungen eingeplant werden.

10. Verschiedenes

Präsident Martin Inderbitzin erinnert daran, dass alljährlich am 3. Sonntag im Oktober im Ring in Ibach die Versammlung der Oberallmeindkorporation Schwyz stattfindet. Inderbitzin stellt fest, dass im Arther-Viertel leider oft nur wenige Genossenbürger*innen aus der Gemeinde Arth anzutreffen sind. Er motiviert zu einer Teilnahme. Die diesjährige Versammlung findet am Sonntag, 19. Oktober 2025 um 13:30 Uhr statt.

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

Der anschliessende Imbiss und die Getränke werden den Anwesenden offeriert.

Der Präsident Martin Inderbitzin dankt für das zahlreiche Erscheinen und wünscht allen guten Appetit und eine gute Heimreise. Er schliesst die Genossengemeinde 2025 um 20:30 Uhr.

Goldau, im März 2025

Für das Protokoll



Martin Inderbitzin, Präsident



Edi Wiget, Geschäftsführer OGA