

Protokoll zur Genossengemeinde 2026

Datum: Dienstag, 24. März 2026, 19:30 -20:20 Uhr
Ort: Restaurant «Horseshoe Braui», Oberarth
Anwesende (inkl. Genossenrat): 60 Genossenbürger /-innen
3 Gäste

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 Rischi, Oberarth»
10. Verschiedenes

1. Begrüssung

Der Präsident Martin Inderbitzin begrüsst die anwesenden Genossenbürgerinnen und Genossenbürger zur Genossengemeinde 2026 und dankt für das Erscheinen. Speziell begrüsst er die ehemaligen Genossenräte, den Revisor Marcel Tanner von der OBT, den Verwaltungsrat der OAK Louis Pfyl, den Gemeinderat Marc Jütz sowie die Vertreterin der Presse.

Es sind 60 stimmberechtigte Genossenbürger*innen anwesend, das absolute Mehr beträgt 31 Stimmen.

Der Präsident stellt fest, dass die Einladung zur Genossengemeinde ordnungsgemäss im Amtsblatt und in der Rigi-Post erschienen ist und auf der Homepage publiziert wurde. Anträge gemäss §12 der Statuten sind keine eingegangen.

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

2. Wahl der Stimmenzähler

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

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.

3. Protokoll der Genossengemeinde vom 25. März 2025

Das Protokoll der Genossengemeinde 2025 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 Geschäftsführer 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 erneut ausgezeichnet. Wir verzeichnen einen historischen Vermietungsstand, es gibt aktuell keine Leerstände. Die Nachfrage ist extrem hoch; freiwerdende Wohnungen werden meist innerhalb einer Woche neu vermietet. Angesichts der steigenden Mietpreise im Kanton Schwyz bleibt unser Preissegment langfristig sehr konkurrenzfähig. Die Vollvermietung macht sich auf den Geschäftsabschluss sehr positiv bemerkbar. Aber zu diesem Thema wird uns wiederum unser Finanzverwalter Roger Suter im Traktandum 5 Informieren.

Im letzten Jahr haben wir im Haus **Heulediweg 2** weitere **sechs Wohnungen** für total 415'149 Franken **saniert**. Die Wohnungen wurden im bewohnten Zustand erneuert, 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 sowie die Küchen totalsaniert und mit zeitgemässen Geräten bestückt und hell gestaltet. Total sind in der Überbauung Heuledi 2-8 nun 33 von 41 Wohnungen saniert.

Ein Schwerpunkt der technischen Unterhaltsarbeiten lag im vergangenen Jahr beim **Ersatz der Personenlifte** am Heulediweg 2, 4, 6 und 8. Die alten Liftanlagen entsprachen nicht mehr den notwendigen Standards für eine garantierte Betriebssicherheit. Der Hersteller konnte die Lieferung von Ersatzteilen nicht mehr garantieren. Um das Risiko eines unkontrollierten, wochenlangen Ausfalls zu vermeiden, entschied sich der Rat für einen kompletten Ersatz. Die Gesamtkosten für die vier neuen Personenlifte beliefen sich auf 215'232 Franken. Im Zuge dieser Arbeiten wurden in den Treppenhäusern auch die fehlenden Handläufe montiert, was die Sicherheit für unsere Mieter im Alltag deutlich erhöht. Nach einer intensiven Phase von einem Monat pro Haus, in der die Mieter auf das Treppensteigen angewiesen waren, sind die modernen Anlagen nun voll einsatzfähig.

Nach über 35 Jahren hatte die alte **Pergola** in der Wohnüberbauung Heuledi ihren Dienst erwiesen. Der Erneuerungsbedarf war aufgrund der Witterungseinflüsse und des Alters der Holzkonstruktion unumgänglich. Nach einer gründlichen Prüfung der Bausubstanz stellte sich ein kompletter **Ersatzbau** als die wirtschaftlichste und nachhaltigste Variante heraus. Die Arbeiten wurden zügig vorangetrieben und die neue Pergola konnte soeben fertiggestellt werden. Die Investition für diesen neuen Begegnungsort beläuft sich auf rund CHF 68'000.

Auch im Bereich unserer landwirtschaftlichen Liegenschaften haben wir notwendige Unterhaltsmassnahmen umgesetzt. Im Fokus stand dabei die Erschliessung der Liegenschaft **Schuttmattli** in Goldau. Die rund 80 Meter lange **Zufahrtsstrasse** wies erhebliche Schäden auf, die primär durch die starken Regenfälle der vergangenen Zeit verursacht wurden. Um die Strasse langfristig vor Erosion zu schützen, wurden Querrinnen zur gezielten Wasserableitung eingebaut. Anschliessend wurde eine neue, zementgebundene Verschleisschicht aufgebracht, um die Griffigkeit und Haltbarkeit zu gewährleisten. Diese gezielte Instandstellung schlug mit CHF 9'718 zu Buche.

Wie im letzten Jahr angekündigt haben wir die **Trockensteinmauer im Trubenberg saniert**. Diese Trockenmauer ist ein wichtiges Kulturgut und ein wertvoller Lebensraum. Um den Zerfall zu stoppen, wurde im Mai 2025 eine umfassende Instandstellung in Angriff genommen. Dabei wurden über eine Länge von 120 Meter punktuelle Eingriffe, über 25 Meter Teilsanierungen und über 20 Meter eine Totalsanierung durchgeführt. Die Planung und Fachbauleitung übernahm das

Ingenieurbüro Suisseplan AG aus Luzern. Die handwerkliche Umsetzung erfolgte durch die Stiftung Umwelteinsatz Schweiz SUS (Zivildienstleistende im Einsatz zugunsten der Umwelt). Die Gesamtkosten beliefen sich auf CHF 61'574. Dank der grosszügigen Unterstützung durch den Kanton Schwyz, die Gemeinde Arth die Rudolf und Romilda Kägi-Stiftung, die Stiftung unaterra, die Stiftung Temperatio, den Fonds Landwirtschaft Schweiz und die Albert Köchlin Stiftung konnte das Projekt fast vollständig fremdfinanziert werden. Effektive Restkosten für die Genossame waren lediglich noch CHF 2'170.

Im Dezember 2025 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 vierten Mal konnten wir eine 100-er Note verteilen. Schon nach zwei Stunden haben wir weit über die Hälfte der Nutzen und zusätzlich dieses Jahr einen Genossen-Jäger verteilt. Mit einer Quote von 96.9 % kamen erneut 11 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 Geschäftsprüfungsgliedern 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 2025

Finanzverwalter Roger Suter präsentiert der Genossengemeinde das Abschlussergebnis der Jahresrechnung 2025 und erklärt die wichtigsten Zahlen anhand der Beamer-Präsentation.

Bilanz

Umlaufvermögen	CHF	227'756.75
Anlagevermögen	CHF	33'939'228
Fremdkapital (kurzfristig)	CHF	298'707
Fremdkapital (langfristig)	CHF	23'042'077
Eigenkapital	CHF	10'826'200

Erfolgsrechnung

Erträge aus Leistungen	CHF	2'537'879
Liegenschaftsaufwand	CHF	-983'112
Personalaufwand	CHF	-67'119
Raum-, Verwaltungsaufwand	CHF	-62'310
Abschreibungen	CHF	-640'000
Finanzaufwand	CHF	-142'308
Steuern	CHF	-62'100
Jahresgewinn 2025	CHF	580'900

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 Urlich, dass er zusammen mit Adrian Imhof am 4. März 2026 die Rechnung 2025 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 Finanzverwalter und Geschäftsführer sauber geführt.

Das Budget 2026 haben sie ebenfalls auf Vollständigkeit und Werthaltigkeit kontrolliert und festgestellt, dass ein erfreuliches Geschäftsjahr erwartet werden kann.

Die Geschäftsprüfer empfehlen der Versammlung, die Rechnung 2025 und das Budget 2026, welche im Anschluss vorgestellt wird, zu genehmigen.

Die Versammlung stimmt der Jahresrechnung 2025 einstimmig zu.

7. Budget 2026

Roger Suter erläutert das Budget 2026 und erklärt die grössten Veränderungen gegenüber der Rechnung 2025. Die OGA will weiterhin attraktiver Wohnraum anbieten. Grössere Projekte sind die Renovationen von Küchen und Bäder in den Häusern Heulediweg 4, 6 und 8 sowie die Weiterführung der Planung zur Überbauung Rischi IV.

Budget

Erträge aus Leistungen	CHF	2'456'600
Liegenschaftsaufwand	CHF	-464'700
Personalaufwand	CHF	-85'900
Raum-, Verwaltungsaufwand	CHF	-61'000
Abschreibungen	CHF	-631'000
Finanzaufwand	CHF	-144'000
Steuern	CHF	-102'000
Jahresgewinn 2026	CHF	968'000

Es ist anzunehmen, dass aufgrund der guten Aussichten die Nutzensauszahlung in der Höhe der letzten Jahre beibehalten werden kann.

Das Budget 2026 wird von der Versammlung einstimmig genehmigt.

8. 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.

Projektschritte im Jahr 2025

Mit Vertretern der Gemeinde Arth habe intensive Verhandlungen bezüglich der Integration eines Doppelkindergartens stattgefunden. Leider wurden bis heute keine für beide Seiten zufriedenstellende Einigung gefunden. Weitere Verhandlungen folgen im Rahmen des Gestaltungsplanes.

Weiter hat die Gemeinde Arth im April 2025 die Mitwirkung zum Teilnutzungsplan «Rischi Areal» öffentlich aufgelegt. Die von zwei eingereichten Stellungnahmen hatten keinen Einfluss auf die weiteren Schritte verursacht, sodass voraussichtlich im April 2026 die öffentliche Auflage mit Einsprachemöglichkeit erfolgen kann.

Weiteres Vorgehen

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

2026/27

- Öffentliche Auflage Teilnutzungsplanung (TNP) «Rischi Areal Oberarth
- evtl. Behandlung von Einsprachen zum TNP;
- Gemeindeversammlung und Volksabstimmung TNP;
- Start Studienauftrag mit 3-6 Planungsbüros für die Erarbeitung von einem Richtprojekt mit Gestaltungsplan.

2028 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 2030 oder später.

Der Präsident gibt nun das Wort frei für Fragen, was nicht benutzt wird. Der Genossenrat steht auch nach der Versammlung für Fragen der Bürgerinnen und Bürger gerne zur Verfügung.

9. Verschiedenes

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 2026 um 20:20 Uhr.

Goldau, im März 2026

Für das Protokoll



Martin Inderbitzin, Präsident



Edi Wiget, Geschäftsführer OGA