



# GESCHÄFTSBERICHT 2023

**Korporationsversammlung**

**Dienstag, 30. April 2024, 20.00 Uhr,  
im Pfarreizentrum, Brünigstrasse 23, Alpnach Dorf**  
Weitere Informationen auf der Seite 30.

## **In Gedenken an Jannis Baumgartner**

Noch bevor der Geschäftsbericht 2023 gedruckt war, wurde die Korporation Alpnach von einem tragischen Schicksalsschlag betroffen. Dieser hat uns unmissverständlich vor Augen geführt, dass das Leben unvorhersehbar ist und sich schnell ändern kann. In solchen Momenten wird deutlich, wie relativ die Bedeutung der Berichterstattung über ein abgelaufenes Geschäftsjahr ist.

Am Nachmittag des 19. März 2024 ist unser Forstwart-Lernender Jannis Baumgartner bei Holzerarbeiten an der Pilatus-Südflanke ausgerutscht und mehrere Meter über ein Felsband in die Tiefe gestürzt. Dabei zog er sich lebensgefährliche Verletzungen zu, denen er in der darauffolgenden Nacht leider erlegen ist.

Jannis begann vor knapp zwei Jahren mit seiner Zweitausbildung zum Forstwart in unserem Forstbetrieb. In dieser Zeit hat er sich zu einem engagierten Mitarbeiter unseres Forstteams entwickelt. Er wurde über das Forstteam hinaus von allen sehr geschätzt. Die Korporation Alpnach verliert mit ihm einen lebenswürdigen und wertvollen Freund.

Wir können den Tod von Jannis nicht fassen. Unser Alltag muss ohne ihn weitergehen. Jannis wird aber in unseren Herzen immer einen festen Platz haben.

Urs Spichtig-Vigano, Korporationspräsident

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>VORWORT DES KORPORATIONSPRÄSIDENTEN</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>BERICHT DER GESCHÄFTSLEITUNG</b>	<b>5 – 12</b>
2.1	PRÄSIDIALES, ALLGEMEINE VERWALTUNG, GESCHÄFTSLEITUNG	
2.2	FINANZEN UND WOHLFAHRT	
2.3	FORST UND STRASSEN	
2.4	ALPEN UND KULTURLAND	
2.5	BAU (ENTWICKLUNG)	
2.6	GRUNDSTÜCKE (BETRIEB, UNTERHALT)	
2.7	ENERGIE	
2.8	INVESTITIONEN UND PROJEKTE	
<b>3</b>	<b>NACHGEFRAGT</b>	<b>13 – 14</b>
<b>4</b>	<b>DAS JAHR 2023 IN KÜRZE</b>	<b>15 – 16</b>
<b>5</b>	<b>BERICHT ZUR JAHRESRECHNUNG 2023</b>	<b>17 – 18</b>
5.1	ERFOLGSRECHNUNG	
5.2	BILANZ	
<b>6</b>	<b>ERFOLGSRECHNUNG 2023</b>	<b>19 – 21</b>
6.1	FUNKTIONALE GLIEDERUNG	
6.2	ARTENGLIEDERUNG	
<b>7</b>	<b>INVESTITIONSRECHNUNG 2023</b>	<b>22 – 23</b>
<b>8</b>	<b>BILANZ PER 31. DEZEMBER 2023</b>	<b>24</b>
<b>9</b>	<b>VERPFLICHTUNGSKREDITE PER 31. DEZEMBER 2023</b>	<b>25</b>
<b>10</b>	<b>BERICHT DER RECHUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION</b>	<b>26</b>
<b>11</b>	<b>ORGANE</b>	<b>27 – 29</b>
<b>12</b>	<b>KORPORATIONSVERSAMMLUNG VOM 30. APRIL 2024</b>	<b>30 – 38</b>

# 1 | VORWORT

## DES KORPORATIONSPRÄSIDENTEN URS SPICHTIG-VIGANO

Sehr geschätzte Korporationsbürgerinnen und Korporationsbürger

«Wir sind die Korporation – für Alpnach», so lautet das Motto, unter dem sich die Korporation Alpnach an der Gewerbeausstellung Alpnach2024 präsentieren wird. In einem unerwarteten Licht werden die Menschen hinter der Korporation in den Fokus gerückt. Mit einem überraschenden Auftritt wollen wir die Besucherinnen und Besucher zum Schmunzeln anregen. Erleben und Begegnen stehen im Zentrum. Es wird spürbar sein, dass das Engagement in der Korporation zum Wohl der Allgemeinheit Freude bereitet.

Mit Freude dürfen wir auf das vergangene Jahr zurückblicken. Unsere Betriebe haben ihre Aufgaben zur hohen Zufriedenheit aller erledigt. In den Projekten sind wir entscheidende Schritte vorangekommen. Lange Planungsphasen werden demnächst in die Umsetzung übergehen. Bei anderen Projekten ist die Fertigstellung in Sichtweite. Oder vage Ideen nehmen eine konkrete Gestalt an. Glücklicherweise blieben wir von schweren Unfällen und weiteren Unannehmlichkeiten verschont. Viele positive Reaktionen aus der Bevölkerung zeigen, dass sich der Einsatz im Alltag und die Arbeit in unseren Projekten gelohnt haben. Schliesslich darf sich auch das finanzielle Ergebnis sehen lassen. Für all das sind wir dankbar.

Eine zentrale Aufgabe des Korporationsrats ist es, die Voraussetzungen zu schaffen, dass unsere Mitarbeitenden erfolgreich arbeiten und unsere Projekte im vorgegebenen Rahmen umgesetzt werden können. Mit dem Blick auf den langfristigen Horizont unserer Entscheidungen gilt es einen kühlen Kopf zu bewahren. Nicht immer ist das Naheliegendste auch das Ziel-führendste. Manchmal muss man etwas versuchen und daraus lernen, um vorwärts zu kommen. Dann und wann sind sogar unkonventionelle Schritte gefragt. Dank dem Einbezug unterschiedlicher Ansichten wird aus Mut nicht auf einmal Übermut.

Ich hoffe, dass Sie beim Lesen unseres Geschäftsberichts 2023 den einen oder andern meiner Gedanken wiedererkennen. Und ich freue mich auf Ihren Besuch unserer Inszenierung an der Gewerbeausstellung «Alpnach2024».

Urs Spichtig, Korporationspräsident

Alpnach, 26. März 2024

## 2 | BERICHT DER GESCHÄFTSLEITUNG

### INFORMATIONEN AUS DEN EINZELNEN AUFGABENBEREICHEN

#### 2.1 | PRÄSIDIALES, ALLGEMEINE VER- WALTUNG, GESCHÄFTSLEITUNG

Um die anfallenden Geschäfte zu behandeln und die entsprechenden Entscheide zu fällen, treffen sich der Korporationsrat wie auch die Kommissionen zu regelmässigen Sitzungen. Die beiden Korporationsversammlungen vom 2. Mai 2023 und 5. Dezember 2023 konnten im Pfarreizentrum bzw. im Landgasthof Schlüssel abgehalten werden.

Die administrativen Aufgaben in der Geschäftsstelle wurden durch das Verwaltungspersonal mit einem Pensum von 260 Stellenprozent erledigt.

Die dreiköpfige Geschäftsleitung mit Klaus Wallimann, Rolf Wallimann und Daniel Hosang hat sich nebst vielen Besprechungen zu 22 Sitzungen der Geschäftsleitung getroffen. Die betrieblichen Abläufe sind gut eingespielt und auch die Zusammenarbeit mit dem Korporationsrat wird als sehr gut und zielführend eingestuft.

Mit den regelmässigen Beiträgen im Alpnacher Blettli informieren wir über jene Aktualitäten, die von allgemeinem Interesse sind. Die detaillierten Informationen aus der Korporation werden direkt an die Bürger und Bürgerinnen über den Geschäftsbericht, die Budgetvorlage, wie auch an den Korporationsversammlungen abgegeben. Die Homepage [www.korporation-alpnach.ch](http://www.korporation-alpnach.ch) wurde weiter gepflegt und viele relevante Informationen können dort entnommen werden.

Der Korporationsrat hat in den letzten Jahren dem Korporationsarchiv grosse Beachtung geschenkt. Nachdem in den Vorjahren die Archivakten aufgearbeitet und registriert worden sind, wurde in den Jahren

2022 und 2023 je eine Tranche von alten, historischen Büchern restauriert. Diese Restaurierung ist nun abgeschlossen.



*Restaurierung der historischen Bücher ist abgeschlossen*

#### 2.2 | FINANZEN UND WOHLFAHRT

##### 2.2.1 | FINANZEN

Der Bereich Finanzwesen umfasst die Kostenstellen Versicherungen, Steuern, Abschreibungen und Kredite. Zu den Hauptaufgaben gehören die Sicherstellung der Liquidität, die Kapital- und Kreditbewirtschaftung sowie die Bearbeitung des Finanzplans.

Bei den Sachversicherungen (Gebäude, Inventar) ergaben sich keine Veränderungen bezüglich Versicherungssumme. Die Prämien sind um rund CHF 10'000.00 tiefer ausgefallen, da die FINMA entschieden hat, die

Prämien für Elementarschäden (Naturereignisse, wie Sturm oder Überschwemmungen) per 1. Januar 2023 zu senken.

Durch die hohen Bauinvestitionen sind die Fremdkapitalzinsen, insbesondere die kurzfristigen Baukontozinsen, leicht angestiegen. Durch die konsequente Staffelung der Verfalltermine konnten im Jahr 2023 für je 1,0 Mio. Franken ein Festdarlehen abgelöst und ein Festdarlehen erneuert werden. Der durchschnittliche Zinssatz für die festverzinslichen Darlehen in der Gesamtsumme von 12,05 Mio. Franken beträgt 1.13%.

Der Korporationsnutzen 2023 wurde als Barauszahlung auf die Bankkonten der Korporationsbürgerinnen und -bürger ausbezahlt. Die Einlösefrist der in den beiden Jahren 2020 und 2021 abgegebenen Gutscheine wurde bis 31. Dezember 2023 letztmals verlängert. Die Gutscheine wurden zu 13,3% bzw. 15,8% nicht eingelöst. Die Gelder der nicht eingelösten Gutscheine werden für soziale Zwecke eingesetzt.

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Jahresrechnung 2023 unter der Mitwirkung von Beat Ettlín, Ettlín Treuhand + Revisions AG, Kerns, geprüft. Somit wurden die gesetzlichen Vorgaben der eingeschränkten Revision sowie des Finanzhaushaltgesetzes des Kantons Obwalden erfüllt. Mit der kritischen Prüfung des Rechnungsabschlusses sorgt die Rechnungsprüfungskommission für die geforderte Transparenz gegenüber den Korporationsbürgerinnen und -bürgern.

### 2.2.2 | WOHLFAHRTSFONDS

2023 konnte die Wohlfahrtsfondskommission 12 junge Korporationsbürgerinnen und -bürger (Lernende und Studenten) sowie drei gemeinnützige und kulturelle Institutionen mit einem Beitrag unterstützen. Da die Zinserträge des Wohlfahrtsfonds nicht ausreichen, wird der Differenzbetrag zu den ausbezahlten Unterstützungsbeiträgen von CHF 2'180.00 wie gewohnt der Erfolgsrechnung belastet.

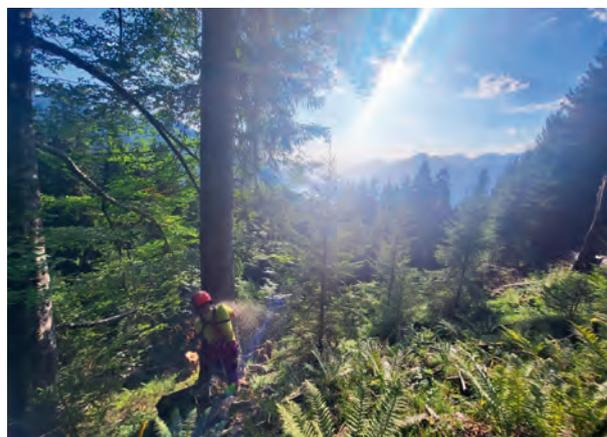
## 2.3 | FORST UND STRASSEN

### 2.3.1 | FORST

Im Jahr 2023 standen im Forstbetrieb neben der Schutzwaldpflege und den Waldaufwertungen in Biodiversitätsprojekten wiederum die Borkenkäferbekämpfung und Aufträge für Dritte im Vordergrund.

Durch Stürme im März entstanden in unseren Wäldern leider wieder etliche Sturmschäden. Das liegende Holz war in den Sommermonaten geeignetes Brutangebot für die vorhandene Borkenkäferpopulation. Fast auf dem gesamten Alpnacher Gemeindegebiet entstanden Käfer-Befallsherde, die umfangreiche Schadh Holzmassnahmen nach sich zogen. Der grösste Teil des Schadholzes musste mit dem Helikopter ausgeflogen werden.

Neben den aufwendigen Schadhholzarbeiten wurden die vom Kanton vorgegebenen Pflegeeingriffe im Schutzwald und in den Biodiversitätsprojekten «Aufwertungen für das Auerwild» gemäss Leistungsvereinbarung ausgeführt.



*Fällarbeiten im Holzschlag Eggbrunnen*

Die Holznutzung im Jahr 2023 belief sich insgesamt auf 10'766 m<sup>3</sup>. Davon wurden 6'126 m<sup>3</sup> im Schutzwald, 3'456 m<sup>3</sup> im Schadh Holzbetrieb, 707 m<sup>3</sup> in den Biodiversitätsprojekten und 477 m<sup>3</sup> im Wirtschaftswald genutzt.

Der Personalbestand im Jahr 2023 betrug im Forstbetrieb mehrheitlich 13 festangestellte Forstmitarbeiter und vier Lehrlinge. Im Sommer wurden ein neuer Lehrling und ein junger Lehrabgänger, befristet bis zur Rekrutenschule als Forstwart, angestellt. Die Ausfallstunden durch Unfälle lagen im 2023 leicht höher als der langjährige Durchschnitt. Insgesamt wurden 24'033 produktive Arbeitsstunden geleistet.

Ins korporationseigene Holzheizwerk konnten im vergangenen Jahr beträchtliche 6'847 m<sup>3</sup> Hackholz, dies entspricht 17'803 Schnitzelkubikmeter, geliefert werden. Diese Liefermenge stellte rund 64% der Jahresnutzung des Forstbetriebes und 70% des gesamten Energieholzbedarfes des Holzheizwerkes dar. Die grosse Abnahmemenge von Holz mit schlechter Qualität ermöglichte dem Forstbetrieb eine effiziente Behebung der Sturm- und Käferschäden ohne Absatzschwierigkeiten.

Die Situation auf dem Schweizer Holzmarkt war im 1. Halbjahr erfreulich stabil. Die Nachfrage nach Rundholz war sehr gut und die Preise konnten auf einem guten Niveau gehalten werden. Durch den weltweiten leichten Rückgang des Holzabsatzes sind in Deutschland und Österreich Überkapazitäten entstanden und die Preise für Schnittwaren sind deutlich gefallen. Dadurch ist ein grosser Preisdruck aufs Rundholz entstanden. Dies hat dazu geführt, dass im 2. Halbjahr die Holzpreise stark gesunken sind. Im Herbst ist daher der Nadelnutzholz-Preis um rund CHF 10.00 pro m<sup>3</sup> gefallen.

Der rechnerische Verkaufserlös des im Jahr 2023 genutzten Holzes beträgt CHF 610'844.00. Dies ergibt einen Jahres-Durchschnittserlös von CHF 56.74 pro m<sup>3</sup>. Der Durchschnittserlös ist unwesentlich um CHF 0.16 gegenüber dem Vorjahr gefallen.

Im Berichtsjahr konnten wiederum umfangreiche Arbeiten für Dritte ausgeführt werden. Die insbesondere im Bereich Wasserbau und in der Lawinverbauung Matthorn im Auftrag der Einwohnergemeinde Alpnach. Zusätzlich konnten Sicherheitsholzschläge für die Zentralbahn AG im Tellwald, einen Sicherheitsholzschlag für einen Bau-Investor im Chälenrain und Sicherheitsholzschläge fürs EWO ausgeführt werden.



*Lawinverbauung Felsräumung Zufahrtstrasse Ruossi*

Korporationsintern konnten etliche Arbeiten für die Aufgabenbereiche Alpen, Energie und Grundstücke ausgeführt werden. Erwähnenswert ist hier die Holzlieferung für den Bau unserer Mehrfamilienhäuser am Allmendweg 6, 8 und 10. Zusätzlich konnte der Forstbetrieb unterstützende Arbeiten beim Bau des neuen Maschinen-Unterstandes ausführen.

## 2.3.2 | STRASSEN

Die Unterhaltsarbeiten der korporationseigenen Strassen wurden wiederum zum grössten Teil durch den Forstbetrieb erledigt. Die Korporation ist bestrebt, die rund 80 km eigenen Strassen stets in gutem Zustand zu halten. Die Unterhalts- und Sanierungsarbeiten konnten im Nettobetrag von rund CHF 332'500.00 ausgeführt werden. Diese Aufwendungen werden den entsprechend betroffenen Aufgabenbereichen belastet.

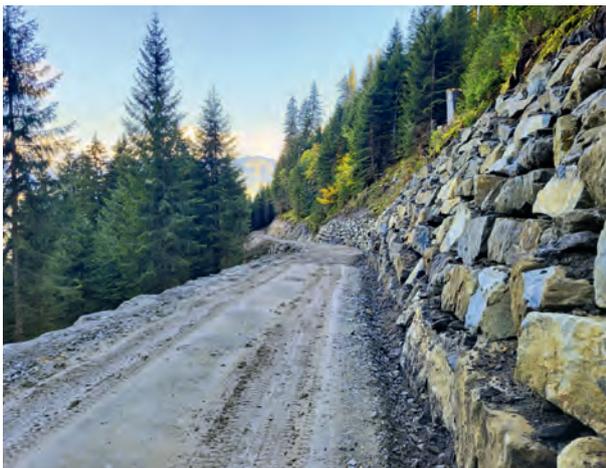
Durch Geländebewegungen entstehen auf unseren Strassen immer wieder Senkungen in den Fahrbahnen. Deshalb wurden bei der Geretschwand- und Bielweidstrasse die Senkungen mit Heissbelag geschiftet. Neben diesen Senkungen entstehen auch immer wieder Risse in den Strassenbelägen. Diese werden alle zwei bis drei Jahre mit einer Bitumen-Oberflächenbehandlung (Splitten) geschlossen. Somit können Folgeschäden, die sich durch eindringendes Wasser in den Strassenkörper ergeben würden, vermieden werden.

2023 sind durch ein Unwetter vom 16. – 17. Mai und bei Gewittern mit Starkniederschlägen im Juli und August auf etlichen Strassen Schäden entstanden. Mehrheitlich sind die Verschleisschichten aus Planiematerial ausgewaschen worden. Folgende Strassen mussten daraufhin im Betrage ausserhalb des Budgets von

rund CHF 35'000.00 saniert werden: Lütholdsmattstrasse, Längenfeldmoosstrasse, Alpstrasse Mährenschlag, Alpstrasse Lütholdsmatt-Laub, Alpstrasse Balismatt- Wängen.

Neben den laufenden, kleineren Sanierungen und Verbesserungen in den Entwässerungsanlagen der Strassen, wurde die Chretzenstrasse vom Balzenhüsi bis zur Denneten und die Tellwaldstrasse mit einer zweifachen Bitumen-Oberflächenbehandlung versehen.

Im Herbst 2023 hat der Forstbetrieb die vierte Etappe des Strassenprojekts «Ettlismatt – Eggbrunnen» ausgeführt. Dazu wurde wieder ein 16 Tonnen-Raupenbagger eingemietet. Der Strassenneubau wurde durch das Forstpersonal in Eigenregie ausgeführt. Es wurden rund 160 lm neue Strasse in sehr steilem und schwierigem Untergrund erstellt.



Realisierte 4. Etappe Ettlismatt-Eggbrunnenstrasse

## 2.4 | ALPEN UND KULTURLAND

### 2.4.1 | ALPEN

Unsere Alpen wurden im Jahr 2023 infolge des Vegetationsrückstands und nasser Witterung zirka andert-halb Wochen später bestossen. Danach war das Wetter schön, aber es ging fast drei Wochen lang die Bise, die eine deutliche Austrocknungsfunktion auf die Vegetation hatte. Ende Juni musste von einer angespannten Trockenheit auf den Alpweiden und bei den Quellen gesprochen werden. Mitte Juli kam dann erfreulicherweise

eine Schlechtwetterfront, die die Situation einiger-massen entschärfte. Abschliessend kann dennoch von einem guten Alpsommer mit genügend Futterangebot gesprochen werden.

Auf den selbstbewirtschafteten Rinderalpen arbeiteten zehn Äpler und Äplerinnen und drei Alpenmeister, um das angenommene Vieh zu betreuen. Die entsprechenden Bestossungszahlen konnten vollumfänglich erreicht werden. Unser Alppersonal war sehr motiviert und leistete hervorragende Arbeit auf unseren Rinderalpen.



Weidendes Vieh im Horweli

Neben den laufenden kleineren Unterhaltsarbeiten an Gebäuden, Wasserversorgungen, Entwässerungsgräben und Alpweiden wurden folgende grössere Arbeiten auf unseren Alpen getätigt:

- Sanierung der Front-Gebäudemauer der Käserei vordere untere Chretzen
- Sicherung des Wassergrabens mit Steinen im Neubruchli
- Sanierung des Maschinenweges hinter dem Stall im Neubruchli
- Sanierung der Wasserfassung im Mährenschlag
- Sanierung der WC-Anlagen in Maien
- Sanierung der Wasserversorgung im Ursprung
- Abschluss der Sanierung von den WC-Anlagen im Längenfeldmoos
- Sanierung des Stallbodens im Längenfeldmoos
- Ersatz von etlichen Tränke-Badewannen durch Betontröge



*Sicherung Wassergraben Neubrüchli*

Bei den Strukturverbesserungsprojekten Pilatusalpen wurde hauptsächlich am Projekt «Wasserversorgung Ämsigen-Chretzen» weitergeplant. Die Korporation hat sich zum Ziel gesetzt, die Projektierungsarbeiten abzuschliessen und die nötigen Bewilligungen einzuholen, um im Sommer 2024 die Bauarbeiten für das Wasserversorgungs- und das bereits bewilligte Stromversorgungsprojekt gemeinsam zu starten. Nur so kann sichergestellt werden, dass die erteilte Bewilligung für das Stromversorgungsprojekt vom Eidgenössischen Starkstrominspektorat im 2025 nicht verfällt.

Um eine Bewilligung für das Wasserversorgungsprojekt zu erhalten, musste im 2023 ein neues, den heutigen Gewässerschutzbestimmungen entsprechendes Reglement zur Grundwasserschutzzone Mattalp ausgearbeitet werden. Dazu wurde die alpwirtschaftliche Nutzungsplanung der Mattalp durch die Agrofutura überprüft und aktualisiert und entsprechende hydrologische Untersuchungen zu den Quellfassungen Ämsigen-Mattalp gemacht. Die umfangreichen Untersuchungen und die Verhandlungen mit dem Amt für Landschaft und Umwelt des Kantons Obwalden haben ergeben, dass voraussichtlich mit wenigen Auflagen das Reglement bewilligt werden kann.

Zusätzlich steht der Korporationsrat in Verhandlungen mit der Pilatus-Bahnen AG, um eine Vereinbarung für die zukünftige gemeinsame Nutzung der drei Matt-Quellen und dem Wasserreservoir Ämsigen auszuarbeiten.

Der Korporationsrat hat auf Ende 2022 die bisherige Projektsteuergruppe «Strukturverbesserung Pilatusalpen» aufgelöst und neu eine Planungs- und Baukommission eingesetzt.

## 2.4.2 | KULTURLAND

Im Aufgabenbereich Kulturland mussten 2023 keine Flächen und Bergteile ausgeschrieben werden. Es wurde lediglich ein Bewirtschafterwechsel angemeldet.

Der Umbau des Stalles im Schofeld durch den Bewirtschafter, bei dem sich die Korporation an den Kosten beteiligte, konnte erfolgreich abgeschlossen werden.

Die Kulturlandverantwortlichen und die betroffenen Bewirtschafter konnten mit der Einwohnergemeinde Alpnach die Detailplanung des Entlastungskorridors für das Hochwasserschutzprojekt kleine Schliere im Bereich Grundermatte klären und optimieren.

Die Korporation hat sich für die Flächen-Arrondierung im Bereich des geplanten Abbruchs des Militärhangars auf der Parzelle 1066 (armasuisse) zusammen mit der Flurgenossenschaft hinteres Städerried für eine gute Lösung eingesetzt. Diese Angelegenheit konnte noch nicht abschliessend geregelt werden.

## 2.5 | BAU (ENTWICKLUNG)

Die Baukommission war insbesondere mit Strategiefragen beschäftigt. Aufbauend auf eine Unterhaltsplanung zum Mehrfamilienhaus Unterdorfstrasse 15 wurden durch Dritte eine Machbarkeitsstudie für eine umfassende Liftsanierung mit Anpassung der Wohnungsgrössen ausgearbeitet.

Eine weitere Machbarkeitsstudie wurde für das Gewerbegebäude Industriestrasse 6a ausgearbeitet. Hier soll das Potenzial für die Entwicklung des Industriegebietes in Zusammenarbeit mit der Einwohnergemeinde Alpnach aufgezeigt werden.

Zudem stand im vergangenen Geschäftsjahr der Baubeginn der drei Mehrfamilienhäuser Allmendweg 6, 8 und 10 im Fokus. Das Bauprojekt konnte im Januar 2023 gestartet werden. Der Baufortschritt entwickelt sich gemäss Terminplan. Der Bezug der Wohnungen ist gestaffelt ab 1. November 2024 bis Frühling 2025 geplant. Die Verkaufsaktivitäten für die Stockwerkwohnungen wurden auch im Jahr 2023 aufrechtgehalten. So sind nun alle 29 zum Verkauf stehenden Stockwerkobjekte verkauft (Stand: Februar 2024).



*Spatenstich Überbauung Mehrfamilienhäuser Allmendweg 6, 8 und 10 am 30. Januar 2023*

## 2.6 | GRUNDSTÜCKE (BETRIEB, UNTERHALT)

Der Bereich «Grundstücke» blickt auf ein weiteres erfolgreiches Jahr zurück. Der Vermietungsgrad liegt bei allen Wohn- und Gewerbeobjekten zwischen 94,90% bis 100%. Bei sechs Mietobjekten konnte ein 100%-iger Vermietungsgrad erreicht werden. Im Vorjahr war dies nur bei zwei Objekten der Fall. Vor allem im ersten Halbjahr gab es mehr Mieterwechsel als in den Vorperioden, was zu kurzen Mietunterbrüchen führte. Die Wohnungen konnten aber alle wieder vermietet werden.

Die Parkplatzanlage Allmend wird weiterhin rege genutzt und an Spitzentagen wird die Kapazitätsgrenze erreicht. An der Korporationsversammlung vom 5. Dezember 2023 wurde der Anpassung der Parkplatzverordnung zugestimmt und per 1. Januar 2024 konnten die Parkgebühren angepasst werden.



*Parkplatzanlage «Allmend-Ost»*

Die Grundwerte der Baurechtszinsen sind mit dem Anstieg des Referenzzinssatzes im Juni 2023 leicht gestiegen. Ein weiterer Anstieg ist für 2024 mit der Referenzzinssatzerhöhung per Dezember 2023 bereits angezeigt.

Die Abgeltungen für Deponie, Abbaurechte und Konzessionen von total CHF 285'879.40 liegen fast CHF 80'000.00 über dem Vorjahreswert. Mit annähernd CHF 200'000.00 liegt die Abgeltung der Pilatus-Bahnen AG rund 20 % unter dem Höchstwert vor der Corona-Pandemie.

Weiter sind die notwendigen Unterhaltsarbeiten an Gebäuden, Einrichtungen und Apparaten ausgeführt worden. Insbesondere führen Mieterwechsel zu einem höheren Unterhaltsbedarf. Mit einem Mieterwechsel werden in der Regel die Mietzinsen der Ortsüblichkeit angepasst.

Als grösste Einzelunterhaltsmassnahme wurde die Sanierung der Bodenheizung im Büro- und Gewerbegebäude Chilcherlistrasse 1 mit CHF 138'000.00 verbucht. Da die Sanierung zeitlich ins 2024 verschoben werden musste, erfolgte eine passive Rechnungsabgrenzung.

## 2.7 | ENERGIE

Im Jahr 2023 konnten sieben Neukunden sowie drei Kunden mit einem vorbereiteten Anschluss im Haus am Fernwärmenetz angeschlossen werden. Diese Anschlüsse haben eine vertraglich zugesicherte Gesamtleistung von 238 kW.

Dies zeigt Auswirkungen auf den Wärmeenergieumsatz. Gegenüber dem Vorjahr hat die gelieferte Wärmeenergie trotz einem wärmeren zweiten Halbjahr um 5% zugenommen. Dieser Zunahme steht eine Abnahme des Schnitzelverbrauch um 2% gegenüber. Teilweise ist dies auf einen höheren Anteil Laubholz aufgrund der Eschenwelke zurückzuführen. Auch die umgesetzten Betriebsoptimierungen widerspiegeln sich im tieferen Schnitzelverbrauch. Von den verbrauchten 25'326 Sm<sup>3</sup>, sind 70% vom eigenen Forstbetrieb geliefert worden und stammen somit aus Alpnacher Waldungen.

Für die Energieholzbeschaffung sind in diesem Jahr Kosten von rund CHF 670'000.00 angefallen. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Zunahme

der Kosten in der Höhe von 2%, was auf die leicht höheren, externen Energieholzeinkäufe zurückzuführen ist.

Im Jahr 2023 wurden wie üblich verschiedene Unterhaltsarbeiten an den Heizkesseln, den Elektrofiltern, den Schnitzel- und Ascheförderanlagen sowie am Fernwärmenetz ausgeführt. Für diese Arbeiten wurden rund CHF 200'000.00 für Ersatzteile und Fremdleistungen aufgewendet.

Das Jahr 2023 zeigte mit längeren, sonnenarmen Schlechtwetterperioden Auswirkungen auf die Produktivität der Photovoltaikanlagen. Bei den bestehenden Anlagen ist die Stromproduktion gegenüber dem Vorjahr um 12% gesunken. Neu dazugekommen ist die PV-Anlage der Pfistern-Mühle mit einer Stromproduktion von 17'141 kWh. Dies entspricht in etwa dem durchschnittlichen Jahresverbrauch von sechs Haushalten.

Unsere Photovoltaikanlagen hatten daher ein weniger erfolgreiches Jahr. Die Abnahme der gesamten Stromproduktion von 57'740 kWh gegenüber dem Jahr 2022 hatte auch Auswirkung auf den Stromertrag. Die aufgrund des Wetters zurückgegangene Stromproduktion und die gesunkenen Referenzmarktpreise führen zu einem Ertrag aus Energieverkauf von CHF 128'815.00, was gegenüber dem sehr erfolgreichen Jahr 2022 eine Abnahme von 21,4% darstellt.

## 2.8 | INVESTITIONEN UND PROJEKTE

Im Jahr 2023 wurden verschiedene Investitionen und Projekte umgesetzt bzw. abgeschlossen. Mit über 10,62 Millionen Franken an Bruttoinvestitionen bzw. 10,37 Millionen Franken an Nettoinvestitionen sind diese im Vergleich zu den Vorjahren rekordhoch ausgefallen. Dies ist jedoch auf die Baukosten für die Überbauung Allmendweg 6, 8 und 10 zu begründen.

Im Forstbetrieb konnte der Bau des Maschinenunterstandes beim Forstwerkhof Chilcherli kurz vor Jahresende abgeschlossen werden. Weiter wurde der 14-jährige Toyota LandCruiser ersetzt.

Bei der Verbindungsstrasse Ettlismatt – Eggbrunnen konnte die 4. Bauetappe ausgeführt werden. Die Arbeiten wurden durch unseren Forstbetrieb ausgeführt. Es sind Kosten von CHF 105'000.00 angefallen.

Beim Wasserversorgungsprojekt «Ämsigen-Chretzen» sind Planungskosten von CHF 16'000.00 angefallen, dies insbesondere für Wasserproben und die Überarbeitung des Schutzzonenreglements Mattalp.

Für den Bau der drei Mehrfamilienhäuser Allmendweg 6, 8 und 10 wurden im Jahr 2023 über 9,0 Mio. Franken aufgewendet. Die Verkaufserlöse bzw. die Anzahlungen der Stockwerkkäufer sind noch nicht erfolgswirksam verbucht werden. Aus heutiger Sicht erfolgt der Übergang von Schaden/Nutzen per 1. November 2024 (Allmendweg 6) und per 1. Januar 2025 (Allmendweg 8) und somit werden dann die An- und Schlusszahlungen passiviert bzw. der Gewinn verbucht.



*Entwicklung auf Baustelle «Überbauung Allmendweg 6, 8 und 10»*

Beim Pfistern-Areal wurden verschiedene Studien- und Projektierungskosten getätigt. Weiter wurden auch Umbau-, Sanierungs- und Ertüchtigungsmassnahmen an Gebäudeteilen und Anlagen vorgenommen. Zur Wiedervermietung der Gastro-Räumlichkeiten wurden Einrichtungen für ein Irish Pub eingebaut. Die aufgewendeten Kosten werden in diesem Bericht als separates Kreditgeschäft aufgezeigt.

Für die Erweiterung des Fernwärmeverbunds bzw. insbesondere für Neuanschlüsse sind Kosten von CHF 374'000.00 angefallen. Demgegenüber stehen vereinnahmte Anschlussgebühren von CHF 256'000.00. Für den Weiterausbau ins Gebiet Laubligen – Feldheim – Feld sind erste Abklärungen und Planungen aufgenommen worden.

Alpnach Dorf, 26. März 2024

Für die Geschäftsleitung:

Klaus Wallimann, Vorsitzender der Geschäftsleitung

Rolf Wallimann, Mitglied der Geschäftsleitung

Daniel Hosang, Mitglied der Geschäftsleitung



*Blick vom Schofeld (Rengpass)*

## 3 | NACHGEFRAGT

### INTERVIEW MIT PATRICK AMSTALDEN, MITARBEITER AUF DER GESCHÄFTSSTELLE DER KORPORATION ALPNACH



**«Korporation Alpnach, Amstalden», so tönt es seit über 12 Jahren, wenn Sie der Korporation Alpnach telefonieren. Patrick Amstalden, du arbeitest seit über 12 Jahren für die Geschäftsstelle der Korporation Alpnach. Erinnerst du dich noch an den ersten Arbeitstag?**

An meinen ersten Arbeitstag kann ich mich kaum erinnern. Ich mag mich aber erinnern, dass mir damals gesagt wurde, dass es mindestens ein Jahr dauern würde, bis ich all die Zusammenhänge und Abläufe verstehen würde. Dies konnte ich mir kaum vorstellen, denn schliesslich ist dies doch eine Anstellung wie «jede andere auch» und die kaufmännischen Anforderungen dürften sich nur unwesentlich unterscheiden. Schlussendlich musste ich aber eingestehen, dass es doch praktisch ein Jahr dauerte, bis ich alle meine Arbeiten wirklich verstand. Die einzelnen Arbeitsbereiche sind sehr unterschiedlich und es gibt Aufgaben, welche man vielleicht 1–2mal im Jahr erledigt.

**Wie viele Personen waren damals bei der Korporationskanzlei, heute Geschäftsstelle beschäftigt?**

Damals waren wir auf der Kanzlei drei Personen (Klaus Wallimann, Nadia Wallimann-Banz und meine Wenigkeit). Ich übernahm die Stelle von Claudia Burri-von Atzigen, welche auch heute wieder bei uns im Teilpensum arbeitet.

**Wo warst du vor dieser Anstellung tätig und welche Hauptaufgaben hattest Du?**

Vor meiner Anstellung bei der Korporation Alpnach war ich über zehn Jahre bei der maxon motor ag, Sachseln, als Sachbearbeiter in der Debitorenbuchhaltung tätig. Auch in den vorhergehenden Anstellungen waren mir jeweils die Debitoren zugetragen worden. Von daher hat sich mein Aufgabenbereich schon sehr stark verändert/erweitert.

**Wie sehen deine Hauptaufgaben heute bei der Korporation Alpnach aus?**

Aktuell liegt ein Grossteil meiner Tätigkeiten im Bereich der Kreditoren und Debitoren. Das heisst also Rechnungen erfassen, Rechnungen erstellen, Ein- und Ausgänge von Zahlungen verbuchen mit den dazugehörenden Kontrollen. Die weiteren «Hauptaufgaben» variieren dann von Monat zu Monat. Die letzten Wochen waren wir hauptsächlich mit Abschluss-Arbeiten beschäftigt. Nun folgen wieder vermehrt Arbeiten, welche den kommenden Alpsommer betreffen.

**Wie sieht dein Tagesablauf normalerweise aus?**

Am Morgen kontrolliere ich erst die E-Mail-Eingänge auf deren Dringlichkeiten. Anschliessend werden Kreditoren-Rechnungen und Bankbelege erfasst.

Danach werden die verschiedensten Anfragen bearbeitet oder eine grössere Abrechnung in Angriff genommen.

***Bist du all die Jahre immer gerne zur Arbeit gegangen oder gab es auch Tage, an denen du lieber Zuhause geblieben wärst?***

Jein. Da ich auf 1'100m über Meer wohne, habe ich ab und zu das Privileg, über dem Nebel zu sein. Da kann man morgens schon mal kurz in's Grübeln kommen. Dies verfliegt aber jeweils rasch, da man weiss, dass man einen interessanten Arbeitsplatz und sehr angenehme Arbeitskollegen/Vorgesetzte hat.

***Welche Entwicklung hat dein Arbeitsplatz in diesen 12 Jahren erfahren?***

Mein Arbeitsplatz hat sich doch sehr stark verändert. Zum Teil vereinfachen technische Neuerungen gewisse Arbeiten. Dafür wird andernorts wieder mehr Bürokratie verlangt oder es kommen neue Aufgaben dazu. Einzelne Bereiche wurden immer grösser/aufwändiger. Als ich begann, waren es z.B. 80 Fernwärme-Kunden – heute sind es über 200. Auch im Immobilienbereich hat eine deutliche Zunahme stattgefunden, resp. wachsen wir aktuell mit dem Bau der Mehrfamilienhäuser im Allmend-Ost weiterhin.

***Wolltest du schon als Kind eine kaufmännische Ausbildung erwerben?***

Ich glaube, kaum ein Kind hat den Wunsch nach einer kaufmännischen Laufbahn. Da gibt es wohl einige «coole» Berufe. Angeblich wollte ich als Kind Bundesrat werden (weil die so mächtig sind und anderen sagen können, was sie tun sollen – und einen eigenen Chauffeur haben!)? Tatsächlich hatte ich wohl kaum reale Vorstellungen vom «Beruf Bundesrat» – ausserdem fahre ich ganz gerne selbst. Letztendlich war dies ein längerer Prozess und da ich gerne zur Schule ging und auch ganz gerne mit Computern arbeitete, passte dies ganz gut. Und um meine handwerklichen Fähigkeiten zu fördern, hätte wohl jemand (zu) viel Geduld benötigt.

***Kommt dir eine spezielle, lustige oder eigenartige Geschichte in den Sinn, die sich in deinem Arbeitsumfeld ereignet hat?***

Spontan fällt mir die Geschichte ein, bei welcher sich unsere Geschäftsstelle entschieden hatte, die neue Alarmanlage während meinen Ferien scharf zu stellen. Da man annahm, dass ich montags sicherlich nicht als erster im Büro erscheinen würde, könnte ich dann später noch immer instruiert werden. «Leider» war ich aber dermassen gut erholt, dass ich mich bereits früh morgens dazu entschied, meine Arbeit wieder aufzunehmen. Als ich dann das Büro betrat und hinter mir ein Piepsen vernahm, wusste ich sofort, dass es bald laut werden würde! Da ich den Code zum Ausschalten der Alarmanlage nicht kannte, versuchte ich es gar nicht erst. Seelenruhig startete ich meinen Computer und liess die nervtötende Sirene über mich ergehen. Dabei überlegte ich mir, wie ich dies der anrückenden Polizei erklären sollte! Zum Glück erlöste mich aber bald ein grinsender Betriebsleiter Heizwerk...

***Wenn du nicht an der Arbeit bei der Korporation bist, wo trifft man dich am ehesten bzw. welche Hobby betreibst du?***

In meiner Freizeit musiziere ich sehr gerne. Als ursprünglich gelernter Saxophonist bin ich aber aktuell vor allem mit dem Sousaphon resp. Helikon unterwegs (z.B. mit meiner Fasnachtsformation «Tschifi-Dozen»). Wenn die Zeit reicht, arrangiere ich auch für andere Formationen das eine oder andere Musikstück. Ich bin auch sportlich interessiert (vor allem Unihockey, Badminton, Biken und Wandern). Oder man findet mich zu Hause im Garten beim Feuergrill (über dem Nebel), denn schliesslich soll das kulinarische Wohlbefinden auch nicht zu kurz kommen.

***Was wünschst du der Korporation Alpnach für die Zukunft?***

Bisher hat die Korporation Alpnach den Spagat zwischen «Traditionen bewahren» und «neue Wege gehen» meiner Meinung nach ganz gut gemeistert. Dies wird sich in Zukunft sicherlich nicht einfacher gestalten. Ich wünsche mir, dass es der Korporation Alpnach weiterhin gelingt, dahingehend die richtigen Entscheide zu treffen und so auch weiterhin für andere Korporationen eine gewisse Vorbildfunktion innehalten kann.

*Patrick, wir danken dir nochmals recht herzlich für deinen langjährige, treue und kollegiale Mitarbeit.*

# 4 | DAS JAHR 2023

## IN KÜRZE

Mit einigen ausgewählten Zahlen orientieren wir Sie in Kürze über die Korporation wie auch über die verschiedenen Aufgabenbereiche.

FLÄCHENANGABEN (GEM. GRUNDBUCHAMT)	2023	2022
Anzahl Parzellen (inkl. STWE) im Kt. Obwalden	202	198
Anzahl Parzellen im Kt. Luzern	3	3
Gesamtfläche Gemeindegebiet in m <sup>2</sup> (gem. OW in Zahlen)	56'980'000	56'980'000
Gesamtflächen der Korporation in m <sup>2</sup> (in OW und LU)	41'977'798	41'977'799
davon sind die grössten Flächenanteile in m <sup>2</sup> :		
– Wälder	27'752'596	27'752'596
– Acker, Wiese, Alpweiden	12'175'927	12'175'927
– Strassen	280'927	281'127
– Gewässer	242'820	242'820

PRÄSIDIALES, ALLGEMEINE VERWALTUNG, GESCHÄFTSLEITUNG		
Anzahl Korporationsversammlungen	2	2
Anzahl Urnenabstimmungen	0	0
Anzahl Korporationsratssitzungen	17	19
Anzahl Geschäfte im Korporationsrat (Traktanden)	310	290

FINANZEN		
Total Korporationsnutzen in CHF	78'500	78'200
Anzahl nutzungsberechtigte Korporationsbürger/innen (Stichtag 30.6.)	785	782

WOHLFAHRTSFONDS		
Anzahl bewilligte Gesuche von Lernenden/Studenten	12	22
Anzahl bewilligte Gesuche von Institutionen	3	5
Total Unterstützungsbeiträge in CHF	5'600	9'600

FORSTBETRIEB		
Total genutztes Holz in m <sup>3</sup>	10'766	11'541
Davon Schadholzanteil in m <sup>3</sup>	3'456	4'075
Geleistete produktive Arbeitsstunden der Mitarbeiter	24'033	24'140
Anzahl Mitarbeitende (inkl. Teilzeit Sekretariat) (Stichtag 31.12.)	13	11
Anzahl Lernende (Stichtag 31.12.)	4	4

STRASSEN		
Total Strassennetz in km	78,2	78,2
Beitrag aus Benzinzoll in CHF	69'858.35	75'535.05
Unterhalt für benzinzollberechtigte Strassen in CHF	110'057.95	80'480.00
Unterhalt für nichtbenzinzollberechtigte Strassen in CHF	232'743.30	266'580.20
Bestand zweckgebundene Mittel «Benzinzoll»	0.00	0.00

ALPEN	2023	2022
Anzahl Bewirtschaftungsverträge für Kuhalpen	8	8
Anzahl Rinder auf selbstbewirtschafteten Alpen	413	427
Anzahl Mutter- und Galtkühe auf selbstbewirtschafteten Alpen	140	133
Anzahl Mitarbeiter auf selbstbewirtschafteten Rinderalpen (Teilzeit inkl. Hirtendienst)	10	10

KULTURLAND		
Anzahl verpachtete Landwirtschaftsbetriebe	1	1
Fläche Kulturland in ha	112.68	112.68
Fläche Bergteile in ha	25,58	26,07
Anzahl Bewirtschaftungsverträge für Kulturland und Bergteile	51	51

BAU		
Abbauvolumen Steinbruch Guber in m <sup>3</sup> (auf Korporationsparzelle)	10'030	11'554
Abbau- und Deponiegebühren Zelgwald in CHF	58'000.00	58'000.00
Abgabe von PILATUS-BAHNEN AG in CHF	199'134.90	121'322.10

GRUNDSTÜCKE		
Anzahl Mietwohnungen	77	77
Anzahl Dauermietverhältnisse für Büro- und Gewerberäume	38	35
Vermietungsgrad MFH Dammstrasse 18	100.00 %	98.90 %
Vermietungsgrad MFH Unterdorfstrasse 3	98.60 %	99.40 %
Vermietungsgrad MFH Unterdorfstrasse 15	98.50 %	100.00 %
Vermietungsgrad MFH Neugrund 7	100.0 %	97.90 %
Vermietungsgrad MFH Allmendweg 7	98.30 %	99.70 %
Vermietungsgrad MFH Allmendweg 9	100.00 %	99.50 %
Vermietungsgrad MFH Wichelseestrasse 11	100.00 %	87.90 %
Vermietungsgrad BGG Chilcherlistrasse 1	94.50 %	99.00 %
Vermietungsgrad GH Industriestrasse 6a	100.00 %	100.00 %
Vermietungsgrad BGG Chilcherlistrasse 8	100.00 %	99.20 %
Baurechtszinsen diverse Grundstücke in CHF	225'446.20	215'594.45

HOLZHEIZWERK MIT WÄRMEVERBUND		
Installierte Nennwärmeleistung der Heizkessel in kW	8'900	8'900
Leitungslänge des Wärmeverbundes inkl. Rücklauf in lm	25'742	25'164
Am Wärmeverbund angeschlossene Gebäude	198	188
Kundenanschlüsse in Betrieb in KW	10'586	10'335
Kundenanschlüsse unter Vertrag in KW	11'307	11'200
Gelieferte Energie in kWh	17'023'083	16'222'141
Verbrauch an Holzschnitzel in Sm <sup>3</sup> (Schnitzelkubik)	25'326	25'849
Substitution von Heizöl (in Liter)	1'702'308	1'622'214

PHOTOVOLTAIKANLAGEN		
Holzheizwerk u. Spaltenhalle Chilcherli (in kWh)	162'717	180'524
Büro- und Gewerbegebäude Chilcherlistrasse 1 (in kWh)	47'266	53'262
Gewerbegebäude Industriestrasse 6a (in kWh)	53'962	59'248
Forstwerkhof Chilcherlistrasse 13 (in kWh)	287'776	333'569
Pfisternmühle, Pfisternstrasse 4 (in kWh)	17'141	
Total PVA-Anlagen	568'862	626'602
Substitution von Heizöl (in Liter)	56'886	62'660

# 5 | JAHRESRECHNUNG

## BERICHT ZUR JAHRESRECHNUNG 2023

Im nachfolgenden Bericht sind wesentliche Aussagen eines Anhangs enthalten und werden nicht separat dargestellt. Wir verzichten auf eine ergänzende Darstellung mit Diagrammen.

### 5.1 | ERFOLGSRECHNUNG

Das ordentliche **Betriebsergebnis** von CHF 133'987 liegt rund CHF 47'000 über dem Budget (CHF 87'100). Verschiedene Mehrerträge in den Bereichen Grundstücke, Energie und Forst haben dazu beigetragen. Im Vorjahr wurde ein Gewinn von CHF 121'586 ausgewiesen.

Der **Umsatz** (ohne Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und interne Verrechnungen) erhöhte sich auf **CHF 7'644'905** von CHF 7'412'591 im Vorjahr. Es sind bei den Entgelten (Energieverkäufe) und dem Finanzertrag (Mietzinsen und Abgeltungen) gegenüber dem Budget und dem Vorjahr höhere Werte zu verzeichnen.

Beim **Personalaufwand** mit einem Total von **CHF 2'163'126** sind die Vorgaben des Voranschlages eingehalten worden. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Personalkosten um CHF 100'000.00 erhöht. Es wurde neu eine 50%-Stelle für die Liegenschaftsbewirtschaftung geschaffen und beim Forstbetrieb konnten die Soll-Stellen vollständig besetzt werden.

Der **Sachaufwand** liegt mit **CHF 3'319'577** rund CHF 178'000 unter Budget und CHF 73'000 über dem Vorjahr. Je nach auszuführenden Arbeiten durch den Forstbetrieb kann es hier grosse Abweichungen bei Baumaterialien oder Drittaufträgen geben, die jedoch durch Mehrerträge gedeckt sind. Insbesondere fallen hier alljährlich die Fremdleistungen in der Waldbewirtschaftung (LKW- und Helikopter-Transporte, Strassenunterhalt) von allein CHF 758'000 ins Gewicht.

Die **Passivzinsen** von **CHF 148'608** beinhalten Zinsen für kurz- und langfristige Schulden und interne Verzinsungen von Spezialfinanzierungen. Der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz aller Darlehen / Hypotheken ist tiefer und beträgt 1,13 % (Vorjahr 1,06). Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Passivzinsen um CHF 16'000 erhöht, was auf den Baukredit für die Überbauung Allmendweg 6, 8 und 10 zurückzuführen ist.

Bei den **Abschreibungen** wurden die steuerlich akzeptierten Werte von **CHF 1'239'400** für ordentliche Abschreibungen eingesetzt. Die Baukosten für den Maschinenunterstand beim Forstwerkhof Chilcherli wurden vollständig über die zusätzlichen Abschreibungen vom CHF 314'308.61 getilgt und über den Forstreservefonds verrechnet. Total konnten **CHF 508'229** für zusätzliche Abschreibungen und **CHF 320'000** für Unterhaltsrückstellungen verbucht werden. Gegenüber dem Budget sind die ordentlichen Abschreibungen um CHF 100'000 tiefer.

Die Einnahmenseite kann die in drei Ertragsarten **Entgelte, Liegenschaftserträge** und **Beiträge von Dritten** aufgeteilt werden. Die Entgelte mit CHF 3'074'012 beinhalten insbesondere die Wärmeenergielieferungen, die Dienstleistungen des Forstbetriebes an Dritte und Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter. Unter der Kostenart «Finanzertrag» schlagen die Liegenschaftserträge (Miet- und Pachtzinsen, Baurechtszinsen) mit CHF 2'482'452 zu Buche. Die Beiträge von Dritten mit CHF 1'966'114 beinhalten die Entschädigungen an die Schutzwaldungen, Waldschadenbekämpfung, Biodiversität, Waldreservate und die Sömmerungsbeiträge für unsere Rinderalpen.

## 5.2 | BILANZ

Die **Bilanzsumme** hat sich infolge der Investitionstätigkeit um 9,1 Mio. Franken auf neu CHF 43'902'255 oder um 25.5 % erhöht. Die markante Erhöhung ist auf den Bau der Überbauung Allmendweg 6, 8 und 10 zurückzuführen.

Beim **Umlaufvermögen** ergibt sich durch grössere Bestände bei den offenen Forderungen, den aktiven Rechnungsabgrenzungen und bei den Vorräten eine Zunahme von CHF 412'000 auf CHF 2'523'748. Im Verhältnis zur Bilanzsumme reduziert es sich von 6,0% auf 5,7%.

Das **Anlagevermögen** hat zugenommen von 32,88 Mio. Franken auf 41,57 Mio. Franken. Die Zunahme ergibt sich aus den getätigten und aktivierten Investitionen bei der Überbauung Allmendweg 6, 8 und 10.

Das **kurzfristige Fremdkapital** vervielfachte sich um CHF 10'226'711 auf CHF 12'145'505. Es handelt sich um höhere offene Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen insbesondere aus dem Bau der Mehrfamilienhäuser Allmendweg 6, 8 und 10, den vertraglichen Anzahlungen der Stockwerkkäuferinnen und -käufer und dem Baukredit für dieses Bauvorhaben.

Das **langfristige Fremdkapital** (inkl. Rückstellungen) hat von 19,16 Mio. Franken auf 17,70 Mio. Franken abgenommen. Die Abnahme von netto 1,46 Mio. Franken ist auf die Amortisation von langfristig verzinslichen und unverzinslichen Verbindlichkeiten zurückzuführen. Die Hypotheken und Darlehen von 12,05 Mio. Franken sind mit Grundpfändern im Umfang von 12,0 Mio. Franken sichergestellt.

Die Rückstellungen haben um CHF 320'000.00 zugenommen. Im Aufgabenbereich «Grundstücke» und aus dem Betrieb des Holzheizwerks wurden Rückstellungen von total CHF 320'000.00 für zukünftigen Unterhalt und Erneuerungen verbucht.

Der Bestand der **Spezialfinanzierungen** reduzierte sich durch den Abfluss von zweckgebundenen Mitteln von CHF 89'347 auf CHF 65'739.

Der **Anteil des Fremdkapitals (inkl. Rückstellungen) und der Spezialfinanzierungen** von rund 29,91 Mio. Franken (Vorjahr 21,17 Mio.), gemessen an der Bilanzsumme, beträgt neu 72,5 % (Vorjahr: 65,0 %).

Der Forstreservfonds und der Wohlfahrtfonds werden als Fonds mit Eigenkapitalcharakter ausgewiesen. Darüber werden die Mehrerträge bzw. Mehraufwendungen der Waldbewirtschaftung bzw. des Wohlfahrtfonds abgerechnet. Das reine **Eigenkapital** beträgt neu nach Gewinnverbuchung CHF 12'069'232.12 und der **Eigenkapitalanteil** neu 27,5 % (Vorjahr 35,0 %) der Bilanzsumme. Die Verkleinerung des Eigenkapitalanteils ist auf die hohe Investitionstätigkeit zurückzuführen und wird sich in den Jahren 2024 und 2025 mit dem Verkauf der Stockwerkwohnungen Allmendweg 6, 8 und 10 wieder auf den alten Wert zurückbilden.

Alpnach, 26. März 2024

Der Korporationsrat

# 6 | ERFOLGSRECHNUNG

## JAHR 2023

### 6.1 | FUNKTIONALE GLIEDERUNG

BEZEICHNUNG	RECHNUNG 2023		VORANSCHLAG 2023		RECHNUNG 2022	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
<b>Allgemeine Verwaltung</b>	<b>870'800.24</b>	<b>518'483.50</b>	<b>858'400</b>	<b>472'700</b>	<b>881'781</b>	<b>444'031</b>
<i>Nettoaufwand</i>		<i>352'316.74</i>		<i>385'700</i>		<i>437'750</i>
Korporationsversammlung und Abstimmungen	12'908.88		15'600		16'709	
Korporationsrat und Kommissionen	95'286.34	400.00	106'800		118'422	
Geschäftsstelle	740'213.66	518'083.50	712'000	472'500	724'163	443'907
Korporationsarchiv	22'391.36	0.00	24'000	200	22'487	124
<b>Finanzen und Wohlfahrt</b>	<b>467'158.39</b>	<b>253'282.74</b>	<b>505'100</b>	<b>301'200</b>	<b>461'235</b>	<b>249'282</b>
<i>Nettoaufwand</i>		<i>213'875.65</i>		<i>203'900</i>		<i>211'953</i>
Allg. Finanzen, Finanzkommission	97'885.78	35.83	100'700		91'541	459
Rechnungsprüfungskommission	4'558.48		5'000		5'145	
Korporationsnutzen	78'500.00		79'000		78'200	
Versicherungen	97'939.35	93'214.95	110'600	106'000	104'484	99'929
Kapitaldienst	170'522.13	153'185.81	185'100	186'000	147'808	138'063
Steuern	10'906.50		15'500		23'225	
Wohlfahrtsfonds	6'846.15	6'846.15	9'200	9'200	10'831	10'831
<b>Forst und Strassen</b>	<b>5'818'593.71</b>	<b>5'985'447.05</b>	<b>5'739'400</b>	<b>5'845'100</b>	<b>5'999'704</b>	<b>6'152'223</b>
<i>Nettoertrag</i>	<i>166'853.34</i>		<i>105'700</i>		<i>152'519</i>	
Forstbetrieb	2'695'805.02	2'861'157.96	2'824'600	2'952'700	2'976'014	3'150'911
Waldbewirtschaftung	2'653'633.39	2'653'633.39	2'468'900	2'468'900	2'529'661	2'529'661
Allgemeine Strassenverwaltung	3'602.45	90.00	3'600		2'263	160
Benzinzollberechtigte Strassen	114'644.45	111'682.35	95'800	77'700	100'767	82'953
Nichtbenzinzollberechtigte Strassen	350'908.40	358'883.35	346'500	345'800	390'999	388'539
<b>Alpen und Kulturland</b>	<b>722'925.16</b>	<b>482'218.62</b>	<b>698'900</b>	<b>466'800</b>	<b>806'855</b>	<b>493'527</b>
<i>Nettoaufwand</i>		<i>240'706.54</i>		<i>232'100</i>		<i>313'328</i>
Allg. Alpen, Alpenkommission	76'025.20		108'800		118'505	
Kuhalpen	155'773.76	83'884.32	133'400	77'000	217'758	78'782
Rinderalpen	479'950.40	334'352.70	432'200	326'000	440'298	339'540
Allg. Kulturland, Kulturlandkommission	1'873.70		2'900		2'403	
Kulturland	9'302.10	62'211.60	18'400	62'000	27'220	73'435
Bergteile	0.00	1'770.00	3'200	1'800	671	1'770

BEZEICHNUNG	RECHNUNG 2023		VORANSCHLAG 2023		RECHNUNG 2022	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
<b>Bau</b>	<b>250'612.85</b>	<b>0.00</b>	<b>130'000</b>	<b>0</b>	<b>106'154</b>	<b>0</b>
<i>Nettoaufwand</i>		<i>250'612.85</i>		<i>130'000</i>		<i>106'154</i>
Alg. Bau, Baukommission	250'612.85		130'000		106'154	
<b>Grundstücke</b>	<b>1'462'067.84</b>	<b>2'354'039.19</b>	<b>1'342'900</b>	<b>2'247'300</b>	<b>1'567'627</b>	<b>2'534'248</b>
<i>Nettoertrag</i>	<i>891'971.35</i>		<i>904'400</i>		<i>966'621</i>	
Alg. Grundstücke, Grundstückkommission	275'798.70		107'900		301'837	
Wohnbauten	733'402.32	1'202'934.17	728'900	1'172'800	699'816	1'167'667
Gewerbe- und Industriebauten	439'423.05	525'566.11	497'900	552'000	544'405	843'832
Baurechte, Abbaurechte, Deponien, Konzessionen	6'505.05	526'325.60	1'600	457'000	7'604	423'024
Diverse Grundstücke und Liegenschaften	6'938.72	99'213.31	6'600	65'500	13'965	99'726
<b>Energiewesen</b>	<b>1'982'717.77</b>	<b>2'114'591.92</b>	<b>1'913'100</b>	<b>1'941'800</b>	<b>1'803'839</b>	<b>1'875'469</b>
<i>Nettoertrag</i>	<i>131'874.15</i>		<i>28'700</i>		<i>71'630</i>	
Alg. Energie, Energiekommission	14'861.11		13'600		18'474	
Holzheizwerk mit Wärmeverbund	1'864'662.85	1'984'976.18	1'796'500	1'821'000	1'686'443	1'710'684
Photovoltaikanlagen	103'193.81	129'615.74	103'000	120'800	98'922	164'785
<b>TOTAL ERFOLG</b>	<b>133'187.06</b>		<b>87'100</b>		<b>121'586</b>	

# 6 | ERFOLGSRECHNUNG

## Jahr 2023

### 6.2 | ARTENGLIEDERUNG

BEZEICHNUNG	RECHNUNG 2023		VORANSCHLAG 2023		RECHNUNG 2022	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
<b>3 Aufwand</b>						
30 Personalaufwand	2'163'126.26		2'144'600		2'062'385	
31 Sachaufwand	3'319'576.97		3'497'900		3'246'905	
33 Abschreibungen	1'747'628.94		1'371'400		1'881'712	
34 Finanzaufwand	148'608.08		180'300		132'544	
35 Einlagen in Fonds u. Spezialfinanz.	322'079.50		21'200		280'001	
36 Transferaufwand (Beiträge)	133'220.75		122'200		134'193	
39 Interne Verrechnungen	3'740'635.46		3'850'200		3'889'454	
<b>Total Aufwand</b>	<b>11'574'875.96</b>		<b>11'187'800</b>		<b>11'627'193</b>	
<b>4 Ertrag</b>						
42 Entgelte		3'074'011.50		2'885'800		2'856'535.30
43 Verschiedene Erträge		122'327.45		86'000		192'603.58
44 Finanzertrag		2'482'452.27		2'368'200		2'368'209.99
45 Entnahmen aus Fonds u. Spezialfinanz.		322'522.34		220'300		446'734.03
46 Transferertrag (Beiträge)		1'966'114.00		1'864'400		1'995'242.30
49 Interne Verrechnungen		3'740'635.46		3'850'200		3'889'453.97
<b>Total Ertrag</b>		<b>11'708'063.02</b>		<b>11'274'900</b>		<b>11'748'779</b>
<b>TOTAL ERFOLG</b>		<b>133'187.06</b>		<b>87'100</b>		<b>121'586</b>

# 7 | INVESTITIONSRECHNUNG

## JAHR 2023

BEZEICHNUNG	RECHNUNG 2023		VORANSCHLAG 2023		RECHNUNG 2022	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
<b>Forst und Strassen</b>	<b>463'950.51</b>	<b>0.00</b>	<b>185'000</b>	<b>-</b>	<b>224'933</b>	<b>-</b>
<i>Nettoinvestitionen</i>		<i>463'950.51</i>		<i>185'000</i>		<i>224'933</i>
Maschinenunterstand Chilcherli	298'994.63		25'000		15'315	
Ersatzanschaffung Toyota Land Cruiser	59'424.33		75'000		0	
Verbindungsstr. Ettlismatt-Eggbrunnen	105'531.55		85'000		209'618	
<b>Alpen und Kulturland</b>	<b>27'052.90</b>	<b>0.00</b>	<b>150'000</b>	<b>-</b>	<b>64'611</b>	<b>-</b>
<i>Nettoinvestitionen</i>		<i>27'052.90</i>		<i>150'000</i>		<i>64'611</i>
Strukturverb. WV Chretzen-Lütoldsmatt	1'732.90		-		320	
Strukturverb. WV Ämsigen-Chretzen	16'263.70		50'000		38'590	
Strukturverb. Verstromung Chretzenalpen	0.00		-		3'875	
Strukturverb. Alpen Laub, Tomli, Fräkmünt	9'056.30		100'000		10'550	
Strukturverb. Lütoldsmatt; Konzept	0.00		-		11'276	
<b>Bau (Entwicklung)</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1'007'030</b>	<b>-</b>
<i>Nettoinvestitionen</i>		<i>0.00</i>		<i>-</i>		<i>1'007'030</i>
Erschliessungswerke Allmend Ost	0.00		-		26'414	
Projektierung MFH Allmendweg 6, 8, 10	0.00		-		980'616	
<b>Grundstücke</b>	<b>9'745'449.83</b>	<b>0.00</b>	<b>14'000'000</b>	<b>10'000'000</b>	<b>2'205'049</b>	<b>0</b>
<i>Nettoinvestitionen</i>		<i>9'745'449.83</i>		<i>4'000'000</i>		<i>2'205'049</i>
Baukosten MFH Allmendweg 6, 8 und 10	9'072'352.36		14'000'000	10'000'000	0	
Kauf Pfistern-Areal	33'000.00		-		2'205'049	
Umbau/Sanierung Pfistern-Areal	364'595.45		-		0	
Studien- und Projektierungen Pfistern-Areal	93'211.52		-		0	
Einbauten/Einrichtungen Pfistern-Areal	155'363.85		-		0	
Mobilien/Inventar Pfistern-Areal	26'926.65		-		0	

BEZEICHNUNG	RECHNUNG 2023		VORANSCHLAG 2023		RECHNUNG 2022	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
<b>Energie</b>	<b>390'814.19</b>	<b>255'785.05</b>	<b>500'000</b>	<b>200'000</b>	<b>644'699</b>	<b>614'535</b>
<i>Nettoinvestitionen</i>		<i>135'029.14</i>		<i>300'000</i>		<i>30'164</i>
Erweiterung Wärmeverbund	374'191.79		500'000		482'443	
Optimierungsmassnahmen Holzheizwerk	0.00		-		9'883	
Nachrüstung Abgas-Rezi Heizkessel 2	2'298.49		-		152'374	
Ausbau/Neuanschlüsse FWL Laubligen-Feldheim-Feld	4'281.06		-		0	
Anschlussgebühren Wärmeverbund		255'785.05		200'000		614'535
PV-Anlage MFH Allmendweg 6, 8 und 10	10'042.85		-		0	
<b>Total Nettoinvestitionen</b>		<b>10'371'482.38</b>		<b>4'635'000</b>		<b>3'531'787</b>

# 8 | BILANZ

PER 31. DEZEMBER 2023

	31.12.23 CHF	31.12.22 CHF
<b>AKTIVEN</b>		
Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	473'777.68	432'250.97
Forderungen	1'718'744.10	1'446'340.50
Kurzfristige Finanzanlagen	0.00	0.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	48'826.25	22'485.50
Vorräte und angefangene Arbeiten	282'400.00	210'100.00
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>2'523'748.03</b>	<b>2'111'176.97</b>
Immobilie und mobile Sachanlagen	41'287'393.19	32'791'754.70
Finanzanlagen	91'113.00	91'113.00
Beteiligungen, Grundkapitalien	1.00	1.00
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>41'378'507.19</b>	<b>32'882'868.70</b>
<b>Total Vorschüsse für Spezialfinanzierungen</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>43'902'255.22</b>	<b>34'994'045.67</b>
<b>PASSIVEN</b>		
Laufende Verbindlichkeiten	2'675'516.30	1'517'792.93
Erhaltene Anzahlungen von Dritten	5'374'465.00	280'000.00
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	3'795'723.76	121'000.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	300'600.00	121'000.00
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>12'146'305.06</b>	<b>1'918'792.93</b>
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	12'050'000.00	13'100'000.00
Langfristige unverzinsliche Finanzverbindlichkeiten	4'385'005.15	4'794'720.10
Langfristige Rückstellungen	1'582'979.85	1'262'979.85
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>18'017'985.00</b>	<b>19'157'699.95</b>
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Spezialfinanzierungen</b>	<b>65'739.40</b>	<b>89'347.35</b>
Forstreservefonds	1'291'914.30	1'581'085.19
Wohlfahrtsfonds	311'079.34	311'075.19
<b>Total Fonds im Eigenkapital</b>	<b>1'602'993.64</b>	<b>1'892'160.38</b>
Eigenkapital	12'069'232.12	11'936'045.06
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>12'069'232.12</b>	<b>11'936'045.06</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>43'902'255.22</b>	<b>34'994'045.67</b>

# 9 | VERPFLICHTUNGSKREDITE

## STAND PER 31. DEZEMBER 2023

### Laufende Verpflichtungskredite

Wir zeigen Ihnen hier jeweils den Stand der gesprochenen und offenen Verpflichtungskredite transparent auf. Derzeit sind folgende von der Korporationsversammlung bewilligte Verpflichtungskredite vorhanden:

DATUM KV	NR.	OBJEKT	KREDITBETRAG IN CHF	AUFGELAUFENE KOSTEN PER 31.12.2023 IN CHF	RESTKREDIT AB 2023 IN CHF
Div.	IB000013	Bau Fernwärmeleitungsnetz	14'142'000	13'715'451	426'549
26.11.2019	IB000007	Neubau Forststrasse Ettlismatt-Eggbrunnen	1'600'000	837'393	762'607
26.11.2019	IB000008	Bau Erschliessungswerke Allmend Ost	630'000	498'961	131'039
23.06.2020	IB000001	Projektierungskredit Alphütte Ämsigen	60'000	35'882	24'118
23.06.2020	IB000002	Kredit Strukturverbesserungsprojekt «Chretzen» (Verstromung)	950'000	123'374	826'626
26.11.2019	IB000014	Voraushub und Verlegung Fernwärme Allmend Ost; Kreditanteil	450'000	457'410	
23.06.2020	IB000003	Projektierung Mehrfamilienhäuser Allmendweg 6, 8 und 10	1'040'000	1'152'379	
03.05.2022	IB000017	Neubau Mehrfamilienhäuser Allmendweg 6, 8 und 10	28'040'000	9'072'352	18'847'859
23.06.2020	IB000004	* Optimierungsmassnahmen Holzheizwerk Chilcherli	1'275'000	1'271'216	
03.05.2022	IB000015	Maschinenunterstand Forstwerkhof Chilcherli	325'000	314'310	10'690
03.05.2022	IB000016	Projektierung Strukturverbesserung (Wasser, Elektrizität Ämsigen-Chretzen); Teilkredit	50'000		
02.05.2023	IB000024	Strukturverbesserungsprojekt WV Ämsigen-Chretzen	933'000	100'224	882'776
03.05.2022	IB000016	Projektierung Strukturverbesserung (Wasser, Elektrizität Chretzen-Lütoldsmatt); Teilkredit	165'000	0	165'000
03.05.2022	IB000018	Nachrüstung Abgas-Rezirkulation Heizkessel 2 beim Holzheizwerk	205'000	154'672	50'328
03.05.2022	IB000019	Photovoltaikanlagen Mehrfamilienhäuser Allmendweg 6, 8 und 10	210'000	10'043	199'957
03.05.2022	IB000021	Kauf Pfistern-Areal Alpnach *	* 2'250'000	* 2'238'049	* 11'951
03.05.2022	IB000016	Projektierung Strukturverbesserung (Wasser und Elektrizität Laub, Tumli, Fräkmünt); Teilkredit	57'000		
29.11.2022	IB000022	Strukturverbesserungsprojekt (Wasser, Abwasser, Strom) Laub, Tumli und Fräkmünt	435'000	27'145	464'855
29.11.2022	IB000023	Ausbau und Neuanschlüsse Fernwärmeleitung Laubligen-Feldheim-Feld	3'000'000	4'281	2'995'719

### Abgerechnete Verpflichtungskredite

Mit der Genehmigung der Jahresrechnung 2023 wird gleichzeitig die nachfolgende Bauabrechnung/Verpflichtungskredit abgerechnet. Es ist dies:

IB000021 Kauf Pfistern-Areal Alpnach

Gemäss obiger Aufstellung ist bei diesem Kredit (mit \* bezeichnet) keine Kostenüberschreitung vorhanden und dieser gilt somit als definitiv abgeschlossen.

# 10 | RECHNUNGSPRÜFUNG

## BERICHT DER KOMMISSION

### Bericht der Rechnungsprüfungskommission

#### Bericht der Rechnungsprüfungskommission

an die Korporationsversammlung  
der Korporation Alpnach

Als Rechnungsprüfungskommission haben wir die Buchführung und die Korporationsrechnung (Erfolgsrechnung, Bilanz, Investitionsrechnung und Anhang) der Korporation Alpnach für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Zur vertieften Überprüfung wurde die Ettlin Treuhand + Revisions AG, Kerns, beigezogen.

Für die Korporationsrechnung ist der Korporationsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Korporationsrechnung zu prüfen.

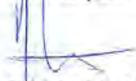
Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Korporationsrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Korporationsrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Korporationsrechnung als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung und die Korporationsrechnung den gesetzlichen Bestimmungen.

Wir beantragen, die vorliegende Korporationsrechnung zu genehmigen.

Alpnach, 18. März 2024

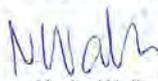
#### Rechnungsprüfungskommission der Korporation Alpnach



David Lüthold, Präsident



Peter Gasser-Walt



Nadia Wallimann



Andreas von Atzigen

#### Ettlin Treuhand + Revisions AG



Beat Ettlin  
Leitender Revisor

#### Beilagen:

Korporationsrechnung (Erfolgsrechnung, Bilanz, Investitionsrechnung und Anhang)

# 11 | ORGANE

## DIE ORGANE DER KORPORATION ALPNACH

KORPORATIONSRAT		Wahljahr
<b>Präsident</b>	<b>Urs Spichtig-Vigano</b>	2013
<b>Vizepräsident</b>	Beat Niederberger-von Ah	2016
<b>Mitglieder</b>	Stephan Kuchler-Zraggen	2015
	Ueli Wallimann-Hess	2018
	Ueli von Atzigen	2020
	Irene Langensand-Gut (bis 31.12.2023)	2020
	Kerstin Wallimann Reinhard	2022
	Cornelia Diem (ab 1.1.2024)	2023
STÄNDIGE KOMMISSIONEN IM JAHR 2022 (durch die Korporationsversammlung gewählt)		
<b>Rechnungsprüfungskommission</b>		
<b>Präsident</b>	<b>Hans-Ruedi Amstalden-Küchler (bis 31.12.2023)</b>	2008
	Peter Gasser-Walt	2012
	Priska Langensand (bis 31.12.2023)	2019
	David Lüthold	2020
	Nadia Wallimann (ab 1.1.2024)	2023
	Andreas von Atzigen (ab 1.1.2024)	2023
<b>Wohlfahrtsfondskommission</b>		
	<b>Irene Langensand-Gut (Vorsitz) (bis 31.12.2023)</b>	
	Cornelia Diem (Vorsitz) (ab 1.1.2024)	
	Urs Spichtig-Vigano	2012
	Antonia Wallimann-Küng	2012
	Oskar Wallimann-Wälti	2012
<b>Forst- und Strassenkommission</b>		
	<b>Ueli Wallimann-Hess (Vorsitz)</b>	
	Irene Langensand-Gut (bis 31.12.2023)	
	Cornelia Diem (ab 1.1.2024)	
	Alessandro Barrasso-von Atzigen	2012
	Theo von Atzigen	2015
	Beat Wallimann	2016
	Erich von Moos-Bucher	2018
	Rolf Wallimann-Sondalini (beratend)	
	Christoph Aeschbacher, Kreisforstingenieur (beratend)	
	Cornelia Wallimann (Protokoll)	
<b>Alpenkommission</b>		
	<b>Stephan Kuchler-Zraggen (Vorsitz)</b>	
	Ueli Wallimann-Hess	
	Michael Nufer	2008
	Christoph Wallimann-Zumbühl	2018
	Thomas Albert	2022
	Hans Langensand-Walker	2022
	Rolf Wallimann-Sondalini (beratend)	
	Patrick Amstalden (Protokoll)	

Fortsetzung «Die Organe der Korporation Alpnach»:

<b>Kulturlandkommission</b>	<b>Stephan KÜCHLER-ZGRAGGEN (Vorsitz)</b>	
	Ueli Wallimann-Hess	
	André Wallimann-Christen	2011
	Andreas Gasser-Niederberger	2012
	Godi Wallimann-Odermatt	2015
	Markus Langensand-Gut	2015
	Rolf Wallimann-Sondalini (beratend) Martin Hug (Protokoll)	
<b>Baukommission</b>	<b>Ueli von Atzigen (Vorsitz)</b>	
	Kerstin Wallimann Reinhard	
	Reto Wallimann	2020
	Edi Lüthold-von Wyl	2020
	Andreas Dillier-Wallimann	2020
	Adrian Odermatt-Kugler Daniel Hosang (beratend)	2020
<b>Grundstückkommission</b>	<b>Kerstin Wallimann Reinhard (Vorsitz)</b>	
	Ueli von Atzigen	
	René von Atzigen-Odermatt	2014
	Carmen Lüthold-Wirz	2015
	Josef Wallimann	2016
	Gabriela Wallimann-Fankhauser Daniel Hosang (beratend)	2020
<b>Energiekommission</b>	<b>Beat Niederberger-von Ah (Vorsitz)</b>	
	Stephan KÜCHLER-ZGRAGGEN	
	Peter Gasser-Walt	2013
	Marcel Jöri-Wallimann	2013
	Bruno Wallimann-Burch	2016
	Edi Lüthold-von Wyl	2022
	Rolf Wallimann-Sondalini (beratend) Daniel Hosang (beratend)	

## MITARBEITENDE

### Geschäftsleitung

<b>Vorsitzender der Geschäftsleitung/Korporationsschreiber</b>	Klaus Wallimann-Bucher (80%)
<b>Mitglied der Geschäftsleitung Bereichsleiter Forst und Strassen/ Alpen und Kulturland</b>	Rolf Wallimann-Sondalini
<b>Mitglied der Geschäftsleitung Bereichsleiter Energie und Infrastrukturen</b>	Daniel Hosang

### Mitarbeitende Geschäftsstelle

<b>Geschäftsstelle</b>	Patrick Amstalden Maja Bucher-Kunz (50%) Claudia Burri-von Atzigen (20%) Cornelia Wallimann (10%) Irene Andrich (temporär ca. 20%)
------------------------	--

### Mitarbeitender Energie und Infrastrukturen

<b>Technischer Mitarbeiter</b>	Silvan Gasser
--------------------------------	---------------

### Mitarbeitende Forstbetrieb

<b>Bereichsleiter-Stellvertreter</b>	Pius Wallimann
<b>Forstwarte</b>	Urs Aufdermauer Lars Durrer Simon Gasser Jonathan Hirschi (bis 31.12.2023) Fabian Ming Martin Spichtig Marco Wallimann Martin Wallimann Christian Zemp Raffael Zimmermann
<b>Forstwart-Lernende</b>	Jonathan Hirschi (3. Lehrjahr bis 10.08.2023) Livio Enz (3. Lehrjahr) Elia Wallimann (3. Lehrjahr) Jannis Baumgartner (3. Lehrjahr) Elias Berwert (1. Lehrjahr ab 10.08.2023)
<b>Brennholzverkauf</b>	August Imfeld (ca. 20%)
<b>Sekretariat Forstbetrieb</b>	Cornelia Wallimann (50%)

### Mitarbeitende Alpen

<b>Alpenmeister (nebenamtlich)</b>	Stefan Felder Andre Wallimann Othmar Wallimann
<b>Alppersonal (während Alpzeit)</b>	Walter Achermann und Marie-Theres Stöckli Michael Burri Kurt Imfeld und Geri Imfeld Beat Lemmenmeier Bruno Schöpfer Candid und Eveline Sommerhalder Urs Steinmann und Judith Muff Michael von Flüe

### GESCHÄFTSADRESSEN

- Korporation Alpnach, Chilcherliweg 1, Postfach 146, 6055 Alpnach Dorf  
Telefon: 041 671 07 17, E-Mail: info@korporation-alpnach.ch
- Korporation Alpnach, Forstwerkhof, Chilcherlistrasse 13, 6055 Alpnach Dorf  
Telefon: 041 670 19 20, E-Mail: forst@korporation-alpnach.ch

### WEITERE INFORMATIONEN UNTER:

[www.korporation-alpnach.ch](http://www.korporation-alpnach.ch)

# 12 | VERSAMMLUNG

## KORPORATIONSVERSAMMLUNG VOM 30. APRIL 2024

Der Korporationsrat lädt Sie zur Korporationsversammlung herzlich ein.

**DIENSTAG, 30. APRIL 2024, 20.00 UHR,  
IM PFARREIZENTRUM, BRÜNIGSTRASSE 23,  
ALPNACH DORF**

**Traktanden:**

1. Genehmigung der Jahresrechnung 2023 der Korporation Alpnach.
2. Beschlussfassung über die Ausschüttung des Korporationsnutzens für das Jahr 2024 aus den selbsterwirtschafteten Mehrerträgen.
3. Informationen zur Strategie und zukünftige Arealentwicklung «Pfistern», Parzellen Nr. 276, 279 und 1625, Dorf, GB Alpnach.
4. Genehmigung eines Nachtragskredits für die bereits getätigten Sanierungs-/Ausbau- und Ertüchtigungsmassnahmen zur Vermietbarkeit der Gastronomie-Räumlichkeiten auf Parzelle Nr. 276, GB Alpnach im Betrag von CHF 1'130'000.00 exkl. MWSt.
5. Krediterteilung für die Projektierungen des Gastronomietraktes (Pfisternstrasse 2), Parzelle Nr. 276, GB Alpnach und für die Erschliessungswerke inkl. Ertüchtigungsmassnahmen des Mühletraktes (Pfisternstrasse 4) Parzelle Nr. 1625, GB Alpnach im Betrag von CHF 360'000.00 exkl. MWSt.
6. Orientierungen und Fragerecht

Die Beschlussesanträge und die damit zusammenhängenden Unterlagen liegen bei der Geschäftsstelle (Chilcherliweg 1, Alpnach Dorf) während den üblichen Bürozeiten oder auf Wunsch nach vorgängiger, telefonischer Absprache zur Einsichtnahme auf.

Allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern wird am Versammlungsende ein Apéro im Kornspeicher No. 276, (Pfisternstrasse 2, ehemals Pfistern-up) offeriert.

Alpnach Dorf, 26. März 2024

Korporationsrat Alpnach

## 12.2 | SACHGESCHÄFT

### BESCHLUSSFASSUNG ÜBER DIE AUSSCHÜTTUNG DES KORPORATIONSNUTZENS FÜR DAS JAHR 2024 AUS DEN SELBST-ERWIRTSCHAFTETEN MEHRERTRÄGEN

#### **Einleitung**

Seit Erlass des neuen Statuts der Korporation Alpnach im Jahr 1999 wird jährlich jeder stimmberechtigten Korporationsbürgerin und jedem stimmberechtigten Korporationsbürger ein Korporationsnutzen von CHF 100.00 ausgeschüttet. Der Korporationsnutzen stützt sich auf Art. 12 Abs. 1 des Statuts:

«Alle Korporationsbürger, die im Korporationsregister eingetragen sind, haben Anspruch am Nutzen des Korporationsgutes (Korporationsnutzen).»

Ausnahmen bildeten dabei das Jubiläumsjahr 2018, in dem viele Aktivitäten und Anlässe unentgeltlich angeboten wurden und so eine Kompensation stattfand und die beiden Corona-Jahre 2020 und 2021, an denen Wertgutscheine abgegeben wurden.

#### **Ausschüttung 2024**

Der Korporationsrat hat sich mit der Ausschüttung für das Jahr 2024 auseinandergesetzt. Er ist der Meinung, dass der Korporationsnutzen wie letztes Jahr, als Geldbetrag von je CHF 100.00 jeder stimmberechtigten Korporationsbürgerin und jedem stimmberechtigten Korporationsbürger ausbezahlt werden soll.

#### **Empfehlung**

Der Korporationsrat empfiehlt Ihnen, sehr geehrte Korporationsbürgerinnen und Korporationsbürger, der Ausschüttung des Korporationsnutzen für das Jahr 2024 zu zustimmen.

#### **Beschlussesantrag:**

1. Gestützt auf Art. 12 Ziff. 1 des Statuts der Korporation Alpnach vom 18. April 1999 wird allen Korporationsbürger und Korporationsbürgerinnen, die im Korporationsregister der Korporation (Stichtag 30. Juni 2024) eingetragen sind, einen Nutzen des Korporationsgutes (Korporationsnutzen) von je CHF 100.00 für das Jahr 2024 ausgerichtet.
2. Der Korporationsrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

## 12.3 | SACHGESCHÄFT

### GENEHMIGUNG EINES NACHTRAGSKREDITS FÜR DIE BEREITS GETÄTIGTEN UNTERHALTS-, ERTÜCHTIGUNGS- UND ERNEUERUNGSMASSNAHMEN ZUR VERMIETBARKEIT DER GASTRONOMIE-RÄUMLICHKEITEN AUF PARZELLE NR. 276, GB ALPNACH, IM BETRAG VON CHF 1'130'000.00 EXKL. MWST.

#### Einleitung

Anlässlich der Korporationsversammlung vom 3. Mai 2022 wurde dem Korporationsrat die Kompetenz und Vollmacht erteilt, einen allfälligen Kauf von Parzellen Nr. 1625, 276 und 279, Dorf, GB Alpnach, (Pfisternareal) zu tätigen.

In der Folge wurde das Angebot der Korporation Alpnach von der Wallimann AG Alpnach, als Verkäuferin genehmigt und am 28. September 2022 konnte der Kaufvertrag mit Übergang von Nutzen und Schaden per 1. Oktober 2022 beurkundet werden.

Mit dem Kauf der Pfistern-Gebäulichkeiten übernahm die Korporation Alpnach auch den Pachtvertrag mit der Pfistern Gastro AG, der Betreiberin des Restaurant Pfistern. Ende September 2022, kurz vor Unterzeichnung des Kaufvertrages hat die Pfistern Gastro AG den Pachtvertrag per 31. März 2023 gekündigt. Der Betrieb des Restaurants Pfistern wurde Ende Jahr 2022 eingestellt und die Räumlichkeiten wurden nur noch sporadisch für Anlässe genutzt.

#### Suche neuer Pächter

Mit dem Kauf der Pfistern-Gebäulichkeiten hat der Korporationsrat den Auftrag erhalten, dieses Grundstück zu bewirtschaften und zu unterhalten. Wie bei der Kündigung einer Mietwohnung galt es auch hier für das Restaurant Pfistern einen neuen Pächter zu finden. Für den Korporationsrat war es immer klar, dass auf dem Pfistern-Areal ein Gastronomiebetrieb Platz haben muss.

Da eine Vermietung eines Gastwirtschaftsbetriebes nicht ein Alltagsgeschäft ist, haben wir die KATAG & Partners AG für die Ausschreibung und Vermietung des Restaurants Pfistern zur Unterstützung beigezogen. Auch wenn die wirtschaftlichen Zeichen nach Corona insbesondere in der Gastrobranche nicht gut waren, konnten doch mit einigen Interessenten Verhandlungen geführt werden.

Am 25. Juli 2023 konnte dann mit den Herren Maurice Winands und Christian Bachmann von der Gastfaktor 60 GmbH, Alpnach (damals in Gründung) ein Mietvertrag über fünf Jahre und einer Verlängerungsoption um weitere fünf Jahre abgeschlossen werden.

#### Umsetzung neues Gastronomiekonzept und Inbetriebnahme

Nach Abschluss des Mietvertrages mit der Gastfaktor 60 GmbH wurden intensive Gespräche bezüglich des gastronomischen Konzepts der neuen Mieterin und der Inbetriebnahme geführt. Das gemeinsame Ziel war es, möglichst schnell wieder neues Leben in die leerstehenden Gastronomieräume der Pfistern zu bringen. Die Gastfaktor 60 GmbH unterbreitete dem Korporationsrat das Konzept, dass im rechten Teil des Pfistern-Restaurants ein Original-Irish-Pub eingerichtet werden soll und im linken Teil ein sogenanntes Pop-up-Restaurant. Mit diesem zeitlich befristeten Restaurantkonzept wollen die Betreiber einerseits ausloten, welches Angebot sich in Alpnach am besten etablieren wird, und andererseits soll damit die Zeit

bis zum definitiven Umbau des Restaurants überbrückt werden. Das ehemalige Pfistern-up soll nach wie vor als multifunktionales Eventlokal dienen.

Nach den Sommerferien 2023 wurden diese Konzeptideen konkretisiert und entsprechende Vorbereitungen getroffen.

### **Bauliche Unterhalts-, Ertüchtigungs- und Erneuerungsmassnahmen**

Die Wiederinbetriebnahme der Restaurant-Räumlichkeiten zog einige Umbauarbeiten nach sich, die damals auf ca. CHF 600'000.00 – 700'000.00 geschätzt wurden. So wurden mit dem Pächterwechsel die Aspekte des Brandschutzes, der Betriebssicherheit und der Hygienevorschriften neu beurteilt. Zudem zeigten die Umbauarbeiten, dass doch einige Anlagenteile der Pfistern am Ende ihrer Lebensdauer sind. Im Nachhinein kann man von einem gewissen Investitionsstau sprechen. So galt es die sanitären Anlagen, Elektroinstallationen, Lüftungen usw. teilweise umfassend zu ertüchtigen. Vor dem Einbau der neuen Irish-Pub-Einrichtungen mussten die verschiedenen Bodenschichten im rechten Restaurantteil zurückgebaut und wegen unbekannter Asbestsubstanzen auch umfassend saniert werden. All diese Arbeiten wurden so getätigt, dass für zukünftige grössere Umbauten, keine Nachteile geschaffen wurden und der Betrieb nicht eingeschränkt wird.

Wie schon erwähnt, wurden der Umfang und somit die Kosten der Unterhalts-, Ertüchtigungs- und Erneuerungsmassnahmen für die Wiedervermietung der Gastronomieflächen unterschätzt. Ein Grund für den höheren Aufwand, waren die vielen Installationen, die über Jahrzehnte hinweg ohne Gesamtkonzept realisiert wurden und heute mehrheitlich nicht mehr in Betrieb waren. Im Sinne der Sicherheit und der Nutzbarkeit der Räumlichkeiten wurden diese veralteten Installationen vollständig zurückgebaut. Ein weiterer Grund waren auch die neuen Installationen, die so ausgelegt wurden, dass sie künftigen Ausbausritten nicht im Wege stehen. Mit anderen Worten: das Aufräumen der bestehenden Installationen und das Auslegen einer zukunfts-fähigen Grundinfrastruktur waren aufwändiger als angenommen. Aus Sicht des Korporationsrats war der Aufwand erforderlich, um den langfristigen Wert-erhalt der Liegenschaft zu gewährleisten.

Das ehemalige Pfistern-up, heute «Kornspeicher No. 276» genannt, konnte im November 2023 in Betrieb genommen werden. Das Irish-Pub «The Auld

Millhouse» wurde am 22. Dezember 2023 und das «Gasthaus zur Pfistern 1903» im rechten Gastroteil am 11. März 2024 wiedereröffnet.

### **Finanzkompetenz des Korporationsrats**

Gemäss Art. 25 des Statuts der Korporation Alpnach obliegt dem Korporationsrat die Verwaltung, Erhaltung und Mehrung des Korporationsgutes. Weiter ist in Art. 8, Abs. 2, Bst. i des Statuts geregelt, dass der Korporationsrat die Aufgabe wahrzunehmen hat, Ausgaben für den Unterhalt der im Besitz der Korporation stehenden Gebäude, Anlagen und Einrichtungen sowie die Ersatzanschaffungen von Gebrauchsgegenständen usw. zu tätigen.

Unter diesem Aspekt und dem zeitlichen Druck, möglichst bald entsprechende Mieterträge aus den Pfistern-Räumlichkeiten zu generieren, hat der Korporationsrat in seiner Kompetenz und Verantwortung die Unterhalts-, Ertüchtigungs- und Erneuerungsmassnahmen gestartet. Das bedeutet, dass der Korporationsrat diese Kosten als gebundene Ausgaben taxiert hat. Ausgaben gelten dann als gebunden, wenn sie durch einen Grund-erlass prinzipiell und dem Umfang nach vorgeschrieben sind, sie zur Erfüllung der statutarischen Verwaltungsaufgaben erforderlich sind, sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Entscheidungsspielraum bleibt.

Aus heutiger Sicht kann gesagt werden, dass die Höhe der Kosten (siehe nachfolgendes Kapitel) im Herbst 2023 nicht so hoch eingeschätzt wurde. Ob der Einbau eines Irish Pubs als Erneuerungsmassnahme in die Finanzkompetenz der Korporationsversammlung gehört oder als gebundene Ausgabe taxiert werden kann, bleibt offen bzw. wurde rechtlich nicht geklärt. Tatsache ist, dass dem Korporationsrat sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Entscheidungsspielraum geblieben ist. Wie erwähnt, Ziel war es, die Räumlichkeiten möglichst schnell wieder zu betreiben bzw. dem neuen Mieter, der Gastfaktor 60 GmbH zum Betrieb zu übergeben. Eine längere Schliessung der Gastronomieflächen hätte einen Abschluss eines Mietvertrags mit der Gastfaktor 60 GmbH verhindert.

Eine Kreditvorlage (Budgetnachtrag) anlässlich der letzten Korporationsversammlung vom 4. Dezember 2023 stand nie zur Diskussion, da die effektiven Kosten im Zeitpunkt der Versammlungsvorbereitung nicht verlässlich bekannt waren. Anlässlich der Korporationsversammlung vom 4. Dezember 2023 hat Korporationspräsident Urs Spichtig unter Traktandum

«Orientierungen» auf diese Massnahmen hingewiesen und in Aussicht gestellt, dass man einen Kreditantrag für die nächste Versammlung vorbereiten wird.

Unter Würdigung dieses aufgezeigten Sachverhalts hat der Korporationsrat entschieden, die bisher aufgelaufenen Kosten, ohne rechtliche Klärung der genauen Kompetenzfragen, der Korporationsversammlung als Nachtragskredit vorzulegen. Der Korporationsrat steht somit uneingeschränkt für volle Transparenz und Klarheit gegenüber den Korporationsbürgerinnen und Korporationsbürger ein.

### Kosten

Die baulichen Massnahmen wurden Bauleiter Urs Fallegger, KOWAL Baumanagement GmbH, Alpnach begleitet und in einer Kostenkontrolle festgehalten.

Die Kostenkontrolle (Stand: 20. März 2024) zeigt folgendes Bild:

Studien- und Projektierungskosten,  
Bestandesaufnahmen: CHF 80'000.00  
– Mass- und Bestandesaufnahmen aller Gebäudeteile  
– Masterplan Pfistern-Areal  
– Architektonisches Grundkonzept

Unterhalts- und Ertüchtigungs-  
massnahmen CHF 540'000.00  
– Abbruch- und Räumungsarbeiten,  
– Altlastensanierung  
– Elektroinstallationen  
– Sanitärinstallationen  
– Metallbauarbeiten  
– Schreinerarbeiten  
– Bodenbeläge  
– Malerarbeiten  
– Weitere Anlagenteile

Erneuerungsmassnahmen CHF 230'000.00  
– Einbau Irish-Pub  
– Ausbau Pop-up-Restaurant  
– Gartenrestaurant

Betriebseinrichtungen, Inventar CHF 140'000.00

Bauleitung, Holzbauingenieur,  
Brandschutz CHF 105'000.00

Reserve CHF 35'000.00  
Total Nachtragskredit **CHF 1'130'000.00**

### Weiteres Vorgehen

Mit diesen aufgezeigten Massnahmen ist der erste Teil der Inbetriebnahme der Pfistern-Räumlichkeiten abgeschlossen. Für die Erschliessung der weiteren Räumlichkeiten im Mühle-Trakt und des Gastro-Teils wird an der Korporationsversammlung vom 30. April 2024 ein Projektierungskredit eingeholt.

Somit können die weiteren baulichen Massnahmen mit jeweiligen Baukrediten den Korporationsbürgerinnen und -bürgern zu gegebenen Zeitpunkt aufgezeigt und zur Genehmigung vorgelegt werden.

### Empfehlung

Der Korporationsrat empfiehlt Ihnen, sehr geehrte Korporationsbürgerinnen und Korporationsbürger, den Nachtragskredit für die bereits getätigten Sanierungs/Ausbau- und Ertüchtigungsmassnahmen zur Vermietbarkeit der Gastronomie-Räumlichkeiten auf dem Pfisternareal im Betrag von CHF 1'130'000.00 exkl. MWSt. zu genehmigen.

### Beschlussesantrag:

1. Der Nachtragskredit für die bereits getätigten Sanierungs-, Ausbau- und Ertüchtigungsmassnahmen zur Vermietbarkeit der Gastronomie-Räumlichkeiten auf Parzelle Nr. 276, GB Alpnach, im Betrag von CHF 1'130'000.00 exkl. MWSt wird genehmigt.
2. Der Korporationsrat wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt.

## 12.4 | SACHGESCHÄFT

### KREDITERTEILUNG FÜR DIE PROJEKTIERUNGEN DES GASTRONOMETRAKTS (PFISTERSTRASSE 2), PARZELLE NR. 276, GB ALPNACH UND FÜR DIE ERSCHLIESSUNGSWERKE INKL. ERTÜCHTIGUNGSMASSNAHMEN DES MÜHLETRAKTS (PFISTERSTRASSE 4) PARZELLE NR. 1625, GB ALPNACH IM BETRAG VON CHF 360'000.00 EXKL. MWST.

#### **Einleitung**

Anlässlich der Korporationsversammlung vom 3. Mai 2022 wurde dem Korporationsrat die Kompetenz und Vollmacht erteilt, einen allfälligen Kauf von Parzellen Nr. 276, 279 und 1625, Dorf, GB Alpnach, (Pfisternareal) zu tätigen.

In der Folge wurde unser Angebot von der Wallimann AG Alpnach, als Verkäuferin genehmigt und am 28. September 2022 konnte der Kaufvertrag mit Übergang von Nutzen und Schaden per 1. Oktober 2022 beurkundet werden.

Das Gebäude wurde folglich durch verschiedene Fachleute beurteilt, damit entsprechende konzeptionelle Grundentscheide gefällt werden konnten. So wurden als Erstmassnahmen verschiedene Unterhalts-, Ertüchtigungs- und Erneuerungsmassnahmen zur Wiedervermietung der Gastronomie-Räumlichkeiten auf Parzelle Nr. 276 ausgeführt. Siehe dazu unsere Ausführungen zum Sachgeschäft Nr. 4 in dieser Botschaft.

#### **Nutzung Gastronomietrakt, Mühletrakt und Remise**

Das erworbene Pfistern-Areal umfasst folgende drei Parzellen:

- Parzelle Nr. 276, GB Alpnach, Pfisternstrasse 2 (Gastronomietrakt)

- Parzelle Nr. 1625, GB Alpnach, Pfisternstrasse 4 (Mühletrakt mit Remise)
- Parzelle Nr. 279, GB Alpnach, Gartenwirtschaft und Parkplätze

#### **Gastronomietrakt (Pfisternstrasse 2)**

Wir oben dargelegt, wurden im Gastronomietrakt die Gastronomie-Räumlichkeiten in einer ersten Phase soweit ertüchtigt und saniert, dass diese wieder vermietbar wurden und so einen Mietzins abwerfen. In dieser Phase wurden grundsätzliche Themen, wie der behindertengerechte Zugang zu den WC-Anlagen und zum Eventlokal «Kornspeicher No. 276» (ehemals Pfistern-up), zur Nutzung der Obergeschosse und zur Grösse der Küche und der Lagerräume nicht bearbeitet.

Um den Gastronomietrakt in Zukunft besser und ohne Einschränkungen nutzen zu können, sind Investitionen in die Erschliessung der Stockwerke, Erneuerung der WC- und Küchenanlagen und in die leerstehenden Räumlichkeiten in den Obergeschossen notwendig. Für einen wirtschaftlichen Betrieb soll das Sitzplatzangebot im Gasthaus zur Pfistern erhöht werden. Eine Fassadenrenovation soll dem Gastronomietrakt ein frisches Aussehen geben. Ebenfalls einbezogen in die Planung wird der Aussenraum.

#### Mühletrakt ohne Remise (Pfisternstrasse 4)

Unter dem Mühletrakt verstehen wir die bisherigen Räumlichkeiten des Mühlebetriebes ohne die Holzremise angrenzend an den Pfisternwald. Diese Räumlichkeiten sind in einer Massivbauweise in Beton gebaut. Die Installationen und Einrichtungen des Mühlebetriebes wurden im Sommer 2022 durch den damaligen Besitzer, die Wallimann AG, demontiert. Die Vermietbarkeit dieser Räumlichkeiten ist aktuell nicht gegeben. Es fehlen sicherheitstechnische Massnahmen (Bodendurchbrüche), die Erreichbarkeit der Stockwerke ist nur über Treppen oder alte manuelle Liftanlagen (nicht in Betrieb) möglich und die Werkleitungen der Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Abwasser und Heizung) fehlen fast gänzlich. Weitere Massnahmen sind auch in der Wärmedämmung notwendig.

Um den Mühletrakt in Zukunft besser und ohne Einschränkungen nutzen und vermieten zu können, sind Investitionen in die Erschliessung der Stockwerke und in die Werkleitungen notwendig. Die Räume sollen in Zukunft im Edelmetallbau geschoss- oder raumweise vermietet werden können.

#### Remise (Pfisternstrasse 4)

Die Holzremise gegenüber dem Pfisternwald soll in den nächsten Jahren im heutigen Zustand genutzt werden. Die Räumlichkeiten im sehr einfachen Ausbaustandard (keine Heizung) sollen für niederschwellige Nutzungen vermietet werden. Eine Sanierung der Remise ist erst in einer 3. Phase in einigen Jahren angedacht.

#### Architektonische Grundkonzept als Projektierungsbasis

Im Herbst 2023 wurde die architekturwerk ag, Sarnen mit der Ausarbeitung eines architektonischen Grundkonzepts beauftragt. Das Grundkonzept zeigt die strategische Entwicklung der drei oben beschriebenen Gebäude. Mit den kantonalen Fachstellen wurde die Umsetzbarkeit des architektonischen Grundkonzepts im Voraus geprüft. Vertiefte Abklärungen mit den Behörden erfolgen im Rahmen der weiteren Planungsarbeiten.

Dieses architektonische Grundkonzept bildet die Basis für die weiteren Projektierungen. Der vorliegende Projektierungskredit umfasst konkret den Gastronomietrakt (Pfisternstrasse 2) und die Erschliessungswerke inkl. Ertüchtigungsmassnahmen des Mühletrakts (Pfisternstrasse 4). Noch keine Planungen erfolgen bei der Holzremise.

#### Etappierting der Massnahmen

Der Korporationsrat möchte die Räumlichkeiten des Mühletrakts möglichst schnell der Vermietung zu führen. Daher soll die Projektierung für diesen Trakt in einer ersten Etappe angegangen werden. Es ist das Ziel, den Baukredit für den Mühletrakt bereits an der Korporationsversammlung vom 2. Dezember 2024 zur Abstimmung vorzulegen.

In einer zweiten Etappe werden die Projektierungen auf den Gastronomietrakt ausgedehnt, sodass frühestens im Herbst 2025 ein Baukredit zur Genehmigung vorgelegt werden kann.

Die Sanierung bzw. der Umbau der Holzremise ist wie oben dargelegt, noch nicht angedacht und wird in einigen Jahren thematisiert.

#### Kosten Projektierung

Gemäss des Grobkonzepts der architekturwerk AG vom 20. Dezember 2023 sind auf dem Pfistern-Areal folgende Nettogeschossflächen vorhanden:

GEBÄUDE	NETTOGESCHOSSFLÄCHEN IN M <sup>2</sup>
Mühle	1'248
Gastronomietrakt	1'323
Remise	617
<b>Total</b>	<b>3'188</b>

Der Kostenvoranschlag für die Projektierung Umbau Gasthaus Pfistern beruht auf Erfahrungswerten und präsentiert sich wie folgt: Phase 31/ 32 Vorprojekt, Bauprojekt

### Teilprojekt Mühle

PLANER	ANTEIL	GESAMTHONORAR IN CHF	ANTEIL VP UND BP IN CHF
Architekt	6%	144'000	60'000
Bauleitung und Kostenplanung	4.5%	108'000	15'000
Bauingenieur	1%	24'000	8'000
Elektroplaner	0.8%	19'000	6'000
HLKS-Planer	0.6%	14'000	5'000
Bauphysiker	0.2%	5'000	3'000
Brandschutzplaner	0.3%	7'000	3'000
Übrige Honorare	0.6%	14'000	5'000
Bauherrenvertretung		30'000	10'000
<b>Total Planerhonorar Mühle</b>		<b>365'000</b>	<b>115'000</b>

### Teilprojekt Gastronomie

PLANER	ANTEIL	GESAMTHONORAR IN CHF	ANTEIL VP UND BP IN CHF
Architekt	5%	220'000	95'000
Bauleitung und Kostenplanung	4.5%	200'000	30'000
Bauingenieur	0.7%	30'000	10'000
Elektroplaner	0.8%	35'000	11'000
HLKS-Planer	0.8%	35'000	11'000
Bauphysiker	0.3%	15'000	8'000
Brandschutzplaner	0.3%	15'000	5'000
Innenarchitekt	1%	45'000	15'000
Holzbauingenieur	1.0%	45'000	15'000
Gastroplaner		45'000	15'000
Übrige Honorare	0.6%	25'000	10'000
Bauherrenvertretung		65'000	20'000
<b>Total Planerhonorar Gastronomie</b>		<b>775'000</b>	<b>245'000</b>

### Projektierungskredit gesamt

Total Planerhonorar Mühle	115'000
Total Planerhonorar Gastronomie	245'000
<b>Total Projektierungskredit</b>	<b>360'000</b>

### Weiteres Vorgehen

Vorausgesetzt die Korporationsversammlung stimmt diesem Projektierungskredit zu, werden die Projektierungsarbeiten für den Mühletrakt sofort gestartet. Parallel dazu wird die Vermietung der Räumlichkeiten in Angriff genommen. Bei einem idealen Vorankommen der Planungsarbeiten wird der Korporationsrat an der Korporationsversammlung vom 2. Dezember 2024 den Baukredit (1. Bauetappe Mühle) zur Genehmigung vorlegen. Wird dieser von der Versammlung angenommen, kann anschliessend das Baugesuch eingereicht werden. Wenn nichts Unvorhergesehenes dazwischenkommt, erfolgt der Umbau im Jahr 2025, mit dem Ziel im 2. Halbjahr erste Räume neu zu vermieten.

### Empfehlung

Die Baukommission und der Korporationsrat empfehlen Ihnen, sehr geehrte Korporationsbürgerinnen und Korporationsbürger, der Krediterteilung für den Projektierungskredit Pfistern im Betrag von CHF 360'000.00 inkl. MWSt. zu zustimmen.

### Beschlussesantrag:

1. Der Krediterteilung für die Projektierungen des Gastronomietrakts (Pfisternstrasse 2), Parzelle Nr. 276, GB Alpnach und für die Erschliessungswerke inkl. Ertüchtigungsmassnahmen des Mühletrakts (Pfisternstrasse 4) Parzelle Nr. 1625, GB Alpnach im Betrag von CHF 360'000.00 exkl. MWSt. wird zugestimmt.
2. Der Korporationsrat wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt.



*Pfisternareal Alpnach*



**ALPNACH2024**  
30. Mai – 2. Juni

**WIR SIND  
DABEI!**

Korporation Alpnach  
Chilcherliweg 1, Postfach 146  
6055 Alpnach Dorf  
info@korporation-alpnach.ch

*Titelbild: Morgenstimmung mit Blick vom Pilatus zum Matthorn*

*Innenseite: Winterstimmung am Wichelsee*

**A**-PRIORITY

**P.P.**  
6055 Alpnach Dorf

**DIE POST** 