



**KORPORATION
ALPNACH**



GESCHÄFTSBERICHT 2016



1. TEIL – GESCHÄFTSBERICHT 2016

EINLEITUNG UND ALLGEMEINE INFORMATIONEN	4
INFORMATIONEN AUS DEN EINZELNEN AUFGABENBEREICHEN	7
BERICHT ZUR JAHRESRECHNUNG	14
BERICHT ZUR FINANZIELLEN LAGE	16
DAS JAHR 2016 IN KÜRZE	17
ERFOLGSRECHNUNG 2016	19
INVESTITIONSRECHNUNG 2016	20
BILANZ PER 31. DEZEMBER 2016	21
ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2016	22
BERICHT DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION	23
ORGANE DER KORPORATION ALPNACH	24
BESCHÄFTIGTE DER KORPRATION ALPNACH	26
WEITERE GREMIEN DER KORPORATION ALPNACH	27

2. TEIL – KORPORATIONSVERSAMMLUNG VOM 2. MAI 2017

EINLADUNG ZUR KORPORATIONSVERSAMMLUNG	29
INFORMATIONEN ZU DEN VERSAMMLUNGSGESCHÄFTEN	30

Korporationsversammlung

Dienstag, 2. Mai 2017, 20.00 Uhr

Pfarrzentrum «Alte Post», Alpnach Dorf

(Foto Titelseite: Blick von der hinteren, oberen Chretzenalp über Alpnach und das Sarneraatal)

Sehr geschätzte Korporationsbürgerinnen und Korporationsbürger

Den vorliegenden Geschäftsbericht 2016 erhalten wiederum alle stimmberechtigten Korporationsbürgerinnen und Korporationsbürger. Der Korporationsrat freut sich, Sie über unsere Aktivitäten zu informieren und den Kontakt zu pflegen. Der Aufbau des vorliegenden Geschäftsberichts 2016 lehnt sich am Inhalt der letzten Jahre an. Er hat insbesondere zum Ziel, über das erzielte Finanzergebnis Rechenschaft abzulegen. Die damit verbundenen Auswirkungen auf das wirtschaftliche Ergebnis werden aufgezeigt und erläutert. Wenn Sie noch ausführlichere Informationen wünschen, so stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung. Der Geschäftsbericht dient gleichzeitig auch als Einladung zur Korporationsversammlung vom 2. Mai 2017 und orientiert Sie ausführlich über die traktandierten Geschäfte.

Wir danken an dieser Stelle allen Geschäftspartnern, Mietern und Kunden für das entgegengebrachte Vertrauen. Ein spezieller Dank geht an unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und an alle ausscheidenden oder neu-/wiedergewählten Korporationsrats- und Kommissionsmitglieder für Ihren Einsatz. Ebenfalls danken wir Klaus Wallimann und seinem Team für die Führung der Korporationskanzlei.

Die personellen Veränderungen im Korporationsrat und den Kommissionen

Anlässlich der Korporationsversammlung vom 24. November 2016 wurden die Gesamterneuerungswahlen des Korporationsrats und der Kommissionen für die Amtsdauer 2017 bis 2020 durchgeführt. Korporationsrat Edwin Lüthold hat nach 12 Jahren Amtstätigkeit auf Ende 2016 die Demission eingereicht. Neu in den Korporationsrat wurde Beat Niederberger-von Ah, Hostatt 3 gewählt.

Weiter lagen auch in den verschiedenen Kommissionen Demissionen vor. Für den neu in den Korporationsrat gewählten Beat Niederberger-von Ah wurde Beat Wallimann, Unterfuhr 2 in die Forstkommission gewählt. Weiter wurde anstelle von Hugo Lüthold-von Büren neu Josef Wallimann, Feldheimstrasse 35 in die Grundstückskommission gewählt. In der Energiekommission wurde der austretende Alessandro Barrasso-von Atzigen durch Bruno Wallimann-Burch, Rosenrain 5 ersetzt. Die entsprechenden Zusammensetzungen des Korporationsrats, der Kommissionen und Vertretungen können diesem Geschäftsbericht unter der Rubrik «Organe der Korporation» entnommen werden.

Die Investitionen und Projekte

Auch im 2016 wurden wie in den Vorjahren verschiedene Investitionen und Projekte umgesetzt bzw. abgeschlossen werden. Mit rund Fr. 400'000.00 an Nettoinvestitionen sind diese im Vergleich zu den Vorjahren tief ausgefallen.

Für den Forstbetrieb sind Ersatzanschaffungen für ein Betriebsfahrzeug und für einen Kompressor getätigt worden. Weiter wurde die Projektierung des neuen Forstwerkhofes im Gebiet Chilcherli vorangetrieben, damit der Baukredit eingeholt werden konnte.

Im Projekt «Regionale Entwicklung Pilatusalpen» (PRE) konnte im 2016 nach Vorliegen des Landschaftsentwicklungskonzepts LEK wieder mit einer Standortbestimmung gestartet werden. Nach einer Informationsveranstaltung im November 2016 gilt es nun die Teilprojekte neu zu definieren und das Gesamtprojekt neu zu strukturieren.

Vor dem Alpsommer wurde auf den beiden Alpen Lütoldsmatt und Älggäu noch Abschlussarbeiten beim An- und Umbau des Alpstalls Lütoldsmatt und beim Teilneubau der Alphütte Älggäu vorgenommen. Beide Objekte standen dann für die Sommernutzung zur Verfügung und haben sich bestens bewährt.

In Zusammenarbeit mit der Stiftung Betagtenheim Alpnach wurde ein Studienwettbewerb für die Änderung des Quartierplans Allmend-Ost und für ein neues Alterszentrum auf Parzelle Nr. 1411 durchgeführt. Daraus ergibt sich nun eine Überarbeitung des bestehenden Quartierplans «Allmend-Ost».

Für die Erweiterung des Fernwärmeleitungsnetzes wurden rund Fr. 200'000 investiert. Dabei sind verschiedene neue Objekte erschlossen worden. Das Total der Anschlüsse hat sich um 6 auf 151 erhöht.

Die gesellschaftlichen Aktivitäten der Korporation

Ausflug der Alt-Ratsmitglieder

Um die langjährigen Kontakte und Beziehungen ehemaliger Korporationsräte der Korporation Alpnach aktiv zu pflegen, werden diese alle zwei Jahre zu einem Tagesausflug eingeladen. Persönliche Gespräche in diesem Rahmen tragen immer sehr viel zum gegenseitigen Verständnis bei und schon viele Ideen sind bei solchen Veranstaltungen aufgegriffen und vertieft diskutiert worden. Am Samstag, 18. Juni 2016 war es wieder einmal so weit. So trafen sich rund 30 Personen zu einem Ausflug ins Gotthardgebiet. Nach einer kurzen

Stärkung im Restaurant MC ONE, Bahnhof Alpnach Dorf ging es mit dem Reiseocar in Richtung Andermatt. Dort wurden wir von Gemeindepräsident Roger Nager (neu Regierungsrat Kanton UR) empfangen und liessen uns im Besucherzentrum das Tourismusresort Andermatt vorstellen. Weiter konnte eine Besichtigung durch das imposante Hotel «The Chedi» gemacht werden bevor es dann im Restaurant Aurora das Mittagessen gab. Am Nachmittag stand eine Führung durch das Museum auf dem Gotthardpass an, welche dann mit einem Apéro in der Kristallgrotte abgeschlossen wurde. Die Heimreise führte uns durch das Urnerland und Seelisbergtunnel zurück nach Alpnach.



Bürgertreffen vom 13. August 2016 auf Lütoldsmatt

Bürgertreffen auf Lütoldsmatt – «Hit gahd äs z'Alp»

Unter dem Motto «Hit gahd äs z'Alp» wurde am Samstag, 13. August 2016 das Bürgertreffen durchgeführt. Mit einem feierlichen Gottesdienst wurde der neue Alpstall auf Lütoldsmatt eingeweiht und gesegnet. Anschliessend wurden Älp-lermagronen aus dem Chessi von Markus und Angelika Albert serviert. Ländlermusik und Jodelgesang sorgten im Alpstall für gemütliche Stimmung. Der Blauring Alpnach kümmerte sich um die kleinsten Bürgerinnen und Bürger und traditionsgemäss bekamen die Besucherinnen und Besucher auch einen Einblick, was ein Äppler sonst noch kann: «Fahn-äschwingä, Alphorn blasä und dr'Betruief!»

Pilatuskorporationen – Treffen vom 31. August 2016

Die Korporationen rund um den Pilatus, dies sind jene von Hergiswil, Horw, Stadt Luzern, Kriens, Malters, Schwarzenberg, Schachen und Alpnach treffen sich alljährlich turnusgemäss zu einer Zusammenkunft. Auf Einladung der Korporation Hergiswil besuchten am Mittwoch, 31. August 2016 Vertreter dieser Korporationen die Alp Gschwänt ob Hergiswil. Dabei wurden verschiedene Projekte betreffend Wasserversorgung, Hangstabilisierung bei der Bergstation und der Umbau des Restaurants vorgestellt. Das Treffen bietet ebenso Gelegenheit verschiedene gemeinsame Themen zu erörtern und nicht zuletzt kommt auch dem gesellschaftlichen Teil eine grosse Bedeutung zu. Der Besuch wurde mit einem feinen Abendessen im Alprestaurant Alp Gschwänt abgeschlossen.

650 Jahre Korporation Alpnach

Im Jahr 2018 kann die Korporation Alpnach (früher Bürgergemeinde) ihr 650-jähriges Bestehen feiern. Bereits im 2015 hat sich eine breitabgestützte Projektgruppe Gedanken gemacht, ob und wie allfällige Jubiläumsfeierlichkeiten stattfinden sollen. Anlässlich der Korporationsversammlung vom 24. November 2016 konnte dem Stimmvolk ein Kreditantrag unterbreitet werden, welcher dann auch diskussionslos angenommen wurde. In der Zwischenzeit hat sich ein Organisationskomitee konstituiert und im 2017 soll nun das Jubiläum vorbereitet werden.



Die Vertretungen der Pilatuskorporationen trafen sich auf Alp Gschwänt ob Hergiswil



Ca. 140 Archivschachteln werden aufgearbeitet

INFORMATIONEN AUS DEN EINZELNEN AUFGABENBEREICHEN

Im Aufgabenbereich der **Allgemeinen Verwaltung** sind die Kostenstellen Korporationsversammlung, Korporationsrat/Kommissionen, Korporationsverwaltung und Korporationsarchiv zusammengefasst.

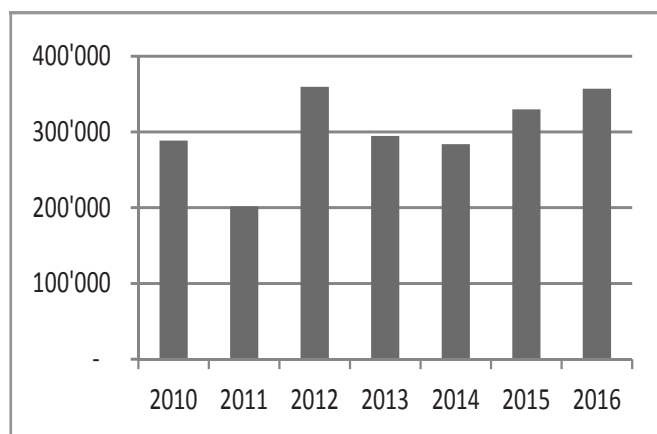
Der Korporationsrat wie auch die Kommissionen treffen sich zu regelmässigen Sitzungen, um die anfallenden Geschäfte zu behandeln und die entsprechenden Entscheide zu fällen. In zusätzlichen Besprechungen werden durch die Rats- und Kommissionsmitglieder verschiedene Abklärungen mit Einzelpersonen, Firmen oder Institutionen getroffen und an die zuständigen Instanzen weiter geleitet.

Die administrativen Aufgaben wurden in der Korporationsverwaltung wie in den Vorjahren durch die Treuhandpraxis Klaus Wallimann und seinem Team erledigt.

Im 2015 wurde mit der Aufarbeitung des historischen Archivs mit den Schriftgutbeständen vor der Jahrtausendwende der Korporation Alpnach gestartet. Die intensive Bearbeitung erfolgt in Zusammenarbeit mit Historiker Roland Sigrist, Alpnach. Er hat im 2016 eine erste Etappe bearbeitet.

Mit den regelmässigen Beiträgen im Alpnacher Blettli informiert der Korporationsrat 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 zwei Korporationsversammlungen abgegeben.

Total Bruttokosten Korporationsverwaltung



Das **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. Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr profitierte die Korporation Alpnach von den tiefen Kreditzinsen. Gegenwärtig beläuft sich der durchschnittliche Zinssatz für alle Hypotheken auf 1,63 %. Ein Darlehen von Fr. 500'000.00 konnte im Sommer zurückbezahlt werden. Ferner mussten die verschiedenen Investitionskredit-Darlehen (zinslose Darlehen des Kantons) um rund Fr. 240'000.00 amortisiert werden.

Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Sachversicherungswerte nicht verändert, wodurch auch die Versicherungsprämien gleich blieben.

Informationen aus der Gemeinde Alpnach 3|2016

alpnach

Alpnacher Blettli

Frühlingserwachen in Alpnach

Energieschiff Alpnach

Alpnacher Blettli als Informationsorgan

Wie bereits in den Vorjahren hat die Rechnungsprüfungskommission die Jahresrechnung 2016 unter der Mitwirkung der Ettlin Treuhand + Revisions AG, Kerns geprüft. Dadurch werden die gesetzlichen Vorgaben der eingeschränkten Revision sowie des Finanzhaushaltgesetzes des Kantons Obwalden erfüllt.

Im Aufgabenbereich **Kulturland** konnten mehrere Landparzellen neu vergeben werden. Im Bereich Unterhalt wurden verschiedene Arbeiten ausgeführt. Letzten Sommer wurden kurzfristig drei Mättliteile frei. Aufgrund der Ausschreibung gab es mehrere Interessenten. Die Zuteilung erfolgte durch das Los. Im Weiteren konnten 3,4 ha Kulturland per 1.1.2017 neu vergeben werden. Auch diese Parzellen wurden öffentlich zur Bewirtschaftung ausgeschrieben. Da das Interesse sehr gross war, konnten Bewerber, die bereits mehr als zwei ha Kulturland der Korporation bewirtschaften, nicht berücksichtigt werden. Das Land wurde gemäss Kulturlandverordnung vergeben.

Im Heimwesen Brunnacher musste der Jauchedekel neu betoniert werden. Verschiedene Unterhaltsarbeiten wie Drainagen, defekte Dächer sowie eine Wasserleitungsreparatur konnten erledigt werden.

Auf dem Landwirtschaftsbetrieb Alprüti baut der Pächter ein neues Wohnhaus im Baurecht. Das Objekt passt ins Landschaftsbild gemäss Vorgaben des Kantons und des Bundes. Es wird grösstenteils aus Holz errichtet. Gleichzeitig werden die Werkleitungen erneuert.

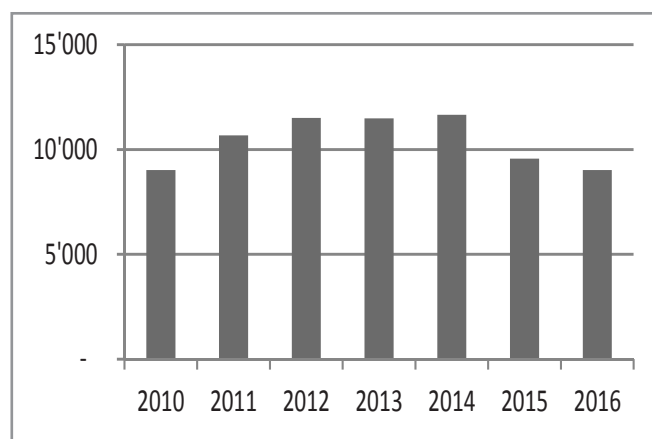
Die Vorbereitungen für das 111. Innerschweizer Schwing- und Äplerfest am 2. Juli 2017 in Alpnach laufen auf Hochtouren. Alle betroffenen Pächter wurden informiert. Man hofft auf gutes Wetter, damit der Landschaftscharakter möglichst gering gehalten werden kann. Das OK des Schwingfestes schätzt die Bereitschaft der Pächter, die das Land zur Verfügung stellen. Dieses beliebte, friedliche und traditionelle Volksfest stösst seitens der Bevölkerung auf grosse Unterstützung.

Im **Forstwesen** war die Waldbewirtschaftung im Jahr 2016 wie auch die vorangegangenen stark geprägt durch die anspruchsvollen Holzschläge im Bereich der Schutzwaldpflege. Zusätzlich wurden im Schutzwald durch Sturm- und Borkenkäferschäden umfassende Schadholzmassnahmen nötig. Daneben konnten aber auch interessante Arbeiten für Biodiversitätsprojekte und Holznutzungen im Wirtschaftswald ausserhalb der Projekte ausgeführt. Zudem wurden Sicherheitsholzschläge für die Pilatusbahnen, für die Zentras und etliche für die Leitungsbetreiber EWO und CKW ausgeführt. Mit den ausgeführten Arbeiten in den durch die Öffentlichkeit unterstützten Projekten konnten rund 81 Hektaren Alpnacher Wald gepflegt werden.



Das 111. Innerschweizer Schwing- und Äplerfest hat unter anderem Gastrecht auf Kulturland der Korporation Alpnach

Total Holzernte in Fm³



Im letzten Jahr wurden total 9'018 m³ Holz genutzt, davon 8'241 m³ aus dem Schutzwald, 189 m³ aus dem Wirtschaftswald und 588 m³ im Bereich der Biodiversität. Das korporationseigene Holzheizwerk war mit dem Bezug von 7'193 m³ wie auch in den letzten Jahren mit Abstand der grösste Abnehmer. Das im 2016 an Dritte verkaufte Holz konnte wiederum fast ausschliesslich an regionale Kunden abgegeben werden.

Die allgemeine Holznachfrage war gut bis sehr gut. Die Preise für Nadelholz und Laubholz blieben praktisch stabil. Der rechnerische Verkaufserlös des im 2016 genutzten Holzes beträgt Fr. 568'824. Dies ergibt einen Durchschnittserlös von Fr. 63.08 pro m³, was gegenüber dem Durchschnittspreis des Vorjahres eine Verbesserung von Fr. 1.79 pro m³ darstellt.

Das Projekt Neubau Forstwerkhof Chilcherli wurde im Laufe des letzten Jahres soweit ausgearbeitet, dass ein Kreditantrag zuhanden der Korporationsversammlung eingereicht werden konnte. Dieser wurde im vergangenen November durch das Stimmvolk einstimmig gut geheissen.

Auf der organisatorischen Ebene stechen im letzten Jahr vor allem das Rezertifizierungsaudit für das FSC-Label und die Einführung der neuen Branchenlösung (Sicherheit- und Gesundheitsschutz der Schweizerischen Forstwirtschaft) heraus. Im Weiteren hat der Korporationsrat ein Konzept der Pro Natura über die gezielte Waldauflichtung zur Förderung lichtliebender Arten an der Lopper Südflanke und dem Pilatus Südosthang verabschiedet. Zudem wurde am öffentlichen Mitwirkungsverfahren für den neuen Waldent-

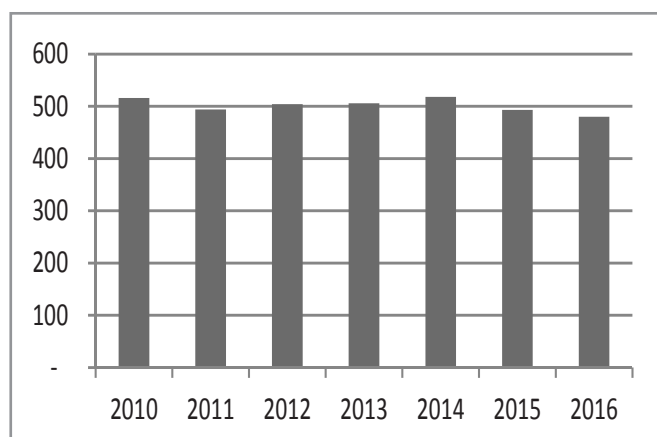
wicklungsplan teilgenommen und eine Vereinbarung mit der Stiftung Rütimattli zur Benützung eines Waldplatzes im Bereich Wichelsee abgeschlossen.

Im Bereich Investitionen konnten als Ersatzanschaffungen ein neues Personalfahrzeug und ein neuer Baustellenkompressor in Betrieb genommen werden.

Auch im abgelaufenen Jahr konnten wiederum Arbeiten für Dritte im Bereich Wasserbau, Lawinverbauung, sowie allgemeine Dritte ausgeführt werden. Korporationsintern wurden vor allem Arbeiten für das Strassen- und Energiewesen getätigt.

Im Aufgabenbereich **Alpenwesen** blicken wir auf einen recht guten Sommer zurück, obwohl der Start in die Alpsaison von recht nassem Wetter begleitet war und es deswegen auf den Alpen sehr viel Gras brauchte. Ab Juli wurde es dann besser mit schönem Wetter und genug Regen. So gab es nochmals genug Gras bis zum Herbst. Die Bestossung war auf allen Alpen wieder sehr gut.

Total Rinder auf selbstbewirtschafteten Alpen



Der projektierte Forstwerkhof Chilcherli

Die Korporation hat auf den selbst bewirtschafteten Rinderalpen vier Alpenmeister, drei Äppler und drei Äpplerpaare zur Betreuung der Tiere und der übrigen anfallenden Arbeiten angestellt. Auf den Alpen Längenfeldmoos und Schwand konnten wieder die gleichen drei Personen für den Hirtendienst verpflichtet werden, welche abwechslungsweise zu den Mutterkühen und Kälbern schauten. An dieser Stelle recht herzlichen Dank an das pflichtbewusste Alppersonal und die nebenamtlichen Alpenmeister.

Auf verschiedenen Alpen wurden wieder viele Unterhalts- und Sanierungsarbeiten getätigt. Grössere Arbeiten waren insbesondere:

- Abschluss Teilneubau Ällgäu
- Abschluss An- und Umbau Alpstall Lütoldsmatt
- Sanierung Güllenkasten Rischigenmatt
- Sanierung Viehweg Schwand
- Notmassnahmen nach Hangrutsch in Spycheregg
- Sanierung Brücke Mösli
- Planung Umbau Wohnhütte Tumli

Die geplanten Umbauten der Alphütten auf Ämsigen und Rischigenmatt wurden nochmals überdacht und somit verschoben. Der Umbau auf Rischigenmatt soll in diesem Jahr umgesetzt werden und bei der Alphütte Ämsigen wird ein Anbau geplant.



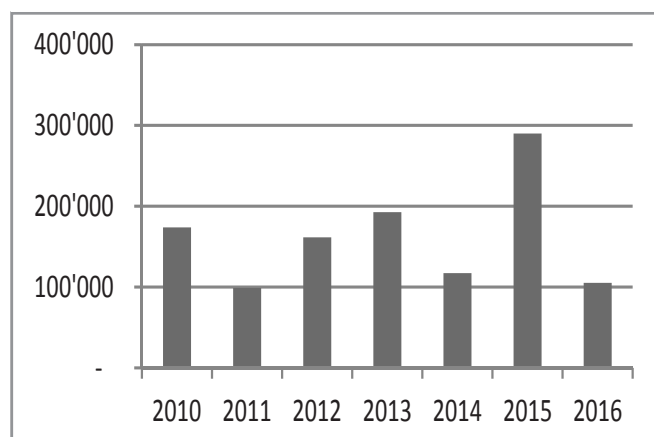
An- und Umbau Alpstall Lütoldsmatt

Im **Strassenwesen** ist für die korporationseigenen Strassen der nötige Unterhalt durch den Forstbetrieb effizient ausgeführt worden. Die Investitionen der letzten Jahre in die Strassen wirken sich auch im Jahr 2016 finanziell wie technisch positiv aus.

Das Ende 2012 eingereichte Forststrassenprojekt «Ettlismatt – Eggbrunnen» ist nach wie vor durch die Einsprachen WWF, Pro Natura Unterwalden und den Patentjägerverein Obwalden blockiert. Der Korporationsrat hofft, dass im Jahr 2017 wieder Bewegung in dieses Projekt kommt.

Für die Sanierungsprojekte der beiden Alpstrassen «Neubruchli-Horweli» und «Fachsboden – Rischigenmatt» liegen sowohl die Baubewilligung wie die Zusicherung der Finanzhilfe vor. Leider muss der Korporationsrat auf die langfristig technisch wie finanziell bessere Variante der Sanierung mittels einer bituminösen Oberflächenbehandlung aus Rücksicht auf Wanderwege und Umweltschutz verzichten und deshalb die Werterhaltung mit einer Kies-Sand-Deckschicht ausführen. Die Arbeiten sind nun für den Abschnitt Fachsboden-Rischigenmatt für 2017, für den Abschnitt Neubruchli-Horweli für 2018 geplant.

Total Unterhaltskosten auf benzinzollberechtigten Strassen



Beim Maschinenweg Kustersweid musste als Folge einer Senkung des Weges ein Holzkasten eingebaut werden. Auf dem Strassenabschnitt Schybach-Mähenschlag bedrohten seitliche Auswaschungen des Entwässerungsgrabens die Fahrbahn. Zum Schutz der Strasse wurde das Bankett mit Blocksteinen gesichert. Auf der Sattelteufi-Waldstrasse wurde der steile Abschnitt mit einer Zementstabilisierung verfestigt, um mögliche Erosionsschäden durch starke Niederschläge vorzubeugen. Auf der Sattelallmendstrasse konnte der ausgemagerte Belag mit einer bituminösen Oberflächenbehandlung neu versiegelt werden. Bei der Alpstrasse Chretzen – Ruessi wurden die Bankette verstärkt und die Fahrspuren verfestigt.

Im Aufgabenbereich **Bauwesen** sind unter anderem die Nutzungsverträge mit der Pilatus-Bahnen AG, dem Kieswerk Schlieren und der Guber Natursteine AG vereint. Einerseits hat sich im 2016 der gute Geschäftsverlauf unserer Partner positiv auf die entsprechenden Entgelte an die Korporation Alpnach ausgewirkt. Andererseits kam erstmals die neue Abgeltungsberechnung mit den Pilatus-Bahnen vollumfänglich zum tragen, was von dieser Seite tiefere Einnahmen als in den Vorjahren mit sich brachte.

Folgende Aufgaben wurden in diesem Tätigkeitsbereich 2016 bearbeitet:

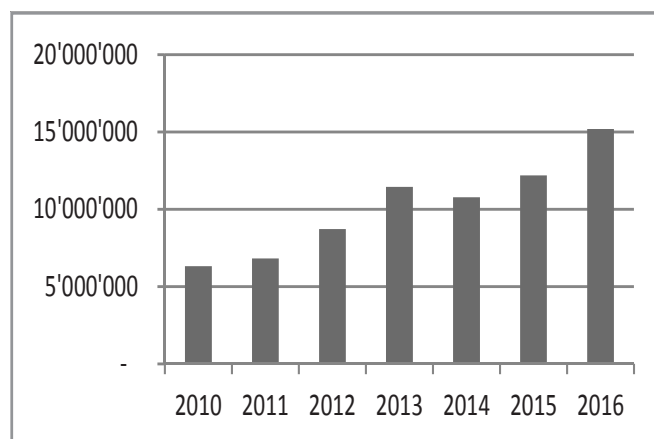
- Ausarbeitung eines Pachtvertrags für die Erweiterung der Abbaufäche des Steinbruchs Guber;
- Durchführung eines Studienwettbewerbs für den Quartierplan Allmend Ost und den Neubau des Alterszentrums Allmend;
- Fortsetzung der Verhandlungen mit dem Stiftungsrat Betagtenheim Alpnach über die Ablösung bestehender Baurechtsverträge im Zusammenhang mit dem Neubau eines Alterszentrums auf der Parzelle Nr. 1411;
- Gespräche mit Baurechtsinteressenten für die verbleibende Gewerbefläche im Chilcherli.

Das **Grundstückwesen** blickt auf ein weiteres erfolgreiches Jahr zurück, obwohl bei keinem der Wohnobjekte ein Vermietungsgrad von 100% erreicht werden konnte. Verschiedene Mieterwechsel haben zu kurzen Unterbrüchen geführt bzw. beim Wohnhaus Neugrund 7 konnte eine 5 ½-Zimmer-Wohnung über ein halbes Jahr nicht vermietet werden. Die beiden Büro- und Gewerbegebäude an der Chilcherlistrasse 1 und 8 sowie das Gewerbegebäude an der Industriestrasse 6 fallen im Quervergleich nach wie vor ab, da in Alpnach weiterhin ein Überangebot an Büro- und Gewerberäumlichkeiten besteht. Hier zeichnet sich jedoch ab 2017 eine Verbesserung ab.



Im Steinbruch Guber soll auch weiterhin Stein abgebaut werden.

Total gelieferte Energie in kWh



Im Mehrfamilienhaus an der Unterdorfstrasse 15 konnte die Sanierung der östlichen Dachwohnung abgeschlossen und die Vermietung ab März 2016 getätigt werden. Somit gibt es noch zwei Wohnungen, die im Mehrfamilienhaus Unterdorfstrasse 15 nicht saniert sind.

Für den Ersatz des alten Wohnhauses an der Wichelsee-strasse 11 wurden eine Studie erarbeitet. Es war geplant, im 2016 ein Projekt für einen Neubau auszuarbeiten. Infolge der baurechtlichen Unsicherheiten bei Objekten ausserhalb der Bauzonen wurde die Projektierung sistiert, bis die Handhabung im Kanton geregelt ist.

Die Grundwerte der Baurechtszinsen sind auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr verblieben, zumal sich der Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen nicht verändert hat.

Im **Wohlfahrtsfondswesen** hatte die Kommission an ihrer jährlichen Sitzung insgesamt 17 Gesuche von Privatpersonen (Lernende und Studenten) wie auch vier Gesuche von gemeinnützigen und kulturellen Institutionen zu behandeln. Da die Zinserträge aktuell sehr tief sind, wird der Differenzbetrag der laufenden Rechnung belastet.



Der neue Betriebsleiter Peter Karli

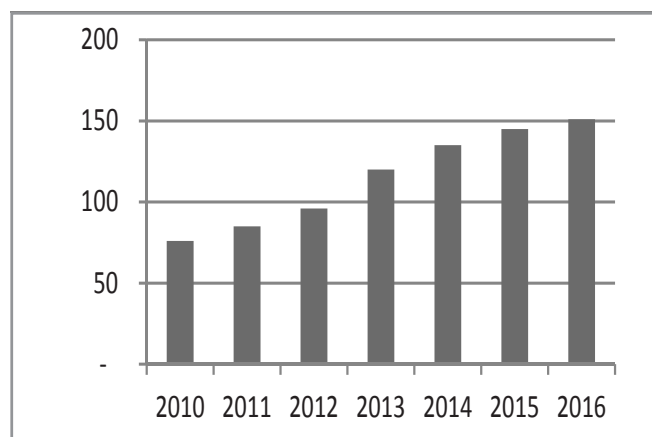
Der Aufgabenbereich **Energiewesen** darf auch im 2016 mit dem Holzheizwerk und dem Wärmeverbund auf ein operativ sehr erfolgreiches aber auch anspruchsvolles und arbeitsintensives Jahr zurückblicken.

Mit der Kündigung von Edi Lüthold auf Ende März 2016 galt es für die Betriebsleitung Energie einen geeigneten Nachfolger zu finden. Nach einem intensiven Evaluationsverfahren mit vielen Bewerbungsgesprächen entschied sich schliesslich der Korporationsrat für Peter Karli als neuen Betriebsleiter Energie mit Arbeitsbeginn am 1. Juli 2016. Verdankenswerterweise erklärte sich Rolf Wallimann, unser Betriebsleiter Forst, bisheriger und auch zukünftiger Stellvertreter Energie, bereit die Monate April, Mai und Juni zu überbrücken und Peter Karli in der Einarbeitungsphase zu unterstützen. Inzwischen hat sich Peter Karli sehr gut eingearbeitet und er ist für die Korporation zu einem sicheren Wert geworden. Auf Ende Jahr konnten auch die Pflichtenhefte für den Betriebsleiter und den Betriebsleiter-Stellvertreter verabschiedet werden. Zwei Dokumente, welche mit der Energieverordnung für den reibungslosen Betrieb des Heizwerkes unabdingbar sind.

Nachdem Ende 2015 bereits 145 Kunden mit der umweltfreundlichen Energie versorgt werden konnten, gelang es im Jahr 2016 erneut 6 neue Lieferverträge abzuschliessen.

Die Leitungslänge des Wärmeverbundes (Vor- und Rücklauf), misst nun per Ende 2016 die beachtliche Länge von 23'700 Meter.

Am Wärmeverbund angeschlossene Gebäude



Die vom Korporationsrat vorläufig festgelegte Kapazitätsgrenze des Holzheizwerks von 11 MW ist mit Lieferverträgen von zur Zeit 10,2 MW in Reichweite. Bezogen auf die gelieferte Energie konnte, wie die Graphik zeigt, die Produktion auch Dank den Neuanschlüssen und des vergleichsweise kalten Dezembers 2016 von 12'200'000 kWh auf 15'200'000 kWh gesteigert werden. Der Verbrauch von Holzschnittel erhöhte sich gegenüber 2015 von 17'800 Schnitzelkubikmeter auf 22'400 Schnitzelkubikmeter, was insgesamt ca. 8'600 Festmeterkubik entspricht.

Der Bedarf von Holzschnitteln konnte auch im abgelaufenen Betriebsjahr hauptsächlich durch unseren Forstbetrieb mit Zulieferungen von WaldObwalden (Waldwirtschaftsverband) sichergestellt werden.

Mit unserem Holzheizwerk wurde im 2016 eine Substitution von Heizöl von 1'300'000 Liter erreicht und der Ausstoss von CO² konnte somit um 3'400 Tonnen reduziert werden, was sich sicher positiv auf die Alpnacher Atemluft ausgewirkt hat. Am Beispiel unseres Holzheizwerks bestätigt sich einmal mehr, welchen enorm wichtigen Beitrag die Korporation Alpnach im Umweltbereich in der Gemeinde leistet.

Trotz witterungsbedingtem Produktionsverlust im 2016 konnte mit einer Leistung von 265'500 kWh das Soll der verschiedenen Photovoltaikanlagen erreicht werden. Die Leistung unserer Anlagen hängt direkt vom Wetter ab. Die Graphik zeigt die Leistungsentwicklung seit Beginn der Anlage und ist im übertragenen Sinn das Spiegelbild der Sonnenscheindauer im Jahr.

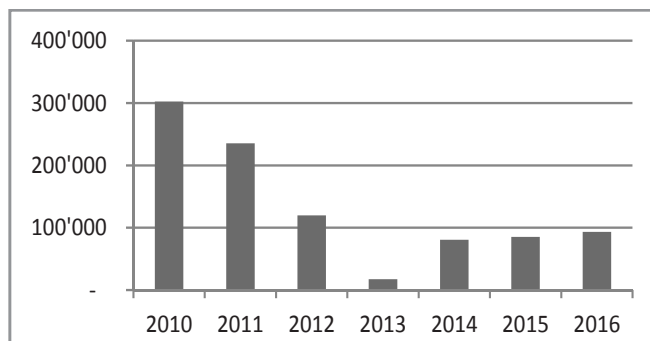


Im Rahmen eines Zusammenarbeitsprojekts zwischen der Einwohnergemeinde Alpnach und der Korporation Alpnach wurde die Kastanienallee in Alpnachstad verjüngt.

BERICHT ZUR JAHRESRECHNUNG 2016

Auch im Berichtsjahr 2016 kann die Korporation wie budgetiert einen Gewinn in ihrer Rechnung präsentieren. Mit einem Gewinn von **Fr. 93'511** (Vorjahr: +85'338) wurde ein um Fr. 9'500 besseres Ergebnis als budgetiert erreicht. Es darf erneut festgestellt werden, dass die soliden und nachhaltigen Strukturen der Korporation zu diesem Mehrerfolg geführt haben.

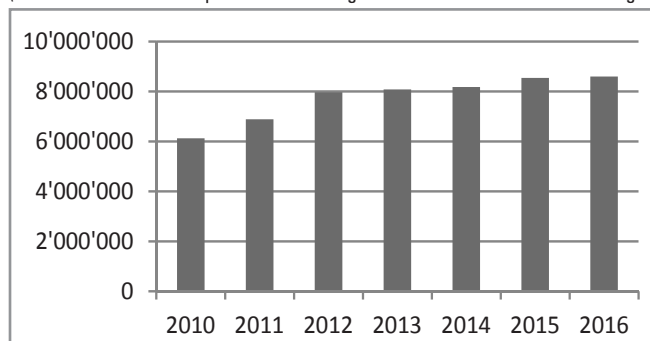
Betriebserfolg in Fr.



Der **Umsatz** (ohne Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und ohne interne Verrechnungen) stieg um 0,66 % von Fr. 8'544'886 auf **Fr. 8'601'338**. Es sind bei den Mieterträgen, den Entgelten (Dienstleistungen und Energieverkäufe) und den Beiträgen Umsatzsteigerungen zu verzeichnen.

Total Umsätze in Fr.

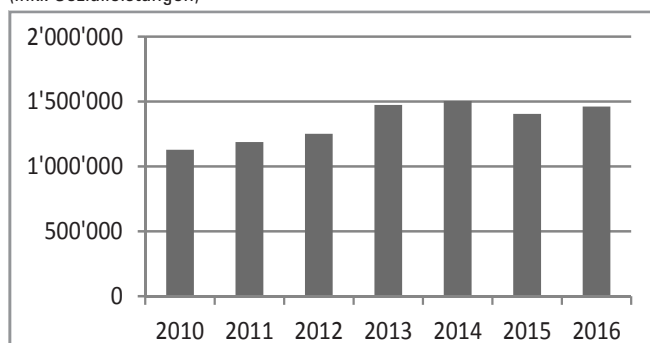
(ohne Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und ohne interne Verrechnungen)



Beim **Personalaufwand** mit einem Total von **Fr. 1'461'752** sind die Vorgaben des Voranschlages um Fr. 12'252.00 oder minimal 0,85 % überschritten worden. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Kosten um Fr. 57'000.00 erhöht. Die Aufwandszunahme ist durch eine zusätzliche Stelle im Forstbetrieb zu erklären.

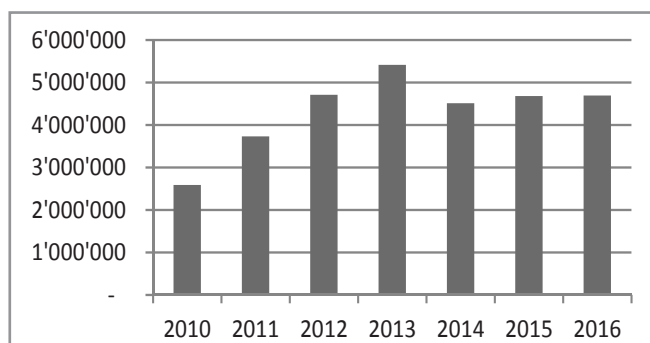
Total Personalaufwand in Fr.

(inkl. Sozialleistungen)



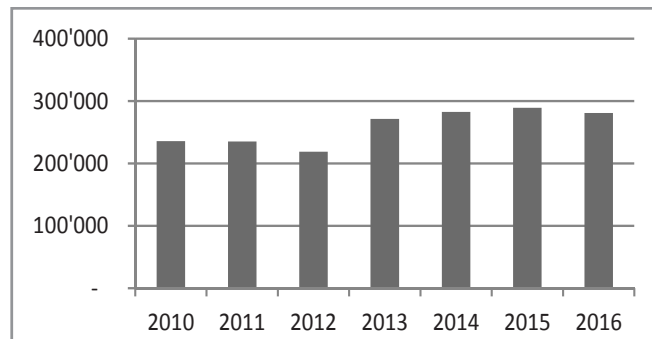
Der **Sachaufwand** stieg gegenüber dem Vorjahr von Fr. 4'681'099 marginal auf **Fr. 4'695'763**. Budgetiert waren über 4,63 Mio. Franken. Je nach auszuführenden Arbeiten durch den Forstbetrieb kann es hier entsprechende Abweichungen geben, die jedoch durch Mehrerträge gedeckt sind.

Total Sachaufwand in Fr.



Die **Passivzinsen** von **Fr. 280'991** beinhalten Zinsen für kurz- und langfristige Schulden und interne Verzinsungen von Spezialfinanzierungen. Der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz aller Darlehen/Hypotheken ist unverändert tief und beträgt 1,63 % (Vorjahr 1,68).

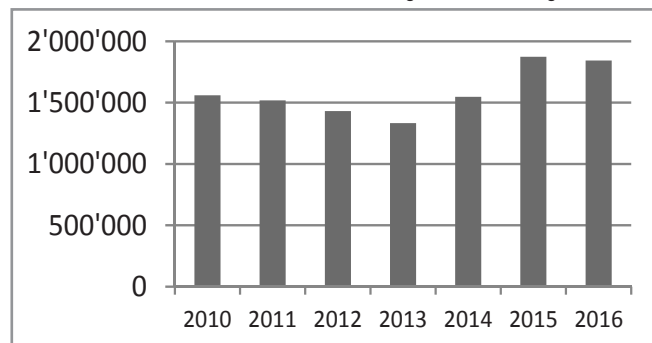
Total Passivzinsen in Fr.



Bei den **Abschreibungen** wurden die steuerlich akzeptierten Werte eingesetzt. Sie betragen **Fr. 1'320'953.15** für ordentliche Abschreibungen und Fr. 172'792.55 für zusätzliche Abschreibungen auf kleineren Restbuchwerten. Zudem konnten Fr. 300'000.00 für die Bildung von Rückstellungen für den geplanten Forstwerkhof und weitere Fr. 50'000.00 für das 650-Jahr-Jubliäum im Jahr 2018 verbucht werden. Gegenüber dem Budget sind die Abschreibungen tiefer ausgefallen, da auch im Vorjahr zusätzliche Abschreibungen verbucht wurden

Total Abschreibungen in Fr.

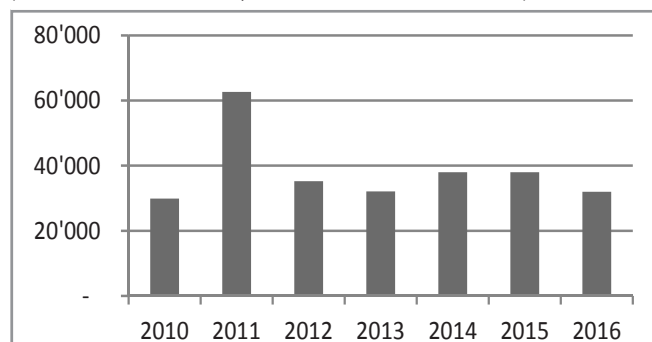
(inkl. ordentliche und zusätzliche Abschreibungen, Rückstellungen)



Die **Entschädigungen an Gemeinwesen** (Steuern) mit **Fr. 137'015'85** und die **Eigenen Beiträge** (Korporationsnutzen und Beiträge an Dritte) mit **Fr. 96'953.00** liegen im Rahmen der Vorjahreswerte und den Budgetvorgaben.

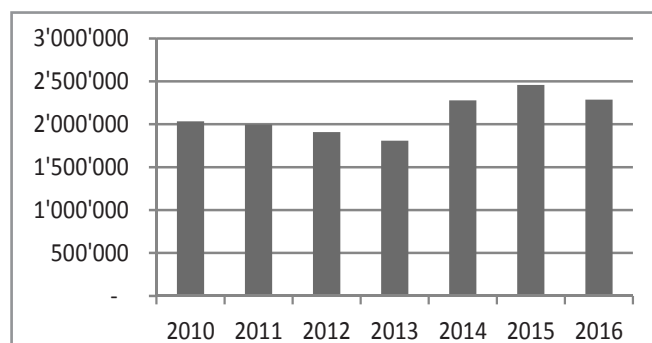
Total Steuern in Fr.

(inkl. Direkte Bundessteuer, Kantons- und Gemeindesteuern)



Die **internen Verrechnungen** von **Fr. 2'287'254.35** liegen unter den Budgetvorgaben. Wie im Vorjahr, wurden die Passivzinsen erneut den einzelnen Aufgabenbereichen im Verhältnis der Restbuchwerte belastet.

Total interne Verrechnungen in Fr.



BERICHT ZUR FINANZIELLEN LAGE

Die **Bilanzsumme** hat sich auf Grund der tiefen Investitionstätigkeit um Fr. 974'349.85 auf neu Fr. 28'850'472.10 oder um 3,27 % vermindert.

Beim **Umlaufvermögen** ergibt sich durch höhere Bestände an flüssigen Mittel und Guthaben eine Zunahme um Fr. 123'895.25 auf Fr. 2'110'887.00. Im Verhältnis zur Bilanzsumme ist es von 6,6 % auf 7,3 % gestiegen.

Das **Anlagevermögen** hat abgenommen von 27,84 Mio. Franken auf 26,74 Mio. Franken. Die Abnahme ist auf die kleinere Investitionstätigkeit bzw. auf die getätigten Abschreibungen zurückzuführen.

Beim **kurzfristigen Fremdkapital** wird eine Abnahme um Fr. 725'119.13 auf Fr. 561'527.12 verzeichnet. Es handelt sich um die offenen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und um Passive Rechnungsabgrenzungen. Ende 2015 bestand ein kurzfristiges Darlehen von Fr. 500'000.00, welches die Liquidität anfangs 2016 sichergestellt hat und Ende Januar 2016 zurückbezahlt werden konnte.

Das **langfristige Fremdkapital** hat von 19,36 Mio. Franken auf 19,03 Mio. Franken abgenommen. Die Abnahme von netto Fr. 330'700.00 ist einerseits auf die Abnahme der langfristigen Darlehen zurückzuführen und andererseits wurden Rückstellungen von Fr. 300'000.00 für den geplanten Forstwerkhof und von Fr. 50'000.00 für das 650-Jahr-Jubiläum im Jahr 2018 gebildet.

Der Bestand der **Spezialfinanzierungen** wurde durch den Abfluss von zweckgebundenen Mitteln für forstliche Massnahmen um rund Fr. 12'000 auf Fr. 110'527.65 reduziert.

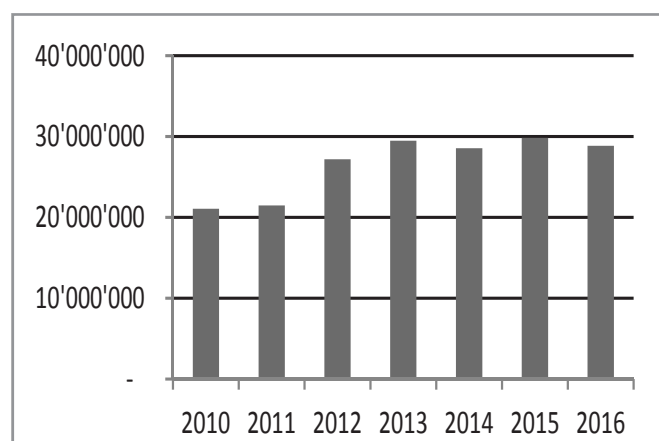
Der **Anteil des Fremdkapitals (inkl. Rückstellungen) und der Spezialfinanzierungen** von rund 19,7 Mio. Franken (Vorjahr 20,8 Mio.), gemessen an der Bilanzsumme, beträgt neu 68,3 % (Vorjahr: 69,7 %).

Die Mehrerträge bzw. Mehraufwendungen der einzelnen Aufgabenbereiche wurden dem **Eigenkapital** und den Kapitalien des Wohlfahrtsfonds und der Waldbewirtschaftung angerechnet. Entsprechend beträgt der **Eigenkapitalanteil** neu 31,7 % (Vorjahr 30,4 %) der Bilanzsumme. Der Eigenkapitalanteil bleibt nach wie vor auf einem hohen Niveau.

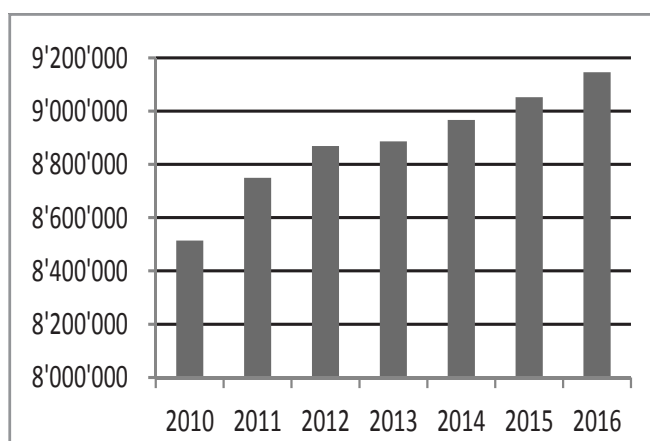
Alpnach, 28. März 2017

Der Korporationsrat

Entwicklung Bilanzsumme



Entwicklung Eigenkapital



DAS JAHR 2016 IN KÜRZE

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

Flächenangaben (gem. Grundbuchamt)	2016	2015
Anzahl Parzellen (inkl. STWE) im Kt. Obwalden	196	195
Anzahl Parzellen im Kt. Luzern	3	3
Gesamtfläche Gemeindegebiet in m ² (gem. OW in Zahlen)	56'980'000	56'980'000
Gesamtflächen der Korporation in m ² (in OW und LU)	41'987'341	41'986'666
davon sind die grössten Flächenanteile in m ² :		
– Wälder	27'748'291	27'752'914
– Acker, Wiese, Alpweiden	12'188'196	12'185'383
– Strassen	287'131	283'116
– Gewässer	244'323	240'658
Allgemeine Verwaltung		
Anzahl Korporationsversammlungen	2	2
Anzahl Urnenabstimmungen	0	0
Anzahl Korporationsratssitzungen	21	20
Anzahl Geschäfte im Korporationsrat (Traktanden)	266	280
Finanzwesen		
Total Korporationsnutzen in Fr.	78'700	79'300
Anzahl nutzungsberechtigte Korporationsbürger/innen (Stichtag 30.6.)	787	793
Kulturlandwesen		
Anzahl verpachtete Landwirtschaftsbetriebe	1	1
Fläche Kulturland in ha	113.58	113.93
Fläche Bergteile in ha	22.82	22.96
Anzahl Bewirtschaftungsverträge für Kulturland	47	47
Anzahl Bewirtschaftungsverträge für Bergteile	26	26
Forstwesen		
Total genutztes Holz in m ³	9'018	9'561
Davon Schadholzanteil in m ³	1'350	1'502
Geleistete produktive Arbeitsstunden der Mitarbeiter	19'464	18'665
Anzahl Mitarbeiter (Stichtag 31.12.)	10	9
Anzahl Lernende (Stichtag 31.12.)	3	2
Alpwesen		
Anzahl Bewirtschaftungsverträge für Kuhalpen	8	8
Anzahl Rinder auf selbstbewirtschafteten Alpen	395	408
Anzahl Mutterkühe auf selbstbewirtschafteten Alpen	85	85
Anzahl Mitarbeiter auf selbstbewirtschafteten Rinderalpen (Teilzeit inkl. Hirtendienst)	10	9

Strassenwesen	2016	2015
Total Strassennetz in km	80	80
Beitrag aus Benzinzoll in Fr.	70'774.00	105'872.20
Unterhalt für benzinzollberechtigte Strassen in Fr.	105'166.50	289'917.40
Unterhalt für nichtbenzinzollberechtigte Strassen in Fr.	210'354.35	84'722.90
Bestand zweckgebundene Mittel «Benzinzoll»	0.00	0.00

Bauwesen		
Abbauvolumen Steinbruch Guber in m ³ (auf Korporationsparzelle)	4'935	5'361
Kiesverkauf und Deponievolumen Schlierenwald in m ³	0	0
Abgabe von Pilatusbahnen AG in Fr.	272'916.90	389'129.95

Grundstückwesen		
Anzahl Mietwohnungen	62	62
Anzahl Dauermietverhältnisse für Büro- und Gewerberäume	27	30
Vermietungsgrad MFH Dammstrasse 18	98,80 %	99,30 %
Vermietungsgrad MFH Unterdorfstrasse 15	98,50 %	97,20 %
Vermietungsgrad MFH Neugrund 7	87,50 %	100,00 %
Vermietungsgrad MFH Allmendweg 7	97,60 %	99,10 %
Vermietungsgrad MFH Allmendweg 9	99,10 %	100,00 %
Vermietungsgrad BGG Chilcherlistrasse 1	80,90 %	83,10 %
Vermietungsgrad GH Industriestrasse 6a	93,70 %	98,40 %
Vermietungsgrad BGG Chilcherlistrasse 8	95,20 %	87,00 %

Wohlfahrtsfondswesen		
Anzahl bewilligte Gesuche von Lernenden/Studenten	17	13
Anzahl bewilligte Gesuche von Institutionen	4	5
Total Unterstützungsbeiträge in Fr.	7'600.00	6'900.00

Energiewesen		
<i>Holzheizwerk mit Wärmeverbund</i>		
Installierte Nennwärmeleistung der Heizkessel in kW	8'900	8'900
Leitungslänge des Wärmeverbundes inkl. Rücklauf in lm	23'716	22'000
Am Wärmeverbund angeschlossene Gebäude	151	145
Kundenanschlüsse in Betrieb in KW	9'032	8'764
Kundenanschlüsse unter Vertrag in KW	10'205	10'130
Gelieferte Energie in kWh	15'197'094	12'193'537
Verbrauch an Holzschnitzel in Sm ³ (Schnitzelkubik)	22'430	17'839
Substitution von Heizöl (in Liter)	1'288'519	1'028'123
Reduktion von CO ² -Ausstoss (in kg)	3'401'690	2'714'244

Photovoltaikanlagen		
Holzheizwerk u. Spaltenhalle Chilcherli (in kWh)	163'222	174'559
Büro- und Gewerbegebäude Chilcherlistrasse 1 (in kWh)	50'079	54'045
Gewerbegebäude Industriestrasse 6a (in kWh)	52'245	55'888
Substitution von Heizöl (in Liter)	22'390	23'988
Reduktion von CO ² -Ausstoss (in kg)	59'110	63'327

ERFOLGSRECHNUNG 2016

ERFOLGSRECHNUNG – Funktionale Gliederung

Bezeichnung	Rechnung 2016		Voranschlag 2016		Rechnung 2015	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
Allgemeine Verwaltung	653'695.21	296'477.35	684'600	324'200	648'884	318'96
Finanzwesen	2'116'290.10	1'919'742.85	2'044'700	1'835'900	2'157'398	1'984'707
Kulturlandwesen	12'903.85	72'735.35	49'500	65'000	49'707	65'035
Forstwesen	4'300'579.25	4'339'689.85	4'061'900	4'100'000	4'230'893	4'333'014
Alpwesen	483'123.95	401'254.15	485'500	403'500	516'829	404'477
Strassenwesen	341'864.10	312'633.40	378'100	333'000	582'654	477'618
Bauwesen	157'291.30	350'202.55	120'300	383'000	97'311	473'577
Grundstückwesen	1'063'832.53	1'725'197.05	1'062'600	1'686'100	1'097'100	1'723'830
Wohlfahrtsfondswesen	8'820.05	8'811.30	6'700	6'700	8'174	8'211
Energiewesen	1'843'474.37	1'648'642.29	1'725'800	1'556'300	1'659'228	1'344'078
	10'981'874.71	11'075'386.14	10'619'700	10'693'700	11'048'176	11'133'514
Erfolg	93'511.43		74'000		85'338	

ERFOLGSRECHNUNG – Artengliederung

Bezeichnung	Rechnung 2016		Voranschlag 2016		Rechnung 2015	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3 Aufwand						
30 Personalaufwand	1'461'751.75		1'449'500		1'404'840	
31 Sachaufwand	4'695'763.41		4'630'900		4'681'099	
32 Passivzinsen	280'990.95		290'600		289'117	
33 Abschreibungen	1'843'745.70		1'593'000		1'873'226	
35 Entschädigungen an Gemeinwesen	137'015.85		128'000		136'553	
36 Eigene Beiträge	96'953.00		95'400		98'603	
38 Einlagen in Spezialfinanzierungen	5'607.15		1'000		106'485	
39 Interne Verrechnungen	2'287'254.3		2'431'300		2'458'254	
Total Aufwand	10'809'082.16		10'619'700		11'048'176	
4 Ertrag						
42 Vermögenserträge		2'140'761.85		2'170'500		2'256'999
43 Entgelte		4'929'672.19		4'742'800		4'636'930
46 Beiträge		1'530'904.35		1'330'100		1'650'957
48 Entnahme aus Spezialfinanzierungen		14'000.85		19'000		130'375
49 Interne Verrechnungen		2'287'254.35		2'431'300		2'458'254
Total Ertrag		10'902'593.59		10'693'700		11'133'514
Erfolg	93'511.43		74'000		85'338	

INVESTITIONSRECHNUNG 2016

Bezeichnung	Rechnung 2016		Voranschlag 2016		Rechnung 2015	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
Forstwesen	294'432.80	0.00	290'000.00	0.00	175'581.24	0.00
<i>Nettoinvestitionen</i>		<i>294'432.80</i>		<i>290'000.00</i>		<i>175'581.24</i>
Projektierung Forstwerkhof	179'270.85		150'000.00		47'569.90	
Anpassungen Holzlagerplatz	33'135.30		40'000.00		0.00	
Anschaffung Betriebsfahrzeuge	40'026.65		50'000.00		0.00	
Anschaffung Maschinen	42'000.00		50'000.00		128'011.34	
Alpwesen	53'352.15	30'700.00	200'000.00	30'000.00	661'817.35	0.00
<i>Nettoinvestitionen</i>		<i>22'652.15</i>		<i>170'000.00</i>		<i>661'817.35</i>
PRE Pilatusalpen	2'850.30		50'000.00		0.00	
An-/Umbau Alpstall Lütoldsmatt	84'190.55		50'000.00		314'023.10	
Teilumbau Alphütte Äggäu	-33'688.70		20'000.00		347'794.25	
Sanierung Alphütte Ämsigen	0.00		80'000.00		0.00	
Beiträge Alpstall Lütoldsmatt		30'700.00		30'000.00		0.00
Bauwesen	85'511.75	0.00	125'000.00	0.00	26'526.60	0.00
<i>Nettoinvestitionen</i>		<i>85'511.75</i>		<i>125'000.00</i>		<i>26'526.60</i>
Änderung Quartierplan «Allmend Ost»	81'928.30		125'000.00		6'214.95	
Erschliessungswerke Chilcherli	3'583.45		0.00		20'311.65	
Grundstückwesen	0.00	0.00	50'000.00	0.00	55'000.00	0.00
<i>Nettoinvestitionen</i>		<i>0.00</i>		<i>50'000.00</i>		<i>55'000.00</i>
Gewerberäume Chilcherlistrasse 8	0.00		0.00		55'000.00	
Projektierung WH Wichelsestr. 11	0.00		50'000.00		0.00	
Energiewesen	196'903.90	201'500.00	100'000.00	60'000.00	1'987'739.30	548'851.85
<i>Nettoinvestitionen</i>		<i>-4'596.10</i>		<i>40'000.00</i>		<i>1'438'887.45</i>
Erweiterung Wärmeverbund	196'903.90		100'000.00		948'996.35	
Einzäunung Areal Holzheizwerk	0.00		0.00		157'158.20	
Ausbau Holzheizwerk Chilcherli	0.00		0.00		30'508.00	
Anschlussgebühren Wärmeverbund		200'759.25		60'000.00		547'370.35
Rückerstattungen Wärmeverbund		740.75		0.00		1'481.50
Photovoltaikanlagen	0.00		0.00		851'076.75	
Total Nettoinvestitionen		398'000.60		675'000.00		2'357'812.64

BILANZ

PER 31. DEZEMBER 2016

Aktiven	Berichtsjahr		Vorjahr		Veränderung
	Fr.	%	Fr.	%	Fr.
Flüssige Mittel	848'935.47	2.94	423'745.36	1.42	425'190.11
Forderungen	935'944.53	3.24	1'196'623.39	4.01	-260'678.86
Vorräte	191'398.00	0.66	275'510.00	0.92	-84'112.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	43'496.00	0.15	0.00	0.00	43'496.00
Total Umlaufvermögen	2'019'774.00	7.00	1'895'878.75	6.36	123'895.25
Immobilie und mobile Sachanlagen	26'739'584.10	92.68	27'829'114.25	93.31	-1'089'530.15
Langfristige Forderungen	0.00	0.00	2'500.00	0.01	-2'500.00
Finanzanlagen	91'114.00	0.32	91'114.00	0.31	0.00
Übrige aktivierte Ausgaben	0.00	0.00	6'214.95	0.02	-6'214.95
Total Anlagevermögen	26'830'698.10	93.00	27'928'943.20	93.64	-1'098'245.10
Total Vorschüsse für Spezialfinanzierungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Aktiven	28'850'472.10	100.00	29'824'821.95	100.00	-974'349.85
Passiven					
Verbindlichkeiten	472'141.42	1.64	525'228.75	1.76	-53'087.33
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	0.00	0.00	500'000.00	1.68	-500'000.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	89'385.70	0.31	261'417.50	0.88	-172'031.80
Total kurzfristiges Fremdkapital	561'527.12	1.95	1'286'646.25	4.31	-725'119.13
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	17'157'600.00	59.47	17'866'300.00	59.90	-708'700.00
Rückstellungen	1'874'873.00	6.50	1'496'873.00	5.02	378'000.00
Total langfristiges Fremdkapital	19'032'473.00	65.97	19'363'173.00	64.92	-330'700.00
Total Verpflichtungen für Spezialfinanzierungen	110'527.65	0.38	122'569.80	0.41	-12'042.15
Eigenkapital (nicht zweckgebunden)	7'564'242.38	26.22	7'407'260.82	24.84	156'981.56
Eigenkapital Wohlfahrtsfonds	311'118.75	1.08	311'127.50	1.04	-8.75
Eigenkapital Waldbewirtschaftung	1'270'583.20	4.40	1'334'044.58	4.47	-63'461.38
Total Eigenkapital	9'145'944.33	31.70	9'052'432.90	30.35	93'511.43
Total Passiven	28'850'472.10	100.00	29'824'821.95	100.00	-974'349.85

Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zugunsten Dritter

Es bestehen keine Bürgschaften und Pfandbestellungen. Garantieverpflichtungen bestehen ebenfalls keine. Die Korporation Alpnach ist Mitglied bei verschiedenen Genossenschaften, teilweise mit Solidarhaftung. In Bezug auf das Holzheizwerk mit Wärmeverbund bestehen Lieferverpflichtungen gegenüber verschiedenen Wärmebezügern.

Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

	<u>Berichtsjahr</u>	<u>Vorjahr</u>
– Buchwert der belasteten Liegenschaften	Fr. 9'874'002.00	Fr. 10'179'002.00
– Errichtete Grundpfänder	Fr. 10'500'000.00	Fr. 10'500'000.00
– Hypotheken/Darlehen (ohne IK)	Fr. 16'400'000.00	Fr. 16'950'000.00

Brandversicherungswerte der Sachanlagen (31.12.)

	<u>Berichtsjahr</u>	<u>Vorjahr</u>
– Mobile Sachanlagen	Fr. 7'220'000.00	Fr. 7'220'000.00
– Immobile Sachanlagen	Fr. 58'087'100.00	Fr. 58'200'300.00

Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen bestehen lediglich im ordentlichen Rahmen der Jahresschlussabrechnungen 2016.

Wesentliche Beteiligungen

Es bestehen keine weiteren, wesentlichen Beteiligungen an anderen Gesellschaften. Als wesentlich gelten Beteiligungen von Anteilen von mindestens 20 Prozent.

Angaben Mitarbeiterzahl

Die Zahl der Mitarbeitenden ist auf Seite 25/26 dieses Geschäftsberichts ersichtlich.

BERICHT DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

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 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Revision bei Korporationen richtet sich nach den Vorschriften des Obligationenrechts über die Revision bei Aktiengesellschaften. Um diese Vorschriften zu erfüllen, wurde die Ettlin Treuhand + Revisions AG, Kerns, beigezogen.

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

Unsere Prüfung erfolgte nach anerkannten 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 empfehlen, die vorliegende Korporationsrechnung zu genehmigen.

Alpnach, 18. März 2017

Rechnungsprüfungskommission der Korporation Alpnach

Hansruedi Amstalden-Küchler, Präsident

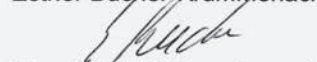

Peter Gasser-Walt

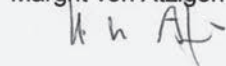


Ettlin Treuhand + Revisions AG


Beat Ettlin
Leitender Revisor

Esther Bucher-Krummenacher


Margrit von Atzigen-Renggli



Beilagen:

Korporationsrechnung (Erfolgsrechnung, Bilanz, Investitionsrechnung und Anhang)

ORGANE DER KORPORATION

Korporationsrat		Wahljahr
Präsident	Walter Hug-Halter	2012
Vizepräsident	Urs Wallimann-Frunz	2002
Mitglieder	Edwin Lüthold (bis 31.12.2016)	2004
	Dina Gasser-Gabriel	2011
	Urs Spichtig-Vigano	2013
	André Wallimann-Betschart	2014
	Stephan Kuchler-Zraggen	2015
	Beat Niederberger-von Ah (ab 1.1.2017)	2016

Ständige Kommissionen im Jahr 2016 (durch die Korporationsversammlung gewählt)

Rechnungsprüfungskommission		
Präsident	Hans-Ruedi Amstalden-Küchler	2008
	Esther Bucher-Krummenacher	2011
	Margrith von Atzigen-Renggli	2012
	Peter Gasser-Walt	2012
Kulturlandkommission	Stephan Kuchler-Zraggen (Vorsitz)	
	Urs Wallimann-Frunz	
	André Wallimann-Christen	2011
	Andreas Gasser-Niederberger	2012
	Godi Wallimann-Odermatt	2015
	Markus Langensand-Gut	2015
	Martin Hug (Protokoll)	
Forstkommision	Urs Wallimann-Frunz (Vorsitz)	
	Edwin Lüthold (bis 31.12.2016)	
	Beat Niederberger-von Ah (ab 1.1.2017 als Korporationsrat)	
	Beat Niederberger-von Ah (bis 31.12.2016)	2012
	Ueli Wallimann-Hess	2012
	Alessandro Barrasso-von Atzigen	2012
	Theo von Atzigen	2015
	Beat Wallimann (ab 1.1.2017)	2016
	Rolf Wallimann-Sondalini (beratend)	
	Roland Christen, Kreisforstingenieur (beratend bis 30.6.2016)	
	Christoph Aeschbacher, Kreisforsting. (beratend ab 1.7.2017)	
	Claudia Burri-von Atzigen (Protokoll)	
Alpenkommission	André Wallimann-Betschart (Vorsitz)	
	Dina Gasser-Gabriel	
	Erich von Atzigen-Britschgi	2006
	Franz Langensand-Rohrer	2006
	Michael Nufer	2008
	Ernst Zumbühl-Langensand	2008
	Patrick Amstalden (Protokoll)	

Grundstückkommission	Dina Gasser-Gabriel (Vorsitz)	
	Stephan Kuchler-Zraggen	
	Hugo Lüthold-von Büren (bis 31.12.2016)	2003
	Reto Wallimann	2008
	René von Atzigen-Odermatt	2014
	Carmen Lüthold-Wirz	2015
	Josef Wallimann (ab 1.1.2017)	2016
	Edi Lüthold-von Wyl (beratend bis 30.4.2016) Peter Karli (beratend ab 1.7.2016)	
Wohlfahrtsfondskommission	Urs Spichtig-Vigano (Vorsitz)	
	Walter Hug-Halter	
	Antonia Wallimann-Küng	2012
	Oskar Wallimann-Wälti	2012
Energiekommission	Edwin Lüthold (Vorsitz) (bis 31.12.2016)	
	Beat Niederberger-von Ah (Vorsitz) (ab 1.1.2017)	
	Walter Hug-Halter	
	Alessandro Barrasso-von Atzigen (bis 31.12.2016)	2013
	Peter Gasser-Walt	2013
	Marcel Jöri-Wallimann	2013
	Billy Langensand-Hinter	2013
	Bruno Wallimann-Burch (ab 1.1.2017)	2016
	Rolf Wallimann-Sondalini (beratend)	
	Erich Wirz (beratend) Edi Lüthold-von Wyl (beratend, Protokoll) (bis 30.4.2016) Peter Karli (beratend, Protokoll) (ab 1.7.2016)	

Vom Korporationsrat bestimmte Funktionen und beauftragte Dienstleister:

Korporationsschreiber	Klaus Wallimann-Bucher
Korporationskanzlei und Rechnungsführung	Klaus Wallimann-Bucher Patrick Amstalden Angela Mangott-Birrer

Geschäftsadressen

Korporation Alpnach, Chilcherlistrasse 8, Postfach 146, 6055 Alpnach Dorf
Telefon: 041 – 671 07 17, Telefax: 041 – 671 07 18, E-Mail: info@korporation-alpnach.ch

Korporation Alpnach, Forstbetrieb, Werkhof Grund, 6055 Alpnach Dorf
Telefon: 041 – 670 19 20, Telefax: 041 – 670 19 70, E-Mail: forst@korporation-alpnach.ch

BESCHÄFTIGTE DER KORPORATION ALPNACH

Die Mitarbeitenden der Korporation Alpnach

Forstbetrieb

Betriebsleiter, Revierförster	Rolf Wallimann-Sondalini
Forstwartvorarbeiter, BL-StV	Pius Wallimann
Forstmaschinenführer	Urs Aufdermauer-Michel
Forstmaschinenführer	Fabian Gassmann
Forstwart	August Imfeld-Hofmann
Forstwart	Marco Wallimann
Forstwart	Felix Kathriner
Forstwart	Marcel Hermann (bis 30.9.2016)
Forstwart	Lars Durrer
Forstwart	Lars Kaiser (ab 12.8.2016)
Forstwart	Dario von Büren (ab 1.11.2016)
Lernende	Lars Kaiser (3. Lehrjahr) (bis 11.8.2016) Joshua Ott (2. Lehrjahr) Sebastian Hodel (2. Lehrjahr) (ab 1.11.2016) Raffael Zimmermann (1. Lehrjahr) (ab 12.8.2016)

Holzheizwerk / Grundstückwesen

Betriebsleiter Energie	Edi Lüthold-von Wyl (bis 30.4.2016) Peter Karli (ab 1.7.2016)
------------------------	--

Alpbetriebe

Alpenmeister	Niklaus von Atzigen-Wallimann Karl Wallimann-Arnold Othmar Wallimann-Britschgi Stefan Felder
Alppersonal / Teilzeitanstellung	Walter Achermann Josef Bannwart Ruedi Kündig Peter Muff Candid Sommerhalder Eveline Sommerhalder Bruno Wallimann
Hirtendienst Schwand/Längenfeldmoos	Fredi Christen Geri Imfeld Kurt Imfeld

Hauswarte Grundstücke (Teilzeit)

MFH Allmendweg 7 und 9	Ida Bühler
MFH Dammstrasse 18	Dora Wallimann-Imfeld (innen) Stiftung Rütimattli, Kollegi-Gärtnerei (aussen)
MFH Unterdorfstrasse 15	Evelyn Thoma
Wohnhaus Neugrund 7	Christoph Aeschbacher

Büro- und Gewerbegebäude Chilcherlilstrasse 1	Angela Bolz (innen) Niklaus von Atzigen (ausser)
Gewerbegebäude Industriestrasse 6a	Romy Lienammer-Kobelt
Gewerbegebäude Chilcherlilstrasse 8	Gabriela Birrer (innen) Niklaus von Atzigen-Wallimann (ausser)
Kapelle Lütoldsmatt	Josef Wallimann-Zumbühl (Sakristan)

WEITERE GREMIEN IM 2016 DER KORPORATION

Sachaufgaben und Vertretungen Allgemeine Verwaltung

Verband Obwaldner Bürgergemeinden und Korporationen	Urs Wallimann-Frunz
--	---------------------

Sachaufgaben und Vertretungen Finanzwesen

Finanzkommission	Urs Spichtig-Vigano (Vorsitz) Walter Hug-Halter Urs Wallimann-Frunz Klaus Wallimann-Bucher (beratend)
------------------	--

Sachaufgaben und Vertretungen Kulturlandwesen

Bodenverbesserungsgenossen. Längenbielried	Stephan Küchler-Zraggen
Flurgenossenschaft Hinteres Städried	Walter Hug-Halter
Milchverwertungsgenossenschaft Schoried	Stephan Küchler-Zraggen
Hochwasserschutz Sarner Aa	Walter Hug-Halter

Sachaufgaben und Vertretungen Forstwesen

WaldObwalden	Urs Wallimann-Frunz
--------------	---------------------

Sachaufgaben und Vertretungen Strassenwesen

Flurgenossenschaft Grossmatt - Rengg	Edwin Lüthold (Vorsitz)
Flurgenossenschaft Ruodetschwand-Heitistrasse	Edwin Lüthold (Vorsitz)
Strassengenossenschaft Risch, Entlebuch	Edwin Lüthold (bis 31.12.2016) Beat Niederberger-von Ah (ab 1.1.2017)
Strassengenossenschaft Trockenmatt, Eigenthal	Edwin Lüthold (bis 31.12.2016) Beat Niederberger-von Ah (ab 1.1.2017)
Strassengenossenschaft Muoterschwandenberg, Ennetmoos	Edwin Lüthold (bis 31.12.2016) Beat Niederberger-von Ah (ab 1.1.2017)

Sachaufgaben und Vertretungen Bauwesen

Steinbruch Guber	Walter Hug-Halter Edwin Lüthold (bis 31.12.2016) Urs Spichtig-Vigano
Kieswerk Schlieren / WSA	Walter Hug-Halter Edwin Lüthold (bis 31.12.2016) Urs Spichtig-Vigano
Pilatus-Bahnen AG	Walter Hug-Halter Urs Wallimann-Frunz Urs Spichtig-Vigano

Sachaufgaben und Vertretungen Energiewesen

Energiekommission der Einwohnergemeinde	Marcel Jöri-Wallimann
---	-----------------------

Weitere Vertretungen

Wasserbaukommission der Einwohnergemeinde	Walter Hug-Halter
Stiftung Schlosshof	Edith Halter-Schönenberg (Stiftungsrätin)
Stiftung Betagtenheim	Armin von Atzigen-Halter (Stiftungsrat)
Verein Sika-Sarnafil-Naturschutzreservat	Sibylle Aschwanden-Wallimann
Verein Pro Pilatus	André Wallimann-Betschart

EINLADUNG ZUR KORPORATIONSVERSAMMLUNG

Dienstag, 2. Mai 2017, 20.00 Uhr

Pfarrzentrum «Alte Post», Alpnach Dorf

Traktanden:

1. Genehmigung der Jahresrechnung 2016 der Korporation Alpnach.
2. Beschlussfassung über die Ausschüttung des Korporationsnutzens für das Jahr 2017 aus den selbsterwirtschafteten Mehrerträgen.
3. Kompetenz- und Vollmachterteilung an den Korporationsrat für:
 - 3.1. Neuabschluss eines Baurechtsvertrages auf Liegenschaft Nr. 2392, Chilcherli, GB Alpnach, mit der Firma Walter Küng AG, Alpnach.
 - 3.2. Auflösung des Baurechts auf Liegenschaft Nr. 1819, Chilcherli, GB Alpnach mit der Walter Küng AG, Alpnach.
 - 3.3. Neuabschluss eines Baurechtsvertrages auf Liegenschaft Nr. 1819, Chilcherli, GB Alpnach mit Hans Rohrer, Sachseln.
4. Genehmigung von drei Vorverträgen zwischen der Korporation Alpnach und der Stiftung Betagtenheim Alpnach und Kompetenz- und Vollmachterteilung an den Korporationsrat für den Abschluss der Hauptverträge über:
 - 4.1. Kauf von Mehrfamilienhaus Unterdorfstrasse 3 auf Parzelle Nr. 1811 und Abgeltung der vorzeitigen Auflösung des Baurechts Nr. 1894, GB Alpnach, durch die Korporation Alpnach zum Preis von Fr. 3'100'000.00.
 - 4.2. Verkauf von Parzelle Nr. 1902 und Abgeltung der vorzeitigen Auflösung des Baurechts Nr. 5128, Allmend, GB Alpnach, (bestehendes Alterszentrum) an die Stiftung Betagtenheim Alpnach zum Preis von Fr. 400'000.00.
 - 4.3. Verkauf von 4'398 m² Bauland ab Parzelle Nr. 1411, Allmend, GB Alpnach, an die Stiftung Betagtenheim Alpnach für den Bau eines neuen Alterszentrums zum Preis von Fr. 4'978'536.00.
5. Rahmenkrediterteilung für den weiteren Ausbau bzw. für Neuanschlüsse im Bereich des bestehenden Fernwärmeleitungsnetzes im Betrage von Fr. 500'000.00 exkl. MWSt und zuzüglich teuerungsbedingte Mehrkosten.
6. Krediterteilung für den Um- und Aufbau der Alphütte Tumli im Betrag von Fr. 195'000.00 inkl. MWSt und zuzüglich teuerungsbedingte Mehrkosten.
7. Orientierungen und Fragerecht

Die Beschlussesanträge und die damit zusammenhängenden Unterlagen liegen bei der Korporationskanzlei (Chilcherlistrasse 8, Alpnach Dorf) während den üblichen Bürozeiten oder auf Wunsch nach vorgängiger, telefonischer Absprache zur Einsichtnahme auf.

Allen Teilnehmerinnen und Teilnehmer wird am Versammlungsende ein Apéro offeriert.

Alpnach Dorf, 28. März 2017

Korporationsrat Alpnach

Kompetenz- und Vollmachterteilung an den Korporationsrat für:

- 3.1. Neuabschluss eines Baurechtsvertrages auf Liegenschaft Nr. 2392, Chilcherli, GB Alpnach, mit der Firma Walter Küng AG, Alpnach.**
- 3.2. Auflösung des Baurechts auf Liegenschaft Nr. 1819, Chilcherli, GB Alpnach mit der Walter Küng AG, Alpnach.**
- 3.3. Neuabschluss eines Baurechtsvertrages auf Liegenschaft Nr. 1819, Chilcherli, GB Alpnach mit Hans Rohrer, Sachseln.**

Vorgeschichte

Die Walter Küng AG bzw. damals die Küng & Durrer AG schloss am 13. Februar 1981 einen Baurechtsvertrag mit der Bürgergemeinde Alpnach/Allmendverwaltung Dorf und Stad (heute Korporation Alpnach) über Parzelle Nr. 1819, Chilcherli ab. Das Baurecht wurde für die feste Dauer von 50 Jahren erteilt, beginnend am 15. März 1981 und endigend am 15. März 2031. Der Baurechtsnehmer hat unmittelbar nach Vertragsabschluss auf dieser Baurechtsparzelle eine Werkhalle (für Zimmerei, Schreinerei und Lagerung) und Büroräume erstellt.

Im Jahr 1995 wurde von der Bürgergemeinde Alpnach/Allmendverwaltung Dorf und Stad (heute Korporation Alpnach) auf der angrenzenden Parzelle Nr. 1817 mit Herr Hans Rohrer, Sachseln ein Baurecht abgeschlossen. Das Baurecht wurde für die feste Dauer von 46 Jahren erteilt, beginnend am 1. Februar 1995 und endigend am 31. Januar 2041. Hans Rohrer wurde das Recht erteilt, auf dem Baurechtsgrundstück eine Industriewerkstatt, insbesondere für Landmaschinen mit Büros, Wohnung und Einstellhalle zu erstellen.

An der Korporationsversammlung vom 28. April 2008 wurde dem Korporationsrat die Kompetenz erteilt, auf dem damals neu eingezonten Bauland Chilcherli, ein neues Baurecht mit der Walter Küng AG abzuschliessen, sobald die Quartierplanung und Einzonung rechtskräftig sind. Am 3. Mai 2012 wurde dann ein Baurechtsvertrag über die neue Parzelle Nr. 2394, Chilcherli, GB Alpnach zwischen der Walter Küng AG und der Korporation Alpnach abgeschlossen. Das Baurecht dauert bis zum 31. Dezember 2061. Auf dieser Parzelle wurde in der Zwischenzeit die neue, grosse Produktionshalle durch die Walter Küng AG erstellt.

Neues Baurecht mit der Walter Küng AG

Die Walter Küng AG mit Sitz in Alpnach und Giswil möchte den Standort Alpnach stärken und ausbauen. Die geschäftlichen Aktivitäten in der Holzbaubranche haben sich über die letzten Jahre stark gewandelt und es werden immer wieder neue Produkte verlangt. Mit den Systemen «Block» und «Holzpur» ist die Walter Küng AG sehr erfolgreich auf dem Markt tätig. Die im Jahr 2012 gebaute Produktionshalle ist mit diesen beiden Produktelinien bereits derart stark ausgelastet, dass für neue Produkte zusätzliche Produktionsflächen erforderlich sind.

Die Werkhalle aus dem Jahr 1981 und die später an- und eingebauten Büroräumlichkeiten vermögen in der Zwischenzeit den betrieblichen Abläufen nicht mehr zu genügen. Die Walter Küng AG möchte daher eine neue Werkhalle und ein Bürohaus auf der angrenzenden Baurechtsparzelle Nr. 2392 realisieren. Im Bürohaus möchte sie ihren Mitarbeitenden, den Projektleitern, dem Sekretariat und der Administration gute und zeitgemässe Arbeitsplätze zur Verfügung stellen. Ergänzt werden soll dieser Trakt mit einem Aufenthaltsraum mit Kantine für die Mitarbeitenden und einem Ausstellungsraum. Dieses Bürohaus wird ein Grundmass von ca. 14,5 x 17,5 m ausweisen.

Das Hauptobjekt bildet die neue Werkhalle 1. In dieser Halle sollen die Abbund-, Hobel- und Schreinerarbeiten angesiedelt werden. Zusätzlich soll eine neue Produktlinie mit einer CNC-gesteuerten Produktionsanlage installiert werden. Die neue Werkhalle wird ein geplantes Ausmass von ca. 43 x 79,6 m haben. Mit der hofartigen Anordnung der beiden Gebäude soll genügend Umschlagplatz entstehen, damit die bestehende Erschliessungsstrasse zum Verwaltungsgebäude der Korporation entlastet werden kann.

Für dieses Bauvorhaben stellt die Walter Küng AG dem Korporationsrat das Gesuch, die gesamte Parzelle Nr. 2392 mit 7'866 m² im Baurecht zur Verfügung zu stellen.



Auf der Baurechtsparzelle Nr. 2392, Chilcherli soll die neue Produktionshalle der Walter Küng AG gebaut werden.

Neuer Baurechtsvertrag mit der Walter Küng AG

Der Korporationsrat hat im Grundsatz entschieden, dass die Parzelle Nr. 2392 mit 7'866 m² an die Walter Küng AG im Baurecht abgegeben werden soll. Der Standort bzw. das Vorprojekt für dieses Baurecht ist dem Situationsplan zu entnehmen. Der neue Baurechtsvertrag soll im Grundsatz diejenigen Punkte und Vereinbarungen enthalten, die im aktuellen Baurechtsvertrag von 2012 bereits aufgeführt sind. Als Eckwerte werden definiert:

- Baurecht für Produktionshalle und Bürogebäude;
- Vertragsdauer 50 Jahre;
- Landwert von Fr. 240.00 pro m²;
- Verzinsung mit dem Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen (aktuell 1,75 %) mit Festlegung einer Untergrenze;
- Anrechnung des aufzulösenden Baurechts auf Liegenschaft Nr. 1819 (z.B. anteilmässige Reduktion des Landwerts);
- Allfällige Dienstbarkeiten mit den angrenzenden Grundstücken.
- Anschluss der Neubauobjekte an den Fernwärmeverbund der Korporation Alpnach zu marktüblichen Bedingungen.
- Bereinigung der Zufahrtsregelung zu Gewerbegebäude Chilcherlistrasse 8

Hans Rohrer, Sachseln kauft alte Werkhalle der Walter Küng AG

Hans Rohrer, Sachseln hat ebenfalls schon vor längerer Zeit sein Interesse an der Baurechtsparzelle Nr. 2392 angemeldet. Mit seiner Industriewerkstatt auf Parzelle Nr. 1817 und dem Handel mit Landmaschinen stösst er an betriebliche Grenzen und eine zeitgemässe Entwicklung ist nicht möglich. Verschiedene Gespräche mit Hans Rohrer und Vertretern der Walter Küng AG und

des Korporationsrats haben ergeben, dass Hans Rohrer die alte Werkhalle der Walter Küng AG käuflich erwerben und so mit der Korporation Alpnach einen neuen Baurechtsvertrag abschliessen möchte. Der Kauf der alten Werkhalle ist eine Handänderung zwischen Hans Rohrer und der Walter Küng AG und die Korporation Alpnach ist dabei nicht involviert.

Die Walter Küng AG stellt die Bedingung, dass der auf Parzelle Nr. 1819 laufende Baurechtsvertrag über 2'955 m² mit einer Laufzeit bis 15. März 2031 in den neuen Baurechtsvertrag für Parzelle Nr. 2392 einfliesst. Wie bereits oben dargelegt, ist der Korporationsrat bereit, dieses Baurecht aufzulösen und dem neuen Baurechtsvertrag anzurechnen.



Die Walter Küng AG wird ihre alte Werkhalle an Hans Rohrer verkaufen.

Neuer Baurechtsvertrag mit Hans Rohrer, Sachseln

Der Korporationsrat hat im Grundsatz entschieden, dass die Parzelle Nr. 1819 mit 2'955 m² an Hans Rohrer, Sachseln im Baurecht abgegeben werden soll. Diese Parzelle grenzt unmittelbar an seine heutige Betriebsstätte und macht eine optimale Betriebsvergrößerung möglich. Der neue Baurechtsvertrag soll im Grundsatz diejenigen Punkte und Vereinbarungen enthalten, die auch für den neuen Baurechtsvertrag mit der Walter Küng AG gelten. Als Eckwerte werden definiert:

- Baurecht für Werkhalle und Büroanbauten;
- Vertragsdauer 50 Jahre;
- Landwert von Fr. 240.00 pro m²;
- Verzinsung mit dem Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen (aktuell 1,75 %) mit Festlegung einer Untergrenze;
- Allfällige Dienstbarkeiten mit den angrenzenden Grundstücken;
- Anschluss der Werkhalle an den Fernwärmeverbund der Korporation Alpnach zu marktüblichen Bedingungen, falls ein Heizsystemwechsel vorgenommen wird.

Kompetenz- und Vollmachterteilung an den Korporationsrat

Gemäss Art. 24, Abs. 7 des Statuts der Korporation Alpnach genehmigt die Korporationsversammlung die Einräumung von selbständigen und dauernden Baurechten. Die Komplexität und die zeitlichen Aspekte betreffend Abwicklung des vorliegenden Geschäfts rechtfertigen es, die Kompetenz zur Unterzeichnung dieser Baurechtsverträge dem Korporationsrat zu erteilen, zumal ja die relevanten Eckwerte bekannt sind.

Das vorliegende Geschäft zieht den Abschluss von insgesamt vier öffentlichen Urkunden nach sich. Es sind dies:

- Baurechtsvertrag auf Liegenschaft Nr. 2392, Chilcherli, GB Alpnach, zwischen Korporation Alpnach (Baurechtsgeberin) und Walter Küng AG, Alpnach (Baurechtsnehmerin).
- Auflösung des Baurechts auf Liegenschaft Nr. 1819, Chilcherli, GB Alpnach zwischen Korporation Alpnach (Baurechtsgeberin) und Walter Küng AG, Alpnach (Baurechtsnehmerin).
- Baurechtsvertrag auf Liegenschaft Nr. 1819, Chilcherli, GB Alpnach zwischen Korporation Alpnach (Baurechtsgeberin) und Hans Rohrer, Sachseln (Baurechtsnehmer).
- Kaufvertrag für alte Werkhalle auf Liegenschaft Nr. 1819, Chilcherli, GB Alpnach zwischen der Walter Küng AG (Verkäufer) und Hans Rohrer, Sachseln (Käufer). Bei diesem Vertrag ist die Korporation Alpnach nicht involviert.

Mit der Kompetenz- und Vollmachterteilung an den Korporationsrat wird eine schnelle und zeitnahe Abwicklung dieser Vertragsabschlüsse ermöglicht. Taktgeber für die Vertragsabschlüsse bzw. für den Übergang von Nutzen und Schaden der einzelnen Objekte wird schlussendlich die Erteilung der Baubewilligung für die neue Produktionshalle der Walter Küng AG sein. Die vier Verträge sind insofern voneinander abhängig, dass diese zeitgleich unterzeichnet werden müssen und nur so ihre Wirkung entfalten.

Empfehlung

Der Korporationsrat empfiehlt Ihnen, sehr geehrte Korporationsbürgerinnen und Korporationsbürger, dem Korporationsrat die Kompetenz und die Vollmacht zu erteilen, dieses Geschäft zu vollziehen. Mit der vorgeschlagenen Lösung können sich die zwei etablierten KMU-Betriebe, die Walter Küng AG und die Hans Rohrer AG in unserer Gemeinde positiv entwickeln und ihre Arbeitsplätze sichern.

Beschlussesantrag

1. Die Kompetenz- und Vollmachterteilung an den Korporationsrat für:
 - a. den Neuabschluss eines Baurechtsvertrages auf Liegenschaft Nr. 2392, Chilcherli, GB Alpnach, mit der Firma Walter Küng AG, Alpnach.
 - b. die Auflösung des Baurechts auf Liegenschaft Nr. 1819, Chilcherli, GB Alpnach mit der Walter Küng AG, Alpnach.
 - c. den Neuabschluss eines Baurechtsvertrages auf Liegenschaft Nr. 1819, Chilcherli, GB Alpnach mit Hans Rohrer, Sachseln.wird genehmigt.
2. Der Korporationsrat wird mit dem Vollzug beauftragt.



Situationsplan mit Grundriss der neuen Produktionshalle der Walter Kung AG

Genehmigung von drei Vorverträgen zwischen der Korporation Alpnach und der Stiftung Betagtenheim Alpnach und Kompetenz- und Vollmachterteilung an den Korporationsrat für den Abschluss der Hauptverträge über:

- 4.1. Kauf von Mehrfamilienhaus Unterdorfstrasse 3 auf Parzelle Nr. 1811 (1'053 m²) und Abgeltung der vorzeitigen Auflösung des Baurechts Nr. D1894, GB Alpnach, durch die Korporation Alpnach zum Preis von Fr. 3'100'000.00.**
- 4.2. Verkauf von Landparzelle Nr. 1902 (1'802 m²) und Abgeltung der vorzeitigen Auflösung des Baurechts Nr. D5128, Allmend, GB Alpnach, (bestehendes Alterszentrum) an die Stiftung Betagtenheim Alpnach zum Preis von Fr. 400'000.00.**
- 4.3. Verkauf von 4'398 m² Bauland ab Parzelle Nr. 1411, Allmend, GB Alpnach, an die Stiftung Betagtenheim Alpnach für den Bau eines neuen Alterszentrums zum Preis von ca. Fr. 4'978'536.00.**

Vorgeschichte

Am 24. Januar 1980 wurde die Stiftung Betagtenheim Alpnach durch die Einwohnergemeinde Alpnach, die Kath. Kirchgemeinde Alpnach und durch die Bürgergemeinde Alpnach (heute Korporation Alpnach) gegründet. Gemäss Stiftungsurkunde wurde der Zweck mit der Planung, dem Bau, dem Betrieb und dem Unterhalt eines oder mehrerer Betagtenheime in der Gemeinde Alpnach bezeichnet. Gemäss Stiftungsurkunde vom 24. Januar 1980 hat die damalige Bürgergemeinde Alpnach/Allmendverwaltung Dorf und Stad, (heute Korporation Alpnach) der Stiftung Betagtenheim Alpnach die Parzelle Nr. 1811, Allmend, mit 1'053 m² im Baurecht zinslos und auf unbeschränkte Dauer als Vermögenswert zugewendet. Auf dieser Baurechtsparzelle steht heute das Mehrfamilienhaus (Alterswohnungen) Unterdorfstrasse 3, welches die Stiftung Betagtenheim Alpnach erstellt hat.

Am 12. Dezember 1991 wurde zwischen der Stiftung Betagtenheim Alpnach und der Bürgergemeinde Alpnach/Allmendverwaltung Dorf und Stad ein zweiter Baurechtsvertrag über Parzelle Nr. 1902, Allmend, 1'802 m², GB Alpnach abgeschlossen. Das Baurecht wurde bis 30. Juni 2090 und für die volle Vertragsdauer unentgeltlich abgeschlossen. Auf dieser Baurechtsparzelle steht heute das aktuell betriebene Alterszentrum Allmend (Dammstrasse 24), welches die Stiftung Betagtenheim Alpnach erstellt hat.

Bedürfnis für einen Neubau eines Alterszentrums

Das bestehende Alterszentrum Allmend wurde im November 1993 mit einer Kapazität von rund 40 Betten eröffnet. Die damalige Bürgergemeinde Alpnach hat den Bau des Betagtenheims wie oben geschildert unterstützt, indem sie das erforderliche Bauland in Form eines unentgeltlichen Baurechts zur Verfügung gestellt hat. Während die Einzelzimmer nach wie vor zweckmässig sind, entsprechen die Allgemeinräume nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen der Betagtenbetreuung. Zudem erschwert die bestehende Infrastruktur einen effizienten Betrieb.

Bedingt durch das schnelle Wachstum der Gemeinde Alpnach reicht die heutige Bettenzahl schon seit längerer Zeit nicht mehr aus. Immer wieder müssen Personen, die ins Altersheim eintreten möchten bzw. müssen, in anderen Heimen ausserhalb der Gemeinde Alpnach untergebracht werden. Aufgrund der demografischen Entwicklung rechnet die Stiftung Betagtenheim Alpnach damit, dass in der Gemeinde Alpnach ein Bedarf von ca. 80 Pflege- und Betreuungsplätzen für Betagte besteht.

Änderung des Quartierplans «Allmend Ost»

Aufgrund einer Machbarkeitsstudie geht die Stiftung Betagtenheim Alpnach für den Neubau eines Alterszentrums von einem Landbedarf von ungefähr 4'400 m² aus. Da eine Erweiterung am heutigen Standort nicht möglich ist, hat sich die Stiftung nach anderen Grundstücken umgesehen. Als geeignetes Bauland hat sich die Parzelle Nr. 1411 der Korporation Alpnach herauskristallisiert. Allerdings besteht für diese Parzelle ein gültiger Quartierplan. Um den Neubau eines Alterszentrums zu ermöglichen, muss der Quartierplan geändert werden.

Anlässlich der Korporationsversammlung vom 2. Dezember 2015 wurde dem Kreditantrag für die Änderung des Quartierplans «Allmend Ost» über Fr. 175'000.00 zugestimmt. In der Folge startete im Januar 2016 der Studienauftrag für die Quartierplanänderung und für den Neubau eines Alterszentrums auf einer Teilfläche von Parzelle Nr. 1411, Allmend. Im Sommer 2016 lag das Ergebnis des Studienauftrags vor und ein Siegerprojekt konnte erkoren werden. Aktuell laufen zeitgleich die Verfahrensprozesse für die Änderung des Zonenplans Alpnach Dorf, die Änderung des Quartierplans «Allmend Ost» und die Projektierung des neuen Alterszentrums.

Parallel zur Bearbeitung des Studienauftrags und der Quartierplanänderung führten der Korporationsrat und der Stiftungsrat der Stiftung Betagtenheim Alpnach Verhandlungen über den Umgang mit den bestehenden Baurechten sowie über die Lösung für den Neubau des Alterszentrums. Der Korporationsrat hat bereits im Dezember 2015 angekündigt, den Korporationsbürgerinnen und Korporationsbürgern an einer der kommenden Versammlungen eine alle Aspekte umfassende Vereinbarung mit der Stiftung Betagtenheim Alpnach zur Genehmigung vorzulegen. Dieser Schritt liegt nun mit den vorliegenden drei Vorverträgen vor.

Verhandlungen mit dem Stiftungsrat

Seit ca. 1 ½ Jahren werden intensive Verhandlungsgespräche mit dem Stiftungsrat Betagtenheim Alpnach geführt. Kernpunkte der Diskussionen waren der Umgang und die Abgeltungen der laufenden Baurechtsverträge und die Regelung für die Fläche für das neue Alterszentrum. Auch für die neue Lösung stand lange ein Baurecht im Vordergrund. Es hat sich jedoch gezeigt, dass insbesondere für die Stiftung die Finanzierung des neuen Bauvorhabens mit einem Baurecht nicht interessant ist. Auch ein Heimfall des jetzigen Baurechtsobjekts «Alterszentrum Allmend» (Dammstrasse 24) ist einerseits für die Stiftung finanziell nicht attraktiv und die Umnutzung wäre nur mit einem hohen Kostenaufwand möglich, was andererseits für die Korporation Alpnach renditemässig auch nicht befriedigen konnte.

In der Folge wurden die Verhandlungspunkte auch auf die Variante «Kauf/Verkauf» ausgedehnt und auf dieser Basis konnten die nun vorliegenden Vorverträge vorbereitet werden.

Abweichung vom Grundsatz «Kein Verkauf von Korporationsgut»

Gemäss Art. 3 des Statuts der Korporation Alpnach obliegt dieser die Erhaltung, Verwaltung und die Mehrung des Korporationsgutes gemäss Statut und den dazu gehörenden Verordnungen und Reglementen. Diesem Grundsatz folgend, hat der Korporationsrat in den letzten 15 Jahren ausser für Arrondierungen keine Landverkäufe getätigt. In Anbetracht der komplexen Ausgangslage mit zwei laufenden Baurechten, teilweise auf unbestimmte Zeitdauer, hat der Korporationsrat entschieden, ausnahmsweise von diesem Grundsatz abzuweichen. Der Korporationsrat unterstützt eine Entflechtung der bisherigen vertraglichen Regelungen und Strukturen, zumal das Umfeld in der Altersbetreuung mit der neuen Lösung der Pflegefinanzierung heute auf ganz anderen Beinen steht als noch anfangs der Achtzigerjahre. Ferner kommt hinzu, dass die künftige Entwicklung der Pflege und Betreuung älterer Menschen nicht abgeschätzt werden kann.

Der Korporationsrat sieht die vorgeschlagenen Lösungen mit Verkauf und Kauf von den entsprechenden Objekten im übergeordneten Interesse gegenüber der Öffentlichkeit und erkennt darin auch kein Präjudiz für andere Fälle mit Dritten.

Kauf Mehrfamilienhaus (Alterswohnungen) mit 6 Autoeinstellplätzen Unterdorfstrasse 3 und Abgeltung des Baurechts durch die Korporation Alpnach

Der Kauf des Mehrfamilienhauses Unterdorfstrasse 3 bzw. die Auflösung des Baurechtsvertrages vom 21. Juni 1980 ist unter Ziffer IV. Art. 15 des Baurechtsvertrages geregelt. Basis für diese Regelung bildet eine Verkehrswertschätzung vom 26. Oktober 2015 durch die Grundstückschätzung Obwalden. Der Baurechtsvertrag sieht eine Entwertung um 1 % des Verkehrswerts vor. Diese Entwertung wird bei diesem Objekt nicht berücksichtigt, da es sich gem. Art. 18 a. des Baurechtsvertrages, nicht wie beim zweiten Objekt (Alterszentrum) um eine Einstellung des Betriebs des Unternehmens auf dem Baugrundstück handelt. Das Objekt kann uneingeschränkt und ohne Umnutzung übernommen werden.

Für die Auflösung des unentgeltlichen und unbefristeten Baurechts wird der heutige Landwert von Fr. 1'056'000.00 eingesetzt. Eine Klärung, ob das Baurecht nun gemäss Baurechtsvertrag nur 100 Jahre gültig ist oder auf unbestimmte Zeit – wie dies in der Stiftungsurkunde stipuliert ist – dürfte sehr schwierig sein und wird nicht weiter verfolgt. Der Kaufpreis errechnet sich demnach wie folgt:

Kaufpreis Gebäude gemäss Verkehrswertschätzung	Fr. 2'045'000.00
Abgeltung Baurecht gemäss Bewertung (Stiftungskapital)	Fr. <u>1'056'000.00</u>

Kaufpreis (gerundet)	Fr. <u>3'100'000.00</u>
----------------------	-------------------------



Das Mehrfamilienhaus Unterdorfstrasse 3 auf Parzelle Nr. 1811 wird von der Korporation Alpnach gekauft.

Verkauf Parzelle Nr. 1902 (Baurecht Nr. 5128), Alterszentrum, Dammstrasse 24 an Stiftung Betagtenheim Alpnach

Obwohl im Grundsatz die Korporation keine Grundstücke verkauft und sie gemäss ihrem Statut verpflichtet ist, das Korporationsgut zu erhalten, kommt der Korporationsrat zum Schluss, den Kauf der Landparzelle durch die Stiftung Betagtenheim Alpnach zu unterstützen. Er sieht in der Entflechtung des Baurechts und der zukünftigen klaren Eigentumsverhältnisse Vorteile, die im Rahmen des allgemeinen und öffentlichen Interesses zu vertreten sind. Die Stiftung Betagtenheim Alpnach ist bereits Eigentümerin des Gebäudes und wird somit auch Eigentümerin der Landparzelle.

Aus Sicht der Stiftung Betagtenheim Alpnach ist nach einer aktuellen Laufzeit des Baurechtsvertrages von lediglich 25 Jahren die Entwertung zu massiv und aus Sicht der Korporation Alpnach wäre eine Umnutzung in Wohnraum renditemässig nicht interessant. Das bestehende entschädigungslose Baurecht ist daher für die Restdauer von 75 Jahren zu entschädigen. Diese Entschädigung von Fr. 1'228'000.00 wurde durch die Grundstückschätzung der Kant. Steuerverwaltung Obwalden berechnet.

Der eingesetzte Verkaufspreis entspricht somit dem im Baurechtsvertrag festgehaltenen Landpreis sowie der Bewertung für die Auflösung des Baurechts.

Verkaufspreis Land gemäss Baurechtsvertrag
Abz. Abgeltung Baurecht gemäss Bewertung

Fr. 1'626'000.00
Fr. 1'228'000.00

Verkaufspreis (gerundet)

Fr. 400'000.00



Das Grundstück auf dem das heutige Alterszentrum Allmend steht, wird von der Stiftung Betagtenheim Alpnach gekauft.

Abschluss Kaufvertrag über Teilfläche auf Parzelle Nr. 1411, Allmend

Für den Neubau eines Alterszentrums auf einer Teilfläche von Parzelle Nr. 1411, Allmend, GB Alpnach wird mit einem Landflächenbedarf von ca. 4'400 m² gerechnet. Der genaue Landbedarf und die entsprechende Abparzellierung können erst nach Vorliegen des Detailprojekts abschliessend bestimmt und vollzogen werden.

Auch hier sieht der Korporationsrat die Lösung im Verkauf eines Grundstücks von ca. 4'400 m² (neue Parzelle) ab Parzelle Nr. 1411 an die Stiftung Betagtenheim Alpnach und weicht im Interesse der Öffentlichkeit von seinem Grundsatz der Erhaltung des Korporationsguts ab. Ein Kauf der Baulandfläche ermöglicht der Stiftung Betagtenheim Alpnach attraktivere Finanzierungsmöglichkeiten.

Der Verkaufspreis von Fr. 1'132.00 pro m² entspricht der Landbewertung bei heutiger Situation (vor Quartierplanänderung) der Abteilung Grundstückschätzung der Kant. Steuerverwaltung Obwalden vom 21. Oktober 2016.

Annahme Landbedarf: 4'398 m² x Fr. 1'132.00

Verkaufspreis

Fr. 4'978'536.00



Auf dieser Landfläche von Parzelle Nr. 1411 soll der Neubau für das Alterszentrum Allmend entstehen.

Abschluss von Vorverträgen

Damit die Stiftung Betagtenheim Alpnach die Projektierung des neuen Alterszentrums Allmend gesichert angehen kann, ist der Abschluss von Vorverträgen notwendig. Mit diesem Vorgehen betreffend Abschluss von Vorverträgen sehen wir eine terminliche Gleichschaltung des Übergangs von Nutzen und Schaden bei allen drei Objekten auf den Zeitpunkt der Unterzeichnung der Hauptverträge.

Die drei vorliegenden Vorverträge stehen unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Korporationsversammlung. Um hier die weitere Handlungsfähigkeit zeitnah sicherzustellen, ist eine Kompetenzeinholung von der Korporationsversammlung notwendig, dass in der Folge die drei Hauptverträge vom Korporationsrat unterzeichnet werden können. Der Korporationsrat ist der Meinung, dass alle drei Kaufverträge gleichzeitig unterzeichnet werden müssen und der Zeitpunkt mit dem Vorliegen der Baubewilligung für das neue Alterszentrum Allmend gegeben ist.

Der Abschluss der drei Vorverträge und später auch der drei Hauptverträge muss als Ganzes angesehen werden. Die Verträge sind ganz klar abhängig von einander und können nicht Einzel abgeschlossen werden.

Weitere Vertragsbestimmungen

Ein weiterer Grund wieso die vorliegenden Vorverträge und die Kompetenzerteilung an den Korporationsrat für den Abschluss der Hauptverträge das richtige Instrumentarium ist, ist die Tatsache, dass sich aus der Projektierung noch verschiedene Dienstbarkeiten und Regelungen ergeben, die dann in den Hauptverträgen noch einbezogen werden können. Weiter sind in die Verträge einzufließen:

- Einseitige und gegenseitige Dienstbarkeiten (Fuss- und Fahrwegrechte, Durchleitungsrechte usw.).
- Bei den beiden Verträgen betreffend Parzellen Nr. 1902 und Nr. 1411 (neue Parzelle) ist der Korporation Alpnach ein unlimitedes mit Gewinnbeteiligungsrecht bzw. ein limitiertes Vorkaufsrecht einzuräumen, falls diese Parzellen an Dritte weiterverkauft werden.
- Die Handänderungssteuern sowie die Notar- und Grundbuchgebühren sind je zur Hälfte von den Vertragsparteien zu bezahlen.
- Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer geht zu 100 % zu Lasten der jeweiligen Verkäuferschaft.
- Eine allfällige Mehrwertabgabe (Aufzonierung vom jetzigen zum neuen Quartierplan auf Parzelle Nr. 1411) trägt jede Eigentümerin für ihre Parzellenflächen selber.
- Das neu zu erstellende Alterszentrum auf einer Teilfläche der Parzelle Nr. 1411 (neue Parzelle) ist zwingend dem Fernwärmeverbund der Korporation Alpnach zu marktüblichen Bedingungen anzuschliessen.

Die vorliegenden Vorverträge und später dann auch die drei Hauptverträge wurden bzw. werden in Zusammenarbeit mit Notariats- und Advokaturbüro ettlin&partner ag, Sarnen ausgearbeitet.

Verbleib in der Stiftung und Änderung der Stiftungsurkunde

Die vorgeschlagenen Handänderungen aber auch weitere Änderungen bedingen eine Anpassung der Stiftungsurkunde der Stiftung Betagtenheim Alpnach. In den fast 40 Jahren seit der Stiftungsgründung sind viele Änderungen bezüglich der Altersfürsorge, der Sozialhilfe und der Pflegefinanzierung gesamtschweizerisch umgesetzt worden. So waren zum damaligen Zeitpunkt z.B. die Bürgergemeinden noch für das Armenwesen in den Gemeinden zuständig. Es stellt sich daher die Frage zum Verbleib der Korporation Alpnach in der Stiftung Betagtenheim Alpnach. Über diese Frage möchte der Korporationsrat erst zu einem späteren Zeitpunkt abschliessend entscheiden.

Empfehlung

Der Korporationsrat empfiehlt Ihnen, sehr geehrte Korporationsbürgerinnen und Korporationsbürger, die drei Vorverträge zwischen der Stiftung Betagtenheim Alpnach und der Korporation Alpnach zu genehmigen. Die vorgeschlagene Lösung trägt viel zu einer Entflechtung alter Regelungen bei und würdigt und stärkt das Engagement der Korporation Alpnach im Interesse der Öffentlichkeit und insbesondere der Gemeinde Alpnach.

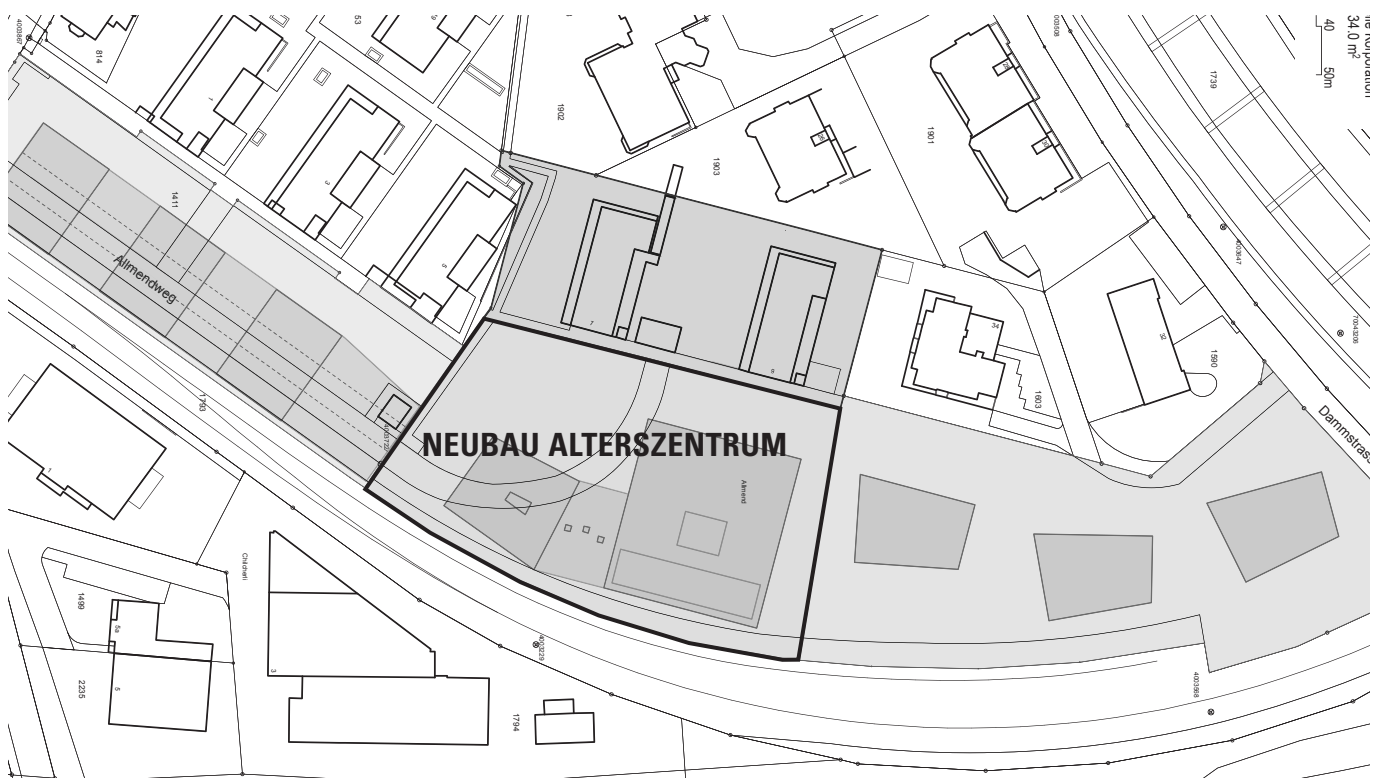
Beschlussesantrag

1. Die drei Vorverträgen zwischen der Korporation Alpnach und der Stiftung Betagtenheim Alpnach und die Kompetenz- und Vollmachterteilung an den Korporationsrat für den Abschluss der Hauptverträge über:

- a) den Kauf von Mehrfamilienhaus Unterdorfstrasse 3 auf Parzelle Nr. 1811 und Abgeltung für die vorzeitige Auflösung des Baurechts Nr. 1894, GB Alpnach, durch die Korporation Alpnach zum Preis von Fr. 3'100'000.00;
- b) den Verkauf von Parzelle Nr. 1902 und Abgeltung für die vorzeitige Auflösung des Baurechts Nr. 5128, Allmend, GB Alpnach, (bestehendes Alterszentrum) an die Stiftung Betagtenheim Alpnach zum Preis von Fr. 400'000.00;
- c) den Verkauf von 4'398 m² Bauland ab Parzelle Nr. 1411, Allmend, GB Alpnach, an die Stiftung Betagtenheim Alpnach für den Bau eines neuen Alterszentrums zum Preis von Fr. 1'132.00 pro m², sprich gesamthaft Fr. 4'978'536.00

werden genehmigt.

2. Der Korporationsrat wird mit dem Vollzug und insbesondere mit der Kompetenz und Vollmacht zur Unterzeichnung der drei Hauptverträge beauftragt.



Situationsplan für Neubau Alterszentrum Allmend auf Parzelle Nr. 1411

Rahmenkrediterteilung für den weiteren Ausbau bzw. für Neuanschlüsse im Bereich des bestehenden Fernwärmeleitungsnetzes im Betrage von Fr. 500'000.00 exkl. MWSt und zuzüglich teuerungsbedingte Mehrkosten.

Anlässlich der Korporationsversammlung vom 5. Mai 2015 wurde letztmals ein Kredit für den weiteren Ausbau des Fernwärmeleitungsnetzes eingeholt. Damals wurde ein Kreditbetrag von Fr. 800'000.00 exkl. MWSt genehmigt und aktuell weist dieser ein Restsaldo per 31. Dezember 2016 von rund Fr. 140'000.00 auf. Um auf mögliche Kundenbedürfnisse für einen Fernwärmeanschluss zeitgerecht reagieren zu können, beantragt der Korporationsrat, auf Empfehlung der Energiekommission die finanziellen Mittel für den weiteren Ausbau des Fernwärmeleitungsnetzes bereitzustellen

Das Holzheizwerk kann mit den Etappen 1, 2 und 3 als abgeschlossen bezeichnet werden. Mit der zur Verfügung stehenden Produktionskapazität der drei Holzheizkessel können die Bedürfnisse des engeren Einzugsgebietes der Gemeinde Alpnach mit Wärmeenergie aus unserem Holzheizwerk versorgt werden.

Das Fernwärmeleitungsnetz hat hingegen den Vollausbau noch nicht erreicht. Zusätzliche Leitungen und Anschlüsse sind nötig, um neue Kunden an das inzwischen aufgebaute Leitungsnetz anzuschliessen, um damit die Kapazität des Holzheizwerkes zusätzlich auszulasten. Der weitere Ausbau des Fernwärmeleitungsnetzes bzw. insbesondere die innere Netzverdichtung ist noch nicht abgeschlossen, weil

1. die drei Holzheizkessel noch eine Reserve in der Produktionskapazität haben;
2. aus wirtschaftlichen Gründen die volle Produktionskapazität des Holzheizwerkes ausgenutzt werden soll;
3. die Investitionen mit dem Bau der grossen «Hauptleitungen» in die Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiete getätigt sind und ab diesen «Hauptleitungen» nun noch die weitere «Feinverteilung» erfolgen muss;
4. bei rund 30 Kunden die Hausinstallation noch ausgeführt werden muss, da die Leitung in das Gebäude geführt worden ist. Diese Kunden werden entscheiden, ab wann sie die Wärme ab dem Fernwärmeleitungsnetz beziehen wollen.

Die Fernwärmekunden der Korporation

Die Korporation hat mit 151 Grundeigentümern Lieferverträge mit unterschiedlichen Anschlussleistungen in der Höhe von 10 kW bis 840 kW an der Übergabestation. Insgesamt ist eine Nennleistung an den Übergabestationen von 9'032 kW vereinbart.

Die Energiekommission bzw. der Betriebsleiter Energie bearbeitet zur Zeit noch verschiedene Kundenanfragen für künftige Anschlüsse an das Fernwärmeleitungsnetz. Es handelt sich um Objekte, die mit kurzen Leitungsstücken ab dem bestehenden Fernwärmeleitungsnetz angeschlossen werden können. Parallel dazu werden wie bis anhin, auch die Gespräche mit den angrenzenden Grundeigentümern in diesen Gebieten geführt sowie die Kontakte mit jenen Grundeigentümern gepflegt, die an einer bestehenden Fernwärmeleitung ihr Objekt noch nicht angeschlossen haben. Aus dieser Konstellation ergibt sich die Tatsache, dass insgesamt von einem Potential von weiteren 50 – 70 Objekten auszugehen ist.

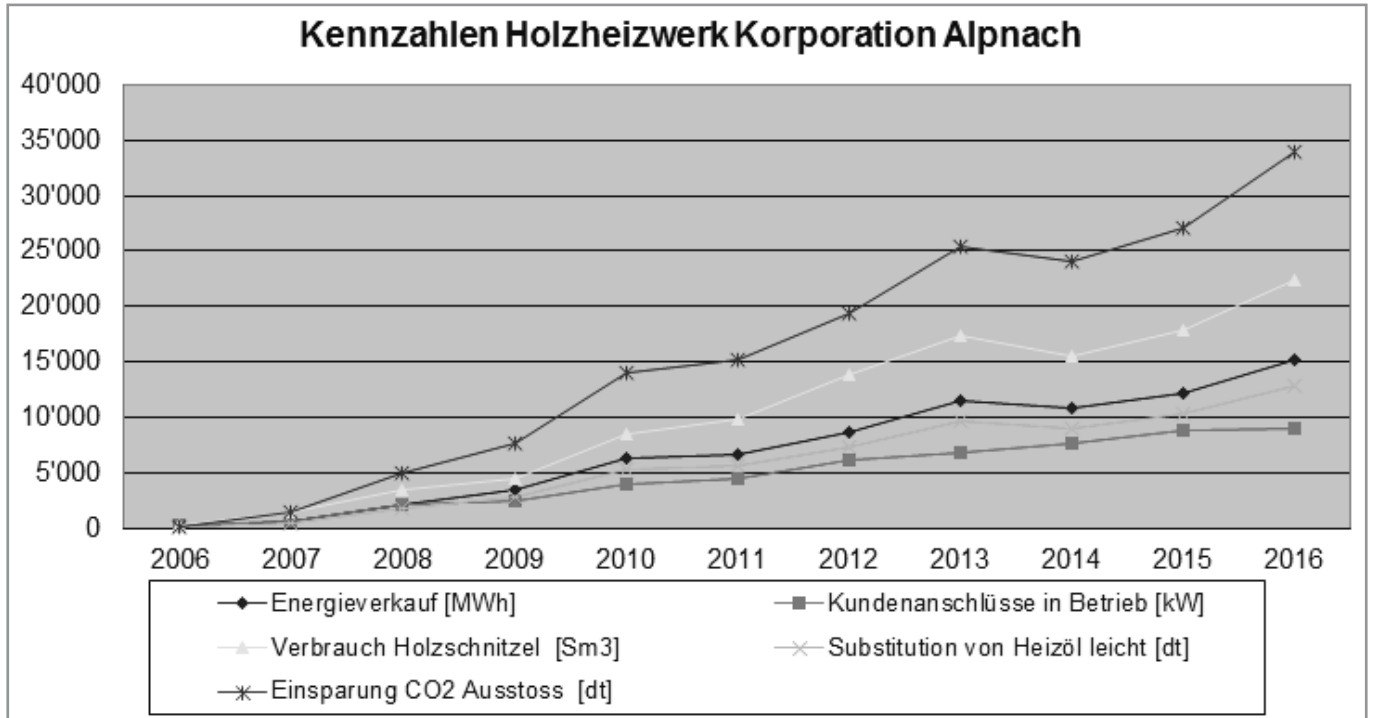
Das Potential von weiteren 50 – 70 Kundenanschlüssen

Die Energiekommission sieht insbesondere in folgenden Gebieten das Potential für neue Kundenanschlüsse:

- Industriegebiet Chilcherli und Industriestrasse
- Allmend-Ost
- Gebiet Hinterdorf
- Dorfzentrum
- Chilenmattli

Der Zeitplan für die Realisierung dieser Kundenanfragen sieht vor, dass die Umsetzung dann vorgenommen wird, sobald sich für diese Gebiete der wirtschaftliche und langfristige Erfolg vertreten lässt.

Ein Rückblick auf die bisherige Entwicklung



Diese Grafik zeigt die stetige Weiterentwicklung des Holzheizwerks auf. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich diese Linien in den nächsten vier bis fünf Jahren noch weiter abflachen werden, weil bis zu diesem Zeitpunkt dann wohl die meisten Ausbauten vollzogen sind und die Kunden auf den Fernwärmebezug umgestellt haben.

Investitionskosten für den weiteren Ausbau des FW-Leitungsnetzes

Verbunden mit diesen weiteren Kundenanschlüssen werden auch Anschlussgebühren an die Grundeigentümer in Rechnung gestellt. Entsprechend dem geschätzten Potenzial darf im Rahmen von diesen Investitionen mit Anschlussgebühren in der Höhe von ca. Fr. 800'000.00 gerechnet werden. Diese Summe wird davon abhängig sein, wie viele Neubauten und wie viele bestehende Gebäude sich für den Fernwärmeanschluss entscheiden werden. Diese Mehreinnahmen aus den Anschlussgebühren zeigen uns auf, dass die Investitionen mit den «Erschliessungsleitungen» grossmehrheitlich erstellt sind und es somit wirtschaftlich interessant ist, dass noch weitere Kunden angeschlossen werden können.

Finanzierung

Die Investitionskosten für diesen Ausbau werden voraussichtlich durch die Anschlussgebühren voll abgedeckt. Dies bedeutet, dass sich in der Investitionsrechnung des Energiewesens die Ausgaben und Einnahmen die Waage halten.

Zudem werden diese Neuanschlüsse zusätzlich auch einen wesentlichen Beitrag zur Deckung der laufenden Betriebskosten und der Amortisation im Holzheizwerk mit Fernwärmeverbund beitragen.

Empfehlung

Auf Grund der erwähnten Erläuterungen empfehlen Ihnen die Energiekommission und der Korporationsrat, diesem Kreditbegehren aus Überzeugung zuzustimmen.

Beschlussesantrag

1. Dem Rahmenkredit für den weiteren Ausbau des Fernwärmeleitungsnetzes bzw. Neuanschlüssen im Bereich des bestehenden Fernwärmeleitungsnetzes im Betrag von Fr. 500'000.00, exkl. MWSt, zuzüglich teuerungsbedingte Mehrkosten wird zugestimmt.
2. Der Korporationsrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Krediterteilung für den Um- und Aufbau der Alphütte Tumli im Betrag von Fr. 195'000.00 inkl. MWSt und zuzüglich teuerungsbedingte Mehrkosten

Die Alp Tumli ist die Hochalp zur Alp Lütoldsmatt. Sie ist während rund 10 Wochen mit 26 Kühen und rund 35 Rindern bestossen. Die Wohnhütte welche in den 70-iger Jahren erbaut wurde, weist sehr enge Wohnverhältnisse auf. Die beiden Äpler schlafen im hinteren Teil des Stublis welcher nur durch einen Vorhang abgetrennt ist. Das WC befindet sich ausserhalb der Hütte und es hat keine Dusche. Das Obergeschoss ist unausgebaut und sehr nieder. Einzig unter dem First kann man gerade stehen. Es ist nur mit einer Leiter zugänglich. Kurzum, diese Wohnsituation entspricht nicht mehr den Anforderungen eines zeitgemässen Alpbetriebes.

Projektidee

Aus diesen Gründen haben der Korporationsrat und die Alpenkommission im vergangenen Jahr nach einer Lösung gesucht. Es entstand die Idee den Dachstuhl zu erhöhen oder seitlich an die Hütte ein Zimmer und ein Bad anzubauen. Diese zwei Varianten hat man von einem Naturgefahrenspezialisten auf die Lawinensicherheit überprüfen lassen. Mit Einhalten von gewissen Vorschriften der Statik und dem Anpassen des bestehenden Lawinenschutzes sind beide Varianten möglich. Aufgrund des besseren Kostennutzenverhältnisses hat man sich für die Variante «Erhöhung» entschieden.

Um- und Aufbau der Alphütte Tumli

Das Um- und Aufbauprojekt sieht vor, den alten Dachstuhl abzurechen und einen neuen um rund 1.2 m höheren Dachstuhl aufzubauen. Im Inneren entstehen im Obergeschoss talseitig zwei neue Schlafzimmer für die Äpler. Bergseitig entsteht ein kleines Badezimmer mit Dusche und WC. Daneben gibt es ein Trockenlagerraum. Ins Obergeschoss gelang man neu über eine Treppe vom Stubli. In diesem wird noch ein zusätzliches Fenster eingebaut. Sonst bleibt das Erdgeschoss unverändert. Die bestehende Photovoltaikanlage wird angepasst, damit auch die neuen Zimmer mit Licht versorgt werden können. Das Warmwasser wird mit einem Gasdurchlauferhitzer erzeugt.

Kosten

Der Kostenvoranschlag für den Um- und Aufbau der Alphütte Tumli wurde detailliert ermittelt und basiert auf Unternehmerofferten und weist eine Genauigkeit von +/- 10% auf.

1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	11'000.00
2	Gebäude	Fr.	170'000.00
3	Baunebenkosten	Fr.	4'000.00
4	Reserve	Fr.	<u>10'000.00</u>
Investitionskosten total			Fr. <u>195'000.00</u>

Die Finanzierung der Investitionskosten wird voraussichtlich mit eigenen Mitteln oder teilweise mit Fremdmitteln vorgenommen.

Die Bauarbeiten sollen nach der Alpzeit 2017 im Tumli begonnen werden und bis zum Wintereinbruch fertiggestellt sein.

Empfehlung

Der Korporationsrat und die Alpkommission empfehlen Ihnen, sehr geehrte Korporationsbürgerinnen und Korporationsbürger, dem Um- und Aufbau der Alphütte Tumli zuzustimmen.

Beschlussesantrag:

1. Der Krediterteilung für den Um- und Aufbau der Alphütte Tumli im Betrag von Fr. 195'000.00 inkl. MWSt und zuzüglich teuerungsbedingte Mehrkosten wird zugestimmt.
2. Der Korporationsrat wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt.



Heutige Alphütte und Alpstall Tumli



Projektskizze Um- und Aufbau auf Alphütte Tumli

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Korporationsversammlung vom Donnerstag, 30. November 2017

Die nächste Korporationsversammlung ist auf Donnerstag, 30. November 2017, 20.00 Uhr terminiert.

P.P.
6055 Alpnach Dorf
DIE POST 