



# GESCHÄFTSBERICHT 2025





# INHALTSVERZEICHNIS

## BERICHTSTEIL

Vorwort des Präsidenten	Seite	4
Allgemeine Informationen	Seite	6/7
Wärmeverbund Sarnen	Seite	8/9
Liegenschaftenverwaltung	Seite	10/11
Allmendverwaltung	Seite	12/13
Forstverwaltung	Seite	14/15
Alpenverwaltung	Seite	16/17
Korporationsbürger und Nutzungsberechtigte	Seite	18/19
Freiteilrat und Verwaltung	Seite	20

## JAHRESRECHNUNG 2025

Bericht zur Jahresrechnung	Seite	21
Bilanz	Seite	22/23
Zusammenfassung Erfolgsrechnung	Seite	24
Erfolgsrechnung	Seite	24–30
Anhang zur Jahresrechnung	Seite	31
Revisorenbericht	Seite	32

## AUS DER GESCHICHTE DER KORPORATION FREITEIL

Melchsee-Frutt – Freiteilhütte und vier Ferienhäuser	Seite	33–39
---	-------	-------

# VORWORT DES PRÄSIDENTEN



## **Geschätzte Freiteilerinnen und Freiteiler**

*Mit dem vorliegenden Geschäftsbericht 2025 schliesst sich für mich ein besonderer Kreis. Vor genau zehn Jahren, im Mai 2016, haben Sie mir das Vertrauen ausgesprochen, der Korporation Freiteil als Präsident vorzustehen. Dieses Jahrzehnt war geprägt von Verantwortung, Weitsicht und dem gemeinsamen Bestreben, unsere Korporation nachhaltig weiterzuentwickeln.*

*Die vergangenen zehn Jahre haben eindrücklich gezeigt, wie vielfältig und anspruchsvoll das Tätigkeitsfeld des Freiteils ist. In einer Zeit des gesellschaftlichen Wandels, wachsender planerischer Anforderungen und steigender Erwartungen an öffentlich-rechtliche Körperschaften war es stets unser Ziel,*

*Bewährtes zu erhalten und gleichzeitig Raum für Neues zu schaffen. Die strategische Weiterentwicklung im Immobilienbereich, der bewusste Verzicht auf Landverkäufe zugunsten von Baurechtslösungen sowie die langfristige Sicherung unseres Grund und Bodens sind Ausdruck dieses Denkens.*

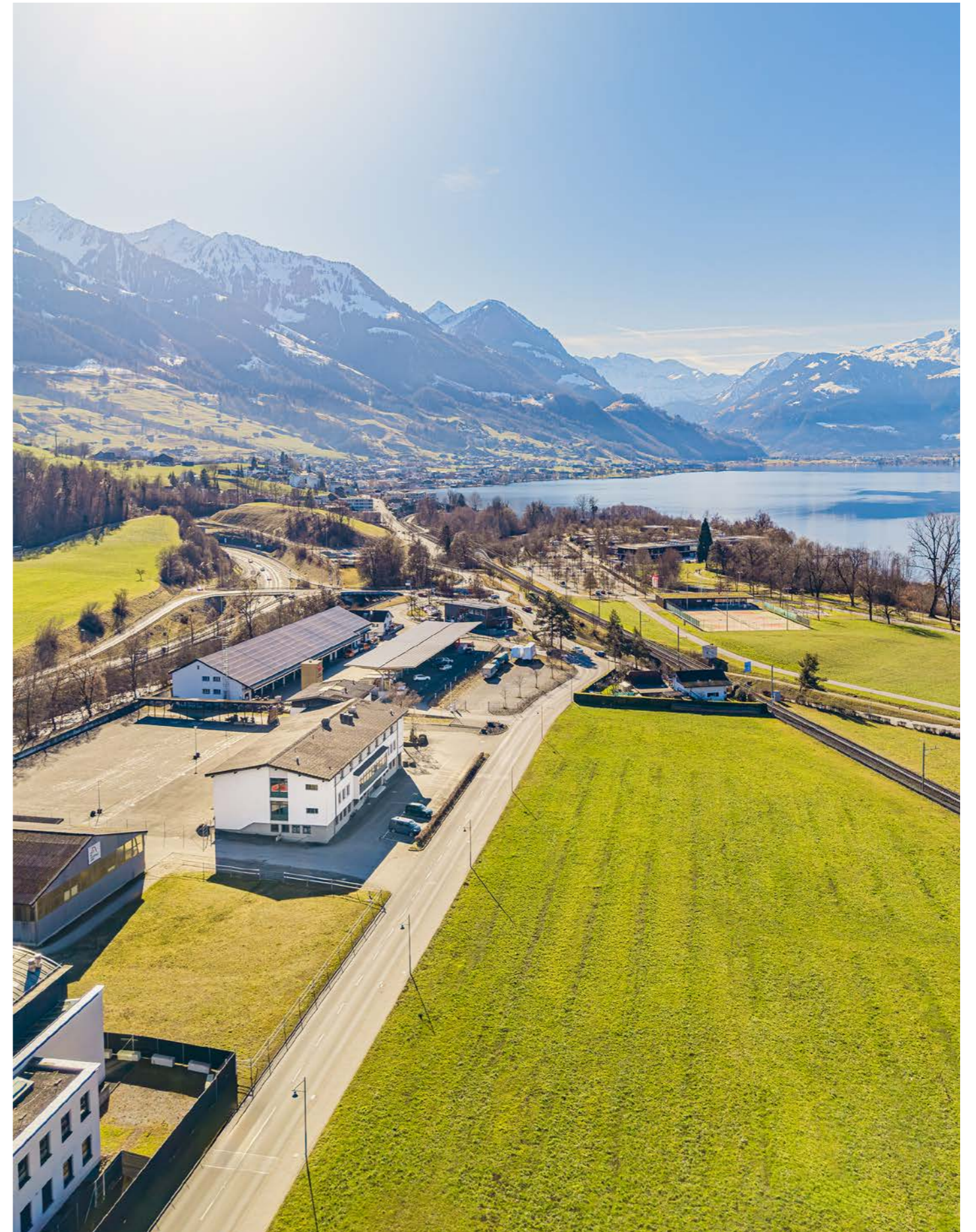
*Besondere Meilensteine dieser Dekade waren unter anderem der Aufbau und die Inbetriebnahme des Holz-Wärmeverbundes, die kontinuierliche Stärkung unserer Rolle als bedeutende Anbieterin von Wohnraum in Sarnen sowie die sorgfältige Weiterentwicklung unserer land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Projekte wie die «UNDER ALLMÄND» oder die Erneuerung bestehender Liegenschaften stehen exemplarisch für unseren Anspruch, Verantwortung gegenüber kommenden Generationen wahrzunehmen.*

*Diese zehn Jahre waren jedoch nicht nur von Projekten und Zahlen geprägt, sondern vor allem von Menschen. Mein Dank gilt den Mitgliedern des Freiteilrates, der Freiteilverwaltung, unseren Mitarbeitenden sowie allen Partnerinnen und Partnern, die mit Fachwissen, Engagement und Augenmass zum Erfolg unserer Korporation beigetragen haben. Nicht zuletzt danke ich Ihnen, geschätzte Freiteilerinnen und Freiteiler, für Ihr Vertrauen, Ihre Unterstützung und den konstruktiven Dialog an den Versammlungen.*

*Der Blick zurück erfüllt mich mit Dankbarkeit, der Blick nach vorne mit Zuversicht. Die Korporation Freiteil ist solide aufgestellt, strategisch klar ausgerichtet und bereit, die kommenden Herausforderungen verantwortungsvoll anzugehen.*

*Im Namen des Freiteilrates danke ich Ihnen für Ihre Verbundenheit mit unserer Korporation und wünsche Ihnen eine anregende Lektüre des Geschäftsberichts 2025.*

Niklaus Wirz, Freiteilpräsident



# ALLGEMEINE INFORMATIONEN

## Ordentliche Freiteilversammlung

Die ordentliche Freiteilversammlung fand am 12. Juni 2025 im Hotel Krone statt. Erfreulicherweise waren 82 Freiteilerinnen und Freiteiler anwesend. Anschliessend an die Versammlung wurde ein feines Nachtessen serviert. So haben unsere Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, die Gesellschaftlichkeit zu pflegen. Die Einladung umfasste eine stattliche Traktandenliste. Unter anderem wurde die Jahresrechnung 2024 genehmigt, Marcel Dillier und Thomas Schrackmann als Freiteilräte wiedergewählt und mit Florian Dillier ein neues Rechnungsprüfungskommissions-Mitglied gewählt. Des Weiteren stimmten die Bürgerinnen und Bürger dem Vorvertrag 2.0 betreffend dem Realersatz von Landwirtschaftsflächen im Zusammenhang mit der Realisierung des Hochwasserschutzprojekts Sarneraa zu.

## Ausserordentliche Freiteilversammlung

Am 3. Dezember 2025 fand eine ausserordentliche Freiteilversammlung statt. Zur Abstimmung wurde den Stimmberechtigten der Baukredit für die Erstellung des Bauvorhabens «UNDER ALLMÄND», sowie der Kredit zum Ausbau der Büroräumlichkeiten der Freiteilverwaltung unterbreitet. Beide Kredite wurden einstimmig angenommen. Weiter stimmten die Anwesenden dem Kaufvertrag mit dem Kanton Obwalden über den Verkauf von Land auf dem Grundstück Matzgadenried zu. Auch die Anpassung des Baurechtsvertrages mit DIE IMMOBILIEN SARNEN AG wurde einstimmig angenommen.

## Ratssitzungen

Der Freiteilrat behandelte wie im Vorjahr an 10 Sitzungen insgesamt 97 (Vorjahr 110) Traktanden.

## Jahres-Chilchgang

Traditionsgemäss findet jeweils am dritten Freitag nach dem Schmutzigen Donnerstag der Jahres-Chilchgang statt. Der Anlass wurde im Jahr 2025 von der Korporation Ramersberg organisiert. Der Jahres-Chilchgang fand im Hotel Krone statt und war wie jedes Jahr sehr interessant und bot Einblicke in die vielfältigen Aufgaben der vier Sarner Korporationen.

## Halbjahres-Chilchgang

Der diesjährige Halbjahres-Chilchgang führte die Vertreter der Sarner Korporationen ins luzernische Siggigen, Gemeinde Ruswil. Die Korporation Freiteil hatte auf den Hof Oberamsig eingeladen. Die Korporation Freiteil konnte den Hof Oberamsig im Jahr 1957 vom gebürtigen Kernser Niklaus von Rotz-Ettlin kaufen. Dieser blieb anschliessend 20 Jahre lang Pächter dieses Betriebes. 1977 erwarb der Vater des heutigen Betriebsleiters den Hof von der Korporation Freiteil. Grund genug, dem Hof Oberamsig und der Familie Seeholzer wieder einmal einen Besuch abzustatten. Nach spannenden Erzählungen und einer interessanten Führung über den vielseitigen Hof, erwartete die Teilnehmer eine unterhaltsame Bauernhof-Olympiade, bei der Geschicklichkeit und Treffsicherheit gefragt waren. Beim anschliessenden Mittagessen bot sich die Gelegenheit, sich mit den anderen Vertretern der Korporationen auszutauschen.

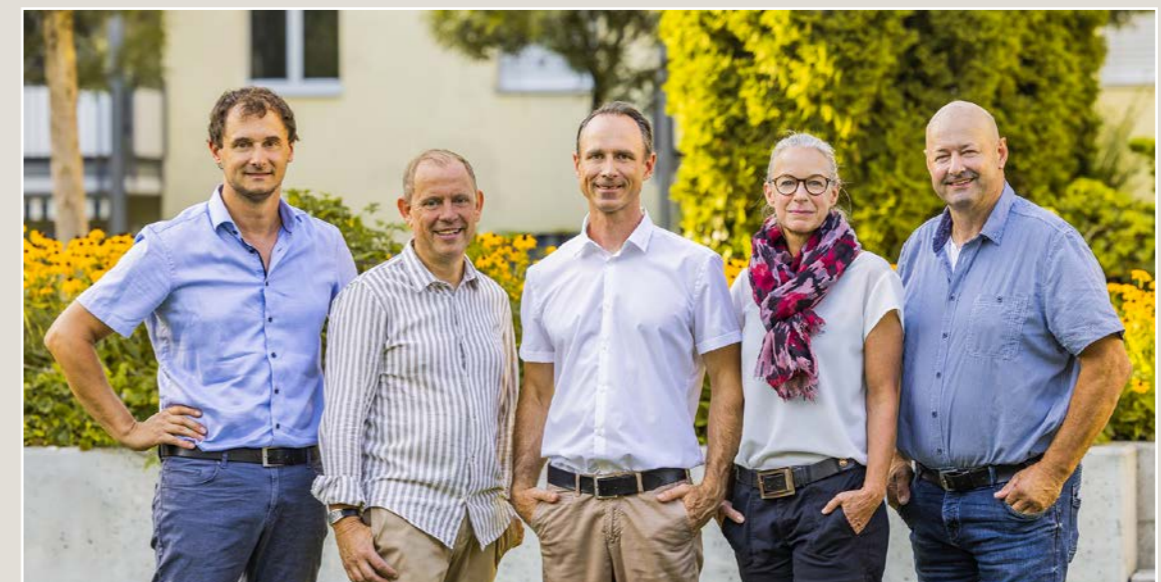
## Korporationsverwaltung

Die Verwaltung der Korporation Freiteil hat im Jahr 2025 Verstärkung erhalten. Edi Jupa wurde als Hauswart und Sandra Imfeld als Immobilienbewirtschafterin eingestellt. Neu werden die anfallenden Arbeiten mit 410 Stellenprozenten (inkl. Hauswartung) erledigt. Das Team besteht aus zehn Personen, nämlich Patrick Imfeld (50%), Fabian Blättler (70%), Cornelia Imfeld (40%), Anita Stoll (30%), Kurt Rohrer (60%), Jasmin Egger (30%), Adrian Imfeld (10%), Daniela Blättler (10%), Sandra Imfeld (10%) und Edi Jupa (100%). Alle Mitarbeitenden sind nebst dem Pensum für die Korporation auch noch für das bei der Korporationsverwaltung angegliederte Treuhandbüro tätig.

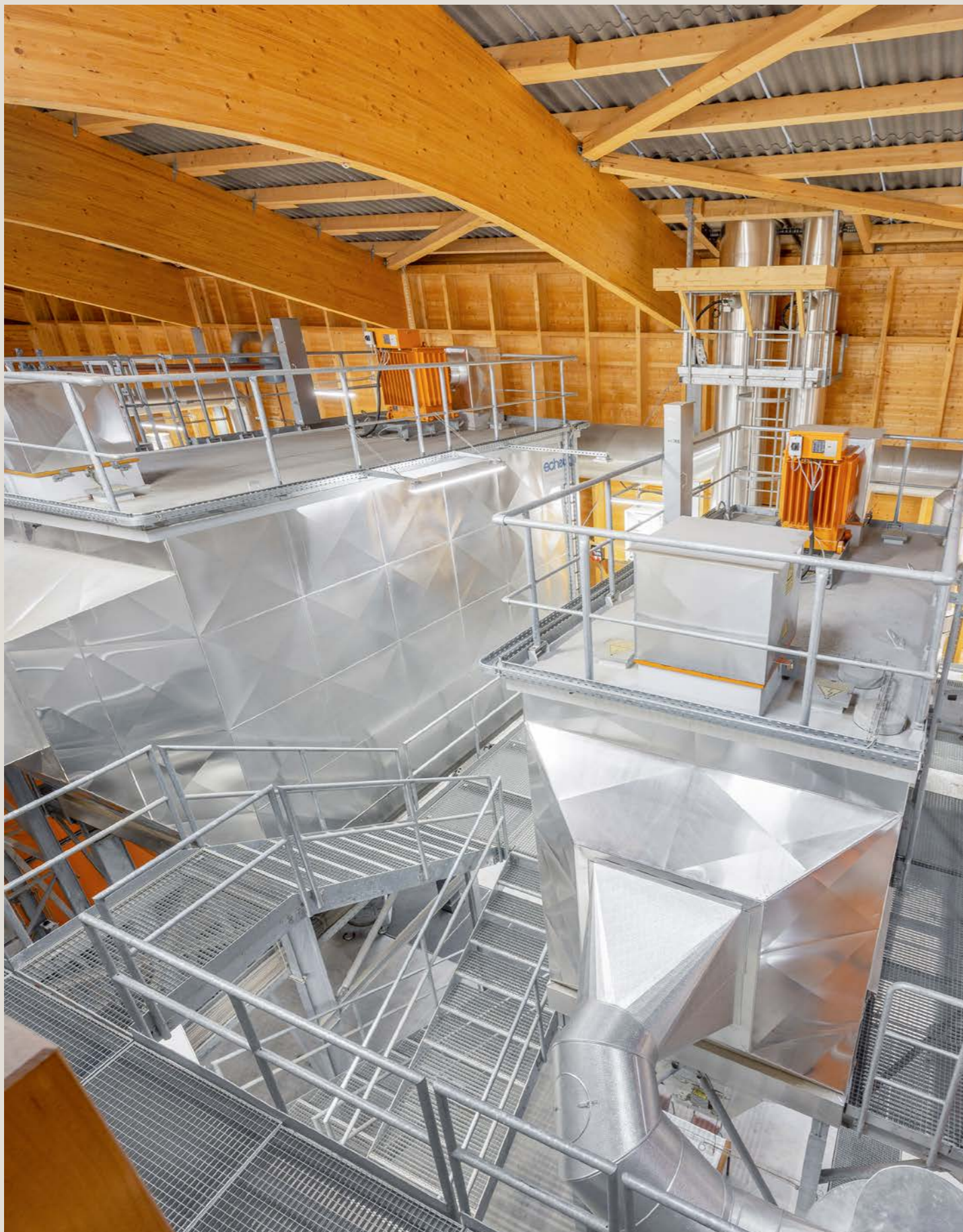


hinten v.l.n.r.: Edi Jupa, Anita Stoll, Patrick Imfeld, Daniela Blättler, Fabian Blättler, Kurt Rohrer  
vorne v.l.n.r.: Jasmin Egger, Cornelia Imfeld, Sandra Imfeld, Adrian Imfeld

## Freiteilrat 2025/2026



v.l.n.r.: Peter Seiler, Marcel Dillier, Niklaus Wirz, Camille Stockmann, Thomas Schrackmann



Innenansicht des Heizwerks Foribach, Sarnen

## WÄRMEVERBUND SARNEN

Ein arbeitsintensives und erfolgreiches Geschäftsjahr 2025 liegt hinter der Holz-Fernwärme Sarnen AG. Die Produktion konnte dank neuen Objektanschlüssen wiederum gesteigert werden, neu werden 118 Objekte (Vorjahr 114) mit thermischer Energie beliefert. Insgesamt wurden 13'645.854 MWh (Vorjahr 12'374.980 MWh) produziert. Der Jahresumsatz konnte im vergangenen Jahr von CHF 1'782'295.35 auf CHF 1'908'716.50 gesteigert werden. Darin enthalten sind Förderbeiträge von der Stiftung Klimaschutz und CO<sub>2</sub>-Kompensation (KliK) von CHF 187'877.80. Dieses Programm läuft noch bis ins Jahr 2031.

Es wurden Abschreibungen von CHF 1'106'762 (Vorjahr CHF 1'099'147) getätigt und ein Jahresgewinn von CHF 17'536.30 ausgewiesen. Der Jahresgewinn fällt leicht höher aus als im Vorjahr (CHF 15'807.13).

Das Jahr 2025 war geprägt von den Vorbereitungsarbeiten für die Erweiterung des Versorgungsnetzes in den Dorfkern von Sarnen. Ziel ist es, den Dorfkern vom Heizwerk über die Nelkenstrasse, Marktstrasse, Museumstrasse und Brünigstrasse (ab Nordstrasse bis Dorfplatz) zu erschliessen. Die Eigentümer der betroffenen Liegenschaften in diesem Perimeter wurden kontaktiert, es wurden Hausaufnahmen gemacht und zahlreiche Absichtserklärungen für folgende Durchleitungsrechte unterzeichnet. Mit der Zustimmung der Generalversammlung im November 2025 zur geplanten Erweiterung ist der Startschuss zur Umsetzung gefallen.

Das Baubewilligungsgesuch wurde eingereicht und wenn alles nach Plan läuft, sollten die ersten Bezüger im Winter 2026/2027 am Wärmenetz angeschlossen sein.

Die Korporation Freiteil wird das Hotel Krone sowie die Wohn- und Gewerbeliegenschaften Batzenhofstrasse 3 und Brünigstrasse 140 ans Fernwärmenetz anschliessen.

Die Kapazitäten der beiden Heizkessel sind weitgehend ausgeschöpft. Um genügend thermische Energie zu produzieren, wird im bestehenden Heizwerk ein dritter Kessel mit einer Leistung von 3.8 MW installiert. Der Strom wird in Zukunft teilweise von einer eigenen Photovoltaik-Anlage geliefert. Insgesamt investiert die Holz-Fernwärme Sarnen AG brutto rund 7 Millionen Franken in dieses zukunftsweisende Projekt.

Zu einem späteren Zeitpunkt ist angedacht, eine weitere kleinere Erweiterung im Dorfkern zu realisieren. Diese würde den Ringschluss im Bereich des Frauenklosters ermöglichen.

Der Verwaltungsrat, die Betriebskommission sowie die Mitarbeitenden blicken mit grosser Zufriedenheit auf das vergangene Jahr zurück. Der Betrieb konnte ohne Zwischenfälle und unfallfrei geführt werden. Ein grosser Dank gilt unseren Kunden, die uns auch im Jahr 2025 wieder ihr Vertrauen geschenkt haben.

# LIEGENSCHAFTEN VERWALTUNG

## Allgemeines

Auch im Jahr 2025 war die Nachfrage nach Wohnungen in Sarnen gross. Der Leerwohnungsbestand ist weiterhin unterdurchschnittlich. Werden neue Wohnungen gebaut, sind sie meist sehr teuer. Preiswerte Wohnungen sind in Sarnen praktisch nicht mehr vorhanden, weshalb viele Bewohner in ihren Wohnungen bleiben.

Aus diesem Grund musste die Verwaltung im vergangenen Jahr nur 4 Mieterwechsel bearbeiten (Vorjahr 11). Per 31. Dezember 2025 bestanden total 136 Mietverhältnisse für Wohnungen, Ferienwohnungen, Büro- und Gewerberäumlichkeiten. Frei werdende Wohnungen vergibt die Verwaltung in erster Linie an Interessenten, die sich regelmässig dafür melden. Sie werden in einer Mietinteressentenliste geführt. Meistens findet sich bereits dort ein Nachmieter. Unsere Wohnungen sind bei der Sarnener Bevölkerung nach wie vor sehr beliebt, da die Mietzinsen sehr attraktiv sind und die Liegenschaften sehr zentral liegen.

## Wohnsiedlung Freiteilmattli

In diversen Wohnungen wurden wieder Haushaltsgeräte wie Backöfen, Kühlschränke, Waschmaschinen etc. ersetzt, welche langsam in die Jahre gekommen sind. Im Freiteilmattli hat es im Jahr 2025 zwei Mieterwechsel gegeben, welche eine sanfte Renovation der Wohnungen zur Folge hatten. Im bisherigen Heizöltank wurden neu Kellerabteile eingebaut, damit der Raum genutzt werden kann.

## Mehrfamilienhäuser Brünigstrasse 85/87

Im Jahr 2024 wurde festgestellt, dass die Heizung der Liegenschaft Brünigstrasse 85/87 ersetzt werden muss. Dieser Ersatz hat im Jahr 2025

stattgefunden. Ansonsten standen keine grösseren Unterhaltsarbeiten an. Zwei Mieter haben die Kündigung eingereicht, die Wohnungen konnten rasch wieder weitervermietet werden.

## Hotel Krone

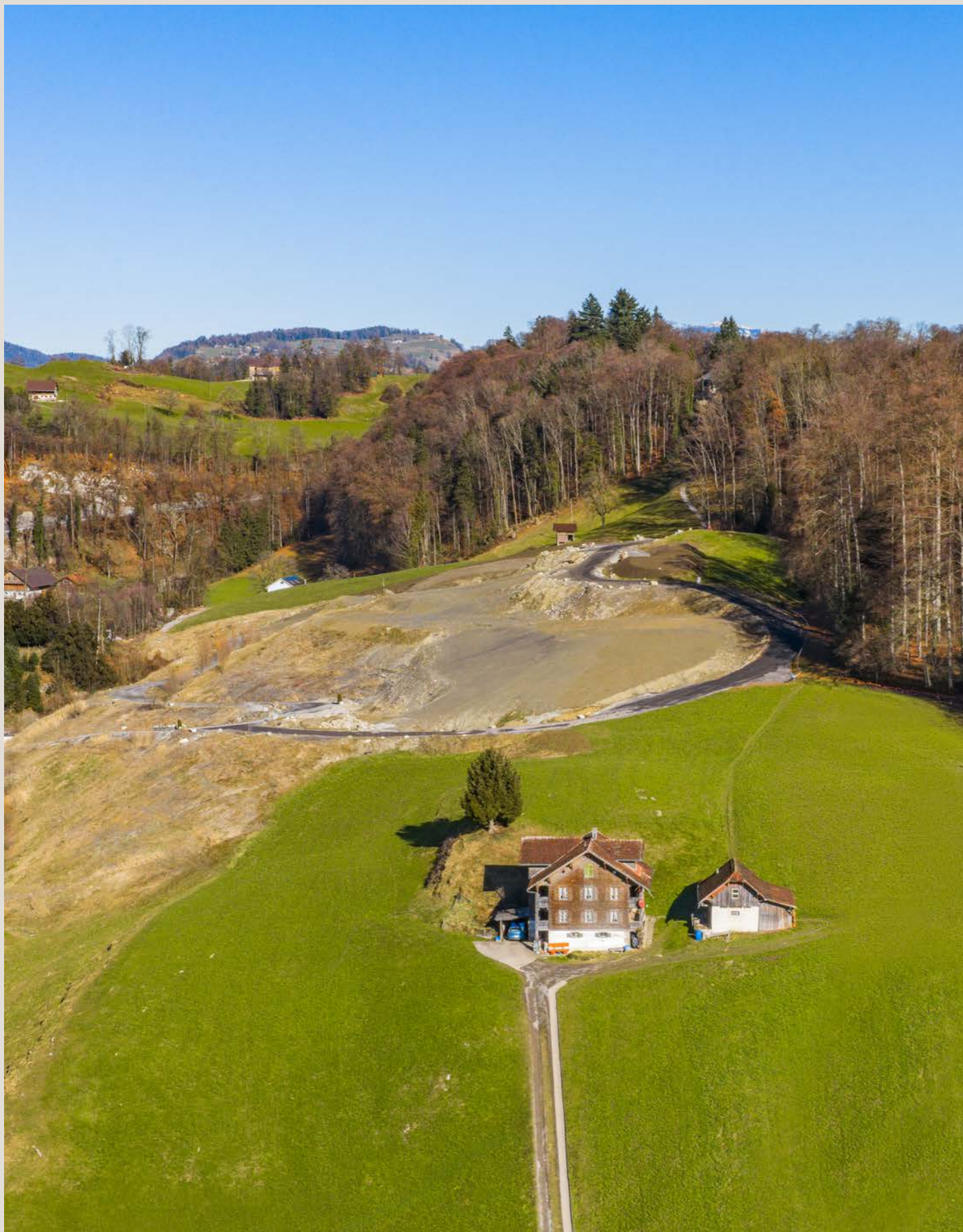
Im Januar und Februar 2025 haben im Hotel Krone umfassende Umbau- und Renovationsarbeiten stattgefunden. Ziel dieser Massnahmen war es, den Komfort für die Gäste weiter zu erhöhen und die Infrastruktur des Hauses auf den neuesten Stand zu bringen. In diesem Zusammenhang wurden sowohl die Hotelzimmer (exkl. Nasszellen) als auch die Lobby aufgefrischt.

Neben den sichtbaren Verbesserungen wurden auch wichtige technische Arbeiten umgesetzt. Dazu gehören unter anderem Massnahmen im Bereich Brandschutz, der Ersatz von Fenstern sowie die Sanierung der Abwasserleitungen. Zudem wurde die Beleuchtung im Gebäude optimiert. Ein weiteres wichtiges Projekt, das derzeit geprüft wird, betrifft die Klimatisierung der Hotelzimmer. Immer mehr Gäste wünschen sich gerade in den wärmeren Monaten klimatisierte Zimmer, weshalb verschiedene Möglichkeiten zur Umsetzung analysiert werden. Dabei wird grosser Wert daraufgelegt, eine Lösung zu finden, die sowohl den Bedürfnissen der Gäste gerecht wird als auch ein sinnvolles Kosten-Nutzen-Verhältnis aufweist.

Das neue Pächterehepaar Biljana und Peter Vespa darf derweil auf einen gelungenen Start zurückblicken. Gemeinsam mit ihrem engagierten Team setzen sie ihre Strategie konsequent um und arbeiten täglich daran, den Gästen einen angenehmen Aufenthalt zu bieten. Ihr Ziel ist es, dass sich alle Besucherinnen und Besucher im Hotel Krone rundum wohlfühlen und gerne wiederkommen.



Visualisierung des Bauprojektes «UNDERALLMÄND»



Deponie Stuechferich

## ALLMEND VERWALTUNG

### Deponie Stuechferich

Die Deponie ist per Ende Jahr 2025 vollständig gefüllt. Die Rekultivierung wurde sistiert, bis klar ist, ob der Kanton einer Erweiterung der Deponie Richtung Haus und Stall zustimmt. Die Pacht mit Josef Spichtig wurde fristgerecht auf Ende März 2026 gekündigt. Die sechs Freiteiler Bauernbetriebe wurden über die Neuverpachtung des Landes orientiert und konnten sich um die Pacht bewerben.

### Neubauprojekt «UNDER ALLMÄND»

Die Freiteilerinnen und Freiteiler haben am 2. Dezember 2025 an der ausserordentlichen Freiteilversammlung einem Kredit über CHF 41'870'000 (inkl. MWST) für die Erstellung des Bauvorhabens «UNDER ALLMÄND» zugestimmt. Zusätzlich wurde ein Kredit über CHF 390'000 für den Ausbau der neuen Büroräumlichkeiten der Korporation Freiteil bewilligt. Somit konnte das Projekt weiter vorangetrieben werden. Inzwischen ist das Baugesuch eingereicht und wir erwarten im Mai/Juni 2026 die Baubewilligung. Erfreulicherweise sind keine Einsprachen eingegangen. Der Zeitplan konnte bis jetzt gut eingehalten werden. Wenn dies weiterhin so läuft, kann nach den Sommerferien der Spatenstich erfolgen. Der Bezug ist auf Spätherbst 2028 geplant.

### Flugplatz Kägiswil

Die REGA hat ihr Projekt zur Erstellung eines Maintenance-Standortes weiter vorangetrieben. In der Zwischenzeit hat die REGA das Baugesuch beim Bundesamt für Zivilluftfahrt (BAZL) eingereicht. Offen ist nach wie vor der Entscheid des Bundesrates zur Anpassung des SIL-Objektblattes (Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Luftfahrt). Der Entscheid wird voraussichtlich im Spätsommer 2026 erwartet. Die Flugplatzgenossenschaft (FGOW) wehrt sich weiterhin dagegen und versucht, mit rechtlichen Schritten das Projekt der REGA zu verzögern bzw. zu verhindern. Das Ziel der FGOW ist es, die Flächenfliegerei beizubehalten. Die Korporation Freiteil wird die benötigte Unterschrift als Landeigentümerin gegenüber der FGOW weiterhin verweigern.

### Hochwasserschutz Sarneraatal, Vorvertrag 2.0

Die Freiteilerinnen und Freiteiler haben an der ordentlichen Freiteilversammlung dem Vorvertrag 2.0 mit dem Kanton Obwalden im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz Sarneraatal ohne Gegenstimme zugestimmt. Im Spätherbst 2025 haben nun die Bauarbeiten begonnen.

# FORST VERWALTUNG

Das Jahr 2025 war für die ARGE Forst Sarnen ein intensives und bewegtes Jahr. Die Nachfrage der Sägereien nach Rundholz nahm deutlich zu und die Holzpreise erreichten wieder ein Niveau, das wirtschaftliche Nutzungen auch ausserhalb des Schutzwaldes ermöglichte. Diese positive Marktentwicklung erlaubte es geplante Holzschläge umzusetzen und zusätzliche Bestände gezielt zu pflegen. Gleichzeitig stellten die hohe Auslastung und die anspruchsvollen Gelände- und Witterungsverhältnisse hohe Anforderungen an Organisation und Koordination. Dank dem grossen Engagement des Teams, sowie der guten Zusammenarbeit mit den Korporationen, Unternehmern und Auftraggebern konnten sämtlich Projekte erfolgreich umgesetzt werden.

Mit den Seilschlägen Hochfluh, Witenmatt und Buck wurden drei grössere Schläge in Zusammenarbeit mit den Forstunternehmen Riebli Forst AG und der Abächerli Forstunternehmung AG durchgeführt. In den Wäldern der Korporation Freiteil wurden im Jahr 2025 insgesamt 5'966 m<sup>3</sup> Holz geschlagen.

Weiter stand mit dem Ausbau der Walderschliessung im Enetriederwald ein weiteres grosses Projekt auf dem Programm. Dieses wurde zusammen mit der Korporation Kerns unter der Leitung von Wendi Kiser Ende des Jahres 2025 in Angriff genommen. Die Aufträge wurden an einheimische Unternehmungen vergeben und stärken damit die regionale Wertschöpfung.

Die ARGE Forst Sarnen hat neben den Arbeiten in den Wäldern der vier Sarner Korporationen

auch Arbeiten für Dritte ausgeführt. Dazu gehören Böschungssicherungen, Bachverbauungen, Aufforstungen, Rodungen oder auch Hochmoorrevitalisierungen.

Per Ende Jahr 2025 standen für die ARGE Forst Sarnen 2 Förster, 1 Forstwartvorarbeiter, 5 Forstwarte, 1 Bürofachfrau (Teilzeit) und 3 Lernende im Einsatz. Erstmals hat eine Frau die Lehre zur Forstwartin EFZ angetreten. In den letzten 25 Jahren haben 26 Lernende ihre Ausbildung beim Forst Sarnen absolviert. Besonders erfreulich ist, dass in dieser Zeit kein Lehrabbruch verzeichnet werden musste – ein Zeichen für die hohe Qualität unserer Ausbildung und die gute Betreuung im Betrieb.

Gery Kathriner blickt zufrieden auf sein erstes Jahr als Förster und Betriebsleiter zurück. Es war ein interessantes, lehrreiches und zugleich herausforderndes Jahr. Dabei konnte er stets auf die ehrliche Unterstützung von seinem Vorgänger Wendi Kiser zählen, welcher Ende Februar 2026 in Pension gegangen ist.

Die Korporation Freiteil bezog 2'333 (Vorjahr 4'399) produktive Arbeitsstunden von der ARGE Forst Sarnen. Im Jahr 2025 erwirtschaftete die ARGE Forst Sarnen bei einem Umsatz von CHF 1'370'819.40 einen Gewinn von CHF 40'547.80. Der anteilmässige Gewinn ist in der Korporationsrechnung enthalten.

Die korporationseigene Forstrechnung schliesst mit einem positiven Ergebnis von CHF 8'920.52 (Vorjahr CHF 6'465.96) ab.



Forstwarte bei der Arbeit



Alp Iwi, Giswil

## ALPEN VERWALTUNG

### Alp Iwi

Im Jahr 2025 wurden diverse Drainagen auf der Alp Iwi erstellt. Nach Abzug der Abschreibungen und Zinsen weist die Alpenrechnung ein negatives Jahresergebnis von CHF 8'422.40 aus. Die Ferienhäuser auf der Alp Iwi sind nach wie vor gut unterhalten.



BetruF-Folle in der Freiteil-Hütte, Melchsee-Frutt

Mitte August an Mariä Himmelfahrt fand die alljährliche Iwi-Chilbi statt. Zahlreiche Besucherinnen und Besucher nahmen am Alp-gottesdienst teil und konnten anschliessend ein feines Apéro geniessen.

In der Iwi Kapelle wurden im Jahr 2025 Malerarbeiten erledigt. Der Kapellenfonds der Marienkapelle Alp Iwi beträgt nach einem Mehraufwand von CHF 1'425.70 per 31. Dezember 2025 CHF 12'709.00.

# KORPORATIONSBÜRGER UND NUTZUNGSBERECHTIGTE

**Geburtstage** Im Jahr 2025 konnte zu folgenden hohen Geburtstagen gratuliert werden:

## 90. Geburtstag

15. April	Abegg Marie	Rütistrasse 6	Sarnen
15. August	Seiler-Knecht Klara	Sonnenhof 1	Kägiswil
18. August	Wirz-von Atzigen Margrit	Nelkenstrasse 7	Sarnen

## 85. Geburtstag

10. Februar	Abegg-Scheuber Josef	Lindenhof 2	Sarnen
16. April	Dr. Wirz-Herzog Gerhard	Grundacherweg 15	Sarnen

## 80. Geburtstag

06. April	Imfeld Monika	Spis 1	Sarnen
-----------	---------------	--------	--------

## Korporationsbürger Entwicklung

	31.12.2024	Zuwachs	Abgang	31.12.2025
<b>Korporationsbürger</b>	<b>249</b>	<b>11</b>	<b>5</b>	<b>255</b>
<b>Nutzungsberechtigte</b>	<b>165</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>163</b>

## Abstammung der Korporationsbürger

Abegg	23	Heymann	1	Omlin	1	Stockmann	12
Dillier	80	Imfeld	63	Seiler	23	Wirz	52

## Aufnahmen ins Freiteilbürgerrecht

Abächerli Joel, Seeblickweg 1, Ramersberg

Abegg Jann, Büntenstrasse 27, Sarnen

Abegg Nico, Büntenstrasse 27, Sarnen

Dubach-Krummenacher Peter,  
Enetriederstrasse 14, Sarnen

Dubach Ryan, Enetriederstrasse 14, Sarnen

Dillier Linda, Freiteilmattlistrasse 68, Sarnen

Imfeld Sandra, Büntenstrasse 49, Sarnen

Lussi-Schrackmann Florian,  
Kreuzstrasse 12, Kägiswil

Murer-Dillier René, Tulpenweg 18, Sarnen

Rohrer-Portmann Christine,  
Goldmattstrasse 12, Sarnen

Rymann Sven, Kirchstrasse 3, Sarnen

## Aufnahmen ins Nutzungsrecht ab 1. Januar 2026

Dillier Linda, Freiteilmattlistrasse 68, Sarnen

Murer-Dillier René, Tulpenweg 18, Sarnen

Waldmeier Manuel, Büntenstrasse 53, Sarnen

## Verstorbene

24. März 2025

Murer-Dillier Nicole, Tulpenweg 18, Sarnen

13. April 2025

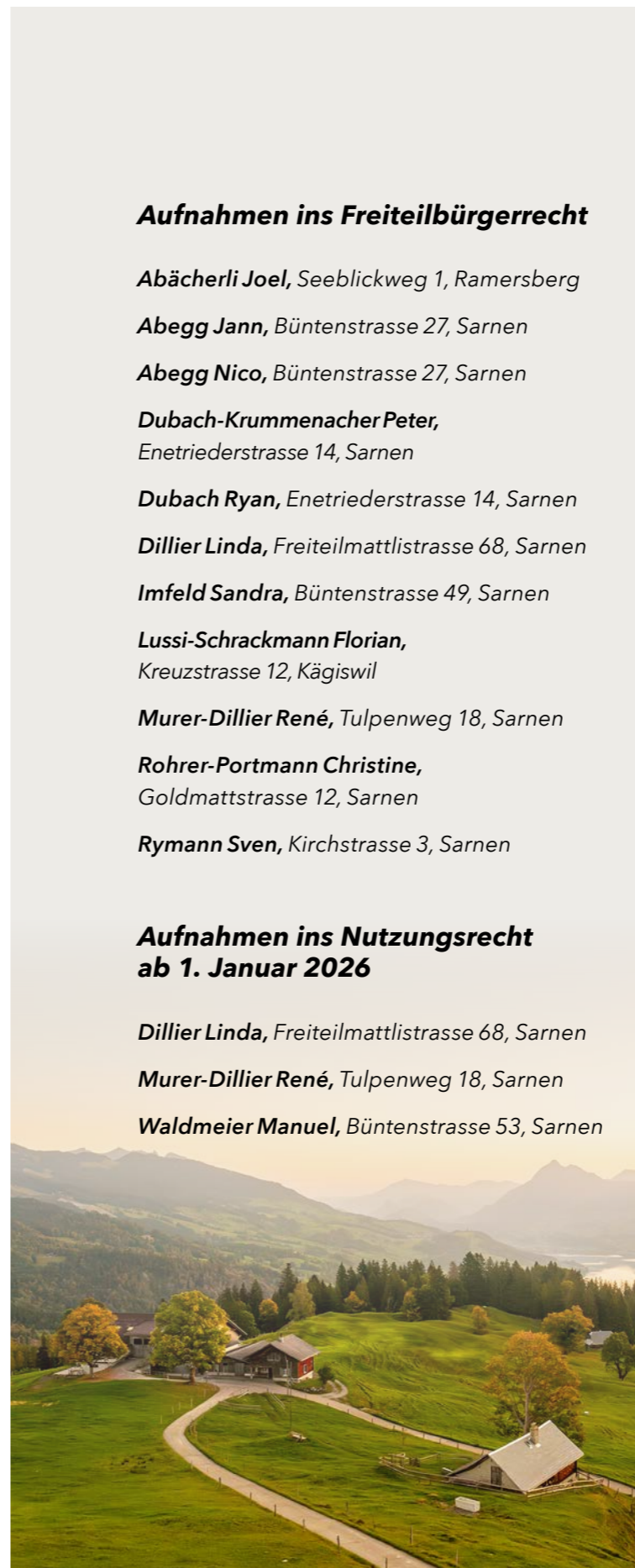
Schrackmann-Wirz Elisabeth, Schatzli 2, Sarnen

12. Juli 2025

Wirz-Grob Johann Peter, Engenlohstrasse 7, Sarnen

18. Oktober 2025

Dillier-Küng Emma, Pilatusstrasse 9, Sarnen



# FREITEILRAT UND VERWALTUNG

## Freiteilrat

Name, Jahrgang	Funktion	Erstmalige Wahl	Verbleibende Amtsdauer*
<b>Niklaus Wirz, 1976</b>	Präsident	2015	2026
<b>Marcel Dillier, 1966</b>	Vizepräsident Liegenschaftenverwalter	2009	2028
<b>Peter Seiler, 1983</b>	Wärmeverbund	2015	2026
<b>Camille Stockmann, 1973</b>	Allmend- & Alpenverwalterin	2016	2027
<b>Thomas Schrackmann, 1964</b>	Forstverwalter	2017	2028

## Rechnungsprüfungskommission

Name	Erstmalige Wahl	Verbleibende Amtsdauer*
<b>Monika Stockmann-Rohrer</b>	2015	2028
<b>Rachel Auer-Imfeld</b>	2023	2028
<b>Florian Dillier</b>	2025	2028

\*Gewählt bis zur ordentlichen Freiteilversammlung des Folgejahres.

## Freiteilverwaltung

Name	Funktion	Stellenantritt
<b>Patrick Imfeld</b>	Geschäftsführer	2015
<b>Fabian Blättler</b>	Stv. Geschäftsführer / Finanz- & Rechnungswesen	2015
<b>Kurt Rohrer</b>	Bauleiter / Immobilienbewirtschafter	2023
<b>Anita Stoll</b>	Immobilienbewirtschafterin	2018
<b>Sandra Imfeld</b>	Immobilienbewirtschafterin	2025
<b>Cornelia Imfeld-Ming</b>	Sachbearbeiterin	2013
<b>Jasmin Egger</b>	Sachbearbeiterin	2021
<b>Daniela Blättler</b>	Sachbearbeiterin	2023
<b>Adrian Imfeld</b>	Sachbearbeiter	2020
<b>Edi Jupa</b>	Hauswart	2025

# BERICHT ZUR JAHRESRECHNUNG

**Die Jahresrechnung schliesst erneut mit einem sehr erfreulichen Gewinn von CHF 1'049'872.91 ab (Vorjahr CHF 1'087'275.30).**

Das sehr gute Jahresergebnis ist auf eine konstante und lückenlose Vermietung aller Liegenschaften, hohe Einnahmen aus Baurechtszinsen und die Auflösung einer nicht mehr notwendigen Rückstellung für die Entwässerung Gygen zurückzuführen. Der Betriebsertrag betrug TCHF 5'105 (Vorjahr TCHF 4'713).

## Liegenschaftenverwaltung

Das Gesamtergebnis der Liegenschaftenverwaltung ist um rund TCHF 173 tiefer als im Vorjahr. Hauptverantwortlich für diese grosse Abweichung war das Hotel Krone. Während knapp zwei Monaten war das Hotel und Restaurant aufgrund der Umbauarbeiten geschlossen. Dies führte zu einem tieferen Pachtzinseinnahmen von TCHF 543 (Vorjahr TCHF 573) und zum anderen erhöhte sich der direkte Betriebsaufwand aufgrund der Umbaukosten im laufenden Jahr um TCHF 133 gegenüber dem Vorjahr und lag bei total TCHF 852.

## Allmendverwaltung

Die Allmendverwaltung trägt massgeblich zum erfreulichen Gesamtergebnis der Korporation Freiteil bei. Aufgrund sehr hoher Baurechtszinseinnahmen und höherer Einnahmen aus der Deponie Stuechferich wurde ein Jahresergebnis von TCHF 937 erzielt, welches fast 90 Prozent des Gesamtergebnisses ausmacht.

## Forstverwaltung

Die Forstverwaltung verzeichnet ein leicht positives Ergebnis. Das Forstjahr war von hoher Aktivität geprägt und resultierte in einem beachtlichen Holzerlös. Um diesen Holzerlös zu erzielen, war ein erheblicher Arbeitsaufwand seitens der ARGE Forst Sarnen und Drittunternehmer erforderlich.

## Alpenverwaltung

Bei den Alpen ist ein leicht negatives Ergebnis zu verzeichnen. Die Miet- und Pachteinahmen übertreffen zwar den Betriebsaufwand, nach Abzug der Abschreibungen und Zinsaufwendungen resultiert jedoch ein negatives Jahresergebnis.

## Korporationsverwaltung

Das positive Ergebnis ist in erster Linie auf die Verzinsung der Eigenmittel zurückzuführen. Die Steuerzahllast der Korporation Freiteil beläuft sich auf TCHF 109.

## Bilanz

Im Berichtsjahr erfolgte keine Rückzahlung von Bankdarlehen, da für das Bauprojekt «UNDER ALLMÄND» Liquidität benötigt wird. Insgesamt sind per Ende Jahr Bankdarlehen im Betrag von 9 Millionen bilanziert. Die Bilanzsumme beläuft sich nun auf TCHF 37'369. Das Vermögen der Korporation beträgt am 31.12.2025 TCHF 24'334 (Vorjahr TCHF 23'284).

## BILANZ

<b>AKTIVEN</b>	<b>31.12.25</b> CHF	<b>31.12.24</b> CHF
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>2'377'045.16</b>	<b>2'629'699.46</b>
Flüssige Mittel	1'584'702.58	1'728'886.75
Forderungen	466'523.56	210'355.59
Aktive Rechnungsabgrenzungen	325'819.02	690'457.12
<b>Anlagevermögen</b>	<b>34'991'914.68</b>	<b>34'742'186.26</b>
Finanzanlagen	1'692'301.23	1'687'858.86
Mobile Sachanlagen	3.00	1.00
<b>Immobilie Sachanlagen</b>		
Freiteilmattli	10'534'200.00	10'749'200.00
Ennetriederweg 6/8/10	8'394'100.00	8'565'400.00
Brünigstrasse 85/87	1'568'800.00	1'600'800.00
Brünigstrasse 140	1'527'600.00	1'550'900.00
UNDER ALLMÄND (in Bau)	1'579'815.90	676'531.85
Bahnhofstrasse 16, Kägiswil	441'900.00	450'900.00
Batzenhofstrasse 3	457'700.00	471'900.00
Übrige Wohnhäuser + Parkplatz Museum	1'125'200.00	1'143'100.00
Ferienhäuser, Melchsee-Frutt	939'200.00	953'600.00
Hotel Restaurant Krone	3'545'600.00	3'693'300.00
Militärunterkunft	1'000'000.00	1'000'000.00
Miteigentum Haus des Waldes + Haus der Korporationen	185'000.00	185'000.00
Landwirtschaftliche Gebäude	279'737.55	281'237.55
Forstwirtschaftliche Gebäude	127'701.00	131'701.00
Alpwirtschaftliche Gebäude	288'300.00	294'900.00
Baurechtspartellen	13.00	13.00
Strassen und Erschliessungen	10'104.00	11'204.00
Allmendland	645'400.00	645'400.00
Waldungen	649'001.00	649'001.00
Immaterielle Werte / Alprechte	238.00	238.00
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>37'368'959.84</b>	<b>37'371'885.72</b>

## BILANZ

<b>PASSIVEN</b>	<b>31.12.25</b> CHF	<b>31.12.24</b> CHF
<b>Fremdkapital</b>	<b>13'034'973.91</b>	<b>14'087'772.70</b>
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>809'714.80</b>	<b>980'873.00</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten	769'111.00	942'963.80
Passive Rechnungsabgrenzungen	40'603.80	37'909.20
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>12'225'259.11</b>	<b>13'106'899.70</b>
Hypotheken und Darlehen	9'000'000.00	9'000'000.00
Depot Sicherstellung Rekultivierung Deponie	231'100.00	231'100.00
Rückstellungen	2'994'159.11	3'875'799.70
<b>Eigenkapital am 31.12.</b>	<b>24'333'985.93</b>	<b>23'284'113.02</b>
Korporationsvermögen am 01.01.	23'284'113.02	22'196'837.72
Jahresgewinn	1'049'872.91	1'087'275.30
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>37'368'959.84</b>	<b>37'371'885.72</b>

Der Jahresgewinn wird dem Korporationsvermögen zugeschlagen.

## ZUSAMMENFASSUNG ERFOLGSRECHNUNG

	31.12.25 CHF	31.12.24 CHF
Betriebsertrag	5'104'564.57	4'713'161.25
Betriebsaufwand	-3'017'314.71	-2'583'748.40
Bürgerutzen	-130'400.00	-132'000.00
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen / Zinsen / Steuern</b>	<b>1'956'849.86</b>	<b>1'997'412.85</b>
Abschreibungen	-673'375.65	-674'900.00
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen / Steuern</b>	<b>1'283'474.21</b>	<b>1'322'512.85</b>
Zinsaufwand Fremdkapital	-141'375.00	-149'420.00
Zinsertrag	16'892.60	27'847.35
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>	<b>1'158'991.81</b>	<b>1'200'940.20</b>
Steueraufwand	-109'118.90	-113'664.90
<b>JAHRESGEWINN</b>	<b>1'049'872.91</b>	<b>1'087'275.30</b>

## ERFOLGSRECHNUNG

LIEGENSCHAFTENVERWALTUNG	31.12.25 CHF	31.12.24 CHF
<b>FREITEILMATTLI</b>		
Mietzinserträge	1'011'969.00	1'009'303.40
Übrige Erträge	12'419.30	11'111.15
Direkter Aufwand	-196'632.90	-174'715.60
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen / Zinsen / Steuern</b>	<b>827'755.40</b>	<b>845'698.95</b>
Abschreibungen	-215'000.00	-219'400.00
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen / Steuern</b>	<b>612'755.40</b>	<b>626'298.95</b>
Zinsaufwand Fremdkapital	-46'727.00	-49'572.00
Zinsaufwand Eigenkapital	-353'668.00	-351'784.00
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>	<b>212'360.40</b>	<b>224'942.95</b>

## ERFOLGSRECHNUNG

LIEGENSCHAFTENVERWALTUNG	31.12.25 CHF	31.12.24 CHF
<b>ENNETRIEDERWEG 6/8/10</b>		
Mietzinserträge	556'805.00	554'460.00
Übrige Erträge	2'412.35	2'243.95
Direkter Aufwand	-51'237.95	-28'547.55
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen / Zinsen / Steuern</b>	<b>507'979.40</b>	<b>528'156.40</b>
Abschreibungen	-171'300.00	-174'800.00
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen / Steuern</b>	<b>336'679.40</b>	<b>353'356.40</b>
Zinsaufwand Fremdkapital	-28'495.00	-30'231.00
Zinsaufwand Eigenkapital	-215'680.00	-214'530.00
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>	<b>92'504.40</b>	<b>108'595.40</b>
<b>BRÜNIGSTRASSE 85/87</b>		
Mietzinserträge	211'864.00	212'120.00
Übrige Erträge	1'004.35	4'422.55
Direkter Aufwand	-56'410.95	-72'516.75
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen / Zinsen / Steuern</b>	<b>156'457.40</b>	<b>144'025.80</b>
Abschreibungen	-32'000.00	-32'600.00
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen / Steuern</b>	<b>124'457.40</b>	<b>111'425.80</b>
Zinsaufwand Fremdkapital	-9'142.00	-9'698.00
Zinsaufwand Eigenkapital	-69'200.00	-68'832.00
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>	<b>46'115.40</b>	<b>32'895.80</b>
<b>BAHNHOFSTRASSE 16, KÄGISWIL</b>		
Mietzinserträge	60'480.00	60'480.00
Übrige Erträge	244.80	208.50
Direkter Aufwand	-5'262.70	-6'734.15
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen / Zinsen / Steuern</b>	<b>55'462.10</b>	<b>53'954.35</b>
Abschreibungen	-9'000.00	-9'200.00
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen / Steuern</b>	<b>46'462.10</b>	<b>44'754.35</b>
Zinsaufwand Fremdkapital	-3'563.00	-3'780.00
Zinsaufwand Eigenkapital	-26'964.00	-26'820.00
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>	<b>15'935.10</b>	<b>14'154.35</b>

## ERFOLGSRECHNUNG

LIEGENSCHAFTENVERWALTUNG	31.12.25 CHF	31.12.24 CHF
<b>BATZENHOFSTRASSE 3</b>		
Mietzinserträge	74'640.00	74'640.00
Übrige Erträge	220.65	236.50
Direkter Aufwand	-2'631.90	-3'076.15
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen / Zinsen / Steuern</b>	<b>72'228.75</b>	<b>71'800.35</b>
Abschreibungen	-14'200.00	-14'600.00
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen / Steuern</b>	<b>58'028.75</b>	<b>57'200.35</b>
Zinsaufwand Fremdkapital	-2'304.00	-2'446.00
Zinsaufwand Eigenkapital	-17'446.00	-17'352.00
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>	<b>38'278.75</b>	<b>37'402.35</b>
<b>BRÜNIGSTRASSE 140</b>		
Mietzinserträge	76'375.00	76'200.00
Übrige Erträge	1'332.80	1'302.85
Direkter Aufwand	-17'659.15	-10'366.95
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen / Zinsen / Steuern</b>	<b>60'048.65</b>	<b>67'135.90</b>
Abschreibungen	-23'300.00	-23'600.00
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen / Steuern</b>	<b>36'748.65</b>	<b>43'535.90</b>
Zinsaufwand Fremdkapital	-3'959.00	-4'200.00
Zinsaufwand Eigenkapital	-29'960.00	-29'800.00
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>	<b>2'829.65</b>	<b>9'535.90</b>
<b>ÜBRIGE WOHNHÄUSER + PP MUSEUM</b>		
Mietzinserträge	20'400.00	25'200.00
Übrige Erträge / Parkgebühren	32'783.30	29'559.20
Direkter Aufwand	-10'299.50	-16'148.29
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen / Zinsen / Steuern</b>	<b>42'883.80</b>	<b>38'610.91</b>
Abschreibungen	-16'400.00	-18'200.00
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen / Steuern</b>	<b>26'483.80</b>	<b>20'410.91</b>
Zinsaufwand Fremdkapital	-3'407.00	-4'778.00
Zinsaufwand Eigenkapital	-25'782.00	-33'904.00
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>	<b>-2'705.20</b>	<b>-18'271.09</b>

## ERFOLGSRECHNUNG

LIEGENSCHAFTENVERWALTUNG	31.12.25 CHF	31.12.24 CHF
<b>HAUS DES WALDES + HAUS DER KORPORATIONEN</b>		
Gewinnanteile	26'521.85	26'537.95
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen / Zinsen / Steuern</b>	<b>26'521.85</b>	<b>26'537.95</b>
Abschreibungen	0.00	0.00
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen / Steuern</b>	<b>26'521.85</b>	<b>26'537.95</b>
Zinsertrag Eigenkapital	6'800.00	8'750.00
Zinsaufwand Fremdkapital	-1'759.00	-1'867.00
Zinsaufwand Eigenkapital	-13'320.00	-13'248.00
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>	<b>18'242.85</b>	<b>20'172.95</b>
<b>FERIENHÄUSER, MELCHSEE-FRUTT</b>		
Mietzinserträge	158'300.00	158'297.55
Übrige Erträge	1'356.40	1'247.55
Direkter Aufwand	-39'470.90	-39'853.20
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen / Zinsen / Steuern</b>	<b>120'185.50</b>	<b>119'691.90</b>
Abschreibungen	-14'400.00	-14'600.00
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen / Steuern</b>	<b>105'785.50</b>	<b>105'091.90</b>
Zinsaufwand Fremdkapital	-4'520.00	-4'794.00
Zinsaufwand Eigenkapital	-34'204.00	-34'024.00
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>	<b>67'061.50</b>	<b>66'273.90</b>
<b>HOTEL KRONE</b>		
Pachtzinserträge	543'027.80	572'836.45
Übrige Erträge / Parkgebühren	17'654.84	18'161.41
Direkter Aufwand	-852'005.16	-718'580.23
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen / Zinsen / Steuern</b>	<b>-291'322.52</b>	<b>-127'582.37</b>
Abschreibungen	-149'200.00	-153'900.00
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen / Steuern</b>	<b>-440'522.52</b>	<b>-281'482.37</b>
Zinsaufwand Fremdkapital	-17'826.00	-17'176.00
Zinsaufwand Eigenkapital	-134'948.00	-121'934.00
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>	<b>-593'296.52</b>	<b>-420'592.37</b>

## ERFOLGSRECHNUNG

<b>LIEGENSCHAFTENVERWALTUNG</b>	<b>31.12.25</b> CHF	<b>31.12.24</b> CHF
<b>MILITÄRUNTERKUNFT</b>		
Mietzinserträge	120'000.00	120'000.00
Übrige Erträge	2'147.65	2'003.90
Direkter Aufwand	-13'763.20	-17'909.00
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen / Zinsen / Steuern</b>	<b>108'384.45</b>	<b>104'094.90</b>
Abschreibungen	0.00	0.00
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen / Steuern</b>	<b>108'384.45</b>	<b>104'094.90</b>
Zinsaufwand Fremdkapital	-11'517.00	-12'219.00
Zinsaufwand Eigenkapital	-87'176.00	-86'712.00
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>	<b>9'691.45</b>	<b>5'163.90</b>
<b>TOTAL LIEGENSCHAFTENVERWALTUNG</b>	<b>-92'982.22</b>	<b>80'274.04</b>

<b>ALLMENDVERWALTUNG</b>	<b>31.12.25</b> CHF	<b>31.12.24</b> CHF
Miet- und Pachtzinserträge	67'903.40	69'855.20
Baurechtszinsen	700'612.80	698'191.90
Nutzungsentschädigungen / Dienstbarkeiten	69'267.10	24'158.50
Übrige Erträge	150'000.00	0.00
Direkter Aufwand	-13'762.75	-33'178.75
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen / Zinsen / Steuern</b>	<b>974'020.55</b>	<b>759'026.85</b>
Abschreibungen	-2'600.00	-2'900.00
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen / Steuern</b>	<b>971'420.55</b>	<b>756'126.85</b>
Zinsaufwand Fremdkapital	-4'030.00	-4'279.00
Zinsaufwand Eigenkapital	-30'508.00	-30'342.00
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>	<b>936'882.55</b>	<b>721'505.85</b>
<b>TOTAL ALLMENDVERWALTUNG</b>	<b>936'882.55</b>	<b>721'505.85</b>

## ERFOLGSRECHNUNG

<b>FORSTVERWALTUNG</b>	<b>31.12.25</b> CHF	<b>31.12.24</b> CHF
<b>FREIE WÄLDER</b>		
Verkauf von Holzprodukten	367'478.18	445'577.01
Miet- und Pachtzinserträge	4'785.70	4'769.60
Übrige Erträge	8'920.52	6'465.96
Projektbeiträge Waldbau	139'685.90	193'372.85
Projektbeiträge Strassen	50'510.00	14'058.00
Direkter Aufwand Waldbau/-nutzung	-480'060.63	-624'716.16
Direkter Aufwand Strassen	-62'971.15	-13'496.30
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen / Zinsen / Steuern</b>	<b>28'348.52</b>	<b>26'030.96</b>
Abschreibungen	-4'000.00	-4'100.00
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen / Steuern</b>	<b>24'348.52</b>	<b>21'930.96</b>
Zinsaufwand Fremdkapital	-1'800.00	-1'909.00
Zinsaufwand Eigenkapital	-13'628.00	-13'556.00
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>	<b>8'920.52</b>	<b>6'465.96</b>
<b>SARNER HOCHWALD</b>		
Verkauf von Holzprodukten	223'537.23	52'341.07
Miet- und Pachtzinserträge	1'085.00	1'085.00
Übrige Erträge	0.00	0.00
Projektbeiträge Waldbau	75'325.95	11'100.00
Projektbeiträge Strassen	17'709.80	281.55
Direkter Aufwand Waldbau/-nutzung	-306'305.58	-62'887.87
Direkter Aufwand Strassen	-11'352.40	-1'919.75
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen / Zinsen / Steuern</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Abschreibungen	0.00	0.00
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>TOTAL FORSTVERWALTUNG</b>	<b>8'920.52</b>	<b>6'465.96</b>

## ERFOLGSRECHNUNG

<b>ALPENVERWALTUNG</b>	<b>31.12.25</b> CHF	<b>31.12.24</b> CHF
Miet- und Pachtzinserträge	41'126.65	41'502.25
Übrige Erträge	0.00	7'967.95
Direkter Aufwand	-23'005.05	-14'109.10
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen / Zinsen / Steuern</b>	<b>18'121.60</b>	<b>35'361.10</b>
Abschreibungen	-6'600.00	-7'000.00
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen / Steuern</b>	<b>11'521.60</b>	<b>28'361.10</b>
Zinsaufwand Fremdkapital	-2'326.00	-2'471.00
Zinsaufwand Eigenkapital	-17'618.00	-17'522.00
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>	<b>-8'422.40</b>	<b>8'368.10</b>
<b>TOTAL ALPENVERWALTUNG</b>	<b>-8'422.40</b>	<b>8'368.10</b>

<b>KORPORATIONSVERWALTUNG</b>	<b>31.12.25</b> CHF	<b>31.12.24</b> CHF
Dienstleistungsertrag	209'877.10	180'341.50
Übrige Erträge	44'780.15	1'520.00
Direkter Aufwand	-874'482.84	-744'992.60
Bürger Nutzen	-130'400.00	-132'000.00
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen / Zinsen / Steuern</b>	<b>-750'225.59</b>	<b>-695'131.10</b>
Abschreibungen	-15'375.65	0.00
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen / Steuern</b>	<b>-765'601.24</b>	<b>-695'131.10</b>
Zinsaufwand Fremdkapital	-141'375.00	-149'420.00
Zinsertrag Eigenkapital	10'092.60	19'097.35
Verrechnung Zinsaufwand Fremdkapital	141'375.00	149'420.00
Verrechnung Zinsaufwand Eigenkapital	1'070'102.00	1'060'360.00
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>	<b>314'593.36</b>	<b>384'326.25</b>
Kantons-, Gemeinde- und Bundessteuern	-109'118.90	-113'664.90
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>205'474.46</b>	<b>270'661.35</b>
<b>TOTAL KORPORATIONSVERWALTUNG</b>	<b>205'474.46</b>	<b>270'661.35</b>

<b>JAHRESGEWINN</b>	<b>1'049'872.91</b>	<b>1'087'275.30</b>
---------------------	---------------------	---------------------

## ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2025

### Grundsatz

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (ab Art. 957 ff.) erstellt.

### Allgemeine Bemerkungen

Entsprechend der Praxis der letzten Jahre wurden allen Kostenstellen die Zinsen für die eingesetzten Eigenmittel aufgerechnet. Das zu verzinsende Kapital entspricht bei allen Objekten, mit Ausnahme des Objektes Hotel Krone, den effektiven Anschaf-

fungskosten inklusive Landanteil. Das Hotel Krone wird mit dem Ertragswert berechnet. Diese Zinsbelastungen ändern das Gesamtergebnis allerdings nicht.

### Firmenangaben

Die Korporation Freiteil mit Sitz in Sarnen ist eine öffentlich-rechtliche Körperschaft mit autonomem Verwaltungsrecht im Sinne der Kantonsverfassung (Einung Art. 1).

### Anzahl Mitarbeiter

Die Anzahl Vollzeitstellen liegt unter zehn.

### Beteiligungen

Firma & Rechtsform, Sitz	31.12.25		31.12.24	
	Kapital-anteil in %	Stimm-anteil in %	Kapital-anteil in %	Stimm-anteil in %
ARGE Forst Sarnen, Sarnen (Einfache Gesellschaft)	22.00	20.00	22.00	20.00
Haus des Waldes, Sarnen (Einfache Gesellschaft)	17.50	25.00	17.50	25.00
Haus der Korporationen, Sarnen (Einfache Gesellschaft)	20.00	25.00	20.00	25.00
Sarner Melchsee-Alpgenossen, Sarnen (Genossenschaft)	13.65	4.00	13.65	4.00
Holz-Fernwärme Sarnen AG, Sarnen (Aktiengesellschaft)	52.00	52.00	52.00	52.00
Wassergenossenschaft Kernmatt, Sarnen (Genossenschaft)	21.05	11.11	21.05	11.11

### Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Freiteilrat am 03.03.2026 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2025 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

### Sonstige Angaben

	31.12.25	31.12.24
Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten mit Restlaufzeit > 1 Jahr	8'540.00	12'639.20
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	93.20	887.00
Solidarbürgschaft als Genossenschafter der Wassergenossenschaft Kernmatt gegenüber dem Kanton Obwalden in der Höhe der Gesamtsumme	48'000.00	54'000.00
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbind. verwendeten Aktiven	12'103'000.00	12'350'000.00

Es sind keine weiteren Angaben nach OR 959c zu deklarieren.

# REVISORENBERICHT

## Bericht über die Prüfung der Jahresrechnung 2025 der Korporation Freiteil Sarnen

Als Rechnungsprüfungskommission haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Korporation Freiteil für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Rechnungsjahr geprüft. Zur Unterstützung wurde die RohrerTreuhand AG, Sachseln, beigezogen.

Für die Jahresrechnung ist der Freiteilrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen und zu beurteilen.


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

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung und die Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz.

Wir beantragen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen und den verantwortlichen Organen unter bester Verdankung der geleisteten Arbeit Entlastung zu erteilen.

Sarnen, 27. März 2026

### Die Rechnungsprüfungskommission

  
Monika Stockmann-Rohrer  
Präsidentin

  
Rachel Auer-Imfeld

  
Florian Dillier

### RohrerTreuhand AG

  
Christa Rohrer  
dipl. Wirtschaftsprüferin

## AUS DER GESCHICHTE DER KORPORATION FREITEIL

# MELCHSEE-FRUTT – FREITEILHÜTTE UND VIER FERIENHÄUSER



Blick über den Melchsee in Richtung der Hochalpe Melchsee

Die Melchsee-Frutt – oder kurz die Frutt, wie sie von den Obwaldnerinnen und Obwaldnern genannt wird – ist ein weitläufiges Hochplateau im Voralpengebirge. Sie setzt sich aus den drei Hochalpen Aa, Melchsee und Tannen zusammen, der sogenannten Wildi. Die Seen Blausee, Melchsee und Tannensee prägen das Landschaftsbild und verleihen diesem Gebiet bis heute seinen besonderen Charme.

Heute ist die Melchsee-Frutt vor allem als Tourismusdestination bekannt und zieht im Sommer wie im Winter zahlreiche Gäste von nah und fern an. Doch was verbindet diesen Ort mit der Geschichte der Freiteiler? Schliesslich liegt die Frutt vollständig auf dem Gebiet der Gemeinde Kerns und damit im Hoheitsbereich der Korporation Kerns beziehungsweise der Kernser Alpengenossenschaft ausserhalb der steinernen Brücke.

Die Antworten auf diese Frage führen weit zurück. Ihre Wurzeln liegen bei einzelnen Freiteilerfamilien, die bereits früh Grund- und Nutzungsrechte auf der Frutt erwarben und diese über Generationen hinweg behaupteten. Gegen Ende des 19. Jahrhunderts verdichteten sich die Spuren zur Korporation Freiteil. Im 20. Jahrhundert schliesslich war es die besondere landschaftliche Qualität der

Melchsee-Frutt, welche die Freiteiler auch als Bauherren und Investoren im aufstrebenden Tourismusort sichtbar werden liess.

Um diese Entwicklung einzuordnen, lohnt sich zunächst ein Blick auf den historischen Hintergrund der Alp Melchsee und auf die Entstehung jener Rechte, die den Freiteilern über Jahrhunderte hinweg eine feste, wenn auch nicht unumstrittene Stellung auf der Hochalpe sicherten.

### Historischer Hintergrund der Alp Melchsee

Die Anfänge der Alpwirtschaft im Sarneraatal liegen im Früh- und Hochmittelalter und sind eng mit der Christianisierung sowie der klösterlichen Grundherrschaft verbunden. Klöster wirkten nicht nur als religiöse Zentren, sondern organisierten als Grossgrundbesitzer auch die Bewirtschaftung von Land, Höfen und Alpen. Aus Schenkungen adeliger Herren entstanden Fronhöfe, zinspflichtige Güter und zusammenhängende Alpkomplexe, um die sich Pfarrkirchen, Zehntsprengel und Dorfsiedlungen entwickelten. Sarnen erscheint in diesem Zusammenhang früh als klösterlicher Fronhof.

Besonders prägend waren die Klöster Luzern-Murbach, Beromünster, Muri und Engelberg. Sie verfügten im Sarneraal und im Melchtal über umfangreiche Güter und Alpenrechte, darunter auch Anteile an der Hochalp Melchsee. Die kirchliche Organisation stützte sich auf Eigenkirchen und das System des Zehnten, der nicht nur die Pfarrorganisation finanzierte, sondern zugleich ein zentrales Instrument wirtschaftlicher und rechtlicher Herrschaft darstellte.

Ab dem 14. Jahrhundert geriet dieses System zunehmend in Bewegung. Klöster und adelige Grundherren verloren an direkter wirtschaftlicher Kontrolle, während wohlhabende einheimische Geschlechter an Einfluss gewannen. Diese Entwicklung schuf die Voraussetzungen dafür, dass Höfe und Alpen schrittweise in private und später in genossenschaftliche Hände übergingen.

## Der Weg zum Sarner Alpanteil – von Rüdli und Wirz

Einen entscheidenden Wendepunkt markiert das Jahr 1370. In wirtschaftlicher Not verkaufte der Konvent von Engelberg umfangreiche Güter an die Sarner Landleute Ulrich von Rüdli und Klaus Wirz. Zum Kauf gehörte ausdrücklich auch ein Zwölftel der Hochalp Melchsee, das als freies Eigen übertragen wurde. Damit ist erstmals eine Sarner Beteiligung an der Alp Melchsee urkundlich fassbar – zu einem Zeitpunkt, als die Kernser dort noch keine massgeblichen Anteile hielten.

Diese Transaktion steht im Zusammenhang weiterer Besitzverschiebungen jener Zeit. Bereits 1367 hatte Beromünster den Herrenhof in Kerns an Engelberg veräussert. Ein weiterer Einschnitt folgte 1381, als Ulrich von Rüdli einen lastenfreien Melchsee-Anteil, der sein Erbe war, an die Gemeinde Kerns übertrug und dafür andere Güter erhielt. Erst mit diesem Tausch traten die Kernser als bedeutende Anteilhaber an der Hochalp Melchsee in Erscheinung.

Die Urkunden von 1367, 1370 und 1381 veranschaulichen exemplarisch, wie sich innerhalb weniger Jahrzehnte die Besitzverhältnisse von klösterlichem Eigentum über private Erwerbungen hin zu ersten gemeinschaftlichen Anteilen wandelten. In diesem Prozess erweiterten Familien wie von Rüdli und Wirz ihre wirtschaftliche Basis und legten zugleich den Grundstein für ihren späteren politischen Einfluss.



Original der Urkunde des eidgenössischen Schiedsgerichts aus dem Jahre 1453 (Staatsarchiv OW)

Während Ulrich von Rüdli seine Alpanteile früh wieder veräusserte, blieb Klaus Wirz dauerhaft mit Melchsee verbunden. Er gilt als der erste urkundlich fassbare Vertreter seines Geschlechts und als Stammvater der bis heute in Sarnen ansässigen Familien der Wirz. Seine Nachkommen erscheinen im 15. Jahrhundert wiederholt als Teilhaber und Vertreter der auswärtigen Alpgenossen. Damit zählen die Wirz zu den frühesten Trägern jener Rechtsgemeinschaft, aus der sich später die Sarner Melchsee-Alpgenossen entwickelten.

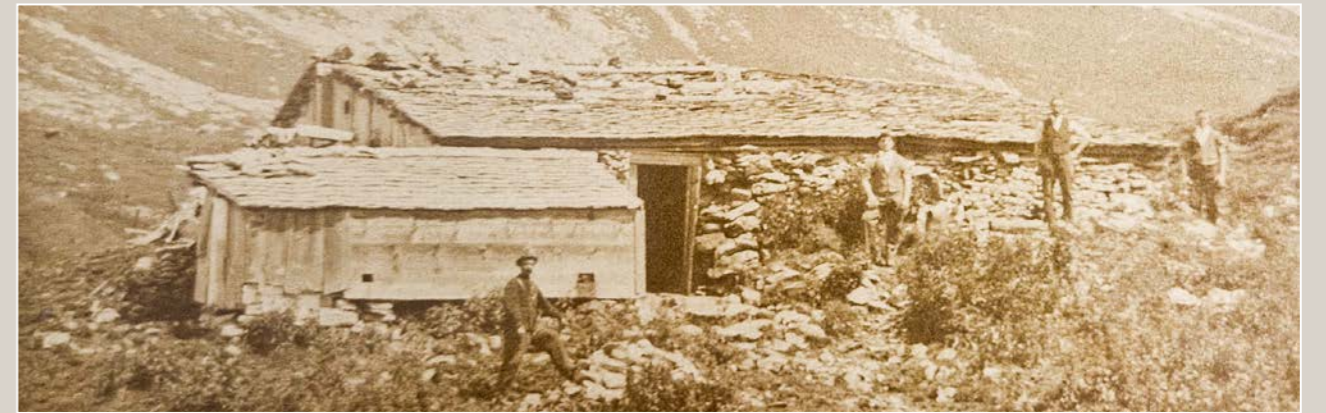
## Konflikt, Ordnung und Kontinuität

Mit der zunehmenden Zahl auswärtiger Teilhaber kam es zu Beginn des 15. Jahrhunderts zu offenen Konflikten zwischen den Kernser Alpgenossen und den auswärtigen Melchsee-Alpgenossen. Im Zentrum standen Fragen der Nutzung, insbesondere die Zahl des aufgetriebenen Viehs, die Abgrenzung der Weiden und die Haftung bei Grenzübertritten. Bereits 1403 reagierten die Gerichte mit ersten verbindlichen Regelungen zur Viehzahl.

Anhaltende Spannungen führten 1453 zu einem eidgenössischen Schiedsgericht, das direkt auf der Alp Melchsee tagte. Es regelte vor allem die Hagpflichten und wies den Kernsern sowie den auswärtigen Alpgenossen klar abgegrenzte Verantwortlichkeiten zu. Damit wurde eine tragfähige Grundlage für ein geordnetes Nebeneinander geschaffen.

Im 16. Jahrhundert vollzog sich der Übergang von punktueller Streitbeilegung zu einer dauerhaften Ordnung. Während die Kernser Alpgenossen ihre Mehrheitsstellung schrittweise ausbauten, bewahrten

die Sarner ihre Anteile innerhalb der Familien. Einen entscheidenden Fixpunkt bildete die Alpordnung von 1573 mit der ersten zahlenmässigen Stuhlung der Hochalp Melchsee. Die Nutzung wurde auf 335⅓ Kuhschweren festgelegt, wovon 191 Kuhschweren auf die Kernser und rund 145 auf die auswärtigen Alpgenossen, mehrheitlich aus Alpnach und Sarnen, entfielen. Auf dieser rechtlichen und organisatorischen Grundlage entwickelte sich in der Folge auch eine eigenständige Infrastruktur der Sarner Alpgenossen auf Melchsee, die mit der Freiteilhütte bis in die Gegenwart sichtbar geblieben ist.



Die alte Schwandihütte auf Melchsee vor dem Neubau der Freiteilhütte im Jahre 1895 (Quelle Freiteilarchiv)

## Entstehung der Freiteilhütte

Bereits im Jahr 1413 errichteten die Sarner Melchsee-Alpgenossen eine erste eigene Hütte auf Melchsee. Sie diente der Sömmerung des Viehs jener Alpgenossen, die nicht in Kerns ansässig waren. Es darf als wahrscheinlich gelten, dass am Bau dieser frühen Hütte vor allem die Nachkommen von Klaus Wirz beteiligt waren, da Ulrich von Rüdli seine Alpanteile bereits zuvor an die Kernser übertragen hatte. Der Hüttenbau belegt, dass sich die Sarner Alpgenossen bereits im frühen 15. Jahrhundert dauerhaft auf Melchsee einrichteten, um ihre Besitzansprüche zu sichern und ihre Alprechte eigenständig zu nutzen.

Damit trat früh eine Konkurrenzsituation zwischen den Kernser Alpgenossen und den auswärtigen, insbesondere den Sarner Teilhabern zutage. Während die Kernser ihre Alpsprüche enger an die Kilchhöri binden wollten, verteidigten die Sarner ihre erworbenen Anteile als freies Eigentum. Diese gegensätzlichen Interessen bildeten den Nährboden für die späteren Auseinandersetzungen um Nutzung, Stuhlung und Ordnung der Alp Melchsee.

Neben der Familie Wirz zählten ab dem 17. Jahrhundert auch die Stockmann zu den bedeutenden Anteilhabern an den Klauenrechten der Sarner Melchsee-Alpgenossen. Der Stammvater der Sarner Linie heiratete eine Tochter des Landamanns Johann Wirz II., und deren Sohn Wolfgang Stockmann erwarb 1597 das Freiteilrecht für sich und seine Nachkommen.

Im 19. Jahrhundert befand sich die sogenannte Schwandihütte, welche den Sarner Melchsee-Alpgenossen als Alphütte diente, im Besitz der Familie Stockmann. 1882 boten Alois, Felix und Dr. Melchior Stockmann die Hütte dem Freiteil zum Kauf an. Die Freiteilversammlung genehmigte den Erwerb am 24. Juni 1882 einstimmig zum Preis von CHF 1'000.– und verdankte die Abtretung bestens.

Die Nutzung und Zukunft der Schwandihütte führten in den folgenden Jahren zu intensiven Diskussionen. Im Frühjahr 1895 kristallisierte sich der Wille heraus,

einen Neu- oder Erweiterungsbau voranzutreiben und zugleich den Erwerb zusätzlicher Alprechte zu prüfen. An der Freiteilversammlung vom 23. Mai 1895 sprachen sich die freiteilberechtigten Viehbesitzer mit grosser Mehrheit für einen neuen, grösseren Hüttenbau aus. Damit sollte das Zimmertal zeitweise geschirmt und der zunehmenden Übernutzung entgegengewirkt werden. Zugleich verfolgte man das Ziel, durch geeignete Alpflächen die Jungviehaufzucht zu stärken und so die Viehbestände langfristig zu sichern.

Die Versammlung folgte diesen Überlegungen und beschloss den Neubau der Alphütte auf Melchsee. In der Folge entstand die heutige Freiteilhütte als Ersatzbau für die Schwandihütte. Die Baukosten beliefen sich auf CHF 7'440.–. Trotz des klaren Entscheids fehlte es nicht an kritischen Stimmen. So äusserte der Allmendvogt Zeugherr Albert Omlin 1896 die Ansicht, es sei für den Freiteil nie ratsam gewesen, sich auf Melchsee festzusetzen, und eine so hoch gelegene Alp eigne sich kaum für einen förderlichen Viehaufenthalt. Ungeachtet dieser Einwände genehmigte die Versammlung die neuen Regelungen zu Viehauftrieb, Hüttenbenützung und Hirtendienst. Sie schufen eine verbindliche Ordnung für die Nutzung der Hochalp Melchsee. Die Hütte war in erster Linie dem Vieh der freiteilberechtigten Klaueninhaber vorbehalten; bei ausreichender Kapazität konnte auch fremdes Vieh aufgetrieben werden. Der vom Freiteil bestellte Alphirt war für Auf- und Abtrieb, Weideführung sowie den Unterhalt der Hütte verantwortlich und unterstand den Weisungen der Freiteilkommission.

## Sicherung und Ausbau der Alprechte

Die Stellung der Sarner Melchsee-Alpgenossen war über Jahrhunderte hinweg von einer strukturellen Minderheitsposition geprägt. Während es den Kernser Alpgenossen gelang, ihre Anteile an der Hochalp Melchsee schritt-



Blick auf die Frutt, die Hochalpen Melchsee und Tannen und ihre gleichnamigen Seen

weise auszubauen, blieb den Sarnern der Zugang zu zusätzlichen Klauen- und Alprechten meist verwehrt. Freiwerdende Sömmerungsrechte waren selten und gelangten in der Regel rasch in Kernser Besitz.<sup>1</sup> Umso grösser war die Bedeutung jener wenigen Gelegenheiten, bei denen überhaupt Aussicht auf eine Stärkung der eigenen Alprechte bestand.

Die Protokolle der Korporation Freiteil zeigen, dass der Freiteilrat solche Möglichkeiten aufmerksam verfolgte, dabei jedoch stets Zurückhaltung übte. Entscheidend war nicht eine Ausdehnung um jeden Preis, sondern die sorgfältige Abwägung zwischen rechtlicher Stärkung und wirtschaftlicher Tragbarkeit.

Ein besonders aufschlussreiches Beispiel dafür bietet die Freiteilversammlung vom 27. Dezember 1905 im Gasthaus Krone in Sarnen. Karl Stockmann, der Präsident der Sarner Melchsee-Alpgeossen, informierte darüber, dass die Inhaber der sogenannten Müllernhütte auf Melchsee bereit seien, diese samt Sömmerungsrechten von rund 27 Kuhschweren für etwa CHF 8'000.– zu veräussern. Brisant war dabei, dass die Alpgeossenschaft von Kerns bereits ein Kaufangebot abgegeben hatte, den Freiteilern jedoch ein gemeinschaftliches Vorrecht eingeräumt worden war. Für den Freiteil stellte sich damit die Grundsatzfrage, ob diese seltene Gelegenheit zur Erweiterung der eigenen Rechtsposition genutzt werden sollte. Zwar hätte der Erwerb die bestehende Stellung auf Melchsee abgerundet, zumal der Freiteil bereits über eine eigene Stallung verfügte und einzelne Freiteiler selbst Auftriebsrechte besaßen. Dem standen jedoch erhebliche Bedenken gegenüber. Der Kaufpreis wurde als zu hoch eingeschätzt, und eine genauere Prüfung ergab, dass sich die Anlage unter den

damaligen Verhältnissen jährlich um rund CHF 200.– zu wenig verzinsen würde.

Trotz des Hinweises, dass sich eine vergleichbare Gelegenheit kaum wieder bieten dürfte, überwogen schliesslich die Vorbehalte. Die Versammlung entschied, vorerst vom Erwerb abzusehen, erteilte der Kommission jedoch die Vollmacht, die Verhandlungen weiterzuführen und einen allfälligen Kauf unter Vorbehalt der späteren Ratifikation abzuschliessen.

Rückblickend erscheint der Nichtkauf der Müllernhütte als verpasste Chance zum Ausbau der Alprechte der Sarner Melchsee-Alpgeossen. Zugleich lässt sich dieser Entscheid auch als Ausdruck einer konsequent vorsichtigen Haltung deuten. Denn bereits wenige Jahre später eröffnete sich mit dem Erwerb der Iwi-Berggüter im Jahr 1911 eine deutlich tragfähigere und langfristige ausgerichtete Lösung, um den Freiteiler Viehbesitzern neue Perspektiven zu eröffnen.

## Kraftwerkbau und Verteidigung der Sarner Interessen

Der Bau des Kraftwerks Melchsee-Frutt stellte für die Sarner Alpgeossen und den Freiteilrat einen tiefgreifenden Einschnitt dar. Mit der geplanten Aufstauung des Melchsees rückten Fragen nach Eigentum, Nutzungsrechten und Entschädigungen in den Vordergrund. Der Freiteil sah sich gezwungen, seine Stellung als Grundeigentümer, Hüttenbesitzer und Mitbeteiligter an der Alp Melchsee gegenüber Kanton, Kraftwerksbetreibern und der Alpgeossenschaft von Kerns klar zu behaupten.

Bereits mit der öffentlichen Planauflage im Frühjahr 1955 war absehbar, dass der Kraftwerkbau nicht nur technische

und landschaftliche Veränderungen, sondern auch eine dauerhafte Beeinträchtigung der Alpnutzung zur Folge haben würde. Der Freiteilrat machte deshalb frühzeitig geltend, dass ihm bei allen Fragen, welche seine Anteilsrechte, Hütten und Nutzungsrechte betrafen, ein Mitspracherecht zukomme. Neben möglichen Schäden an der Freiteilhütte forderte er insbesondere Entschädigungen für den Verlust von Weideflächen sowie anteilmässige Ansprüche an Konzessionsgebühren, Wasserzinsen und Durchleitungsrechte. Der Kraftwerkbau wurde dabei nicht grundsätzlich infrage gestellt, wohl aber die Gleichwertigkeit der Sarner Interessen eingefordert. Die baulichen Eingriffe führten zu einer markanten Reduktion der nutzbaren Alpfläche. Durch die Aufstauung des Melchsees gingen 33,34 Hektaren Weideland verloren, was einem anerkannten Verlust von 31,8 Kuhschweren entsprach. Der Freiteilrat verband die vorgesehenen Entschädigungen von Beginn weg mit der klaren Zielsetzung, diese gezielt in Alpverbesserungen zu investieren, um den bisherigen Umfang der Sömmerung langfristig zu sichern. In den Verhandlungen wurde ausgehend von einem geltend gemachten Alpbestand von 336 Kuhschweren ein rechnerisch neuer Bestand von rund 270 Kuhschweren ins Spiel gebracht – eine Zahl, die aus Sarner Sicht nicht als verbindlich akzeptiert wurde.

Besonders konfliktgeladen war das Verhältnis zur Alpgeossenschaft von Kerns. Dort wurde die Auffassung vertreten, der Flächenverlust müsse zwangsläufig eine proportionale Reduktion der Auftriebsrechte der Sarner nach sich ziehen. Der Freiteilrat widersprach dieser Argumentation entschieden und lehnte eine formelle Kürzung der Alpauftriebsrechte ab. Entschädigungsleistungen wurden vielmehr als Mittel zur technischen Kompensation des Flächenverlustes verstanden, nicht als Rechtfertigung eines dauerhaften Rechtsabbaus. Zusätzliche Spannungen ergaben sich aus der Frage der Entscheidungsbefugnis. Behauptungen, wonach der Sar-

ner Alpvogt einer Reduktion bereits zugestimmt habe, wies der Freiteilrat klar zurück. Ohne Beschluss einer ordnungsgemäss einberufenen Versammlung der betroffenen Alpgeossen könne eine solche Zusicherung keine rechtliche Wirkung entfalten. Damit verteidigte der Freiteil die institutionelle Entscheidungsautonomie der Sarner Alpgeossen und verhinderte faktische Rechtsverzichte.

In dieser verfahrenen Situation erwies sich der Einsatz von Alpvogt Louis Seiler als entscheidender Wendepunkt.

Ausgehend von der Überlieferung zu den ursprünglich sieben Hüttenfirsten auf Melchsee begann er, die tatsächliche Sömmerung systematisch zu erfassen. Er erhob hüttenweise die effektiv genutzten Kuhschweren und gelangte für die traditionellen Standorte, einschliesslich der 31½ Kuhschweren der Freiteilhütte, zu einer ursprünglichen Belegung von insgesamt 259 Kuhschweren. Diese Zahl lag deutlich unter dem von Kernser Seite behaupteten Bestand von 336 Kuhschweren und

stellte die Grundlage der geforderten Reduktionen grundsätzlich infrage. Unter Einbezug späterer Erweiterungen durch die Kernser Alpgeossen, darunter zusätzliche Stallungen und temporär genutzte Bauten, ergab sich eine effektive Sömmerung von 318 Kuhschweren.

Seilers sorgfältige Erhebung relativierte damit die Argumentation einer angeblichen Übernutzung der Sarner Alprechte und verlagerte den Fokus der Auseinandersetzung auf nachweisbare, historisch gewachsene Verhältnisse. Seine Feststellungen bildeten zugleich die Grundlage für die spätere Aufnahme des Alpkatasters, bei der er offiziell als Vertreter der Korporation Freiteil beigezogen wurde. Rückblickend zeigt sich, dass Seilers Arbeit wesentlich dazu beitrug, die historischen Rechte der Sarner Alpgeossen sachlich zu untermauern und ihre Position in den Verhandlungen zu stärken. Gleichwohl liess sich die rechnerische Reduktion der Stuhlung im Zuge der Neufestsetzung von 336 auf 270 Kuhschweren nicht verhindern, sodass sich der Anteil der Sarner von ursprünglich 31½ auf 25 Kuhschweren verringerte.<sup>2</sup>



Sarner Vieh im Stall der Freiteilhütte

<sup>1</sup> Die Kernser bauten ihren Anteil im Laufe der Jahrhunderte stetig aus. Im Urbar von 1573 sind für Kerns 191 Kuhschweren verzeichnet. 1783 belief sich der Kernser Anteil auf 203 ½ Kuhschweren, während die

Sarner 131 2/3 Kuhschweren besaßen. Bis 1864 war der Kernser Anteil bereits auf 234 Kuhschweren angewachsen; 1926 betrug er 296 ½ Kuhschweren.

<sup>2</sup> Brisant ist, dass in den schweizerischen Alpenstatistiken der Jahre 1903, 1911 und 1926 bereits festgehalten wurde, dass die maximale Alpstuhlung für Melchsee bei rund 260 bis 270 Kuhschweren lag und damit deutlich unter der lange veranschlagten Stuhlung von 336 Kuhschweren. Die im Zuge der

Neufestsetzung vorgenommene Reduktion um rund 20 Prozent wirkte sich faktisch vor allem auf die Auftriebsrechte der Sarner Melchsee Alpgeossen aus, während der Auftrieb der Kernser, der über Jahre unter den formellen Rechten gelegen hatte, kaum tangiert wurde.

## Eigentum, Stuhlung und Bestandssicherung

Die heutigen Eigentums- und Nutzungsverhältnisse auf der Hochalp Melchsee sind das Ergebnis einer jahrhundertelangen Entwicklung, die von Konkurrenz, Verhandlungen und wiederholten Anpassungen geprägt war. Für die Sarner Melchsee-Alpgenossen und die Korporation Freiteil bilden sie den Schlusspunkt einer langen Phase, in der es immer wieder darum ging, erworbene Rechte unter veränderten Rahmenbedingungen zu sichern.

Die Hochalp Melchsee steht heute im Gesamteigentum einer einfachen Gesellschaft. Gemäss Grundbuch der Gemeinde Kerns (Liegenschaft Nr. 1323, Melchsee-Frutt) umfasst sie eine Fläche von rund 4,62 km<sup>2</sup>. Als Eigentümerin ist die Alpgenossenschaft Melchsee eingetragen, bestehend aus der Alpgenossenschaft Kerns ausserhalb der steinernen Brücke, den privaten Kernser Melchsee-Alpgenossen sowie den Melchsee-Alpgenossen von Sarnen.

Obwohl Letztere historisch seit dem Erwerb von 1370 eng mit der Hochalp verbunden sind, befinden sie sich heute in einer klaren Minderheitsposition. Ihr Eigentumsanteil beträgt 9,26%, während 88,89% bei der Alpgenossenschaft Kerns ausserhalb der steinernen Brücke und 1,85% bei privaten Kernser Alpgenossen liegen. Diese Zahlen verdeutlichen die im Laufe der Zeit zunehmende Verschiebung der Eigentumsverhältnisse zugunsten der Kernser Seite.

Diese Struktur spiegelt sich unmittelbar in der heutigen Stuhlung wider. Die Hochalp Melchsee ist auf 270 Grossvieheinheiten (GVE) festgelegt. Davon entfallen 240 GVE auf die Alpgenossenschaft Kerns ausserhalb der steinernen Brücke, 5 GVE auf private Kernser Alpgenossen und 25 GVE auf die Sarner Melchsee-Alpgenossen. Der Anteil der Sarner an der Sömmerung ist damit zwar bescheiden, aber klar definiert und rechtlich abgesichert.

Innerhalb dieses Rahmens kommt der Korporation Freiteil eine besondere Rolle zu. Seit dem Erwerb der Schwandihütte gelang es ihr, einzelne Klauenrechte von Sarner Melchsee-Alpgenossen zu erwerben. Ihr direkter Anteil beläuft sich heute auf 13,65%. Weitere 32,35% der Klauenrechte befinden sich im Besitz aktiver Freitei-



Vieh auf dem Weg zur Weide mit der Freiteilhütte im Hintergrund

lerinnen und Freiteiler, überwiegend aus den Familien Stockmann und Wirz. 45,94% entfallen auf ausserhalb von Sarnen oder Obwalden lebende Erben der Familie Stockmann, während 8,05% bei Personen ohne Freiteilabstammung liegen. Insgesamt halten die Freiteiler einschliesslich ihrer Nachkommen damit weiterhin die Mehrheit der Klauenrechte der Sarner Melchsee-Alpgenossen.

Rückblickend zeigt sich, dass es dem Freiteil trotz begrenzter Mittel gelang, seine Interessen auf Melchsee über Jahrhunderte hinweg zu wahren. Nicht jeder Entscheid führte zum gewünschten Ausbau der Rechte, doch gerade die konsequente Zurückhaltung erwies sich wiederholt als Stärke. Anstatt sich wirtschaftlich zu übernehmen, setzte der Freiteil auf langfristige Sicherung, klare Ordnung und die beharrliche Verteidigung bestehender Ansprüche. Die Freiteilhütte auf Melchsee steht sinnbildlich für diese Entwicklung. Sie verkörpert eine früh verankerte Präsenz, einen beharrlichen Anspruch und einen verantwortungsvollen

Umgang mit gemeinschaftlichem Eigentum. Zusammen mit den gesicherten Alprechten bildet sie den sichtbaren Abschluss eines langen Ringens um Nutzung, Bestand und Identität auf der Hochalp Melchsee – und zugleich die Grundlage dafür, dass die Sarner Interessen auch künftig ihren Platz behalten.

## Beschreitung neuer Wege – die Ferienhäuser des Freiteils

Seit dem Erwerb der Alp Iwi und der Nutzung ehemaliger Alphütten als Ferienhüsli wurde innerhalb der Korporation Freiteil wiederholt der Wunsch nach zusätzlichen Feriengelegenheiten laut. Zahlreiche Freiteiler regten an, die bestehenden Möglichkeiten auszubauen und auch weiteren Angehörigen der Korporation einen zeitgemässen Ferienaufenthalt zu ermöglichen. Entsprechende Vorschläge beschäftigten den Freiteilrat über Jahre hinweg und wurden an der Freiteilversammlung vom 16. Juli 1954 erneut aufgegriffen.

Den entscheidenden Anstoss lieferte im April 1959 Freiteilschreiber Josef Seiler. Er vertrat die Auffassung, dass der Freiteil angesichts veränderter sozialer Rahmenbedingungen neue Wege beschreiten müsse. Die Alp Iwi sei für



Blick auf die Freiteiler Ferienhäuser Melchi, Steini, Abgschütz und Boni

viele und vor allem im Winter nur noch beschränkt erreichbar und entspreche nicht mehr den zeitgemässen Bedürfnissen. Melchsee-Frutt hingegen sei inzwischen gut erschlossen und biete günstige Voraussetzungen für einen attraktiven Ferienaufenthalt. Seilers Vorstoss fand im Freiteilrat, insbesondere durch Allmendverwalter Alois Stockmann, breite Unterstützung.

Der Freiteilrat beschloss, das Vorhaben weiterzuerfolgen, und zog den Freiteiler Architekten Franz Stockmann bei, der erste Skizzen und Kostenschätzungen erarbeitete. Gleichzeitig zeigten sich günstige Rahmenbedingungen: Die Kernser Alpgenossen waren an einer Belebung des Fruttgebiets interessiert und boten Bauland im Bereich der Hochalp Aa nahe der Bergstation der Gondelbahn an. An der Freiteilversammlung vom 3. Juni 1959 wurde beschlossen, entsprechende Verhandlungen aufzunehmen.

Ein Bauplatz in unmittelbarer Nähe der Freiteilhütte auf Melchsee konnte trotz anfänglicher Bemühungen nicht realisiert werden, da die Alpgenossen von Kerns einen solchen Verkauf ablehnten. Stattdessen kam im Herbst 1961 der Kauf der Parzellen Nr. 1608 und Nr. 1609 auf der Hochalp Aa mit einer Gesamtfläche von 1'841 m<sup>2</sup> zum Preis von CHF 29'456.– zustande. Die Freiteilversammlung genehmigte am 23. März 1961 einen Baukredit von CHF 200'000.–

für den Bau von zwei Ferienhäusern. Als Architekt wurde Franz Stockmann beauftragt.

Die Bauarbeiten begannen im Herbst 1961 und konnten planmässig abgeschlossen werden. Im Dezember 1962 waren die beiden Häuser Melchi und Steini bezugsbereit. Die 1964 vorgelegte Bauabrechnung wies Kosten von CHF 235'011.10 aus. Zur langfristigen Sicherung der Lage folgten 1964 und 1980 weitere Landkäufe. Dadurch konnten die Grundstücke zu einer zusammenhängenden Fläche von insgesamt 3'043 m<sup>2</sup> arrondiert werden. Die zweite Bauetappe liess über ein Jahrzehnt auf sich warten. Trotz bestehender Baupflicht wurde das Vorhaben mehrfach aufgeschoben. Ausschlaggebend waren eine zunächst verhaltene Nachfrage, die restriktive Kreditpolitik des Bundes, zeitweilige Bauverbote sowie infrastrukturelle Defizite des Wintersportortes. Ein erstes Vorprojekt aus dem Jahr 1969 scheiterte zudem an Einsparungen.

Erst Mitte der 1970er Jahre verbesserten sich die Voraussetzungen grundlegend. Der Ausbau der Zubringeranlagen und Skilifte steigerte die Attraktivität von Melchsee-Frutt, gleichzeitig waren Baukredite wieder zu tragbaren Zinssätzen erhältlich. Nachdem die Korporation Kerns eine letzte Frist zur Überbauung angesetzt hatte, beauftragte der Freiteilrat 1976 den Architekten Paul Dillier mit einem neuen Projekt, das an der Freiteilversammlung vom 14. Mai 1977 genehmigt wurde.

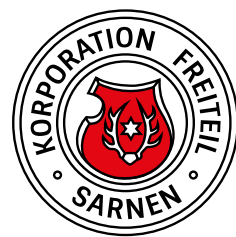
In der Folge entstanden die beiden Ferienhäuser Abgschütz und Boni. Boni konnte im Januar 1978 bezogen werden, Abgschütz stand zur Wintersaison 1978/79 zur Verfügung. Die Baukosten der zweiten Etappe beliefen sich auf insgesamt CHF 1'200'305.55.

Mit dem Bau der vier Ferienhäuser beschritt die Korporation Freiteil bewusst einen neuen Weg. Sie reagierte damit auf die veränderten Bedürfnisse ihrer Mitglieder und schuf ein Angebot, das sich zu einem festen Bestandteil des korporativen Lebens entwickelte. Zugleich bietet die grosszügige Bauparzelle der ersten Etappe auch langfristig Entwicklungspotenzial, indem sie Raum für einen möglichen Ersatzbau und eine weitere wirtschaftliche Nutzung eröffnet.

Text von Niklaus Wirz

### Quellen:

- Archiv der Korporation Freiteil
- Obwaldner Geschichte; Angelo G. (2000), Staatsarchiv des Kantons Obwalden.
- Die Entstehung der Alpgenossenschaften von Kerns; Ettl, J. (1927), Historischer Verein Zentralschweiz.



Korporation Freiteil  
Freiteilmattlistrasse 50  
6060 Sarnen

Telefon 041 660 33 44  
info@freiteil.ch  
www.freiteil.ch