



**Bürgergenossenschaft Triesen**

**Jahresbericht 2025**

## Inhaltsübersicht

1. Genossenschaftsversammlung 2025.....	4
1.1 Jahresrechnung 2024 .....	4
1.2 Wahl der Revisionsstelle .....	4
1.3 Ausschluss von Genossenschaftsmitgliedern .....	5
1.4 Abänderung der Genossenschaftsstatuten .....	5
1.5 Festlegung eines Finanzierungsmodells für das Wohnbauprojekt Oberfeld.....	5
1.6 Bodentausch für Aufweitung Binnenkanal im Bereich Oberfeld .....	5
1.7 Dienstbarkeit für Verbindungsstrasse Vaduz – Triesen .....	5
1.8 Baurechts-Musterverträge: Anpassungen und Anwendung.....	6
1.9 Varia .....	6
2. Mitgliedschaft.....	6
2.1 Mitgliederstatistik .....	6
2.2 Wiedereintritt für ausgetretene und ausgeschlossene Mitglieder.....	7
2.3 Ausbildungsbeihilfen.....	7
3. Vorstandstätigkeit .....	7
3.1 Grundstücksgeschäfte.....	8
3.1.1 Wohnblock Oberfeld 82 (Parzelle Nr. 155).....	8
3.1.2 Baurechte .....	8
3.2 Anlage des Genossenschaftsvermögens.....	8
3.2.1 Reglement für den Katastrophen- und Investitionsfonds .....	8
3.3 Zusammenarbeit mit der Gemeinde.....	9
3.4 Landwirtschaft.....	10
3.4.1 Landwirtschaftsboden .....	10
3.4.2 Obstgarten.....	10
3.5 Alpen und Heuberge .....	10
3.5.1 Pachtverträge .....	10
3.5.2 Alpengskostenbeiträge.....	11
3.5.3 Energieversorgung Alp Valüna .....	11
3.5.4 Behirtete Schafalping in der Alp Lawena.....	11
3.5.5 Neubestellung der Landesalpenkommission.....	11
3.6 Wald .....	12
3.6.1 Forstbetrieb .....	12
3.6.2 Ferienjob-Angebot.....	12
3.6.3 Waldbrandprävention .....	13
3.6.4 Auflösung und Rückbau Hochseilgarten Forst.....	13
3.6.4 Jagdbereich.....	13
3.6.4.1 Umnutzung Schweinestall Waldboda in Jagdhütte .....	13
3.6.4.2 Abschussplanung .....	13
3.7 Liegenschaften .....	13
3.7.1 Liegenschaftsstrategie.....	13
3.7.2 Wohnblock Oberfeld 82 .....	14
3.7.3 Wohnen für Senioren .....	14
3.8 Administration .....	14
3.9 Zusammenarbeit mit Institutionen des Landes .....	14
3.10 Zusammenarbeit mit den anderen vier Bürgergenossenschaften .....	14

4. Frontage und Anlässe .....	15
4.1 Frontage .....	15
4.2 Anlässe .....	15
4.2.1 Christbaumtag .....	15
5. Dank.....	15

# Jahresbericht 2025 der Bürgergenossenschaft Triesen

## 1. Genossenschaftsversammlung 2025

Zur ordentlichen Genossenschaftsversammlung vom 28. Mai 2025 durfte der Vorsitzende Joachim Batliner 88 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter begrüßen.

Auf dem Traktandum standen neben den alljährlich zu behandelnden Punkten Jahresbericht, Jahresrechnung und Wahl der Revisionsstelle zusätzlich die Abänderung der Statuten betreffend Mitgliedschaft (Wiedereintritt), die Festlegung des Finanzierungsmodells für das Wohnbauprojekt Oberfeld, ein Bodentausch für die Aufweitung des Binnenkanals im Bereich Oberfeld, die Einräumung einer Dienstbarkeit im Zusammenhang mit der Verbindungsstrasse Vaduz – Triesen sowie Anpassungen an den Baurechts-Musterverträgen und deren Anwendung.

### 1.1 Jahresrechnung 2024

Bedingt durch die Regelungsvereinbarung zeigt die Genossenschaftsrechnung eine strukturelle Zweiteilung in die Bereiche «Fondsvermögen» sowie «Übriges Genossenschaftsvermögen». Diese Aufteilung umfasst alle Rechnungsteile, also Vermögensrechnung, Betriebsrechnung und Investitionsrechnung.

Im Fondsvermögen sind die Alpen, der Wald und der Katastrophen- und Investitionsfonds zusammengefasst. Seit der Katastrophen- und Investitionsfonds im Jahr 2011 seine Zielgrösse von 3 Millionen Franken (zuzüglich indexierte Teuerung) erreicht hat, leistet die Gemeinde in den Bereichen Alpen und Wald jeweils noch den effektiven Aufwandüberschuss bis maximal CHF 800'000.00. Mit einem Mehraufwand von CHF 787'420.90 blieb das Ergebnis im Berichtsjahr knapp unterhalb des von der Gemeinde abzudeckenden Pauschalbetrags, war jedoch CHF 200'000.- höher als der Vorjahreswert, wo der Mehraufwand CHF 587'501.65 betragen hatte.

Im Übrigen Genossenschaftsvermögen sind sämtliche Landwirtschaftsböden sowie die übrigen Liegenschaften und Vermögenswerte zusammengefasst. Hier bestehen keinerlei finanzielle Schnittstellen zur Gemeinde. Die Jahresrechnung 2024 schloss im Bereich des Übrigen Genossenschaftsvermögens mit einem Ertragsüberschuss von CHF 315'498.79, während im Vorjahr 2023 ein Ertragsüberschuss von CHF 326'315.20 resultierte.

Auf Antrag der Revisionsstelle wurde die Jahresrechnung 2024 von der Versammlung einstimmig genehmigt. Ebenso erteilte die Versammlung dem Genossenschaftsvorstand für die Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2024 einstimmig Entlastung.

### 1.2 Wahl der Revisionsstelle

Auf Antrag des Vorstands erhielt die AAC Revision AG, Triesen einstimmig das Mandat als Revisionsstelle für das Geschäftsjahr 2025. Sie löst die AREVA Allgemeine Revisions- & Treuhand AG, Vaduz, ab, welche das Mandat zuvor während drei Jahren innehatte.

### **1.3 Ausschluss von Genossenschaftsmitgliedern**

Der Genossenschaftsvorstand stellte Antrag, alle Mitglieder mit Zahlungsrückständen von fünf Jahren auszuschliessen. Per 28. Mai 2025 betraf dies drei Mitglieder. Die Versammlung stimmte dem Antrag einstimmig zu.

### **1.4 Abänderung der Genossenschaftsstatuten**

Bereits an der Genossenschaftsversammlung vom 23. Mai 2024 war über die Abänderung der Genossenschaftsstatuten betreffend Mitgliedschaft (Wiedereintritt) diskutiert und abgestimmt worden. Mit Schreiben vom 12. Juni 2024 musste der Vorstand den Mitgliedern jedoch im Anschluss an die Versammlung mitteilen, dass die damalige Schlussabstimmung gemäss den Protokollen der Stimmzähler fehlerhaft zu Stande gekommen sei und deswegen das gleiche Traktandum an der Genossenschaftsversammlung 2025 erneut vorgelegt werde.

So stellte der Vorstand erneut Antrag, dass ehemalige Mitglieder, die aktiv aus der Genossenschaft ausgetreten sind oder ausgeschlossen wurden, von der Genossenschaftsversammlung wieder aufgenommen werden können. Der Antrag wurde mit 80 Ja- bei 4 Nein-Stimmen und 4 Enthaltungen angenommen.

### **1.5 Festlegung eines Finanzierungsmodells für das Wohnbauprojekt Oberfeld**

Für die Finanzierung des Wohnblocks Oberfeld präsentierte der Vorstand zwei Modelle, nämlich die Finanzierung ausschliesslich mit Eigenmitteln und die Finanzierung mittels eines Hypothekarkredits. Der Vorstand verzichtete darauf, eine Empfehlung abzugeben. Die Genossenschaftsversammlung entschied sich mehrheitlich mit 47 Ja, 34 Nein und 7 Enthaltungen dafür, das Wohnbauprojekt Oberfeld vollumfänglich mit Eigenmitteln zu finanzieren.

### **1.6 Bodentausch für Aufweitung Binnenkanal im Bereich Oberfeld**

Auf Anfrage der Gemeinde Triesen lag ein Bodentausch im Umfang von 1'334 m<sup>2</sup> im Bereich Oberfeld zur Beschlussfassung vor. Mit diesem Tausch sollten eine Aufweitung des Binnenkanals sowie Massnahmen für die Sanierung des Rheindamms in diesem Gebiet umgesetzt werden.

Die Versammlung sprach sich mit 61 Ja, 26 Nein und 1 Enthaltung mehrheitlich dafür aus, den Bodentausch vorzunehmen.

### **1.7 Dienstbarkeit für Verbindungsstrasse Vaduz – Triesen**

Für den Bau einer am Rheindamm entlangführenden Verbindungsstrasse zwischen Vaduz und Triesen hatte der Liechtensteinische Landtag Ende 2024 einen Verpflichtungskredit gesprochen. Damit das Einlenken dieser Strasse in die Triesner Industrie- und Gewerbezone Neusand möglich ist, ist das Land darauf angewiesen, Genossenschaftsboden der Parzellen Nr. 2113 und Nr. 2998 im Gesamtumfang von 1'222 m<sup>2</sup> beanspruchen zu können. Anstelle einer Abgabe der Flächen ins Landeseigentum schlägt der Vorstand die Einräumung einer Dienstbarkeit vor, so dass der Boden im Eigentum der Genossenschaft bleibt.

Die Versammlung stimmte der Einräumung der Dienstbarkeit mehrheitlich mit 86 Ja, 1 Nein und 1 Enthaltung zu.

## **1.8 Baurechts-Musterverträge: Anpassungen und Anwendung**

An der Genossenschaftsversammlung 2021 waren zwei Musterverträge für Baurechte in der IGZ Neusand beschlossen wurden. Zudem erhielt der Vorstand damals das Mandat zur Erneuerung bestehender Baurechte auf der Basis der Bestimmungen des Mustervertrags. Im Hinblick auf die erstmalige Anwendung der Musterverträge musste der Vorstand in der Folge einerseits erkennen, dass die Verträge inhaltlich in einigen Punkten zu Problemen führen können, andererseits musste er feststellen, dass es sehr schwierig ist, mit einer Verlängerung aller auslaufenden Baurechte zu den genau gleichen Bedingungen den Interessen sowohl der Genossenschaft als auch der Baurechtnehmer gerecht zu werden. Aus diesen Gründen hat der Vorstand beschlossen, sowohl einige Punkte des Vertragsinhalts zur Sprache zu bringen als auch die Frage, wie diese Verträge zur Anwendung kommen sollen.

Der Vorstand beantragte, fünf Vertragspunkte zu ändern, nämlich die Ausdehnung der Übertragbarkeit, die Bewilligungspflicht für Vermietung und Unterbaurechtvergabe, eine neue Formel für die Berechnung des Baurechtszinses sowie die Entschädigung für den ordentlichen und den ausserordentlichen Heimfall. Die Anträge des Vorstands wurden mehrheitlich mit 85 Ja, 1 Nein und 2 Enthaltungen gutgeheissen.

Bei der Frage der Anwendung der Musterverträge ging es darum, an wen und zu welchen Bedingungen ein Baurecht vergeben werden soll. Dies, da sich für alle bisherigen Baurechtsnehmer ganz unterschiedliche Ausgangslagen präsentieren. Der Vorstand schlug vor, dass mit jedem Baurechtsnehmer individuelle Verträge ausgehandelt werden, wobei der Mustervertrag als die Richtschnur zu gelten habe. Um genügend Zeit für diese Verhandlungen zu haben, stellte der Vorstand den Antrag, die auslaufenden Verträge unverändert um zwei Jahre bis zum 30. Juni 2027 zu verlängern. Diesem Antrag wurde mit 85 Ja, 2 Nein und 1 Enthaltung zugestimmt.

## **1.9 Varia**

Unter Varia erfolgten Information über die Strategie des Umgangs mit den Wohnliegenschaften der Genossenschaft, über einen Bodentausch an der Bergstrasse für Kurvenverbesserungen, über die Einräumung einer Dienstbarkeit zu Lasten der Strasse Parganta, über den Bau eines Löschwasserbeckens auf Plattasäss, über die Energieversorgung der Alp Valüna sowie über die Bildung einer «Arbeitsgruppe IGZ Neusand».

## **2. Mitgliedschaft**

### **2.1 Mitgliederstatistik**

Die Bürgergenossenschaft Triesen ist am 16. Januar 2004 mit 1'578 Gründungsmitgliedern ins Leben gerufen worden. Nach Abschluss des fünften Geschäftsjahres sind anlässlich der Genossenschaftsversammlung 2009 insgesamt 462 Mitglieder, die während fünf Jahren ihren Pflichten trotz mehrfacher Erinnerung nicht nachgekommen sind, aus der Genossenschaft ausgeschlossen worden. Aus demselben Grund wurden an den seither folgenden Genossenschaftsversammlungen weitere 145 Mitglieder ausgeschlossen, insgesamt 607 Mitglieder. 246 Mitglieder sind seit der Gründung der Genossenschaft von sich aus ausgetreten.

Per 31. Dezember 2025 verzeichnete die Genossenschaft einen Mitgliederbestand von 690 Personen, (Vorjahr 697) von denen 592 (Vorjahr 614) oder 85.8 % (Vorjahr 88.1 %) stimm- und nutzungs-berechtigt waren.

<b>BGT-Mitgliederentwicklung</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Mitglieder total	690	697
Mitglieder mit Stimmrecht	592 (85.8 %)	614 (88.1 %)
Mitglieder ohne Stimmrecht (Zahlungsrückstand, Landesabwesenheit, 3-Jahressperre)	98 (14.2 %)	83 (11.9 %)
Eintritte	5	4
Austritte	3	3
Todesfälle	6	14
Ausschlüsse	3	2
Mitgliederentwicklung gesamt	- 7	- 15

(Stimmrecht: Bedingt durch nachträglich erfolgte Beitragszahlungen können die hier angegebenen Zahlen- und Prozentwerte des Vorjahrs gegenüber der Darstellung im Jahresbericht des Vorjahrs jeweils kleinere Korrekturen erfahren.)

## **2.2 Wiedereintritt für ausgetretene und ausgeschlossene Mitglieder**

Nachdem an der Genossenschaftsversammlung 2024 der Antrag des Vorstands auf Statutenänderung betreffend Wiedereintritt für ehemalige Mitglieder falsch ausgezählt wurde, sind die Mitglieder schriftlich über diesen Fehler informiert worden. Es wurde dabei auch angekündigt, dass der gleiche Antrag an der Genossenschaftsversammlung 2025 erneut zur Beschlussfassung gebracht werden soll.

Mit grosser Mehrheit wurde schliesslich beschlossen, dass ehemalige Mitglieder durch Beschluss der Genossenschaftsversammlung wieder aufgenommen werden können, allerdings eine dreijährige Wartefrist für das Stimm- und Nutzungsrecht in Kauf zu nehmen haben. Die Statutenänderung war der Regelungskommission zur Genehmigung vorzulegen. Diese verweigerte die Genehmigung, weil die Statutenänderung gesetzeswidrig sei. Der Vorstand beschloss, gegen diese Entscheidung Beschwerde beim Verwaltungsgerichtshof einzulegen, und konnte dort zum Teil durchdringen: Der Verwaltungsgerichtshof entschied, dass es rechtmässig sei, dass die Genossenschaftsversammlung über eine Wiederaufnahme entscheide, die dreijährige Wartefrist lehnte er aber ab.

## **2.3 Ausbildungsbeihilfen**

Im Jahr 2025 wurden nach Prüfung und Genehmigung durch die zuständige Kommission drei Ausbildungsdarlehen in der Höhe von CHF 16'383.00 vergeben. Das Total der seit 2019 gewährten Darlehen beläuft sich auf CHF 103'733.70, davon wurden bis Ende 2025 insgesamt CHF 31'259.00 zurückbezahlt.

## **3. Vorstandstätigkeit**

Im 22. Geschäftsjahr der Bürgergenossenschaft hat der Vorstand die anfallenden Geschäfte anlässlich von 23 Vorstandssitzungen bearbeitet. Die Vorbereitung und Nachbearbeitung verschiedener anderer Traktanden hatte zudem weitere, in kleinerem Rahmen abgehaltene Besprechungen zur Folge, und auch Ortstermine sowie Begehungen gehörten zum fixen Bestandteil der Vorstandsarbeit, zudem Teilnahmen an Veranstaltungen des Amtes für Umwelt und anderer Organisationen.

### **3.1 Grundstücksgeschäfte**

Die Verwaltung des Grundeigentums mit all den damit verbundenen Anträgen und Rechtsgeschäften bildet eine Kernaufgabe der Vorstandsarbeit.

#### **3.1.1 Wohnblock Oberfeld 82 (Parzelle Nr. 155)**

An der Genossenschaftsversammlung 2025 wurde beschlossen, die Finanzierung des Wohnblocks Oberfeld 82 komplett aus eigenen Mitteln zu leisten und somit keine Hypothek aufzunehmen. In der Folge wurde durch die Auflösung von Vermögensanlagen die dafür notwendige Liquidität geschaffen.

Auf Ende des Berichtsjahres konnte zusammen mit der Confida Immobilien AG als Totalunternehmer die Vermietung der insgesamt neun Wohnungen (5 x 3.5 Zimmer, 4 x 4.5 Zimmer) vorbereitet werden, so dass der Ausschreibung der Wohnungen auf das Frühjahr 2026 nichts im Wege stand. Der Baufortschritt macht es möglich, dass die Wohnungen ab Mitte 2026 zum Bezug bereit sein werden.

#### **3.1.2 Baurechte**

Die Thematik der bereits ausgelaufenen und demnächst auslaufenden Baurechte in der IGZ Neusand hat den Vorstand auch in diesem Berichtsjahr stark in Anspruch genommen.

An der Genossenschaftsversammlung 2024 war eine Überarbeitung des Mustervertrags zur Erneuerung der auslaufenden Baurechte beschlossen worden, welche vorbereitet und an der Genossenschaftsversammlung 2025 zur Beschlussfassung vorgelegt sowie verabschiedet wurde.

Konkret hat der Vorstand die Abänderung von fünf Vertragspunkten erarbeitet, nämlich die Ausdehnung der Übertragbarkeit der Baurechte, die Bewilligungspflicht für Vermietung und Unterbaurechtvergabe, eine neue Formel für die Berechnung des Baurechtszinses sowie die Entschädigung für den ordentlichen und den ausserordentlichen Heimfall.

Auch mit der Frage, wie der Mustervertrag auf die einzelnen Fälle angewendet werden sollte, hat sich der Vorstand befasst und sich von der Genossenschaftsversammlung zwei Mandate abgeholt. Zum einen erhielt er den Auftrag, die bisherigen Verträge ohne Änderungen um zwei Jahre zu verlängern, zum anderen wurde er beauftragt, individuelle Verträge auszuhandeln. Hierzu sind in der Folge alle betroffenen Baurechtsnehmer einzeln eingeladen worden, dem Vorstand ihre Geschäftsmodelle und Zukunftspläne vorzustellen. Daraufhin hat der Vorstand beschlossen, er werde der Genossenschaftsversammlung empfehlen, allen bisherigen Baurechtsnehmern einen neuen Baurechtsvertrag sowie in einem Fall eine Nutzniessung anzubieten. Sofern es die entsprechenden Verhandlungen mit den bisherigen Baurechtsnehmern erlauben, sollen die neuen Verträge bereits an der Genossenschaftsversammlung 2026, spätestens jedoch an der Genossenschaftsversammlung 2027 zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

### **3.2 Anlage des Genossenschaftsvermögens**

Für die Betreuung der Vermögensanlagen, die bei der LGT und bei der VP Bank platziert sind, hat der Vorstand der Firma Thalmann & Verling, Triesen, ein Mandat erteilt. Auch im zweiten Jahr, seit dieses Modell eingeführt wurde, hat sich die externe Betreuung bewährt und erneut wesentlich dazu beigetragen, dass das Anlageziel «Werterhalt» nicht nur erreicht, sondern übertroffen werden konnte.

#### **3.2.1 Reglement für den Katastrophen- und Investitionsfonds**

Der Genossenschaftsvorstand hat sich im Berichtsjahr mit Abänderungen des «Reglements über die Bewirtschaftung und Verwaltung des Katastrophen- und Investitionsfonds» aus dem Jahr 2006 befasst.

Anlass war zum einen die Frage, ob Fondsentnahmen nicht nur für Anlagen und Gebäude, sondern auch für Maschinen und Fahrzeuge möglich sein sollen. Zum anderen stellte sich die Frage, wie damit umzugehen sei, sollte der Fonds nicht aufgrund Entnahmen, sondern von Wertverlusten in der Vermögensanlage unter das definierte Fondsziel fallen.

Das Fondsreglement sieht aktuell vor, dass Mittelentnahmen nur unter bestimmten Voraussetzungen und für bestimmte Zwecke möglich sind. So ist beispielsweise festgeschrieben, dass Investitionen, seien es Ersatz- oder auch Neuinvestitionen, nur in Anlagen und Gebäude getätigt werden können, nicht aber etwa in Maschinen und Fahrzeuge. Die Notwendigkeit, für den Forstbetrieb einen neuen Traktor anzuschaffen, war im Berichtsjahr Anlass, sich mit der Frage zu befassen, ob das Fondsreglement allenfalls dahingehend angepasst werden sollte. Dies, um die Erfolgsrechnung des fondsrelevanten Genossenschaftsvermögens nicht um solche ausserordentlichen und grossen Aufwendungen zu belasten und dabei Gefahr zu laufen, mit dem Gesamtaufwand über die von der Gemeinde zur Verfügung gestellten jährlichen CHF 800'000.00 liegen zu kommen. Da gemäss Reglement die Gemeinde über Fondsentnahmen zum Teil mitentscheidet, wurde die Thematik gemeinsam erörtert. Sowohl der Genossenschaftsvorstand als auch die Gemeinde sahen keine sachlichen Gründe, die gegen eine Fondsentnahme für Investitionen in Maschinen und Fahrzeuge sprechen und haben sich darauf geeinigt, eine entsprechende Anpassung des Reglements in die Wege zu leiten.

Die Frage des Umgangs mit Buchverlusten aufgrund von Schwankungen an den Finanzmärkten dreht sich darum, ob die Gemeinde dafür aufzukommen hat, wenn der Fonds aufgrund von negativen Entwicklungen der Vermögensanlagen unter das festgelegte Fondsziel von 3 Millionen Franken (indexiert) fallen sollte. Gemäss Fondsreglement hat die Gemeinde den Fonds aus den übrigbleibenden jährlichen Mitteln der Pauschalabgeltung von CHF 800'000.00 so lange zu äufnen, bis das Fondsziel erreicht ist. Dies war 2011 der Fall. Seither musste die Gemeinde keine weiteren Einzahlungen in den Fonds leisten. Aufgrund der aktuell sehr unsicheren Lage an den Finanzmärkten, geriet die Frage in den Fokus, wie bei Anlageverlusten beim Fondsvermögen vorzugehen sei. Der Vorstand kam dabei zur Ansicht, dass Wertverluste im Fonds, die nicht durch reguläre Entnahmen entstehen, und dazu führen, dass das Fondsziel unterschritten wird, letzten Endes nicht von der Gemeinde zu decken sein sollten. Es wurde daher mit der Gemeinde vereinbart, im Anfall den Fonds zwar wieder zu äufnen, die entsprechenden Zahlungen der Gemeinde jedoch zurückzuzahlen, sobald es der Vermögensstand des Fonds wieder zulässt.

Die mit der Gemeinde besprochenen Abänderungen des Fondsreglements werden der Genossenschaftsversammlung 2026 und dem Triesner Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.

### **3.3 Zusammenarbeit mit der Gemeinde**

Die auf der Rahmenvereinbarung basierende Zusammenarbeit mit der Gemeinde ist im Berichtsjahr einvernehmlich fortgesetzt worden. Es wurde jeweils zielorientiert über anfallende Geschäfte und Sachfragen informiert und es wurden gemeinsame Schnittstellen koordiniert.

Auf Einladung der Gemeinde fand am 24. Juni der jährliche Informations- und Gedankenaustausch statt. Auf dem Programm stand eine Führung bei der Klein-Biosgasanlage beim Gemeindezentrum sowie das gemütliche Beisammensein. Einmal monatlich fand zudem ein «Jour fixe» statt, bei dem sich der Genossenschaftsvorsitzende und die Gemeindevorsteherin unter situativem Beizug weiterer Personen über aktuelle Themen austauschen.

Auf Einladung der Gemeinde hat der Vorstand eine Stellungnahme zum Untersuchungsrahmen für strategische Umweltprüfung des von der Gemeinde in Ausarbeitung befindlichen Gemeindericht- und Verkehrsplans eingereicht.

Die im Vorjahr eingesetzte gemeinsame «Arbeitsgruppe IGZ Neusand», bei der über die künftige Entwicklung der Industrie- und Gewerbezone beraten wird, hat im Berichtsjahr im Rahmen mehrerer Sitzungen mögliche Modelle der Baurechtsvergabe zu gewerblichen Zwecken erörtert.

### **3.4 Landwirtschaft**

#### **3.4.1 Landwirtschaftsboden**

Die Genossenschaft verpachtet nicht nur ihren eigenen landwirtschaftlich nutzbaren Boden, sondern im Auftrag der Gemeinde auch Gemeindeboden sowie Grundstücke der Negele-Schurti-Stiftung. Hierzu besteht eine vertragliche Vereinbarung mit der Gemeinde und der Negele-Schurti-Stiftung, die sich bei Ausbleiben einer Kündigung jeweils um zehn Jahre verlängert.

Zum Kreis der Pächter gehören die vier in Triesen ansässigen Haupterwerbsbetriebe. Ihre Pachtverträge laufen bis zum 31.12.2026. Auch mehrere Freizeitbetriebe haben Landwirtschaftsboden gepachtet. Diese Pachtverträge sind 2021 um fünf Jahre, ebenfalls bis zum 31.12.2026, verlängert worden. Dieselbe Laufzeit haben auch die Pachtverträge der landwirtschaftlichen Bauten, die im Eigentum der Genossenschaft und der Gemeinde sind und auf dem Pachtboden stehen.

Zur Vorbereitung der nächsten zehn- bzw. fünfjährigen Pachtperiode von 2027 – 2036 bzw. 2031 sind Ende 2025 alle Genossenschaftsmitglieder angeschrieben worden, bis zum 1. Februar 2026 ihre Anträge für die Pacht von Landwirtschaftsboden gemäss den Richtlinien des Landwirtschaftsreglements einzureichen. Der Vorstand wird die Neuverpachtung im Laufe des Jahres 2026 durchführen, wobei die Verteilung der Böden gemäss Landwirtschaftsreglement aus Rücksicht auf die Fruchtfolge bis zum 1. Juli 2026 abgeschlossen sein muss.

#### **3.4.2 Obstgarten**

Die Genossenschaftsmitglieder haben sich an zwei Frontagen um die Pflege des umfangreichen Obstgartens gekümmert. Seit der Genossenschaftsgründung im Jahr 2004 sind mittlerweile 541 Bäume mit einheimischen Sorten gepflanzt worden, so dass derzeit keine weiteren Pflanzungen mehr geplant sind. Da die notwendigen Pflege- und Reparaturarbeiten an den Schutzzäunen allein im Rahmen der Frontage nicht mehr geleistet werden können, wird der Obstgarten über das ganze Jahr hinweg von kundigen Genossenschaftsmitgliedern und hinzugezogenen Fachleuten betreut.

Detaillierte Pläne, auf denen alle Bäume des Obstgartens mit genauem Standort und Sortenbezeichnung eingetragen sind, stehen auf der Homepage der Genossenschaft unter der Rubrik «Bäume» zur Ansicht und zum Download zur Verfügung.

### **3.5 Alpen und Heuberge**

#### **3.5.1 Pachtverträge**

Die Pachtverträge für die Alpen Valüna und Lawena sind am 31.12.2011 ausgelaufen. Nach Rücksprache mit den Alppächtern war Ende 2010 darauf verzichtet worden, die Verträge formell und fristgerecht zu kündigen, so dass eine stillschweigende Verlängerung um ein Jahr erfolgte. Auch in den Folgejahren wurden die Pachtverhältnisse weder von der Genossenschaft noch von den Pächtern

aufgekündigt. Beim Pachtvertrag für die Alp Münz / Platta / Wang läuft die stillschweigende Verlängerung bereits seit Ende 2009.

Da der Genossenschaftsvorstand weiterhin keine Notwendigkeit zur Begründung neuer, mehrjähriger Pachtverhältnisse sieht, wird die Zusammenarbeit mit den Pächtern bis auf weiteres auf der Basis der alten Pachtverträge fortgeführt.

### **3.5.2 Alpengskostenbeiträge**

Die Qualität der Bewirtschaftung der drei Genossenschaftsalpen wird jährlich von den zuständigen Stellen des Landes überprüft, über ein Punktesystem bewertet und mit der Ausschüttung von Alpengskostenbeiträgen honoriert.

Ein Teil dieser Beiträge fällt jeweils für den Unterhalt der Alpinfrastruktur (Gebäude und Wege) an. Er steht der Genossenschaft zu und wird entsprechend zurückbehalten. Der restliche Anteil, welcher die Leistung der Pächter honoriert, wird an diese weitergeleitet.

Für ihre Arbeit im Alpsommer 2025 haben die Pächter der Alpen Valüna, Lawena und Münz-Platta-Wang jeweils die maximale Punktzahl erreicht und demzufolge die maximalen Beiträge erhalten.

### **3.5.3 Energieversorgung Alp Valüna**

Für die Erneuerung der Energieversorgung der Alphütte Valüna ist ein BGS-Projekt realisiert worden, das den Ersatz der aus dem Jahr 1973 stammenden Wasserzuleitung zur Hütte sowie den Ersatz der Turbine und ihrer Steuerung beinhaltet. Finanziert wurde das mit rund CHF 300'000.00 bezifferte Projekt zu 60 % vom Land Liechtenstein, zu 26.7 % von der Genossenschaft und schliesslich zu 13.3 % von der Hoheitsgemeinde Triesen.

Das Projekt konnte 2024 begonnen und 2025 rechtzeitig vor Beginn des Alpsommers fertiggestellt werden. Im Rahmen eines Tages der offenen Tür hatten Interessierte am Samstag, 13. September die Gelegenheit, die neue Infrastruktur zu besichtigen.

### **3.5.4 Behirtete Schafalping in der Alp Lawena**

Die vermehrte Wolfspräsenz macht es notwendig, dass die auf den einheimischen Alpen gesömmerten Schafe geschützt werden. Hierzu sind 2024 unter der Leitung der zuständigen Stellen des Landes und mit Einbezug des Genossenschaftsvorstands, der betroffenen Schafhalter und der Jägerschaft konkrete Massnahmen erarbeitet worden. Nach der Schneeschmelze fand im Frühsommer 2025 eine Begehung statt, bei welcher der Einfluss des Nachtpferchs im Weidegebiet Rossboda auf die dortige Vegetation überprüft wurde.

Schliesslich wurde das erarbeitete Konzept mit behirteter Schafalping und Einsatz von Nachtpferchen, bei dem alle Schafherden des Landes in der Alp Lawena zusammengezogen werden, im Alpsommer 2025 erneut umgesetzt. Im Unterschied zum Vorjahr wurde die Bestossung jedoch von 13.6 um zehn Stösse auf 23.6 erhöht.

### **3.5.5 Neubestellung der Landesalpenkommission**

Als Ersatz für das austretende langjährige Kommissionsmitglied Gebi Negele wurde Gebi Schurti vom Vorstand als Mitglied der Landesalpenkommission nominiert. Weil aber mit Beat Erne schon ein Vertreter aus Triesen in dieser Kommission einsitzt, wurde die Nomination des Genossenschaftsvorstands schliesslich nicht berücksichtigt. Der Genossenschaftsvorstand bedankt sich an dieser Stelle herzlich für das langjährige Engagement von Gebi Negele.

## **3.6 Wald**

### **3.6.1 Forstbetrieb**

Der von Förster Martin Tschol geleitete Forstbetrieb bewirtschaftet rund 1'045 ha Wald, welcher sich im Eigentum der Bürgergenossenschaft befindet. Neben dem Betriebsleiter bestand das Team im Berichtsjahr aus vier Forstwarten sowie zwei Lernenden. Erste Priorität bei der Bewirtschaftung des Waldes hat die langfristige Sicherung der diversen Waldfunktionen.

Die gesamte Holznutzung für das Jahr 2025 betrug 2'452 m<sup>3</sup>, wovon gut ein Viertel Zwangsnutzungen waren. Knapp 20 % der Gesamtnutzung konnte als Nutzholz verkauft werden und rund 10 % wurde im Bestand liegen gelassen. Energieholz machte den Rest aus.

Ein Föhnsturm zu Beginn des Jahres zog eine umfangreiche Kontrolle aller Wildzäune nach sich. Dabei wurden sowohl Schäden durch den Sturm, aber auch Schäden durch Überalterung festgestellt. In der Folge wurden viele Zäune repariert, weitere Reparaturen von in die Jahre gekommenen Wildschadenverhütungsmassnahmen werden den Forstbetrieb auch in Zukunft beschäftigen.

Weiterhin muss sich der Forstbetrieb regelmässig mit Arbeiten befassen, die auf das Konto des Absterbens der Eschen gehen. Kranke Eschen wurden dabei sowohl im Schutzwald als auch im übrigen Waldgebiet gefällt.

Zu den Kernaufgaben des Forstbetriebs gehört die Waldpflege. Viel Zeit wurde dabei vor allem in die Pflege des Jungwalds investiert, indem vornehmlich Waldreben und Brombeeren zurückgeschnitten wurden. Die Jungwaldbegründung umfasste 2025 rund 5'500 Pflanzungen, darunter weitere 544 Bäumchen, die anlässlich des Familienfrontags in der Christbaumkultur im Forst gepflanzt wurden. Der Grossteil der Pflanzen, nämlich rund 4'000, wurde jedoch am Fusse des Steinbruchs gesetzt. Dort befindet sich eine grossflächige Auflandung, die mit Schlamm aus der Lawenaröfi angelegt wurde. Zur Begünstigung der Ausleseebäume im Stangenholz sind darüber hinaus auf ca. 3'922 Aren Jungwaldpflegeeingriffe ausgeführt worden.

Neben den verschiedenen Waldarbeiten, zu denen 2025 auch Vorbereitungsarbeiten für den Bau des Löschwasserbeckens auf Plattasäss gehörten, hat der Forstbetrieb eine Generalsanierung der Röfiwaldstrasse, einer der meistbefahrenen Strassen im Waldgebiet, durchgeführt. Hier wurden eine neuen Verschleisschicht eingebaut und sämtlich Entwässerungsrinnen ersetzt.

### **3.6.2 Ferienjob-Angebot**

In den ersten zwei Wochen der grossen Schulferien wurde wiederum das Programm für Ferienjob angeboten. Verteilt über die zwei Wochen waren insgesamt 34 Jugendliche unter der Leitung von Förster Martin Tschol und einem Team von nicht weniger als elf Fachkräften im Einsatz. Das Ferienjob-Angebot der Genossenschaft erfreut sich weiterhin grosser Beliebtheit und stellt für den Forstbetrieb jedes Mal sowohl eine personelle als auch eine logistische Herausforderung dar.

Auf dem Programm für die Jugendlichen standen verschiedene Unterhaltsarbeiten. Einige Vormittage wurden zudem am Rheindamm für das Ausreissen des Berufskrautes aufgewendet. Wegen des unbeständigen Wetters musste ein halber Tag ausgesetzt werden und an einem Vormittag wurden die Jugendlichen für Reinigungsarbeiten im Gemeindezentrum eingesetzt. Alle Arbeiten konnten wiederum ohne Unfälle ausgeführt werden.

### **3.6.3 Waldbrandprävention**

Die Realisierung des 2024 beschlossenen und geplanten Löschwasserbeckens auf Plattasäss erfolgte im Verlauf des Jahres 2025. Abweichend von den Bauplänen, die dem Genossenschaftsvorstand vorgelegt wurden, erfuhr das letztlich realisierte Bauprojekt einige Veränderungen, die sich aus Sicht des Vorstands nachteilig auf das Landschaftsbild auswirken. Es wurde aus diesem Grund vereinbart, nach der Schneeschmelze im Frühsommer 2026 mit allen beteiligten Stellen eine Begehung abzuhalten und vor Ort mögliche pragmatische Massnahmen zur Verbesserung des optischen Eindrucks zu besprechen.

### **3.6.4 Auflösung und Rückbau Hochseilgarten Forst**

Für den Betrieb eines Hochseilgartens im Gebiet Forst hatte die Genossenschaft dem in Triesen ansässigen «Verein Waldhochseilgarten» seit 2010 den benötigten Boden zur Verfügung gestellt. Der Betrieb dieser Anlage wurde im Berichtsjahr eingestellt und die Stationen unter Anleitung des Försters rückgebaut.

### **3.6.4 Jagdbereich**

#### **3.6.4.1 Umnutzung Schweinestall Waldboda in Jagdhütte**

Die Arbeiten zur Umnutzung des Schweinestalls Waldboda in eine Jagdhütte konnten durch die Jagdpächter im Berichtsjahr 2024 in Angriff genommen und abgeschlossen werden. Am 13. September 2025 öffneten die Pächter die Türen der Hütte für eine Besichtigung, bei der sich alle Interessierten ein Bild vom gelungenen Umbau machen konnten.

Sobald die Abnahme der Baute durch die zuständige Landesstelle erfolgt ist, wird zwischen den Pächtern des Jagdreviers Valüna und der Genossenschaft eine Vereinbarung zur Verpachtung der Jagdhütte geschlossen. Diese sieht vor, dass die Investitionen der Jagdpächter dadurch abgegolten werden, dass über eine bestimmte Anzahl Jahre hinweg kein Pachtzins einverlangt wird.

#### **3.6.4.2 Abschussplanung**

Das Amt für Umwelt fordert die Grundeigentümer und Revierpächter jährlich auf, ihre Anträge zur Abschussplanung einzureichen. Als Diskussionsgrundlage legt es dazu einen eigenen Vorschlag vor.

In seiner Rückmeldung bekräftigte der Genossenschaftsvorstand auch 2025 erneut seine Haltung, dass es Aufgabe der Landesbehörden sei, den Abschussplan so festzulegen, dass sich der Wald gesund entwickeln könne. Gleichzeitig müsse festgestellt werden, dass das gesetzlich verankerte Ziel der Selbstverjüngung nicht erreicht sei.

### **3.7 Liegenschaften**

#### **3.7.1 Liegenschaftsstrategie**

Zur Frage, wie mit den Mietliegenschaften Parganta 10, Im Riet 16, Landstrasse 315 sowie im Sand 32/24/26 umgegangen werden soll, sind alle relevanten Daten zusammengetragen und am 5. Mai 2025 im Rahmen eines Informations- und Diskussionsanlasses mit interessierten Genossenschaftsmitgliedern besprochen worden.

Unmittelbarer Handlungsbedarf wurde bei der Liegenschaft Parganta 10 erkannt, so dass vereinbart wurde, eine Sanierungslösung zu erarbeiten, welche eine Weitervermietung zu günstigen Mietkon-

ditionen möglich macht. In der Folge ist im Verlauf des Berichtsjahres ein erstes Projekt erarbeitet worden, welches jedoch noch verfeinert werden muss.

### **3.7.2 Wohnblock Oberfeld 82**

Der Baufortschritt beim Wohnblock Oberfeld 82 (Parzelle Nr. 155) erlaubte es, gegen Ende des Jahres 2025 die insgesamt neun Wohnungen in Zusammenarbeit mit der Totalunternehmerin wohn-loft Immobilien AG zur Vermietung vorzubereiten. Hierzu wurden die Mietpreise für die fünf 3.5-Zimmer-Wohnungen und die vier 4.5-Zimmerwohnung gemäss dem von der Genossenschaftsversammlung beschlossenen Mietzinsmodell festgelegt. Die Ausschreibung der Wohnungen erfolgt im Frühjahr 2026, mit ersten Bezügen kann per 1. Mai 2026 gerechnet werden.

### **3.7.3 Wohnen für Senioren**

Das von der Gemeinde und der Bürgergenossenschaft betreute Projekt «Wohnen für Senioren» wurde 2018 angepasst und wird seither in dieser reduzierten Form weitergeführt. Erneut wurde demgemäss darauf verzichtet, die Wohnungen in der Genossenschafts-Liegenschaft Landstrasse 315 für den ursprünglich definierten Personenkreis zur Vermietung zu reservieren. Nach wie vor beteiligt sich die Gemeinde jedoch an jenen Investitionen, welche eine altersgerechte Gebäudestruktur erhalten respektive fördern. Mittelfristig wird es auch bei der Liegenschaft Landstrasse 315 darum gehen, sich Gedanken über ihre Zukunft zu machen.

### **3.8 Administration**

In allen administrativen Belangen sowie bei der Organisation und Durchführung von Anlässen wird der Genossenschaftsvorstand durch ein Sekretariat unterstützt. Die anfallenden Arbeiten werden seit der Gründung der Genossenschaft von Anton Banzer im Auftragsverhältnis ausgeführt, so dass dem Sekretariat keine fixen Kosten entstehen.

Neben der administrativen Betreuung der Sachgeschäfte ist das Sekretariat auch für die Betreuung des Mitgliederregisters zuständig.

### **3.9 Zusammenarbeit mit Institutionen des Landes**

Die Bearbeitung diverser Sachgeschäfte in den Bereichen Wald, Alpen und Landwirtschaft macht es notwendig, dass die Genossenschaft direkt mit den Landesbehörden in Kontakt tritt. In erster Linie ist dies das Amt für Umwelt mit seinen verschiedenen Abteilungen.

### **3.10 Zusammenarbeit mit den anderen vier Bürgergenossenschaften**

Die Vorstände der fünf Bürgergenossenschaften Triesen, Balzers, Vaduz, Eschen und Mauren trafen sich auf Einladung der BG Balzers zum alljährlichen Austausch. Die Vorsitzenden der Bürgergenossenschaften trafen sich mehrfach, und berieten zu den Themen Medienarbeit und Revision des Grundverkehrsgesetzes. In letzterer Angelegenheit führten sie auch ein Gespräch mit dem zuständigen Regierungsrat Emanuel Schädler.

## **4. Frontage und Anlässe**

### **4.1 Frontage**

Damit die Genossenschaftsmitglieder ausreichend Gelegenheit haben, ihren statutarisch festgelegten Frondienst zu erfüllen, wurden von Frühling bis Spätherbst insgesamt sieben Fronttage angeboten. Drei dieser Fronttage fanden im Obstgarten statt, darunter auch ein Erntefronttag. Dieser sollte wegen des grossen Obstangebotes eigentlich an zwei Terminen stattfinden, doch musste der zweite kurzfristig abgesagt werden, da Unbekannte sich ohne Erlaubnis bei den Bäumen bedienten.

In den Alpen Lawena, Valüna und Münz-Platta-Wang wurde je ein Fronttag durchgeführt, zudem ein Familienfronttag in der Christbaumpflanzung der Genossenschaft.

Insgesamt konnte 2025 an 135 Mitglieder die Zahl von 217 Fronttagen gutgeschrieben werden. Im Anschluss an die Arbeitstage wurde bei Speis und Trank jeweils gemütlich zusammengesessen und auch das traditionelle Fronttagsfest im Anschluss an den Fronttag im Wang fand bei reger Teilnahme statt.

### **4.2 Anlässe**

#### **4.2.1 Christbaumtag**

Der Christbaumtag am Samstag vor Weihnachten wurde bei den eigens dafür angelegten Christbaumpflanzungen im Forst durchgeführt. Die zahlreichen Besucherinnen und Besucher suchten sich ihren passenden Baum aus und genossen am Lagerfeuer das Beisammensein in der kleinen, von der Funkenzunft Oberdorf betreuten Festwirtschaft mit wärmenden Getränken und feinem Essen. Insgesamt wurden an diesem kalten Wintertag mehr als 120 Christbäume abgegeben.

## **5. Dank**

Nach Abschluss des 22. Geschäftsjahres lässt sich aus Sicht des Genossenschaftsvorstandes weiterhin ein positives Fazit über die bisherige Tätigkeit ziehen. Beigetragen hierzu haben wiederum die angenehme Zusammenarbeit mit der Gemeinde und insbesondere die breite Unterstützung der aktiven Genossenschaftsmitglieder, wie sie anlässlich der Frontage zum Ausdruck gebracht wurde.

Bedanken möchte sich deshalb der Vorstand bei

- allen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern, die sich mit der Erbringung ihrer Pflichten aktiv zur Genossenschaft bekannt haben;
- den Gemeindebehörden, insbesondere bei Vorsteherin Daniela Erne-Beck, Kassier David Frommelt †, Förster Martin Tschol sowie Bauverwaltungsleiter Dominik Frommelt und Liegenschaftsverwalter Markus Frieser. Sie haben mit persönlichem Einsatz die Genossenschaftsverwaltung unterstützt;
- allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gemeindeverwaltung, die im Rahmen ihrer Tätigkeit der Genossenschaft wertvolle Dienste leisteten;
- der AAC Revision AG, Triesen die für die Überprüfung der Jahresrechnung und der Geschäftsführung zuständig ist,
- beim Land Liechtenstein für seine finanziellen wie auch fachlichen Beiträge.