

**Zeitschrift:** ASMZ : Sicherheit Schweiz : Allgemeine schweizerische  
Militärzeitschrift

**Herausgeber:** Schweizerische Offiziersgesellschaft

**Band:** 175 (2009)

**Heft:** 05

**Artikel:** Immobilienkompetenz im VBS

**Autor:** Appenzeller, Ulrich

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-291>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 15.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Immobilienkompetenz im VBS

Als einer der grössten Immobilienbewirtschafter der Schweiz ist armasuisse Immobilien für das umfassende Management von rund 26 000 Objekten des Eidgenössischen Departements für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport VBS zuständig. armasuisse Immobilien ist als Eigentümergebiet für das breit gefächerte Portfolio zuständig und bietet den internen und externen Kunden umfassende Dienstleistungen im Immobiliensektor aus einer Hand an. *Ma*

Ulrich Appenzeller

Das Portfolio von armasuisse Immobilien ist aussergewöhnlich und gross. Es beinhaltet heute rund 26 000 Objekte mit einem Wiederbeschaffungswert von ca. 26 Milliarden Schweizer Franken. Dazu gehört eine Landfläche von ungefähr 26 000 Hektaren.

Eindrücklich ist auch die Palettenbreite der Gebäudetypen und Anlagen. Sie reicht von Kampf- und Führungsanlagen über Höhenstandorte für die Luftwaffe, grossflächigen Flugplatz-, Logistik- und Infrastrukturanlagen und Kasernen bis zu

modernsten Ausbildungsanlagen. Ebenfalls zum Portfolio gehören Bauernhöfe, Rebberge und sogar ein paar kleinere Sakralbauten. Einige der Bauten wurden aus denkmalpflegerischen Betrachtungen in das eigene Hochbauinventar für militärische Bauten (HOBIM) aufgenommen.

Jährlich stehen armasuisse Immobilien rund 280 Millionen Franken zur Verfügung, davon werden 220 Millionen Franken für Neubauten und Sanierungen eingesetzt. Für die Instandhaltung stehen 60 Millionen Franken bereit. Mit der jährlichen Immobilienbotschaft VBS werden

die Kredite dem Parlament zur Genehmigung vorgelegt.

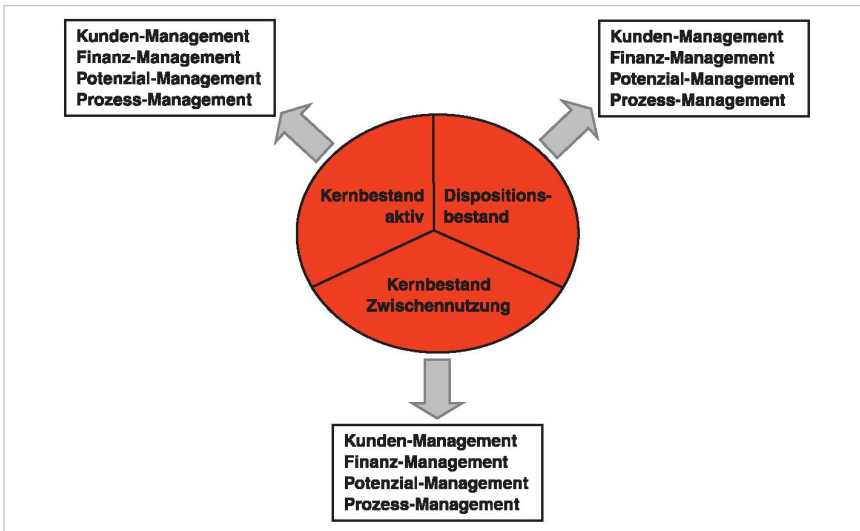
## Vorgaben und Umsetzung

Die Schweizer Armee wurde in den letzten 15 Jahren mehrmals umstrukturiert, weiterentwickelt und markant verkleinert. Dies gilt sowohl für die Art der militärischen Einsätze als auch für die Ausbildungsbedürfnisse.

Aus dem Stationierungskonzept der Armee resultieren grundlegende Aussagen über die benötigten Infrastrukturen, den Verwendungszweck, die geografischen







Eigentümerstrategie VBS: Strategiemodell.

Präferenzen und die Truppengattungen. Parallel dazu wurde auch die Logistikkonzeption vollständig überarbeitet.

Die Neuausrichtung ist ein laufender Prozess und hat massgebenden Einfluss auf die militärischen Immobilien. Diese Grundsatzentscheide führen bei armasuisse Immobilien zu gesamtschweizerischen

und regionalen Nutzungskonzepten. Es wird festgelegt, welche Bauten weiterhin genutzt werden sollen, auf welche verzichtet werden kann und wo Investitionen und Unterhaltmassnahmen unabdingbar sind. Es geht darum, die Investitionen zu fokussieren und die Betriebskosten zu minimieren. Also langfristig betrachtet, am richtigen Ort zu investieren und die Bewirtschaftung optimal abzuwickeln.

Dieses Bestreben wird durch die Eigentümerstrategie des VBS untermauert. Mit dem Strategiemodell wird das Portfolio in drei strategische Segmente aufgeteilt:

- der «Kernbestand aktiv». Dieser umfasst den Eigenbedarf des VBS.
- der «Kernbestand Zwischennutzung».
- Reserve, die mittel- bis langfristige durch Dritte genutzt werden kann.
- der «Dispositionsbestand» mit Objekten, welche nicht mehr durch das VBS benötigt werden.

### Facility Management

Durch die Einführung des Mietermodells hat armasuisse Immobilien im Jahr 2007 eine interne Verrechnung der Immobiliennutzung eingeführt. Die Mieter zahlen für die genutzten Flächen. Das Facility Management von armasuisse Immobilien schliesst mit den Mietern Nutzungsvereinbarungen, Rahmenmietvereinbarungen und Mietvereinbarungen ab. Dies soll zu einer bestmöglichen Transparenz und Kostenwahrheit führen. Es werden Anreize geschaffen, so dass die Mieter ihre Bedürfnisse gründlich hinterfragen und optimieren und

## Der Marktführer für das Herz Europas

Mit über 700 Bestellungen aus sechs Nationen ist der Eurofighter Bestseller seiner Klasse – und wird von drei Nachbarländern der Schweiz eingesetzt. Dies bringt auch klare ökonomische Vorteile bei der Beschaffung und Betreuung. Da der Eurofighter erst am Anfang seines langen Lebenszyklus steht, können die Nutzer-Luftwaffen gemeinsam mit den starken Industriepartnern in Deutschland, Grossbritannien, Italien und Spanien Einsatz und Fortentwicklung weit in die Mitte dieses Jahrhunderts garantieren.

EADS Defence & Security - Networking the Future

[www.eurofighter.ch](http://www.eurofighter.ch)





damit die Mietkosten positiv beeinflussen.

Mit Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskonzepten werden Service Levels definiert und deren Umsetzung sichergestellt. Die Betreiber werden mittels Leistungsvereinbarung beauftragt.

Damit wird erreicht, dass alle Kosten, welche auf dem Lebensweg einer Immobilie anfallen, berücksichtigt werden. Die Bestrebungen zielen auf eine gesamtheitliche Betrachtungsweise mit einer sinnvollen Nutzung des Immobilienbestands.

### Umgang mit Objekten im Dispositionsbestand

Aufgrund der grossen Veränderungen in der Armee werden im Jahr 2011 nur noch die Hälfte der Objekte betriebsnotwendig sein. armasuisse Immobilien analysiert, ob die frei werdenden Objekte umgenutzt, entwickelt oder verkauft werden können.

Ein Beispiel für eine gelungene Umnutzung ist die denkmalpflegerisch eingestufte alte Zeughausanlage in Kriens. Vom reinen Materiallager wurde sie zu einer neuzeitlichen, funktionalen Truppenunterkunft umgebaut.

Gut gelegene Immobilien werden zusammen mit Dritten, zum Beispiel durch Investorenwettbewerbe, zu attraktiven Objekten entwickelt.

Die Planungshoheit liegt jedoch bei Kantonen und Gemeinden. Sie legen fest,

### Immobilienbotschaft 09

Ende Februar hat der Bundesrat zu Händen der eidgenössischen Räte die Immobilienbotschaft verabschiedet. Sie umfasst insgesamt 21 neue Verpflichtungskredite mit einer Gesamtsumme von 400 Mio. Franken. Schwergewichtig wird in die Ausbildungs- und Logistikinfrastruktur investiert. So entfallen rund 116 Mio. Franken auf bauliche Anpassungen bei der Ausbildungsinfrastruktur (unter anderem Kompetenzzentrum SWISSINT in Stans, Neubau des Rekrutierungszentrums und des medizinischen Zentrums Monte Ceneri, erste Etappe der Sanierung im Kompetenzzentrum ABC der Armee in Spiez) sowie rund 103 Mio. Franken für die Logistik-Center in Hinwil, Thun, Grolley, Othmarsingen, die Aussenstelle in Brugg und für das Depot in Uttigen. Es sind Bauvorhaben in der deutschen, französischen und italienischen Schweiz geplant. Die Immobilienplanung basiert auf dem Stationierungskonzept der Armee vom Juni 2005. *Ma*



Oben: Zeughaus Kriens – Transformation vom Materiallager zur Truppenunterkunft.

Links: Moderne und funktionale Unterkünfte im denkmalgeschützten ehemaligen Zeughaus. Fotos: Priska Ketterer

ob und in welchem Rahmen eine zivile Nachnutzung möglich ist. Denn Armeebauten haben meist eine Eigenart: Sie wurden – geschichtlich bedingt – früher ohne zivile Baubewilligung erstellt. Darum müssen die zu verkaufenden Immobilien vorgängig ein entsprechendes Planungsverfahren durchlaufen. Darin liegt auch der Grund, dass der Liquidationsprozess der Armeebauten für Aussenstehende oftmals schwer verständlich und langsam erscheint. armasuisse Immobilien gibt eine Immobilie erst aus der Hand, wenn die Nachnutzung mit dem Kanton und der Gemeinde geklärt ist. Die marktfähigen Immobilien werden anschliessend öffentlich ausgeschrieben und gehen grundsätzlich an den Meistbietenden. Kantone und Gemeinden haben jedoch ein Vorkaufsrecht – zum Preis des Meistbietenden.

Findet sich keine Nachnutzung, was insbesondere im Bereich der Führungs- und Kampfinfrastruktur der Fall ist, werden die Objekte zur Senkung der Betriebskosten stillgelegt oder in Ausnahmefällen auch abgebrochen. Schützenswerte militärische Kampf- und Führungsbauten werden in einem Inventar erfasst (ADAB).

### Baumanagement

Um die Bedürfnisse der Mieter abdecken zu können, müssen auch Umnutzungen und Neubauten ausgeführt werden. Wenn ein Bauentscheid gefällt wird, konnte das Bedürfnis nicht mit vorhandener Infrastruktur erfüllt werden. Meistens

können Anforderungen an die Grösse oder die technologische Komplexität nicht mit vorhandenen Immobilien abgedeckt werden. Neubauten und Instandsetzungsarbeiten an unseren Immobilien, primär im Kernbestand, werden durch das Baumanagement von armasuisse Immobilien geleitet. Es handelt sich dabei um das klassische Projektmanagement, wie es beispielsweise auch die Kantone kennen. Der Projektleiter Bauherr führt externe Planerteams und ist für die Beauftragung von Bauleistungsträgern verantwortlich. Dies geschieht entsprechend den branchenbekannten Phasen: Vorstudien, Projektierung, Ausschreibung und Realisierung.

### Verantwortungsbewusst, innovativ und umweltgerecht

Die Einflüsse von Bauten und Installationen auf Umgebung und Umwelt werden analysiert und laufend optimiert.

Mit ihrem täglichen Engagement und einem breit gefächerten Spezialwissen sorgen die rund 160 Mitarbeitenden von armasuisse Immobilien für gesetzeskonforme, wirtschaftliche und innovative Immobilienlösungen für das VBS. ■



Ulrich Appenzeller  
lic. iur.,  
Exec. MBA HSG, SIA  
Leiter armasuisse  
Immobilien