

Weisungen des VBS über das Immobilien-, Raumordnungs- und Umweltmanagement im VBS (WIRU)

vom 22. Dezember 2016

Das Eidgenössische Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS),
gestützt auf die Artikel 8 Absatz 4 der Verordnung vom 5. Dezember 2008¹ über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes (VILB),
erlässt folgende Weisungen:

1. Kapitel: Zweck und Geltungsbereich

Ziffer 1 Zweck

Diese Weisungen regeln die Aufgaben und Zuständigkeiten im Immobilien-, Raumordnungs- und Umweltmanagement des VBS.

Ziffer 2 Geltungsbereich

Diese Weisungen gelten für alle Verwaltungseinheiten des VBS.

2. Kapitel: Immobilienmanagement

1. Abschnitt: Grundlagen

Ziffer 3

¹ Die Immobilienstrategie VBS legt die strategischen Vorgaben für das Immobilienmanagement fest.

² Das Immobilienmanagement stellt sicher, dass der Immobilienbedarf unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Ressourcen und der rechtlichen Vorgaben soweit abgedeckt wird, als es zur Erfüllung der Kernaufgaben des VBS zwingend nötig und wirtschaftlich ist.

2. Abschnitt: Die Rollen

Ziffer 4 Rollen

¹ Das Immobilienmanagement VBS beinhaltet die folgenden Rollen:

- a. die Departementsebene;
- b. den Eigentümervertreter;
- c. die Mieter;
- d. die Nutzer;
- e. die Betreiber.

² Der Eigentümervertreter ist das für das Immobilienportfolio VBS verantwortliche Bau- und Liegenschaftsorgan im Sinne von Artikel 8 Absatz 1 Buchstabe b VILB.

³ Die Mieter entsprechen den Benutzerorganisationen im Sinne von Artikel 7 Absatz 4 VILB.

Ziffer 5 Die Departementsebene

¹ Die Departementsebene führt das Immobilienmanagement VBS auf der politisch-strategischen Ebene. Sie sorgt für ein ganzheitliches Immobilienmanagement unter Beachtung der Leistungsaufträge der Departementsbereiche, der Portfoliogrösse sowie der finanziellen, personellen und politischen Rahmenbedingungen.

² Sie hat insbesondere folgende Aufgaben im Bereich **Vorgaben, Aufsicht, Controlling**:

- a. Erlassen departementaler Vorgaben, namentlich der Immobilienstrategie VBS;
- b. Aufsicht über das Einhalten der Rechtskonformität durch die Rollenträger;
- c. Entscheiden bei Differenzen zwischen den Rollenträgern;
- d. Sicherstellen des departementalen Controllings.

¹ SR 172.010.021

3 Im Bereich Immobilien- und Finanzplanung:

- a. Genehmigen des Stationierungskonzepts, der Nutzungskonzepte mit politischer oder raumplanerischer Tragweite und der Investitionsplanung;
- b. Vorbereiten des Antrages an den Bundesrat für die Genehmigung des Immobilienprogramms und des Sachplans Militär sowie Vertreten der departementalen Interessen in den parlamentarischen Kommissionen;

4 Im Bereich Koordination, Interessenwahrung: Wahren der Interessen bei Geschäften, die abschliessend vom Parlament oder vom Bundesrat genehmigt werden beziehungsweise von departementalem Interesse sind.

5 Die Rolle der Departementsebene wird durch den Bereich Raum und Umwelt VBS im Generalsekretariat wahrgenommen.

Ziffer 6 Der Eigentümervertreter

1 Der Eigentümervertreter wahrt die Interessen des Bundes als Eigentümer des Immobilienportfolios VBS und ist zuständig für die Evaluation, Entwicklung und Bewirtschaftung des Immobilienportfolios VBS. Er ist das zentrale Beschaffungsorgan im Immobilienmanagement VBS und verantwortet die wirtschaftliche Bereitstellung der rechtskonformen und zweckmässigen Immobilien.

2 Er hat insbesondere folgende Aufgaben im Bereich **Vorgaben, Aufsicht, Controlling:**

- a. Erarbeiten der Portfoliostrategie basierend auf den departementalen Vorgaben;
- b. Erarbeiten der Angebotsplanung Eigentümervertreter;
- c. Erarbeiten von Normen und Standards;
- d. Erarbeiten von Vorgaben für die zivile Benützung militärischer Infrastrukturen inklusive der Preisfestsetzung;
- e. Führen des Immobilienportals VBS;
- f. Erarbeiten von Vorgaben für die bestimmungsgemässe und rechtskonforme Nutzung der Infrastruktur.

3 Im Bereich **Immobilien- und Finanzplanung:**

- a. Erarbeiten von strategischen Immobilienkonzepten (z. B. Nutzungskonzepte) auf der Basis des Stationierungskonzepts und Genehmigen derselben gemeinsam mit dem Mieter, unter Vorbehalt von Ziffer 5 Absatz 3 Buchstabe a;
- b. Erarbeiten der Investitions- und Aufwandplanung und Bewirtschaften der immobilienrelevanten Kredite (ohne Betreiberkredite);
- c. Erarbeiten des Immobilienprogramms und Vertreten der Interessen des Eigentümervertreterers in den parlamentarischen Kommissionen;
- d. Erarbeiten der Bauprojekte inklusive des Wirtschaftlichkeitsnachweises sowie deren Realisierung.

4 Im Bereich **Immobilienutzung, Mietwesen, Betrieb:**

- a. Abschliessen der Mietvereinbarungen und von sachen- und obligationenrechtlichen Verträgen;
- b. Beauftragen und Steuern der Betreiberleistungen.

5 Im Bereich **Koordination, Interessenwahrung:** Wahren der immobilienrelevanten Interessen des VBS gegenüber Dritten, basierend auf der Delegation der Departementsebene.

6 Die Rolle des Eigentümervertreterers wird durch den Kompetenzbereich Immobilien in der armasuisse wahrgenommen.

Ziffer 7 Die Mieter

1 Die Mieter führen die bedarfsseitige Immobilienplanung ihres Departementsbereichs.

2 Sie haben insbesondere folgende Aufgaben im Bereich **Vorgaben, Aufsicht, Controlling:** Verantworten der wirtschaftlichen Auslastung ihrer gemieteten Immobilien und periodische Berichterstattung an den Eigentümervertreter und die Departementsebene.

3 Im Bereich **Immobilien- und Finanzplanung:**

- a. Erarbeiten des Stationierungskonzepts in Abstimmung mit dem Eigentümervertreter;
- b. Genehmigen der Nutzungskonzepte gemeinsam mit dem Eigentümervertreter, unter Vorbehalt von Ziffer 5 Absatz 3 Buchstabe a;
- c. Steuern und Genehmigen der Bedürfnisplanungen der Nutzer;
- d. Erarbeiten der Mehrjahresplanung und Steuern der Mieterbudgets, Kündigungen und Objektrückgaben;
- e. Liefern von Beiträgen zum Immobilienprogramm und Vertreten der Mieterinteressen in den parlamentarischen Kommissionen;
- f. Formulieren der quantitativen und qualitativen Immobilienbedürfnisse nach Eingabe der Nutzer;
- g. Erarbeiten der Bedarfs- und Flächenstandards, Sicherstellen der Umsetzung;
- h. Verantworten der Nutzungskosten im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung.

4 Im Bereich **Immobilienutzung, Mietwesen, Betrieb:**

- a. Abschliessen der Mietvereinbarungen mit dem Eigentümervertreter;
- b. Steuern und Optimieren der Belegung seiner gemieteten Immobilien;
- c. Erstellen der Nutzer-, Sicherheits- und Betriebskonzepte und –handbücher unter Einbezug des Nutzers;
- d. Kündigen der Objekte und Beauftragen des Betreibers mit deren Rückgabe.

⁵ Im Bereich **Koordination, Interessenwahrung**: Abstimmen der Immobilienplanung mit den andern Planungsgebieten (insbesondere Rüstung, IKT, Finanzen, Personal).

⁶ Die Gruppe Verteidigung und die Bundesämter des VBS bezeichnen einen Mieter.

Ziffer 8 Die Nutzer

¹ Nutzer sind diejenigen Verwaltungseinheiten des VBS, denen die Immobilien zur Ausübung ihrer Kernaufgaben zur Verfügung gestellt werden. Sie verantworten eine wirtschaftliche und vorgabenkonforme Nutzung der Immobilien sowie das Wahrnehmen der Interessen vor Ort.

² Sie haben insbesondere folgende Aufgaben im Bereich **Immobilien- und Finanzplanung**:

- a. Planen der mittel- und langfristigen Immobilienbedürfnisse (Bedürfnisplanung);
- b. Eingeben der Immobilienbedürfnisse zuhanden des Mieters;
- c. Beurteilen der Wirtschaftlichkeit aus Nutzersicht in der Bedürfnisplanung;
- d. Unterstützung in der Erarbeitung der spezifischen Betriebskonzepte (Nutzer-, Sicherheits- und Betriebskonzept, Integrales Sicherheitskonzept).

³ Im Bereich **Immobilienutzung, Mietwesen, Betrieb**:

- a. Steuern einer wirtschaftlichen Belegung ihrer Immobilien sowie regelmässiges Melden der geplanten und effektiven Belegungsdaten an den Mieter;
- b. Sicherstellen der rechtskonformen, sicheren und wirtschaftlichen Nutzung ihrer Immobilien (u.a. mittels Befehlen);
- c. Beantragen der Rückgabe von nicht mehr benötigten Immobilien beim Mieter;
- d. Verfolgen und melden das Geschehen im Zusammenhang mit den ihnen zugewiesenen Immobilien, das in politischer und rechtlicher Hinsicht relevant ist.

Ziffer 9 Der Betreiber

¹ Der Betreiber ist für das Erbringen von Betreiberleistungen gemäss Vereinbarung mit dem Eigentümervertreter verantwortlich. Er kann zusätzlich im Auftrag der Mieter oder Nutzer Dienstleistungen im Bereich der Einsatz- und Ausbildungsunterstützung und bei der Objektrückgabe erbringen.

² Im Bereich **Immobilien- und Finanzplanung**:

- a. Einbringen der Sicht des Betreibers zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit;
- b. Budgetieren der Mittel für den Gebäudebetrieb gemäss Beauftragung durch den Eigentümervertreter.

³ Im Bereich **Immobilienutzung, Mietwesen, Betrieb**:

- a. Sicherstellen der Nutzungsbereitschaft und des wirtschaftlichen, sicherheits- sowie gesetzeskonformen Betriebs sämtlicher Immobilien im Auftrag des Eigentümervertreters;
- b. Sicherstellen des spezifischen Betreiber- und Anlagewissens für die zugewiesenen Immobilien;
- c. Erarbeiten der Betreiberkonzepte im Rahmen des baubegleitenden Facility Managements;
- d. Kurzvermietungen im Auftrag des Eigentümervertreters und in Koordination mit dem Nutzer;
- e. Umsetzen der betrieblichen Massnahmen zum Vollzug der Störfallverordnung vom 27. Februar 1991² bei Tankanlagen.

⁴ Die Rolle des Betreibers wird von der Logistikbasis der Armee (LBA) wahrgenommen. Der Eigentümervertreter kann in Absprache mit der LBA für gewisse Immobilien weitere Verwaltungseinheiten oder Dritte als Betreiber beauftragen.

Ziffer 10 Zusammenarbeit

¹ Die „Konferenz Leitende Immobilien VBS“ genehmigt als oberstes Organ des Immobilienmanagements VBS übergeordnete Vorgaben. Sie wird von der Departementsebene geführt.

² Die „Plattform Zusammenarbeit“ stellt die kontinuierliche Weiterentwicklung des Immobilienmanagements VBS sicher und verabreicht Anpassungen von Regelungen im Immobilienportal VBS. Sie wird vom Eigentümervertreter geführt.

³ Der Eigentümervertreter führt weitere Gremien für die Steuerung der Immobilienvorhaben.

Ziffer 11 Zuständigkeiten für Liegenschaftsgeschäfte

¹ Für die Steuerung und Abwicklung aller Liegenschaftsgeschäfte (Abschluss von Verträgen über die Begründung, Änderung oder Aufhebung von Rechten und Pflichten an Grundstücken) im Rahmen der bewilligten Verpflichtungs- und Zahlungskredite ist der Eigentümervertreter zuständig.

² Liegenschaftsgeschäfte werden durch Bevollmächtigte im Namen der Schweizerischen Eidgenossenschaft abgeschlossen. Der Vorbehalt der Genehmigung nach Ziffer 12 ist im Vertrag aufzuführen.

³ Der Eigentümervertreter bezeichnet die Bevollmächtigten und regelt deren Kompetenzen.

Ziffer 12 Genehmigung

Liegenschaftsgeschäfte bedürfen zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Genehmigung:

- a. durch den Rüstungschef, sofern einmalig der Betrag von 10 Mio. Franken überschritten wird;
- b. durch den Leiter des Kompetenzbereichs Immobilien, sofern einmalig der Betrag von 2 Mio. Franken oder jährlich wiederkehrend der Betrag von 200'000 Franken überschritten wird;
- c. durch die Stufe der Geschäftseinheit, sofern einmalig der Betrag von 50'000 Franken oder jährlich wiederkehrend der Betrag von 5'000 Franken überschritten wird;
- d. durch die Stufe Fachbereich in den übrigen Liegenschaftsgeschäften.

3. Kapitel: Raumordnungs- und Umweltmanagement

1. Abschnitt: Grundlagen

Ziffer 13

¹ Die departementale Raumordnungs- und Umweltpolitik wird in einem Leitbild festgelegt.

² Mit dem Raumordnungs- und Umweltmanagementsystem RUMS VBS werden die Einhaltung der Raumordnungs- und Umweltvorschriften des Bundes und die Umsetzung des Leitbilds sichergestellt.

³ Die personellen und finanziellen Ressourcen sind schwerpunktmässig dort einzusetzen, wo die grösste Umweltwirkung erzielt werden kann beziehungsweise wo es zur Erreichung der Rechtskonformität erforderlich ist.

⁴ Die zielgerichtete Umweltausbildung der Mitarbeitenden ist sicherzustellen.

2. Abschnitt: Rollen

Ziffer 14 Rollen

Die Rollen im Raumordnungs- und Umweltmanagement VBS sind:

- a. die Linienchefs;
- b. die Raumordnungs- und Umwelt (RU)-Verantwortlichen in den Geschäftsleitungen;
- c. der RU-Supporter der Departementsebene;
- d. die RU-Supporter der Stufen 1 bis 4;
- e. die Kompetenzzentren Raum und Umwelt (KOMZ).

Ziffer 15 Linienchefs

¹ Die Linienchefs sind in ihrem Bereich verantwortlich für die Umsetzung der Vorgaben und Ziele.

² Sie haben insbesondere folgende Aufgaben:

- a. Umsetzen der gesetzlichen und departementalen Vorgaben;
- b. Verabschieden der Raum- und Umweltstrategie der Verwaltungseinheit;
- c. Vereinbaren der RU-Ziele und Massnahmenpläne mit der vorgesetzten und der unterstellten Stufe und Verantworten der Zielerreichung;
- d. Bereitstellen der zur Zielerreichung erforderlichen Ressourcen;
- e. Sicherstellen, dass die unterstellten KOMZ ihre Aufgaben gemäss Pflichtenheft in der Dokumentation RUMS und gemäss Leistungsvereinbarung erfüllen können.

³ Die Linienchefs bezeichnen einen RU-Verantwortlichen in ihrer Geschäftsleitung und einen RU-Supporter.

Ziffer 16 RU-Verantwortliche in den Geschäftsleitungen

¹ Die RU-Verantwortlichen vertreten die RU-Interessen in den Geschäftsleitungen.

² Sie haben insbesondere folgende Aufgaben:

- a. Fördern der Eigenverantwortung und des Bewusstseins für die Belange der Raumordnung und der Umwelt innerhalb der Geschäftsleitung und bei den Mitarbeitenden;
- b. Überwachen der Einhaltung der Rechtskonformität, der Erreichung der RU-Mehrjahresziele und Sicherstellen der ständigen Verbesserung ihres Bereichs;
- c. Verantworten des RU-Controllings in ihrer Verwaltungseinheit und der Berichterstattung gegenüber der vorgesetzten Stufe.

Ziffer 17 RU-Supporter der Departementsebene

¹ Der RU-Supporter der Departementsebene sorgt für die Umsetzung der RU-Vorgaben im VBS und führt das RUMS. Er nimmt für das Departement die Funktion der Plangenehmigungsbehörde nach Artikel 126 Absatz 1 des Militärgesetzes vom 3. Februar 1995³ (MG) und der Vollzugsbehörde nach Artikel 41 Absatz 2 des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983⁴ wahr.

² Er hat insbesondere folgende Aufgaben:

- a. periodisches Berichterstaten an die Departementsleitung (DL);
- b. Erarbeiten der departementalen Vorgaben, namentlich des Leitbilds und der strategischen Ziele zuhanden der DL und Sicherstellen der Umsetzung;
- c. Steuern des RUMS, Gewährleisten seiner Zweckmässigkeit und Führen des Controllings;
- d. Vereinbaren der RU-Ziele und Massnahmenpläne mit der Gruppe Verteidigung und den Bundesämtern;
- e. Steuern der RU-Ausbildung;
- f. Wahren der Interessen bei Planungen und Rechtsetzungen von Bund und Kantonen;
- g. Durchführen des Verfahrens zur Anpassung des Sachplans Militär;
- h. Überprüfen der Rechtskonformität im VBS und Anordnung von Massnahmen;
- i. Durchführen der militärischen Plangenehmigungsverfahren nach Artikel 126ff. MG und der umweltrechtlichen Verfahren, Erlass der erstinstanzlichen Entscheide für das Departement und Kontrollieren des Vollzugs.

³ Als Plangenehmigungs- und Vollzugsbehörde verfügt der RU-Supporter der Departementsebene im Auftrag des Departements über Entscheid- und Weisungsrecht zur Durchsetzung der gesetzlichen und departementalen Vorgaben im Bereich Raumordnung und Umwelt. Im Rahmen der Verhältnismässigkeit und nach Anhörung der betroffenen Verwaltungseinheiten umfasst dies insbesondere auch die Kompetenz zur Anordnung von Betriebseinschränkungen und zur Ersatzvornahme zu Lasten der säumigen Verwaltungseinheit.

⁴ Die Rolle des RU-Supporters der Departementsebene wird durch den Bereich Raum und Umwelt VBS im Generalsekretariat wahrgenommen.

Ziffer 18 RU-Supporter der Stufen 1 bis 4

¹ Die RU-Supporter der Stufen 1 bis 4 unterstützen die RU-Verantwortlichen in der Wahrnehmung ihrer Aufgaben.

² Sie haben insbesondere folgende Aufgaben:

- a. Regelmässiges Berichterstaten an ihre RU-Verantwortlichen;
- b. Verhandeln der RU-Ziele und Massnahmenpläne zu deren Erreichung mit dem RU-Supporter der vorgesetzten Stufe;
- c. Erarbeiten der Massnahmenpläne zur Erreichung der Rechtskonformität;
- d. Umsetzen der RU-Strategie der Organisationseinheit.

Ziffer 19 Kompetenzzentren RU (KOMZ)

¹ Die KOMZ unterstützen die Verwaltungseinheiten in der einheitlichen Umsetzung der rechtlichen Vorgaben innerhalb des VBS gemäss Leistungsvereinbarung und Pflichtenheft in der Dokumentation RUMS.

² Sie haben insbesondere folgende Aufgaben:

- a. Identifizieren der relevanten rechtlichen Vorgaben und Unterstützen der einheitlichen Umsetzung im VBS;
- b. Dokumentieren des Standes der Rechtskonformität, Ermitteln des Handlungsbedarfes und der Verbesserungspotenziale;
- c. Erarbeiten departementsbereichsübergreifender Massnahmenpläne;
- d. Erheben von Kennzahlen zur Messung der Umweltleistung;
- e. periodisches Berichterstaten über den Stand der Rechtskonformität und der Zielerreichung an den RU-Supporter der Gruppen und Ämter und an die RU-Supporter der Stufe 1;
- f. Anordnen von Sofortmassnahmen zur unmittelbaren Schadensabwendung oder -begrenzung.

³ Die Stellen mit KOMZ-Funktion werden in der Dokumentation RUMS beschrieben. Dazu werden Leistungsvereinbarungen zwischen dem RU-Supporter der Departementsebene und der zuständigen Verwaltungseinheit abgeschlossen.

Ziffer 20 Zusammenarbeit

Der Raumordnungs- und Umweltausschuss (RUWAu) des VBS ist für die Weiterentwicklung des RUMS, die Steuerung der Prozesse und die Koordination der RU-Belange zuständig. Er wird vom RU-Supporter der Departementsebene geführt.

³ SR 510.10

⁴ SR 814.01


4. Kapitel: Schlussbestimmungen

Ziffer 21

¹ Die Weisungen des VBS vom 20. September 2004 über das Immobilien-, Raumordnungs- und Umweltmanagement im Bereich Verteidigung werden aufgehoben.

² Diese Weisungen treten am 1. Januar 2017 in Kraft. Sie gelten längstens bis zum 31. Dezember 2021.

Eidg. Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport:



Guy Parmelin

Verteiler

Generalsekretärin VBS

Chef der Armee

Direktor BABS

Direktor BASPO

Direktor NDB

Rüstungschef

Direktor swisstopo

C Rechtsetzung VBS (zur Publikation im Intranet)