



# Immobilienstrategie VBS



Genehmigt durch die Departementsleitung VBS am  
5. September 2005

## **Zweck und Adressaten der Immobilienstrategie**

Die vorliegende Immobilienstrategie formuliert die departementalen Vorgaben für das Immobilienmanagement.

- Es richtet sich damit primär an die Rollenträger des Immobilienmanagements und ihre Mitarbeitenden.
- Gleichzeitig zeigt es den Anspruchsgruppen transparent auf, nach welchen Grundsätzen das Immobilienmanagement geführt wird.

Grundlage der Immobilienstrategie bilden die Verordnung über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes (VILB), der Sachplan Militär (SPM) und die Weisungen des VBS über das Immobilien-, Raumordnungs- und Umweltmanagement im VBS (WIRU).

## **Umsetzung der Immobilienstrategie und Controlling**

Für die Umsetzung der Immobilienstrategie sind alle Rollenträger verantwortlich.

Der Eigentümervertreter legt der Departements-ebene eine mit den strategischen Mietern konsolidierte Mehrjahresplanung vor, in der die Umsetzung der departementalen Vorgaben aufgezeigt wird. Dabei stützt er sich auf die Kernaufgaben der Departementsbereiche, das VBS-Leitbild «Raumordnung + Umwelt» sowie die Finanz- und Personalplanung des VBS ab.

Das Controlling inkl. Berichterstattung erfolgt im Rahmen des Raumordnungs- und Umweltmanagementsystems RUMS des VBS, aber über die Strukturen des Immobilienmanagements.

## **Inhalte der Immobilienstrategie**

• Leitsätze	3
• Heutige Situation	4
• Produkte	5
• Rollen und Zusammenarbeit	6
• Anspruchsgruppen	7
• Besondere Stärken	8
• Einhaltung der gesetzlichen Grundlagen	9
• Strategische Ziele und Grundsätze	10

# Leitsätze

Der Zweck des Immobilienmanagements ist es, das VBS mit Immobilien zu versorgen. Dabei müssen die aktuellen und die künftigen Immobilienbedürfnisse befriedigt werden.

Das Immobilienmanagement trägt zu einem sparsamen Umgang mit den Finanzen des Bundes bei. Dies erreicht es vor allem durch eine Senkung der laufenden Ausgaben. Darüber hinaus strebt es einen niedrigen Kapitaleinsatz an.

Das Immobilienmanagement sorgt für eine gute Erfüllung staatspolitischer Anliegen. Dies betrifft insbesondere die Anliegen von Kantonen und Gemeinden, für die es als Wirtschaftsfaktor eine Rolle spielt. Im Bereich Raumordnung und Umwelt kommt dem Immobilienmanagement eine Vorbildrolle zu.



# Heutige Situation

Das Immobilienmanagement ist ein Supportprozess des VBS. Es versorgt das VBS mit Immobilien und nimmt damit eine wesentliche unterstützende Funktion für die Kernaufgaben wahr.

Die Mieter des VBS werden mit Objekten aus dem Immobilienportfolio des VBS, mit kantonalen und zugemieteten Objekten sowie mit Büro- und Verwaltungsbauten aus dem Immobilienportfolio des Bundesamtes für Bauten und Logistik (BBL) versorgt.

Das Immobilienportfolio des VBS umfasst alle durch das VBS genutzten und bewirtschafteten Immobilien. Nicht dazu gehören die im kantonalen bzw. kommunalen Eigentum befindlichen Schutzbauten des Bevölkerungsschutzes. Beim Immobilienportfolio des VBS handelt es sich um einen der umfangreichsten Immobilienbestände der Schweiz. Der Wiederbeschaffungswert des Portfolios wird auf über CHF 26 Mrd. geschätzt. Der Bestand umfasst heute noch über 26 000 Objekte und 26 000 ha Land. Aufgrund der Verkleinerung und Umorganisation der Armee sowie zur Ausgabensenkung wird er in den kommenden Jahren reduziert. Ein grosser Teil der Objekte ist bereits aus der militärischen Nutzung entlassen. Diese werden vom Kernbestand

(der für die Nutzung durch das VBS zur Verfügung steht) in den Dispositionsbestand (der nicht mehr benötigt wird) übergeführt.

Die Mehrheit der Immobilien im Dispositionsbestand ist nicht marktfähig, d.h. nicht vermietet oder verkaufbar, da sie abgesehen von ihrer Funktion im VBS kaum einen Nutzen für Dritte zeitigt (z.B. Kampfinfrastruktur, Tankanlagen und Sperrstellen) und nur zu einem kleinen Teil in der Bauzone liegt.

Die Gesamtausgaben für die Immobilien beliefen sich in den letzten Jahren auf etwa 15% des Gesamtbudgets des VBS.

Das Immobilienmanagement wird heute geprägt durch folgende bedeutende Entwicklungen:

- Ein künftig stark reduzierter Bedarf an Immobilien im Kernbestand aufgrund der Streitkräfteentwicklung und damit ein wachsender Dispositionsbestand.
- Die Einführung des Neuen Rechnungsmodells Bund (NRM) mit Aktivierung der Immobilien im Verwaltungsvermögen und der Verrechnung der Bruttomietkosten.
- Die Entlastungsprogramme des Bundes mit Sparvorgaben, welche eine bedeutende Senkung der Personal- und Sachausgaben zur Folge haben.



# Produkte

Die Produkte des Immobilienmanagements werden wie folgt zu Produktgruppen zusammengefasst:

Produktgruppe	Produkt	Beispiele für mögliche Leistungen
<b>Kernbestand</b>	Mietsache	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächen, Objekte</li> <li>• Mieterspezifischer Ausbau</li> <li>• Standardausstattung Mobiliar</li> </ul>
	Objektbezogene Dienstleistungen (Gebäudebetrieb)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reinigung allgemeine Flächen</li> <li>• Hauswartdienste</li> <li>• Umgebungspflege, Winterdienste</li> <li>• Betrieb und Wartung</li> <li>• Stillsetzung</li> </ul>
	Nutzerspezifische Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hausdienste</li> <li>• Sicherheitsdienste</li> <li>• Ver-/Entsorgung</li> <li>• Reinigung Mietflächen</li> </ul>
	Zusatzdienstleistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umzugsdienste</li> <li>• Treuhänderische Bewirtschaftung</li> <li>• Einsatz- und Ausbildungsunterstützung <sup>1</sup></li> </ul>
<b>Dispositionsbestand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkauf/Vermietung</li> <li>• Bewirtschaftung von Flächen und Objekten</li> <li>• Sanierung und Rückbau von Flächen und Objekten</li> </ul>	
<b>Beratung</b>	Beratung	

<sup>1</sup> Dieses Produkt gehört nicht zum Immobilienmanagement. Es ist trotzdem hier aufgeführt, weil es in engem Zusammenhang mit den Produkten des Immobilienmanagements erbracht wird und mit denselben Vorgaben geführt wird.





# Rollen und Zusammenarbeit

Die Rollen im Immobilienmanagement sind:

## Die Departementsebene

Die Departementsebene führt das Immobilienmanagement auf der politisch-strategischen Ebene. Der Rollenträger ist der Bereich Raum und Umwelt VBS im Generalsekretariat (GS) in Zusammenarbeit mit den Bereichen Finanzen und Personal des GS.

## Der Eigentümervertreter

Der Eigentümervertreter wahrt die Interessen des Bundes als Eigentümer des Immobilienportfolios VBS. Der Rollenträger ist der Unternehmensbereich Immobilien in der armasuisse.

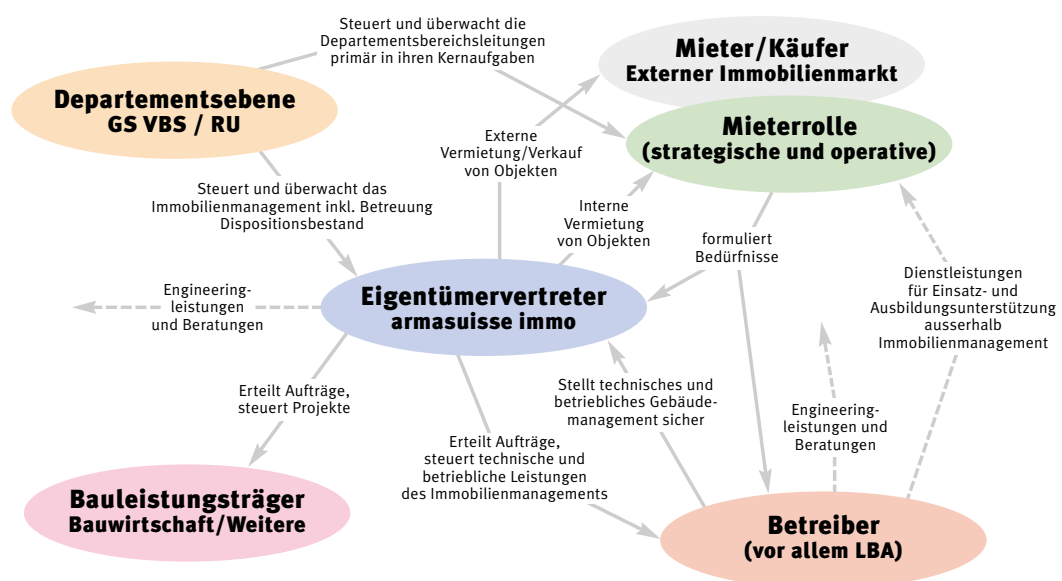
## Die strategischen und operativen Mieter

Die strategischen Mieter führen und steuern die Immobilienplanung ihrer Bereiche. Die Departementsbereiche bezeichnen je einen verantwortlichen Rollenträger. Die operativen Mieter nehmen ihre Aufgaben (Bedarfsplanung und Bedürfnisermittlung) zentral im eigenen Bereich wahr. Die Aufgaben des operativen Mieters werden im Departementsbereich Verteidigung dezentral

durch die direkt unterstellten Organisationseinheiten des Chefs der Armee, in den übrigen Departementsbereichen zentral wahrgenommen. Die Departementsbereiche bezeichnen die verantwortlichen Rollenträger.

## Die Betreiber

Verschiedene Organisationseinheiten nehmen die Betreiberrolle im Immobilienmanagement wahr. Der wichtigste und grösste Betreiber ist die Logistikbasis der Armee (LBA), eine Organisationseinheit der Verteidigung. Sie führt fachlich und organisatorisch den Betrieb der Immobilien des Verteidigungsbereichs gemäss Service Level Agreement mit dem Eigentümervertreter. Sie stellt insbesondere das technische und betriebliche Gebäudemanagement sicher und liefert die notwendigen Beiträge für das kaufmännische Gebäudemanagement. Sie kann die Leistungserbringung innerhalb des Verteidigungsbereichs delegieren. Das Bundesamt für Bevölkerungsschutz (BABS) erbringt die Betreiberleistungen selbst oder delegiert sie.



Die Rolle des Bauleistungsträgers gehört zum Immobilienmanagement, wird jedoch ausserhalb des VBS wahrgenommen. Damit gehören die

Bauleistungsträger zu den Anspruchsgruppen des Immobilienmanagements.

# Anspruchsgruppen

Die wichtigsten Anspruchsgruppen des Immobilienmanagements sind:

## **Leistungsbezüger des VBS**

Die direkt unterstellten Organisationseinheiten der Verteidigung, das BABS, das GS VBS und die armasuisse sind die VBS-internen Leistungsbezüger. Sie nutzen die Immobilien des Kernbestandes.

## **Übrige Bundesstellen**

Sie bestimmen durch Gesetze und Verordnungen die Rahmenbedingungen des Immobilienmanagements mit und erwarten deren Einhaltung. Zu erwähnen sind vor allem die Eidgenössische Finanzverwaltung (EFV), das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), das Bundesamt für Kultur (BAK), das Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft (BUWAL) und das Bundesamt für Energie (BFE).

## **VBS-externe Käufer und Mieter**

Diese Anspruchsgruppe kauft oder mietet Objekte aus dem Immobilienportfolio des VBS.

## **Kantone und Gemeinden**

Für die Kantone und Gemeinden haben die Immobilien des VBS eine erhebliche Bedeutung. Daraus ergeben sich ihre Interessen:

- Sie möchten Standort von Betrieben der Verteidigung und des Bevölkerungsschutzes werden oder bleiben (Arbeitsplätze).
- Sie wollen Standort von Truppenbelegungen als relevanter Wirtschaftsfaktor werden oder bleiben.

Gleichzeitig hängt der Verkaufs- und Vermietungserfolg der Immobilien des Dispositionsbestandes massgeblich davon ab, ob Umzonungen möglich sind, respektive Umnutzungsbewilligungen erteilt werden. Diese Entscheide sind Sache der Kantone und Gemeinden.

## **Bauleistungsträger**

Die Bauleistungsträger sind VBS-externe Dienstleister, vor allem die private Bauwirtschaft. Ihnen kommt eine wesentliche Rolle in der Planung und Durchführung von baulichen Massnahmen für das Immobilienmanagement zu. Sie haben ein massgebliches Interesse an bedeutenden und kontinuierlichen Aufträgen.



# Besondere Stärken

- Die Leistungsbezüger können aus einem breiten Angebot wählen, da das Immobilienportfolio gross und vielfältig ist.
- Sie können alle Immobilien-relevanten Leistungen aus einer Hand beziehen. Dies erleichtert ihnen die Abwicklung von Immobilienvorhaben.
- Die Leistungsbezüger haben in den Mitarbeitenden des Immobilienmanagements Ansprechpartner, welche die Kernaufgaben des VBS kennen. Das Immobilienmanagement verfügt zudem auch vor Ort über kompetente Vertreter.
- Die Mitarbeitenden des Immobilienmanagements sind erfahren in der Planung und Realisierung komplexer Projekte. Auch ihr Know-how betreffend Rechtskonformität ist für die Leistungsbezüger wichtig.
- Das Immobilienmanagement pflegt ein gutes Beziehungsnetz zu anderen Bundesstellen, Kantonen und Standortgemeinden. Auch die hohe Akzeptanz des Immobilienmanagements bei den Bauleistungsträgern sichert eine gute Bedürfniserfüllung.
- Die Produkte, Prozesse und Rollen sind auf die schweizerische Bauwirtschaft ausgerichtet. Dies erhöht die Flexibilität (z.B. beim Bezug von Dienstleistungen und bei der Personalrekrutierung) und die Vergleichbarkeit (Benchmarking).





# Einhaltung der gesetzlichen Grundlagen

Das Immobilienmanagement gewährleistet für das Immobilienportfolio VBS (Kern- und Dispositionsbestand) die Einhaltung der bestehenden gesetzlichen Grundlagen. Zu diesen zählen insbesondere Gesetze und Verordnungen, der Sachplan Militär, die übrigen Sachpläne und Konzepte des Bundes und departementale Vorgaben (u.a. das VBS-Leitbild «Raumordnung + Umwelt» und das Raumordnungs- und Umweltmanagementsystem).

Verantwortlich für die Sicherstellung der Rechtskonformität sind alle Rollenträger des Immobilienmanagements. Das Controlling obliegt der Departementsebene.



# Strategische Ziele und Grundsätze

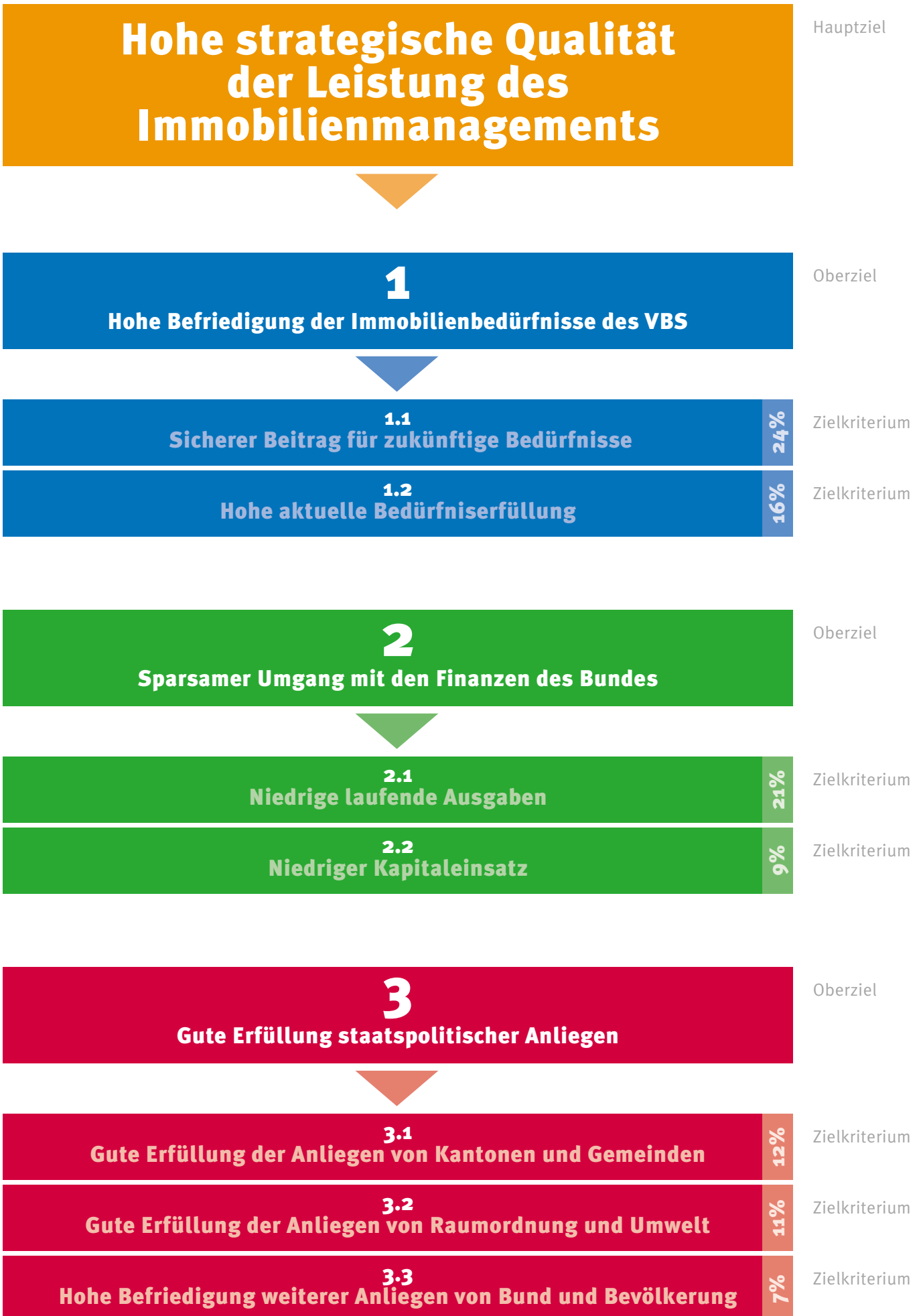
## **Strategische Ziele**

Prämisse für das Hauptziel «hohe strategische Qualität der Leistung des Immobilienmanagements» ist die Einhaltung der gesetzlichen Grundlagen.

Die strategischen Ziele des Immobilienmanagements umfassen drei Oberziele, welche sich wiederum in Zielkriterien gliedern. Dabei geht die Bevorzugung eines Oberziels zu Lasten der anderen beiden. Dasselbe gilt auch für die Zielkriterien.

Die Ziele sind nebenstehend in einem Zielsystem dargestellt. Dieses dient als Instrument für die Beurteilung wesentlicher strategischer (und operativer) Vorhaben des Immobilienmanagements (z.B. Variantenentscheide bei schweizweiten Nutzungskonzepten). Hierfür kann eine Nutzwertanalyse durchgeführt werden. Massgebend sind dabei die Zielkriterien und ihr Gewicht. Dabei tragen die beiden Zielkriterien «sicherer Beitrag für zukünftige Bedürfnisse» und «niedrige laufende Ausgaben» bereits 45% des Gesamtgewichts zur Erfüllung des Hauptzieles bei.







## Strategische Grundsätze

Die folgenden strategischen Grundsätze für das Immobilienmanagement dienen der Erfüllung der

strategischen Ziele. Sie sind entsprechend nach den Zielkriterien geordnet.

### Gilt für alle Oberziele und Zielkriterien

Zielkriterium

- Das Immobilienmanagement wird aus einer Hand geführt und gesteuert. Die Planungs- und Steuerungsinstrumente sind auf die Managementprozesse des VBS auszurichten.
- Es findet eine enge Abstimmung mit den Kernaufgaben des VBS statt.
- Die Qualität der Immobilien und der Bewirtschaftung ist auf die Qualitätsstandards der Departementsebene, auf die voraussichtliche Nutzungsdauer und auf Kosten/Nutzen-Optimierungen abzustützen.
- Für das ganze durch die armasuisse Immobilien bewirtschaftete Immobilienportfolio des Bundes inkl. kantonale und zugemietete Objekte sowie Büro- und Verwaltungsbauten im Raum Bern des BBL gelten VBS-intern die Prozesse, Zuständigkeiten/Kompetenzen und Steuerungsmechanismen des Immobilienmanagements VBS.
- Die Mitarbeitenden werden bei ihrem Engagement und bei Veränderungen unterstützt. Dies geschieht insbesondere durch praxisorientierte Schulungsangebote.
- Bei allen Bau-, Nutzungs- und Desinvestitionsvorhaben wird eine offene und aktive Informationspolitik verfolgt. Die Informationsschutzvorschriften bleiben vorbehalten.
- Die Rollenträger des Immobilienmanagements stimmen ihre Systeme und Hilfsmittel gegenseitig ab (Informatik-Systeme, Rechnungswesen usw.).

Strategische Grundsätze



# 1

## Hohe Befriedigung der Immobilienbedürfnisse des VBS

Die eigentliche Aufgabe des Immobilienmanagements besteht darin, das VBS bei der Erfüllung der Kernaufgaben mit der Bereitstellung, Erhaltung und Bewirtschaftung von Immobilien und Immobilien-bezogenen Dienstleistungen zu unterstützen. Diese Unterstützungsleistungen sollen heute und in Zukunft sichergestellt sein.

### Zielkriterium

#### **1.1 Sicherer Beitrag für zukünftige Bedürfnisse**

Das Immobilienmanagement soll sicherstellen, dass auch zukünftig die Immobilienbedürfnisse des VBS zeitgerecht und in der nötigen Quantität und Qualität befriedigt werden.

### Strategische Grundsätze

- Um in Zukunft eine flexible Investitionsplanung zu ermöglichen, müssen die finanziellen Verpflichtungen niedrig gehalten werden. Dies bedingt eine konsequente Verzichtsplanung.
- Die Mieter planen den Immobilienbedarf aktiv und ausgerichtet auf die mittel- und langfristige Entwicklung ihrer Kernaufgaben.
- Die Mieter formulieren ihre Bedürfnisse zukunftsgerichtet für die voraussichtliche Nutzungsdauer und nennen hierfür ihre Zahlungsbereitschaft. Der Eigentümervertreter schlägt auf dieser Basis die bestmögliche Lösung vor.
- Die Bemessung der Mietzinsen hat die langfristige Finanzierung des Immobilienportfolios sicherzustellen.
- Bei Investitionsentscheidungen sind die voraussichtlichen Lebenswegkosten (d.h. die Kosten für die Erstellung, Erhaltung, den Betrieb und die Liquidation der Immobilien) zu berücksichtigen.
- Die Immobilien des Kernbestandes sind flexibel nutzbar zu planen, zu bauen, zu entwickeln und zu erhalten.



## 1.2 Hohe aktuelle Bedürfniserfüllung

Das Immobilienmanagement soll die Immobilienbedürfnisse des VBS heute gut befriedigen.

Zielkriterium

- Der Eigentümerversorger und die Betreiber sind verpflichtet, das VBS mit Immobilien sowie bestimmten damit verbundenen Dienstleistungen zu versorgen (Lieferverpflichtung). Die Mieter des VBS sind gleichzeitig verpflichtet, diese Produkte und Dienstleistungen beim Eigentümerversorger und bei den Betreibern des VBS zu beziehen (Pflichtbezug).
- Der Eigentümerversorger (bzw. der Betreiber) verhält sich gegenüber den Mietern wie ein Dienstleistungsunternehmen gegenüber seinen Kunden. Dazu gehört auch eine angemessene Kundennähe in den Regionen.
- Die Nutzung durch das VBS ist der Hauptzweck der Immobilien. Eine Nutzung durch Dritte ist untergeordnet.
- Bewirtschaftungs- und Baumaßnahmen sollen die Funktionserfüllung der Immobilien verbessern, zumindest jedoch erhalten.

Strategische Grundsätze



# 2 Sparsamer Umgang mit den Finanzen des Bundes

Das Immobilienmanagement strebt einen möglichst geringen Ressourcenverbrauch an.

Zielkriterium

## 2.1 Niedrige laufende Ausgaben

Die laufenden Personal- und Sachausgaben des Immobilienmanagements sollen möglichst niedrig sein.

Strategische Grundsätze

- Die Leistungen des Immobilienmanagements sind verursachergerecht und transparent zu verrechnen, um die Selbststeuerung der Mieter zu fördern und Anreize zur Senkung der Kosten zu schaffen.
- Die Mieter haben für eine wirtschaftliche Belegung der Immobilien zu sorgen. Werden die räumlichen Verhältnisse als ungenügend beurteilt, sind als Erstes organisatorische Nutzungsmassnahmen zu erwägen.
- Die Reduktion des Kernbestandes hat rasch zu erfolgen, da damit ein bedeutendes Kostensenkungspotenzial verbunden ist.
- Der Dispositionsbestand ist rasch zu reduzieren, wo dies wirtschaftlich ist. Voraussetzung dafür ist eine schnelle Objekträumung. Für diese Reduktion sind die entsprechenden finanziellen Mittel zur Verfügung zu stellen (z.B. Verwendung des Liquidationserlöses).
- Es werden bestandes-, bereichs- und zonenabhängige Bewirtschaftungsstrategien verfolgt.
- Durch eine Senkung der Standards (Bau-, Flächen- und Bewirtschaftungsstandards) sind Einsparungen bei den Betriebskosten im Kern- und Dispositionsbestand zu erreichen.
- Die Erhaltungsmassnahmen orientieren sich an bedarfsgerechten Erhaltungszielen pro Objekt. Dabei werden die Erhaltungsmassnahmen im Kernbestand zu umfassenden Instandsetzungspaketen in grösseren Zeitabständen zusammengefasst, die sich an der Lebensdauer der Gebäudeteile orientieren. Dazwischen werden die Objekte sparsam instand gehalten.
- Objekte des Immobilienportfolios können vermietet werden, um Einnahmen zu erzielen. Die Vermietung ist jedoch in der Regel nur eine Übergangslösung, bis die Objekte wieder selbst genutzt oder veräussert werden können.



## 2.2 Niedriger Kapitaleinsatz

In den Immobilien soll möglichst wenig Kapital gebunden sein. Dies wird erreicht, indem Investitionsausgaben tief gehalten und möglichst hohe Verkaufseinnahmen erzielt werden.

Zielkriterium

- Die Investitionen sind auf den Kernbestand zu konzentrieren. Investitionen in den Dispositionsbestand sind zur Senkung von Betriebskosten, zur Vermeidung hoher Risiken (Umweltschäden, Werkeigentümerhaftung) oder aufgrund von Renditeüberlegungen im Zusammenhang mit einem Verkauf möglich.
- Ein Investitionsentscheid bedingt eine Kosten/Nutzen-Optimierung. Dabei ist auch eine potenzielle Marktfähigkeit der Immobilien zu berücksichtigen. Bei grossen Investitionen in Anlagen mit einem Potenzial für zivile Nach- oder Folgenutzung (z.B. Logistik-Centren) ist mittels Umzonung dafür zu sorgen, dass die Werthaltigkeit der Investition über die militärische Nutzung hinaus gesichert ist.
- Bauliche Investitionen konzentrieren sich auf die Erhaltung und Flexibilisierung des Kernbestandes sowie eher auf grosse zusammenhängende Anlagen. Die wirtschaftliche Nutzung des Immobilienbestandes hat Vorrang vor Neuinvestitionen.
- Neue Immobilien werden wirtschaftlich erstellt.
- Die Investitionen werden verursachergerecht über die Bruttomietkosten dem Mieter belastet.
- Die technische Lebensdauer der Bauteile ist bei der Instandsetzung auszunutzen. Die Instandsetzungsmassnahmen sollen den Betrieb möglichst wenig stören.
- Die Rentabilität einer Immobilie muss nach der Durchführung baulicher Massnahmen höher, zumindest jedoch gleich hoch sein wie vorher.
- Es sind in erster Linie diejenigen Immobilien zu verkaufen, welche für die Kernaufgaben nicht benötigt werden, hohe Bewirtschaftungsausgaben verursachen, einen hohen und realisierbaren Marktwert aufweisen oder, wenn deren Verkauf staatspolitischen Anliegen dienen kann.
- Mit Kantonen und Gemeinden wird aktiv das Gespräch über die potenzielle Verwendung von Immobilien des Dispositionsbestandes und insbesondere über allfällige Umzonungs- und Verkaufsanstrengungen gesucht.
- Immobilien des Dispositionsbestandes mit Marktpotenzial werden renditeorientiert gepflegt und entwickelt. Sie werden auf dem Markt angeboten und dem Meistbietenden verkauft. Bei gleichem Preisangebot und vorbehältlich anderweitiger vertraglicher Verpflichtungen sind Angebote in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen: Bundesstellen, Kantone, Gemeinden, private Interessenten.
- Immobilien, welche auf dem Markt nicht verkauft werden können, sind rasch kostengünstig stillzulegen, mit minimalem Bewirtschaftungsaufwand zu «hüten» und, wo betriebswirtschaftlich sinnvoll, möglichst zurückzubauen.

Strategische Grundsätze

# 3

## Gute Erfüllung staatspolitischer Anliegen

Das Immobilienmanagement muss bei der Aufgabenerfüllung die Anliegen von Kantonen und Gemeinden, von Raumordnung und Umwelt sowie weitere Interessen berücksichtigen.

Zielkriterium

### 3.1 Gute Erfüllung der Anliegen von Kantonen und Gemeinden

Ein gutes Einvernehmen mit Kantonen und Gemeinden wird durch die Berücksichtigung ihrer Interessen erreicht.

Strategische Grundsätze

- Hohe Risiken (z.B. betreffend Sicherheit) für die Bevölkerung sind möglichst zu vermeiden.
- Es wird auf ein angemessenes Erscheinungsbild der Immobilien geachtet.
- Kantone und Gemeinden werden aktiv über den nicht klassifizierten Kernbestand und über die Immobilien im Dispositionsbestand informiert.
- Projektbezogene Anliegen der Kantone und Gemeinden, z.B. im Rahmen von Militärischen Plangenehmigungsverfahren, werden wenn möglich berücksichtigt.
- Nach der öffentlichen Ausschreibung erhalten Kanton und Gemeinde, die ein Angebot eingereicht haben, die Möglichkeit, die Immobilie zum höchsten von einem privaten Interessenten gebotenen Preis zu erwerben (faktisches Vorkaufsrecht des Gemeinwesens in Nachgang zu den Bundesstellen).





### 3.2 Gute Erfüllung der Anliegen von Raumordnung und Umwelt

Das Immobilienmanagement strebt an, im Bereich Raumordnung und Umwelt hohen Anforderungen zu genügen.

Zielkriterium

- Das VBS hat sich bei seinen raumwirksamen Tätigkeiten an folgenden Grundsätzen zu orientieren: Nachhaltigkeit, Vorsorgeprinzip, Verursacherprinzip und Eigenverantwortung.
- Das VBS strebt an, über gesetzliche Mindeststandards hinaus umweltgerecht zu handeln.
- Das Immobilienmanagement stimmt seine Interessen mit der Raumplanung ab. Dies betrifft den Kern- wie auch den Dispositionsbestand.

Strategische Grundsätze

### 3.3 Hohe Befriedigung weiterer Anliegen von Bund und Bevölkerung

Alle das VBS betreffenden Fragen begegnen einem grossen Interesse in der Bevölkerung. Das Immobilienmanagement soll zu einer hohen Akzeptanz des VBS in der Öffentlichkeit beitragen. Darüber hinaus nimmt das Immobilienmanagement auf Bundesinteressen Rücksicht.

Zielkriterium

- Die Sorge für die Akzeptanz des VBS bei der Bevölkerung muss allen Rollenträgern ein Anliegen sein.

Strategische Grundsätze



Die Erarbeitung der Immobilienstrategie VBS erfolgte durch eine Projektgruppe unter der Leitung des GS VBS RU. In der Projektgruppe vertreten waren die armasuisse, die Logistikkbasis der Armee (LBA), der Planungsstab der Armee (PST A) und das Bundesamt für Bevölkerungsschutz (BABS).

Herausgeber/Bezugsstelle:

Generalsekretariat VBS

Raum und Umwelt VBS

3003 Bern

Tel. 031 324 50 53

<http://www.vbs-ddps.ch/internet/vbs/de/home/ausdem/gensec/ru.html>

Externe fachliche Unterstützung:

Regula Küng, lic. rer. pol., Planconsult W+B AG, Basel

Urs Grieder, Dipl. Bauingenieur ETH/SIA, Planconsult W+B AG, Basel

Grafische Gestaltung:

Oliver Salchli, Gestaltung und Werbung, Biel

