

Anhang 2: Normstrategien

Ausgabe: 25. April 2018

Normstrategien für Bauten, Anlagen und Grundstücke:

KB0	Kernbestand Projektiert/im Bau (nicht nutzbar)
KB1.1	Kernbestand langfristig; Erhaltungsziel hoch
KB1.2	Kernbestand langfristig; Erhaltungsziel normal
KB2	Kernbestand mittelfristig militärisch genutzt
KB4	Kernbestand in Überprüfung
KB5	Kernbestand strategische Reserve
KB6	Kernbestand Verzicht
DB1	Dispositionsbestand Verkauf
DB2	Dispositionsbestand Stilllegung
DB3	Dispositionsbestand Rückbau
DB4	Dispositionsbestand Reserve des Bundes
LB2	Liquidierter Bestand Stilllegung umgesetzt
LB4	Liquidierter Bestand vertragliche Verpflichtung

KB0 Kernbestand Projekt/ im Bau (nicht nutzbar)

Liegenschaften, die im Rahmen der Lösungsstrategie oder Planung neu eröffnet werden und Objekte, die wegen laufenden Baumassnahmen nicht zur Verfügung stehen.

Da sich eine Liegenschaft nur kurze Zeit in diesem Segment befindet und es während dieser Zeit individuell geführt wird, wird für diese Kategorie keine Normstrategie ausformuliert.

Geltungsbereich		Bauten, Anlagen, Grundstücke
KB0	Normstrategie	
Entwicklung Nutzungsart und Nutzungsmass (Raumplanung)		
Keine Normstrategie		
Nutzungsentwicklung (Entwicklung Objekt / Grundstück)		
Keine Normstrategie		
Investitionen		
Keine Normstrategie		
Instandhaltung - generell		
Inspektion Wartung	Keine Normstrategie	
Instandhaltung – differenziert nach Objektzustand		
Objektzustand 1 Wartungsobjekt	Keine Normstrategie	
Objektzustand 2 Instandsetzungsobjekt	Keine Normstrategie	
Objektzustand 3 Teilsanierungsobjekt	Keine Normstrategie	
Objektzustand 4 Gesamtsanierungs- objekt	Keine Normstrategie	

KB1.1 Kernbestand langfristig; Erhaltungsziel hoch

Liegenschaften ohne absehbare Nutzungs- oder Besitzstandsänderung.

Geltungsbereich		Bauten, Anlagen
KB1.1	Normstrategie	
Entwicklung Nutzungsart und Nutzungsmass (Raumplanung)		Grundstück
<p>Zonensituation so beeinflussen, dass die heutige militärische Nutzung gesichert und zukünftig gewährleistet und nicht eingeschränkt wird.</p> <p>Eine Zonenentwicklung, die diese militärische Nutzung gefährdet, ist zu verhindern. Deshalb sind eventuell geplante Einzonungen in das Baugebiet genauestens zu prüfen. Auch die Zonenentwicklung in der unmittelbaren Nachbarschaft ist in diesem Sinne zu beeinflussen.</p> <p>Marktfähigkeit: Eine Zonenentwicklung ist nicht anzustreben (Aufzonen von Bauland in Wohn- oder Arbeitszonen etc.). Die militärische Nutzung ist zu gewährleisten.</p>		
Nutzungsentwicklung (Entwicklung Objekt / Grundstück)		
<p>Baumassnahmen (Investition und Aufwand) erfolgen nur aufgrund von überprüften, begründeten Bedürfnissen. Bedürfnisse können durch das Portfoliomanagement basierend auf einer internen Wertanalyse gezielt forciert werden.</p> <p>Grundsätzlich ist eine wirtschaftliche Nutzung (Belegung, Auslastung) der bestehenden Bausubstanz einem Neubauvolumen vorzuziehen. Neue Bauten und Anlagen werden nur erstellt, wenn die Bedürfnisse mit den bestehenden Objekten nicht wirtschaftlich befriedigt werden können (Lebenswegkosten) oder wenn Ersatzbauten erstellt werden müssen.</p> <p>Bei allen Baumassnahmen ist eine polyvalente Nutzung anzustreben.</p>		
Investitionen		
Ausgaben (Investition und Aufwand) werden nur getätigt, wenn sie der oben beschriebenen Nutzungsentwicklung entsprechen.		
Instandhaltung - generell		
Inspektion Wartung	<p>Dies sind spezielle Objekte, wie Repräsentationsbauten oder technisch anspruchsvolle und sensible Objekte. Sie sollen unter Wahrung ihrer Zweckbestimmung und der geltenden Standards ordentlich instandgehalten werden, dabei ist der besonderen Funktion der Bauten Rechnung zu tragen. Mit den Instandhaltungsmassnahmen soll sofern vorgeschrieben oder verhältnismässig der heutige Stand der Technik angestrebt werden.</p> <p>Inspektionsstrategie gemäss Service Level Instandhaltung. Wartung der Bauteile gemäss Service Level Instandhaltung.</p>	
Instandsetzung - differenziert nach Objektzustand		
Objektzustand 1 Wartungsobjekt	Keine, ist bei diesem Objektzustand i.d.R. nicht nötig.	
Objektzustand 2 Instandsetzungsobjekt	Gezielte Instandsetzung defekter Bauteile, dabei ist der besonderen Funktion der Objekte Rechnung zu tragen.	
Objektzustand 3 Teilsanierungsobjekt	<p>Mögliche Instandsetzungsmassnahmen (Teil- oder spätere Gesamtsanierung) sind mit Erreichen dieses Objektzustandes hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit zu untersuchen, dabei ist der besonderen Funktion der Objekte Rechnung zu tragen.</p> <p>Wenn eine Teilsanierung unwirtschaftlich ist, wird sie zugunsten einer späteren Gesamtsanierung aufgeschoben.</p> <p>Wirtschaftliche und oder unumgängliche Teilsanierungen sind durchzuführen.</p> <p>Mit der Teilsanierung soll sofern vorgeschrieben oder verhältnismässig der heutige Stand der Technik und Repräsentation angestrebt werden.</p>	
Objektzustand 4 Gesamtsanierungsobjekt	<p>Gesamtsanierung oder Neubau sind mit Erreichen dieses Objektzustandes hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit zu untersuchen.</p> <p>Wirtschaftliche Gesamtsanierung durchführen oder Ersatzneubau planen, dabei ist der besonderen Funktion der Objekte Rechnung zu tragen.</p> <p>Mit der Gesamtsanierung soll sofern vorgeschrieben oder verhältnismässig der heutige Stand der Technik und Repräsentation angestrebt werden.</p>	

KB1.2 Kernbestand langfristig; Erhaltungsziel normal

Liegenschaften ohne absehbare Nutzungs- oder Besitzstandsänderung.

Geltungsbereich		Bauten, Anlagen, Grundstücke
KB1.2	Normstrategie	
Entwicklung Nutzungsart und Nutzungsmass (Raumplanung)		Grundstück
<p>Zonensituation so beeinflussen, dass die heutige militärische Nutzung gesichert und zukünftig gewährleistet und nicht eingeschränkt wird.</p> <p>Eine Zonenentwicklung, die diese militärische Nutzung gefährdet, ist zu verhindern. Deshalb sind eventuell geplante Einzonungen in das Baugebiet genauestens zu prüfen. Auch die Zonenentwicklung in der unmittelbaren Nachbarschaft ist in diesem Sinne zu beeinflussen.</p> <p>Marktfähigkeit: Eine Zonenentwicklung ist nicht anzustreben (Aufzonen von Bauland in Wohn- oder Arbeitszonen etc.). hier ist Die militärischen Nutzung ist zu gewährleisten.</p>		
Nutzungsentwicklung (Entwicklung Objekt / Grundstück)		
<p>Baumassnahmen (Investition und Aufwand) erfolgen nur aufgrund von überprüften, begründeten Bedürfnissen. Bedürfnisse können durch das Portfoliomanagement basierend auf einer internen Wertanalyse gezielt forciert werden.</p> <p>Grundsätzlich ist eine wirtschaftliche Nutzung (Belegung, Auslastung) der bestehenden Bausubstanz einem Neubauvolumen vorzuziehen. Neue Bauten und Anlagen werden nur erstellt, wenn die Bedürfnisse mit den bestehenden Objekten nicht wirtschaftlich befriedigt werden können (Lebenswegkosten) oder wenn Ersatzbauten erstellt werden müssen.</p> <p>Bei allen Baumassnahmen ist eine polyvalente Nutzung anzustreben.</p>		
Investitionen		
Ausgaben (Investition und Aufwand) werden nur getätigt, wenn sie der oben beschriebenen Nutzungsentwicklung entsprechen.		
Instandhaltung - generell		
Inspektion Wartung	<p>Die Objekte sollen unter Wahrung ihrer Zweckbestimmung und der geltenden Standards ordentlich instandgehalten werden. Mit den Instandhaltungsmassnahmen soll sofern vorgeschrieben oder verhältnismässig der heutige Stand der Technik angestrebt werden.</p> <p>Inspektionsstrategie gemäss Service Level Instandhaltung. Wartung der Bauteile gemäss Service Level Instandhaltung.</p>	
Instandsetzung - differenziert nach Objektzustand		
Objektzustand 1 Wartungsobjekt	Keine, ist bei diesem Objektzustand i.d.R. nicht nötig.	
Objektzustand 2 Instandsetzungsobjekt	Gezielte Instandsetzung defekter Bauteile.	
Objektzustand 3 Teilsanierungsobjekt	<p>Mögliche Instandsetzungsmassnahmen (Teil- oder spätere Gesamtsanierung) sind mit Erreichen dieses Objektzustandes hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit zu untersuchen.</p> <p>Wenn eine Teilsanierung unwirtschaftlich ist, wird sie zugunsten einer späteren Gesamtsanierung aufgeschoben.</p> <p>Wirtschaftliche und oder unumgängliche Teilsanierungen sind durchzuführen.</p> <p>Mit der Teilsanierung soll sofern vorgeschrieben oder verhältnismässig der heutige Stand der Technik angestrebt werden.</p>	
Objektzustand 4 Gesamtsanierungsobjekt	<p>Gesamtsanierung oder Neubau sind mit Erreichen dieses Objektzustandes hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit zu untersuchen.</p> <p>Wirtschaftliche Gesamtsanierung durchführen oder Ersatzneubau planen.</p> <p>Mit der Gesamtsanierung soll sofern vorgeschrieben oder verhältnismässig der heutige Stand der Technik angestrebt werden.</p>	

KB2 Kernbestand mittelfristig militärisch genutzt

Liegenschaften mit einer Instandhaltung, die nur eine minimale Gebrauchstauglichkeit garantiert.

Geltungsbereich		Bauten, Anlagen
KB1.3	Normstrategie	
Entwicklung Nutzungsart und Nutzungsmass (Raumplanung)		Grundstück
<p>Zonensituation so beeinflussen, dass die heutige militärische Nutzung gesichert und zukünftig gewährleistet und nicht eingeschränkt wird.</p> <p>Eine Zonenentwicklung, die diese militärische Nutzung gefährdet, ist zu verhindern. Deshalb sind eventuell geplante Einzonungen in das Baugebiet genauestens zu prüfen. Auch die Zonenentwicklung in der unmittelbaren Nachbarschaft ist in diesem Sinne zu beeinflussen.</p> <p>Marktfähigkeit: Eine Zonenentwicklung ist nicht anzustreben (Aufzonen von Bauland in Wohn- oder Arbeitszonen etc.). Die militärische Nutzung ist zu gewährleisten.</p>		
Nutzungsentwicklung (Entwicklung Objekt / Grundstück)		
<p>Baumassnahmen (Investition und Aufwand) erfolgen nur aufgrund von überprüften, begründeten Bedürfnissen. Bedürfnisse können durch das Portfoliomanagement basierend auf einer internen Wertanalyse gezielt forciert werden.</p> <p>Grundsätzlich ist eine wirtschaftliche Nutzung (Belegung, Auslastung) der bestehenden Bausubstanz einem Neubauvolumen vorzuziehen. Neue Bauten und Anlagen werden nur erstellt, wenn die Bedürfnisse mit den bestehenden Objekten nicht wirtschaftlich befriedigt werden können (Lebenswegkosten) oder wenn Ersatzbauten erstellt werden müssen.</p> <p>Bei allen Baumassnahmen ist eine polyvalente Nutzung anzustreben.</p>		
Investitionen		
Ausgaben (Investition und Aufwand) werden nur getätigt, wenn sie der oben beschriebenen Nutzungsentwicklung entsprechen.		
Instandhaltung - generell		
Inspektion Wartung	<p>Die Objekte sollen unter Wahrung ihrer Zweckbestimmung und der geltenden Standards nur instandgehalten werden, um die minimale Gebrauchstauglichkeit sicherzustellen. Mit den Instandhaltungsmassnahmen soll sofern vorgeschrieben oder verhältnismässig der heutige Stand der Technik angestrebt werden.</p> <p>Inspektionsstrategie gemäss Service Level Instandhaltung. Wartung der Bauteile gemäss Service Level Instandhaltung.</p>	
Instandsetzung - differenziert nach Objektzustand		
Objektzustand 1 Wartungsobjekt	Keine, ist bei diesem Objektzustand i.d.R. nicht nötig.	
Objektzustand 2 Instandsetzungsobjekt	Instandsetzung defekter Bauteile nur um die minimale Gebrauchstauglichkeit zu sichern.	
Objektzustand 3 Teilsanierungsobjekt	<p>Mögliche Instandsetzungsmassnahmen (Teil- oder spätere Gesamtsanierung) sind mit Erreichen dieses Objektzustandes hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit zu untersuchen um die minimale Gebrauchstauglichkeit zu sichern.</p> <p>Wenn eine Teilsanierung unwirtschaftlich ist, wird sie zugunsten einer späteren Gesamtsanierung aufgeschoben.</p> <p>Unumgängliche Teilsanierungen sind durchzuführen um eine minimale Gebrauchstauglichkeit zu sichern.</p>	
Objektzustand 4 Gesamtsanierungsobjekt	<p>Gesamtsanierung oder Neubau sind mit Erreichen dieses Objektzustandes hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit zu untersuchen.</p> <p>Gesamtsanierung nur durchführen oder Ersatzneubau planen wenn die Massnahme unumgänglich ist um eine minimale Gebrauchstauglichkeit zu wahren.</p> <p>Mit der Gesamtsanierung soll sofern vorgeschrieben oder verhältnismässig der heutige Stand der Technik angestrebt werden.</p>	

KB4 Kernbestand in Überprüfung

Liegenschaften deren Strategie zur Zeit überprüft wird oder deren langfristige Nutzung nicht gesichert ist.

Geltungsbereich		Bauten, Anlagen, Grundstücke
KB4	Normstrategie	
Entwicklung Nutzungsart und Nutzungsmass (Raumplanung)		Grundstück
<p>Solange das Objekt überprüft wird, ist eine Zonenentwicklung nicht aktiv zu verfolgen.</p> <p>Bei Objekten, die aufgrund ihrer Mikrolage oder besonderer Verhältnisse ein Potential für eine Einzonung in das Baugebiet oder eine zivile Nachnutzung besitzen (z.B. mit Ausnahmegewilligung), muss die Möglichkeit für eine eventuelle zivile Nachnutzung bei der laufenden Überprüfung mitberücksichtigt werden.</p> <p>Marktfähigkeit: Bei Objekten, die marktfähig sind und ein Potential für eine Zonenentwicklung und zivile Nachnutzung besitzen, muss die Möglichkeit für eine eventuelle zivile Nachnutzung bei der laufenden Überprüfung mitberücksichtigt werden.</p>		
Nutzungsentwicklung (Entwicklung Objekt / Grundstück)		
<p>Baumassnahmen sind während der laufenden Überprüfung zu vermeiden.</p> <p>Wertvermehrnde Neubauteile wie Umbauten, Aufstockungen, Anbauten, Neubauten etc. sind zu vermeiden und nur ausnahmsweise in marktfähigen Objekten möglich.</p> <p>Wenn Baumassnahmen nicht zu vermeiden sind, so müssen sie eine polyvalente Nutzung sicherstellen. Alle Massnahmen des Immobilienmanagements müssen eine zivile Nachnutzung fördern.</p> <p>Instandhaltungen sind auf das absolute Minimum zu beschränken.</p>		
Investitionen		
<p>Ausgaben (Investition und Aufwand) möglichst vermeiden.</p> <p>Wirtschaftliche Nutzung der bestehenden Bausubstanz ist anzustreben. Allfällige, nicht zu vermeidende wertvermehrnde Investitionen müssen die Marktfähigkeit verbessern.</p>		
Instandhaltung - generell		
Inspektion Wartung	<p>Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit des Objektes mit möglichst niederen Kosten gewährleisten.</p> <p>Feuerwehrstrategie und für ausgewählte Bauteile Inspektionsstrategie gemäss Service Level Instandhaltung.</p> <p>Auf tiefem Niveau um Sicherheit zu gewährleisten und Anlageschäden zu vermeiden (gemäss Service Level Instandhaltung).</p>	
Instandsetzung – differenziert nach Objektzustand		
Objektzustand 1 Wartungsobjekt	Keine, ist bei diesem Objektzustand nicht nötig.	
Objektzustand 2 Instandsetzungsobjekt	Instandsetzung möglichst vermeiden; wo nötig, sind minimale Reparaturen durchzuführen.	
Objektzustand 3 Teilsanierungsobjekt	<p>Teilsanierung möglichst vermeiden, nötige Reparaturen oder andere Massnahmen (organisatorisch, Anlagen ausser Betrieb setzen, Provisorien etc.) der Teilsanierung vorziehen.</p> <p>Wird die Teilsanierung unumgänglich, ist das weitere Vorgehen mit dem PFM abzusprechen. Sanierungen sind nur im Ausnahmefall und mit entsprechender Begründung zu planen.</p>	
Objektzustand 4 Gesamtsanierungsobjekt	<p>Gesamtsanierung möglichst vermeiden, nötige Reparaturen oder andere Massnahmen (organisatorisch, Anlagen ausser Betrieb setzen, Provisorien etc.) der Gesamtsanierung vorziehen.</p> <p>Wird die Gesamtsanierung unumgänglich, ist das weitere Vorgehen mit dem PFM abzusprechen. Sanierungen sind nur im Ausnahmefall und mit entsprechender Begründung zu planen.</p>	

KB5 Kernbestand strategische Reserve

Liegenschaften, die eine strategische Reserve bilden oder die Dienstleistungen zugunsten militärischer Liegenschaften ermöglichen.

Geltungsbereich		Bauten, Anlagen, Grundstücke
KB5	Normstrategie	
Entwicklung Nutzungsart und Nutzungsmass (Raumplanung)		Grundstück
<p>Die Möglichkeit einer zivilen Nutzung ist zu verbessern. Die Marktfähigkeit ist anzustreben oder zu erhöhen.</p> <p>Bei Objekten, die aufgrund ihrer Mikrolage oder besonderer Verhältnisse ein Potential für eine Einzonung von Land in das Baugebiet besitzen, ist eine solche anzustreben.</p> <p>Marktfähigkeit: Bei Objekten, die marktfähig sind, ist diese durch Zonenentwicklung (Entwickeln von Bauland wie Umzonung von ZöN in Gewerbezone) zu verbessern. Dazu gehört in den Bauzonen auch eine Vergrösserung des zulässigen Nutzungsmasses (Ausnützungsziffer oder Erhöhung der Bauklasse).</p>		
Nutzungsentwicklung (Entwicklung Objekt / Grundstück)		
<p>Baumassnahmen sind nur aufgrund von Bedürfnissen der Mieter möglich. Sie müssen wirtschaftlich sein. Wertvermehrende Neubauteile wie Aufstockungen, Anbauten, Umbauten etc. sollen eine polyvalente Nutzung sicherstellen. Instandhaltung ist im Rahmen des üblichen (Mietrecht resp. Mietvertrag) durchzuführen. Alle Massnahmen des Immobilienmanagements müssen eine zivile Nachnutzung fördern.</p>		
Investitionen		
Investitionen sind wenn möglich durch den externen Mieter zu tätigen und zu finanzieren (Mieterausbau).		
Instandhaltung - generell		
Inspektion Wartung	<p>Die Objekte sollen unter Wahrung des vereinbarten Standards (Mietsache, Mietvertrag) instandgehalten werden. Instandhaltung ist im Rahmen des üblichen (Mietrecht resp. Mietvertrag) durchzuführen. Alle Instandsetzungsarbeiten von armasuisse Immobilien müssen mit dem Mietverhältnis abgestimmt sein (z.B. Mietdauer). Mit den Instandhaltungsmassnahmen soll sofern vorgeschrieben oder verhältnismässig der heutige Stand der Technik angestrebt werden.</p> <p>Inspektionsstrategie gemäss Service Level Instandhaltung. Auf dem Objekt angemessenem Niveau durchführen (gemäss Service Level Instandhaltung).</p>	
Instandsetzung – differenziert nach Objektzustand		
Objektzustand 1 Wartungsobjekt	Keine, ist bei diesem Objektzustand nicht nötig.	
Objektzustand 2 Instandsetzungsobjekt	Die nötigen Instandsetzungsarbeiten auf das Objekt und die Nutzung angepasstem Niveau durchführen.	
Objektzustand 3 Teilsanierungsobjekt	Die nötigen Teilsanierungen auf das Objekt und die Nutzung angepasstem Niveau durchführen. Vor umfassenden Teilsanierungen muss der Erhalt des Objektes im Zwischennutzungsbestand geprüft werden.	
Objektzustand 4 Gesamtsanierungsobjekt	Wird die Gesamtsanierung unumgänglich weiteres Vorgehen mit PFM absprechen. Vor Gesamtsanierungen muss der Erhalt des Objektes im Zwischennutzungsbestand geprüft werden.	

KB6 Kernbestand Verzicht

Liegenschaften, die in Zukunft aus dem Kernbestand ausscheiden.

Geltungsbereich		Bauten, Anlagen, Grundstücke
KB6	Normstrategie	
Entwicklung Nutzungsart und Nutzungsmass (Raumplanung)		Grundstück
<p>Die Möglichkeit einer zivilen Nutzung ist zu verbessern. Die Marktfähigkeit ist anzustreben oder zu erhöhen.</p> <p>Bei Objekten, die ein Potential für eine Einzonung von Land in das Baugebiet besitzen, ist eine solche anzustreben.</p> <p>Marktfähigkeit: Bei Objekten, die marktfähig sind, ist diese durch Zonenentwicklung (Entwickeln von Bauland wie Umzonung von ZöN in Gewerbezone) zu verbessern. Dazu gehört in den Bauzonen auch eine Vergrösserung des zulässigen Nutzungsmasses (Erhöhung der Ausnützungsziffer oder der Bauklasse).</p>		
Nutzungsentwicklung (Entwicklung Objekt / Grundstück)		
<p>Baumassnahmen sind zu vermeiden.</p> <p>Wertvermehrende Massnahmen wie Umbauten, Aufstockungen, Anbauten, Neubauten etc. sind ausgeschlossen. Instandhaltungen sind auf das absolute Minimum zu beschränken, zusätzlich sind sie auf die Dauer abzustimmen, wie lange das Objekt noch gebraucht wird (Restnutzungsdauer).</p> <p>Wenn Baumassnahmen nicht zu vermeiden sind, so müssen sie eine polyvalente Nutzung sicherstellen. Alle Massnahmen des Immobilienmanagements müssen eine zivile Nachnutzung fördern.</p>		
Investitionen		
<p>Ausgaben (Investition und Aufwand) möglichst vermeiden.</p> <p>Wirtschaftliche Nutzung der bestehenden Bausubstanz hat Vorrang vor Neuinvestitionen.</p>		
Instandhaltung - generell		
Inspektion	Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit des Objektes mit möglichst niederen Kosten gewährleisten.	
Wartung	Bei der Instandhaltung sind die Restnutzungsdauer des Objektes und das Potential für eine zivile Nachnutzung des Objektes zu berücksichtigen.	
	Feuerwehrstrategie, für ausgewählte Bauteile Inspektionsstrategie gemäss Service Level Instandhaltung.	
	Auf tiefem Niveau um Sicherheit zu gewährleisten und Anlageschäden zu vermeiden (gemäss Service Level Instandhaltung).	
Instandsetzung – differenziert nach Objektzustand		
Objektzustand 1 Wartungsobjekt	Keine, ist bei diesem Objektzustand nicht nötig.	
Objektzustand 2 Instandsetzungsobjekt	Instandsetzung möglichst vermeiden; wo nötig, sind minimale Reparaturen durchzuführen.	
Objektzustand 3 Teilsanierungsobjekt	Teilsanierung möglichst vermeiden, nötige Reparaturen oder andere Massnahmen durchführen (organisatorisch, Anlagen ausser Betrieb setzen, Provisorien etc.). Wird die Teilsanierung unumgänglich, ist das weitere Vorgehen mit dem PFM abzusprechen. Sanierungen sind nur im Ausnahmefall und mit entsprechender Begründung zu planen.	
Objektzustand 4 Gesamtsanierungsobjekt	Gesamtsanierungen sind ausgeschlossen. An Stelle von Gesamtsanierung andere Massnahmen durchführen (organisatorisch, Anlagen ausser Betrieb setzen, Provisorien etc.). Nötige Reparaturen durchführen. Wird die Gesamtsanierung unumgänglich, ist das weitere Vorgehen mit dem PFM abzusprechen. Sanierungen sind nur im Ausnahmefall und mit entsprechender Begründung zu planen.	

DB1 Dispositionsbestand Verkauf

Liegenschaften, die verkauft werden sollen.

Geltungsbereich	Bauten, Anlagen, Grundstücke
DB1	Normstrategie
Entwicklung Nutzungsart und Nutzungsmass (Raumplanung)	
<p>Sofern seitens eines anderen BLO Bedarf besteht, können Immobilien die verkauft werden sollen mittels verwaltungsrechtlicher Vereinbarung in ein anderes Bundesportfolio übertragen werden. Dazu ist ein Antrag bei armasuisse Immobilien zu stellen.</p> <p>Grundstücke, Gebäude und Anlagen werden veräussert. Dabei kann es sich um Objekte handeln:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die bereits eingezont sind (Wohn-, Misch- oder Arbeitszone, ZöN etc.); • die demnächst eingezont werden; • für die im Rahmen von Art. 24 ff RPG eine Ausnahmegewilligung vorliegt; • die im Rahmen des BGGB (bäuerliches Bodenrecht) vermarktet werden; • die im Rahmen der historischen Kampf- und Führungsbauten veräussert werden. <p>Werden Objekte öffentlich ausgeschrieben, erfolgt der Zuschlag an den Meistbietenden.</p> <p>Objekte wie Strassen und Brücken sowie Wasserversorgungen sind nach Möglichkeit an Gemeinden, Kantone oder Korporationen abzutreten.</p> <p>Vor der öffentlichen Ausschreibung werden die Kantone und Gemeinden aktiv über die Verkaufsabsichten orientiert (fallweise oder im Rahmen der Kantonsgespräche).</p>	
Nutzungsentwicklung (Entwicklung Objekt / Grundstück)	
<p>Sofern nicht bereits vorhanden, werden möglichst rasch die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Verkauf der Objekte geschaffen.</p> <p>Nach der Veräusserung – oder nach der Abgabe des Objekts an ein anderes Bau- und Liegenschaftsorgan des Bundes – besteht für das VBS keine Verpflichtung mehr. Die Objekte gehören nicht mehr zum Portfolio des VBS.</p>	
Investitionen	
<p>Bauliche Massnahmen erfolgen in der Regel nur zur Substanzerhaltung oder zur Steigerung der Verkaufschancen und werden wenn immer möglich auf die Erwerbenden übertragen. Eigentliche Investitionen werden nur in Ausnahmefällen getätigt. Sie beschränken sich in der Regel auf die Erschliessung der Grundstücke.</p>	
Instandhaltung	
<p>Leitidee: Wahrnehmung der gesetzlichen Verantwortung der Eigentümerschaft.</p>	

DB2 Dispositionsbestand Stilllegung

Liegenschaften ohne ziviles Nutzungspotenzial, die stillgelegt werden.

Geltungsbereich	Bauten, Anlagen
DB2	Normstrategie
Entwicklung Nutzungsart und Nutzungsmass (Raumplanung)	
<p>Können ehemalige militärische Objekte keiner zivilen Nachnutzung zugeführt werden und bestehen keine vertragliche Rückbauverpflichtungen oder ist ein Rückbau nicht wirtschaftlich, so werden diese stillgelegt und so weit als möglich dem Grundeigentümer übertragen.</p>	
Nutzungsentwicklung (Entwicklung Objekt / Grundstück)	
<p>Als Grundlagen für die Stilllegung dienen u.a. das genehmigte Desinvestitionskonzept für technische Anlagen und Verkehrsanlagen vom 27.5.2010, die Technische Weisung Stilllegung und Rückbau von Immobilien des VBS und die Technische Weisung Hinweisinventar nach Natur- und Heimatschutz.</p> <p>Stillgelegte Objekte dürfen nicht mehr genutzt werden.</p>	
Investitionen	
<p>Investitionen erfolgen nur im Hinblick auf die Stilllegung.</p>	
Instandhaltung	
<p>Leitidee Wahrnehmung der gesetzlichen Verantwortung der Eigentümerschaft.</p> <p>Die zur Stilllegung vorgesehenen oder beauftragten Objekte werden lediglich überwacht.</p>	

DB3 Dispositionsbestand Rückbau

Liegenschaften, die abgebrochen werden sollen.

Geltungsbereich	Bauten, Anlagen
DB3	Normstrategie
Entwicklung Nutzungsart und Nutzungsmass (Raumplanung)	
<p>Können Objekte keiner zivilen Nachnutzung zugeführt werden und ist eine Stilllegung aus wirtschaftlichen, rechtlichen oder gesellschaftlichen Gründen nicht möglich, so werden diese zurückgebaut.</p> <p>Der Rückbau eines Objektes erfolgt nur, wenn und soweit er</p> <ul style="list-style-type: none"> - aufgrund vertraglicher oder gesetzlicher Pflichten erforderlich ist; - wirtschaftlich ist; oder - aufgrund übergeordneter Interessen (Sachzwang / Gewährung der Sicherheit) notwendig ist. 	
Nutzungsentwicklung (Entwicklung Objekt / Grundstück)	
<p>Als Grundlagen für den Rückbau dienen u.a. das genehmigte Desinvestitionskonzept für technische Anlagen und Verkehrsanlagen vom 27.5.2010, die Technische Weisung Stilllegung und Rückbau von Immobilien des VBS und die Technische Weisung Hinweisinventar nach Natur- und Heimatschutz.</p> <p>Nach dem Rückbau gehören die Objekte nicht mehr zum Portfolio des VBS.</p> <p>Bei zurückgebauten Objekten verbleiben die dazugehörenden Parzellen des VBS weiterhin im Portfolio des VBS, sofern diese nach dem Rückbau nicht veräussert wurden.</p>	
Investitionen	
Es werden keine Wert erhaltenden Investitionen getätigt.	
Instandhaltung	
Leitidee: Wahrnehmung der gesetzlichen Verantwortung der Eigentümerschaft.	

DB4 Dispositionsbestand Reserve des Bundes

Grundstücke, die im Baurecht abgegeben wurden. Liegenschaften, die mittel und langfristig im Eigentum des Bundes verbleiben.

Geltungsbereich	Bauten, Anlagen, Grundstücke
DB4	Normstrategie
Entwicklung Nutzungsart und Nutzungsmass (Raumplanung)	
<p>Andere Bau- und Liegenschaftsorgane (BLO) werden periodisch über die Reserve des Bund informiert. Sofern seitens eines anderen BLO Bedarf besteht, können Immobilien in der Reserve des Bundes mittels verwaltungsrechtlicher Vereinbarung in ein anderes Bundesportfolio übertragen werden. Dazu ist ein Antrag bei armasuisse Immobilien zu stellen.</p> <p>Geeignete Liegenschaften werden gemäss Art. 675 und 779 ff ZGB im Baurecht abgegeben. Können Liegenschaften in der Reserve des Bundes aufgrund fehlender Voraussetzungen sinnvollerweise nicht im Baurecht abgegeben werden, so werden diese mittel- bis langfristig verpachtet oder ausnahmsweise vermietet.</p> <p>Mit den wiederkehrenden Einnahmen aus Baurecht, Vermietungen und Verpachtungen sollen langfristige Erlöse erzielt werden, die für das Immobilienportfolio VBS genutzt werden können.</p> <p>Vor einer Abgabe im Baurecht, Vermietung oder Verpachtung sind die bau- und planungsrechtlichen Bewilligungen einzuholen.</p> <p>Im Rahmen von Orts-/Nutzungsplanungen sollen höhere wertschöpfende Nutzungen angestrebt werden (Landwirtschaftsland zu Industriezone, Industriezone zu Wohnzone, etc.).</p>	
Nutzungsentwicklung (Entwicklung Objekt / Grundstück)	
<p>Grundstücke im Baurecht können direkt vergeben werden.</p> <p>Falls keine Baurechtslösung oder Verpachtung möglich und sinnvoll ist, werden Grundstücke und Liegenschaften, die der Reserve des Bundes zugeführt worden sind, einer kostendeckenden bzw. einer marktkonformen Drittvermietung zugeführt, sofern sichergestellt ist, dass dem VBS dadurch keine Kosten entstehen.</p>	
Investitionen	
<p>Bauliche Massnahmen erfolgen in der Regel nur zur Substanzerhaltung. Investitionen werden nur in Ausnahmefällen getätigt. Sie beschränken sich in der Regel auf die Erschliessung der Grundstücke. Wenn immer möglich werden die anfallenden Kosten auf die Nutzer überwält.</p>	
Instandhaltung	
<p>Leitidee: Wahrnehmung der gesetzlichen Verantwortung der Eigentümerschaft.</p> <p>Bei Miet- oder Pachtobjekten wird die Instandhaltung soweit möglich und sinnvoll an berechnigte Dritte (Mieter, Pächter) übertragen.</p>	

LB2 Liquidierter Bestand; Stilllegung umgesetzt

Objekte ohne ziviles Nutzungspotenzial, die stillgelegt wurden.

Geltungsbereich		Bauten, Anlagen
LB2	Normstrategie	
Entwicklung Nutzungsart und Nutzungsmass (Raumplanung)		
Es ist anzustreben, die stillgelegten Objekte an den Grundeigentümer abzutreten und die Dienstbarkeitsverträge zu löschen.		
Nutzungsentwicklung (Entwicklung Objekt / Grundstück)		
Stillgelegte Objekte dürfen aus Sicherheit nicht mehr genutzt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.		
Investitionen		
LB2.1	Investitionen erfolgen nur dann, wenn dadurch die Objekte in einen Zustand überführt werden können, bei dem die Überwachung durch die LBA aufgehoben werden kann und keine Folgekosten mehr entstehen.	
LB2.2	Es werden keine Investitionen mehr getätigt.	
Instandhaltung		
LB2.1 mit periodischen Kontrollen	Wahrnehmung der gesetzlichen Verantwortung der Eigentümerschaft. Stillgelegte Objekte werden lediglich periodisch (in der Regel alle 5 Jahre) überwacht.	
LB2.2 ohne periodische Kontrollen	Die Objekte wurden in einen Zustand überführt, bei dem die Überwachung aufgehoben werden kann und keine Folgekosten mehr entstehen. Kontrollgänge finden nur nach Beanstandungen statt. Die Wahrung der gesetzlichen Verantwortung besteht weiterhin, das Gefahrenpotenzial wurde jedoch maximal reduziert.	

LB4 Liquidierter Bestand, vertragliche Verpflichtung

Ehemalige militärisch genutzte Liegenschaften mit vertraglichen Verpflichtungen des VBS.

Geltungsbereich	Bauten, Anlagen, Grundstücke
LB5	Normstrategie
Entwicklung Nutzungsart und Nutzungsmass (Raumplanung)	
<p>Liegenschaften Dritter mit vertraglicher Verpflichtung des VBS werden je nach Objekttyp und rechtlicher Situation differenziert behandelt.</p> <p>Dabei kann es sich um Objekte wie Schiessplätze, technische Anlagen, Verkehrsanlagen oder Logistikinfrastrukturen handeln.</p>	
Nutzungsentwicklung (Entwicklung Objekt / Grundstück)	
<p>Bei Liegenschaften Dritter mit Verpflichtung des VBS können folgende Massnahmen zum Tragen kommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • vertragliche Verpflichtungen bleiben bewusst aufrechterhalten; • eine Vertragsauflösung mit oder ohne Entschädigung wird angestrebt; • die vertraglichen Verpflichtungen werden z.G. des VBS angepasst (modifiziert); • die vertraglichen Verpflichtungen werden an Dritte übertragen (z.B. Kantone, Gemeinden, Swisscom, SBB, Ruag etc.) 	
Investitionen	
<p>Im Rahmen der vertraglichen und/oder gesetzlichen Verpflichtungen.</p>	
Instandhaltung	
<p>Im Rahmen der vertraglichen und/oder gesetzlichen Verpflichtungen.</p>	