



Anhang 3 «Bodenstrategie Immobilien VBS»

Zusammenfassung

Für die vielfältigen Aufgaben der armasuisse Immobilien als Bau- und Liegenschaftsorgan des Bundes (BLO) für die Immobilien des VBS nimmt der Boden eine sehr zentrale und vielseitige Bedeutung ein. Er erfüllt eine Reihe lebenswichtiger, umweltrelevanter, gesellschaftlicher und ökonomischer Funktionen, sogenannte Ökosystemleistungen:

- als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen;
- als Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen;
- als Fläche für den Bau, die Nutzung, die Bewirtschaftung sowie für den Rückbau von VBS Immobilien. Der grösste Teil wird vom Bereich «Verteidigung» für den Einsatz, die Logistik, die Führungsunterstützung und für die Ausbildung genutzt.

Das VBS ist Eigentümerin einer Landfläche von rund 24'000 Hektaren. Dies entspricht der Gesamtfläche des Kantons Zug. Der Boden ist nicht vermehrbar und es ist deshalb haushälterisch damit umzugehen. Massnahmen dazu, die armasuisse Immobilien umsetzt, sind in folgender Grafik erläutert:

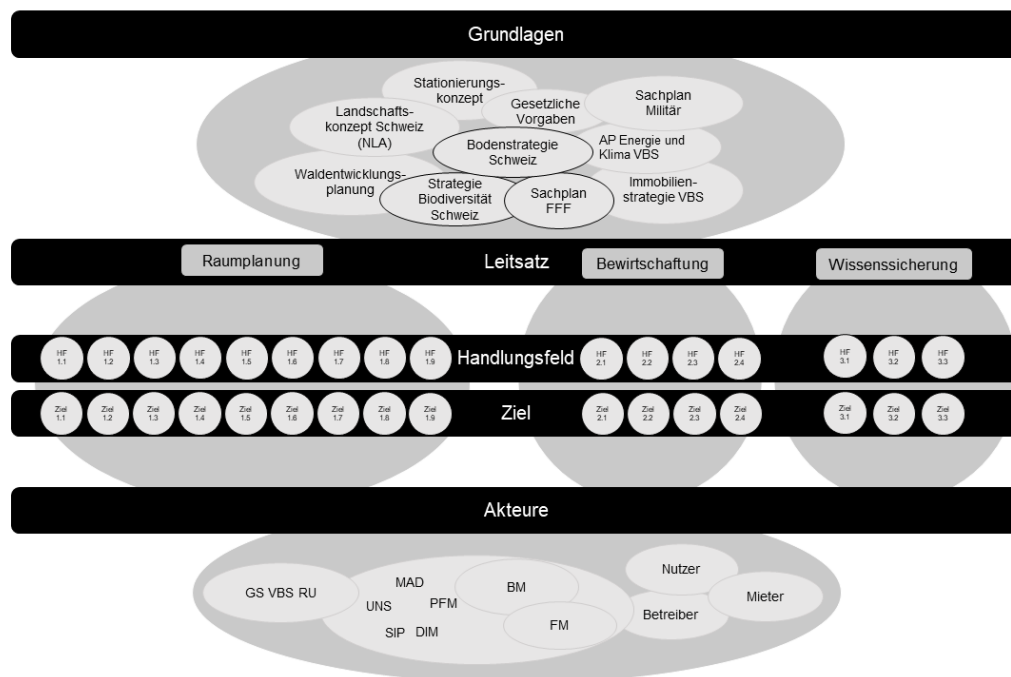


Abbildung: In Schwarz sind die Prozessschritte dargestellt und in Grau eine vereinfachte Form der Inhalte. Aus den Grundlagen wurden Leitsätze verfasst, die den Hauptfokus auf einen raumplanerischen Fortschritt der Immobilienentwicklung, eine nachhaltige Bewirtschaftung und eine integrale Wissenssicherung lenken. In den Handlungsfeldern wird der Bedarf – durch eine konkrete Zielsetzung inklusive direkten Umsetzungsmassnahmen – in klare Aufträge für eine definierte Organisationseinheit oder für Rollen abgeleitet.

1 Leitsatz 1

Optimierung und Sicherung von Fläche für die militärische Bau- und Nutzungsentwicklung, abgestimmt mit raumwirksamen Tätigkeiten

Die Immobilienentwicklung VBS findet im insgesamt zur Verfügung stehenden Portfolio statt. Der Immobilienbedarf des VBS wird nach Möglichkeit immer zuerst mit bestehenden Immobilien des VBS abgedeckt. Damit zukünftige Immobilienbedürfnisse Ökosystemleistungen und Bodenfunktionen respektieren, werden militärische Bau- und Entwicklungsflächen (MBEF) definiert, welche ausserhalb von rechtlich begründeten Schutzgebieten und schützenswerten Flächen liegen sollen (Gewässerschutz-zonen, Naturschutzgebiete, Fruchtfolgeflächen usw.). Diese militärischen Bau- und Entwicklungsflächen ermöglichen die Weiterentwicklung der VBS-Immobilien.

Der Perimeter im Sachplan Militär (SPM) definiert das Nutzungsgebiet der Armee. Innerhalb dieses Perimeters umfasst die militärische Bau- und Entwicklungsfläche das jeweilige Baupotential und die bestehenden Immobilien. Bei gegebener Standortgebundenheit kann auch ausserhalb des SPM und somit ausserhalb der MBEF gebaut werden.

Nebst der Bauentwicklung für die Weiterentwicklung der Armee ist auch für die Biodiversitätsförderung Raum vorzusehen, damit die bei Immobilienvorhaben nötigen ökologischen Ersatzmassnahmen erfüllt werden können. Schutzansprüche der Natur und die Nutzungsansprüche der Armee werden frühzeitig in der Immobilienplanung berücksichtigt, insbesondere im Rahmen der Erarbeitungen von Entwicklungsplänen (EP) und Nutzungskonzepten (NUK).

Handlungsfelder	Ziel	Verantwortung
1.1 Generieren von militärischer Bau- und Entwicklungsfläche	Prozess und Planungsinstrument zur Erkennung und Ausscheidung von militärischer Bau- und Entwicklungsfläche erstellen.	PFM
1.2 Abbildung militärischer Bau- und Entwicklungsfläche im Objektblatt SPM	Vororientierung der Ämter im Rahmen der Genehmigung der Objektblätter sowie die Festlegung im Sachplan Militär.	PFM
1.3 Verdichtung, Umnutzung, Umbau Kernbestand	Optimale Ausnützung von bereits genutzten Flächen (minimale zusätzliche Bodennutzung).	PFM, SIP
1.4 Landreserven in den Segmenten DB4 und KB5	Halten von Landreserven für zukünftige Bauten oder Ersatzmassnahmen für die öffentliche Hand DB4 (Bund, Kantone, Gemeinden) und KB5 (VBS).	MAD
1.5 Nachweis der Standortgebundenheit in Bauvorhaben	Der Nachweis der Standortgebundenheit für den Standortentscheid in Bauvorhaben wird zu den geeigneten Zeitpunkten und in Abstimmung mit den beteiligten Rollen erarbeitet.	UNS
1.6 Integration der Schutzansprüche der Natur und die Ökosystemleistungen in die Immobilienplanung	Schutzansprüche der Natur und die Ökosystemleistungen werden frühzeitig in die Immobilienplanung einbezogen.	PFM

1.7 Ersatz Fruchtfolgeflächen	Definition des Prozesses für den Umgang mit Fruchtfolgeflächen.	PFM, UNS
1.8 Ersatz Natur- und Landschaftsschutzflächen	Potentielle Flächen für einen zukünftigen Ersatz finden.	UNS
1.9 Schutzansprüche der Natur und Ökosystemleistungen in digitaler Form	Ansprüche liegen in einheitlicher digitaler Form vor und stehen den Mitarbeitenden von armasuisse Immobilien zur Verfügung.	UNS, PFM

Handlungsfelder Detailbeschreibung

1.1 Generieren von militärischer Bau- und Entwicklungsfläche (PFM)

Ziel: Prozess und Planungsinstrument zur Erkennung und Ausscheidung von militärischer Bau- und Entwicklungsfläche (MBEF) erstellen.

Massnahmen: Für die bekannten und potentiellen militärischen Nutzungs- und Immobilienbedürfnisse werden MBEF ausgewiesen mit einer Unterscheidung ohne und mit Auflagen. Die MBEF werden sowohl bei der Erstellung von NUK's als auch bei EP's ausgetrennt.

Das Vorgehen ist innerhalb des Fachbereiches PFM definiert, integriert im Auftrag und in der Checkliste. Die identifizierten und entworfenen militärischer Bau- und Entwicklungsfläche werden an einer jährlichen Controlling-Sitzung miteinander verglichen und Empfehlungen für die Identifizierung der weiteren militärischer Bau- und Entwicklungsfläche gemeinsam erarbeitet/definiert.

Beteiligte: externe Beauftragte, Mieter, Nutzer, Betreiber

1.2 Abbildung militärischer Bau- und Entwicklungsfläche im Objektblatt SPM (PFM)

Ziel: Vororientierung des GS-VBS RU im Rahmen der Erarbeitung und Überarbeitung der Objektblätter sowie Festsetzung im Sachplan Militär.

Massnahmen: Initiierung und Umsetzung der militärischer Bau- und Entwicklungsfläche im SPM. In Zusammenarbeit mit dem GS-VBS RU wird der Integrationsprozess der MBEF im SPM definiert und umgesetzt.

Beteiligte: GS-VBS RU, ARE, BAFU

1.3 Verdichtung, Umnutzung, Umbau Kernbestand (PFM, SIP)

Ziel: Optimale Ausnützung von bereits genutzten Flächen (minimale zusätzliche Bodennutzung).

Massnahmen: - Umbau bzw. Umnutzung bestehender Immobilien
- Ersatzneubau an Ort und Stelle
- Miete oder Kauf bestehender Immobilien
- Neubauten auf bereits bebauten Flächen
- Umbau, Umnutzung und Verdichtung werden bei der Planung systematisch und beim Standortentscheid gebührend berücksichtigt.

Beteiligte: BM, FM, MAD

1.4 Landreserven in den Segmenten DB4 und KB5 (MAD)

Ziel: Halten von Landreserven für zukünftige Bauten oder Ersatzmassnahmen für die öffentliche Hand DB4 (Bund, Kantone, Gemeinden) und KB5 (VBS).

Massnahmen: Unter anderem werden Flächen mit Potenzial für spezifische Lebensräume oder für ökologische Aufwertungen (Ökologischer Ersatzflächenpool) und Kompensationen von neuversiegelten Flächen gehalten. Auch können Grundstücke für Kompensationen wie bspw. Ersatzmassnahmen nach dem Natur- und Heimatschutzgesetz oder als Realersatz bei Projekten des Bundes oder für Vorhaben von nationalem oder regionalem Interesse geeignet sein. Bevor solche Massnahmen zu Gunsten des VBS, anderer Bundesstellen oder Dritter realisiert werden, sind die Grundstücke entsprechend der zukünftigen Nutzung zu segmentieren, verwaltungsrechtlich zu übertragen oder abzutreten (Verkauf, Baurecht, Dienstbarkeit, Vertrag).

Beteiligte: PFM, UNS, GS-VBS RU, BAFU

1.5 Nachweis der Standortgebundenheit in Bauvorhaben (UNS)

Ziel: Der Nachweis der Standortgebundenheit für den Standortentscheid in Bauvorhaben wird zu den geeigneten Zeitpunkten und in Abstimmung mit den beteiligten Rollen erarbeitet.

Massnahmen: Erstellung eines Vorgabedokumentes zur Standortgebundenheit /Standortentscheide durch eine Arbeitsgruppe und Schulung des Vorgabedokuments bei PFM, SIP, BM, indem die Ausbildungsziele in das Immobilienschulungskonzept integriert werden. Die wesentlichen Argumente zum Nachweis der Standortgebundenheit ist seitens Nutzer und Mieter zu erarbeiten.

Beteiligte: GS-VBS RU, PFM, SIP, BM, Mieter, Nutzer, BAFU

1.6 Integration der Schutzansprüche der Natur und die Ökosystemleistungen in die Immobilienplanung (PFM)

Ziel: Schutzansprüche der Natur und die Ökosystemleistungen werden frühzeitig in die Immobilienplanung einbezogen.

Massnahmen: Die Schutzansprüche der Natur und Ökosystemleistungen werden in den strategischen Planungsinstrumenten (NUK/EP) berücksichtigt, in den Checklisten und Arbeitsanweisungen angepasst werden.

Beteiligte: SC-GIS, UNS, SIP, FM, BM

1.7 Ersatz Fruchtfolgeflächen (PFM, UNS)

Ziel: Definition des Prozesses für den Umgang mit Fruchtfolgeflächen (FFF)

Massnahmen: Die potentiellen FFF werden identifiziert und der Prozess zum Umgang mit FFF wird definiert. Es wird eine Handlungsrichtlinie erstellt, welche mit den Kantonen abgesprochen ist, wobei Auszonungen oder Aufwertungen möglich sind. Dies geschieht mit einem GIS-Layer, der potentielle FFF modelliert und im GIS visualisiert. Das GS-VBS RU mit dem ARE Verhandlungen führt bzgl. dem Umgang mit FFF und Möglichkeiten zu Abtausch und Aufwertungen.

Beteiligte: SC GIS, GS-VBS RU, FM, ARE, Kantone

1.8 Ersatz Natur- und Landschaftsschutzflächen (UNS)

Ziel: Potentielle Flächen für einen zukünftigen Ersatz finden, nachvollziehbar dokumentieren und den ökologischen Ersatzflächenpool erstellen.

Massnahmen: Biodiversitätspotentialflächen werden im Kernbestand via NLA-Losverantwortliche identifiziert, im Dispobestand via Biodiversitätsslayer vom BAFU.

Es werden geeignete Flächen auf Vorrat aufgewertet (auch Flächen aus dem Dispositionsbestand kommen dafür in Frage; diese werden im konkreten Fall in den Kernbestand KB5 überführt), über ein Punktesystem vor und nach der Aufwertung bewertet und in der WebGIS NLA Geodatenbank festgehalten als ökologischer Ersatzflächenpool, womit es vom BAFU nachvollziehbar und von armasuisse Immobilien für künftige Bauprojekte anrechenbar ist. Die Potentialflächen und die Ersatzflächen werden im GIS visualisiert.

Beteiligte: FM, Nutzer, BAFU

1.9 Schutzansprüche der Natur und Ökosystemleistungen in digitaler Form (UNS)

Ziel: Ansprüche liegen in einheitlicher digitaler Form vor und stehen den Mitarbeitenden von armasuisse Immobilien zur Verfügung.

Massnahmen: Die Daten der Schutz- und Nutzungsansprüche werden vom jeweiligen Datenherr beschafft und in geeigneter aufbereiteter Form im GIS den Mitarbeitenden von ar Immo zur Verfügung gestellt. Es erfolgt eine regelmässige Datenaktualisierung.

Beteiligte: SC-GIS

2 Leitsatz 2

Gewährleisten der militärischen Nutzung, des Bodenschutzes und der Biodiversitätsförderung durch gezielte Bodenbewirtschaftung

Die Bewirtschaftung des Bodens erfolgt so, dass weder seine militärische Nutzung noch die Entwicklung der VBS Immobilien behindert werden.

Ein nachhaltiger Grünunterhalt und eine nachhaltige land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung dienen der Erhaltung und **Förderung der Ökosystemleistungen** wie der Bodenfruchtbarkeit, der Biodiversität, der Grundwasserqualität und des Klimaschutzes. Sie werden daher in **Kooperation mit den zivilen** und militärischen Partnern gezielt aktiv gefördert.

Handlungsfelder	Ziel	Verantwortung
2.1 Vertragliche Grundlage für die landwirtschaftliche Nutzung	Rechtzeitige Sicherstellung der nötigen Landflächen für die Bebaubarkeit, militärische Nutzung und die Biodiversitätsförderung.	FM, BEW
2.2 Bodenbewirtschaftung	Bewahrung der Bodenfruchtbarkeit.	Betreiber, FM
2.3 Grünunterhalt	Biodiversitätsförderung und die Sicherstellung der nötigen militärischen Nutzung.	Betreiber, FM
2.4 Waldbewirtschaftung	Förderung der eigenen nachhaltigen Waldnutzung ohne Einschränkung der Lärmschutz- und Sicherheitsfunktion sowie die militärische Nutzbarkeit des Waldes.	Betreiber

Handlungsfelder Detailbeschreibung

2.1 Vertragliche Grundlage für die landwirtschaftliche Nutzung (FM, BEW)

Ziel: Die nötigen Landflächen werden rechtzeitig für die Bebaubarkeit, militärischen Nutzung und die Biodiversitätsförderung sichergestellt.

Massnahmen: Die Vertragsform ist so zu wählen, dass die Zielsetzung erreicht werden kann (z.B. durch Gebrauchsleihe, Nutzungsvereinbarungen etc.). Die BEW arbeiten die Verträge aus. In den militärischen Bau- und Entwicklungsflächen soll eine kurzfristige Verfügbarkeit gewährleistet werden, indem die Gebrauchsleihe bevorzugt wird. Auf dem übrigen Bundeseigentum sind nachhaltige Vertragsformen zu verfassen (z.B. Pachtvertrag nach LPG).

Beteiligte: PFM, MAD

2.2 Bodenbewirtschaftung (Betreiber, FM)

Ziel: Die Bodenfruchtbarkeit wird bewahrt.

Massnahmen: In den Bewirtschaftungsverträgen wird zusätzlich zu den Schutzaufgaben des NLA Konzepts und der Schutzinventare und Biodiversitätsförderflächen Wert auf Vermeidung von Erosion und Bodenverdichtung gelegt. Es wird in den SLA, den Pachtverträgen und den Nutzungsregelungen eine angemessene Bewirtschaftung festgelegt, und bei der Vergabe ist auf eine ökologisch ausgerichtete Landwirtschaft zu achten.

Beteiligte: Pächter/innen, UNS, Nutzer

2.3 Grünunterhalt (Betreiber, FM)

Ziel: Die Biodiversität wird gefördert.

Massnahmen: Die Beschaffungsstellen des Bundes schliessen die Verwendung von Torf, schädlichen Pflanzenschutzmitteln und invasiven Arten auf ihren Betriebsarealen aus, indem das Vorgabedokument «Pflanzenschutzmittel mit Torfverzicht» erweitert wird und das Vorgabedokument «Neophyten» aktualisiert wird. Die Einhaltung der Vorgaben ist in den Pachtverträgen, wo ein NLA Programm umgesetzt wird, festzuhalten und zu kontrollieren.

Beteiligte: UNS, Pächter/innen

2.4 Waldbewirtschaftung (Betreiber)

Ziel: Förderung der eigenen nachhaltigen Waldnutzung ohne Einschränkung der Lärmschutz- und Sicherheitsfunktion sowie die militärische Nutzbarkeit des Waldes.

Massnahmen: Eine Fokussierung der Waldbewirtschaftung auf einen Plenterbetrieb, welcher dazu beiträgt, den Aktionsplan Energie und Klima VBS (Netto Null CO₂) umzusetzen und die Eigenverwendung des Holzes (z.B. Brennholz, Kugelfangmaterial oder Baumaterial). Ansonsten ist das Holz möglichst als Totholz zu belassen. Die Massnahmen werden in die technische Verordnung Waldbewirtschaftung eingepflegt.

Beteiligte: FM, BM, UNS

3 Leitsatz 3

Festlegung des Umgangs mit Prozessen und Werkzeugen der armasuisse Immobilien, welche im Zusammenhang mit der «Bodenstrategie Immobilien VBS» entstehen

Es wird sichergestellt, dass raumbezogene Informationen, welche für die «Bodenstrategie Immobilien VBS» entstehen, einheitlich erhoben, gehalten und zur Verfügung gestellt werden.

Die angepassten und neuen Prozesse werden fachlich geführt und kontrolliert.

Die notwendigen Schulungen von allen Mitarbeitenden, welche am «Immobilienmanagement VBS» beteiligt sind, sowie die erforderlichen Instrumente dazu werden von armasuisse Immobilien (OCM) bereitgestellt.

Handlungsfelder	Ziel	Verantwortung
3.1 Geodatenhaltung	Nachhaltiges Geodatenmanagement der Inhalte der «Bodenstrategie Immobilien VBS»	SC-GIS
3.2 Controlling und Prozesse	Langfristige Etablierung angepasster Prozesse	Begleitgruppe Bodenstrategie
3.3 Wissenstransfer und -erhalt Inhalte der «Bodenstrategie Immobilien VBS»	Erstellung Schulungskonzept und dessen Umsetzung	UNS, PFM, OCM

Handlungsfelder Detailbeschreibung

3.1 Geodatenhaltung (SC-GIS)

Ziel: Nachhaltiges Geodatenmanagement der Inhalte der «Bodenstrategie Immobilien VBS».

Massnahmen: Die durch die «Bodenstrategie Immobilien VBS» entstandenen Geoinformationen und Schnittstellen werden nach den Vorgaben aus dem Produkt Geoinformation des Fachbereiches «Daten Informationsmanagement (DIM)» erstellt und gehalten.

Beteiligte: SC GIS, PFM, SIP, FM, BM

3.2 Controlling und Prozesse (Begleitgruppe Bodenstrategie)

Ziel: Langfristige Etablierung angepasster Prozesse

Massnahmen: Die Umsetzung der in Leitsätzen 1 und 2 beschriebenen Prozessanpassungen, sowie weitere in diesem Dokument genannten Massnahmen werden jährlich kontrolliert.

Beteiligte: SIP, PFM, MAD, DIM, UNS, FM, BM

3.3 Wissenstransfer und -erhalt Inhalte «Bodenstrategie Immobilien VBS» (PFM, UNS, OCM)

Ziel: Es besteht ein Schulungskonzept, welches integriert und umgesetzt ist.

Massnahmen: Es wird ein Schulungskonzept zur «Bodenstrategie Immobilien VBS» in Zusammenarbeit mit dem organisatorischen Veränderungsmanagement (OCM) erarbeitet und umgesetzt, sodass alle betroffenen Mitarbeitenden im «Immobilienmanagements VBS» gezielt geschult sind.

Beteiligte: PUM, FM, BM, PCS, SC GIS