



Wichtige Instrumente des Immobilienmanagements VBS

Inhaltsverzeichnis

1	Sachplan Militär.....	2
2	Nutzungsregelungen	2
3	Immobilienrelevante Vorgaben.....	3
4	Wirtschaftlichkeitsbetrachtung / Wirtschaftlichkeitsrechnung (WIBE / WIRE)	3
5	Konzeptlandschaft	4



1 Sachplan Militär

Um ihre Aufträge erfüllen zu können, benötigt die Armee die entsprechende Infrastruktur. Standorte und Nutzung der militärischen Infrastruktur werden im Stationierungskonzept der Armee definiert. Der Sachplan Militär ist für deren raumplanerische Sicherung besorgt. Er koordiniert die militärische Infrastruktur mit den anderen Planungen von Bund und Kantonen und stellt sicher, dass der Bau, der Betrieb und die Nutzung dieser Infrastruktur bestmöglich mit der zivilen Umgebung abgestimmt sind.

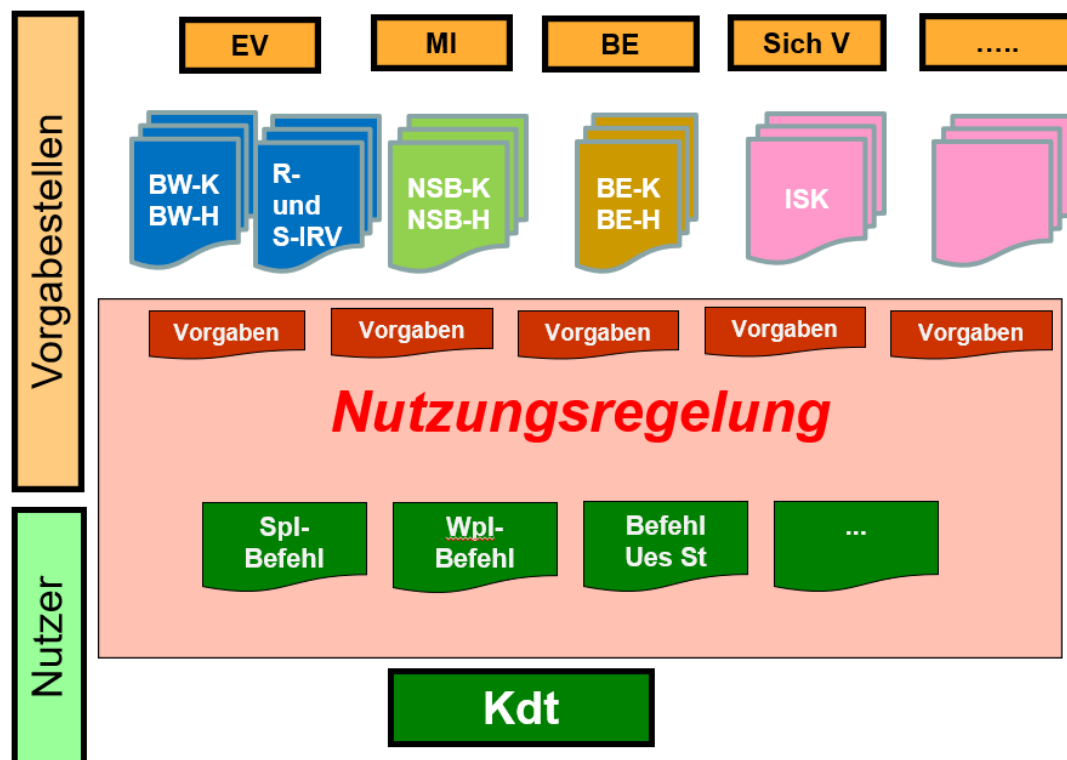
Der Sachplan Militär gliedert sich in einen [Programmteil](#) mit den Grundsätzen zur Zusammenarbeit und dem Mengengerüst für die Immobilien sowie in den [Objektteil](#) mit spezifischen Festlegungen für die einzelnen Standorte.

2 Nutzungsregelungen

Zweck und Zielsetzung

Nutzungsregelungen fassen die für eine bestimmungsgemässe, gesetzeskonforme und sichere Nutzung der Immobilien des VBS zu beachtenden Vorgaben und Anweisungen zusammen. Das Modell der Nutzungsregelung wurde mit der Überarbeitung der Weisungen des VBS über das Immobilien-, Raumordnungs- und Umweltmanagement im VBS (WIRU) eingeführt und hat einen Zusammenhang mit weiteren Grundlagen.

In der nachstehenden Abbildung wird das Modell der Nutzungsregelung aufgezeigt. Das Modell beruht auf den Vorgaben verschiedener Stellen, die in Anweisungen für die Nutzung umgesetzt werden müssen.



NSB-K/-H = Nutzer-, Sicherheits- & Betriebskonzept/-handbuch
BE-K/-H = Betreiberkonzept/-handbuch
BW-K/-H = Bewirtschaftungskonzept/-handbuch
IRV = Immobilienrelevante Vorgaben

Abbildung 1: Modell Nutzungsregelung

3 Immobilienrelevante Vorgaben

Der Eigentümerversorger erarbeitet verschiedene Vorgaben, wobei die Rahmen-Immobilienrelevanten Vorgaben (R-IRV) die Basis bilden.

Die R-IRV richten sich primär an die internen Nutzer, bei welchen gemäss den Weisungen des VBS über das Immobilien-, Raumordnungs- und Umweltmanagement im VBS (WIRU) die Verantwortung für die rechtskonforme, sichere und wirtschaftliche Nutzung der von ihnen zur Nutzung übernommenen Liegenschaften liegt.

Die R-IRV werden durch (platz-)spezifische immobilienrelevante Vorgaben (S-IRV) und die technischen Vorgaben (tV) des Eigentümerversorgers armsuisse Immobilien ergänzt. Die S-IRV leiten sich aus den Bewirtschaftungshandbüchern (BW-H) des Eigentümerversorgers ab.

Die Nutzer informieren sich deshalb darüber, welche Vorgaben an ihren Standorten relevant sind und sorgen für eine stufengerechte Umsetzung der Vorgaben in Form von Befehlen, Betriebshandbüchern etc. zuhanden der Benutzer der VBS-Infrastrukturen.

4 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung / Wirtschaftlichkeitsrechnung (WIBE / WIRE)

Weil eine Investition immer auch Folgekosten auf dem Lebensweg zur Folge hat und die Kostenkonsequenzen mit zunehmendem Projektfortschritt immer weniger beeinflusst werden können, wurde die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung / Wirtschaftlichkeitsberechnung ins Leben gerufen. Es geht darum, nicht nur die Immobilienkosten, sondern auch den Nutzen für den Nutzer in Form von Nutzungskosten frühzeitig zu ermitteln und als Entscheidungsgrundlage zu nutzen.

Bei der Kalkulation der Wirtschaftlichkeit werden zwischen drei Arten von Bauvorhaben unterschieden:

- Instandsetzungsbedarf
- Betriebsoptimierung
- Nutzerbedarf

Phasenweise werden die Kosten gerechnet wobei der Mieter mit dem Nutzer immer die Nutzungskosten /-erträge und der EV mit dem BE die Immobilienkosten / -erträge beibringt.

In der Phase der Bedarfsplanung / Bedürfnisvoranmeldung soll die WIBE / WIRE insbesondere auch dazu dienen, dass nur wirtschaftliche Projekte eingeplant werden.

Deshalb ist ...

- bei Instandsetzungsbedarf nachzuweisen, dass sich die Investition über die verbleibende Nutzungsdauer rechnet
- bei einer Betriebsoptimierung die Wirtschaftlichkeit der Investition gegenüber den Einsparungen im Betrieb nachzuweisen (statische WIBE-Kalkulation)
- beim Nutzerbedarf nachzuweisen, dass kein Leerstand genutzt werden kann resp. der Aufwand zur Nutzung eines Leerstands zu gross wäre

Im Cluster Planung und Realisierung von Vorhaben gilt es, die zuerst mögliche Lösungsvarianten gegenüberzustellen und nachfolgend die Wirtschaftlichkeit zu bestätigen.

Die Nachkalkulation WIRE dient einerseits dem Zweck, Erfahrungswerte zu justieren und Preislisten nachzuführen insbesondere jedoch auch, «Performance-Gaps» zu identifizieren und Optimierungsmassnahmen anzustossen.

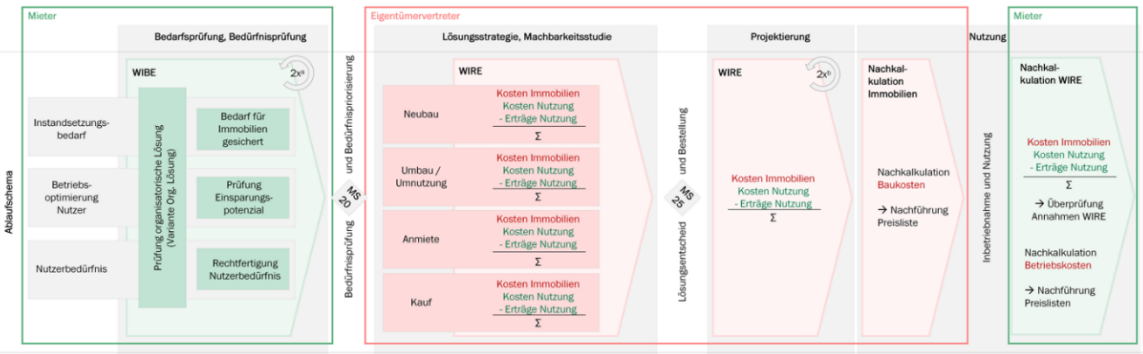


Abbildung 2: Modell Nutzungsregelung

5 Konzeptlandschaft

Bei Immobilien des VBS werden verschiedenste Konzepte und Grundlagen erarbeitet. Einen Überblick bietet die Konzeptlandschaft des EV:

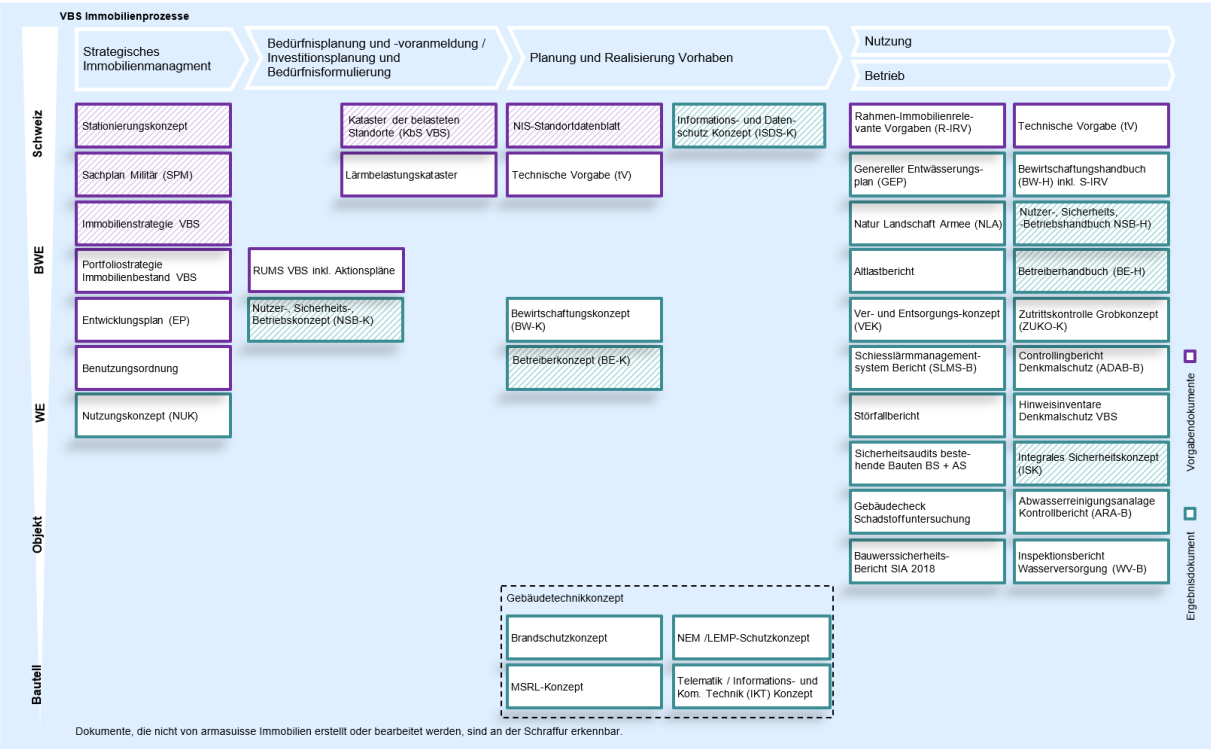


Abbildung 3: Konzeptlandschaft von armasuisse Immobilien