



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für Verteidigung,  
Bevölkerungsschutz und Sport VBS

**Bundesamt für Rüstung armasuisse**  
armasuisse Immobilien

---

# Rahmen-immobilienrelevante Vorgaben (R-IRV)

Autor: armasuisse Immobilien  
Ausgabe: 29.03.2023



## 1 Einleitung

Die internen Nutzer müssen gemäss den Weisungen des VBS über das Immobilien-, Raumordnungs- und Umweltmanagement im VBS (WIRU) die rechtskonforme, sichere und wirtschaftliche Nutzung ihrer Immobilien sicherstellen (u.a. mittels Befehlen).

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.

Vorliegendes Dokument zeigt die grundsätzlichen Vorgaben des Eigentümerversetzers armasuisse Immobilien auf. Diese Vorgaben werden durch (platz-)spezifische immobilienrelevante Vorgaben (S-IRV) und die technischen Weisungen des Eigentümerversetzers armasuisse Immobilien ergänzt. Fallweise richten sich diese Vorgaben nicht primär an die internen Nutzer, sondern an Drittmieten, Pächter etc.

Bei Fragen zu diesen Vorgaben ist der jeweils zuständige Facility Manager die erste Anlaufstelle. Bei spezifischen Themen ist der entsprechende Ansprechpartner vermerkt.

## 2 Generelle Vorgaben des Eigentümerversetzers

Die für die Erstellung der Nutzungsregelung zuständige Stelle hat für die einzelnen Objekte eine Hausordnung zu erstellen. Diese hat sie mit dem Betreiber abzusprechen. Gemäss armasuisse Immobilien müssen in einer Hausordnung folgende Punkte enthalten sein:

- Alle Gebäude und Räumlichkeiten sind sorgfältig und ihrer Bestimmung entsprechend zu verwenden (Brandabschnitte, Brandlasten, Fluchtwege etc.). Von den Vorgaben abweichender Gebrauch bedarf einer Zustimmung von armasuisse Immobilien und des Betreibers. Insbesondere ist Beachtung auf die Grenzen der Belastbarkeit zu legen (z.B. Brücken, Bodenbelastung etc.).
- Die maximalen Belegungen dürfen nicht überschritten werden (z.B. Zimmerbelegung)
- Mängel am Mietobjekt sind dem Betreiber zu melden
- Bauliche Veränderungen an der Mietsache dürfen nur durch armasuisse Immobilien oder in deren Auftrag (z.B. Kleinmassnahmen durch Betreiber) vorgenommen werden. Das gilt insbesondere auch für Truppenarbeiten. Änderungsbedarf am Mietobjekt ist über den ordentlichen Weg mittels Bedürfnisformulierung an den Mieter zu richten
- Es ist verboten an Installationen Änderungen oder Reparaturen vorzunehmen
- Die Benutzer der Anlage sind gehalten mit Energie (Licht, Strom, Heizung, Lüftung, Warmwasser usw.) sparsam umzugehen
- Die Entsorgung von Abfällen erfolgt gemäss Entsorgungskonzept des Betreibers
- In Objekten des VBS gilt ein Rauchverbot. Ausnahmen bilden vorschriftsgemässe Fumoirs (gemäss Vorgaben armasuisse Immobilien)
- Fluchtwege und Notausgänge sind jederzeit freizuhalten
- Die Anweisungen des Betreibers sind zu befolgen

### **3 Themenspezifische Vorgaben**

#### **a. Boden und Kataster der belasteten Standorte (KbS)**

- Allgemein
  - Kein baulicher Eingriff auf Standorten mit einem Eintrag im Kataster der belasteten Standorte VBS (Kataster der belasteten Standorte (KbS) VBS) ohne Untersuchung und Baubegleitung
  - Keine Erdbewegungen in Kugelfängen ohne Baubegleitung
  - Kein Befahren des Bodens mit militärischen Fahrzeugen (Ausnahme: explizit definierte Fahrübungsflächen)
  - Schonung von Fruchtfolgeflächen (FFF)
  
- Schiessplätze
  - Schussabgabe nur auf definierte Ziele, welche vorschriftsmässig unterhalten sind
  - Das Einrichten von neuen Zielen ist eine bauliche Massnahme und Militärisches Plangenehmigungsverfahren (MPV)-relevant und darf daher nur durch den Eigentümervertreter, armasuisse Immobilien, ausgeführt werden
  - Keine Zielgebiete in Gewässern (Ausnahme Forel) oder Gewässerräumen. Der Abstand von Zielgebieten zu Gewässern muss mind. 10m betragen und der Gewässerraum darf nicht tangiert sein
  - Keine landwirtschaftliche Nutzung von Kugelfängen (Ausnahme: Wenn mittels Messungen die landwirtschaftliche Nutzung zugelassen werden kann)
  - Keine landwirtschaftliche Nutzung von Böden mit Überschreitung der Sanierungswerte gemäss der Verordnung über Belastung des Bodens (VBBO)
  - Werden auf Schiessplätzen bestehende Ziele oder Zieldarstellungen verändert oder neue Ziele oder Zieldarstellungen aufgestellt, so sind das GS VBS und armasuisse Immobilien darüber zu informieren und das Schiessplatzdossier zuzustellen. Dies auch wenn keine baulichen Änderungen notwendig sind. Werden bestehende Zieldarstellungen durch neue ersetzt, ist dies armasuisse Immobilien ebenfalls zu melden sofern es sich nicht um einen eins-zu-eins-Ersatz handelt

#### **Munitionsrückstände**

Aufgrund der Schiessübungen der Armee können in Zielgebieten möglicherweise gefährliche Munitionsrückstände vorhanden sein. Jegliche Grabarbeiten in Zielgebieten dürfen daher nur unter Beizug des Kdo KAMIR erfolgen.

#### **Ansprechpartner: KOMZ Boden**

Der aktuelle Kataster der belasteten Standorte (KbS) VBS befindet sich im Internet <https://www.kbs-vbs.ch>, sowie unter [map.geo.admin.ch](http://map.geo.admin.ch) (Kbs Militär) oder im [ImmoGIS](#).

#### **b. Denkmalschutz**

- Ziel des Denkmalschutzes ist es, das bauhistorische Erbe in seinem Umfeld zu erhalten
- Bauliche Massnahmen in denkmalgeschützten Objekten dürfen nur in Absprache mit dem Kompetenzzentrum (KOMZ) Denkmalschutz vorgenommen werden

Hinweis: Der Nutzer ist nur am Rande von den Auflagen des Denkmalschutzes betroffen, da sich diese v.a. auf bauliche Eingriffe beziehen.

### **Denkmalschutzinventare VBS (HOBIM, ADAB)**

Das VBS führt die Inventare HOBIM (militärische Hochbauten) und ADAB (unterirdische Anlagen). Der Denkmalpflegecode wird im [ImmoGIS](#) und im SAP BW abgebildet. Er setzt sich aus folgenden Abkürzungen zusammen:

N = nationale Bedeutung

R = regionale Bedeutung

L = lokale Bedeutung;

1 = integral erhaltenswert

2 = partiell erhaltenswert

d = zu dokumentieren.

Hinweis: Eine aktuelle Übersicht über die Denkmalschutzsituation des VBS befindet sich im SAP BW und im [ImmoGIS](#).

### **Zivile Denkmalschutzinventare des Bundes**

Hinweise: HOBIM- und ADAB-Hinweisinventarblätter sind bei armasuisse Immobilien abgelegt (HOBIM auch auf der armasuisse-Website) und bei Bedarf über das KOMZ Denkmalschutz erhältlich. Ihre Einstufungen und Erhaltungsziele sind im SAP RE unter «Auflagen und Gefahren, Denkmalschutz» und im [ImmoGIS](#) deklariert.

Weiter für den Denkmalschutz relevant sind folgende zivile Inventare welche auf <https://map.geo.admin.ch>, [auf kantonalen Geoportalen oder im ImmoGIS](#) abrufbar sind:

- Bundesinventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)
- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)
- Schweizerisches Inventar der Kulturgüter von nationaler und regionaler Bedeutung (KGS)

**Ansprechpartner: KOMZ Denkmalschutz**

### c. Gewässerschutz:

- zu Grundwasserschutzzonen:
  - Keine Ziele auf Spl in Grundwasserschutzzonen
  - Keine grundwassergefährdenden Tätigkeiten ausüben (wie Wartung oder Betankung von Fahrzeugen oder Geräten)
  - Kein Abstellen von Fahrzeugen (resp. Abstellen nur auf klar definierten Plätzen im S3 möglich)
  - Keine Truppenübungen oder Biwak
  - Vorgaben / Einschränkungen im Schutzzonenreglement sind zwingend zu beachten
  - Landwirtschaftliche Nutzung gemäss Schutzzonenreglement
  
- zur Betankung von Fahrzeugen:
  - Betankung von Fahrzeugen nur an den vorgesehenen Standorten
  - Regelmässige mobile Betankung (insbesondere Betriebsstoff- / Betankungscontainer BBC) nur an geeigneten Standorten (befestigte Plätze mit entsprechender Entwässerung, u.a. Ölabscheider) in Absprache mit dem Betreiber und Eigentümerversorger
  
- zur Fahrzeugwäsche:
  - Fahrzeugwäsche nur an den ausgerüsteten Standorten (Auskunft gibt der Betreiber)
  - Auf Abspritzplätzen (Kaltwasser, Netzdruck) dürfen weder Hochdruckreiniger noch Waschmittel eingesetzt werden
  
- zur Lagerung von Gütern:
  - Lagerung von wassergefährdenden Stoffen nur in geeigneten Behältnissen und an geeigneten resp. den vorgesehenen Standorten
  - Der Leitfaden der Kantone bezgl. Lagerung von gefährlichen Stoffen ist zu berücksichtigen
  
- zur Umsetzung des Gewässerschutzgesetzes:
  - Übungen/Tätigkeiten generell und insbesondere entlang von Gewässern mit potentieller Gewässerverschmutzung sind entlang von Gewässern und im Gewässerraum zu unterbinden.
  - Keine Schussabgabe in Gewässer, keine Zielgebiete in Gewässern oder Gewässerräumen. Der Abstand von Zielgebieten zu Gewässern muss mind. 10m betragen und der Gewässerraum darf nicht tangiert sein.
  - Keine Fahrten in Gewässern, Ausnahme: explizit definierte Übergänge für Ausbildungszwecke

Hinweis: Grundwasserschutzdossiers und Unterlagen zur generellen Entwässerungsplanung (GEP) können, soweit vorhanden, beim zuständigen FM eingesehen werden.

**Ansprechpartner: KOMZ Wasser**

Hinweis: Eine aktuelle Gewässerschutzkarte befindet sich auf <https://map.geo.admin.ch> oder im [ImmoGIS](#).

#### **d. Lärm**

##### **Militärischer Schiesslärm**

Grundsätzliches:

- Lärmgrenzwerte sind einzuhalten
- Schussabgabe nur von definierten Stellungen und Zielen
- Nur Verwendung der erlaubten Waffensysteme gemäss Schiessplatzdossier
- Die genehmigten Lärmsanierungskonzepte haben Gültigkeit. Ist geplant, dass neue Waffensysteme eingesetzt werden, hat der Nutzer rechtzeitig dafür zu sorgen, dass die Konzepte angepasst und bewilligt werden können

##### **Militärischer Fluglärm**

Grundsätzliches:

- Einhaltung des Betriebsreglements
- Einhaltung Lärmgrenzwerte
- Einhaltung der im Sachplan Militär festgelegten Fluglärmkurven. Diese basieren auf einer Berechnung der zulässigen Lärmbelastung

**Ansprechpartner: KOMZ Lärm, für Fluglärm GS VBS**

#### **e. Natur (Fauna und Flora)**

Grundsätzliches:

- Schutz und Aufwertung von Flora und Fauna (Schutz der vom Aussterben bedrohten Arten und Lebensräume, Bekämpfung von invasiven Neophyten und Neozoen)
- Änderungen in der militärischen oder zivilen (auch temporären) Nutzung von Flächenobjekten, welche gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) schutzwürdig oder Teil von Lebensrauminventaren des Bundes sind, sind im Rahmen des Konzepts Natur Landschaft Armee (NLA) und / oder Einvernehmen nach Art. 4 Verordnung über die Waffen-, Schiess- und Übungsplätze (VWS) zu regeln.
- Einhaltung der Vorgaben gemäss Konzept NLA
- Landwirtschaftliche Nutzung gemäss Pachtaufgaben aus dem Konzept NLA
- Keine Beweidung von Kugelfängen
- Keine Beweidung von Böden mit Überschreitung der Sanierungswerte gemäss Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBO)
- Rechtskonforme Verwertung des Schnittguts von Zielgebieten
- Verhindern von Waldbränden und Bränden in Trockenperioden

**Ansprechpartner: KOMZ Natur**

Hinweis: Die aktuellen Inventare befinden sich auf <http://map.geo.admin.ch>, den kantonalen Geoportalen oder im [ImmoGIS](#).

Hinweis: Falls ein NLA erarbeitet wurde, kann dieses beim Kompetenzzentrum (KOMZ) Natur bezogen werden; NLA's werden nach Genehmigung auf [geoWEB Armasuisse \(geoglatt.ch\)](http://geoWEB.Armasuisse(geoglatt.ch)) aufgeschaltet (passwortfreier Zugang unter dem Usernamen «Gast»).

## f. Naturgefahren

Grundsätzliches:

- Vermeidung von Personen- und Sachschäden durch gravitative Naturgefahren (Gefahren, die durch Fliess-, Rutsch- oder Sturzbewegungen von Schnee, Wasser, Erdmassen oder Steinen verursacht werden) bei der Nutzung der VBS Objekte
- Der Nutzer hat sich vor der Nutzung ins Bild zu setzen ob eine Gefahr besteht. Bei den hier aufgeführten Gefährdungen handelt es sich um Einträge, die in einem GIS-System erfasst worden sind

**Ansprechpartner: Fachberater Bautechnik**

Hinweis: Der aktuelle Stand der Naturgefahrenkartierung befindet sich auf <https://map.geo.admin.ch>. Falls eine Kartierung vorhanden ist, kann die aktuelle Gefahrenkarte im kantonalen GIS abgerufen werden (<https://www.kkgeo.ch>).

## g. Strassen und Wanderwege

- Die militärische Nutzung ist mit der Nutzung von Strassen und Wanderwegen abzugleichen um Konflikte zu verhindern
- Keine Gefährdung von Drittpersonen durch militärische Nutzung in Gebieten mit Wanderwegen und anderen Wegen / Strassen
- Bei Schiessplätzen sind die Schiessen zu publizieren und die gefährdeten Räume (Sicherheitszonen) zu sichern

Hinweis: Die aktuellen Wanderwege und öffentlichen Strassen befinden sich auf <https://map.geo.admin.ch> oder im GIS armasuisse Immobilien.

## h. Energie

Wie viel Energie für ein Gebäude benötigt wird, hängt von der energetischen Qualität ab (Gebäudehülle und Heiz- und Kältesystem), Effizienz der Geräte und Apparate, dem optimierten Betrieb aber auch zu einem grossen Anteil vom Verhalten der Benutzenden ab.

Im Grundsatz sind unnötige Energieverluste zu vermeiden. Zu den gewählten Raumtemperaturen und Benutzungszeiten sind folgende Punkte zu beachten:

- Apparate und Geräte sind bei Nichtgebrauch auszuschalten
- Keine Gegenstände vor den Heizkörpern (Radiatoren) oder Luftauslässen platzieren
- Räume sind korrekt zu lüften (keine Kipplüftung in Heizperioden)
- Vorgaben aus Betriebsoptimierungen sind umzusetzen (vgl. Energiemappe Areal)

**Ansprechpartner: KOMZ Energie**

## 4 Hinweise auf weitere Vorgaben anderer Rollenträger

### i. Lagerung von gefährlichen Gütern

Grundsätzliches:

- Gefährliche Güter (für Mensch, Tier und Umwelt) dürfen nur entsprechend des technischen Datenblatts bzw. Sicherheitsdatenblatts gelagert werden
- Munitionslager oder Teile davon dürfen nicht an Private für die Lagerung von Munition, Munitions-Halbfabrikaten, Spreng- und Explosivstoffen oder anderem Material verwendet werden

**Ansprechpartner: Fachstelle SUME (AStab)**

### j. Nicht Ionisierende Strahlung (NIS)

Grundsätze Schutz vor nicht ionisierender Strahlung:

- Aufzeigen von NIS-relevanten Zonen von ortsfesten Anlagen
- Kein Aufenthalt der Nutzer in Zonen mit erhöhter nichtionisierender Strahlung
- Detaillierte Standortdatenblätter, Messberichte oder Auskünfte über NIS-relevante Zonen für Anlagen des VBS können beim Kompetenzzentrum (KOMZ) Nichtionisierende Strahlung (NIS) angefordert werden. Mobilfunkanlagen öffentlicher Anbieter sind auf <https://map.geo.admin.ch> verfügbar. Die Gesamtbeurteilung von Änderungen auf VBS-eigenen Anlagen erfolgt über das KOMZ NIS

**Ansprechpartner: KOMZ NIS** (armasuisse W+T, Thun)

### Radon

Grundsätze Schutz vor Radon:

- Aufzeigen Radonmessungen des VBS
- Ergreifen von baulich-technischen oder gegebenenfalls organisatorischen Massnahmen bei Anlagen und Räumen mit erhöhter Radon-Belastung
- Überprüfen von gefährdeten Personen mittels persönlichen Dosimetern

Hinweis: Detaillierte Messberichte können beim KOMZ Strahlenschutz oder beim Fachberater für Gebäudeschadstoffe armasuisse Immobilien UNS angefordert werden.

**Ansprechpartner: KOMZ Strahlenschutz** (BABS)

Hinweis: Aktuelle Radonrisikokarten können auf [map.geo.admin.ch](https://map.geo.admin.ch) oder zum Teil auch über die Geoportale der Kantone eingesehen werden.

## **k. Notfall- und Evakuierungskonzept**

Grundsätzliches:

- Erarbeitung und Aktualisierung des objektspezifischen Notfallkonzepts durch den Nutzer in Absprache mit dem Betreiber
- Organisation der Ausbildung und Durchführung von Übungen durch den Nutzer in Absprache mit dem Betreiber
- Erstellung der Fluchtwegpläne durch den Eigentümervertreter
- Das Notfallkonzept beinhaltet insbesondere:
  - Übersicht über den Standort mit Sammelplatz und Anfahrtswegen
  - Abläufe für die von Nutzer und Betreiber ausgewählten Schadensszenarien
  - Checklisten für besondere Aufgaben während der Ereignisse
  - Adressen von wichtigen Stellen im Ereignis
  - Festlegung was durch wen in welchem Rhythmus instruiert wird
  - Notfallzettel für das Verhalten der Gebäudenutzer im Ereignisfall, Beispiel Notfallhandbuch der Bundesverwaltung ist auf dem Intranet abrufbar ([weitere Informationen zum Notfallhandbuch](#))