

armasuisse Immobilien

Eigentümer- und Portfoliostrategie

Normstrategien für Objekte (Bauten, Anlagen, Grundstücke) 1/2025

KB1.1	Kernbestand langfristig; Erhaltungsziel hoch	2
KB1.2	Kernbestand langfristig; Erhaltungsziel normal	4
KB2	Kernbestand mittelfristig militärisch genutzt	6
KB4	Kernbestand in Überprüfung	8
KB5	Kernbestand strategische Reserve	10
KB6	Kernbestand Verzicht	12
DB1	Dispositionsbestand Verkauf	14
DB3	Dispositionsbestand Rückbau	16
DB4	Dispositionsbestand Reserve des Bundes	18
LB2	Liquidierter Bestand; Stilllegung umgesetzt	20
LB4	Liquidierter Bestand, vertragliche Verpflichtung	21

KB1.1 Kernbestand langfristig; Erhaltungsziel hoch

Liegenschaften ohne absehbare Nutzungs- oder Besitzstandsänderung.

Geltungsbereich

Bauten, Anlagen

KB1.1

Normstrategie

Entwicklung Nutzungsart und Nutzungsmass (Raumplanung)

Grundstück

Zonensituation so beeinflussen, dass die heutige militärische Nutzung gesichert und zukünftig gewährleistet und nicht eingeschränkt wird.

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.

Marktfähigkeit:

Eine Zonenentwicklung ist nicht anzustreben (Aufzonen von Bauland in Wohn- oder Arbeitszonen etc.). Die militärische Nutzung ist zu gewährleisten.

Nutzungsentwicklung (Entwicklung Gebäude / Grundstück)

Baumassnahmen (Investition und Aufwand) erfolgen nur aufgrund von überprüften, begründeten Bedürfnissen. Bedürfnisse können durch das Portfoliomanagement basierend auf einer internen Wertanalyse gezielt forciert werden.

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 Gebäuden nicht wirtschaftlich befriedigt werden können (Lebenswegkosten) oder wenn Ersatzbauten erstellt werden müssen.

Bei allen Baumassnahmen ist eine polyvalente Nutzung anzustreben.

Investitionen

Ausgaben (Investition und Aufwand) werden nur getätigt, wenn sie der oben beschriebenen Nutzungsentwicklung entsprechen.

Erhaltung - generell

Definitionen (gem. SIA 469)	Überwachung	Ziel der Überwachung ist es, die Entwicklung des Zustands eines Bauwerks festzustellen, zu werten und daraus Empfehlungen für das weitere Vorgehen abzuleiten.
	Instandhaltung	Die Instandhaltung dient der Bewahrung der Gebrauchstauglichkeit des Bauwerks durch regelmässige und einfache Massnahmen. Die Instandhaltung schliesst die Behebung kleiner Schäden ein.
	Instandsetzung	Die Instandsetzung dient dazu, das Bauwerk bzw. seine Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit für eine festgelegte Dauer wiederherzustellen; sie umfasst in der Regel Arbeiten grösseren Umfangs.
	Erneuerung	Die Erneuerung hat zum Ziel, das Bauwerk zumindest in Teilen in einen dem ursprünglichen Neubau vergleichbaren Zustand zu versetzen.
	Veränderung	Die Veränderung bezweckt die Erhaltung des Bauwerks durch den Einbezug von neuen Anforderungen. Veränderungen sind grundsätzlich über ein Mieter-Bedarf einzureichen.

Erhaltung Dies sind spezielle Gebäude, wie **Repräsentationsbauten oder technisch anspruchsvolle und sensible Gebäude**. Sie sollen unter Wahrung ihrer Zweckbestimmung und der geltenden Standards ordentlich erhalten werden, dabei ist der besonderen Funktion der Bauten Rechnung zu tragen. Mit den Erhaltungsmassnahmen soll, sofern vorgeschrieben oder verhältnismässig, der heutige Stand der Technik angestrebt bzw. die entsprechenden Weisungen des VBS erfüllt werden.

Überwachung Überwachungsstrategie (bisher: Inspektionsstrategie) gemäss Service Level Instandhaltung.

Instandhaltung Instandhaltung (bisher: Wartung) der Bauteile gemäss Service Level Instandhaltung.

Instandsetzung - differenziert nach Gebäudezustand auf der Folgeseite

KB1.1 Instandsetzung - differenziert nach Gebäudezustand

Gebäudezustand 1 Neuwertig	Keine, ist bei diesem Gebäudezustand i.d.R. nicht nötig.
Gebäudezustand 2 Gebäude mit kleinem IS-Bedarf	Gezielte Instandsetzung einzelner defekter Bauteile sind mit dem Erreichen dieses Gebäudezustandes hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit (optimaler Zeitpunkt der Instandsetzung) zu untersuchen und auf konzeptioneller Ebene abzustimmen (z.B. Vorgaben UNS, Vorgaben Betreiber). Dabei ist der besonderen Funktion der Gebäude Rechnung zu tragen. Wenn eine gezielte Instandsetzung unwirtschaftlich ist, wird sie zugunsten einer späteren Teilsanierung aufgeschoben. Wirtschaftliche und oder unumgängliche gezielte Instandsetzungen sind durchzuführen.
Gebäudezustand 3 Gebäude mit mittlerem IS-Bedarf	Mögliche mittlere Instandsetzungsmassnahmen (Renovationen oder Teilsanierung) sind mit Erreichen dieses Gebäudezustandes zu untersuchen und auf konzeptioneller Ebene abzustimmen (z.B. Vorgaben UNS, Vorgaben Betreiber). Dabei ist der besonderen Funktion der Gebäude Rechnung zu tragen. Teilsanierungen sind durchzuführen. Mit der Teilsanierung soll sofern vorgeschrieben oder verhältnismässig der heutige Stand der Technik angestrebt bzw. die entsprechenden Weisungen des VBS erfüllt werden. Eine Verschlechterung des Gebäudezustandes ist zwingend zu verhindern. Sofern keine spezifischen strategischen Vorgaben definiert sind, müssen für Gebäude im Gebäudezustand 3 geeignete Massnahmen auf Basis der vorgesehenen Nutzungsdauer zur Verhinderung eines Übergangs in den Gebäudezustand 4 eingeleitet werden. Ein entsprechender Bedarf ist innert nützlicher Frist einzureichen, damit eine Lösungsstrategie rasch erarbeitet werden kann.
Gebäudezustand 4 Gebäude mit grossem IS-Bedarf	Dieser Gebäudezustand ist für diese Segmentierung nicht zulässig! Eine Sitzung mit dem FM, PFM, Mieter, Nutzer und Betreiber ist umgehend einzuberufen. Mögliche grosse Instandsetzungsmassnahmen (umfassende Teilsanierung) sind mit Erreichen dieses Gebäudezustandes zu untersuchen und auf konzeptioneller Ebene abzustimmen (z.B. Vorgaben UNS, Vorgaben Betreiber). Dabei ist der besonderen Funktion der Gebäude Rechnung zu tragen. Mit der umfassenden Teilsanierung soll, sofern vorgeschrieben oder verhältnismässig, der heutige Stand der Technik angestrebt bzw. die entsprechenden Weisungen des VBS erfüllt werden. Eine Verschlechterung des Gebäudezustandes ist zwingend zu verhindern. Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit, sind Sofortmassnahmen zu veranlassen. Bedarfe für weitere Massnahmen zur Erreichung der vorgesehenen Nutzungsdauer sind innert nützlicher Frist einzureichen, damit eine Lösungsstrategie (inkl. Abklärung Ersatzneubau) rasch erarbeitet werden.
Gebäudezustand 5 Gesamtsanierung	Dieser Gebäudezustand ist für diese Segmentierung nicht zulässig! Eine Sitzung mit FM, PFM, Mieter, Nutzer und Betreiber ist umgehend einzuberufen. Eine Nutzungseinschränkung oder gar Schliessung droht innerhalb des nächsten Jahres. Eine Gesamtsanierung (Erneuerung) oder Neubau sind mit Erreichen dieses Gebäudezustandes zu untersuchen, dabei ist der besonderen Funktion der Gebäude Rechnung zu tragen. Mit der Gesamtsanierung soll, sofern vorgeschrieben oder verhältnismässig, der heutige Stand der Technik angestrebt bzw. die entsprechenden Weisungen des VBS erfüllt werden. Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit, sind Sofortmassnahmen zu veranlassen. Um die wirtschaftlichste Lösung zu finden, ist der Bedarf umgehend einzureichen, damit eine Lösungsstrategie (inkl. Abklärung Ersatzneubau) rasch erarbeitet werden kann.

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

Zonensituation so beeinflussen, dass die heutige militärische Nutzung gesichert und zukünftig gewährleistet und nicht eingeschränkt wird.

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.

Marktfähigkeit:

Eine Zonenentwicklung ist nicht anzustreben (Aufzonen von Bauland in Wohn- oder Arbeitszonen etc.). Die militärische Nutzung ist zu gewährleisten.

Nutzungsentwicklung (Entwicklung Gebäude / Grundstück)

Baumassnahmen (Investition und Aufwand) erfolgen nur aufgrund von überprüften, begründeten Bedürfnissen. Bedürfnisse können durch das Portfoliomanagement basierend auf einer internen Wertanalyse gezielt forciert werden.

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 Gebäuden nicht wirtschaftlich befriedigt werden können (Lebenswegkosten) oder wenn Ersatzbauten erstellt werden müssen.

Bei allen Baumassnahmen ist eine polyvalente Nutzung anzustreben.

Investitionen

Ausgaben (Investition und Aufwand) werden nur getätigt, wenn sie der oben beschriebenen Nutzungsentwicklung entsprechen.

Erhaltung - generell

Definitionen (gem. SIA 469)	Überwachung	Ziel der Überwachung ist es, die Entwicklung des Zustands eines Bauwerks festzustellen, zu werten und daraus Empfehlungen für das weitere Vorgehen abzuleiten.
	Instandhaltung	Die Instandhaltung dient der Bewahrung der Gebrauchstauglichkeit des Bauwerks durch regelmässige und einfache Massnahmen. Die Instandhaltung schliesst die Behebung kleiner Schäden ein.
	Instandsetzung	Die Instandsetzung dient dazu, das Bauwerk bzw. seine Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit für eine festgelegte Dauer wiederherzustellen; sie umfasst in der Regel Arbeiten grösseren Umfangs.
	Erneuerung	Die Erneuerung hat zum Ziel, das Bauwerk zumindest in Teilen in einen dem ursprünglichen Neubau vergleichbaren Zustand zu versetzen.
	Veränderung	Die Veränderung bezweckt die Erhaltung des Bauwerks durch den Einbezug von neuen Anforderungen. Veränderungen sind grundsätzlich über ein Mieter-Bedarf einzureichen.
Erhaltung	Die Gebäude sollen unter Wahrung ihrer Zweckbestimmung und der geltenden Standards ordentlich erhalten werden. Mit den Erhaltungsmassnahmen soll, sofern vorgeschrieben oder verhältnismässig, der heutige Stand der Technik angestrebt bzw. die entsprechenden Weisungen des VBS erfüllt werden.	
Überwachung	Überwachungsstrategie (bisher: Inspektionsstrategie) gemäss Service Level Instandhaltung.	
Instandhaltung	Instandhaltung (bisher: Wartung) der Bauteile gemäss Service Level Instandhaltung.	

Instandsetzung - differenziert nach Gebäudezustand auf der Folgeseite

KB1.2 Instandsetzung - differenziert nach Gebäudezustand

Gebäudezustand 1 Neuwertig	Keine, ist bei diesem Gebäudezustand i.d.R. nicht nötig.
Gebäudezustand 2 Gebäude mit kleinem IS-Bedarf	Gezielte Instandsetzung einzelner defekter Bauteile sind mit dem Erreichen dieses Gebäudezustandes hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit (optimaler Zeitpunkt der Instandsetzung) zu untersuchen und auf konzeptioneller Ebene abzustimmen (z.B. Vorgaben UNS, Vorgaben Betreiber). Wenn eine gezielte Instandsetzung unwirtschaftlich ist, wird sie zugunsten einer späteren Teilsanierung aufgeschoben. Wirtschaftliche und oder unumgängliche gezielte Instandsetzungen sind durchzuführen.
Gebäudezustand 3 Gebäude mit mittlerem IS-Bedarf	Mögliche mittlere Instandsetzungsmassnahmen (Renovationen oder Teilsanierung) sind mit Erreichen dieses Gebäudezustandes hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit (optimaler Zeitpunkt der Instandsetzung) zu untersuchen und auf konzeptioneller Ebene abzustimmen (z.B. Vorgaben UNS, Vorgaben Betreiber). Wenn eine Teilsanierung unwirtschaftlich ist, wird sie zugunsten einer späteren umfassenderen Teilsanierung oder Gesamtsanierung aufgeschoben. Wirtschaftliche und oder unumgängliche Teilsanierungen sind durchzuführen. Mit der Teilsanierung soll sofern vorgeschrieben oder verhältnismässig der heutige Stand der Technik angestrebt bzw. die entsprechenden Weisungen des VBS erfüllt werden.
Gebäudezustand 4 Gebäude mit grossem IS-Bedarf	Mögliche grosse Instandsetzungsmassnahmen (umfassende Teilsanierung oder Gesamtsanierung) sind mit Erreichen dieses Gebäudezustandes auf konzeptioneller Ebene abzustimmen (z.B. Vorgaben UNS, Vorgaben Betreiber). Wirtschaftliche und oder unumgängliche umfassende Teil- oder Gesamtsanierungen sind durchzuführen. Mit der umfassenden Teilsanierung soll sofern vorgeschrieben oder verhältnismässig der heutige Stand der Technik angestrebt bzw. die entsprechenden Weisungen des VBS erfüllt werden. Eine Verschlechterung des Gebäudezustandes ist zwingend zu verhindern. Sofern keine spezifischen strategischen Vorgaben definiert sind, müssen für Gebäude im Gebäudezustand 4 geeignete Massnahmen auf Basis der vorgesehenen Nutzungsdauer zur Verhinderung eines Übergangs in den Gebäudezustand 5 eingeleitet werden. Ein entsprechender Bedarf ist innert nützlicher Frist einzureichen, damit eine Lösungsstrategie rasch erarbeitet werden kann.
Gebäudezustand 5 Gesamtsanierung	Dieser Gebäudezustand ist für diese Segmentierung nicht zulässig! Eine Sitzung mit dem FM, PFM, Mieter, Nutzer und Betreiber ist umgehend einzuberufen. Eine Nutzungseinschränkung oder gar Schliessung droht innerhalb des nächsten Jahres. Eine Gesamtsanierung (Erneuerung) oder Neubau sind mit Erreichen dieses Gebäudezustandes zu untersuchen. Mit der Gesamtsanierung soll sofern vorgeschrieben oder verhältnismässig der heutige Stand der Technik angestrebt bzw. die entsprechenden Weisungen des VBS erfüllt werden. Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit, sind Sofortmassnahmen zu veranlassen. Um die wirtschaftlichste Lösung zu finden, ist der Bedarf umgehend einzureichen, damit eine Lösungsstrategie (inkl. Abklärung Ersatzneubau) rasch erarbeitet werden kann.

KB2 Kernbestand mittelfristig militärisch genutzt

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

Bis auf weiteres bleiben die Gebäude im KB2 obwohl die hellgrünen Standorte in dunkelgrüne Standorte geändert wurden

Geltungsbereich

Bauten, Anlagen

KB2

Normstrategie

Entwicklung Nutzungsart und Nutzungsmass (Raumplanung)

Grundstück

Zonensituation so beeinflussen, dass die heutige militärische Nutzung gesichert und zukünftig gewährleistet und nicht eingeschränkt wird.

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.

Marktfähigkeit:

Eine Zonenentwicklung ist nicht anzustreben (Aufzonen von Bauland in Wohn- oder Arbeitszonen etc.). Die militärische Nutzung ist zu gewährleisten.

Nutzungsentwicklung (Entwicklung Gebäude / Grundstück)

Baumassnahmen (Investition und Aufwand) erfolgen nur aufgrund von überprüften, begründeten Bedürfnissen. Bedürfnisse können durch das Portfoliomanagement basierend auf einer internen Wertanalyse gezielt forciert werden.

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 Gebäuden nicht wirtschaftlich befriedigt werden können (Lebenswegkosten) oder wenn Ersatzbauten erstellt werden müssen.

Bei allen Baumassnahmen ist eine polyvalente Nutzung anzustreben.

Investitionen

Ausgaben (Investition und Aufwand) werden nur getätigt, wenn sie der oben beschriebenen Nutzungsentwicklung entsprechen.

Erhaltung – generell

Definitionen (gem. SIA 469)	Überwachung	Ziel der Überwachung ist es, die Entwicklung des Zustands eines Bauwerks festzustellen, zu werten und daraus Empfehlungen für das weitere Vorgehen abzuleiten.
	Instandhaltung	Die Instandhaltung dient der Bewahrung der Gebrauchstauglichkeit des Bauwerks durch regelmässige und einfache Massnahmen. Die Instandhaltung schliesst die Behebung kleiner Schäden ein.
	Instandsetzung	Die Instandsetzung dient dazu, das Bauwerk bzw. seine Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit für eine festgelegte Dauer wiederherzustellen; sie umfasst in der Regel Arbeiten grösseren Umfangs.
	Erneuerung	Die Erneuerung hat zum Ziel, das Bauwerk zumindest in Teilen in einen dem ursprünglichen Neubau vergleichbaren Zustand zu versetzen.
	Veränderung	Die Veränderung bezweckt die Erhaltung des Bauwerks durch den Einbezug von neuen Anforderungen. Veränderungen sind grundsätzlich über ein Mieter-Bedarf einzureichen.
Erhaltung		
Die Gebäude sollen unter Wahrung ihrer Zweckbestimmung und der geltenden Standards nur erhalten werden, um die minimale Gebrauchstauglichkeit und Personensicherheit sicherzustellen. Mit den Erhaltungsmassnahmen soll sofern vorgeschrieben oder verhältnismässig der heutige Stand der Technik angestrebt bzw. die entsprechenden Weisungen des VBS erfüllt werden.		
Überwachung		Überwachungsstrategie (bisher: Inspektionsstrategie) gemäss Service Level Instandhaltung.
Instandhaltung		Instandhaltung (bisher: Wartung) der Bauteile gemäss Service Level Instandhaltung.

Instandsetzung - differenziert nach Gebäudezustand auf der Folgeseite

Allgemein	Bedarfsvoranmeldungen (ab CHF 3 Mio.) und Bedarfsformulierungen für KB2 – Objekte sind in folgenden Fällen möglichst frühzeitig, jedoch gemäss Rahmen-terminplänen und IPIM, einzureichen: • Im Hinblick auf eine gleichzeitige Umsetzung von Mieterbedürfnissen am Standort. • Sind Bedarfsvoranmeldungen zu erstellen (ab 3 Mio. CHF), ist dabei die Instandsetzungsstrategie der KB1.2-Objekte anzuwenden. • Bei Strategischen Planungen (insb. NUK und EP) sind für diese Objekte die Instandsetzungsstrategie der KB1.2-Objekte anzuwenden.
Gebäudezustand 1 Neuwertig	Instandsetzung defekter Bauteile nur um die Gebrauchstauglichkeit und Personensicherheit für die vorgesehene verbleibende Nutzungsdauer zu sichern.
Gebäudezustand 2 Gebäude mit kleinem IS-Bedarf	Instandsetzung defekter Bauteile nur um die Gebrauchstauglichkeit und Personensicherheit für die vorgesehene verbleibende Nutzungsdauer zu sichern. Notwendige Massnahmen sind von FM mit dem PFM und den Mietenden fallweise anzusehen. Die Massnahmen sind zu begründen. Wenn grössere Investitionen getätigt werden, muss eine Umsegmentierung vom KB2 in den KB1 geprüft werden.
Gebäudezustand 3 Gebäude mit mittlerem IS-Bedarf	Instandsetzung defekter Bauteile nur um die Gebrauchstauglichkeit und Personensicherheit für die vorgesehene verbleibende Nutzungsdauer zu sichern. Notwendige Massnahmen sind von FM mit dem PFM und den Mietenden fallweise anzusehen. Die Massnahmen sind zu begründen. Wenn grössere Investitionen getätigt werden, muss eine Umsegmentierung vom KB2 in den KB1 geprüft werden.
Gebäudezustand 4 Gebäude mit grossem IS-Bedarf	Instandsetzung defekter Bauteile nur um die Gebrauchstauglichkeit und Personensicherheit für die vorgesehene verbleibende Nutzungsdauer zu sichern. Notwendige Massnahmen sind von FM mit dem PFM und den Mietenden fallweise anzusehen. Die Massnahmen sind zu begründen. Wenn grössere Investitionen getätigt werden, muss eine Umsegmentierung vom KB2 in den KB1 geprüft werden. Eine Verschlechterung des Gebäudezustandes ist zwingend zu verhindern.
Gebäudezustand 5 Gesamtsanierung	Dieser Gebäudezustand ist für diese Segmentierung nicht zulässig! Eine Sitzung mit dem FM, PFM, Mieter, Nutzer und Betreiber ist umgehend einzuberufen. Eine Nutzungseinschränkung oder gar Schliessung droht innerhalb des nächsten Jahres. Instandsetzung defekter Bauteile nur um die Gebrauchstauglichkeit und Personensicherheit für die vorgesehene verbleibende Nutzungsdauer zu sichern. Notwendige Massnahmen sind von FM mit dem PFM und den Mietenden fallweise anzusehen. Die Massnahmen sind zu begründen. Wenn grössere Investitionen getätigt werden, muss eine Umsegmentierung vom KB2 in den KB1 geprüft werden.

KB4 Kernbestand in Überprüfung

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

Geltungsbereich

Bauten, Anlagen, Grundstücke

KB4

Normstrategie

Entwicklung Nutzungsart und Nutzungsmass (Raumplanung)

Grundstück

Solange das Gebäude überprüft wird, ist eine Zonenentwicklung nicht aktiv zu verfolgen.

Bei Gebäuden, 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.

Marktfähigkeit:

Bei Gebäuden, 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.

Nutzungsentwicklung (Entwicklung Gebäude / Grundstück)

Baumassnahmen sind während der laufenden Überprüfung zu vermeiden.

Wertvermehrende Neubauteile wie Umbauten, Aufstockungen, Anbauten, Neubauten etc. sind zu vermeiden und nur ausnahmsweise in marktfähigen Gebäuden möglich.

Wenn Baumassnahmen nicht zu vermeiden sind, so müssen sie eine polyvalente Nutzung sicherstellen. Alle Massnahmen des Immobilienmanagements müssen eine zivile Nachnutzung fördern.

Instandhaltungen sind auf das absolute Minimum zu beschränken.

Investitionen

Ausgaben (Investition und Aufwand) möglichst vermeiden.

Wirtschaftliche Nutzung der bestehenden Bausubstanz ist anzustreben. Allfällige, nicht zu vermeidende wertvermehrende Investitionen müssen die Marktfähigkeit verbessern.

Erhaltung - generell

Definitionen (gem. SIA 469)	Überwachung	Ziel der Überwachung ist es, die Entwicklung des Zustands eines Bauwerks festzustellen, zu werten und daraus Empfehlungen für das weitere Vorgehen abzuleiten.
	Instandhaltung	Die Instandhaltung dient der Bewahrung der Gebrauchstauglichkeit des Bauwerks durch regelmässige und einfache Massnahmen. Die Instandhaltung schliesst die Behebung kleiner Schäden ein.
	Instandsetzung	Die Instandsetzung dient dazu, das Bauwerk bzw. seine Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit für eine festgelegte Dauer wiederherzustellen; sie umfasst in der Regel Arbeiten grösseren Umfangs.
	Erneuerung	Die Erneuerung hat zum Ziel, das Bauwerk zumindest in Teilen in einen dem ursprünglichen Neubau vergleichbaren Zustand zu versetzen.
	Veränderung	Die Veränderung bezweckt die Erhaltung des Bauwerks durch den Einbezug von neuen Anforderungen. Veränderungen sind grundsätzlich über ein Mieter-Bedarf einzureichen.
Erhaltung		Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes mit möglichst niedrigen Kosten gewährleisten.
Überwachung		Feuerwehrstrategie und für ausgewählte Bauteile Überwachungsstrategie (bisher: Inspektionsstrategie) gemäss Service Level Instandhaltung.
Instandhaltung		Instandhaltung auf tiefem Niveau, um Sicherheit zu gewährleisten und Anlageschäden zu vermeiden (gemäss Service Level Instandhaltung).

Instandsetzung - differenziert nach Gebäudezustand auf der Folgeseite

KB4 Instandsetzung – differenziert nach Gebäudezustand

Gebäudezustand 1 Neuwertig	Keine, ist bei diesem Gebäudezustand nicht nötig.
Gebäudezustand 2 Gebäude mit kleinem IS-Bedarf	Instandsetzung möglichst vermeiden; wo nötig, sind minimale Reparaturen durchzuführen, um die Gebrauchstauglichkeit und Personensicherheit zu gewährleisten.
Gebäudezustand 3 Gebäude mit mittlerem IS-Bedarf	Teilsanierung möglichst vermeiden, wo nötig, Reparaturen oder andere Massnahmen (organisatorisch, Anlagen ausser Betrieb setzen, Provisorien etc.) der Teilsanierung vorziehen, um die minimale Gebrauchstauglichkeit und Personensicherheit sicherzustellen. Wird die Teilsanierung unumgänglich, ist das weitere Vorgehen mit dem PFM abzusprechen. Sanierungen sind nur im Ausnahmefall und mit entsprechender Begründung zu planen.
Gebäudezustand 4 Gebäude mit grossem IS-Bedarf	Umfassende Teilsanierung möglichst vermeiden, wo nötig, Reparaturen oder andere Massnahmen (organisatorisch, Anlagen ausser Betrieb setzen, Provisorien etc.) der umfassenden Teilsanierung vorziehen, um die minimale Gebrauchstauglichkeit und Personensicherheit sicherzustellen. Wird die umfassende Teilsanierung unumgänglich, ist das weitere Vorgehen mit dem PFM abzusprechen. Sanierungen sind nur im Ausnahmefall und mit entsprechender Begründung zu planen. Sofern keine spezifischen strategischen Vorgaben definiert sind, müssen für Gebäude im Gebäudezustand 4 geeignete Massnahmen zur Erfüllung der vorgesehenen Nutzungsdauer und minimalen Gebrauchstauglichkeit und Personensicherheit eingeleitet werden.
Gebäudezustand 5 Gesamtsanierung	Eine Nutzungseinschränkung oder gar Schliessung droht innerhalb des nächsten Jahres. Gesamtsanierung möglichst vermeiden, wo nötig, Reparaturen oder andere Massnahmen (organisatorisch, Anlagen ausser Betrieb setzen, Provisorien etc.) der Gesamtsanierung vorziehen, um die minimale Gebrauchstauglichkeit und Personensicherheit sicherzustellen. Wird die Gesamtsanierung unumgänglich, ist das weitere Vorgehen mit dem PFM, den Mietenden und Betreibenden abzusprechen. Sanierungen sind nur im Ausnahmefall und mit entsprechender Begründung zu planen.

KB5 Kernbestand strategische Reserve

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

Geltungsbereich

Bauten, Anlagen, Grundstücke

KB 5

Normstrategie analog KB 1.2

Entwicklung Nutzungsart und Nutzungsmass (Raumplanung)

Grundstück

Die Möglichkeit einer zivilen Nutzung ist zu verbessern. Die Marktfähigkeit ist anzustreben oder zu erhöhen.

Bei Objekten, die aufgrund ihrer Mikrolage oder besonderer Verhältnisse ein Potential für eine Einzonung von Land in das Baugebiet besitzen, ist eine solche anzustreben.

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 (Ausnutzungsziffer oder Erhöhung der Bauklasse).

Nutzungsentwicklung (Entwicklung Gebäude / Grundstück)

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.

Investitionen

Investitionen sind wenn möglich durch den externen Mieter zu tätigen und zu finanzieren (Mieterausbau).

Erhaltung - generell

Definitionen (gem. SIA 469)	Überwachung	Ziel der Überwachung ist es, die Entwicklung des Zustands eines Bauwerks festzustellen, zu werten und daraus Empfehlungen für das weitere Vorgehen abzuleiten.
	Instandhaltung	Die Instandhaltung dient der Bewahrung der Gebrauchstauglichkeit des Bauwerks durch regelmässige und einfache Massnahmen. Die Instandhaltung schliesst die Behebung kleiner Schäden ein.
	Instandsetzung	Die Instandsetzung dient dazu, das Bauwerk bzw. seine Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit für eine festgelegte Dauer wiederherzustellen; sie umfasst in der Regel Arbeiten grösseren Umfangs.
	Erneuerung	Die Erneuerung hat zum Ziel, das Bauwerk zumindest in Teilen in einen dem ursprünglichen Neubau vergleichbaren Zustand zu versetzen.
	Veränderung	Die Veränderung bezweckt die Erhaltung des Bauwerks durch den Einbezug von neuen Anforderungen. Veränderungen sind grundsätzlich über ein Mieter-Bedarf einzureichen.

Erhaltung Die Gebäude 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.

Überwachung Überwachungsstrategie (bisher: Inspektionsstrategie): 100%.
(Spezifische Handlungsanweisungen zu einzelnen Bauteilen sind in der Checkliste Mieter festgehalten)

Instandhaltung Instandhaltung (bisher: Wartung) der Bauteile: 100%.

Instandsetzung - differenziert nach Gebäudezustand auf der Folgeseite

Instandsetzung – differenziert nach Gebäudezustand

Gebäudezustand 1 Neuwertig	Keine, ist bei diesem Gebäudezustand nicht nötig.
Gebäudezustand 2 Gebäude mit kleinem IS-Bedarf	Gezielte Instandsetzung einzelner defekter Bauteile sind mit dem Erreichen dieses Gebäudezustandes hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit (optimaler Zeitpunkt der Instandsetzung) zu untersuchen und auf die Sicherstellung der Einsatzbereitschaft innerhalb von 2 Jahren abzustimmen. Instandsetzungen möglichst vermeiden, wo nötig, Reparaturen oder andere Massnahmen (organisatorisch, Anlagen ausser Betrieb setzen, Provisorien etc.) der Instandsetzung vorziehen.
Gebäudezustand 3 Gebäude mit mittlerem IS-Bedarf	Mögliche mittlere Instandsetzungsmassnahmen (Renovationen oder Teilsanierung) sind mit dem Erreichen dieses Gebäudezustandes hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit (optimaler Zeitpunkt der Instandsetzung) zu untersuchen und auf die Sicherstellung der Einsatzbereitschaft innerhalb von 2 Jahren abzustimmen. Mit der Teilsanierung soll sofern vorgeschrieben oder verhältnismässig der heutige Stand der Technik angestrebt werden. Teilsanierung möglichst vermeiden, wo nötig, Reparaturen oder andere Massnahmen (organisatorisch, Anlagen ausser Betrieb setzen, Provisorien etc.) der Teilsanierung vorziehen
Gebäudezustand 4 Gebäude mit grossem IS-Bedarf	Mögliche grosse Instandsetzungsmassnahmen (umfassende Teilsanierung) sind mit dem Erreichen dieses Gebäudezustandes zu untersuchen und auf die Sicherstellung der Einsatzbereitschaft innerhalb von 2 Jahren abzustimmen. Teilsanierung möglichst vermeiden, wo nötig, Reparaturen oder andere Massnahmen (organisatorisch, Anlagen ausser Betrieb setzen, Provisorien etc.) der umfassenden Teilsanierung vorziehen Wird die Teilsanierung unumgänglich, ist das weitere Vorgehen mit dem PFM abzusprechen und ggf. eine Umsegmentierung zu prüfen. Mit der umfassenden Teilsanierung soll, sofern vorgeschrieben oder verhältnismässig, der heutige Stand der Technik angestrebt werden. Eine Verschlechterung des Gebäudezustandes ist zwingend zu verhindern.
Gebäudezustand 5 Gesamtsanierung	Dieser Gebäudezustand ist für diese Segmentierung nicht zulässig! Eine Sitzung mit dem FM, PFM, Mieter, Nutzer und Betreiber ist umgehend einzuberufen. Eine Gesamtsanierung oder Neubau sind mit Erreichen dieses Gebäudezustandes hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit und der geforderten Sicherstellung der Einsatzbereitschaft der vorgesehenen Nutzung innerhalb von 2 Jahren zu untersuchen. Wird die Gesamtsanierung unumgänglich, ist das weitere Vorgehen mit dem PFM abzusprechen und ggf. eine Umsegmentierung zu prüfen. Mit der Gesamtsanierung soll, sofern vorgeschrieben oder verhältnismässig, der heutige Stand der Technik angestrebt bzw. die entsprechenden Weisungen des VBS erfüllt werden. Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit, sind Sofortmassnahmen zu veranlassen. Um die wirtschaftlichste Lösung zu finden, ist der Bedarf umgehend einzu-reichen, damit eine Lösungsstrategie rasch erarbeitet werden kann.

KB6 Kernbestand Verzicht

Liegenschaften, die in Zukunft aus dem Kernbestand ausscheiden.

Geltungsbereich

Bauten, Anlagen, Grundstücke

KB6

Normstrategie

Entwicklung Nutzungsart und Nutzungsmass (Raumplanung)

Grundstück

Die Möglichkeit einer zivilen Nutzung ist zu verbessern. Die Marktfähigkeit ist anzustreben oder zu erhöhen.

Bei Gebäuden, die ein Potential für eine Einzonung von Land in das Baugebiet besitzen, ist eine solche anzustreben.

Marktfähigkeit:

Bei Gebäuden, 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).

Nutzungsentwicklung (Entwicklung Gebäude / Grundstück)

Baumassnahmen sind zu vermeiden.

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 Gebäude noch gebraucht wird (Restnutzungsdauer).

Wenn Baumassnahmen nicht zu vermeiden sind, so müssen sie eine polyvalente Nutzung sicherstellen. Alle Massnahmen des Immobilienmanagements müssen eine zivile Nachnutzung fördern.

Investitionen

Ausgaben (Investition und Aufwand) möglichst vermeiden.

Wirtschaftliche Nutzung der bestehenden Bausubstanz hat Vorrang vor Neuinvestitionen.

Erhaltung - generell

Definitionen (gem. SIA 469)	Überwachung	Ziel der Überwachung ist es, die Entwicklung des Zustands eines Bauwerks festzustellen, zu werten und daraus Empfehlungen für das weitere Vorgehen abzuleiten.
	Instandhaltung	Die Instandhaltung dient der Bewahrung der Gebrauchstauglichkeit des Bauwerks durch regelmässige und einfache Massnahmen. Die Instandhaltung schliesst die Behebung kleiner Schäden ein.
	Instandsetzung	Die Instandsetzung dient dazu, das Bauwerk bzw. seine Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit für eine festgelegte Dauer wiederherzustellen; sie umfasst in der Regel Arbeiten grösseren Umfangs.
	Erneuerung	Die Erneuerung hat zum Ziel, das Bauwerk zumindest in Teilen in einen dem ursprünglichen Neubau vergleichbaren Zustand zu versetzen.
	Veränderung	Die Veränderung bezweckt die Erhaltung des Bauwerks durch den Einbezug von neuen Anforderungen. Veränderungen sind grundsätzlich über ein Mieter-Bedarf einzureichen.
Erhaltung	Sicherheit und minimale Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes mit möglichst niedrigen Kosten gewährleisten. Bei der Erhaltungsplanung sind die Restnutzungsdauer des Gebäudes und das Potential für eine zivile Nachnutzung des Gebäudes zu berücksichtigen.	
Überwachung und	Wahrnehmung der gesetzlichen Verantwortung der Eigentümerschaft und für ausgewählte Bauteile Überwachungsstrategie (bisher: Inspektionsstrategie) gemäss Service Level Instandhaltung.	
Instandhaltung	Instandhaltung auf tiefem Niveau, um Sicherheit zu gewährleisten und Anlageschäden zu vermeiden (gemäss Service Level Instandhaltung).	

Instandsetzung - differenziert nach Gebäudezustand auf der Folgeseite

KB6 Instandsetzung – differenziert nach Gebäudezustand

Gebäudezustand 1 Neuwertig	Keine, ist bei diesem Gebäudezustand nicht nötig.
Gebäudezustand 2 Gebäude mit kleinem IS-Bedarf	Instandsetzungen sind möglichst zu vermeiden; wo nötig, sind Reparaturen oder andere Massnahmen (organisatorisch wie z.B. Nutzungseinschränkungen, Anlagen ausser Betrieb setzen, Provisorien etc.) durchzuführen, um die Personensicherheit und minimale Gebrauchstauglichkeit für die vorgesehene Restnutzungsdauer zu gewährleisten.
Gebäudezustand 3 Gebäude mit mittlerem IS-Bedarf	Teilsanierung sind möglichst zu vermeiden, wo nötig, Reparaturen oder andere Massnahmen (organisatorisch wie z.B. Nutzungseinschränkungen, Anlagen ausser Betrieb setzen, Provisorien etc.) durchführen, um die Personensicherheit und minimale Gebrauchstauglichkeit für die vorgesehene Restnutzungsdauer zu gewährleisten.
Gebäudezustand 4 Gebäude mit grossem IS-Bedarf	Umfassende Teilsanierung möglichst vermeiden, wo nötig, Reparaturen oder andere Massnahmen (organisatorisch wie z.B. Nutzungseinschränkungen, Anlagen ausser Betrieb setzen, Provisorien etc.) durchführen, um die Personensicherheit und minimale Gebrauchstauglichkeit für die vorgesehene Restnutzungsdauer zu gewährleisten. Wird die umfassende Teilsanierung unumgänglich, ist das weitere Vorgehen mit dem PFM abzusprechen. Umfassende Sanierungen sind nur im Ausnahmefall und mit entsprechender Begründung zu planen.
Gebäudezustand 5 Gesamtsanierung	Eine Nutzungseinschränkung oder gar Schliessung droht innerhalb des nächsten Jahres. Gesamtsanierungen sind ausgeschlossen. Anstelle von Gesamtsanierung andere Massnahmen durchführen (organisatorisch wie z.B. Nutzungseinschränkungen, Anlagen ausser Betrieb setzen, Provisorien etc.). Nötige Reparaturen durchführen, um die Personensicherheit und minimale Gebrauchstauglichkeit für die vorgesehene Restnutzungsdauer zu gewährleisten.

DB1 Dispositionsbestand Verkauf

Liegenschaften, die verkauft werden sollen.

Geltungsbereich

Bauten, Anlagen, Grundstücke

DB1

Normstrategie

Entwicklung Nutzungsart und Nutzungsmass (Raumplanung)

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.

Grundstücke, Gebäude und Anlagen werden veräussert. Dabei kann es sich um Gebäude handeln:

- 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.

Werden Gebäude öffentlich ausgeschrieben, erfolgt der Zuschlag an den Meistbietenden.

Gebäude wie Strassen und Brücken sowie Wasserversorgungen sind nach Möglichkeit an Gemeinden, Kantone oder Korporationen abzutreten.

Vor der öffentlichen Ausschreibung werden die Kantone und Gemeinden aktiv über die Verkaufsabsichten orientiert (fallweise oder im Rahmen der Kantonsgespräche).

Nutzungsentwicklung (Entwicklung Gebäude / Grundstück)

Sofern nicht bereits vorhanden, werden möglichst rasch die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Verkauf der Gebäude geschaffen.

Nach der Veräusserung – oder nach der Abgabe des Gebäudes an ein anderes Bau- und Liegenschaftsorgan des Bundes – besteht für das VBS keine Verpflichtung mehr. Die Gebäude gehören nicht mehr zum Portfolio des VBS.

Investitionen

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.

Erhaltung - generell

Definitionen (gem. SJA 469)	Überwachung	Ziel der Überwachung ist es, die Entwicklung des Zustands eines Bauwerks festzustellen, zu werten und daraus Empfehlungen für das weitere Vorgehen abzuleiten.
	Instandhaltung	Die Instandhaltung dient der Bewahrung der Gebrauchstauglichkeit des Bauwerks durch regelmässige und einfache Massnahmen. Die Instandhaltung schliesst die Behebung kleiner Schäden ein.
	Instandsetzung	Die Instandsetzung dient dazu, das Bauwerk bzw. seine Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit für eine festgelegte Dauer wiederherzustellen; sie umfasst in der Regel Arbeiten grösseren Umfangs.
	Erneuerung	Die Erneuerung hat zum Ziel, das Bauwerk zumindest in Teilen in einen dem ursprünglichen Neubau vergleichbaren Zustand zu versetzen.
	Veränderung	Die Veränderung bezweckt die Erhaltung des Bauwerks durch den Einbezug von neuen Anforderungen. Veränderungen sind grundsätzlich über ein Mieter-Bedarf einzureichen.

Leitidee Erhaltung

Wahrnehmung der gesetzlichen Verantwortung der Eigentümerschaft.
Bei Miet- oder Pachtgebäuden wird die Erhaltung soweit möglich und sinnvoll an berechnigte Dritte (Mieter, Pächter) übertragen.
Wenn der Erhalt nicht an Dritte abgegeben werden kann, muss bei Drittvermietungen die gesetzliche Verantwortung wahrgenommen werden. Evtl. Reparaturen oder Sanierungen, die die Vermietbarkeit gem. Mietvertrag garantieren

Instandsetzung - differenziert nach Gebäudezustand auf der Folgeseite

Instandsetzung - differenziert nach Gebäudezustand

Gebäudezustand 1 Neuwertig	Keine, ist bei diesem Gebäudezustand i.d.R. nicht nötig.
Gebäudezustand 2 Gebäude mit kleinem IS-Bedarf	Instandsetzungen sind zu vermeiden, wo nötig, Reparaturen oder andere Massnahmen (organisatorisch, Anlagen ausser Betrieb setzen, Provisorien etc.) durchzuführen, um die Sicherheit (Wahrnehmung gesetzliche Verantwortung Eigentümerschaft) zu gewährleisten. Bei vermieteten oder verpachteten Objekten muss die Wahrnehmung der gesetzlichen Verantwortung gewährleistet sein.
Gebäudezustand 3 Gebäude mit mittlerem IS-Bedarf	Teilsanierungen sind zu vermeiden, wo nötig, Reparaturen oder andere Massnahmen (organisatorisch, Anlagen ausser Betrieb setzen, Provisorien etc.) durchzuführen, um die Sicherheit (Wahrnehmung gesetzliche Verantwortung Eigentümerschaft) zu gewährleisten. Bei vermieteten oder verpachteten Objekten muss die Wahrnehmung der gesetzlichen Verantwortung gewährleistet sein.
Gebäudezustand 4 Gebäude mit grossem IS-Bedarf	Umfassende Teilsanierungen sind zu vermeiden, wo nötig, Reparaturen oder andere Massnahmen (organisatorisch, Anlagen ausser Betrieb setzen, Provisorien etc.) durchzuführen, um die Sicherheit (Wahrnehmung gesetzliche Verantwortung Eigentümerschaft) zu gewährleisten. Bei vermieteten oder verpachteten Objekten muss die Wahrnehmung der gesetzlichen Verantwortung gewährleistet sein.
Gebäudezustand 5 Gesamtsanierung	Gesamtsanierungen sind ausgeschlossen, wo nötig, sind Reparaturen oder andere Massnahmen (organisatorisch, Anlagen ausser Betrieb setzen, Provisorien etc.) durchzuführen, um die Sicherheit (Wahrnehmung gesetzliche Verantwortung Eigentümerschaft) zu gewährleisten. Bei vermieteten oder verpachteten Objekten muss die Wahrnehmung der gesetzlichen Verantwortung gewährleistet sein. Bei Erreichung dieses Gebäudezustands ist das weitere Vorgehen mit dem PFM abzusprechen.

DB3 Dispositionsbestand Rückbau

Liegenschaften, die abgebrochen werden sollen.

Geltungsbereich

Bauten, Anlagen

DB3

Normstrategie

Entwicklung Nutzungsart und Nutzungsmass (Raumplanung)

Können Gebäude keiner zivilen Nachnutzung zugeführt werden und ist eine Stilllegung aus wirtschaftlichen, rechtlichen oder gesellschaftlichen Gründen nicht möglich, so werden diese zurückgebaut.

Der Rückbau eines Gebäudes erfolgt nur, wenn und soweit er

- aufgrund vertraglicher oder gesetzlicher Pflichten erforderlich ist;
- wirtschaftlich ist; oder
- aufgrund übergeordneter Interessen (Sachzwang / Gewährung der Sicherheit) notwendig ist.

Nutzungsentwicklung (Entwicklung Gebäude / Grundstück)

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.

Nach dem Rückbau gehören die Gebäude nicht mehr zum Portfolio des VBS.

Bei zurückgebauten Gebäuden verbleiben die dazugehörenden Parzellen des VBS weiterhin im Portfolio des VBS, sofern diese nach dem Rückbau nicht veräussert wurden.

Investitionen

Es werden keine Werterhaltenden Investitionen getätigt.

Erhaltung

Definitionen (gem. SIA 469)	Überwachung	Ziel der Überwachung ist es, die Entwicklung des Zustands eines Bauwerks festzustellen, zu werten und daraus Empfehlungen für das weitere Vorgehen abzuleiten.
	Instandhaltung	Die Instandhaltung dient der Bewahrung der Gebrauchstauglichkeit des Bauwerks durch regelmässige und einfache Massnahmen. Die Instandhaltung schliesst die Behebung kleiner Schäden ein.
	Instandsetzung	Die Instandsetzung dient dazu, das Bauwerk bzw. seine Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit für eine festgelegte Dauer wiederherzustellen; sie umfasst in der Regel Arbeiten grösseren Umfangs.
	Erneuerung	Die Erneuerung hat zum Ziel, das Bauwerk zumindest in Teilen in einen dem ursprünglichen Neubau vergleichbaren Zustand zu versetzen.
	Veränderung	Die Veränderung bezweckt die Erhaltung des Bauwerks durch den Einbezug von neuen Anforderungen. Veränderungen sind grundsätzlich über ein Mieter-Bedarf einzureichen.

Leitidee Erhaltung

Wahrnehmung der gesetzlichen Verantwortung der Eigentümerschaft.

Bei Miet- oder Pachtgebäuden wird die Erhaltung soweit möglich und sinnvoll an berechnigte Dritte (Mieter, Pächter) übertragen. Wenn der Erhalt nicht an Dritte abgegeben werden kann, muss bei Drittvermietungen die gesetzliche Verantwortung wahrgenommen werden. Evtl. Reparaturen oder Sanierungen, die die Vermietbarkeit gem. Mietvertrag garantieren

Instandsetzung - differenziert nach Gebäudezustand

Gebäudezustand 1 Neuwertig	Keine, ist bei diesem Gebäudezustand i.d.R. nicht nötig.
Gebäudezustand 2 Gebäude mit kleinem IS-Bedarf	Keine, ist bei diesem Gebäudezustand i.d.R. nicht nötig. Wo nötig, sind Reparaturen oder andere Massnahmen (organisatorisch, Anlagen ausser Betrieb setzen, Provisorien etc.) durchzuführen, um die Personensicherheit bis zum Rückbau zu gewährleisten. Bei vermieteten oder verpachteten Objekten muss die Wahrnehmung der gesetzlichen Verantwortung bis zum Rückbau gewährleistet sein.
Gebäudezustand 3 Gebäude mit mittlerem IS-Bedarf	Keine, ist bei diesem Gebäudezustand i.d.R. nicht nötig. Wo nötig, sind Reparaturen oder andere Massnahmen (organisatorisch, Anlagen ausser Betrieb setzen, Provisorien etc.) durchzuführen, um die Personensicherheit bis zum Rückbau zu gewährleisten. Bei vermieteten oder verpachteten Objekten muss die Wahrnehmung der gesetzlichen Verantwortung bis zum Rückbau gewährleistet sein.
Gebäudezustand 4 Gebäude mit grossem IS-Bedarf	Keine, ist bei diesem Gebäudezustand i.d.R. nicht nötig. Wo nötig, sind Reparaturen oder andere Massnahmen (organisatorisch, Anlagen ausser Betrieb setzen, Provisorien etc.) durchzuführen, um die Personensicherheit bis zum Rückbau zu gewährleisten. Bei vermieteten oder verpachteten Objekten muss die Wahrnehmung der gesetzlichen Verantwortung bis zum Rückbau gewährleistet sein.
Gebäudezustand 5 Gesamtsanierung	Gesamtsanierungen sind ausgeschlossen, wo nötig, sind Reparaturen oder andere Massnahmen (organisatorisch, Anlagen ausser Betrieb setzen, Provisorien etc.) durchzuführen, um die Personensicherheit bis zum Rückbau zu gewährleisten. Bei vermieteten oder verpachteten Objekten muss die Wahrnehmung der gesetzlichen Verantwortung bis zum Rückbau gewährleistet sein. Bei Erreichung dieses Gebäudezustands ist das weitere Vorgehen mit dem PFM abzusprechen.

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

DB41

Normstrategie

Entwicklung Nutzungsart und Nutzungsmass (Raumplanung)

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.

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.

Mit den wiederkehrenden Einnahmen aus Baurecht, Vermietungen und Verpachtungen sollen langfristige Erlöse erzielt werden, die für das Immobilienportfolio VBS genutzt werden können.

Vor einer Abgabe im Baurecht, Vermietung oder Verpachtung sind die bau- und planungsrechtlichen Bewilligungen einzuholen.

Im Rahmen von Orts-/Nutzungsplanungen sollen höhere wertschöpfende Nutzungen angestrebt werden (Landwirtschaftsland zu Industriezone, Industriezone zu Wohnzone, etc.).

Nutzungsentwicklung (Entwicklung Gebäude / Grundstück)

Grundstücke im Baurecht können direkt vergeben werden.

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.

Investitionen

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.

Erhaltung - generell

Definitionen (gem. S/A 469)	Überwachung	Ziel der Überwachung ist es, die Entwicklung des Zustands eines Bauwerks festzustellen, zu werten und daraus Empfehlungen für das weitere Vorgehen abzuleiten.
	Instandhaltung	Die Instandhaltung dient der Bewahrung der Gebrauchstauglichkeit des Bauwerks durch regelmässige und einfache Massnahmen. Die Instandhaltung schliesst die Behebung kleiner Schäden ein.
	Instandsetzung	Die Instandsetzung dient dazu, das Bauwerk bzw. seine Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit für eine festgelegte Dauer wiederherzustellen; sie umfasst in der Regel Arbeiten grösseren Umfangs.
	Erneuerung	Die Erneuerung hat zum Ziel, das Bauwerk zumindest in Teilen in einen dem ursprünglichen Neubau vergleichbaren Zustand zu versetzen.
	Veränderung	Die Veränderung bezweckt die Erhaltung des Bauwerks durch den Einbezug von neuen Anforderungen. Veränderungen sind grundsätzlich über ein Mieter-Bedarf einzureichen.

Leitidee Erhaltung

Wahrnehmung der gesetzlichen Verantwortung der Eigentümerschaft.

Bei Miet- oder Pachtgebäuden wird die Erhaltung soweit möglich und sinnvoll an berechnigte Dritte (Mieter, Pächter) übertragen.

Wenn der Erhalt nicht an Dritte abgegeben werden kann, muss bei Drittvermietungen die gesetzliche Verantwortung wahrgenommen werden. Evtl. Reparaturen oder Sanierungen, die die Vermietbarkeit gem. Mietvertrag garantieren

Instandsetzung - differenziert nach Gebäudezustand auf der Folgeseite

DB4 Instandsetzung - differenziert nach Gebäudezustand

Gebäudezustand 1 Neuwertig	Keine, ist bei diesem Gebäudezustand i.d.R. nicht nötig.
Gebäudezustand 2 Gebäude mit kleinem IS-Bedarf	Instandsetzungen sind ausgeschlossen, wo nötig, sind Reparaturen oder andere Massnahmen (organisatorisch, Anlagen ausser Betrieb setzen, Provisorien etc.) durchzuführen, um die Wahrnehmung gesetzliche Verantwortung als Vermieter (insbesondere Personensicherheit) bei Pacht und Miete zu gewährleisten.
Gebäudezustand 3 Gebäude mit mittlerem IS-Bedarf	Teilsanierungen sind ausgeschlossen, wo nötig, sind Reparaturen oder andere Massnahmen (organisatorisch, Anlagen ausser Betrieb setzen, Provisorien etc.) durchzuführen, um Wahrnehmung gesetzliche Verantwortung als Vermieter (insbesondere Personensicherheit) bei Pacht und Miete zu gewährleisten.
Gebäudezustand 4 Gebäude mit grossem IS-Bedarf	Umfassende Teilsanierungen sind ausgeschlossen, wo nötig, sind Reparaturen oder andere Massnahmen (organisatorisch, Anlagen ausser Betrieb setzen, Provisorien etc.) durchzuführen, um Wahrnehmung gesetzliche Verantwortung als Vermieter (insbesondere Personensicherheit) bei Pacht und Miete zu gewährleisten.
Gebäudezustand 5 Gesamtsanierung	Gesamtsanierungen sind ausgeschlossen, wo nötig, sind Reparaturen oder andere Massnahmen (organisatorisch, Anlagen ausser Betrieb setzen, Provisorien etc.) durchzuführen, um Wahrnehmung gesetzliche Verantwortung als Vermieter (insbesondere Personensicherheit) bei Pacht und Miete zu gewährleisten. Bei Erreichung dieses Gebäudezustands ist das weitere Vorgehen mit dem PFM abzusprechen.

LB2 Liquidierter Bestand; Stilllegung umgesetzt

Gebäude ohne ziviles Nutzungspotenzial, die stillgelegt wurden.

Geltungsbereich

Bauten, Anlagen

LB2

Normstrategie

Entwicklung Nutzungsart und Nutzungsmass (Raumplanung)

Es ist anzustreben, die stillgelegten Gebäude an den Grundeigentümer abzutreten und die Dienstbarkeitsverträge zu löschen.

Nutzungsentwicklung (Entwicklung Gebäude / Grundstück)

Stillgelegte Gebäude dürfen aus Sicherheit nicht mehr genutzt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Investitionen

LB2.1

Investitionen erfolgen nur dann, wenn dadurch die Gebäude 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.

Erhaltung

LB2.1 mit periodischen Kontrollen

Wahrnehmung der gesetzlichen Verantwortung der Eigentümerschaft gegenüber Dritten.

Stillgelegte Gebäude werden lediglich periodisch (in der Regel alle 5 Jahre) überwacht.

LB2.2 ohne periodische Kontrollen

Die Gebäude 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 der Eigentümerschaft gegenüber Dritten 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

LB4

Normstrategie

Entwicklung Nutzungsart und Nutzungsmass (Raumplanung)

Liegenschaften Dritter mit vertraglicher Verpflichtung des VBS werden je nach Gebäudetyp und rechtlicher Situation differenziert behandelt.

Dabei kann es sich um Gebäude wie Schiessplätze, technische Anlagen, Verkehrsanlagen oder Logistikinfrastrukturen handeln.

Nutzungsentwicklung (Entwicklung Gebäude / Grundstück)

Bei Liegenschaften Dritter mit Verpflichtung des VBS können folgende Massnahmen zum Tragen kommen:

- 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

Im Rahmen der vertraglichen und/oder gesetzlichen Verpflichtungen.

Erhaltung

Im Rahmen der vertraglichen und/oder gesetzlichen Verpflichtungen.