

armasuisse Immobilien

Eigentümer- und Portfoliostrategie

Leitideen für BWE (Standorte) 1/2025

Einteilung AA Dunkelgrün	2
Einteilung B Gelb	4
Einteilung C Rot	6
Einteilung CC Dunkelrot	8
Einteilung O Grau	9
Einteilung X Schwarz	10

Einteilung AA Dunkelgrün

BWE, die langfristig militärisch genutzt werden soll.

Leitideen armasuisse Immobilien

Raumplanung: Die Rahmenbedingungen, insbesondere die Zonensituation ist so zu beeinflussen, dass die heutige militärische Nutzung gesichert und zukünftig uneingeschränkt gewährleistet ist. *Dazu sind oder werden wenn sinnvoll individuelle strategische Planungen erstellt (Entwicklungsplan, darauf aufbauend Nutzungskonzept). Raumwirksame Entscheide bezüglich der militärischen Bauentwicklungsfläche MILBEF sind im Sachplan Militär und dem dazu gehörenden Objektblatt festzuhalten.*

Bei Standorten mit grossem Siedlungsdruck ist diesem mit aktiver Kommunikation ggü Gemeinden und Kantonen (z.B. Informationen über strategische Planungen) entgegenzuwirken.

Eine Zonen-Entwicklung in Richtung ziviler Nutzung ist zu verhindern. Bei Entwicklungen in der unmittelbaren Umgebung, welche die militärische Nutzung beeinträchtigen können, sind die Interessen aktiv zu wahren.

siehe auch «Konzept Interessenwahrung gegenüber Dritten»

Bodenstrategie: Die Bodenstrategie folgt drei Leitsätzen:

1. Optimierung und Sicherung von Fläche für die militärische Bau- und Nutzungsentwicklung, abgestimmt mit raumwirksamen Tätigkeiten
2. Gewährleisten der militärischen Nutzung, des Bodenschutzes und der Biodiversitätsförderung durch gezielte Bodenbewirtschaftung
3. Festlegung des Umgangs mit Prozessen und Werkzeugen der armasuisse Immobilien, welche im Zusammenhang mit der «Bodenstrategie Immobilien VBS» entstehen

siehe auch «Bodenstrategie Immobilien VBS» vom 26.April 2023 (Anhang 3 zur Eigentümer- und Portfoliostrategie)

Grundstücke: Eigenes Land darf grundsätzlich nicht verkauft werden. Dies gilt auch für Flächen, die heute nicht unmittelbar militärisch genutzt werden. Das Bundesland soll die langfristige Existenz der BWE sichern und zukünftige Entwicklungen ermöglichen. Das Land kann zukünftig direkt für Erweiterungen dienen oder als Realersatz bei Verhandlungen für den Erwerb geeigneter Grundstücke wichtig sein.

Zur Abdeckung von Bedürfnissen und zur Arrondierung kann Land erworben werden (strategische Landkäufe).

Bedürfnisse: Investitionen zur Abdeckung neuer Bedürfnisse sind auf solchen gesicherten Standorten zu realisieren. Insbesondere sind Neubauten auf dunkelgrünen BWE zu errichten.

Instandhaltung: Die Instandhaltung der Objekte wird in dieser BWE prioritär behandelt. Die Gebrauchstauglichkeit muss mittel- bis langfristig sichergestellt werden. Eventuell aufgelaufener Unterhalt wird abgebaut.

siehe auch Objektsegmentierung und Normstrategien

Grundsatz für die einzelnen Objekte (Schwergewichtig Objekte mit der Segmentierung KB1.2): Die einzelnen Objekte sind nach deren Segmentierung und der dazugehörigen Strategie (Normstrategie resp. individuelle Strategie) zu führen. Achtung, auch hier gibt es einzelne Objekte, auf die in Zukunft verzichtet wird oder deren langfristige Nutzung nicht gesichert ist.

siehe auch Objektsegmentierung und Normstrategien

Leitideen Raum und Umwelt

N + L (NLA): Massnahmen gemäss Programm Natur-Landschaft-Armee NLA (10 Arbeitsschritte des NLA-Programms): Erhaltung, Pflege und punktuelle Aufwertung der Natur- und Landschaftswerte werden sichergestellt.

Ionisierende Strahlung (Radon): Die Radonkonzentrationen müssen periodisch gemessen werden. Werden Grenzwerte überschritten und/oder sind Personen situativ gefährdet (StSV, Art. 167, Abs. 2) müssen organisatorische oder technische Massnahmen zur Senkung der Radonkonzentration getroffen werden.

NIS: Die Emissions- und Immissionswerte von Strahlungsquellen werden überprüft. Bei Bedarf werden Sanierungen vorgenommen, um den Schutz von Personen gemäss der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung zu gewährleisten.

Altlasten/Boden: Situativ (Umweltgefährdung, Bauprojekt, ...) Massnahmen zur Vermeidung von zusätzlichen Altlasten, Sanierung oder Nutzungseinschränkungen für die Landwirtschaft.

Störfall: Umsetzung aller zur Verminderung des Risikos geeigneten Massnahmen, die nach dem Stand der Sicherheitstechnik verfügbar und wirtschaftlich tragbar sind.

Wasser (GEP): Umsetzung aller Massnahmen mit hoher (bis 5 Jahre) und mittlerer (bis 10 Jahre) Priorität.

Einteilung AA Dunkelgrün

Massnahmen mit geringer Priorität (> 10 Jahre) werden nach 10 Jahren resp. im Rahmen der GEP-Nachführung nochmals geprüft und neu priorisiert.

Es ist eine GEP-Nachführung sicherzustellen.

Luft: Sanierung der Wärmeerzeugungen innerhalb der LRV-Sanierungsfristen (normalerweise 5 Jahre).

Ausarbeitung einer Variantenstudie für die neue Wärmeerzeugung.

Verzicht auf fossile Brennstoffe bei Ersatz oder Neubauten.

Energie: Energieeffizienz und erneuerbare Energien

Konsequente Umsetzung der Vorgaben aus dem Energiekonzept VBS und Energie Vorbild Programm Bund (inkl. Anlagen zur Produktion von erneuerbarer Energie wie Photovoltaik-Anlagen).

Betriebsoptimierung

Umsetzung aller Massnahmen mit hoher (Payback < 2 Jahre oder zwingende Gründe) und mittlerer (Payback > 2 Jahre und ≤ Nutzungsdauer) Priorität aus der Energieplanung Areal (EA).

Massnahmen mit geringer Priorität (Payback nicht bestimmbar, Massnahmen zur Zielerreichung) aus der EA werden im Rahmen der EA-Nachführung situativ geprüft und gegebenenfalls umgesetzt.

Lärm: Sanierung der Spl mit allen Massnahmen bis Mitte 2025 (inkl. Monitoring und Lärmbelastungskataster).

Denkmalschutz: Bei der Instandhaltung und baulichen Veränderungen wird der denkmalpflegerischen Bedeutung (national, regional, lokal) angemessen Rechnung getragen.

Raumplanung/Interessenwahrung: Die Nutzung der Immobilien ist sicherzustellen. Dabei sind sowohl die bestehenden militärischen Nutzungen vor Einschränkungen durch Planungen Dritter zu bewahren als auch der benötigte Handlungsspielraum für zukünftige Entwicklungen zu gewährleisten.

Bedürfnisse Dritter sind zu berücksichtigen, sofern die Interessen des VBS gewahrt werden können.

Einteilung B Gelb

BWE, die überprüft wird und deren langfristige militärische Nutzung nicht gesichert ist.

Leitideen armasuisse Immobilien

Raumplanung: Solange die BWE überprüft wird, ist eine Zonenentwicklung nicht aktiv zu verfolgen. Bei einer BWE, die aufgrund ihrer Mikrolage oder besonderer Verhältnisse ein Potential für eine Einzonung in das Baugebiet besitzt, muss die Möglichkeit für eine zivile Nachnutzung bei einer Überprüfung mitberücksichtigt werden.

siehe auch «Konzept Interessenwahrung gegenüber Dritten»

Bodenstrategie: Die Bodenstrategie folgt drei Leitsätzen:

1. Optimierung und Sicherung von Fläche für die militärische Bau- und Nutzungsentwicklung, abgestimmt mit raumwirksamen Tätigkeiten
2. Gewährleisten der militärischen Nutzung, des Bodenschutzes und der Biodiversitätsförderung durch gezielte Bodenbewirtschaftung
3. Festlegung des Umgangs mit Prozessen und Werkzeugen der armasuisse Immobilien, welche im Zusammenhang mit der «Bodenstrategie Immobilien VBS» entstehen

siehe auch «Bodenstrategie Immobilien VBS» vom 26. April 2023 (Anhang 3 zur Eigentümer und Portfoliostrategie)

Grundstücke: Eigenes Land darf hier nur ausnahmsweise bei besonderen Verhältnissen verkauft werden. Dies gilt auch für Flächen, die heute nicht unmittelbar militärisch genutzt werden. Das Bundesland soll die langfristige Existenz der BWE sichern und zukünftige Entwicklungen ermöglichen. Das Land kann zukünftig direkt für Erweiterungen dienen oder als Realersatz bei Verhandlungen für den Erwerb geeigneter Grundstücke wichtig sein.

Zur Abdeckung von Bedürfnissen und zur Arrondierung kann hier nur ausnahmsweise bei besonderen Verhältnissen Land erworben werden.

Bedürfnisse: Investitionen zur Abdeckung neuer Bedürfnisse sind zu vermeiden und nur ausnahmsweise bei besonderen Verhältnissen möglich. Auf Neubauten ist zu verzichten.

Instandhaltung: Die Instandhaltung der Objekte wird in der Regel auf das Nötigste beschränkt (minimale Gebrauchstauglichkeit und Eigentümerhaftung). Eventuell aufgelaufener Unterhalt wird nicht abgebaut (resp. steigt für diese Standorte weiter an). Schäden und eine eingeschränkte Gebrauchstauglichkeit werden in Kauf genommen.

siehe auch Objektsegmentierung und Normstrategien

Grundsatz für die einzelnen Objekte (Schwergewichtig Objekte mit der Segmentierung KB4): Die einzelnen Objekte sind nach deren Segmentierung und der dazugehörigen Strategie (Normstrategie resp. individuelle Strategie) zu führen.

siehe auch Objektsegmentierung und Normstrategien

Leitideen Raum und Umwelt

N + L (NLA): Massnahmen gemäss Programm Natur-Landschaft-Armee NLA (10 Arbeitsschritte des NLA-Programms): Erhaltung und Pflege der Natur- und Landschaftswerte werden sichergestellt.

Ionisierende Strahlung (Radon): Die Radonkonzentrationen müssen periodisch gemessen werden. Werden Grenzwerte überschritten und/oder sind Personen situativ gefährdet (StSV, Art. 167, Abs. 2) müssen organisatorische oder technische Massnahmen zur Senkung der Radonkonzentration getroffen werden.

NIS: Die Emissions- und Immissionswerte von Strahlungsquellen werden überprüft. Bei Bedarf müssen Sanierungen vorgenommen, um den Schutz von Personen gemäss der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung zu gewährleisten.

Altlasten/Boden: Situativ (Umweltgefährdung, Bauprojekt, ...) Massnahmen zur Vermeidung von zusätzlichen Altlasten, Sanierung oder Nutzungseinschränkungen für die Landwirtschaft.

Störfall: Umsetzung aller zur Verminderung des Risikos geeigneten Massnahmen, die nach dem Stand der Sicherheitstechnik verfügbar und wirtschaftlich tragbar sind.

Wasser (GEP): Umsetzung aller Massnahmen mit hoher Priorität (bis 5 Jahre).

Massnahmen mittlerer Priorität (bis 10 Jahre) sind in Abhängigkeit der Rest- und Nachnutzung umzusetzen.

Massnahmen mit geringer Priorität (> 10 Jahre) werden nach 10 Jahren resp. im Rahmen der GEP-Nachführung nochmals geprüft (bei verbleibender Nutzung > 6 Jahre).

Es ist eine GEP-Nachführung sicherzustellen (bei verbleibender Nutzung > 5 Jahre).

Luft: Sanierung der Wärmeerzeugungen innerhalb der LRV-Sanierungsfristen (normalerweise 5 Jahre).

Einteilung B Gelb

Ausarbeitung einer Variantenstudie für die neue Wärmeerzeugung. Varianten mit fossilen Brennstoffen (mit den Umweltzuschlägen) sind unter Einhaltung MuKE 2014 (kantonale Energiegesetzgebung) zulässig.

Energie: Energieeffizienz

Energieeffizienzmassnahmen im Bereich Gebäudehülle nur im Zusammenhang mit Sanierungsmassnahmen mit analoger Eingriffstiefe

Weitere Massnahmen gemäss Energie – Vorbild – Bund, wenn sie wirtschaftlich sind.

Erneuerbarer Energien

Anlagen zur Produktion von erneuerbarer Energie wie Photovoltaik-Anlagen nur, wenn sie wirtschaftlich sind.

Betriebsoptimierung

Umsetzung aller Massnahmen mit hoher (Payback < 2 Jahre oder zwingende Gründe) und mittlerer (Payback > 2 Jahre und ≤ Nutzungsdauer) Priorität aus der EA.

Massnahmen mit geringer Priorität (Payback nicht bestimmbar, Massnahmen zur Zielerreichung) aus der EA werden im Rahmen der EA-Nachführung situativ geprüft und gegebenenfalls umgesetzt.

Lärm: Sanierung bis Mitte 2025 (inkl. Monitoring und Lärmbelastungskataster) in Abhängigkeit der verbleibenden Nutzungsdauer :

< 2030 Fokus auf betrieblichen und organisatorischen Massnahmen.

> 2030 alle Massnahmen.

Denkmalschutz: Bei der Instandhaltung und baulichen Veränderungen wird der denkmalpflegerischen Bedeutung (national, regional, lokal) angemessen Rechnung getragen.

Raumplanung/Interessenwahrung: Die geplante Restnutzung ist sicherzustellen.

Die Weiternutzung beziehungsweise die Nachnutzung ist rechtzeitig zu klären.

Planungen und Bedürfnisse Dritter sind auch im Hinblick auf die Nachnutzung zu beurteilen.

Einteilung C Rot

BWE, die zukünftig nicht mehr militärisch genutzt wird und die aus dem Kernbestand ausscheidet.

Leitideen armasuisse Immobilien

Raumplanung: Die Möglichkeit einer zivilen Nachnutzung ist zu verbessern. Die Marktfähigkeit ist anzustreben oder zu erhöhen.

Bei einer BWE, die aufgrund ihrer Mikrolage oder besonderer Verhältnisse ein Potential für eine Einzonung in das Baugebiet besitzt, ist eine solche anzustreben.

siehe auch «Konzept Interessenwahrung gegenüber Dritten»

Bodenstrategie: Die Bodenstrategie folgt drei Leitsätzen:

1. Optimierung und Sicherung von Fläche für die militärische Bau- und Nutzungsentwicklung, abgestimmt mit raumwirksamen Tätigkeiten
2. Gewährleisten der militärischen Nutzung, des Bodenschutzes und der Biodiversitätsförderung durch gezielte Bodenbewirtschaftung
3. Festlegung des Umgangs mit Prozessen und Werkzeugen der armasuisse Immobilien, welche im Zusammenhang mit der «Bodenstrategie Immobilien VBS» entstehen

siehe auch «Bodenstrategie Immobilien VBS» vom 26. April 2023 (Anhang 3 zur Eigentümer und Portfoliostrategie)

Grundstücke: Eigenes Land darf nach einer sorgfältigen Abwägung veräussert werden (Baurecht oder Verkauf). Es ist immer zu prüfen, ob es als Realersatz bei Verhandlungen für den Erwerb geeigneter Grundstücke wichtig sein könnte.

Zur Abdeckung von Bedürfnissen und zur Arrondierung kann i.d.R. kein Land erworben werden.

Bedürfnisse: Investitionen zur Abdeckung neuer Bedürfnisse sind nicht möglich.

Instandhaltung: Auf Instandhaltungsmassnahmen wird möglichst verzichtet, es wird eine Feuerwehrstrategie verfolgt. Unumgängliche Instandsetzungsmassnahmen sind auf die geplante Restnutzungsdauer auszurichten (fallweise in Kombination mit organisatorischen Massnahmen).

siehe auch Objektsegmentierung und Normstrategien

Grundsatz für die einzelnen Objekte (Schwergezügig Objekte mit der Segmentierung KB6.1): Die einzelnen Objekte sind nach deren Segmentierung und der dazugehörigen Strategie (Normstrategie resp. individuelle Strategie) zu führen.

siehe auch Objektsegmentierung und Normstrategien

Leitideen Raum und Umwelt

N + L (NLA): Einstellung Programm NLA. Minimierung von Erhalt und Pflege der Natur- und Landschaftswerte.

Bei Verkauf, Übertragung der Verantwortung auf dem Käufer.

Bei Verbleib im Bundeseigentum, sicherstellen von Erhalt und Pflege der Natur- und Landschaftswerte.

Ionisierende Strahlung (Radon): Die Radonkonzentrationen können situativ gemessen werden. Werden Grenzwerte überschritten müssen organisatorische oder technische Massnahmen zur Senkung der Radonkonzentration getroffen werden.

NIS: Es muss situativ und fallweise beurteilt werden, ob die Immissionen und Emissionen der Strahlungsquellen Bestandsaufnahmen, Beurteilungen und Sanierungen gemäss der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung verlangen.

Altlasten/Boden: Untersuchung, ggf. Sanierung oder Nutzungseinschätzung für die Landwirtschaft vor der Rückgabe.

Störfall: Umsetzung der zur Verminderung des Risikos geeigneten Massnahmen, die nach dem Stand der Sicherheitstechnik verfügbar und wirtschaftlich tragbar sind. Dabei ist das Verhältnis zwischen dem bestehenden Risiko, dem Sicherheitsgewinn und der verbleibenden Nutzungsdauer angemessen zu berücksichtigen. Es stehen in erste Linie organisatorische Massnahmen (u.a. eingeschränkte Nutzung der Anlage) im Vordergrund.

Wasser (GEP): Umsetzung der Massnahmen mit hoher Priorität (bis 5 Jahre) in Abhängigkeit der Rest- und Nachnutzung (nach Möglichkeit durch Überbindung an den Nachnutzer).

Luft: Wenn möglich, Verzicht auf eine Sanierung (Verlängerung der Sanierungsfrist).

Bei Ausfall / Defekt der bestehenden Wärmeerzeugung, mit Reparatur oder Provisorien in Abhängigkeit der Rest- und Nachnutzung überbrücken.

Ersatz nur im Zusammenhang mit Nachnutzung.

Einteilung C Rot

Energie: Energieeffizienz, erneuerbare Energien und Betriebsoptimierung

Massnahmen nur in Ausnahmefällen bei Wirtschaftlichkeit.

Lärm: Massnahmen nur in Ausnahmefällen.

Sanierung durch Schliessung bis Mitte 2025.

Denkmalschutz: Minimale Massnahmen bei nationaler Bedeutung.

Massnahmen im Hinblick auf die Übertragung an einen zivilen Nachnutzer (nationale, regionale oder lokale Bedeutung).

Raumplanung/Interessenwahrung: Die geplante Restnutzung ist grundsätzlich sicherzustellen.

Die mögliche Nachnutzung ist mit den Kantonen und Gemeinden frühzeitig zu evaluieren.

Einteilung CC Dunkelrot

BWE, die zurzeit nicht mehr militärisch genutzt wird aber als strategische Reserve im Kernbestand bleibt.

Leitideen armasuisse Immobilien

Raumplanung: Eine Zonenentwicklung in Richtung ziviler Nutzung ist nicht aktiv zu verfolgen. Die Zonensituation ist so zu beeinflussen, dass eine zukünftige militärische Nutzung gesichert bleibt und nicht eingeschränkt wird.

siehe auch «Konzept Interessenwahrung gegenüber Dritten»

Bodenstrategie: Die Bodenstrategie folgt drei Leitsätzen:

1. Optimierung und Sicherung von Fläche für die militärische Bau- und Nutzungsentwicklung, abgestimmt mit raumwirksamen Tätigkeiten
2. Gewährleisten der militärischen Nutzung, des Bodenschutzes und der Biodiversitätsförderung durch gezielte Bodenbewirtschaftung
3. Festlegung des Umgangs mit Prozessen und Werkzeugen der armasuisse Immobilien, welche im Zusammenhang mit der «Bodenstrategie Immobilien VBS» entstehen

siehe auch «Bodenstrategie Immobilien VBS» vom 26. April 2023 (Anhang 3 zur Eigentümer und Portfoliostrategie)

Grundstücke: Eigenes Land darf grundsätzlich nicht verkauft werden. Das Bundesland soll eine eventuelle zukünftige langfristige Existenz der BWE sichern und zukünftige Entwicklungen ermöglichen.

Zur Arrondierung kann ausnahmsweise Land erworben werden.

Bedürfnisse: Investitionen zur Abdeckung neuer Bedürfnisse sind nicht möglich.

Instandhaltung: Auf Instandhaltungsmassnahmen wird möglichst verzichtet, es wird eine Feuerwehrstrategie verfolgt (fallweise in Kombination mit organisatorischen Massnahmen). Bei unumgänglichen Instandsetzungsmassnahmen ist nur das absolute Minimum umzusetzen. Nicht mehr wirtschaftlich nutzbare Objekte sind abzubauen.

siehe auch Objektsegmentierung und Normstrategien

Grundsatz für die einzelnen Objekte (Schwergezügig Objekte mit der Segmentierung KB5): Die einzelnen Objekte sind nach deren Segmentierung und der dazugehörigen Strategie (Normstrategie resp. individuelle Strategie) zu führen.

siehe auch Objektsegmentierung und Normstrategien

Leitideen Raum und Umwelt

Nicht benötigt

Einteilung O Grau

BWE, die nicht mehr militärisch genutzt wird und die vom Kernbestand in den Dispositionsbestand überführt wurde.

Leitideen armasuisse Immobilien

Grundsatz für die einzelnen Objekte: Die einzelnen Objekte sind nach deren Segmentierung und der dazugehörigen Strategie (Normstrategie resp. individuelle Strategie) zu führen.

siehe auch Objektsegmentierung und Normstrategien

Leitideen Raum und Umwelt

Nicht benötigt

Hinweis:

Objekte mit der Segmentierung DB und LB1

Einteilung X Schwarz

BWE, die aufgrund Rückbau, Veräusserung etc. nicht mehr im Portfolio des VBS ist.

Leitideen armasuisse Immobilien

Leitidee nicht nötig

Leitideen Raum und Umwelt

Nicht benötigt

Hinweis:

Objekte mit der Segmentierung Liquidierter Bestand LB.