

Zeitschrift: ASMZ : Sicherheit Schweiz : Allgemeine schweizerische Militärzeitschrift

Herausgeber: Schweizerische Offiziersgesellschaft

Band: 175 (2009)

Heft: 05

Artikel: Immobilienkompetenz im VBS

Autor: Appenzeller, Ulrich

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-291>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 12.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Immobilienkompetenz im VBS

Als einer der grössten Immobilienbewirtschafter der Schweiz ist armasuisse Immobilien für das umfassende Management von rund 26 000 Objekten des Eidgenössischen Departements für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport VBS zuständig. armasuisse Immobilien ist als Eigentümervertreter für das breit gefächerte Portfolio zuständig und bietet den internen und externen Kunden umfassende Dienstleistungen im Immobiliensektor aus einer Hand an. *Ma*

Ulrich Appenzeller

Das Portfolio von armasuisse Immobilien ist aussergewöhnlich und gross. Es beinhaltet heute rund 26 000 Objekte mit einem Wiederbeschaffungswert von ca. 26 Milliarden Schweizer Franken. Dazu gehört eine Landfläche von ungefähr 26 000 Hektaren.

Eindrücklich ist auch die Palettenbreite der Gebäudetypen und Anlagen. Sie reicht von Kampf- und Führungsanlagen über Höhenstandorte für die Luftwaffe, grossflächigen Flugplatz-, Logistik- und Infrastrukturanlagen und Kasernen bis zu

modernsten Ausbildungsanlagen. Ebenfalls zum Portfolio gehören Bauernhöfe, Rebberge und sogar ein paar kleinere Sakralbauten. Einige der Bauten wurden aus denkmalpflegerischen Betrachtungen in das eigene Hochbauinventar für militärische Bauten (HOBIM) aufgenommen.

Jährlich stehen armasuisse Immobilien rund 280 Millionen Franken zur Verfügung, davon werden 220 Millionen Franken für Neubauten und Sanierungen eingesetzt. Für die Instandhaltung stehen 60 Millionen Franken bereit. Mit der jährlichen Immobilienbotschaft VBS werden

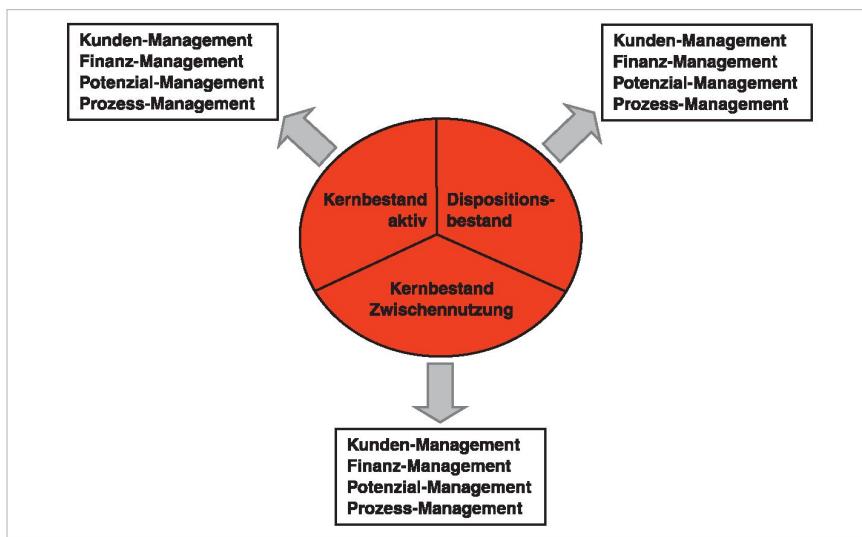
die Kredite dem Parlament zur Genehmigung vorgelegt.

Vorgaben und Umsetzung

Die Schweizer Armee wurde in den letzten 15 Jahren mehrmals umstrukturiert, weiterentwickelt und markant verkleinert. Dies gilt sowohl für die Art der militärischen Einsätze als auch für die Ausbildungsbedürfnisse.

Aus dem Stationierungskonzept der Armee resultieren grundlegende Aussagen über die benötigten Infrastrukturen, den Verwendungszweck, die geografischen





Eigentümerstrategie VBS: Strategiemodell.

Präferenzen und die Truppengattungen. Parallel dazu wurde auch die Logistikkonzeption vollständig überarbeitet.

Die Neuausrichtung ist ein laufender Prozess und hat massgebenden Einfluss auf die militärischen Immobilien. Diese Grundsatzentscheide führen bei armasuisse Immobilien zu gesamtschweizerischen

und regionalen Nutzungskonzepten. Es wird festgelegt, welche Bauten weiterhin genutzt werden sollen, auf welche verzichtet werden kann und wo Investitionen und Unterhaltsmassnahmen unabdingbar sind. Es geht darum, die Investitionen zu fokussieren und die Betriebskosten zu minimieren. Also langfristig betrachtet, am richtigen Ort zu investieren und die Be- wirtschaftung optimal abzuwickeln.

Dieses Bestreben wird durch die Eigen- tümerstrategie des VBS untermauert. Mit dem Strategiemodell wird das Portfolio in drei strategische Segmente aufgeteilt:

- der «Kernbestand aktiv». Dieser umfasst den Eigenbedarf des VBS.
- der «Kernbestand Zwischennutzung».
- Reserve, die mittel- bis langfristig durch Dritte genutzt werden kann.
- der «Dispositionsbestand» mit Objekten, welche nicht mehr durch das VBS benötigt werden.

Facility Management

Durch die Einführung des Mieter- modells hat armasuisse Immobilien im Jahr 2007 eine interne Verrechnung der Immobiliennutzung eingeführt. Die Mieter zahlen für die genutzten Flächen. Das Facility Management von armasuisse Immobilien schliesst mit den Mieter Nutzungsvereinbarungen, Rahmenmietver- einbarungen und Mietvereinbarungen ab. Dies soll zu einer bestmöglichen Transparenz und Kostenwahrheit führen. Es werden Anreize geschaffen, so dass die Mieter ihre Bedürfnisse gründ- lich hinterfragen und optimieren und

Der Marktführer für das Herz Europas

Mit über 700 Bestellungen aus sechs Nationen ist der Eurofighter Bestseller seiner Klasse – und wird von drei Nachbarländern der Schweiz eingesetzt. Dies bringt auch klare ökonomische Vorteile bei der Beschaffung und Betreuung. Da der Eurofighter erst am Anfang seines langen Lebenszyklus steht, können die Nutzer-Luftwaffen gemeinsam mit den starken Industriepartnern in Deutschland, Grossbritannien, Italien und Spanien Einsatz und Fortentwicklung weit in die Mitte dieses Jahrhunderts garantieren.

EADS Defence & Security - Networking the Future

www.eurofighter.ch



damit die Mietkosten positiv beeinflus-
sen.

Mit Bewirtschaftungs- und Instand-
haltungskonzepten werden Service Levels
definiert und deren Umsetzung sicher-
gestellt. Die Betreiber werden mittels
Leistungsvereinbarung beauftragt.

Damit wird erreicht, dass alle Kosten,
welche auf dem Lebensweg einer Immo-
bilie anfallen, berücksichtigt werden. Die
Bestrebungen zielen auf eine gesamtheit-
liche Betrachtungsweise mit einer sinn-
vollen Nutzung des Immobilienbestands.

Umgang mit Objekten im Dispositionsbau

Aufgrund der grossen Veränderungen in
der Armee werden im Jahr 2011 nur noch
die Hälfte der Objekte betriebsnotwendig
sein. armasuisse Immobilien analysiert, ob
die frei werdenden Objekte umgenutzt,
entwickelt oder verkauft werden können.

Ein Beispiel für eine gelungene Um-
nutzung ist die denkmalpflegerisch einge-
stuft alte Zeughausanlage in Kriens.
Vom reinen Materiallager wurde sie zu ei-
ner neuzeitlichen, funktionalen Truppen-
unterkunft umgebaut.

Gut gelegene Immobilien werden zu-
sammen mit Dritten, zum Beispiel durch
Investorenwettbewerbe, zu attraktiven
Objekten entwickelt.

Die Planungshoheit liegt jedoch bei
Kantonen und Gemeinden. Sie legen fest,

Immobilienbotschaft 09

Ende Februar hat der Bundesrat zu Han-
den der eidgenössischen Räte die Im-
mobiliensbotschaft verabschiedet. Sie
umfasst insgesamt 21 neue Verpflich-
tungskredite mit einer Gesamtsumme
von 400 Mio. Franken. Schwergewichtig
wird in die Ausbildungs- und Logistikin-
frastruktur investiert. So entfallen rund
116 Mio. Franken auf bauliche Anpas-
sungen bei der Ausbildungsinfrastruktur
(unter anderem Kompetenzzentrum
SWISSINT in Stans, Neubau des Rekrutie-
zungszentrums und des medizinischen
Zentrums Monte Ceneri, erste Etappe
der Sanierung im Kompetenzzentrum
ABC der Armee in Spiez) sowie rund 103
Mio. Franken für die Logistik-Center in
Hinwil, Thun, Grolley, Othmarsingen, die
Aussenstelle in Brugg und für das Depot
in Uttigen. Es sind Bauvorhaben in der
deutschen, französischen und italieni-
schen Schweiz geplant. Die Immobilien-
planung basiert auf dem Stationierungs-
konzept der Armee vom Juni 2005. Ma



Oben: Zeughaus Kriens – Transformation
vom Materiallager zur Truppenunterkunft.

Links: Moderne und funktionale Unterkünfte
im denkmalgeschützten
ehemaligen Zeughaus. Fotos: Priska Ketterer

ob und in welchem Rahmen eine zivile
Nachnutzung möglich ist. Denn Armee-
bauten haben meist eine Eigenart: Sie
wurden – geschichtlich bedingt – früher
ohne zivile Baubewilligung erstellt. Da-
rum müssen die zu verkaufenden Immo-
bilien vorgängig ein entsprechendes Pla-
nungsverfahren durchlaufen. Darin liegt
auch der Grund, dass der Liquidations-
prozess der Armeebauten für Aussensteh-
ende oftmals schwer verständlich und
langsam erscheint. armasuisse Immobilien
gibt eine Immobilie erst aus der Hand,
wenn die Nachnutzung mit dem Kanton
und der Gemeinde geklärt ist. Die markt-
fähigen Immobilien werden anschliessend
öffentlicht ausgeschrieben und gehen grund-
sätzlich an den Meistbietenden. Kantone
und Gemeinden haben jedoch ein Vor-
kaufsrecht – zum Preis des Meistbietenden.

Findet sich keine Nachnutzung, was
insbesondere im Bereich der Führungs-
und Kampfinfrastruktur der Fall ist, wer-
den die Objekte zur Senkung der Betriebs-
kosten stillgelegt oder in Ausnahmefällen
auch abgebrochen. Schützenswerte militä-
rische Kampf- und Führungsgebäude wer-
den in einem Inventar erfasst (ADAB).

Baumanagement

Um die Bedürfnisse der Mieter abde-
cken zu können, müssen auch Umnut-
zungen und Neubauten ausgeführt wer-
den. Wenn ein Bauentscheid gefällt wird,
konnte das Bedürfnis nicht mit vorhan-
der Infrastruktur erfüllt werden. Meistens

können Anforderungen an die Grösse
oder die technologische Komplexität nicht
mit vorhandenen Immobilien abgedeckt
werden. Neubauten und Instandsetzungs-
arbeiten an unseren Immobilien, primär
im Kernbestand, werden durch das Bau-
management von armasuisse Immobilien
geleitet. Es handelt sich dabei um das klas-
sische Projektmanagement, wie es bei-
spielsweise auch die Kantone kennen. Der
Projektleiter Bauherr führt externe Planer-
teams und ist für die Beauftragung von
Bauleistungsträgern verantwortlich. Dies
geschieht entsprechend den branchenbe-
kannten Phasen: Vorstudien, Projektie-
rung, Ausschreibung und Realisierung.

Verantwortungsbewusst, innovativ und umweltgerecht

Die Einflüsse von Bauten und Installa-
tionen auf Umgebung und Umwelt wer-
den analysiert und laufend optimiert.

Mit ihrem täglichen Engagement und
einem breit gefächerten Spezialwissen sorgen
die rund 160 Mitarbeitenden von
armasuisse Immobilien für gesetzeskonfor-
me, wirtschaftliche und innovative Im-
mobilienslösungen für das VBS. ■



Ulrich Appenzeller
lic. iur.,
Exec. MBA HSG, SIA
Leiter armasuisse
Immobilien