

**Zeitschrift:** ASMZ : Sicherheit Schweiz : Allgemeine schweizerische Militärzeitschrift  
**Herausgeber:** Schweizerische Offiziersgesellschaft  
**Band:** 187 (2021)  
**Heft:** 8

**Artikel:** Schrumpfendes Immobilienportfolio  
**Autor:** Müller, Peter  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-976265>

### **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:** 11.01.2026

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

# Schrumpfendes Immobilienportfolio

**Die Armeeformen führen zu umfangreichen Ausserbetriebnahmen von Immobilien des VBS. Der Prozess folgt klaren Prioritäten und stellt das öffentliche Interesse in den Vordergrund. Grosses Geld lässt sich damit allerdings nicht verdienen. Planungs- und baurechtliche Schranken verhindern häufig einen Verkauf und eine andere Nutzung. Baurechtsverträge gewinnen an Bedeutung, der Rückbau bleibt die Ausnahme.**

Peter Müller, Redaktor ASMZ

Im Zuge der verschiedenen Armeeformen erfolgt im VBS seit ungefähr 2005 ein systematischer Abbau nicht mehr benötigter militärischer Immobilien. Je nach Grösse und Standort des Objekts einer Ausserbetriebnahme ist das Interesse der Öffentlichkeit sowie der Politik gross. Häufig sind damit aber auch falsche Erwartungen verbunden. In Erfüllung zweier Postulate der Sicherheitspolitischen Kommission des Ständerats und der Finanzkommission des Nationalrats veröffentlichte der Bundesrat am 14. April 2021 einen Bericht zur «Ausserbetriebnahme von Immobilien des VBS». Der Inhalt bietet aufschlussreiche Einblicke in den Prozess, die Rahmenbedingungen und die Ergebnisse.

## Grosser Immobilienbesitzer

Selbst nach 15 Jahren kontinuierlichen Ausserbetriebnahmen war das VBS auch 2020 gemäss eigenen Angaben «einer der grössten Immobilienbesitzer der Schweiz»: 24 000 Hektaren Fläche, rund 7 000 Gebäude und Anlagen mit einem Wiederbeschaffungswert von geschätzten 21 Mia. CHF sind die wichtigsten Belege. Zirka 4 200 dieser Immobilien (60%) zählen zum Kernbestand und werden durch das VBS genutzt, um seine vielfältigen Aufgaben zu erfüllen. Die übrigen 2 800 Gebäude und Anlagen gehören zum Dispositionsbestand; sie werden nicht mehr benötigt und könnten für andere Zwecke genutzt werden. Kommen da beträchtliche zusätzliche Finanzmittel auf die Armee zu? Dürfen sich Private sowie Kantone und Gemeinden auf namhafte Entwicklungsmöglichkeiten im Immobilienbereich freuen?

## Rechtliche Schranken

Der Dispositionsbestand setzt sich mehrheitlich aus Spezialbauten wie Bun-

ker, Barrikaden, Geschützstellungen, Unterständen, Kavernen, unterirdischen Munitionsmagazinen oder Übermittlungseinrichtungen zusammen. Sie sind wegen ihres Standorts und der spezifischen Ausstattung nur selten für eine zivile Nachnutzung geeignet. Alter, Grundriss und baulicher Zustand setzen weitere Einschränkungen. Nicht vergessen werden darf: Der Bund ist bei zahlreichen militärischen Immobilien gar nicht Eigentümer, sondern Baurechtsnehmer bei Verteidigungsbauten oder Mieter bei Waffen- und Schiessplätzen.

Wesentliches Hindernis ist jedoch: Rund 95% der Immobilien im Dispositionsbestand liegen ausserhalb des Baugebiets (häufig im Wald) oder in einer Bauzone mit anderen Nutzungsmöglichkeiten. Die zivile Nachnutzung bedingt somit raumplanungsrechtlich eine Ein- oder Umzonung, sofern nicht von einer Ausnahmebewilligung gemäss Art. 24 ff. RPG Gebrauch gemacht werden kann. Diese planungsrechtlichen Grundlagen sind Voraussetzung für einen Immobilienverkauf an Private. Damit will das VBS verhindern, dass «unbewilligte Nutzungen ausserhalb des Baugebiets entstehen, die den Zielsetzungen der Raumplanung widersprechen».

## Prioritäten bei Ausserbetriebnahmen

Der Verkauf von Immobilien im Dispositionsbestand folgt gemäss Militärgesetz und zwei Spezialverordnungen klaren Regeln sowie Prioritäten (siehe Kasten). In einem ersten Schritt wird abgeklärt, ob ein anderes Bau- und Liegenschaftsorgan des Bundes Eigenbedarf anmeldet. Ist dies nicht der Fall, so erhalten zuerst die Standortkantone und anschliessend die Standortgemeinden die Möglichkeit, die militärische Immobilie zu erwerben. Der Verkaufspreis wird aufgrund von Schätzungen festgelegt (in der Regel

durch die kantonale Schätzungskommission).

Haben Kantone und Gemeinden kein Interesse, so können Private die Immobilie über eine öffentliche Ausschreibung erwerben, sofern die genannten rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Mit einer Schätzung und der öffentlichen Ausschreibung will der Bund dem Verkehrswert möglichst nahekommen. Kantonen und Gemeinden steht zum Höchstangebot noch einmal ein faktisches Vorkaufsrecht zu. Um Spekulationen vorzubeugen, sieht der Bund in den Verträgen mit Kantonen, Gemeinden und Privaten Regelungen zur Gewinnbeteiligung und zur

## Kriterien Ausserbetriebnahme

1. Für militärische Zwecke oder strategische Überlegungen nicht mehr benötigt.
2. Abtreten an ein anderes Bau- oder Liegenschaftsorgan des Bundes für Eigenbedarf.
3. Verkauf an Standortkantone oder Standortgemeinden gemäss Preisschätzung (ohne öffentliche Ausschreibung, wenn öffentliche Nutzung vorgesehen).
4. Verkauf an Private gemäss planerischer Grundlage und Verkehrswertschätzung (öffentliche Ausschreibung, sofern planungsrechtliche Grundlagen vorliegen oder Ausnahmebewilligung möglich).
5. Stilllegung bei fehlenden planungs- oder baurechtlichen Voraussetzungen (meist ehemalige Kampf- und Führungsbauten; werden ausgeräumt und verschlossen).
6. Rückbau nur in Ausnahmefällen bei gesetzlichen oder vertraglichen Verpflichtungen (genereller Rückbau weder gesetzlich vorgesehen noch finanzierbar).

Quelle: Bericht «Ausserbetriebnahme von Immobilien des VBS»



Verkaufen, stilllegen oder rückbauen?

Beispiel oben: Festungsgeschütz.

Unten: Festung Motto Bartola. Bilder: ZEM/VBS

Mehrwertabschöpfung vor. Ist kein Verkauf möglich, wird die Immobilie stillgelegt oder eventuell rückgebaut.

## Öffentliches Interesse

Das VBS bevorzugt Bestrebungen der Kantone, Gemeinden und Privaten, wenn sie militärische Immobilien für eine Nutzung im öffentlichen Interesse erwerben wollen. Beispiele können sein: regionale Entwicklungsschwerpunkte, Förderung des (sozialen) Wohnungsbaus, Erhaltung von Naturwerten, öffentliche Einrichtungen (z.B. Spitäler, Schulen, Verwaltungsgebäude), Asylunterkünfte oder Standplätze für Fahrende. Der frühzeitige, regelmässige Informationsaustausch und die enge Zusammenarbeit mit den Kantonen sowie den Gemeinden ist deshalb dem VBS (Armasuisse Immobilien) ein wichtiges Anliegen. Dazu gehören Potenzialanalysen für weitere Nutzungen oder Planungsvereinbarungen, selbst wenn

## Immobilien des VBS

### Kernbestand

Immobilien werden zur Erfüllung von Aufgaben des VBS benötigt oder sind aufgrund einer Spezialität, Lage oder strategischen Überlegungen im Interesse der Landesverteidigung.

### Dispositionsbestand

Immobilien, welche nicht zum Kernbestand gehören, setzen sich aus dem Reservebestand und dem Bestand zur Ausserbetriebnahme zusammen.

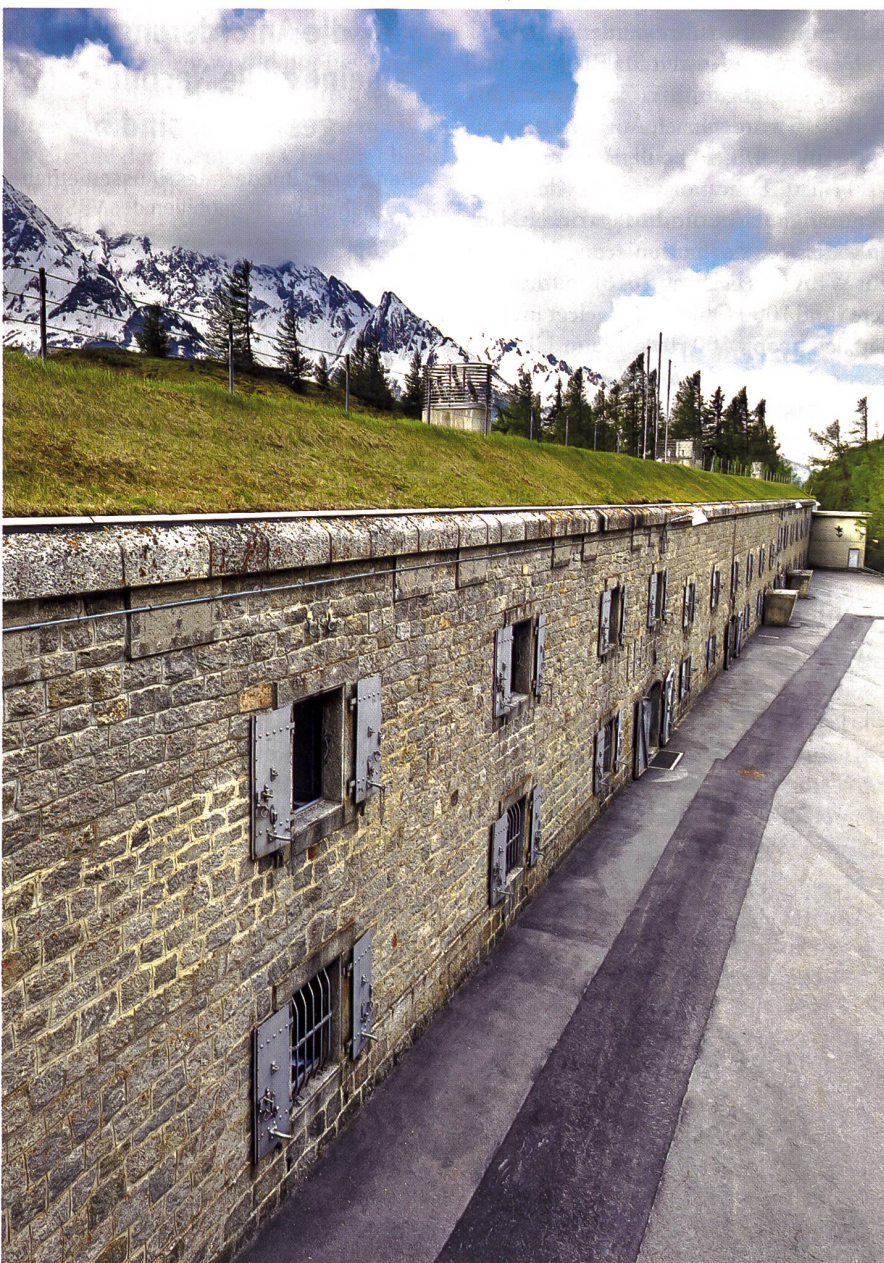
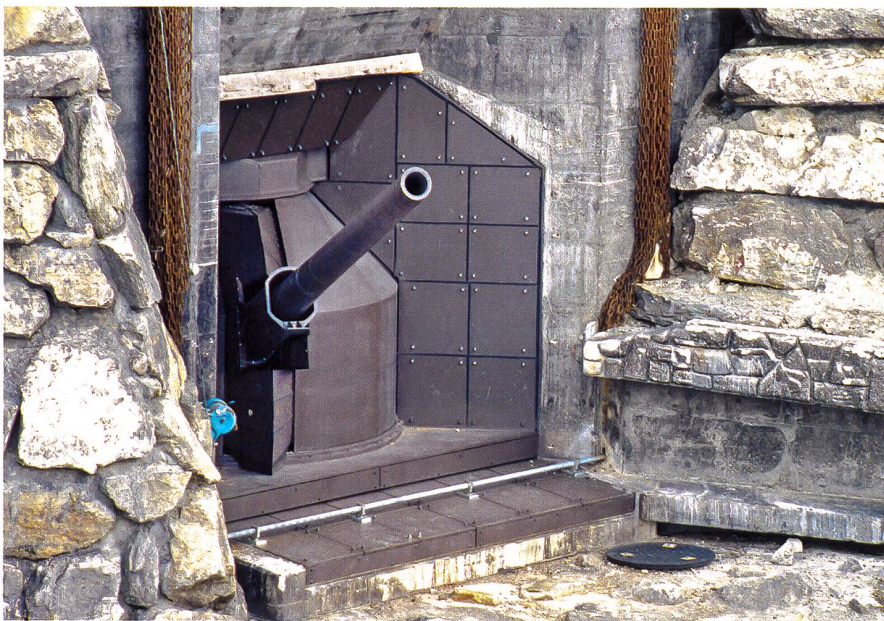
### Reservebestand

Kein Bedarf anderer Bundesstellen; Reserven für künftigen Eigenbedarf, ökologisch wichtige Flächen; Potenzial für ökologische Aufwertungen, Kompensationen, Ersatzmassnahmen oder Realersatz.

### Ausserbetriebnahme

Nicht dem Reservestand zugeordnete Immobilien im Dispositionsbestand werden an andere Bundesämter abgetreten, verkauft, stillgelegt oder rückgebaut; Kündigung der Miet- und Pachtverträge.

Quelle: Bericht «Ausserbetriebnahme von Immobilien des VBS»





die künftige Nutzung «mit einer Reduktion des Ertragspotenzials verbunden sein kann».

### Kein Goldesel

Zwischen 2007 und 2015 wurden jährliche durchschnittliche Verkaufserlöse von rund 30 Mio. CHF erzielt. In den folgenden Jahren – das heisst nach Inkrafttreten des Stationierungskonzepts zur WEA und des neuen Sachplans Militär – sanken diese Einnahmen auf etwas über 20 Mio. CHF pro Jahr. In den nächsten Jahren rechnet das VBS gar nur noch mit mittleren Erlösen von jährlich 15 Mio. CHF. Hinter dieser rückläufigen Entwicklung stehen zwei Hauptursachen: Einerseits werden Parzellen vermehrt im Baurecht abgegeben; andererseits können weniger verkaufsfähige Objekte in den Dispositionsbestand überführt werden.

Dem stehen Kosten für Rückbau und Stilllegung gegenüber. Zwischen 2007 und 2015 wurden nach Angaben des VBS rund 3600 Objekte stillgelegt und etwa 700 rückgebaut (vorwiegend Kleinbunker, Tankanlagen und Magazine). Nach Inkrafttreten des Stationierungskonzepts zur WEA (das heisst ab 2016) wurden weitere rund 1000 Objekte stillgelegt und zusätzlich knapp 600 rückgebaut. Über die Kosten und die Netto-Verkaufserlöse enthält der Bericht des Bundesrats keine Angaben. Die Kosten der einzelnen Rückbauten werden jeweils in den Immobilienprogrammen des VBS durch das Parlament verabschiedet.

### Zahlenangaben Immobilien 2020

- Fläche: 24 000 Hektaren
- Gebäude und Anlagen: 7000 (100%)
- Kernbestand: 4200 (60%)
- Dispositionsbestand: 2800 (40%)
- Wiederbeschaffungswert: 21 Mia. CHF
- Getätigte Investitionen: 395 Mio. CHF

#### Verkäufe 2007 bis 2015

- Anzahl Immobilien: 1700
- Verkauf an öffentliche Hand: 60%
- Fläche: 740 Hektaren
- Gesamterlös: 270 Mio. CHF

#### Verkäufe 2016 bis 2019

- Anzahl Immobilien: 1000
- Verkauf an öffentliche Hand: 40%
- Fläche: 150 Hektaren
- Gesamterlös: 90 Mio. CHF

Quelle: Bericht «Ausserbetriebnahme von Immobilien des VBS» (Zahlen gerundet)

### Ausblick

Gestützt auf neue finanzrechtliche Rahmenbedingungen (Neues Führungsmodell des Bundes) werden seit 2015 für grosse Areale anstelle von Verkäufen Baurechte mit hohen Baurechtszinsen eingeräumt. Bisher wurden 23 Verträge verurkundet; daraus entstehen aktuell jährliche Baurechtszinserträge von gegen 2 Mio. CHF. Grösstes Beispiel ist momentan die Ab-

### «Allgemein ist festzustellen, dass mit der Revision des Raumplanungsgesetzes im Jahr 2014 die Anforderungen an eine zivile Nachnutzung gestiegen sind.»

Bericht des Bundesrates «Ausserbetriebnahme von Immobilien des VBS»

gabe des Baufelds B5 im Entwicklungsschwerpunkt Thun Nord an die Standortgemeinde.

Gemäss aktueller Planung des VBS dürften bis 2023 «noch weitere rund 450 Objekte vom Kern- in den Dispositionsbestand überführt werden». Berücksichtigt man zusammenfassend die voraussichtlichen Zu- und Abgänge der nächsten Jahre, so erwartet das VBS bis 2023 eine weitere Reduktion um knapp 1000 Objekte auf dann zumal noch rund 6000 Gebäude und Anlagen.

Der Rückbau dürfte auch künftig die Ausnahme sein. Zum einen besteht keine gesetzliche Rückbaupflicht für unverkäufliche und nicht mehr benötigte militärische Immobilien. Zum andern wäre dies auch kaum finanzierbar. Hinzu kämen oftmals nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt (z.B. Boden, Vegetation), so dass die Kosten in keinem Verhältnis zum Nutzen des Rückbaus stünden. Der Prozess der Ausserbetriebnahme von Immobilien des VBS dürfte weitere Jahre andauern. Das VBS blickt optimistisch in die Zukunft: Verschiedene grössere Standorte, die mit der WEA in den nächsten Jahren von der Armee freigegeben werden, «kommen für eine weitere Nutzung im öffentlichen Interesse in Frage».

## Aus dem Bundeshaus

Am 30. Juni gab der Bundesrat die Typenentscheide für «Air 2030» bekannt. Die Schweiz wird vom US-amerikanischen Hersteller Lockheed Martin 36 F-35A Kampff-



jets beschaffen. Und auch das neue, weitreichende bodengestützte Luftverteidigungssystem wird «made in USA» sein: Fünf Feuerinheiten von Raytheon's «Patriot» sollen ab dem nächsten Jahrzehnt die Lücke schliessen, die seit der Ausserdienststellung der BL-64 «Bloodhound» Ende 1999 in der schweizerischen Luftverteidigung klafft.

In der Evaluation schnitten beide US-Angebote mit dem besten Preis-Leistungs-Verhältnis ab. Von dem für die Kampffjets bereitgestellten Betrag von 6 Milliarden Franken müssen nur knapp 5,1 Mia. ausgeschöpft werden. Zusammen mit den ebenfalls tieferen Betriebskosten unterbot Lockheed die Konkurrenz bei den Gesamtkosten über 30 Jahre um rund zwei Milliarden Franken. Die «Patriot» liegen mit 1,970 Mia. Franken nahe an dem, was die Schweiz für die Beschaffung auszugeben bereit ist, unterbietet die französische Konkurrenz (Eurosam SAMP/T) aber bei den Betriebskosten. Die kosteneffizienten Typenentscheide für «Air 2030» sind nicht nur für den Fall einer weiteren Abstimmung bedeutsam, sondern auch mit Blick auf den grossen Investitionsstau beim Heer.

Die Sicherheitspolitische Kommission des Nationalrates (SiK-N) tagte am 21./22. Juni. Bei der Detailberatung zur Volksinitiative «Gegen Waffenexporte in Bürgerkriegsländer (Korrektur-Initiative)» (20.021) machte sie gegenüber dem Ständerat einen Kompromissvorschlag: Dieser wollte die Ausnahmeformel streichen. Die SiK-N schlug vor, diese auf demokratische Länder zu beschränken. Die Kommission empfahl die Initiative zur Ablehnung. Auch der Parlamentarischen Initiative 20.497 «Kein Schweizer Geld für verbotene Waffen» beantragte sie keine Folge zu geben.

Dr. Fritz Kälin  
8840 Einsiedeln