



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Bern, 14. April 2021

Ausserbetriebnahme von Immobilien des VBS

Bericht des Bundesrates
in Erfüllung der Postulate 11.3753,
Sicherheitspolitische Kommission SR vom
05.07.2011 und 13.4015, Finanzkommission NR
vom 14.11.2013

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
1.1	Postulat 11.3753	3
1.2	Postulat 13.4015	3
2	Immobilienbestand VBS.....	4
2.1	Kernbestand	4
2.2	Dispositionsbestand	4
2.3	Typologie des Dispositionsbestands.....	4
3	Rahmenbedingungen	5
3.1	Raumplanungsrecht.....	5
3.2	Prioritätenordnung	5
3.3	Ansprüche an Immobilienbestand VBS	6
3.4	Verwendung der Verkaufserlöse im Immobilienbereich für Immobilienvorhaben oder Rüstungsbeschaffungen	6
3.4.1	Erzielte Erträge.....	7
4	Immobilienentwicklung bis 2015.....	7
4.1	Bisherige Erfahrungen.....	7
4.2	Verkäufe und Baurechte	8
4.3	Stilllegung und Rückbau	10
5	Immobilienentwicklung ab 2016.....	10
5.1	Stationierungskonzept.....	10
5.2	Verkäufe	11
5.3	Baurechte	12
5.4	Stilllegung und Rückbau	13
6	Strategie armasuisse Immobilien.....	13
6.1	Zusammenarbeit mit Kantonen und Gemeinden	13
6.2	Reservebestand.....	14
6.2.1	Baurecht, Pacht oder Miete	14
6.3	Ausserbetriebnahme.....	15
6.3.1	Verkauf an die öffentliche Hand	15
6.3.2	Verkauf an Private	15
6.3.3	Stilllegung und Rückbau.....	16
6.4	Möglichkeiten zur Nutzung im Sinne der Öffentlichkeit	16
6.4.1	Nutzung zugunsten der öffentlichen Hand	16
6.4.2	Unterstützung der regionalen Entwicklung.....	17
6.4.3	Aktivitäten im Bereich des Wohnungsbaus	17
6.4.4	Schaffung von Asylunterkünften.....	18
6.4.5	Schaffung von Standplätzen für Fahrende.....	18
6.4.6	Erhalt von Naturwerten.....	19
6.5	Ausblick auf die Portfolioentwicklung	19
7	Organisation der Immobilienverwaltung	21

1 Ausgangslage

1.1 Postulat 11.3753

Mit dem Postulat 11.3753 vom 5. Juli 2011 beauftragte die Sicherheitspolitische Kommission des Ständerats den Bundesrat, dem Parlament aufgrund des neuen Standortkonzeptes der Armee bis Mitte 2012 einen Bericht über mögliche Immobilienverkäufe des VBS zu unterbreiten. Dieser Bericht soll namentlich folgende Elemente enthalten:

1. eine Aufstellung der Liegenschaften des VBS, die nicht mehr benötigt und in den nächsten Jahren verkauft werden können (z. B. Flugplätze wie Dübendorf, Zeughäuser, Materiallager, Truppenunterkünfte usw.);
2. ein Überblick über den Zeitraum, in welchem die Liegenschaften – auch bei allfälliger Umzonung – veräussert werden können;
3. der Rahmen des möglichen Verkaufserlöses;
4. die Massnahmen, welche nötig sind, um die Verkaufserlöse vollumfänglich dem VBS unter Erhöhung des Ausgabenplafonds der Armee für Rüstungsbeschaffungen (z. B. TTE) zur Verfügung zu stellen.

Am 7. September 2011 beantragte der Bundesrat die Annahme des Postulates. Er führte dazu aus, dass die Erarbeitung des neuen Stationierungskonzeptes abhängig sei von der Behandlung des Armeeberichts in den eidgenössischen Räten. Der Bundesrat könne den Bericht erst im Anschluss daran erarbeiten. Der Ständerat hat das Postulat am 27. September 2011 angenommen.

1.2 Postulat 13.4015

Mit dem Postulat 13.4015 vom 14. November 2013 beauftragte die Finanzkommission des Nationalrats den Bundesrat, in einem Bericht darzulegen, wie er freiwerdende Immobilien des VBS öffentlichen und der Öffentlichkeit dienlichen Nutzungen zuführen kann. Der Bericht soll dabei Antworten auf mindestens folgende Fragen liefern.

1. Der Bericht soll aufzeigen, wie viele und welche Art von Immobilien der Armee in den nächsten Jahren, insbesondere aufgrund der Weiterentwicklung der Armee, voraussichtlich vom Kern- in den sogenannten Dispositionsbestand überführt werden. Des Weiteren ist darzustellen, welche Immobilien sich für öffentliche Zwecke des Bundes, der Gemeinden und Kantone, welche sich für Wohnzwecke und welche sich für Gewerbezwecke eignen.
2. Wie können die langfristigen Interessen des Bundes bei den (zumindest derzeit) von der Armee nicht mehr benötigten Immobilien gesichert werden? In welchen Fällen sind die Bundesinteressen besser durch den Verkauf, in welchen besser durch die Abgabe im Baurecht gesichert (Darstellung der Vor- und Nachteile)? Welche Strategie verfolgt Armasuisse Immobilien heute und künftig in Bezug auf die Frage "Verkauf oder Abgabe im Baurecht"?
3. Der Bericht hat die Gründe für die derzeitige Organisation der Immobilienverwaltung beim Bund mit zwei in unterschiedlichen Departementen angesiedelten Ämtern (BBL im EFD, Armasuisse Immobilien im VBS) aufzuzeigen.

Am 23. November 2013 beantragte der Bundesrat die Annahme des Postulates. Der Nationalrat hat das Postulat am 13. März 2014 angenommen.

2 Immobilienbestand VBS

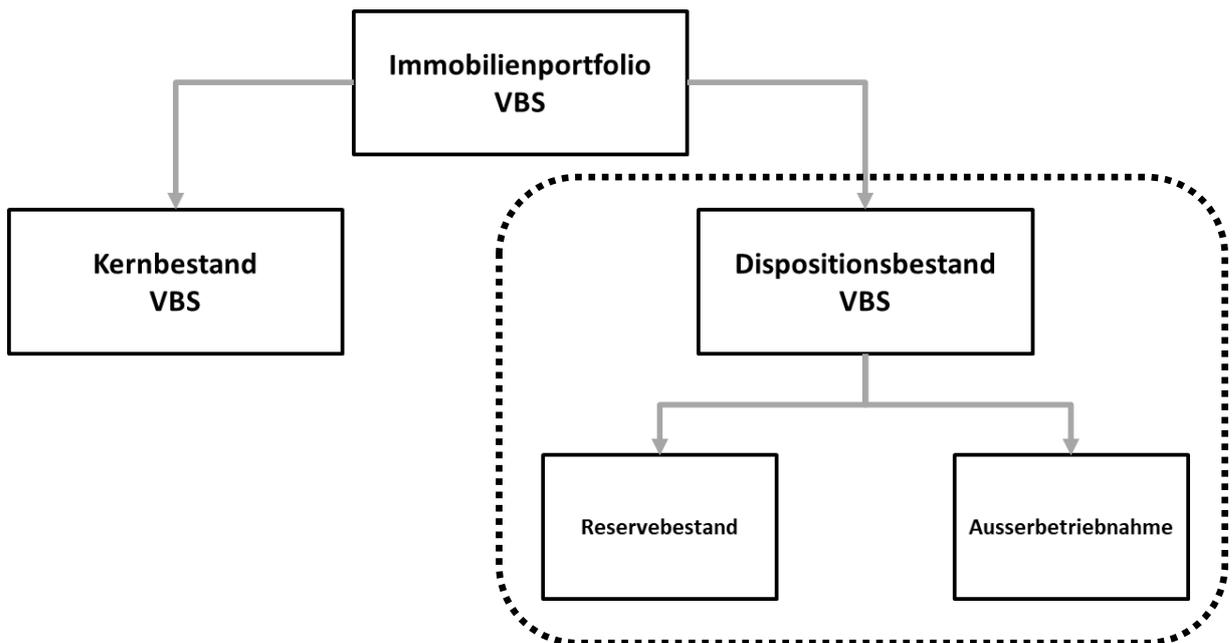
2.1 Kernbestand

Immobilien des VBS, die zur Erfüllung von Aufgaben des VBS benötigt werden, bilden den sogenannten Kernbestand. Dazu gehören weiter auch Immobilien, die aufgrund ihrer Spezialität (z. B. grosse unterirdische Anlagen), ihrer Lage (z. B. entlang wichtiger Verkehrsachsen) oder anderen strategischen Überlegungen aus Sicht der Landesverteidigung für das VBS weiterhin von Interesse sind.

2.2 Dispositionsbestand

Immobilien des VBS, die nicht zum Kernbestand gehören (s. Ziff. 2.1), bilden den Dispositionsbestand. Dieser umfasst einerseits Immobilien, die aus strategischen Überlegungen für den Bund weiterhin von Interesse sind und daher nicht veräussert, sondern dem Reservebestand zugewiesen werden (s. Ziff. 6.2). Immobilien im Reservebestand werden zur Optimierung des Ressourceneinsatzes im Sinne einer Zwischennutzung an Dritte vermietet, verpachtet oder im Baurecht abgegeben. Andererseits enthält der Dispositionsbestand die Immobilien, die nicht dem Reservebestand zugewiesen sind. Diese werden durch Verkauf, Stilllegung oder Rückbau ausser Betrieb genommen (s. Ziff. 6.3).

Abbildung 1: Übersicht Immobilienbestand VBS



2.3 Typologie des Dispositionsbestands

Der Dispositionsbestand setzt sich zum grössten Teil aus Spezialbauten wie Bunker, Unterstände, Barrikaden, Waffenstellungen, Kavernen oder unterirdische Munitionsmagazine zusammen. Diese eignen sich aufgrund ihrer Eigenart und ihres Standortes nur selten für eine zivile Nachnutzung. Die übrigen Bauten wurden spezifisch für militärische Zwecke erstellt und eignen sich aufgrund ihres Alters, ihres Grundrisses und des Zustands nur begrenzt für eine zivile Weiterverwendung. Teilweise bestehen auch vertragliche Beschränkungen in Bezug auf die Nachnutzung.

Ausserbetriebnahme von Immobilien des VBS

Weiter ist der Bund nicht bei allen ehemaligen militärischen Immobilien auch der Eigentümer. Eine erhebliche Anzahl von Objekten wurde im Baurecht erstellt, insbesondere die Verteidigungsbauten, teilweise auch Truppenlager. Zudem hat das VBS bedeutende militärische Infrastrukturen nur gemietet (kantonale Waffenplätze, Schiessplätze).

Über 95% der Immobilien im Dispositionsbestand liegen ausserhalb des Baugebiets bzw. einer Bauzone und stehen deshalb für eine andere Nutzung nur beschränkt zur Verfügung. Dies gilt insbesondere für Immobilien im Wald, die mit rund 25% ebenfalls einen bedeutenden Teil des Dispositionsbestandes ausmachen. Die Grundstücke innerhalb eines Baugebiets befinden sich meist in einer Zone für öffentliche Nutzung, die oft auf militärische Zwecke beschränkt ist. In diesen Fällen setzt die zivile Nachnutzung eine vorgängige Umzonung voraus.

3 Rahmenbedingungen

3.1 Raumplanungsrecht

Immobilien im Dispositionsbestand können nur dann zivil genutzt werden, wenn die planungs- und baurechtlichen Grundlagen dafür geschaffen werden können. Liegt die Zuständigkeit dafür beim Bund, bedarf es einer Plangenehmigung sowie allenfalls einer Festsetzung in einem Sachplan, bspw. für die Umnutzung eines Militärflugplatzes zu einem zivilen Flugplatz. Grundsätzlich aber liegt die Planungshoheit nach Artikel 75 Absatz 1 der Bundesverfassung (BV; SR 101) bei den Kantonen und Gemeinden. Immobilien im Dispositionsbestand können demzufolge nur dann einer zivilen Nutzung zugeführt werden, wenn die Kantone und Gemeinden die nötigen planungsrechtlichen Grundlagen dafür schaffen (Ein- oder Umzonung) oder eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24ff. des Raumplanungsgesetzes (RGP; SR 700) erteilen.

Die planungsrechtlichen Grundlagen sind Voraussetzung dafür, dass Immobilien des VBS an Private verkauft werden können (vgl. Art. 5 Abs. 4 der Verordnung des VBS über die Ausserbetriebnahme von Immobilien des VBS, VAI; SR 510.511). Damit soll verhindert werden, dass unbewilligte Nutzungen ausserhalb des Baugebiets entstehen, die den Zielsetzungen der Raumplanung widersprechen. Mit diesem Vorgehen unterstützt der Bund den Vollzug des Raumplanungsrechts durch die Kantone. Keine vorgängige planungsrechtliche Bewilligung wird hingegen vorausgesetzt, wenn der Verkauf an Kantone und Gemeinden erfolgt, weil es sich beim Käufer um den Träger der Planungshoheit selbst handelt.

3.2 Prioritätenordnung

Der Verkauf von Immobilien im Dispositionsbestand folgt den Regeln des Militärgesetzes (MG, SR 510.10) und der Verordnung über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes (VILB; SR 172.010.21). Bevor das VBS eine Immobilie verkauft, fragt es nach Artikel 13 Absatz 2 VILB zuerst die anderen Bau- und Liegenschaftsorgane des Bundes an, ob Eigenbedarf des Bundes besteht. Ist dies der Fall, so wird die Immobilie verwaltungsrechtlich in das Portfolio des entsprechenden Bau- und Liegenschaftsorgans überführt.

Besteht kein Eigenbedarf des Bundes, erhalten nach Artikel 130b Absatz 1 MG und Artikel 13 Absatz 2 VILB zuerst die Standortkantone und dann die Standortgemeinden die Möglichkeit, die Immobilie zu erwerben. Dabei steht ein Erwerb für öffentliche Zwecke im Vordergrund. Haben sie kein Interesse, die Immobilie für öffentliche Zwecke zu erwerben, erfolgt die öffentliche Ausschreibung. Die Standortkantone und –gemeinden, die während der öffentlichen Ausschreibung ein Angebot eingereicht haben, erhalten vor dem Verkauf an Dritte bzw. vor allfälligen Nachgebotsrunden noch einmal die

Ausserbetriebnahme von Immobilien des VBS

Möglichkeit, die Immobilie zum Höchstgebot zu erwerben (sog. faktisches Vorkaufsrecht), sofern der Verkaufsrichtpreis erreicht wird. Verzichten Kanton und Gemeinde darauf, kann ein Verkauf an Dritte unter Beachtung der planungsrechtlichen Grundlagen (s. Ziff. 3.1) erfolgen.

Vorbehalten bleiben Vorkaufs- und Rückkaufsrechte, die beim Erwerb der Immobilien begründet worden sind oder die sich aus dem Gesetz ergeben.

3.3 Ansprüche an Immobilienbestand VBS

Verschiedene Standorte, die mit der Weiterentwicklung der Armee (WEA) nicht mehr benötigt werden, kommen für eine weitere Nutzung im öffentlichen Interesse in Frage. Entsprechend vielseitig sind die Ansprüche an die überzähligen militärischen Immobilien. Bedürfnisse bestehen Seitens der öffentlichen Hand, der Privatwirtschaft oder auch Privatpersonen, etwa im Zusammenhang mit der regionalen Entwicklung, der Schaffung von Wohnraum, der Unterbringung von Asylsuchenden, der Errichtung von Standplätzen zugunsten von Fahrenden, der Sicherung von Flächen zugunsten der Biodiversität, der Nutzung als Innovationspark oder als ziviler Flugplatz. Weitere Ausführungen dazu finden sich in den Ziffern 6.4 und 6.4.6.

3.4 Verwendung der Verkaufserlöse im Immobilienbereich für Immobilienvorhaben oder Rüstungsbeschaffungen

Zur Zeit der Einreichung des Postulats 11.3753 bis Ende 2016 galten für die Verteidigung und armasuisse Immobilien die Regeln des sog. «Ausgabenplafonds der Armee». Ein solcher wurde jeweils für drei oder vier Jahre im Zusammenhang mit Sparprogrammen des Bundes gewährt, um der Armee etwas mehr Planungssicherheit und Flexibilität in der Allokation der Mittel zu geben. So existierte z.B. eine Regelung, wonach bestimmte Kreditreste, aber auch bestimmte Mehreinnahmen aus dem Verkauf von obsoletem Armeematerial und Immobilien sowie Mehrerträge aus der Vermietung und Verpachtung von Immobilien, in späteren Jahren – unter Einhaltung der Schuldenbremse und der Budgethoheit des Parlaments – wiedereingesetzt werden durften.

Seit 2017 gilt ein neues Regime: Einerseits beschliesst das Parlament mit einfachem Bundesbeschluss über einen jeweils vierjährigen Zahlungsrahmen für die Armee (vgl. [BBI 2016 2047](#), Änderung vom 18. März 2016 des Militärgesetzes; Art. 148j MG), wie ihn z.B. auch die Bereiche Bildung oder Landwirtschaft kennen. Ein Zahlungsrahmen entspricht einem Kostendach. Die Aufteilung der Mittel auf die einzelnen Jahre oder auf einzelne Voranschlagskredite ist nicht Gegenstand des Beschlusses, was eine flexible Allokation der Mittel auf die einzelnen Jahre ermöglicht.

Zudem kann seit 2017 von den Instrumenten des Neuen Führungsmodells des Bundes (NFB) Gebrauch gemacht werden. Erhöhte Flexibilität in der Mittelallokation bieten z.B. Globalbudgets, Kreditverschiebungsmöglichkeiten, die Erhöhung der Aufwände durch leistungsinduzierte Mehrerträge, aber auch die Möglichkeit der Reservenbildung. So konnten von der Verteidigung seither namhafte Reserven gebildet (2018: 52 Mio.; 2019: 133 Mio.) und in den Folgejahren verwendet werden.

Nebst den Möglichkeiten, allgemeine (als Folge von Wirtschaftlichkeitsverbesserungen) und zweckgebundene Reserven (projektbezogen in Folge von Verzögerungen) bilden zu können, besteht seit 2017 noch die folgende spezifische Möglichkeit im Immobilienbereich: «Unvorhergesehene Nettomehrerträge/-einnahmen aus Liegenschaftsverkäufen, die im Rahmen von Portfoliobereinigungen erzielt werden, kommen grundsätzlich dem Haushalt zu Gute. Eine Reservebildung ist nur im Ausnahmefall möglich, wenn die Verwaltungseinheit dem Departement und der Eidgenössischen Finanzverwaltung (EFV) vorgängig ein Konzept vorlegt, das darauf abzielt, das Portfolio in dem Sinn zu

Ausserbetriebnahme von Immobilien des VBS

bereinigen, dass Liegenschaften zur Senkung von Betriebs- und Unterhaltskosten oder zur besseren Berücksichtigung der gewandelten Bedürfnisse der Benutzer verkauft und an ihrer Stelle neue Liegenschaften errichtet oder gekauft werden. Die so gebildeten Reserven können anschliessend für die entsprechende Anpassung des Portfolios verwendet werden.». Somit besteht für spezifische Vorhaben im Zusammenhang mit Portfoliobereinigungen eine Möglichkeit der Zweckbindung von Einnahmen aus dem Verkauf von Immobilien.

Insofern liegt heute kein grundlegender Handlungsbedarf mehr vor, Einnahmen aus dem Verkauf von Immobilien für Rüstungsbeschaffungen oder Immobilienvorhaben einzusetzen, wie dies in den Jahren 2011ff. z.B. hinsichtlich der Beschaffung des Tiger-Teilersatzes noch erwünscht war. Das aktuelle Regime (Zahlungsrahmen, NFB) bietet genügend Spielraum für optimierten Mitteleinsatz.

Das VBS ist in Zusammenarbeit mit dem EFD (EFV) derzeit daran, im Hinblick auf kommende Armeebotschaften – Rüstungsbeschaffungen und Immobilienvorhaben – die bestehenden Prozesse und Instrumente zu evaluieren. Der Bundesrat wird dem Parlament über einen allfälligen Anpassungsbedarf frühzeitig berichten.

3.4.1 Erzielte Erträge

In den letzten Jahren erzielte armasuisse Immobilien die folgenden Verkaufserlöse: Zwischen 2007 und 2015 wurden über 1'700 Immobilien zum Gesamterlös von rund CHF 270 Mio. veräussert. Zwischen 2016 und 2019 wurden über 1'000 Immobilien zum Gesamterlös von rund CHF 90 Mio. verkauft. Die vermehrte Abgabe von Parzellen im Baurecht und der Umstand, dass weniger verkaufsfähige Objekte in den Dispositionsbestand überführt werden, führte ab 2015 zu tieferen Verkaufserlösen als noch in früheren Jahren. Während in den Jahren 2009 bis 2014 der durchschnittliche jährliche Verkaufserlös noch rund CHF 30 Mio. betrug, wird in den nächsten Jahren mit einem durchschnittlichen Erlös von noch rund CHF 15 Mio. jährlich gerechnet (vgl. Kapitel 4.2, 5.2 und 6.5).

Baurechte für grosse Areale mit hohen Baurechtszinsen wurden erst ab 2015 eingeräumt. Seit 2016 wurden Baurechtsverträge mit einem jährlichen Baurechtszinsenertrag von gegen CHF 2 Mio. beurkundet. Aus der Vermietung von Immobilien an Dritte wurden in den letzten Jahren Erträge über CHF 10-20 Mio. pro Jahr erzielt.

4 Immobilienentwicklung bis 2015

4.1 Bisherige Erfahrungen

Mit der Schaffung von armasuisse Immobilien erfolgte ca. ab 2006 ein systematischer Abbau nicht mehr benötigter militärischer Immobilien. Bis 2015 konnte ein beträchtlicher Teil veräussert, im Baurecht abgegeben, stillgelegt oder zurückgebaut werden.

Zu Beginn des Abbaus hatte es im Dispositionsbestand eine grössere Anzahl zivil nutzbarer Immobilien wie Zeughäuser, Magazine, Flugplätze und grössere unterirdische Anlagen, die grösstenteils im Rahmen von öffentlichen Ausschreibungen verkauft wurden. Ab 2012 wurden an Arealen, die sich für bauliche Entwicklungen eigneten, selbständige und dauernde Baurechte eingeräumt, z.B. zugunsten von Pensionskassen oder der öffentlichen Hand.

Ausserbetriebnahme von Immobilien des VBS

Die militärhistorischen Objekte, die nach den denkmalpflegerischen Hinweisinventaren des VBS erhalten werden müssen, wurden Kantonen und Gemeinden sowie militärhistorischen Stiftungen und Vereinen zum Erwerb angeboten. Diese wurden beim Kauf verpflichtet, die Objekte historisch zu erhalten und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Nicht abgetretene Objekte wurden nach Vorgaben der Hinweisinventare stillgelegt.

Die Kampf- und Führungsbauten ohne besonderen denkmalpflegerischen Wert wurden ausgeräumt, stillgelegt und verschlossen. Sie verbleiben als «liquidierter Bestand» im Dispositionsbestand des VBS. Einzig stillgelegte Objekte auf Baurechtspartellen oder im Eigentum Dritter wurden noch abgetreten, wenn der Landeigentümer dies wünschte.

Allgemein ist festzustellen, dass mit der Revision des Raumplanungsgesetzes im Jahr 2014 die Anforderungen an eine zivile Nachnutzung gestiegen sind und die Kantone mit der Vergabe von Umnutzungsbewilligung nach Art. 24ff. RPG restriktiver umgehen.

4.2 Verkäufe und Baurechte

Im Zeitraum zwischen 2007 und 2015 wurden über 1'700 Immobilien zum Gesamterlös von rund CHF 270 Mio. und mit einer Fläche von rund 740 ha veräussert. Rund 60 % der Verkäufe wurden mit der öffentlichen Hand abgeschlossen.

Die folgenden Tabellen zeigen die Verkäufe zwischen 2007 und 2015 mit einem Erlös von über CHF 1 Mio. Insgesamt wurde mit diesen Verkäufen ein Erlös von rund CHF 147 Mio. erzielt, wovon CHF 67 Mio. auf Verkäufe an die öffentliche Hand und CHF 80 Mio. auf Verkäufe an Private (u.a. juristische Personen) entfallen. Dabei ist festzuhalten, dass auch an Private verkaufte Objekte unter Umständen im Sinne eines öffentlichen Interesses weitergenutzt wurden.

Abbildung 2: Verkäufe an die öffentliche Hand von 2007 bis 2015 mit einem Erlös von über CHF 1 Mio.

Kanton	Gemeinde	Objektart	Jahr
BE	Frutigen	Flugplatz	2007
BE	Meiringen	Zeughausareal	2007
BE	Seedorf	Schutzbau gross	2007
BE	Thun	diverse Gebäude	2007
GR	Domat	Tankanlage und Hangar	2007
LU	Willisau	Zeughausareal	2007
TI	Biasca	Zeughausareal	2007
TI	Capriasca	diverse Gebäude	2007
VS	Brig-Glis	Zeughausareal	2007
VS	Sion	diverse Gebäude	2007
AG	Windisch	Zeughausareal	2008
BL	Brislach	Zeughausareal	2008
BL	Gelterkinden	Zeughausareal	2008
SZ	Ingenbohl	diverse Gebäude	2008
TG	Sirnach	Lagergebäude	2008
AR	Herisau	Zeughausareal	2009
BE	Burgdorf	Zeughausareal	2009
NW	Buochs	Teilparzelle, Flugzeug-Unterstand	2009
OW	Sarnen	Zeughausareal	2009

Ausserbetriebnahme von Immobilien des VBS

ZH	Winterthur	Zeughausareal	2009
GR	Chur	Teile Waffenplatz	2010
UR	Altdorf	Grundstücke	2010
UR	Andermatt	Zeughausareal	2010
BE	Matten b. Interlaken	Zeughausareal	2011
BE	Meiringen	Lagergebäude	2011
BE	Unterseen	Zeughausareal	2011
FR	Vuadens	Zeughausareal	2011
JU	Delémont	Zeughausareal	2011
BL	Liestal	Zeughausareal	2012
FR	Bulle	Zeughausareal	2012
LU	Malters	Zeughausareal	2012
SG	Bad Ragaz	Zeughausareal	2012
SZ	Freienbach	Zeughausareal	2012
BE	Langnau i.E.	Lagergebäude	2013
NW	Buochs	diverse Gebäude	2013
SZ	Arth	diverse Gebäude	2013
ZH	Dübendorf	Offiziersgebäude	2013
VD	Saint-Prex	Zeughausareal	2014
BE	Thun	Grundstück	2015
UR	Andermatt	Lagergebäude	2015

Abbildung 3: Verkäufe an Private von 2007 bis 2015 mit einem Erlös von je über CHF 1 Mio.

Kanton	Gemeinde	Objektart	Jahr
BE	Bönigen	diverse Gebäude	2007
BE	Interlaken	diverse Gebäude	2007
BE	Reichenbach	Zeughausareal	2007
BE	Worb	Lagergebäude	2007
NW	Ennetbürgen	Strasse	2007
SG	Uznach	Zeughausareal	2007
TI	Bellinzona	diverse Gebäude	2007
UR	Attinghausen	Schutzbau gross	2007
VS	Leuk	diverse Gebäude	2007
ZH	Hettlingen	Zeughausareal	2007
BE	Saanen	Lagergebäude	2008
FR	Vaulruz	Zeughausareal	2008
ZH	Maur	Zeughausareal	2008
BE	Aarberg	Zeughausareal	2009
BE	Münchenbuchsee	Zeughausareal	2009
SZ	Schwyz	Verwaltungsgebäude	2009
SZ	Steinen	Zeughausareal	2009
TI	Biasca	Grundstück	2009
BE	Lyss	Zeughausareal	2010
BE	Wimmis	Grundstück	2010
FR	Bulle	Zeughausareal	2010

Ausserbetriebnahme von Immobilien des VBS

LU	Rothenburg	Zeughausareal	2010
UR	Göschenen	Zeughausareal	2010
BE	Langenthal	Zeughausareal	2011
UR	Gurtellen	Zeughausareal	2011
GR	S-chanf	Mehrfamilienhaus	2012
LU	Willisau	Zeughausareal	2012
NE	Boudry	Zeughausareal	2012
OW	Sarnen	Lagergebäude	2012
SZ	Schwyz	Lagergebäude	2012
ZH	Bauma	Grundstücke	2012
BE	Langnau i.E.	Zeughausareal	2013
OW	Sarnen	Lagergebäude	2013
AG	Zofingen	Zeughausareal	2014
VD	Bex	Zeughausareal	2014

Baurechte für grosse Areale mit hohen Baurechtszinsen wurden erst ab 2015 eingeräumt. Dabei ist wiederum zu beachten, dass auch Private Objekte im Baurecht unter Umständen im öffentlichen Interesse weinternutzen. Als Beispiel dafür kann die Abgabe des Zeughauses in der Gemeinde Gündlischwand an die Berner Oberland-Bahnen AG genannt werden.

Abbildung 4: Baurechtsverträge von 2015

Kanton	Gemeinde	Baurechtsnehmer	Objektart / Nachnutzung	Jahr
BE	Gündlischwand	Privat	Zeughaus / Betriebsgebäude	2015
BE	Matten b. Interlaken	öffentliche Hand	Bauland auf ehemaligem Militärflugplatz zur Ansiedlung von Firmen	2015
BE	Saanen	Privat	Bauland auf ehemaligem Militärflugplatz für Neubau Hangar	2015
GL	Glarus	Privat	Schiessplatz / Landwirtschaftsbetrieb (Alpbewirtschaftung)	2015
VS	Conthey	öffentliche Hand	Truppenunterkunft / öffentliche Nutzung	2015

4.3 Stilllegung und Rückbau

Bis zum Beginn der Umsetzung des Stationierungskonzepts zur WEA (ab 2016) wurden rund 3'600 Objekte primär der Kampfinfrastruktur stillgelegt und über 700 weitere Objekte wie Kleinbunker, Tankanlagen oder Magazine zurückgebaut. Für diese Objekte konnten die planungs- und baurechtlichen Grundlagen nicht geschaffen werden oder sie wiesen kein Nutzungspotenzial auf. Weitere Ausführungen dazu finden sich unter Ziffer 6.3.3.

5 Immobilienentwicklung ab 2016

5.1 Stationierungskonzept

Das Stationierungskonzept zur WEA definiert die Standorte der militärischen Infrastruktur für die Ausbildung, den Einsatz und die Logistik, die durch die Armee weiter genutzt oder aufgegeben werden

Ausserbetriebnahme von Immobilien des VBS

sollen. Mit der WEA geht eine weitere Reduktion des Kernbestands der Infrastruktur einher. Bei der Einsatzinfrastruktur wird die Anzahl der Flugplätze reduziert (Verzicht auf Sion und Buochs, Dübendorf nur noch Helikopterbasis). Zudem wird nebst den bisherigen Sperrstellen der Kampfinfrastruktur auch auf die Festungsminenwerfer verzichtet. Die Anzahl der Führungsanlagen wird weiter reduziert. Die Ausbildungsinfrastruktur wird um fünf Waffenplätze reduziert (Fribourg, Genf, Lyss, Moudon und St. Maurice-Lavey). Der Waffenplatz Mels wurde als Rekrutierungszentrum umgenutzt. Hinzu kommt eine Reduktion von meist angemieteten Übungs- und Schiessplätzen um ca. 130. Bei der Logistikinfrastruktur geht es schwergewichtig um Verzicht bei den unterirdischen Anlagen, die Reduktion auf ein Militärspital sowie die Reduktion und Konzentration von Vorortlagern. Hinzu kommt eine Verringerung der Anzahl Bundes-Tankstellen.

Das Stationierungskonzept zur WEA wurde den Kantonen im November 2013 vorgestellt. Nach der darauffolgenden Vorkonsultation nahm es der Bundesrat am 3. September 2014 bei der Verabschiedung der Botschaft zur Änderung der Rechtsgrundlagen für die WEA (BBl **2014** 6955) zur Kenntnis. Seither hat das Konzept im Rahmen der Konkretisierung der Planung zur WEA geringfügige Änderungen erfahren, über welche die Kantone informiert wurden. Die Fassung vom 30. September 2016 weist den Stand der Immobilienplanung für den Start der Umsetzung der WEA aus.

Ausgehend vom Stationierungskonzept zur WEA wurde der Sachplan Militär von 2001 einer Neukonzeption unterzogen und mit dem Sachplan Waffen- und Schiessplätze von 1998 zusammengeführt. Der Sachplan Militär 2017 ist für die raumplanerische Sicherung der militärischen Standorte besorgt und legt fest, welche Grundsätze bei der Nutzung der Infrastruktur, der Koordination mit zivilen Planungen und beim Schutz der Umwelt anzuwenden sind. Er gliedert sich in einen Programmteil mit den Grundsätzen zur Zusammenarbeit und dem Mengengerüst für die Immobilien sowie in den Objektteil mit spezifischen Festlegungen für die einzelnen Standorte. Der Programmteil wurde nach einer Anhörung der Kantone und Gemeinden am 8. Dezember 2017 vom Bundesrat verabschiedet. Die Erarbeitung des Objektteils erfolgt serienweise. Die 1. Serie mit elf Objektblättern wurde am 13. Dezember 2019 vom Bundesrat verabschiedet. Die 2. Serie mit acht Objektblättern wird dem Bundesrat im Frühling 2021 zur Verabschiedung unterbreitet. Die Anhörung zur 3. Serie wird voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2021 eröffnet.

5.2 Verkäufe

Im Zeitraum zwischen 2016 und 2019 wurden über 1'000 Immobilien zum Gesamterlös von rund CHF 90 Mio. und mit einer Gesamtfläche von knapp 150 ha verkauft. Davon konnten Immobilien mit einer Fläche von gut 60 ha an Kantone und Gemeinden verkauft werden. Die Festungsminenwerfer wurden vor kurzem den Kantonen und Standortgemeinden sowie militärhistorischen Stiftungen und Vereinen zum Erwerb angeboten. Ziel ist es, diese Anlagen zu erhalten und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Verkäufe zwischen 2016 und 2019 mit einem Erlös von über CHF 1 Mio. Insgesamt wurde mit diesen Verkäufen ein Erlös von rund CHF 45 Mio. erzielt, wovon CHF 31 Mio. auf Verkäufe an die öffentliche Hand und CHF 14 Mio. auf Verkäufe an Private (u.a. juristische Personen) entfallen. Dabei ist festzuhalten, dass auch Private Objekte unter Umständen im öffentlichen Interesse weiternutzen. So wurden etwa das ehemalige Militärspital in Nottwil (LU) an die Schweizer Paraplegiker-Stiftung oder die Radaranlage in Wangen-Brüttsellen an die Skyguide SA verkauft.

Ausserbetriebnahme von Immobilien des VBS

Abbildung 5: Verkäufe an die öffentliche Hand von 2016 bis 2019 mit einem Erlös von über CHF 1 Mio.

Kanton	Gemeinde	Objektart	Jahr
TG	Fischingen	Lagergebäude	2017
UR	Altdorf	Lagergebäude	2017
ZH	Uster	Zeughausareal	2017
AG	Aarau	Zeughausareal	2018
OW	Sarnen	Grundstück	2019
TI	Losone	Kaserne	2019
VS	Brig	Kaserne	2019
VS	Brig	Scheibendepot	2019
ZH	Uster	Zeughausareal	2019

Abbildung 6: Verkäufe an Private von 2016 bis 2019 mit einem Erlös von über CHF 1 Mio.

Kanton	Gemeinde	Objektart	Jahr
BE	Frutigen	Lagergebäude	2016
LU	Dagmersellen	Lagergebäude	2016
LU	Nottwil	Militärspital	2016
TI	Losone	Einfamilienhaus	2017
SG	Walenstadt	Scheibendepot	2018
ZH	Wangen-Brüttisellen	Radaranlage	2018

5.3 Baurechte

Seit 2016 wurden Baurechtsverträge mit einem jährlichen Baurechtszinsertrag von gegen CHF 2 Mio. beurkundet. Dabei gilt es zu beachten, dass viele Erträge aus Baurechten erst dann generiert werden, wenn die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen worden sind. Über 40 % der Baurechtsverträge wurden mit der öffentlichen Hand abgeschlossen. Dabei ist zu beachten, dass auch Private Objekte im Baurecht unter Umständen im öffentlichen Interesse weaternutzen. Als Beispiele dafür können genannt werden die Abgabe des Areals der ehemaligen Tankanlage in der Gemeinde Frutigen an die BLS Netz AG, die Abgabe des ehemaligen Militärspitals in der Gemeinde Nottwil an die Schweizer Paraplegiker-Stiftung oder die Abgabe der Radaranlage in der Gemeinde Wangen-Brüttisellen an die Skyguide SA.

Die folgende Tabelle zeigt die seit 2016 abgeschlossenen Baurechtsverträge.

Abbildung 7: Baurechtsverträge ab 2016

Kanton	Gemeinde	Baurechtsnehmer	Objektart / Nachnutzung	Jahr
OW	Sarnen (Kägiswil)	öffentliche Hand	Zeughaus / Zivilschutzzentrum	2016
LU	Nottwil	Privat	Lagerräume und Militärspital / Lager- und Betriebsräume	2016
UR	Andermatt	Privat	Parzelle / Talstation Seilbahn	2017
UR	Gurtellen	Privat	Unterirdische Anlage / Datenlagerung	2017
UR	Schattdorf	Privat	Parzelle an RUAG abgegeben	2017
GR	Ilanz/Glion	öffentliche Hand	Zeughausareal / Ansiedlung von lokalen Firmen	2017
SG	Walenstadt	Privat	Landwirtschaftliches Grundstück / Landwirtschaftsbetrieb (Rebbau)	2018

Ausserbetriebnahme von Immobilien des VBS

TG	Frauenfeld	öffentliche Hand	Grundstück / Zivilschutzzentrum	2018
UR	Andermatt	Privat	Parzelle / Talstation Seilbahn	2018
BE	Kandersteg	öffentliche Hand	Betriebsgebäude / öffentliche Nutzung	2018
VD	Payerne	öffentliche Hand	Grundstück / Industriezone	2018
ZH	Wangen Brüttisellen	Privat	Radaranlage (Ausbildung) / Ausbildung skyguide	2018
BE	Matten b. Interlaken	Privat	Flugplatzareal / Flächenanpassung Jungfraupark	2018
LU	Escholzmatt	Privat	Landwirtschaftsparzelle / Sömmerungsalp	2018
AG	Aarau	öffentliche Hand	Zeughaus / öffentliche Nutzung	2019
BE	Rüschegg	Privat	Truppenlager / Restaurationsgebäude	2019
ZH	Russikon	Privat	Logistikanlage / Logistik	2019
UR	Realp	Privat	Truppenlager / Historische Erhaltung, Alpine Forschungs- und Ausbildungsstation	2019
BE	Frutigen	öffentliche Hand	Tankanlage / BLS Netz AG	2019
FR	Plaffeien	öffentliche Hand	Parzellen / Landwirtschaftsbetrieb (Alpbewirtschaftung)	2019
BE	Thun	öffentliche Hand	Parzellen / Ansiedlung Firmen (Entwicklungsschwerpunkt Thun Nord)	2020
BE	Matten b. Interlaken	öffentliche Hand	Gebäude / kantonaler Polizeiposten	2020
TI	Riviera	öffentliche Hand	Flugplatz / ziviler Flugplatz	2020

Als Beispiel eines Baurechts mit einem der höchsten Baurechtszinsen kann die Abgabe des Baufeldes B5 im Entwicklungsschwerpunkt Thun Nord an die Standortgemeinde Thun erwähnt werden. Das Gelände wird seit einigen Jahren zusammen mit der Stadt Thun und dem Kanton Bern entwickelt (Richtplanung, neue S-Bahnstation, Baufelder zur Abgabe im Baurecht). 2019 konnte mit der Gemeinde Thun ein Baurechtsvertrag für das Baufeld B5 abgeschlossen werden; auf diesem können rund 50'000 m² Geschossfläche realisiert werden. Weitere Baufelder werden in den nächsten Jahren folgen.

Ein weiteres Beispiel ist das Areal Torfeld Nord in Aarau. Hier erfolgte ein Landabtausch zwischen dem Kanton Aargau und dem VBS, d.h. der Kanton erwarb die Bundesparzelle und das VBS die Kantonsparzelle. Anschliessend räumte das VBS dem Kanton Aargau ein Baurecht an der neuen Bundesparzelle ein zur Realisierung eines Verwaltungsgebäudes zur Zentralisierung der kantonalen Arbeitsplätze. Das denkmalgeschützte Zeughaus bleibt bestehen und wird im Hinblick auf eine multiple Nutzung saniert.

5.4 Stilllegung und Rückbau

Im Zeitraum zwischen 2016 und 2019 konnten gegen 1'000 Objekte primär der Kampfinfrastruktur stillgelegt und knapp weitere 600 Objekte wie Kleinbunker, Tankanlagen oder Magazine zurückgebaut werden.

6 Strategie armasuisse Immobilien

6.1 Zusammenarbeit mit Kantonen und Gemeinden

Da die Planungshoheit grundsätzlich bei den Kantonen und Gemeinden liegt, kommt der Zusammenarbeit mit diesen bei der Ausserbetriebnahme von Immobilien eine zentrale Rolle zu.

Ausserbetriebnahme von Immobilien des VBS

Deshalb werden zusammen mit den Kantonen und Gemeinden diejenigen Immobilien identifiziert, bei denen ein Potenzial für eine weitere Nutzung besteht und für die die planungs- und baurechtlichen Grundlagen geschaffen werden können oder Aussicht auf eine Ausnahmegewilligung besteht (s. Ziff. 3.1). armasuisse pflegt hierfür seit über 10 Jahren einen institutionalisierten Dialog mit den Kantonen. Ansprechstelle ist in der Regel das jeweilige Raumplanungsamt. Die Planungen erfolgen gemeinsam mit den zivilen Planungsbehörden. Dabei trägt das VBS den Absichten der Kantone und Gemeinden in Bezug auf die Art der Nachnutzung soweit wie möglich Rechnung, auch wenn dies mit einer Reduktion des Ertragspotenzials verbunden sein kann (vgl. Artikel 4 VAI).

Konkret beginnt eine Arealentwicklung mit ersten Gesprächen zwischen dem VBS und dem jeweiligen Kanton. Im Hinblick auf ein gemeinsames Vorgehen wird anschliessend eine Planungsvereinbarung zwischen dem VBS und dem Standortkanton bzw. der Standortgemeinde abgeschlossen. Ziel ist jeweils die planungsrechtliche Umnutzung des Areals (z.B. mit einem Gestaltungsplan oder einer Überbauungsordnung). Ist die Planung rechtskräftig abgeschlossen, wird das Areal öffentlich zur Abgabe ausgeschrieben. Im Rahmen der Ausschreibung hat die öffentliche Hand bei Einreichung eines Angebots die Möglichkeit, das Grundstück zum Preis des Höchstbietenden zu erwerben bzw. im Baurecht zu übernehmen. Nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung erfolgt die Abgabe des Areals.

6.2 Reservebestand

Der Reservebestand besteht aus bundeseigenen Immobilien im Portfolio des VBS, an denen kein anderes Bau- und Liegenschaftsorgan des Bundes einen Bedarf hat, die aber aufgrund von strategischen Überlegungen für den Bund weiterhin von Interesse sind. Weiter sind Immobilien im Reservebestand, wenn sie als Reserve für künftigen Eigenbedarf im Eigentum des Bundes verbleiben sollen. Allenfalls enthalten Immobilien auch ökologisch wichtige Flächen oder weisen Potenzial als spezifische Lebensräume oder für ökologische Aufwertungen auf und werden deshalb der Reserve zugewiesen. Auch können sich Immobilien für Kompensationen wie bspw. Ersatzmassnahmen nach dem Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG; SR 451) oder als Realersatz (Landabtausch) bei Projekten des Bundes oder für Vorhaben von nationalem oder regionalem Interesse eignen (s. Sachplan Militär, Programmteil 2017, Kapitel 5.3 Reservebestand).

Sofern sich Immobilien im Reservebestand dafür eignen, werden sie im Sinne einer Zwischennutzung an Dritte vermietet, verpachtet oder im Baurecht abgegeben – jeweils unter Beachtung der planungs- und baurechtlichen Vorgaben (s. Ziff. 3.1). Dies dient einerseits der Erzielung von wiederkehrenden Einnahmen für den Bund und andererseits der Minimierung des personellen und finanziellen Aufwands für Unterhalt und Betrieb der Immobilien. Der Zeithorizont der Zwischennutzung hängt von der strategischen Bedeutung der Immobilie ab.

Allerdings liegen die meisten überzähligen militärischen Immobilien ausserhalb einer Bauzone und stehen deshalb für eine Zwischennutzung nur beschränkt zur Verfügung. Die Immobilien innerhalb eines Baugebiets sind meistens einer Zone für öffentliche Nutzung zugewiesen, die oft auf militärische Zwecke beschränkt ist. Immobilien im Reservebestand können demzufolge nur dann einer zivilen Zwischennutzung zugeführt werden, wenn die raumplanungsrechtlichen Grundlagen dafür geschaffen werden können (vgl. Ziff. 3.1).

6.2.1 Baurecht, Pacht oder Miete

Damit der Aufwand für den Bund möglichst tief gehalten werden kann, werden für Immobilien im Reservebestand in erster Linie Baurechtsverträge angestrebt. Areale mit hohem Marktwert werden

Ausserbetriebnahme von Immobilien des VBS

heute anstelle eines Verkaufs wann immer möglich und wirtschaftlich angezeigt im Baurecht abgegeben. Eine Vermietung bzw. Verpachtung erfolgt nur ausnahmsweise. Solche Zwischennutzungen werden unter Berücksichtigung der zeitlichen Anforderungen an die Verfügbarkeit für Bundesinteressen befristet, um die Handlungsfreiheit zu wahren.

Die Zwischennutzung von Immobilien durch Dritte erfolgt grundsätzlich zu Marktpreisen. Der Baurechtszins bzw. der Miet- oder Pachtzins wird aufgrund einer Schätzung festgelegt. Dabei werden allfällige Wertsteigerungen berücksichtigt, welche die Immobilien durch absehbare Ein- bzw. Umzonungen erfahren. Ebenso können Nutzungseinschränkungen, zeitliche Auflagen in Zusammenhang mit der Verfügbarkeit der Reserve sowie Aufwendungen des Dritten, die im Hinblick auf die Zwischennutzung notwendig sind, bei der Preisfindung berücksichtigt werden.

6.3 Ausserbetriebnahme

Immobilien im Dispositionsbestand, die nicht dem Reservebestand zugewiesen sind, werden ausser Betrieb genommen. Dabei werden im Eigentum des Bundes stehende Immobilien bei einer Ausserbetriebnahme (a.) an ein anderes BLO nach Artikel 8 VILB abgetreten, wenn der Bund Eigenbedarf für eine Immobilie hat; (b.) verkauft, (c.) stillgelegt; oder (d.) rückgebaut (s. Art. 3 VAI). Angemietete oder gepachtete Immobilien werden gemäss den Vertragsbestimmungen gekündigt und der Eigentümerschaft zurückgegeben.

6.3.1 Verkauf an die öffentliche Hand

Entsprechend der Prioritätenordnung der VILB (s. Ziff. 3.2) erhalten zuerst die Standortkantone und dann die Standortgemeinden die Möglichkeit, eine Immobilie zu erwerben, sofern der Bund keinen Eigenbedarf hat. Wenn Kantone und Gemeinden Immobilien für öffentliche Nutzungen erwerben wollen, kann der Verkauf direkt erfolgen, d.h. ohne öffentliche Ausschreibung. Auf eine öffentliche Ausschreibung kann bspw. bei ehemaligen Armeebauten an speziellen Lagen wie Bahnhöfen oder anderen Infrastruktureinrichtungen, die im öffentlichen Interessen liegen, verzichtet werden.

Die Preise für den Verkauf werden aufgrund von Schätzungen, die in der Regel die kantonale Schätzungskommission erstellt, festgelegt. Der Schätzwert wird nach der beabsichtigten Nutzung ermittelt und berücksichtigt insbesondere das zukünftige Nutzungspotential. Wenn ein Kanton oder eine Gemeinde eine Immobilie für Projekte erwerben will, die für eine Schätzung noch nicht hinreichend konkretisiert sind, wird der Preis auf der Grundlage der aktuell zulässigen Nutzung festgelegt. Im Hinblick auf die Wertsteigerung, welche die Immobilie durch planungsrechtliche Anpassungen für künftige Projekte erfährt, werden im Kaufvertrag Regelungen zur Gewinnbeteiligung und Mehrwertabschöpfung zu Gunsten des Bundes vorgesehen. Damit wird vermieden, dass sich der Bund als Partei an lange dauernden Planungsprozessen beteiligen muss, bevor ein Verkauf erfolgen kann.

6.3.2 Verkauf an Private

Haben Kantone und Gemeinden kein Interesse am Kauf einer Immobilie für öffentliche Zwecke, kann ein Verkauf an Dritte unter Beachtung der planerischen Grundlagen (s. Ziff. 3.1) erfolgen. Immobilien, die ein Nutzungspotential aufweisen, werden öffentlich ausgeschrieben und zu den am Markt ermittelten Preisen verkauft. Vorgängig lässt armasuisse Immobilien eine Schätzung zur Ermittlung des Verkehrswertes erstellen, um die eingereichten Gebote beurteilen zu können. Die öffentliche Ausschreibung erfolgt unter Angabe des ermittelten Verkehrswertes. Liegen die Offerten massgeblich unter dem ermittelten Verkehrswert, können Nachgebotsrunden durchgeführt oder erneut öffentlich ausgeschrieben werden. Vor dem Verkauf an Dritte erhalten die Kantone und Gemeinden, die im Rahmen der öffentlichen Ausschreibung ein Angebot eingereicht haben, noch einmal die Möglichkeit,

Ausserbetriebnahme von Immobilien des VBS

die Immobilie zum Höchstgebot zu erwerben (sog. faktisches Vorkaufsrecht). Verzichten sie darauf, erhält der Höchstbietende den Zuschlag. Die Eintragung des Verkaufs im Grundbuch erfolgt, wenn die bau- und planungsrechtliche Umnutzungsbewilligung rechtskräftig vorliegt.

Die öffentliche Ausschreibung dient nicht nur dazu, den mittels Schätzung ermittelten Verkehrswert zu überprüfen, sondern bietet auch allen Interessenten die Möglichkeit, vom geplanten Verkauf einer Immobilie Kenntnis zu erlangen und ein Angebot einzureichen (Gleichbehandlung).

Vorbehalten bleiben Vorkaufs- und Rückkaufsrechte, die beim Erwerb der Immobilien begründet worden sind oder die sich aus dem Gesetz ergeben.

6.3.3 Stilllegung und Rückbau

Immobilien, für welche die planungs- und baurechtlichen Grundlagen nicht geschaffen werden können oder die kein Nutzungspotenzial aufweisen, können nicht verkauft werden. Sie werden stillgelegt oder rückgebaut. Ziel des VBS ist es, die unverkäuflichen Immobilien im Dispositionsbestand so rasch wie möglich in einen kostenoptimierten Endzustand zu bringen (sogenannter Liquidationsbestand).

Die Mehrheit dieser Immobilien besteht aus ehemaligen Kampf- und Führungsbauten. Diese werden nicht zurückgebaut, sondern stillgelegt, d. h. gemäss internen Standards ausgeräumt und verschlossen. Damit können der finanzielle Aufwand für das VBS und das Risiko der Werkeigentümerhaftung auf ein Minimum reduziert werden. Im Zeitraum von 2006 bis 2019 wurden rund 4'600 Hoch- und Verteidigungsbauten stillgelegt.

Die konkrete Terminierung, Etappierung und die Finanzierung der einzelnen Rückbauten werden in der Immobilienplanung des VBS festgelegt und mit den Immobilienprogrammen vom Parlament verabschiedet. Ein genereller Rückbau von unverkäuflichen und nicht mehr benötigten Immobilien des VBS ist weder gesetzlich vorgesehen noch finanzierbar. Zudem wäre er in der Mehrheit der Fälle mit nachteiligen Auswirkungen insbesondere auf die Umwelt verbunden (z. B. Boden, Vegetation), die in keinem Verhältnis zum Nutzen eines Rückbaus stehen. Immobilien werden deshalb insbesondere aufgrund gesetzlicher oder vertraglicher Verpflichtungen oder aufgrund eines Verhandlungsergebnisses zurückgebaut. Im Zeitraum von 2006 bis 2019 wurden über 1'300 Objekte zurückgebaut.

6.4 Möglichkeiten zur Nutzung im Sinne der Öffentlichkeit

6.4.1 Nutzung zugunsten der öffentlichen Hand

Viele Immobilien können zugunsten der öffentlichen Hand umgenutzt werden. Zu erwähnen ist bspw. das Areal in der Stadt Aarau, das dem Kanton Aargau zur Realisierung eines Verwaltungsgebäudes im Baurecht abgegeben wurde (s. Ziff. 5.3). Ein weiteres Beispiel ist der bei Bellinzona liegende militärische Übungsplatz Saleggina, der für die Erweiterung des Regionalspitals aufgegeben wird. Im Gegenzug konnte das VBS als Ersatz ein Grundstück nahe des militärischen Übungsplatzes Pollegio übernehmen. Weitere Beispiele sind ein Areal in Sarnen, das dem Kanton Obwalden im Baurecht für den Neubau eines kantonalen Zivilschutzzentrums abgegeben wurde, die ehemalige Kaserne in Brig, die dem Kanton Wallis zum Bau eines neuen Spitals abgegeben wurde, Land mit Gebäude in Matten bei Interlaken, das dem Kanton Bern zur Realisierung eines Polizeistützpunkts im Baurecht abgegeben wurde, oder der Verkauf diverser Gebäude in der Gemeinde Goms, u.a. zum Bau einer neuen Gemeindeverwaltung.

6.4.2 Unterstützung der regionalen Entwicklung

In Zusammenarbeit mit Kantonen und Gemeinden wurden Areale umgezont, damit Unternehmungen unterschiedlicher Branchen angesiedelt werden konnten. Dabei handelt es sich um Einzelgrundstücke, aber auch um grössere Gebiete wie z.B. der Entwicklungsschwerpunkt Eyschachen in Altdorf (UR), ein ehemaliger militärischer Logistikstandort mit einem Potential von rund 93'000 m² Geschossfläche, der Entwicklungsschwerpunkt ESP Thun Nord sowie verschiedene Einzelparzellen in Arbeitszonen der Kantone, die zu Gunsten der regionalen Wirtschaft verkauft oder im Baurecht abgegeben wurden bzw. werden sollen (z.B. in den Kantonen Aargau, Bern, Graubünden, Luzern, Nidwalden, Obwalden und Waadt).

Ein weiteres Beispiel ist die geplante Umnutzung des Militärflugplatzes Dübendorf. Im Oktober 2020 hat der Bundesrat das UVEK und das VBS beauftragt, sich am konzeptionellen Neustart des nunmehr vom Kanton Zürich geführten Planungsprozesses zu beteiligen. Im Vordergrund steht nach wie vor eine Dreifachnutzung mit Innovationspark, militärischer Bundesbasis (Helikopterbetrieb) und zivilem Flugfeld. Den entsprechenden Grundsatzentscheid hat der Bundesrat bereits 2014 gefällt. Die raumplanerischen Rahmenbedingungen für den Innovationspark wurden im Richtplan des Kantons Zürich festgelegt.

Erwähnt werden kann in diesem Zusammenhang auch der ehemalige Militärflugplatz Lodrino, welcher der Gemeinde Riviera (TI) im Baurecht abgegeben wurde und als ziviler Flugplatz weiterbetrieben werden soll.

6.4.3 Aktivitäten im Bereich des Wohnungsbaus

Anders als andere grosse Immobilieneigentümer wie bspw. die Post oder die SBB, betreibt das VBS keine eigene Projektentwicklung inkl. Realisierung. Das VBS bereitet jedoch geeignete Areale planungsrechtlich so vor, dass diese später im Baurecht veräussert werden können (s. Ziff. 6.1). Solche Arealentwicklungen werden immer in Zusammenarbeit mit den Standortgemeinden und/oder -kantonen vorgenommen. Dabei werden städtebauliche Rahmenbedingungen der zuständigen Planungsbehörden und wohnbaupolitische Bedürfnisse der jeweiligen Gemeinden oder Kantone berücksichtigt. So trägt das VBS den Absichten der Kantone und Gemeinden in Bezug auf die Art der Nutzung weitgehend Rechnung – beispielsweise zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum – auch wenn dies mit einer Reduktion des Verkaufspreises verbunden ist.

Erwähnt werden kann in diesem Zusammenhang bspw. das (kantonale) Kasernenareal in Genf (Caserne des Vernets), aus welchem sich das VBS im Einvernehmen mit dem Kanton Genf angesichts der herrschenden Wohnungsnot bereits vor Ablauf des Waffenplatzvertrags zurückgezogen hat. Allgemein ist das VBS bereit, sich bei entsprechendem Realersatz aus begehrten Lagen zurückzuziehen, um Platz für Wohnraum und Gewerbe zu schaffen. Als weiteres Beispiel dafür kann die Kaserne in Chur erwähnt werden. Hier ist die Verlegung des Kasernenareals in Diskussion, um dem Anliegen von Stadt und Kanton, das bisherige Kasernenareal für die Siedlungsentwicklung nutzen zu können, Rechnung zu tragen.

Ähnliche Bestrebungen gibt es bei der militärischen Tankanlage in Rotkreuz, wo sich das VBS bereit erklärt hat, gemeinsam mit dem Kanton Zug mögliche Ersatzstandorte für die Verlegung der Tankanlage zu prüfen. Damit soll nach Möglichkeit dem vom Kanton und Gemeinde angestrebten Bevölkerungswachstum und Beschäftigungswachstum nachgekommen werden.

Ausserbetriebnahme von Immobilien des VBS

Ein weiteres Beispiel ist das Zeughausareal Uster (Teil West). In Zusammenarbeit mit der Stadt Uster wurde ein privater Gestaltungsplan erarbeitet. Gemäss dessen Bestimmungen soll rund die Hälfte der Nutzfläche dem gemeinnützigen Wohnungsbau dienen.

Die nachstehende Tabelle enthält eine Auswahl von Grundstücken, die zu Gunsten des Wohnungsbaus verkauft oder im Baurecht abgetreten worden sind.

Abbildung 8: Grundstücke für Wohnungsbau

Kanton	Gemeinde	Tätigkeit VBS
BE	Interlaken	Arealentwicklung auf 5'770 m ² für 63 neue Mietwohnungen, Abgabe im Baurecht an die Pensionskasse der Technischen Verbände
BE	Matten b. Interlaken	Arealentwicklung auf 12'000 m ² für 92 neue Mietwohnungen, Abgabe im Baurecht an die Bernische Pensionskasse
BE	Saanen	Arealentwicklung auf 3'000 m ² , Mitwirkung bei der Umzonung in eine Wohnzone für Einheimische bzw. Ortsansässige mit 30 neuen Wohnungen, Abgabe im Baurecht an die Frutiger AG
BE	Kandersteg	Mitwirkung bei der Umzonung in eine Wohnzone für Einheimische bzw. Ortsansässige
BE	Aarberg	Mitwirkung bei der Umzonung und dem Verkauf von zwei Zeughausgrundstücken mit 5'000 m ² und 7'300 m ²
LU	Malters	Mitwirkung bei der Quartierplanung und dem Verkauf der Zeughausparzelle mit 4'400 m ² an die Einwohnergemeinde Malters
AG	Zofingen	Mitwirkung bei der Umzonung und dem Verkauf für Wohnungsbau

6.4.4 Schaffung von Asylunterkünften

Verschiedene militärische Immobilien wurden in den vergangenen Jahren dem Staatssekretariat für Migration als temporäre Asylunterkünfte zur Verfügung gestellt, bspw. die ehemalige Truppenunterkunft in Boltigen (BE), das Militärspital in Nottwil (LU) oder die Kaserne in Losone (TI). Verschiedene Standorte sind zur Umnutzung in Bundesasylzentren vorgesehen (s. Ziff. 6.5).

6.4.5 Schaffung von Standplätzen für Fahrende

Das VBS bietet Hand bei der Schaffung von Standplätzen für Fahrende. armasuisse Immobilien ist in der Arbeitsgruppe unter der Leitung des Bundesamts für Kultur zur Verbesserung der Bedingungen für die fahrende Lebensweise der Jenischen, Sinti und Roma vertreten. Ausserdem ist armasuisse Immobilien in die Erarbeitung des nationalen Konzepts Transitplätze für ausländische Fahrende involviert.

Seit 2007 wurden den Kantonen rund 50 mögliche Parzellen für Stand- und Durchgangsplätze für Fahrende vorgeschlagen. Für temporäre Nutzungen konnten bisher wenige Plätze durch die Kantone bzw. Gemeinden beansprucht werden (z.B. Pollegio TI, Thal SG und Matten BE). Häufig beurteilten die Kantone die vorgeschlagenen Standorte als nicht geeignet oder die Projekte bedingen noch konzeptuelle Vorarbeiten und Bedarfsabklärungen.

6.4.6 Erhalt von Naturwerten

Zwischen 2005 und 2019 konnten Immobilien mit Naturwerten mit einer Gesamtfläche von gut 13 ha für den ökologischen Erhalt und die Förderung der Biodiversität an Kantone und Gemeinde sowie an verschiedene Naturschutzorganisationen wie Pro Natura, Bird Life oder Berner Vogelschutz verkauft werden. So eignen sich bspw. ehemalige Geländepanzerhindernisse für die ökologische Vernetzung. Zudem konnten grosse Gebiete als Naturwaldreservate eingerichtet werden, so mit den Kantonen Obwalden und Luzern im Gebiet Glaubenberg-Fürstein auf einer Fläche von 823 ha und mit Pro Natura im Gurnigel-Gantrischgebiet auf einer Fläche von rund 100 ha.

6.5 Ausblick auf die Portfolioentwicklung

In den vergangenen 15 Jahren konnte ein wesentlicher Teil des Bestands an militärisch überzähligen Immobilien abgebaut werden (Verkauf, Stilllegung, Rückbau). Ein weiterer Teil verbleibt im Reservebestand gemäss Ziffer 6.2 hiervor. Im Rahmen der Umsetzung der WEA werden in den nächsten Jahren die noch zur Aufgabe anstehenden, die bisher noch nicht veräusserten und die noch in der planungsrechtlichen Umnutzung stehenden Immobilien abgearbeitet.

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. Dies betrifft insbesondere eine Nutzung zur Unterbringung von Asylsuchenden im Zusammenhang mit der Neustrukturierung des Asylbereichs. So soll der Standort Rümlang nach Rückzug der Armee zukünftig als Bundesasylzentrum genutzt werden. Die Standorte Lyss und Moudon sind im Sachplan Asyl für eine allfällige Nutzung im Asylbereich vorgemerkt, wobei noch Alternativen in Abklärung sind. Entsprechende Festlegungen wurden in Absprache mit dem VBS im Sachplan Asyl von 2017 aufgenommen.

Bei der Aufgabe von kantonalen Waffenplätzen und von Gemeindeunterkünften werden keine Erlöse erzielt, da der Bund nicht Eigentümer der jeweiligen Liegenschaften ist (z.B. Freiburg, Genf). Das gleiche gilt für Immobilien, die verwaltungsrechtlich an ein anderes Bau- und Liegenschaftsorgan des Bundes übertragen werden.

Nach heutiger Planung werden bis 2023 noch rund 450 Objekte vom Kern- in den Dispositionsbestand überführt werden. Werden die voraussichtlichen Zu- und Abgänge der nächsten Jahre zusammengezählt, wird erwartet, dass sich das Mengengerüst bis Ende 2023 um knapp 1'000 Objekte gegenüber dem heutigen Stand reduzieren wird.

Die vermehrte Abgabe von Parzellen im Baurecht und der Umstand, dass weniger verkaufsfähige Objekte in den Dispositionsbestand überführt werden, führte ab 2015 zu tieferen Verkaufserlösen als noch in früheren Jahren. Während in den Jahren 2009 bis 2014 der durchschnittliche jährliche Verkaufserlös noch rund CHF 30 Mio. betrug, wird in den nächsten Jahren mit einem durchschnittlichen Erlös von noch rund CHF 15 Mio. jährlich gerechnet.

Ausserbetriebnahme von Immobilien des VBS

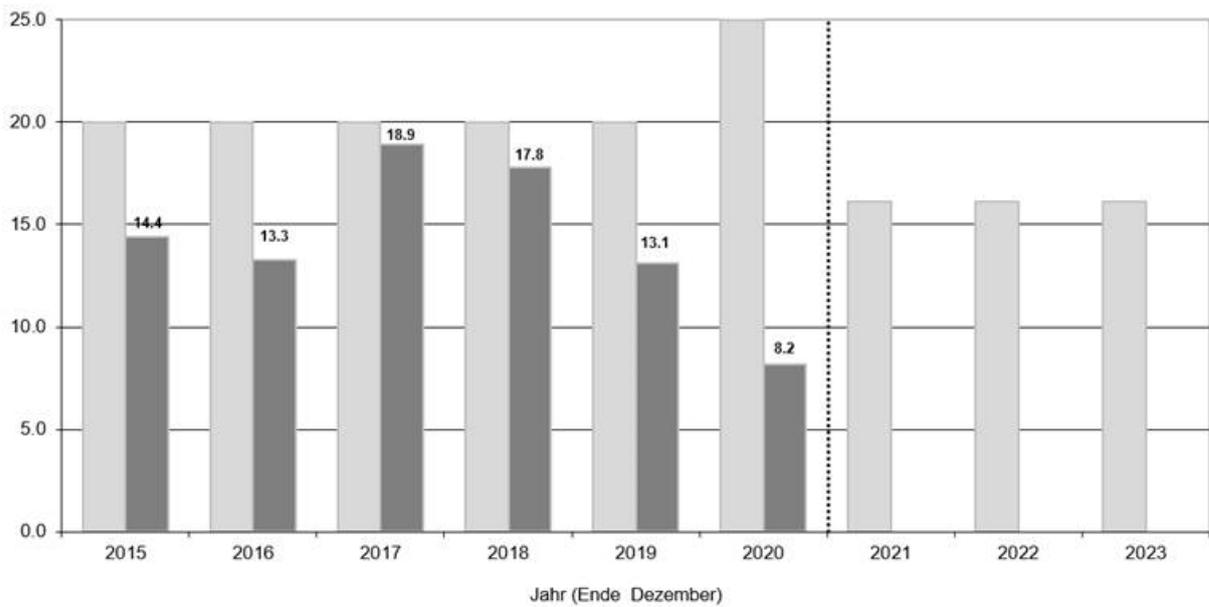


Abbildung 10: Auswahl zukünftiger Abtretungen (Verkauf, Baurecht, bundesinterne Übertragungen):

Kanton	Gemeinde	Objektart	Geplante Abtretung
AG	Brugg	Zeughaus	Baurecht
BE	Boltigen	Truppenlager	Verkauf
BE	Jaunpass	Gebirgsunterkunft	Baurecht
BE	Lenk	Truppenlager	Verkauf
BE	Lyss	Waffenplatz	Baurecht
BE	St. Stephan	Flugplatz	Verkauf
BE	St. Stephan	Truppenlager	Verkauf
GL	Glarus-Nord	Truppenunterkunft	Verkauf
GR	Chur	Kasernenareal	Verkauf
GR	San Vittore	Flugplatz	offen
NW	Buochs	Flugplatz	Baurecht
SG	Walenstadt	Truppenlager	Verkauf
SZ	Galgenen	Zeughaus	Verkauf
TG	Frauenfeld	Stadtkaserne	Baurecht
UR	Realp	Truppenlager	Verkauf
VD	Moudon	Waffenplatz	offen
VD	Moudon	Zeughaus	Verkauf
VD	Aigle	Lagergebäude	offen
VS	Lavey-Morcles	Waffenplatz	offen
VS	Sion	Flugplatz	Baurecht
VS	St. Maurice	Zeughaus	offen
ZH	Dübendorf	Flugplatz	Baurecht
ZH	Rümlang	Übungsplatz, Truppenlager	Bundesinterne Übertragung

7 Organisation der Immobilienverwaltung

Für die Begründung der derzeitigen Organisation der Immobilienverwaltung beim Bund mit zwei in unterschiedlichen Departementen angesiedelten Bau- und Liegenschaftsorganen (Bundesamt für Bauten und Logistik im EFD, armasuisse Immobilien im VBS) wird auf den Bericht des Bundesrats mit dem Titel «[Eine einzige Dienststelle für zivile und militärische Immobilien](#)» vom 27. Mai 2016 in Erfüllung des Postulats 12.4065 Vitali vom 6. Dezember 2012 verwiesen.

Im genannten Bericht kam der Bundesrat zum Schluss, dass die heutige Spartenlösung das Immobilienmanagement des Bundes optimal unterstützt. Die Ziele der Regierungs- und Verwaltungsreform von 1997, auf der die Spartenlösung beruht, haben immer noch Gültigkeit: Effektivität (insbesondere die Ausrichtung auf Kundenbedürfnisse), Effizienz, Sparsamkeit und Führbarkeit. Aufgrund der Entwicklungen im Public Real Estate Management sowie von Veränderungen im spezifischen Umfeld der Bau- und Liegenschaftsorgane des Bundes sind zusätzliche Ziele zu beachten. Zu nennen ist hier unter anderem die Kosten- und Prozess-/Leistungstransparenz. Eine Zusammenführung aller Immobilien des Bundes in einer einzigen Dienststelle wäre aus Gründen der Empfängerorientierung, der Führbarkeit sowie der Prozess- und Portfolioeffizienz nicht sinnvoll.