



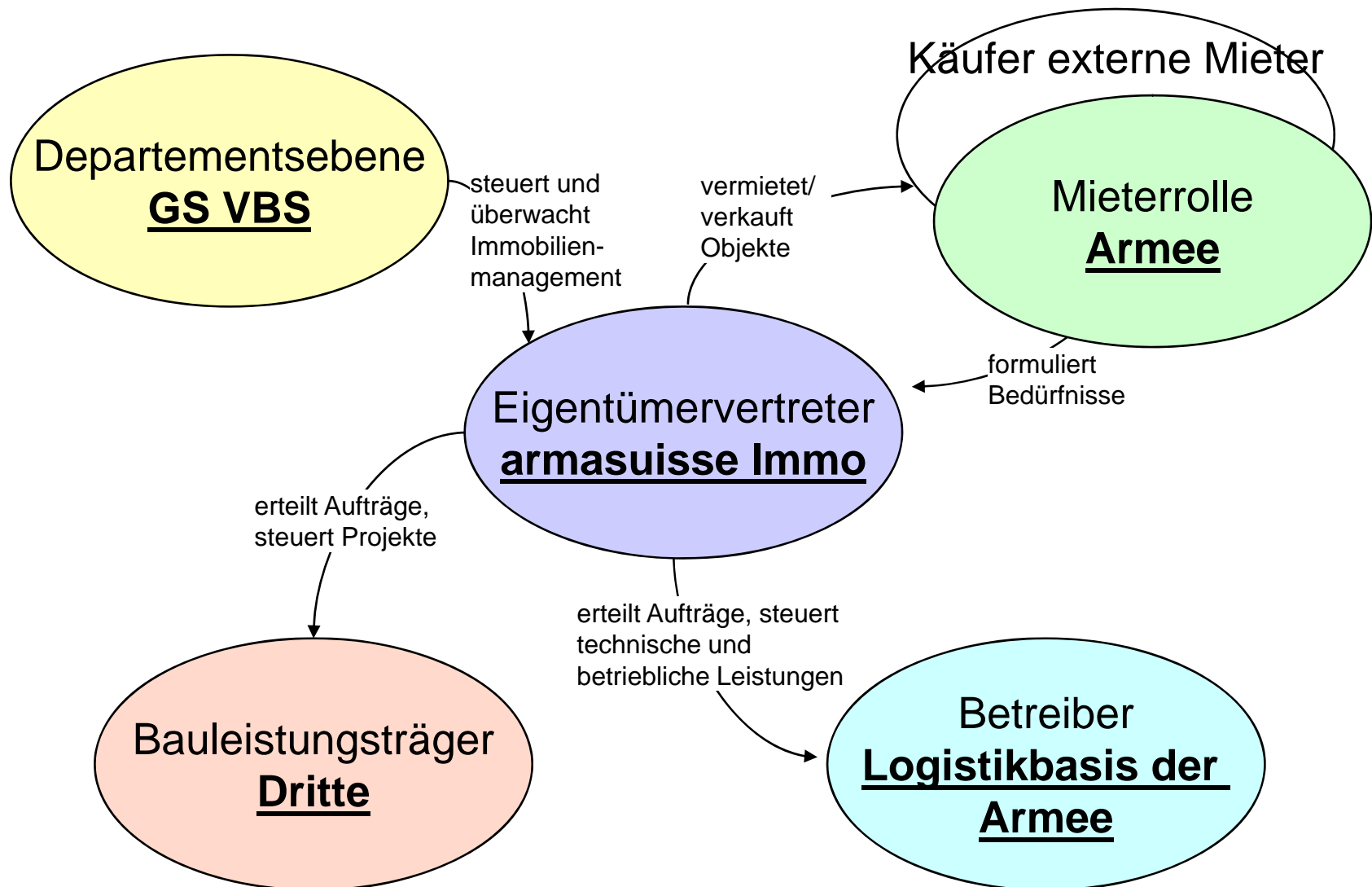
# Überzählige Immobilien des VBS

(= Dispositionsbestand VBS)

Dieter Juchli, armasuisse Immobilien  
Grenchner Wohntage 2009  
BWO Fachtagung vom 29.10.2009



# Rollen und Zusammenarbeit





## Kennzahlen armasuisse Immobilien

### Portfoliobestand

<b>Objekte</b>	<b>26'000</b>
<b>Fläche</b>	<b>26'000 ha</b>
<b>Wiederbeschaffungswert</b>	<b>rund 26 Mia.</b>

### Verkauf (jährlich)

<b>Durchschnitt 1997 – 2004</b>	<b>rund 16 Mio.</b>
<b>Durchschnitt 2005 - 2009</b>	<b>rund 30 Mio.</b>

### Bauleistungen (jährlich)

<b>Durchschnitt 97 – 09</b>	<b>rund 350 Mio.</b>
-----------------------------	----------------------



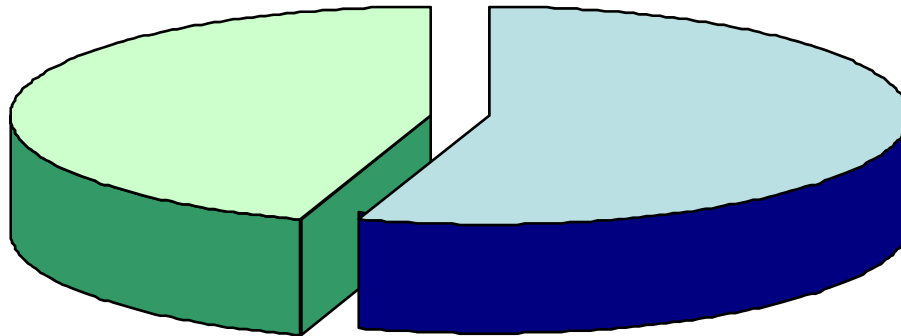
## Portfolio-Segmentierung

### **Dispositionsbestand**

(= überzählige Immobilien VBS)

### **Kernbestand**

(= aktiver Bestand der Armee)

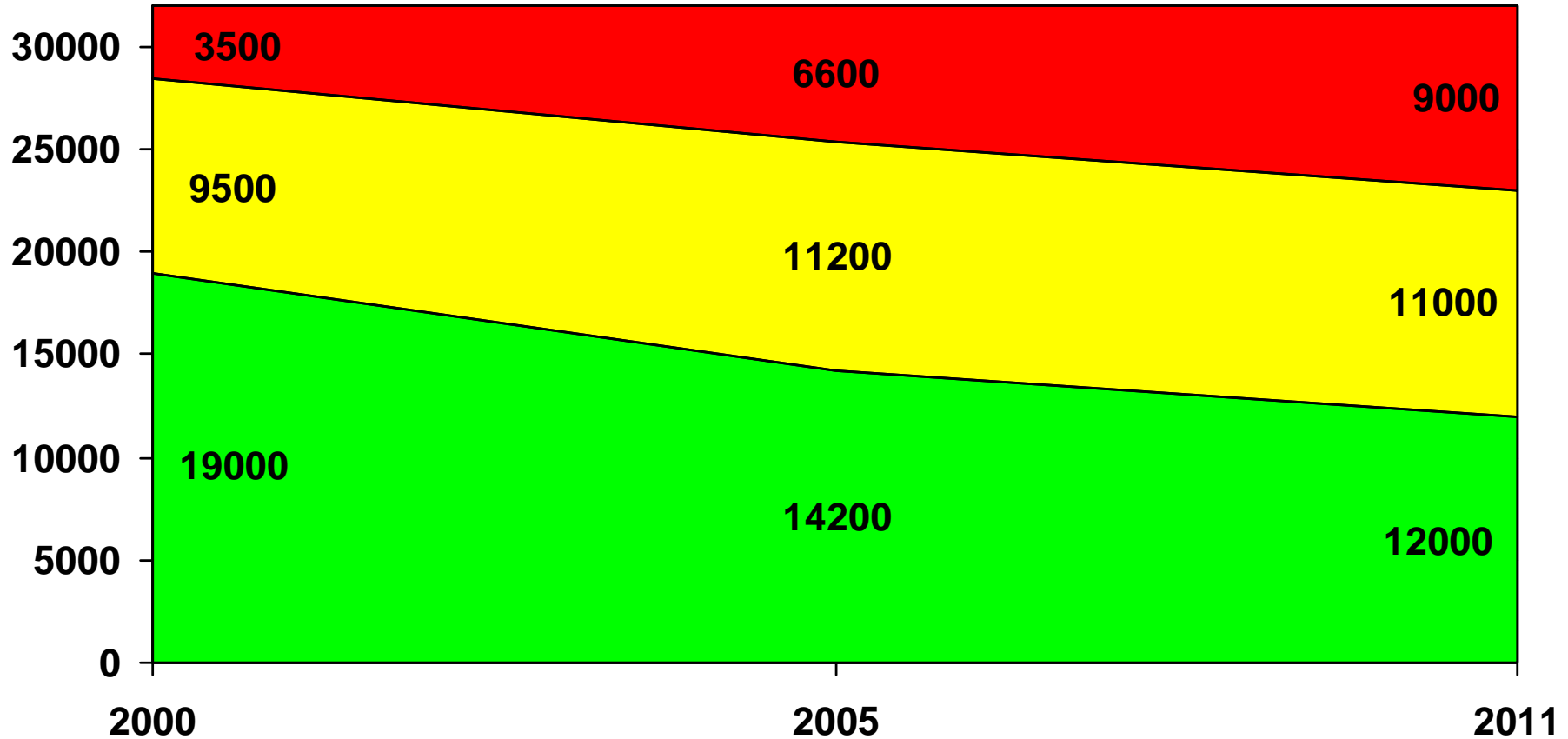


### Grundlage:

Stationierungskonzept der Armee (Juli 2005)  
und die daraus resultierenden Nutzungskonzepte



## Entwicklung Immobilienportfolio VBS



■ Objekte im Kernbestand ■ Objekte im Dispositionsbestand ■ Objekte verkauft oder zurückgebaut



## Strategie Management Dispositionsbestand

Die Strategie basiert auf den departementalen Vorgaben:

- **Sachplan Militär (Entwurf Mai 2007)**
- **Immobilienstrategie VBS vom 5. September 2005**

armasuisse Immobilien bewirtschaftet auch das Portfolio der vom VBS **nicht mehr benötigten Immobilien** im Eigentum des Bundes (Dispositionsbestand).



## Desinvestitionsgrundsätze:

Immobilien aus dem Dispositionsbestand des VBS werden vorbehältlich anderweitiger vertraglicher Verpflichtungen

- **verkauft,**
- **im Baurecht abgegeben**
- **vermietet,**
- **stillgelegt** und mit geringstem Aufwand unterhalten (Hüten) oder
- nach Vorliegen einer Abbruchbewilligung und einer Kosten/Nutzen-Rechnung **zurückgebaut.**



## Strategie Management Dispositionsbestand

Die Grundstücke und Spezialbauten im Portfolio sind teils **marktfähig**, teils **nicht marktfähig**

**Marktfähige Immobilien werden renditeorientiert gepflegt, entwickelt und veräussert, nicht marktfähige Immobilien stillgelegt**



**Ziel ist es, die Kosten für den Dispositionsbestand möglichst rasch zu minimieren**





## Strategie Management Dispositionsbestand

Die sechs Kernelemente der Strategie sind:

Rechtskonformität und Berücksichtigung von Umweltanliegen

Langfristiges ökonomisches Denken

**Fruchtbare Zusammenarbeit mit den Kantonen und Gemeinden**

Systematisches Vorgehen mit klaren Bearbeitungsprioritäten

Investitionen für neue Handlungsmöglichkeiten

**Hohe gesellschaftliche Akzeptanz und transparente Informationspolitik**



## Dispositionsbestand: Charakterisierung

- Das Gros der überzähligen Immobilien sind Spezialbauten (**beschränkte zivile Nachnutzung**) wie z. B. Bunker, Unterstände, Srengobjekte, Panzerbarrikaden etc.
- Die Bauten entsprechen oft nicht den heutigen zivilen Anforderungen (**Standard, Sicherheit etc.**)
- Sie liegen mehrheitlich **ausserhalb der Bauzone** und sind, falls eingezont, zum grösstenteils in der Zone für öffentliche Bauten
- Einzelne Grundstücke/Areale sind auch für die **regionale Entwicklung** von grossem Interesse



## Mengengerüst Dispo-Bestand

(Stand Oktober 09)

### Objektypen

Zeughäuser, Baracken, Magazine  
Truppenlager etc.

Technische Anlagen,  
Verkehrsanlagen

Strassen, Pisten, Seilbahnen etc.

Verteidigungsbauten wie Bunker,  
Unterstände, Barrikaden,  
Waffenstellungen,  
Geländeplanzerhindernisse

### Anzahl

Ca. 1000 Stück

Ca. 1000 Stück

Ca. 9000 Stück

**Dispositionsbestand total**

**Ca. 11'000 Objekte**



## Zusammenarbeit mit den Kantonen und Gemeinden

- Mit praktisch allen **Koordinationsstellen** der **Kantone** wurden Gespräche betreffend Umgang mit dem Dispositionsbestand geführt. Die Kantone wurden dabei über den Dispositionsbestand umfassend informiert.
- Für die Objekte im Dispositionsbestand ausserhalb der Bauzone wird nun die **bewilligungsfähige zivile Nutzung** geprüft.
- Mit **Gemeinden** werden überzählige grössere VBS-Areale für eine **zivile Nutzung entwickelt** (Bsp. Aarau, Interlaken, Flugplatz Mollis, Uster, Winterthur, Losone, etc.).



## Grundsätze Verkauf (1)

- **Marktfähige Objekte** werden öffentlich ausgeschrieben und dem Meistbietenden verkauft. Die Preise werden auf Grund von Schätzungen festgelegt. Nach der öffentlichen Ausschreibung erhalten Kantone und Gemeinden, die ein Angebot eingereicht haben, die Möglichkeit, die Immobilien zum höchsten gebotenen Preis zu erwerben (faktisches Vorkaufsrecht der öffentlichen Hand, Reihenfolge Kantone, Gemeinden, Private)
- Die Preise für den Verkauf von Immobilien an die **öffentliche Hand**, die für eine **öffentliche Nutzung** vorgesehen sind (Zone für öffentliche Nutzung), sind aufgrund von Schätzungen der kantonalen Schätzungskommission festzulegen. (In diesem Fall keine öffentliche Ausschreibung)



## Grundsätze Verkauf (2)

- Für Bauten und Anlagen des VBS darf erst ein Verkauf oder eine Vermietung erfolgen resp. ein Baurecht gewährt werden, wenn die für die Umnutzung erforderliche **raumplanungs-** bzw. **spezialrechtliche Bewilligung** vorliegt (je nach Objekt in einem Richtplan-, Ein-/Umzonungs-, Bewilligungs- oder Plangenehmigungsverfahren).



## Stillegen / Rückbau

- Das Gros des Dispositionsbestandes sind **Verteidigungsbauten** wie Bunker, Panzersperren, Unterstände, Kugelbunker usw. Diese können praktisch keiner zivilen Nutzung zugeführt und somit auch **nicht verkauft** werden.

Immobilien, welche in absehbarer Zeit nicht einer Nachnutzung zugeführt werden können, werden stillgelegt und mit geringstem Gesamtaufwand, zur Minimierung des Risikos der Werkeigentümerhaftung, gehütet.

- Die Vornahme eines Abbruchs setzt die Gegenüberstellung von Kosten und Nutzen im Rahmen einer gesamtheitlichen Interessenabwägung voraus.



# Herzlichen Dank !



Dieter Juchli  
Leiter Management Dispositionsbestand  
VBS / armasuisse Immobilien  
Blumenbergstrasse 39, CH-3003 Bern  
Tel. ++41 31 324 31 45, Fax ++41 31 324 16 05  
[dieter.juchli@armasuisse.ch](mailto:dieter.juchli@armasuisse.ch)