

# Die Armee geht, die Infrastruktur bleibt: Potenziale für die Raumentwicklung

Werden militärische Standorte und Infrastrukturen nicht mehr genutzt, entstehen neue Chancen für die Raumentwicklung. Dieser Beitrag gibt einen Überblick über Grösse und Lage der nicht mehr militärisch genutzten Flächen in der Schweiz und zeigt, welche Potenziale diese Konversionsflächen für die Raumentwicklung in haben können.

Daniel Baumgartner, Marco Pütz<sup>1</sup>

Seit dem Ende des Kalten Krieges haben die Staaten der NATO und des vormaligen Warschauer Paktes ihre Bestände reduziert und viele ihrer Stützpunkte in Mitteleuropa (v. a. in Deutschland und den osteuropäischen Staaten) geräumt. Diese sicherheitspolitische Neuorientierung hat zur Folge, dass weniger militärisches und ziviles Personal im Verteidigungsbereich benötigt wird und Infrastrukturen nicht weiter militärisch genutzt werden.

Die zivile Nachnutzung nicht mehr durch Streitkräfte benötigter Grundstücke, Gebäude und Anlagen wird als Konversion bezeichnet und stellt Städte, Gemeinden und Regionen in ganz Europa seit Beginn der 1990er Jahre teilweise vor grosse Herausforderungen.

Innerhalb der speziellen institutionellen (Milizsystem) und politischen (direkte Demokratie und Föderalismus) Rahmenbedingungen haben die letzten beiden Armeeformen auch in der Schweiz zu Konversionsaktivitäten geführt. Aufgrund der Neuausrichtung der Armeeaufträge sowie eines engeren Finanzrahmens ist zudem Personal in den Regimebetrieben der Armee eingespart worden und nicht zuletzt auf Grundstücke und Infrastrukturen verzichtet worden.

Dieser Wandel bleibt nicht ohne Folgen für die Standortkantone und -gemeinden von VBS-Infrastrukturen. Um die raumordnungspolitischen Konsequenzen der Armeeformen zu koordinieren, stützt sich das VBS hauptsächlich auf zwei Instrumente ab:

- *Stationierungskonzept der Armee vom 1. Juni 2006*: In diesem Dokument hat der Chef der Armee die Infrastrukturbedürfnisse der Armee bis

2010 definiert. Nach Rücksprache mit den Standortkantonen und -gemeinden ist im Stationierungskonzept – unter Einhaltung der Informationsschutzvorschriften – die zukünftige Nutzung objektscharf festgelegt worden. Von den per 31.12.2001 noch militärisch genutzten Objekten werden per 31.12.2010 weniger als die Hälfte (41.8%) weiterhin von der Armee benötigt.

- *Sachplan Waffen- und Schiessplätze (SWS) und Sachplan Militär (SPM)*: Diese zwei raumplanerischen Instrumente wurden 1998 bzw. 2001 vom Bundesrat verabschiedet und haben zum Ziel, die raumwirksamen Tätigkeiten des VBS zu dokumentieren sowie geplante Massnahmen mit den räumlichen Entwicklungsabsichten der Kantone und Gemeinden abzustimmen. SWS und SPM sind 2007 auf der Basis des Stationierungskonzepts zum neuen Sachplan Militär (SPM) zusammengeführt, vollständig

## armasuisse Immobilien

Seit 2005 sind alle Immobilienaktivitäten des VBS bei armasuisse Immobilien gebündelt. armasuisse Immobilien verwaltet ein Portfolio von rund 26 000 Objekten auf 26 000 Hektaren mit einem geschätzten Wiederbeschaffungswert von ca. 26 Mrd. CHF. Das Portfolio ist unterteilt in einen Kernbestand (zurzeit aktiv militärisch genutzte Objekte, knapp 60 Prozent des Bestandes) und einen Dispositionsbestand (von der Armee nicht mehr benötigte, zu liquidierende Objekte), welcher rund vierzig Prozent der Objekte enthält.

<http://www.ar.admin.ch/internet/armasuisse/de/home/themen/immo.html>

überarbeitet und in die Vernehmlassung geschickt worden. Die Genehmigung des überarbeiteten SPM durch den Bundesrat ist für 2009/10 vorgesehen.

Mit der Liquidation der überzähligen Infrastruktur ist das Management des Dispositionsbestandes bei armasuisse Immobilien beauftragt (siehe Kasten unten). Für den Umgang mit dem Dispositionsbestand gelten zurzeit folgende Desinvestitionsgrundsätze:

*Marktfähige Objekte* (d.h. Objekte, die auch zivil genutzt werden können, z.B. Zeughäuser, Truppenunterkünfte etc.) aus dem Dispositionsbestand des VBS werden vorbehaltlich anderweitiger vertraglicher Verpflichtungen (Priorisierung in absteigender Reihenfolge):

- verkauft (Abgabe an Bundesstelle, Abtretung, Verkauf),
  - im Baurecht abgegeben,
  - vermietet (evtl. Verpachtung),
- wobei die öffentliche Hand über ein faktisches Vorkaufsrecht verfügt.

*Nicht marktfähige Objekte* (d.h. Objekte, die ausschliesslich militärisch nutzbar sind, z. B. Panzersperren, Atomschutzunterstände etc.) werden:

- stillgelegt und mit geringstem Aufwand unterhalten,
- nach Vorliegen einer Abbruchbewilligung und einer Kosten/Nutzen-Rechnung zurückgebaut.

Hierbei wird der Zusammenarbeit mit Kantonen und Gemeinden grosses Gewicht gegeben, insbesondere bei der Beurteilung der potenziellen Verwendung von Immobilien des Dispositionsbestandes und über allfällige Umzugs- und Verkaufsanstrengungen.

## Konversionsflächen als Entwicklungsmotoren in der Schweiz?

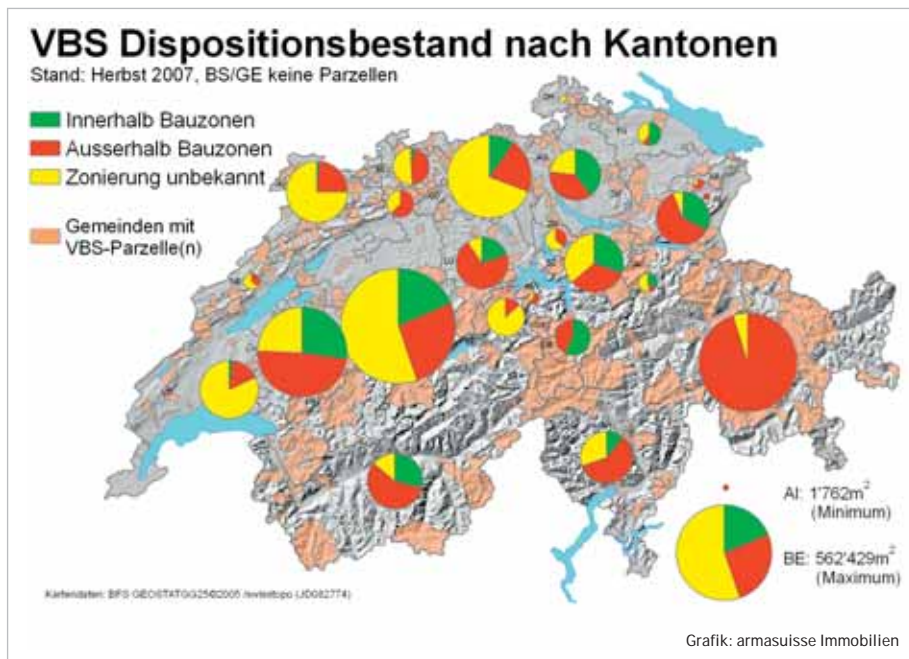
Nicht genutzte zivile Industrie- oder Gewerbeflächen werden seit einiger Zeit als brachliegende Potenziale für die Raumentwicklung diskutiert. Untersuchungen der Bundesämter für Umwelt (BAFU) und Raumentwicklung (ARE) zufolge ist die Wiedernutzung solcher Brachflächen (Brachflächenrecycling) für die öffentliche Hand aus ökonomischen (entgangene Steuereinnahmen), sozialen (Wiederbelebung von Quartieren) und ökologischen Gründen (tiefer Flächeninanspruchnahme durch Neubauten «auf der grünen Wiese») vorteilhaft<sup>2</sup>.

Im Rahmen des Forschungsprojektes REFINA KoM (siehe Kasten unten) hat die Eidg. Forschungsanstalt WSL das Potenzial der Grundstücke des Dispositionsbestands von armasuisse Immobilien für eine nachhaltige Raumentwicklung abgeschätzt. Im Mittelpunkt standen die Fragen:

- 1) Wie gross sind die Parzellen im VBS-Dispositionsbestand und wo liegen sie?
- 2) Welches Potenzial bietet der VBS-Dispositionsbestand für eine nachhaltige Raumentwicklung

Hierzu wurde erstens der Dispositionsbestand (Stand 2007) analysiert. Zwei-

Abb 1. Räumliche Verteilung des VBS-Dispositionsbestands.



### REFINA KoM

Das Forschungsprojekt REFINA KoM ist ein Verbundprojekt des Förderschwerpunktes «Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement» (REFINA) im Rahmen des Programms «Forschung für die Nachhaltigkeit» (fona) des Deutschen Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF). Der Schwerpunkt des von der Universität der Bundeswehr München geleiteten Projektes lag auf der Wiedernutzung nicht mehr benötigter militärischer Liegenschaften, welche quantitativ und qualitativ große Chancen für eine Landschaft und Freiraum schonende Raumentwicklung bieten.<sup>3</sup>

<http://www.unibw.de/ivr/raumplanung/forschung/refina-kom>

tens wurden die Erfahrungen des Management Dispositionsbestand von armasuisse Immobilien zur Abschätzung des Potenzials nicht mehr militärisch genutzter Objekte in der Schweiz herangezogen.

### Ein fragmentiertes Portfolio ...

Die ca. 11 000 Objekte des Dispositionsbestands verteilen sich auf 1888 Parzellen mit einer Gesamtfläche von knapp 3 km<sup>2</sup>. Dieses Portfolio weist zwei Hauptmerkmale auf:

- *Grösse und baurechtliche Voraussetzungen der Parzellen:* Zum einen ist mehr als die Hälfte dieser Parzellen kleiner

als 300 m<sup>2</sup>. Parzellen dieser Grössenordnung haben kaum immobilienwirtschaftliches Potenzial. Zum zweiten liegen nur 99 Parzellen (5%) des Dispositionsbestands innerhalb rechtskräftiger Bauzonen. Eine Entwicklung von Objekten ausserhalb von Bauzonen ist aus raumplanungsrechtlichen Gründen nur in seltenen Ausnahmen möglich.

- *Geographische Verteilung der Parzellen:* Mit wenigen Ausnahmen konzentrieren sich die Parzellen im Dispositionsbestand im Alpenraum, im Jura und im «Wasserschloss» (siehe Abbildung 1). Diese Standorte liegen ausserhalb der Bevölkerungs- und Wirtschaftszentren der Schweiz. Hohe Marktwerte dieser Parzellen sind daher nicht zu erwarten.

Aufgrund dieser Analyse sind die immobilienwirtschaftlichen Potenziale der Konversionsflächen in der Schweiz – gerade im Vergleich mit Deutschland – als sehr gering einzuschätzen.

... meistens ausserhalb von Bauzonen

Dieser Befund deckt sich mit den bisherigen Erfahrungen von armasuisse Immobilien in der Objektliquidation. Bisher hat sich gezeigt, dass

- der überwiegende Anteil der zu liquidierenden Objekte stillgelegt (ca. 8000) oder zurückgebaut (d. h. vollständiger Abbruch, ca. 1000–2000 Objekte) werden muss. Aus Kostengründen wird versucht, auf einen kompletten Rückbau möglichst zu verzichten. Aus diesem Grund werden auch potenzielle Altlastenstandorte – z. B. obsolete Schiessplätze – nicht verkauft.
- grosses Interesse an marktfähigen Objekten besteht. In den meisten Fällen sind jedoch die raumplanungsrechtlichen Voraussetzung für eine zivile Nachnutzung nicht gegeben. Grössere überzählige VBS-Areale (z. B. Aarau, Bern, Thun, Flugplatz Mollis, etc.) werden zusammen mit Standortgemeinden und -kantonen vor der Veräusserung für eine zivile Nutzung entwickelt. Um eine höhere Akzeptanz zu erreichen, liegt hierbei die Projektleitung der Entwicklungsprojekte beim Kanton oder der Gemeinde.
- die Kooperation mit Standortkantonen und -gemeinden mehrheitlich gut funktioniert. So haben alle Regierung-



Abb. 2: Von der Gebirgskampfschule zum Tourismusressort: Andermatt als Ausnahmefall Foto: D. Gallati, WSL

fehlender planungsrechtlicher Grundlagen – als sehr hoch eingeschätzt.

### Ausblick

gen der Kantone eine Ansprech- und Koordinationsstelle für den Umgang mit dem Dispositionsbestand der armasuisse Immobilien definiert. Bei Zonenplanrevisionen von Gemeinden, die Interesse an der Entwicklung einer Immobilie aus dem Dispositionsbestand haben, wird die aktive Zusammenarbeit gesucht.

Der VBS-Dispositionsbestand hat demnach auch in der Erfahrung von armasuisse Immobilien insgesamt nur ein geringes immobilienwirtschaftliches Potenzial. Die Nachfrage nach marktfähigen Objekten jedoch wird – trotz meist

Angesichts der bisherigen Erfahrungen dürften spektakuläre immobilienwirtschaftliche Entwicklungsprojekte mit «Motorcharakter» für ganze Regionen auf ehemaligen VBS-Arealen – wie etwa das geplante Tourismus-Ressort in Andermatt UR (siehe Abbildung 2) – die Ausnahme bleiben. Sofern die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden können, eröffnen nicht mehr durch die Armee genutzte ehemalige VBS-Parzellen jedoch kreative Nutzungsmöglichkeiten, z. B. als Museums- und Denkmalflächen (z. B. die Zweigstelle des Landesmuseums in Affoltern am Albis oder das Kunst-

ZeugHaus in Rapperswil (SG)) oder als Stand- und Durchgangsplätze für Fahrende (in Diskussion). Welche Auswirkungen die Aufgabe der militärischen Nutzung von Parzellen ausserhalb von Bauzonen in landschaftlich oder ökologisch wertvollen Räumen der Schweiz haben, bleibt indes offen. ■

- 1 Wir danken Herrn D. Juchli, Leiter Fachbereich Management Dispositionsbestand bei armasuisse Immobilien bestens für seine Mithilfe für diesen Artikel.
- 2 Siehe: SCHNEIDER, A.; KELLER, S. (2007): Umnutzung von Industrie- und Gewerbebrachen. Massnahmen zur Förderung, Bundesamt für Raumentwicklung ARE; Bundesamt für Umwelt BAFU; Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau, Bern und VALDA, A.; WESTERMANN, R. (2004): Die brachliegende Schweiz – Entwicklungschancen im Herzen von Agglomerationen, Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft (BUWAL), Bern.
- 3 JACOBY, C. (Hrsg.) (2008): Konversionsmanagement zur nachhaltigen Wiedernutzung freigegebener militärischer Liegenschaften (REFINA-KoM). Schlussbericht Konzeptionsphase, Neubiberg.



Daniel Baumgartner  
Doktorand, Regionalökonomie und -entwicklung, Eidg. Forschungsanstalt WSL 8903 Birmensdorf



Dr. Marco Pütz  
Gruppenleiter, Regionalökonomie und -entwicklung, Eidg. Forschungsanstalt WSL 8903 Birmensdorf

## Nochmals: Offizierslaufbahnen und ihre Hindernisse

Wie berichtet, läuft in Winterthur ein Projekt zum Ergründen, was sich Offizierslaufbahnen erschwerend in den Weg stellt und wie man das beiseite räumen könnte und sollte. Natürlich geht es nicht um ein Lockern der Auslese, sondern darum, sie von Störungen zu befreien. Nach einem ersten Blog, wofür die ASMZ Gastrecht gewährte, und einem Diskussionsanlass, dessen Impulsreferate und Er-

gebnisse Sie auf [www.ogw.ch](http://www.ogw.ch), der Website der Offiziersgesellschaft Winterthur finden, ist ein zweiter Blog angelaufen, wieder auf [www.asmz.ch](http://www.asmz.ch). Davon erwarten wir zusätzliche Hinweise auf Hindernisse und weitere Lösungsansätze, ehe wir zuhause der Armeeleitung das Projekt auf den Sommer hin auswerten. Reden, vielmehr: Schreiben Sie mit!

Eugen Thomann