

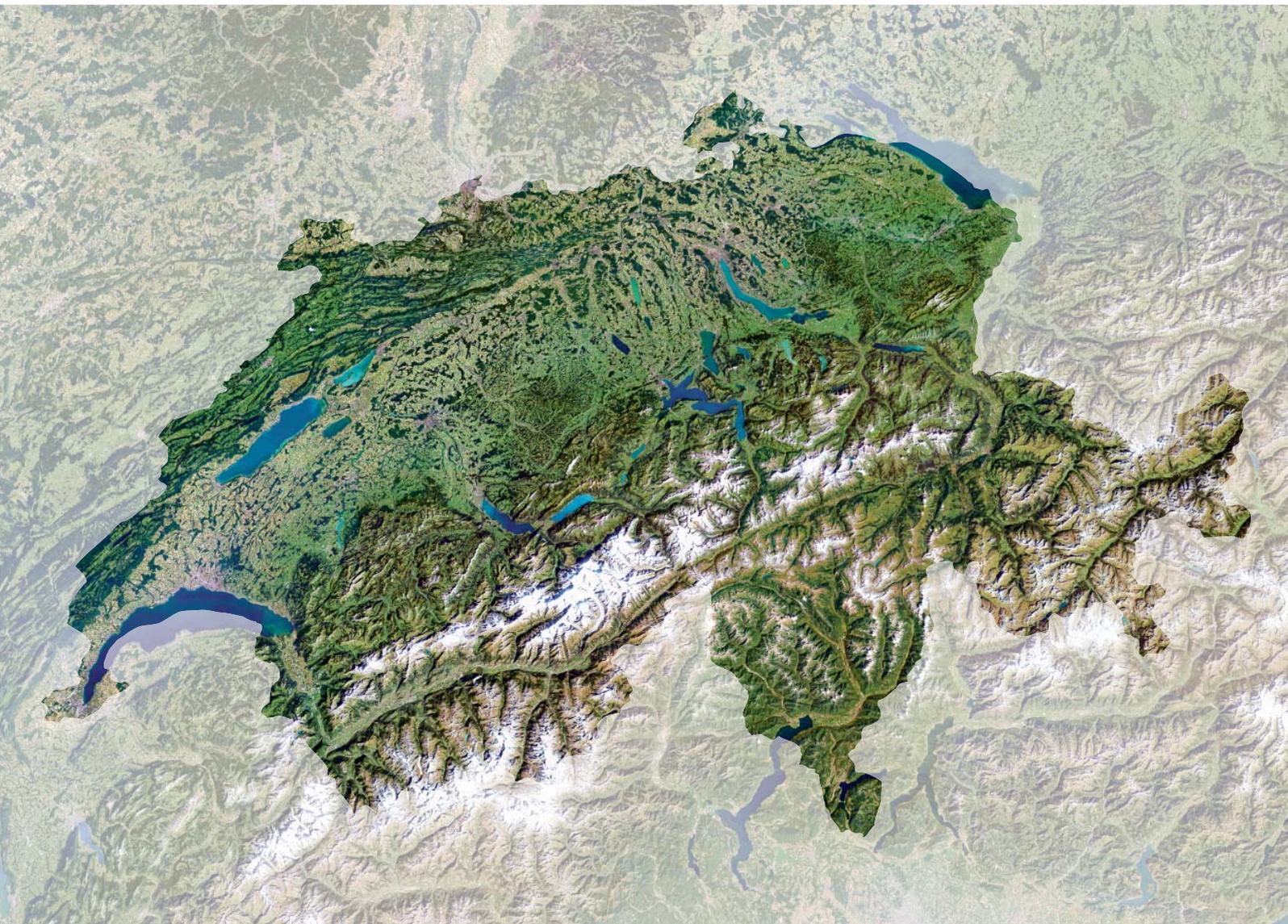


Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

armasuisse

# Nachhaltigkeitsbericht 2012

## armasuisse Immobilien



## Wer wir sind

Wir sind das Kompetenzzentrum für Immobilien im VBS. Wir bieten unseren Kunden Gesamtlösungen aus einer Hand an. Unsere Lösungen zeichnen sich durch Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit über den gesamten Lebensweg aus.

## Was wir tun

Mit vielen Kompetenzen und hoch spezialisiertem Wissen erarbeiten unsere Mitarbeitenden an 13 Standorten massgeschneiderte Lösungen für anspruchsvolle militärische und zivile Kunden.

## Unsere Werte

Wir haben uns auf eine Reihe gemeinsamer Werte verständigt. Sie bestimmen unsere Unternehmenskultur und sind uns Verpflichtung im persönlichen und professionellen Verhalten.

## Zahlen

**6'093** Gebäude und Anlagen im Kernbestand

**338'000'000** CHF mit Bauprojekten umgesetzt

**4'722** Tonnen CO<sub>2</sub> weniger ausgestossen als im Vorjahr

**7.6** von 10 Punkten bei der Kundenzufriedenheit

**153** zufriedene Mitarbeitende

# Inhalt

4	Vorworte	16	Kerngeschäft Immobilienmanagement	54	Ausblick und Ziele
6	armasuisse Immobilien – ein Porträt	24	Umweltverträgliches Immobilienmanagement	56	Über diesen Bericht
14	Schwerpunkte im Bereich Nachhaltigkeit	34	Nachhaltige Beschaffungspraxis	57	GRI-Inhaltsverzeichnis
		40	Im Dialog mit Gesellschaft und Politik	59	Kontakt und Impressum
		48	armasuisse Immobilien als Arbeitgeberin		



6  
Einen der grössten Immobilienbestände professionell auf die Bedürfnisse der Schweiz ausrichten.



16  
Spezielle Anlagen an besonderen Standorten: Nur ein Grund, weshalb das Portfolio von armasuisse Immobilien einzigartig ist.



24  
Ein besonderes Portfolio bringt auch eine besondere Verantwortung mit sich: Bereits zwei Anlagen von armasuisse Immobilien wurden mit dem europäischen Solarpreis ausgezeichnet.



34  
Ob Neubau oder Sanierung, ob Hochbau oder Infrastrukturprojekt: Der Transparenz bei der Vergabe und bei den Arbeitsbedingungen auf der Baustelle wird überall hohe Beachtung geschenkt.



40  
Grosse Flächen in der Nähe von Zentren erzeugen ein grosses Interesse: Ob Konzert, Schwingfest oder individuelle Nutzung zur Naherholung – auf den Arealen von armasuisse Immobilien finden zahlreiche Drittnutzungen statt.



48  
Die lokale Verankerung von armasuisse Immobilien trägt auch zur kulturellen Vielfalt unter den Mitarbeitenden bei.



Dr. Brigitte Rindlisbacher  
Generalsekretärin VBS

Das Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport VBS setzt sich für eine sichere Schweiz ein, in der eine gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklung in einem stabilen Umfeld möglich ist.

Das VBS ist mit mehreren Tausend Immobilien und rund 24'000 Hektaren Land einer der grössten Eigentümer der Schweiz. Nachhaltigkeit spielt beim Umgang mit diesem riesigen Immobilienbestand eine zentrale Rolle. Für armasuisse Immobilien bedeutet dies, die ökonomische, aber auch ökologische und gesellschaftliche Verantwortung, die mit dem Management dieses umfangreichen Portfolios verknüpft ist, im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu übernehmen. Im Mittelpunkt steht hierbei die Wahrnehmung einer staatspolitischen Aufgabe: armasuisse Immobilien trägt mit den richtigen Immobilien zum richtigen Zeitpunkt am richtigen Ort entscheidend zum reibungslosen Ablauf bei Einsatz und Ausbildung der Armee bei.

Die Erwartungen von Politik und Bevölkerung gehen jedoch über eine reine Erfüllung des Leistungsauftrags, der Bereitstellung der Immobilien, hinaus. Es gilt, die Auswirkungen der Objekte sowie des militärisch genutzten Landes auf die Umwelt und die lokale Bevölkerung zu berücksichtigen. Gerade an Institutionen, die öffentliche Aufgaben wahrnehmen, bestehen hier hohe Erwartungen. Das Generalsekretariat definiert deshalb mit der Immobilienstrategie einen klaren Rahmen für das Immobilienmanagement VBS und lenkt die entsprechenden Entwicklungen in den Departementsbereichen über das Raumordnungs- und Umweltmanagementsystem RUMS VBS.

armasuisse Immobilien kann durch ein umsichtiges Management einen Beitrag im Bereich der Schlüsselherausforderungen der nachhaltigen Entwicklung leisten, wie sie in der Strategie «Nachhaltige Entwicklung 2012 – 2015» des Bundesrats identifiziert wurden. Themen wie der Klimawandel, die Energieabhängigkeit sowie die nachhaltige Nutzung natürlicher Ressourcen sind wichtige Dimensionen dieser übergreifenden Strategie. Diese Themen gebührend zu berücksichtigen und gleichzeitig einen haushälterischen Umgang mit den finanziellen Ressourcen sicherzustellen, ist eine tägliche Herausforderung. Wie armasuisse Immobilien diese Herausforderung angeht, wird im vorliegenden Nachhaltigkeitsbericht dargelegt.

Nachhaltigkeit ist heute mehr denn je ein Thema in der Bundesverwaltung. Das Beispiel armasuisse Immobilien zeigt, wie der Bund einen Beitrag an eine nachhaltige Entwicklung leistet. Auch wenn immer wieder zwischen finanziellen, ökologischen und gesellschaftlichen Aspekten abgewogen werden muss, ist das VBS davon überzeugt, dass das Engagement notwendig ist und sich vielfältig auszahlt. Das VBS schätzt den Einsatz von armasuisse Immobilien und anerkennt die Vorreiterrolle, welche armasuisse Immobilien im Bereich Nachhaltigkeit seit Jahren einnimmt.



## Martin Stocker

Leiter armasuisse Immobilien

«Wir sind das Immobilienkompetenzzentrum im VBS. Wir bieten unseren Kunden und Nutzern Gesamtlösungen aus einer Hand an. Unsere Lösungen zeichnen sich durch Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit über den gesamten Lebensweg aus. Das ist unsere Vision.»

Mit dem vorliegenden Nachhaltigkeitsbericht wollen wir zwei Ziele erreichen: Wir wollen eine breite Öffentlichkeit, aber auch unsere Anspruchsgruppen aus Armee, Wirtschaft, Politik und Gesellschaft

ansprechen und über unsere Aktivitäten informieren. Zudem wollen wir transparent darlegen, wie wir uns tagtäglich dafür einsetzen, das Immobilienmanagement im VBS möglichst nachhaltig auszugestalten.

Bei der Erfüllung unseres Leistungsauftrags messen wir den Umweltauswirkungen grosse Bedeutung bei. Aber nicht nur die Folgen unserer Aktivitäten für die Umwelt, auch die Auswirkungen auf unsere Anspruchsgruppen wie Kundinnen und Kunden, Standortgemeinden, die lokale Bevölkerung, die Geschäftspartner und Lieferanten sowie unsere Mitarbeitenden behalten wir im Blick. Die Kapitel zu unserem Verhältnis zur Gesellschaft, zur nachhaltigen Beschaffung und zu unseren Mitarbeitenden zeigen, dass sich Nachhaltigkeit bei armasuisse Immobilien nicht nur auf energieeffizientes Bauen beschränkt, sondern wesentlich weitergeht.

Mit dem nachhaltigen Immobilienmanagement betrachten wir den gesamten Lebensweg einer Immobilie und berücksichtigen dabei ökonomische, ökologische und soziale Wirkungen. Mit Blick auf die Trends und Risiken von morgen versuchen wir uns langfristig zu verbessern und

unser Portfolio fit für die Zukunft zu machen. Wir konnten bereits einiges erreichen. Beispielsweise unsere Leistungen im Gewässerschutz und unsere Fortschritte bei der Steigerung der Kundenzufriedenheit und bei der Bewahrung der vielfältigen Naturwerte auf unseren Arealen zeigen, dass wir uns auf dem richtigen Weg befinden.

Wir sind uns aber auch bewusst, dass noch viel Arbeit auf uns wartet. Die Grösse des Portfolios, der Sanierungsbedarf der Immobilien sowie die angespannten finanziellen Rahmenbedingungen verlangen von uns kreative Lösungen. Auch werden uns Herausforderungen wie die Lärm- und Altlastensanierung der Schiessplätze, die Gewinnung und Bindung von guten Mitarbeitenden oder die weitere Entwicklung unserer nachhaltigen Beschaffungspraxis auch in den kommenden Jahren begleiten. Wichtig ist uns, dass wir diese Herausforderungen konsequent angehen und unsere Anspruchsgruppen proaktiv über unsere Aktivitäten informieren.

Gute, das heisst nachhaltige Lösungen lassen sich, davon sind wir überzeugt, nur im Dialog und in der Zusammenarbeit mit unseren verschiedenen Anspruchsgruppen finden. Ich möchte deshalb hier die Gelegenheit nutzen, unseren Mitarbeitenden, Kunden und Partnern für ihre Leistungen und für ihre Unterstützung ganz herzlich zu danken.

# armasuisse Immobilien – ein Porträt

armasuisse Immobilien, das Immobilienkompetenzzentrum des VBS, ist für das umfassende Management von 24'000 Hektaren Land und über 14'000 Gebäuden und Anlagen des Eidgenössischen Departements für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport VBS zuständig.

Das Portfolio- und Umweltmanagement verantwortet die strategische Steuerung des Immobilienportfolios und insbesondere die Planung und Koordination bestehender und künftiger Bedürfnisse der Armee. Mit der jährlichen Immobilienbotschaft des VBS werden Grossvorhaben dem Schweizer Parlament zur Bewilligung unterbreitet. Ferner ist diese Geschäftseinheit für den Kauf und Verkauf von Immobilien verantwortlich sowie für den Umgang mit den überzähligen Immobilien des VBS.

Das Facility Management ist für die ganzheitliche wirtschaftliche und technische Steuerung der Immobilien über den gesamten Lebensweg im Rahmen der strategischen Vorgaben verantwortlich. So beauftragt das Facility Management etwa Betreiberleistungen wie Hauswartdienste, Reinigung, Wartung, Inspektionen etc. in der Höhe von rund 250 Millionen Franken pro Jahr.

Das Baumanagement ist für die Realisierung von Neu-, Umbau-, Erneuerungs- und Instandsetzungsprojekten verantwortlich. Mit der dezentralen Organisation des Baumanagements werden in enger Zusammenarbeit mit Planungsteams und Unternehmungen aus der Bauwirtschaft jährlich um die 300 Millionen Franken für Neu- und Umbauten sowie Sanierungen umgesetzt.

Bei diesem Immobilienportfolio handelt es sich um einen der umfangreichsten Immobilienbestände der Schweiz. Das Portfolio ist äusserst vielfältig; es umfasst Infrastrukturen für Verwaltung und Betrieb, für Ausbildung, Einsatz, Logistik und Support. Objekte wie Waffen- und Schiessplätze, Kasernen oder militärische Flugplätze gehören ebenso zum Bestand wie Bunker, Zeughäuser, unterirdische Anlagen oder Höhenanlagen sowie komplexe Simulatorengebäude.

## Die Kernaufgaben

Die Kernaufgabe von armasuisse Immobilien ist es sicherzustellen, dass die Departementsbereiche des VBS in der ganzen Schweiz mit den notwendigen Immobilien versorgt werden und ihre Aufgaben wahrnehmen können. Hauptkunde und Partner von armasuisse Immobilien ist daher die Armee, deren Bedürfnisse armasuisse Immobilien in erster Linie abdecken soll. Um ihre Aufgaben wahrzunehmen, ist armasuisse Immobilien in die drei Geschäftseinheiten Portfolio- und Umweltmanagement, Facility Management und Baumanagement gegliedert.

# 24'000

Landfläche im Eigentum  
des VBS in Hektaren

# 153

Mitarbeitende an 13 Stand-  
orten in der gesamten Schweiz

# 24

Wiederbeschaffungswert  
des militärisch genutzten  
Immobilienportfolios  
in Mia. CHF

## Von armasuisse Immobilien bewirtschaftete Objekte



Die von armasuisse Immobilien bewirtschafteten Objekte verteilen sich über die ganze Schweiz. Die Karte zeigt die Standorte der Hochbauten im Kernbestand.

### Anzahl Gebäude und Anlagen im Portfolio

	<b>Kernbestand</b> d.h. militärisch genutzt	<b>Dispositionsbestand</b> d.h. militärisch nicht mehr genutzt
Hochbauten	3'974	1'320
Verteidigungs- bauten	2'119	6'673
<b>Total</b>		<b>14'086</b>

### Verkleinerung des Immobilienportfolios

Als Folge der Verkleinerung und Reorganisation der Armee sowie zur Ausgabensenkung wird der Immobilienbestand des VBS laufend reduziert. Nicht mehr benötigte Objekte, wie beispielsweise Bunkeranlagen oder Zeughäuser, werden vom sogenannten Kernbestand, der für die militärische Nutzung zur Verfügung steht, in den Dispositionsbestand überführt, der die nicht mehr betriebsnotwendigen Objekte enthält. Für Objekte im Kernbestand erbringt armasuisse Immobilien Leistungen in den Bereichen Neu- und Umbau, Vermietung sowie Betrieb und Unterhalt. Bei Objekten im Dispositionsbestand strebt armasuisse Immobilien hingegen die Verwertung und somit die rasche Reduktion der Betriebskosten an, das heisst die Entwicklung und den Verkauf oder die Vergabe im Baurecht, die Stilllegung oder den Rückbau.

## Lebenszyklus im Immobilienmanagement

armasuisse Immobilien strebt an, das Immobilienmanagement nicht nur finanziell tragfähig, sondern auch ökologisch und gesellschaftlich verträglich zu gestalten. Neben der Zufriedenheit des Hauptnutzers der Infrastrukturen, der Armee, ist die Akzeptanz bei weiteren Anspruchsgruppen ein wichtiges Anliegen. Negative Auswirkungen, die durch das Portfolio und die damit verbundenen Tätigkeiten entstehen, sollen vermieden oder verringert werden. Da sowohl die Gesamtsteuerung als auch der Bau, die Bewirtschaftung und der Abgang von Objekten Auswirkungen auf die Bevölkerung und die Umwelt haben, ist die Betrachtung über alle Phasen des Lebenszyklus zentral für ein nachhaltiges Immobilienmanagement.

## 4

### Verwerten und Rückbauen

Im Dispositionsbestand von armasuisse Immobilien befinden sich jene Objekte, die vom Militär nicht länger genutzt werden. Dazu gehören auch Spezialbauten wie Bunker, Unterstände oder Panzerbarrikaden. Dieser Bestand soll soweit möglich reduziert werden. Durch Entwicklung und Verkauf oder die Abgabe im Baurecht sowie Stilllegung oder Rückbau von Objekten wird das Portfolio sukzessive verkleinert.

Eine Immobilie bindet nicht nur eine grosse Menge an Kapital, sondern verursacht selbst bei ausgesetzter Nutzung massgebliche Betriebs- und Unterhaltskosten. Durch die Stilllegung und den Rückbau dieser Objekte können Unterhaltskosten reduziert und durch Verkauf oder Abgabe im Baurecht Erlöse erzielt werden – und so ein Beitrag an die öffentlichen Finanzen geleistet werden. Dabei wird jedoch auf den Erhalt von wertvollen Naturflächen oder Baudenkmalern grosser Wert gelegt, oftmals bilden diese sogar die Grundlage für eine erfolgreiche Nachnutzung.



1

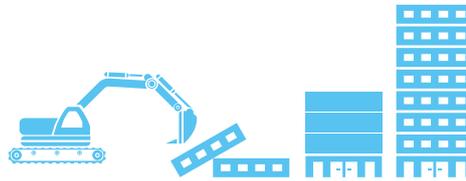
## Steuern

armasuisse Immobilien steuert und verwaltet das Immobilienportfolio des VBS. Zusammensetzung und Verteilung des Portfolios werden so gelenkt, dass heutige wie auch künftige Bedürfnisse der Kunden bestmöglich abgedeckt werden können. Mit dem Portfoliocontrolling werden der angestrebte und der aktuelle Zustand dokumentiert und mit Hilfe von Kennzahlen miteinander verglichen. Daraus werden die nötigen Massnahmen für eine nachhaltige Portfolioentwicklung abgeleitet.

Die Anforderungen des VBS an den Immobilienbestand ändern sich im Zeitverlauf. Durch eine umsichtige Steuerung des Portfolios stellt armasuisse Immobilien sicher, dass diesen Bedürfnissen heute und in Zukunft Rechnung getragen wird. Dabei sind nicht nur die Bedürfnisse des Mieters, der Armee, zu berücksichtigen, sondern vielfältige Interessen unterschiedlicher Anspruchsgruppen.

2

## Planen und Bauen



armasuisse Immobilien plant, steuert und koordiniert Neu-, Umbau-, Erneuerungs- und Instandsetzungsprojekte, um damit aktuelle und künftige Bedürfnisse ihres Hauptkunden, der Armee, zu erfüllen. Pro Jahr werden rund 500 Projekte umgesetzt. Werden bestehende Objekte erneuert oder neue Objekte gebaut, tritt armasuisse Immobilien als Bauherrin auf. Sie realisiert mit einer Vielzahl von Partnern die Arbeiten.

Gebäude werden nicht von heute auf morgen gebaut: Von der Projektidee bis zum renovierten oder neu erstellten Objekt dauert es Monate bis Jahre. Weil Investitionen im Immobilienbereich langfristige Folgen haben, ist es wichtig, sorgfältig zu planen und neben ökonomischen auch ökologische und gesellschaftliche Aspekte zu berücksichtigen. Durch eine gute Planung werden auch die künftigen Unterhaltskosten oder Umnutzungen entscheidend beeinflusst. Der fertige Gebäudepark, aber auch die Bautätigkeit sind sehr ressourcenintensiv; der effiziente Ressourceneinsatz ist deshalb von grosser Tragweite. Auch die Arbeitsbedingungen auf Baustellen sind ein wichtiger Aspekt.

3

## Bewirtschaften

Die Haupttätigkeit von armasuisse Immobilien liegt bei der Bewirtschaftung der militärisch genutzten Objekte. Sie stellt einen bedarfsgerechten Betrieb und Unterhalt sowie die Instandhaltung der Infrastrukturen sicher.

armasuisse Immobilien sorgt dafür, dass die Immobilien die Bedürfnisse der Mieter möglichst gut erfüllen. Dazu gehört, dass der bestehende Immobilienpark den Anforderungen an Sicherheit, Gesundheit, Bau- und Hygienestandards genügt. Auch gilt es,

durch eine gute Pflege und Bewirtschaftung den Wert der Liegenschaften zu erhalten. Bei der Bewirtschaftung werden neben den Interessen der Mieter auch jene von Umwelt und Gesellschaft mitberücksichtigt. Denn militärische Ausbildungsplätze sind auch Lebensraum vieler Pflanzen und Tiere, und häufig dienen sie der lokalen Bevölkerung als Naherholungsgebiet. Auch die regionalwirtschaftliche Bedeutung und die Interessen der lokalen Bevölkerung und Politik sind wichtige Faktoren.

Strategie Nachhaltige  
Entwicklung des Bundesrats:

In seiner «Strategie Nachhaltige Entwicklung 2012–2015» hält der Bundesrat die politischen Stossrichtungen in Sachen Nachhaltigkeitspolitik fest. Der Bund verpflichtet sich dazu, sein umfangreiches Immobilienportfolio nach Kriterien der nachhaltigen Entwicklung zu bewirtschaften.

### Verankert in der «Strategie Nachhaltige Entwicklung» des Bundesrats

Nachhaltiges Bauen ist zentraler Bestandteil der «Strategie Nachhaltige Entwicklung» des Bundesrats. Der Bausektor spielt eine Schlüsselrolle bei einer nachhaltigen Entwicklung, was beim Thema Energie besonders augenfällig wird: Rund 40 % des Energieverbrauchs des VBS sind auf die Immobilien zurückzuführen. Aber auch andere Aspekte verdeutlichen, dass Nachhaltigkeit im Baubereich besondere Aufmerksamkeit verdient, denn Immobilien

- binden langfristig Baustoffe,
- verbrauchen bei ihrer Erstellung und während der langjährigen Nutzung Ressourcen,
- verursachen Investitions- und Folgekosten,
- setzen über den Lebenszyklus durch ihre Nutzung Belastungen frei,
- haben durch ihre Qualität einen massgebenden Einfluss auf die Nutzer und die Gesellschaft.

Der umfangreiche Immobilienbestand des Bundes stellt zudem einen landschafts- und städteprägenden sowie historischen Wert für die Gesellschaft dar.

armasuisse Immobilien ist daher ein wichtiger Partner bei der Umsetzung der «Strategie Nachhaltige Entwicklung» des Bundesrats, welche auch die Grundsätze der nachhaltigen Entwicklung im Bauwesen des Bundes formuliert. Durch die Kooperation mit den anderen Bau- und Liegenschaftsorganen des Bundes, vor allem dem Bundesamt für Bauten und Logistik BBL und der Eidgenössischen Technischen Hochschule ETH sowie insbesondere durch die Mitarbeit in der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren KBOB bringt sich armasuisse Immobilien aktiv in die Netzwerke und Gremien ein, die Standards für nachhaltiges Bauen entwickeln.

### Nachhaltigkeit bei armasuisse Immobilien

Die Prinzipien der Nachhaltigkeit sind ferner in der Immobilienstrategie des VBS, dem Wegweiser für das Handeln vor armasuisse Immobilien und im VBS-Leitbild «Raumordnung und Umwelt» verankert. Daraus hat armasuisse Immobilien Grundsätze abgeleitet, an welchen sie sich für das nachhaltige Immobilienmanagement orientiert:

Die Bedürfnisse der Kunden werden präzise identifiziert, die Gesundheit der Nutzer der Immobilien wird gewährleistet und Einwirkungen auf Dritte werden konsequent identifiziert und minimiert.

Finanzierungsentscheide werden konsequent auf die Lebenswegkosten einer Immobilie abgestützt, wobei externe Kosten berücksichtigt und die Erlöse aus dem Portfolio optimiert und zu Gunsten des Kerngeschäfts eingesetzt werden.

Der Ressourcenverbrauch (Energie, Rohstoffe, Boden) wird minimiert und Entsorgungsprobleme werden frühzeitig vermieden.

Das Verhältnis zu Kunden und Dritten (Anspruchsgruppen) ist partnerschaftlich.

Die langfristige Perspektive, die Sensibilität für die Herausforderungen von morgen und die Betrachtung des gesamten Lebenswegs einer Immobilie sind Grundvoraussetzung, damit das Portfolio langfristig den Erwartungen der Nutzer und weiterer Anspruchsgruppen entspricht. Nur so kann das Immobilienmanagement die Vorbildrolle einnehmen, zu der das VBS-Leitbild «Raumordnung und Umwelt» armasuisse Immobilien verpflichtet.

#### Kompetenzzentren bieten fachkundige Unterstützung

Das VBS stellt im Rahmen des departementalen Raumordnungs- und Umweltmanagementsystems VBS (RUMS VBS) mit internen Kompetenzzentren KOMZ umfangreiche Fachkenntnisse im Bereich Umwelt zur Verfügung. Diese gewährleisten, dass die Vorgaben aus der Umweltgesetzgebung eingehalten werden, bieten fachliche Beratung und unterstützen bei der Umsetzung von Umweltzielen und -massnahmen. Die Kompetenzzentren helfen mit, die Vorbildfunktion des Bundes im Umweltbereich wahrzunehmen. Fachbezogene Datenbanken und Programme stellen ein kontinuierliches Monitoring

der Zielerreichung pro Bereich sicher. Eine Reihe der Kompetenzzentren sind organisatorisch bei armasuisse Immobilien angesiedelt, nämlich jene zu den Themen Boden, Denkmalschutz, Energie und Luft, Wasser, Lärm, Natur, Störfall sowie wasser- und luftgefährdende Flüssigkeiten. Daneben gibt es weitere KOMZ, die im VBS zur Verfügung stehen, etwa zu Strahlenschutz, nichtionisierender Strahlung (NIS), Mobilität, Stoffflüssen oder Fluglärm. Die KOMZ arbeiten eng zusammen, formulieren im Rahmen des RUMS VBS die Zielsetzungen und überprüfen die kontinuierliche Verbesserung.

---

# 40%

Rund 40 % des Energieverbrauchs des VBS sind auf den Immobilienbereich zurückzuführen. Ein nachhaltiges Immobilienmanagement spielt bei der Senkung der Emissionen deshalb eine Schlüsselrolle.

Eine Vielzahl von Strategien, Weisungen und Verordnungen auf den Ebenen Bund, Departement und Organisation zu Themen wie Energie, Materialeinsatz oder Denkmalschutz machen klare Vorgaben, die von armasuisse Immobilien berücksichtigt werden. Dabei unterstützen verschiedene Kompetenzzentren innerhalb des VBS armasuisse Immobilien bei der Umsetzung. Intern setzt armasuisse Immobilien auf eine Reihe von Programmen zur Realisierung von Nachhaltigkeitsaspekten. So werden beispielsweise Naturwerte, denkmalpflegerisch wertvolle Bauten, Schiesslärmmissionen oder Sicherheitsaspekte auf den einzelnen Arealen professionell bewirtschaftet und die Reduktion von Bodenbelastungen, Energieverbrauch und Luftschadstoffemissionen zentral geführt.

Organisatorisch ist das Thema Nachhaltigkeit in der Geschäftseinheit Portfolio- und Umweltmanagement von armasuisse Immobilien angesiedelt. Ein Fachberater Umweltmanagement und Nachhaltigkeit koordiniert die verschiedenen Aktivitäten und stellt ein sinnvolles Ganzes sicher.

## Objekte aus dem Immobilienportfolio

Im Portfolio von armasuisse Immobilien befinden sich so unterschiedliche Objekte wie Waffen- und Schiessplätze, unterirdische Anlagen, militärische Flugplätze, komplexe Simulatorengebäude, Antennenanlagen auf Höhenstandorten, Festungen, Kasernen, Zeughäuser, Baracken, Mehrzweckhallen, Werkstätten, Wasserversorgungen oder Seilbahnen.



Objekt im Kernbestand: Übungsgelände



Objekt im Kernbestand: Geschützte Anlage



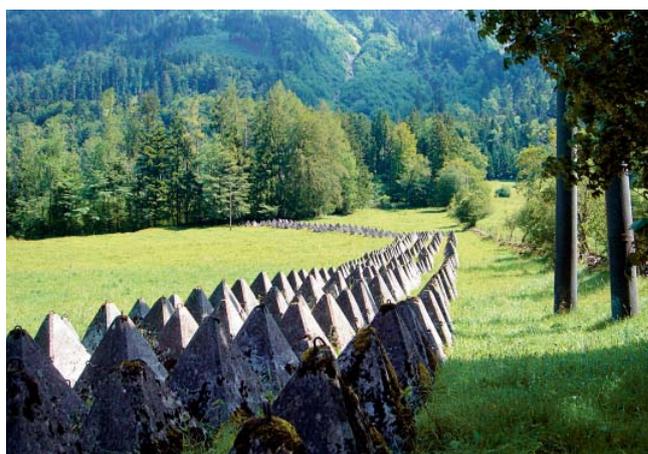
Objekt im Kernbestand: Flugzeughalle



Objekt im Kernbestand: Kaserne



Objekt im Dispositionsbestand: Tarnhaus



Objekt im Dispositionsbestand: Panzerhindernis



Insbesondere über diese Themen berichtet armasuisse Immobilien in den folgenden Kapiteln:

### **Kerngeschäft Immobilienmanagement**

Die Erfüllung des Leistungsauftrags, der verantwortungsvolle Umgang mit dem Volksvermögen, die Instandhaltung und Sanierung der Immobilien und die damit verbundene Gewährleistung der Verfügbarkeit der Immobilien für die Mieter und Nutzer stehen in einem ständigen Spannungsfeld. Wie armasuisse Immobilien damit umgeht, wird ab Seite 16 beschrieben.

### **Umweltverträgliches Immobilienmanagement**

Mit der Bewirtschaftung des umfangreichen Immobilienportfolios sind vielfältige Auswirkungen auf die Umwelt verbunden, so zum Beispiel auf Luft, Klima und Biodiversität. Dass armasuisse Immobilien dabei aber auch das Potenzial zu nutzen weiss, welches die Grösse ihres Portfolios bietet, kommt ab Seite 24 zum Ausdruck.

### **Nachhaltige Beschaffungspraxis**

Die eingekauften Bauleistungen in der Höhe von 338 Millionen Franken gilt es so einzusetzen, dass sie auch für die Gesellschaft und Umwelt die grösstmögliche positive Wirkung erzielen. Ein transparentes Ausschreibungsverfahren ist dabei zentral. Welche Grundsätze armasuisse Immobilien im Einkauf berücksichtigt, wird ab Seite 34 aufgezeigt.

### **Im Dialog mit Gesellschaft und Politik**

Neben der militärischen Nutzung des Immobilienportfolios stehen viele der Objekte in unterschiedlicher Art und Weise auch der Öffentlichkeit zur Verfügung. Wie lokale zivile Bedürfnisse und die militärische Ausbildung aufeinander abgestimmt werden, wird ab Seite 40 dargelegt.

### **armasuisse Immobilien als Arbeitgeberin**

Mit täglichem Engagement und breit gefächertem Spezialwissen sorgen die Mitarbeitenden von armasuisse Immobilien für kundengerechte, gesetzeskonforme und umweltverträgliche Immobilienlösungen. Welche Arbeitsbedingungen armasuisse Immobilien ihren Mitarbeitenden bietet, wird ab Seite 48 thematisiert.

Zu den wichtigsten Anspruchsgruppen von armasuisse Immobilien zählen

- Die Mieter und Nutzer als unsere Kunden;
- Politische Instanzen;
- Lieferanten und Partner;
- Mitarbeitende;
- Standortgemeinden;
- Die öffentliche Verwaltung;
- Interessengruppen und NGOs.

In Interviews wurden zehn Vertreter aller Anspruchsgruppen zum Nachhaltigkeitsmanagement von armasuisse Immobilien befragt. Die Resultate sind in den vorliegenden Bericht eingeflossen.

# Kerngeschäft Immobilienmanagement

Kerngeschäft Immobilienmanagement	16
Umweltverträgliches Immobilienmanagement	24
Nachhaltige Beschaffungspraxis	34
Im Dialog mit Gesellschaft und Politik	40
armasuisse Immobilien als Arbeitgeberin	48

## Ein grosser Immobilienbestand im Dienste der Sicherheit

Die Armee braucht eine Infrastruktur, die funktioniert. armasuisse Immobilien hat den Auftrag, die dafür notwendigen Immobilien zur Verfügung zu stellen.

Das von armasuisse Immobilien betreute Portfolio im Kernbestand ist mit rund 4'000 Gebäuden, 2'100 Verteidigungsbauten und einer Vielzahl von dazugehörigen Übungs- und Supportinfrastrukturen sehr gross. Neben hochmodernen Immobilien enthält es auch viele ältere Objekte, deren Zustand den heutigen ökologischen und sicherheitstechnischen Anforderungen nicht mehr entspricht. Sanierungen im Kernbestand sind notwendig, um den Wert langfristig zu erhalten und die Bedürfnisse der Armee heute und in Zukunft optimal zu erfüllen. Die verfügbaren Mittel sind allerdings knapp – die politische Diskussion um die Redimensionierung der Armee ist im Gange.

Der Kernbestand, eine umfangreiche Infrastruktur für den Einsatz, die Logistik, die Ausbildung und die Verwaltung der Armee sind das Herzstück des verwalteten Portfolios. Das Immobilienmanagement konzentriert sich in erster Linie auf diese Objekte, die auch über die nächsten Jahre genutzt werden sollen. Im Gegensatz dazu werden Objekte im Dispositionsbestand, die militärisch nicht mehr genutzt werden, entwickelt und gewinnbringend veräussert oder aber kostensenkend rückgebaut oder stillgelegt.

### Gesicherte Standorte fit halten

Die beschlossene Reduktion des Armeebestandes hat zur Folge, dass das Immobilienportfolio weiter reduziert werden muss. Mit dem neuen Stationierungskonzept des VBS wird festgelegt werden, welche Armeestandorte beibehalten und welche aufgegeben werden. Investitionen in die Infrastruktur konzentrieren sich bis zum Vorliegen des neuen Stationierungskonzepts auf ausgewählte, gesicherte Standorte, die für die Armee auch in Zukunft von grosser Bedeutung sind.

Ein zentraler Grundsatz, dem armasuisse Immobilien bei der Bewirtschaftung des Portfolios folgt, ist die Wirtschaftlichkeitsanalyse über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie. So werden bei Investitionsentscheiden die voraussichtlichen Lebenswegkosten des Objektes miteinbezogen und während des Baus, der Instandhaltung und des Betriebs stetig optimiert. Viele der Immobilien stammen allerdings aus Zeiten, in denen geringere ökologische oder sicherheitstechnische Anforderungen an die Objekte gestellt wurden. Mit den im Armeebericht 2010 festgelegten finanziellen Vorgaben können jedoch nicht alle für den Werterhalt erforderlichen Sanierungen und Instandsetzungsarbeiten umgesetzt werden. Allein in jenem Teil des Kernbestands, für den die Nutzung für die nächsten 15 bis 25 Jahre gesichert ist, besteht ein aufgelaufener Instandsetzungsbedarf im Umfang von über

Hoher Sanierungsbedarf bei älteren Objekten im Portfolio

Sanierungen sind notwendig, um den Wert des Portfolios langfristig zu erhalten und die Bedürfnisse der Armee heute und in Zukunft optimal zu erfüllen.

fünf Milliarden Franken. armasuisse Immobilien steht somit stets vor der Herausforderung, die Investitionsvorhaben im Kernbestand richtig zu priorisieren, um die begrenzten finanziellen Ressourcen am richtigen Ort einzusetzen und gleichzeitig den Bedürfnissen der Armee angemessen Rechnung zu tragen.

### Dispositionsbestand abbauen und Einnahmen erzielen

Die rund 8'000 Gebäude und Anlagen im Dispositionsbestand werden militärisch nicht mehr benötigt, binden aber erhebliche

öffentliche Mittel. Durch die Entwicklung und den anschliessenden Verkauf oder die Abgabe im Baurecht dieser Immobilien sollen Einnahmen erzielt und der Bestand verringert werden. Das Gros des Dispositionsbestandes sind allerdings Verteidigungsbauten wie Bunker, Panzersperren oder Unterstände, die kaum von Nutzen für Dritte sind. Auch liegen die Objekte häufig ausserhalb der Bauzone und erfüllen oft nicht die heutigen zivilen Anforderungen an Standard oder Sicherheit. So können diese Immobilien praktisch keiner zivilen Nutzung zugeführt werden. Sie

#### Kosten- und Erlösrechnung

in Mio. CHF	2012	2011	2010
<b>Erlöse</b> (interne Leistungsverrechnung, vor allem aus Vermietungen) *	<b>1'247</b>	<b>1'289</b>	<b>1'148</b>
<b>Kosten</b>	<b>1'146</b>	<b>1'325</b>	<b>1'169</b>
Funktionsaufwand (Betriebskosten: Personalaufwand, Immobilienbetrieb und -unterhalt, Mieten und Pachten, Abschreibungen und Wertberichtigungen)	601	596	635
davon Personalaufwand	26	26	28
Kalkulatorische Kapitalkosten Gebäude und Grundstücke	545	729	534
<b>Saldo*</b>	<b>101</b>	<b>-36</b>	<b>-21</b>

#### Investitionsrechnung

in Mio. CHF	2012	2011	2010
<b>Ertrag</b> (Veräusserung Sach- und immaterielle Anlagen)	26	19	45
<b>Aufwand</b> (Investitionsaufwand für Bauprojekte)	276	233	217
<b>Saldo</b>	<b>-250</b>	<b>-214</b>	<b>-172</b>

\* Mietzinse aus Vermietungen innerhalb der Bundesverwaltung (zum Beispiel an die Armee) werden intern verrechnet (interne Leistungsverrechnung). Beim Saldo handelt es sich somit um eine kalkulatorische Über-/Unterdeckung mit rein deklaratorischem Charakter. Da Funktionsaufwand und Investitionsausgaben aus unterschiedlichen Krediten gedeckt werden, werden zwei verschiedene Rechnungen dargestellt.

Kerngeschäft Immobilienmanagement	16
Umweltverträgliches Immobilienmanagement	24
Nachhaltige Beschaffungspraxis	34
Im Dialog mit Gesellschaft und Politik	40
armasuisse Immobilien als Arbeitgeberin	48

## Alte Objekte mit moderner Nutzung

werden deshalb umweltgerecht stillgelegt und mit geringstem Aufwand unterhalten oder zurückgebaut. Ziel ist es, die Kosten für den Dispositionsbestand möglichst rasch zu minimieren. Dabei wird jedoch auf den Erhalt von wertvollen Naturflächen oder Baudenkmalern grosser Wert gelegt. Oftmals bilden diese sogar die Grundlage für eine erfolgreiche Nachnutzung, womit wiederum Stilllegungs- oder Rückbaukosten eingespart werden können. Hier stehen vor allem auf diese Werte ausgerichtete private oder öffentliche Träger-schaften als Partner im Vordergrund.

Diejenigen Immobilien, die marktfähig sind, werden renditeorientiert entwickelt, so dass sie öffentlich ausgeschrieben und verkauft oder im Baurecht abgegeben werden können. Im Rahmen eines Verkaufs stellt armasuisse Immobilien den Käufern vorhandene Informationen über den Zustand eines Gebäudes zur Verfügung, und grössere Objekte werden zusätzlich vor dem Verkauf auf Schadstoffe untersucht. armasuisse Immobilien ist bestrebt, ein fairer und transparenter Partner im Verkaufsprozess zu sein.

Marktfähige Immobilien werden grundsätzlich dem Meistbietenden verkauft. Kantone und Gemeinden haben ein Vorkaufsrecht. Wenn sie ein Angebot einreichen, können sie das Objekt zum Preis des Meistbietenden übernehmen. Immobilien, welche eine hohe

Nicht alle Objekte, welche veräussert werden sollen, eignen sich zum Verkauf. Teilweise sind es aber gerade die ungewöhnlichen Objekte, welche sinnvoll weiterverwendet werden können. So entstehen beispielsweise Datenzentren in ehemaligen Festungsanlagen. Die Bunker entsprechen hohen Sicherheitsansprüchen und bieten viel Platz für die Rechenanlagen. Der Standort im Berg bietet Schutz vor äusseren Einflüssen und teilweise auch Kühlmöglichkeiten, zum Beispiel durch ehemalige Trinkwasserversorgungen, welche als Kühlwasser genutzt werden können.

Wertschöpfung aufweisen oder grosse, beispielsweise landwirtschaftlich nutzbare Areale, werden oft im Baurecht abgegeben respektive verpachtet.

Zivile Nutzungen von militärischen Gebäuden sind aber auch im Kernbestand möglich. Viele Objekte werden, wenn sie militärisch nicht belegt sind, an Dritte zwischenvermietet. Damit können Einnahmen zur Unterstützung des Kerngeschäfts generiert werden.

### Die Bedürfnisse der Kunden von heute und morgen sicherstellen

armasuisse Immobilien ist per Leistungsauftrag verpflichtet, unterschiedlichen Interessen Rechnung zu tragen: An erster Stelle gilt es, als Immobilienkompetenzzentrum des VBS, die Kernaufgaben des Departements mit der notwendigen Infrastruktur zu ermöglichen. Die Zufriedenheit von Mietern und Nutzern steht im Vordergrund. Gleichzeitig soll auch die Akzeptanz weiterer Anspruchsgruppen gesichert werden. Das wertorientierte Management der

# 7.6

Die Kundenzufriedenheit konnte weiter gesteigert werden und erreicht erfreuliche 7.6 Punkte von 10 Punkten.

Immobilien, der sparsame Umgang mit den finanziellen Ressourcen des Bundes sowie die Erfüllung staatspolitischer Anliegen, etwa in den Bereichen Raumordnung und Umwelt, tragen dazu bei.

Hauptkunden sind die Mieter und Nutzer der Immobilien aus dem Bereich Verteidigung des VBS, also beispielsweise das Heer, die Luftwaffe oder die Logistikbasis der Armee LBA. Um ihre Immobilienbedürfnisse möglichst gut zu erfüllen, stimmt armasuisse Immobilien die Angebotsplanung eng mit der Bedarfsplanung des VBS ab. Eine der wichtigsten Anspruchsgruppen sind die Nutzer der Immobilien. Damit sind unter anderem die Waffenplatzkommandanten, Offiziere, Soldaten und Rekruten, aber auch die VBS-Mitarbeitenden gemeint, die in den Gebäuden ihren Dienst leisten oder ihren Arbeitsplatz haben. Die Ansprüche der Nutzer an die militärischen Infrastrukturen haben sich im Laufe der Zeit stark geändert. Mit den Bedarf- und Flächenstandards wird den Bedürfnissen der heutigen Gesellschaft entsprochen. Sie regeln beispielsweise die einheitliche und bedürfnisgerechte Grösse und Belegung der Schlafsäle und die Anzahl der sanitären Einrichtungen. Heute werden auch genügend Aufenthaltsräume und Sporteinrichtungen eingeplant. Die Bedarf- und Flächenstandards erlauben gleichzeitig, die Flächen – durch eine

Standardisierung – nach wirtschaftlichen und funktionalen Gesichtspunkten zu bauen und zu bewirtschaften.

Die Zufriedenheit der Kunden wird periodisch in Befragungen überprüft und weitere Formen des Austauschs, zum Beispiel runde Tische, tragen dazu bei, die Leistungen kontinuierlich zu verbessern. Die Resultate der Kundenbefragungen aus dem Jahr 2012 zeigen, dass sich die Gesamtzufriedenheit der befragten Mieter und Nutzer mit den Immobilienleistungen von armasuisse Immobilien von 7.4 Punkten im Jahr 2009 auf 7.6 Punkte (von 10 möglichen Punkten) gesteigert hat. Optimierungspotenzial zeigt die Befragung insbesondere im Bereich der Effizienz der Zusammenarbeit, bei der Kommunikation der Vorgaben für die Rückgabe von Objekten sowie bei der Transparenz der Kostenverrechnung.

Eine faire Mietzinspolitik ist ein wichtiges Anliegen der Kunden. Mittels interner Leistungsverrechnung werden die anfallenden Kosten verrechnet, wobei die Bruttomietkosten in Rechnung gestellt werden, die sich aus den Nettomietkosten und den Betriebskosten zusammensetzen. Während sich die Nettomietkosten an den Erstellungskosten des Objektes ausrichten, enthalten die Betriebskosten die Kosten für Heizung, Warmwasser, Strom,

Kerngeschäft Immobilienmanagement	16
Umweltverträgliches Immobilienmanagement	24
Nachhaltige Beschaffungspraxis	34
Im Dialog mit Gesellschaft und Politik	40
armasuisse Immobilien als Arbeitgeberin	48

Wasser, Reinigung usw. Angesichts der Grösse des Portfolios konnten die Bruttomietkosten bisher nur pauschal für alle gemieteten Objekte verrechnet werden. Eine Abrechnung der effektiv entstandenen Betriebskosten pro Objekt konnte bislang nicht erstellt werden, soll in Zukunft aber dafür sorgen, dass die Transparenz in der Leistungserbringung und -verrechnung grösser wird. So werden Anreize für einen sparsamen Umgang mit finanziellen, aber auch ökologischen Ressourcen wie Strom oder Heizung gesetzt. Diejenigen Mieter werden belohnt, die ihren Ressourcenverbrauch reduzieren. Gleichzeitig trägt eine transparente Abrechnungspolitik zu einer höheren Akzeptanz von Investitionen in die Ressourceneffizienz auf Seiten der Mieter bei. So sollen sich in Zukunft Investitionen in energiesparende Massnahmen unmittelbar auf die effektiv verrechneten Betriebskosten auswirken.

### Sicherheit und Gesundheit gewährleisten

In den Unterkünften und Ausbildungsbauten, aber auch in der Logistikinfrastruktur sowie auf grossen offenen Grundstücken, wie Schiess- und Übungsplätzen, muss die Sicherheit der verschiedenen Nutzerinnen und Nutzer gewährleistet sein. Potenziell schädliche Einwirkungen auf Personen oder die Umwelt, die aus dem Bau, dem Betrieb, der Nutzung oder

dem Rückbau der Immobilien resultieren, sollen frühzeitig erkannt und Massnahmen für die Vermeidung oder Verminderung dieser Einwirkungen rasch in die Wege geleitet werden. Angesichts des grossen Portfolios und der beschränkten Ressourcen stellt dies keine einfache Aufgabe dar. Zahlreiche Objekte wurden

#### Gesundheitsgefährdung aufgrund von Gebäudeschadstoffen vermeiden

Nicht nur der unmittelbare Schutz bei der Nutzung der Immobilien ist wichtig, sondern auch die Vermeidung von langfristigen Gesundheitsfolgen für die Nutzerinnen und Nutzer. Für alle Eigentümer von Gebäuden, die vor 1990 erbaut wurden, ist beispielweise Asbest ein ernstzunehmendes Thema. Auch armasuisse Immobilien misst dem Thema «Gebäudeschadstoffe» seit den 1980er Jahren grosses Gewicht bei. Es wird ein eigens für diesen Bereich zuständiger Fachberater beschäftigt. Zudem werden in einem Gebäudeschadstoffkataster alle Gebäudeschadstoff-Untersuchungen systematisch erfasst. Der Kataster wird kontinuierlich ergänzt und erweitert. Bezüglich der Asbestthematik steht armasuisse Immobilien in engem Kontakt mit der Suva sowie dem Bundesamt für Gesundheit (BAG) und setzt deren

Empfehlungen strikt um. Ein erhöhtes Gesundheitsrisiko besteht bei Asbest vor allem dann, wenn es zu einer Beschädigung der Oberflächenstruktur von asbesthaltigen Materialien kommt. Darum wird jedes Objekt, welches saniert, renoviert oder zurückgebaut wird, von Spezialisten auf Asbest untersucht. Bei anderweitigen Verdachtsfällen werden ebenfalls Untersuchungen eingeleitet. Um eine Gesundheitsgefährdung während der Nutzung der Objekte zu vermeiden, wurden zudem bereits rund 200 Fachpersonen aus Projektleitung, Hauswartdiensten und Facility Management gemeinsam mit der Suva zur Thematik Asbest geschult. Zusätzlich stehen Checklisten zur Verfügung. So sollen mögliche Gesundheitsgefährdungen so früh wie möglich identifiziert und vermieden werden.

zwar ursprünglich in überdurchschnittlicher Qualität erstellt und konnten daher über die normale Lebensdauer hinaus betrieben werden. Nun stossen aber auch diese Anlagen an ihre Grenzen. Um die Sicherheit weiterhin zu gewährleisten, sind Sanierungen nötig, besonders im Bereich Brandschutz, aber auch zum Schutz vor natürlichen Gefahren wie Erdbeben, Hochwasser oder Radonstrahlung. Das Alter der Objekte und der infolge Sparmassnahmen vernachlässigte Unterhalt führen bereits an einigen Orten zu kritischen Situationen. Gebäudesperrungen wegen potenzieller Gefahren sind glücklicherweise im Moment noch selten, haben in den letzten zwei Jahren aber zugenommen.

Den Sanierungsbedarf zu ermitteln, ist angesichts der Grösse des Portfolios aufwändig. Im Jahr 2012 wurden insgesamt 6'828 Prüfungen, Messungen oder Inspektionen durchgeführt, zum Teil vor Ort am Objekt, zum Teil im Rahmen von Datenbankauswertungen. Geprüft wurden unter anderem die Bereiche Strahlenbelastung, Haustechnik, Trinkwasserqualität oder störfallrelevante Anlagen. Bei 1'350 dieser Kontrollen wurden Mängel festgestellt, wovon 321 oder 5 % als kritisch eingestuft wurden. Kritische Mängel sind beispielsweise das Fehlen von Brandabschnittstüren oder von Brandmeldern in Schlafräumen oder vorhandene Altlasten, die Trinkwasser beeinträchtigen könnten. Verschiedene Programme und Massnahmen haben dazu beigetragen, dass der Anteil der Mängel in den letzten Jahren gesenkt werden konnte. So wurden beispielsweise Sicherheitskonzepte erarbeitet und umgesetzt, wodurch Objekte in Bezug auf den Brandschutz auf den neuesten Stand gebracht wurden, oder es wurden Gebäude im Rahmen von Umbauvorhaben auf Erdbebensicherheit geprüft und bei Bedarf verstärkt.

#### Sichere Trinkwasserversorgung

Die Wasserqualität ist von besonderer Bedeutung für die Gesundheit der Nutzerinnen und Nutzer der Immobilien. Ein Teil des Trinkwassers, das in den militärischen Immobilien verwendet wird, entstammt VBS-eigenen Wasserversorgungen. Ungefähr 200 Einrichtungen beliefern militärische Anlagen, aber auch Gemeinden und Private mit Trink- oder Brauchwasser. Die 100 grossen Trinkwasserversorgungen verfügen über Grundwasserschutz zonen. 21 davon beliefern Gemeinden und Private. Nur neun Kleinsteinrichtungen verfügen über keine Schutzzone. Der Schutz der Quellen wird hier über das

Anlagepflichtenheft sichergestellt. Die restlichen Anlagen sind Brauchwasserfassungen. Die Trinkwasserqualität der VBS-eigenen Wasserversorgungen wird gemäss den gesetzlichen Vorgaben regelmässig überprüft. Die Resultate der Trinkwasserbeprobungen 2012 zeigen, dass das Trinkwasser aus VBS-eigenen Versorgungen bezüglich bakteriologischer Beanstandungen dem schweizweiten Stand entspricht. Durch das Ausscheiden von Gewässerschutz zonen konnten in diesem Bereich Mängel, die in der Vergangenheit aufgetreten sind, gezielt reduziert werden.

Kerngeschäft Immobilienmanagement	16
Umweltverträgliches Immobilienmanagement	24
Nachhaltige Beschaffungspraxis	34
Im Dialog mit Gesellschaft und Politik	40
armasuisse Immobilien als Arbeitgeberin	48

### Umfangreiche Managementsysteme installiert

Um die Leistungen von armasuisse Immobilien nicht nur zu messen, sondern auch zu verbessern, unterstützen verschiedene Managementsysteme das Qualitätsmanagement des Immobilienportfolios. So ist armasuisse Immobilien in das departementale Raumordnungs- und Umweltmanagementsystem (RUMS VBS) eingebunden und, als Teil von armasuisse, zertifiziert nach ISO 14001 und ISO 9001. Basierend auf diesen Vorgaben hat armasuisse Immobilien ein bedürfnisgerechtes Umweltmanagementsystem entwickelt. Prüfungen erfolgen auch durch das Inspektorat VBS und die Eidgenössische Finanzkontrolle, welche armasuisse Immobilien regelmässig zu verschiedenen Themen wie Prozesseffizienz, Abwicklung von Verkaufsgeschäften oder Vergaben von öffentlichen Aufträgen überprüfen und bei Bedarf konkrete Empfehlungen zur Verbesserung abgeben.

Um neue Themen – auch im Nachhaltigkeitsbereich – zu erkennen, setzt armasuisse Immobilien auf verschiedene Instrumente: Für Chancen- und Risikomanagement, Ideenmanagement und für die Kommunikation mit Kunden und Partnern stehen verschiedene Plattformen zur Verfügung. Konsistent aufeinander abgestimmte Management-, Kern- und Supportprozesse sichern eine effiziente Umsetzung.



Zertifiziertes Managementsystem

armasuisse Immobilien ist, als Teil von armasuisse, nach ISO 9001 und nach ISO 14001 zertifiziert. Bei den externen Audits wird armasuisse Immobilien regelmässig eine vorbildliche Normenumsetzung attestiert.

# Umweltverträgliches Immobilienmanagement

An aerial photograph of a solar thermal plant in a mountainous region. The plant features a large array of solar collectors on a sloped roof. The surrounding landscape is a mix of evergreen and deciduous trees, with patches of snow on the ground and rooftops. In the background, a road and other buildings are visible on a hillside.

## Ressourcen schonen durch ein umfassendes Umweltmanagement

Der Immobiliensektor ist ressourcenintensiv und beeinflusst die Umwelt. Für viele militärische Nutzungen gilt Letzteres ganz besonders. Deshalb gilt es, proaktiv mit den Auswirkungen auf Klima, Wasser, Boden und Biodiversität umzugehen.

Die Erfüllung der militärischen Bedürfnisse durch die Bereitstellung und Bewirtschaftung des Immobilienportfolios soll möglichst umweltgerecht erfolgen. Angesichts des Klimawandels und der begrenzten Verfügbarkeit natürlicher Ressourcen ist es gerade im Immobiliensektor unabdingbar, Ressourcen zu schonen und Emissionen zu senken. Besonders im Fokus stehen dabei Luftemissionen sowie der Energieverbrauch, aber auch die Belastung des Bodens sowie die Förderung der Biodiversität auf offenen Arealen.

Für das VBS als Grossverbraucher von Ressourcen ist die Energie- und Klimapolitik von grosser Bedeutung. armasuisse Immobilien als Eigentümervertreterin des VBS und Verwalterin des umfangreichen und vielfältigen Portfolios kommt eine Vorbildrolle für einen umwelt- und ressourcenschonenden Immobilienbetrieb zu. Dabei gilt es, den Sicherheitsauftrag, die begrenzten finanziellen Mittel sowie die ökologischen Anforderungen kontinuierlich gegeneinander abzuwägen und unter einen Hut zu bringen.

### Energieverbrauch reduzieren und erneuerbare Energien fördern

Das Energiekonzept des VBS gibt Zielwerte zum Energieverbrauch vor. Um diese Ziele zu erreichen, prüft armasuisse Immobilien bei sämtlichen Bauvorhaben, wie diese energieeffizienter und mit erneuerbaren Energien betrieben werden können. So kann das energetische Optimierungspotenzial der Bauprojekte ausgeschöpft werden. Für jedes grössere Bauvorhaben wird ein Energiekonzept entwickelt, welches die konkreten Energiezielwerte für das Neu- oder Sanierungsprojekt bereits in der Planungsphase festlegt. Beheizte Neu- und Umbauten werden nach dem am besten geeigneten Minergie-Standard ausgeführt.

Um den Energieverbrauch des Immobilienbetriebs überwachen zu können, wurde in den letzten Jahren das Datenmanagement, insbesondere die Erfassung des Energieverbrauchs, kontinuierlich verbessert. Bei elf Standorten kommt zurzeit das Programm «Energieplanung Areal» zur Anwendung. In diesem Programm werden auf der Ebene eines Areals, beispielsweise eines Waffenplatzes oder Militärflugplatzes, konkrete Massnahmen zur Betriebsoptimierung des Energieverbrauchs identifiziert und umgesetzt. Das Programm wird kontinuierlich ausgeweitet und soll bis 2020 auf den 50 grössten Immobilienstandorten umgesetzt sein. Im Hinblick auf die

# 8%

Die Klimabelastung konnte weiter reduziert werden: Die CO<sub>2</sub>-Emissionen wurden um 4'722 Tonnen bzw. 8 % gegenüber 2011 gesenkt.

Energiestrategie 2050 des Bundes arbeitet armasuisse Immobilien zudem daran, die Energieversorgung der Objekte auch in Zukunft sicherstellen zu können. Ein Beispiel dafür ist der Militärflugplatz Alpnach. Hier kann bereits heute die gesamte benötigte Energie für Wärme und Strom mit lokaler, nachhaltiger Produktion gedeckt werden.

#### Militärflugplatz Alpnach: Betrieb mit erneuerbarer Energie

---

Die Neubau- und Sanierungsarbeiten auf dem Militärflugplatz Alpnach, mit welchen 2012 begonnen wurde, sind ein Beispiel für die kontinuierliche Umstellung der Immobilien auf erneuerbare Energien. Der Wärmebedarf der beheizten Flugzeughallen kann vollumfänglich mit Fernwärme und einem Blockheizkraftwerk erzielt werden. Zusätzliche Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Flugzeughallen ergänzen die bereits bestehende Photovoltaikanlage, so dass der Bedarf an elektrischer Energie auf dem Flugplatz Alpnach vollumfänglich durch Sonnenenergie gedeckt werden kann. Der Betrieb

des Flugplatzes Alpnach ist, zumindest was die Immobilien betrifft, somit vollkommen unabhängig von fossiler Energie. Die grössten Umweltbelastungen auf einem Flugplatz werden allerdings durch den Flugbetrieb erzeugt. Mit optimalen Infrastrukturen leistet armasuisse Immobilien ihren Beitrag zur Minimierung der Umweltbelastung durch den Militärflugplatz. Die Luftwaffe selbst optimiert die Belastung mit der Reduktion der Anzahl Flugbewegungen durch den Einsatz von Simulatoren und mit geeigneten Start- und Landeverfahren.

Kerngeschäft Immobilienmanagement	16
<b>Umweltverträgliches Immobilienmanagement</b>	<b>24</b>
Nachhaltige Beschaffungspraxis	34
Im Dialog mit Gesellschaft und Politik	40
armasuisse Immobilien als Arbeitgeberin	48

### Energieverbrauch im letzten Jahr gesenkt

In der Energieperiode 2012 (1.7.2011 – 30.6.2012) betrug der Energieverbrauch für die Wärmeversorgung der Immobilien 747'240 Gigajoule (GJ). Mit dieser Energie liesse sich eine Kleinstadt mit 14'000 Haushalten während eines Jahres beheizen. Rund 25 % dieser Energie stammen aus erneuerbaren Energiequellen, was unter anderem auch auf den grossen Beitrag aus Holzheizungen zurückzuführen ist. Im Vergleich zur vorhergehenden Energieperiode fällt der Energieverbrauch für die Wärmeversorgung 2012 mit minus 24 % deutlich tiefer aus. Dies ist einerseits sicher auf Einsparungen zurückzuführen, möglicherweise aber zum Teil auch darauf, dass für Heizöl die jährlich eingefüllten Mengen und nicht die effektiven Verbrauchsmengen gemessen werden, was zu gewissen Schwankungen in der Statistik führen kann.

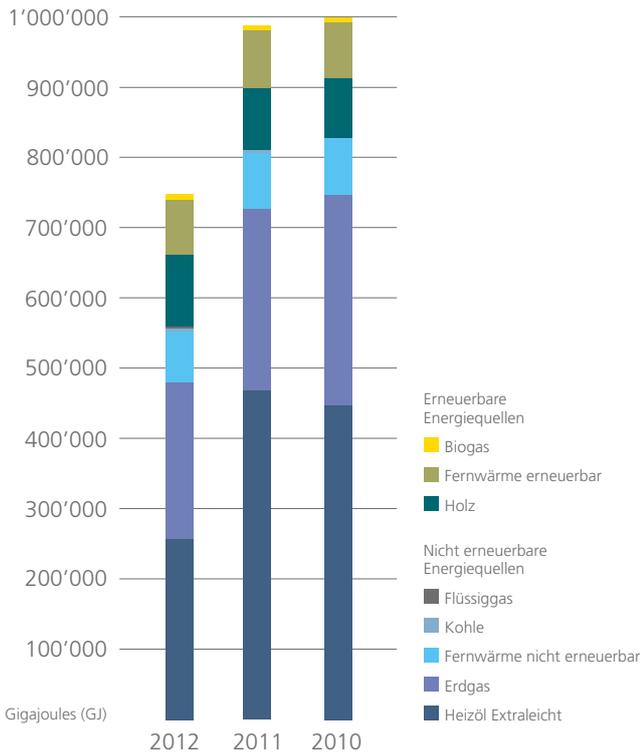
Der Stromverbrauch betrug im letzten Jahr 644'416 GJ; damit könnten rund 33'000 durchschnittliche Schweizer Haushalte ein Jahr lang versorgt werden. Der Verbrauch elektrischer Energie hat in den letzten Jahren stetig zugenommen. Gründe dafür finden sich im vermehrten Einsatz von Informatikmitteln, gebäudetechnischen Anlagen und von Simulatoren, deren Nutzung zwar energieintensiv ist, die aber andere negative Auswirkungen wie Lärm und Luftemissionen auf Umwelt und Gesellschaft vermindern, wie sich am Beispiel des Flugsimulators sehr anschaulich verdeutlichen lässt.



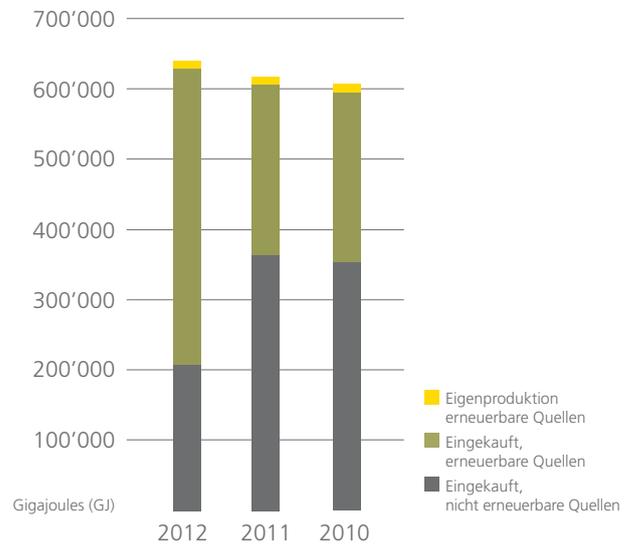
#### Photovoltaikanlagen

Auf verschiedenen Militärflugplätzen sind grosse Dachflächen mit Photovoltaikanlagen bestückt. Im Bild der Flugplatz Locarno.

## Energieverbrauch Wärme



## Energieverbrauch Elektrizität



68 % der Elektrizität stammt aus erneuerbaren Quellen, vor allem Wasserkraft. armasuisse Immobilien hat sich ab 2013 zum Ziel gesetzt, den gesamten Elektrizitätsverbrauch aus erneuerbaren Quellen zu decken.

### Schädliche Luftemissionen reduzieren

Treibhausgasemissionen sind massgeblich für den Klimawandel verantwortlich und sie sollen deshalb möglichst reduziert werden. Mit der Umsetzung des Energiekonzeptes des VBS werden Schritte zur Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstosses unternommen. armasuisse Immobilien hatte sich zum Ziel gesetzt, den CO<sub>2</sub>-Ausstoss im Jahr 2012 um 2'000 Tonnen zu reduzieren. Das entspricht dem Kohlenstoff, den 160'000 ausgewachsene Buchen während eines Jahres speichern können. Dank einer erhöhten Energieeffizienz sowie der Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien wurde dieses Ziel mit einer Reduktion von 4'722 Tonnen CO<sub>2</sub> um mehr als das Doppelte übertroffen.

Kältemittel, die in den Immobilien für den Betrieb von Kühlanlagen gebraucht werden, sind eine typische Quelle für Treibhausgasemissionen. Die Kühlanlagen werden deshalb

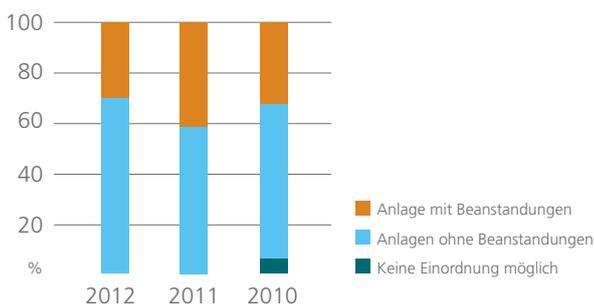
sukzessive umgerüstet, so dass mittelfristig nur noch natürliche oder in der Luft stabile Kältemittel eingesetzt werden, die ein deutlich geringeres Treibhausgaspotenzial aufweisen. Im Jahr 2012 konnten die chlorhaltigen Kältemittel in den bestehenden Kälteanlagen um 551 kg reduziert und im Umfang von 579 kg durch chlorfreie und natürliche Kältemittel ersetzt werden.

Luftschadstoffe, die beim Heizen entstehen können, sollen ebenfalls möglichst vermieden werden. Für das längerfristige Monitoring, insbesondere von Stickoxiden (NO<sub>x</sub>) und Feinstpartikeln, führt das Kompetenzzentrum Energie und Luft den Luftreinhalteverordnungs-Kataster. Damit wird der potenzielle Schadstoffausstoss von Heizungsanlagen kontinuierlich überwacht und der Sanierungsbedarf identifiziert. Um den Ausstoss der Luftschadstoffe zu verringern, werden Heizanlagen nach und nach saniert und ersetzt. Die Übersicht aus dem Luftreinhalteverordnungs-Kataster zeigt, dass in den letzten Jahren zwar der Anteil bestandener Heizanlagen kontinuierlich gesenkt werden konnte, dass jedoch auch in Zukunft Handlungs- und Investitionsbedarf besteht.

# 68%

der Elektrizität stammt aus erneuerbaren Quellen, vor allem Wasserkraft. armasuisse Immobilien wird ab 2013 den gesamten Elektrizitätsverbrauch aus erneuerbaren Quellen decken.

Stand der Heizanlagen bezüglich Luftreinhalteverordnung



### Boden vor physikalischen und chemischen Belastungen schützen

Den Boden vor chemischen und physikalischen Belastungen zu schützen, ist ein wichtiges Anliegen von armasuisse Immobilien. Belastet wird der Boden auf den Arealen beispielsweise durch Schwermetalle, die durch Schiessübungen eingetragen werden. Mit vielfältigen Massnahmen arbeitet armasuisse Immobilien daran, diese Belastungen laufend zu reduzieren und gleichzeitig die Bedürfnisse der Nutzer zu erfüllen.

Zur Verminderung von Schwermetallbelastungen auf Schiessplätzen werden die Plätze mit künstlichen Kugelfängen ausgerüstet. Schiessanlagen, welche im Konflikt mit Grundwasserschutz zonen lagen, wurden geschlossen. Neben der Verhinderung und Verminderung von Bodenbelastungen klärt das Kompetenzzentrum Boden zudem laufend die Intensität bereits bestehender Belastungen ab. Dazu führt das VBS den Kataster der belasteten Standorte, welcher die Belastungen dokumentiert. Auf Flächen, bei denen Verdacht auf eine Belastung des Bodens besteht, werden die Möglichkeiten zur Nutzung gemäss einem

Kriterienkatalog wo nötig eingeschränkt oder bei Verkaufsgeschäften offengelegt. Von insgesamt 2'222 Zielgebieten auf Schiessplätzen und 8'541 Einträgen auf Betriebsstandorten sind rund ein Viertel im Kataster eingetragen, da sie potenziell oder effektiv belastet sind. Mit den vorhandenen Mitteln kann jährlich nur ein Teil der Flächen untersucht und bei Bedarf später saniert werden. Detaillierte Untersuchungen und Sanierungen werden nach klaren Prioritäten systematisch durchgeführt. Diese umfassen die Gefährdung eines Schutzgutes wie beispielsweise Grundwasser, die Planung eines Bauprojekts oder eines Verkaufs. Drei Standorte wurden im Jahr 2012 saniert. Auf den Schiessplätzen wurde bis zum heutigen Zeitpunkt eine Fläche von insgesamt 5.8 Millionen m<sup>2</sup> detailliert untersucht. Mit der grossen Anzahl an Objekten im Kataster der belasteten Standorte bleibt auch in den kommenden Jahren noch viel zu tun.



Wertvolle Biotope  
auf Militärarealen

Durch die intensive Nutzung als Panzerfahrgeleände bildeten und verdichteten sich auf dem Waffenplatz Thun verschiedene Mulden, die sich mit der Zeit mit Wasser füllten und heute wertvolle Biotope sind.

### Integraler Gewässerschutz

Die von armasuisse Immobilien betreuten Objekte nutzen und beeinflussen Wasser in verschiedener Hinsicht. Um die Gewässer zu schützen, wendet armasuisse Immobilien konsequent das Prinzip des «Integralen Gewässerschutzes» an. Damit kann die Verfügbarkeit des Wassers in einer angemessenen Menge ebenso wie auch die Qualität im gesamten Wasserkreislauf gewährleistet werden. armasuisse Immobilien unterhält teilweise eigene Trinkwasserversorgungen und betreibt eigene Abwasseranlagen. Die Abwasseranlagen folgen jeweils einem für das Areal erstellten generellen Entwässerungsplan GEP, in welchem neben Entwässerungssystemen, Versickerungen und Retentionsanlagen auch Abwasservorbehandlungs- und Abwasserreinigungsanlagen festgehalten werden.

Diese generellen Entwässerungspläne stellen den Gewässerschutz sicher, gewährleisten aber auch die nötigen Abflusskapazitäten bei Starkniederschlägen.

Um den Wasserverbrauch zu reduzieren, der beim Betrieb der Immobilien anfällt, werden bei Neu- und Umbauten wassersparende Armaturen sowie Recyclinganlagen, beispielsweise bei Fahrzeugwaschanlagen, eingesetzt.

Koordiniert wird die Qualitätssicherung im Bereich Wasser durch das Kompetenzzentrum Wasser. Das Kompetenzzentrum begleitet die Umsetzung, achtet darauf, dass die gesetzlichen Grundlagen eingehalten werden, und ist verantwortlich für das Datenmanagement in den Gewässerschutzdatenbanken.

### Hohe Biodiversität im Portfolio

Auf den 24'000 Hektaren Land, die im Eigentum des VBS sind, befinden sich viele ländliche Gebiete, aber auch grosse, stadtnahe, unbebaute Flächen, wie zum Beispiel die Allmend in Thun oder das Auenfeld in Frauenfeld. Dazu kommen rund 83'000 Hektaren nur temporär von der Armee genutzte Flächen, die in privatem Eigentum sind, deren Nutzung durch die Armee aber vertraglich geregelt oder im Sachplan Militär deklariert ist. Zu diesen Flächen gehören beispielsweise Vertragsschiessplätze oder auch Gebiete, die bei bestimmten Übungen nur überschossen werden. Zahlreiche dieser von armasuisse Immobilien verwalteten Flächen sind wertvolle

Kerngeschäft Immobilienmanagement	16
<b>Umweltverträgliches Immobilienmanagement</b>	<b>24</b>
Nachhaltige Beschaffungspraxis	34
Im Dialog mit Gesellschaft und Politik	40
armasuisse Immobilien als Arbeitgeberin	48

Natur- und Landschaftsräume, die eine hohe Biodiversität aufweisen. Rund die Hälfte dieser von militärischen Nutzungen tangierten Flächen liegt in einem Inventar gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz. Dieser Wert ist im Vergleich zur Gesamtschweiz überdurchschnittlich hoch. Einige der Flächen sind auch mit dem Qualitätslabel der Stiftung Natur und Wirtschaft ausgezeichnet.

Die vom VBS genutzten Flächen sind oft ökologisch besonders wertvoll, weil sie extensiv genutzt werden, abgelegen liegen oder vor anderen Nutzungsinteressen geschützt sind. Trotz und teilweise dank der militärischen Nutzung entstehen immer wieder besonders wertvolle Ökosysteme, wie beispielsweise Flächen mit Pioniervegetation oder Feuchtgebiete. Die militärische Nutzung kann also die Biodiversität begünstigen und wird dazu in einzelnen Fällen auch gezielt gelenkt. Gleichzeitig beeinflussen militärische Anlagen und deren Nutzung die Biodiversität häufig aber auch negativ, beispielsweise durch die Versiegelung des Bodens oder die Zerschneidung von Lebensräumen beim Ausbau der Infrastrukturen oder durch Störungen am Boden und in der Luft, beispielsweise durch Fahrzeug- oder Fluglärm. Auch die zivile Nutzung von militärischen Gebieten, wie sie häufig auf Waffenplätzen stattfindet, hat positive und negative Seiten. Einerseits werden die Naturwerte und Erholungsräume dadurch der Bevölkerung zugänglich gemacht und Naherholungsgebiete erschlossen. Andererseits kann dies

aber auch einen hohen Benutzerdruck auf Kosten der Natur zur Folge haben. Durch ein sorgfältiges Abwägen und den Dialog mit den verschiedenen Anspruchsgruppen versucht armasuisse Immobilien, den verschiedenen Interessen Rechnung zu tragen.

#### Das Programm Natur-Landschaft-Armee

Mit dem Programm Natur-Landschaft-Armee NLA prüft armasuisse Immobilien, welche schützenswerten Lebensräume, Arten und Landschaftsmerkmale auf den von der Armee genutzten Flächen vorkommen und stellt



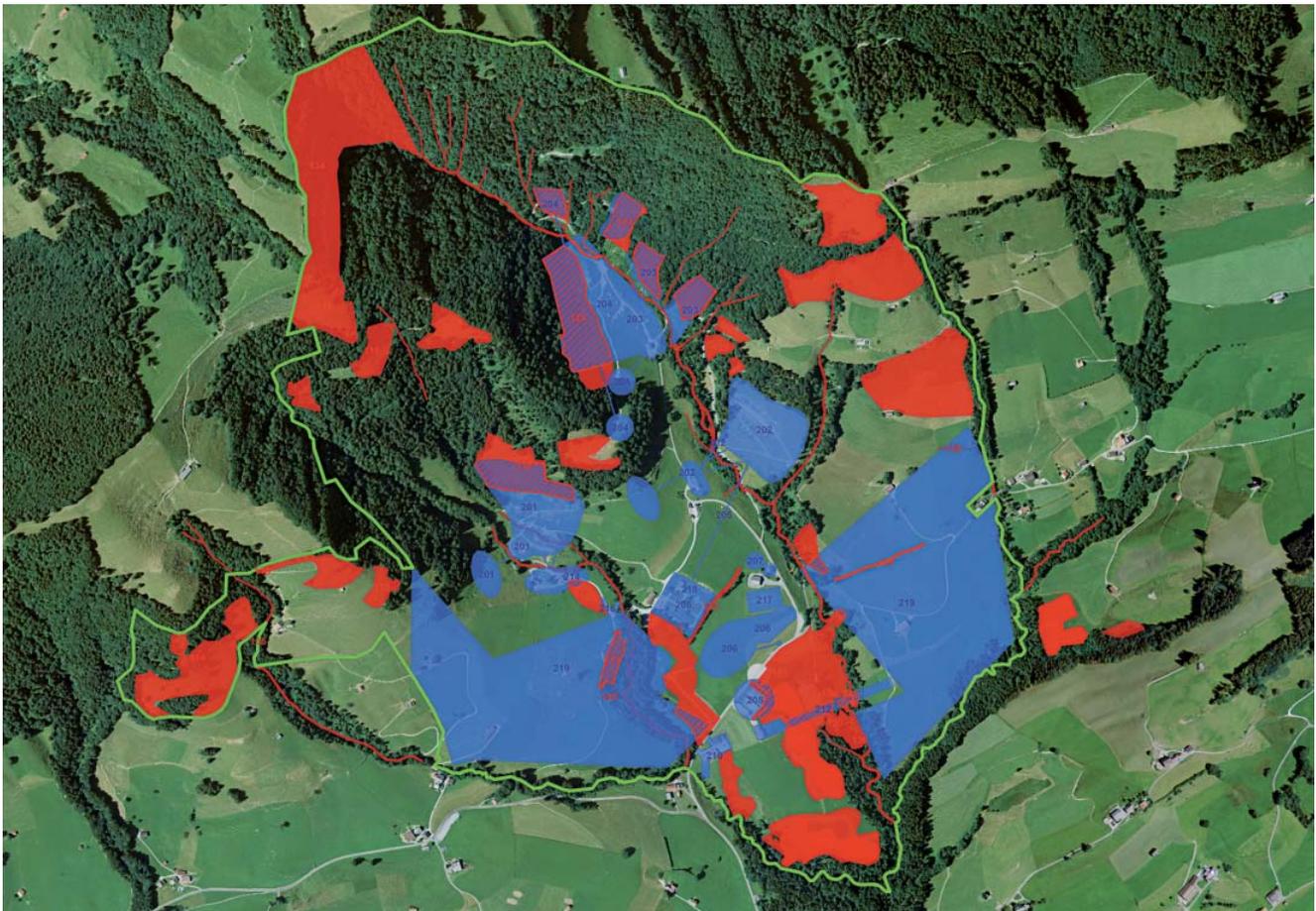
Neuntöter-Männchen

Überdurchschnittlich viele militärische Flächen stehen unter Naturschutz

Rund die Hälfte der von militärischen Nutzungen tangierten Flächen liegt in einem Inventar gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz. Fast der gleich hohe Anteil dieser Flächen wird von schützenswerten Lebensräumen bewachsen, wie das Programm Natur-Landschaft-Armee (NLA) zeigt. Verglichen mit den 7 % Biodiversitätsförderflächen des zivilen Landwirtschaftsgebiets, ist das ein sehr hoher Anteil und erklärt unter anderem, weshalb auf diesen Flächen rund vier Mal mehr Neuntöter vorkommen als im schweizerischen Durchschnitt. Konkret konnte dieser Brutvogel auf 13 von 17 untersuchten Arealen nachgewiesen werden. Das Vorkommen des Neuntöters ist ein Zeichen für struktur- und artenreiche Landschaften, da dieser Vogel seine Nester vorzugsweise in dichten, dornenreichen Hecken baut und für die Nahrungssuche lückige, niedrige Vegetation benötigt.

sicher, dass die Armee und andere Nutzer, wie beispielsweise Pächter, ihre Tätigkeiten bestmöglich darauf abstimmen. Ökologisch oder landschaftlich wertvolle Flächen werden so mit einer angepassten Nutzung vor Belastungen geschützt oder mit gezielten Massnahmen ökologisch aufgewertet. Ursprünglich als Umsetzungsmassnahme für das Landschaftskonzept Schweiz ins Leben gerufen, ist das NLA-Programm heute auf 90 Plätzen etabliert. armasuisse Immobilien hat zudem ein Biodiversitätsmonitoring entwickelt, das auf demjenigen des Bundes aufbaut. Das Monitoring wies 176 Brutvogelarten nach, die auf der Roten Liste der gefährdeten Arten gelistet sind, darunter so seltene Exemplare wie die Nachtigall oder der Mittelspecht.

Flächen aus dem Dispositionsbestand, die einen hohen Naturwert aufweisen, werden in erster Linie an Gemeinden oder Naturschutzorganisationen verkauft, so dass Auflagen im Bereich Natur- oder Denkmalschutz an die Käufer übertragen werden und eine nachhaltige Nutzung der Flächen auch nach dem Verkauf gewährleistet ist.



Reproduziert mit Bewilligung von swisstopo (JA100124)

Militärische Nutzung und Naturschutzinteressen werden aufeinander abgestimmt

Wie am Beispiel des Schiessplatzes Ricken-Cholloch illustriert, liegen auf vielen Arealen des VBS Naturschutzflächen (rot) dicht neben Flächen mit militärischer Nutzung (blau). Schutz und Nutzung werden im Rahmen des Programms Natur-Landschaft-Armee (NLA) aufeinander

abgestimmt. Dort, wo sie sich überschneiden (blau-rot schraffiert), werden gemeinsam mit kantonalen Naturschutzfachstellen und entsprechenden Interessengruppen die konkreten Konflikte bereinigt und einvernehmliche Lösungen für nachhaltige Nutzungen festgelegt.

# Nachhaltige Beschaffungspraxis



## Nachhaltigkeit in der Lieferkette gezielt umsetzen

Das Bewusstsein, dass beim Einkauf nicht nur ökonomische, sondern auch ökologische und soziale Kriterien beachtet werden sollen, ist in den letzten Jahren deutlich gewachsen. Eine Beschaffung, die transparent ist und einen fairen Umgang mit Lieferanten sicherstellt, ist für armasuisse Immobilien ein wichtiges Anliegen. Sowohl bei der Transparenz als auch bei der Prävention von Korruptionsrisiken erzielte armasuisse Immobilien in den letzten Jahren grosse Fortschritte. Herausforderungen bestehen bei der Integration von weiteren ökologischen Kriterien in die Beschaffungspraxis.

armasuisse Immobilien gibt hohe Summen für den Bau und die Sanierung von Objekten im Portfolio aus. Dadurch erlangte armasuisse Immobilien eine volkswirtschaftliche Bedeutung als Auftraggeberin in den Regionen mit Bautätigkeiten. 2012 investierte armasuisse Immobilien 338 Millionen Franken in Planungs- und Bauleistungen. Bei der Auftragsvergabe werden Themen rund um das sozial und ökologisch verträgliche Bauen zunehmend wichtiger, beispielsweise die Frage nach den Arbeitsbedingungen auf Baustellen oder die Verwendung von Materialien, deren Ursprungsort bekannt ist. Nachhaltiges Immobilienmanagement bedeutet daher nicht nur, bei der Planung und Projektierung Nachhaltigkeitskriterien zu berücksichtigen, sondern dies ebenso beim Einkauf der notwendigen Leistungen zu tun.

### Wirtschaftlich und transparent beschaffen

Die Vorgaben des öffentlichen Beschaffungswesens bilden den Rahmen für die Beschaffungen von armasuisse Immobilien. Dabei sind die Berücksichtigung des wirtschaftlich günstigsten Angebots, die Gleichbehandlung der Anbietenden sowie die Transparenz zentrale Anliegen. Transparenz gewährleistet einerseits einen echten Wettbewerb und sorgt dafür, dass die öffentlichen Mittel wirtschaftlich eingesetzt werden. Um dem Transparenzprinzip Rechnung zu tragen, erstellt armasuisse Immobilien klare und unmissverständliche Ausschreibungsunterlagen. Ein transparentes Vergabeverfahren trägt auch dazu bei, ein partnerschaftliches Verhältnis mit den Zulieferern aufzubauen, welches auf gegenseitigem Vertrauen basiert. Der 2. Rang beim usic Best Practice Award 2012, der vorbildliche Ausschreibungspraktiken auszeichnet, zeigt auf, dass sich armasuisse Immobilien diesbezüglich auf gutem Weg befindet.

### Korruptionsfrei beschaffen

Angeichts der hohen Vergabesummen ist die Bekämpfung von Korruption und korruptionsähnlicher Praktiken, wie beispielweise Bestechung, wichtig. Durch die regelmässige und unabhängige Überprüfung der Aufträge sowie die zielgerichtete Schulung der Mitarbeitenden gewährleistet armasuisse Immobilien, dass die Aufträge gesetzeskonform vergeben

# 85%

Die Ausgaben für Planungs- und Bauleistungen kommen vor allem dem lokalen Gewerbe zugute: Durchschnittlich 85 % entfielen 2012 auf lokale Zulieferer.

werden. So werden jährlich Bauprojekte und Verkaufsgeschäfte von unabhängigen Stellen auf ihre finanztechnische und beschaffungsrechtliche Rechtmässigkeit hin überprüft. Bei der beschaffungsrechtlichen Prüfung wird besonders darauf geachtet, dass die Verfahren transparent ablaufen. Die Prüfungen werden von der Eidgenössischen Finanzkontrolle, dem Inspektorat VBS und im Rahmen der ISO-9001-Audits von externen Prüfern durchgeführt. Jährlich sind im Schnitt mindestens zwei von drei Geschäftseinheiten von armasuisse Immobilien von einer Prüfung betroffen.

#### Vorbildliche Ausschreibung erzielt 2. Rang des usic Best Practice Award 2012

Die Schweizerische Vereinigung Beratender Ingenieurunternehmungen (usic) hat das Facility Management von armasuisse Immobilien für die «Beauftragung von Immobilienbewirtschaftern im Hoch- und Tiefbau» mit dem zweiten Rang des usic Best Practice Award 2012 ausgezeichnet. Die Jury würdigte den starken Willen von armasuisse Immobilien, eine vertrauensbasierte Zusammenarbeit mit den Beauftragten zu etablieren. Laut Jurybericht ermöglicht die Vergabe «eine echte Partnerschaft zwischen dem Auftraggeber und dem beauftragten Planer und hat entsprechend Vorbildcharakter».



Kerngeschäft Immobilienmanagement	16
Umweltverträgliches Immobilienmanagement	24
<b>Nachhaltige Beschaffungspraxis</b>	<b>34</b>
Im Dialog mit Gesellschaft und Politik	40
armasuisse Immobilien als Arbeitgeberin	48

Die Mitarbeitenden von armasuisse Immobilien werden bereits beim Eintritt in die Organisation über das Verbot zur Annahme von Vorteilen informiert. Seit 2012 gilt diesbezüglich eine Nulltoleranz, das heisst, dass es den Mitarbeitenden nicht erlaubt ist, Geschenke oder andere Zuwendungen anzunehmen. Über die Einführung der Nulltoleranz wurden alle Mitarbeitenden mehrfach informiert. Sie müssen zudem sämtliche Nebenbeschäftigungen, Mandate und öffentliche Ämter jährlich melden, damit mögliche Interessenkonflikte vermieden werden können. Innerhalb der Bundesverwaltung bestehen verschiedene Whistleblower-Anlaufstellen, eine davon intern bei armasuisse.

Mit diesen Massnahmen stellt armasuisse Immobilien sicher, dass das wirtschaftlich beste Angebot den Zuschlag erhält und die finanziellen Mittel kostenbewusst eingesetzt werden.

### Lokal beschaffen

armasuisse Immobilien ist eine wichtige Auftraggeberin für die Schweizer Bauwirtschaft. Als öffentliche Institution ist armasuisse Immobilien den Vorgaben des öffentlichen Beschaffungswesens verpflichtet und behandelt alle Zulieferer und Anbieter gleich. So darf aufgrund des öffentlichen Beschaffungsrechts kein Lieferant bevorzugt werden, weil

Anteil der Planungs- und Bauleistungen, die auf Zulieferer innerhalb der Sprachregion entfallen

Standorte	2012	2011	2010
Deutschschweiz	97 %	95 %	96 %
Westschweiz	79 %	85 %	92 %
Tessin	80 %	93 %	73 %

er beispielsweise aus der Schweiz stammt oder am Standort des Bauvorhabens ansässig ist. Trotz dieser Vorgaben entfielen im Jahr 2012 durchschnittlich 85 % der Planungs- und Bauleistungen auf lokale Zulieferer in den jeweiligen Sprachregionen Deutschschweiz, Westschweiz und Tessin. Dieser sehr hohe Anteil zeigt, dass die lokalen Zulieferer äusserst wettbewerbsfähig sind. Der hohe Anteil lokaler Vergaben führte dazu, dass die öffentlichen Mittel in der Schweiz eingesetzt und dadurch lokal beschäftigungs- und steuerwirksam werden.

### Verantwortungsvoll beschaffen

Verantwortungsvoll zu beschaffen bedeutet für armasuisse Immobilien, neben ökonomischen auch soziale und ökologische Kriterien zu berücksichtigen. Beispiele dafür sind die Arbeitsbedingungen in den Zulieferbetrieben oder die Auswahl der Baumaterialien.

armasuisse Immobilien verpflichtet ihre Lieferanten sowie deren Subunternehmen, die geltenden Arbeitsschutzbestimmungen und Arbeitsbedingungen sowie das Prinzip der Lohngleichheit einzuhalten. 95 % aller beschafften Leistungen werden mit schriftlichen Normverträgen bestellt und enthalten die entsprechende Klausel. Bei den übrigen 5 % handelt es sich um Kleinstaufträge oder um besondere Vereinbarungen. Im Jahr 2012 gab es keine Fälle, bei welchen aufgrund von Verstössen gegen diese Vertragsklausel Beziehungen zu Lieferanten aufgegeben werden mussten.

Auf Baustellen von armasuisse Immobilien traten im Jahr 2012 dennoch Fälle von Lohndumping auf. Dies, obwohl sich der Generalunternehmer mit Unterzeichnung des Werkvertrags dazu verpflichtet hatte, die am Ort geltenden Vorgaben bezüglich Arbeitsschutzbestimmungen, Arbeitsbedingungen und Gleichbehandlung selbst sowie beim Heranziehen von Dritten einzuhalten. Werden armasuisse Immobilien Unregelmässigkeiten zugetragen, werden die entsprechenden Auftragnehmer unverzüglich aufgefordert, die Einhaltung der Arbeitsbestimmungen sicherzustellen.

#### Anerkennung für den zukunftsweisenden Einsatz von Holz

2012 wurde armasuisse Immobilien mit einer Anerkennung im Rahmen des Prix Lignum für den zukunftsweisenden Einsatz von Holz ausgezeichnet. Die 2012 gebaute Truppenunterkunft

«Les Merisiers» auf dem Flugplatz Sion wurde als Bauwerk ausgezeichnet, das Ästhetik und den Einsatz nachhaltiger Rohstoffe miteinander in Verbindung bringt.



Mit der Einführung der Solidarhaftung für Auftragsketten auf dem Bau wird Mitte 2013 ein griffiges Mittel gegen Lohndumping eingeführt, das die Umsetzung der Vorgaben erleichtern wird. armasuisse Immobilien begrüsst diese Entwicklung.

Im Bereich der ökologischen Kriterien werden die relevanten Parameter für die spätere Umweltbelastung eines Bauwerks während des Planungsprozesses und nicht – wie etwa bei der Güterbeschaffung – während der Ausarbeitung von Ausschreibungsunterlagen definiert. armasuisse Immobilien engagiert sich mit einer aktiven Mitgliedschaft bei der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren, kurz KBOB,

für die Entwicklung ökologischer Beschaffungskriterien in der Baubranche. armasuisse Immobilien orientiert sich in den Ausschreibungen an der KBOB-Empfehlung «Nachhaltiges Bauen in Planer- und Werkverträgen», welche beispielsweise ökologische Anforderungen an die Baustelle und an die Auswahl der Baumaterialien formuliert. Allerdings geschieht die Berücksichtigung dieser Empfehlungen und Kriterien, wie etwa die ökologische Materialwahl, in den Ausschreibungs- und Vertragsdokumenten noch relativ punktuell. Bei Neubauten und Sanierungen wird hingegen seit 2007 konsequent der Minergie-Standard oder ein gleichwertiger Standard umgesetzt. In den letzten zwei Jahren hat armasuisse Immobilien zwei Minergie-zertifizierte Gebäude sowie 17 Projekte mit Minergie-Bauteilen erstellen lassen.



Mehrzweck-Ausbildungshalle in Bière

Die zunehmende Integration ökologischer Kriterien in Verträge mit Zulieferern wird in Zukunft wichtiger werden bei den Bemühungen um eine nachhaltige Beschaffung. Dies wird künftig mit einem Monitoring zur nachhaltigen Beschaffung auf Stufe Bund überprüft. armasuisse Immobilien beteiligt sich für den Baubereich federführend am Aufbau dieses Monitorings.

Panzerhalle und Ausbildungsräume im modernen Holzbau unter einem Dach.

# Im Dialog mit Gesellschaft und Politik



## Ein Portfolio mit hoher gesellschaftlicher Relevanz

armasuisse Immobilien ist in der ganzen Schweiz präsent und verfügt über vielfältige Berührungspunkte mit der Bevölkerung. Ein gutes Zusammenspiel mit Gesellschaft und Politik ist deshalb besonders wichtig.

Grosse Anlagen wie Schiess- oder Waffenplätze stehen der Gesellschaft, zum Beispiel der lokalen Bevölkerung, ausserhalb der militärischen Nutzung als Naherholungsgebiete offen. Auch stehen sie für zivile Anlässe wie Openair-Konzerte oder Vereinsveranstaltungen zur Verfügung. So erfolgt die militärische Ausbildung oft eng neben verschiedenen zivilen Aktivitäten. Ein gutes Einvernehmen mit den unterschiedlichen Anspruchsgruppen an den verschiedenen Standorten und klare Regelungen sind deshalb unerlässlich. armasuisse Immobilien engagiert sich gemeinsam mit den Nutzern dafür, die militärischen Bedürfnisse möglichst auch mit den Anliegen der lokalen Bevölkerung abzustimmen und pflegt mit Gemeindevertretern, Stadt- und Kantonsregierungen einen offenen Dialog.

**Militärische und zivile Nutzung abstimmen**  
Kantone und Gemeinden sind wichtige Partner für armasuisse Immobilien. Gerade wenn es darum geht, Auswirkungen des Militärbetriebs auf die Bevölkerung vor Ort zu reduzieren, wie Lärmemissionen oder eine Veränderung des Landschaftsbildes, ist eine gute Zusammenarbeit unabdingbar. Die Anliegen

der lokalen Institutionen in Bezug auf Raumordnung und Umwelt sind für armasuisse Immobilien besonders wichtig. Das heisst, dass die Aktivitäten rund um Planung, Bau und Bewirtschaftung der Immobilien möglichst raum- und umweltschonend gestaltet und mit anderen räumlichen Interessen abgestimmt werden. Natürliche Gegebenheiten, die Bedürfnisse der Bevölkerung und die Anliegen der Wirtschaft sollen berücksichtigt werden. So wird bei Standortentscheiden, die das VBS fällt, die Lärmempfindlichkeit der Umgebung in die Entscheidungsfindung einbezogen. Auch sollen, wo möglich und sinnvoll, Synergien zwischen militärischer und ziviler Nutzung ausgeschöpft werden. Ein Beispiel dafür ist die Umgestaltung der Anlage in Forel am Neuenburgersee: Aufgrund veränderter militärischer Bedürfnisse wurde eine Umgestaltung notwendig. Gleichzeitig konnte damit auch die seit längerem bestehende Parkplatzproblematik der Gemeinde gelöst werden. Gerade bei Neu- oder Umbauten von militärischen Anlagen erfolgt eine enge Zusammenarbeit im Rahmen von sogenannten militärischen Plan genehmigungsverfahren MPV. Darin werden Projekte vom Generalsekretariat VBS, Bereich Raum und Umwelt, daraufhin überprüft, ob sie rechtskonform sind. Betroffene Privatpersonen, Organisationen, Gemeinden, Kantone und Bundesbehörden werden in die Beurteilung einbezogen. Behörden erhalten die Projektunterlagen jeweils zur Stellungnahme, und

## 73

Armee-Infrastrukturen werden auch von der Zivilbevölkerung genutzt: 2012 wurden auf Militärgeländen 73 kulturelle oder sportliche Grossanlässe, wie beispielsweise das Openair Frauenfeld, durchgeführt.

Privatpersonen können sich im Rahmen einer öffentlichen Auflage dazu äussern. 2012 wurden 45 militärische Plangenehmigungsverfahren genehmigt und veröffentlicht, darunter beispielsweise der Ausbau des Armeelogistikcenters Monteceneri. Bei Objekten in einer militärischen Schutzzone werden die jeweiligen Projekte zwar nicht öffentlich aufgelegt, jedoch mit Standortkantonen und -gemeinden abgesprochen.

Auch bei Objekten, die verkauft oder vermietet werden sollen, müssen die Anliegen der Bevölkerung berücksichtigt werden. Entsprechend müssen vor einem Verkauf die für eine Umnutzung erforderlichen raumplanungs- bzw. spezialrechtlichen Bewilligungen der zuständigen zivilen Behörde eingeholt werden. Bei Vermietungen sieht das Militärgesetz vor, dass

Anlagen, die mehrheitlich militärischen Zwecken dienen, ohne Bewilligung in gewissem Masse auch zivil genutzt werden können. Bei vermieteten Objekten liegen daher in der Regel noch keine expliziten zivilen Nutzungsbevolligungen vor. armasuisse Immobilien strebt aber an, bei intensiv vermieteten Objekten entsprechende Bewilligungen bei den Standortgemeinden einzuholen.

#### Negative Auswirkungen auf die lokale Bevölkerung eindämmen

Die militärische Ausbildungstätigkeit verursacht oftmals störenden Schiess-, Flug- und Fahrzeuglärm. Als Eigentümervertreterin bemüht sich armasuisse Immobilien, die negativen Auswirkungen der Nutzung soweit möglich und verhältnismässig durch technische, bauliche und betriebliche Massnahmen

Mit dem Waffenplatz-Board den Austausch sicherstellen

Als gutes Beispiel für einen funktionierenden Dialog mit verschiedenen Anspruchsgruppen dient das sogenannte «Waffenplatz-Board» auf dem Waffenplatz Frauenfeld. Der Waffenplatz Frauenfeld ist eine der schweizweit grössten militärischen Ausbildungsstätten und liegt in der Nähe des Stadtzentrums von Frauenfeld. Das Ostschweizer Städtchen ist vom militärischen Betrieb seit Jahrzehnten stark geprägt, und die Abstimmung der militärischen mit der zivilen Nutzung ist

seit langem ein wichtiges Anliegen für beide Seiten. Um den kontinuierlichen Dialog mit den Entscheidungsträgern zu etablieren, wurde das Waffenplatz-Board eingerichtet. Darin sind die lokalen Vertreter der Behörden und Politik sowie das Militär und auch armasuisse Immobilien vertreten. Es hat sich bewährt, konstante Ansprechpartner zu definieren. So können pragmatische Entscheidungen unter Einbezug aller betroffenen Parteien gefällt werden.

Kerngeschäft Immobilienmanagement	16
Umweltverträgliches Immobilienmanagement	24
Nachhaltige Beschaffungspraxis	34
Im Dialog mit Gesellschaft und Politik	40
armasuisse Immobilien als Arbeitgeberin	48

zu beschränken. Für besonders lärmintensive Anlagen wie Flug- und Schiessplätze wurden Lärmmanagementsysteme entwickelt. Diese Systeme erfassen die Lärmbelastungen in sogenannten Lärmkatastern. Basierend auf dieser Grundlage werden Sanierungsprojekte realisiert. Die Luftwaffe führt hierbei die Lärmbelastungskataster der Flugplätze, und armasuisse Immobilien ist für den Schiesslärmkataster zuständig. Um die Lärmbelastung durch Fluglärm zu beschränken, absolvieren Militärpiloten ihre Ausbildung soweit als möglich in Simulatoren oder, beispielsweise für das Training von Nachtflügen, in weniger lärmempfindlichen Gebieten im Ausland. So werden Lärmemissionen direkt an der Quelle verhindert.

Neben den Managementsystemen für Lärm führt armasuisse Immobilien weitere Instrumente, um das Umfeld vor Immissionen zu schützen oder um bestehende Werte zu sichern. Es sind dies die Bereiche Gewässer- und Bodenschutz, Naturschutz, Energie, Luftreinhaltung, Denkmalschutz und Störfallvorsorge.

### Von militärischer Infrastruktur profitieren

Die Präsenz der Armee kann für die Bevölkerung auch sehr positive Aspekte bieten. So können wertvolle Naturlandschaften auf Arealen der Armee als Naherholungsgebiete genutzt werden. Gerade in Randregionen wird als positiver Beitrag etwa auch der Unterhalt von Strassen wahrgenommen, mit denen militärische Objekte in abgelegenen Gebieten

erschlossen werden. Verschiedene Immobilienvorhaben sind zudem nicht nur von militärischem, sondern auch von zivilem Nutzen. Ein Beispiel dafür ist eine militärische Radarstation, die der Überwachung des militärischen Luftraums dient. Zugleich ist diese Station unabdinglich für die Sicherheit des zivilen Luftverkehrs über dem betroffenen Landesteil, die durch Skyguide, der zivilen Überwachungsbehörde für den Schweizer Luftraum, garantiert wird.

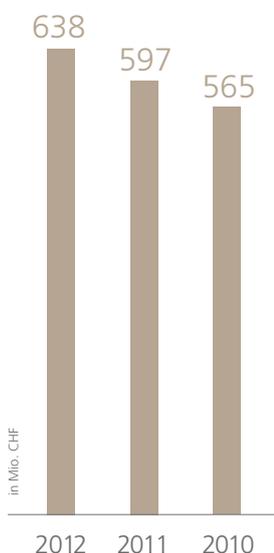
### Regionalwirtschaftliche Bedeutung durch indirekte Wertschöpfung

Von regionalwirtschaftlicher Bedeutung ist auch die indirekte Wertschöpfung, die durch die Armee entsteht. Die grossen Standorte der Armee, beispielsweise die Waffenplätze in Bière und Thun oder der Militärflugplatz und die Ausbildungsplätze in Payerne, sind für die regionale Wirtschaft wichtig – man denke an Zulieferer von Verpflegung, das lokale Kleingewerbe oder die örtliche Gastronomie. Aus Sicht von armasuisse Immobilien bedeutend ist auch, dass die Immobilienprojekte überwiegend in der Schweiz beschäftigungswirksam sind. So haben die Vereinbarungen, welche armasuisse Immobilien 2012 mit Dritten für Dienstleistungen, den Betrieb der Immobilien sowie für Bauprojekte abgeschlossen hat, eine hohe Beschäftigungswirksamkeit. Die Aufträge erzeugen Arbeit für 3'435 Personen während eines Jahres.

# 3'435

Die Vereinbarungen, welche armasuisse Immobilien 2012 mit Dritten für Dienstleistungen, Immobilienbetrieb oder Bauprojekte abgeschlossen hat, erzeugen Arbeit für 3'435 Personen während eines Jahres.

Zahlungen an Zulieferer



Zahlungen an Zulieferer für eingekaufte Planer-, Bau- und Dienstleistungen sowie für Anmieten und Pachten.

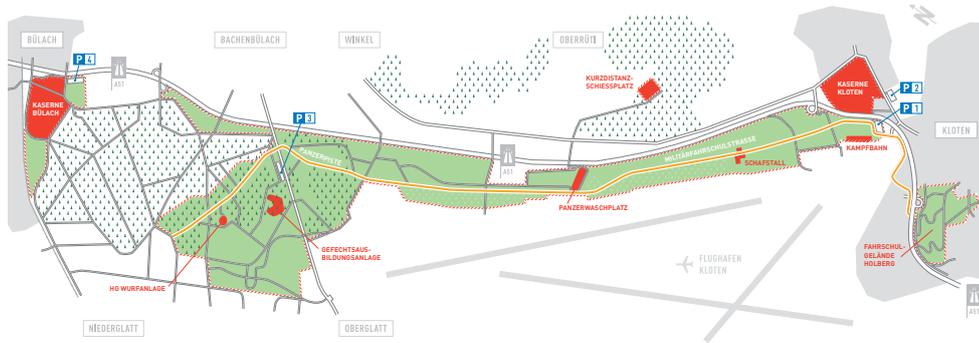
An Zulieferer wurden im letzten Jahr 638 Millionen Franken bezahlt. Dabei handelt es sich in erster Linie um eingekaufte Planer-, Bau- und Betreiberleistungen sowie um weitere Dienstleistungen. Es sind Ausgaben, die für den Bau, die Erneuerung, den Betrieb und den Unterhalt der Immobilien notwendig sind. Eingeschlossen sind auch Kosten für Anmieten und Pachten. Von den 638 Millionen Franken wurden 223 Millionen Franken im Rahmen von verwaltungsinternen Vereinbarungen verwendet. Davon wiederum setzten die internen Partner, in erster Linie die Logistikkbasis der Armee in ihrer Rolle als Betreiber, 89 Millionen Franken ein, um Leistungen für den Betrieb der Immobilien in der Privatwirtschaft zu beschaffen.

Als wirtschaftlicher Akteur verfügt armasuisse Immobilien über eine gewisse Marktmacht. Umso wichtiger ist es, dass sie als Teil der Bundesverwaltung darauf achtet, mit der privaten Immobilienwirtschaft in einem fairen Wettbewerb zu stehen. Das ist insbesondere dort wichtig, wo armasuisse Immobilien selber als Anbieter auftritt. Kauf, Verkauf und Vermietung erfolgen prinzipiell zu Marktkonditionen, so dass eine ungebührliche Konkurrenzierung der privaten Anbieter durch marktunübliches Verhalten verhindert wird. Marktfähige Immobilien werden öffentlich ausgeschrieben. Das VBS gewährt gegenüber Kantonen und

Gemeinden, die sich an der Ausschreibung beteiligen, ein Vorkaufsrecht, wenn sie den gleichen Preis wie der Meistbietende zu zahlen bereit sind. In diesem Zusammenhang eröffnen sich interessante Chancen für die Behörden. Die Entwicklung eines Kasernen- oder Zeughausareals zu einer Wohn- oder Mischzone oder zu einem Gewerbepark bietet ihnen eine Vielzahl von Möglichkeiten, die es auszuloten gilt. Erfolgreiche Beispiele finden sich im ehemaligen Zeughaus in Aarberg oder im ehemaligen Zeughausareal in Bulle.

### Ein Nebeneinander von Militär und Freizeit ermöglichen

Einige der grossen Areale aus dem Portfolio von armasuisse Immobilien befinden sich in unmittelbarer Nähe zu zivilen Ballungszentren, so zum Beispiel die Waffenplätze Thun und Kloten-Bülach. Die grossen, offenen Areale sind wichtige Naherholungsgebiete für die lokale Bevölkerung. Mit vielfältigen Massnahmen wurde in den letzten Jahren die Verbindung von militärischem Betrieb und Freizeitaktivitäten der lokalen Bevölkerung ermöglicht. So stehen heute auf den grossen, öffentlich zugänglichen Waffenplätzen, wie Frauenfeld oder Herisau-Gossau, Infrastrukturen für Freizeitaktivitäten zur Verfügung: Besucherparkplätze, ausgebaute Wege oder teilweise auch militärische Infrastrukturen, wie Panzerpisten oder



#### Das Waffenplatzareal darf wie folgt benutzt werden

- |   |  |   |
|---|--|---|
| Grenze Waffenplatzareal Kloten-Bülach   | Wald   | Leinenpflicht<br>Hunde sind auf dem ganzen Waffenplatzareal an der Leine zu führen. |
| Sperrgebiet<br>Jegliches Begehen und Befahren durch Zivilpersonen ist untersagt.                    | Naturschutzgebiet<br>Darf nur auf Wegen zu Fuss begangen oder mit motorlosen Gefährten befahren werden.                                  | Parkplätze<br>Es gelten die örtlich signalisierten Parkzeiten.                      |
| Übungsgelände<br>Darf nur auf Wegen zu Fuss begangen oder mit motorlosen Gefährten befahren werden. | Panzerpiste und Militärfahrschulstrasse<br>Darf bei geöffneten Schranken zu Fuss begangen oder mit motorlosen Gefährten befahren werden. |   |

#### Benutzungsordnung Waffenplatz Kloten-Bülach

Die militärische Ausbildung erfolgt oft eng neben zivilen Nutzungen. Benutzungsordnungen, wie in Kloten-Bülach, informieren Erholungssuchende schnell und einfach über die Nutzungsmöglichkeiten von militärischen Arealen.

Geländefahrschulareale. Damit die militärische und zivile Nutzung sowie die Naturschutzinteressen nicht in Konflikt geraten, regeln Benutzungsordnungen in Thun und Kloten-Bülach, auf dem Fliegerschiessplatz Forel und künftig auf dem Waffenplatz Frauenfeld das einvernehmliche Mit- und Nebeneinander. Um dies zu gewährleisten, ist der Austausch mit der Bevölkerung und weiteren Anspruchsgruppen, wie beispielsweise Naturschutzorganisationen, entscheidend. Die Nutzung durch die Zivilbevölkerung kann nämlich die Natur genauso beeinträchtigen wie der militärische Betrieb. Durch eine gezielte Benutzerlenkung und klare Regeln können sowohl die verschiedenen Nutzergruppen wie auch besonders fragile und artenreiche Lebensräume geschützt werden.

Militärische Areale bieten auch Platz für kleine und grössere öffentliche Veranstaltungen. Im Jahr 2012 fanden 73 Grossanlässe statt. Darunter beispielsweise die Openair-Festivals Frauenfeld und Interlaken und verschiedene Pferdesportanlässe in Bern und Herisau, Zirkusse in Thun und Winterthur oder Motorsportanlässe in Interlaken, Bure und Bière. Ohne grosse militärische Areale, die an die Organisatoren vermietet werden, wäre die Durchführung vieler Grossevents gar nicht möglich.

Auch zahlreiche Gebäude werden an zivile Personen oder Gruppen vermietet. Häufig sind es Vereine und Sportclubs, die Objekte langfristig und ganzjährig zu bestimmten Tageszeiten ausserhalb des militärischen Betriebs

nutzen. Weitere Mieter sind auch kynologische Vereine, Modellflugvereine oder Hornussergesellschaften, die auf offene Areale mit genügend Platz angewiesen sind. Objekte aus dem Portfolio von armasuisse Immobilien, die vermietet werden, bieten hier oft die gewünschten Rahmenbedingungen. Auch mit Kurzvermietungen erzielt armasuisse Immobilien Mieteinnahmen. Ein Grossteil dieser Kurzvermietungen erfolgt für öffentliche Institutionen, Schulen, Sport- und andere Vereine. Im letzten Jahr wurden insgesamt 2'791 Kurzvermietungen getätigt, beispielsweise für Feuerwehr- und Polizeiübungen, Übernachtungen von Jugendverbänden oder Anlässe von Schützenvereinen.

Kurzvermietungen stehen oft auch in einer gewissen Konkurrenz zur militärischen Nutzung. Entsprechend sind die Vor- und Nachteile einer Vermietung in jedem Fall abzuwägen.

### **Sorge tragen zum kulturellen Erbe und zur Landschaft**

Die militärischen Bauten sind wichtige Zeitzeugen, die den Wehrwillen der Schweizer Bevölkerung im 20. Jahrhundert dokumentieren. Aufgrund der Armee reform werden viele dieser Bauten militärisch nicht mehr genutzt. Da sie von kulturellem Wert sind, werden sie als architektonische oder militärhistorische Zeitzeugen erhalten. Das bei armasuisse Immobilien angesiedelte Kompetenzzentrum Denkmalschutz führt deshalb ein Inventar jener militärischen Bauten, die erhaltenswert sind. armasuisse Immobilien stellt sicher, dass die Inventarziele der erhaltenswerten militärischen Bauten bei Bautätigkeiten, bei der Bewirtschaftung, bei der Nutzung sowie beim Verkauf der Objekte respektiert und berücksichtigt werden. Wird ein Objekt verkauft, das in einem der Denkmalschutzinventare vermerkt ist, werden die Auflagen an den Käufer übertragen. Ebenso werden die Inventare mit der jeweiligen kantonalen Denkmalpflege abgestimmt.

Kerngeschäft Immobilienmanagement	16
Umweltverträgliches Immobilienmanagement	24
Nachhaltige Beschaffungspraxis	34
Im Dialog mit Gesellschaft und Politik	40
armasuisse Immobilien als Arbeitgeberin	48

Nicht nur das kulturelle Erbe, auch der Landschaftsschutz ist ein wichtiges Anliegen von armasuisse Immobilien. Gerade ehemalige Panzersperren und Kleinobjekte sind heute meist wichtige Natur- und Vernetzungselemente in der Landschaft. Dies wird beim Umgang mit dem Dispositionsbestand berücksichtigt. Teilweise ist der Landschaftsschutz sogar auch die Basis für eine erfolgreiche Übertragung, beispielsweise an eine Naturschutzorganisation. Bei Neu- und Umbauten wird zudem selbstverständlich nicht nur auf eine ansprechende Architektur, sondern auch auf eine schonende Integration in das Landschaftsbild und einen möglichst geringen Flächenbedarf geachtet.



Zeitzeuge aus dem vorletzten Jahrhundert

Die denkmalgeschützte Kaserne Brugg ist ein Baudenkmal von nationaler Bedeutung.

# armasuisse Immobilien als Arbeitgeberin

Bürogebäude von armasuisse Immobilien  
auf dem Waffenplatz Monteceneri

Kerngeschäft Immobilienmanagement	16
Umweltverträgliches Immobilienmanagement	24
Nachhaltige Beschaffungspraxis	34
Im Dialog mit Gesellschaft und Politik	40
armasuisse Immobilien als Arbeitgeberin	48

## Den Mitarbeitenden attraktive Rahmenbedingungen bieten

Kompetente, erfahrene und motivierte Mitarbeitende mit umfangreichen Fachkenntnissen tragen dazu bei, die Aufgaben von armasuisse Immobilien zur Zufriedenheit der Anspruchsgruppen zu erfüllen.

Mit ihrem täglichen Engagement und einem breit gefächerten Spezialwissen sorgen die Mitarbeitenden von armasuisse Immobilien dafür, eine Balance zwischen ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten im Immobilienmanagement zu finden. Im Gegenzug bietet armasuisse Immobilien attraktive Arbeitsbedingungen und vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Weiterentwicklung. Kompetenz, Motivation und Zufriedenheit der Mitarbeitenden sind wichtige Faktoren, damit die vielfältigen Aufgaben bei armasuisse Immobilien zur Zufriedenheit der verschiedenen Anspruchsgruppen ausgeführt werden können. Um für die Fachkräfte, die es für die Umsetzung der komplexen Aufgaben braucht, attraktiv zu sein, bietet armasuisse Immobilien überdurchschnittliche Arbeitsbedingungen. Partizipative Elemente fördern zudem den Dialog und die Möglichkeiten zur Beteiligung im Unternehmen. Die Mitarbeitenden von armasuisse Immobilien stammen aus unterschiedlichen Regionen der Schweiz. Damit profitiert armasuisse Immobilien durch die dezentrale Organisation von der sprachlichen und kulturellen Vielfalt seiner Mitarbeitenden. Als direkte Ansprechpartner, häufig eben vor

Ort, pflegen sie ein grosses Beziehungsnetz innerhalb der Bundesverwaltung, der Kantone, der Gemeinden und der Privatwirtschaft.

### Die Mitarbeitenden in Zahlen

Um die Kernaufgaben im Immobilienmanagement erfolgreich umsetzen zu können, sind umfangreiche Kompetenzen der Mitarbeitenden Voraussetzung. armasuisse Immobilien beschäftigt eine Vielzahl von unterschiedlichen Fachspezialisten zu Themen wie Bau- und Facility Management, Finanzen, Portfoliomanagement, Technik, Umwelt, Verkauf und Vertragswesen. armasuisse Immobilien setzt auf attraktive Arbeitsbedingungen, damit die Mitarbeitenden ihre Aufgaben unter idealen Voraussetzungen erfüllen können. Das Aus- und Weiterbildungsangebot sowie die gezielte Weiterentwicklung der Mitarbeitenden stellen dabei wichtige Eckpunkte dar, die auch die Mitarbeiterzufriedenheit beeinflussen.

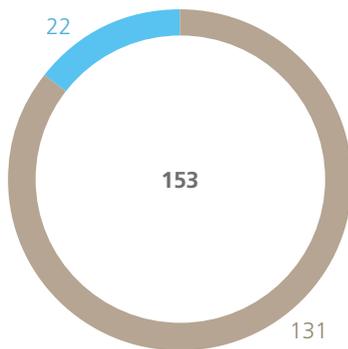
Für armasuisse Immobilien gelten die fortschrittlichen Anstellungsbedingungen und Lohnnebenleistungen der Bundesverwaltung. Ende 2012 zählte armasuisse Immobilien 153 Mitarbeitende sowie zusätzlich 29 externe Projektmitarbeitende. Der Grossteil der Mitarbeitenden, nämlich 68 %, arbeitet am Hauptsitz in Bern. Die restlichen Mitarbeitenden sind an zwölf weiteren, kleineren Standorten tätig, die über die drei Sprachregionen Tessin, Westschweiz und Deutschschweiz verteilt sind.

# 87%

Die Mitarbeitenden arbeiten gerne bei armasuisse Immobilien: 87 % sind mit ihrer Arbeit zufrieden.

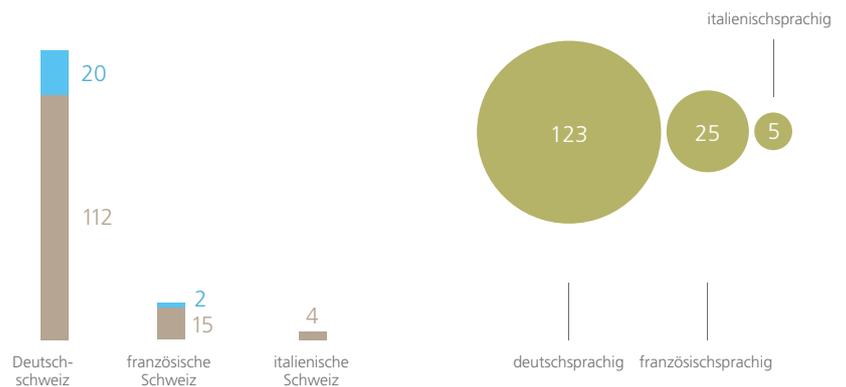
## Gesamtbelegschaft 2012

■ männlich ■ weiblich



## Mitarbeitende in Regionen

■ männlich ■ weiblich



## Beschäftigungsart 2012

	Geschlecht	Absolut	%
<b>Gesamtbelegschaft</b>		<b>153</b>	<b>100 %</b>
Vollzeitarbeitnehmer		138	90 %
Teilzeitarbeitnehmer		15	10 %
Unbefristet	männlich	119	86 %
	weiblich	20	14 %
Befristet	männlich	12	86 %
	weiblich	2	14 %
Mitarbeiterfluktuation	männlich	6	5 %
	weiblich	1	5 %
Externe Projektmitarbeitende	männlich	7	24 %
	weiblich	22	76 %

\* Die externen Projektmitarbeitenden sind in der Aufschlüsselung der Belegschaft nach Geschlecht, Anstellungsverhältnis, Region, Alter und Fluktuation nicht abgebildet.

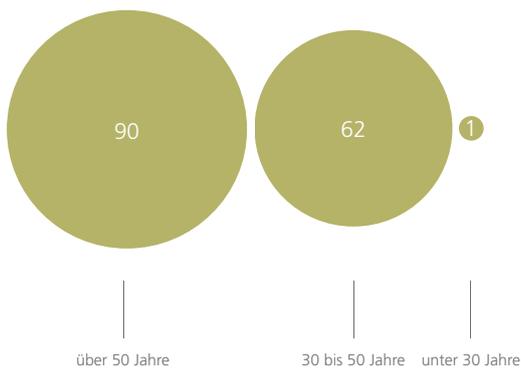
Die Mehrheit der Mitarbeitenden sind Vollzeitangestellte (90 %). Der Anteil der Arbeitnehmer, die Teilzeit arbeiten, ist mit 10 % relativ tief. Zum Vergleich: In der Bundesverwaltung ist der durchschnittliche Anteil teilzeitarbeitender Personen mit 22 % mehr als doppelt so hoch. Die tiefe Quote bei armasuisse Immobilien ist damit zu erklären, dass einerseits mit den verschiedenen Arbeitszeitmodellen auch bei einer 100 %-Anstellung bereits eine gewisse Flexibilität besteht. Andererseits arbeiten bei armasuisse Immobilien mit 86 % vor allem Männer, die generell eher seltener Teilzeit arbeiten als Frauen. Im Vergleich dazu ist der durchschnittliche Anteil an Männern in der Bundesverwaltung mit 57 % deutlich tiefer. Als armenaher Betrieb, der in einem technischen Umfeld agiert, ist es für armasuisse Immobilien schwierig, Frauen als Mitarbeiterinnen zu gewinnen.

## Demographische Entwicklung als Herausforderung

Die Mitarbeiterbeziehungen sind häufig langfristig, und auch die Fluktuationsrate ist mit 5 % im Vergleich zum Durchschnitt der Bundesverwaltung (8 %) tief. Dass Mitarbeiter langfristig gehalten werden können, bringt Vorteile. So resultieren zum Beispiel tiefe Rekrutierungskosten oder der dadurch mögliche Aufbau umfangreicher Kenntnisse der komplexen öffentlichen Strukturen oder einzelner thematischer Gebiete, insbesondere im Bereich der Sicherheitsinfrastrukturen. Es birgt aber auch

Kerngeschäft Immobilienmanagement	16
Umweltverträgliches Immobilienmanagement	24
Nachhaltige Beschaffungspraxis	34
Im Dialog mit Gesellschaft und Politik	40
armasuisse Immobilien als Arbeitgeberin	48

## Alter der Mitarbeitenden



Risiken, wie insbesondere die Altersverteilung aufzeigt. Nahezu 60 % der Belegschaft ist über 50 Jahre alt; das Durchschnittsalter liegt bei 53 Jahren. In der gesamten Bundesverwaltung liegt das Durchschnittsalter mit knapp 45 Jahren deutlich tiefer. Diesem Bild entsprechend lässt sich die Mitarbeiterfluktuation im Jahr 2012 hauptsächlich auf sechs Pensionierungen zurückführen. Insgesamt haben im letzten Jahr sieben Personen armasuisse Immobilien verlassen, während 13 Mitarbeitende neu eingestellt wurden. Durch die demographische Verteilung wird die Nachwuchsförderung, insbesondere die Gewinnung von Schlüsselpersonen, in Zukunft zu einem zentralen Thema. armasuisse Immobilien wird eine Positionierung anstreben als attraktive Arbeitgeberin mit interessanten Aufgabenstellungen für Wissensträger und Talente im Bereich Immobilienmanagement, die eine mittel- bis langfristige Herausforderung suchen.

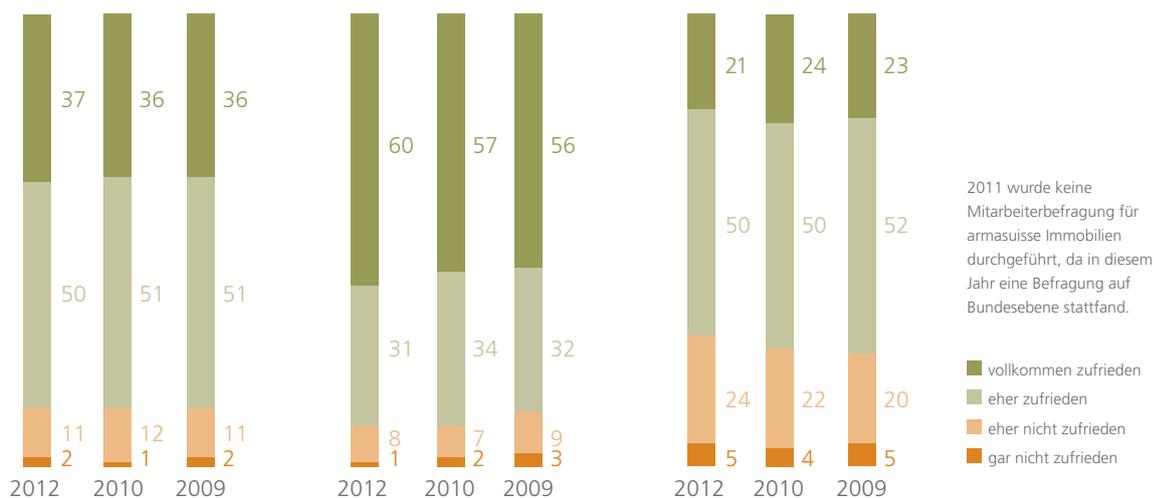
### Mitarbeiterbefragung zeigt Stärken und Schwächen

armasuisse Immobilien erhebt jährlich die Zufriedenheit ihrer Mitarbeitenden mit dem Ziel, Verbesserungsmassnahmen zu identifizieren. Die letzte Umfrage, eine Vollerhebung, fand im Jahr 2012 statt. Erfreulich ist, dass rund 87 % der Mitarbeitenden mit ihrer Arbeit insgesamt zufrieden sind, was überaus positiv zu werten ist. Besonders geschätzt werden der Umgang unter den Mitarbeitenden sowie das abwechslungsreiche und interessante Aufgabenfeld.

Insgesamt sind 91 % der Mitarbeitenden mit ihren Arbeitsbedingungen zufrieden. Verbesserungspotenzial wurde bei der Weiterbildungssituation festgestellt. Hier besteht zwar ein attraktives Angebot, aber es fehlt oft die Zeit, um an den Weiterbildungen teilnehmen zu können. Die Arbeitsbelastung wird von rund der Hälfte der Mitarbeitenden als zu hoch beurteilt. Auch der Verlust von Know-How, der durch Abgänge entsteht, wird als problematisch erachtet. Das Gesamtbild der Umfrage 2012 hat sich gegenüber den letzten Jahren kaum verändert.

### Ideenmanagement für Nachhaltigkeit

armasuisse Immobilien hat sich dazu verpflichtet, über das gesetzliche Minimum hinaus nachhaltig zu handeln. Ein Prozent des Investitionsvolumens wird deshalb für Massnahmen eingesetzt, welche über das gesetzliche Minimum hinausgehen, das sogenannten Nachhaltigkeits-%. Mit der Umsetzung dieser Vorgabe stehen dem Nachhaltigkeits-% pro Jahr rund 2.5 Millionen Franken zur Verfügung. Die Mitarbeitenden von armasuisse Immobilien können Projekte für das Nachhaltigkeits-% einreichen. Mit dem Nachhaltigkeits-% werden die Mitarbeitenden von armasuisse Immobilien im Sinne eines Ideenmanagements auf mögliche Themen sensibilisiert und aufgefordert, selber aktiv zu werden. Gute Ideen werden zudem von der Geschäftsleitung prämiert.



### Kompetenzen stärken durch Weiterbildungen

Wie die Mitarbeiterbefragung zeigt, ist die berufliche Weiterentwicklung ein wichtiger Faktor für die Mitarbeiterzufriedenheit. Allen Mitarbeitenden steht ein attraktives Ausbildungs- und Weiterbildungsprogramm mit praxisnahen Angeboten offen. armasuisse Immobilien fördert sowohl interne als auch externe Weiterbildungsmöglichkeiten und beteiligt sich grosszügig an den Ausbildungskosten. 2012 investierte armasuisse Immobilien 230'964 Franken in die Ausbildung der Mitarbeitenden, das entspricht rund 1'571 Franken pro Mitarbeitenden. Durchschnittlich besuchten die Mitarbeitenden im Jahr 2012 Weiterbildungen während etwas mehr als einer Woche, nämlich rund 50 Stunden. Dem Problem der fehlenden Zeit für Weiterbildungen, welches in der Mitarbeiterbefragung festgestellt wurde, wird armasuisse Immobilien künftig verstärkt entgegengetreten. Das Kader wird gezielt sowohl den Umfang als auch den Umgang der Mitarbeitenden mit der Arbeitsbelastung optimieren. Durch die Verbesserungen der Arbeitsbelastung sollen auch die nötigen Freiräume für Weiterbildungen entstehen.

Raumordnung und Umwelt sind Themen, die in den letzten Jahren im Rahmen der Weiterbildungen wichtig wurden. Seit 2007 werden regelmässig interne Schulungen zu Umweltmanagement, Normen und Standards durchgeführt. Die Mitarbeitenden von armasuisse Immobilien werden damit in den

Bereichen Umwelt, Sicherheit und Technik weitergebildet. In Zukunft sollen die bereichsübergreifende Zusammenarbeit sowie das betriebswirtschaftliche Denken und Handeln der Mitarbeitenden im Rahmen von Weiterbildungen noch stärker gefördert werden.

### Angebote zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie

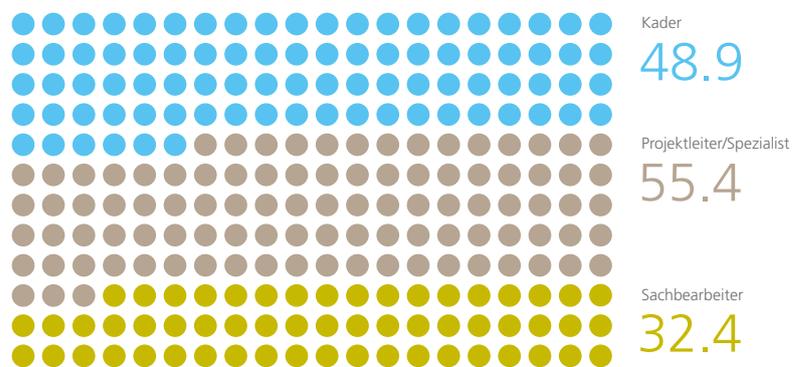
Es bestehen die notwendigen Angebote, damit die Mitarbeitenden Familie und Beruf optimal miteinander vereinbaren können. Flexible Arbeitszeitmodelle sowie Teilzeitarbeit und Home Office erlauben es den Mitarbeitenden, ihre Arbeitszeit individuell ihren Bedürfnissen anzupassen. Als Teil der Bundesverwaltung gewährt armasuisse Immobilien grosszügige Sozialleistungen, und sie beteiligt sich finanziell mit Beiträgen an Kinderkrippen oder anderen Betreuungslösungen. Die bestehenden Angebote werden bisher aber erst in Einzelfällen genutzt.

### Gleiche Chancen sicherstellen

Als Bundesbetrieb, der schweizweit tätig ist, legt armasuisse Immobilien Wert auf eine kulturell vielfältige Belegschaft sowie auf die Förderung der Chancengleichheit zwischen den Geschlechtern und zwischen den Sprachregionen. Die ungleiche Geschlechterverteilung bietet noch Verbesserungspotenzial, bis armasuisse Immobilien den Zielwerten der Bundesverwaltung entspricht. Diese wurden für den Frauenanteil auf 44 bis 48 % festgelegt. Insbesondere im Kader sind lediglich Männer vertreten. Frauen und Männer

Kerngeschäft Immobilienmanagement	16
Umweltverträgliches Immobilienmanagement	24
Nachhaltige Beschaffungspraxis	34
Im Dialog mit Gesellschaft und Politik	40
armasuisse Immobilien als Arbeitgeberin	48

### Weiterbildungsstunden pro Jahr



arbeiten zudem in unterschiedlichen Bereichen; so sind knapp 60 % der beschäftigten Frauen im Bereich Sachbearbeitung und Administration angesiedelt.

Der Personalleiter und die Chancengleichheitsbeauftragte setzen sich dafür ein, dass keine Diskriminierung entsteht, weder zwischen Männern und Frauen noch zwischen alt und jung. Zusätzlich findet ein jährliches Controlling auf Stufe VBS zum Thema Chancengleichheit statt.

Auch die Lohngleichheit zwischen Mann und Frau gehört bei der Bundesverwaltung zu den Grundprinzipien des Lohnsystems. 2011 wurde in einer Vollerhebung geprüft, ob der

Grundsatz «Gleicher Lohn für gleichwertige Arbeit» in der Bundesverwaltung eingehalten wird. Die Lohnanalyse stellte fest, dass bei armasuisse Immobilien Frauen für gleichwertige Arbeit im Schnitt 4 % mehr verdienen als Männer.



Von strategischen und betriebswirtschaftlichen Fragestellungen des Immobilienmanagements bis zur konkreten Auseinandersetzung mit komplexen technischen Anlagen bietet eine Anstellung bei armasuisse Immobilien eine grosse Anzahl verschiedener Herausforderungen.

# Ausblick und Ziele

Die strategischen Stossrichtungen und die Ziele von armasuisse Immobilien sind im Leistungsauftrag 2012 – 2015 und in der Geschäftsfeldstrategie definiert. Diese enthalten integral verschiedene Elemente, die den Kurs von armasuisse Immobilien in Richtung

Nachhaltigkeit definieren. Die folgende Zusammenstellung zeigt, wie armasuisse Immobilien ihre Leistung im Jahr 2012 einschätzt und welche Ziele und Massnahmen für 2013 und darüber hinaus definiert wurden.

Schwerpunkt	Stossrichtungen und Ziele 2012	Leistung 2012	Beurteilung	Ausgewählte Ziele und Massnahmen für 2013 und darüber hinaus
<b>Übergeordnet</b>	armasuisse Immobilien richtet ihre Grundlagen und Vorgaben konsequent nach den Prinzipien des nachhaltigen Immobilienmanagements aus.	Strategische Stossrichtungen und Massnahmen für den Immobilienbereich wurden definiert.	↑	Die wichtigsten Grundsätze für ein nachhaltiges Immobilienmanagement von armasuisse Immobilien sind definiert und werden im täglichen Geschäft von allen Mitarbeitenden umgesetzt.
<b>Kerngeschäft Immobilienmanagement</b>	armasuisse Immobilien achtet auf eine hohe Zufriedenheit seiner Nutzer und Mieter und steuert mit einer bedarfsorientierten Planung das Angebot an Immobilien.	Die Kundenzufriedenheit konnte gegenüber der letzten Messung von 7.4 auf 7.6 von 10 Punkten gesteigert werden.	↑	Weitere Steigerung der Kundenzufriedenheit, insbesondere durch eine transparentere Ausgestaltung der Mietkostenkalkulation.
		Durch die Verbesserung der Zusammenarbeit im Prozess Objektrückgabe konnte der Wiederbeschaffungswert des Portfolios um 3.4 % reduziert werden.		Weitere Reduktion des Wiederbeschaffungswerts des Portfolios um mindestens 2.5 % pro Jahr
	armasuisse Immobilien stellt die nachhaltige Bewirtschaftung des Portfolios sicher und leistet damit einen Beitrag zur Optimierung der Immobilienkosten	Es wurden für 256 Mio. Franken werterhaltende Massnahmen getätigt. Diese konzentrierten sich auf Objekte, deren Verbleib im Portfolio längerfristig gesichert ist.  Die Methodik für eine lebenswegkostenorientierte Wirtschaftlichkeitsrechnung wurde definiert und für erste Projekte angewendet.	→	Um den Werterhalt der weiterhin genutzten Immobilien zu sichern, werden Instandhaltungsmassnahmen von jährlich mindestens 250 Mio. Franken geplant.  Die Grundlagenarbeit für die Wirtschaftlichkeitsrechnung muss bei allen Partnern (Mieter, Betreiber, armasuisse Immobilien) verbessert und aufeinander abgestimmt werden.
armasuisse Immobilien erhöht den Selbstfinanzierungsgrad im Dispositionsbestand durch längerfristig gesicherte Einnahmen.	Es konnten 36.6 Mio. Franken Einnahmen erzielt und die Bewirtschaftungskosten um 1.3 % reduziert werden.	→	Weitere Reduktion der Betriebskosten um mindestens 1 % pro Jahr. Fokussierung auf längerfristige Einnahmen bei der Verwertung des Dispositionsbestandes.	
<b>Umweltverträgliches Immobilienmanagement</b>	Reduktion des CO <sub>2</sub> -Ausstosses um 2'000 Tonnen bis 2012. Dazu steigern wir die Energieeffizienz mit der Anwendung fortschrittlicher Gebäudestandards und der Umsetzung von Betriebsoptimierungsmassnahmen und wir erhöhen stetig den Anteil erneuerbarer Energie, bei der Elektrizität auf 100 %.	Das Jahresziel von 2'000 Tonnen konnte übertroffen werden. Die künftigen Standards für Neubauten und Sanierungen wurden von der Geschäftsleitung genehmigt und die Beschaffung von 100 % erneuerbarer Elektrizität für die Zukunft wurde sichergestellt.	↑	Im Vordergrund wird die Abstimmung der Energiestrategie Immobilien mit dem künftigen Energiekonzept VBS und der Energiestrategie 2050 des Bundesrates stehen. Mit den heute etablierten Instrumenten und der im Moment erarbeiteten Energiebereitstellungsstrategie sind dazu gute Voraussetzungen geschaffen.
		armasuisse Immobilien vermeidet soweit möglich schädliche und lästige Auswirkungen auf die Umwelt und auf Dritte und stellt den Erhalt schützenswerter Elemente im Portfolio sicher. Dazu setzt armasuisse Immobilien verschiedene Programme im Bereich Sicherheit, Umwelt und Technik um.	Neben der generellen Umsetzung der verschiedenen Programme an diversen Standorten wurde insbesondere ein Biodiversitätsmonitoring eingeführt.	→

Schwerpunkt	Stossrichtungen und Ziele 2012	Leistung 2012	Beurteilung	Ausgewählte Ziele und Massnahmen für 2013 und darüber hinaus
<b>Nachhaltige Beschaffungspraxis</b>	Als eine der zentralen Beschaffungsstellen der Bundesverwaltung gewährleistet armasuisse Immobilien eine hohe Professionalität im Beschaffungsprozess.	Die Prüfungen durch externe Stellen haben armasuisse Immobilien durchwegs ein rechtskonformes Verhalten bei der Vergabe von Aufträgen bescheinigt.		armasuisse Immobilien strebt bezüglich Beschaffungsp Professionalität eine Vorbildrolle innerhalb des Bundes an. Dazu gehört auch die Entwicklung und Umsetzung des Monitorings «Nachhaltige Beschaffung Bau», welches Grundlagen für die weitere Entwicklung liefern wird.
<b>Im Dialog mit Gesellschaft und Politik</b>	armasuisse Immobilien sorgt für eine gute Erfüllung staatspolitischer Anliegen, wobei auch die Bedürfnisse von Kantonen und Gemeinden einbezogen werden.	Mit dem Entschluss, einen Nachhaltigkeitsbericht zu publizieren und damit Ziele, Absichten und Leistungen von armasuisse Immobilien der Öffentlichkeit darzulegen, konnte ein wichtiger Grundstein für mehr Transparenz gelegt werden, der sich hoffentlich positiv auf die Zusammenarbeit, auch auf lokaler Ebene, auswirkt.		Künftig werden militärische Nutzungen noch besser und institutioneller mit den lokalen Ansprechpartnern abzustimmen sein. Die heute funktionierenden Plattformen – vom Sachplan Militär bis zur lokalen Umweltkommission – sind gemeinsam mit den internen Partnern dazu zu nutzen und bei Bedarf zu vertiefen. Auch Benutzungsordnungen bieten dazu gute Ansätze.
<b>armasuisse Immobilien als Arbeitgeberin</b>	armasuisse Immobilien bietet ihren Mitarbeitenden Perspektiven und prüft periodisch deren Zufriedenheit. Die Mitarbeiterzufriedenheit bleibt $\pm 2\%$ auf gleich hohem Niveau wie in den vergangenen zwei Jahren.	Der Zufriedenheitsgrad blieb mit $87\%$ auf dem gleichen Niveau wie zum Zeitpunkt der letzten Befragung.		Die Mitarbeiterzufriedenheit bleibt $\pm 2\%$ auf gleich hohem Niveau wie 2012. Konkret wird der Umfang und der Umgang mit der Arbeitsbelastung zu optimieren sein.

# Über diesen Bericht

Der vorliegende Bericht für das Jahr 2012 ist der erste Nachhaltigkeitsbericht von armasuisse Immobilien. Er folgt den Vorgaben der Global Reporting Initiative (GRI), dem global meistverwendeten Leitfaden zur Nachhaltigkeitsberichterstattung. Das Zertifikat auf Seite 58 bestätigt, dass der Bericht von armasuisse Immobilien die Anwendungsebene B gemäss den Richtlinien G3.1 erfüllt. In der Berichterstattung wurde neben dem allgemeinen Leitfaden auch der GRI-Branchenzusatz für die Bau- und Immobilienbranche (Construction and Real Estate Sector Supplement CRESS) sowie der Zusatz für öffentliche Institutionen (Public Agency Sector Supplement PASS) angewendet.

Ergänzend zum vorliegenden Bericht wird ein ausführlicher GRI-Bericht veröffentlicht, der weitergehende sowie technische Informationen zur Nachhaltigkeitsleistung von armasuisse Immobilien enthält. Dieser Zusatzbericht kann auf der Website von armasuisse Immobilien heruntergeladen werden ([www.armasuisse.ch/nachhaltigkeit](http://www.armasuisse.ch/nachhaltigkeit)).

armasuisse Immobilien wird die im vorliegenden Bericht ausgewiesenen Kennzahlen jährlich aktualisieren und ausweisen, das nächste Mal im Jahr 2013. Eine komplette Überarbeitung des Berichts erfolgt voraussichtlich in fünf Jahren.

Der vorliegende Bericht bezieht sich auf armasuisse Immobilien mit Sitz in Bern. In die Berichterstattung eingeschlossen sind sämtliche Standorte von armasuisse Immobilien sowie das gesamte betreute Portfolio. Die aufgeführten Massnahmen und Kennzahlen beziehen sich, wo nicht anders deklariert, auf das Kalenderjahr 2012.

Die für armasuisse Immobilien relevanten Nachhaltigkeitsthemen wurden im Jahr 2012 in einer sorgfältigen, an den Vorgaben von GRI orientierten Wesentlichkeitsanalyse bestimmt. Die wichtigsten Anspruchsgruppen von armasuisse Immobilien, an die sich auch der vorliegende Bericht richtet, sind Kunden bzw. Mieter und Nutzer, das Parlament und die politischen Vertreter, Lieferanten und Partner, die Mitarbeitenden, die Standortgemeinden, die Bundesverwaltung, Interessengruppen und NGOs sowie die interessierte Öffentlichkeit.

Der GRI-Index auf den Seiten 57 – 58 legt dar, an welcher Stelle im Bericht welche Themen und Indikatoren aufgegriffen werden.

# GRI-Inhaltsverzeichnis

Status:

- vollständig abgedeckt
- teilweise abgedeckt

GRB: ergänzender  
GRI-Bericht,  
verfügbar unter  
[www.armasuisse.ch/nachhaltigkeit](http://www.armasuisse.ch/nachhaltigkeit)

GRI-Angabe / GRI-Indikator Ziele 2012	Status	Verweis
<b>Strategie und Analyse</b>		
1.1 Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers	●	4, 5
1.2 Beschreibung der wichtigsten Auswirkungen, Risiken und Chancen	●	14, 15, 54, 55
<b>Organisationsprofil</b>		
2.1 Name	●	6
2.2 Wichtigste Marken, Produkte bzw. Dienstleistungen	●	6, 9, 17
2.3 Organisationsstruktur	●	6
2.4 Hauptsitz	●	56
2.5 Länder der Geschäftstätigkeit	●	6, 7
2.6 Eigentümerstruktur und Rechtsform	●	GRB
2.7 Bediente Märkte	●	6
2.8 Grösse der Organisation	●	6, 18
2.9 Wesentliche Veränderungen von Grösse, Struktur oder Eigentumsverhältnissen im Berichtszeitraum	●	GRB
2.10 Auszeichnungen	●	36
<b>Berichtsparameter</b>		
3.1 Berichtszeitraum	●	56
3.2 Veröffentlichung des letzten Berichts	●	GRB
3.3 Berichtszyklus	●	56
3.4 Ansprechpartner für Fragen zum Bericht und seinem Inhalt	●	59
3.5 Bestimmung des Berichtsinhalts	●	14, 15, 56
3.6 Berichtsgrenzen	●	56, GRB
3.7 Einschränkungen der Berichtsgrenzen	●	GRB
3.8 Einbezogene Unternehmenseinheiten	●	GRB
3.9 Datenerhebungsmethoden und Berechnungsgrundlagen	●	GRB
3.10 Erläuterung neuer Darstellungen von Informationen	●	GRB
3.11 Erläuterung veränderter Berichtsparameter	●	GRB
3.12 GRI-Index	●	57, 58
3.13 Externe Prüfung / Bestätigung des Berichts	●	GRB
<b>Corporate Governance, Verpflichtungen und Engagement</b>		
4.1 Führungsstruktur	●	GRB
4.2 Unabhängigkeit des Aufsichtsratsvorsitzenden	●	GRB
4.3 Kontrollorgan bzw. unabhängige Mitglieder der Unternehmensführung	●	GRB
4.4 Mitspracherecht der Mitarbeitenden	●	GRB
4.5 Verknüpfung der Vorstandsvergütung mit der Unternehmensleistung	●	GRB
4.6 Vermeidung von Interessenskonflikten	●	35, 36, 37
4.7 Qualifikation und Erfahrung der Mitglieder des Vorstands	●	GRB
4.8 Leitbilder, Unternehmenswerte, Verhaltenskodizes und Prinzipien	●	2, 10, 11, 12
4.9 Überwachung der Nachhaltigkeitsleistung durch das höchste Leitungsorgan	●	GRB
4.10 Verfahren zur Bewertung der Nachhaltigkeitsleistung des höchsten Leitungsorgans	●	GRB
4.11 Umsetzung des Vorsorgeprinzips	●	GRB
4.12 Unterstützung externer Standards, Prinzipien oder Initiativen	●	10
4.13 Mitgliedschaft in Verbänden bzw. Interessenvertretungen	●	GRB
4.14 Einbezogene Stakeholder-Gruppen	●	15, GRB
4.15 Identifizierung und Auswahl der Stakeholder-Gruppen	●	15, 56, GRB
4.16 Ansätze für den Einbezug von Stakeholdern	●	15, 56, GRB
4.17 Fragen und Bedenken der Stakeholder	●	14, 15, GRB
<b>Ökonomische Leistungsindikatoren</b>		
EC1 Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	●	18, 44 GRB
EC3 Umfang der betrieblichen sozialen Zuwendungen	●	GRB
EC4 Finanzielle Zuwendungen der öffentlichen Hand	●	GRB
EC6 Geschäftspolitik, -praktiken und Anteil der Ausgaben für Zulieferer vor Ort	●	37, GRB
EC8 Investitionen in die öffentliche Infrastruktur und Dienstleistungen, die vorrangig im öffentlichen Interesse erfolgen	○	45, 46
EC9 Indirekte wirtschaftliche Auswirkungen	●	43, GRB
PA11 Beschaffungspolitik und ihr Bezug zur Nachhaltigkeit	●	39
PA13 Verknüpfungen zwischen der Beschaffungspraxis der Behörde und den Public-Policy-Prioritäten	○	10

GRI-Angabe / GRI-Indikatorziele 2012	Status	Verweis
<b>Ökologische Leistungsindikatoren</b>		
EN3 Direkter Energieverbrauch	○	27, 28, GRB
EN4 Indirekter Energieverbrauch	●	27, 28, GRB
EN5 Energieeinsparungen und Effizienzsteigerungen	○	25, GRB
EN9 Quellen für Wasserentnahme	○	22
EN11 Grundstücke in/angrenzend an Schutzgebiete oder Gebiete mit hoher Biodiversität	●	31, GRB
EN12 Auswirkungen auf die Biodiversität in Schutzgebieten und Gebiete mit hoher Biodiversität	○	31
EN14 Strategien, Ziele und Massnahmen für das Management der Auswirkungen auf die Biodiversität	●	32, GRB
EN15 Gefährdete Tier- und Pflanzenarten, die von der Geschäftstätigkeit der Organisation betroffen sind	○	32, GRB
EN16 Direkte und indirekte Treibhausgasemissionen	●	28, GRB
EN18 Initiativen zur Verringerung der Treibhausgasemissionen	○	28
EN20 NO <sub>x</sub> , SO <sub>x</sub> und andere wesentliche Luftemissionen nach Art und Gewicht	○	28, 29
CRE5 Belastete Flächen, die saniert wurden, oder auf denen Sanierungsbedarf besteht	○	29, GRB
EN26 Verringerung der Umweltauswirkungen von Produkten und Dienstleistungen	○	25, 28, 29, 30, 39, 43
<b>Soziale Leistungsindikatoren: Arbeitsumfeld und -bedingungen</b>		
LA1 Gesamtleistung	●	50
LA2 Mitarbeiterfluktuation	●	50, 51, GRB
LA15 Wiedereintrittsrate nach Mutterschafts- oder Vaterschaftsurlaub	●	GRB
LA10 Durchschnittliche jährliche Aus- und Weiterbildung pro Mitarbeiter	●	53, GRB
LA14 Verhältnis des Grundgehalts von Männern und Frauen	○	53, GRB
<b>Soziale Leistungsindikatoren: Menschenrechte</b>		
HR2 Prozentsatz wesentlicher Zulieferer und Auftragnehmer, die unter Menschenrechtsaspekten geprüft wurden	●	38
<b>Soziale Leistungsindikatoren: Gesellschaft</b>		
SO9 Geschäftstätigkeiten mit positiven oder negativen Auswirkungen auf die lokale Bevölkerung	●	43, GRB
SO10 Präventions- und Schadensminderungsmassnahmen	●	41, 42, 43
SO2 Prozentsatz und Anzahl der Geschäftseinheiten, die auf Korruptionsrisiken hin untersucht wurden	●	36
SO3 Prozentsatz der Angestellten, die zu Anti-Korruption geschult wurden	●	37
PAX Ergebnisse von Effizienz- und Effektivitätsprüfungen der Dienstleistungen der Behörde, einschliesslich Verbesserungsmassnahmen	●	23, GRB
<b>Soziale Leistungsindikatoren: Produktverantwortung</b>		
PR2 Verstösse gegen Vorschriften und freiwillige Verhaltensregeln in Bezug auf Gesundheit und Sicherheit	●	21, 22, GRB
CRE8 Anzahl von nachhaltigen Gebäudezertifizierungen, -ratings und Gütesiegeln	●	39, GRB
PR5 Erhebung der Kundenzufriedenheit und Ergebnisse	●	20

## GRI-Bericht der Anwendungsebene B

Mit dieser Erklärung bestätigt GRI, dass der Bericht von armasuisse Immobilien die Anwendungsebene B gemäss den Richtlinien G3.1 erfüllt.



### Erklärung: Prüfung der Anwendungsebene durch die GRI

GRI bestätigt hiermit, dass **armasuisse Immobilien** ihren Bericht „Nachhaltigkeitsbericht 2012“ den GRI Report Services vorgelegt hat, die zum Schluss gekommen sind, dass der Bericht die Anforderungen der Anwendungsebene B erfüllt.

GRI Anwendungsebenen drücken den Umfang aus, in dem der Inhalt der GRI G3.1 in der eingereichten Nachhaltigkeitsberichterstattung umgesetzt wurde. Die Prüfung bestätigt, dass die geforderte Auswahl und Anzahl der Angaben für diese Anwendungsebene in der Berichterstattung enthalten ist. Die Prüfung bestätigt außerdem, dass der GRI-Content Index eine gültige Darstellung der vorgeschriebenen Offenlegungen gemäss den GRI G3.1 Richtlinien aufzeigt. Für die Methode siehe [www.globalreporting.org/SiteCollectionDocuments/ALC-Methodology.pdf](http://www.globalreporting.org/SiteCollectionDocuments/ALC-Methodology.pdf)

Anwendungsebenen geben keine Beurteilung der Nachhaltigkeitsleistungen des Berichterstatters oder der Qualität der im Bericht enthaltenen Informationen wieder.

Amsterdam, 6. Mai 2013



Nelmar Arbex  
Deputy Chief Executive  
Global Reporting Initiative



Die Global Reporting Initiative (GRI) ist eine netzwerkorientierte Organisation, die den Weg für die Entwicklung des weltweit meist verwendeten Standards zur Nachhaltigkeitsberichterstattung bereitet hat und sich zu seiner kontinuierlichen Verbesserung und weltweiten Anwendung einsetzt. Die GRI-Leitenden legen die Prinzipien und Indikatoren fest, die Organisationen zur Messung und Berichterstattung ihrer ökonomischen, ökologischen und sozialen Leistungen verwenden können. [www.globalreporting.org](http://www.globalreporting.org)

Disclaimer: Wo die entsprechende Nachhaltigkeitsberichterstattung externe Links enthält, einschliesslich audio-visuellen Materials, betrifft dieses Statement nur das bei GRI eingereichte Material zum Zeitpunkt der Prüfung am 30 April 2013. GRI schliesst explizit die Anwendung dieses Statements in Bezug auf jegliche spätere Änderungen dieses Materials aus.

# Kontakt und Impressum

Haben Sie Fragen, Anregungen oder Kommentare zum vorliegenden Nachhaltigkeitsbericht oder zum Thema Nachhaltigkeit? Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

armasuisse Immobilien  
Blumenbergstrasse 39  
CH-3003 Bern  
Tel. +41 31 323 20 20  
info.immobilien@armasuisse.ch  
www.armasuisse.ch/immobilien

Dieser Bericht liegt auch in französischer und italienischer Sprache vor. Alle Sprachfassungen sind im Internet abrufbar, ebenso wie die ergänzende Kurzbroschüre sowie der ausführliche GRI-Bericht.  
www.armasuisse.ch/nachhaltigkeit

## Projektleitung

armasuisse Immobilien,  
Markus Jauslin, Marcel Adam,  
Margrit Schwaller

## Berichtskonzept und Beratung zu GRI

BSD Consulting, Zürich  
Irene Perrin, Maria Stoll, Josephine Herzig

## Konzeption und Realisation Gestaltung

phorbis Communications AG, Basel  
Martin Eckert, Alexander Kranz,  
Walter Stähli

## Texte

BSD Consulting, armasuisse Immobilien

## Fotos / Bildnachweis

swisstopo, Titelbild  
Schweizer Armee – ZEM, S. 13  
Schweizer Luftwaffe, S. 3, 16, 24, 40, 48  
Daniel Ottmann Naturfotografie, S. 31  
usic, S. 36  
Prix Lignum 2012, S. 38  
Alle übrigen Bilder: armasuisse Immobilien

## Druck

Mattenbach AG, Winterthur

## Papier

Der vorliegende Bericht wurde klimaneutral auf 100% FSC zertifiziertem Recyclingpapier (Cocoon) gedruckt.



No. 01-13-162074 – www.myclimate.org  
© myclimate – The Climate Protection Partnership

armasuisse Immobilien  
Blumenbergstrasse 39  
CH-3003 Bern  
Tel. +41 31 323 20 20  
info.immobilien@armasuisse.ch  
[www.armasuisse.ch/immobilien](http://www.armasuisse.ch/immobilien)