



Universität Zürich

Masterthesis

zur Erlangung des

Master of Advanced Studies in Real Estate

***Alternative Nutzungsmöglichkeiten für Schweizerische Militär- und
Zivilschutzanlagen – Bestandesanalyse und Potentialabklärung***

Name: Christian Spiess, lic.iur.HSG, Rechtsanwalt

Adresse: Grützenstrasse 30
8400 Winterthur

Eingereicht bei: *Dr. Georg Pristas*
Andreas Löpfe, FRICS

Abgabedatum: 13.08.2010

Vorwort

Die Themenfindung meiner Masterthesis fiel auf meinen diesjährigen militärischen Wiederholungskurs, den ich wie jedes Jahr in einer militärischen Anlage im Kanton Graubünden verbrachte.

Verteilt über die ganze Schweiz, in beinahe allen Gemeinden, befinden sich zahlreiche militärische und zivile Schutzanlagen sowie historische oder noch aktive Bunker und Festungsanlagen. Dabei handelt es sich teilweise um vollständig ausgerüstete Räumlichkeiten mit Platz für Hunderte von Menschen. Einige dieser Anlagen sind equipiert mit Schlafsälen, Aufenthaltsräumen, sanitären Installationen sowie modernsten Industrieküchen. Sie befinden sich sowohl in äusserst unwegsamem Gelände als auch in urbanem Kerngebiet.

Aufgrund des sich seit dem Mauerfall geänderten politischen Umfelds wurde eine grosse Zahl dieser Objekte im Rahmen der militärischen Entwicklungsschritte „Armee 95“, „Armee XXI“ und „Armee 08/11“ auf eine künftige militärische Nutzbarkeit überprüft. Eine Vielzahl davon wurde bereits ausgemustert und steht vor der endgültigen Schliessung, der vollen oder teilweisen Vermietung oder dem Verkauf an Private. Damit findet die militärhistorisch äusserst interessante Periode der Schweizerischen Festungsbauten ein vorläufiges Ende.

Da mich Festungen von ihrer, meist im geheimen, selbst von der lokalen Bevölkerung nicht realisierten, Erstellung, ihrer Architektur, bis hin zu ihrer Funktion als schlagkräftige militärische Verteidigungselemente stark faszinieren, wünsche ich mir einen Erhalt und eine Überführung in eine neue, zivile Nutzung. Ob dafür Potential vorhanden ist, soll diese Arbeit zeigen.

Danksagung

Ich danke den Betreuern der vorliegenden Masterthesis, Dr. Georg Pristas und Andreas Löpfe, für die anregenden Diskussionen und wertvollen Inputs.

Ein grosses Dankeschön gebührt auch meinen Interviewpartnern, welche mir bereitwillig Einblick in ihre Projekte gewährten, offen über die erlebten Umsetzungsprobleme sprachen und mich so immer tiefer in die Thematik führten. Die dabei vermittelte Begeisterung hat mich sehr beeindruckt:

Jean Odermatt

Fondazione La Claustra

Christoph Oswald

SIAG Secure Infostore AG

Frank Riklin

„Null Stern Hotel“

Othmar Schäublin

Schäublin Architekten

Dolf Wipfli

Swiss Data Safe AG

Hugo Zarn

Festungsmuseum Crestawald

Ebenfalls bedanken möchte ich mich bei meinen Interview- und Gesprächspartnern der öffentlichen Verwaltung, die mich mit wertvollen Informationen tatkräftig unterstützen:

Manfred Eugster, Leiter Arbeitsinspektorat, Appenzell Ausserrhoden

Dieter Juchli, Leiter Fachbereich Management Dispositionsbestand, VBS

Pius Neuländner, Baubewilligungsbehörde, Teufen AR

Jakob Ruckstuhl, Leiter Abteilung Bauen ausserhalb der Bauzone, Kanton St. Gallen

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	I
Danksagung	II
Inhaltsverzeichnis.....	III
Abbildungsverzeichnis.....	VII
Abkürzungsverzeichnis	VIII
1 Einleitung.....	1
1.1 Ausgangslage	1
1.2 Ziele der Arbeit	1
1.3 Hypothesen	2
1.4 Vorgehen.....	2
2 Geschichtlicher Rahmen.....	2
2.1 Das Schweizer Militär.....	2
2.2 Festungsbauten.....	3
2.2.1 <i>Schutz als Urbedürfnis</i>	3
2.2.2 <i>Festungsarchitektur</i>	4
2.2.3 <i>Der moderne Schweizer Festungsbau</i>	5
2.3 Die Typologie der weiteren Schweizerischen Militärbauten.....	7
2.4 Der Schweizerische Zivilschutz und dessen Bauten.....	8
2.4.1 <i>Die Geschichte des Schweizerischen Zivilschutzes</i>	8
2.4.2 <i>Die Bauten des Schweizerischen Zivilschutzes</i>	9
3 Einschränkung der Arbeit.....	10
4 Bestandesanalyse	10
4.1 Zivilschutzanlagen	10
4.2 Militärbauten.....	11
4.2.1 <i>Aktuelle Einsatzdoktrin</i>	11
4.2.2 <i>Umgang mit überschüssigen militärischen Immobilien</i>	11
4.2.3 <i>Charakterisierung des Dispositionsbestandes</i>	12
4.2.4 <i>Verkaufsprozess</i>	13
4.2.5 <i>Unverkäufliche Objekte</i>	15
4.3 Fazit.....	15
5 Bedürfnisabklärung	15

5.1	Charakterisierung des Immobilienmarktes	16
5.1.1	<i>Tiefe Markttransparenz</i>	16
5.1.2	<i>Standortgebundenheit</i>	16
5.1.3	<i>Einmaligkeit</i>	16
5.1.4	<i>Heterogenität</i>	16
5.1.5	<i>Lange Produktionsdauer</i>	17
5.1.6	<i>Hohe Kapitalbindung</i>	17
5.1.7	<i>Langlebigkeit</i>	17
5.1.8	<i>Hohe Transaktionskosten</i>	17
5.1.9	<i>Spezialwissen</i>	17
5.2	Charakterisierung der Festung	17
5.3	Emotionale Einordnung der Festung	18
5.3.1	<i>Emotionstheorie</i>	18
5.3.2	<i>Emotionen ausgelöst durch Festungen</i>	19
5.3.3	<i>Swissness</i>	20
5.4	Bedürfnisbefriedigung und abgeleitete alternative Nutzungsmöglichkeiten	20
5.4.1	<i>Bedürfnis nach Sicherheit</i>	21
5.4.2	<i>Kulturelle und touristische Bedürfnisse</i>	21
5.4.3	<i>Bedürfnis nach Lagerraum</i>	22
5.4.4	<i>Bedürfnisse spezieller Produktions- und Forschungsmethoden</i>	23
6	Empirische Untersuchung realisierter Umnutzungen	24
6.1	SIAG Secure Infostore AG / Swiss Fort Knox	24
6.1.1	<i>SIAG Secure Infostore AG</i>	24
6.1.2	<i>Projektinitialisierung</i>	25
6.1.3	<i>Umbauphase</i>	25
6.1.4	<i>Hürden</i>	26
6.1.5	<i>Wiederverkäuflichkeit für ehemalige Militäranlagen</i>	26
6.1.6	<i>Duplizierbarkeit</i>	27
6.1.7	<i>Grösste Herausforderungen</i>	27
6.1.8	<i>Tipps an Festungsneulinge</i>	27
6.2	Swiss Data Save AG	29
6.2.1	<i>Swiss Data Safe AG</i>	29
6.2.2	<i>Projektinitialisierung</i>	29
6.2.3	<i>Umbauphase</i>	30
6.2.4	<i>Betriebskosten</i>	31
6.2.5	<i>Wiederverkäuflichkeit einer ehemaligen Armeeanlage</i>	31
6.2.6	<i>Duplizierbarkeit</i>	31
6.2.7	<i>Grösste Herausforderung</i>	31

6.2.8	<i>Tipps an Festungsneulinge</i>	32
6.3	Festungsmuseum Crestawald	32
6.3.1	<i>Geschichte</i>	33
6.3.2	<i>Aktuelle Situation</i>	33
6.4	Null Stern Hotel	35
6.4.1	<i>Projektinitialisierung</i>	36
6.4.2	<i>Umsetzung</i>	36
6.4.3	<i>Das Null Stern Hotel</i>	37
6.4.4	<i>Riesen Erfolg und weltweite Beachtung</i>	38
6.4.5	<i>Schliessung</i>	38
6.4.6	<i>Kunst und Wirtschaft – ein Widerspruch?</i>	39
6.4.7	<i>Wie weiter?</i>	39
6.4.8	<i>Lehren aus dem Umgang mit dem Bunker</i>	40
6.5	La Clastra	41
6.5.1	<i>Geschichte</i>	41
6.5.2	<i>Projektinitialisierung</i>	42
6.5.3	<i>Architektonisch interessanter Raum</i>	42
6.5.4	<i>Bauliche Herausforderungen</i>	44
6.5.5	<i>Wiederverkäuflichkeit</i>	44
6.5.6	<i>Weitere vorstellbare Anwendungsbereiche</i>	44
6.5.7	<i>Tipps für Initianten künftiger Festungsprojekten</i>	45
6.5.8	<i>Projektinitialisierung</i>	45
6.5.9	<i>Umbauphase</i>	46
6.5.10	<i>Betriebsphase</i>	47
6.5.11	<i>Duplizierbarkeit</i>	47
6.5.12	<i>Tipps an Festungsneulinge</i>	48
6.6	Weitere Projekte	48
6.6.1	<i>A1955 Artilleriewerk Hondrich</i>	48
6.6.2	<i>Flensburger Brauerei / Glückspilz GmbH</i>	48
6.6.3	<i>Sammlung Boros Berlin</i>	49
6.6.4	<i>BAERG MARTI</i>	51
7	Problemfelder einer Umnutzung und Lösungsansätze	51
7.1	Bauliche Schwierigkeiten	51
7.2	Betriebliche Schwierigkeiten	51
7.3	Ausgewählte rechtliche Schwierigkeiten anhand eines fiktiven Hotelprojekts in einer Zivilschutzanlage	52
7.3.1	<i>Problematik des sofortigen Rückbaus</i>	52

7.3.2	<i>Problematiken aufgrund der Raumplanung und des öffentlichen Baurechts</i>	<i>52</i>
7.3.3	<i>Zonenproblematik anhand eines fiktiven Hotelprojekts im Kantons St. Gallen</i>	<i>54</i>
7.3.4	<i>Arbeitsrechtliche Hindernisse und Lösungsansätze</i>	<i>57</i>
8	Fazit	58
	Literaturverzeichnis.....	60
Anhang I:	Verzeichnis der Interviewpartner	65
Anhang II:	Leitfaden Interviews	66
	Gespräch mit Projektinitianten:	66
	Gespräch mit Dieter Juchli:.....	67
	Dispositionsbestand:	67
	Ehrenwörtliche Erklärung	69

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Impressionen aus dem hochsicheren Data Center "Swiss Fort Knox"	24
Abbildung 2: Impressionen aus dem "Bundesratsbunker"	29
Abbildung 3: Impressionen aus dem Festungsmuseum Crestawald	32
Abbildung 4: Impressionen aus dem ersten Null Stern Hotel der Welt	35
Abbildung 5: Impressionen aus dem Festungsmuseum La Claustra	41
Abbildung 6: Aufbau der Festung San Carlo / des Hotels La Claustra	43

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
AR	Appenzell Ausserrhoden
ArG	Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel vom 13. März 1964 (822.11)
Art.	Artikel
ASU	Atomsicherer Unterstand
BGE	Bundesgerichtsentscheid
BV	Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (SR 101)
BZG	Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz vom 4. Oktober 2002 (SR 520.1)
ca.	circa
CEO	Chief Executive Officer
CHF	Schweizer Franken
CNN	Cable News Network
CUREM	Center for Urban & Real Estate Management
DDR	Deutsche Demokratische Republik
Dr.	Doktor
EMP	Elektromagnetischer Puls
etc.	et cetera
f.	folgende
ff.	fortfolgende
GmbH & Co. KG	Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Compagnie Kommanditgesellschaft
HOBIM	Inventar der Militärischen Hochbauten der Schweiz
inkl.	Inklusive
Kg	Kilogramm
KP	Kommandoposten
KZV	Zürcher Kantonale Zivilschutzverordnung vom 17. September 2008 (SR 522.1)
lit.	litera
MAS	Master of Advanced Studies

Mio.	Million
Mrd.	Milliarde
MZE	Mitteleuropäische Zeit
p.a.	per annum
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (SR 700)
Rz.	Randziffer
S.	Seite
SA	Société anonyme
SF	Schweizer Fernsehen
SIAG	Secure Infostore AG
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
TNT	Trinitrotoluol
u.a.	unter anderem
usw.	und so weiter
UVG	Bundesgesetz über die Unfallversicherung vom 20. März 1981 (832.20)
VBS	Eidgenössisches Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport
vgl.	vergleiche
z.B.	zum Beispiel
zit.	zitiert
ZSV	Verordnung über den Zivilschutz vom 5. Dezember 2003 (SR 520.11)

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Armee war in den letzten 150 Jahren ein wichtiger Bestandteil des schweizerischen Selbstverständnisses und hat als bewaffnetes Element der Neutralität ihren Beitrag zur Stabilität und Sicherheit dieses Landes geleistet. Genauso wie die Armee als Milizgeschöpf mit der schweizer Bevölkerung aller Generationen verbunden ist, sind auch die verschiedenen Militär- und Zivilschutzliegenschaften ein fixer Bestandteil sowohl des besiedelten wie auch des unbesiedelten Raumes. Dabei nehmen sie nicht selten eine dominante Rolle ein.¹

Der Niedergang der Sowjetunion und die dadurch eingeläutete Veränderung der Einsatzdoktrin der Armee, welche sich in den letzten Armeereformen „Armee 95“, „Armee XXI“ und im aktuellen „Entwicklungsschritt 08/11“ widerspiegelt, die dadurch bedingte Reduktion des personellen Bestandes sowie eine immer stärkere Gewichtung der Mobilität der Truppenkörper führten dazu, dass die Anzahl der, für die Ausbildung, Organisation und den Einsatz, gebrauchten Anlagen abnimmt und viele Bauwerke aufgegeben werden müssen. Es drängt sich die Frage auf, was mit diesen Bauten geschehen soll.

1.2 Ziele der Arbeit

Die vorliegende Arbeit richtet sich an potentielle Investoren, Immobilienentwickler, Betreiber, Nutzer und interessierte Kreise. Dabei steht weder das Finden eines konkreten, neuartigen Umnutzungskonzepts noch die Thematik der Projektentwicklung im Vordergrund. Vielmehr wird in einem ersten Schritt ein Überblick über das vorhandene Umnutzungspotential aufgezeigt. Anhand geführter, qualitativer Interviews mit den Initianten ziviler Nutzungskonzepten werden dann die individuell erlebten Problematiken rund um den Umbau und den Betrieb dieser Spezialbauten gesammelt. Schliesslich zeigen Gespräche mit Repräsentanten der öffentlichen Hand behördliche Stolpersteine und allfällige Lösungsmöglichkeiten auf. Spezielle Beachtung findet dabei der staatliche Verkaufsprozess der Anlagen.

¹ Vgl. anstelle vieler: alte Kaserne Winterthur, Fort Airola, die im ganzen Land verteilten Zeughäuser oder die „gezackten“ Panzersperren im Rheintal.

1.3 Hypothesen

Als Antwort auf die sicherheitspolitischen Veränderungen in Europa, ausgelöst durch das Ende des kalten Krieges, erfuhr der Auftrag der Armee eine Neudefinition. Die in den letzten zwanzig Jahren stattfindende Reorganisation führte zu einer Reduktion des Bestandes an Armeeangehörigen. Dies hatte auch Auswirkungen auf die Infrastruktur.

Daraus abgeleitet ergeben sich die folgenden Hypothesen:

- Die Veränderte Einsatzdoktrin des Militärs führt zur Aufgabe einer Vielzahl militärischer Objekte.
- Festungen als Spezialbauten transportieren Werte.
- Ein grosser Teil dieser Anlagen sollte daher zivilen Nutzungen, mit unterschiedlichen Zwecken, zugeführt werden können.

1.4 Vorgehen

Die Masterthesis basiert auf den folgenden Grundlagen:

- Literatur- und Internetrecherche.
- Erarbeitung von qualitativen Daten anhand von persönlich geführten Interviews:
 - zum vorhandenen Bestand der Anlagen;
 - zu bereits umgesetzten Projekten;
 - zum behördlichen Umgang mit der Thematik.
- Konzeptionelle Arbeit.

2 Geschichtlicher Rahmen

2.1 Das Schweizer Militär

„Wir wollen sein ein einzig Volk von Brüdern, in keiner Not uns trennen und Gefahr. Wir wollen frei sein, wie die Väter waren, eher den Tod, als in der Knechtschaft leben. Wir wollen trauen auf den höchsten Gott und uns nicht fürchten vor der Macht der Menschen.“²

Schillers, 1804 uraufgeführtes Schauspiel, *Wilhelm Tell* führte über die letzten zweihundert Jahre zu einer beispielslosen Mystifizierung der Entstehung der Schweizerischen Eidgenossenschaft. Eine zentrale Rolle und eine damit einhergehende Glorifizierung erfuhren auch die eidgenössischen Soldaten und die Schweizerische Armee als Institution. Tatsächlich ist es den Eidgenössischen Heeren (in sehr unterschiedlicher Zusammensetzung) über die Jahrhunderte seit der Aufsetzung des Bundesbriefes im Jahre 1291 gelungen, diverse Achtungserfolge zu erzielen.³

² SCHILLER, zweiter Aufzug, zweite Szene.

³ Vgl. u.a. Schlacht am Morgarten gegen die Habsburger (1315), Sieg von Sempach über die Habsburger (1386), der Schwabenkrieg mit Sieg über König Maximilian I. (1499).

Neben den Kämpfen im Namen der Eidgenossenschaft fochten schweizer Männer auch als gefürchtete Söldner für fremde Herren über viele Jahrhunderte auf unzähligen Schlachtfeldern in Europa. Sie genossen dabei eine so gute Reputation, dass sich selbst der Papst von ihnen als persönliche Leibgarde schützen lassen wollte.⁴ Dies ist auch heute noch der Fall.

Als Geburtsstunde der modernen Schweizer Armee als gesamteidgenössische Einrichtung gilt das Jahr 1815.⁵ Am 7. August dieses Jahres wurde der Vertrag über einen nun 22 Kantone umfassenden Bund geschlossen. „Zweck war die Freiheit, Ruhe und Sicherheit seiner Glieder. Die Hauptaufgabe der Föderation bildete dementsprechend die gemeinsame Verteidigung nach außen, für welche die Kantone Kontingente in der Gesamtstärke von 33'000 Mann zu stellen hatten.“⁶ „Das Heer war das Mittel des 1815 neu begründeten eidgenössischen Bundes, um seine *Unabhängigkeit und Selbständigkeit nach aussen und nach innen* zu wahren und seine neu übernommene Verpflichtung zur *bewaffneten Neutralität* zu erfüllen.“⁷ Eine mögliche Neutralität der Eidgenossenschaft wurde bereits anlässlich des Wiener Kongresses diskutiert, die definitive Aufnahme fand das Prinzip allerdings erst im zweiten Pariser Frieden von 1815, wobei die Staaten die neutrale Stellung der Schweiz zwar akzeptierten, aber nicht garantierten.⁸ Entsprechend interpretierte die Schweiz ihre Neutralität von Beginn weg als bewaffnete Neutralität und hat dieses Prinzip auch so gelebt. „Die schweizerische Landesverteidigung soll dank der *Glaubwürdigkeit*, mit der sie vorbereitet und erhalten wird, jeden möglichen Angreifer abhalten, die Schweiz militärisch anzugreifen, nicht darum, weil er ihn am Ende nicht siegreich zu gestalten vermöchte, sondern weil er zur Einsicht gelangt, dass er angesichts der Abwehrbereitschaft und der militärischen Defensivkraft der Schweiz seinen Sieg nur mit unverhältnismässig hohen Kosten und Verlusten an Menschen, Zeit, Material und Prestige zu erkaufen vermöchte – dass also der schliessliche Erfolg der Aggression ihre *Kosten nicht lohnen würde*.“⁹ Festungsanlagen spielten dabei eine zentrale Rolle. Sie haben ihren Beitrag dazu geleistet, dass die Schweiz von den beiden Weltkriegen verschont geblieben ist.

2.2 Festungsbauten

2.2.1 Schutz als Urbedürfnis

Das Bedürfnis, sich und sein Hab und Gut zu schützen, ist so alt wie die Menschheit selbst. Funde aus der Steinzeit belegen, dass bereits damals Schutz in Höhlen gesucht

⁴ Gründung der Vatikanischen Schweizergarde am 22. Januar 1506.

⁵ KURZ, S. 7.

⁶ REINHARDT, S. 92.

⁷ KURZ, S. 7.

⁸ REINHARDT, S. 93, KURZ, S. 11.

⁹ KURZ, S. 11.

wurde. Während in den Geburtsstunden der Menschheit vor allem der Schutz vor wilden Tieren und, aufgrund der schwachen Besiedlung, nicht derjenige vor menschlichen Feinden im Fokus stand, änderte sich dies langsam aber sicher mit dem Wandel vom Nomadentum hin zur Sesshaftigkeit. Damit hat auch der unaufhaltsame und heute noch andauernde Wettbewerb zwischen der Erfindung von neuen Waffen und entsprechenden Schutzmöglichkeiten begonnen.¹⁰

2.2.2 Festungsarchitektur

Die zu allen Zeiten stattgefundenen Kriege widerspiegeln sich bis heute in Kunst, Literatur und in der Architektur. Mächtige Stadtmauern, trutzige Burgen und wehrfähige Klöster blieben der Nachwelt mannigfaltig, als Zeugen der kriegerischen Auseinandersetzungen und dem daraus resultierenden Bedürfnis nach Schutz, erhalten.

Eine eigentliche Disziplin der Festungsarchitektur, mit einem solchen Verständnis und auf der Basis früher Wissenschaft, hat sich spätestens im 15. Jahrhundert manifestiert. Bereits zu ihren Lebzeiten anerkannte Künstler, allen voran Leonardo da Vinci, haben sich eingehend mit dem Bau verschiedenster Festungen beschäftigt.¹¹ Auch Michelangelo setzte sich neben der Malerei und der Bildhauerei mit der Architektur und dem Festungsbau, welchen er revolutionierte und nachhaltig prägte, auseinander. Als erster Architekt überhaupt hat Michelangelo nicht nur den Aspekt der Verteidigung, sondern auch denjenigen des Angriffs in seine Pläne miteinbezogen, indem er die Räume zwischen den bereits sternförmig angeordneten Befestigungsanlagen mit in sein Verteidigungsbauwerk integrierte.¹²

Gegen Ende des Mittelalters, als sich die Kanonen als Angriffsinstrumente definitiv durchzusetzen begannen, veränderten sich auch die Verteidigungsbauten nachhaltig. Starre und kompakte Einheiten waren zu leichte Ziele und wurden entsprechend ausgemustert. Der Architekt Marquis de Vauban (1633 – 1707) griff die von Michelangelo erfundene „gezackte Stadtmauer“ auf, entwickelte sie bis zur Perfektion weiter und prägte dadurch die europäische Stadtentwicklung massgeblich und nachhaltig mit.

¹⁰ AEGERHARD, 12 ff.

¹¹ Leonardo da Vinci arbeitete während zehn Monaten als Militäringenieur für das Heer von Cesare Borgia de Francia, der ihm folgenden Brief ausstellte: „An alle meine Statthalter, Burgvögte, Hauptleute und Truppenführer, die es betreffen mag. - Hiermit ordnen wir an, und befehlen, dass unserem hochgeschätzten Hof- und Kriegsbaumeister Leonardo da Vinci, Träger dieses Freiheitsbriefes und von uns bestellt, alle Festungen und Bastionen in unseren Staaten zu inspizieren, überall ungehindert Zutritt gegeben werde, auf dass er alle Veränderungen und Verbesserungen, so er sie für geboten hält, ins Werk setzen kann. Er und sein Gefolge sollen allen Ortes höflich und gastlich empfangen werden; bei seinen persönlichen Inspektionen hat man ihm jede erforderliche Hilfe zu leisten und ihm die nötigen Hilfskräfte zu stellen, und so auch bei Vermessungen und Schätzungen (ohne dass er oder seine Begleitung dafür irgendwelche Abgaben zu leisten hätten). Bei allen schon begonnenen oder beendigten Befestigungsarbeiten hat jeder Ingenieur sich seinen Entscheidungen zu fügen und bei deren Durchführung behilflich zu sein.“ Gefunden als Zitat in ULLMANN, S. 147.

¹² LAMARCHE-VADEL, S. 172 f.

2.2.3 Der moderne Schweizer Festungsbau

Über Jahrhunderte nahmen die militärische und die zivile Architektur neben- und miteinander den gleichen Stellenwert ein, bis es im 19. Jahrhundert zu einem fast vollständigen Bruch der zwei Bereiche kam. „Der technische Fortschritt transformierte die Kriegskunst im Zuge der Industrialisierung in ein komplexes Sammelsurium von Wissen. Seither ist es unmöglich, gleichzeitig alle Facetten dieses Mettiers zu beherrschen.“¹³

Während in Europa bereits moderne Festungs- und Befestigungsanlagen erstellt wurden, beschäftigte man sich in der Schweiz in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts lediglich auf theoretischer Ebene mit dem Festungswesen. Dies änderte sich mit der Eröffnung des Gotthardtunnels 1882, der Nord- und Südeuropa plötzlich als kürzeste Strecke verband und die Schweiz damit als Durchgangsland für feindliche Mächte interessant erscheinen liess. Als Antwort sollte die Erstellung eines Forts in Airolo ein Zusammenführen der verbündeten Armeen Deutschlands, Österreich-Ungarns und Italiens gegen Frankreich über Schweizer Boden verhindern.¹⁴ „Rom rügte die Schweiz zwar, weil diese mit der Fortifikation des Eisenbahntunnels eine unberechtigte Vorsichtsmassnahme getroffen hatte. Gleichzeitig aber änderte die italienische Armee, wie sich später herausstellte, ihre Durchmarschpläne.“¹⁵

Noch vor dem Ausbruch des Ersten Weltkrieges wurde auch auf der Nordseite des Gotthards mit dem Bau einer Befestigungsanlage begonnen. Dabei setzte man auf in Fels geschlagene Anlagen. Der Untertagbau wurde gewählt, weil die Schweiz einerseits über keine Eisenindustrie verfügte und andererseits der Granit zu diesem Zeitpunkt als das beste Panzerungsmittel überhaupt galt. Ebenfalls konnten so die Fähigkeiten, welche die Bauunternehmer und Handwerker beim Bau des Gotthardtunnels erworbenen hatten, optimal eingesetzt werden. Schliesslich sollte auch das eben erkannte touristische Potential der Alpen nicht durch Festungsbauten verschandelt werden.¹⁶ Bis zum Ende des Ersten Weltkrieges wurden die Festungsanlagen in der Schweiz umfassend ausgebaut, wobei sich als Baumaterial nun Beton aufgrund der einfacheren Verwendung gegen die bisher üblichen Granitbauten langsam durchzusetzen begann.¹⁷

Nach den Schrecken des Ersten Weltkrieges war in ganz Europa eine enorme Kriegsmüdigkeit zu spüren.¹⁸ Diese Welle des Pazifismus zog auch an der Schweiz nicht spurlos vorbei. Die Militärkredite wurden reduziert und erlaubten kaum mehr den Unterhalt

¹³ LOVISA, S. 34.

¹⁴ LOVISA, S. 34 f.

¹⁵ Das Fort Airolo lüftet sein letztes Geheimnis, Tagesanzeiger vom 10.09.2009.

¹⁶ LOVISA, S. 35 f.

¹⁷ LOVISA, S. 36.

¹⁸ KURZ, S. 95.

der bestehenden Anlagen.¹⁹ Da die Befestigungswerke im Ersten Weltkrieg zudem keine bedeutende Rolle gespielt hatten, wurden in der Schweiz während der Zwischenkriegszeit keine neuen Festungswerke mehr erstellt. Selbst das Büro für Befestigungsbauten wurde 1924 aufgelöst.²⁰ „Dies stand ganz im Gegensatz zum benachbarten Ausland. Dort veranlasste André Maginot, der Kriegsminister Frankreichs, ab 1929 den Bau einer Kette von gigantischen Festungswerken im Elsass entlang der Grenze zu Deutschland, der sogenannten „Maginotlinie“. Diese Befestigungslinie wurde auch nach Belgien und Holland hinein verlängert. Deutschland reagierte mit dem parallel dazu errichteten Westwall.“²¹

Mit der Berufung Adolf Hitlers zum deutschen Reichskanzler im Jahre 1933 wurde der Bau von Befestigungswerken auch in der Schweiz wieder aufgenommen. Das Büro für Befestigungsbauten wurde 1935 reaktiviert.²² „Dabei lag das Schwergewicht in der fortifikatorischen Verstärkung der besonders gefährdeten *Grenzräume*, wo vor allem Grenzsperrren in Engnissen und wichtigen Durchgängen gebaut wurden. Verstärkt wurden auch die beiden Zentralfestungen vom Gotthard und von St-Maurice, während der vor allem mit dem Anschluss Österreichs an Grossdeutschland bedeutsam gewordene Raum von Sargans zur Festung ausgebaut wurde.“²³ Schon kurz nach dem Ausbruch des Zweiten Weltkrieges, im Juni 1940, war die Schweiz nach dem Sieg Deutschlands über Frankreich und dem Eintritt von Italien in den Krieg ganz von den Achsenmächten eingeschlossen. Da eine Verteidigung der gesamten Schweizer Grenze von 1800 km unter diesen Voraussetzungen nicht mehr möglich erschien, befahl General Guisan die Strategie der *Réduit*verteidigung. „Praktisch bestand der *Réduit*plan in der *Zurücknahme des Gros der Feldarmee* in eine *im Alpen- und Voralpengebiet liegende neue Armeestellung*, die sich im Osten und Westen auf die befestigten Zonen von Sargans und St-Maurice stützte und deren Zentrum von der alten eidgenössischen Zentralfestung St. Gotthard gebildet wurde.“²⁴ Der Entscheid, die Familien der Soldaten im dicht besiedelten, fruchtbaren Flachland zurückzulassen und Mensch und Industrie dem Feind zu überlassen, erscheint im Rückblick sehr radikal. Andererseits wurde die Schweiz während des Zweiten Weltkrieges weder von Deutschland noch von Italien angegriffen. Die Analyse der Situation, dass Deutschland und Italien die kürzeste Nord-Südverbindung zwischen den Ländern zum gegenseitigen Gütertausch dringend brauchte und eine Gefährdung dieser Strecke durch einen allfälligen Krieg mit der Schweiz nicht riskieren

¹⁹ RAPIN, S. 136.

²⁰ BAUMGARTNER, S. 12.

²¹ BAUMGARTNER, S. 12.

²² LOVISA, S. 36.

²³ KURZ, S. 104.

²⁴ KURZ, S. 152.

wollten, scheint richtig gewesen zu sein.²⁵ Das Réduit hat dadurch mit seiner stark dissuasiven Wirkung einen Beitrag hierzu geleistet. Gesamtschweizerisch wurden im Zweiten Weltkrieg etwa 3'000 befestigte Anlagen mit einem Gesamtwert von CHF 900 Mio. gebaut.²⁶

Während des Kalten Krieges wurden die bestehenden Werke aufgrund der neuen Bedrohungslage durch Atom- und Chemiewaffen angepasst und im nahen Umfeld der bestehenden Werke für die Truppen der Aussenverteidigung zahlreiche Atomschutzunterstände (ASU) und Kugelbunker aus vorfabrizierten Elementen eingebaut.²⁷ In der Nähe der Passhöhen wurden die wichtigsten Sperren durch den Bau von Minenwerfer-Stellungen verstärkt. „Wenige wurden noch als Kavernenbauten realisiert, die meisten als Monoblockbauten. Die Monoblock-Bauweise bedingt zuerst einen Geländeaushub, in welchen hinein die Waffenstellung als Betonbau aufgebaut wird. Mit dieser Bautechnik konnte auf den aufwändigen Felsausbruch verzichtet werden.“²⁸ In den Bau von Festungsanlagen investierte die Schweiz in den Jahren von 1950 bis 1979 nochmals CHF 5 Mrd. Dazu kamen die Ausgaben für eine letzte Verstärkung der Sperrstellungen durch Festungsminenwerfer und die befestigten Artilleriegeschütze „Bison“ zwischen 1980 und 1995.²⁹

„Von 1942 bis 1995 waren alle Werke vom Festungswachtkorps kampfbereit und in hervorragendem Betriebszustand gehalten worden. Ab 1995, nach dem Fall der Berliner Mauer und der Überführung der Armee in die Armee 95, wurde auf den Einsatz der befestigten Kampfbauten generell verzichtet und ihre Desarmierung und Deklassierung eingeleitet. Die Gründe lagen in der Änderung der möglichen Bedrohungen, im schlechten Kosten-Nutzen-Verhältnis und in der hohen Verwundbarkeit wegen der Entwicklung neuer Angriffswaffen.“³⁰ Im Jahre 2003 wurde auch das Festungswachtkorps aufgelöst.

2.3 Die Typologie der weiteren Schweizerischen Militärbauten

Bis zu der Armeereform 95 und XXI war das Eidgenössische Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport der weitaus grösste Immobilieneigentümer der Schweiz. Neben den rund 20'000 Objekten der Verteidigung standen 11'000 Hochbauten im Einsatz. „Viele Kasernen, Zeughäuser und andere Militärbauten sind feste Bestandteile von Ortsbildern in der ganzen Schweiz und wichtige Zeitzeugen.“³¹

²⁵ KURZ, S. 156.

²⁶ BAUMGARTNER, S. 15.

²⁷ BAUMGARTNER, S. 15.

²⁸ BAUMGARTNER, S. 15.

²⁹ BAUMGARTNER, S. 16.

³⁰ BAUMGARTNER, S. 16.

³¹ MAURER, S. 1.

Nachfolgend werden die unterschiedlichen Bauten als Übersicht dargestellt. Als weitergehende Literatur sei auf die „Dokumentation zum Inventar der Militärischen Hochbauten der Schweiz“ (HOBIM) verwiesen.³² Die folgende Auflistung entspricht derjenigen in erwähnter Publikation.

- Ausbildungsstätte, Kasernenanlagen und Waffenplätze
- Materiallager- und Bewirtschaftungsbauten
- Bauten für die Mobilität
- Bauten der Produktion
- Multifunktionale Bausysteme der Kriegs- und Nachkriegszeit

2.4 Der Schweizerische Zivilschutz und dessen Bauten

2.4.1 Die Geschichte des Schweizerischen Zivilschutzes

Mit den ersten Flugversuchen des Zeppelins im Jahre 1900 sowie dem ersten gesteuerten Motorflug der Gebrüder Orville und Wilbur Wright im Jahre 1903 hatte das Zeitalter der Luftfahrt begonnen. Bereits im Ersten Weltkrieg spielten in der Folge sowohl die Zeppeline wie auch die ersten bewaffneten Motorflugzeuge eine nicht zu unterschätzende Rolle. Nachdem die Möglichkeit erkannt wurde, dass mit Flugzeugen die feindlichen Linien nicht nur zu Aufklärungszwecken und zur Nachrichtenbeschaffung überflogen werden konnte, sondern Luftfahrzeuge auch die Möglichkeit boten, den Feind im unbefestigten Hinterland zu treffen, mutierten die Flugeinheiten zu Kampfverbänden. Die Luftwaffe war geboren. „Welche Bedeutung die Luftwaffe im Ersten Weltkrieg erreichte, veranschaulicht wohl die Angabe, dass in den Kriegsjahren 1914 bis 1918 von allen kriegsteilnehmenden Staaten gegen 180'000 Militärflugzeuge gebaut wurden“.³³ Die neu geschaffene Luftwaffe und neue Kriegstaktiken, allen voran der Gaskrieg, führten zu einer potentiellen Gefährdung der Zivilbevölkerung, die apokalyptische Ausmasse erreichen konnte. Der Startschuss für den Schweizer Zivilschutz fiel im Jahre 1928, als der Bundesrat die Eidgenössische Luftschutz-Kommission bildete, die sich mit der Thematik auseinandersetzen sollte.³⁴

Kurz nach dem Zweiten Weltkrieg im Jahre 1949 verabschiedete der Bundesrat einen ersten Beschluss über bauliche Massnahmen. „Darin wurde der Abbruch bestehender Schutzräume untersagt und die Erstellung von Schutzräumen in allen Neu- und Umbauten des Bundes und seiner Regiebetriebe angeordnet.“³⁵ Ein Jahr später nahmen National- und Ständerat einen Bundesbeschluss an, wonach in Gemeinden mit mehr als 1000

³² Dokumentation zum Inventar der Militärischen Hochbauten der Schweiz (HOBIM). Herausgegeben und vertrieben durch das Eidgenössische Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport, Bern 2009.

³³ AEBERHARD, S. 21.

³⁴ AEBERHARD, S. 36.

³⁵ AEBERHARD, S. 66.

Einwohnern, in allen Neubauten, Schutzräume erstellt werden mussten. In den Jahren des Baubooms von 1974 bis 1976 wuchs der Bestand an Schutzraumplätzen jedes Jahr um über 400'000 Einheiten.

Auch heute lautet der Grundsatz nach wie vor: „Jeder Einwohnerin und jedem Einwohner soll ein Platz in einem Schutzraum in der Nähe des Wohnorts zur Verfügung stehen.“ In der ganzen Schweiz gibt es landesweit rund 300'000 Personenschutzräume sowie 2500 Schutzanlagen. Damit lassen sich über 95 Prozent der Bevölkerung in Schutzräumen unterbringen.³⁶

2.4.2 Die Bauten des Schweizerischen Zivilschutzes

„Zweck des Bevölkerungsschutzes ist es, die Bevölkerung und ihre Lebensgrundlagen bei Katastrophen und in Notlagen sowie im Falle bewaffneter Konflikte zu schützen sowie zur Begrenzung und Bewältigung von Schadenereignissen beizutragen.“³⁷ Erreicht wird dies unter anderem auch durch die Bauten des Zivilschutzes. Dabei wird zwischen einem öffentlichen und einem privaten Bereich, respektive Bauten, die dem unmittelbaren Schutz von Personen (Personenschutzräume) und solche, die dem mittelbaren Schutz von Personen dienen (Kommandoposten, Sanitätshilfstellen, Spitäler usw.), unterschieden.

2.4.2.1 Personenschutzräume

„Die Hauseigentümer und -eigentümerinnen haben beim Bau von Wohnhäusern, Heimen und Spitälern Schutzräume zu erstellen, auszurüsten und diese zu unterhalten. Die Gemeinden haben in Gebieten, in denen zu wenig Schutzplätze vorhanden sind, für ausgerüstete öffentliche Schutzräume zu sorgen. Die Kantone können Eigentümer und Eigentümerinnen sowie Besitzer und Besitzerinnen unbeweglicher und beweglicher Kulturgüter verpflichten, bauliche Massnahmen zu deren Schutz zu treffen oder zu dulden.“³⁸ „Die Anzahl der zu erstellenden Schutzplätze bei Neubauten beträgt: a. für Wohnungen und Wohnheime: zwei Schutzplätze pro drei Zimmer; b. für Spitäler, Alters- und Pflegeheime: ein Schutzplatz pro Patientenbett.“³⁹ „Die Gemeinden können bei Neubauten für zwei oder mehrere benachbarte Wohnhäuser und Wohnheime gemeinsame Schutzräume anordnen, wenn a. ein Gebäude weniger als fünf Schutzplätze benötigt und b. die Neubauten in einem Gebiet mit zu wenig Schutzplätzen stehen. Die-

³⁶ www.bevoelkerungsschutz.admin.ch.

³⁷ Art. 2 Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz (Bevölkerungs- und Zivilschutzgesetz, BZG) vom 4. Oktober 2002.

³⁸ Art. 46, Abs. 1 bis 3 Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz (Bevölkerungs- und Zivilschutzgesetz, BZG) vom 4. Oktober 2002.

³⁹ Art. 17, Abs. 1 Verordnung über den Zivilschutz vom 5. Dezember 2003, Stand am 1. Januar 2010 (Zivilschutzverordnung, ZSV, 520.11).

se Auflage ist im Baubewilligungsverfahren zu verfügen.“⁴⁰ Daneben gibt es öffentliche Schutzräume, wie etwas das Stadtzürcher Parkhaus Urania, das 9000 Schutzplätze bietet.

2.4.2.2 Weitere Schutzbauten

Neben den Schutzräumen, die dem unmittelbaren Aufenthalt von Personen dienen, existieren weitere Bauwerke:

- Kommandoposten
- Sanitätshilfsstellen
- Geschützte Spitäler
- Schutzräume für Kulturgüter
- Bereitstellungsanlagen
- Geschützte Unterkünfte für Partnerorganisationen

3 Einschränkung der Arbeit

Wenngleich aktuell zahlreiche militärische Objekte ausgemustert werden, deren zivile Umnutzungen näher lägen, oder einfacher zu bewerkstelligen wären, konzentriert sich die vorliegende Arbeit einzig auf die Bunkeranlage als Spezialbaute und damit auf Liegenschaften, die vollständig unter Boden liegen oder in Fels geschlagen wurden. Obschon es sich dabei jeweils um architektonisch absolut einzigartige Liegenschaften handelt, liegt der Vorteil einer Betrachtung von Festungen und Zivilschutzanlagen darin, dass es trotz dieser Individualität der Bauten grundsätzlich keiner weiteren Definition bedarf. Aufgrund eigener gemachter Erfahrungen ist es jedem Schweizer möglich, sich ein sehr genaues Bild von den beschriebenen Bauten zu malen. Erläuterungen braucht es nur bezüglich der Dimensionen der anvisierten Liegenschaften. Betrachtet werden nur diejenigen Bauten, die über eine Fläche von mehreren hundert Quadratmeter verfügen und damit eine zivile Umnutzung auch erlauben. Die Abklärung des vorhandenen Potentials solcher Bauten bildet einen Teil dieser Arbeit.

4 Bestandesanalyse

4.1 Zivilschutzanlagen

Der Zivilschutz ist im Gegensatz zum Schweizerischen Militär nicht in einer Phase der Redimensionierung. Auch hat sich nichts an der Einsatzdoktrin bezüglich der Erstellungspflicht neuer Anlagen geändert. Entsprechend kommt es zu keiner flächendeckenden Ausmusterung an Schutzräumen. Beim betrachteten Bestand handelt es sich damit

⁴⁰ Art. 21, Abs. 1 und 2 Kantonale Zivilschutzverordnung des Kantons Zürich vom 17. September 2008 (KZV, 521.1).

um Anlagen, die nach wie vor in Betrieb sind und im Falle eines konkreten Bedürfnisses auch gebraucht würden. Da eine Bestandesanalyse der privaten Schutzräume aufgrund derer kleinräumigen Verhältnissen entfällt, werden nur die öffentlichen Schutzräume und die dem Zivilschutz zur Verfügung stehenden eigenen Anlagen betrachtet. Auf Nachfrage bei „Schutz und Rettung“ der Stadt Zürich ist zu erfahren, dass allein auf dem eigenen Stadtgebiet rund 170 Anlagen in der Grössenordnung von 400 bis 600 Quadratmetern existieren. Dies ergibt eine Fläche von mindestens 70'000 Quadratmetern. Da sich solche Anlagen flächendeckend über die ganze Schweiz erstrecken, darf das rein bauliche Potential als vorhanden erklärt werden.

4.2 Militärbauten

Die folgende Darstellung in Kapitel 4.2 basiert auf dem Protokoll eines persönlichen Interviews, welches am 12. Juli 2010 zwischen Dieter Juchli, Leiter Management Dispositionsbestand und Christian Spiess stattgefunden hat. Das Protokoll des Interviews wurde von Dieter Juchli eingesehen und zur Verwendung als Quelle in dieser Masterarbeit freigegeben. Weitere verwendete Quellen werden speziell ausgewiesen.

4.2.1 Aktuelle Einsatzdoktrin

Die Schweiz reagierte auf die sicherheitspolitischen Entwicklungen in Europa seit dem Ende des kalten Krieges mit einer Neudefinition des Auftrages der Armee im Armeeleitbild XXI. Die Umsetzung dieses Konzepts startete am 1. Januar 2004. „Eines ihrer Merkmale ist der im Vergleich zur Armee 95 (360'000 Armeeangehörige) markant gesunkene Bestand an Armeeangehörigen (140'000 Aktive inkl. Rekrutenschuljahrgang von ca. 20'000 und 80'000 Reservisten) und Truppenkörper. Dieser führt unter anderem zu einem reduzierten Bedarf an Ausbildungs-, Logistik- und Einsatzinfrastruktur.“⁴¹ Mit dem bereits initiierten Entwicklungsschritt 2008/11 wird das Schwergewicht der Ausbildung auf die wahrscheinlichen Einsätze der Armee ausgerichtet. Kürzungen des Ausgabendaches Verteidigung sind mit den entsprechenden Auswirkungen auf den Betrieb der Infrastruktur beschlossen. Eine Anpassung der Immobilienplanung im Departementsbereich Verteidigung wurde nötig.⁴²

4.2.2 Umgang mit überschüssigen militärischen Immobilien

4.2.2.1 Grundlagen

Neben dem Kernbestand, welcher die zur Erfüllung der Aufgaben des Eidgenössischen Departements für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS) benötigten Immobilien umfasst, wird auch der Dispositionsbestand, welcher sich aus den überzähligen Objekten im Eigentum des Bundes zusammensetzt, bewirtschaftet. Der armasuisse Im-

⁴¹ Sachplan Militär, S. 3.

⁴² Sachplan Militär, S. 3 f.

mobilien kommt dabei die Rolle der Eigentümerversammlung zu.⁴³ Die vorliegende Masterthesis konzentriert sich auf den Bereich des Dispositionsbestandes.

Grundlage für die Aufteilung der Liegenschaften bildet das Stationierungskonzept der Armee vom Juli 2005, welches im Rahmen der daraus resultierenden Nutzungskonzepte weiter konkretisiert wird. Dabei handelt es sich um einen Planungsprozess, dessen Überarbeitung mit dem nächsten sicherheitspolitischen Bericht wieder angestossen wird. Die Grundlage für das Management des Dispositionsbestandes bildet einerseits der Sachplan Militär (Entwurf 2007) sowie die Immobilienstrategie VBS von 2005. In diesen Dokumenten werden die Grundsätze, wie etwa der Umgang mit den Immobilien als solche, der Verkaufsprozess oder die angestrebte Zusammenarbeit mit den Kantonen und Gemeinden, umschrieben. Die hohe strategische Qualität der Leistung des Immobilienmanagements wird durch die folgenden drei Grundsätze sichergestellt⁴⁴:

- Hohe Befriedigung der Immobilienbedürfnisse des VBS;
- Sparsamer Umgang mit den Finanzen des Bundes;
- Gute Erfüllung staatspolitischer Anliegen.

4.2.2.2 Ziele des Dispositionsbestandes

Das Ziel des Managements Dispositionsbestand ist es, die Kosten des Portfolios möglichst rasch zu reduzieren. „Marktfähige Immobilien werden renditeorientiert gepflegt, entwickelt und veräussert, nicht marktfähige Immobilien preisgünstig stillgelegt, wenn möglich veräussert oder wo nötig zurückgebaut“.⁴⁵ Durch Vermietung und das Generieren von Baurechtszinsen sollen die jährlich wiederkehrenden Kosten des verbleibenden Portfolios nachhaltig gedeckt werden.

4.2.3 Charakterisierung des Dispositionsbestandes

Das Gros der überzähligen Immobilien sind Objekte der Verteidigungsinfrastruktur: Spezialbauten, Unterstände, Sprengobjekte, Panzerbarrikaden etc. Das Mengengerüst zeigt sich wie folgt:

- Zeughäuser, Baracken, Magazine, Truppenlager, etc., ca. 1'000 Stück;
- Technische Anlagen, Verkehrsanlagen, wie Strassen, Pisten, Seilbahnen, etc., ca. 1'000 Stück;
- Verteidigungsbauten, wie Bunker, Unterstände, Barrikaden, Waffenstellungen, Geländepanzerhindernisse, etc., ca. 9'000 Stück.

Im Total befinden sich damit rund 11'000 Objekte im Dispositionsbestand. Dabei handelt es sich in den allermeisten Fällen um Spezialbauten, für welche nur eine beschränkte zivile Nachnutzung ausgemacht werden kann. Diese Objekte entsprechen nur selten

⁴³ Immobilienstrategie VBS, S. 6.

⁴⁴ Immobilienstrategie VBS, S. 11.

⁴⁵ Sachplan Militär, S. 5.

den zivilen Vorschriften. Zu denken ist etwa an Regelungen bezüglich Notausgängen oder Fluchtwegen. Die Objekte liegen zudem mehrheitlich ausserhalb der Bauzone oder aber, falls sie eingezont sind, in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.⁴⁶ Der Dispositionsbestand wird dabei durch nicht mehr benötigte Objekte des Kernbestandes konstant „aufgefüllt“. Es wird entsprechend damit gerechnet, dass sich der Dispositionsbestand trotz Verkäufen und Rückbauten aufgrund des aktuellen Stationierungskonzeptes über die nächsten Jahre konstant bei ca. 11'000 Objekten halten dürfte.

Festungen, Kavernen und Stollen einer bestimmten Grössenordnung, die entsprechend über ein ziviles Nutzungspotential verfügen, gibt es heute im Dispositionsbestand rund 50 Stück⁴⁷. In diese Kategorie fallen zum Beispiel Festungsartilleriewerke, Regiments Kommandoposten, Führungsanlagen oder Logistikanlagen. Einen Überblick über die bereits veräusserten Festungsanlagen gewährt die Internetseite www.forts.ch, wo sich ca. 50 Trägerschaften präsentieren⁴⁸. Dazu kommt eine unbekannte Zahl von noch klassifizierten Anlagen, die im Kernbestand gehalten werden.

4.2.4 Verkaufsprozess

Militärisch nicht mehr benötigte Objekte erhalten wieder einen zivilen Charakter. Damit stellt sich bezüglich der künftigen Nutzung die raumplanerische Frage. Da die Raumplanung überwiegend Sache der Kantone ist, sucht das VBS die Zusammenarbeit mit den entsprechenden Planungsbehörden.⁴⁹ Die kantonalen Stellen werden periodisch über den Dispositionsbestand des VBS informiert. Im Falle eines Verkaufs eines Objektes, welches ausserhalb der Bauzone liegt, wird mit der zuständigen kantonalen Behörde im Rahmen einer Voranfrage nach einer einvernehmlichen Lösung für die Weiterverwendung der Immobilie gesucht.⁵⁰

Bevor ein Objekt dann dem Meistbietenden veräussert wird, müssen zwingend die raumplanungsrechtlichen Bewilligungen vorhanden sein. Ohne dass die Bewilligungen der zuständigen Stellen vorliegen, wird nicht verkauft. In einem ersten Schritt werden entsprechend mit dem Kanton die nötigen Bewilligungsschritte erarbeitet. Erst wenn sich die Stellen über die Bewilligungsfähigkeit eine bestimmte Nutzung geeinigt haben, startet der Verkaufsprozess.

Auf Seite des VBS ist die armasuisse für den Verkauf der Objekte verantwortlich. In einer Vorprüfung werden die Objekte in die Kategorien: Verkauf, Vermietung, Stilllegung und Rückbau eingeteilt. Hauptentscheidend für die Einteilung in die Kategorie „Verkauf“ ist das zivile Nutzungspotential. Dieses ist auch entscheidend für die Preis-

⁴⁶ Z.B. Zeughaus Winterthur.

⁴⁷ Dieter Juchli, Leiter Dispositionsbestand armasuisse.

⁴⁸ www.forts.ch.

⁴⁹ Sachplan Militär, S. 4.

⁵⁰ Sachplan Militär, S. 15.

vorstellung. Im Zentrum des Interesses der armasuisse steht die Wirtschaftlichkeit. Objekte, die hohe laufende Kosten verursachen und denen eine tiefe Nutzungsmöglichkeit attestiert werden, können sehr günstig in den Verkauf kommen, da durch ein Ausscheiden eines solchen Objekts aus dem Portfolio die laufenden Kosten reduziert werden können. Im Vordergrund steht dabei häufig die Erschliessung. Diejenigen Objekte, die nicht das ganze Jahr über erreichbar sind, beispielsweise aufgrund von Lawinengefahr, sind schwieriger verkäuflich. Bei diesen Objekten ist eine Ausräumung und Versiegelung denkbar.

Nachdem der Kanton seine potentielle Zustimmung abgegeben hat und die armasuisse sich bezüglich des Preises Klarheit verschafft hat, startet der Verkaufsprozess. „Nach der öffentlichen Ausschreibung erhalten die Kantone und Gemeinden, die ein Angebot eingereicht haben, die Möglichkeit, die Immobilie zum höchsten von einem privaten Interessenten gebotenen Preis zu erwerben (faktisches Vorkaufsrecht des Gemeinwesens im Nachgang zu den Bundesstellen).“⁵¹

Verzichten die Gemeinwesen, wird das Objekt dem Meistbietenden verkauft. Vor dem endgültigen Verkauf muss der potentielle Eigentümer allerdings noch die definitiven zonenrechtlichen Bewilligungen für sein Projekt einholen. Gelingt dies nicht, wird das Objekt einem anderen Käufer verkauft.

Als Käufer kommt bei einer gewerblichen Nutzung auch ein Ausländer in Frage. Nachdem die armasuisse den Verkaufsentscheid gefällt hat, ist dieser absolut und das Objekt wird vollständig aus der Verteidigungsstrategie entlassen. Die Lex Koller Problematik stellt sich entsprechend nicht.

Eine Ausnahme von diesem Prozess bilden Objekte die zur historischen Erhaltung veräussert werden. Falls ein Objekt dieser Kategorie an einen ortsansässigen Verein oder an eine Stiftung abgegeben werden kann, wird es im Sinne einer historischen Erhaltung auch ohne Ausschreibung direkt veräussert. Damit wird sichergestellt, dass „die Burgen des 20. Jahrhunderts“⁵² für die Nachwelt erhalten bleiben.

Bisher wurde ein Grossteil der Anlagen im historischen Kontext an Stiftungen oder an Gemeinden veräussert.

Sobald eine Anlage in die zivile Nutzung überführt wird, greifen die zivilen Gesetze, die in den entsprechenden Bauten viel schwieriger umzusetzen sind, als die militärischen. Als Beispiele können die Anforderungen an Notausgänge und Fluchtwege oder die Arbeitssicherheit genannt werden. Obschon die behördlich geforderten Umsetzungen häufig zwar grundsätzlich realisierbar wären, sind diese aufgrund der Tatsache, dass diese in Festungen mit extrem hohen Kosten verbunden wären, oft faktisch dennoch nicht umzusetzen. Beim Umgang mit der Spezialbaute Festung scheinen Initianten im-

⁵¹ Sachplan Militär, S. 22.

⁵² Dieter Juchli.

mer irgendwo an Grenzen zu stossen.

Falls ein Initiant eine vielversprechende Idee hat, kann auch proaktiv auf die armasuisse zugegangen werden, die dann im Rahmen einer Vorabklärung mögliche Objekte in Zusammenarbeit mit den Kantonen evaluiert.

4.2.5 Unverkäufliche Objekte

Falls ein Objekt nicht verkauft werden kann oder aber ein Umnutzungskonzept nicht funktionieren sollte, ist dies aus Risikosicht eher unproblematisch. Solche Objekte werden einfach stillgelegt. Ab diesem Zeitpunkt verursachen sie praktisch keine oder nur mehr vernachlässigbare Kosten. Es erfolgt alle 2 Jahre ein Kontrollrundgang.

Dabei besteht keine Rückbauverpflichtung seitens der armasuisse. Falls ein Rückbau beispielsweise CHF 100'000 kostet, aber nur Betriebskosten von CHF 1'000 generiert, würde gemäss Herrn Juchli kein Rückbau stattfinden. In Bezug auf diese Objekte wälten rein wirtschaftliche Überlegungen.

Ist der Rückbau-Entscheid gefällt, werden alle organischen Stoffe entsorgt, bis die Festung völlig leer ist. Im Normalfall wird auch der Strom abgehängt. Wichtig ist, dass das Wasser ablaufen kann und es eine natürliche Belüftung hat. Die Stilllegungs- und Rückbauprojekte unterstehen in der Regel dem militärischen Plangenehmigungsverfahren. Die Stilllegung und der Rückbau basiert auf der technischen Weisung „Stilllegung und Rückbau von Immobilien des VBS“ der armasuisse Immobilien.

4.3 Fazit

Die Abklärungen haben damit ergeben, dass ein bauliches Potential sowohl an Zivilschutzanlagen wie auch an militärischen Festungswerken vorhanden ist. Ob damit auch auf ein vorhandenes Umnutzungspotential geschlossen werden darf, ist Bestandteil der weiteren Abklärungen dieser Arbeit.

5 Bedürfnisabklärung

Zweck dieser Masterthesis ist es nicht, alle denkbaren alternativen Nutzungsmöglichkeiten von Festungen und Zivilschutzanlagen aufzuzeigen, sondern anhand von bereits umgesetzten Projekten mögliche Ideen zu beleuchten und Probleme bei der jeweiligen Umsetzung aufzuzeigen, um interessierten Kreisen die Möglichkeit zu geben, eine allfällige Investition besser abschätzen zu können. Im folgenden Kapitel wird vorgängig eine andere Optik gewählt. Es wird versucht, über eine Charakterisierung der Objekte und einer anschliessenden „emotionalen Beleuchtung“ diejenigen Bedürfnisse zu identifizieren, die mit dem zivilen Betrieb einer Festung oder einer Zivilschutzanlage befriedigt werden können. Daraus abgeleitet, können sich allfällige zivile Nutzungsmöglichkeiten ergeben.

5.1 Charakterisierung des Immobilienmarktes

Der Immobilienmarkt (der Schweiz) ist charakterisiert durch die folgenden Merkmale⁵³:

5.1.1 Tiefe Markttransparenz

Es ist zwar möglich, durch Nachfrage bei dem betreffenden Grundbuchamt zu erfahren, wer der Eigentümer eines bestimmten Grundstücks ist. Der bezahlte Kaufpreis lässt sich jedoch nicht eruieren. Ebenfalls völlig unbeantwortet bleibt die Frage, ob und falls ja, durch welches Finanzinstitut, zu welchen Konditionen und mit welchem Leverage-Hebel⁵⁴ eine allfällige Finanzierung vorliegt. Damit könnten theoretisch identische Immobilien eine völlig unterschiedliche Rendite erwirtschaften - ohne dass dies ein Marktbeobachter realisieren würde. Entsprechend unterschiedlich kann die Investitionsmotivation eines Käufers sein - mit Auswirkungen auf den Markt und die Liegenschaftspreise und damit eventuell sogar auf die Rendite eines Nachbargrundstücks.

5.1.2 Standortgebundenheit

Immobilien sind im Vergleich zu den meisten anderen Wirtschaftsgütern standortgebunden, sie sind immobil. Eine allfällige Produktion dieses Wirtschaftsguts muss im Gegensatz zu einem „normalen Gut“, wie etwa einem Fussball, den man notfalls zu einem anderen geographischen Markt transportieren kann, nicht nur „generell marktfähig“ sein, sondern am spezifischen Ort der Errichtung einen Markt finden. Eine allfällige Transformation der Liegenschaft, z.B. vom Wohnhaus zum Bürogebäude ist in den meisten Fällen regulatorisch zwar möglich, aber mit hohen Kosten verbunden, die sich auf die künftige Rendite auswirken.

5.1.3 Einmaligkeit

Jedes Objekt ist einzigartig, selbst bei gleichem Baujahr, identischem Grundriss und Lage im selben Quartier. Die Parzelle, auf welchem das Gebäude steht, die unterschiedlich intensive Nutzung, die Exposition bezüglich Sonne, Wind und Regen oder aber die unterschiedliche Höhe der bezahlten Miete führen bei einem Investoren zu unterschiedlichen Wertermittlungen, die sich schliesslich im Preis widerspiegeln.

5.1.4 Heterogenität

„Selbst bei mehreren gleich geschnittenen Eigentumswohnungen im selben Gebäude kann sich ein Unterschied z.B. in der Belichtung oder Beschallung ergeben. Somit ist jede Immobilie ein einzigartiges, autonomes Wirtschaftsgut.“⁵⁵

⁵³ Vgl. anstelle vieler: BRAUER, S. 10 ff., SCHULTE, S. 18 ff.

⁵⁴ Der Leverage Effekt umschreibt den Umstand, dass die Eigenkapitalverzinsung durch eine Erhöhung des Fremdkapitalanteils gesteigert werden kann. Vgl. anstelle vieler MILLER/GELLTNER, S. 240.

⁵⁵ Vgl. GONDRING, S. 19.

5.1.5 Lange Produktionsdauer

Die Erstellung einer Baute kann mit der Planungszeit, der Bewältigung aller Einsprachen, der allfällig nötigen erneuten Planung, beispielsweise im Falle eines Einkaufszentrums, einige Jahrzehnte beanspruchen.

5.1.6 Hohe Kapitalbindung

Je nach Liegenschaftsklasse, beispielsweise im Falle einer Industriebaute, kann das benötigte Eigenkapital zwischen 40% und 50% betragen. Dieses bleibt bis zur Veräusserung der Liegenschaft gebunden. Diese unterschiedlichen Anforderungen an die Eigenkapitalquote variiert von Bank zu Bank. Dies führt bei sonst gleichen Bedingungen zu völlig unterschiedlichen Eigenkapitalrenditen.

5.1.7 Langlebigkeit

Eine Vielzahl der Schweizer Gebäude ist im Massivbau erstellt. Ein Ersatzneubau geht damit vielfach einher mit aktiver Wertvernichtung. Auch diese Tatsache wirkt sich aus auf die Rendite, beispielsweise aufgrund eines zu hohen Kaufpreises für die abzureisende Liegenschaft.

5.1.8 Hohe Transaktionskosten

Die Transaktionskosten bei einem Immobiliengeschäft betragen ein Vielfaches derjenigen, die beim Handel von Aktien, Obligationen oder Edelmetall anfallen.

5.1.9 Spezialwissen

Während in anderen Anlageklassen Spezialisten über ein, die Anlageklasse umfassendes Fachwissen verfügen können, ist dies in der Immobilienwelt kaum je der Fall. Zu unterschiedlich sind die Disziplinen: Architektur, Recht, Wirtschaft, Ingenieurwissenschaften, Makler- und Verwaltertätigkeit. Nicht zu vergessen sind die an der Erstellung beteiligten spezialisierten Handwerker.

5.2 Charakterisierung der Festung

Eine Festung ist eine in Fels geschlagene Kaverne, eine Höhle, die dann mit baulichem Leben und militärischen Spezialgerätschaften erfüllt wurde. Obschon natürlich auch „eine normale Liegenschaft“ die Merkmale der Standortgebundenheit aufweist, scheint dies für die Festung, mindestens auf der Verständnisebene noch viel stärker zuzutreffen. Eine jede Festung ist völlig einmalig und weder mit irgendeiner anderen Liegenschaftsklasse noch mit einer anderen Festung vergleichbar. Die Kavernen wurden je nach Einsatzabsicht strategisch auf eine bestimmte Talseite ausgerichtet und je nach Gesteinsvorkommen über verschiedene Stockwerke oder aber ebenerdig errichtet. Einige der Bauwerke wurden mindestens teilweise im Ursprungszustand des nackten Felsens belassen, in anderen hat man komplette Liegenschaften erstellt, die, ausgestattet

beispielsweise mit Arvenstuben, den Bewohnern vermitteln sollten, dass sie sich in gewohntem Raum befinden. Gewisse Festungen sind in Bergen erstellt worden, die viel Wasser tragen - mit den entsprechenden Folgen für das Gebäude und allfällige Projekte. In anderen Festungen herrscht extreme Trockenheit.⁵⁶

Da Festungen, als Pfeiler der Schweizerischen Existenz zur Abwehr eines äusseren Feindes durch den Staat erstellt worden sind und die angefallenen Erstellungskosten damit eine Nebenrolle gespielt haben, werden die investierten Gelder einen allfälligen, heute zu erzielenden Verkaufserlös bei weitem übersteigen. Auch die beiden Charakteristiken Langlebigkeit und Spezialität sind in übersteigter Form auch auf die Festung zutreffend.

Die angestellten Überlegungen gelten sinngemäss auch für die Bauwerke des Zivilschutzes. Es handelt sich dabei zwar nicht um Gebäude, die weit abseits in einem Berg erstellt, aber in ihrer Eigenschaft als Luftschutzbunker in einer derart massiven Art und Weise erbaut worden sind, dass sie die gleichen Merkmale wie eine Festung aufweisen.

5.3 Emotionale Einordnung der Festung

5.3.1 Emotionstheorie

Eine einheitliche Definition von Emotionen hat sich in der Wissenschaft bisher nicht etabliert.⁵⁷ Eines der Merkmale die Emotionen jedoch aufweisen, ist die Tatsache, dass sie meistens objektgerichtet sind und durch einen konkreten Anlass ausgelöst werden.⁵⁸ Dass sich nicht nur die Wissenschaften aus dem Gebiet der Soziologie und der Psychologie mit Emotionen befassen, sondern Emotionen auch kommerzialisiert werden wollen, ist naheliegend. Breite Anwendung findet die Emotionsforschung regelmässig im Bereich des Marketings, beispielsweise im Teilbereich der Werbung. Mit Emotionen kann dabei grundsätzlich auf zwei verschiedene Arten gearbeitet werden. Entweder wird die Emotion als Stimuli verwendet oder sie soll während der Konsumation eines Produktes oder einer Dienstleistung beim Nutzer hervorgerufen werden.⁵⁹ Mit gezielter Werbung wird versucht, auf die Emotionen des Konsumenten einzuwirken, um ihn dazu zu bewegen, ein bestimmtes Produkt (möglichst nachhaltig) höher einzustufen als ein Konkurrenzprodukt und ihn entsprechend zum wiederholten Kauf dieses Produktes zu bewegen. Dies funktioniert in gleicher Weise auch im Immobilienmarketing. Durch Architektur, Grundrissgestaltung, Farbe der Liegenschaft, aber natürlich auch der Werbung (Gestaltung der Homepage, Name des Projektes, Beschreibung in der Annonce) werden Werte transportiert, die bei potentiellen Interessenten positive Emotionen we-

⁵⁶ Vgl. Projektbeschrieb SIAG.

⁵⁷ BOSCH/SCHIEL/WINDER, S. 25.

⁵⁸ BOSCH/SCHIEL/WINDER, S. 26 ff.

⁵⁹ BOSCH/SCHIEL/WINDER, S. 69.

ken und diese schliesslich zu Käufern oder Mietern werden lassen. Auch eine Festung löst Emotionen aus.

5.3.2 Emotionen ausgelöst durch Festungen

Festungen hatten den Zweck, der Besatzungstruppe der Liegenschaft den denkbar bestmöglichen Schutz zu gewähren, um ihnen damit die Basis für die Verteidigung des zu sichernden Gutes (z.B. Tal, Pass, Kraftwerk etc.) zu bieten. Gleichzeitig wird durch eine Festung eine dissuasive Wirkung angestrebt. Alleine die Existenz dieser Werke sollte potentielle Feinde von einem Angriff abhalten. Entsprechend wäre es eigentlich naheliegend, die Festung als einen stark negativ geprägten Ort wahrzunehmen, der die Assoziationen von Kälte, Feuchtigkeit, Furcht und Tod wach ruft. Allein die in diesem Gebiet veröffentlichten Publikationen zeichnen ein völlig anderes Bild.⁶⁰ Die Gebäude werden ehrfürchtig beschrieben. Der Leser spürt einen Stolz über die erbrachten technischen Leistungen und eine Dankbarkeit darüber, dass diese Bauwerke ihren Teil dazu beigetragen haben, dass die Schweiz in den letzten hundert Jahren vom Krieg verschont geblieben ist. Dazu kommt die bereits erwähnte Mystifizierung des Rütlichschwurs als Begründungsakt der Schweizerischen Eidgenossenschaft, die glorifizierte Réduit-Strategie während dem Zweiten Weltkrieg und die damit zusammenhängende Hochstilisierung der Schweizerischen Armee. Auf der Suche nach den wichtigsten Schweizer Erinnerungsorten hat der Autor Georg Kreis unter anderem die folgenden, militärnahen Objekte in sein 2010 erschienenes Werk aufgenommen: Rütli, Landsgemeinde, Wilhelm Tell, Schlacht bei Marignano, Solddienste, Beresinalied, Henry Guisan oder das Soldatenmesser.⁶¹ Der Autor setzt sich in seinem Werk mit dem Wesen des Schweizerischen auseinander und versucht diejenigen Elemente zu identifizieren, die zur Vergangenheit gehören und doch gegenwärtig sind, eine historische Dimension haben und derer man sich erinnert.⁶² Auch der St.Gotthard wird als solcher Erinnerungsort beschrieben: „Dass das Réduit nicht ein blosser Fels war, sondern in der Phantasie mancher Schweizer ein völlig durchlöcherter Berg (wie ein Emmentaler Käse), erhöhte die Magie und vielleicht sogar die dissuasive Wirkung des Ortes. Ob es die eigenen Leute oder die Fremden waren, auf dem St.Gotthard glaubten sie zu spüren, dass da im Moment der Gefahr gleich Dutzende von Kanonen ausgefahren werden könnten. Man spricht gern vom Berg, aber mindestens so gern vom Inneren des Berges, in runder Alliteration vom «Bauch des Berges»“.⁶³ Neben den Erinnerungsorten sollten die militärnahen „Erinnerungsobjekte“ nicht vergessen werden, deren blosses Erwähnen bei den meisten

⁶⁰ Vgl. anstelle vieler: Befestigtes Graubünden – Wölfe im Schafspelz (Chur 2006), Die Geschichte der Schweizerischen Landesbefestigung (Zürich 1992).

⁶¹ KREIS, Inhaltsverzeichnis.

⁶² KREIS, S. 7.

⁶³ KREIS, S. 182.

Schweizern wohlige Kindheitserinnerungen wecken. Zu erwähnen sind die Militärschokolade oder die Militärbiskuits, die uns als Kinder von den, in den Schulhauszivilschutzanlagen einquartierten Soldaten geschenkt wurden. Vermutlich ist es diese einzigartige Verflechtung der Bevölkerung mit der Armee aufgrund des gelebten Milizsystems, sowie die Tatsache, dass die Schweiz nie am eigenen Leib mit den Schrecken eines Krieges konfrontiert wurde, dass die positiven Assoziationen zur Armee und Festungen überhand haben. Auch der grosse Erfolg der Sendung „Alpenfestung“ des Schweizer Fernsehen aus dem Jahre 2009 lässt ein starkes Interesse der Bevölkerung am Thema der „Festungsromantik“ erkennen.⁶⁴

5.3.3 Swissness

Das mediale Echo rund um die Eröffnung des ersten Null Stern Hotels im Jahr 2009 in Teufen AR, der den Initianten Frank und Patrik Riklin nicht nur weltweite mediale Präsenz bescherte, sondern auch unzählige Nominierungen der Hotelindustrie, zeigt, dass sich Zivilschutzanlagen und damit wohl auch Festungen selbst im internationalen Kontext sehr gut in Szene setzen und vermarkten lassen.^{65, 66} Gemäss einer aktuellen Studie der Universität St. Gallen liegt der Begriff Swissness in aller Munde. „Danach wird die Schweiz als Land äusserst positiv wahrgenommen“.⁶⁷

5.4 Bedürfnisbefriedigung und abgeleitete alternative Nutzungsmöglichkeiten

Festungen hatten einen öffentlichen Zweck und dienten damit der Allgemeinheit. Die Bedürfnisse, die befriedigt wurden, lassen sich unter dem Begriff „Schutz der Zivilbevölkerung“ subsumieren. Aufgrund einer veränderten Einsatzdoktrin wird dieses Bedürfnis, das nach wie vor vorhanden ist, künftig nicht mehr durch Festungen befriedigt. Der Staat trennt sich entsprechend konsequenterweise von diesen Lokalitäten. Im Falle der Zivilschutzanlagen verhält es sich so, dass die Gebäude zur Befriedigung des Bedürfnisses nach Schutz zwar noch genügen, die horrenden Kosten der Erstellung, in Kombination mit dem Brachliegen dieser Liegenschaften nach der Erstellung, v.a. auch im Kontext der dauerhaft erscheinenden Befriedung des europäischen Raumes, im Sin-

⁶⁴ Auf Anfrage beim Schweizer Fernsehen SF war zu erfahren, dass die durchschnittliche Einschaltquote der täglichen Sendung 47 Prozent betrug und dies einem deutlich höheren Wert entspreche, als die normalen „Schweiz aktuell“ Sendungen erreichten. Die Wochenzusammenfassungen am Freitagabend erzielten rund 18 Prozent. Nicht eingerechnet in diesen Zahlen sind die Nutzungen von SF Info, Podcast und Web.

⁶⁵ Vgl. Projektbescrieb weiter unten.

⁶⁶ Awards: Best 100 hotels in Europe 2009 (GEO SAISON), Best Concept nominee (Worldwide Hospitality Awards 2009), Best Innovation nominee – (Worldwide Hospitality Awards 2009), Top 50 hip hotels in the world (2010) und Top 10 most interesting hotels in the world (2010).

⁶⁷ FEIGE/FISCHER/REINECKE, S. 8.

ne einer Ressourcenoptimierung, mindestens die Möglichkeit einer temporären Nutzung dieser Objekte immer stärker diskutiert wird.⁶⁸

Bei beiden Liegenschaftstypen handelt es sich um (und dies in verschiedensten Aspekten) absolute Spezialbauten, die in einzigartiger Qualität, den militärischen und zivilen Anforderungen entsprechend, erstellt worden sind und mit denen, wie aufgezeigt wurde, wohl ein Grossteil der potentiellen Nutzer positive Assoziationen verbindet.

Im folgenden werden in aufzählender Form neue mögliche Bedürfnisse potentieller ziviler Nutzer ermittelt, die sich durch diese Objekte in naheliegender Weise befriedigen liessen. Dies ohne Rücksicht auf eine allfällige Umsetzbarkeit. Die Problematiken einer Umsetzung werden anhand konkreter Fallstudien in einem späteren Kapitel erörtert.

5.4.1 Bedürfnis nach Sicherheit

Sowohl Zivilschutzanlagen als auch Festungswerke wurden erstellt, um den Benutzern ein Höchstmass an Sicherheit zu gewähren. Entsprechend liessen sich die Bauwerke wie folgt einsetzen, zur Aufbewahrung von

- Hochsicheren Daten⁶⁹
 - Wertgegenständen⁷⁰
 - Waffen
 - gefährdeten Personen
 - gefährlichen Verbrechern
 - toxischen, biologischen, nuklearen Stoffen
- usw.

5.4.2 Kulturelle und touristische Bedürfnisse

Als Zeitzeugen eignen sich Festungen als Museen in eigener Sache. Die Eröffnung eines Museums mit militärischer Ausrichtung scheint entsprechend naheliegend und wurde auch bereits mehrfach umgesetzt.⁷¹ Die hohe Sicherheit, die von den Gebäuden garantiert wird, würde allerdings auch eine gute Basis für besonders wertvolle Kunst bilden⁷². In Kombination mit der aktiven Nutzung der positiven Assoziationen, die von Festungen ausgehen und der „Swissness“, die sie verströmen, wären aber auch Hotelprojekte denkbar. Die besondere Stimmung, welche durch die Mystik dieser künstlichen Höhlen vorliegt, würde darin stattfindenden Events eine zusätzliche Note geben. Als vorhandene potentielle Bedürfnisse, die sich durch eine solche Nutzung befriedigen liessen, sind die folgenden erkennbar:

- Festungs-, Militär-, oder Kunstmuseum,

⁶⁸ Vgl. Fallstudie „Null Stern Hotel“.

⁶⁹ Vgl. Fallstudie „SIAG“.

⁷⁰ Vgl. Fallstudie „Swiss Data Safe“.

⁷¹ Vgl. anstelle vieler, die Fallstudie „Crestawald“.

⁷² Vgl. Fallstudie Sammlung Boros Berlin.

- Hotel⁷³, Jugendherberge
 - (Themen-) Restaurant
 - Thermalbad
 - Eventveranstaltungsort
- usw.

5.4.2.1 Standortmanagement

Das touristische Potential von Festungen sollte aber keinesfalls nur isoliert betrachtet, sondern muss in einen grösseren Kontext gesetzt werden. Gemäss Alain Thierstein befinden sich touristische Standorte vermehrt starkem Wettbewerb ausgesetzt, der mit einem organisierten Standortmanagement massiv zu den eigenen Gunsten beeinflusst werden kann.⁷⁴ Unter Standortwettbewerb versteht Thierstein den „Wettstreit von standortgebundenen Produktionsfaktoren um mobile Faktoren“.⁷⁵ Mit aktivem Standortmanagement soll eine Wertschöpfungskette entstehen, die mehr ist als die Summe der einzelnen Teile⁷⁶. Touristen wird die pfannenfertige Verknüpfung touristischer Sehenswürdigkeiten offeriert, um ihnen damit einen Mehrwert zu bieten. Dieser schlägt sich bei den Dienstleistungsanbietern als Wettbewerbsvorteil nieder. Wie oben dargestellt, interessieren sich breite Kreise in- und ausländischer Touristen für Festungen. In Kombination mit den Anbietern anderer Sehenswürdigkeiten könnten beispielsweise die Betreiber von Festungsmuseen versuchen, „Angebots-Packete“ zu schnüren. Gerade ein Besuch eines Festungsmuseums liesse sich leicht mit weiteren touristischen Attraktionen verbinden. Denkbar wäre etwa die Offerte einer institutionalisierten Übernachtungsmöglichkeit für Wanderer. Eine allfällige Zusammenarbeit zwischen einem Skigebiet und einem Festungsmuseum könnte so aussehen, dass ein Wochenskipass auch zum Besuch des Museums berechtigt und den Wintersportlern auf diese Weise die Zusatzleistung einer Schlechtwettervariante offeriert werden könnte. Da Festungen zwar häufig abgelegen, aber bestimmungsgemäss meistens an zentralen Verkehrsachsen erbaut wurden, liesse sich ein allfälliger Verpflegungsunterbruch von Reisenden mit einem Museumsbesuch verbinden.⁷⁷

5.4.3 Bedürfnis nach Lagerraum

Eine Zivilschutzanlage verfügt regelmässig über mehrere im Schnitt 30 – 35 Quadratmeter umfassende Räume. Zudem liegt sie meist unter dem Boden und ist nur über eine

⁷³ Vgl. Fallstudie „Null Stern Hotel“.

⁷⁴ THIERSTEIN, Ausführungen anlässlich der Vorlesung „Standortentwicklung und Standortmanagement“ des Lehrgangs MAS Real Estate (CUREM) vom 27. März 2010.

⁷⁵ THIERSTEIN, Folie 18.

⁷⁶ THIERSTEIN, Folie 20 ff.

⁷⁷ Bei den geschilderten Möglichkeiten handelt es sich um gefundene mögliche eigene Ideen einer Zusammenarbeit. Ob und falls ja welche effektiven Kooperationsprojekte zwischen den verschiedenen touristischen Dienstleistern bestehen, wurde nicht abgeklärt.

schmale Treppe erreichbar. Warenlifte existieren nicht. Das vorhandene Schleusensystem führt dazu, dass verschiedenste Stahlbetontüren vorhanden sind, die zudem jeweils von einem massiven Rahmen mit hohem Sockel umgeben sind. Aus diesen Gründen eignet sich eine Zivilschutzanlage weniger zur Lagerung von Produkten mit einem gewissen Lagerumschlag. Eine dauerhafte Lagerung ist aber durchaus denkbar.

Im Gegensatz zur Zivilschutzanlage sind Festungswerke erschlossen und verfügen sowohl über Warenlifte wie auch über grossflächige Räume. Eine Lagerung von Objekten auch mit Lagerumschlag erscheint denkbar.

- Datenträger
 - Bücher, Dokumente
 - Wein, Spirituosen, Essig, Olivenöl
 - Käse
 - Medikamente
 - Schützenswerte Pflanzensamen
- etc.

5.4.4 Bedürfnisse spezieller Produktions- und Forschungsmethoden

Bunkeranlagen haben häufig eine sehr hohe Luftfeuchtigkeit, eine tiefe Durchschnittstemperatur und befinden sich unter dem Boden oder im Berg. Die Pilzzucht stellt dabei nur einen möglichen Betrieb dar, der von diesen Bedingungen optimal profitieren könnte.⁷⁸ Weitere denkbare Anwendungen wären die auf tiefe Temperaturen angewiesene Bierproduktion oder die Produktion von Gütern, die absolut erschütterungsresistent erstellt werden müssen. Denkbar wären aus den gleichen Gründen auch Laboratorien ganz allgemein oder aber speziell mit gefährlichen Substanzen. Da in einem Bunkerwerk keine Nebengeräusche zu erwarten sind, könnte die Nutzung auch beispielsweise für ein Tonstudio interessant sein. Bereits realisiert wurde eine Forschungsanstalt für Sprengungen.⁷⁹

⁷⁸ Vgl. Fallstudie „Flensburger Brauerei / Glückspilz GmbH“.

⁷⁹ Vgl. Fallstudie „A1955 Artilleriewerk Hondrich“.

6 Empirische Untersuchung realisierter Umnutzungen

6.1 SIAG Secure Infostore AG / Swiss Fort Knox



Abbildung 1: Impressionen aus dem hochsicheren Data Center "Swiss Fort Knox"

Fotos: www.swissfortknox.ch

Die folgende Fallstudie basiert auf dem Protokoll eines telefonischen Interviews, welches am 15. Juni 2010 zwischen Christoph Oswald, CEO der SIAG Secure Infostore AG und Christian Spiess stattgefunden hat. Das Protokoll des Interviews wurde von Christoph Oswald eingesehen und zur Verwendung als Quelle in dieser Masterarbeit freigegeben.

6.1.1 SIAG Secure Infostore AG

Die SIAG wurde im Jahr 1994 von Christoph Oswald (CEO und Delegierter des Verwaltungsrates) und Hanspeter Baumann (Verwaltungsratspräsident) gegründet. Das Unternehmen betreibt zwei grosse hochsichere Data Center (Swiss Fort Knox) in den Schweizer Bergen. Auf der Homepage (www.swissfortknox.ch) werden die Dienstleistungen wie folgt umschrieben: „SIAG ist der weltweit anerkannte Spezialist für Management und das zuverlässige und hochsichere Aufbewahren und Austauschen von digitalen Informationen über den gesamten Lebenszyklus hinweg.“ Sichertgestellt wird dies durch eine Reihe von Massnahmen, die im zivilen Anwendungsbereich wohl einzigartig sein dürften⁸⁰:

- Höchster Schutz gegen atomare, biologische und chemische Attacken, sowie eine Totalabschirmung gegen elektromagnetische Impulse (EMP-Vollschutz).

⁸⁰ Eine vollständige Auflistung findet sich auf der Homepage: www.swissfortknox.ch.

- Sicherheitszonen mit sprengsicheren Schotts, schusssicheren Kontrollschleusen und Gesichtserkennungstechnologie.
- Automatische Positionskontrolle von Besuchern.
- 24h Bewachung durch ziviles und militärisches Bewachungspersonal.
- Ein vollständig autarker Betrieb ist über mehrere Wochen möglich.

6.1.2 Projektinitialisierung

Bereits während seines Militärdienstes mit Festungen in Kontakt gekommen, begannen Christoph Oswald und sein Partner Hanspeter Baumann im Jahr 1992 mit ersten Marktanalysen und Machbarkeitsstudien. Das Projekt „Swiss Fort Knox“ wurde dabei von Beginn weg auf Wirtschaftlichkeit ausgerichtet und vollständig durch das von den Initianten gesammelte Kapital finanziert. Kurz nach dem Fall der Berliner Mauer war die Grosszahl der Schweizerischen Festungswerke noch klassifiziert und seitens des Bundes gab es im Gegensatz zu heute keine Verkaufsoffensive. Im Gegenteil, die entsprechenden Stellen mussten von der Idee einer absolut sicheren Datenlagerstätte überzeugt werden. Entsprechend verliefen die Verhandlungen mit Bern auch auf den militärisch und politisch höchsten, strategischen Ebenen. Schliesslich siegte die Einsicht, dass es für die Schweiz auch militärstrategisch wichtig war, über eine solche Anlage zu verfügen. Da das Anbieten dieser Dienstleistung nicht zur Kernkompetenz des Bundes oder des Militärs gehörte, war man für die Zusammenarbeit mit einem Partner offen.

Die künftige Zusammenarbeit mit dem Militär wurde wie folgt geregelt. Eine Anlage steht im Miteigentum von SIAG und Bund, eine zweite wird von der SIAG mit einem 20 jährigen Mietvertrag und Verlängerungsoptionen langfristig gemietet. Zusätzlich verfügt die SIAG über ein Vorkaufsrecht. Der Bund darf die Anlagen weiterhin benutzen, muss sich aber am Unterhalt nicht mehr beteiligen. Die sehr leistungsfähigen Anlagen werden mit dem Militär auf der Betriebsseite geteilt.

Die gefundene Zusammenarbeit zwischen SIAG und Bund hatte für die Initianten den grossen Vorteil, dass sie sich nicht an Objekte halten mussten, die der Bund dringend abstossen wollte sondern die Möglichkeit erhielten, gezielt nach Festungen zu suchen, die dem gewünschten Profil entsprachen.

6.1.3 Umbauphase

Als grösste bauliche Herausforderung gilt das Wasser. Gemäss Herrn Oswald hat ein Grossteil aller Bunker in der Schweiz Probleme mit Feuchtigkeit oder gar mit Wassereinfall. Entsprechend wurden nur Anlagen in Betracht gezogen die in Bergen lagen, die kein Wasser tragen. Dies mit dem Resultat, dass die SIAG in einer Anlage heute mit der Situation konfrontiert ist, dass es v.a. im Winter eher zu trocken ist. Diese Trockenheit wird aktiv bekämpft, um gesundheitliche Folgen bei den in der Anlage arbeitenden Technikern sowie elektrostatische Probleme bei den Geräten zu vermeiden.

Die nötigen baulichen Veränderungen konnten von den beiden Initianten, Herr Baumann ist Bauingenieur mit betriebswirtschaftlichem Abschluss und Herr Oswald ist Bautechniker, gut abgeschätzt werden. Dennoch waren die nötigen Investitionen enorm und es zeigte sich schnell, dass eine Festung mit keinem anderen Bauwerk zu vergleichen ist. In Swiss Fort Knox II in Gstaad wurden CHF 40 Mio. in den Bau, die Dateninfrastruktur und in die Software investiert. Die ganze vorhandene Festungsinfrastruktur musste entsorgt werden. Dabei handelte es sich bei der entsprechenden Festung nicht einmal um eine alte Anlage, sondern im Gegenteil um eine voll funktionstüchtige und eigentlich nutzbare Baute aus den 1960er Jahren. Vollständig ersetzt wurden die Stromverteilung, das Kühlsystem, die Dieselanlagen etc. Zum Teil wurden alle bestehenden Mauerwerke vollständig herausgerissen bis hin zum nackten Fels nur um dann den Innenausbau wieder neu zu erstellen. Es entstand ein vollständig neues Gebäude im Fels. In der militärischen Festung war alles sehr stabil erstellt worden. Ein gutes Beispiel dafür waren die unzähligen Luftschutztüren, die alle über einen äusserst massiven Türrahmen und Sockel aus Stahlbeton verfügen. Eine Änderung aller dieser Türen wurde beispielsweise als nicht sinnvoll erachtet.

Immer wieder unterschätzt werde die Zonen-Problematik. Die meisten Festungen wurden ausserhalb der Bauzone gebaut. V.a. zu einem Zeitpunkt in dem eigentlich noch keine Festungen gekauft werden konnten, war der diesbezüglich Verhandlungsaufwand mit unzähligen kommunalen, kantonalen und bundesstaatlichen Behörden enorm und im Vorfeld nicht abschätzbar.

6.1.4 Hürden

Nach den grössten Hürden gefragt, nennt Herr Oswald die folgenden Gründe die seines Erachtens am häufigsten zum Scheitern eines Festungsprojektes führen:

- Die Initianten basieren mit ihrer Geschäftsidee auf einem realitätsfremden Business Case. Herr Oswald verwendet dabei den Begriff „esoterischer Businessplan“ und weist damit auf die grossen Entfernung hin, welche einige Festungsprojekte zur Realität haben können.
- Die Umbaukosten, mit welchen man durch den Umbau einer Festung konfrontiert werden kann, können im Vorfeld nur sehr schwer ausgemacht werden und würden oft völlig unterschätzt.
- Die Initianten werden mit Ungemach konfrontiert, den sie sich am Anfang nicht vorstellen können. Dies beginnt bei Behördenverhandlungen, dem öffentlichen Baurecht bis hin zu Speziallösungen in allen nur denkbaren Bereichen, die immer wieder aufs Neue erarbeitet werden müssen.

6.1.5 Wiederverkäuflichkeit für ehemalige Militäranlagen

Ein richtiger Markt mit genügend grossem Angebot und Nachfrage existiere nicht für solche Anlagen. Am ehesten von „Markt“ sprechen könne man im Bereich der Liebha-

bereit. Die Realität zeige, dass sich immer jemand finden lässt, der sich für alte Festungen interessiert und vielleicht sogar ein Objekt kauft. Aber auch dort gibt es keinen Markt im Sinne einer Preisfindung aufgrund eines effektiven Treffens von Angebot und Nachfrage. Die meisten privaten Festungsanlagen liessen sich dann auch im Bereich Hobby katalogisieren. Effektive Betreiber von Festungsanlagen, die wirtschaftlich Erfolg haben wollen, beispielsweise mit „richtigen“ Angestellten gäbe es in der Schweiz nur wenige.

6.1.6 Duplizierbarkeit

Swiss Fort Knox wird nicht als eine einzelne Anlage verstanden, sondern als ein Gesamtkonzept mit Zero Risk Umgebung und mit einem ganz speziellen Profil. Eine Anlage muss mindestens drei Zugänge zum Tal haben in welchem sie liegt. Ebenso ist die Nähe zu einem Flughafen gewünscht. Als absolut zentraler Punkt wird die besagte Wasserfreiheit im Bergmassiv beschrieben. Im Rahmen der initialen Abklärungen hatte die SIAG die Gelegenheit mehr oder weniger den ganzen Bestand der bestehenden Anlagen zu sichten. Es wird die Meinung vertreten, dass die optimalen Objekte gefunden wurden. Ein Wachstum wird entsprechend nicht angestrebt. Der vorhandene Bedarf wird durch die aktuellen eigenen Anlagen abgedeckt. Als weitere wesentliche Punkte, die gegen eine einfache Duplizierbarkeit sprechen, werden die „exorbitant hohen Erschliessungs- und Betriebskosten“ genannt. Eine Duplizierbarkeit wird aus besagten Gründen als sehr schwierig erachtet.

6.1.7 Grösste Herausforderungen

Als grösste Herausforderung entpuppte sich die Tatsache, dass es sich bei einer Festung um ein Bauwerk handelt das den Eigentümer immer wieder mit neuen Herausforderungen konfrontiert. In einer Festung herrscht gemäss Herr Oschwald „die dreifache Gravitation“ im Vergleich mit einem herkömmlichen Gebäude. Jedes Kilo wiege in einer Festung entsprechend drei mal mehr. Wenn es beispielsweise um den Einbau eines Dieselgenerators gehe, könne man sich als normaler Liegenschaftseigentümer einen Kran bestellen und die Maschine einfach ins Gebäude heben. Im Falle einer Festung müssen entsprechende Anlagen zerlegt und im Inneren wieder zusammengesetzt werden. Auspuff oder Ansaugrohre könnten zum Beispiel nicht einfach verlegt werden, sondern müssten mühsam durch den Fels gebohrt werden. Der Betrieb einer Festung kollidiere in der Wirklichkeit mit den romantischen Vorstellungen, die in Bezug auf Festungen häufig existierten.

6.1.8 Tipps an Festungsneulinge

Initianten müssten sich wirklich gut überlegen, ob sie die ganzen Mühen, die zweifelsohne auf sie zukämen, wirklich wollen und ob sie dabei in der Lage seien, diese auch finanziell zu meistern. Falls man einen alten Bunker günstig erstehen könne oder

gar umsonst bekäme und beispielsweise durch eine Vereinsstruktur über billige Arbeitskräfte verfüge, könne ein „Bunkerprojekt“ ohne grosse Konsequenzen gewagt werden. Falls allerdings eine Business Idee umgesetzt werden solle, die darauf abziele, wirtschaftlich erfolgreich zu sein und nur über ein bestimmtes Budget verfüge, müsse sich eine solche Investition gut überlegt werden.

Im Zentrum der Fragen sollte stehen, welche Bedürfnisse mit dem Betrieb der Festungsanlage dauerhaft befriedigt werden können. Entsprechend skeptisch wird beispielsweise allfälligen Ferienprojekten in Festungen gegenübergestellt. Herr Oswald kann sich nicht vorstellen, dass Touristen effektiv tageweise in einem Bunker leben wollen.

Es wird die Überzeugung vertreten, dass sich eine unternehmerische Idee in den allermeisten Fällen mit dem gleichen Kapitaleinsatz, der gleichen zur Verfügung stehenden Zeit und dem gleichen eingesetzten Herzblut ausserhalb einer kräftefressenden Festung deutlich einfacher umsetzen liesse.

6.2 Swiss Data Safe AG



Abbildung 2: Impressionen aus dem "Bundesratsbunker"

Bilder: Andreas Eggenberger, erschienen in „Das grosse Schweigen im Réduit“, Beobachter Ausgabe 17/06

Die folgende Fallstudie basiert auf dem Protokoll eines telefonischen Interviews, welches am 18. Juni 2010 zwischen Dolf Wipfli, Geschäftsführer der Swiss Data Safe AG und Christian Spiess stattgefunden hat. Das Protokoll des Interviews wurde von Dolf Wipfli eingesehen und zur Verwendung als Quelle in dieser Masterarbeit freigegeben.

6.2.1 Swiss Data Safe AG

Die Swiss Data Safe AG ist gemäss ihrer Homepage (www.swissdatasafe.ch) ein unabhängiges Schweizer Unternehmen mit firmeneigenen Hochsicherheitsanlagen (Felsenfestungsanlagen) und bietet einer nationalen und internationalen Kundschaft umfangreiche Schutz- und Sicherheits-Dienstleistungen. Neben dem Betrieb eines hochsicheren Rechenzentrums wird schwergewichtig auch die Lagerung von Edelmetallen offeriert. Im Eigentum der Swiss Data Safe AG befindet sich auch der ehemalige Bundesratsbunker (vgl. Bilder).

6.2.2 Projektinitialisierung

Als Herr Wipfli, Elektroingenieur mit Marketingausbildung – bereits im Bereich Sicherheit tätig, in den 1990er Jahren vernahm, dass der Bund offenbar vor hatte, ausrangierte Festungen zu verkaufen, war sein Interesse an einem solchen Bauwerk sofort geweckt und es begannen die ersten Überlegungen zu einer möglichen kommerziellen Anwendung einer alten Festung. Da eine Festung das denkbar sicherste Gebäude überhaupt darstellt, wurde schnell der Bereich der absoluten Hochsicherheit anvisiert. Die Kompetenz „Sicherheit“ des Initiators Dolf Wipfli wurde durch die Festungsbaute per-

fekt ergänzt. Das Projekt „Swiss Data Safe“ wurde in Angriff genommen, eine Aktiengesellschaft gegründet und der Kaufprozess initialisiert. Von der ersten Idee bis zum effektiven Start vergingen vier bis fünf Jahre. Jahre in welchen die Swiss Data Safe AG, die als eine der Ersten überhaupt, eine ausrangierte Festung effektiv gekauft und diese auch vollständig in das Privateigentum überführt hat, mit vielen Hürden konfrontiert war. Es mussten Präzedenzfälle der verschiedensten Art und Weisen geschaffen werden. Heute hat sich zum Beispiel bezüglich der Kaufpreisermittlung einer Festung eine Praxis herauskristallisiert und der Bund verfügt zwischenzeitlich auch über einen gewissen Erfahrungsschatz. So werden heute Festungen grundsätzlich nur noch dem Meistbietenden verkauft, wobei der Mindestpreis aufgrund von Schätzungen ermittelt wird. Als die Swiss Data Safe ihre erste Anlage gekauft hat, waren Vertragsverhandlungen dieser Art für beide Seiten Neuland.

Auch die von einer potentiellen Privatisierung betroffenen Kantone und Gemeinden müssen in die Gespräche miteinbezogen werden. Gemäss Herr Wipfli stehen gewisse Kantone und Gemeinden einem Verkauf an eine private Trägerschaft eher skeptisch gegenüber da ein solcher ihre Rechtssicherheit gefährdet. Der Eigentümer einer Festung ist bei einer allfälligen Aufgabe des Bauwerks verpflichtet, den vollständigen Rückbau, d.h. die Entfernung und die Entsorgung aller nicht natürlichen Materialien aus dem Berg vorzunehmen. Solange eine Anlage im Eigentum des Bundes ist kann davon ausgegangen werden, dass allfällige diesbezügliche Verpflichtungen auch sicher wahrgenommen werden. Durch einen Verkauf werden diese Auflagen allerdings an den neuen Eigentümer übertragen mit dem Risiko, dass beispielsweise im Falle eines späteren Konkurses des Käufers auf niemanden mehr zurückgegriffen werden kann und sowohl die Verantwortung für einen allfälligen Rückbau wie auch die dadurch anfallenden Kosten beim Gemeinwesen hängen bleiben. Gewisse Kantone und Gemeinden versuchen eine diesbezügliche Sicherheit über eine Garantie zu erhalten.

Jeder weitere Verhandlungspunkt und jede weitere involvierte Partei erschwerte und verzögerte die Kaufverhandlungen. Ein weiterer Punkt war, dass die Überführung der Anlage in den Privatbesitz der Aktiengesellschaft und die damit zusammenhängende Umnutzung dazu führte, dass die Festung nicht mehr zonenkonform war. Auch hier wurde Neuland betreten. Eine Lösung brachte schliesslich die Schaffung einer „unterirdischen Gewerbezone“. Bis heute wurden drei Objekte gekauft, ein Viertes soll in Kürze folgen. Die Swiss Data Safe AG möchte weiter wachsen und ist auch am Kauf weiterer Anlagen interessiert.

6.2.3 Umbauphase

Auf die eigentliche Umbauphase wurde nicht eingegangen. Die gemachten Erfahrungen werden als strategische Errungenschaften betrachtet. Auf die Frage nach generellen Problematiken, wurde die Feuchtigkeit als zentraler Punkt genannt. Einige Bauten gli-

chen Tropfsteinhöhlen und seien höchstens als Anschauungsmaterial dafür zu gebrauchen, aufzuzeigen wie schwierig es für die Soldaten gewesen sein muss, in solchen Bauwerken Dienst zu tun. Die Swiss Data Safe AG ist v.a. auf der Suche nach trockenen Anlagen. Das Problem mit welchem allfällige Käufer hier konfrontiert seien, ist die Tatsache, dass sich die Feuchtigkeit in einer Festung über die Jahre verändern kann.

6.2.4 Betriebskosten

Die laufenden Kosten einer Festung sind stark von der Nutzung abhängig. Für die Swiss Data Safe AG spielen diese als Grösse allerdings keine zentrale Rolle, respektive werden sie nicht mit denjenigen Betriebskosten verglichen, die anfallen würden, wenn man die Dienstleistungen in einem „normalen Gebäude“ erbrächte. Für die Swiss Data Safe AG gehört die Festung zum Konzept des gewählten Geschäfts. Zu der gebotenen absoluten Sicherheit welche die Festung gewährt, gehören die Betriebskosten als untrennbarer Bestandteil nun mal dazu.

6.2.5 Wiederverkäuflichkeit einer ehemaligen Armeeanlage

In Bezug auf die Wiederverkäuflichkeit der eigentlichen Festung ist Herr Wipfli eher skeptisch. Beim Kauf einer Festung, möglicherweise gar im Urzustand, erhält ein Käufer zwar eine gute Basis, aber geknüpft an hohe Betriebskosten. Für die Festung in Kombination mit dem aufgebauten Unternehmen sei aber sicherlich ein Markt vorhanden. Bei einer allfälligen Trennung von der Dienstleistung vom Gebäude würde wohl eher die Dienstleistung nachgefragt. Der Nutzen für einen allfälligen Käufer liegt aber mit Sicherheit in der Kombination der Festung mit einer funktionierenden und etablierten Geschäftstätigkeit.

6.2.6 Duplizierbarkeit

Aufgrund der Tatsache, dass der Bund sehr viele Objekte verkaufen will, erscheint eine Duplizierbarkeit der Geschäftsidee denkbar. Allerdings dürfe nicht vergessen werden, dass nicht nur Festungen verkauft werden, sondern es sich um ganz unterschiedliche Objekte handelt, von der Schiessscharte über die Panzersperre bis hin zu Zeughäusern und Flugplätzen. Das Geschäftsmodell der Swiss Data Safe AG basiert auf der Benutzung einer Festung. Diese kann nicht durch ein anderes Gebäude, beispielsweise durch einen Luftschutzbunker, substituiert werden.

Entscheidend ist auch der individuelle Standort eines jeden Objektes. Alleine aus diesem Grund eignen sich gemäss Herrn Wipfli viele Festungen nicht für eine Privatisierung. Zentral seien etwa Erschliessung, Stromanschluss oder die ganzjährige Erreichbarkeit.

6.2.7 Grösste Herausforderung

Die Herausforderungen, mit welchem man durch das Eigentum an einer Festung konfrontiert wird, werden als sehr gross erachtet. Eine Festung sollte von jemandem mit

einer gewissen Affinität zu diesen Objekten gekauft werden. Spezifisches Know How lässt sich erst über die Jahre aufbauen. Ebenfalls nicht zu unterschätzen sei ein allfälliger Investitionsbedarf und die damit verbundenen finanziellen Mittel, die dafür vorhanden sein müssen. Geld wird dabei als wichtige, die am Projekt beteiligten Menschen und ihr Engagement für das Projekt aber als die wichtigste Komponente genannt.

6.2.8 Tipps an Festungsneulinge

Das Geben eines Rates in Bezug auf ein kommerzielles Projekt erachtet Herr Wipfli als schwierig. Die Festung sei eine Spezialimmobilie. Erfahrungen, die man mit normalen Objekten gemacht habe, liessen sich auf eine Festung nur sehr schwer anwenden. Eine Festung erfordere ein stetig neues Generieren und Entwickeln von Ideen.

Allfällige weitere Anwendungsbereiche von Festungen werden im historischen oder touristischen Kontext oder in einer Kombination dieser beiden Disziplinen gesehen. Die Erarbeitung einer Rendite aus der Immobilie wird als schwierig erachtet.

6.3 Festungsmuseum Crestawald



Abbildung 3: Impressionen aus dem Festungsmuseum Crestawald

Fotos: www.festung-gr.ch

Die folgende Fallstudie basiert hauptsächlich auf dem Protokoll eines telefonischen Interviews, welches am 18. Juni 2010 zwischen Hugo Zarn, Mitglied des Vereins Festungsmuseum Crestawald und Touristenführer in der Festung und Christian Spiess stattgefunden hat. Das Protokoll des Interviews wurde von Hugo Zarn eingesehen und zur Verwendung als Quelle in dieser Masterarbeit freigegeben. Eine weitere Quelle, welche für die Ermittlung des historischen Hintergrundes konsultiert wurde (mit entsprechenden Verweisen im Text) bildet die Broschüre „Crestawald“, herausgegeben vom Verein Festungsmuseum Crestawald (zit. ROTH-BIANCHI).

6.3.1 Geschichte

Unmittelbar nach dem ersten Weltkrieg herrschte in ganz Europa eine Welle des Pazifismus, die dazu führte, dass auch in der Schweiz die Militärausgaben sanken und in dieser Periode keine neuen Festungswerke mehr erstellt wurden.⁸¹ Nachdem die Franzosen im Jahre 1930 allerdings damit begannen, die Maginot-Linie zu erstellen und auch Holland und Belgien ihre alten Festungswerke modernisierten, reifte auch in der Schweiz die Idee, die eigenen Abwehrstrategien zu überprüfen. Es wurde realisiert, dass Deutschland im Falle eines möglichen Angriffs gegen Frankreich versuchen könnte das französische Verteidigungswerk schlechthin, die Maginot-Linie, südlich zu umlaufen. In diesem Falle hätte sich eine unbefestigte Schweiz als Durchgangsrouten geradezu angeboten.⁸² Für die Befestigung der Bündner Alpenpässe wurde Divisionär Labhart beauftragt. Er sollte ein Verteidigungskonzept basierend auf permanenten Festungsanlagen erstellen. Man konzentrierte sich in einem ersten Schritt auf die Splügenachse. „Dieser Passübergang ist nicht nur die kürzeste Verbindung über die Alpen zwischen Italien und Deutschland, sondern hat nur einen einzigen Anstieg und Abstieg von der Poebene ins Rheintal. Und weil die Landesgrenze über die Passhöhe verläuft, also für den Verteidiger eine operative südliche Hintergrundstellung fehlt, war im dahinterliegenden Tal eine besonders starke Sperre notwendig.“⁸³ Gebaut wurde ein Artilleriewerk als Herzstück umgeben und geschützt von verschiedenen Infanteriewerken, bestückt mit Maschinengewehren und Panzerabwehrkanonen. Im Winter 1936 wurde mit der Planung, bereits ein Jahr später mit dem Bau des Festungswerks begonnen.⁸⁴ Abgeschlossen wurden die Bauarbeiten 4 Jahre später im Jahre 1942. Während der Bauphase wurden CHF 2.7 Mio.⁸⁵ verbaut und ca. 7'000 Kubikmeter Stein aus dem Fels geschlagen. Die Festung bot einer Mannschaft von 95 Soldaten Platz.

6.3.2 Aktuelle Situation

Über mehrere Jahrzehnte im Einsatz, wurde die Festung Crestawald im Rahmen der Armereform 95 deklassifiziert und konnte im Jahr 2000 desarmiert von der Militärhistorischen Stiftung Graubünden zu einem unbekannten, vermutlich symbolischen Betrag übernommen werden. Jährlich interessieren sich ca. 5'000 Besucher für eine Besichtigung der Festung Crestawald. Neben einer reinen Besichtigung der Anlage offeriert der Verein neben der Verpflegung im festungseigenen Restaurant auch die Möglichkeit, in der Festungsanlage Crestawald zu übernachten. Rund 1'000 Personen wer-

⁸¹ ROTH-BIANCHI, S. 7.

⁸² ROTH-BIANCHI, S. 25.

⁸³ ROTH-BIANCHI, S. 34.

⁸⁴ ROTH-BIANCHI, S. 35.

⁸⁵ ROTH-BIANCHI, S. 38.

den pro Jahr im Festungsmuseum verpflegt. Etwa 60 Personen übernachten in der Festung.

Da die Festung bereits mit einem Notausgang ausgestattet war, musste kein solcher gebaut werden. Auch sonst mussten keinerlei bauliche Massnahmen ergriffen werden. Einzig einige Kleinigkeiten, wie etwa die Besicherung des Munitionsliftes durch Gitter zum Schutz der Touristen wurden nötig.

Der Verein Festungsmuseum Crestawald erhält keine Subventionen weder vom Bund, noch vom Kanton oder der Gemeinde. Sämtliche nötigen Leistung rund um die offerierten Dienstleistungen werden von dem rund 437 Mitglieder umfassenden Verein Festungsmuseum Crestawald ehrenamtlich erbracht. Dies umfasst die Unterhaltsarbeiten, die in den ersten drei Januarwochen erfolgen sowie die effektive Betreuung der Touristen durch einen Kern von rund 50 Mitgliedern, aufgeteilt in die drei Gruppen: Touristenführer, Gastro und Unterhalt. Der Verein ist dankbar, dass die Tourismusorganisation Splügen / Rheinwald „Viamala Ferien“ für eine kleine Entschädigung die Koordination der Besucher übernimmt.

Die laufenden Betriebskosten summieren sich auf etwa CHF 24'000 p.a. Davon entfallen alleine CHF 8'000 auf den Strom für den nötigen Entfeuchter der Anlage. Der restliche Betrag deckt die laufenden Reparaturen wie etwa die Sanierung der verschiedenen Schächte, die Überholung der Kläranlage oder eine allfällige Versiegelung nach einem Wassereinbruch. Total leisten die Vereinsmitglieder ca. 800 Arbeitsstunden pro Jahr. Davon entfallen 360 Stunden auf den Bereich Unterhalt.

Als grösste Schwierigkeit wird die starke Feuchtigkeit beschrieben. Während sich die Luftfeuchtigkeit im Regelfall zwischen 60 – 65% bewegt, kann sie nach starkem Regenfall oder während der Schneeschmelze auf bis zu 90% ansteigen. Die Temperatur in der Festung liegt konstant bei 8°, was ein Beheizen der Räume nötig macht, wenn sich Besucher für eine Übernachtung entscheiden. Ansonsten befindet sich die Festung in hervorragendem Zustand, was auf die langen Jahre ihrer Aktivzeit mit ausgezeichneter Wartung zurückgeführt wird. Auch heute hält der Verein die Anlage in einwandfreiem Zustand.

Die Eintrittspreise zeigen sich wie folgt:

- Erwachsene: CHF 10.-
- Kinder: CHF 4.-
- Senioren: CHF 8.-

Weitere Eintrittspreise sind auf der Homepage aufgeführt.⁸⁶

⁸⁶ www.festung-gr.ch.

6.4 Null Stern Hotel



Abbildung 4: Impressionen aus dem ersten Null Stern Hotel der Welt
Mit den beiden Konzeptkünstlern Frank und Patrik Riklin (2. Bild untere Reihe) vom Atelier für Sonderaufgaben.

Fotos: Atelier für Sonderaufgaben / Dave Brüllmann

Die folgende Fallstudie basiert auf dem Protokoll eines persönlichen Interviews, welches am 22. Juni 2010 zwischen Frank Riklin und Christian Spiess stattgefunden hat. Das Protokoll des Interviews wurde von Frank Riklin eingesehen und zur Verwendung als Quelle in dieser Masterarbeit freigegeben.

Das Atelier für Sonderaufgaben befindet sich im «Lagerhaus» in St. Gallen und ist gemäss der Homepage (www.sonderaufgaben.ch) «ein klein-künstlerisches Unternehmen, das 1999 von den Künstler-Zwillingen Frank und Patrik Riklin⁸⁷ gegründet wurde und unabhängige und kompromisslose Kunst produziert bzw. sogenannte Sonderaufgaben wahrnimmt, wofür sich niemand so richtig zuständig fühlt.» Neben „Ambulanten und stationären Einsätzen“ werden „Film- und Videoproduktionen“ sowie „Seminare und Schulungen“ angeboten.

Die beiden Brüder haben lange die „traditionelle Schiene“ ausprobiert, Ausstellungen gemacht und sich intensiv mit der Künstlerszene vernetzt. Es keimte allerdings der Wunsch nach Unabhängigkeit und Kompromisslosigkeit und es wurde beschlossen, soweit als möglich mit dem ordentlichen Kunstbetrieb zu brechen. Frank und Patrik Riklin verstehen sich heute mehr und mehr als Grenzgänger oder Konzeptkünstler, die

⁸⁷ „Nach dem Abschluss der Berufslehre als Hochbauzeichner haben sich die eineiigen Zwillinge der Kunst verschrieben: Frank Riklin studierte an der HGK Zürich freie Kunst (Diplom 2003), Patrik Riklin an der Akademie der Bildenden Künste in Frankfurt am Main sowie an der Universität der Künste Berlin. Parallel dazu haben die beiden Künstler kontinuierlich ihr Atelier für Sonderaufgaben entwickelt, Projekte wie „Das kleinste Gipfeltreffen der Welt“ (2004) durchgeführt oder die „Stiftung für unübliche Gemeinschaften“ ins Leben gerufen.“

gleichzeitig in verschiedenen Feldern aktiv sind, so zum Beispiel auch in demjenigen der Wirtschaft. Dabei wird die Meinung vertreten, dass Kunst eine Funktion haben muss, dass die Gesellschaft zum Teil der Kunst werden muss und vor allem so neue Strukturen und Verhaltensmuster entstehen können. Bestehende Systeme sollen gestört werden. Dies nicht in einem negativen Sinne, sondern in demjenigen einer Erweiterung und Befreiung. Das Projekt «Null Stern Hotel» sollte sich zum Paradebeispiel entwickeln, anhand welchem die Arbeitsweise des Ateliers für Sonderaufgaben erkennbar ist und dabei gleichzeitig das Aufbrechen eines festgefahrenen Systems dokumentiert.

6.4.1 Projektinitialisierung

Am Anfang des «Null Stern Hotels» stand eine Zivilschutzanlage in der Rheintaler Gemeinde Sevelen im Kanton St. Gallen, welche aufgrund der gültigen Zivilschutzgesetze von der Gemeinde für CHF 3.5 Mio. erstellt werden musste, bis heute noch nicht vollständig abbezahlt werden konnte und seit Jahr und Tag leer stand. Da sich der Bunker aber grundsätzlich in sehr gutem Zustand zeigte, stellte man sich in der Gemeinde die Frage, ob man dieses Bauwerk nicht irgendwie sinnvoll nutzen könnte. Da die Gemeinde aus Kostengründen keinen Architekten anstellen wollte, entschied man sich, das Atelier für Sonderaufgaben der Gebrüder Riklin zu kontaktieren.

Das Zivilschutzprogramm ist weltweit einzigartig in seiner Ehrgeizigkeit: Im Ernstfall soll jeder Bürger über einen zugewiesenen Schutzplatz verfügen. Vom Standpunkt des potentiell eintretenden Schadensfalles aus betrachtet, lässt das schweizerische Luftschutzprogramm keinerlei Kritik zu. Mit dem Fall des Eisernen Vorhangs hat sich mindestens die aktiv wahrgenommene Gefahr eines Atomkrieges allerdings deutlich gesenkt. Damit beginnt natürlich auch die Berechtigungsfrage zu wanken. In Bezug auf eine ressourcenorientierte Wirtschaft hat das Umdenken allerdings bereits stattgefunden. Die Frage, was mit den (zumindest im Friedensfall) brachliegenden Ressourcen der in der Schweiz zu Tausenden vorhandenen Bunkern erarbeitet werden könnte, drängt sich auf.

6.4.2 Umsetzung

Das Atelier für Sonderaufgaben sah sich mit der Tatsache konfrontiert, dass in der Schweiz zwar Millionen in die Bunkerwerke investiert wurden, aber nicht gross über diese Bauwerke gesprochen wird. Gleichzeitig gab es niemanden, der ernsthaft daran dachte, freiwillig einen Bunker zu betreten, geschweige denn darin zu übernachten. Dies war das bisherige Image des Bunkers und genau dies zu ändern reizte die Künstler. Es sollte eine Verschiebung der Paradigmen erreicht werden. Nicht die Verwandlung des Bunkers wurde angestrebt, sondern eine Veränderung der Wahrnehmung. Da aus regulatorischen Gründen die Veränderungen einer Zivilschutzanlage innerhalb von kürzester Zeit wieder rückabwickelbar sein müssen, konnten auch gar keine grossen, v.a. keine baulichen Änderungen vorgenommen werden. Es musste damit nicht nur in Bezug auf

die von der Gemeinde zur Verfügung gestellten finanziellen Mitteln äusserst ressourcenorientiert gedacht werden. Nach einem Aufruf in der Bevölkerung und der darauf folgenden Spende von Biedermeierbetten wurde der Bunker mit kleinsten Eingriffen salonfähig gemacht. Plötzlich kamen Besucher in den Bunker, freiwillig und zu Tausenden! Anhand eines ersten effektiv umgesetzten Beispiels zeigte das Null Stern Hotel, dass durch die kreative Umsetzung einer leeren Baute wirkliche Wertschöpfung entstehen kann. Von einer Metaebene angeschaut, darf das Null Stern Hotel damit nach Aussagen der Künstler auch gerne als leise Kritik an der schweizerischen Sicherheitspolitik verstanden werden. In diesem Land wurde enorm viel Geld für Bunker ausgegeben, ohne dass ein effektiver konkreter Nutzen entstand. Ausser natürlich es tritt ein Ernstfall ein. Die Schaffung des Null Stern Hotels möchte entsprechend auch als Plädoyer an die Politik verstanden werden, auch weitere Anlagen zu öffnen und diese in Friedenszeiten für die Bevölkerung nutzbar zu machen.

6.4.3 Das Null Stern Hotel

Nach einem Umzug nach Teufen AR wurde das erste Null Stern Hotel der Welt am 04. Juni 2009 offiziell eröffnet. Hinter dem Konzept „Null Stern Hotel“ darf keines Falles ein Hotel mit null Sternen und damit ein Hotel ohne jeden Komfort vermutet werden. Die „Null Sterne“ symbolisieren die Nonkonformität mit der gängigen Sternepolitik der Hotelindustrie. Man will sich nicht einordnen oder gar taxieren lassen und wählt auch hier bewusst den Weg des Individualisten. Dass damit auch Konfliktpotential mit der traditionellen Hotelindustrie entstehen könnte, wird bewusst in Kauf genommen. In Bezug auf den gebotenen Luxus erlebt der Gast eine Überraschung. Eine Reduktion der auf 200 Notschlafplätze ausgerichteten Zivilschutzanlage auf nur gerade 14 Hotelbetten ermöglicht richtiggehende Suiten. Genächtigt wird in den von der Bevölkerung gesponserten Biedermeierbetten (Kategorie „First Class“) oder 4-Sterne-Betten (Kategorie „Luxury“) aus stillgelegten Hotels der Region. Der geneigte Gast wird vom zur Verfügung stehenden Modern Butler bei Bedarf mit einer warmen Bettflasche beglückt und falls es gewünscht wird, von diesem am Morgen mit einem frischen Kaffee, serviert am Bett, geweckt. Es versteht sich von selbst, dass auf die Gäste vor dem Einschlafen ein „Bettmümpfeli“ wartet. Im Falle des Null Stern Hotels in der Form einer ganzen Tafel Schokolade. Der Gast soll eine neue Art des Luxus erleben, und die wird ihm geboten. Dies alles wird offeriert zu einem Preis, der eine Jugendherberge erwarten liesse. Die beiden Modern Butlers⁸⁸, die sich für das Null Stern Hotel während jeweils 6 Monaten verantwortlich zeigten, waren Studenten der DCT University Center Switzerland in Vitznau Hotel & Tourism Management, denen man die Gelegenheit gab, ein Prakti-

⁸⁸ Beide Praktikanten fanden zwischenzeitlich eine Anstellung in einem „richtigen“ Luxus Hotel.

kum zu absolvieren. Durch die viel stärkere Interaktion, die in einem Bunker zwischen Personal und Gästen entsteht, als dies in einem „normalen Luxushotel“ der Fall ist, waren die Studenten auf der zwischenmenschlichen, sozialen Ebene stark gefordert. Ein „sich hinter der Rezeption verstecken“ war im Null Stern Hotel nicht möglich. Diese intensive Beziehung sowohl zwischen dem Gast und dem Personal, wie auch zwischen den Gästen untereinander, wurde durch die persönlichen Butlerdienste bewusst inszeniert. Damit sollte in Analogie zum Brand „Null Stern - the only star is you“ der Mensch ins Zentrum gerückt werden. Dies im Gegensatz der Fokussierung auf die Materie in anderen Hotels.

6.4.4 Riesen Erfolg und weltweite Beachtung

Das als Kunstprojekt angedachte Null Stern Hotel war über Nacht extrem erfolgreich. Die Mischung der drei Bs: Bunker, Biedermeier und Butler und damit die gelebten Gegensätze von Beton versus Luxus trafen den Nerv der Zeit. Neben einem Eintrag in der englischsprachigen Seite von Wikipedia, über 7 Mio. Referenzen bei Google, wurden auch die internationalen Medien von 160 Ländern auf das Null Stern Hotel aufmerksam. Alleine der Bericht von CNN wurde insgesamt 7 Mal ausgestrahlt bei einem potentiellen Zuschauerkreis von 186 Mio. Menschen wohnhaft in 180 Ländern. Die Marke „Null Stern“ mit dem Zusatz „the only star is you“ ist zwischenzeitlich weltweit geschützt. Zahlreiche Nominationen für Hotel-Awards, unter anderem für den Worldwide Hospitality Award in den Sparten „Best Hotel Novelty of the Year“ und „Best Innovative Concept in Limited Service Hotels“. Plötzlich wird das Konzept auch unter wirtschaftlichen Aspekten interessant. Unter dem Markennamen „Null Stern Hotel“ (auf englisch: „Zero Star Hotel“) soll das künstlerische Konzept in Zusammenarbeit mit Daniel Charbonnier und Samira Singhvi, Gründer von Minds in Motion SA, einer internationalen Beratungs- und Dienstleistungsfirma für Hotellerie und Tourismus, in ein weltweites Business transformieren, ohne dass die Grundidee und Philosophie des Null Stern Hotels beschädigt wird. Das ursprüngliche Null Stern Hotel in Teufen AR war nicht als kommerzielles Unternehmen konzipiert, sondern als Prototyp einer neuartigen Dimension in der Hotellandschaft. Dennoch wurde ein Businessplan erarbeitet, der auch eingehalten werden konnte. Ziel war es, den beiden Praktikanten einen Lohn zu bezahlen und ansonsten kostenneutral zu operieren. Schlussendlich wurde sogar ein kleiner Gewinn erwirtschaftet. Die beiden Konzeptkünstler wie auch ihre Geschäftspartner arbeiteten, die weltweite Publicity nicht eingerechnet, umsonst. Der Bunker wurde von der Gemeinde Teufen AR gratis zur Verfügung gestellt.

6.4.5 Schliessung

Genau ein Jahr nach der Eröffnung des Hotels, am 04. Juni 2010 auf dem Höhepunkt, wurde das Null Stern Hotel plötzlich geschlossen. Der potentielle wirtschaftliche Erfolg sprengte die Möglichkeiten des 14 Betten umfassenden Bunkers in Teufen AR. Daniel

Charbonnier verglich das bisherige Null Stern Hotel mit einem „Deux Chevaux“, der den Anforderungen einfach nicht mehr gerecht wurde. Ab sofort bräuchte es einen Truck. Der Truck wird nun in Form der Zusammenarbeit mit Spezialisten aus Wirtschaft und Hotellerie für Wachstum besorgt sein. Das erste Null Stern Hotel wird als Museum weitergeführt.

6.4.6 Kunst und Wirtschaft – ein Widerspruch?

Seit dem Grosserfolg des Null Stern Hotels sind die Konzeptkünstler Riklin häufig mit der Frage konfrontiert, ob ein potentieller wirtschaftlicher Erfolg nicht in krassem Widerspruch zum Künstler und der Kunst an sich stünde.

Dies wird vehement verneint. Kunst und Wirtschaft gehen immer Hand in Hand. Im Normalfall wird ein Kunstwerk über eine Galerie an ein Museum und schliesslich in Form von Fotografien als Duplikate an die Museumsbesucher verkauft. Dabei wird auf allen Stufen Geld verdient. Hier entschied man sich bewusst gegen diese Vorgehensweise und beschloss das Kunstwerk an sich zu duplizieren. Durch das Schaffen einer Hotelkette wird auch dem Anspruch, dass Kunst mehr sein soll als „nur Kunst“, genüge getan.

6.4.7 Wie weiter?

Das erste Null Stern Hotel war eine Kunstinstallation, welche nie kommerziell funktionieren sollte, aber plötzlich etablierte sich ein sehr starker Brand, die Marke „Null Stern – the only star is you“ wurde geboren. Der Marke folgten Marktforschungen und Marktanalysen. Es stellte sich heraus, dass viele Menschen an einem guten Bett zu einem guten Preis interessiert sind. Für einige war der Umstand, dass sie in einem Kunstwerk übernachteten und dabei Teil der Kunst wurden, sogar völlig nebensächlich. Ein Geschäftsmann beispielsweise übernachtete wochenweise im Null Stern Hotel und sparte dadurch im Vergleich mit einem Konkurrenzangebot massiv an Übernachtungskosten. Die Tatsache, dass in einem Bunker übernachtet wurde, störte die Gäste nicht im Geringsten. Im Gegenteil, die durch den Bunker arrangierte Nähe zwischen den Gästen wurde sehr geschätzt. Die Sterne Klassifizierung der Hotelindustrie, die dazu führt, dass sich häufig Menschen mit ähnlichem Background in den gleichen Häusern treffen, fehlt hier. Der Mix von Gästen im Alter von 7 bis 77 Jahren aller sozialen Schichten wurde von den Gästen als sehr inspirierend empfunden. Es wird davon ausgegangen, dass eine Null Stern Marke, die reduzierten Luxus günstig offeriert, durchaus duplizierbaren Erfolg haben könnte. Dabei muss die Idee nicht zwingend in einem Bunker angesiedelt werden. Andere Immobilien wären ebenfalls denkbar.

Auch in Zukunft wird die Zusammenarbeit mit der Hotelfachschule geplant. Das Null Stern Konzept soll mit der Gesellschaft verwachsen sein und beispielsweise Ausbildungsplätze offerieren. Da die Zivilschutzverordnungen die Anwesenheit einer ausgebildeten Fachperson aus dem Zivilschutz erfordert, sobald mehr als 50 Personen über-

nachten, wäre auch eine direkte Zusammenarbeit mit dem Zivilschutz oder gar dem Militär denkbar. Der Staat beteiligt sich mit dem zur Verfügung Stellen von Bunkern und Personal, das Null Stern Hotel übernimmt Ausbildungsfunktion.

6.4.8 Lehren aus dem Umgang mit dem Bunker

Die Nutzung der Ressource Zivilschutzanlage im Vergleich zu einer militärischen Festung wird von Herrn Riklin als einfacher erachtet. Immerhin ist eine Zivilschutzanlage ja eigentlich genau für diese Anwendung konzipiert worden. Natürlich wurde der Luxus deutlich erhöht, beispielsweise durch eine Reduktion der vorhandenen 200 auf lediglich 14 Betten. Die angesprochene Vorschrift, dass ein Bunker innert kürzester Zeit wieder in den Ursprungszustand versetzt werden können muss, zwingt den Initianten eines Projektes zwar zu einer ressourcenoptimierten Planung, verbietet ihm aber auch bauliche Veränderungen, die mit hohen Kosten verbunden wären. Ein grosser Vorteil einer Zivilschutzanlage ist der Luftfilter. Die Anlagen sind für Allergiker bestens geeignet. Schwieriger ist die Umsetzung des Arbeitsrechts. Ein Arbeitnehmer hat das Recht auf Tageslicht. Das Problem wurde mit bezahlten Pausen des Praktikanten ausserhalb des Bunkers gelöst. Die Gefahr, dass ein Arbeitnehmer im Bunker verunfällt und dort aufgrund der Abgeschlossenheit stundenlang auf Hilfe warten müsste, erforderte ein spezielles Notfallsystem. Weiter wurde die Umnutzung hin zu einer Nutzung zu Friedenszeiten zwar nicht als Schwierigkeit in materieller Hinsicht erachtet, aber die damit zusammenhängende Bearbeitungszeit schon. Die Problematik, dass der Bunker in einer Wohnzone lag und dort eigentlich kein Hotel hätte betrieben werden können, spielte im Falle des ersten Null Stern Hotels keine Rolle, da es sich ja um ein nicht kommerziell orientiertes Kunstprojekt gehandelt hat. In Zukunft wird dieser Punkt allerdings Beachtung finden müssen. Die Luftfeuchtigkeit in einem Bunker ist sehr hoch und muss untermals mit einem Entfeuchter bekämpft werden. Die im Durchschnitt bei 15° liegende Temperatur im Bunker wurde für den Betrieb eines Hotels weder von den Initianten, noch von den Betreibern als störend empfunden. Die Betten waren qualitativ hochwertig und auf Wunsch wurde eine Bettflasche abgegeben.

6.5 La Clastra

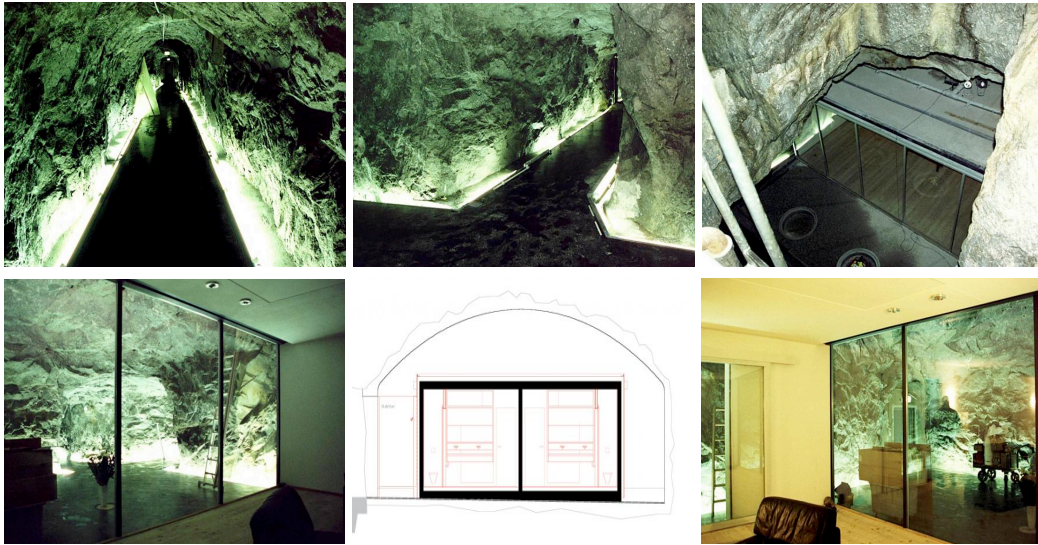


Abbildung 5: Impressionen aus dem Festungsmuseum La Clastra

Bilder: www.schaeublinarch.ch

6.5.1 Geschichte

Das Artilleriewerk „San Carlo“ wurde als Prototyp einer neuen Generation von Festungen mit 10.5 cm Panzertürmen erstellt. Eine Verstärkung der Abwehrkraft gegen Süden wurde als notwendig erachtet, weil die in den Jahren 1886 bis 1894 erstellten Befestigungen Fort Airolo, Motto Bartola und Fort Hospiz den modernen Anforderungen nicht mehr genügten.⁸⁹ In den Jahren 1938 bis 1944 wurden ca. 690 Meter Stollen gegraben, ca. 18'000 Kubikmeter Fels ausgebrochen und dabei eine unterirdische Nutzfläche von ca. 4'000 Quadratmeter geschaffen.⁹⁰ Die Erstellungskosten beliefen sich auf ca. CHF 1 Mio.⁹¹ Im Zusammenhang mit der Réduitbildung ist General Guisans Bericht an die Bundesversammlung aus dem Jahre 1946 zu entnehmen: „Von nun an erschienen die drei grossen Festungen (Sargans, Gotthard und St. Maurice) nicht mehr nur als mächtige Sperren von Tälern oder strategisch wichtigen Richtungen. Sie wurden die wichtigsten Pfeiler des Gesamtplans, zwischen denen wir andere errichten konnten; und eine von ihnen, der Gotthard, wurde die Zitadelle, das heisst der Kern des stärksten und längsten Widerstandes, und zu gleicher Zeit der zentrale Kommandoposten für die Alpenübergänge, über die wir die Kontrolle zu behalten hatten.“⁹² Der letzte Wiederholungskurs

⁸⁹ BURKHARDT, S. 6.

⁹⁰ BURKHARDT, S. 16.

⁹¹ BURKHARDT, S. 8.

⁹² GUISAN, S. 83 f. zit. nach BURKHARDT, S. 7.

fand im Jahre 1994 statt. 1999 wurde das Werk deklassifiziert und an die Stiftung „Fondazione La Claustra“ von Jean Odermatt übergeben.⁹³

Die folgende Fallstudie basiert auf dem Protokoll eines persönlichen Interviews, welches am 06. Juli 2010 zwischen Othmar Schäublin, Schäublin Architekten und Christian Spiess stattgefunden hat. Das Protokoll des Interviews wurde von Othmar Schäublin eingesehen und zur Verwendung als Quelle in dieser Masterarbeit freigegeben.

6.5.2 Projektinitialisierung

Der Architekt Othmar Schäublin leistete seinen Militärdienst zwar bei den Fliegertruppen, wo er auch militärische Kavernen kennenlernte, ein bestimmtes Faszinosum für Bunker sei allerdings zu Militärzeiten nicht entwickelt worden. Den eigentlichen Zugang zum Bunker als Bauwerk fand er durch das vom Künstler Jean Odermatt initiierte Projekt „La Claustra“. Herr Odermatt lancierte in den „ersten Stunden“ des Projekts eine Begehung der Festung mit 15 Teilnehmern, darunter Othmar Schäublin, deren Ziel es war erste Anwendungsmöglichkeiten für das Bauwerk zu erarbeiten.

Zu diesem Zeitpunkt war die Anlage noch nicht desarmiert und sogar die Kanonen waren noch vor Ort. Die Anlage beherbergte kurz vorher noch die letzte WK-Einheit, welche die Anlage in tadellosem und einsatzbereitem Zustand hinterlassen hatte. Auch das Notstromaggregat bestehend aus zwei beeindruckenden Dieselmotoren war voll einsatzbereit.

6.5.3 Architektonisch interessanter Raum

Als sich die Hotelidee zu manifestieren begann, bekam Herr Schäublin die Aufgabe, eine diesbezügliche bauliche Massnahme zu prüfen. Er war von der Festung und deren Wirkung sofort fasziniert. Mit einfachsten Mitteln hatten unsere Vorfahren Höhlenwelten mit architektonisch äusserst beeindruckenden Räumen geschaffen. Die Munitionskaverne hatte zum Beispiel eine Ausdehnung von etwa zwei Turnhallen.

⁹³ BURKHARDT, S. 76 f.

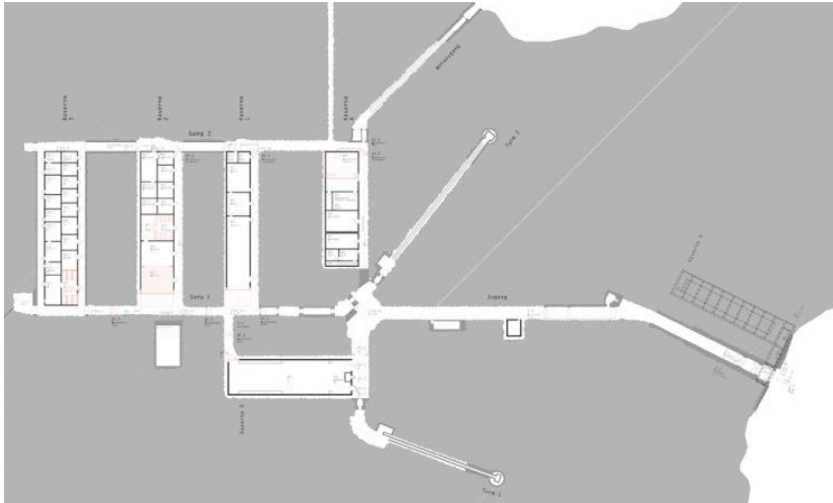


Abbildung 6: Aufbau der Festung San Carlo / des Hotels La Claustra

Bild: www.schaeublinarch.ch

Die eingeschossige Festung liegt ca. 35 Meter unter der Erdoberfläche. Am Ende eines etwa 250 Meter langen Ganges wurden Kavernen aus dem Fels geschlagen, in welchen dann Häuser und Baracken erstellt wurden. In der Aktivzeit der Festung bewohnte diese eine Mannschaft von 230 Soldaten. Dabei wurde in drei Schichten gelebt. Während ein Drittel der Soldaten schlief, arbeitete das zweite, das dritte Drittel hatte während dieser Zeit dienstfrei. Dieser Rhythmus bedeutete für die Soldaten, dass sie sich immer zu dritt ein Bett zu teilen hatten. Einzig die Offiziere verfügten über Einzelzimmer. In diesen entstanden die Hotelzimmer der La Claustra.

Es galt diese einzigartige Raumqualität der unverputzten Felskavernen wie auch diejenige der darin erstellten Häuser und Baracken zu erhalten. Dabei sollte die Magie der tropfenden Felswände ebenso berücksichtigt werden wie das zur Verfügung stehende Budget. Geschaffen wurde schliesslich ein Zusammenspiel von Innen- und Aussenräumen in Interaktion.

Die grosse Herausforderung bestand in der neuen Interpretation der Räume, welche sich sehr militärisch und militärzweckgebunden zeigten. Mit wenigen Eingriffen sollte etwas gestaltet werden, das eine neue, militärfremde Sicht erzeugte. Einer allfällig negativen Haltung von Besuchern gegen eine Festungsanlage sollte entgegengewirkt werden.

Als gestalterisch äusserst anspruchsvolle Aufgabe entwickelte sich die Umsetzung der vom Kanton Tessin geforderten Auflagen bezüglich der Fluchtwege. Ein ziviler Hotelbetrieb vermag natürlich nicht die gleiche Sicherheit zu bieten wie eine militärische Einheit, die rund um die Uhr über eine standardisierte Wache verfügte, die im Notfall sofort hätte eingreifen können. Aus diesem Grund waren die bezüglich der zu erstellenden Fluchtwege geforderten Sicherheitsauflagen sehr strikt. Obschon bereits zum Zeitpunkt der militärischen Nutzung zwei Fluchtwege bestanden, mussten diese zusätzlich mit einem ausgeklügelten System an Fluchttüren mit Sicherheitsverglasung ausgerüstet

werden. Damit die Verankerung der Glaswände die Wirkung der nackten Felsen nicht zerstörte, wurden Schlitzte in die Felswand geschnitten, in welche das Glas rauch- und feuerdicht versenkt werden konnte. Das Fluchtsystem führte schliesslich zu einer Bewilligung einer maximal gleichzeitigen Übernachtung von 27 Herbergsgästen.

6.5.4 Bauliche Herausforderungen

In der Festungsanlage herrscht eine hohe Luftfeuchtigkeit bei einer konstant niedrigen Temperatur von 8° Celsius. Entsprechend wichtig ist die Lüftungsanlage beim fertigen Hotelbetrieb. Die Belüftung der Baute war allerdings bereits bei der Erstellung der baulichen Veränderungen ein wichtiges Thema. Beispielsweise führte die Sprengung eines Verbindungsstücks zwischen der alten Munitionshalle zum restlichen Kavernensystem, welches ebenfalls aus fluchttechnischen Gründen erstellt werden musste, zu einer enormen Staubeentwicklung. Dieser konnte nur durch die temporäre Erstellung eines zusätzlichen Lüftungssystems beigegeben werden.

Auch Wasser ist in einer Festung ein Dauerthema. In der Clastra tritt Wasser permanent aus Decken und Wänden und läuft über diese auf den Boden. Dort wird es in raffinierter Art und Weise aufgefangen und über die Gehwege, welche eigentlich „Stege“ sind, nach draussen geführt. Wasserdicht sind in der Clastra nur die Gebäude, die in den Kavernen erstellt wurden. Die hohe Luftfeuchtigkeit führt natürlich auch dazu, dass sämtliche Elektroinstallationen speziell abgedichtet sind. Die Notstromaggregate müssen im Notfall in Sekunden anspringen.

6.5.5 Wiederverkäuflichkeit

Herr Schäublin bezweifelt das Vorhandensein eines richtigen Marktes für Festungsanlagen. So faszinierend die Räume seien, so schwierig und kostenintensiv sei die Umnutzung.

6.5.6 Weitere vorstellbare Anwendungsbereiche

Auf mögliche weitere zivile Anwendungsbereiche einer Festung angesprochen, antwortete Herr Schäublin, dass er sich auch schon diverse diesbezügliche Überlegungen gemacht habe. Die faszinierenden und spannenden Räume einer Festung werden als eigentlich idealer Ort für die Durchführung von Eventveranstaltungen wahrgenommen. Allerdings hätten die hohen Anforderungen an die Sicherheit gezeigt, dass diese mit zunehmender Besucherzahl immer schwieriger zu erfüllen seien und sich eine Festung entsprechend leider nicht für Massenveranstaltungen eigne. Kleinere Veranstaltungen würden sich aber aufgrund der hohen Investitionskosten in ein solches Bauwerk vermutlich nicht rentieren. Selbstverständlich wären Militärmuseen denkbar. Herr Schäublin interessiert sich aber weniger für die Erhaltung der Militärgeschichte denn für den Umgang mit den Räumen – getrennt von einer militärischen Anwendung. Der Punkt, dass sich

Festungen meist in entlegenen Winkeln der Schweiz befinden, macht es zudem schwierig, allfällige Besucherzahlen zu erreichen.

6.5.7 Tipps für Initianten künftiger Festungsprojekte

Grosse Aufmerksamkeit verdient die Sichtweise. Die Transformation der militärischen Anlage zu einer zivilen Nutzung muss durch die Kreation eines anderen Blickwinkels bewerkstelligt und generiert werden. Im Wissen darum, dass die Militärgeschichte stets eine Rolle spielen wird, geht es darum, eine Ambivalenz zu schaffen. Herr Schäublin würde sich als Architekt für ein weiteres Festungsprojekt sofort wieder zur Verfügung stellen.

Die folgende Fallstudie basiert auf dem Protokoll eines telefonischen Interviews, welches am 12. Juli 2010 zwischen Jean Odermatt und Christian Spiess stattgefunden hat. Das Protokoll des Interviews wurde von Jean Odermatt eingesehen und zur Verwendung als Quelle in dieser Masterarbeit freigegeben.

Der 1948 geborene Jean Odermatt absolvierte sowohl die Rekruten-, als auch die Unteroffiziersschule bei der Festungsartillerie in Airolo. Er bekam damit die Gelegenheit, die meisten der Artilleriefestungen im Gotthardmassiv noch in ihren aktiven Zeiten kennenzulernen. Seit 1983 erkundet der Soziologe, Hochschuldozent und Künstler den Gotthard auch fotografisch und verbringt Wochen der Abgeschiedenheit eingeschneit im Hospiz. Anlässlich der Dreharbeiten zum Film „unbekannter Gotthard“, welchen er für NZZ Format erstellte, lernte Jean Odermatt den damaligen Generalstabschef und Korpskommandanten der Schweizer Armee, Arthur Liener, kennen. Aufgrund der sich abzeichnenden Veränderung der Einsatzdoktrin war zu diesem Zeitpunkt bereits absehbar, dass die Schweizer Armee künftig auf die Artilleriefestungen verzichten würde. Zusammen mit Arthur Liener begannen die ersten Überlegungen um ein allfälliges Umnutzungsprojekt.

6.5.8 Projektinitialisierung

Als die Festung San Carlo 1995 stillgelegt wurde, waren die meisten Artilleriefestungen der Schweizer Armee objektiv betrachtet militär-strategisch längst bedeutungslos. Allerdings nicht in den Köpfen der Politiker. Zu Beginn der Projektinitialisierung rechnete entsprechend niemand damit, dass es effektiv zu Verkäufen und zivilen Folgeprojekten kommen würde. Schliesslich wurden aber doch schnell die ersten Projekte umgesetzt und die entsprechenden Stellen realisierten, dass sich die Entwicklung nicht aufhalten liess. Schlussendlich waren es drei Gründe, weshalb Jean Odermatt den Kauf der Festung San Carlo vorantrieb. Einerseits war er während dieser Zeit künstlerisch sehr aktiv am Gotthard und benötigte dringend einen Ort, wo die ganze verwendete Ausrüstung zentral gelagert werden konnte. Zum zweiten stach die Festung San Carlo aufgrund ihrer ideologischen Bedeutung als Réduit Prototyp hervor. Als wesentlich wurde weiter

erachtet, dass die Festung zu einem grossen Teil aus nackten, unverputzten Felswänden bestand und damit selten authentisch war. Bald manifestierte sich die Idee an diesem Ort ein klosterähnliches Objekt zu schaffen, welches die Besucher den Berg spüren lassen sollte. Neben Arthur Liener, der die Pläne von militärischer Seite unterstützte, fand Jean Odermatt in Andreas Reinhart einen verlässlichen Finanzpartner, der in die Claustra schliesslich CHF 2 Mio. über die Volkart Stiftung investierte.

Zu Beginn war noch kein Hotel geplant und die Initianten setzten sich eine Budgetrestriktion von CHF 1 Mio. Aber mit dem Fortschritt der Arbeiten entwickelte sich das Projekt immer mehr in Richtung Hotel. Alles begann mit der Ausstattung der Küche, die ein Verwöhnen der „Klostergäste“ sicherstellen sollte. Schliesslich führte das eine zum anderen. Steigende Baukosten hatten höhere Investitionen zur Folge und diese mussten irgendwann wieder rentabilisiert werden. Entsprechend kamen die Initianten nicht umhin, die Baute auf eine höhere Zahl von zahlenden Gästen auszurichten. Das Hotelprojekt setzte sich durch und es wurden schlussendlich CHF 4.5 Mio. investiert. Damit rückte auch die ursprünglich angedachte Nutzung als Labor und Atelier in den Hintergrund.

6.5.9 Umbauphase

Eine Grundvoraussetzung für ein Festungsprojekt ist die Erschliessung. Da bereits die alte Tremola quer durch das Grundstück verläuft, wurde dieses Erfordernis erfüllt. Bezüglich der restlichen Bewilligungen profitierte die Claustra als eines der ersten effektiv umgesetzten Projekte vom Bonus des „First Time Movers“. Die an die zuständige Bewilligungsbehörde gestellte Frage, was generell gegen ein ziviles Hotelprojekt in einer ausgedienten Festung sprechen würde, wurde mit einem Verweis auf das Sicherheitskonzept beantwortet. Sobald ein solches bestünde, wäre das Hotel bewilligungsfähig. Nachdem das Sicherheitskonzept vorlag, wurde das Hotelprojekt in unglaublichen 15 Tagen bewilligt.

Nach dem ersten Umbaujahr war bereits eine Million verbaut und das Ende der Bauzeit noch nicht annähernd absehbar. Die Initianten realisierten, dass der mit dem VBS geschlossene Mietvertrag über 10 Jahre dringend nachverhandelt werden musste. In einem ersten Schritt wurde eine Verlängerung bis ins Jahr 2018 erreicht. Später konnte die Stiftung die Festung schliesslich kaufen. Verkompliziert wurde dieses Rechtsgeschäft allerdings durch die Tatsache, dass nicht der Bunker, sondern das darüber liegende Landwirtschaftsland von 60'000 m² gekauft werden musste. Dies führte dazu, dass das Land von einem gewillten Bauern mit Vorkaufsrecht hätte übernommen werden können, was den sofortigen Stop des Projektes bedeutet hätte. Es fand sich allerdings kein solcher. Eine weitere Schwierigkeit war das Aushubmaterial. Jeder Kubikmeter herausgesprengter Fels hätte eigentlich per Lastwagen in eine Deponie nach Andermatt oder Airolo transportiert werden müssen, die beide 13 km entfernt liegen, was mit grösseren

finanziellen Folgen verbunden gewesen wäre. Schliesslich konnte beim Kanton eine Sondergenehmigung für eine ambulante Deponie erhalten werden, an welcher der Kanton selbst auch ein Interesse hatte. Ein stetiges Improvisieren und unzählige Gespräche mit involvierten Parteien führten zu immer wieder neuen unkonventionellen Lösungen.

6.5.10 Betriebsphase

Die Claustra war und ist mit den gleichen Problemen wie alle Hotelbetriebe konfrontiert, die aber aufgrund der geographischen Situation noch verstärkt auftreten. Im Schnitt kann die Anlage nur 150 Tage im Jahr geöffnet werden. Während dieser Zeit müssen aber die Kosten von 365 Tagen eingespielt werden. Aufgrund der Schneeverhältnisse ist es zudem regelmässig unklar, ab wann die Saison wirklich starten kann und bis wann sie effektiv dauert. Dies macht das Management des Personals äusserst schwierig. Personal, an dem es in gut ausgebildeter Form in der Leventina zudem mangelt. Da die Festung lediglich über 17 Zimmer verfügt und diese so oft wie möglich vermietet werden sollen, kann dem Personal kein Zimmer zur Verfügung gestellt werden. Plötzlich einsetzendem Schneefall mitten in der Saison konnte man in der Vergangenheit oft nur mit guten Beziehungen zu örtlichen WK-Einheiten mit dem nötigen Räumungsmaterial beikommen.

Die Logistik ist ebenfalls schwierig. Einige Lieferanten transportieren nur ins Tessin oder nach Andermatt und die Waren müssen dann von Mitarbeitern abgeholt werden.

Während die Stromkosten in der Hotelbranche etwa bei 2 % des Umsatzes liegen, ist die Claustra mit solchen in der Höhe von 10 % konfrontiert.

Arbeitsrechtlich ist der Hotelbetreiber aufgrund der Arbeitssituation unter Tag zwar nicht mit speziellen kompensatorischen Massnahmen konfrontiert, trotzdem wurde zur höheren Arbeitsqualität der Mitarbeiter und der Lebensqualität der Gäste in ein spezielles Beleuchtungssystem investiert, das ein Tagesspektrum bereitstellt.

Im Total liegen die Betriebskosten vor allem aufgrund des hohen Stromverbrauchs für Heizung, Lüftung und Licht bei ca. CHF 50'000 p.a. Ein solcher Umsatz mit den zur Verfügung stehenden 27 Betten zu erwirtschaften, ist eine Herausforderung. Eine Grösse von 60 Betten wäre gemäss Herrn Odermatt sehr wünschenswert.

Der Breakeven lag bei CHF 110'000 pro Monat. Nach einer Anlaufzeit von 4 Jahren erreichte Jean Odermatt, der sich zwischenzeitlich selbst stark engagierte, mit 7 Leuten einen Umsatz von CHF 200'000 pro Monat. Da Herr Odermatt aber gleichzeitig noch einen Lehrauftrag inne hatte, wurde die Doppelbelastung irgendwann zu gross und er entschied sich für eine Betreibergesellschaft.

6.5.11 Duplizierbarkeit

Herr Odermatt hat sich auch an der Entwicklung eines weiteren Projekts beteiligt. Dieses soll aber kein Kopie der Claustra sein sondern eine Ergänzung dazu. Es handelt sich um einen Themenpark, der sich um die Werte dreht, die der Gotthard vermittelt: Sicher-

heit, Verkehr, Klima, Wetter und Wasser. Aktuell befindet man sich in der Finanzierungsphase. Herr Odermatt ist davon überzeugt, dass es definitiv einen Markt für gute Geschichten an authentischen Orten gibt, aber eine effektive Duplizierbarkeit der Claustra wohl eher schwierig sei.

6.5.12 Tipps an Festungsneulinge

Herr Odermatt resümiert, dass die Tatsache, dass sowohl die Mystik der Berge als auch unterirdische Räume die Menschen zu allen Zeiten faszinierten eine gute Geschäftsgrundlage darstellt. Was es aber zudem brauche, sei Geduld, eine gute Nase, Durchhaltevermögen und die Fähigkeit immer wieder aufstehen zu können.

6.6 Weitere Projekte

6.6.1 A1955 Artilleriewerk Hondrich

Das Artilleriewerk Hondrich (A1955) wurde in den Jahren 1942/43 im Hondrichhügel bei Spiez erstellt. Nach der Desarmierung im Jahr 1994 diente die Anlage dem Militärdepartement als Pilotobjekt für den Rückbau einer grösseren Festung. Insgesamt mussten für die Desarmierung und den Rückbau 9'663 Mannstunden investiert werden.⁹⁴

„Die Desarmierung umfasst alle Massnahmen für den Rückschub von Waffen, Munition, Korpsmaterial, Betriebsstoffen, technischem Festungsmaterial und Übermittlungsmaterial, den Verkauf von nicht mehr verwendbarem Liquidationsmaterial, sowie die Entsorgung von Bauschutt, Altmetallen, Kabeln, Kunststoffen usw. Durch die Festungsregion 12 wurden ca. 680 Tonnen Munition in 51 Eisenbahnwagen zurückgeschoben.“⁹⁵

Das ehemalige Artilleriewerk Hondrich wurde nicht verkauft, sondern für CHF 11.8 Mio. (davon CHF 10.8 Mio. Baukosten) zum Detoniklabor Hondrich umgebaut und konnte im Jahr 1998 seinen Dienst für die armasuisse aufnehmen.⁹⁶ Im Labor können nicht nur Munition und Explosivladungen bis zu 15 kg TNT-Äquivalent zur Wirkung gebracht werden, sondern es lassen sich auch die Wechselwirkung zu Schutzelementen und Panzerungen beobachten und mit modernsten Mitteln vermessen.“⁹⁷

6.6.2 Flensburger Brauerei / Glückspilz GmbH⁹⁸

Bei der Flensburger Brauerei handelt es sich um eine 1888 gegründete Privatbrauerei in Deutschland mit einer Jahresproduktion von ca. 500'000 Hektoliter Bier und Wasser. Bei der Bierproduktion fallen jedes Jahr 10'000 Tonnen Treber als „Abfallprodukt“ an. Dabei handelt es sich um die ausgelaugten, unlöslichen Rückstände des Malzes. Da eine

⁹⁴ SCHNEIDER.

⁹⁵ SCHNEIDER.

⁹⁶ Vgl. Flyer Detoniklabor Hondrich.

⁹⁷ Vgl. Flyer Detoniklabor Hondrich.

⁹⁸ Vgl. „Das Flensburger Pilz aus dem Munitionsbunker“, die Welt vom 31.05.2009 sowie Pressemitteilung der Flensburger Brauerei vom 05.03.2010.

ökonomisch sinnvolle Weiterverwendung des Trebers fehlt, wird dieser den lokalen Bauern für wenig Geld als Viehfutter verkauft. Um dieser Situation Abhilfe zu verschaffen, hat die Brauerei eine Doktorarbeit vergeben, die neue Verwendungsmöglichkeiten des Trebers zu Tage fördern sollte. Die Experimente führten schnell in Richtung Pilzzucht. In gemieteten fünf ehemaligen Munitionsbunkern wuchsen bald bei konstanter Temperatur von 22 Grad und einer Luftfeuchtigkeit von 80% Shiitake Pilze mit Bio-Zertifikat. Betrieben wurde die Anlage durch die extra gegründete Tochterfirma, die Glückspilze GmbH und Co. KG. Leider hat sich der Treber bald als für die Pilzzucht ungeeignet herausgestellt und musst durch einen anderen Nährboden auf der Basis von Holzschnitzeln ersetzt werden.

Obschon das Projekt – auch ohne die Verwendung von Treber - anfangs sehr vielversprechend angelaufen ist und mittelfristig ein Umsatz von über einer Million Euro angestrebt wurde, musste das Projekt gemäss einer Medienmitteilung der Flensburger Brauerei vom 05. März 2010 zwischenzeitlich eingestellt werden. Einem einsetzenden massiven Import ausländischer Billiganbieter war man nicht gewachsen.

Damit endete für die Brauerei wohl auch die Verwendung der fünf gemieteten ehemaligen Munitionsbunker.

6.6.3 Sammlung Boros Berlin

Ungleich der typisch Schweizerischen Zivilschutzarchitektur wurden grosse Luftschutzbunker im Deutschland des Zweiten Weltkrieges auch oberirdisch erstellt. Der aufgrund dieser Bauweise erforderliche Rundumschutz verschlang eine so unglaubliche Menge an Stahlbeton, dass nach der Beendigung des Krieges an einen Abbruch oder eine Sprengung aller dieser Bauten nicht zu denken war, respektive eine solche Aktion die Gebäude ringsum massiv gefährdet hätte. Die Vermutung, dass es sich bei diesen Anlagen um reine Betonwürfel handelt, ist allerdings falsch. „Wer genau hinschaut, erkennt in den Grundrissen einen freigestellten Palazzo im Renaissancestil – damit sollte der Massenkunker kaschiert und architektonisch ins Konzept der Welthauptstadt „Germania“ integriert werden.“⁹⁹

Die Planung des Bunkers an der Berliner Reinhardtstrasse oblag dem Architekten Albert Speer im Rahmen des „Führer-Sofortprogrammes“ 1941. Erstellt wurde er durch den Stadtbaumeister Karl Bonatz im Jahre 1942.¹⁰⁰ Die Zivilschutzanlage wurde für 1'200 Flüchtlinge konzipiert.

Nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges diente sie der Roten Armee als Kriegsgefängnis. Während der DDR Zeit wurde sie als Kühllager für Südfrüchte verwendet. Nach

⁹⁹ Museum im Bunker - Darkroom für die Kunst; die Welt vom 25.04.2008.

¹⁰⁰ Museum im Bunker - Darkroom für die Kunst; die Welt vom 25.04.2008.

dem Fall der Mauer entdeckte die Berliner Subkultur den Bunker und veranstaltete darin die ersten Techno- und Tranceparties.¹⁰¹

2003 wurde der Bunker von Christian Boros, Gründer der Boros Agentur für Kommunikation, gekauft und durch das Berliner Architekturbüro „Realarchitektur“ zum Museum umgestaltet. In einem Interview mit dem Schweizer Magazin Bolero äusserte sich Herr Boros wie folgt auf die Frage: „Warum haben Sie einen Bunker in Berlin Mitte gekauft?“ „...Dann habe ich von einem Bekanten gehört, dass ein Bunker zum Verkauf steht. Aus reiner Neugier schaute ich ihn mir an. Für mich war klar, ich kauf das Scheissding nicht. Doch dann hatte ich plötzlich nicht eine Erfahrung mehr, sondern einen Bunker. Meine Partnerin Karen und ich haben uns Hals über Kopf in das Ding verliebt. Dabei erwies sich diese Liaison keineswegs als einfach: Der Umbau war gigantisch, dauerte fünf Jahre und kostete Unmengen von Geld und Nerven. Wir mussten das ursprüngliche Labyrinth aus 120 Räumen erstmal aufbrechen, was bei einem Bunker bekanntlich schwierig ist.“¹⁰²

Eine ungefähre Grösse der geleisteten Arbeit lässt sich der Homepage der Architekten „Realarchitektur“ entnehmen: Das ursprüngliche Gebäude umfasste etwa 16'500 Kubikmeter, ca. 750 Kubikmeter Beton musste entsorgt werden. Neu entstand eine Fläche für die Kunst in der Grössenordnung von 2'500 Quadratmeter. Auf dem Dach des Bunkers wurde das Penthouse des Sammlers aufgesetzt, was nochmals 2'500 Kubikmeter Volumen und ca. 450 Quadratmeter an Fläche entspricht.¹⁰³

Mit der Aussage konfrontiert: „Als Sie Ihre Sammlung im Juni 2008 eröffneten, gab es auch kritische Stimmen.“, erwiderte Herr Boros: „Ein Bunker ist per se kontrovers. Jeder weiss: Dieses Gebäude wurde für den Krieg gebaut, das ist kein leichtes Erbe. Doch alle, mit denen ich über dieses Thema gesprochen habe, sagten dasselbe. Nämlich dass ich das Beste daraus gemacht habe. Ich habe mit Vertretern der internationalen jüdischen Gemeinde gesprochen und mit den ehemaligen Zwangsarbeitern, die am Bau des Bunkers beteiligt waren. Sie alle sind sehr froh, dass kein Idiot diesen Ort übernommen und daraus eine Eventhalle gemacht hat, sondern dass der Bunker heute eine Stätte für das höchste Gut ist: für geistige Freiheit.“¹⁰⁴

¹⁰¹ Museum im Bunker - Darkroom für die Kunst; die Welt vom 25.04.2008.

¹⁰² Interview mit Sammler Christian Boros im Schweizer Magazin Bolero, Juni 2010, Text: Karolina Dankow.

¹⁰³ www.realarchitektur.de

¹⁰⁴ Interview mit Sammler Christian Boros im Schweizer Magazin Bolero, Juni 2010, Text: Karolina Dankow.

6.6.4 BAERG MARTI¹⁰⁵

Die Unternehmung BAERG MARTI lagert auf 3000 m Höhe, in einem 60 Quadratmeter grossen, ausrangierten Militärstollen, der im Zweiten Weltkrieg als hochalpines Munitionslager fungierte, edelsten Essig in Barrique Fässern. Der stetige Temperaturwechsel und der geringe Sauerstoffgehalt sollen einen optimalen Reifegrad ermöglichen. Der für 700 Fässer vorhandene Platz wird auch Investoren zur Verfügung gestellt.

7 Problemfelder einer Umnutzung und Lösungsansätze

7.1 Bauliche Schwierigkeiten

Die Analyse der Fallstudien ergibt, dass Wasser als das grösste bauliche Problem erachtet wird. Wassereinbruch kann in unregelmässigen Abständen „Abwehrreaktionen“ erforderlich machen, die nicht planbar sind und denen mit kreativen, auf den Einzelfall bezogenen Lösungen begegnet werden muss. Diese können zu hohen Kosten führen. Da sich die Spezialbaute Festung aus einer Liegenschaft und einer Kaverne zusammensetzt, gilt es zu beachten, dass bauliche Veränderungen auch effektiven Bergbau beinhalten kann mit den entsprechend höheren Anforderungen an Mensch, Material und den entsprechend höheren Kosten. Die Gruppe der eingesetzten Spezialisten erweitert sich schnell um Geologen, Statiker oder Sprengmeister. Eine eigentlich einfache bauliche Massnahme, wie das Verlegen eines Kanalisations- oder Frischluftrohrs wird zur Herausforderung, wenn dieses durch mehrere Meter Fels verlegt und dabei ein Loch gebohrt werden muss. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass eine Vielzahl der baulichen Probleme zwar lösbar sind, aber mit Kosten verbunden sein können, die man im Vorfeld schlicht nicht abschätzen kann. Die Schwierigkeit dabei ist, dass eben auch die potentiellen baulichen Probleme, die oft im Zusammenhang mit dem Berg stehen, für einen Laien vor deren Eintreffen nur sehr schwer erkennbar sind.

7.2 Betriebliche Schwierigkeiten

Als wichtigste, mit der Anlage in Zusammenhang stehende, betriebliche Schwierigkeiten wurden in den Fallstudien die konstant tiefen Temperaturen und die hohe Luftfeuchtigkeit genannt. Es zeigte sich exemplarisch für andere Probleme gleicher Art, dass es sich dabei in den meisten Fällen zwar um lösbare Herausforderungen handelt, diese aber im Vergleich zu einer normalen Baute mit massiv höheren Fixkosten verbunden sind. Diese müssen durch die laufenden Geschäfte zusätzlich eingespielt werden können. Weitere betriebliche Schwierigkeiten ergeben sich aus der Lage der Festung. Diese kann

¹⁰⁵ Vgl. Lager für 700 Fässer – Im Bunker wird Balsam- und Kräuteressig veredelt; Berner Zeitung vom 04. September 2009.

zu einer erschwerten Zufahrt für Kunden oder Lieferanten führen. Falls die Festung im hochalpinen Bereich liegt, ist die Erschliessung während einiger Monate nicht möglich oder erschwert, was eine verkürzte Saison bedeuten kann. Die lange Anreise auch des Personals führt zu einer schwieriger zu gestaltenden Einsatzplanung. Viele der im folgenden Kapitel „rechtliche Schwierigkeiten“ thematisierten Fälle führen zudem ebenfalls zu erschwerten betrieblichen Verhältnissen. Ein grosser Einfluss hat beispielsweise eine feuerpolizeiliche Besucherbeschränkung, die aufgrund der Notausgangs- oder Fluchtwegsituation erlassen werden kann. Auch arbeitsrechtliche Anordnungen können sich auf den Betrieb auswirken, wenn beispielsweise jedem Mitarbeiter pro Tag eine zusätzliche bezahlte Pause am Tageslicht gewährt werden muss.

Bei den baulichen sowie auch bei den betrieblichen Schwierigkeiten verhält es sich so, dass die meisten lösbar sind, aber im Vergleich mit einem identischen Betrieb in einer „normalen Baute“ zu höheren Fixkosten führen.

7.3 Ausgewählte rechtliche Schwierigkeiten anhand eines fiktiven Hotelprojekts in einer Zivilschutzanlage

7.3.1 Problematik des sofortigen Rückbaus

Die vorhandenen Anlagen sind in den meisten Fällen noch in Betrieb, d.h. sie unterstehen der ZSV¹⁰⁶, welche in Art. 39 bestimmt, dass Schutzbauten nur zivilschutzfremd genutzt werden dürfen, wenn sie spätestens unmittelbar nach einem Entscheid zur Verstärkung des Bevölkerungsschutzes bereit gemacht werden können. Ohne eine genauere Definition des Terms „unmittelbar“ vorzunehmen, zeigt sich, dass grosse bauliche Veränderungen, die den Betrieb als Zivilschutzanlage stören, durch den genannten Artikel ausgeschlossen sind.

7.3.2 Problematiken aufgrund der Raumplanung und des öffentlichen Baurechts

Massgeblich für die baurechtliche Bewilligungsfähigkeit eines Projekts ist das Planungs- und Baugesetz. Im Falle des Kantons Zürich handelt es sich dabei um das Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz). Anwendbarkeit finden unter anderem die „Hygieneartikel 300 ff., sobald es sich um ein Projekt handelt, das dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen gewidmet ist (Wohn-, Arbeits- oder Schlafräume). In diese Kategorie fällt beispielsweise auch ein Hotel oder ein Restaurant.

Eine Konsultation der folgenden Artikel lässt vermuten, dass eine Bewilligung für die vorgesehene Nutzung schwierig zu erhalten sein wird. Vor allem auch deswegen, weil die entsprechende Anlage ja innert kürzester Zeit wieder in die ursprüngliche Einsatzbereitschaft versetzt werden können muss.

¹⁰⁶ Verordnung über den Zivilschutz (Zivilschutzverordnung ZSV) vom 05. Dezember 2005.

- Art. 302 Abs. 1: Die Räume müssen genügend belichtet und lüftbar sein.
- Art. 302 Abs. 2: Wohn- und Schlafräume sind mit Fenstern zu versehen, die über dem Erdreich liegen, ins Freie führen und in ausreichendem Masse geöffnet werden können; die Fensterfläche hat wenigstens einen Zehntel der Bodenfläche zu betragen.
- Art. 305 Abs. 2: Jedes Gebäude muss über Fluchtwege (Korridore, Treppenhäuser, Ausgänge) verfügen, die im Brandfall auf dem kürzesten Weg leicht und sicher ins Freie führen.

Zu beachten gilt, dass der Kanton Zürich diese „Hygienevorschriften“ auf Gesetzesstufe regelt. In anderen Kantonen, beispielsweise dem Kanton St.Gallen, werden diese Regelungen auf tiefere Stufe gemacht, was zu erhöhter Flexibilität in der Anwendung führen kann.

7.3.2.1 Konkrete Regelung im Falle des Null Stern Hotels in Teufen

Im Gegensatz zur Stadt Zürich, wo bisher auf Anfrage beim Kreisarchitekten kein Bewilligungsgesuch für die Umnutzung einer Zivilschutzanlage in einen Raum, der dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen soll, eingereicht wurde, war in Teufen AR das Null Stern Hotel während eines Jahres in Betrieb.

Ein Nachfragen bei der Baubewilligungsbehörde Teufen¹⁰⁷ hat ergeben, dass die baurechtliche Sachlage rund um das Null Stern Hotel noch gar nicht abgeschlossen ist und durch die Schliessung des Hotels zwischenzeitlich auch überholt wurde. Der Gemeinderat war von dem Projekt Null Stern Hotel offenbar so angetan, dass eine Nutzung zugelassen wurde, ohne dass vorab ein formelles Baubewilligungsverfahren durchlaufen worden wäre. Dieses wurde erst initiiert, nachdem das Hotel seine Bunkertüren bereits geöffnet hatte. Gegen dieses Bewilligungsgesuch wurde in der Folge Einspruch erhoben. Da sich die Parteien im Hinblick auf die vermutete Endlichkeit des Kunstprojektes Null Stern Hotel allerdings darauf geeinigt hatten, das laufende Verfahren um ein Jahr zu sistieren und das Hotel zwischenzeitlich effektiv geschlossen wurde, wird die Bewilligungsfrage nicht mehr abgeklärt werden müssen. Gemäss Herr Neuländner wäre das Null Stern Hotel (als Kunstprojekt) von der lokalen Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Teufen allerdings sicherlich bewilligt worden. Ob dieser Entscheid im Falle eines potentiellen Beschwerdeweiterzuges durch das zuständige Gericht geschützt worden wäre, steht natürlich in den Sternen. Die Frage, ob die Gemeinde im Falle eines „normalen Hotels“, welches den dauerhaften wirtschaftlichen Erfolg angestrebt hätte, gleich entschieden hätte, musste von der Baubewilligungsbehörde nicht abgeklärt werden.

¹⁰⁷ Herr Pius Neuländner, Baubewilligungsbehörde 9053 Teufen AR.

7.3.3 Zonenproblematik anhand eines fiktiven Hotelprojekts im Kantons St. Gallen

Auf Nachfrage beim Amt für Raumentwicklung wurde die aktuelle Praxis von Jakob Ruckstuhl, dem Leiter der Abteilung "Bauen ausserhalb der Bauzone", erläutert und fliesst in die nachfolgende Betrachtung ein.

Gemäss Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG¹⁰⁸ ist die Grundvoraussetzung für das Erteilen einer Baubewilligung, dass das Land erschlossen ist. „Das Erfordernis der Erschliessung gilt für Bauten innerhalb und ausserhalb von Bauzonen. Von diesem Erfordernis gibt es keine Ausnahme.“¹⁰⁹ Erschlossen ist Land gemäss Art. 19 Abs. 1 RPG dann, wenn für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie-, sowie Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist. Im Falle einer ehemaligen Festung darf davon ausgegangen werden, dass das Erfordernis der Erschliessung erfüllt ist. Falls dem nicht so wäre, hat der Eigentümer nach RPG kein Recht auf eine solche.

Weiter eingehalten werden muss gemäss Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG, dass das geplante Bauvorhaben dem Zweck der Zone, in welcher es zu liegen kommt, entspricht. Die Bauzonen ergeben sich aus Art. 15 ff. RPG.

Als erstes muss entsprechend abgeklärt werden, ob eine geplante Baute der Nutzungsordnung der jeweiligen Zone entspricht. Festungen liegen heute v.a. in der Landwirtschaftszone. Erstellt wurden sie allerdings häufig bereits in den 1940-er Jahren und gestützt auf die Militärgesetzgebung. Eine allfällige Zonenkonformität stellte sich entsprechend weder zum Zeitpunkt der Festungserstellung noch während der Nutzung durch das Militär. Sobald allerdings eine ausrangierte Festung ins Privateigentum eines Investors überführt wird und dieser beispielsweise ein Hotelprojekt verwirklichen möchte, wird die Zonenkonformität zum Thema. Die Prüfung der Realisierbarkeit eines Hotelprojekts würde mit Sicherheit ergeben, dass dieses in einer Landwirtschaftszone nicht bewilligungsfähig wäre.

In einem zweiten Schritt kann jedoch geprüft werden, ob ein Spezialtatbestand nach Art. 24a bis 24d RPG zur Anwendung gelangt und damit ein Initiant eine Ausnahmegewilligung erhalten könnte:

- Art. 24a RPG: Zweckänderung ohne bauliche Massnahme ausserhalb der Bauzone;
- Art. 24b RPG: Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb ausserhalb der Bauzone;
- Art. 24c RPG: Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen;

¹⁰⁸ Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (SR 700).

¹⁰⁹ HALLER/KARLEN, S. 159.

- Art. 24d RPG: Landwirtschaftsfremde Wohnnutzung, hobbymässige Tierhaltung und schützenswerte Bauten und Anlagen.

„Die Ausnahmegewilligung ist eine Verfügung, durch die gestützt auf eine gesetzliche Ermächtigung eine Abweichung von der im Normalfall geltenden gesetzlichen Regelung (im Raumplanungs- und Baurecht: eine Abweichung vom Erfordernis der Zonenkonformität oder von Bauvorschriften) gestattet wird.“¹¹⁰

Falls keiner der Spezialtatbestände greift, kann in einem weiteren Schritt abgeklärt werden, ob die Baute nach Art. 24 RPG bewilligungsfähig ist.

Ist auch dies nicht der Fall, bleibt als letzte Möglichkeit das Schaffen einer passenden Zone.

Im weiteren Verlauf wird diese Prüfung schematisch durchgespielt.

Zweckänderung ohne bauliche Massnahme ausserhalb der Bauzone (Art. 24a RPG): Gemäss Art. 24a sind die Voraussetzungen für die Bewilligungserteilung nach diesem Artikel, dass die Änderung keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt mit sich bringt (lit. a) und nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist (lit. b). Da ein Hotelprojekt mit neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt verbunden sein dürfte, zu denken ist etwa an gesteigerten Verkehr der Touristen und der Zulieferer oder an das Schaffen von neuen Parkplätzen, ist ein Hotelprojekt nach diesem Artikel käumlich bewilligungsfähig. Im Falle anderer angedachter ziviler Nutzungen, wie etwa der Nutzung als Lager von beispielsweise Wein oder Munition dürfte Art. 24a RPG allerdings greifen.

Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe ausserhalb der Bauzonen (Art. 24b RPG): Dieser Artikel ist im Zusammenhang mit der Umnutzung einer Festungsanlage nicht anwendbar.

Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (Art. 24c RPG): Art. 24c RPG behandelt diejenigen bestehenden Altbauten, die aufgrund späterer Rechtsänderung zonenwidrig geworden sind, deren Lebensdauer aber noch nicht abgelaufen ist.¹¹¹ Festungen, die grundsätzlich für die Ewigkeit und noch dazu vor der Einführung des Raumplanungsrechts erstellt worden sind, fallen unter diese Kategorie. „Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind.“¹¹² Im Falle einer Umnutzung zu einem Hotel bedarf es allerdings in den meisten Fällen einer vollständigen Zweckänderung. Eine solche würde die „teilweise Änderung und massvolle Erweiterung“ im Regelfall wohl übersteigen. Die Erteilung einer Bewilligung ist entsprechend nur schwer vorstellbar.

¹¹⁰ HALLER/KARLEN, S. 185.

¹¹¹ HALLER/KARLEN, S. 201.

¹¹² Art. 24c Abs. 2 RPG.

Die vollständige Zweckänderung von, als schützenswert anerkannten, Bauten und Anlagen (Art. 24d Abs. 2 RPG): Eine andere Bewilligungsmöglichkeit liegt dann vor, wenn es sich bei der Baute um eine schützenswerte Anlage handelt. Dies unter der kumulativen Voraussetzung, dass die Baute von der zuständigen Behörde unter Schutz gestellt worden ist und die dauernde Erhaltung der Baute nur durch diese Zweckänderung sichergestellt werden kann. Da die bauliche Substanz einer Festung durch den Umbau zum Hotel allerdings angegriffen werden dürfte, ergäbe sich vermutlich ein Zielkonflikt zwischen dem nötigen Umbau und dem Denkmalschutz. Eine Bewilligung eines Hotelprojekts unter diesem Artikel ist aber immerhin denkbar.

Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (Art. 24 RPG): Gemäss Art. 24 RPG kann eine Ausnahmbewilligung dann erteilt werden, wenn der Zweck der Baute einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordert (lit. a) und wenn (lit. b) dem Vorhaben keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. „Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung darf die Standortgebundenheit nur dann bejaht werden, wenn eine Baute aus technischen oder betriebswirtschaftlichen Gründen oder wegen der Bodenbeschaffenheit auf einen bestimmten Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen ist. Dabei beurteilen sich die Voraussetzungen nach objektiven Massstäben, und es kann weder auf die subjektiven Vorstellungen und Wünsche des Einzelnen noch auf die persönliche Zweckmässigkeit und Bequemlichkeit ankommen (BGE 111 Ib 217 E. 3b mit Hinweisen).“¹¹³

„Bedingt eine Baute einen Standort ausserhalb von Bauzonen, so dürfen keine überwiegenden Interessen der Erteilung einer Ausnahmbewilligung entgegenstehen. Ob dies zutrifft, ist aufgrund einer umfassenden Interessenabwägung zu beurteilen, in die sowohl öffentliche als auch private Interessen einzubeziehen sind.“¹¹⁴ Die Interessenabwägung wird von der entscheidenden Behörde initiiert. Nachdem die anderen betroffenen Ämter¹¹⁵ angehört worden sind, werden die verschiedenen Interessen gegeneinander abgewogen.

Als Argument könnte vom Initianten beispielsweise vorgebracht werden, dass ein Festungshotel in einer Festung angesiedelt werden muss, wie etwa ein Waldkindergarten auch nur im Wald stattfinden kann oder sich ein Bergrestaurant zwingend auf einem Berg befinden muss. In diesem Artikel wird allerdings ein Ausnahmetatbestand umschrieben, der über die im Gesetz definierten Ausnahmetatbestände der Art. 24a bis 24d RPG hinausgeht. Entsprechend restriktiv wird dieser Artikel angewendet.

Erreichung einer Umzonung: Eine weitere Möglichkeit setzt bei der Zonenkonformität an. Es steht einem Initianten offen, das Hotelprojekt in der alten Festung durch das Erreichen einer Umzonung zonenkonform werden zu lassen. Dies wäre der demokrati-

¹¹³ BGE 112 Ib 407f.

¹¹⁴ HALLER/KARLEN, S. 197.

¹¹⁵ Amt für Natur, Jagd und Fischerei, Amt für Verbraucherschutz etc.

sche Weg. Der Zonenplan wird zwar durch den kommunalen Gesetzgeber unter Mitwirkung des Stimmvolkes erlassen, muss aber von der kantonalen Behörde schlussendlich bestätigt werden. Ein vorangehendes kantonales Abklären empfiehlt sich entsprechend. Der Kanton St.Gallen beispielsweise ist gemäss Herr Ruckstuhl sehr zurückhaltend in der Schaffung von einzelnen "Kleinbauzonen" ohne Konnexität zu einer bestehenden Bauzone. Diese Haltung leitet sich ab aus dem Nachhaltigkeits-Art. 73 BV¹¹⁶, welcher auf ein auf Dauer ausgewogenes Verhältnis zwischen der Natur und ihrer Erneuerungsfähigkeit abzielt. Art. 75 BV verlangt bezüglich der Raumplanung eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedlung des Landes. „Zweckmässige Nutzung des Bodens bedeutet, dass den verschiedenen Funktionen des Bodens (z.B. als Grundlage für Wohnen, Arbeiten, Erholung) in angemessener Weise Rechnung zu tragen ist. Dem Boden sind „diejenigen Nutzungen zuzuweisen, für die er sich eignet und nach denen aufgrund der gemeinschaftlichen Ziele Bedarf besteht“.“¹¹⁷

Fazit: Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass ein Umnutzungsprojekt einer ausgerichteten militärischen Festungsanlage, je nach Anwendungsbereich mit diversen raumplanungsrechtlichen Hürden konfrontiert werden dürfte, die Anwendung des RPG allerdings ein gewolltes grosses Ermessen der Behörde beinhaltet. Da die Umsetzung eines Projekts zudem stark vom politischen Willen der Gemeinde sowie vom Umstand, ob es zu Einsprachen kommt oder nicht, beeinflusst wird und zusätzlich jeder Kanton seine eigene Planung hat und in der Anwendung der RPG Normen autonom ist, kann nur auf eine spezielle Prüfung des jeweiligen Einzelfalles verwiesen werden.

7.3.4 Arbeitsrechtliche Hindernisse und Lösungsansätze

Sobald ein Projekt Arbeitnehmer beinhaltet, wie etwa Angestellte in einem Hotelbetrieb, müssen auch die Gesetze des ArG¹¹⁸ und des UVG¹¹⁹ mit den dazugehörigen Verordnungen eingehalten werden. Dabei handelt es sich um Bundesrecht, welches grundsätzlich in der ganzen Schweiz eine einheitliche Anwendung findet. Oberste Priorität hat dabei der Arbeitnehmerschutz. In einem Gespräch mit Herrn Eugster¹²⁰, dessen Behörde den Betrieb des „Null Stern Hotels“¹²¹ in Teufen AR aus arbeitsgesetzlicher Sicht bewilligte, wird anhand dieses Beispiels die diesbezügliche Behördenpraxis dargelegt. Gemäss den Vorgaben der Art. 15 und Art. 24 Abs. 5 der Verordnung 3 zum Arbeitsgesetz hat ein Arbeitnehmer grundsätzlich einen Anspruch auf einen Arbeitsplatz mit Tageslicht und Sicht ins Freie. In vielen Fällen kann diesen Vorschriften allerdings nicht

¹¹⁶ Schweizerische Bundesverfassung (SR 101).

¹¹⁷ HALLER/KARLEN, S. 25 mit Verweis auf RUCH, RPG-Kommentar, Einleitung Rz. 8.

¹¹⁸ Bundesgesetz vom 13. März 1964 über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel (Arbeitsgesetz, ArG).

¹¹⁹ Bundesgesetz vom 20. März 1981 über die Unfallversicherung (UVG).

¹²⁰ Leiter des Arbeitsinspektorats des Kantons Appenzell Ausserrhoden.

¹²¹ Vgl. Fallstudie „Null Stern Hotel“.

nachgekommen werden. Zu denken ist etwa an den Arbeitsplatz eines Verkäufers in einem Warenhaus mit Verkaufsflächen unter Boden oder an jenen eines Fotolaboranten. Die absolute Durchsetzung dieser Regeln ist entsprechend nicht möglich und auch nicht das Ziel des Gesetzes. Um der Gesundheit des Arbeitnehmers aber trotzdem Genüge zu tun, wird mit sogenannten kompensatorischen Massnahmen gearbeitet. Im Falle des „Null Stern Hotels“ wurden den Betreibern, neben Fluchttüren, die sich nach aussen öffnen liessen und einer guten Beleuchtung unter anderem auch die Auflage gemacht, denjenigen Mitarbeitern, die hauptsächlich im Bunker beschäftigt waren, pro Halbtage eine bezahlte Pause von je 20 Minuten zu gewähren. Diese musste ausdrücklich an einem Ort mit Tageslicht und Blick ins Freie genossen werden können.

Gemäss Herr Eugster sind dauerhafte Arbeitsplätze in einem Bunker aus arbeitsgesetzlicher Sicht zwar nicht gerade erwünscht, aber sie sind mit entsprechenden kompensatorischen Massnahmen nach ArG sicherlich zulässig.

8 Fazit

Die vorliegende Masterthesis gibt den an Festungsbauten und Zivilschutzanlagen interessierten Kreisen durch die Konsultation dieser Arbeit einen Überblick über das vorhandene Potential an Bauten und verschafft ihnen eine Übersicht über bereits realisierte Umnutzungsideen. In detailliert betrachteten Fallsstudien werden diese Projekte beschrieben und dabei Problemfelder aufgedeckt, mit denen sich auch potentielle Initianten konfrontiert sehen müssten. Es hat sich gezeigt, dass ein Gesamtpotential an vorhandenen militärischen Anlagen und den unzähligen Zivilschutzanlagen genug Raum für weitere Projekte gibt, womit die erste Hypothese dieser Arbeit gestützt wird. Eine allgemeine Aussage bezüglich des vorhandenen Umnutzungspotentials ist aufgrund der Individualität der Objekte in Bezug auf ihre Grösse, Beschaffenheit oder Lage in Kombination mit den unterschiedlichen Rechtslagen und deren Einzelfall bezogenen Anwendungen in den verschiedenen Kantonen, schwieriger.

Es hat sich herausgestellt, dass eine Umnutzung dieser Objekte einen Initianten immer wieder an neue Grenzen stossen lässt, Grenzen von deren Existenz er vor der Inangriffnahme des Projekts in den meisten Fällen keine Kenntnis hatte. Dies mag zwar in abgeschwächter Form bei jeder Immobilienprojektentwicklung der Fall sein, die Parameter, die ein Festungsprojekt determinieren und beeinflussen, sind aber mit Sicherheit zahlreicher und bedeutend weniger gut abzuschätzen. Viele der möglichen, während dem Bau oder des Betriebs auftauchenden, Herausforderungen lassen sich nur durch die Erfindung verschiedenster Speziallösungen bewältigen.

Die geführten Behördengespräche und die Auswertung der Fallstudien zeigen, dass es, abgesehen von einem einfachen Lager, dem Festungsmuseum und vielleicht eines Hotelkonzepts, keine standardisierte und eins zu eins reproduzierbare Umnutzungsmodelle gibt, sondern dieser Art der Bauten mit Individuallösungen begegnet werden muss.

Die untersuchten Projekte und die dabei geführten Gespräche mit den Initianten offenbarten jedoch auch, dass das konstante nach Lösungen Streben äusserst befruchtend sein kann. Einer guten Business-Idee kann eine Spezialbaute, wie dies ein Bunker darstellt, zusätzlichen Auftrieb geben. Die Annahme, Festungen würden als Spezialbauten Werte transportieren, bestätigt sich alleine schon durch die Mystik und das geheimnisvolle Image das sie verströmen. Von diesen Werten kombiniert mit dem festgestellten sehr grossen vorhandenen Interesse an diesen Bauten, kann definitiv auch wirtschaftlich profitiert werden.

Das Dilemma liegt darin, dass ein Initiant sich die Frage stellen muss, ob der massiv höher zu erwartende Einsatz sowohl in Bezug auf sein persönliches Engagement als auch auf die nötigen finanziellen Mittel durch den Mehrwert, den die Festung seinem Projekt stiftet, überkompensiert werden kann. Da aufgezeigt wurde, dass die zu erwartenden Schwierigkeiten im Vorfeld eines Projektes allerdings nur sehr schwierig abzuschätzen sind, ist dieses Abwägen nicht abschliessend möglich. Entsprechend darf ein an Wirtschaftlichkeit orientiertes Projekt nur dann in Angriff genommen werden, wenn ein Initiant über ein entsprechend grosses finanzielles Risikopolster verfügt und gewillt ist, dieses auch einzusetzen.

Literaturverzeichnis

AEBERHARD ROBERT, Vom Luftschutz zum Zivilschutz, Solothurn 1983

(zit. „AEBERHARD“).

BAUMGARTNER PETER, Befestigtes Graubünden – von der Schanze zum Monoblock, in: Befestigtes Graubünden – Wölfe im Schafspelz, Chur 2006 (zit. „BAUMGARTNER“).

BOSCH CHRISTIAN/SCHIEL STEFAN/WINDER THOMAS, Emotionen im Marketing, Wiesbaden 2006 (zit. „BOSCH/SCHIEL/WINDER“).

BRAUER KERRY-U., Einführung in die Immobilienwirtschaft, in: Grundlagen der Immobilienwirtschaft, 6. Auflage, Wiesbaden 2009 (zit. „BRAUER“).

BURKHARDT HANSJAKOB, AW San Carlo, Entstehungsgeschichte, Aktivdienst und Dienstbetrieb, Meggen 2003 (zit. „BURKHARDT“).

FEIGE STEPHAN/FISCHER PETER M./REINECKE SVEN, Swissness Worldwide 2010 – Internationale Studie zur Wahrnehmung der Marke Schweiz, Eine Studie der htp St.Gallen Managmentberatung und des Instituts für Marketing an der Univeristät St.Gallen (HSG) in Zusammenarbeit mit McCann Erickson und der GfK Switzerland, St.Gallen 2010 (zit. „FEIGE/FISCHER/REINECKE“).

GONDRING HANSPETER, Immobilienwirtschaft – Handbuch für Studium und Praxis, 2. Auflage, Stuttgart 2008 (zit. „GONDRING“).

GUISAN HENRI, Bericht an die Bundesversammlung über den Aktivdienst 1939 -1945, 1946 (zit. „GUISAN“).

HALLER WALTER/KARLEN PETER unter Mitarbeit von Thurnherr Daniela, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, 3. Auflage, Band I, Zürich, 1999 (zit. „HALLER/KARLEN“).

KREIS GEORG, Schweizer Erinnerungsorte – Aus dem Speicher der Swissness, Zürich 2010 (zit. „KREIS“).

KURZ HANS RUDOLF, Die Geschichte der Schweizer Armee, Frauenfeld 1985 (zit. „KURZ“).

LAMARCHE-VADEL BERNARD, Michelangelo Leben und Werk, Stuttgart und Zürich 1989 (zit. „LAMARCHE-VADEL“).

LOVISA MAURICE, Von Bunkern, Forts und Tobleronen, in: archithese 5.99, September/Okttober 29. Jahrgang (zit. „LOVISA“).

MAURER UELI, Vorwort in Dokumentation zum Inventar der Militärischen Hochbauten der Schweiz (HOBIM), Bern 1999 (zit. „MAURER“).

MILLER NORMANN G./GELTNER DAVID M., Real Estate Principles for the new Economy, 2005 (zit. „MILLER/GELTNER“).

RAPIN JEAN-JACQUES, Festung Saint-Maurice: Riegel im Rhonetal, in: Die Geschichte der Schweizerischen Landesbefestigung, Zürich 1992 (zit. „RAPIN“).

REINHARDT VOLKER, Geschichte der Schweiz, München 2006 (zit. „REINHARDT“).

ROTH-BIANCHI WERNER, Crestawald, Geschichte der Artillriefestung in Graubünden, Verein Festungsmuseum Crestawald, 2. Auflage, Zillis 2005 (zit. „ROTH-BIANCHI“).

SCHILLER FRIEDRICH; Wilhelm Tell (zit. „SCHILLER“).

SCHNEIDER HANS RUDOLF, A1955 Artilleriewerk Hondrich, <http://www.festung-oberland.ch/BernerOberland/WerkeSperrren/Festungsartillerie/Hondrich/Hondrich.html> (Zugriff: 29.06.2010, 13.41 MZE) (zit. „SCHNEIDER“).

SCHULTE KARL-WERNER, Immobilienökonomie, Betriebswirtschaftliche Grundlagen, Band I, 2. überarbeitete Auflage, Oldenburg 2000 (zit. „SCHULTE“).

THIERSTEIN ALAIN, Vorlesung “Standortentwicklung und Standortmanagement“ anlässlich des Lehrgangs MAS Real Estate (CUREM) der Universität Zürich, vom 27. März 2010 (zit. „THIERSTEIN“).

ULLMANN ERNST, Leonardo Da Vinci, 2. Auflage, Leipzig 1998 (zit. „ULLMANN“).

Zeitungsartikel:

Das Flensburger Pilz aus dem Munitionsbunker, die Welt vom 31.05.2010.

Das Fort Airolo lüftet sein letztes Geheimnis, Tagesanzeiger vom 10.09.2009.

Das grosse Schweigen im Réduit, Beobachter Ausgabe 17/06.

Lager für 700 Fässer – Im Bunker wird Balsam- und Kräuternessig veredelt, Berner Zeitung vom 04. September 2009.

Museum im Bunker – Darkroom für die Kunst, die Welt vom 25.04.2008.

Interview mit Sammler Christian Boros, im Schweizer Magazin Bolero, Juni 2010, Text: Karolina Dankow.

Internetseiten:

<http://www.bevoelkerungsschutz.admin.ch/internet/bs/de/home/themen/schutzbauten.html> (Zugriff: 02.06.2010, 22.30 MZE) (zit. „www.bevoelkerungsschutz.admin.ch“).

<http://www.claustra.ch/de/navpage.cfm?category=PhilosophyCL&subcat=PhilCL&id=30432> (Zugriff: 07.07.2010, 19.55 MZE) (zit. „www.claustra.ch“).

<http://www.festung-gr.ch/> (Zugriff: 31.07.2010, 18.38 MZE) (zit. „www.festung-gr.ch“).

<http://www.fort.ch/flashsite.html> (Zugriff: 31.07.2010, 16.14 MZE) (zit. „www.forts.ch“).

<http://www.realarchitektur.de/> (Zugriff: 05.07.2010, 13.17 MZE) (zit. „www.realarchitektur.de“).

<http://www.schaeublinarch.ch/> (Zugriff: 31.07.2010, 18.46 MZE) (zit. „www.schaeublinarch.ch“).

<http://www.sonderaufgaben.ch/> (Zugriff: 31.07.2010, 18.43 MZE) (zit. „www.sonderaufgaben.ch“).

<http://www.swissdatasafe.ch/> (Zugriff: 01.08.2010, 14.29 MZE) (zit. „www.swissdatasafe.ch“).

<http://www.swissfortknox.ch/> (Zugriff: 26.07.2010, 20.22 MZE) (zit. „www.swissfortknox.ch“).

Gesetzestexte:

Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (SR 101)

Bundesgesetz vom 13. März 1964 über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel (Arbeitsgesetz, ArG) (SR 822.11)

Bundesgesetz vom 4. Oktober 2002 über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz (Bevölkerungs- und Zivilschutzgesetz, BZG) (SR 520.1)

Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) (SR 700)

Bundesgesetz vom 20. März 1981 über die Unfallversicherung (UVG) (SR 832.20)

Verordnung vom 5. Dezember 2003 über den Zivilschutz (Zivilschutzverordnung, ZSV) (SR 520.11)

Zürcher Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungas- und Baugesetz) vom 07. September 1975 (700.1)

Zürcher Kantonale Zivilschutzverordnung (KZV) vom 17. September 2008 (522.1)

Weitere Quellen:

Bundesgerichtsentscheid: BGE 112 Ib 407f.

Detoniklabor Hondrich, Flyer.

Dokumentation zum Inventar der Militärischen Hochbauten der Schweiz (HOBIM).

Immobilienstrategie VBS, genehmigt durch die Departementsleitung VBS am 5. September 2005.

Pressebericht Flensburger Brauerei vom 05.03.2010.

Sachplan Militär, Anpassung und Fortschreibung 2007, Entwurf für die Mitwirkung Mai 2007.

Anhang I: Verzeichnis der Interviewpartner

Dieter Juchli

armasuisse Immobilien

Leiter Dispositionsbestand

Persönliches Interview: 12. Juli 2010

Jean Odermatt

Fondazione La Claustra

Gründer und Stiftungspräsident

Telefonisches Interview: 12. Juli 2010

Christoph Oschwald

SIAG Secure Infostore AG

CEO und Delegierter des Verwaltungsrats

Telefonisches Interview: 15. Juni 2010

Frank Riklin

„Null Stern Hotel“

Zusammen mit seinem Bruder Patirk Riklin Mitbegründer und Miteigentümer des Ateliers für Sonderaufgaben

Persönliches Interview: 22. Juni 2010

Othmar Schäublin

Schäublin Architekten

Persönliches Interview: 06. Juli 2010

Dolf Wipfli

Swiss Data Safe AG

Geschäftsführer

Telefonisches Interview: 18. Juni 2010

Hugo Zarn

Festungsmuseum Crestawald

Aktives Mitglied des Vereins Festungsmuseum Crestawald

Telefonisches Interview: 18. Juni 2010

Anhang II: Leitfaden Interviews

Gespräch mit Projektinitianten:

Einleitung:

Haben Sie einen Teil Ihres Militärdienstes in Bunkern geleistet?
 Was verbindet Sie mit Bunkern?
 Wie sind Sie auf die Idee Ihres Projektes gekommen?
 Waren Sie schon früher in der Projektentwicklung tätig?
 Waren Sie schon früher in der Immobilienprojektentwicklung tätig?
 Was war Ihre Motivation für die Umsetzung Ihrer Idee?
 Weshalb haben Sie Ihr Projekt in einem Bunker angesiedelt?
 War Ihr Projekt für Sie mehr Steckenpferd (z.B. Hobby oder Kunstprojekt), oder stand auch die Wirtschaftlichkeit im Vordergrund?

Baute:

Gab es Machbarkeitsstudien bezüglich der Immobilie?
 Gab es Marktanalysen?
 Gab es eine Renditeanalyse?
 Wie lange dauerte es von der ersten Idee bis zum Start?
 War die Kapitalgewinnung für den Kauf der Immobilie eine Schwierigkeit?
 Nahmen Sie die Dienste einer Private Equity Gesellschaft in Anspruch?
 Gab es Verhandlungen mit Banken bezüglich einer Finanzierungsmöglichkeit der Immobilie?
 Habe Sie Kapital von Stiftungen des Bundes oder privaten Stiftungen für (beispielsweise den Erhalt) Ihr Objekt erhalten?
 Wie kamen Sie zum Objekt?
 Ist der Standort des Objekts für Sie entscheidend?

Bauliche Umsetzungsschwierigkeiten:

Wie erlebten Sie die Verhandlungen mit den Behörden?
 Nehmen die Behörden (Bund, Kantone, Gemeinde) auch heute noch Einfluss in irgendeiner Art? Falls ja, wie?
 Was waren die grössten Herausforderungen während der Bau-/Projektphase?
 Nicht abschätzbare finanzielle Folgen
 Mitsprache durch Bund, Kantone oder Gemeinden
 Baurecht
 Behindertengerechtigkeit
 Erschliessung
 Feuerpolizei
 Schwierigkeiten rund um bauliche Veränderungen
 Denkmalpflege
 Zonenplan
 Arbeitsrecht
 weitere

Betriebliche Umsetzungsschwierigkeiten:

Was sind die grössten Herausforderungen während der Betriebsphase?

Feuchtigkeit in den Anlagen

Sauerstoff

Gibt es laufende / auslaufende Bewilligungen

weitere

Wie hoch sind die Betriebskosten?

Gibt es einen Erneuerungsfond?

Was investieren Sie pro Jahr in Ihre Anlage?

Wie viele Arbeitsstunden werden pro Jahr in die Festung investiert?

Gibt es eine Wiederverkäuflichkeit Ihrer Anlage?

Gibt es eine Duplizierbarkeit Ihrer Idee?

Möchten Sie wachsen?

Rückblick/Ausblick:

Was waren rückblickend die grössten Herausforderungen in Bezug auf die Anlage?

Was würden Sie jemandem raten, der ein Projekt in einem Bunker umsetzen möchte?

Was war die Ihres Erachtens beste Kritik an Ihrem Projekt?

Sind Ihnen während Ihrer Tätigkeit weitere Ideen gekommen, was man aus aus-rangierten Bunkern machen könnte?

Gespräch mit Dieter Juchli:**Dispositionsbestand:**

Gibt es öffentliche Informationen zur aktuellen Einsatzdoktrin und einer allfälligen Deklassierung bezüglich der Schweizerischen Militärlebensmittel?

Die unterschiedliche Presse spricht von 10'000 bis 25'000 militärischen Objekten die verkauft werden sollen, um wie viele Objekte handelt es sich tatsächlich?

Wie setzt sich diese Zahl zusammen?

Bei wie vielen Objekten handelt es sich um Festungen, Kavernen oder Stollen mit einer Fläche die sich für eine Umnutzung lohnen würde?

Wie viele Objekte dieser Grössenordnung wurden bereits ausgemustert?

Wie viele Festungen sind es gesamthaft?

Verkaufsprozess:

Wer ist verantwortlich für den Verkauf?

Wie erfolgt die Wertbestimmung der Objekte?

Wie läuft der Verkaufsprozess ab?

Was ist die Rechtsgrundlage

Erfolgt der Verkauf über Mandate oder wird er intern bewältigt

Wird über Auktionen dem Meistbietenden verkauft oder gibt es andere

Modelle

weitere

Sind Präferenzen für bestimmte Anlagen ersichtlich? Lassen sich gewisse Objekte einfacher verkaufen?
 Welche Objekte gelten als Sorgenkinder?
 Was sind die Alternativen eines Verkaufs? Was passiert mit Festungen, die nicht verkauft werden können?
 Müssen ausgemusterte Festungen innert bestimmter Frist rückgebaut werden?
 Wer trägt die Kosten? Sind diese Kosten bezifferbar?
 Kann jeder eine ausrangierte Festung kaufen?
 Unterliegen die Objekte der Lex Koller Problematik?
 Wird der Käufer nach dem Kauf begleitet?
 Wird der potentielle Käufer auf die (auch rechtlichen) Spezialitäten der Liegenschaft, z.B. Zonenproblematik hingewiesen?
 Gibt es Vorkaufsrechte des Staates? Bund, Kanton Gemeinden?
 Ist proaktives Handeln möglich? Wäre auch der Fall denkbar, dass man auf den Bund zugeht und aus allen bestehenden Anlagen eine aussuchen kann?

Umnutzungsproblematik:

Wie funktioniert die Umnutzung?
 Braucht es immer eine Umnutzung? Wie funktioniert das konkret?
 Hat der Staat ein Interesse an der Aufrechterhaltung der Anlagen im Sinne eines Back Up Szenarios?
 Gibt es Statistiken über die zivile Verwendung?
 Gibt es Beispiele von gelungenen Umnutzungen?
 Macht der Staat sich eigene Überlegungen zu allfälligen Umnutzungen?
 Wo sehen Sie die grössten Problematiken eines Umnutzungsprojekts?
 Haben Sie das Gefühl, dass sich bestimmte zivile Nutzungen speziell eignen?
 Hat es Sie auch schon gereizt, eine alte Festung zu kaufen?

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich erkläre hiermit, dass ich die vorliegende Masterthesis

„Alternative Nutzungsmöglichkeiten für Schweizerische Militär- und
Zivilschutzanlagen – Bestandesanalyse und Potentialabklärung“

selbst angefertigt habe. Die aus fremden Quellen direkt oder indirekt übernommenen Gedanken sind als solche kenntlich gemacht.

Die Arbeit wurde bisher keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegt und auch nicht veröffentlicht.

Zürich, den *13. August 2010*

Christian Spiess