

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Schutz und Rettung Bern: Neue Mietlösung Feuerwehrmagazin für die Milizfeuerwehr Kompanie West; Kredit für wiederkehrende Ausgaben

1. Worum es geht

Die Feuerwehr der Stadt Bern setzt sich aus der Berufsfeuerwehr sowie den Milizfeuerwehren Nachtwache, Brandcorps, Feuerwehr Bolligen und Feuerwehr Ostermundigen zusammen. Das Brandcorps besteht aus den Kompanien Bern-Ost und Bern-West, die die Berufsfeuerwehr im Einsatz unterstützen, ergänzen oder ablösen. Jede Kompanie ist primär für einen bestimmten Einsatzraum zuständig, der neben der Stadt Bern auch die Anschlussgemeinden Bolligen, Bremgarten bei Bern, Frauenkappelen und Ostermundigen umfasst.

Die Standorte der Milizfeuerwehr sind strategisch in den Aussenquartieren der Stadt Bern sowie in den Gemeinden Bolligen und Ostermundigen verteilt. Diese einsatztaktische Verteilung ermöglicht eine flächendeckende Abdeckung des gesamten Einsatzgebiets gemäss den übergeordneten zeitlichen Vorgaben.

Zukünftig soll die Milizfeuerwehr die Berufsfeuerwehr verstärkt unterstützen, indem sie Einsätze bei Elementarereignissen wie Sturm- oder Wasserschäden eigenständig übernimmt. Zudem wird ihre Rolle bei Grossereignissen weiter ausgebaut.

Im Westen der Stadt Bern entspricht das bestehende Feuerwehrmagazin der Brandcorps-Kompanie West nicht mehr den heutigen Anforderungen. Daher wird dem Stadtrat ein Antrag für eine neue Mietlösung zur Errichtung eines neuen Feuerwehrmagazins vorgelegt.

2. Bestehendes Feuerwehrmagazin Oberbottigen

Das Feuerwehrmagazin in Oberbottigen am Buchweg 63 wurde im Jahr 1997 von Immobilien Stadt Bern ISB zur Einquartierung des Brandcorps zugemietet. Das Gebäude befindet sich teilweise in einer Zone für öffentliche Nutzung (ZÖN) und teilweise in der Landwirtschaftszone. Ursprünglich lag es vollständig in der Landwirtschaftszone, wurde jedoch für die Feuerwehrnutzung umgezont. Die jährlichen Mietkosten betragen Fr. 32 978.00, zuzüglich Heizkosten von ca. Fr. 6 000 pro Jahr.

2.1. Mängel und Anforderungen

Das bestehende Feuerwehrmagazin entspricht in mehreren Punkten nicht mehr den heutigen Anforderungen, die sich in den letzten Jahren erheblich verändert haben. Gesundheitsschutz und Einsatzhygiene, gemäss für die Feuerwehr Bern geltendem Hygienekonzept, können nicht gewährleistet werden, da eine Trennung von verschmutzter und sauberer Einsatzkleidung nicht möglich ist – ein gravierendes Problem, da sich bei Brandeinsätzen toxische, teils krebserregende Stoffe auf der Einsatzkleidung ablagern.

Zudem besteht ein dringender Bedarf an geschlechtergetrennten Garderoben und sanitären Anlagen (z. B. Duschen). Aufgrund der baulichen Gegebenheiten wäre deren Einrichtung nur im Obergeschoss möglich – ein Bereich, der noch im Rohbau und nicht isoliert ist. Diese Aufteilung auf zwei Ebenen ist jedoch unpraktisch, zumal die enge und steile Treppe zwischen den Garderoben und den Einsatzfahrzeugen ein erhebliches Sicherheitsrisiko darstellt – es ist nicht möglich, die Treppe baulich anzupassen (z.B. vergrössern und verbreitern).

2.2. Standortbezogene Herausforderungen

Neben den baulichen Defiziten müssen auch einsatztaktische Aspekte berücksichtigt werden. Dazu gehören insbesondere die Zugänglichkeit und Wegfahrmöglichkeiten, um verkehrsberuhigte Zonen zu umgehen und so Einsatzzeiten zu optimieren sowie Unfallgefahren zu minimieren. Diese Faktoren sind besonders wichtig, da die Brandcorpskompanie West seit der Zusammenlegung mit dem ehemaligen Standort in Bümpliz deutlich mehr Einsätze verzeichnet.

Zusätzlich stellt die unmittelbare Nähe zu einem Schulhaus ein weiteres Risiko dar. Zu bestimmten Tageszeiten führt das hohe Verkehrsaufkommen durch Schüler*innen und Eltern zu Verzögerungen bei Einsätzen und erhöht das Unfallrisiko für Einsatzfahrzeuge erheblich.

Bei Alarmaufgeboten rücken die Milizfeuerwehrangehörigen mit ihren Privatfahrzeugen in ihr Feuerwehrmagazin in Oberbottigen ein. Durch dieses erhöhte Verkehrsaufkommen in der verkehrsberuhigten Zone ergibt sich ein zusätzliches Unfallrisiko.

2.3. Ausbaubedarf und Investitionsplanung für das Feuerwehrmagazin Oberbottigen

Im Jahr 2016 wurde das Konzept für die Fusion der Brandcorpskompanie West und Brandcorpskompanie Land erarbeitet. Entsprechend des Konzepts wurden die Raumbedürfnisse (zusätzliche Feuerwehrangehörige sowie Fahrzeuge) ausgewiesen. In der Folge meldete die Milizfeuerwehr, aufgrund der zusätzlichen Raumbedürfnisse sowie der genannten Mängel, den Bedarf nach einem Ausbau des Mietobjekts an. In Sitzungen des Kommandos der Milizfeuerwehr mit der Vermieterin wurde ein mögliches Vorgehen besprochen, und ein Grobkonzept erstellt. Dieses wurde anschliessend Schutz und Rettung Bern (SRB) – damals die Abteilung Feuerwehr, Zivilschutz und Quartieramt – sowie Immobilien Stadt Bern (ISB) vorgelegt.

In der Folge fanden zahlreiche Gespräche zwischen Vermieterin, Milizfeuerwehr, SRB und ISB statt. Im September 2021 stellte SRB eine schriftliche Anfrage an ISB, um das korrekte Vorgehen in dieser Angelegenheit zu klären. Der Anlass dazu war ein Vorprojekt, das durch das damalige Milizkommando der Brandcorpskompanie West initiiert wurde.

Ab Herbst 2021 intensivierte sich der Informationsaustausch zwischen SRB und ISB. SRB erarbeitete daraufhin einen Kriterienkatalog und reichte später mit Unterstützung von ISB eine ausserordentliche Anmeldung in die mittelfristige Investitionsplanung Immobilien MIP ein.

3. Das Projekt

Am 28. Juli 2023 hat der Gemeinderat die ausserordentliche MIP-Anmeldung von SRB für ein Feuerwehrmagazin im Westen der Stadt Bern genehmigt und hiess damit die Fortführung eines Feuerwehrmagazins im Westen der Stadt Bern gut. Der Gemeinderat beauftragte die Direktion für Finanzen, Personal und Informatik (Immobilien Stadt Bern) zusammen mit SRB eine Lösung zu finden.

Die Evaluation ergab, dass Immobilien Stadt Bern über keine eigenen Gebäude oder über Bauland in Oberbottigen und Umgebung verfügt, welche die Anforderungen an ein Feuerwehrmagazin erfüllen. Ebenso wenig konnten geeignete Bestandesbauten oder Bauland zum Kaufen/Mieten oder im Baurecht von Privaten gefunden werden.

Es wurden zwei Varianten vertiefter geprüft: **Umbau und Erweiterung bestehendes Feuerwehrmagazin:** Ein Umbau des bisherigen Standorts ist aus verschiedenen Gründen nicht sinnvoll bzw. kann die Anforderungen an ein neues Feuerwehrmagazin nicht erfüllen. So ist die aktuell gemietete Fläche im Erdgeschoss zu klein und kann nicht erweitert werden. Ein Umbau des Obergeschosses, der die Umsetzung des Hygienekonzeptes ermöglicht, wie beispielsweise den Einbau von geschlechtergetrennten Duschen, ist aus Kostensicht nicht realisierbar. Die Treppe im Gebäude ist zu lang und zu eng. Diese kann baulich nicht verändert werden. Aufgrund der Zweigeschossigkeit kann nicht auf die Treppe verzichtet werden. Im Milizbereich werden aus Sicherheitsgründen keine Rutschstangen eingesetzt. Schliesslich ist auch die Lage des bisherigen Magazins nicht optimal: Die Durchfahrt führt an der Schulanlage vorbei und befindet sich in einer verkehrsberuhigten Zone.

Zumiete Bottigenstrasse 217a: Demgegenüber bietet das Angebot einer Zumiete im Neubau der «Zimmermann Sinnvoll Bauen AG» diverse Vorteile. Die Standortwahl ist an einer Hauptachse, die nicht verkehrsberuhigt ist. So ist die Verkehrsanbindung in alle Richtungen besser (Nähe Stadtgebiet), wodurch die Einsatzfahrzeuge schneller und sicherer zu den Einsatzorten gelangen. Dies verbessert die Effizienz der Einsätze und erhöht die Sicherheit sowohl für die Feuerwehrangehörigen als auch für die Bevölkerung. Ein Feuerwehrmagazin auf einem Geschoss (im Erdgeschoss) ist aus betrieblichen Gründen einem mehrstöckigen Gebäude vorzuziehen, da ein schneller und ungehinderter Zugang zu Fahrzeugen und Ausrüstung besteht. Es müssen keine Treppen oder Aufzüge genutzt werden. Dies reduziert die benötigte Zeit, um die Fahrzeuge zu beladen und ausrücken zu lassen, und erhöht die Sicherheit für die Feuerwehrangehörige. Das Risiko eines Unfalls durch Treppensteigen und Hantieren mit schweren Geräten in beengten, mehrstöckigen Räumen fällt weg. Die Hauptkriterien, dass sich ISB zusammen mit SRB für den neuen Standort ausgesprochen haben, sind die steile Treppe, die nur mit hohen Kosten verbundene Möglichkeit die sanitären Anlagen anzupassen, um das Hygienekonzept umzusetzen, die fehlende Nutzfläche im Erdgeschoss, die Lage mitten im Dorf und die 30iger Zone des aktuellen Standortes.

Zum Neubau an der Bottigenstrasse 217a

Die Innenfläche des Neubaus beträgt total 376,5 m² (Fahrzeughalle, Einsatzbüro für sechs Personen, getrennte Garderoben, WC-Anlagen und Duschen, Lagerfläche), die nutzbare Aussenfläche 125 m², die Ausfahrt ist mit 60 m² berechnet und der Anteil Treppenhaus beträgt 15 m².

Das bisherige Magazin hat eine Fläche von 200 m², was die Abstellfläche für die Fahrzeuge sowie einen kleinen Raum von 10 m² im Obergeschoss umfasst. Es hat keine getrennten Garderoben und kein Einsatzbüro. Eine Toilette ist zur Nutzung im OG vorhanden.

Die Vorgaben an einen Milizstandort sind u.a.: getrennte Garderoben, die Möglichkeit zu duschen, ein Einsatzbüro, sichere Weg- und Zufahrten und ebenerdige Lage. Wegen Unfallgefahr ist auf Treppen zwischen Garderobe / Aufenthalt und Einsatzfahrzeugen zu verzichten.

4. Kosten und Finanzierung

4.1. Mietkosten; Kredit für wiederkehrende Ausgaben

Die geplante Zusatzmiete für das Feuerwehrmagazin West stellt eine langfristige und nachhaltige Lösung dar. Der Mietvertrag soll eine feste Laufzeit von zehn Jahren mit einer Verlängerungsoption von zweimal fünf Jahren umfassen.

Gemäss Artikel 138 der Gemeindeordnung der Stadt Bern vom 3. Dezember 1998 (GO; SSSB 101.1) sind Konsumausgaben von unbeschränkter oder nicht absehbarer Dauer als Kredit für wiederkehrende Ausgaben zu beschliessen. Für die Bestimmung der Finanzkompetenz wird die jährliche Belastung mit fünf multipliziert.

Daher wird dem Stadtrat ein Kredit für wiederkehrende Ausgaben in Höhe von jährlich Fr. 83 856.00 beantragt, was für fünf Jahre Fr. 419 280.00 entspricht. Der Kredit tritt mit dem Bezug des neuen Feuerwehrmagazins in Kraft, welcher für September 2026 geplant ist.

Die jährlichen Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

a) Nettomiete			
Innenfläche	376.5 m ²	à Fr. 200.00	Fr. 75 306.00
Aussenfläche	185 m ²	à Fr. 25.14	Fr. 4 650.00
b) Heiz- und Betriebskosten-Akonto			Fr. 3 900.00
c) Total jährlich Kosten			Fr. 83 856.00

Die Fläche wird vollständig ausgebaut an die Mieterschaft übergeben, einschliesslich Tore, Elektroanlagen, Anschluss an die Wärmeerzeugung, Lüftung (wo erforderlich), sanitäre Anlagen, Boden- und Wandbeläge sowie Schliessanlage.

In intensiven Verhandlungen zwischen SRB und ISB wurde klar definiert, was zum Grundbedarf gehört und was als Wunschbedarf einzustufen ist. Letzterer wurde konsequent gestrichen. Der

Grundbedarf umfasst zwingend einzuhaltende Vorschriften, wie z. B. geschlechtergetrennte Garderoben und Duschen sowie Bodenrinnen unter den Einsatzfahrzeugen.

Im Vergleich zum bisherigen Feuerwehrmagazin verdoppelt sich die Nutzfläche nahezu und erfüllt die aktuellen Standards sowie gesetzlichen Vorgaben. Die gemietete Innenfläche steigt von bisher 200 m² auf 376,5 m².

Die bisherige Miete betrug Fr. 155.00/m² pro Jahr, während für die neue, voll ausgebaute Fläche Fr. 200.00/m² pro Jahr vereinbart wurden. In diesem Betrag sind die Spezialausbauten mit einem Kostendach von Fr. 200 000.00 bereits enthalten. Durch Verhandlungen konnte der ursprünglich geforderte Mietzins von Fr. 229.00/m² pro Jahr auf Fr. 200.00/m² pro Jahr gesenkt werden.

Vergleichbare Objekte sind schwer zu finden, da die meisten als Rohbaumiete angeboten werden. Im Gewerbebereich ist der Anteil der Ausbaumiete – wie in diesem Fall an der Bottigenstrasse – schwer zu beziffern, was die Vergleichbarkeit zusätzlich erschwert.

Die Mietzinsberechnungen des potenziellen neuen Vermieters zeigen, dass die Bruttorendite bei 3,54 liegt und somit die gesetzlich vorgeschriebene Grenze von 2% über dem aktuellen Referenzzinssatz nicht übersteigt.

4.2. Mehrkosten gegenüber dem bisherigen Standort

Neuer Bruttomietzins	Fr. 83 856.00
Abzüglich bisheriger Bruttomietzins (ohne Strom- und Heizkosten)	Fr. 32 978.00
Abzüglich Heiz- und Stromkosten*	Fr. 6 000.00
Total Mehrkosten pro Jahr	Fr. 44 878.00

*Die Heiz- und Stromkosten sind nicht Bestandteil des bestehenden Mietvertrages und werden von der Stadt direkt bezahlt.

4.3. Miet-Kostenfolge für die SUE

Gemäss den Richtlinien Raumkosten und Standards werden die zugemieteten Flächen vollumfänglich der Direktion für Sicherheit, Umwelt und Energie (SUE), SRB, zuzüglich einem Bearbeitungsaufschlag von 2 % des Nettomietzinses sowie 3 % Verwaltungshonorar zu Gunsten ISB weiterverrechnet.

Für SRB als Nutzerin entstehen somit nachstehende jährliche Folgekosten:

Flächenkosten pro Jahr ab September 2026 (Innen- und Aussenfläche)	Fr. 81 555.00
Heiz- und Betriebskosten pro Jahr ab September 2026	Fr. 4 017.00
Total Raumkosten pro Jahr ab September 2026	Fr. 85 572.00
Abzüglich bestehende Raumkosten:	
Flächenkosten bestehend pro Jahr*	Fr. 33 638.00
Heizkosten bestehend pro Jahr direkt bezahlt	Fr. 6 180.00
Total Raumkosten bestehend pro Jahr	Fr. 39 818.00
Total voraussichtliche zusätzliche Flächenkosten pro Jahr	Fr. 45 754.00

Die anteilmässigen Folgekosten für das Jahr 2026 sind mit Fr. 15 251.00 (Annahme Miete ab 01.09.2026) im Globalbudget von SRB enthalten. Für die folgenden Jahre werden die effektiven Kosten für ein ganzes Jahr budgetiert werden.

5. Termine

Kreditgenehmigung Stadtrat:	1/2. Quartal 2025
Ausführung Ausbau inkl. Spezialausbauten	2. Quartal 2025
Übergabe an ISB/SRB:	September 2026

6. Folge bei Ablehnung des Geschäfts

Bei Nichtrealisierung des Geschäfts wird im Westen von Bern ein dringend benötigtes neues Feuerwehrmagazin fehlen.

Ein zweckmässiges Feuerwehrmagazin im Westen von Bern ist entscheidend, um die Einsatzbereitschaft der Milizfeuerwehr sicherzustellen und die Sicherheit der Bevölkerung zu gewährleisten. Der aktuelle Standort entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen, was sich insbesondere auch auf die Einsatzzeiten und die Einhaltung der Hilfsfrist negativ auswirkt.

Im Ernstfall zählt jede Sekunde. Die Feuerwehr muss in der Lage sein, innerhalb der vorgegebenen Hilfsfrist von maximal zehn Minuten nach der Alarmierung vor Ort zu sein. Ein optimal gelegener Standort im Westen von Bern stellt sicher, dass die Milizfeuerwehr schnell und effizient zu Einsätzen ausrücken kann – insbesondere in verkehrsreichen oder peripheren Gebieten, wo Verzögerungen sonst unvermeidbar wären.

Durch die Zusammenlegung von Standorten und die steigende Zahl von Einsätzen der Brandcorpskompanie West hat sich der Bedarf an einer leistungsfähigen und nachhaltigen Infrastruktur deutlich erhöht. Ein modernes Feuerwehrmagazin ermöglicht eine bessere Verteilung der Ressourcen und sorgt dafür, dass die Milizfeuerwehr die Berufsfeuerwehr optimal unterstützen kann – sei es bei Bränden, Unfällen oder Elementarereignissen wie Stürmen oder Hochwasser.

Das bisherige Magazin im Westen ist baulich veraltet und erfüllt wichtige Sicherheits- und Hygienestandards nicht mehr. Besonders problematisch ist die fehlende Trennung von verschmutzter und sauberer Einsatzkleidung, was ein erhöhtes Gesundheitsrisiko für die Einsatzkräfte darstellt. Zudem fehlen ausreichend grosse Stellflächen für moderne Fahrzeuge, geschlechtergetrennte Garderoben und sanitäre Anlagen sowie sichere Verkehrsführung.

Der aktuelle Standort ist verkehrstechnisch ungünstig gelegen, was zu Verzögerungen und einer erhöhten Unfallgefahr führt – insbesondere die verkehrsberuhigte Lage und die Nähe von Schulen. Ein neuer Standort würde sicherstellen, dass die Einsatzfahrzeuge schnell und ungehindert ausrücken können.

Fazit: Ein neues Feuerwehrmagazin im Westen von Bern ist eine bauliche Notwendigkeit und eine unabdingbare Voraussetzung für eine schnelle und professionelle Hilfeleistung durch die Feuerwehr. Ohne eine moderne und zweckmässige Infrastruktur kann die Milizfeuerwehr ihre wichtige unterstützende Rolle nicht mehr vollumfänglich wahrnehmen – mit potenziellen Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung. Eine rasche Realisierung dieser Infrastruktur ist daher dringend erforderlich.

7. Klimaverträglichkeit

Gemäss Artikel 9 des Klimareglements der Stadt Bern vom 17. März 2022 (KR; SSSB 820.1) müssen sämtliche Vorlagen Ausführungen zu allfälligen Auswirkungen auf das Klima sowie zur Vereinbarkeit mit den Zielen des Klimareglements enthalten.

Dank verbesserter Wärmedämmung im neuen Feuerwehrmagazin wird der Heizenergieverbrauch im Vergleich zum alten Gebäude deutlich reduziert, was sowohl die Betriebskosten senkt als auch die Treibhausgasemissionen verringert. Damit unterstützt das Projekt die klimaneutrale Ausrichtung der Stadt. Zudem wurde auf flexible Nutzungsmöglichkeiten geachtet, die eine einfache Anpassung an zukünftige Anforderungen ermöglichen, wodurch die Lebensdauer des Gebäudes verlängert und Ressourcen geschont werden.

Insgesamt ist die Vorlage daher mit den Zielen des Klimareglements vereinbar.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Schutz und Rettung Bern: Mietlösung Feuerwehrmagazin für die Milizfeuerwehr Kompanie West; Kredit für wiederkehrende Ausgaben.

2. Er genehmigt einen Kredit für wiederkehrende Ausgaben zur Finanzierung der durch die Stadt bei «Zimmermann Sinnvoll Bauen AG» gemieteten Räume an der Bottigenstrasse 217 in Oberbottigen von jährlich Fr. 83 856.00 zulasten der Erfolgsrechnung der Dienststelle 620 Immobilien Stadt Bern (PB620100).
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 26. Februar 2025

Der Gemeinderat