



Gemeindeversammlung vom 27. August 2026 TR04_Feuerwehrmagazin-Werkhof-Schutzraum

Ziel

Möglichst rasch ein funktionierendes Feuerwehrmagazin mit Werkhof und unterliegenden Schutzräumen bauen.

Ausgangslage/ bisheriges Verfahren

Standort

Das reine Feuerwehrmagazin hat eine etwas längere Geschichte. In einem ersten Schritt ging es darum den Platz zu bestimmen. Dafür wurde ein Grobprojekt erarbeitet, grobe Kostenschätzungen erstellt und die Standorte Landi Areal Hessigkofen und Areal altes Bezirksschulhaus Hessigkofen einander gegenübergestellt. Verschiedene Gründe unter anderem, die begrenzten flächenmässigen Möglichkeiten, die schlechte Ausfahrt auf die Kantonsstrasse, der Lärm im Kern des Dorfes führten dazu, dass sich die Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2024 für den Standort Areal altes Schulhaus entschied (mit 72 Stimmen pro Standort altes Bezirksschulhaus zu 20 Stimmen für den Standort Landi-Areal). Der Zusatzantrag, nur einen Teil des Areals zu überbauen, unterlag mit 12 Ja zu 74 Nein. Der Verpflichtungskredit wurde mit 85 Ja zu 8 Nein genehmigt. Damit war der Weg zur Weiterbearbeitung des Projektes geebnet.

Qualitätsverfahren

Die Weiterbearbeitung zeigte, dass den Grundstücken GB Hessigkofen Nr. 56 und 199 eine Gestaltungsplanpflicht auferlegt ist. Diese wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision bereits bei der 1. Öffentlichen Auflage aufgehoben, als Ersatzmassnahme wurde über alle drei Grundstücke GB Hessigkofen Nr. 56/198 und 199 ein Qualitätsverfahren auferlegt. Der Zweck ist eigentlich derselbe: Man soll das ganze Areal gesamthaft entwickeln und entsprechende Experten beiziehen. Der Unterschied zwischen Gestaltungsplan und Qualitätsverfahren ist, dass beim Qualitätsverfahren das ARP beigezogen werden muss, dass das Richtprojekt aber nicht vom Regierungsrat genehmigt werden muss, was 2 bis 3 Jahre dauern kann, nebst der Zeit die das Entwickeln des Gestaltungsplanes in Anspruch nimmt. Das Qualitätsverfahren beinhaltet Workshops mit Einbezug des Amtes für Raumplanung, der Abteilung Landschaftsschutz, Amt für Verkehr und Tiefbau, aller Eigentümer, von Fachexperten aus Architektur und Landschaftsplanung, der Sachexperten (aus Werkhof, Feuerwehr) sowie der Betriebskommission, der Werkkommission und des Gemeinderates. Im Verlauf von drei Workshops zeigte sich, dass der Gemeinde sehr viele Schutzplätze fehlen (rund 693). Diese Tatsache und die Pflicht genügend Schutzräume zu bauen veranlasste die Arbeitsgruppe, den Bau von Schutzplätzen ebenfalls ins Konzept zu integrieren.

Richtprojekt als integrierender Bestandteil des Qualitätsverfahrens

Nun ist ein Richtprojekt entstanden, das in einem Qualitätsbericht mit verbindlichem Pflichtenheft bis und mit Materialisierung, niedergeschrieben ist. Im Anhang, der integrierender Bestandteil des Berichtes zum Qualitätssichernden Verfahrens ist, ist planerisch festgehalten, wie das Richtprojekt in die Landschaft eingebettet wird, wie gross die Baukörper sein müssen und welche Form und Grösse sie ausweisen sollen. Die landschaftliche Ost-West Durchsicht muss erhalten bleiben. Es ist definiert wie die Baukörper optisch auszusehen haben. Auch auf die Umgebungsgestaltung und die Entwässerung wurde grosser Wert gelegt. Ein Teil der heute versiegelten Fläche wird wieder versickerungsfähig gemacht und begrünt. Beim Feuerwehrmagazin wird eine Versickerungsmulde (im Sinne des Regenrückhaltes) gemacht. Die Parkierung und Erschliessung ist so gelöst, dass die Bedürfnisse aller Beteiligten abgedeckt sind und ins Konzept passen. Ziel war es, keinen „Dorfnachbau“ zu planen, sondern eine landschaftlich gut ein-



gebettete, neue Gestaltung dieser separaten Geländekammer zu erarbeiten. Das alte Schularreal liegt in der Umgebungsschutzzone eines ISOS-Dorfes. Die Parzellierung wurde im Nachgang bearbeitet und in einer Absichtserklärung niedergeschrieben.

Am 13. August 2026 fand die abschliessende Besprechung mit dem Amt für Raumplanung, Abteilung Landschaftsschutz, statt. Dies da der zuständige Mitarbeiter leider am letzten Workshop nicht teilnehmen konnte. Der zuständige Hannes Zeltner äusserte sich positiv. Er sei „grundsätzlich sehr erfreut über das erfreuliche Resultat des Qualitätsverfahrens“. Wichtig sei ihm, dass was im Verfahren erarbeitet wurde auch eingehalten und bei der Erarbeitung des Bauprojektes die Sachexperten weiter eingebunden werden.

Die Gemeinde will sich keine weitere Pflichtverfahren auferlegen lassen, versicherte aber mit den Sachexperten bereits bei der Erarbeitung des Vorprojektes im freiwilligen Dialog zu sein. Damit zeigte der Raumplaner sich zufrieden und erinnerte nochmals, dass die gute Qualität nun bis zur Ausführung gebracht werden müsse. Die Sachexperten sind im Dialog und reflektiv in den Bauprozess einzubeziehen

Pumptrack

Noch bevor das Richtprojekt fertig erstellt und das Pflichtenheft definiert war, zeigte sich, dass der Pumptrack in Hessigkofen keinen Platz mehr finden wird. Die AG Spielplatz ist daran neue Ideen zu prüfen. Die Arbeitsgruppe wird zu gegebener Zeit auf Gemeinderat und später Gemeindeversammlung zukommen.

Richtprojekt siehe Situationsplan (Beilage), sowie diverse Pläne des neuen Gebäudes (Beilagen).

Vorprojekt

Der Gemeinderat wollte in der Zeit von März bis August 2026 nicht untätig sein. So trieben wir das Richtprojekt im Bereich Feuerwehrmagazin - Werkhof – Schutzraum mit Schutzplätzen weiter voran. Der Gemeinderat vergab am 13. Mai 2026 einen Planungskredit zur Ausarbeitung des Bauprojektes. Dieser Kredit findet im Verpflichtungskredit *Planung Feuerwehrmagazin* Platz, der von der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2023 genehmigt wurde.

Erklärungen / Begründungen zum neuen Bruttokredit

Die heutige Situation ist für die Feuerwehr unbefriedigend, da immer noch auf zwei Standorte verteilt. Zudem laufen aktuell Diskussionen für einen Zusammenschluss der Feuerwehr Regio Oberer Bucheggberg mit der Feuerwehr Buchegg, womit das Magazin in Lüterswil hinfällig würde und ebenfalls ins Gesamtmagazin Hessigkofen integriert würde. Der Standort Kyburg-Buchegg bliebe für den Ersteinsatz insbesondere im Kinderheim Blumenhaus erhalten, würde aber minimiert. Der Standort Mühledorf würde ebenfalls aufgelöst. Die Vorschriften für Feuerwehren jeder Grösse haben insbesondere im Bereich Garderoben und Materialaufbewahrung zugenommen (siehe auch Kommandoakte). Die Kommandoakte definiert das Raumprogramm der Feuerwehr.

Der Werkhof hat zusehends mehr eigene Maschinen, um damit auch die Mietkosten externer Geräte zu senken. Auch hier nimmt der Raumbedarf zu. Ein gemeinsamer Waschplatz für beide Bereiche macht Sinn. Der Werkhof hat zwischenzeitlich, nebst ihrem aktuellen Standort in Hessigkofen, eine Halle in Gächliwil befristet gemietet.



Die negative Schutzraum-Bilanz gewann im Verlauf des Ukraine-Krieges an Brisanz. Vermehrte Anfragen aus der Bevölkerung der Dörfer zeigten eine gewisse Beunruhigung. Wir erachteten dies als Auftrag, genauer hinzuschauen und stellen fest, dass uns 693 Schutzplätze fehlen. Deshalb wurde im Qualitätsverfahren auch dies ins Raumprogramm aufgenommen. Zudem müssen die bisherigen Schutzplätze unter dem heutigen Werkhof mit angrenzender Wohnung erhalten bleiben (zwingende Auflage). Die Gemeinde wird voraussichtlich in den nächsten Jahren keine weiteren neuen Gebäude mehr bauen und kann somit das Manko nicht anders aufholen, ausser mit dem gleichzeitigen Bau des Schutzraumes im Untergeschoss des Feuerwehr- und Werkhofgebäudes. Damit erhalten wir 576 zusätzliche Schutzplätze.

Der Schutzraum darf in Friedenszeiten für die Parkierung von Fahrzeugen, oder für die Lagerung von Material genutzt werden. Die Parkierungsmöglichkeiten bringt auch einen Zusatznutzen für die umliegenden Gewerbe-Wohnbauten und dient der Feuerwehr, die bei Übungen mit vielen Fahrzeugen aus allen Dörfern der Gemeinde anreist. Die oberirdisch zugestandenen Parkplätze der SGV sind für eine ländliche Gemeinde mit einer Fläche wie Buchegg zu gering. Unsere Feuerwehrleute können nicht mit dem öV zur Übung oder zum Ernstfall einrücken.

Ortsplanungsrevision

Zum Areal altes Schulhaus Hessigkofen ist bei der 1. Öffentlichen Auflage eine Einsprache eingegangen grundsätzlicher Art und bezüglich der Entwässerung des Areals. Das Anliegen der Entwässerung in der Einsprache wurde in die Planung des Vorprojektes aufgenommen. Die Behandlung der Einsprache ist Sache des Gemeinderats.

Kostensituation

Die Gemeindeversammlung muss den Bruttokredit über CHF 8'880'000 beschliessen. Die aufgeführten Abzüge gehen erst nach Abschluss der Bautätigkeit ein. Sie liegen bei CHF 1'958'875, was eine Nettoinvestition von CHF 6'921'125 ergibt.

Die Mehrkosten sind zu einem grossen Teil eine Folge des zusätzlichen Schutzraumes mit einer Summe von CHF 2'610'000. Zudem wird neu die Erschliessungsstrasse mit CHF 385'000 ins Projekt aufgenommen.

Die Finanzierung ist nur durch Aufnahme von zusätzlichem Fremdkapital möglich.

Im Dezember wird nach einer allfälligen Genehmigung des neuen Bruttokredites, aufgrund der grossen Änderungen des Projektes (Zusätzlicher Zweck / Erschliessungsstrasse/ Volumen), der alte Verpflichtungskredit vom 20.06.2024 über CHF 4'634'000 abgeschrieben werden: Abgeschrieben wird auch der Verpflichtungskredit Pumpark über CHF 285'000, vom 08.12.2022, da der Platz in Hessigkofen nicht mehr zur Verfügung steht. Die Arbeitsgruppe Spielplatz ist aktuell auf der Suche nach einem neuen Standort und wird erneut auf die Gemeindeversammlung zukommen.

Steuererhöhung

Der überarbeitete Finanzplan zeigt ein rascher Verzehr des buchhalterischen Eigenkapitals und eine zunehmende Verschuldung. Die Erfolgsrechnung 2027 muss im Rahmen der Budgetverhandlungen gut durchleuchtet werden. Wir müssen auf jede erdenkliche Art versuchen den Eingriff der Schuldenbremse zu verhindern.

Ende Jahr muss die Einnahmesituation neu überprüft werden. Die laufende Bautätigkeit in einigen Dörfern kann langfristig mehr Einnahmen bringen. Diese zukünftigen Einnahmen lassen allerdings auf sich warten. Die Gefahr der Schuldenbremse zwingt uns rasch zu reagieren. Eine Steuererhöhung per 2027 wird unumgänglich sein.



Kostenzusammenstellung +/-15%:

BKP	Arbeitsgattung	Photovol- taikanlage	Hauptgebäude FW-Magazin/ Werkhof	Schutzraum
0	Grundstück	0	0	0
1	Vorbereitungsarbeiten	35'000	150'000	50'000
2	Gebäude	185'000	4'410'000	2'050'000
4	Umgebung	0	790'000	0
5	Baunebenkosten	5'000	160'000	60'000
9	Ausstattung	0	150'000	450'000
	Total	225'000	5'660'000	2'610'000
	Erschliessungsstrasse (Kostendach BSB)			385'000
	Gesamttotal Brutto			8'880'000

Abzüge

	Beiträge SGV Anteil auf Kosten Feu- erwehrmagazin 56,5% von CHF 3'197'000	-799'475
	Brandmeldeanlage 20% davon 25%	-27'000
	Vereinbarung SunMove AG	-250'000
	Schutzraum-Rückerstattung pro Schutzplatz CHF 1'400 (576 mal CHF 1'400) davon rund CHF 300'000 aus Fonds	-806'400
	Fördergelder EIV / Pronovo Photovol- taik	-56'000
	Förderung Solothurner Holz, 10% des Holzeinkaufs, max. CHF 20'000	-20'000
	Total Abzüge	1'958'875
	Nettokosten Total	6'921'125



Vergleich Kubik-Preis 2024 mit 2026

Würde Teuerung und Volumenzunahme des Feuerwehrmagazins mit Werkhof aufgerechnet, so käme das Projekt 2024 heute auf CHF 5'259'210.

Die neue Erschliessungsstrasse und der Schutzraum mit 576 Schutzplätzen müssten aufgerechnet werden.

Der erste Kredit beruhte auf einer Kostengenauigkeit eines Richtprojektes von +/- 25%.

Der Vergleich der reinen Kubik-Kosten des Richtprojektes mit dem Vorprojekt, bezogen auf das FW-Magazin, wäre mit der aufgelaufenen Bauteuerung höher als dies beim jetzigen Projekt der Fall ist.

		2024	Aufgerechnet Teuerung bis 2026	Neues Projekt 2026
	Franken pro m3	620/ m3	651 /m3	625/ m3

Vereinbarung Grundeigentümer

Nach Abschluss des Qualitätsverfahrens und nach dem Vorliegen des Richtprojektes musste ein Weg für Landabtausch, Liegenschaftsverkauf und Dienstbarkeiten gefunden werden. Wir haben dazu externe Hilfe beigezogen in der Person von Rolf Schifferli, Bern. Er ist anerkannter Schätzer (Bund/ Kanton Bern, etc.) und hat die Schätzung des Gebäudes auf GB Hessigkofen Nr. 199 und des Baulandpreises von GB Hessigkofen Nr. 198 und Nr. 56 gemacht. Er hat die Kosten und Werte von Land- und Liegenschaft und von Dienstbarkeiten gegeneinander abgewogen und mit den beiden Grundstück-Eigentümern eine gute Lösung erarbeitet. Die beiden Grundstückeigentümer, Gemeinde Buchegg und SunMove AG, einigten sich auf eine Umsetzung (Baubeginn) der geplanten Gewerbe-Wohnen-Bauten innerhalb von maximal 10 Jahren. Eine Absichtserklärung liegt unterschrieben vor, die Schätzung ist integrierter Bestandteil der Absichtserklärung.

Der Gemeinderat hat dem neuen Projekt Feuerwehrmagazin mit Werkhof und Schutzräumen und dem neuen Verpflichtungskredit von brutto CHF 8,880 Mio. am Montag, 11.08.2026 zugestimmt und beantragt der Gemeindeversammlung ebenfalls Zustimmung.

Antrag

- a) Zustimmung zum kombinierten Projekt Feuerwehrmagazin – Werkhof – Schutzraum (Tiefgarage).
- b) Zustimmung zum neuen Verpflichtungskredit von brutto CHF 8,88 Mio.