

**Bericht und Antrag
des Gemeinderates an den Einwohnerrat
über das weitere Vorgehen Neugestaltung Dorfzentrum**

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen die Vorlage betreffend des weiteren Vorgehens bei der Neugestaltung des Dorfzentrums Beringen.

Unseren Anträgen schicken wir folgende Ausführungen voraus.

1. Ausgangslage

Im Jahr 1908 gab es einen Grossbrand auf dem Gebiet des heutigen Brandplatzes. Die Gebäude brannten ab und wurden nicht mehr aufgebaut. In den 1960er Jahren wurde noch das letzte Gebäude abgebrochen um die Busschleife zu erstellen.

Während all dieser Jahre wird der Brandplatz als Parkplatz und einmal im Jahr für die Chilbi genutzt. Im Südwesten des Platzes wurde ein Spielplatz errichtet. Bei seltenen Anlässen wird dieses Areal als Festplatz genutzt (beispielsweise Donnschtig-Jass, 925 Jahr Feier).

Seit 1908 war scheinbar nie das Bedürfnis vorhanden, diese Brandlücke wieder zu füllen.

2. Bisherige Aktivitäten

2.1 Potenzialaktivierung Beringen

Am 2. April 2013 bewilligte der Einwohnerrat einen Kredit für die Durchführung des Projektes Potenzialaktivierung Beringen (Bericht und Antrag des Gemeinderates vom 23. März 2012).

Eines der Teilprojekte befasste sich mit dem Dorfkern. Die Grundidee wurde wie folgt formuliert:

"Der Dorfkern von Beringen wird heute nicht als solcher wahrgenommen. Das Areal Brandplatz wird als Wende- und Parkplatz genutzt sowie für einen Kinderspielplatz. Einmal im Jahr wird der Platz für die Chilbi genutzt. Die heutige Nutzung schöpft das Potenzial der Fläche nicht aus."

Das Projektziel war ein Konzept für eine attraktive und belebte Dorfmitte mit einem flexibel nutzbaren Dorfplatz.

Der Schlussbericht "Potenzialaktivierung Beringen" vom Mai 2014 zeigt auf, dass mit der Schaffung eines Dorfkernes im Bereich des Brandplatzes eine Belebung des Zentrums erreicht werden kann.

Gemäss Bericht sollte der Dorfkern folgende Anforderungen erfüllen:

- Platz für Begegnungen
- Flexibilität für verschiedene Anlässe
- Schaffung von genügend Parkplätzen
- Sichere Fussgängerführung und sicherer Bus-Einsteigeort für Kindergartenkinder sowie Schülerinnen und Schüler (Haltestelle auf Strasse mit entsprechendem Warteraum ist ausreichend)
- Detailhandelsangebot an zentraler Lage wünschenswert

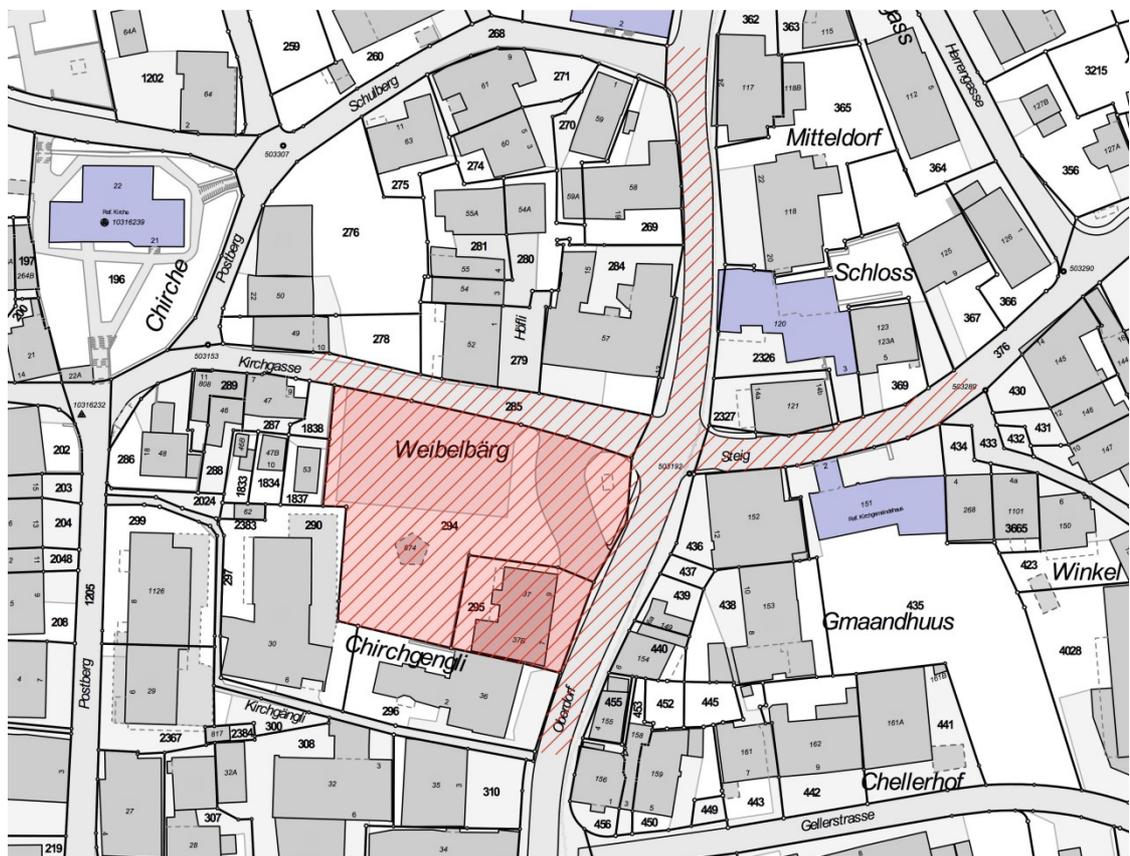
2.2 Testplanung

Im Jahre 2014 wurden drei Planungsbüros mit einer Testplanung beauftragt. Die Ergebnisse sind im Schlussbericht "Potenzialaktivierung Beringen" dargestellt. Den Vorstellungen des Gemeinderates für die Gestaltung entsprach besonders der Vorschlag des Büros Plösser Architekten aber auch die Lösung der Metron AG erfüllte die Anforderungen.

Aufgrund der eingereichten Projekte konnte festgehalten werden, dass Lösungen ohne Einbezug von GB Nr. 295 (Oberdorf 7 und 9) grundsätzlich möglich sind, dass jedoch mit Einbezug dieses Grundstückes sinnvollere Gesamtlösungen möglich werden.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat entschieden, zuerst die Situation bezüglich des Grundstücks GB Nr. 295 zu klären und erst in einem zweiten Schritt das Gesamtprojekt weiter zu bearbeiten.

2.3 Einwohnerratsbeschluss vom 10. Mai 2016



An der Sitzung vom 10. Mai 2016 genehmigte der Einwohnerrat den Bericht und Antrag des Gemeinderates an dem Einwohnerrat vom 21. März 2016 über die Neugestaltung des Dorfzentrums Beringen.

Einerseits bewilligte der Einwohnerrat den Kauf von GB Nr. 295 (Oberdorf 7 / 9) und andererseits einen Projektierungskredit von CHF 100'000.00.

Als Perimeter für ein Projekt wurde die schraffierte Fläche festgelegt. Aus diesem Plan ist ersichtlich, dass es bei diesem Projekt nicht nur darum ging, den Brandplatz neu zu gestalten. Ergänzend stellte die Optimierung des Strassenraumes im Dorfkern ein wichtiges Element dieses Projektes dar.

Das Raumprogramm wurde vom Gemeinderat aus dem Projekt "Potenzialaktivierung Beringen" übernommen. Diese Festlegungen wurden im Rahmen von Workshops mit den Anwohnern, interessierten Gruppierungen und dem Gemeinderat erarbeitet.

Das nachfolgende Raumprogramm wurde durch den Einwohnerrat mit dem Bericht und Antrag vom 21. März 2016 am 10. Mai 2016 genehmigt:

Der neue Dorfplatz soll folgende Elemente enthalten:

- Tiefgarage mit mindestens 60 PW-Parkplätze, davon sollen ca. 20 öffentlich genutzt werden können
- Ersatzneubau für die Liegenschaft Oberdorf 7 und 9 auf GB Nr. 295 mit folgendem Raumprogramm:
 - Räume im Erdgeschoss (Strassenniveau) teilweise für Gemeinde, z.B. für Ludothek, Spielgruppe etc.
 - Obergeschosse mit Wohnungen / Büros
- Gut zugängliche und gedeckte Veloparkplätze
- Öffentliche WC-Anlagen
- Freier Festplatz, ca. 20 x 30 m
- Attraktiver Kinder-Spielplatz
- Das 5 x Beringerhaus soll, wenn möglich, sinnvoll integriert werden
- Wasserelement aber kein "Dorfbach"
- Markierte Bushaltestelle im Strassenraum
- Informationstafel (ev. elektronische Anzeigetafel wie zwischen Altersheim und Coop vorgesehen [Infoboard von Doku Schweiz AG])
- 3 bis 4 Kurzzeitparkplätze

Für den Strassenraum im Perimeter (schraffierte Fläche) sind folgende Rahmenbedingungen einzuhalten:

- Keine Parkplätze auf der Strasse
- Strasse (Oberdorf) muss weiterhin die Aufgabe einer Sammelstrasse übernehmen
- Die Gestaltung der Strassen (Optimierung für Langsamverkehr, Beleuchtung etc.) ist ebenfalls ein wichtiger Bestandteil dieser Planung

2.4 Studienauftrag Neugestaltung Dorfzentrum

Dieser Studienauftrag wurde basierend auf den Festlegungen des Einwohnerrates vom Frühling 2016 durchgeführt.

Insgesamt wurden vier Projekte eingereicht.

Die Fachjury kam zu folgenden Erkenntnissen und Feststellungen:

- Keinem Teilnehmer ist es gelungen das Raumprogramm gemäss Vorgabe umzusetzen.
- In keinem Projekt konnte der geforderte freie Festplatz, mit den Abmessungen von 20 x 30 m, vollständig auf den Grundstücken 294 und 295 situiert werden. Alle Teilnehmer mussten zum Erreichen der vorgegebenen Abmessungen öffentlichen Strassenraum oder teilweise sogar Vorplätze von Nachbarliegenschaften in Anspruch nehmen. Auf Grund dieser Problematik lässt sich daraus schliessen, dass eine Veränderung bzw. Anpassung des Raumprogrammes von der Gemeinde zu prüfen wäre.
- Des Weiteren drängte sich die Frage auf, wie wichtig ein freier Festplatz mit diesen Abmessungen für Beringen tatsächlich ist und welche Qualitäten dieser haben muss. Die Lösung dieser zentralen Frage hat wesentlichen Einfluss für die Neugestaltung des Dorfzentrums. Ein attraktiver funktionierender Dorfplatz mit anderen Abmessungen und einer Verbindung mit dem Strassenbereich könnte für Beringen attraktiver, wertvoller und sinnvoller sein.

Das Beurteilungsgremium empfahl dem Gemeinderat einstimmig, eines dieser Projekte mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen. Zudem wurde empfohlen das Projekt zu bereinigen bzw. zu schärfen bevor ein Investor miteinbezogen wird.

Im Bericht und Antrag des Gemeinderates an den Einwohnerrat über einen Plankredit für die Neugestaltung des Dorfzentrums Beringen vom 3. Dezember 2018 sind die einzelnen Projekte beschrieben, wie auch die Empfehlung des Beurteilungsgremiums mit Begründung und die Beurteilung des Gemeinderates mit Begründung.

An einer Orientierungsversammlung am 17. September 2018 stellte der Gemeinderat zusammen mit einer Vertretung der Fachjury die erarbeiteten Projekte, die Beurteilung der Projekte und das vorgesehene weitere Vorgehen der Bevölkerung vor.

In den Diskussionen konnte ein sehr breites Meinungsspektrum aufgenommen werden:

- Es soll alles so belassen werden wie es ist.
- Es ist gut, wenn jetzt etwas gemacht wird.
- Es soll nur eine Tiefgarage erstellt werden und darüber ein grosser Platz.
- Es hat zu viele Hochbauten im Perimeter.
- Es hat zu wenige Parkplätze ausserhalb des Parkhauses, was für kürzere Besuche nicht akzeptiert wird.
- Auf diesem Konzept kann etwas Schönes aufgebaut werden.

Aus Sicht des Gemeinderates zeigten diese Diskussionen folgendes auf:

- Die Zahl und das Ausmass der Hochbauten stiessen mehrheitlich auf Kritik. Tendenziell wird ein grösserer Teil an Fläche für die Allgemeinheit bevorzugt.
- Es wird angezweifelt, dass es sinnvoll ist, Ladenlokalitäten zu erstellen oder Räume für Treffpunkte, Cafés etc.
- Obwohl einige Personen der Ansicht waren, dass nichts verändert werden sollte, war die Opposition gegenüber einer Tiefgarage klein.
- Einige Personen wehrten sich gegen den Bau von Hochbauten auf diesem Areal.

2.5 Einwohnerratsbeschluss vom 15. Januar 2019

In seinem Bericht und Antrag über einen Planungskredit für die Neugestaltung des Dorfzentrums Beringen vom 3. Dezember 2018 beantragte der Gemeinderat

- den Beschluss, dass das Projekt "brand_neu" für die Neugestaltung des Dorfzentrums weiter bearbeitet wird,
- einen Kredit von CHF 60'000.00 zur Überarbeitung des Projekts.

An der Sitzung vom 15. Januar 2019 hat der Einwohnerrat das Projekt einstimmig an den Gemeinderat zur Überarbeitung zurückgewiesen. Mit dem Rückweisungsantrag wurde folgendes weiteres Vorgehen beschlossen:

1. Die aktuelle Vorlage ist in Ruhe zu überdenken. Eine Neuauflage sollte mit mehr Weitsicht vorbereitet werden, sprich: auch die Diskussion alternativer Nutzungsszenarien beinhalten.
2. Die zentrale Stossrichtung einer neuen Vorlage sollte sein: Weniger Immobilien, weg vom Fokus "Immobilien-/Investorenperspektive".
3. In einem nächsten Schritt sind unterschiedliche Nutzungsszenarien, zusammen mit möglichen Finanzierungsvarianten, zu diskutieren und zu definieren.

Aufgrund der Diskussion im Einwohnerrat ergab sich, dass

- auf einen Festplatz in der im Raumprogramm vorgesehenen Grösse von 20 x 30 Meter nicht verzichtet werden kann;
- weniger Hochbauten als im Raumprogramm vorgesehen werden sollen;
- nicht durch ortsplannerische Fachleute und den Gemeinderat über eine Nutzung entschieden werden soll, sondern dass der Einwohnerrat über mögliche Szenarien befinden kann;
- bereits zu diesem Zeitpunkt die Finanzierung geklärt werden soll.

2.6 Klausurtagung des Gemeinderates vom 6. Mai 2019

Zusammen mit der Baukommission der Gemeinde Beringen hat der Gemeinderat dieses Thema diskutiert und versucht mögliche weitere Vorgehensvarianten zu erarbeiten.

Grundsätzliche Diskussionsthemen

- Für die Ausarbeitung mehrerer Nutzungsszenarien mit Finanzierungsausarbeitung bedarf es eines weiteren Kredits des Einwohnerrates.
- Da nur ein mässiges Interesse im Einwohnerrat hinsichtlich dieses Projekts zu spüren war, stellt sich die Frage ob ein weiterer Kreditantrag sinnvoll ist.
- Es ist finanziell nicht möglich, jedes denkbare Szenario im Detail auszuarbeiten um jede Variante bis zum Beschluss des Einwohnerrates offen zu lassen.
- Eine Aufsplittung des Projektes erscheint nicht sinnvoll, da das Fortbestehen der Liegenschaft Oberdorf 7 / 9 vom Gesamtprojekt abhängig ist.
- Eine Bedürfnisanalyse ist jetzt das Wichtigste. Dies ist entscheidend für die Ausarbeitung weiterer Nutzungsszenarien. Schliesslich wurde das bisherige Szenario in Frage gestellt.
- An sich zeichnen Beringen nicht die Plätze sondern die Höfe aus. Zuerst sollte die ortsbildliche Entwicklung diskutiert werden. Die Hofgestaltung würde die gewünschte Freifläche und die Weiterentwicklung verhindern.
- Zuerst muss man sich fokussieren in welche Richtung man überhaupt gehen möchte. Dazu bedarf es jedoch den Einbezug von Fachleuten.
- Die bereits involvierten Fachleute sagen, dass der Platz nicht viel bringt. Dennoch sagen Teile des Einwohnerrates und der Bevölkerung, dass dieser Platz bleiben muss. Es stellt sich die Frage, ob zuerst die Bedürfnisse des Einwoh-

nerrates abgeholt werden sollen oder ob zuerst mit Fachleuten geklärt werden soll, was zum Ortsbild passt.

- Hinsichtlich des absoluten Minimums, was im Moment gemacht werden muss, wird festgehalten, dass die Liegenschaft Oberdorf 7 / 9 aufgrund ihres Zustandes in wenigen Jahren abgebrochen werden muss. Der Parkplatz und der Spielplatz müssten weiterhin unterhalten werden.

Als weiteres Vorgehen wird festgehalten, dass dem Einwohnerrat dargelegt werden muss, dass es so, wie er sich das vorgestellt hat, nicht geht und dass der Gemeinderat zuerst einen Grundsatzentscheid betreffend des weiteren Vorgehens benötigt.

3. Weiteres Vorgehen

Bevor das weitere Vorgehen erarbeitet werden kann, muss der Einwohnerrat zwei Grundsatzbeschlüsse fällen:

1. Soll das Projekt weiter bearbeitet werden?
2. Soll die Gemeinde dieses Projekt massgeblich selbstständig realisieren oder soll dies in Zusammenarbeit mit Investoren, Genossenschaften oder anderen Partnern erfolgen?

Falls bereits heute ein Entscheid gefällt würde, dass wir mit einem Partner das Projekt weiter bearbeiten wollen, könnten die entsprechenden Aspekte bereits in die Erarbeitung von möglichen Nutzungsszenarien einfließen. Dieser Entscheid könnte jedoch noch zu einem späteren Zeitpunkt gefällt werden.

In den Abschnitten 3.1 - 3.3 sind die weiteren Aktivitäten, je nach Beantwortung der beiden vorgängigen Fragen, grob aufgezeigt.

Sobald der Einwohnerrat diese zwei Fragen entschieden hat, wird der Gemeinderat einen Bericht und Antrag erarbeiten mit einem konkreten Kreditantrag für die weitere Bearbeitung des Projektes.

3.1 Projekt weiterbearbeiten

Bei einer Weiterbearbeitung des Projektes sind folgende Schritte sinnvoll:

1. Durchführen einer Bedürfnisanalyse / Erarbeiten von Nutzungsszenarien

Der Gemeinderat beantragt beim Einwohnerrat einen Kredit für die Durchführung der Bedürfnisanalyse und der Erarbeitung von Nutzungsszenarien. Dies ist notwendig, da die bisherigen Szenarien in Frage gestellt oder abgelehnt werden.

In einem begleiteten Prozess werden die Bedürfnisse der Bevölkerung, der Nutzer des Areals sowie der Nachbarschaft zusammen getragen und beurteilt.

Basierend auf diesen Ergebnissen werden verschiedene Nutzungsszenarien erarbeitet.

Anlässlich eines öffentlichen Anlasses wird die Bevölkerung über die Ergebnisse informiert und es können die Vorschläge und Ideen auch diskutiert werden.

Schlussendlich entscheidet der Einwohnerrat über das weitere Vorgehen und soll mit diesem Entscheid zwei Fragen beantworten:

- Welches Nutzungsszenario soll umgesetzt werden?
- Wird die Gemeinde dieses Projekt selbstständig realisieren oder zusammen mit Partnern?

2. Hochbauten

Es muss davon ausgegangen werden, dass das Gebäude Oberdorf 7 / 9 spätestens in wenigen Jahren abgerissen werden muss, da eine Sanierung keinen Sinn macht und das Gebäude auch nicht mehr bewohnbar sein wird.

Ob bereits zu diesem Zeitpunkt klar sein wird, wie allfällige zukünftige Hochbauten aussehen werden, ist noch offen. Es ist für den Gemeinderat jedoch auch denkbar, dass während einer gewissen Dauer eine Baulücke möglich sein wird.

3. Spielplatz

Im Rahmen der Oberflächengestaltung muss auch der Spielplatz überarbeitet werden. Falls die Planung jedoch von einem längeren Zeithorizont ausgeht, ist zu prüfen, ob beim Spielplatz gewisse Sofortmassnahmen notwendig sein werden.

3.1.1 Selbstständig, ohne Partner

Eine Realisierung im Alleingang ist aufgrund der aktuellen Investitionssituation augenblicklich nicht realistisch.

Neben den laufenden Bauprojekten im Schulbereich sind weitere Projekte für den neuen Standort Werkhof / Feuerwehrmagazin im Industriegebiet sowie für die Weiterentwicklung des Areals an der Zelgstrasse anstehend. Zurzeit ist noch offen, wie hoch die Beteiligung der Gemeinde an den Investitionskosten dieser beiden Projekte sein werden.

Das Projekt Weiterentwicklung des Areals Zelg hat jedoch sicher oberste Priorität, soll mit diesem Projekt doch der notwendige Raum geschaffen werden, dass die Hausarztversorgung in Beringen wieder verbessert werden kann.

Somit wäre eine Realisierung des Projektes Dorfzentrum im Alleingang frühestens in 5 bis 10 Jahren möglich.

3.1.2 Zusammen mit einem Partner

Eine Weiterbearbeitung mit einem Partner würde es erlauben, das Brandplatzprojekt in den nächsten 5 Jahren umzusetzen.

Für den Gemeinderat ist dieses Projekt ein sinnvolles Projekt für die Zusammenarbeit mit Privaten. In welcher Art diese Zusammenarbeit erfolgen soll, ob dies mit Investoren oder Genossenschaften geschehen soll oder ob das Projekt als PPP-Projekt (Public Private Partnership) abgewickelt werden soll, ist zurzeit weder diskutiert noch entschieden.

Ebenso wurde die Diskussion noch nicht geführt, mit welchen Massnahmen die Gemeinde die langfristige Entwicklung des Dorfzentrums mit beeinflussen will (zum Beispiel Abgabe des Projektes im Baurecht).

Was ist ein PPP-Projekt?

PPP umfasst die partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen der öffentlichen Hand und privater Wirtschaft und ist ein Lösungsansatz zur optimalen Erfüllung öffentlicher Aufgaben. PPP ist einerseits eine Beschaffungsvariante, die sich am Lebenszyklus orientiert. Darüber hinaus umfasst PPP nach dem allgemeinen Sprachgebrauch aber auch weitere Formen der partnerschaftlichen Aufgabenerfüllung, die sich insbesondere durch folgende Merkmale auszeichnen:

- *Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe als Ziel*
- *Beteiligung mindestens je eines privaten und öffentlichen Partners*
- *Bereitstellung einer wirtschaftlichen Leistung*
- *Verantwortungsgemeinschaft*
- *Bündelung von Ressourcen (Kapital, Betriebsmittel, Know-how)*
- *Risikoallokation*
- *Am Lebenszyklus von Vorhaben orientierte Zusammenarbeit*

3.2 Projekt wird auf einen späteren Zeitpunkt verschoben

Unbestritten ist, dass spätestens in wenigen Jahren das Gebäude Oberdorf 7 / 9 abgebrochen werden muss, da eine Sanierung keinen Sinn macht und das Gebäude auch nicht mehr bewohnbar sein wird.

Das Gebiet der entstehenden Baulücke muss nach dem Abbruch mit einfachen Mitteln gestaltet werden (Grünfläche, Parkplatz oder etwas Ähnliches).

Es ist zu prüfen, ob beim Spielplatz, beim Parkplatz oder bei der Busschlaufe dringende Sofortmassnahmen notwendig sind. Diese müssen in der nächsten Zeit in die Wege geleitet werden.

Wenn später ein Meinungsumschwung vorhanden sein sollte und das Projekt weiter bearbeitet werden soll, kann mit der Umsetzung gemäss Kapitel 3.1 begonnen werden.

4. Empfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat ist weiterhin der Ansicht, dass die Aufwertung des Dorfzentrums ein sinnvolles Projekt ist und beantragt dem Einwohnerrat der weiteren Bearbeitung des Projektes zuzustimmen.

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat einer Zusammenarbeit mit Dritten bei diesem Projekt zuzustimmen. Falls der Einwohnerrat diesem Beschluss zustimmt, wird der Gemeinderat prüfen ob die Entwicklung dieses Areals als PPP-Projekt umgesetzt werden könnte.

Antrag

Gestützt auf die obgenannten Ausführungen stellt der Gemeinderat dem Einwohnerrat die folgenden Anträge:

1. Das Projekt "Neugestaltung des Dorfzentrums" soll weiter bearbeitet werden.
2. Für die Realisierung soll die Zusammenarbeit mit Partnern gesucht werden.

Namens des Gemeinderates Beringen

Der Präsident:

Der Schreiber:

Hansruedi Schuler

Florian Casura