



Potenzialaktivierung Beringen

Schlussbericht - Kurzfassung

*Gemeinderat Beringen und
Geschäftsstelle Regional- und Standortentwicklung (RSE)*

Ausgangslage

Die grosse Herausforderung für den Gemeinderat Beringen besteht darin, die anhaltende Wachstumsphase der Gemeinde nachhaltig zu konsolidieren. Dies erfordert eine ganzheitliche Betrachtung von volkswirtschaftlichen, räumlichen und sozialen Beurteilungskriterien. Damit soll verhindert werden, dass aufgrund kurzfristiger Opportunitäten nicht nachhaltige (Investitions-) Entscheide getroffen werden.

Grundidee

Im Bewusstsein, dass die rasante Ausdehnung Beringens neue Herausforderungen für die Gemeinde darstellen, sollen die Chancen für eine zukunftsgerichtete Entwicklung – insbesondere für den Klettgau – jetzt angepackt werden. Der Gemeinderat will die qualitative Entwicklung Beringens mit drei Teilprojekten gezielt unterstützen, indem bestehende Nutzungspotenziale gemeindeeigener Areale, öffentlich genutzter Gebäude und privater Parzellen im Dorfkern von Beringen und Guntmadingen koordiniert beurteilt werden. Grundlage hierfür soll eine übergeordnete Analyse sein, welche den langfristigen Kapazitätsbedarf der kommunalen Verwaltung – ausgehend von der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung – unter gesamtwirtschaftlichen Gesichtspunkten aufzeigt. Basierend auf den Ergebnissen sollen Empfehlungen an die politischen Entscheidungsträger abgeleitet werden.

Vorgehen

Im Rahmen der «Potenzialaktivierung Beringen» werden die folgenden drei unten aufgeführten Teilprojekte bearbeitet. Separat wurden zudem Kapazitätsberechnungen durchgeführt.

Grundlagen und Kapazitätsberechnungen

Um geeignete Massnahmen für Beringen zu entwickeln, muss die (demografische) Bevölkerungsentwicklung geschätzt werden. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Kapazitäten kann so berechnet werden, ob, wann und für wie lange es zu Kapazitätsengpässen in der Infrastruktur (Schulräume, Turnhallen, Altersheimplätze, Wasserversorgung, Verwaltung) kommt.

Teilprojekt 1 – Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung

Teilprojekt 1 soll zu einer sinnvollen und zeitgemässen Entwicklung im Bereich der Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung in Beringen beitragen. Unter Berücksichtigung gesamtwirtschaftlicher Kriterien wird geklärt, welche Optionen für das Feuerwehrmagazin und den Werkhof bestehen. Diese können an bestehender Stelle saniert und erweitert, oder am Dorfrand neu aufgebaut werden. Auf den freigespielten Flächen wäre dann ein Neubau für Wohn- und Gewerbeflächen vorgesehen.

Teilprojekt 2 – Belebung Zentrum

Die Gemeinde Beringen möchte zusammen mit der Bevölkerung und fachmännischer Hilfe das Areal rund um den Brandplatz entwickeln, um eine attraktive Dorfmitte zu gestalten. Im Rahmen von Workshops werden Ideen gesammelt und in einem Testplanungsverfahren mit externen Planungsbüros weiterentwickelt.

Teilprojekt 3 – Entwicklungspotenzial Guntmadingen

Im Guntmadinger' Dorfkern befinden sich zahlreiche Bauernhäuser, welche nur noch bedingt für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden. Zusammen mit den Einwohnern Guntmadingens soll über die Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der gewachsenen Dorfstruktur diskutiert werden. Dabei geht es in erster Linie um eine Interessenabklärung betreffend Verkauf/Sanierung oder Ausbau der Wohneinheiten, welche mittels Fragebogen an die Bewohner erfolgt. Mit interessierten Personen sollen weitere Planungsschritte und mögliche Umsetzungsmassnahmen definiert werden.

Ziele

Basierend auf einer ersten Einschätzung der Gemeinde Beringen zur Bevölkerungsentwicklung Beringens wird die RSE-Geschäftsstelle das Wachstum der Bevölkerung für die nächsten Jahrzehnte berechnen. Mit dieser Grundlage kann untersucht werden, wie sich der Bedarf an Infrastruktur (Schulraum, Turnhallen, Wasserversorgung, Altersheimplätze) über die kommenden Jahre für die Gemeinde Beringen verändert. Werden mögliche Kapazitätsengpässe aufgedeckt, können entsprechende Massnahmen frühzeitig ergriffen werden.

Ergebnisse

– Einwohner

In den kommenden Jahren ist mit einer starken Zunahme der Bevölkerung zu rechnen, welche im Jahr 2066 mit ca. 6'010 Einwohnern das Maximum erreicht. Ab 2025 beginnt die Zahl der über 64-Jährigen überproportional zu steigen.

Jahr (31.12.)	2013	2015	2020	2025	2030	2035	Maximum [im Jahr]
Bevölkerung	4'194	4'499	5'081	5'421	5'607	5'730	6'010 [2066]

– Altersheimplätze

Bereits heute müsste laut den Bestimmungen des § 11 AbPV (Verordnung zum Altersbetreuungs- und Pflegegesetz) ein neues Altersheim gebaut werden, da für die Bevölkerung aus Beringen, Löhningen und Siblingen nicht genügend Plätze im Altersheim Ruhesitz vorhanden sind. Würde nur die Bevölkerung Beringens betrachtet, müsste erst ab dem Jahr 2033 ein Altersheim gebaut werden.

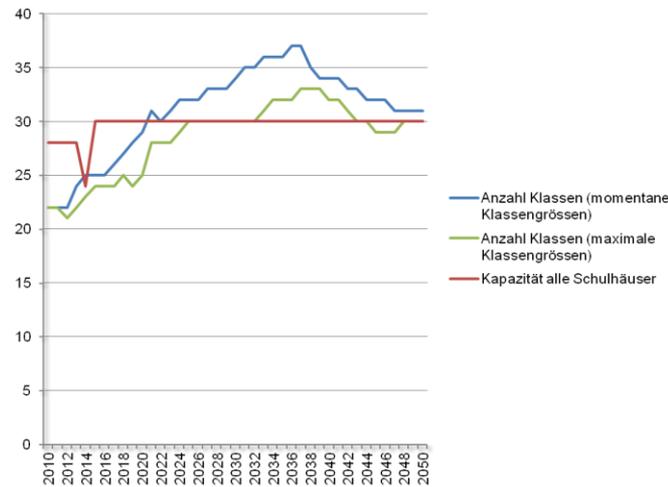
– Wasserversorgung

Die Wasserversorgung hat eine ausreichende Kapazität – auch beim Anstieg der Bevölkerung auf 6'000 Personen. Zusammen mit dem Bau des neuen Stufenpumpwerks (STPW) Enge besteht zukünftig auch keine Gefahr von Engpässen mehr.

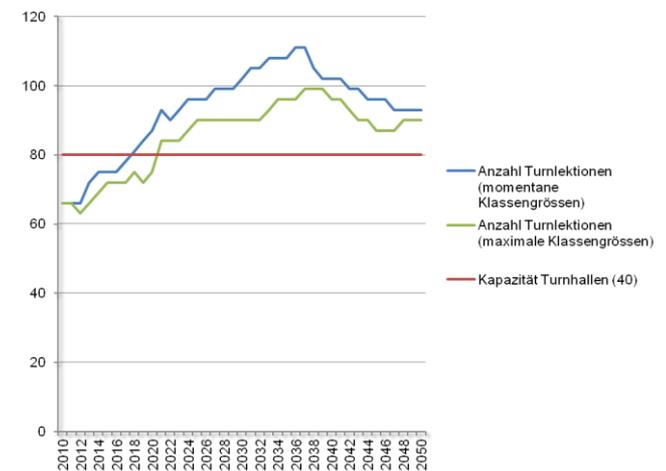
– Schulinfrastruktur

Die Berechnungen zeigen, dass aufgrund der wachsenden, jungen Bevölkerung im Jahr 2020 ein neues Schulhaus benötigt wird, sofern die bisherige, durchschnittliche Klassengrösse beibehalten wird. Wird mit der maximalen Klassengrösse für Kindergarten, Unterstufe, Mittelstufe und Oberstufe gemäss den Richtlinien des Erziehungsdepartements gerechnet, werden bis im Jahr 2033 die bestehenden Schulhäuser ausreichen. Danach reichen die Schulzimmer-Kapazitäten für ca. 1-3 Klassen während 10 Jahren nicht mehr aus.

Kapazitätsberechnung alle Schulhäuser



Kapazitätsberechnung Turnhallen



– Turnhallen

Je nach Klassengrösse muss 2018 oder spätestens 2021 eine dritte Turnhalle gebaut werden. Gemäss den Vorgaben des Bundesamtes für Sport (BASPO) würde die hohe Vereinsbelegung der Hallen den Bau einer neuen Turnhalle bereits heute rechtfertigen.

Entwicklung Bevölkerung

Werte in Klammern = prozentuale Zunahme der Bevölkerung verglichen mit Stand 2013

Jahr (31.12.)	2013	2015	2020	2025	2030	2035	Maximum [im Jahr]
Bevölkerung	4'194	4'499 (+7%)	5'081 (+21%)	5'421 (+29%)	5'607 (+34%)	5'730 (+37%)	6010 (+43%) [2066]
Kindergarten (Anzahl Kinder)	83	98 (+18%)	103 (+24%)	122 (+47%)	128 (+55%)	118 (+42%)	129 (+56%) [2028]
Unterstufe (Anzahl Schüler)	117	138 (+18%)	142 (+21%)	174 (+49%)	194 (+66%)	188 (61%)	196 (+67%) [2031]
Mittelstufe (Anzahl Schüler)	114	111 (-3%)	151 (+32%)	158 (+39%)	185 (+62%)	197 (72%)	197 (+73%) [2034]
Oberstufe (Anzahl Schüler)	128	129 (+1%)	148 (+16%)	144 (+13%)	166 (+30%)	188 (+47%)	193 (+51%) [2037]
0-19 Jährige (Anzahl Personen)	857	898 (+5%)	1'000 (+17%)	1'122 (+31%)	1'181 (+38%)	1'211 (41%)	1211 (+41%) [2035]
Über 64- Jährige (Anzahl Personen)	788	817 (+4%)	922 (+17%)	1'005 (+28%)	1'137 (+44%)	1'215 (+54%)	1'685 (+114%) [2065]

Bemerkung Diese Ergebnisse resultieren aus den weiterführenden Berechnungen der RSE-Geschäftsstelle zur Bevölkerungsentwicklung.

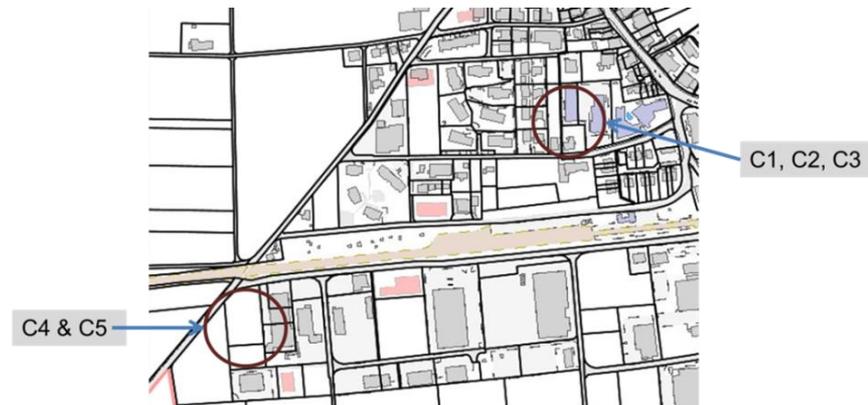
Ziele

Es werden direkte Erträge und Kosten sowie die volkswirtschaftlichen Folgen für die Gemeinde Beringen basierend auf sechs Wohn-, Büro- und Gewerbenutzungs-Szenarien auf dem bisherigen Werkhof- und Feuerwehrmagazin-Areal über einen Zeitraum von 10 Jahren berechnet:

- **Szenario A:** Sanierung & Erweiterung des Werkhofs/Feuerwehrmagazins
- **Szenario B:** Ausbau Werkhof/Feuerwehrmagazin sowie Aufstockung Gebäude für Wohnen/Gewerbe
- **Szenario C:** Ausbau Werkhof/Feuerwehrmagazin sowie Aufstockung Gebäude für Wohnen
- **Szenario D:** Neue Überbauung des Areals für Schaffung von Wohnraum; Werkhof/Feuerwehrmagazin an Peripherie neu aufbauen
- **Szenario E:** Neue Überbauung des Areals für Schaffung von Gewerbe-Raum; Werkhof/Feuerwehrmagazin an Peripherie neu aufbauen
- **Szenario F:** Neue Überbauung des Areals für Schaffung von Wohn- und Gewerbe-Raum; Werkhof/Feuerwehrmagazin an Peripherie neu aufbauen

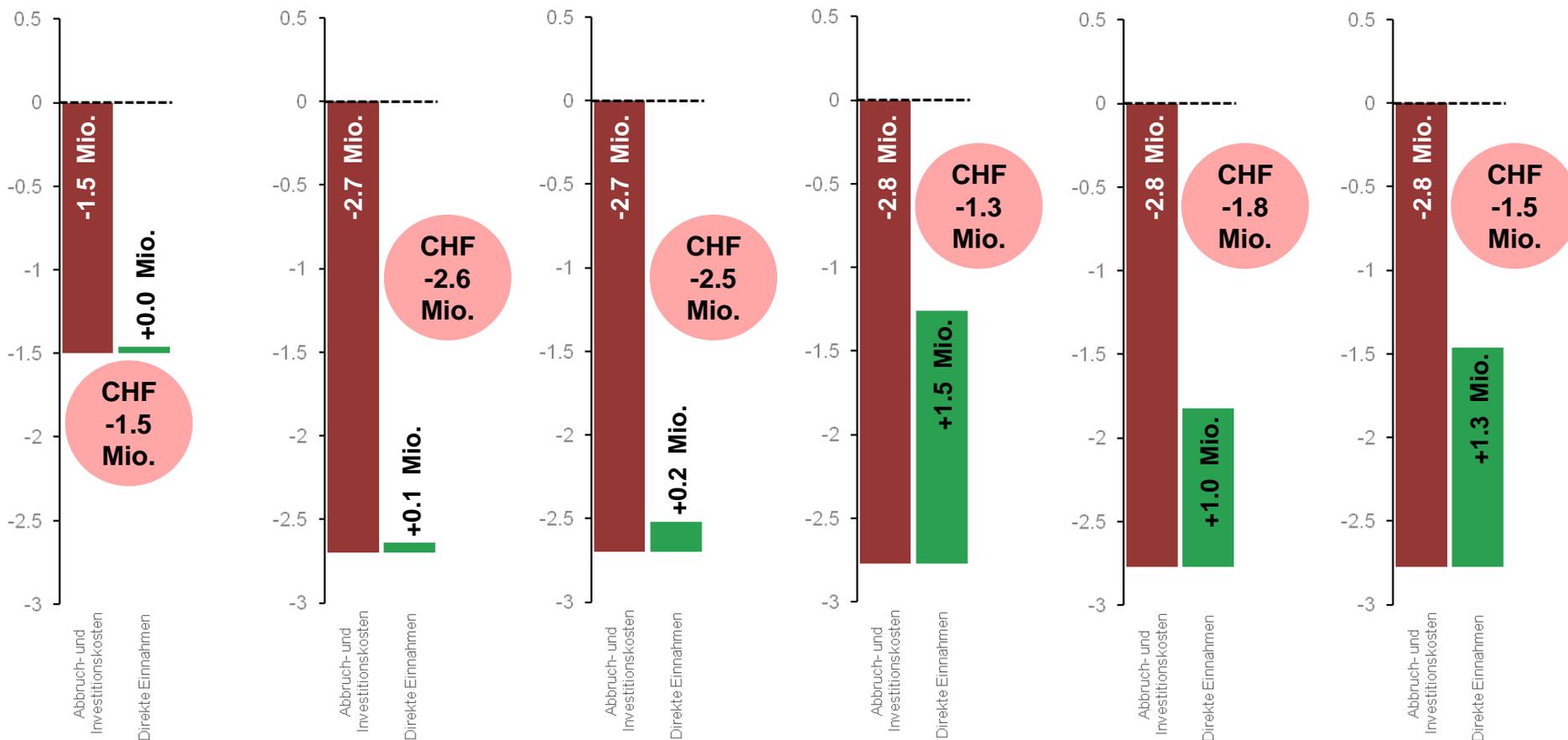
Ergebnisse

Werden die direkten und indirekten Kosten und Erträge der verschiedenen Szenarien gegenübergestellt, zeigt sich aus finanzieller Perspektive, dass die Verlagerung des Werkhofs und des Feuerwehrmagazins an den Dorfrand (C4/C5) sinnvoll ist, um am alten Standort eine neue Überbauung für Wohnungen zu realisieren (C1-C3). Das Szenario D scheint neben der Option A auch von der (politischen) Realisierbarkeit wahrscheinlich.

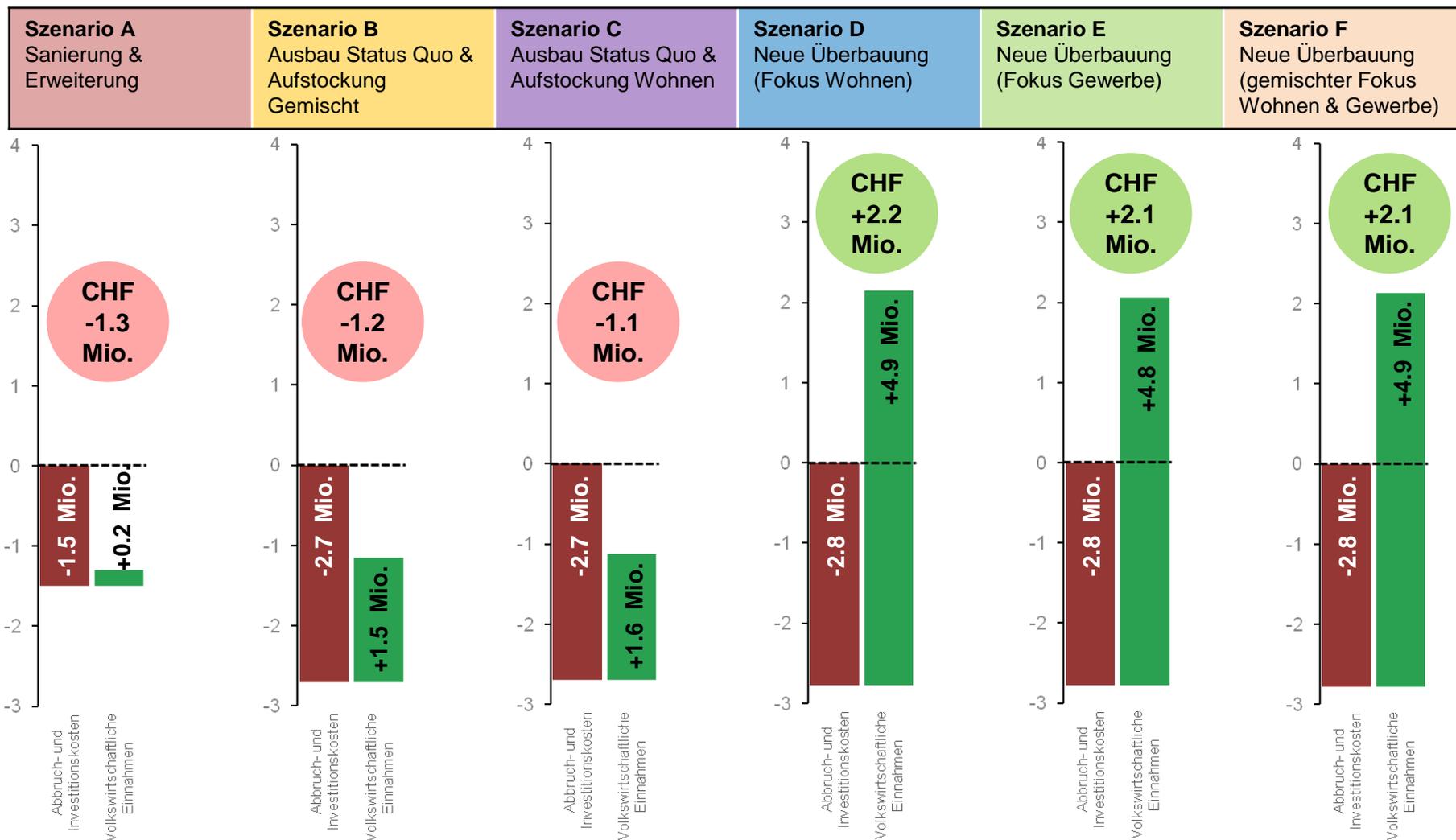


Gegenüberstellung der direkten Kosten und Erträge für Beringen

Szenario A Sanierung & Erweiterung	Szenario B Ausbau Status Quo & Aufstockung Gemischt	Szenario C Ausbau Status Quo & Aufstockung Wohnen	Szenario D Neue Überbauung (Fokus Wohnen)	Szenario E Neue Überbauung (Fokus Gewerbe)	Szenario F Neue Überbauung (gemischter Fokus Wohnen & Gewerbe)
---------------------------------------	--	--	--	---	---



Gegenüberstellung der langfristigen volkswirtschaftlichen Effekte für Beringen (Zeitraum 10 Jahre)



Ziele

Der Gemeinderat Beringen möchte zusammen mit Anwohnern, Eigentümern, Interessengruppen sowie Experten von Planungs- und Architekturbüros Bedürfnisse und Ideen für die Aufwertung und Zentrumsbildung rund um den Brandplatz Beringen entwickeln. Überdies soll geklärt werden, ob eine Einkaufsmöglichkeit im Dorfzentrum von Seiten der Bevölkerung gewünscht und aus Detaillisten-Sicht erwägt wird.

Ergebnisse

Im Rahmen von zwei Workshops wurde eine Bedürfnisanalyse mit Eigentümern, Interessengruppen und Anwohnern sowie mit dem Gemeinderat durchgeführt. Diese hat ergeben, dass der neue Dorfkern folgende Elemente beinhalten sollte:

- Platz für Begegnungen: Nutzungsflexibilität des Platzes für verschiedene Anlässe
- Nutzungsverteilung: Nutzungsmix Wohnen/Gewerbe/Treffpunkte
- Parkplatzangebot: Genügend Parkplätze
- Verkehrssicherheit/-führung: Sichere Fussgängerführung und Einstiegsort für Kindergärtner
- Öffentlicher Verkehr: Haltestelle auf Strasse
- Einkaufsmöglichkeiten: Detailhandelsangebot an zentraler Lage gewünscht

Das darauffolgende Testplanungsverfahren mit drei Planungsbüros hat verschiedene Stossrichtungen und Inputs für die Platzgestaltung ergeben. Alle drei Vorschläge sehen eine unterirdische Tiefgarage vor, welche mit Kurzzeitparkplätzen auf oder neben dem Brandplatz ergänzt werden. Die Vision, wie der Platz aufgebaut und genutzt werden kann, unterscheidet sich jedoch bei allen drei Teilnehmern. Für die Gemeinde Beringen bietet diese eine optimale Ausgangslage, da sie von den eingegangenen Vorschlägen die einzelnen Elemente kombinieren kann und sich nicht für einen Vorschlag entscheiden muss.



Resultate

Die drei Testplanungs-Teilnehmer hatten die Möglichkeit, im Februar an einer Zwischenbesprechung sowie im März 2014 an der finalen Präsentation ihre Ergebnisse dem Beurteilungsgremium vorzustellen.

Es wurden drei verschiedene Konzepte präsentiert, die sich in den Nutzungen und Gestaltung des Brandplatzes unterscheiden:

- Vorschlag dost
architektur
stadtentwicklung,
Schaffhausen



Für den Brandplatz werden zwei Ebenen geschaffen, die räumlich voneinander abgegrenzt sind. Die untere Ebene wird neu eine Begegnungszone, welche keinen definierten Strassenverlauf aufweist. Das auffällige Gebäude auf der Parzelle 295 wird abgerissen und mit der Einfahrt in die Tiefgarage ersetzt. Zudem wird ein geschlossener Raum geschaffen, der für öffentliche Anlässe oder als Jugendtreff genutzt werden kann.

Auf der oberen Ebene wird ein grosser Spielplatz mit verschiedenen Spielelementen integriert. Der Platz bietet auch Platz für einen Wochenmarkt oder sonstige Nutzungen (z.B. Parkplätze).

- Vorschlag Metron AG, Zürich



Der Brandplatz wird wie im letzten Vorschlag in eine untere und obere Ebene unterteilt. Die Oberdorfstrasse wird schmaler und bietet dadurch Raum für einen kleinen Vorplatz vor dem Ein- und Ausgang der Tiefgarage, welcher zum Verweilen einlädt (siehe Grafik rechts). Des Weiteren kann eine Einkaufsmöglichkeit in die Galerie integriert werden.

Die obere Ebene wird durch den neuen Hochbau gekennzeichnet, der den Platz abschliesst. Der Platz kann für Wochenmärkte und temporäre Parkplätze genutzt werden. Der Kindergarten wird nicht mehr auf dem Platz integriert.

- Vorschlag Plösser Architekten GmbH, Friedrichshafen



Das Konzept von Plösser GmbH sieht drei Ebenen vor. Die untere Ebene wird weiterhin als Strassenraum genutzt. Das auffällige Gebäude auf Parzelle 295 wird abgerissen und mit einem zweistöckigem Hochbau ersetzt, welches zugleich die Einfahrt für die Tiefgarage umschliesst. Nebenan im Gebäude ist ein Café geplant sowie ein breiter Treppenaufgang auf die höheren Ebenen.

Auf der mittleren Ebene ist eine kleine, bedeckte Markthalle vorgesehen, welche täglich oder mehrmals pro Woche geöffnet ist. Die oberste Ebene wird mit einer Pergola umrandet und bietet Personen aller Altersklassen einen Begegnungs- und Spielort. Es werden neben Schaukeln, Rutschen, Boule, Tischtennis etc. verschiedene Nutzungen zur Verfügung gestellt, um eine Belebung des Platzes zu ermöglichen.

Die drei Ebenen werden nördlich des Brandplatzes von einem Wasserspiel verbindet, welches im Brunnen mündet.

Ziele

In einem gemeinsamen Workshop plant die Gemeinde Beringen zusammen mit der Lokalbevölkerung Guntmadingens über die Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der gewachsenen Dorfstruktur zu diskutieren. Insbesondere soll eine Interessenabklärung betreffend Verkauf/Sanierung oder Ausbau der Wohneinheiten mittels Fragebogen an die Bewohner erfolgen. Mit interessierten Personen werden dann weitere Planungsschritte und mögliche Umsetzungsmassnahmen definiert.

Ergebnisse

Für den Workshop im Dezember 2013 wurden über 50 Personen von Guntmadingen eingeladen; am Workshop selber nahmen ca. 35 Personen teil.

Aufgrund des Persönlichkeitsschutzes werden die Resultate des Fragebogens vertraulich behandelt und im Schlussbericht nur zusammengefasst dargestellt:

- 7 Personen interessieren sich für eine Sanierung ihrer Liegenschaft oder sind bereits in Planung oder Umsetzung
- 8 Personen interessieren sich für einen möglichen Verkauf der Liegenschaft
- 5 Personen zeigen Interesse an der Prüfung zusätzlicher Wohnbauten auf dem Grundstück

Mit den entsprechenden Personen hat die Gemeinde Beringen sowie die Wirtschaftsförderung Kontakt aufgenommen und je nach angegebenem Interesse weitere Entwicklungsschritte eingeleitet.

