



Potenzialaktivierung Beringen – Schlussbericht

Regional- und Standortentwicklung Kanton Schaffhausen

Christoph Schärrier & Nadin Hasler, Mai 2014

Geschäftsstelle Regional- und Standortentwicklung (RSE)

Inhaltsverzeichnis

1. Potenzialaktivierung Beringen
 - 1.1 Einleitung
 - 1.2 Die Teilprojekte im Überblick
2. Kapazitätsberechnungen
 - 2.1 Einleitung
 - 2.2 Entwicklung Bevölkerung
 - 2.3 Entwicklung Infrastruktur-Bedarf
3. Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung
 - 3.1 Einleitung
 - 3.2 Bearbeitungsperimeter
 - 3.3 Übersicht Szenarien
4. Belebung Zentrum
 - 4.1 Einleitung
 - 4.2 Bearbeitungsperimeter
 - 4.3 Bedarfsanalyse
 - 4.4 Testplanungsverfahren
 - 4.5 Standortfaktoren für Detailhandel
 - 4.6 Standortfaktoren für Beringen
5. Entwicklungspotenzial Guntmadingen
 - 5.1 Einleitung
 - 5.2 Hintergrundinformationen
 - 5.3 ImmoCheck
 - 5.4 Geplante Vorgehensweise und Ergebnisse

1. Potenzialaktivierung Beringen

1.1 Einleitung

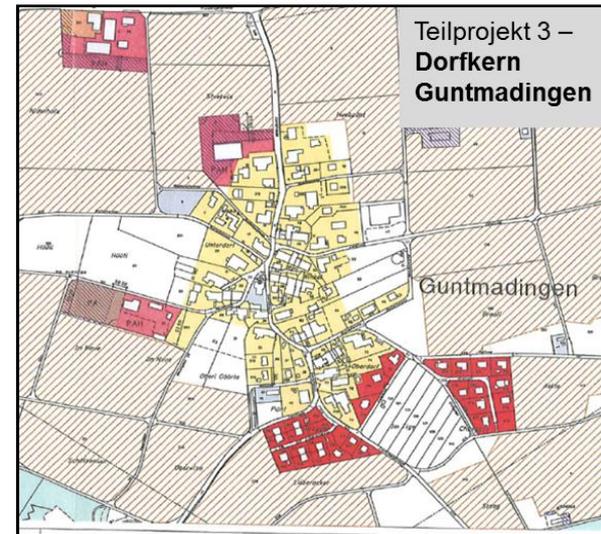
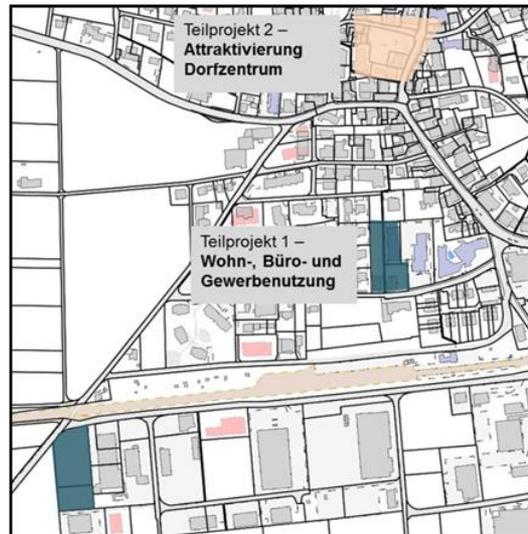
Ausgangslage

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.

- **Teilprojekt 1** – Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung
- **Teilprojekt 2** – Belebung Zentrum
- **Teilprojekt 3** – Entwicklungspotenzial Guntmadingen



1. Potenzialaktivierung Beringen

1.2 Die Teilprojekte im Überblick

Vorgehen

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

Grundlagen & 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.

Inhaltsverzeichnis

1. Potenzialaktivierung Beringen
 - 1.1 Einleitung
 - 1.2 Die Teilprojekte im Überblick
2. **Kapazitätsberechnungen**
 - 2.1 Einleitung
 - 2.2 Entwicklung Bevölkerung
 - 2.3 Entwicklung Infrastruktur-Bedarf
3. Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung
 - 3.1 Einleitung
 - 3.2 Bearbeitungsperimeter
 - 3.3 Übersicht Szenarien
4. Belebung Zentrum
 - 4.1 Einleitung
 - 4.2 Bearbeitungsperimeter
 - 4.3 Bedarfsanalyse
 - 4.4 Testplanungsverfahren
 - 4.5 Standortfaktoren für Detailhandel
 - 4.6 Standortfaktoren für Beringen
5. Entwicklungspotenzial Guntmadingen
 - 5.1 Einleitung
 - 5.2 Hintergrundinformationen
 - 5.3 ImmoCheck
 - 5.4 Geplante Vorgehensweise und Ergebnisse

2. Kapazitätsberechnungen

Zusammenfassung

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 (+7%)	5'081 (+21%)	5'421 (+29%)	5'607 (+34%)	5'730 (+37%)	6'010 (+43%) [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.

– Verwaltung

Der Stellenausbau in der Verwaltung ist nicht direkt an die Zunahme der Bevölkerung gekoppelt. Mit der Sanierung der Gemeindeverwaltung Beringens hat die Gemeinde erste Schritte eingeleitet, um den gestiegenen Erwartungen der lokalen Bevölkerung zu entsprechen.

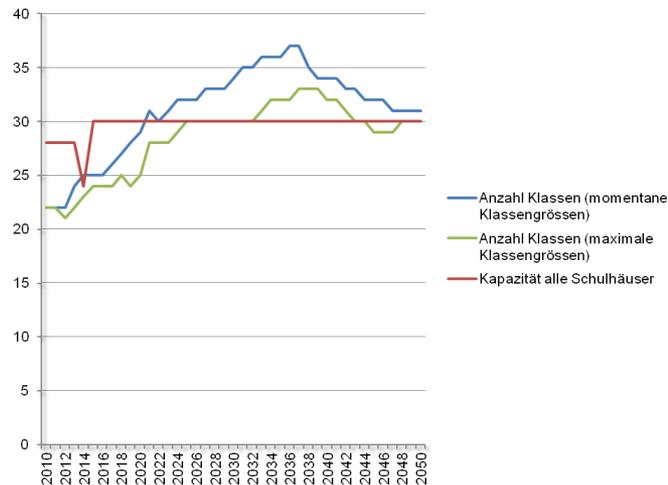
2. Kapazitätsberechnungen

Zusammenfassung

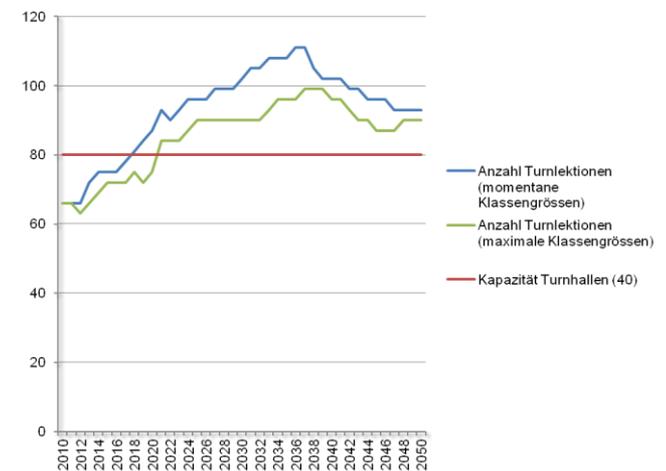
– Schulinfrastruktur

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.

2. Kapazitätsberechnungen

2.1 Einleitung

Ziel

Für die Gemeinde Beringen ist es essentiell, die Zunahme der Bevölkerung sowie die Auswirkung dieser Zunahme für die Infrastruktur (Schulinfrastuktur, Turnhallen, Wasserversorgung, Altersheim, Verwaltung) abzuschätzen. Basierend auf diesen Daten können in einem weiteren Schritt geeignete Massnahmen formuliert werden. Für die Berechnung der zukünftigen Bevölkerungszunahme hat die RSE-Geschäftsstelle folgende Annahmen getroffen:

Modellannahmen für die Berechnungen der RSE-Geschäftsstelle

- 1. Fertilität und Mortalität (BfS 2013):* Es wird angenommen, dass Beringen dieselbe Geburten- und Sterberate hat wie die ganze Schweiz im Durchschnitt. Die Daten stammen vom Bundesamt für Statistik und sind ein Durchschnittswert der Jahre 2010-2012.
- 2. Altersstruktur des Wanderungssaldos (BfS 2013):* Die Ein- und Auswanderung in/aus der Schweiz ist in verschiedenen Altersgruppen unterschiedlich stark. Auch hier wird angenommen, dass die Werte der Schweiz für Beringen übernommen werden können. Dies vernachlässigt allerdings die interkantonale Wanderung. Die Daten stammen vom Bundesamt für Statistik und betreffen das Jahr 2012.
- 3. Wanderungssaldo:* Die vorliegenden Berechnungen basieren auf Annahmen bzw. auf von der Gemeinde Beringen bereits erfolgten Schätzungen zur Bevölkerungsentwicklung (= erwartetes Szenario Gemeinde Beringen → siehe nächste Folie).
- 4. Siblings/Löhningen:* Beide Gemeinden sind Mitbenutzer der Infrastruktur von Beringen. Siblings und Löhningen sind im Zweckverband für die Altersbetreuung. Löhningen ist zudem im Schulkreis der Oberstufe Beringen. Die Bevölkerungsentwicklung dieser Gemeinden wurde darum ebenfalls modelliert und beeinflusst somit die Berechnung der Anzahl Oberstufenklassen und der benötigten Altersheimplätze. Alle anderen Infrastrukturkapazitäten sowie alle Bevölkerungsentwicklungsangaben werden von den Entwicklungen in Löhningen und Siblings nicht beeinflusst.
- 5. Maximale Schulklassengrösse:* Gemäss den Richtlinien des Erziehungsdepartements ist die Maximalgrösse für den Kindergarten 22 Schülerinnen und Schüler, für die Unterstufe 25 und für die Mittelstufe 25. Für die Oberstufe bestehen unterschiedliche Richtlinien; der Durchschnitt liegt bei 20 Schülern.
- 6. Benötigte Altersheimplätze:* Gemäss § 11 AbPV ist für 7 von 100 über 65-Jährigen ein Platz im Altersheim bereitzustellen.

2. Kapazitätsberechnungen

2.1.1 Bevölkerungsentwicklung gemäss Gemeinde Beringen (erwartetes Szenario)

Annahmen Gemeinde Beringen

Die Berechnungen der RSE-Geschäftsstelle für die Bevölkerungsentwicklung und den Kapazitätsbedarf basieren auf den von der Gemeinde Beringen entwickelten Bevölkerungsszenarien bis 2022 (siehe nächste Folie). Folgende Annahmen wurden von der Gemeinde Beringen getroffen:

- *Einwohnerzahl:* Die Einwohnerzahl wird sich in den nächsten 3 - 4 Jahren ähnlich entwickeln wie 2012, anschliessend wird eine leichte Abflachung erfolgen.
- *Geburten / Sterbefälle:* Über die Jahre ist die Zahl der Geburten rund 3 % tiefer als die Zahl der Sterbefälle.
- *Anzahl 0 - 19 Jährige:* Diese Anzahl hat sich in den letzten 10 Jahren von 21.5 % auf 19 % reduziert. Es ist somit anzunehmen, dass sich dieser Trend fortsetzt (leicht gebremst).
- *Anzahl Kindergarten-Kinder:* Massive Reduktion zwischen 2000 und 2009 im Verhältnis zur Einwohnerzahl, seither wieder steigend. Versuch einer Ableitung aus den Geburtenzahlen pro 1'000 Einwohner (Wert der zwei Jahre in Klammern).
- *Maximale Obergrenze Bevölkerung:* Gemäss der Gemeinde Beringen wird die Obergrenze der Bevölkerung aufgrund einer Ausschöpfung der Bauzonen auf circa 6'000 Einwohner geschätzt.

2. Kapazitätsberechnungen

2.1.2 Berechnungen Gemeinde Beringen (erwartetes Szenario)

Stand per 31.12.	Einwohnerzahl	Veränderung zum Vorjahr		Zuzug	Wegzug	Saldo Zu- und Wegzug	Veränderung ohne Zu- und Wegzug	Geburten pro 1'000 Einwohner	Sterbefälle pro 1'000 Einwohner	Anzahl 0 - 19 jährige		Anzahl Kindergartenkinder (jeweils per Schuljahrbeginn)	Kindergartenkinder pro 1'000 Einwohner (Zahlen Gemeinde)	Kindergartenkinder pro 1'000 Einwohner (Statistik Kanton)	Notwendige Kindergartenklassen	Bemerkungen
		absolut	in %							absolut	in %					
2000	3'029			228	175	53	-53	7.7	8.7			77	25.4	25.4		
2001	3'062	33	1.09%	222	194	28	5	7.9	8.3			76	24.8	24.8		
2002	3'095	33	1.08%	224	204	20	13	9.5	7.2			88	28.4	28.4		
2003	3'092	-3	-0.10%	207	188	19	-22	8.1	9.7			69	22.3	25.5		
2004	3'163	71	2.30%	254	174	80	-9	7.4	7.4	686	21.69%	62	19.6	20.9		
2005	3'161	-2	-0.06%	186	174	12	-14	7.6	7.6	669	21.16%	62	19.6	22.5		
2006	3'216	55	1.74%	253	182	71	-16	6.3	8.5	656	20.40%	70	21.8	23.6		Geburten 2000 / 2001 (15.6)
2007	3'312	96	2.99%	262	198	64	32	10.3	6.8	679	20.50%	64	19.3	19.9		Geburten 2001 / 2002 (17.4)
2008	3'375	63	1.90%	250	183	67	-4	8.2	11.2	696	20.62%	52	15.4	16.6		Geburten 2002 / 2003 (17.6)
2009	3'382	7	0.21%	249	230	19	-12	6.2	7.7	669	19.78%	52	15.4	15.4		Geburten 2003 / 2004 (15.5)
2010	3'496	114	3.37%	314	199	115	-1	10.6	8.6	678	19.39%	55	15.7	16.0		Geburten 2004 / 2005 (15.0)
2011	3'602	106	3.03%	380	221	159	-53	8.6	10.3	679	18.85%	57	15.8	17.2		Geburten 2005 / 2006 (13.9)
2012	3'787	185	5.14%	462	239	223	-38	7.9	9.8	727	19.20%	76	20.1			Geburten 2006 / 2007 (16.6)
ab 2013 inklusive Guntmadingen																
2013	4'100									783	19.10%	85	20.7		4	Geburten 2007 / 2008 (18.5)
2014	4'280	180	4.39%							812	18.98%	81	19.0		4	Geburten 2008 / 2009 (14.4)
2015	4'440	160	3.74%							837	18.86%	87	19.5		4	Geburten 2009 / 2010 (16.8)
2016	4'600	160	3.60%							862	18.74%	94	20.5		5	Geburten 2010 / 2011 (19.2)
2017	4'720	120	2.61%							879	18.62%	90	19.0		5	Geburten 2011 / 2012 (16.5)
2018	4'840	120	2.54%							895	18.50%	92	19.0		5	Tendenz Neuzuzüger:
2019	4'960	120	2.48%							912	18.38%	94	19.0		5	Die Anzahl Kindergartenkinder
2020	5'060	100	2.02%							924	18.26%	96	19.0		5	wird prozentual nicht höher sein
2021	5'160	100	1.98%							936	18.14%	98	19.0		5	als diejenige der ansässigen
2022	5'260	100	1.94%							948	18.02%	100	19.0		5	Beringer Bevölkerung

2. Kapazitätsberechnungen

2.2 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]

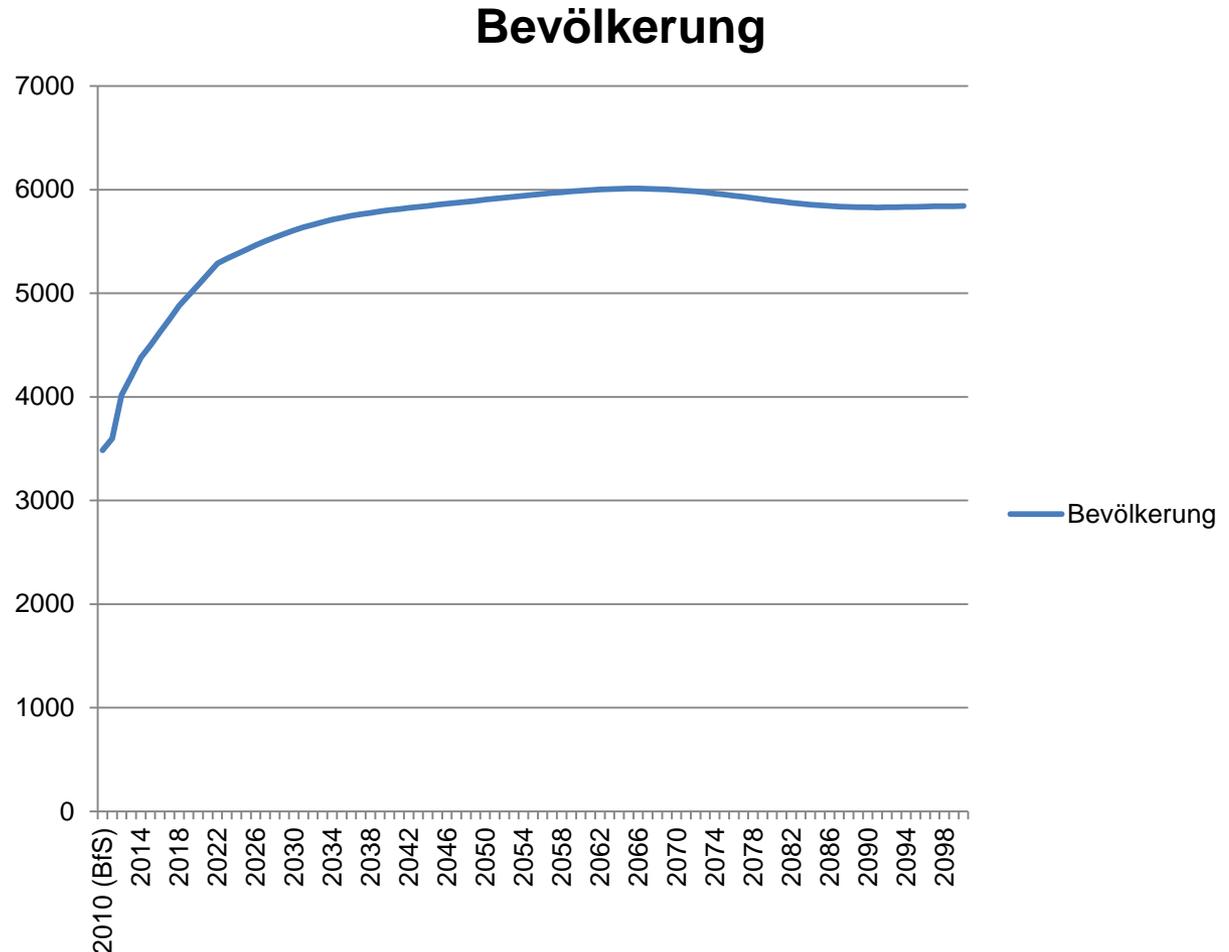
Bemerkung

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

2. Kapazitätsberechnungen

2.2.1 Bevölkerungsentwicklung bis 2098

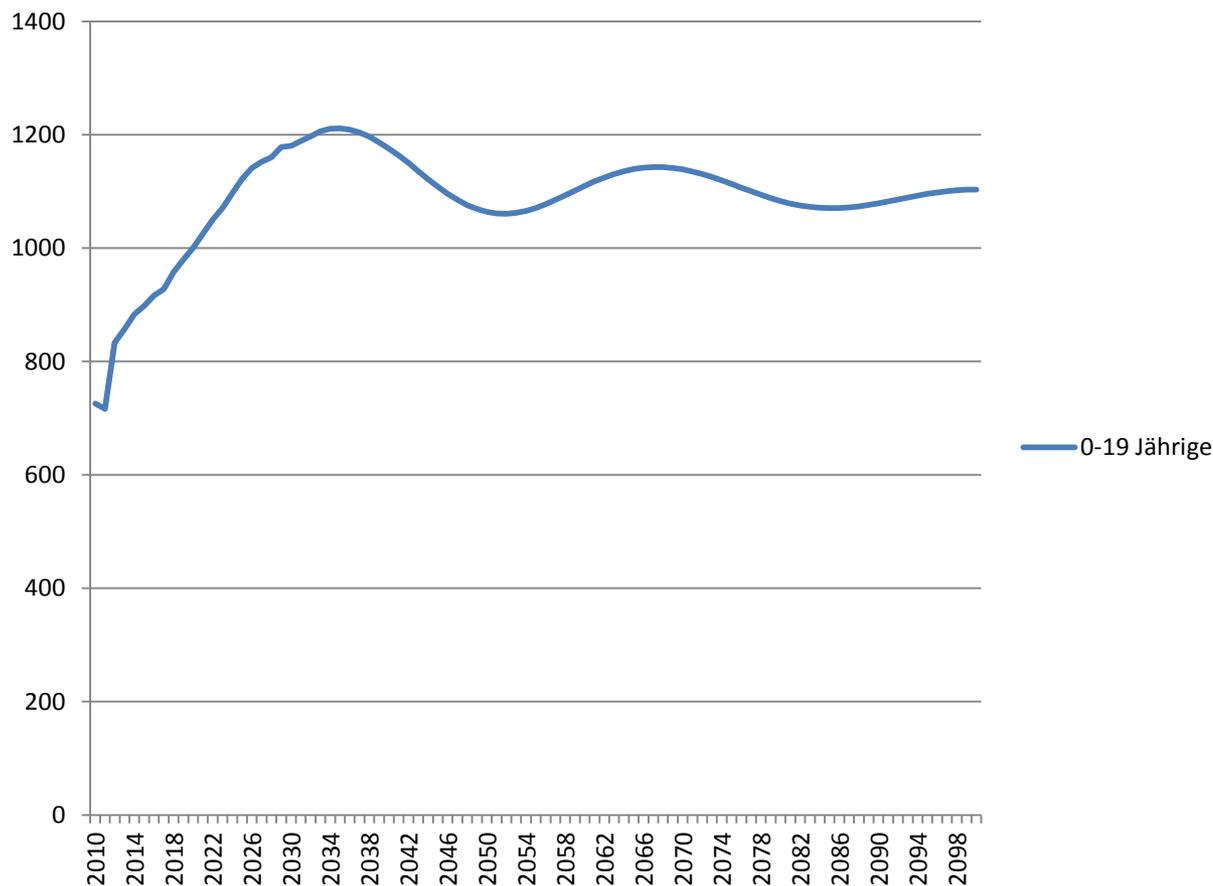
- Annahmen
 - Ab 2012 ist die Bevölkerung Guntmadingens miteingerechnet.
- Maximum
 - Rund. 6'000 Einwohner im Jahr 2066.
- Starker Anstieg der Bevölkerung in nächsten 40 Jahren, danach Stabilisierung.



2.2.2 Entwicklung ausgewählter Altersgruppen

0-19 Jährige

- Annahmen
 - Ab 2012 ist die Bevölkerung Guntmadingens miteingerechnet.
- Maximum
 - 1'211 Kinder und Jugendliche im Jahr 2035.
- Zunahme der 0-19 Jährigen über die nächsten 20 Jahre, danach Rückgang.
- Wellenbewegung ergibt sich durch die Nachkommen von geburtenstarken Jahrgängen („Babyboomer“).

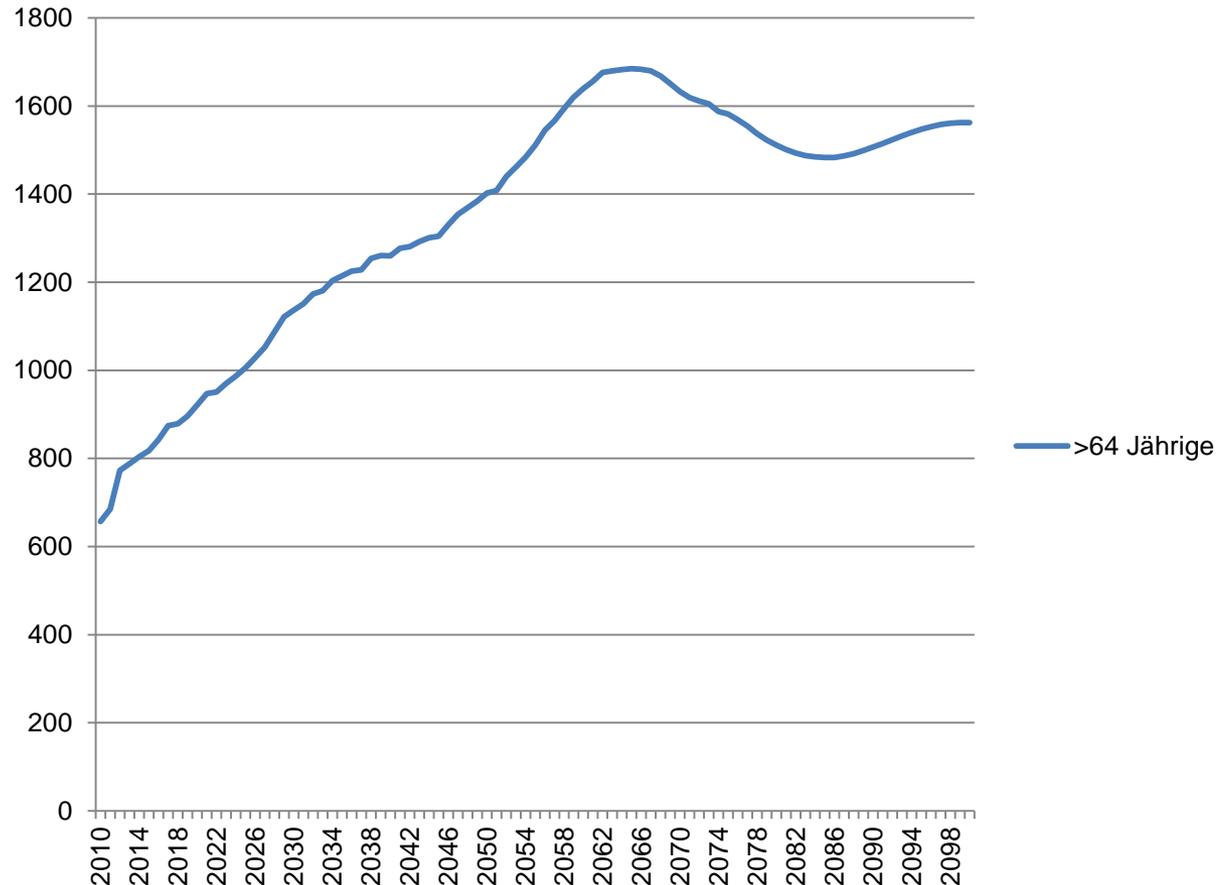


2. Kapazitätsberechnungen

2.2.2 Entwicklung ausgewählter Altersgruppen

>64 Jährige

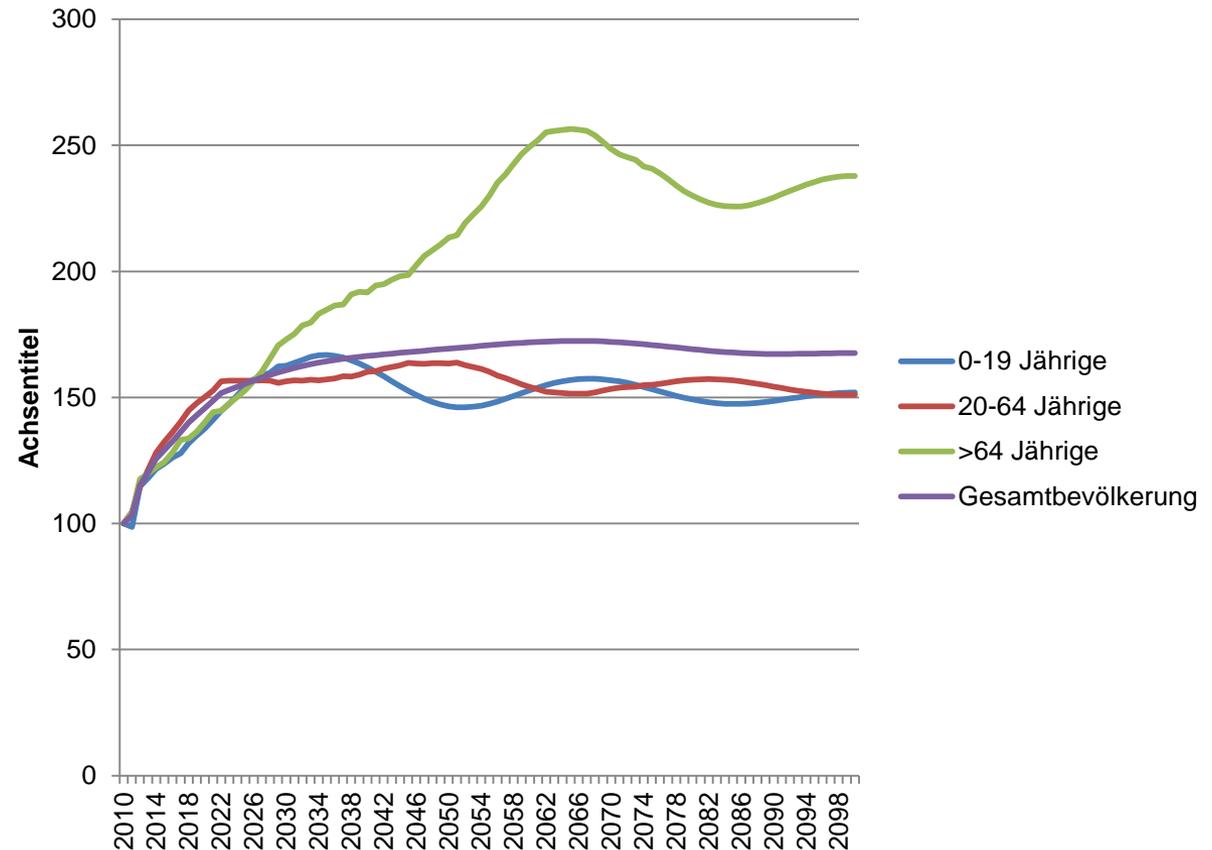
- Annahmen
 - Ab 2012 ist die Bevölkerung Guntmadingens miteingerechnet.
- Maximum
 - 1'685 über 64-Jährige im Jahr 2065.
- Starke Zunahme der über 64-Jährigen über längere Zeitperiode als bei den unter 19 Jährigen.



2.2.2 Entwicklung ausgewählter Altersgruppen

- Annahmen
 - Ab 2012 ist die Bevölkerung Guntmadingens miteingerechnet.
- Bis 2026 kontinuierliche Entwicklung der Bevölkerung sowie steigender Anteil der erwerbstätigen Altersschicht der 20-64 Jährigen.
- Ab 2026 zunehmendes Auseinanderdriften der Bevölkerung aufgrund starker (Über-)Alterung der Bevölkerung.

Altersschichten (indexiert 2010)

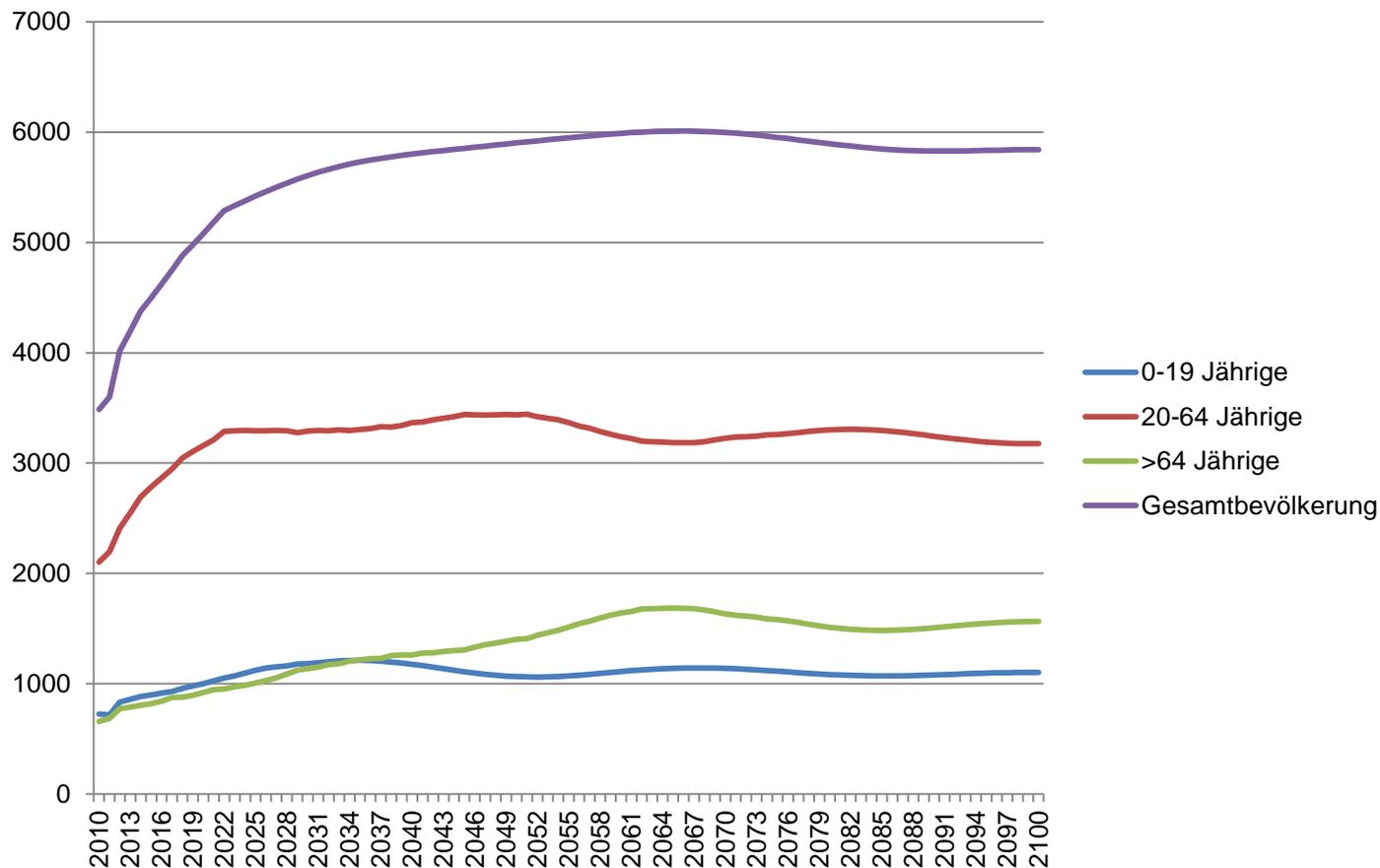


2.2.2 Entwicklung ausgewählter Altersgruppen

Altersschichten

(absolut)

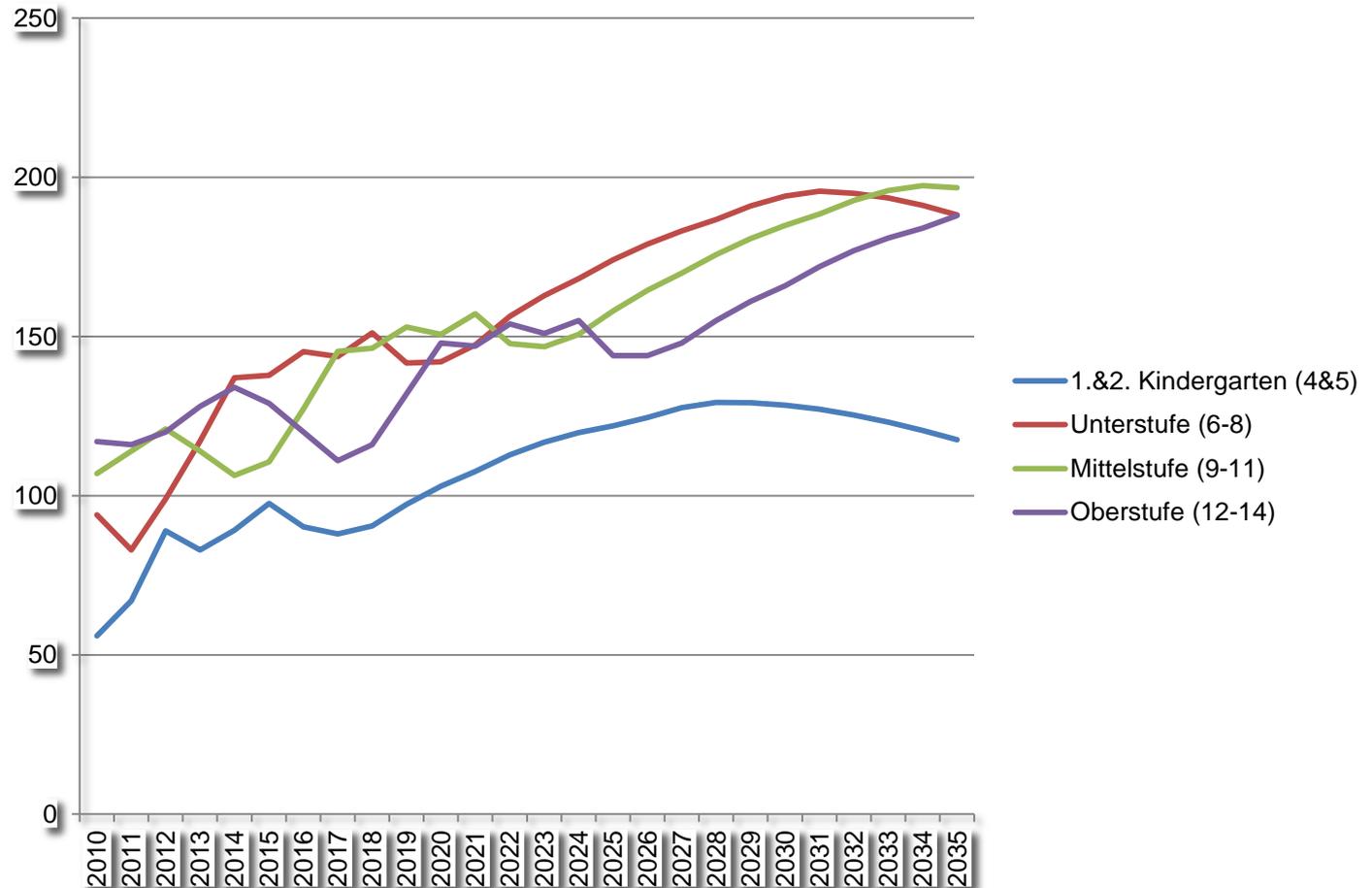
- Annahmen
 - Ab 2012 ist die Bevölkerung Guntmadingens miteingerechnet.
- Bis 2026 kontinuierliche Entwicklung der Bevölkerung sowie steigender Anteil der erwerbstätigen Altersschicht der 20-64 Jährigen.
- Während sich die Zahl der unter 65-Jährigen um 2023 stabilisiert, nimmt die Zahl der über 64-Jährigen weiter zu, bis ins Jahr 2065.



2.2.2 Entwicklung ausgewählter Altersgruppen

Anzahl Kinder pro Schulstufe

- Annahmen
 - Ab 2012 ist die Bevölkerung Guntmadingens miteingerechnet.
 - Oberstufe ist inklusive Bevölkerungsentwicklung Löhningens.
- Maximum
 - 129 Kindergartenkinder im Jahr 2028.
 - 196 Unterstufenkinder im Jahr 2031.
 - 197 Mittelstufenkinder im Jahr 2034.
 - 193 Oberstufenkinder im Jahr 2037.
- Ab 2028 sinkt die Anzahl Kinder im Kindergarten, mit etwas Verzögerung dann auch die Anzahl in der Unterstufe, der Mittelstufe und später in der Oberstufe.



2. Kapazitätsberechnungen

2.3 Entwicklung Infrastruktur-Bedarf

*bei Klassengrößen wie bisher / **bei maximalen Klassengrößen / ***nur Beringen

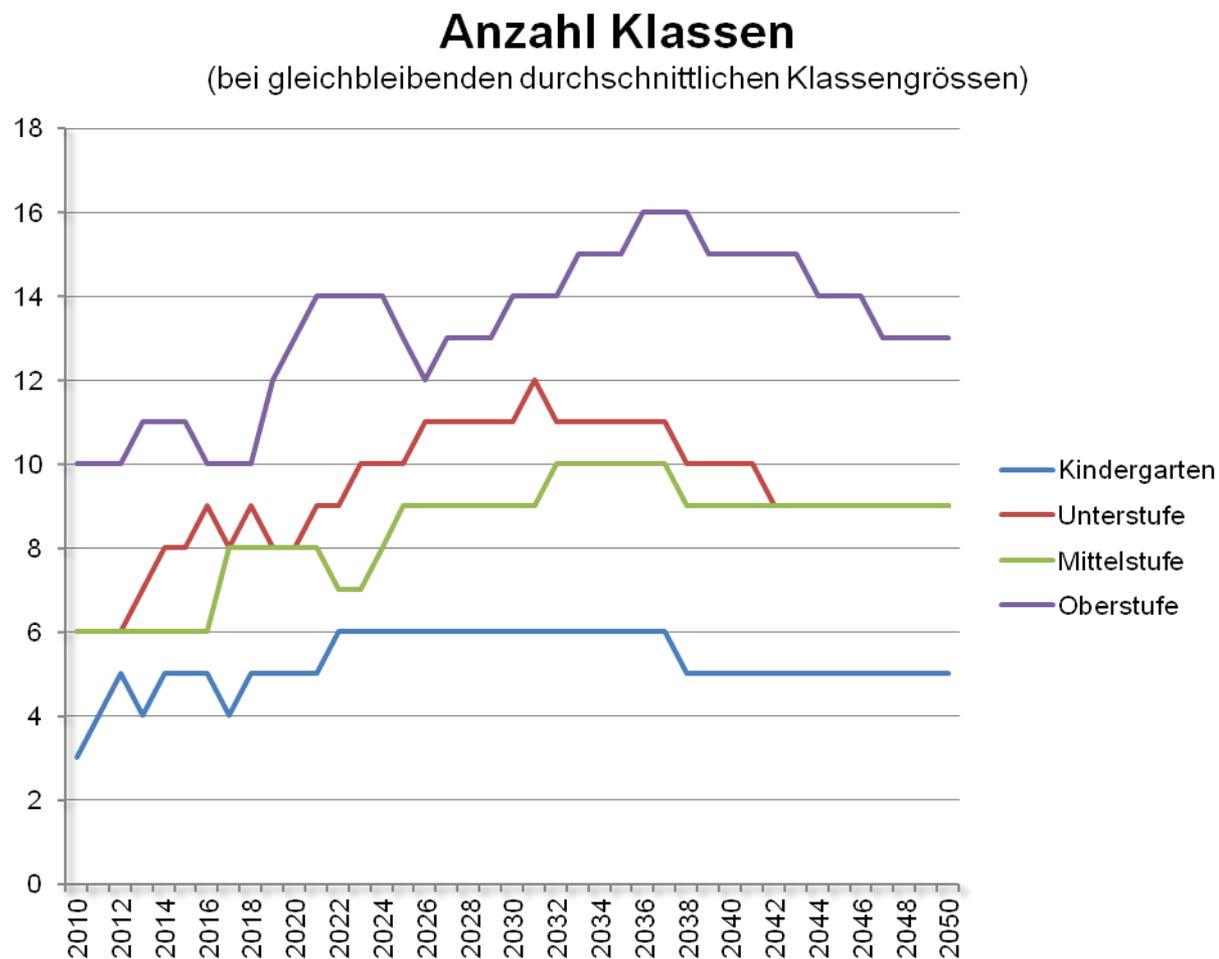
Jahr (31.12.)	2013	2015	2020	2025	2030	2035
Anzahl Klassen Kindergarten	4* (4**)	5* (5**)	5* (5**)	6* (6**)	6* (6**)	6* (6**)
Anzahl Klassen Unterstufe	7* (6**)	8* (7**)	8* (6**)	10* (9**)	11* (9**)	11* (9**)
Anzahl Klassen Mittelstufe	6* (6**)	6* (6**)	8* (8**)	9* (9**)	9* (9**)	10* (9**)
Anzahl Klassen Oberstufe (inkl. Löhnigen)	11* (10**)	11* (11**)	13* (11**)	13* (12**)	14* (12**)	15* (14**)
Anzahl benötigter Altersheimplätze (vorhanden: 82)	83 (52***)	87 (54***)	99 (60***)	110 (66***)	122 (75***)	130 (81***)
Wasserbedarf mittel Total (Q/d)	1405	1521	1760	1922	2035	2103
Wasserspeicher- kapazität in % mittlerer Tagesbedarf	151%	139%	120%	110%	104%	101%

Annahmen

Das Jahr bezeichnet jeweils den Beginn des Schuljahres; 2013 bezeichnet also das Schuljahr 2013/2014.

2.3.1 Entwicklung Schulinfrastruktur – Schulhäuser

- Annahmen
 - Oberstufe ist inklusive Bevölkerungsentwicklung Löhningens.
- Maximum
 - 6 Kindergartenklassen im Jahr 2022.
 - 12 Unterstufenklassen im Jahr 2031.
 - 10 Mittelstufenklassen im Jahr 2032.
 - 16 Oberstufenklassen im Jahr 2036.

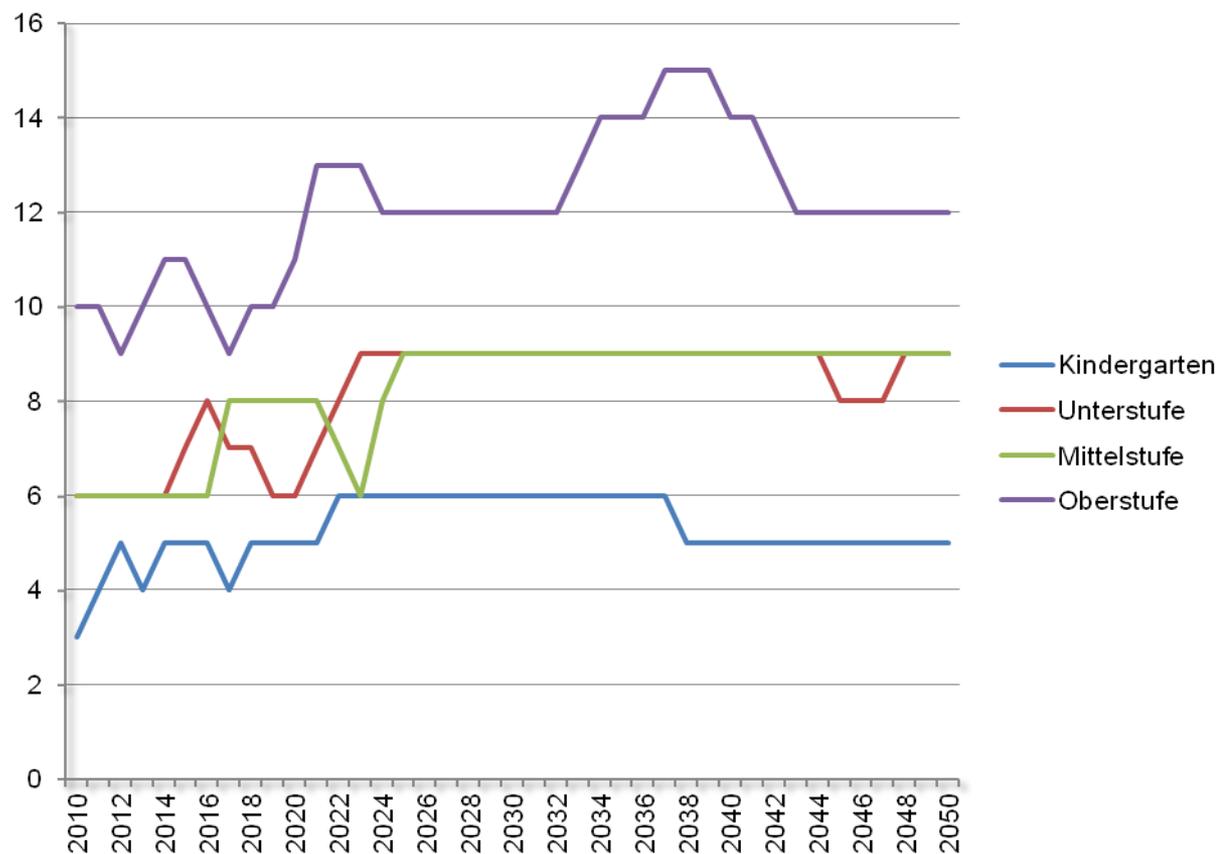


2.3.1 Entwicklung Schulinfrastruktur – Schulhäuser

- Annahmen
 - Oberstufe ist inklusive Bevölkerungsentwicklung Löhningens.
- Maximum
 - 6 Kindergartenklassen im Jahr 2022.
 - 9 Unterstufenklassen im Jahr 2023.
 - 9 Mittelstufenklassen im Jahr 2025.
 - 15 Oberstufenklassen im Jahr 2037.

Anzahl Klassen

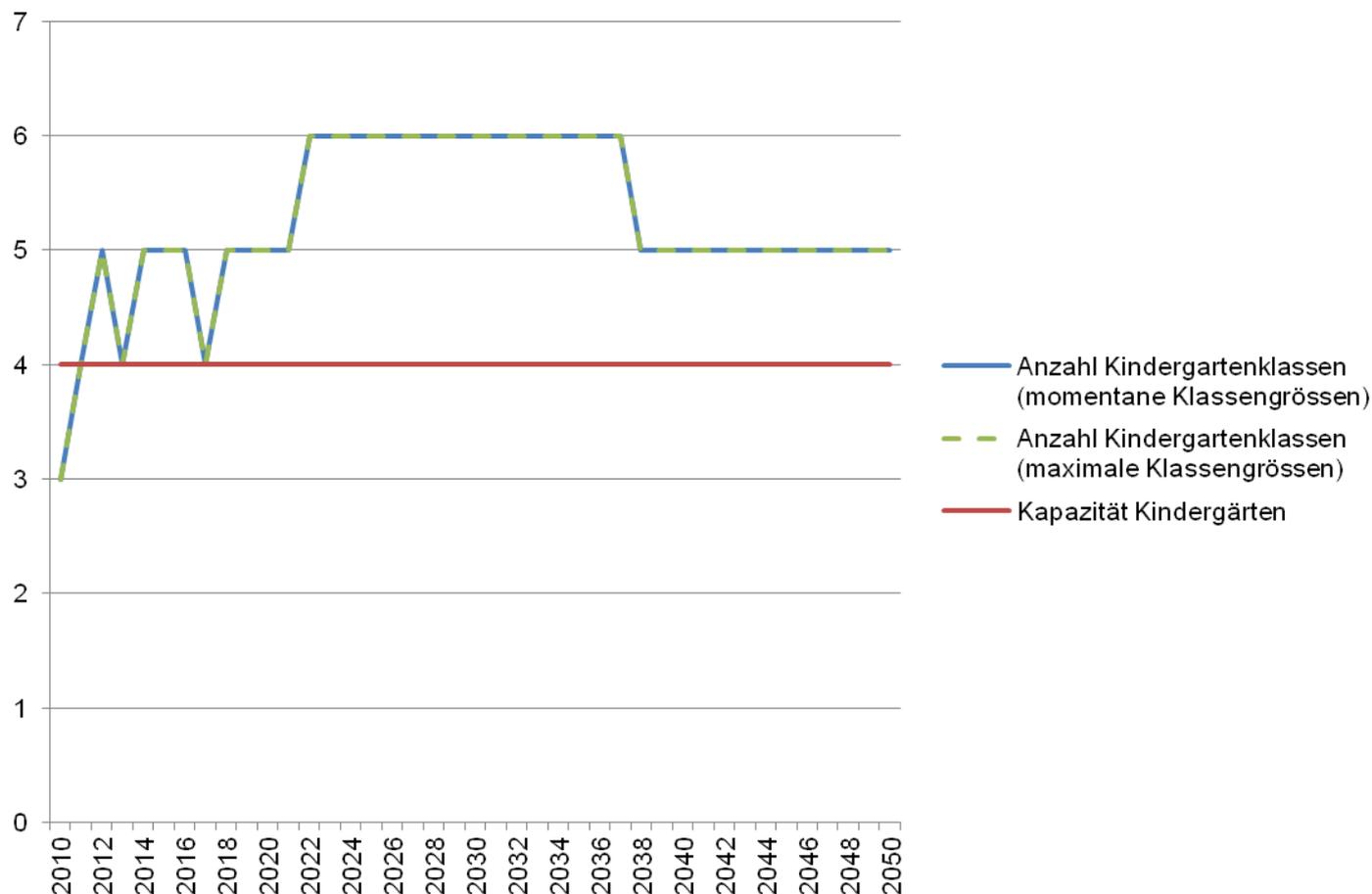
(bei maximalen Klassengrößen)



2.3.1 Entwicklung Schulinfrastruktur – Kindergarten

Kapazitätsberechnung Kindergarten

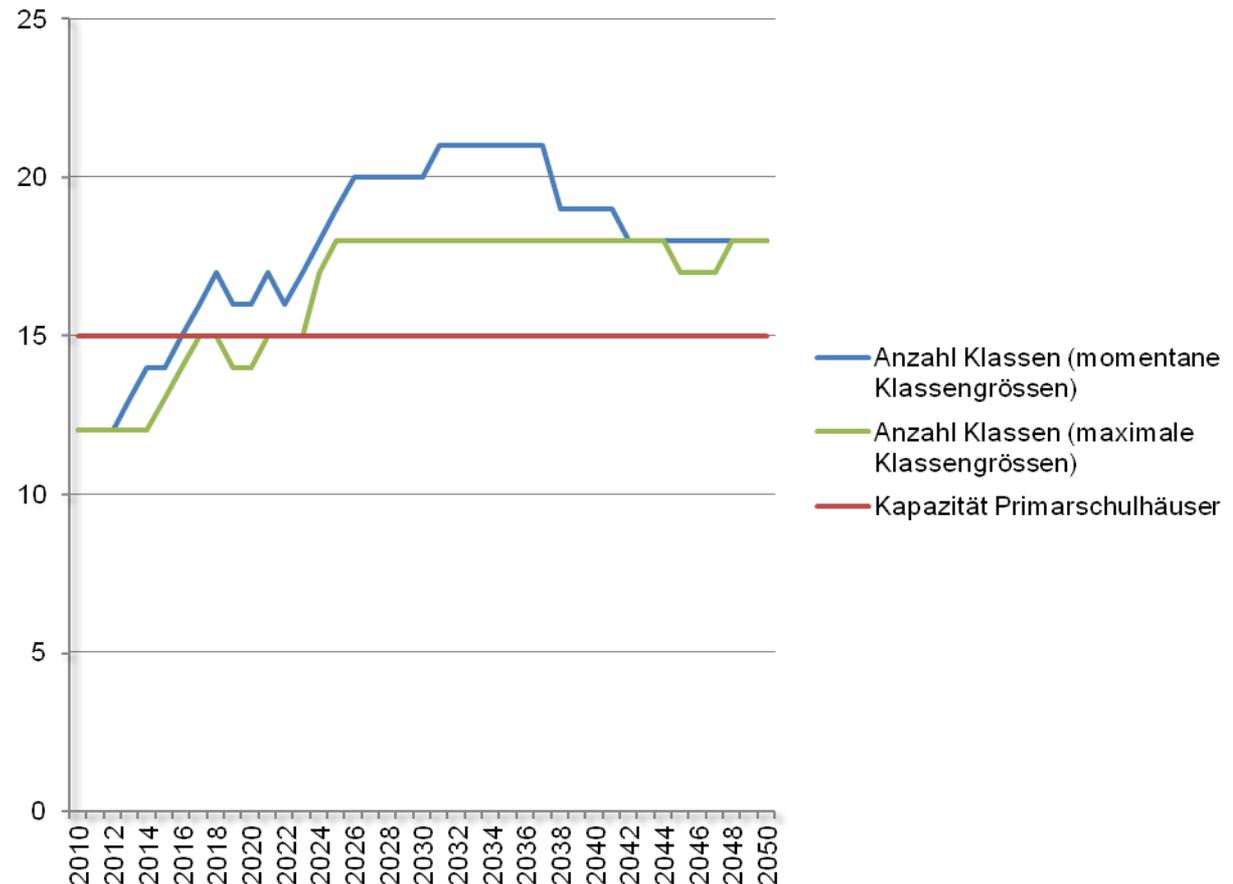
- Annahmen
 - Aktuell gibt es in Beringen 3 und in Guntmadingen 1 Kindergarten.
- Für die Kindergartenstufe werden schon jetzt die maximalen Klassengrößen angewandt. Deshalb liegen die beiden Kurven exakt übereinander.
- 2014 gibt es in Beringen 5 Kindergartenklassen. In den Jahren 2022-2037 werden es 6 sein. .



2.3.1 Entwicklung Schulinfrastruktur – Schulhäuser

Kapazitätsberechnung Primarschulhäuser

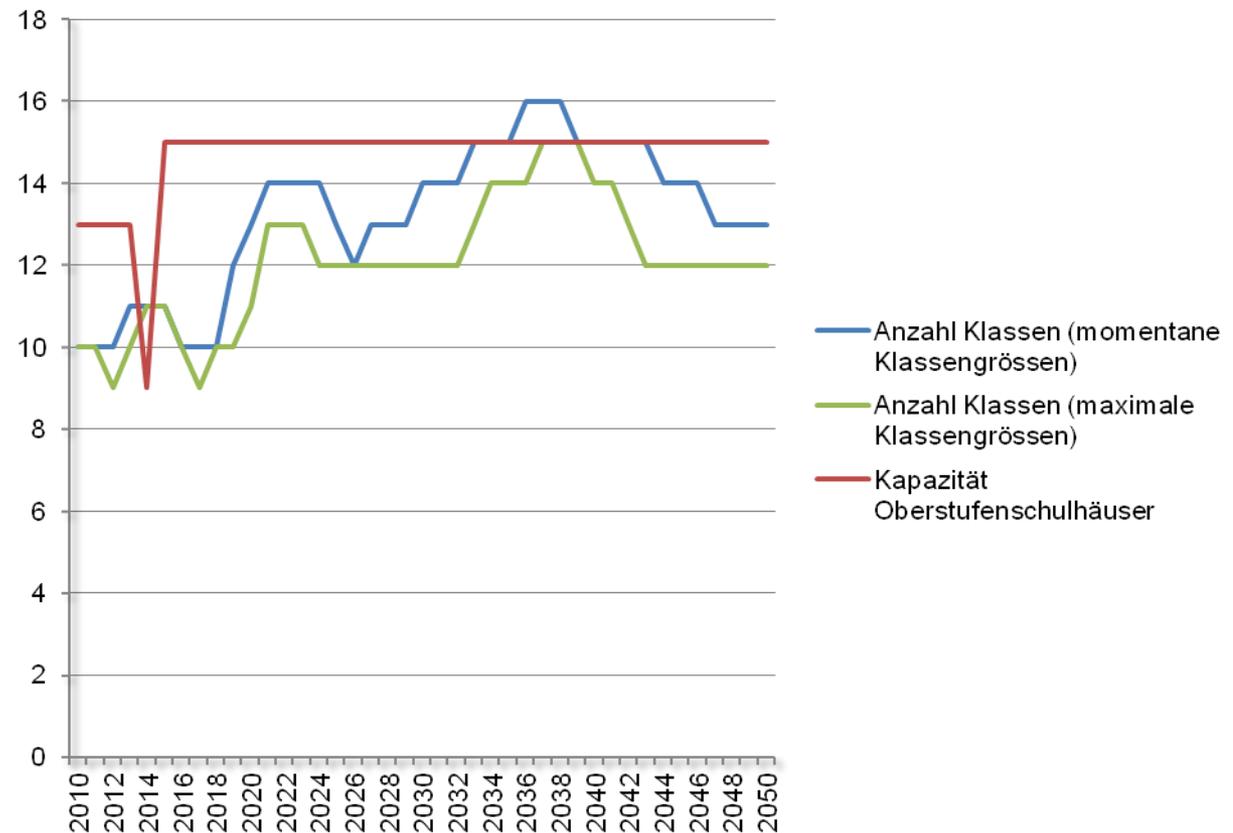
- Annahmen
 - 15 Klassenzimmer stehen für die Primarstufe zur Verfügung.
- Ein Primarschulhaus wäre schon jetzt nötig, wenn die momentane Klassengröße (blau) beibehalten wird.
- Bei maximaler Klassengröße muss erst im Jahr 2018 ein Schulhaus gebaut werden (grün).



2.3.1 Entwicklung Schulinfrastruktur – Schulhäuser

- Annahmen
 - Nach dem Neubau und der Renovation des Schulhauses stehen insgesamt 15 Schulzimmer für die Oberstufe zur Verfügung.
- 2014 kommt es infolge einer einjährigen Renovation des Schulhauses zu Kapazitätsengpässen.
- Mit der Eröffnung des neuen Schulhauses können die Engpässe jedoch schnell behoben werden.

Kapazitätsberechnung Oberstufenschulhäuser

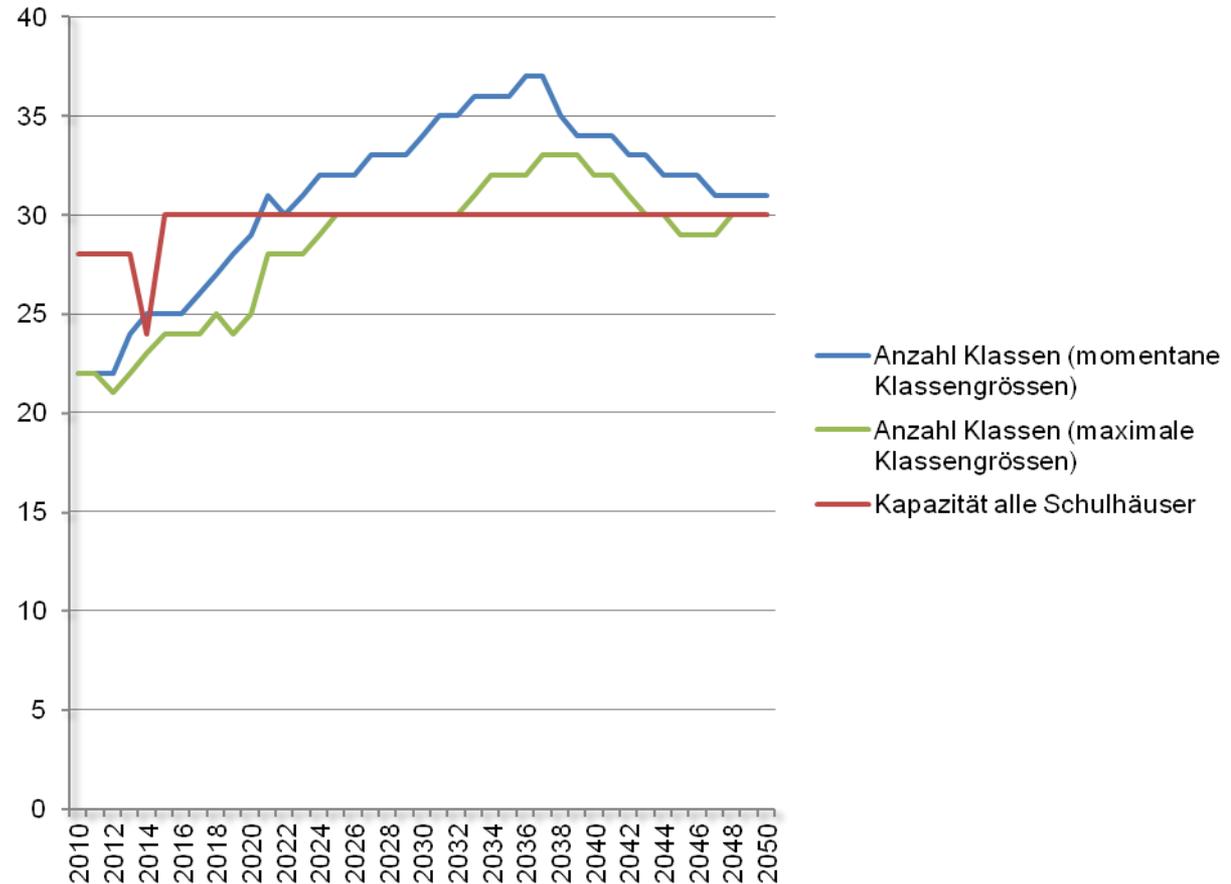


2. Kapazitätsberechnungen

2.3.1 Entwicklung Schulinfrastruktur – Schulhäuser

Kapazitätsberechnung alle Schulhäuser

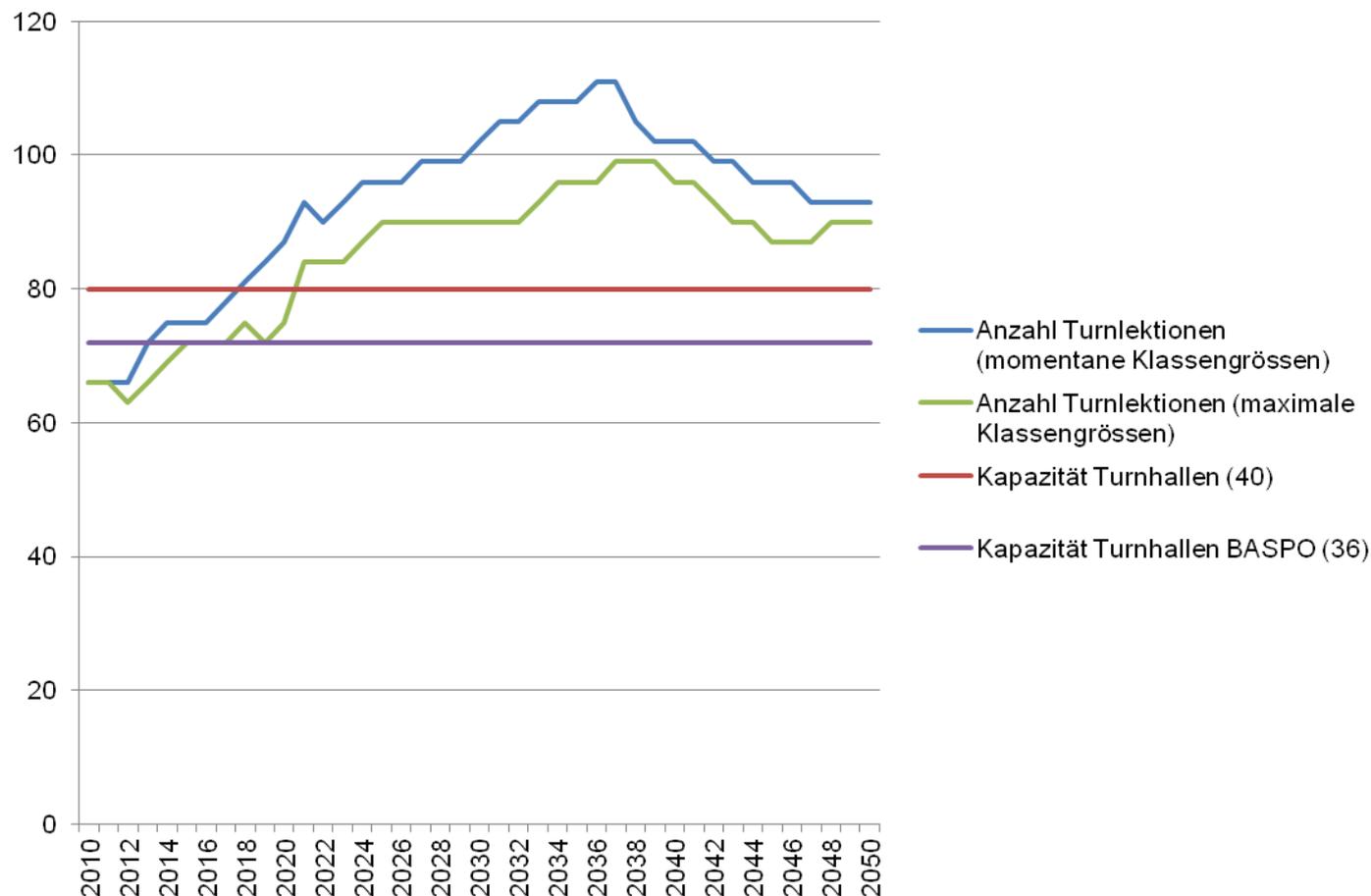
- Annahmen
 - Oberstufe ist inklusive Bevölkerungsentwicklung Löhningens.
 - Total stehen der Primar- und Oberstufe 30 Schulzimmer zur Verfügung
- Die Schulhäuser reichen ab 2020 mit der momentanen Klassengröße nicht mehr aus.



2.3.2 Entwicklung Schulinfrastruktur – Turnhallen (Schulauslastung)

Kapazitätsberechnung Turnhallen

- Annahmen
 - Oberstufe ist inklusive Bevölkerungsentwicklung Löhningens.
 - Die Kapazität pro Turnhalle liegt bei 40 Lektionen pro Woche.
 - Nach BASPO liegt die Kapazität pro Turnhalle bei 36 Lektionen pro Woche.
- Ab 2018 reichen die Turnhallen-Kapazitäten mit der momentanen Klassengrösse nicht mehr aus.
- Gemäss BASPO wäre heute schon der Bau einer neuen Turnhalle gerechtfertigt



2. Kapazitätsberechnungen

2.3.2 Entwicklung Schulinfrastruktur – Turnhallen (Vereinsauslastung)

*1h alle 14 Tage

Halle und Halbjahr	Maximalkapazität (ausserhalb Schulzeiten) Mo-Sa	BASPO-Richtwert (15 Trainingseinheiten pro Woche = 22.5 h)	Belegung Mo-Fr	Belegung Sa	Auslastung (ausserhalb Schulzeiten) Mo-Fr	Resultierende Auslastung (ausserhalb Schulzeiten) Mo-Sa	Resultierende Auslastung (BASPO)	
Sommer	TH mit Tartanplatz (01.04.-31.10.)	33h	22.5h	14.74h	0h	59%	45%	66%
	TH mit Rasenplatz (01.04.-31.10.)	33h	22.5h	15.75h	7h	63%	69%	101%
	Total (01.04.-31.10.)	66h	45h	30.5h	7h	61%	57%	83%
Winter	TH mit Tartanplatz (01.011.-31.03.)	33h	22.5h	20.75h	0.5h*	83%	64%	94%
	TH mit Rasenplatz (01.011.-31.03.)	33h	22.5h	19.25h	8h	77%	83%	121%
	Total (01.011.-31.03.)	66h	45h	40h	8.5h	80%	73%	108%

Fazit

Betrachtet man die gesamte Zeit ausserhalb der Schulzeiten (33h pro Turnhalle und Woche) und vergleicht diese mit der Hallenbelegung, so ist die Auslastung relativ gering. Das BASPO rechnet aber nur mit maximal 22.5h pro Turnhalle und Woche für die Vereinsbelegung.

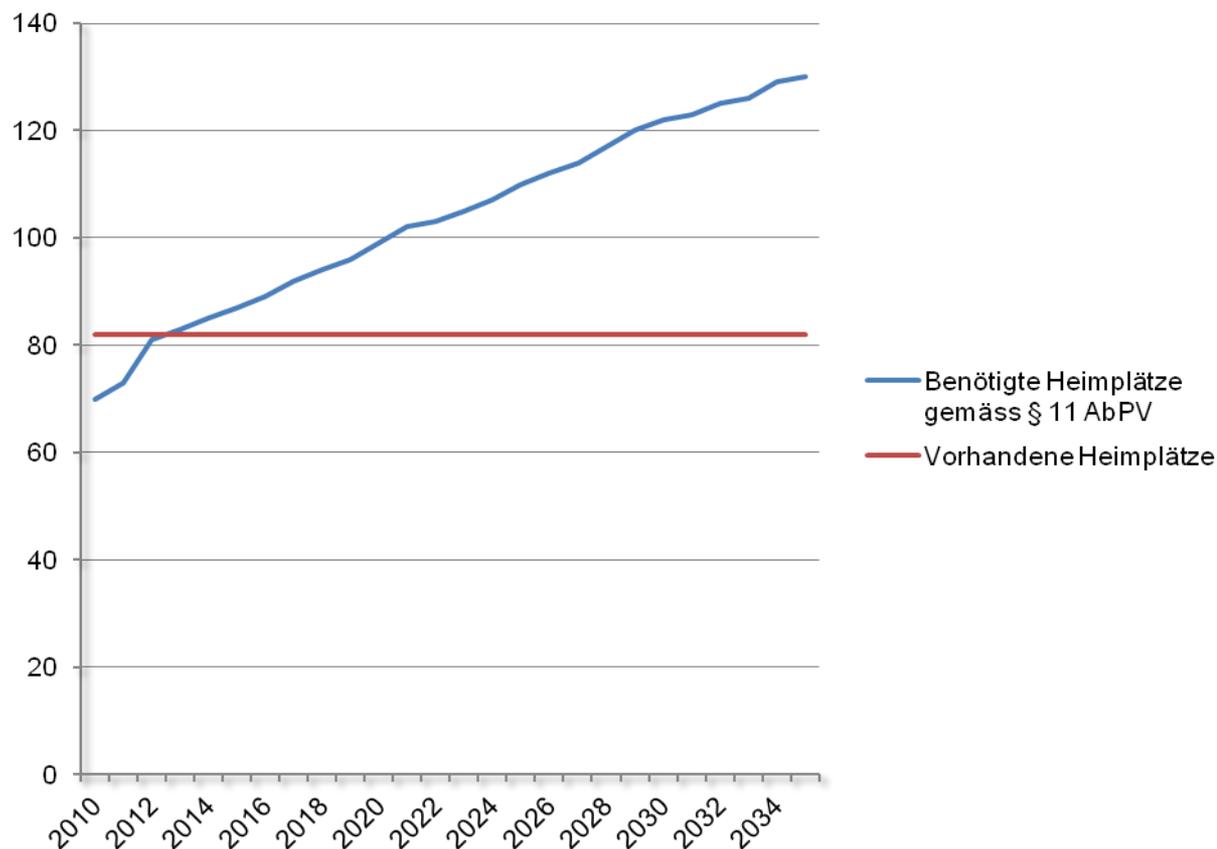
Nimmt man nun die Richtwerte des BASPO und vergleicht diese mit der Belegung im Winter, so wäre schon jetzt der Bau einer dritten Turnhalle gerechtfertigt. Im Sommer hingegen sind die Turnhallen erst zu 83% ausgelastet.

2.3.3 Kapazitäten in der Altersbetreuung

Alters- und Pflegeheim

(inkl. Löhnlingen und Siblings)

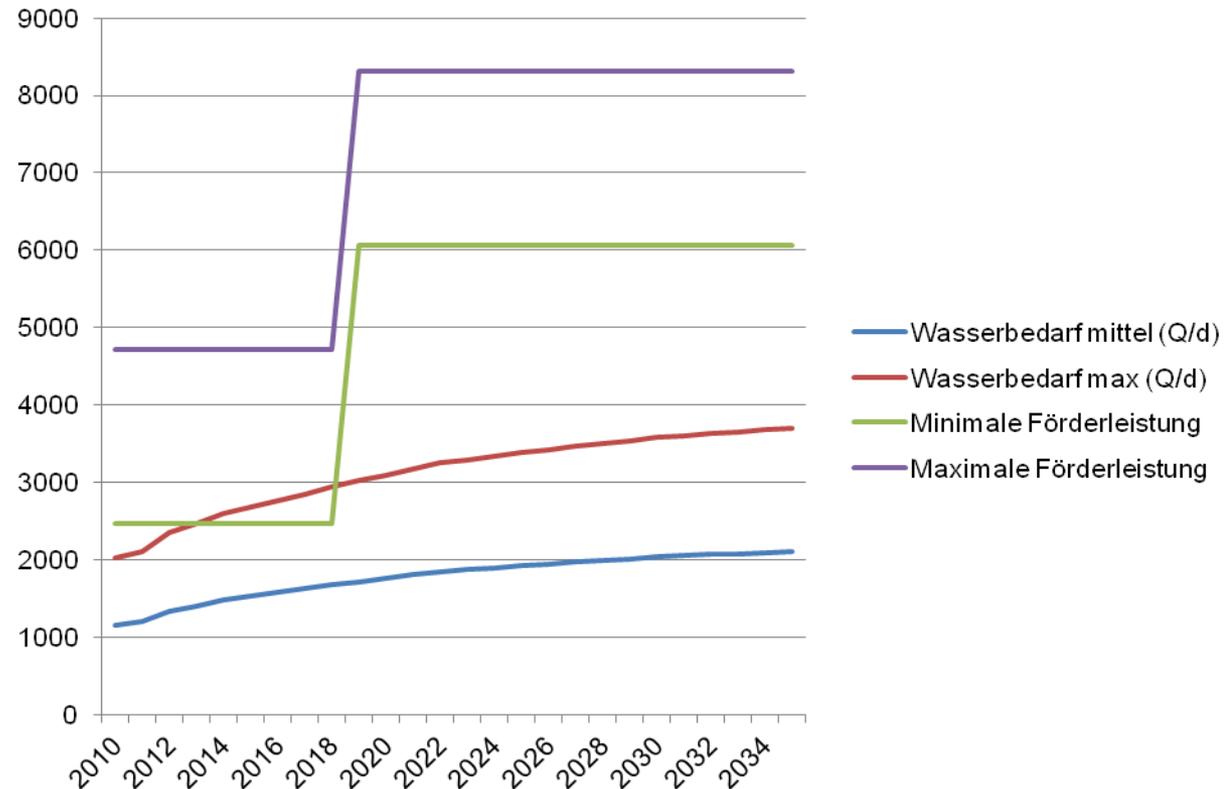
- Annahmen
 - Berechnungen mit Bevölkerungsentwicklung Löhnlingen und Siblings.
 - § 11 AbPV schreibt vor, dass die Anzahl Heimplätze gleich 7% der Anzahl Personen über 65 Jahren entsprechen muss.
- Maximum
 - 167 Altersheimplätze werden 2062 benötigt.
- Ab 2013 reicht das Altersheim Ruhesitz in Beringen nicht mehr aus, um die gesetzlichen Bestimmungen zu erfüllen.



2.3.4 Kapazitäten in der Wasserversorgung

Entwicklung des Wasserverbrauchs im Vergleich zur Fördermenge (mit Berücksichtigung der Klimafaktoren)

- Annahmen
 - Das neue STPW Enge geht 2019 ans Netz.
 - Die Annahme zur Förderleistung basiert auf einem Vorkonzept und entspricht noch nicht den definitiven Zahlen.
- Die mittlere Wasserversorgung ist ausreichend. Nur bei hohem Wasserbedarf und gleichzeitig niedrigen Fördermengen entstehen Engpässe (bis zur Fertigstellung des STPW Enge).



2. Kapazitätsberechnungen

2.3.5 Fazit

Demografie	In den nächsten 10 Jahren wird sich der Anteil der erwerbstätigen Bevölkerung erhöhen. Danach nimmt die Zahl der über 64-Jährigen überproportional stark zu.
Altersheim-Plätze	Wird die Bevölkerung aus Beringen, Löhningen und Siblingen zusammen gezählt, müsste schon heute ein neues Altersheim errichtet werden, um die Bestimmungen des § 11 AbPV zu erfüllen.
Kindergarten/Schule	<p>Zurzeit gibt es in Beringen 4 Kindergärten und 5 Kindergartenklassen. In den Jahren 2022-2037 wird die Anzahl Klassen maximal 6 betragen. Für diese Jahre muss eine feste oder eine Überganslösung gefunden werden.</p> <p>Betreffend Schulhäuser zeigt sich, dass bei gleichbleibenden Klassengrössen im Jahr 2020 ein neues Schulhaus benötigt wird. Bei maximalen Klassengrössen ist die Schulinfrastruktur ausreichend bis ins Jahr 2033. Danach übersteigt die Anzahl Klassen die vorhandenen Kapazitäten für einen Zeitraum von 10 Jahren, aber nur um 1-3 Klassen.</p>
Turnhallen	Je nach Klassengrössen sollte 2018 oder spätestens 2021 eine dritte Turnhalle errichtet werden. Betrachtet man die Schul- oder Vereinsauslastung gemäss BASPO, wäre schon jetzt eine neue Turnhalle gerechtfertigt.
Wasserversorgung	Die Wasserversorgung ist grundsätzlich nicht gefährdet. Zusammen mit dem geplanten Bau des Stellenpumpwerks Enge besteht auch keine Gefahr von Engpässen mehr.

Inhaltsverzeichnis

1. Potenzialaktivierung Beringen
 - 1.1 Einleitung
 - 1.2 Die Teilprojekte im Überblick
2. Kapazitätsberechnungen
 - 2.1 Einleitung
 - 2.2 Entwicklung Bevölkerung
 - 2.3 Entwicklung Infrastruktur-Bedarf
3. **Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung**
 - 3.1 Einleitung
 - 3.2 Bearbeitungsperimeter
 - 3.3 Übersicht Szenarien
4. Belebung Zentrum
 - 4.1 Einleitung
 - 4.2 Bearbeitungsperimeter
 - 4.3 Bedarfsanalyse
 - 4.4 Testplanungsverfahren
 - 4.5 Standortfaktoren für Detailhandel
 - 4.6 Standortfaktoren für Beringen
5. Entwicklungspotenzial Guntmadingen
 - 5.1 Einleitung
 - 5.2 Hintergrundinformationen
 - 5.3 ImmoCheck
 - 5.4 Geplante Vorgehensweise und Ergebnisse

Zusammenfassung

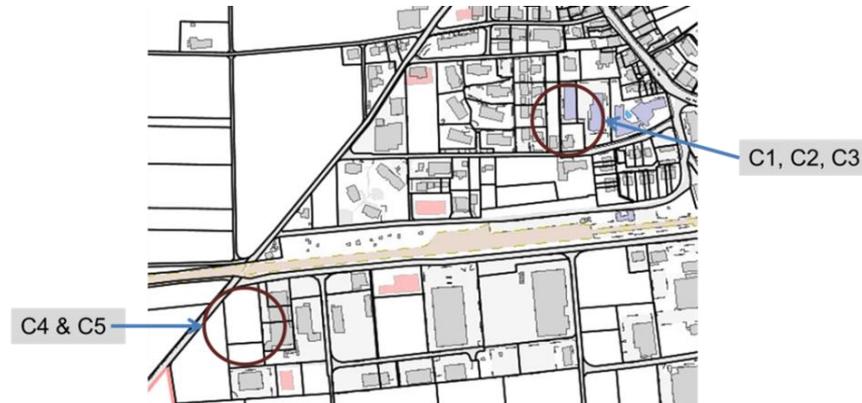
Ziele

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.



3. Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung

3.1 Einleitung

Ziel	Unter Berücksichtigung gesamtwirtschaftlicher Kriterien wird geklärt, welche Optionen für die Entwicklung des Werkhof- und Feuerwehrmagazin-Areals bestehen, um allenfalls an zentraler Lage Flächen für Wohn- und Gewerberäume freizuspielen.
Bearbeitungsperimeter	Für das Werkhof- und Feuerwehrmagazin-Areal werden im Folgenden sechs verschiedene Entwicklungsszenarien betrachtet, um den Neubau bzw. die Erweiterung der Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung auf den Parzellen C1-C3 zu prüfen (Siehe Parzellen auf nächster Folie). Parzellen C4 und C5 werden als potenzieller Standort für den Neuaufbau des Werkhofes und des Feuerwehrmagazins erwägt.
Berechnungen	Für die verschiedenen Szenarien fallen unterschiedliche direkte und indirekte Kosten und Erträge an. Zu den direkten Erträgen/Kosten zählen Abbruch- und Investitionskosten für die Sanierung oder den Abbruch des Werkhofes/Feuerwehrmagazins und dessen Neubau, sowie der Verkaufserlöses des Landes an Private und daraus resultierende Steuereinnahmen (Zuzüger Private/Gewerbe). Zu den indirekten, volkswirtschaftlichen Folgen zählen das lokale Auftragsvolumen, welches durch Sanierung oder Neubauten entsteht sowie die Zunahme des regionalen Konsums und der Mieterträge.
Annahmen	Für die Erhebung der direkten und indirekten Erträge und Kosten werden Annahmen zu Bodenpreisen, Mieterträgen (Gewerbe/Wohnen), Sanierungs-, Erweiterungs- und Abbruchkosten getroffen. Die Zahlen und Ergebnisse sind als Richtwerte zu verstehen und wurden über eine Laufzeit von 10 Jahren hochgerechnet.

3.2 Bearbeitungsperimeter

Parzellen

Bisher befindet sich auf den Parzellen C1-C3 ein Wohnhaus, ein freistehender Schuppen sowie das Feuerwehrmagazin und der Werkhof. Diese drei Parzellen liegen im Dorfkern Beringens und könnten womöglich anderweitig genutzt werden.

Die Parzellen C4 & C5 liegen am Dorfrand in der Industriezone 2 und sind Eigentum der Einwohnergemeinde Beringen. Zurzeit sind sie unbebaut und bieten sich allenfalls für eine neue Überbauung – beispielsweise einen neuen Werkhof – an.



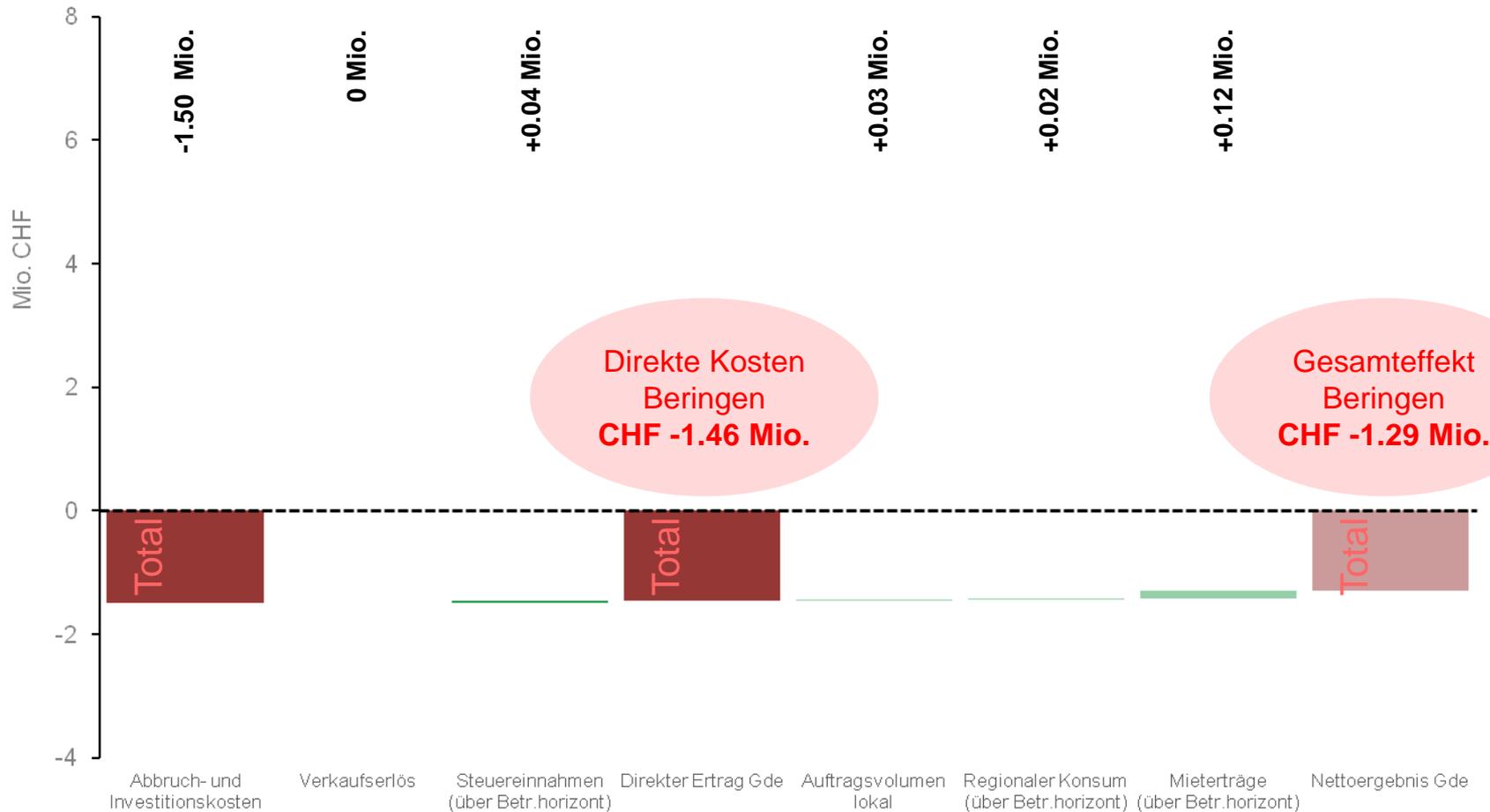
3. Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung

3.3 Szenarien Übersicht

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)
<ul style="list-style-type: none"> • Sanierung Werkhof und Feuerwehrmagazin • Erweiterung Areal auf 1'200 m² • Keine Veränderung des Wohnraumes (Vermietung an Dritte) 	<ul style="list-style-type: none"> • Sanierung Werkhof und Feuerwehrmagazin • Erweiterung des Areals sowie Aufstockung des Gebäudes zur Realisierung von Gewerbe- und Wohnfläche • Nutzung durch Gemeinde und Vermietung an Dritte 	<ul style="list-style-type: none"> • Sanierung Werkhof und Feuerwehrmagazin • Erweiterung des Areals sowie Aufstockung des Gebäudes zur Realisierung von Wohnflächen • Nutzung durch Gemeinde und Vermietung an Dritte 	<ul style="list-style-type: none"> • Abbruch Werkhof, Feuerwehrmagazin & Wohnhaus • Aufbau Werkhof & Feuerwehrmagazin am Dorfrand • Realisierung von Wohnflächen • Keine Selbstnutzung mehr durch Gemeinde, sondern Vermietung an Dritte 	<ul style="list-style-type: none"> • Abbruch Werkhof, Feuerwehrmagazin & Wohnhaus • Aufbau Werkhof & Feuerwehrmagazin am Dorfrand • Realisierung von Gewerbefläche • Keine Selbstnutzung mehr durch Gemeinde, sondern Vermietung an Dritte 	<ul style="list-style-type: none"> • Abbruch Werkhof, Feuerwehrmagazin & Wohnhaus • Aufbau Werkhof & Feuerwehrmagazin am Dorfrand • Realisierung von Wohnraum & Gewerbefläche • Keine Selbstnutzung mehr durch Gemeinde, sondern Vermietung an Dritte

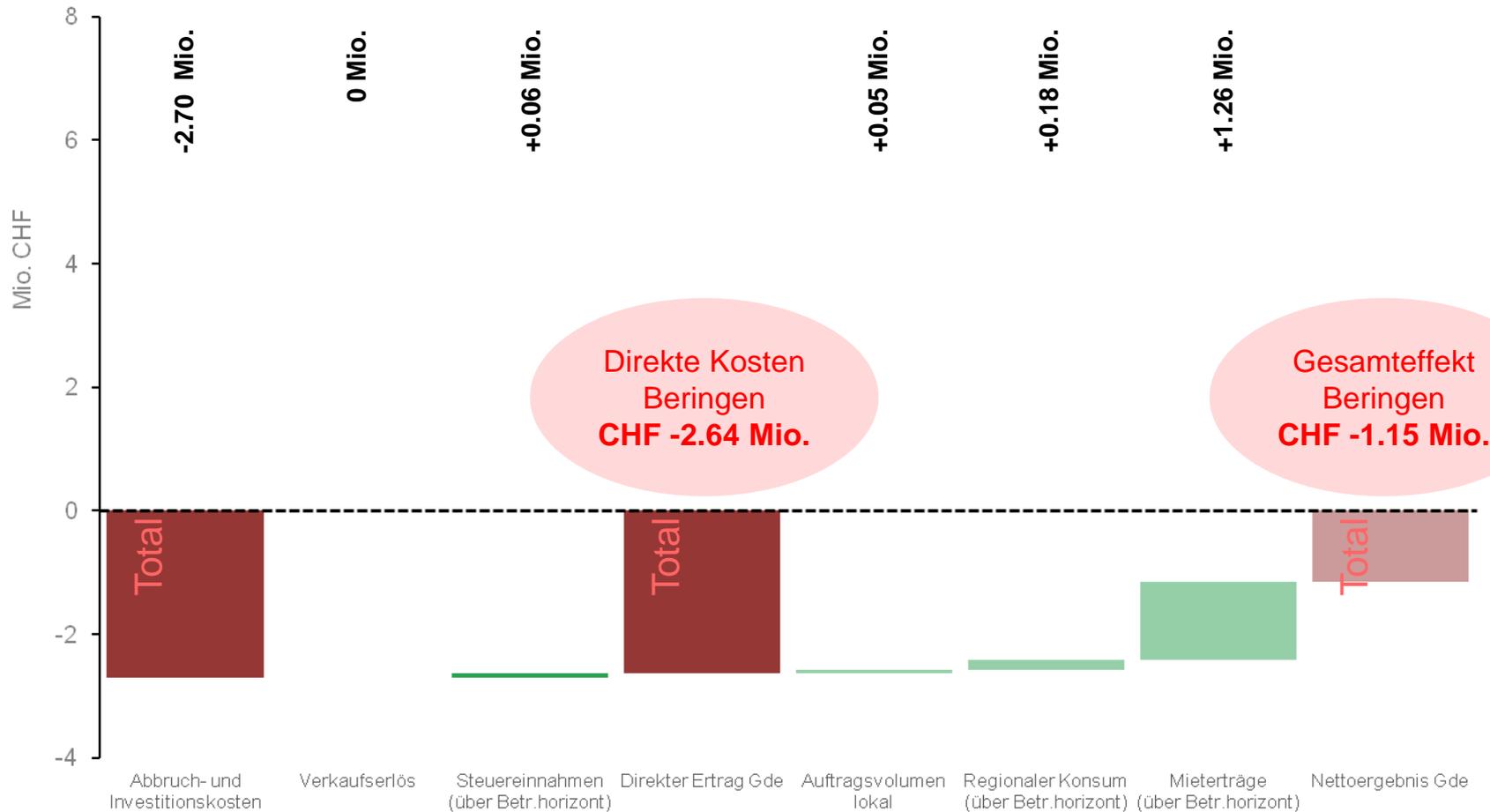
3. Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung

3.3.1 Szenario A – Sanierung & Erweiterung



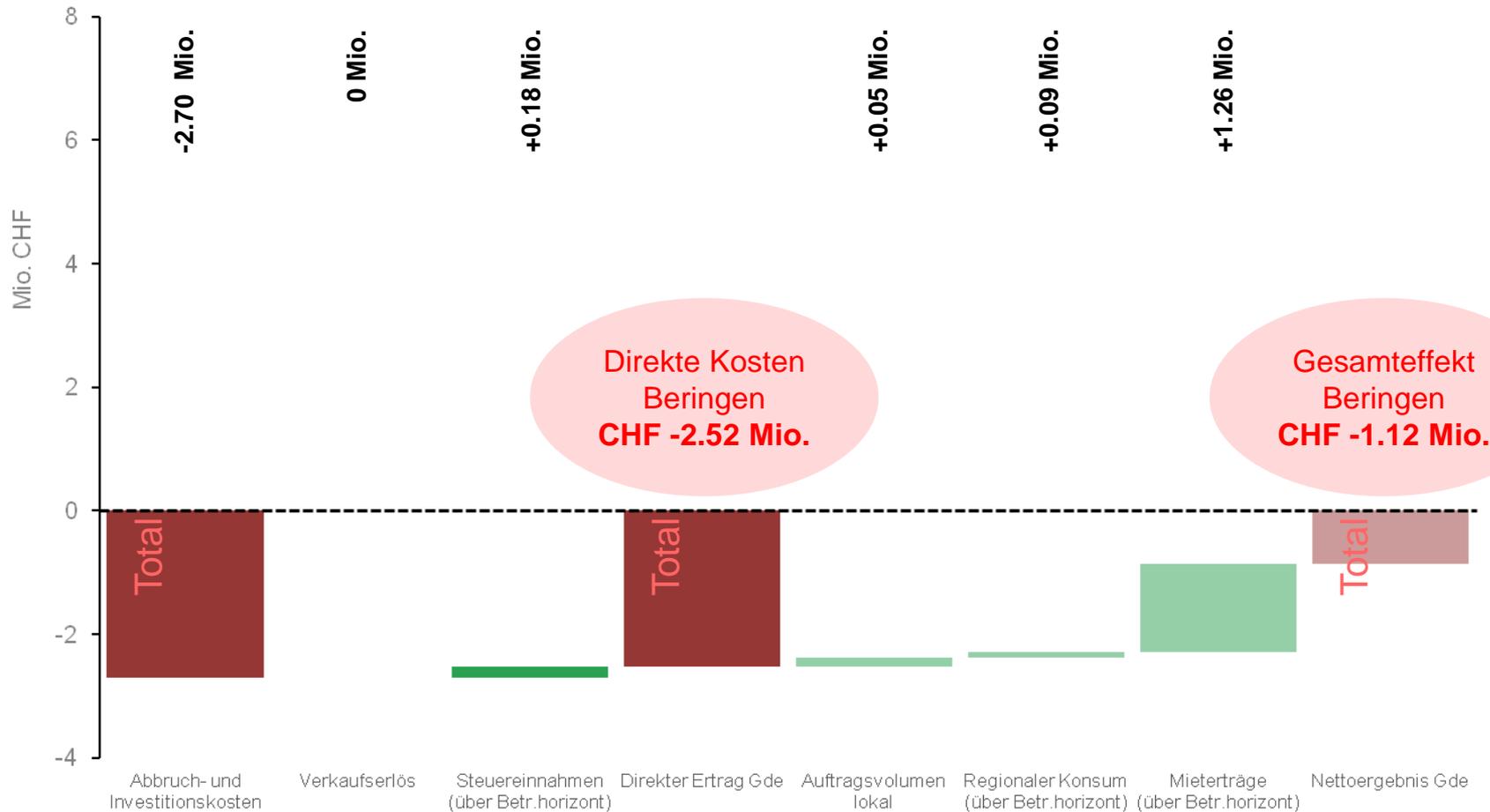
3. Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung

3.3.2 Szenario B – Ausbau Status Quo & Aufstockung (Gemischt)



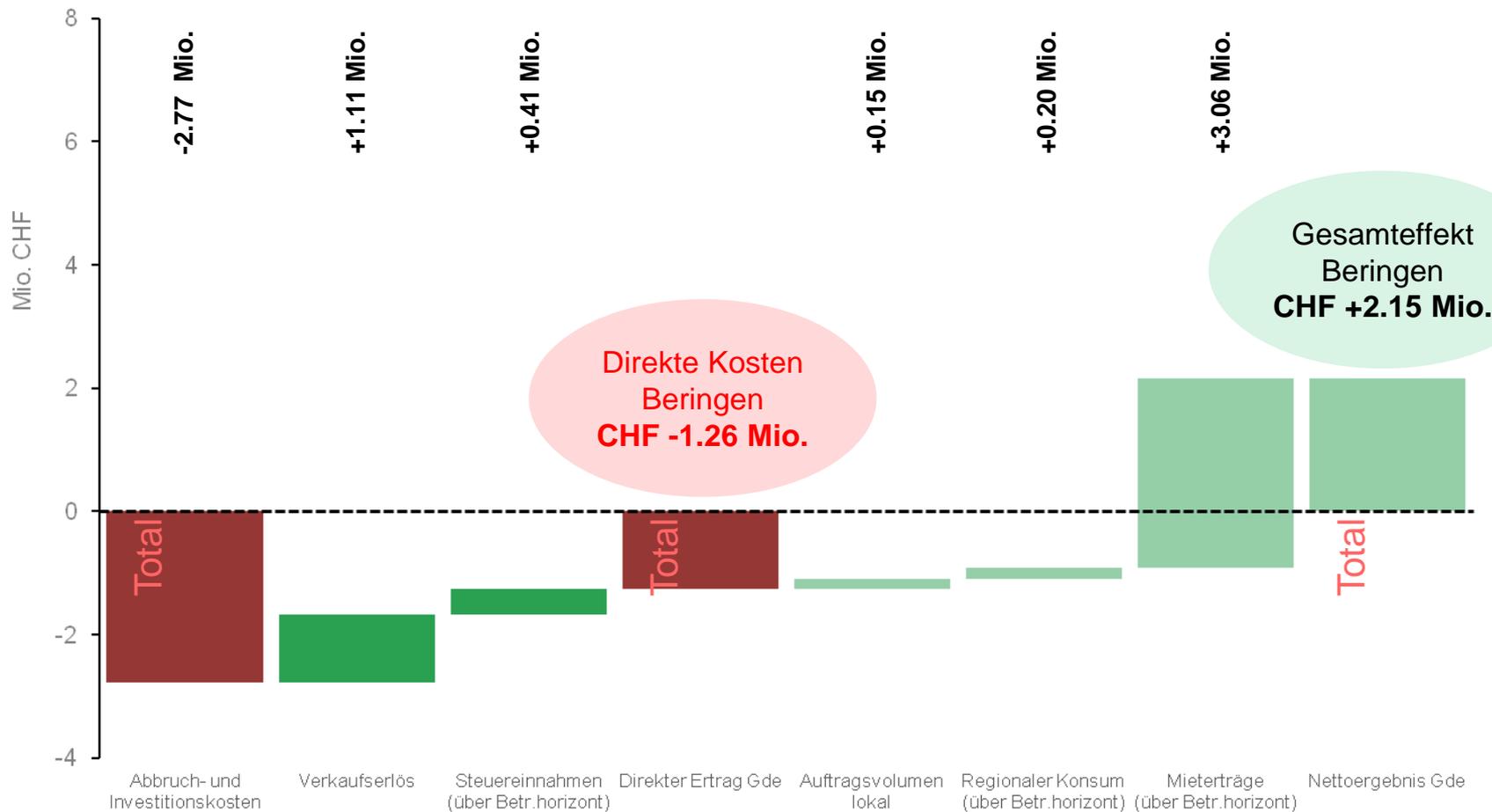
3. Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung

3.3.3 Szenario C – Ausbau Status Quo & Aufstockung (Wohnen)



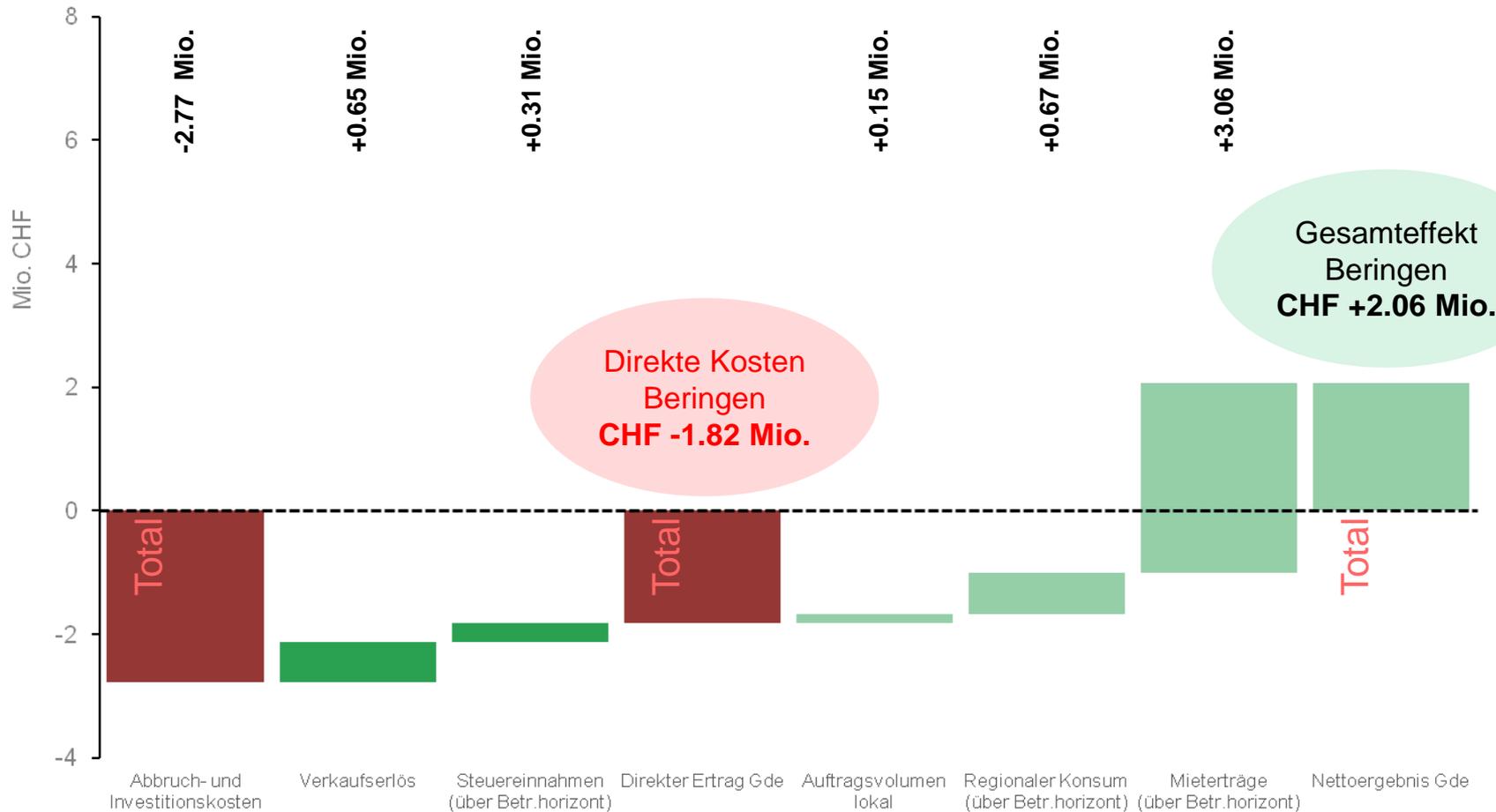
3. Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung

3.3.4 Szenario D – Neue Überbauung (Fokus Wohnen)



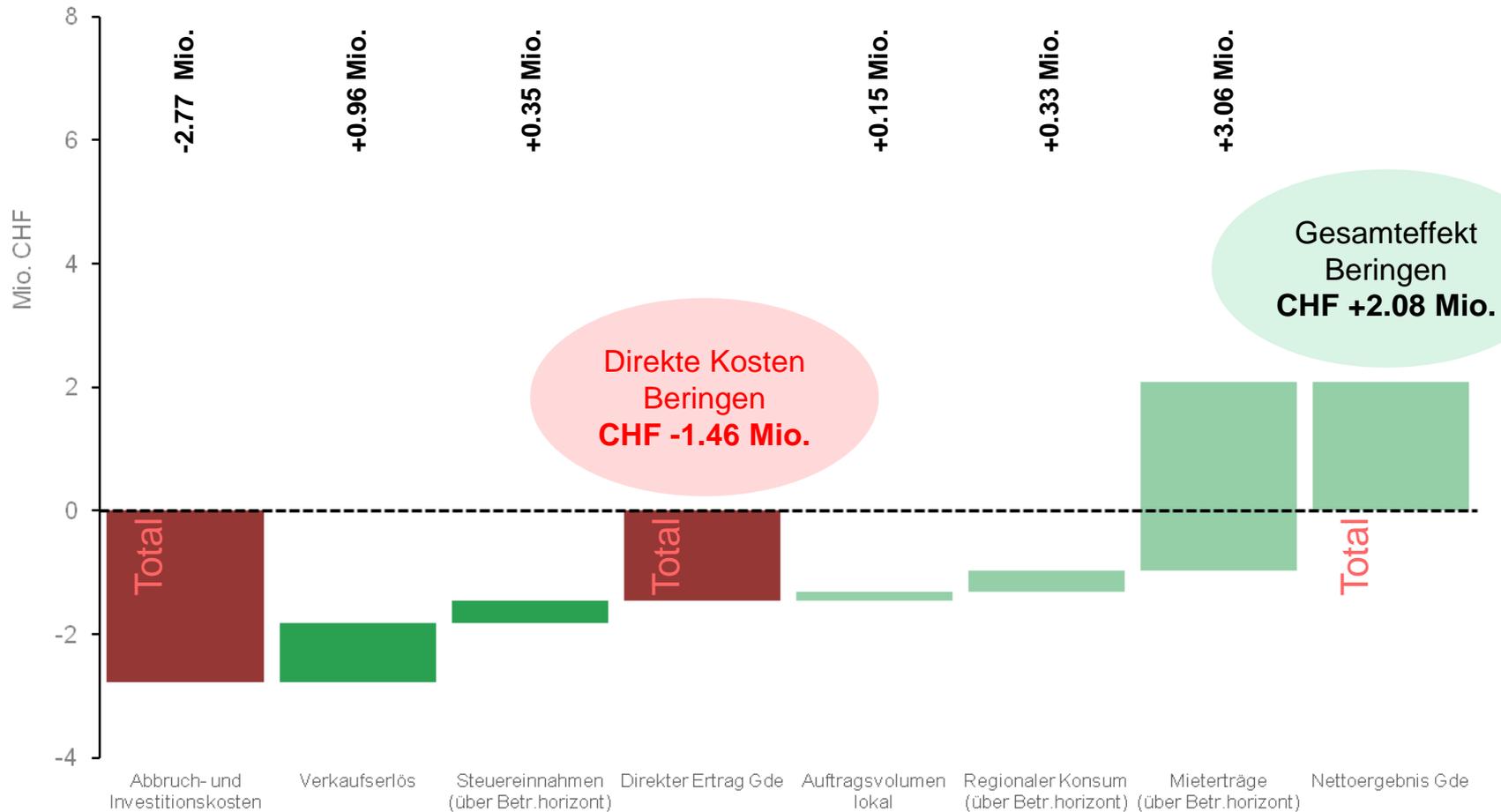
3. Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung

3.3.5 Szenario E – Neue Überbauung (Fokus Gewerbe)



3. Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung

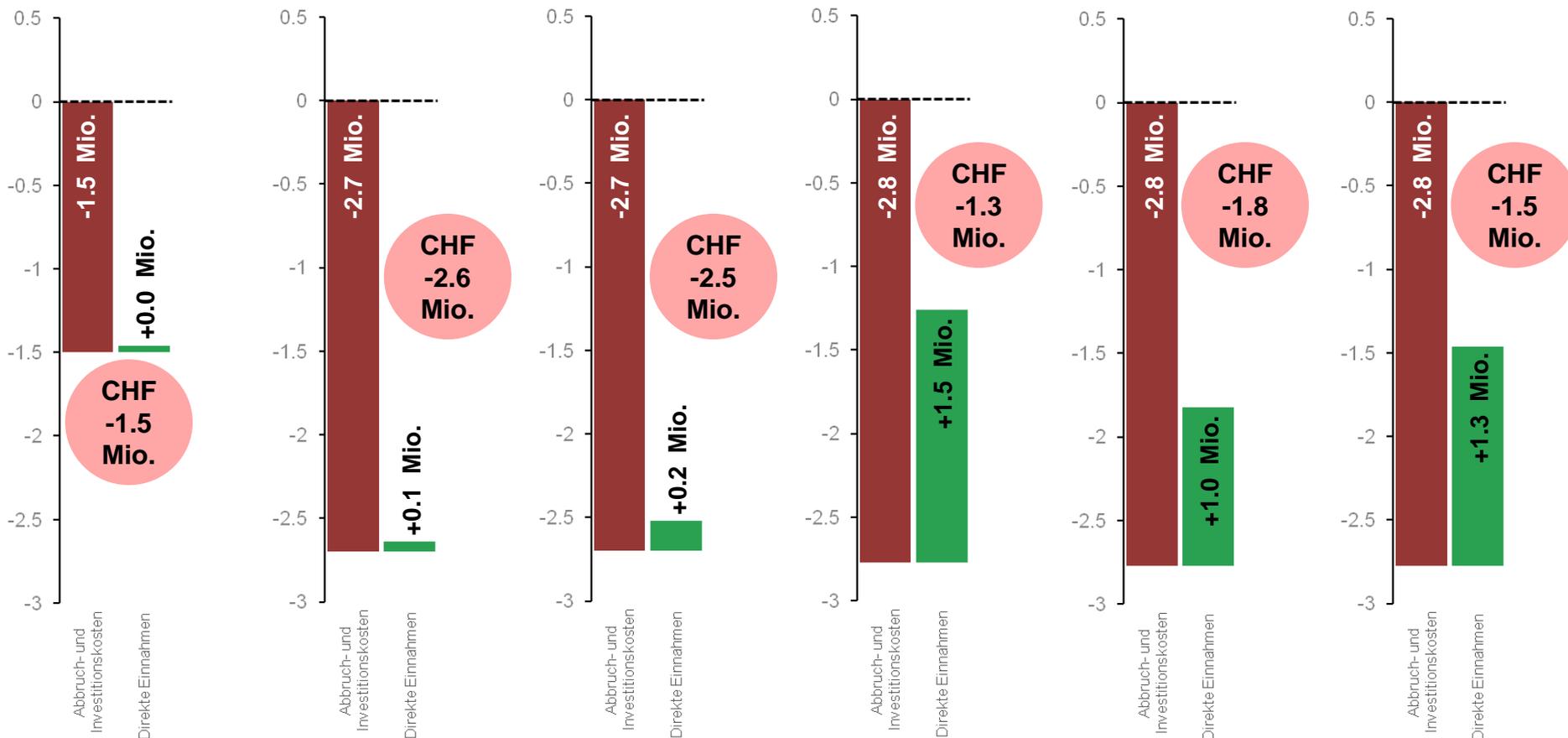
3.3.6 Szenario F – Neue Überbauung (gemischter Fokus Wohnen & Gewerbe)



3. Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung

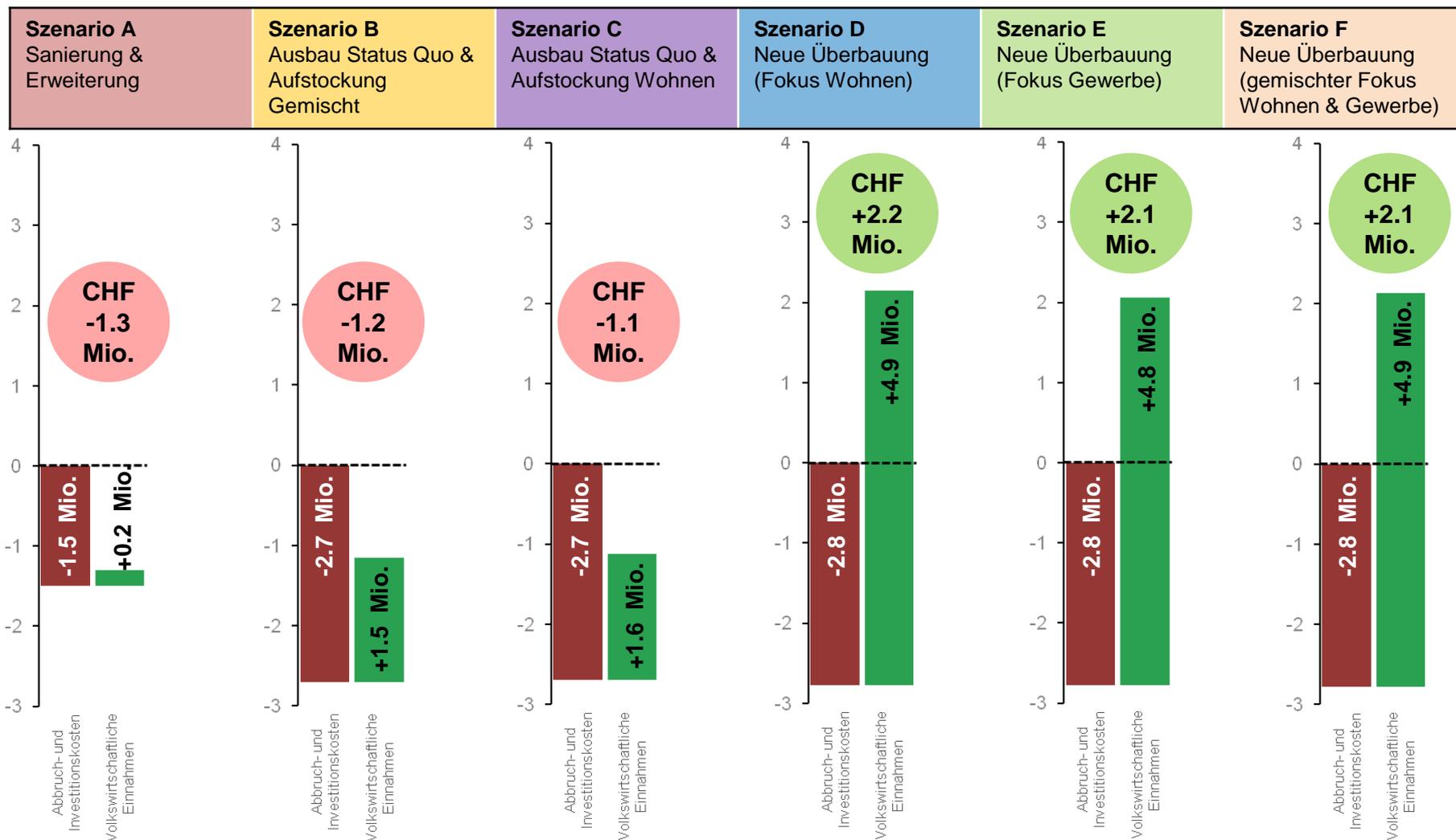
3.3.7 Fazit – Gegenüberstellung der direkten Kosten und Erträge für Beringen

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)
---------------------------------------	--	--	--	---	---



3. Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung

3.3.7 Fazit – Gegenüberstellung der langfristigen volkswirtschaftlichen Effekte für Beringen (Zeitdauer 10 Jahre)



3.3.7 Fazit

Volkswirtschaftliche Empfehlung für Nutzung

Basierend auf den Hochrechnungen können erste Schlüsse gezogen werden für die optimale Nutzung des Areals Werkhof/Feuerwehrmagazin.

Die Gegenüberstellung der direkten Kosten und der Erträge zeigt, dass eine neue Überbauung der drei Parzellen C1-C3 für Wohnraum oder eine gemischte Nutzung (Wohnen/Gewerbe) finanziell für die Gemeinde am Ertragsreichsten ist. Auch die Aufstellung der indirekten, volkswirtschaftlichen Erträge und Verluste zeigen ein ähnliches Bild. Die Szenarien D, E und F, welche eine neue Überbauung des Areals C1-C3 vorsehen, erhöhen das lokale Auftragsvolumen, den regionalen Konsum sowie die Mieterträge.

Aus finanzieller Sicht wäre demnach die Verlagerung des Werkhofes und des Feuerwehrmagazins an den Dorfrand (Parzelle C4 und C5) empfehlenswert, um am Standort eine neue Überbauung für Wohn- und Gewerberaum zu realisieren. Die Umsetzung dieser Szenarios setzt jedoch eine neue Verkehrsführung am Standort C4/C5 voraus, da der Strassenzugang zum Dorfzentrum bisher über ein Bahnübergang führt. Dieser schränkt den einfachen und schnellen Zugang der Feuerwehr zum Dorfzentrum und der Umgebung (noch) ein.

3.3.7 Fazit

Realisierbarkeit der Szenarien

Politisch gesehen scheint Szenario A – Sanierung und Erweiterung des Werkhofs und Feuerwehrmagazins – als die einfachste und üblichste Variante. Eher unwahrscheinlich scheint die Option B und C, da aufgrund der Lärmemissionen des Werkhofs und der Feuerwehr die Nutzung der darüber liegenden Stockwerke als Wohnraum oder Gewerbe weniger geeignet erscheint.

Eine neue Überbauung mit Wohn- und/oder Gewerberäumen sowie die Verlagerung des Werkhofs/Feuerwehrmagazins an die Peripherie des Dorfes ist wahrscheinlicher. Wie oben erwähnt, ist finanziell gesehen die Schaffung von neuem Wohnraum – Szenario D – optimal, da Investitionen unmittelbar (d.h. nicht wie bei anderen Projekten erst über die Steuererträge und über mehrere Jahre) über die Verkaufserlöse wieder „eingespielt“ werden und so auch politisch zweifelsfrei im Zeitpunkt der notwendigen politischen Entscheidung dargestellt werden können. Aufgrund der Nähe zum Altersheim «Ruhesitz» könnten beispielsweise Alterswohnungen geschaffen werden, welcher der zeitgemässen Entwicklung im Bereich Altersbetreuung entspricht.

Szenario E sieht lediglich Gewerberäume vor, wofür der Standort an zentraler Lage nicht ideal ist – ausser es handelt sich um stilles Gewerbe (Zahnarzt, Coiffure-Salon etc.).

Auch der Nutzungsmix Wohnen und Gewerbe – Szenario F – in der neuen Überbauung ist durchaus wahrscheinlich, jedoch käme nur stilles Gewerbe in Frage.

Inhaltsverzeichnis

1. Potenzialaktivierung Beringen
 - 1.1 Einleitung
 - 1.2 Die Teilprojekte im Überblick
2. Kapazitätsberechnungen
 - 2.1 Einleitung
 - 2.2 Entwicklung Bevölkerung
 - 2.3 Entwicklung Infrastruktur-Bedarf
3. Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung
 - 3.1 Einleitung
 - 3.2 Bearbeitungsperimeter
 - 3.3 Übersicht Szenarien
4. **Belebung Zentrum**
 - 4.1 Einleitung
 - 4.2 Bearbeitungsperimeter
 - 4.3 Bedarfsanalyse
 - 4.4 Testplanungsverfahren
 - 4.5 Standortfaktoren für Detailhandel
 - 4.6 Standortfaktoren für Beringen
5. Entwicklungspotenzial Guntmadingen
 - 5.1 Einleitung
 - 5.2 Hintergrundinformationen
 - 5.3 ImmoCheck
 - 5.4 Geplante Vorgehensweise und Ergebnisse

Zusammenfassung

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 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.

Im Frühling 2014 werden die Vorschläge im Gemeinderat diskutiert und beurteilt. Im Anschluss wird die Öffentlichkeit über die Konzepte informiert.



4. Belebung Zentrum

4.2 Bearbeitungsperimeter

Visualisierung

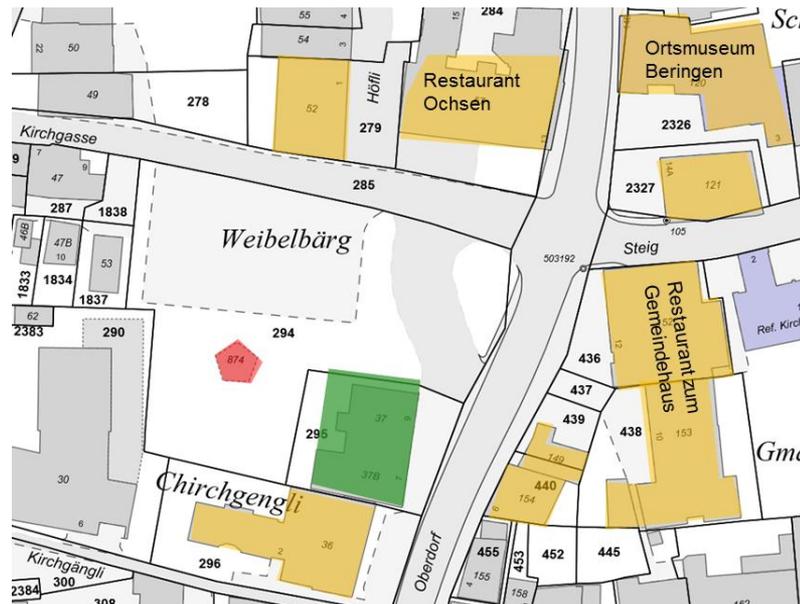
Die folgenden Bilder sollen einen Eindruck vermitteln über den zu gestaltenden Platz sowie den umliegenden, meist privaten Liegenschaften am Brandplatz.



4.2 Bearbeitungsperimeter

Eigentümerstruktur & Vorgaben

Die folgende Darstellung zeigt die von der Gemeinde Beringen vorgegebenen Entwicklungsmöglichkeiten für dort angrenzenden Liegenschaften und Grundstücke.



-  Grüne Gebäude: können abgebrochen oder umgenutzt werden / Ersatzbauten möglich
-  Orange Gebäude: Gebäude können grundsätzlich in Überlegung einbezogen werden in Gespräch mit Eigentümern
-  Denkmal: muss bestehen bleiben, Flexibilität im Standort

4.3 Bedarfsanalyse

- Ergebnisse Workshops** Die beiden Workshops mit dem Gemeinderat sowie interessierten Eigentümern, Anwohnern und Interessengruppen haben mehrheitlich kongruente Bedürfnisse betreffend der Dorfkernentwicklung hervorgebracht.
Im Folgenden sollen die wichtigsten Punkte kurz zusammengefasst werden:
- Platz für Begegnungen Die Gemeinde Beringen möchte einen Platz erhalten, welcher sich gut in die Dorfkernzone eingliedert und unterschiedliche Funktionen erfüllt. Er soll unter anderem für die jährliche Chilbi sowie als Festplatz für Feiern und weitere Veranstaltungen genutzt werden. Pflanzen und Bäume dürfen die Nutzungsflexibilität nicht einschränken.
 - Nutzungsverteilung Bei der Platzgestaltung sind Angaben zu folgenden Punkten zu machen: Lage, Grösse, Ausstattung/Versorgung, Bepflanzung, Beleuchtung, Aufenthaltsqualität, Funktion, Spielplatz und Parkplatz.
Zur Belebung der Dorfmitte wünscht sich die Gemeinde einen angemessenen Nutzungsmix. Das Zusammenspiel der unterschiedlichen Nutzungen (Wohnen/Gewerbe, Treffpunkte, Parkierung, öffentliche und private Bereiche) ist schematisch darzustellen. Grundsätzlich stehen für die Platzgestaltung das Teilgebiet 1 zur Verfügung; Teilgebiete 2 und 3 können miteinbezogen werden (jedoch mehrheitlich bestehend aus Privateigentümern), sowie die Strassengestaltung der Teilgebiete 4 & 5.
 - Parkplatzangebot Die Gemeinde möchte einerseits die Bedürfnisse der Anwohner und andererseits die der Öffentlichkeit mit einer zentralen Tiefgarage und/oder einem entsprechenden Parkplatzangebot befriedigen. Im Minimum ist ein Angebot von 40 öffentlichen Parkfeldern und 20 Mieterparkplätzen vorzusehen, zuzüglich der Parkfelder von Anwohnern (1 Parkfeld pro Wohnung).

4.3 Bedarfsanalyse

- Verkehrssicherheit/-Führung
Aufgrund der teilweisen engen Strassenverhältnisse und den übersetzten Geschwindigkeiten der motorisierten Verkehrsteilnehmer ist eine sichere und übersichtliche Fussgängerführung sowie eine Aufwertung des Langsamverkehrs erforderlich, welche durch Umlegung der Oberdorfstrasse oder gestalterischen Massnahmen erreicht werden könnte. Auch sollte ein sicherer Einstiegsort für die dort wartenden Kindergärtner berücksichtigt werden.
- Öffentlicher Verkehr
Eine Haltestelle auf der Strasse wäre ausreichend; der Bus kann auch via bestehenden Strassen wenden.
- Einkaufsmöglichkeit
Zentrale Einkaufsmöglichkeiten sind ein Wunsch der Bevölkerung. Ein Wochenmarkt wäre eine Option, welche diesen Wunsch aufnimmt und den Platz gleichzeitig beleben würde.

Nächste Schritte

Zur Schaffung einer neuen Dorfmitte und der Belebung des Zentrums sind die erwähnten Themen als Vorgabe für die Testplanung zu verstehen. Es wird von den Planungsbüros erwartet, dass Ideen und Vorschläge zu diesen Punkten formuliert werden.

4.4 Testplanungsverfahren

Organisation

Für die Testplanung wurden drei Planungsbüros engagiert, namentlich dost architektur & stadtentwicklung Schaffhausen, Metron AG Zürich und Plösser Architekten GmbH Friedrichshafen. Zur Evaluation der eingereichten Vorschläge wurde ein breit abgestütztes Beurteilungsgremium gegründet, welches aus Mitgliedern des Gemeinderates und der Bauverwaltung Beringen, einem externen Architekten sowie dem kantonalen Baumeister und einer Vertreterin der Denkmalpflege des Kantons Schaffhausen besteht.



Definition Testplanung

Das Testplanungsverfahren zählt zur Gruppe der kooperativen Planungsverfahren und eignet sich insbesondere für schwierige und komplexe Aufgabenstellungen mit vielen involvierten Interessengruppen. Kerngedanke von Testplanungen ist es, im Rahmen eines nach bestimmten Prinzipien gestalteten Prozesses den Austausch über mögliche Lösungsideen, ihre Vor- und Nachteile und die daraus zu ziehenden Schlussfolgerungen in Gang zu setzen. Durch Testen unterschiedlicher Ideen im Wechselspiel von Entwurf und Kritik kristallisieren sich grundsätzliche Lösungsrichtungen und deren Begründung heraus. Testplanungsverfahren liefern damit einen organisatorischen und kommunikativen Rahmen für exploratives Lernen.

Quelle: ARE, Januar 2013

4.4 Testplanungsverfahren

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 dort
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).

4.4 Testplanungsverfahren

- 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.

4. Belebung Zentrum

4.4 Testplanungsverfahren

- Vorschlag Metron AG, Zürich



4.4 Testplanungsverfahren

- Vorschlag Plösser Architekten GmbH, Friedrichshafen



Das Konzept von Plösser GmbH sieht drei Ebenen vor. Die untere Ebene wird weiterhin als Strassenraum genutzt. Das baufällige 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.

4.4 Testplanungsverfahren

- Vorschlag Plösser Architekten GmbH, Friedrichshafen



4.5 Standortfaktoren für Detailhandel

Fehlende Einkaufsmöglichkeit

Im Dorfkern Beringens befindet sich seit einem Jahr kein Detaillist mehr, der Güter für den täglichen Bedarf anbietet. Um gegebenenfalls wieder einen Detaillisten im Dorfzentrum anzusiedeln, werden nun drei wichtige Standortfaktoren für den Detailhandel betrachtet:

- Absatzorientierung
Geschäfte für «Güter des täglichen Bedarfs» benötigen i.R. Alleinstellung, da ein Konkurrenzunternehmen keine zusätzliche Kaufkraft bindet. Geschäfte für «Güter geringerer Einkaufshäufigkeit» suchen dagegen die Nähe der Mitbewerber und zentrale Geschäftslagen. Wichtige Standortfaktoren sind zudem die Passantenfrequenz sowie die Attraktivität der Strasse (z.B. Kundenmagnete wie Restaurants, Haltestellen, Arzt-Praxis). Je spezialisierter das Angebot, desto mehr Einwohner sollte die Standortgemeinde haben.
- Verkehrsorientierung
Eine Verkaufsstelle sollte eine problemlose Anbindung für den Individualverkehr und den öffentlichen Personennahverkehr besitzen. Es sollte auch auf kurze Wege zwischen Geschäft und Parkmöglichkeit geachtet werden.
- Raumorientierung
 - Eignung der Räume sowie Bauzustand des Gebäudes/Fassade
 - Attraktivität Eingang für Kunden sowie Eignung des Lieferanteneingangs
 - Aufteilung und Übersichtlichkeit der Verkaufs-, Lager-, Sozialräume und des Verwaltungstraktes
 - Zustand der Installationen (Elektro, Wasser, Abwasser)
 - Miete & Vertragsgestaltung (Mietdauer, Untervermietung, Aussenwerbung)
 - Parkmöglichkeiten
 - Behördliche Auflagen (Raumhöhe, Raumabmessung, Schallpegel)

Quelle: Sächsisches ExistenzgründerNetzwerk, 2009

4.6 Standortfaktoren für Beringen

Ziele	Basierend auf den zuvor genannten drei Standortfaktoren werden die Standortfaktoren für die Gemeinde Beringen in einem Faktenblatt zusammengetragen, welches die Standortvorteile und Attraktivität Beringens kurz zusammenfasst.
Inhalte	Die Schwerpunkte des Faktenblatts werden auf folgende Punkte gelegt: <ul style="list-style-type: none">– Vorstellung Beringen– Erreichbarkeit und Frequenz Dorfzentrum– Markterschliessungspotenzial im Zentrum– Zentrale Lage und Verkehrsnetz Beringen– Kaufkraft Beringen
Vorgehen	Das Faktenblatt soll den Verantwortlichen der Gemeinde dazu dienen, mit Lebensmitteldetaillisten bzw. –ketten in Kontakt zu treten und das Interesse für den Standort Beringen zu evaluieren.



Inhaltsverzeichnis

1. Potenzialaktivierung Beringen
 - 1.1 Einleitung
 - 1.2 Die Teilprojekte im Überblick
2. Kapazitätsberechnungen
 - 2.1 Einleitung
 - 2.2 Entwicklung Bevölkerung
 - 2.3 Entwicklung Infrastruktur-Bedarf
3. Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung
 - 3.1 Einleitung
 - 3.2 Bearbeitungsperimeter
 - 3.3 Übersicht Szenarien
4. Belebung Zentrum
 - 4.1 Einleitung
 - 4.2 Bearbeitungsperimeter
 - 4.3 Bedarfsanalyse
 - 4.4 Testplanungsverfahren
 - 4.5 Standortfaktoren für Detailhandel
 - 4.6 Standortfaktoren für Beringen
5. **Entwicklungspotenzial Guntmadingen**
 - 5.1 Einleitung
 - 5.2 Hintergrundinformationen
 - 5.3 ImmoCheck
 - 5.4 Geplante Vorgehensweise und Ergebnisse

5. Entwicklungspotenzial Guntmadingen

Zusammenfassung

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.



5. Entwicklungspotenzial Guntmadingen

5.1 Einleitung

Ausgangslage

In Guntmadingen befinden sich eine grössere Anzahl Liegenschaften bzw. Scheunen und Bauernhäuser, die nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden. Oftmals sind die Liegenschaften in die Jahre gekommen und entsprechen nur noch bedingt den Wohnbedürfnissen ihrer Bewohner.

Ziel

Deshalb soll das Potenzial der Liegenschaften und das Verdichtungspotenzial der Grundstücke geprüft und Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt werden, damit die heutigen und zukünftigen Wohnbedürfnisse erfüllt werden können. Interessierten Eigentümern soll zudem die Möglichkeit geboten werden, individuelle Expertenmeinungen und Gebäudeanalysen (ImmoChecks) für Arealentwicklungen und Umsetzungsmassnahmen konsultieren zu können.

Vorgehen

Gestützt auf der Raum+ Methode, die von der ETH Zürich entwickelt wurde, werden Siedlungsflächenreserven in Guntmadingen erhoben. Basierend auf diesen Ergebnissen wird ein Infoanlass mit Einwohnern von Guntmadingen durchgeführt, um die Teilnehmer auf Entwicklungspotenziale in der Gemeinde hinzuweisen und sie über die ImmoChecks zu informieren. Ein Fragebogen an die Teilnehmer soll zudem das Interesse für eine Sanierung, ein Verkauf oder eine Vermietung der Liegenschaft sowie für eine individuelle Gebäudeanalyse erheben. Diese Bedürfnisabklärung soll einerseits als Gedankenanstoss für Private, andererseits als Grundlagen für weitere Entwicklungsschritte der Gemeinde dienen.

5. Entwicklungspotenzial Guntmadingen



5.2 Hintergrundinformationen – Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerung

In Guntmadingen hat die Bevölkerung im Gegensatz zu übrigen Gemeinden im Kanton Schaffhausen über die letzten 10 Jahre stetig abgenommen.

Demographie

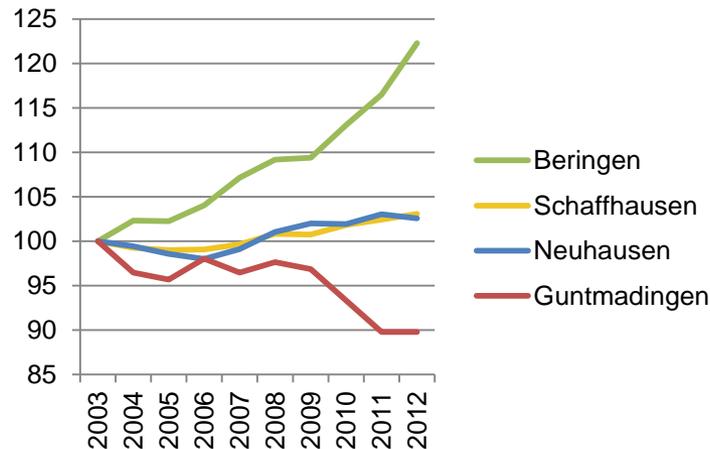
Die Guntmadingen Bevölkerung wird immer älter. Während Jugendliche immer häufiger aus dem Dorf wegziehen, bleibt die ältere Bevölkerung im Dorf, sei es aufgrund geringer Mobilität oder auch weil sie mit dem Dorf verwurzelt sind und sich wohl fühlen.

Konsequenz

In Guntmadingen bleibt die Bautätigkeit für Neubauten gering, weshalb auch die Zersiedelung für die Gemeinde keine Herausforderung darstellt. Im Dorfkern finden jedoch kaum Entwicklungen im Bestand statt, weshalb das Teilprojekt «Guntmadingen» initiiert wurde.

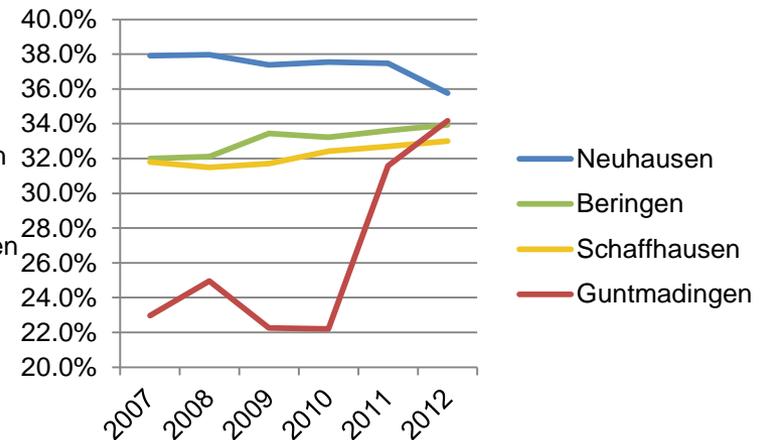
Einwohnerentwicklung indiziert

Quelle: Wirtschaftsamt Kt. SH



Vergleich Entwicklung Altersquotient, absolut

Quelle: Wirtschaftsamt Kt. SH



5. Entwicklungspotenzial Guntmadingen

5.2.1 Hintergrundinformationen – Studie Raum+

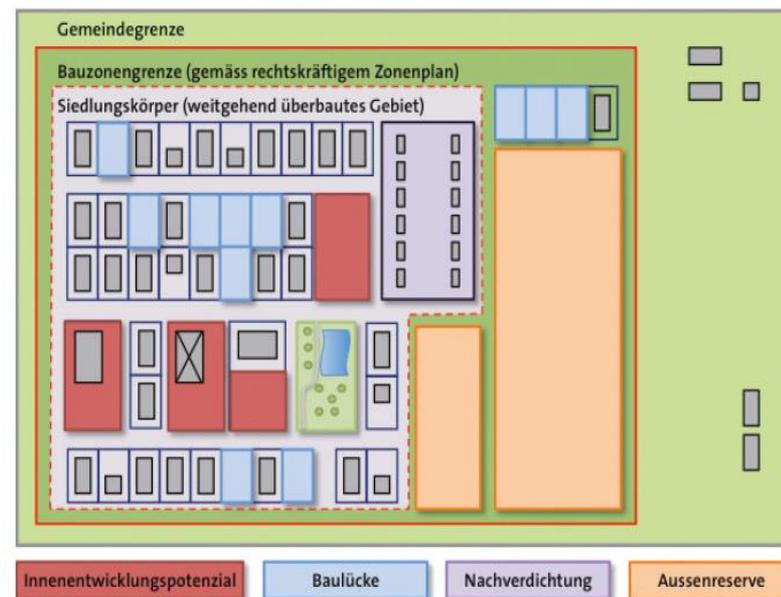
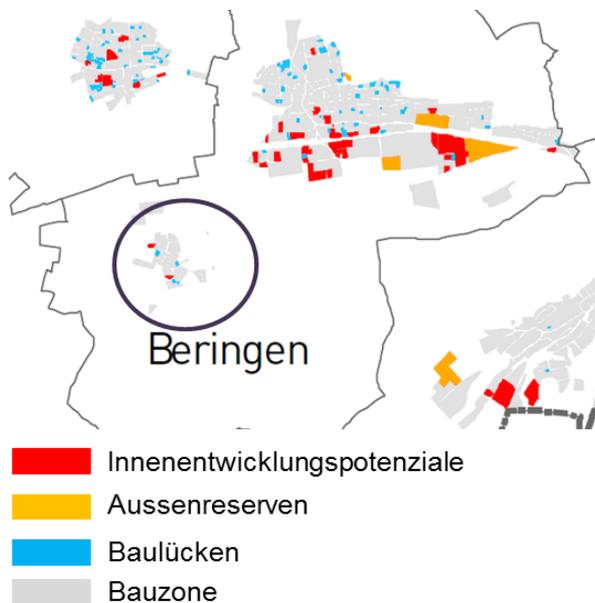
Studie Raum+

Das Teilprojekt «Guntmadingen» gründet unter anderem auch auf der letztjährigen Revision des Raumplanungsgesetz, welches die Begrenzung der Siedlungsausdehnung «Innenentwicklung statt Aussenentwicklung» propagiert.

Für die Umsetzung hat die ETH Zürich ein Instrument entwickelt, welches die Grössenordnung, die Lage und die Qualitäten der für die Innenentwicklung in Frage kommenden Flächen eruiert.

Es handelt sich um die praxiserprobte Raum+ Methode zur Erhebung der Siedlungsflächenreserven (räumlich, quantitativ und qualitativ), welche bereits in sechs Kantonen eingesetzt und nun auch für den Kanton Schaffhausen angewendet wird.

Unter anderem wird das Gebiet Guntmadingen auf Innenentwicklungspotenziale, Aussenreserven und Baulücken untersucht. Wie die untenstehende Grafik verdeutlicht, sind entsprechend noch einige Innenentwicklungspotenziale und Baulücken vorhanden.

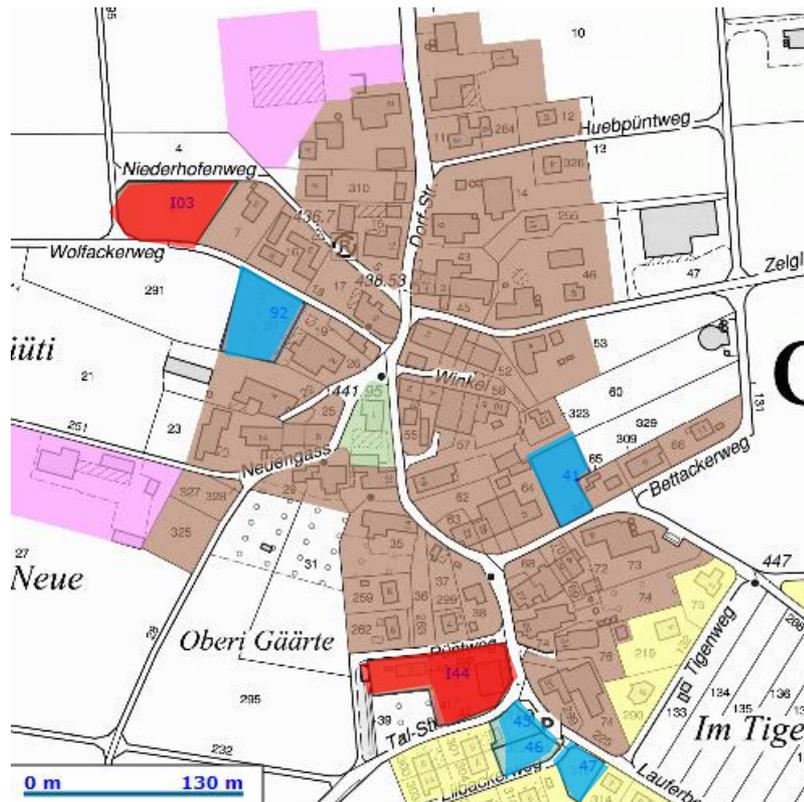


5. Entwicklungspotenzial Guntmadingen

5.2.2 Hintergrundinformationen – Guntmadingen

Studie Raum+

Die Raum+ Studie hat verschiedene Grundstücke/Liegenschaften identifiziert, für welche gemäss den Kriterien der Methode Handlungspotenzial besteht. Diese Eigentümer wurden auch an die Infoveranstaltung vom 2. Dezember 2013 eingeladen.



Legende

- Innenentwicklungspotenziale
- Baulücken
- Dorfkernzone
- Wohnzone
- Spezialbauzone für Pferdeanlagen/Hochbau
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Stand Karte: Mai 2010

5.3 ImmoCheck

Ziel ImmoCheck

Mit dem ImmoCheck (individuelle Gebäudeanalyse durch Experten) soll die Sanierung der Gebäude und Ersatzbauten gefördert werden. Damit soll gewährleistet werden, dass moderne und marktkonforme Wohnungen angeboten werden, damit auch zukünftige Generationen von attraktiven Wohnmöglichkeiten profitieren. Im Rahmen dieses Projektes wird den Eigentümern das Instrument des ImmoChecks erläutert, bei dem die Gemeinde Beringen einen Kostenanteil von 1'000 - 1'500 Franken übernimmt. Die totalen Kosten eines ImmoChecks belaufen sich auf 4'500 - 6'000 Franken.

Inhalt ImmoCheck

In einem ersten Schritt wird der bauliche Zustand einer Liegenschaft analysiert und beschrieben. Darauf aufbauend können dann mögliche Nutzungsänderungen inklusive der damit verbundenen baulichen Anpassungen empfohlen werden. Ferner soll eine Schätzung der Kosten sowie der zu erwartenden Rendite bei der Umsetzung der vorgeschlagenen Massnahmen vorgenommen werden. Der ImmoCheck wird zusammen mit lokalen Fachkräften aus Architektur und Immobilienwirtschaft realisiert. Falls gewünscht, können zusätzlich Kontakte zu potenziellen Investoren vermittelt werden. Die Ergebnisse des ImmoChecks werden in einem standardisierten Bericht zusammengefasst und den Eigentümern übergeben.



5.3 ImmoCheck

Entwicklungsmöglichkeiten

Grundsätzlich gibt es vier Entwicklungsmöglichkeiten auf drei verschiedenen Perimetern:

Entwicklungsmöglichkeiten

- Sanierung
- Umbau
- Aus-/Anbau
- Ersatzneubau

Perimeter

- bestehende Gebäudehülle
- gesamtes Areal
- mit Nachbargrundstück zusammen

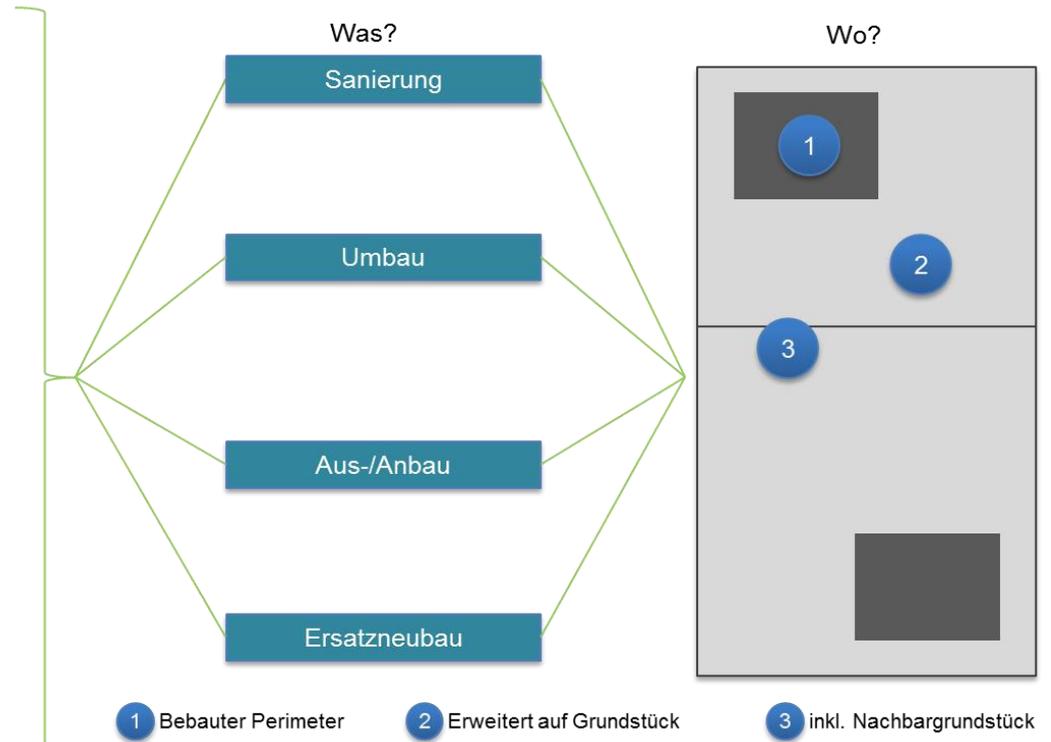
Unbebautes Grundstück



Scheunen



Einfamilienhäuser

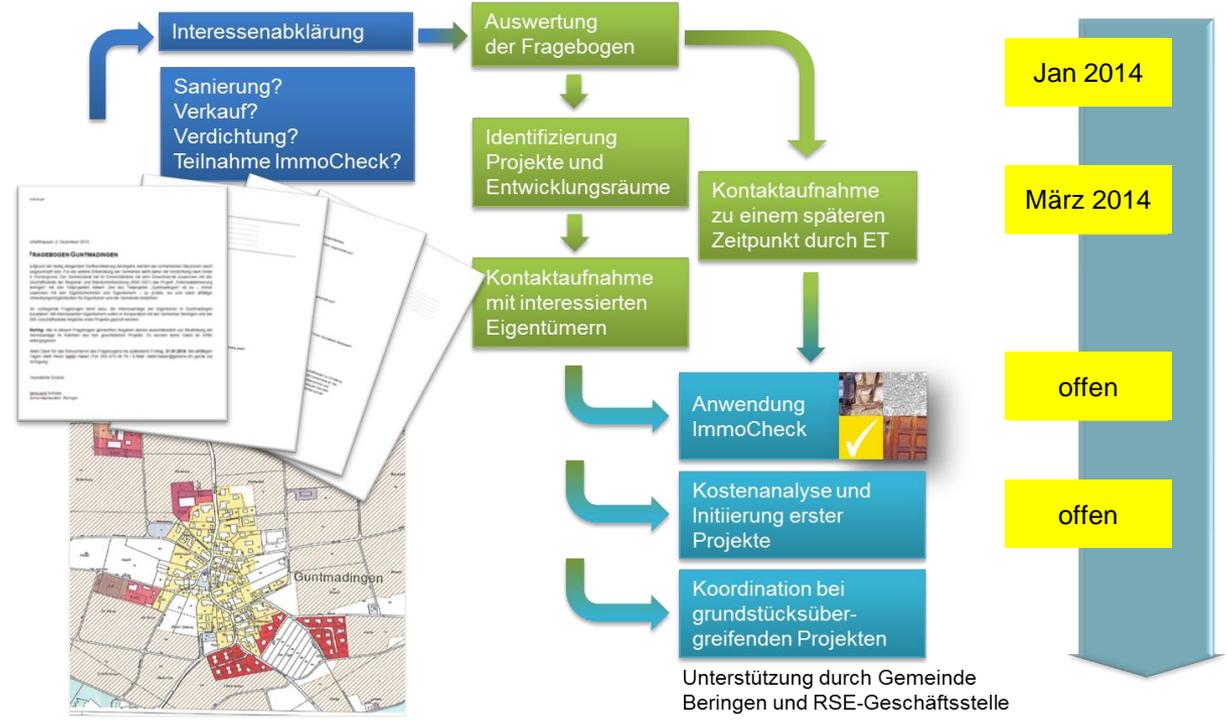


5. Entwicklungspotenzial Guntmadingen

5.4 Vorgehensweise und Ergebnisse der Bedürfnisabklärung

Zeitplan

Anfangs 2014 wurden die Fragebögen von interessierten Personen retourniert und daraufhin von der Wirtschaftsförderung ausgewertet.



Umfrage-Ergebnisse

Aus Datenschutz-Gründen werden die detaillierten Umfrage-Ergebnisse nicht im Schlussbericht publiziert – sie liegen jedoch der Gemeinde vor. Von den 20 ausgefüllten Fragebögen haben über 11 Personen angegeben, Interesse an Sanierung, Verkauf und/oder zusätzlichen Wohnbauten zu haben. In Abhängigkeit der Angaben der Teilnehmer hat die Gemeinde Beringen und die Wirtschaftsförderung mit den jeweiligen Personen Kontakt aufgenommen, um weitere Schritte zu planen.



Kontakt

Regional- und Standortentwicklung Kanton Schaffhausen c/o Wirtschaftsförderung Kanton Schaffhausen

Christoph Schärler
Herrenacker 15
CH-8200 Schaffhausen
Telefon: +41 52 674 06 03
Fax: +41 52 674 06 09
christoph.schärler@generis.ch

Nadin Hasler
Herrenacker 15
CH-8200 Schaffhausen
Telefon: +41 52 674 06 19
Fax: +41 52 674 06 09
nadin.hasler@generis.ch