

# Potenzialaktivierung Beringen

## Umsetzung

vom Gemeinderat Beringen beschlossen am 20. Oktober 2014



## Beringen - Gemeinde mit Weitsicht

Am 2. April 2013 genehmigte der Einwohnerrat den Projektkredit von CHF 32'000 für das Projekt "Regionalentwicklung in Beringen". Im Weiteren haben sich der Bund und der Kanton mit der gleichen Summe an diesem Projekt beteiligt.

Die Grundidee für dieses Projekt wurde wie folgt formuliert:

*"Im Bewusstsein, dass die rasante Ausdehnung Beringens neue Herausforderungen für die Gemeinde darstellen, sollen die Chancen für eine zukunftsgerichtete Entwicklung jetzt angepackt werden, um möglichen negativen Folgen der heutigen Entwicklung vorzubeugen. Darum sollen über eine systematische Analyse der Areale im Dorfkern von Beringen sowie der öffentlich genutzten Gebäude und Parzellen die bestehenden Potenziale koordiniert und mit den Nutzungspotenzialen privater Parzellen zusammengefasst werden. Dadurch soll die angestrebte Stärkung des Dorfkerns ermöglicht werden."*

Im Frühling 2014 konnten wir Ihnen den Schlussbericht des Projektes "Potenzialaktivierung Beringen" präsentieren.

Im Schlussbericht wird die aktuelle Situation aufgezeigt und aufgrund des aktuellen Wissensstandes im Frühling 2014 werden Aussagen zur Entwicklung gemacht. Verändern sich irgendwelche Parameter, so ist klar, dass diese Veränderungen bei Aussagen aufgrund des Schlussberichtes berücksichtigt werden müssen. Die Ausführungen im Schlussbericht sind also keine in Stein gemeisselten unverrückbaren Fakten sondern Grundlagen, welche unter Berücksichtigung der aktuellen Situation interpretiert werden müssen.

Dies gilt auch für die Schlussfolgerungen und die festgelegten Massnahmen. Diese sind aufgrund des Wissensstandes 2014 formuliert worden und es muss regelmässig überprüft werden ob sich die Voraussetzungen geändert haben und aus diesem Grund die Schlussfolgerungen und die vorgesehenen Massnahmen angepasst werden müssen.

Im folgenden Bericht sind die Aussagen aus dem Schlussbericht grau hinterlegt und im Anschluss daran werden die Schlussfolgerungen und die Massnahmen aufgezeigt.



Hansruedi Schuler  
Gemeindepräsident

## Kapazitätsberechnungen

### Ziele

Basierend auf einer ersten Einschätzung der Gemeinde Beringen zur Bevölkerungsentwicklung Beringens hat die RSE-Geschäftsstelle das Wachstum der Bevölkerung für die nächsten Jahrzehnte berechnet. 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.

### Bevölkerung

In den kommenden Jahren ist mit einer starken Zunahme der Bevölkerung zu rechnen, welche im Jahr 2066 mit etwa 6'000 Einwohnern das Maximum erreicht. Ab 2025 beginnt die Zahl der über 64-jährigen überproportional zu steigen.

### Allgemein

- Im Hinblick auf die 20 bis 40 Jährigen stellt sich die Frage, wie das Dorfleben Aufrecht erhalten werden kann. Die Gefahr, dass nach Eröffnung des Galgenbucktunnels ein grosser Bevölkerungsteil von Beringen zwar hier lebt, jedoch gar nicht in Richtung des Dorfes Beringen orientiert ist, ist latent.
- Themen, welche das Dorfleben positiv beeinflussen können, sind eine gute Kommunikation (beispielsweise mit einer dorfeigenen Zeitung oder einer entsprechenden Website) sowie gute und attraktive Angebote in den Bereichen Einkauf, Schule und Freizeit.
- Es muss festgestellt werden, dass viele junge Erwachsene Beringen notgedrungen verlassen, da es sehr schwierig ist, günstige Mietwohnungen zu finden, die man sich als Jungverdiener leisten kann.

### 0 - 19 Jährige

- In 20 Jahren sollen 50 % mehr Jugendliche zwischen 0 und 19 Jahren in Beringen wohnen als dies jetzt der Fall ist (heute 750 Personen, in 20 Jahren 1'200 Personen).
- Das Bedürfnis nach Aufenthaltsortangeboten für die jüngeren Jugendlichen, welche sich noch nicht nach grösseren Städten orientieren, nimmt zu. Dadurch erhalten diverse Themen ein stärkeres Gewicht (Jugendprobleme, Freiräume der Jugendlichen, Vereinsangebote, Jugendtreff).
- Um die Vereinsangebote für Jugendliche attraktiv zu halten, sind die Turnhallenangebote zu überprüfen. Zwar ergibt eine Erhöhung der Zahl der Jugendlichen nicht zwingend eine Erhöhung der Vereinsmitglieder der Sportvereine, aber selbst bei einem gleichbleiben-

den prozentualen Anteil der Vereinsmitgliedschaften zur Zahl der Jugendlichen würde die Infrastruktur nicht ausreichen.

- Im Hinblick auf die Kapazität des Mittagstisches wird festgestellt, dass im Moment noch keine Engpässe auszumachen sind.

### Über 64-Jährige

- Das Altersheim wird durch eine private Organisation betrieben. In einem Zweckverband deckt dieses Altersheim den Bedarf der Gemeinden Beringen, Löhningen und Siblingen ab.
- Aufgrund der momentan geltenden Anforderungen des Kantons (§ 11 der Verordnung zum Altersbetreuungs- und Pflegegesetz) sind die Altersheimplätze nicht ausreichend. Eigentlich müsste bereits heute ein zusätzliches Altersheim erstellt werden. Diese Anforderungen werden jedoch abgeschwächt, wenn genügend Alterswohnungen in der Gemeinde bestehen. Vom Altersheim sind Bestrebungen im Gange, entsprechende Angebote im Gebiet "Frühling" zu erstellen. Der Heimplatzbedarf würde dann für weitere 20 Jahre ausreichen. Was allerdings als anrechenbare Wohnung im Sinne des Alters- und Pflegegesetzes des Kantons Schaffhausen gilt, ist nicht definiert.
- Der Handlungsbedarf in den Bereichen Alterspflege und Altersbetreuung kann nur in engem Kontakt mit dem Altersheim und der Spitex sowie den Anbieter der ärztlichen Gesundheitsversorgung abgedeckt werden.

### Massnahmen

- Die Turnhallenkapazitäten sind so auszurichten, dass auch die Jugendangebote der Vereine weiterhin gewährleistet werden können.
- Es ist ein Jugendarbeitskonzept auszuarbeiten, welches sich über die Entwicklung der Themenbereiche Gassenarbeit und Jugendtreff äussert und die Vorstellungen des Gemeinderates darlegt. Es ist festzuhalten, wie und wo Freiräume für Jugendliche geschaffen werden sollen.
- Es ist ein Altersleitbild zu erstellen um seitens der Gemeinde zu definieren, welche Entwicklung und Ziele im Bereich der Altersbetreuung, Alterspflege und Gesundheitsversorgung angestrebt werden.

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung hat nach der Umsetzung des GWP-Projektes eine ausreichende Kapazität, auch beim Anstieg der Bevölkerung auf 6'000 Personen.

Der Ausbau der Wasserversorgung wurde durch die Stimmberechtigten im September 2013 bewilligt. Dieser Ausbau erfolgt bis ins Jahr 2021. Nach diesem Ausbau sind ausreichende Kapazitäten vorhanden.

#### **Massnahmen**

- Keine zusätzlichen Massnahmen notwendig

#### **Verwaltung**

Ein Stellenausbau in der Verwaltung ist nicht direkt an die Zunahme der Bevölkerungszahl gekoppelt. Mit der Sanierung der Gemeindeverwaltung Beringens hat die Gemeinde erste Schritte eingeleitet, um den gestiegenen Erwartungen der lokalen Bevölkerung zu entsprechen. Ebenfalls konnten mit dieser Sanierung bauliche und energetische Mängel beseitigt werden.

Mit der Sanierung des Verwaltungsgebäudes konnte genügend Raum geschaffen werden, dass auch eine moderate Entwicklung des Personalbestandes in den nächsten Jahren abgedeckt werden kann.

Die Zukunft des Werkhofes wird in Zusammenhang mit der Feuerwehr geklärt.

#### **Massnahmen**

- Keine zusätzlichen Massnahmen notwendig

#### **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. eine bis drei Klassen während 10 Jahren nicht mehr aus.

- Es kann festgehalten werden, dass nach der Sanierung des Schulhauses Zimmerberg 1 voraussichtlich 34 Klassenzimmer im Schulareal Zimmerberg / Schützweg zur Verfügung stehen. Aufgrund der Darstellung "Kapazitätsberechnung aller Schulhäuser" kann festgestellt werden, dass mit diesen 34 Klassenzimmern der absehbare Bedarf auch langfristig abgedeckt werden kann. Es ist lediglich mit einer kleinen Lücke von maximal 2 - 3 Zimmern in der zweiten Hälfte der 30er Jahre zu rechnen.

- Entscheidend für die Beurteilung der Prognosen ist die Annahme, wie sich die Klassengrößen entwickeln werden. Es ist davon auszugehen, dass bei diesen Festlegungen in den nächsten Jahren keine grossen Anpassungen vorgenommen werden. Die Schule Beringen hat bei der Klasseneinteilung bereits mehrfach Umteilungen zur Klassengrößenoptimierung vorgenommen und auch gemischte Klassen gebildet um die Klassengrößen zu optimieren.
- Es ist grundsätzlich zu definieren, ob es einer strikten Trennung des Primar- und des Sekundarschulraumes an der Schule Beringen bedarf. Aus Sicht des Gemeinderates ist die gemeinsame Nutzung von Schulhäusern sowohl durch die Primar- als auch Sekundarklassen gut möglich, was die Schule auch bereits unter Beweis gestellt hat.
- Auf längere Frist stellt sich auch die Frage der Einführung von Tagesstrukturen.
- Für die Jahre 2022 bis 2036 ist der Bedarf für einen 6. Kindergarten ausgewiesen, der dann allerdings ab 2036 nicht mehr notwendig sein würde. Es stellt sich die Frage, ob versucht werden soll, einen Waldkindergarten aufzubauen. Eine andere Möglichkeit wäre die Erweiterung des Kindergartens in Guntmadingen auf zwei Klassen.

#### **Massnahmen**

- Der fünfte Kindergarten (Ausbau des Kindergartens Haargasse) muss bis Sommer 2015 realisiert werden.
- Ab 2022 wird ein sechster Kindergarten notwendig werden. Dieser Kindergarten wird aus heutiger Sicht jedoch nur für rund 15 Jahre benötigt. Bereits frühzeitig ist ein Konzept für diese Übergangszeit zu erarbeiten.
- Es ist nicht notwendig, dass im Beringerfeld ein zweiter Schulstandort aufgebaut wird, im Areal Zimmerberg / Schützweg können die Bedürfnisse abgedeckt werden.
- Eine strikte Trennung von Primar- und Sekundarklassen in separaten Schulhäusern ist kein Ziel. Aufgrund der Bedürfnisse kann eine Mischung möglich sein.
- Wenn möglich sind auch Räumlichkeiten für den musikalischen Unterricht in Beringen zur Verfügung zu stellen.
- Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass längerfristig auch in Beringen ein Angebot mit Tagesstrukturen vorhanden sein sollte. In den nächsten Jahren ist zu prüfen ob die Einführung von Tagesstrukturen tatsächlich einem Bedürfnis entspricht. Aufgrund dieser Abklärungen ist ein Konzept zu erarbeiten.

#### **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.

Aufgrund der Vereinsbelegung wäre bereits heute eine zusätzliche Turnhalle sinnvoll und aufgrund der absehbaren Belegung durch die Schule ist eine zusätzliche Turnhalle ab etwa 2020 notwendig.

Im Rahmen der Sanierung des Schulhauses Zimmerberg I soll die Schaffung einer zusätzlichen Turnhalle vorgesehen werden. Beispielsweise wäre es möglich anstelle der Turnhalle im Schulhaus Zimmerberg I zwei Turnhallen zu erstellen (nebeneinander oder übereinander).

#### **Massnahmen**

- Bei der Planung "Sanierung Schulhaus Zimmerberg I" ist auch die Schaffung der zusätzlich notwendigen Turnhallenkapazität zu berücksichtigen.



## Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung

### Ziele

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

- A. Sanierung und Erweiterung des Werkhofes / Feuerwehrmagazins
- B. Ausbau Werkhof / Feuerwehrmagazin sowie Aufstockung Gebäude für Wohnen / Gewerbe
- C. Ausbau Werkhof / Feuerwehrmagazin sowie Aufstockung Gebäude für Wohnen
- D. Neue Überbauung des Areals für Schaffung von Wohnraum, Werkhof / Feuerwehrmagazin an Peripherie neu aufbauen
- E. Neue Überbauung des Areals für Schaffung von Gewerberaum, Werkhof / Feuerwehrmagazin an Peripherie neu aufbauen
- F. Neue Überbauung des Areals für Schaffung von Wohn- und Gewerberaum, Werkhof / Feuerwehrmagazin an Peripherie neu aufbauen

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 sinnvoll ist, um am alten Standort eine neue Überbauung für Wohnungen zu realisieren. Das Szenario D scheint neben der Option A auch von der (politischen) Realisierbarkeit wahrscheinlich.

Der Gemeinderat erachtet die Weiterverfolgung der Szenarien D oder F mit einer Neuplatzierung von Werkhof und Feuerwehrmagazin in der Industriezone und einer entsprechenden Neuüberbauung am bisherigen Standort als sinnvoll.

Solange der Bahnübergang Guntmadingerstrasse nicht Niveau-getrennt ist, ist der überprüfte Standort auf GB Nr. 3388 für den Ersatzbau von Werkhof und Feuerwehrmagazin nicht ideal. Solange der Bahnübergang mit Barrieren besteht, ist die Gefahr zu gross, dass bei einem Ernstfall die Einsatzpersonen durch die geschlossene Barriere behindert werden.

Ob eine Aufhebung dieses Bahnüberganges vom Kanton realisiert werden wird und wenn ja in welchem zeitlichen Rahmen, lässt sich zum heutigen Zeitpunkt noch nicht sagen.

Bei der Erstellung eines neuen Werkhofes und eines neuen Feuerwehrmagazins sind die Bedürfnisse zu ermitteln und das Notwendige vom Wünschbaren zu trennen.

In Bezug auf das Potenzial des Standortes von Werkhof, Feuerwehrmagazin und Wohnhaus Zelgstrasse 12 stellt der Gemeinderat grundsätzlich fest, dass es sich um einen attraktiven



Standort handelt, der sowohl für Investoren für Wohnnutzungen als auch für Erweiterungsprojekte des Altersheimes interessant sein könnte.

#### **Massnahmen**

- Es ist ein Konzept für den Neubau von Werkhof und Feuerwehrmagazin zu erarbeiten. Dabei sind mögliche Standorte, mögliche Partnerschaften und auch mögliche Zusammenarbeitsformen mit anderen Organisationen zu prüfen. Nach der Erstellung des Konzeptes ist die Umsetzung der Verlegung von Werkhof und Feuerwehrmagazin zu realisieren.
- Mögliche Konzepte für die weitere Nutzung des Areals westlich des Verwaltungsgebäudes sind spätestens zu erarbeiten sobald die Verlegung von Werkhof und Feuerwehrmagazin definitiv beschlossen ist.
- Es ist zu klären, ob der Erhalt der Zivilschutzanlage unter dem heutigen Werkhof und Feuerwehrmagazin notwendig ist.

## Belebung Zentrum

### Ziele

Der Gemeinderat wollte 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.

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 Kindergartenkinder in Ortsbus
- 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 dies eine optimale Ausgangslage, da sie von den eingegangenen Vorschlägen die einzelnen Elemente kombinieren kann und sich nicht für einen Vorschlag entscheiden muss.

Grundsätzlich wird festgestellt, dass das Testplanungsverfahren interessante Ideen und Ergebnisse gebracht hat, dass jedoch verschiedene Projekte in der Gemeinde von der Priorität her höher einzustufen sind, da sie für die effektive Gewährleistung von Gemeindeaufgaben von Bedeutung und Belang sind. Es fehlen auch die zeitlichen und finanziellen Ressourcen um diese Brandplatzaufwertung zum heutigen Zeitpunkt anzugehen. Auch das Abstimmungsergebnis zum Adlerplatz hat gezeigt, dass im Augenblick die Zeit politisch nicht reif wäre für die Umsetzung von solchen Visionen.

Eine Neubeurteilung dieser Aufschiebung wäre allerdings notwendig, wenn ein Partner für dieses Projekt (Investor, Genossenschaft oder ähnliches) gefunden würde.

Unabhängig des Realisierungszeitraumes ist der Gemeinderat der Ansicht, dass es sinnvoll ist, die Liegenschaft Oberdorf 7 und 9 zu erwerben. Dies ermöglicht eine offenere Gestaltung

eines zukünftigen Zentrums und als Übergangslösung kann das Gebäude als Asylbewerberunterkunft genutzt werden.

#### **Massnahmen**

- Die Gemeinde wird den Eigentümern der Liegenschaft Oberdorf 7 und 9 anbieten, ihnen die Liegenschaft zu vertretbaren Konditionen abzukaufen.
- Für die Umsetzung der Belebung des Zentrums braucht die Gemeinde Partner. Solange diese Partner nicht gefunden werden, wird dieses Projekt nicht weiter verfolgt.
- Im Rahmen einer Weiterentwicklung des Zentrums ist auch die Fussgängersituation im Dorfkern zu überprüfen.

## Entwicklungspotenzial Guntmadingen

### Ziele

In einem gemeinsamen Workshop diskutierte der Gemeinderat Beringen zusammen mit der Lokalbevölkerung Guntmadingens über die Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der gewachsenen Dorfstruktur. Insbesondere erfolgte eine Interessenabklärung betreffend Verkauf / Sanierung oder Ausbau der Wohneinheiten mittels Fragebogen an die Bewohner. Mit interessierten Personen wurden dann weitere Planungsschritte und mögliche Umsetzungsmassnahmen definiert.

Für den Workshop im Dezember 2013 wurden über 50 Personen von Guntmadingen eingeladen, am Workshop selbst nahmen etwa 35 Personen teil.

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

- 7 Personen interessierten sich für eine Sanierung ihrer Liegenschaft oder sind bereits in Planung oder Umsetzung
- 8 Personen interessierten sich für einen möglichen Verkauf der Liegenschaft
- 5 Personen zeigten 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.

Stagnierende, leicht rückläufige Einwohnerzahlen von Guntmadingen und grosse bestehende Gebäude im Dorfkern von Guntmadingen welche nicht mehr optimal ausgenutzt werden, waren die Gründe, wieso für dieses Teilprojekt der Ortsteil Guntmadingen gewählt wurde. Es wäre auch möglich gewesen, für dieses Teilprojekt den Dorfkern von Beringen zu wählen.

Grundlage für dieses Projekt bildete die Studie Raum+ welche die ETH Zürich entwickelt hat. Alle Gemeinden im Kanton Schaffhausen wurden mit diesem Instrument analysiert. Es handelt sich dabei um eine Methode um Siedlungsflächenreserven zu ermitteln.

Vorgestellt wurde auch der ImmoCheck. Dabei handelt es sich um eine individuelle Gebäudeanalyse.

Es ist festzuhalten, dass es sich bei diesem Teilprojekt um Information, Beratung und Unterstützung handelt. Es sind keinerlei Massnahmen vorgesehen, welche in die Eigentumsrechte der Liegenschaftsbesitzer eingreifen. Mit diesem Teilprojekt sollten die Besitzer für dieses Thema sensibilisiert werden.

### **Massnahmen**

- Es sind keine konkreten Massnahmen vorgesehen.
- Falls ein Grundstückbesitzer sich konkret mit diesem Thema beschäftigen will, stehen die zuständigen Personen der Gemeinde Beringen zur Unterstützung zur Verfügung (falls dies gewünscht wird).