

«Immobilienstrategie 2030»

der Reformierten Kirche

Wettingen-Neuenhof

1. Ausgangslage

2. Analyse der Infrastruktur

3. Immobilienstrategie 2030

Ausgangslage

1920 wurde die Kirchgemeinde Wettingen-Neuenhof als Diasporagemeinde in der ehemaligen Grafschaft Baden gegründet.

Sie wuchs bis zu Beginn der 1970er Jahre auf ca. 8'000 Mitglieder an. Der grösste Teil der bestehenden Immobilien wurde vor 1970 erbaut.

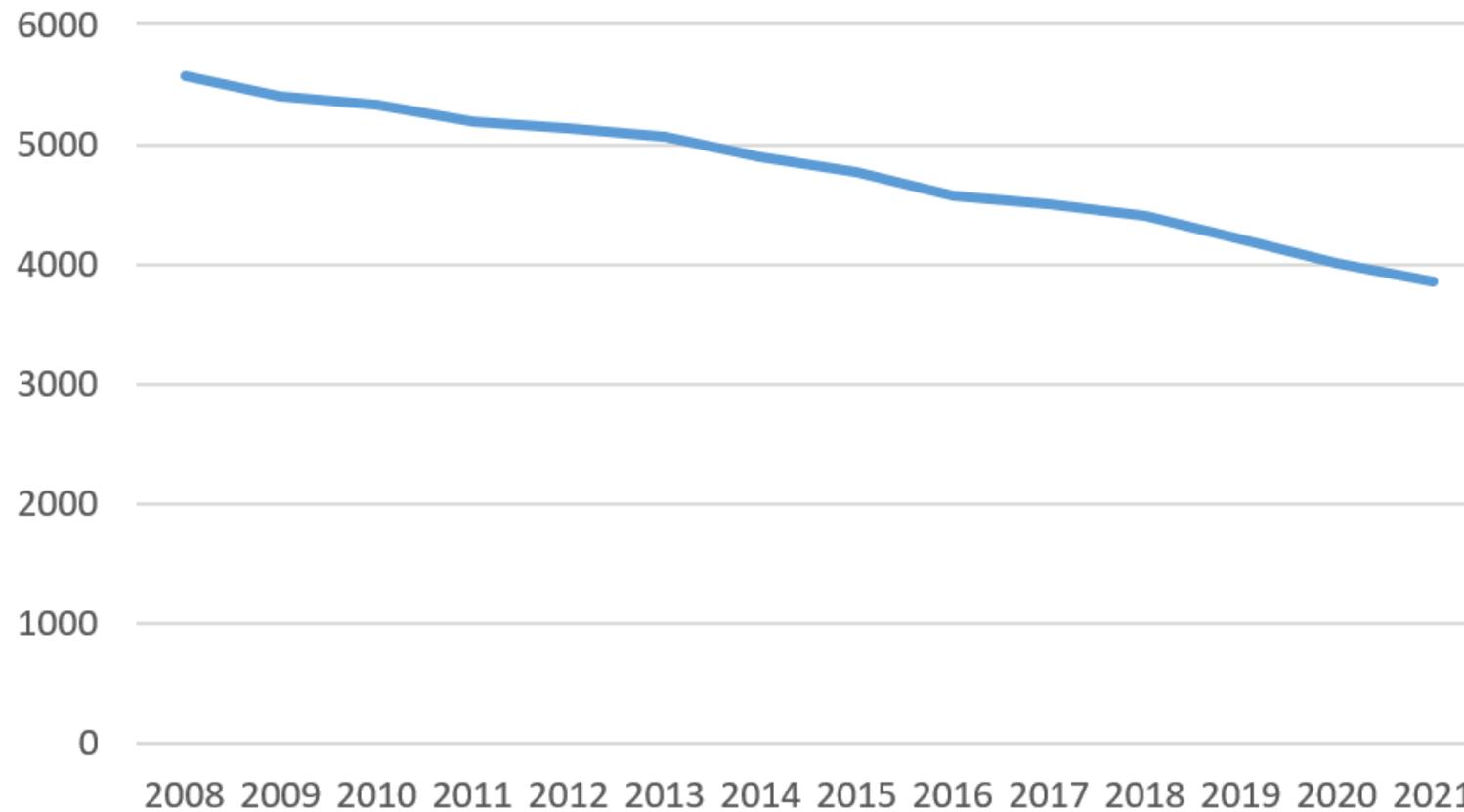




Ausgangslage

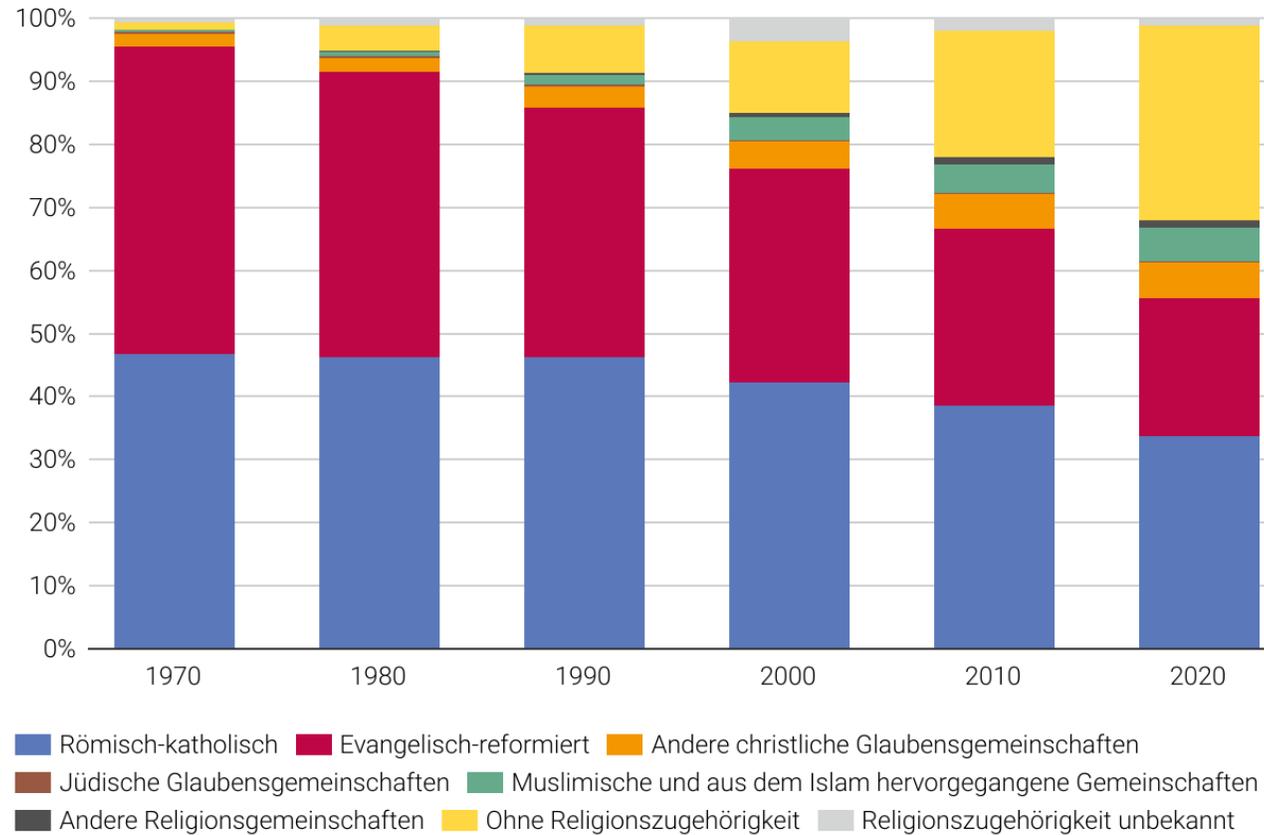
Aufgrund von Megatrends verliert die Kirchgemeinde seit den 1970er-Jahren beständig an Mitgliedern.

Mitgliederentwicklung der Reformierten Kirche Wettingen-Neuenhof



Entwicklung der Religionslandschaft

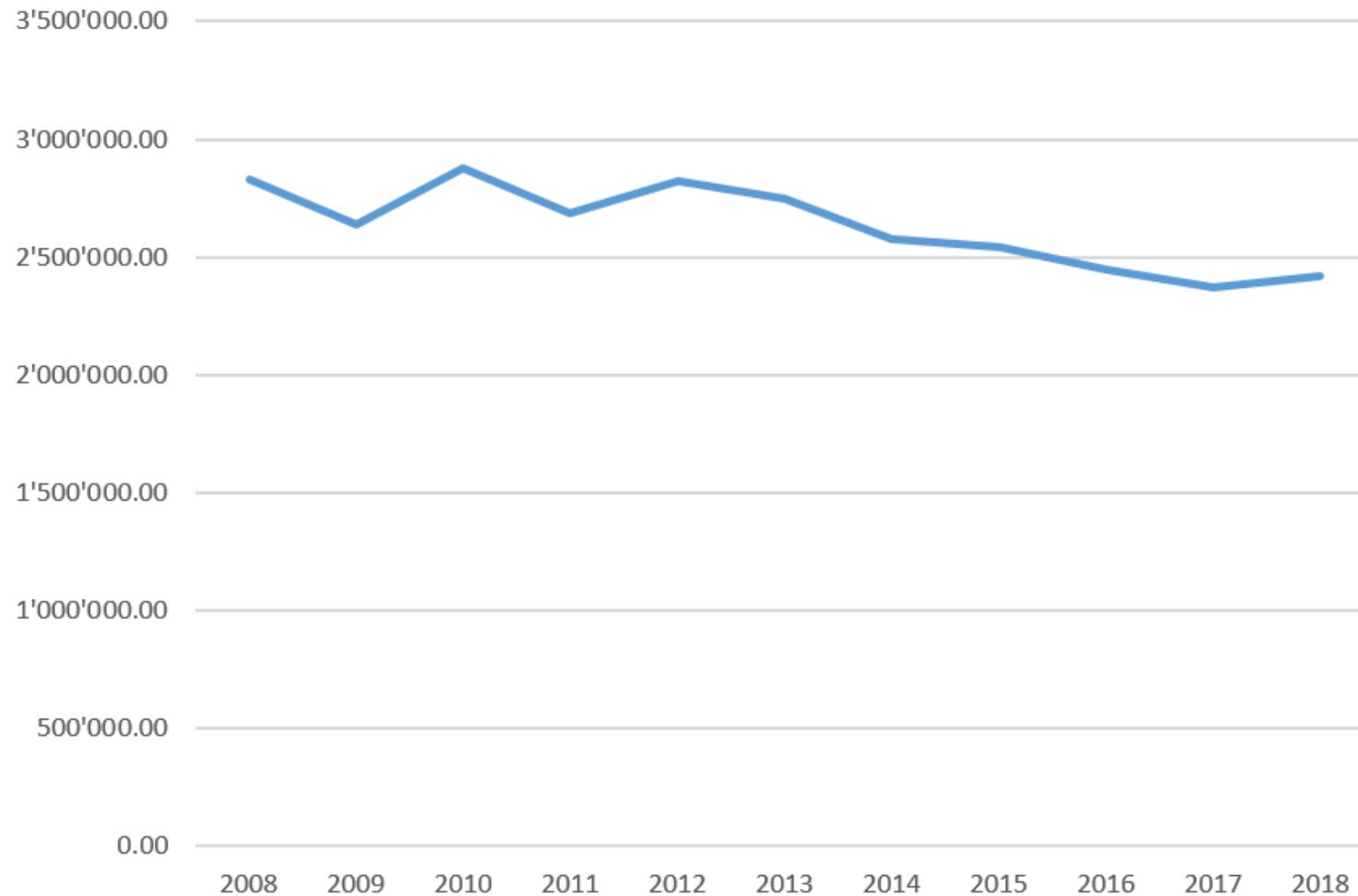
Ständige Wohnbevölkerung ab 15 Jahren



Quellen: BFS – VZ (1970–2000), Strukturerhebung (SE, 2010–2020)

© BFS 2022

Kirchensteuereinnahmen



Analyse der Infrastruktur

Auf Antrag der Kirchenpflege sprach die Kirchgemeindeversammlung im November 2017 einen Kredit über 100'000.- Franken. Er diene der Analyse des Zustands der vorhandenen Infrastruktur, der Erhebung des Sanierungsbedarfs und des zukünftigen Raumbedarfs bei weiterhin sinkenden Mitgliederzahlen.

Analyse der Infrastruktur

Anfang 2018 nahm eine Arbeitsgruppe ihre Arbeit auf und erstellte eine Übersicht über alle Liegenschaften im Besitz der Kirchgemeinde und deren Sanierungsbedarf.

Versicherungswert unserer Gebäude

Pfarrhaus Lägernstrasse	883'000.-	Pfarrhaus Lindenstrasse	889'000.-
Pfarrhaus Erlenstrasse	795'000.-	Kirchgemeindehaus N	2'630'000.-
Kirche	4'587'000.-		
Kirchgemeindehaus W	5'407'000.-		
Velounterstand	91'000.-		
Sigristenhaus	570'000.-		
Garage Sigrist	29'000.-		
Garage/Sitzpl. Lägernstr Zelgstrasse	83'000.- 837'000.-		
		Gesamtsumme	16'801'000.-

Analyse der Infrastruktur

Zwischenschritte:

- Machbarkeitsstudie für eine Wohnüberbauung auf dem Gelände in Neuenhof
- Nach Anfrage der Schule Wettingen gemeinsame Machbarkeitsstudie für das Kirchenareal Wettingen

Analyse der Infrastruktur

Ergebnisse:

- hoher Sanierungsbedarf bei den Kirchgemeindehäusern
- hoher Sanierungsbedarf beim Pfarrhaus Erlenstrasse
- Raumangebot in den Kirchgemeindehäusern überdimensioniert
- hohe Unterhaltskosten

«Immobilienstrategie 2030»

Machbarkeitsstudie Neuenhof



FAZIT / STRATEGIE:

Umzonung von Zone OeB in Zone W3 Grundvoraussetzung für die bauliche Weiterentwicklung Standort Neuenhof

Antragstellung auf Umzonung bei der Gemeinde Neuenhof - Dauer ca. 2 Jahre

Bebauungsmöglichkeit (Midi - AZ 0.8): Wohnungsbau mittlerer Dichte
Drei Wohnhäuser mit 3'500 m² = ca. 40 Wohnungen

Durchgrünte Siedlungsstruktur

Evaluation eines geeigneten Investors

gemeinnütziger Wohnungsbau

Abgabe Land im Baurecht



REFORMIERTE KIRCHGEMEINDE WETTINGEN-NEUENHOF

Machbarkeitsstudie

Situationen

Stefan Häuselmann · Dipl. Architekt ETH/HTL/USA · Neuenhoferstrasse 101 · 5400 Baden · info@sh-arch.ch · 056 221 68 82

MACHBARKEITSSTUDIE NEUENHOF

1270-021

Mst. 1:500

Dat. 05.07.2019

Möglicher Endausbau mittlerer Dichte

3 Vollgeschosse + Attika

Bruttogeschossfläche 3'500 m² inkl. Attika

Ausnutzungsziffer Vergleich 0.8

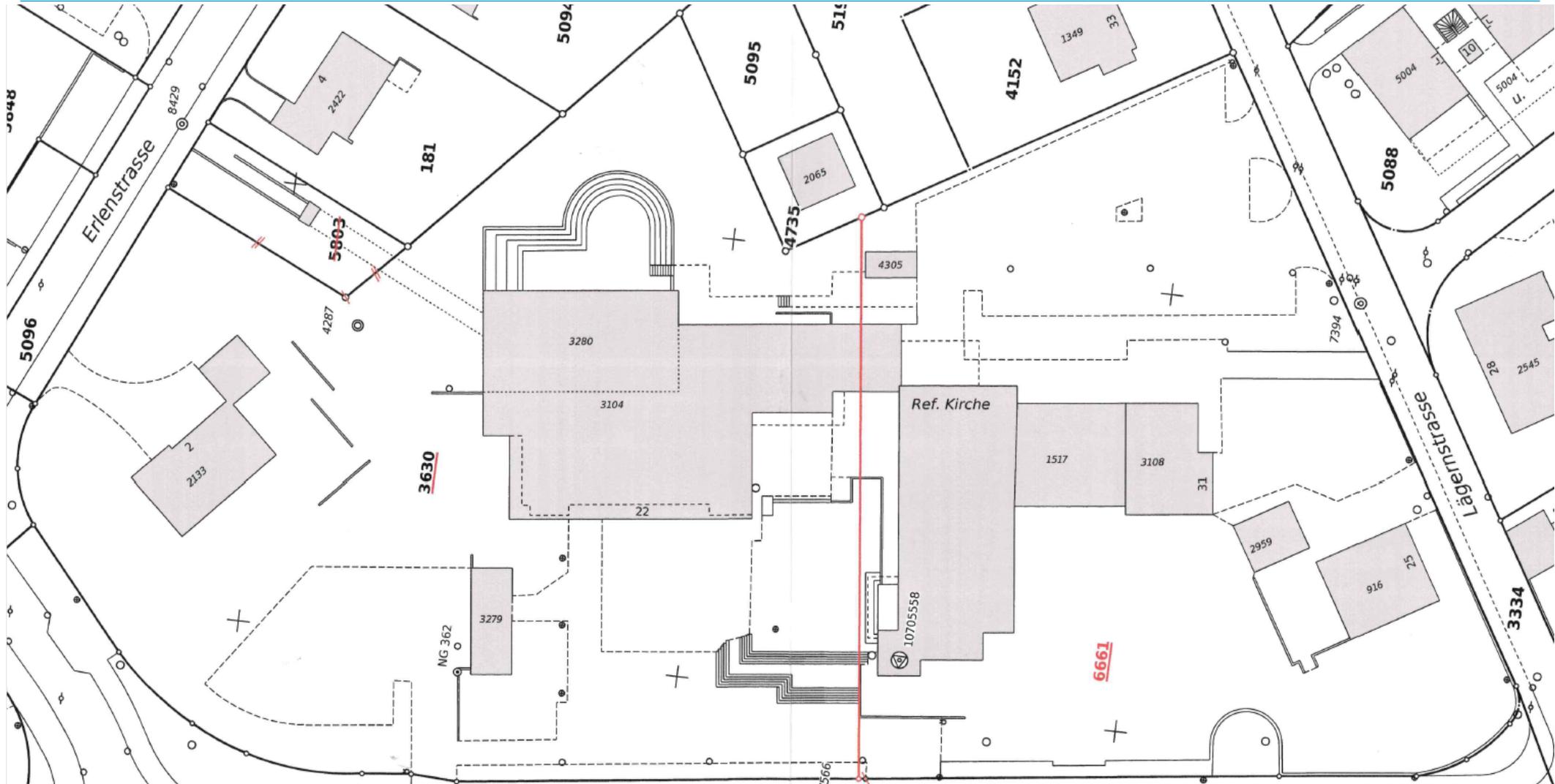
Ca. 32 Wohnungen à ø 90 m² NF

Zusätzliches Geschoss möglich (+ 9 Wohnungen)

«Immobilienstrategie 2030»

Machbarkeitsstudie Neuenhof

Machbarkeitsstudie Wettingen



«Immobilienstrategie 2030»

Auftrag:

Aufzeigen vier möglicher Szenarien zur optimalen Nutzung der Gesamtliegenschaft (Gebäude und Grundstück) unter

- Beibehaltung der Zone OeB
- Berücksichtigung der Bedürfnisse der Kirchgemeinde
- Nutzungsbedarf der Einwohnergemeinde Wettingen beachten

«Immobilienstrategie 2030»

Ergebnis:

- Konzentration aller aktuell erforderlichen Nutzungen Kirchgemeinde im südlichen Parzellenbereich
- **Neubau KGH** / Neues, autonomes Kirchgemeindeensemble
- Konzentration aller aktuell erforderlichen Nutzungen der Gemeinde für Schulzwecke im nördlichen Parzellenbereich
- Neubau Schule / Kindergarten / Tagesstrukturen



«Immobilienstrategie 2030»

Quid-pro-quo-Geschäft mit der Einwohnergemeinde Wettingen:

- Verkauf des nördlichen Areals an der Etzelstrasse
- Verzicht auf Kaufrecht an der Büntstrasse durch die Gemeinde und Anstreben einer Umzonung des Areals

- gemeinnütziger Wohnungsbau
- Abgabe Land im Baurecht

«Immobilienstrategie 2030»

Zusammenfassung:

- Verzicht auf Kirchgemeindehaus und Pfarrhaus in Neuenhof
- Verkauf des Kirchgemeindehauses und eines Pfarrhauses an die Einwohnergemeinde Wettingen
- Abgabe der Parzellen in Neuenhof und an der Büntstrasse in Wettingen an eine Genossenschaft im Baurecht
- Neubau eines Kirchgemeindehauses in Wettingen

«Immobilienstrategie 2030»

Projektwettbewerb für den Neubau eines Kirchengemeindehauses in
Wettingen



