

# «Stratégie immobilière 2030»

De l'Église réformée  
Wettingen-Neuenhof

1. Situation initiale

2. Analyse de l'infrastructure

3. Stratégie immobilière 2030

## Situation initiale

En 1920, la paroisse de Wettingen-Neuenhof a été fondée en tant que paroisse de diasportage dans l'ancien comté de Baden. Elle s'est développée jusqu'au début des années 1970 pour atteindre environ 8'000 membres. La plupart des immeubles existants ont été construits avant 1970.





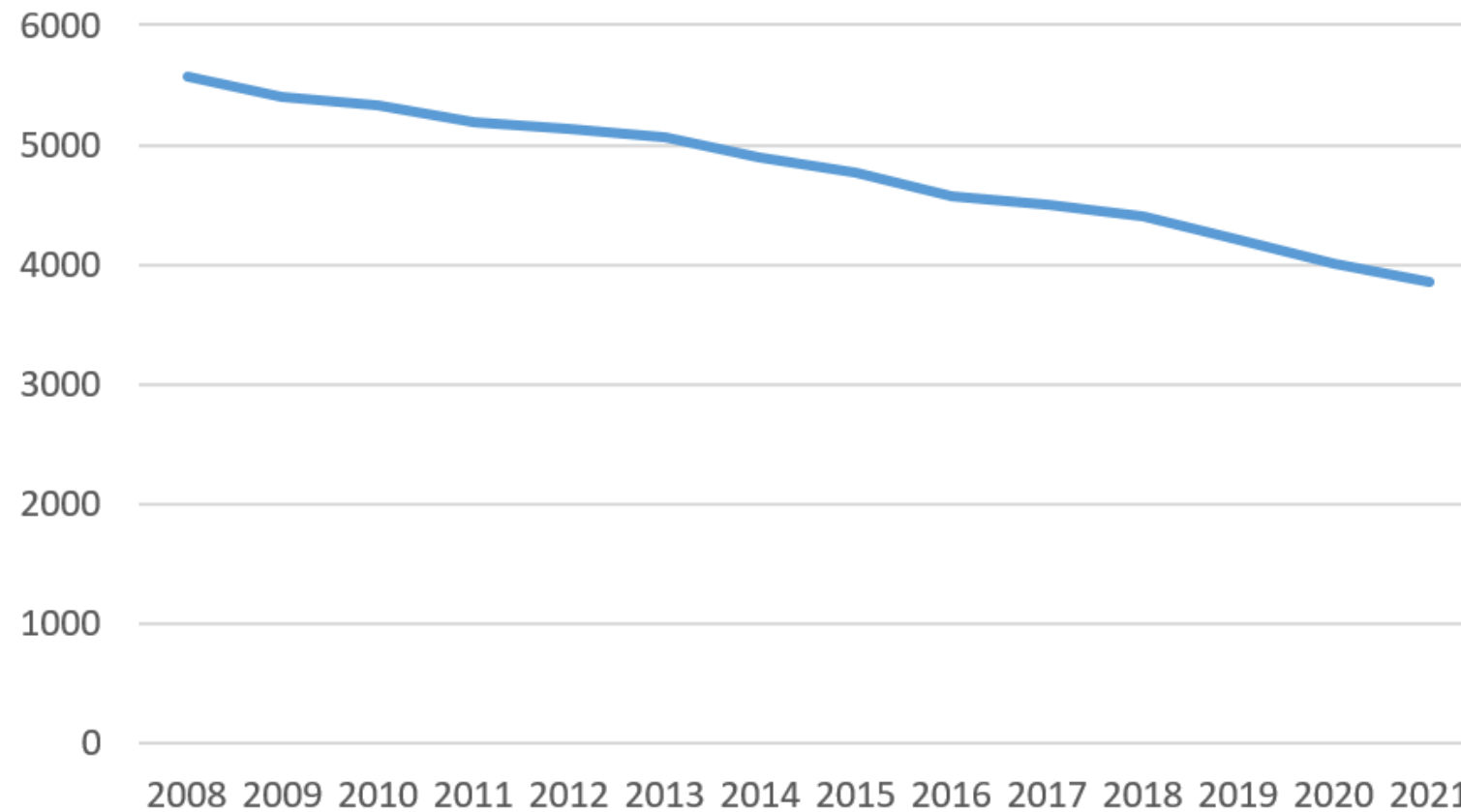


## Situation initiale

En raison des mégatendances, la paroisse perd constamment des membres depuis les années 1970.

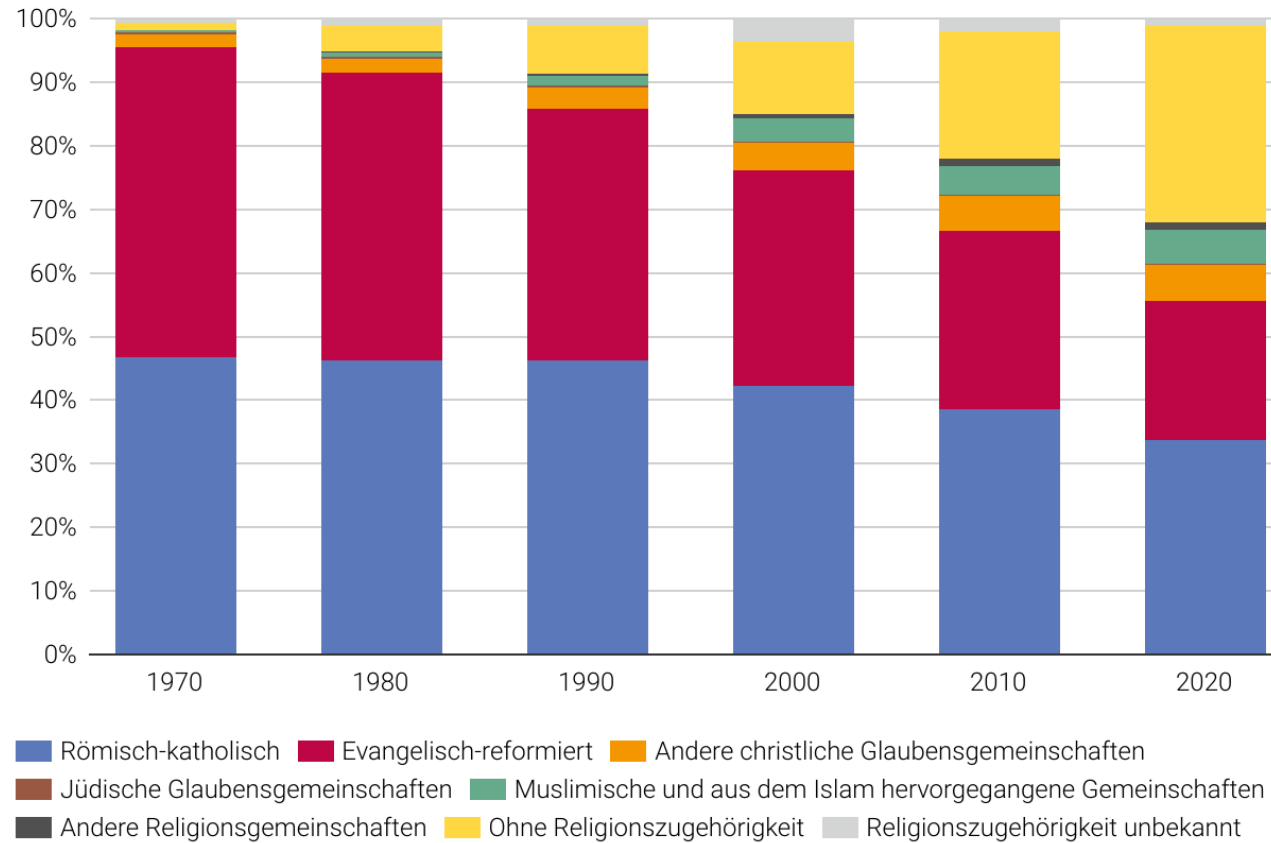


## Mitgliederentwicklung der Reformierten Kirche Wettingen-Neuenhof



## Entwicklung der Religionslandschaft

Ständige Wohnbevölkerung ab 15 Jahren

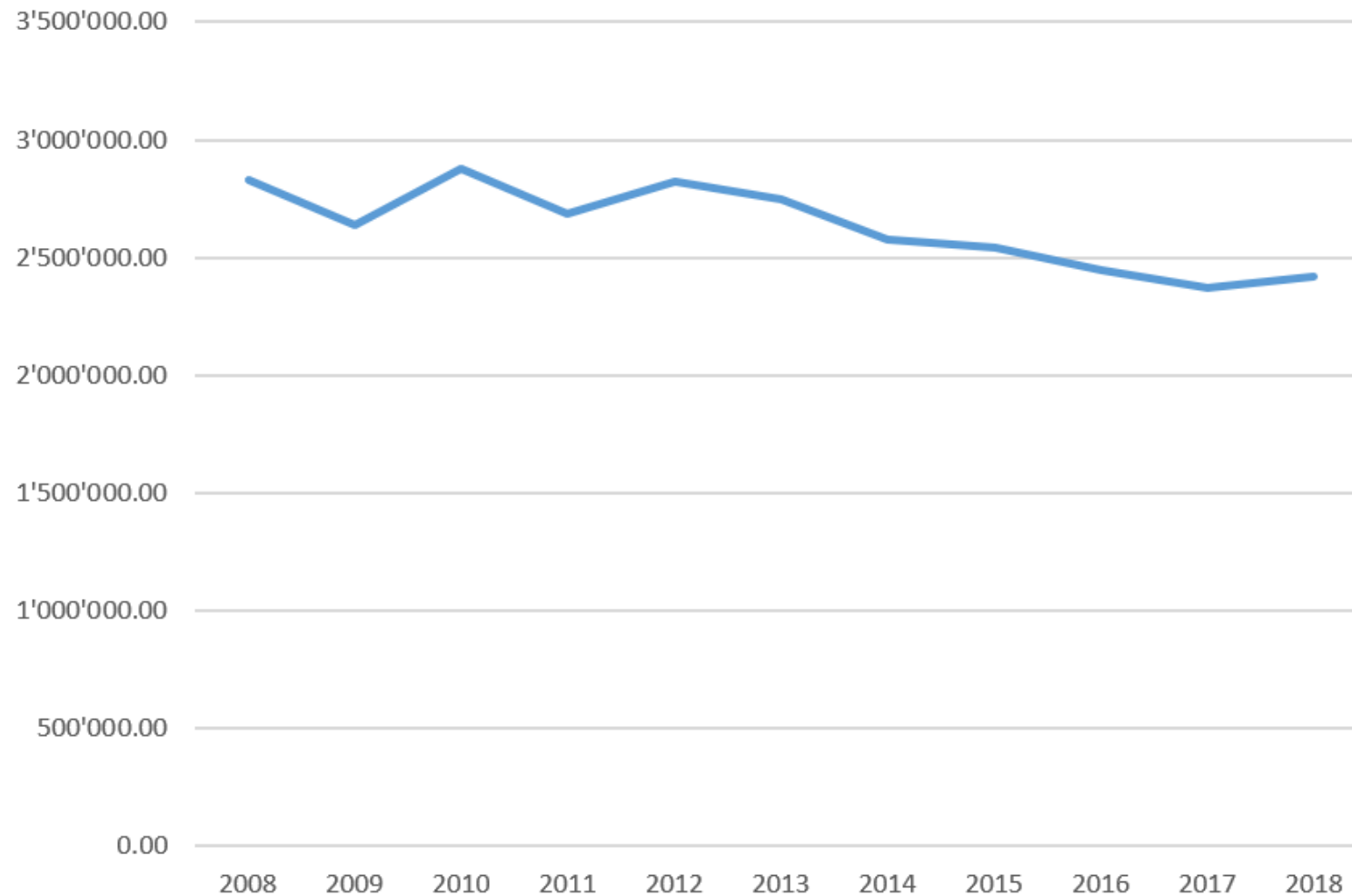


Quellen: BFS – VZ (1970–2000), Strukturhebung (SE, 2010–2020)

© BFS 2022



## Kirchensteuereinnahmen



# Analyse de l'infrastructure

Sur proposition du conseil paroissial, l'assemblée de paroisse a voté en novembre 2017 un crédit de 100'000 francs. Il a servi à analyser l'état de l'infrastructure existante, à recenser les besoins en matière d'assainissement et à évaluer les besoins futurs en locaux, compte tenu de la poursuite de la baisse du nombre de membres.

# Analyse de l'infrastructure

Début 2018, un groupe de travail s'est mis au travail et a établi une vue d'ensemble de tous les biens immobiliers appartenant à la paroisse et de leur besoin de rénovation.

## Valeur d'assurance de nos bâtiments

Paroisse Lägernstrasse	883'000.-	Paroisse Lindenstrasse	889'000.-
Paroisse Erlenstrasse	795'000.-	Maison de paroisse N	2'630'000.-
Église	4'587'000.-		
Maison de paroisse W	5'407'000.-		
Abri à vélos	91'000.-		
Maison du sacristain	570'000.-		
Garage du sacristain	29'000.-		
Garage/Sièges Lägernstr	83'000.-		
Zelgstrasse	837'000.-		
		<b>Somme totale</b>	<b>16'801'000.-</b>



## Analyse de l'infrastructure

Étapes intermédiaires:

- Étude de faisabilité pour une construction de logements sur le terrain de Neuenhof
- Après demande de l'école de Wettingen, étude de faisabilité commune pour le terrain de l'église de Wettingen

# Analyse de l'infrastructure

## Résultats:

- besoin élevé de rénovation des maisons de paroisse
- besoin élevé de rénovation du presbytère Erlenstrasse
- espace disponible dans les maisons de paroisse surdimensionné
- coûts d'entretien élevés

# «Stratégie immobilière 2030»

Étude de faisabilité Neuenhof





## CONCLUSION / STRATÉGIE:

Changement de zonage de la zone OeB en zone W3 Condition de base pour le développement architectural du site de Neuenhof

Demande de changement de zonage auprès de la commune de Neuenhof - durée env. 2 ans

Possibilité de construction (Midi - AZ 0.8): Construction de logements de densité moyenne Trois immeubles d'habitation de 3'500 m<sup>2</sup> = env. 40 logements

Structure d'habitat verdoyante

Construction de logements d'utilité publique

Cession de terrain en droit de superficie



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 m<sup>2</sup> inkl. Attika

Ausnutzungsziffer Vergleich 0.8

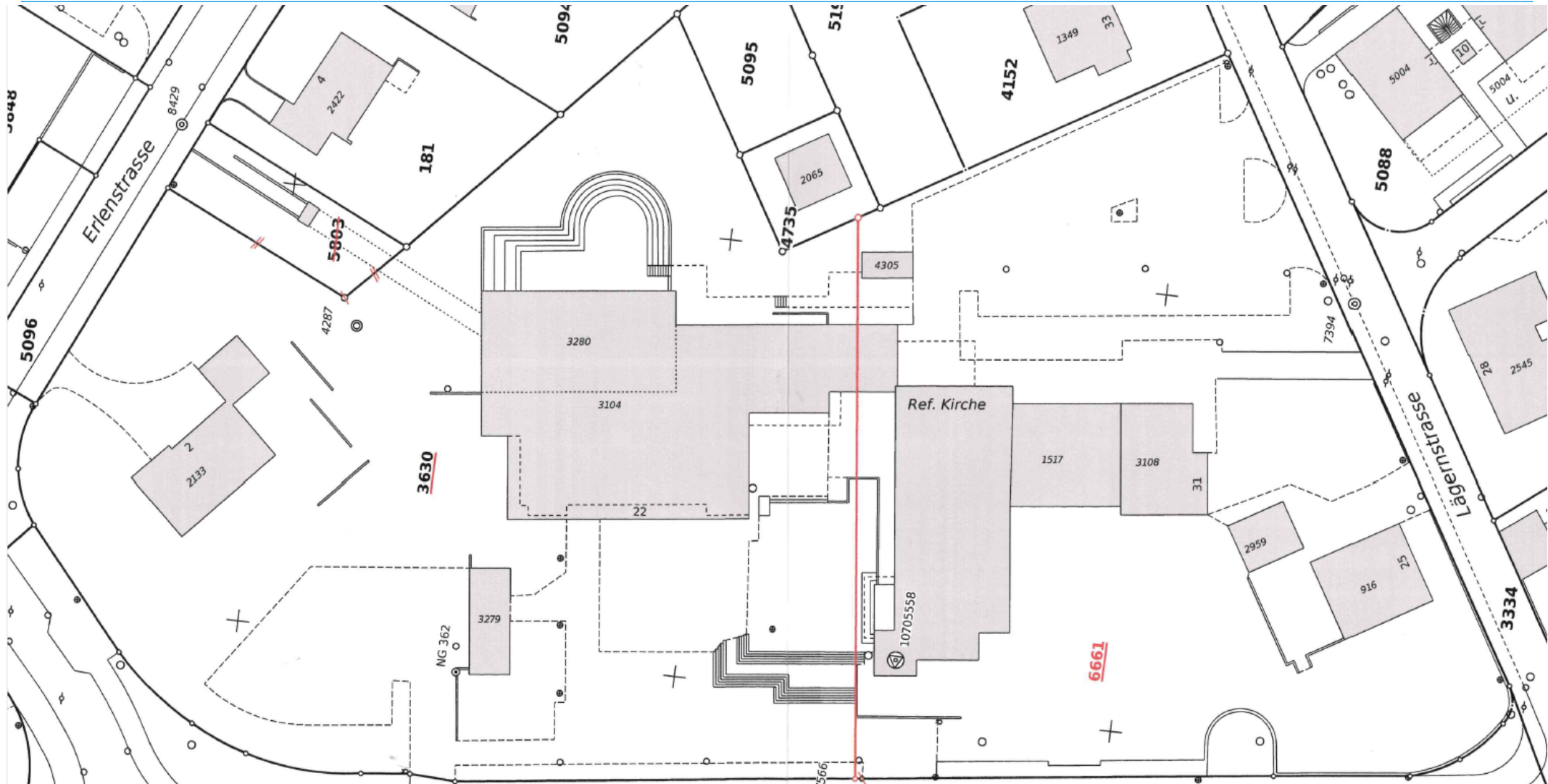
Ca. 32 Wohnungen à ø 90 m<sup>2</sup> NF

Zusätzliches Geschoss möglich (+ 9 Wohnungen)

# «Stratégie immobilière 2030»

Étude de faisabilité Neuenhof

Étude de faisabilité Wettingen





# «Stratégie immobilière 2030»

Mandat:

Présenter quatre scénarios possibles pour une utilisation optimale de l'ensemble de l'immeuble (bâtiment et terrain) tout en

- Maintien de la zone OeB
- Prendre en compte les besoins de la paroisse
- Tenir compte des besoins d'utilisation de la commune de Wettingen

# «Stratégie immobilière 2030»

Résultat:

- Concentration de toutes les utilisations actuelles de la paroisse dans la partie sud de la parcelle.
- **Nouvelle construction de l'église paroissiale** / nouvel ensemble paroissial autonome. Concentration de toutes les utilisations actuelles nécessaires de la Paroisse à des fins scolaires dans le secteur nord de la parcelle
- Nouvelle construction école / jardin d'enfants / structures de jour



## «Stratégie immobilière 2030»

Affaire quid pro quo avec la commune de Wettingen:

- Vente du site nord de l'Etzelstrasse
- Renoncer au droit d'achat à la Büntstrasse par la commune et viser un changement d'affectation du terrain.
- Construction de logements d'utilité publique
- Cession de terrain en droit de superficie



# «Stratégie immobilière 2030»

## Résumé:

- Renoncer à la maison de paroisse et au presbytère de Neuenhof-
- Vente de la maison de paroisse et d'un presbytère à la commune de Wettingen
- Cession des parcelles de Neuenhof et de la Büntstrasse à Wettingen à une coopérative en droit de superficie.
- Construction d'une nouvelle maison de paroisse à Wettingen



# «Stratégie immobilière 2030»

Concours de projets pour la construction d'une nouvelle maison de paroisse à Wettingen





