

BAULANDBEWERTUNG PARZELLE 85 IN 4316 HELLIKON



BAULANDBEWERTUNG PARZELLE 85 IN 4316 HELLIKON

1.0 Auftrag Erstellen einer Verkehrswertschätzung infolge betriebsamtlicher Verwertung.

1.1 Datum der Bewertung 10. Dezember 2025

2.0 Bestandaufnahme

2.1 Grundstück GB Hellikon, Parzelle Nr. 85 mit 1120 m² Grundstücksfläche, Ängermatt. Die Parzelle ist aktuell unterteilt in 974 m² Kernzone und 146 m² Grünzone
Die Parzelle weist eine gute Form auf. Auf der Parzelle befindet sich ein Schopf/Remise, welcher im Bauinventar der Gemeinde Hellikon aufgeführt ist. Die Parzelle befindet sich in der Hochwassergefahrenzone.

2.2 Auftraggeber Betriebsamt Möhlin

2.3 Eigentümer Werner Hasler, 11.11.1950

2.4 Grundbuch Details gemäss beiliegendem Auszug Terravis vom 1.12.2025

2.5 Nutzung Kernzone mit ISOS-Schutz. Spezialzone „Bachau“. Details gemäss Entwurf neue Bauordnung der Gemeinde Hellikon, welche 3x mal von der Gemeindeversammlung zurückgewiesen wurde und noch nicht in Rechtskraft ist.

2.6 Kubatur Gebäudekubatur gemäss Police AGV vom 3. Dezember 2025
Kubatur 225 m³
Baujahr 1890

- 2.7 Bewertungsgrundlagen** Die BNO ist aktuell in Revision- siehe auch Pkt. 2.5 Nutzung. Gemäss Auskunft Gemeinde Hellikon bestehen betreffend dieser Parzelle folgende offene Fragen:
- Auswirkung der Revision Bau- und Nutzungsordnung in Hellikon
 - Erschliessung des Grundstückes müsste über das Nachbargrundstück erfolgen
 - Abstand zum Möhlinbach, Festlegung im Rahmen der neuen BNO, aktuell gelten die Übergangsbestimmungen
 - Parkierung bzw. Tiefgarage möglich?
 - Die bestehende Scheune soll neu unter Substanzschutz gestellt werden; aktuell ist diese im Bauinventar aufgeführt
 - Kernzone bzw. Spezialzone «Bachau» sowie erhöhte Anforderungen infolge ISOS-Schutz
- Grundsätzlich müssten diese offene Fragen im Rahmen einer Testplanung und offizieller Voranfrage bei der Gemeinde und beim Kanton gelöst werden, ebenso, ob die Scheune definitiv unter Substanzschutz kommt. Da dies zur Zeit nicht machbar ist aufgrund der betriebsamtlichen Verwertung, trifft der Bewerter folgende Annahmen:
- Gebäudevolumen basierend auf der AZ von 0.35 gemäss neuer BNO. Schematische Bewertung aufgrund der möglichen BGF gemäss AZ.
 - Zufahrt erfolgt über das eigene Grundstück
 - Die Scheune bleibt als Scheune bestehen
 - Parkierung oberirdisch offen
- 2.8 Altlasten** Kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte
- 2.9 Stichtag** Die Besichtigung der Parzelle erfolgte am 26. November 2025 durch Patrick Kim.
- 2.10 Altersentwertung** Der bestehende Schopf wird pauschal zum Zeitwert bewertet.
- 2.11 Bemerkung** Basis dieser Bewertung ist keine Planung, sondern eine schematische Bewertung aufgrund der möglichen Ausnutzungsziffer von 0.35 und Annahmen gemäss Punkt 2.7 sowie der BNO in Revision der Gemeinde Hellikon.

Der ermittelte Verkehrswert ist ein objektiver Schätzungswert. Der im Handel erzielbare Verkaufspreis richtet sich nach Angebot und Nachfrage, zum Teil aber auch nach subjektiven Gesichtspunkten. Er kann deshalb den Schätzungswert sowohl über- als auch unterschreiten.

Zur Beantwortung allfälliger Fragen steht Ihnen Patrick Kim gerne zur Verfügung.

elpa-immo gmbh

Immobilien Verkauf Vermietung Bewertung



Patrick Kim, eidg. dipl. Bankfachmann
Geprüfter Dienstleister
Hauseigentümerverband Fricktal

Konstruktive Bauteile (Mauerwerk, Decken, Dachkonstruktion etc.) und haustechnische Installationen, welche nicht frei zugänglich oder sichtbar sind, können von uns in Bezug auf deren Zustand, ev. vorhandener Mängel oder Schäden nicht beurteilt werden. Generell empfehlen wir, den Bau-Zustand noch von den jeweiligen Baufachleuten überprüfen zu lassen.

Wert-Ermittlung

Auftraggeber

Name / Firma Werner Hasler, 11.11.1950 im Auftrag Betriebsamt Möhlin

Der Gutachter

Name Patrick Kim, elpa immo gmbh, Hauptstr. 90, 4313 Möhlin

Objekt

Objekt: Baulandparzelle 85 in 4316 Hellikon
 Berechnung: Schematischer Wert

Massgebende Faktoren

1.0 Grundstück

Grundstück: Parzelle 85 Hellikon m² (974m² bebaubar und 146 m² Grünzone)

2.0 Bauzone

Bauzone:

3.0 Mögliche Bebauung

	Kubatur/m ³
Neubau auf 974 m ² mit einer AZ von 0.35 =	
Mögliche BGF 340 m ² auf 3 Geschosse zzgl.	
UG = 340m ² :3 x (UG/EG/OG/DG/DZ) x 11.80	
ergibt mögliche Kubatur	1340
Total m³	1340

4.0 Bauinvestitionen

	Kubatur/m ³	Preis/m ³	Neubauwert
Neubau auf 974 m ² mit einer AZ von 0.35 =			
Mögliche BGF 340 m ² auf 3 Geschosse zzgl.			
UG = 340m ² :3 x (UG/EG/OG/DG/DZ) x 11.80			
ergibt mögliche Kubatur	1340	CHF 900.00	CHF 1'206'000

Gebäudekosten		CHF 1'206'000
Nebenkosten, Gebühren	ca. <input type="text" value="10"/> %	CHF 120'600
Bestehendes Gebäude 14 / Pauschal	ca.	CHF 10'000
Umgebungsarbeiten, Wege, Vorplätze, Besucher-PP	ca.	CHF 65'000
Total Bauinvestitionen		CHF 1'401'600

5.0 Grundstück

Bewertung nach Lageklasse System SIV Ausgabe 2009

massgebender Wert	<input type="text" value="80.21"/> %	CHF 1'401'600
Grundstück, voll bebaut	<input type="text" value="19.79"/> %	CHF 345'813
Grundstück		CHF 345'813

5.2 Theoretischer Grundstückswert

Theoretischer Grundstückswert 1120 m² Bauland:
Abdiskontierung Planung/Realisationsdauer Annahme 5 Jahre mit 5 %
Restparzelle Grünzone 146 m² x CHF 50.00/m²

CHF	345'813
-----	---------

CHF	-85'000
-----	---------

CHF	7'300
-----	-------

Schematischer Wert für 1120 m² Bauland und Grünzone

CHF	268'113
-----	---------

Möglicher m² Wert Baulandparzelle 85 in 4316 Hellikon

CHF 239.00

Bemerkungen: Der ermittelte Wert ist ein objektiver Schätzungswert. Der im Handel erzielbare Verkaufspreis richtet sich nach Angebot und Nachfrage, zum Teil aber auch nach subjektiven Gesichtspunkten. Er kann deshalb den Schätzungswert sowohl über-, als auch unterschreiten.

Ort: Möhlin
Datum: 10.12.2025

Unterschrift: _____



Diese Bewertung wurde erstellt durch:

Name Kim
Vorname Patrick
Firma elpa-immo gmbh
Strasse Hauptstrasse 90
PLZ / Ort 4313 Möhlin
Telefon 061 201 24 03
Email info@elpa-immo-gmbh.ch

Lageklassentabelle Wohnen

A Standort

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10	Bewertung
Einzelhof, Dorf abgelegen Dorf, kleine Ortschaft Grosser Ort, Kleinstadt Mittelgrosse Stadt CH-Grossstadt Ferienort	Ausserhalb Dorf	Innerhalb Dorf Dorfrand	Hauptstrasse Peripherie	Zentrum, Dorfkern Hauptstrasse Vororte	Stadtstrand Vororte	Aussenquartier Stadttrand	Innenstadt Aussenquartier Exklusive Ferienorte, Hochpreissegment	Stadtquartier	Innenstadt	Geschäftszentrum	3 3.0

B Nutzung

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	Bewertung
Bauzone, Zonenkonformität	Ausserhalb Bauzone	Wohnnutzung in wertmindernden Zonen	Wohnnutzung in Zonenkonformer Wohnzonen	Wohnnutzung in wertsteigernden Zonen				3
Bauliches Nutzungsmass	Schlechte Ausnutzung	Tiefe Ausnutzung (AZ 0,2 - 0,4)	Geringe Ausnutzung (AZ 0,4 - 0,6)	Mittlere Ausnutzung (AZ 0,6 - 0,8)	Hohe Ausnutzung (AZ 0,8 - 1,0)	Sehr hohe Ausnutzung (AZ 1,0 und höher)		2
Planungsrechtliche Sonderregelungen	Planungsrechtliche Schutzregister, Pflichten	keine planungsrechtlichen Sondervorteile/-nachteile	keine planungsrechtlichen Sondervorteile/-nachteile	Planungsvorteile/-nachteile	Planungsrechtliche Vorteile, Mehrnutzen, Exklusivität			2 2.3

C Lage

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	Bewertung
Attraktive Wohnlage	Ungeeignete	Schlechte Lage	Unattraktiv	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage	Beste Prestigelage, exklusive Villenviertel		4.00
Angebote Infrastruktur Schulen, Einkauf, Kultur	Weit entfernt oder nicht vorhanden		In mittlerer Entfernung	Gute Angebote in kurzer Entfernung	Gute Angebote in direkter Nähe	Alle Angebote in direkter Nähe			2.00
Konfliktfaktoren Immissionen, Umfeld	Starke Immissionen konfliktives Umfeld		Mittlere bis schwache Immissionen mittlere bis geringe Konfliktpotentiale	Keine Immissionen konfliktfrei, umfeldkonform					3.00 3.0

D Erschliessung

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	Bewertung
Erreichbarkeit Zufahrt, Zugang	Keine Zufahrt, nur Fussweg	Schlecht, Privatwege	Eingeschränkte Zufahrt, unbefestigte Strassen/Wege	Gute Zufahrt	öffentliche Strasse und Trottoir direkt bis zum Grundstück	Gute Zufahrt			5
Öffentlicher Verkehr	Keine Verbindungen	Schlechte Frequenz	Schwache Frequenz, grosse Entfernung	Mittlere Frequenz, mittlere Entfernung	Mehrere ÖV-Angebote gute Frequenz in kurzer Entfernung	Beste ÖV-Knotenpunkte in Stadtzentren			4 4.5

E Marktsituation

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10	Bewertung
Verkäuflichkeit der betreffenden Liegenschaft	Keine Nachfrage	Geringe Nachfrage	Ausgeglichene Marktverhältnisse	Gute Nachfrage, gut verkäuflich	Sehr grosse Nachfrage nach genau diesem Objekt						3 3.0

Berechnete Lageklasse

3.2

Berechneter Landwertanteil

19.79%

Grundbuchauszug Liegenschaft Hellikon / 85

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	4251 Hellikon
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	85
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH773377710611
Fläche	1'120 m ² ,
Mutation	Geometergeschäft: 2021/6/0, AV-Mutation
Plan-Nr.	1
Lagebezeichnung	Ängermatt
Bodenbedeckung	Gebäude, 47 m ² Gartenanlage, 1'073 m ²
Gebäude / Bauten	Schopf, Versicherungs Nr.: 14, 47 m ²
Bemerkungen Grundbuch	IR 792
Dominierte Grundstücke	Keine

Eigentum

Alleineigentum

Hasler Werner, 11.11.1950, Langackerstrasse 14, 4332 Stein AG 11.08.1993 009-1950 Kauf
Schweiz

18.02.2022 022-2022/1452/0 Zueignung

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)
26.02.2024 022-2024/1348/0

Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins
und Kosten (Betr. Nr. 22404009), Fr.19'000.00 ID.022-
2024/001038
EREID: CH5376000000222481170

Grundpfandrechte

04.07.2023 022-2023/4928/0 Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%,
ID.022-2023/000507, Einzelpfandrecht
EREID: CH53760000000218672480

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 28.10.2025	Keine
Grundbuchgeschäfte bis 28.10.2025	Keine

Legende:

1. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten" und Vormerkungen": Die linke Kolonne enthält Datum und Beleg der Eintragung (rangbegründend). Die rechte Kolonne enthält das Datum und die Angabe von weiteren Belegen.
2. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": L = Last; R = Recht; L/R = Last und Recht.
3. ID = Identifikations Nummer, L = Löschgeschäft

Dieser Auszug wurde mit folgenden Optionen erstellt:

Historische Daten:	nicht anzeigen
Löschgeschäfte:	nicht anzeigen
Erweitertes Eigentum:	anzeigen
Servitut-ID's:	anzeigen
Pfandrecht-ID's:	anzeigen
Weitere Rechtsgründe:	anzeigen
Gegeneinträge von Lasten/Rechten:	anzeigen
Gegeneinträge von Pfandrechten:	anzeigen
Gegeneinträge von Dienstbarkeiten	anzeigen



Abteilung **Gebäudeversicherung**
Sachbearbeiter Bürli Corinne
Direktwahl 062 836 36 62
E-Mail gebaeude@die-agv.ch

nowe-immo-vermittlung
Herr Kim Patrick
RE/MAX Immobilien
Hauptstrasse 90
4313 Möhlin
eMail: patrick.kim@remax.ch

Aarau, 03. Dezember 2025

Auszug aus Police Nr. 58477

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Hellikon Hauptstrasse
Gebäude-Nr:	HEL.00014
Eigentümer:	Hasler Werner Langackerstrasse 14 4332 Stein AG
Versicherungswert*):	18'000 Fr. (Index 2025: 559)
Altersentwertung:	64.1 %
Schätzungsdatum:	30.05.2007
Baujahr:	1890
Gebäudeausmass:	225 m3
Zweckbestimmung:	Schopf
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse

Bürli Corinne

*)

Der Versicherungswert entspricht bei einer Altersentwertung bis und mit 35 % dem Neuwert und bei einer Altersentwertung von über 35 % dem Zeitwert.

Kanton Aargau

Gemeinde Hellikon

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Gemäss § 15 BauG

Mitwirkung vom 11. Januar 2021 bis 14. Februar 2021

Vorprüfungsbericht vom 30. April 2024

Öffentliche Auflage vom 19. August 2024 bis 20. September 2024

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am Datum wählen...

Gemeindeammann

Gemeindeschreiber

Genehmigungsvermerk:

BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§7

Zonenübersicht

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Zonen aus:

Zonenbezeichnung	Abkürzung	Farbe	Ausnützungsziffer 2)	Vollgeschosse max.	Fassadenhöhe max. [m]	Gesamthöhe max. [m]	Grenzabstand mind. [m]	Gebäuelänge max. [m]	Lärmempfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Dorfkernzone 1	DK1	dunkelbraun	---	○	○	○	○	○	III	§8/9
Dorfkernzone 2	DK2	hellbraun	---	○	○	○	○	○	III	§ 8/10
Wohnzone A	WA	gelb	0.40	2	8	11	4	25	II	§ 11
Wohnzone B	WB	orange	0.45	2	8	11	4	30	II	§12
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA	grau	---	○	○	○	○	○	II	§ 13
Spezialzone Bachaue	SpB	Violett-schwarz gestreift	0.35	○	○	○	○	○	II	§ 14
Grünzone	G	grün	---	---	---	---	---	---	---	§ 15

² Die als Richtwert festgelegte Ausnützung kann im Interesse ortsbaulich besserer Lösungen überschritten werden. Wird eine Abweichung beantragt, hat dies der Gesuchsteller nachvollziehbar zu begründen.

§ 14

Spezialzone
Bachaue SpB

- ¹ Die Spezialzone Bachaue dient dem Schutz der Durchgrünung sowie der Wahrung der Sichtbezüge zwischen Hauptstrasse und Möhlinbach.
- ² Bauvorhaben in der Spezialzone Bachaue wahren die ablesbare historische Bebauungsstruktur und Raumwirkung. Massgebend sind die Gebäudestellung, die Grösse des Baukubus, die Wirkung im Strassenraum sowie die Form, Staffelung und Gliederung der Bau-masse. Soweit es mit den Interessen des Ortsbildschutzes vereinbar ist, kann der Gemeinderat bei guter Gestaltung und Einordnung eine neuartige, vom Ortstypischen abweichende Gestaltung, Formgebung und Materialisierung bewilligen. Es ist eine gute Gesamtwirkung nachzuweisen.
- ³ Zulässig sind Wohnen und nicht störendes Gewerbe.
- ⁴ Zur Sicherung des Grünraums für die dichte Bebauung sowie der Besonnung der Gebäude nördlich der Hauptstrasse sind Gebäude mit einem grösseren Abstand als in den Dorfkernzonen üblich zu erstellen. Zusätzlich wahrt dies die für das Ortsbild wichtigen Sichtbeziehungen zwischen Dorf und Bach.
- ⁵ Zufahrten sind möglichst gesammelt zu erstellen.
- ⁶ Es darf keine geschlossene Gebäudereihe erstellt werden.

§ 15

Grünzone G

- ¹ Die Grünzone G dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, der Siedlungsdurchgrünung sowie der Erholung.
- ² In der Grünzone können Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze usw.) sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind (Schopf, Gartenhaus usw.), bewilligt werden. Die ganzjährige Beweidung sowie die Nutzung als Reitplatz sind zulässig. Sämtliche Bauten und Anlagen müssen sich sehr gut einpassen und bedürfen einer Baubewilligung.

<p>§ 14 <u>Spezialzone Bachaue SpB</u></p> <p>1 <u>Die Spezialzone Bachaue dient dem Schutz der Durchgrünung sowie der Wahrung der Sichtbezüge zwischen Hauptstrasse und Möhlinbach.</u></p> <p>2 <u>Bauvorhaben in der Spezialzone Bachaue wahren die ablesbare historische Bauungsstruktur und Raumwirkung. Massegebend sind die Gebäudestellung, die Grösse des Baukubus, die Wirkung im Strassenraum sowie die Form, Staffelung und Gliederung der Baumasse. Soweit es mit den Interessen des Ortsbildschutzes vereinbar ist, kann der Gemeinderat bei guter Gestaltung und Einordnung</u></p>	<p><i>Der Bereich der Bachaue zwischen Hauptstrasse und Möhlinbach erfüllt mehrere Aufgaben. Er dient als Grünraum für die sehr dichte Bebauung nördlich der Hauptstrasse, sichert die Besonnung dieser Gebäude nördlich der Strasse, wahrt die für das Ortsbild wichtigen Sichtbeziehungen zwischen Dorf und Bach etc. Diese verschiedenen Funktionen sollen soweit als möglich erhalten bleiben. Gleichzeitig soll an dieser zentralen Lage aber</i></p>
---	--

<p>BNO 2010 mit Änderungen</p> <p><u>eine neuartige, vom Ortstypischen abweichende Gestaltung, Formgebung und Materialisierung bewilligen. Es ist eine gute Gesamtwirkung nachzuweisen.</u></p> <p>3 <u>Zulässig sind Wohnen und nicht störendes Gewerbe.</u></p> <p>24 <u>Zur Sicherung des Grünraums für die dichte Bebauung sowie der Besonnung der Gebäude nördlich der Hauptstrasse sind Gebäude mit einem grösseren Abstand als in den Dorfkerzonen üblich zu erstellen. Zusätzlich wahrt dies die für das Ortsbild wichtigen Sichtbeziehungen zwischen Dorf und Bach.</u></p> <p>5 <u>Zufahrten sind möglichst gesammelt zu erstellen.</u></p> <p>6 <u>Es darf keine geschlossene Gebäudereihe erstellt werden.</u></p>	<p>Erläuterungen</p> <p><i>auch eine Bebauung möglich sein. Zu diesem Zweck wird die Spezialzone Bachaue geschaffen, welche sich durch Bebauung, aber auch einen hohen Durchgrünungsgrad auszeichnet.</i></p>
---	--

Bauinventar Gemeinde Hellikon

Aktualisierung 2020
Version 2025



Departement
Bildung, Kultur und Sport
Kantonale Denkmalpflege

Identifikation

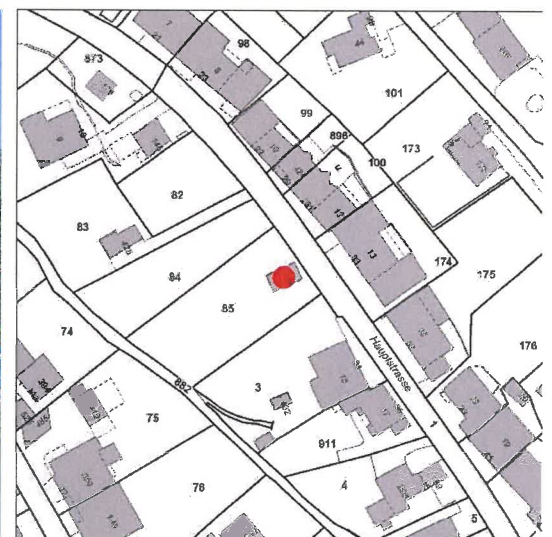
Nutzungstyp	Schopf, Remise
Adresse	Hauptstrasse 14
Ortsteil / Weiler / Hof	Unterdorf
Versicherungs-Nr.	14
Parzellen-Nr.	85
Autorschaft	
Bauherrschaft	Josef Fidel Brogli
Datierung	1889
Grundlage Datierung	Brandkataster
Bauliche Massnahmen	

Würdigung

Aus einem gemauerten Sockel und einem hölzernen Oberbau bestehender Wagenschopf, der gemäss Angabe im Brandkataster 1889 für Josef Fidel Brogli erbaut wurde [1]. Der mit einem knappen Satteldach versehene Kleinbau öffnet sich an der zur Strasse gerichteten Stirnseite mit einem Einfahrtstor; der hölzerne Oberbau, der als Lagerraum für Brennholz diente, war zur besseren Belüftung früher nur mit einem Abschluss aus Holzstaken versehen; die heutige Verbretterung samt Turneremblem entstand um 2000. Der Kleinbau vertritt eine selten gewordene Gattung landwirtschaftlicher Nebengebäude. Seine Stellung macht die Ortsbauliche Situation mit der nur einseitig durchgehenden Bebauung auf der besser besonnten Seiet der Hauptstrasse und den gegenüber gelegenen ehemaligen Pflanzgärten nachvollziehbar.



Ansicht von Südosten (2018)



Standort 2636500 / 1262338

Anmerkungen

[1] Brandkataster gemäss Bauernhausforschung 1997.

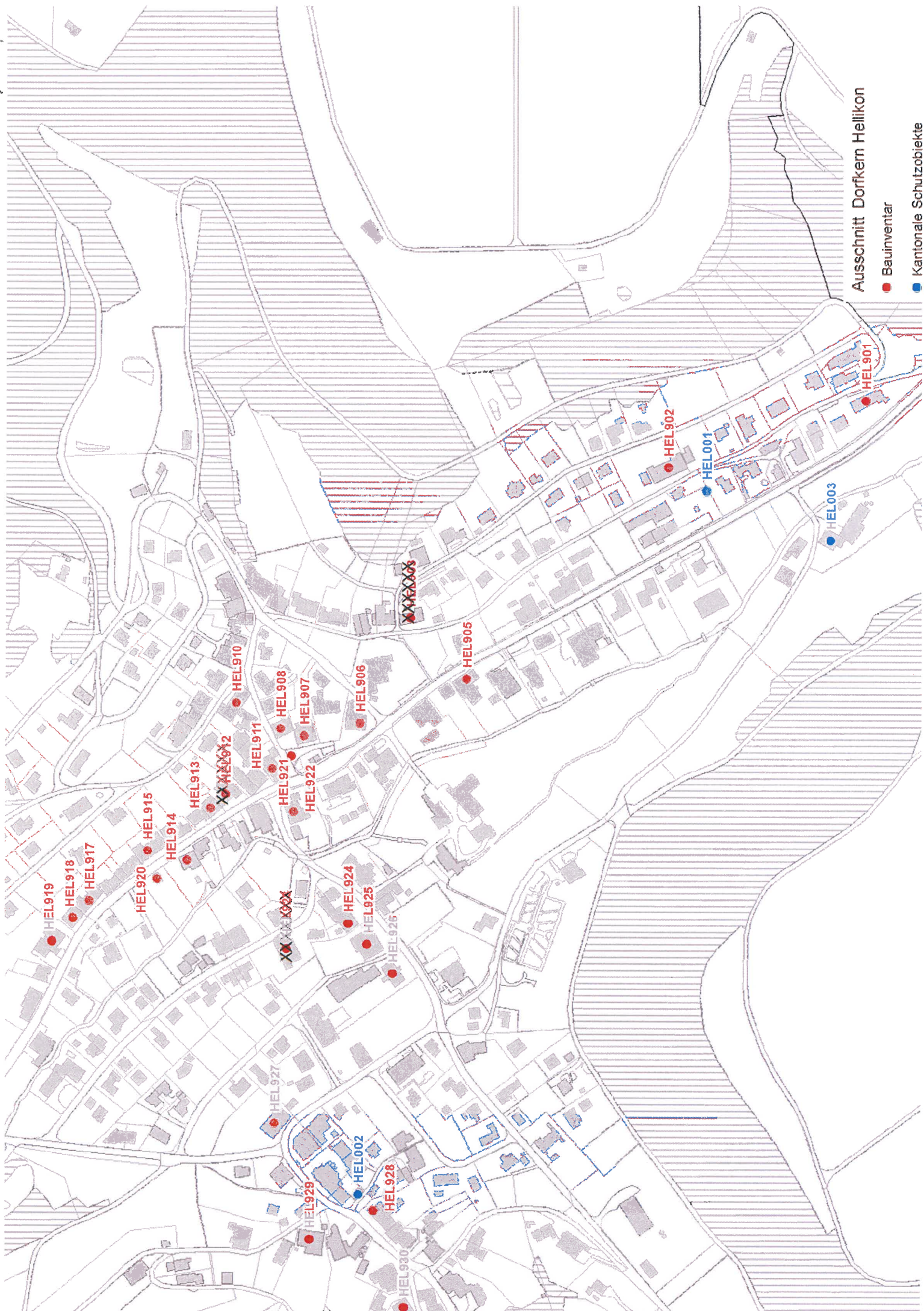
Literatur

Quellen

- Staatsarchiv Aargau: CA.0001/0543-0545, Brandkataster Gemeinde Hellikon, 1850-1938.
- Kantonale Denkmalpflege Aargau: Bauernhausforschung Aargau, Kurzinventar, Hellikon IX-1/17 (1997).

Erwähnung in anderen Inventaren

- Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), nationale Bedeutung.

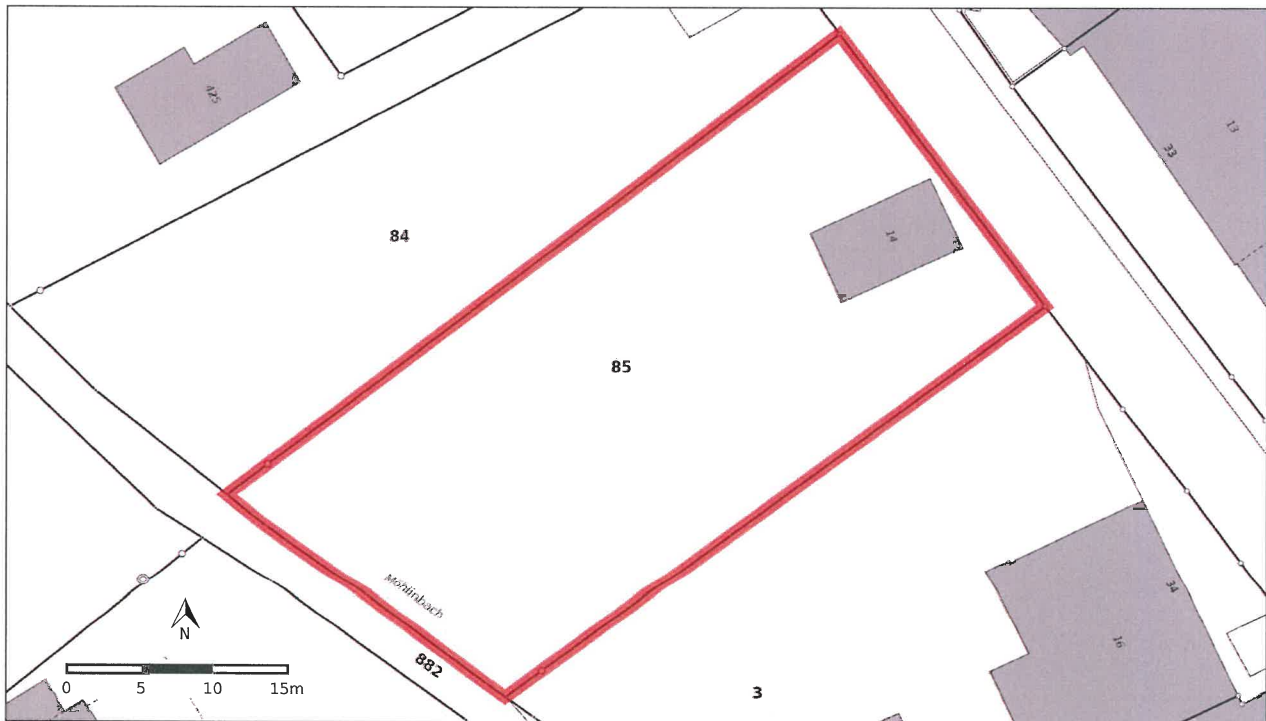


Ausschnitt Dorfkern Hellikon

● Bauinventar

● Kantonale Schutzobjekte

Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



Grundstück-Nr	85
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH773377710611
Gemeinde (BFS-Nr.)	Hellikon (4251)
Fläche	1120 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	25.11.2025

Auszugsnummer	e33962ad-700b-469f-b4dd-20143b74b4b4
Erstellungsdatum des Auszugs	25.11.2025
Katasterverantwortliche Stelle	Vermessungsamt Bahnhofplatz 3c 5001 Aarau https://ag.ch/oereb



Übersicht ÖREB-Themen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 85 in Hellikon betreffen

Seite

- 3 Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)
- 4 Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

- Planungszonen
- Projektierungszonen Nationalstrassen
- Baulinien Nationalstrassen
- Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
- Baulinien Eisenbahnanlagen
- Projektierungszonen Flughafenanlagen
- Baulinien Flughafenanlagen
- Sicherheitszonenplan
- Kataster der belasteten Standorte
- Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs
- Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
- Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
- Grundwasserschutzzonen
- Grundwasserschutzzonen, Zusatzinformation gem. Art. 8b ÖREBKV
- Grundwasserschutzareale
- Gewässerraum, Zusatzinformation gem. Art. 8b ÖREBKV
- Statische Waldgrenzen
- Waldabstandslinien
- Waldreservate
- Rodungen und Rodungersatz
- Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher
- Baulinien Starkstromanlagen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

- Gewässerraum

Allgemeine Informationen

Der Inhalt des ÖREB-Katasters wird als bekannt vorausgesetzt. Der Kanton Aargau ist für die Genauigkeit und Verlässlichkeit der gesetzgebenden Dokumente in elektronischer Form nicht haftbar. Der Auszug hat rein informativen Charakter und begründet insbesondere keine Rechte und Pflichten. Massgeblich sind diejenigen Dokumente, welche rechtskräftig verabschiedet oder veröffentlicht worden sind. Weitere Informationen zum ÖREB-Kataster finden Sie unter www.cadastre.ch

Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch

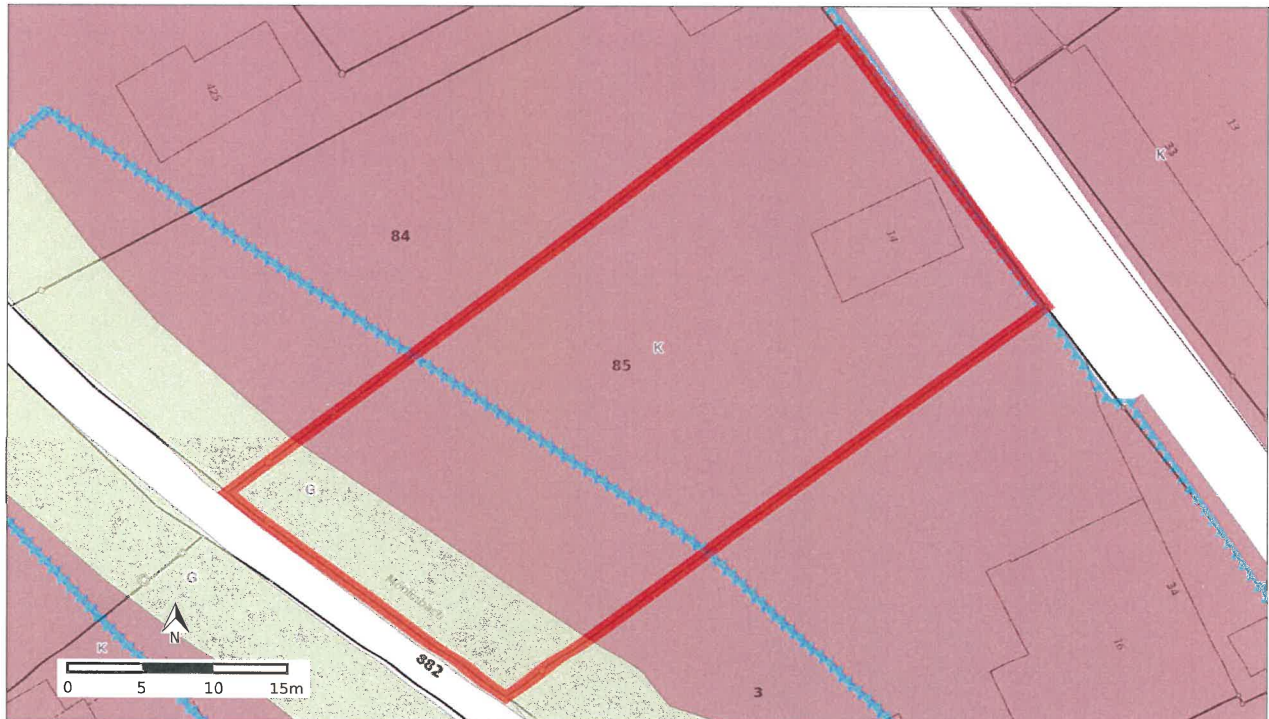
Zusätzlich zu den Angaben in diesem Auszug können Eigentumsbeschränkungen auch im Grundbuch angemerkelt sein.

Haftungsausschluss Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) wurde anhand der vom Bundesamt für Umwelt BAFU festgelegten Kriterien erstellt und wird fortwährend aufgrund neuer Erkenntnisse (z.B. Untersuchungen) aktualisiert. Die im KbS eingetragenen Flächen können vom tatsächlichen Ausmass der Belastung abweichen. Erscheint ein Grundstück nicht im KbS, besteht keine absolute Gewähr, dass das Areal frei von jeglichen Abfall- oder Schadstoffbelastungen ist. Bahnbetrieblich, militärisch und für die Luftfahrt genutzte Standorte liegen im Zuständigkeitsbereich des Bundes. Für weitere Informationen wenden Sie sich an die kantonale Altlastenfachstelle: umwelt.aargau@ag.ch

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)

Rechtskräftig



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
	Kernzone [K]	974 m ²	87.0%
	Hochwassergefahrenezone 1	747 m ²	66.7%
	Hochwassergefahrenezone 2	372 m ²	33.2%
	Grünzone [G]	146 m ²	13.0%

Übrige Legende (im sichtbaren Bereich) -

Rechtsvorschriften

Bauzonenplan, 1995-001074
<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/2529>
<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/1299>
 Bau- und Nutzungsordnung, 4251
<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/2172>

Gesetzliche Grundlagen

Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700
<https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html>
 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG), SAR 713.100
https://gesetzessammlungen.ag.ch/api/de/versions/3784/pdf_file_with_annexes
 Bauverordnung (BauV), SAR 713.121
https://gesetzessammlungen.ag.ch/api/de/versions/3721/pdf_file_with_annexes

Weitere Informationen und Hinweise -

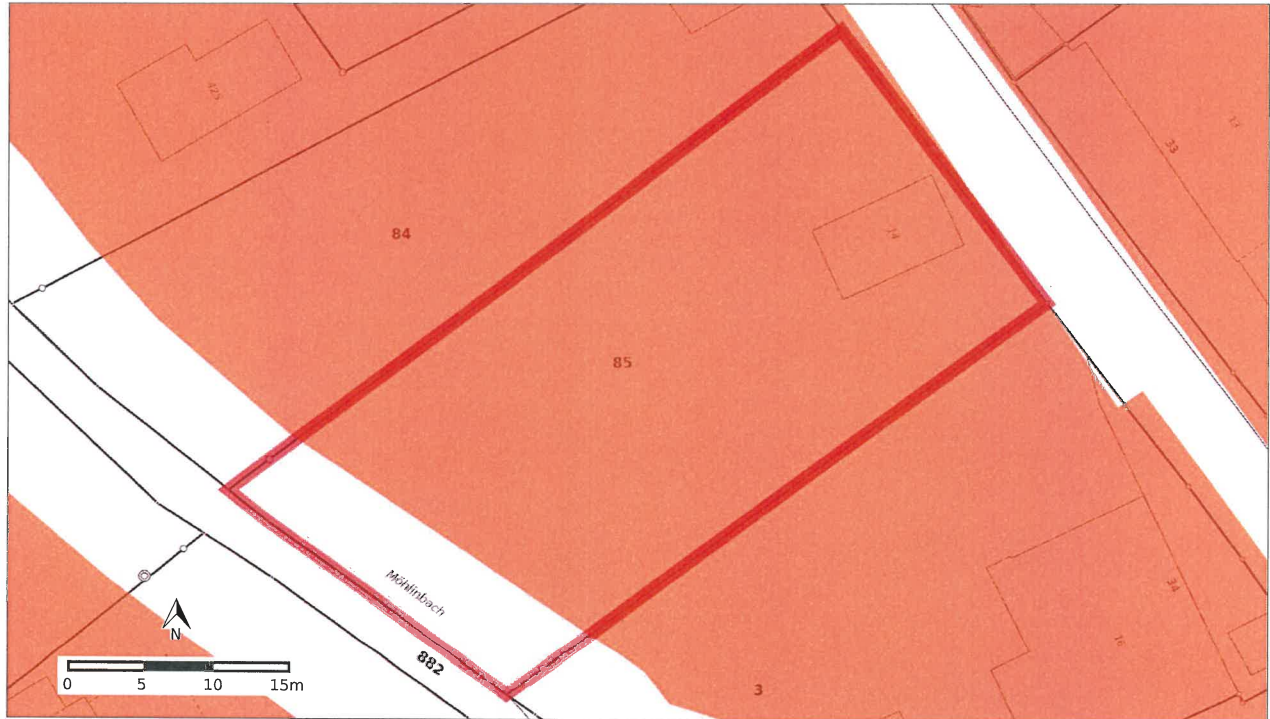
Zuständige Stelle


Hellikon
<http://www.hellikon.ch>



Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 Empfindlichkeitsstufe III	974 m ²	87.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-		
Rechtsvorschriften	Lärmempfindlichkeitsstufen, 2010-001793 https://oereblex.ag.ch/api/attachments/2233 Bau- und Nutzungsordnung, 4251 https://oereblex.ag.ch/api/attachments/2172		
Gesetzliche Grundlagen	Lärmschutz-Verordnung (LSV), SR 814.41 https://www.admin.ch/ch/d/sr/c814_41.html Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG), SAR 713.100 https://gesetzsammlungen.ag.ch/api/de/versions/3784/pdf_file_with_annexes		
Weitere Informationen und Hinweise	-		
Zuständige Stelle	Hellikon http://www.hellikon.ch		



Begriffe und Abkürzungen

Änderungen: Bei Änderungen handelt es sich um geplante oder neue ÖREB, welche ab der öffentlichen Auflage im ÖREB-Kataster geführt werden können. Änderungen können je nach rechtlicher Grundlage mit der öffentlichen Auflage bereits eine Vorwirkung entfalten.

Baulinien Eisenbahnanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Eisenbahnanlagen widersprechen.

Baulinien Flughafenanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Flughafenanlagen widersprechen.

Baulinien Nationalstrassen: Wenn der projektierte Strassenverlauf definitiv bekannt ist, werden beiderseits der Strasse Baulinien festgelegt. Diese Baulinien ermöglichen es, die Anforderungen der Verkehrssicherheit und der Wohnhygiene sowie die Erfordernisse eines eventuellen künftigen Ausbaus der Strasse zu berücksichtigen. Zwischen den Baulinien dürfen ohne Bewilligung weder Neubauten erstellt noch Umbauten bestehender Gebäude vorgenommen werden, auch wenn diese nur teilweise in die Baulinien hineinragen.

Baulinien Starkstromanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Starkstromanlagen widersprechen.

BFS-Nr.: Gemeindenummer aus amtlichem Gemeindeverzeichnis; Eine vom schweizerischen Bundesamt für Statistik mit dem Amtlichen Gemeindeverzeichnis im Jahre 1986 erstmals vergebene Zahl, die der eindeutigen Bezeichnung von territorialen Einheiten im Einzugsbereich der Schweiz dient.

E-GRID: Eidgenössischer Grundstücksidentifikator; Aus einem Präfix und einer Nummer bestehende Bezeichnung, die es erlaubt, jedes in das Grundbuch aufgenommene Grundstück landesweit eindeutig zu identifizieren, und die zum Datenaustausch zwischen Informatiksystemen dient.

Eigentumsbeschränkung: Der Zweck aller Eigentumsbeschränkungen ist die Wahrung von Interessen anderer Personen, denen jene des Eigentümers sich in bestimmter Beziehung unterordnen müssen. Dies sind entweder die Eigentümer angrenzender Grundstücke, die Nachbarn, oder auch weitere Kreise von Privatpersonen oder endlich die Allgemeinheit selber, der Staat. Die Beschränkungen zugunsten der Nachbarn oder weiterer Privatpersonen sind regelmässig privatrechtlicher, jene zugunsten der Allgemeinheit öffentlich-rechtlicher Natur.

Gesetzliche Grundlage: Gesetz, Verordnung etc., das generell-abstrakt ist (generell für die Person, die nicht bekannt ist, abstrakt, weil der Perimeter ohne Karte definiert ist) und auf Bundesebene, auf kantonaler oder kommunaler Ebene erlassen worden ist und die bloss eine allgemeine Rechtsgrundlage der Eigentumsbeschränkung darstellen. Die gesetzliche Grundlage ist nicht Teil des ÖREB-Katasters. Der ÖREB-Kataster enthält aber Hinweise auf die entsprechende gesetzliche Grundlage.

Gewässerraum: Fliessgewässer können nur wieder naturnäher werden, wenn ausreichend Raum in den Schutz der Gewässer miteinbezogen wird. Der Gewässerraum soll weitgehend frei von neuen Anlagen bleiben; bestehende Anlagen haben jedoch Bestandegarantie.

Grundwasserschutzareale: Von Kanton festgelegte Areale, die für die künftige Nutzung und Anreicherung von Grundwasservorkommen von Bedeutung sind und in dem keine Bauten und Anlagen erstellt oder Arbeiten ausgeführt werden, die künftige Nutzungs- und Anreicherungsanlagen beeinträchtigen könnten.

Grundwasserschutzzonen: Grundwasserschutzzonen, in denen gewährleistet werden soll, dass bei unmittelbar drohenden Gefahren wie Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen ausreichend Zeit und Raum für die erforderlichen Massnahmen zur Verfügung stehen.

Kantonale Baulinien: Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung. Kantonale Baulinien werden durch kantonale Nutzungspläne festgelegt. Mit Baulinien können insbesondere gesetzliche Abstände, welche im ÖREB-Katasterauszug nicht dargestellt werden, reduziert werden.

Kataster der belasteten Standorte: Der Kataster enthält Deponien und andere durch Abfälle belastete Standorte, die saniert werden, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen. Die Behörde ermittelt die belasteten Standorte, indem sie vorhandene Angaben wie Karten, Verzeichnisse und Meldungen auswertet. Sie trägt diejenigen Standorte, deren Belastung erwiesen oder sehr wahrscheinlich ist, in den Kataster ein.

Katasterverantwortliche Stelle: Die katasterverantwortliche Stelle im Kanton erhält die in den ÖREB-Kataster aufzunehmenden Daten von den zuständigen Fachstellen. Sie verwaltet diese Daten und stellt sie via kantonales ÖREB-Geoportal der Öffentlichkeit zur Verfügung.

KbS: Kataster der belasteten Standorte

Kommunale Baulinien: Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung. Mit Baulinien können insbesondere gesetzlich festgelegte Abstände, welche im ÖREB-Katasterauszug nicht dargestellt werden, reduziert werden.



Lärmempfindlichkeitsstufen: Empfindlichkeitsstufen werden festgelegt, um jeweils bestimmte Zonen zu definieren: diejenigen, die eines erhöhten Lärmschutzes bedürfen, diejenigen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, und diejenigen, in denen mässig und stark störende Betriebe zugelassen sind.

Nutzungsplanung: Festlegung der Verwendung einzelner Bodenflächen für bestimmte Zwecke (z. B. Landwirtschaft, Siedlung, Wald).

ÖREB: Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

ÖREB-Kataster: Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

Planungszonen: Zone, die ein genau bezeichnetes Gebiet umfasst, für das ein Nutzungsplan angepasst werden muss oder noch keiner vorliegt, und innerhalb derer nichts unternommen werden darf, was die Nutzungsplanung erschwert.

Projektierungszonen Eisenbahnanlagen: Um die freie Verfügbarkeit der für künftige Bahnbauten und -anlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Eisenbahnen widersprechen.

Projektierungszonen Flughafenanlagen: Um die freie Verfügbarkeit der für Flughafenanlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher: Um die freie Verfügbarkeit der für Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

Projektierungszonen Nationalstrassen: Um die freie Verfügbarkeit des für den Bau der Nationalstrassen erforderlichen Landes zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Nationalstrassen widersprechen.

Rechtsvorschrift: Generell-konkrete Rechtsnorm, die zusammen mit den ihr zugeschriebenen Geobasisdaten die Eigentumsbeschränkung unmittelbar umschreibt und innerhalb desselben Verfahrens verabschiedet worden ist.

Sicherheitszonenplan: Zonenplan, in dem die Sicherheitszonen dargestellt sind und aus dem die Eigentumsbeschränkungen nach Fläche und Höhe ersichtlich sind.

Statische Waldgrenzen: Statische Waldgrenzen müssen auf der Grundlage rechtskräftiger Waldfeststellungen festgelegt werden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald.

Vorwirkung: Mit der öffentlichen Auflage entsteht eine Vorwirkung: Ab diesem Zeitpunkt dürfen Bauvorhaben in der Regel nur bewilligt werden, wenn sie der öffentlich aufgelegten Planung nicht widersprechen.

Waldabstandslinien: Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen.

Waldreservate: Geschützte Waldfläche, die der Erhaltung der Artenvielfalt von Fauna und Flora dient.

Zuständige Stelle: Durch die Gesetzgebung bezeichnete Stelle des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde, die für das Erheben, Nachführen und Verwalten der Geobasisdaten zuständig ist.
