

VERKEHRSWERTSCHÄTZUNG

Liegenschaft

in:4316

Hellikon AG

Einfamilienhaus, Scheune, Schopf mit Zimmer und Terrasse Nr. 105
Im Baumgarten 7

Eigentümer

Igor Farkas-Schmid

Verkehrswert: CHF

760'000.--

Schätzungsexperte / Adresse

Datum der Schätzung:

05.02.2026

Adrian Ackermann, eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder, Bewertungsexperte SVIT, Mitglied Schweiz. Maklerkammer SMK, c/o Ackermann Immobilien AG, Unterdorfstr. 17, 5082 Kaisten (Tel. 062/874 01 01). Büro Baden: Rütistr. 3a (Tel. 056/221 02 12).

Auftraggeber:

Auftrag vom:

22.01.2026

Andreas Rupp, Leiter Betriebsamt Möhlin, Hauptstr. 75, 4313 Möhlin AG



Liegenschaft

Grundbuch:	Hellikon Nr. 194	Parzelle:	194	Fläche in m ² :	1'037
Aktuelle AGV-Versicherung: (Neuwert)	2025	CHF	1'043'000.--	Gebäude Nr.:	105
		CHF			

Gemeinde / Lage

Die Gemeinde Hellikon liegt zwischen Zuzgen und Wegenstetten im Bezirk Rheinfelden, Kanton Aargau.

Im Dorf leben ca. 850 Personen, der Steuerfuss liegt bei 120 %.

Hellikon verfügt über eine bescheidene Infrastruktur (u.a. keine Einkaufsmöglichkeiten, keine Post, keine Bank, kein Arzt).

Das zu bewertende Objekt befindet sich an zentraler Lage im Baumgarten 7.

Baujahr: 1840 **Allfällige Renovation / Sanierung:** Diverse, u.a. 1979: Umbau (u.a. Ausbau des hinteren Teils, Schlafzimmer, Bad, Toilette, Böden elektrische Zentralheizung, Fenster).
Ca. 1981: Sanierung Scheune, Dach anpassen und Decken.
Ca. 1989: Anbau von 2 Zimmern im Oekonomiegebäude mit 2 Fenstern auf der Nordseite.

Konstruktion / Wärme- und Schallschutz

Massivbauweise bzw. Holzkonstruktion. Fenster in Kunststoff mit 3fach-Isolierverglasung bzw. in Holz mit 2fach-Isolierverglasung. Holzfensterläden. Tonziegeldacheindeckung.

Gebäudetechnik

Elektrospeicherheizung. Warmwasserboiler. Wärmeverteilung mittels Radiatoren.

Bauqualität / Ausstattung

Die Bauqualität sowie die Ausstattung entsprechen grösstenteils heutigen Anforderungen nicht mehr.

Innere Einteilung / Architektur

Untergeschoss

Keller (Zugang von aussen)

Betonboden, Wände Bruchstein. Decke Sagexplatten auf Beton

Erdgeschoss

Entree/Korridor

Plattenboden, Wände Abrieb, Täferdecke.

Esszimmer

Holzriemenboden, Wände Abrieb, Holzbalkendecke mit Täfer.

Kunst (Holz).

Küche

Plattenboden, Wände Platten bzw. Abrieb, Decke Gipsputz.

Einbauküche mit Kunstharzabdeckung, Fronten Kunstharz.

Glaskeramikkochfeld, Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler.

Tiba-Kombiherd.

Büroecke

Plattenboden, Wände Gipsputz, Täferdecke.

Elektrotableau.

WC

Plattenboden, Wände Abrieb, Decke Abrieb.

WC, Lavabo, Spiegelschrank.

2 Stufen tiefer:

Waschküche/Heizung

Unterlagsboden, Wände Backstein, Decke Beton.
Elektrospeicherheizung, Warmwasserboiler.
Waschautomat, Wäschetrockner, Geschirrspüler.
Wasserverteilung.

Hintereingang

Plattenboden, Wände Abrieb, Decke Gipsputz.
Treppenlift.
Zugang zu Oekonomiegebäudeteil.

Obergeschoss

Vorplatz

Laminatboden, Wände Abrieb, Täferdecke.
Holzkachelofen.
Deckeneinstieg zu Estrich.

Zimmer

Parkettboden, Wände Abrieb, Täferdecke.

Zimmer

Parkettboden, Wände Abrieb, Täferdecke.

Schlafzimmer

Parkettboden, Wände Abrieb, Täferdecke.
Ausgang zu Terrasse.

Bad

Plattenboden, Wände Platten, Decke Gipsputz.
WC, Lavabo, Spiegelschrank, Badewanne.

Wohnzimmer

Holzriemenboden, Wände Abrieb, Holzbalkendecke mit Täfer.
Kunst (Holz).

Dachgeschoss

Estrich

Holzboden. Marderschäden (defekte Isolation).

Anbauten

Wagenschopf, Heubühne, Stall, ehemaliger Schweinestall, teilweise gedeckter Sitzplatz, ehemaliger Hühnerstall.

Aussen

Schmaler Zugang/ev. Zufahrt von der Strassenparzelle 881 „Tempel“ von der Gemeinde auf die schmale, unüberbaute Landfläche, welche sich allenfalls für die Erstellung von Parkplätzen eignet.

Zustand

Der Allgemeinzustand der Liegenschaft ist unbefriedigend. Es drängen sich diverse Renovationsarbeiten auf (u.a. Heizung, Küche, Nasszellen, teilweise Fenster).

GB-Auszug vom: 01.09.2025 /wertrelevante Eintragungen (Vor-/Anmerkungen, Dienstbarkeiten)

Vormerkung:

Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 22500405)
Fr. 340'247.75 (Eintrag 18.08.2025).

Besondere Gefahren / Oeko-Risiken

Kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte.

Lage am regionalen Markt / Vermietbarkeit / Verkäuflichkeit

Für das zu bewertende Objekt besteht sowohl bezüglich Vermietbarkeit wie auch bezüglich Verkäuflichkeit durchaus ein Markt.

Die Liegenschaft verfügt über Ausbaupotential.

Vor Besichtigung mit allfälligen Kaufinteressenten sollte die Liegenschaft geräumt sein.

Besondere Bemerkungen

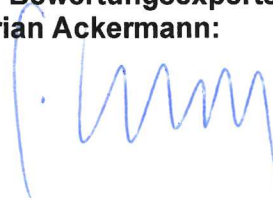
Die zu bewertende Liegenschaft ist im Bauinventar der Gemeinde Hellikon als schützenswertes Kulturobjekt Nr. 907 eingetragen.

Weiter wird das Objekt im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) erwähnt.

Besichtigung vom: 22.01.2026

**Der Bewertungsexperte SVIT
Adrian Ackermann:**

Ort / Datum: Kaisten, 05.02.2026



OBJEKT : Einfamilienhaus, Scheune, Schopf mit Zimmer und Terrasse Nr. 105, im Baumgarten 7, 4316 Hellikon AG

Bauzone:	Dorfkern- zone 1	Lageklasse:	Auf 0,5 Punkte genau		
Grundstück-Grösse m ² :	1'037	Algem. Situation:	2.0	Handel/Dienstl.:	
Überbaute Fläche m ² : ca.	650	Verkehrsrelation:	2.0	Industrie:	
Anrechenbare BGF m ² :		Ausbaust./Gestaltung:	2.5		4 Gründe:
Mehrumschw./Res.-Bl ca.	387	Wohnsektor:	2.3	Steig.-Faktor:	
Baujahr:	1840	Gebäudetyp:	2.5	Red.-Faktor (-):	
Umbau:	1979	Lage:	2.0		
		Umgebung:	2.5	Lageklasse	2.2

REALWERT :

Grundstück:	Relativer Landwert	650 m ² à CHF	295.71	CHF	192'208.97
	Mehrumschwung	387 m ² à CHF	150.00	CHF	58'050.00
		m ² à CHF		CHF	0.00
	<small>Durchschnitt. m² Preis auf effektive Parzellenfläche unter Einbezug des Mehr- und Minderumschwunges</small>	1'037.00 CHF/m ²	241.33	Altersentw. %	Neuwerterte
Gebäude:	Einfamilienhaus	795 m ³ à CHF	750.00	50.00 CHF	596'250.00
	Scheune	936 m ³ à CHF	180.00	60.00 CHF	168'480.00
	Schopf mit Zimmer und Terrasse	796 m ³ à CHF	260.00	50.00 CHF	206'960.00
		m ³ à CHF		CHF	0.00
Umgebungskosten:	pauschal	m ² à CHF		CHF	20'000.00
Nebenkosten ca.	6.00 %			CHF	59'501.40
Neuwert:				CHF	1'301'450.37
Altersentwertung:	51.73 %			CHF	-543'822.16
Garagen auf sep. Parzellen		Stk. à CHF		CHF	0.00

REALWERT

CHF 760'000.00

Realwertanteil:

0.000

CHF 0.00

ERTRAGSWERT :

Anzahl Grösse	NWF		Mietzins mtl.	CHF/J./m ²	
1	m ² gesamte Liegenschaft	CHF	2'200.00	CHF	26'400.00
	m ² Wohnung	CHF		CHF	0.00
	Garagen	CHF		CHF	0.00
	Parkplätze aussen	CHF		CHF	0.00
	Einstellhallenplätze	CHF		CHF	0.00

Anzahl	Fläche		CHF/Jahr/m ²	CHF/Mt.	
	Büroräume à m ²	CHF		CHF	0.00
	Gewerberaum à m ²	CHF		CHF	0.00
	Lagerraum à m ²	CHF		CHF	0.00

Total Markt-Mietwerte netto: **CHF 26'400.00**

Ertragswert: CHF 26'400 kap. à **5.50 %** **CHF 480'000.00**

Total gemäss Mieterspiegel netto: CHF

Ertragswert: CHF 0 kap. à % **CHF 0.00**

ERTRAGSWERT

CHF 480'000.00

Gewichtung:

RW Faktor

EW Faktor

1.00

Zwischentotal aus Gewichtung

CHF 760'000.00

+ Mehr / - Minderwerte

CHF 0.00

VERKEHRSWERT :

CHF 760'000

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Hellikon / 194

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4251 Hellikon
Grundstück-Nr.: 194
E-GRID: CH130677337849

Dominierte Grundstücke:

Lagebezeichnung*: Hellikon
Plan-Nr.*: 7
Fläche*: 1'037 m2
Kulturart*: Gebäude, 325 m2
 Gartenanlage, 712 m2
Gebäude*: Gebäude (Detail s. AGV Police), Vers.-Nr. 105, 325 m2
 Im Baumgarten 7, 4316 Hellikon 00
Anm. aus amtl. Vermessung*: eingedoltes Gewässer: Felsenbächli
Bemerkungen*: IR 479

Eigentum:

Alleineigentum
Farkas Igor Ottakar, 10.05.1948

05.09.1977 009-1650 Kauf
28.02.1979 009-474 Kauf
24.06.1986 009-1251 Namensänderung

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

18.08.2025 022-2025/6356/0

**Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung nebst
Zins und Kosten (Betr. Nr. 22500405) CHF 340'247.75,
ID.022-2025/002213**

Grundpfandrechte:

11.04.1975 009-496

**1. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 40'000.00,
Max. 8%, ID.009-2013/000113, Einzelpfandrecht.**

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Hellikon / 194

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

Grundpfandrechte:

21.04.1978 009-620	<p>* Grundpfandgläubiger Migros Bank AG, Zürich (UID: CHE-105.841.533) 2. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 152'000.00, Max. 8.5%, ID.009-2013/000114, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht.</p>
24.01.1989 009-170	<p>* Grundpfandgläubiger Migros Bank AG, Zürich (UID: CHE-105.841.533) 3. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 160'000.00, Max. 9%, ID.009-2013/000115, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht.</p>

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 27. August 2025:	keine
Geometergeschäfte bis 30. August 2025:	keine

5080 Laufenburg, 01. September 2025

Grundbuchverwalter/-in





30 Meter

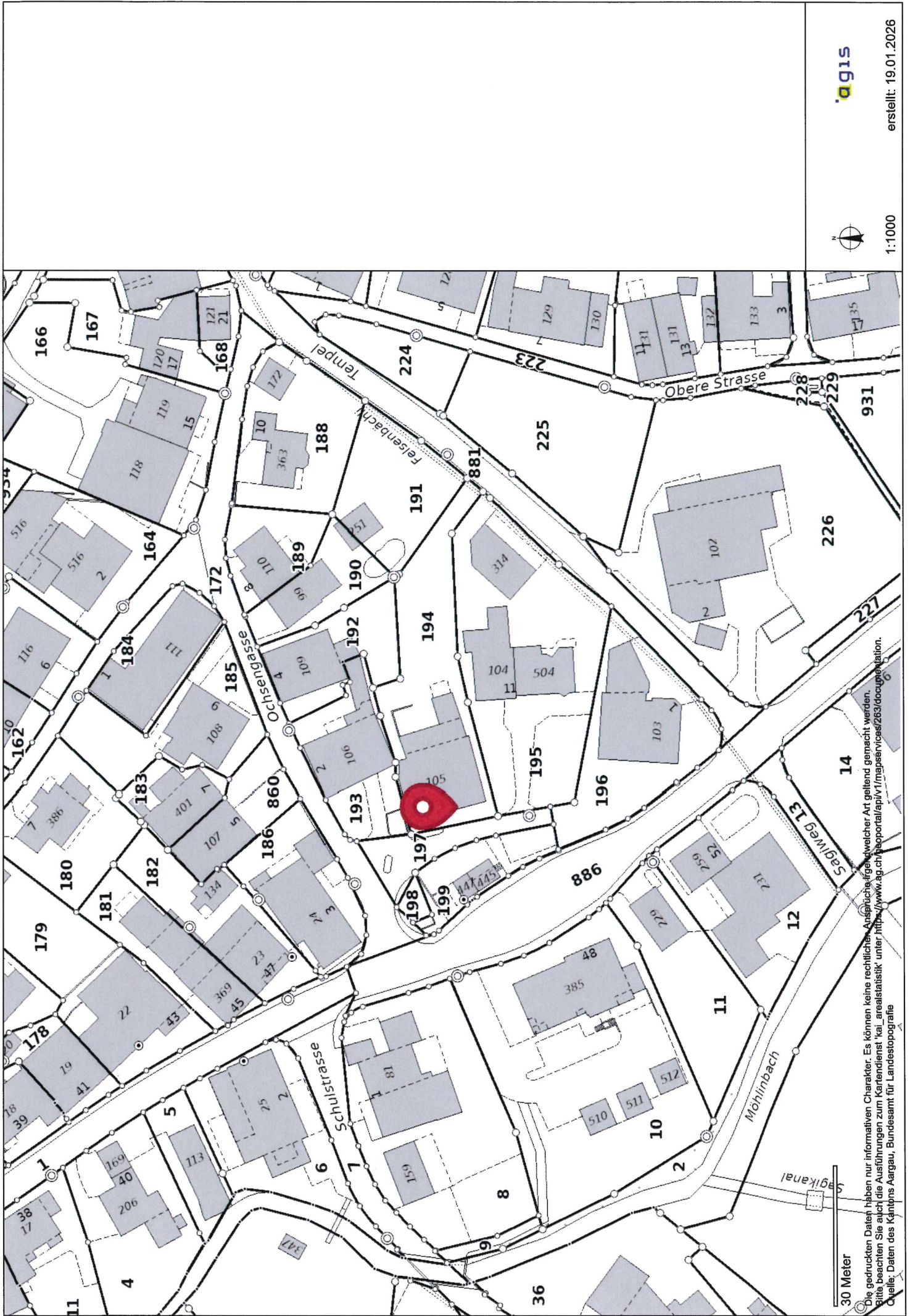
Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden.
Bitte beachten Sie auch die Ausführungen zum Kartieren unter <https://www.ag.ch/meeport/geo/mapper/css/263/document.html>
Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie



agis

1:1000

erstellt: 05.02.2026



30 Meter

Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden. Bitte beachten Sie auch die Ausführungen zum Kartendienst 'ka_arealstatistik' unter <https://www.ag.ch/portal/api1/mapservices/263/documentation>.
Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie

Die Aargauische Gebäudeversicherung



**DIE AARGAUISCHE
GEBÄUDEVERSICHERUNG**

Abteilung **Gebäudeversicherung**
Sachbearbeiter Sonja Staud
Direktwahl 062 836 36 07
E-Mail gebaeude@die-agv.ch

Ackermann Immobilien AG
Herr Ackermann Adrian
Eidg. Dipl. Immobilien-Treuhänder
Rütistrasse 3 a
5400 Baden
eMail: a.ackermann@ackermann-immo.ch

Aarau, 26. Januar 2026

Auszug aus Police Nr. 58570

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Hellikon Im Baumgarten 7
Gebäude-Nr:	HEL.00105
Eigentümer:	Farkas-Schmid Igor Im Baumgarten 7 4316 Hellikon
Versicherungswert*):	1'043'000 Fr. (Index 2026: 559)
Altersentwertung:	17.4 %
Schätzungsdatum:	20.01.2011
Baujahr:	1840
Gebäudeausmass:	2'527 m3
Zweckbestimmung:	Einfamilienhaus, Scheune, Schopf mit Zimmer und Terrasse
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse

Sonja Staud

*)

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

Kubische Berechnung

Geb. Teil	Gebäudeteile	Nutzung	Bez. Höhe	Anzahl	Länge	Breite	Total Fläche	Höhe	Total Höhe	Volumen
A	Einfamilienhaus			1.00	6.90	4.80	33.12			
A			UG					2.20		
A			BZ					1.00-	1.20	39.74
A					1.00	6.90	9.70	66.93		
A				BZ				1.00		
A				EG				2.30		
A				OG				2.30		
A				DZ				1.80	7.40	495.28
A	Zimmeranbau			1.00	6.00	4.70	28.20			
A			BZ				1.00			
A				EG				2.60		
A				OG				2.50		
A				KW				1.20		
A				DZ				1.00	8.30	234.06
A	Antritt			4.00	1.00	1.00	4.00	1.00	1.00	4.00
A	Kellerabgang			12.00	1.00	1.00	12.00	1.00	1.00	12.00
A	Vordach seitlich			1.00	9.70	1.00	9.70	1.00	1.00	9.70
										794.78
B	Scheune			1.00	10.20	9.70	98.94			
B			BZ				1.00			
B			EG				6.80			
B				DZ			1.35	9.15	905.30	
B	Vordach			1.00	10.20	2.00	20.40	1.50	1.50	30.60
										935.90
C	Schopf			1.00	11.10	5.00	55.50			
C			BZ				1.00			
C			EG				2.50			
C				OG			2.80			
C				DZ			1.00	7.30	405.15	
C	Terrasse			1.00	14.50	3.80	55.10			
C			BZ				1.00			
C				EG			2.50			
C						1.00	4.50	247.95		
C	Sitzplatz			1.00	5.70	5.20	29.64			

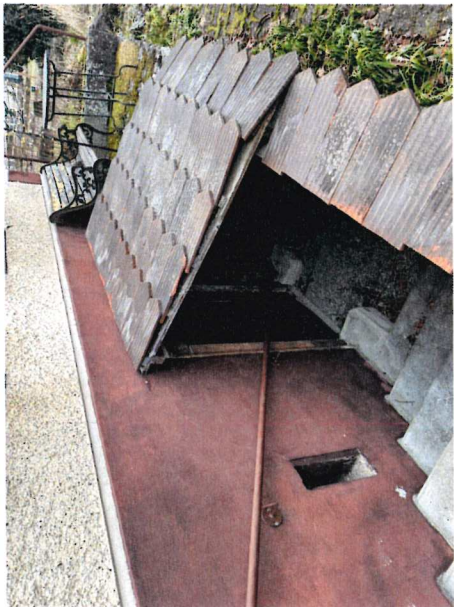
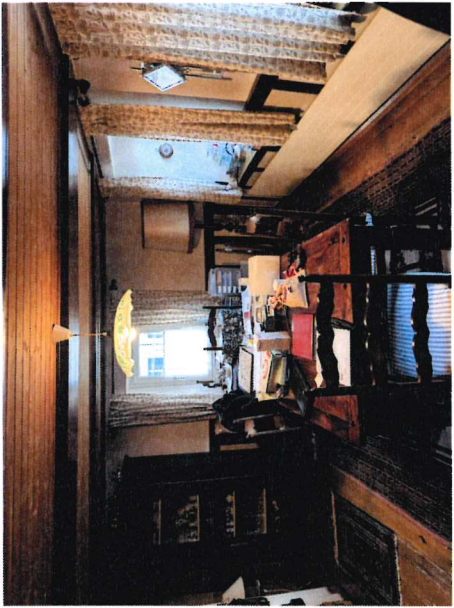
AGV Gebäudeschätzung

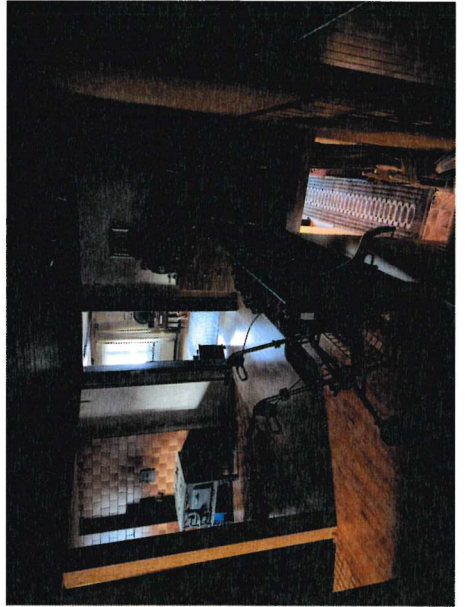
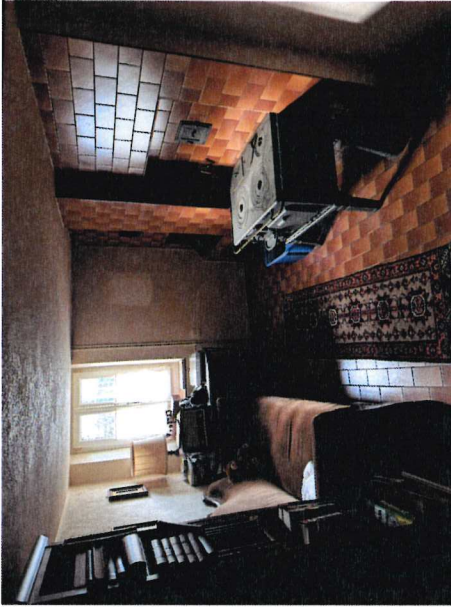
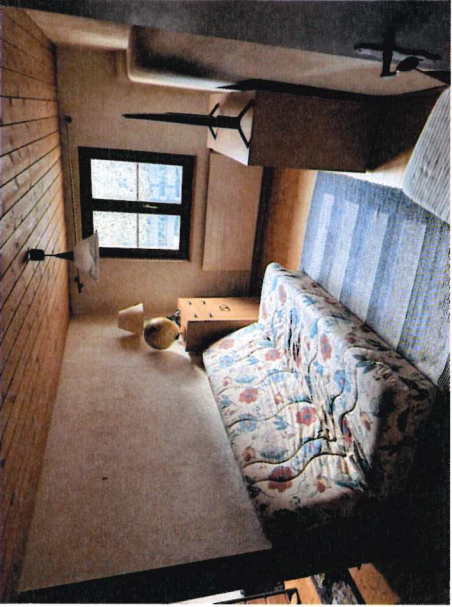
Ext. Vertragsnummer **HEL.00105** Vertragsnummer **58570**

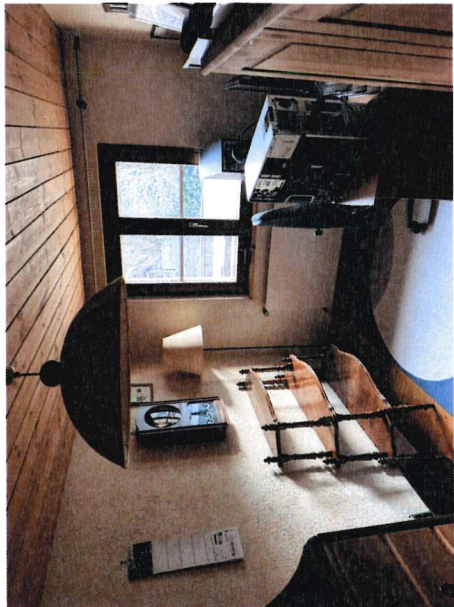
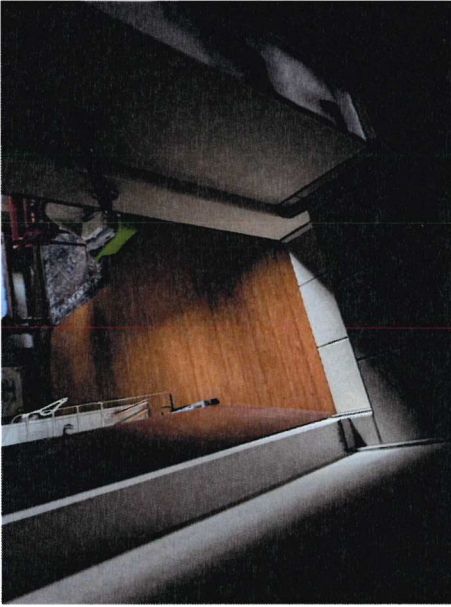
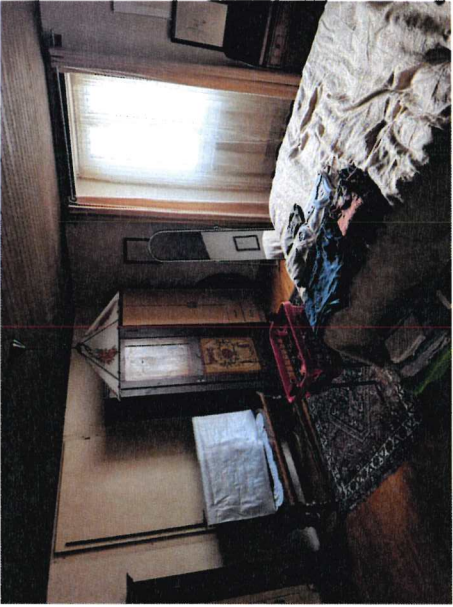
Geb. Teil	Gebäudeteile	Nutzung	Bez. Höhe	Anzahl	Länge	Breite	Total Fläche	Höhe	Total Höhe	Volumen
C			BZ					1.00		
C			EG					2.20		
C			DZ					1.00	4.20	124.49
C	Überdachung			1.00	4.00	3.00	12.00	1.50	1.50	18.00
Total										795.59

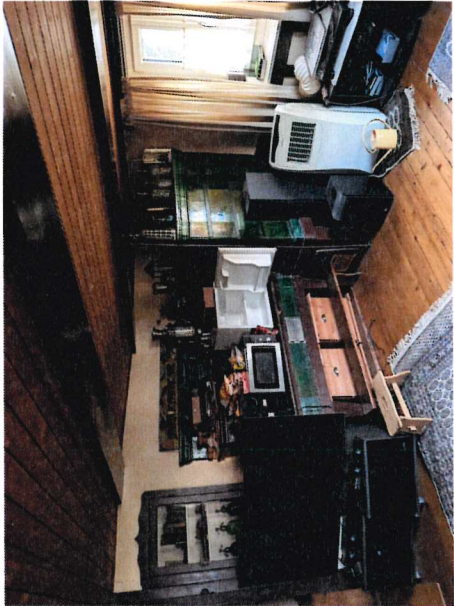
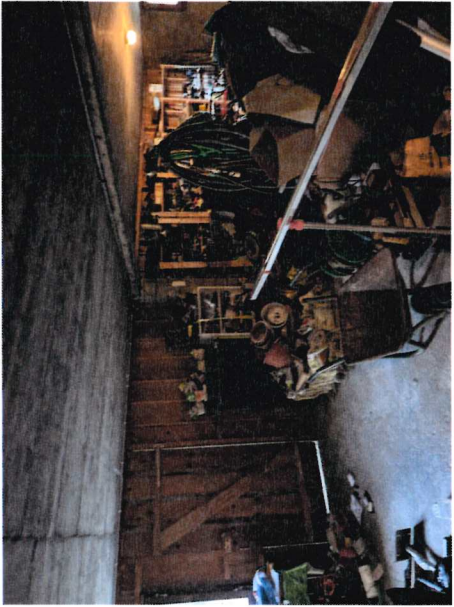
P-Werte/Einrichtungen Index: 482

Lnr.	Bezeichnung	MWST	Anzahl	Neuwert	Neuwert Total	AE %	Zeitwert Total	Tarif
1	Treppenlift	0.00	1	10'000	10'000	0.0	10'000	0.43
Total					10'000		10'000	











Bauinventar Gemeinde Hellikon

Aktualisierung 2020
Version 2025



Inhalt

Das Bauinventar des Kantons Aargau

Gesetzliche Grundlage
Wesen und rechtliche Wirkung
Aktuelle Überarbeitung und Fortschreibung
Kriterien der Schutzwürdigkeit

Liste der kommunalen Schutzobjekte

Objektdossiers

Anhang

Mutationsliste der kantonalen und kommunalen Schutzobjekte
Pläne

Impressum

Bearbeitung: Melchior Fischli, Pius Räber
Fotos: Pius Räber, Melchior Fischli (2018/19), Edith Hunziker (2000/01)
Pläne: Informatik Aargau, AGIS

Departement für Bildung, Kultur und Sport
Kantonale Denkmalpflege
Bachstrasse 15, 5001 Aarau

Überarbeitete Ausgabe des Kurzinventars von 2000/01
© 2020 Kanton Aargau

Das Bauinventar des Kantons Aargau

Gesetzliche Grundlage

Kanton und Gemeinden sind zum sorgsamem Umgang mit ihren Kulturdenkmälern verpflichtet. Aufgabenteilung und Zuständigkeiten werden durch das aargauische Kulturgesetz vom 1. Januar 2010 und die zugehörige Verordnung geregelt (§ 25 KG, § 26 Abs. 2 VKG). Die Kantonale Denkmalpflege schützt und pflegt die Baudenkmäler von kantonaler Bedeutung. Für die Pflege der kommunalen Schutzobjekte ist die jeweilige Gemeinde verantwortlich. Die Kantonale Denkmalpflege unterstützt sie dabei, indem sie die Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung erfasst und zuhanden der Gemeinde in einem Bauinventar dokumentiert.

Wesen und rechtliche Wirkung

Das Bauinventar des Kantons Aargau (ehemals «Kurzinventar») umfasst bau- und kulturhistorisch wertvolle Bauten und Kleinobjekte von kommunaler Bedeutung, die nach einheitlichen Kriterien erfasst, dokumentiert und gewürdigt werden (§ 26 Abs. 2 VKG). Es handelt sich um ein behördenverbindliches Dokument, das den Gemeinden als Entscheidungshilfe für die Raumplanung und für die Behandlung von Baugesuchen dient. Gegen die Inventaraufnahme können die Eigentümer keine Rechtsmittel ergreifen.

Eine eigentümergebundene Umsetzung des Bauinventars erfolgt durch die Gemeinde im Rahmen der Nutzungsplanung. Im Regelfall werden die Inventarobjekte im Zonenplan und in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) als kommunale Substanzschutzobjekte bezeichnet. Innerhalb dieses Planungsverfahrens bieten sich für den Eigentümer mit dem Recht auf Mitwirkung und Einsprache die gängigen Möglichkeiten zur Stellungnahme.

Kommunale Substanzschutzobjekte sollen in ihrer historischen Bausubstanz und ihrem Erscheinungsbild erhalten bleiben. Sie unterliegen daher einem Abbruchverbot. Qualitativ gute An- und Umbauten sowie Umnutzungen sind möglich, sofern sie zum Erhalt der Schutzobjekte beitragen und unter Berücksichtigung von Charakter und Substanz der Gebäude erfolgen.

Für das Baubewilligungsverfahren bei kommunalen Schutzobjekten ist die Gemeinde zuständig. Die Dokumentation im Bauinventar dient ihr bei der Beurteilung von Baugesuchen als Informationsgrundlage. Um einen sorgsamem Umgang mit den historischen Bauten sicherzustellen, ist eine fachlich qualifizierte Begleitung der Bauvorhaben wichtig. Die Fachberaterinnen und -berater Siedlungsentwicklung und Ortsbild im Departement Bau, Verkehr und Umwelt BVU (Sektion Orts-, Siedlungs- und Regionalplanung OSR) unterstützen die Gemeinden bei dieser Aufgabe.

Aktuelle Überarbeitung und Fortschreibung

1991-2002 wurde durch die kantonale Denkmalpflege ein «Kurzinventar der Kulturobjekte im Kanton Aargau» erarbeitet und den Gemeinden als Orientierungshilfe für die Ortsplanung und das Baubewilligungsverfahren zur Verfügung gestellt. Das Inventar umfasst kommunal schützenswerte Objekte aus verschiedensten Baugattungen und deckt aktuell einen Zeitraum bis ins frühe 20. Jahrhundert ab.

2010 wurde die Aktualisierung des Inventars in Angriff genommen. Die wesentliche Zielsetzung besteht darin, die bestehenden Dokumentationen auf ihre Aktualität hin zu überprüfen, textlich zu überarbeiten und in eine zeitgemässe elektronische Form zu bringen. Dazu gehören gezielte Ergänzungen und Neuaufnahmen sowie Entlassungen von baulich stark veränderten Objekten.

Das Bauinventar hat keinen abschliessenden Charakter, sondern gibt den Wissensstand zum Zeitpunkt der Erarbeitung wieder. Gemäss dem aktuellen Auftrag wird bei der Objekterfassung die Zeitgrenze von 1920 grundsätzlich beibehalten. In besonderen Fällen werden auch jüngere Bauten berücksichtigt. Eine systematische Fortschreibung des Inventars bis 1980 ist vorgesehen.

Kriterien der Schutzwürdigkeit

Der Denkmalwert eines Bauwerks ist abhängig von seinen eigenen spezifischen Merkmalen, seiner historischen Zeugenschaft und seiner Stellung im Orts- und Landschaftsbild. Je nach Objekt können dabei unterschiedliche Eigenschaften im Vordergrund stehen:

Eigenwert

- Kunst- und architekturgeschichtliche Bedeutung
- Zeugenwert für eine bestimmte Bauepoche
- Region oder Bevölkerungsgruppe
- Stilistische Merkmale
- Authentizität der äusseren und inneren Erscheinung
- Handwerkliche und technische Qualität der Ausführung
- Spurenreichtum und Vielschichtigkeit des Bestandes
- Seltenheitswert
- Erhaltungszustand

Historischer Zeugenwert

- Technikgeschichtliche Bedeutung
- Wirtschafts- und sozialgeschichtliche Bedeutung
- Ereignis- und personengeschichtliche Bedeutung
- Identifikationswert für die Bevölkerung

Situationswert

- Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild
- Räumlicher Bezug zu den Nachbargebäuden
- Aussenraumgestaltung (Garten, Einfriedung, Hofplatz, Strassenraum)

Identifikation

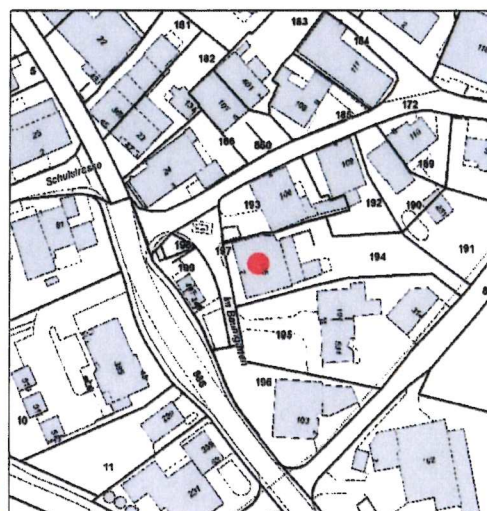
Nutzungstyp	Bäuerlicher Vielzweckbau
Adresse	Im Baumgarten 7
Ortsteil / Weiler / Hof	Mitteldorf
Versicherungs-Nr.	105
Parzellen-Nr.	194
Autorschaft	
Bauherrschaft	
Datierung	18. Jh.
Grundlage Datierung	Schätzung
Bauliche Massnahmen	1871 Umbau mit Umdeckung und Fassadenüberprägung

Würdigung

Sicherlich noch im 18. Jahrhundert entstandener, ursprünglich strohgedeckter bäuerlicher Vielzweckbau, der sein heutiges Erscheinungsbild mit der Umdeckung und der Überprägung der Fassaden im späteren 19. Jahrhundert erhielt. Das äusserlich weitgehend intakte Gebäude, das sich im kompakten Dorfkern an der platzartigen Erweiterung der Strasse «Im Baumgarten» erhebt, besitzt einen erheblichen Situationswert für das Ortsbild. An wertvollen Ausstattungselementen sind zwei um 1840 entstandene Kachelöfen zu vermerken, die in der Werkstatt des Zeininger Hafners Johann Wolf angefertigt wurden.



Ansicht von Westen (2018)



Standort 2636623 / 1262212

Bau- und Nutzungsgeschichte

Nach Ausweis der ursprünglichen Strohbedachung muss der bäuerliche Vielzweckbau mindestens noch auf das 18. Jh. zurückgehen. Im ersten verfügbaren Brandkataster von 1850 wird er als «Wohnhaus samt Scheuer, Stall und Wagenschopf, von Stein und Holz, 2 Stock hoch mit Trem- und gewölbtem Keller unter Ziegel- und Strohdach» beschrieben [1]. Eigentümer war Gabriel Schlienger, von dem die Liegenschaft 1867 wohl erbweise an Carl und Joseph Schlienger überging. 1871 erfolgte eine «Verbesserung», wobei man das Haus unter Erneuerung der Dachkonstruktion nun ganz mit Ziegeln eindeckte und vielleicht zum gleichen Zeitpunkt auch die Fassaden modernisierte. Wohl in der Zeit um 1900 erhielt das Gebäude den heutigen Verputz.

Beschreibung

Der bäuerliche Vielzweckbau erhebt sich an der platzartigen Erweiterung der Strasse «Im Baumgarten», wo auch der Dorfbrunnen steht (Bauinventarobjekt HEL921). Zusammen mit den nahegelegenen Häusern Ochsenegasse 2 und 3 (Bauinventarobjekte HEL908/911) bildet er eine wertvolle Baugruppe mitten im kompakten alten Dorfkern. Ursprünglich als Strohdachhaus errichtet, präsentiert sich das Gebäude heute in den Formen des späteren 19. Jh. Der verputzte Mauerbau wird über einem Fachwerk-Kniestock von einem geraden Satteldach abgeschlossen, das über dem Ökonomieteil sicherlich in Anlehnung an das frühere Strohdach einen steilen Vollwalm besitzt. Der südseitig angelegte, zweigeschossige Wohnteil ist durch gleichmässig verteilte, holzgerahmte Rechteckfenster gegliedert, die hölzerne Jalousieläden tragen. Der ebenfalls holzgerahmte Hauseingang liegt neben dem Tenn. Der Ökonomieteil ist nach dem Schema des Mittertennhauses in der Nutzungsabfolge Tenn-Stall disponiert. Das rechteckige Tenntor wird von einem leicht zugespitzten Jochbalken abgeschlossen. Erhalten ist das aus dem 19. Jh. stammende Tenntor samt Mannstür. Die Stallfront wurde wohl im frühen 20. Jh. erneuert und zeigt Stein- oder Zementgussgewände. Aufgeputzte Eckquader fassen die Kanten des mit Besenwurf verputzten Baukörpers; die Farbigkeit stammt vom Umbau um 1980/90. Am Wohnteil waren die Dachuntersichten früher verbrettert.

Das Wohnhaus beherbergt zwei stockwerkweise getrennte Wohnungen. In beiden Stuben haben sich schöne Öfen aus der Zeit um 1840 erhalten. Die aus grün-schwarz patronierten Kacheln aufgesetzte Sitzkunst in der unteren Stube trägt an einer Kranzkachel die Hafnerinschrift «Johann Wolf Hafner von Zeiningen 1840» sowie die naiv gekritzelte Figur eines Wolfs. Die Dachkonstruktion wurde insbesondere über dem Wohnteil beim Umbau um 1980 erneuert.

Anmerkungen

[1] StAAG, Brandkataster Hellikon.

Literatur

- Edith Hunziker / Peter Hoegger, Der Bezirk Rheinfelden (Die Kunstdenkmäler des Kantons Aargau, Bd. IX), Basel 2011, S. 286.
- Pius Räber, Die Bauernhäuser des Kantons Aargau, Bd. 2, Baden 2002, S. 194 (Abb. 396).

Quellen

- Kantonale Denkmalpflege Aargau: Bauernhausforschung Aargau, Kurzinventar, Hellikon IX-1/14 (1997).
- Kantonale Denkmalpflege Aargau: Bauernhausforschung Aargau, Materialien, Bestandesaufnahmen 1965, Mappe 73 b-1.
- Staatsarchiv Aargau: CA.0001/0543-0545, Brandkataster Gemeinde Hellikon, 1850-1938.

Erwähnung in anderen Inventaren

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