

wohnhaus und nebenbauten

obere egg 220/221a . 5728 gontenschwil



verkauf und vermittlung



giebelweg 12 . 5024 küttigen
www.laeubligmbh.ch . +41 62 827 28 18

ihr persönlicher berater:
christoph läubli
+41 79 668 28 18 . buero@laeubligmbh.ch

1. grundstückangaben

1.1.	grundbuch
1.1.1	parzelle 1480-0-1 (miteigentumsanteil)
gemeinde	gontenschwil (bfs 4135)
grundstück nr.	1480-0-1
e-grid	ch 97619 31754 30
stammgrundstück	lig gontenschwil 1480
wertquote	2/3
dominierte grundstücke	
1.1.2	parzelle 1480
gemeinde	gontenschwil (bfs 4135)
grundstück nr.	1480
e-grid	ch 81398 77674 31
dominierte grundstücke	gontenschwil 1479 zu 1/1
lagebezeichnung	oberi egg
plan-nr.	74
fläche	309 m ²
kulturart	gebäude, 228 m ² gartenanlage, 81 m ²
gebäude	einfamilienhaus, vers.-nr. 221a , 121 m ² (gesamtfläche 122 m ² , auf mehreren grundstücken) oberi egg 221a, 5728 gontenschwil einfamilienhaus, schopf, vers.-nr. 221c, 107 m ² (gesamtfläche 118 m ² , auf mehreren grundstücken) oberi egg 221c, 5728 gontenschwil
1.1.3	parzelle 1482
gemeinde	gontenschwil (bfs 4135)
grundstück nr.	1482
e-grid	ch 89767 48739 55
lagebezeichnung	oberi egg
plan-nr.	74
fläche	652 m ²
kulturart	gebäude, 126 m ² gartenanlage, 526 m ²
gebäude	gebäude (detail s. agv police), vers.-nr. 220, 123 m ² (gesamtfläche 267 m ² , auf mehreren grundstücken) oberi egg 220, 5728 gontenschwil gebäude , 3 m ² (gesamtfläche 14 m ² , auf mehreren grundstücken)
1.1.4	parzelle 1483
gemeinde	gontenschwil (bfs 4135)
grundstück nr.	1483
e-grid	ch 88877 63974 27
lagebezeichnung	oberi egg
plan-nr.	74
fläche	182 m ²
kulturart	gebäude, 12 m ²

gebäude	gartenanlage, 170 m ² einfamilienhaus , vers.-nr. 221a, 1 m ² (gesamtfläche 122 m ² , auf mehreren grundstücken) obere egg 221a, 5728 gontenschwil gebäude , 11 m ² (gesamtfläche 14 m ² , auf mehreren grundstücken)
1.1.5	parzelle 1484
gemeinde	gontenschwil (bfs 4135)
grundstück nr.	1484
e-grid	ch 87397 48776 15
lagebezeichnung	oberi egg
plan-nr.	74
fläche	30 m ²
kulturart	gartenanlage, 30 m ²
1.1.6	parzelle 1485
gemeinde	gontenschwil (bfs 4135)
grundstück nr.	1485
e-grid	ch 76747 63987 76
lagebezeichnung	oberi egg
plan-nr.	74
fläche	248 m ²
kulturart	gebäude, 144 m ² strasse, weg, 6 m ² gartenanlage, 98 m ²
gebäude / bauten	gebäude (detail s. agv police), vers.-nr. 220, 144 m ² (gesamtfläche 267 m ² , auf mehreren grundstücken) obere egg 220, 5728 gontenschwil
1.1.7	parzelle 1479 (dominiertes grundstück)
gemeinde	gontenschwil (bfs 4135)
grundstück nr.	1479
e-grid	ch 82748 77639 10
lagebezeichnung	oberi egg
plan-nr.	74
fläche	38 m ²
kulturart	gartenanlage, 38 m ²
	bezüglich anmerkungen, vormerkungen, dienstbarkeiten und grundlasten sowie grundpfandrechten verweisen wir auf die grundbuchauszüge.

1.2.

art/topographie

grundstück – beschrieb

das areal mit den verschiedenen grundstücken befindet sich auf einem moränenausläufer und fällt gegen osten stark ab



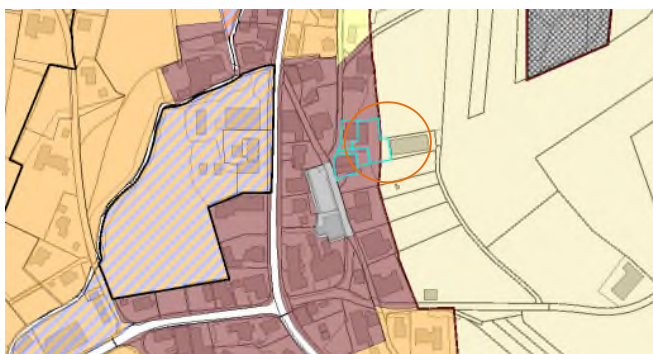
situation

nutzung/erschliessung

das areal als solches ist als solches erschlossen. die parzelle 1480 ist mit einer denkmalgeschützten wohnbaute überbaut und dürfte weitgehend ausgenutzt sein. das restliche areal ist hingegen nicht vollständig ausgenutzt; das konkrete nutzungspotential müsste aufgrund einer studie in zusammenarbeit mit den behörden erarbeitet werden und ist nicht gegenstand des verkaufmandates.

zonen- u. bauvorschriften

bis auf eine kleine teilfläche von etwa 145 m² (ausserhalb der bauzonen) befindet sich das gesamte areal innerhalb der dorfzone d2



bauzonenplan

altlasten/ökorisiken

es ist kein eintrag im kataster der belasteten standorte vorhanden. es bestehen auch keine gefährdungen durch hoch- oder oberflächenwasser.

gemäss webseite des bundesamtes für gesundheit besteht im bereich der parzelle bei einem mittleren vertrauensindex eine 3% wahrscheinlichkeit den radonreferenzwertes von 300 bq/m³ zu überschreiten. die radonbelastung kann jedoch fallweise sehr unterschiedlich sein. um eine konkrete belastung nachzuweisen, müsste eine messung vor ort vorgenommen werden.

1.3 lage - beschrieb

standort

die liegenschaft befindet sich nahe des alten ortkerns an erhöhter lage.



luftaufnahme



makrolage



mikrolage

besonnung/aussicht

ostseitig besteht eine gute aussicht über landwirtschaftliches gelände. die besonnung wird aufgrund der bauweise eingeschränkt.

immissionen

es sind keine stärkeren beeinträchtigungen zu erwarten



ausblick

2. objektdaten

2.1	gebäude
2.1.1	wohnhaus nr. 221a
urbaujahr	1714
wirtschaftliches baualter	40 jahre
rauminhalt nach agv	996 m ³ (sia 116)
sanierung/erneuerung	ca. 2013 heizung, boiler ca. 2000 fassade ca. 1995 nassräume ca. 1990 küche ca. 1974 totalumbau wohnhaus inkl. erstellung unterkellerungen undatiert weitere notwendige und fallweise unterhalts- und erneuerungsarbeiten wie anstriche, bodenbeläge, geräteersatz usw.
2.1.2	nebengebäude nr. 220
urbaujahr	1858
wirtschaftliches baualter	60 jahre
rauminhalt nach agv	1'779 m ³ (sia 116)
sanierung/erneuerung	ca. 1980 anbau gartenhaus undatiert erweiterungsbauten werkhalle
2.1.3	raumprogramm wohnhaus
untergeschoss:	garage/werkstatt (28.6 m ²) waschraum/heizung (16.3 m ²), keller mit tank (11.1 m ²)
erdgeschoss:	entrée/vorraum/korridor (27.4 m ²), dusche/wc/lavabo (2.6 m ²), drei zimmer (15.5 m ² , 10.9 m ² , 8.4 m ²), küche (10.1 m ²), wohnzimmer (26.4 m ²)
1. obergeschoss:	gangzone (4.7 m ²), zimmer in dachschräge (7.9 m ²), zimmer (22.3 m ²), bad/wc/doppelwaschtisch (5.6 m ²), allzweckraum (unbeheizt, 19.4 m ²), stauraum/estrich (20.9 m ²)
dachgeschoss:	dachboden
2.1.4	raumprogramm nebengebäude
erdgeschoss:	werkhalle mit lagerraum, wc, aufenthalt (ca. 210.0 m ²), sep. werkstatt (11.6 m ²), eingewandeter unterstand (14.8 m ²), gartenhaus mit cheminée (13.2 m ²)

die flächenangaben beruhen weitgehend auf den aufnahmen/augenscheine vor ort. teilweise mussten auch annahmen getroffen werden, da keine genauen pläne vorhanden waren; diese können von den effektiven flächen abweichen.

2.2	baubeschrieb	die nachfolgenden baubeschriebe besitzen lediglich informativen charakter, auf ausführliche beschrieb wird verzichtet. die baubeschriebe beziehen sich auf die objektbesichtigung am stichtag.
2.2.1	wohnhaus	
konstruktion gebäude		gemischte bauweise (back- und bruchstein, beton, holz), teilweise unterkellert (zugang von aussen), wenig gedämmt
gebäudehülle		walmdach (ehemals strohdach) mit wellerniteindeckung, kupferne spenglerarbeiten, fassaden hauptsächlich verputzt und gestrichen, fenster in holz, zweifach isolierverglast, lamellenstoren und jalousien
ausbau/ausstattung		platten-, parkett- und teppichbeläge, wände verputzt, in den nassbereichen mit keramischen platten, decken/dachuntersicht weitgehend mit holztäfer, cheminée im wohnzimmer
haustechnik/installationen		ölheizung, radiatoren, elektroboiler für warmwasser, elektrische installationen inkl. telefon- und tv-anschlüsse, einfache sanitäre einrichtungen
2.2.2	nebengebäude	
konstruktion gebäude		werkhalle gemischte bauweise (backstein, beton, holz), gartenhaus/unterstand in holz, alles nicht unterkellert und ungedämmt
gebäudehülle		bereich satteldach mit ziegeleindeckung, bereich pultdach mit wellerniteindeckung, fassaden teils verputzt und gestrichen, teils roh belassen, giebelbereich mit holzverkleidung, fenster/tore in holz
ausbau/ausstattung		einfachster, rudimentärer ausbau, teils roh belassen, cheminée im gartenhaus
haustechnik/installationen		anlage unbeheizt, einfache elektrische installationen, sanitäre einrichtung vorhanden (wc/lavabo)
2.2.3	umgebung	
umgebungsanlage		kleine rasenfläche, einige ziersträucher und koniferen, stützmauer garten erneuerungsbedürftig, rückwärtiges, steiles gelände weitgehend von tannen überwachsen
parkierung		unterstand, garage mit steiler zufahrtsrampe (dient nicht mehr der parkierung), grosser vorplatz mit hartbelägen (betonsteine)
2.3	zustand	
zustandsbeurteilung		das wohnhaus befindet sich in einem demodierten, aber noch nutzbaren zustand; einer weiterführung der liegenschaft in der bestehenden struktur ist möglich. mittel- bis langfristig dürften jedoch verschiedene sanierungsmassnahmen anstehen.
		das bestehende gebäude und die bausubstanz wurden mittels einer einfachen besichtigung beurteilt. anlässlich der besichtigung wurden auch keine gebäude- und konstruktionsteile besichtigt oder überprüft, welche verdeckt, unzulänglich und nicht freistehend sind. auch unter berücksichtigung des gebäudealters sowie der erfolgten vornutzungen kann deshalb letztlich nicht einwandfrei bestätigt werden, ob die bauteile und installationen frei von mängeln sind.

3. allgemeine informationen

3.1. gemeinde

3.1.1 portrait

lage	wynental
bezirk	kulm
kanton	aargau
höhe über meer	529 m.ü.m. (gemeindehaus) 750 m.ü.m. (höchster punkt) 496 m.ü.m. (tiefster punkt)
fläche	974 ha (585 ha acker / wiese, 272 ha wald, 118 ha überbaut)

einwohnerzahlen

einwohner per 31.12.2020	2'117
schweizer	1'737
ausländer	380
haushaltungen	1'025

bevölkerungsentwicklung

einwohner im jahr 1900	1'646
einwohner im jahr 1950	2'102
einwohner im jahr 2000	2'088

steuerfuss

staatssteuer (kanton aargau)	112 %
gemeindesteuer	112 %
kirchensteuer reformiert	21 %
kirchensteuer röm.-katholisch	17 %
kirchensteuer christ-katholisch	23 %

3.1.2 distanzen

primarschulen / kindergarten	1 km m / 5 min
oberstufenschulen	1-3 km [menziken / kulm / reinach]
einkaufsmöglichkeiten	650 m
arzt / zahnarzt / bank	1-3 km [dorfkern / kulm / reinach]
öffentlicher verkehr	10 min [wynentalbahn]
autobahn	27 km / ca. 20 min
flughafen	85 km / ca. 70 min [basel mulhouse] 65 km / ca. 55 min [zürich]

luftaufnahme

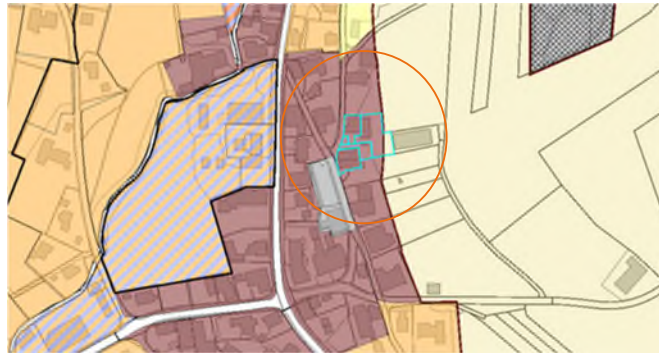


3.2. regelwerke und vorschriften

3.2.1 baumasse

bauzone	dorfzone 2 [d2]
ausnützungsziffer erlaubt max.	0.60
ausnützungsziffer wohnen max.	0.50
geschosse	2 vollgeschosse
gebäuelänge max.	30 m
grenzabstände	4 m kleiner 8 m grosser
gebäudehöhen ebene max.	8.00 m
firsthöhe ebene max.	8.50 m
firsthöhe hang max.	14.50 m
ausbau untergeschoss	1/3

bauzonenplan



3.2.2 auszug bauordnung § 3.1.7 dorfzonen 2 und 3, d2 und d3 [gde gontenschwil, 14.08.2013]

die dorfzonen dienen der erhaltung des historisch wertvollen ortskerns. sie sind bestimmt für wohnen, mässig störendes gewerbe sowie landwirtschaft.

gebäude sind mit ihrer umgebung zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. der gemeinderat kann ausnahmen bewilligen, sofern ein gebäude für das ortsbild unwichtig oder die erhaltung der bausubstanz unzumutbar ist.

bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. unter den gleichen bedingungen kann der gemeinderat ergänzungsbauten bewilligen. bei der festlegung der baumasse und der gestaltungsvorschriften orientiert sich der gemeinderat am charakter der bestehenden überbauung.

die errichtung von aussenantennen und parabolspiegel ist im rahmen des bundesrechtes untersagt.

der gemeinderat gewährleistet die fachliche beratung und zieht soweit möglich kantonale fachstellen bei. zu diesem zweck sind bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

3.2.3 denkmalpflege

siehe anhang 8.1

4. zukunft / sanierung / umbau

4.1 sanierungsbedarf

da die liegenschaft keinen unmittelbaren sanierungsbedarf hat, kann sie mit optischen retuschen / sanierungsmassnahmen [nach wunsch des käufers] sofort bewohnbar gemacht werden.

der mietvertrag mit dem mieter der lagerhalle kann, muss aber nicht übernommen werden. [miete 450.- chf / monatlich für lagerhalle]

wird die liegenschaft übernommen und sofort bewohnt, sehen wir folgenden handlungsbedarf kurz- bis langfristig.

kurzfristig bodenbeläge [optisch]
 malerarbeiten [optisch]

langfristig fenster / fassade
 küche
 nasszelle 2 stk
 eingangstüre
 leitungen allgemein

«diese angaben sind nicht abschliessend und unterstehen den jeweiligen interessen und bedürfnissen der käuferschaft »

4.2 informationen allgemein

über die gemeinde www.gontenschwil.ch
 bauordnung
 zonenplan
 gebührenreglemente

pläne / schadstoffe www.ag.ch/geoportal

programme www.dasgebaeudeprogramm.ch
 www.energieberatung.jetzt

5. verkaufpreis / verhandlungsbasis

auf anfrage [gesamtes areal inkl. bauten und parzellen]

6. in eigener sache

ich stehe ihnen zur verfügung bei der beratung für den steuerlichen liegenschaftsunterhalt, die projektierung und umsetzung von bauvorhaben wie anbauten, neubauten und sanierungen.

persönliche beratung **chris läubli** +41 79 668 28 18

chris läubli gmbh
architektur und beratung
giebelweg 12 . 5024 küttigen

7.**fotos**

die fotos sind vertraulich zu behandeln !
die eigentümer sind an der räumung der gebäude.

ostfassade



nordfassade



westfassade



lagerhalle



gartenhaus



garage



zusätzliche parzelle



wohnraum



küche



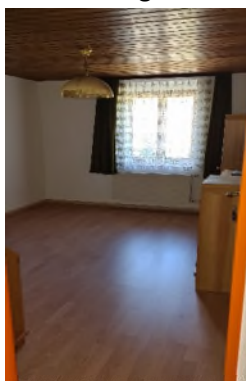
esszimmer



zimmer eg



zimmer 2 eg



bad eg



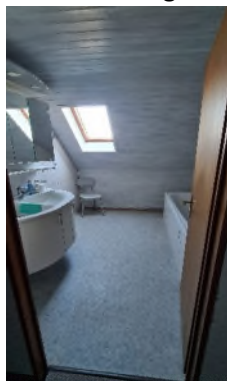
gang eg



zimmer og



badzimmer og



ausseansicht lagerhalle / garage / wintergarten



8. anhangverzeichnis

- 8.1 bericht denkmalpflege**
- 8.2 agv-police gebäude 221a**
- 8.3 agv police gebäude 220**
- 8.4 grundbuchauszug 1480**
- 8.5 grundbuchauszug 1482**
- 8.6 grundbuchauszug 1483**
- 8.7 grundbuchauszug 1484**
- 8.8 grundbuchauszug 1485**
- 8.9 grundbuchauszug 1480**

8.1 denkmalpflege

kopie bericht denkmalpflege

landwirtschaftliche objekte, bäuerlicher vielzweckbau
dokumentation

inschriften:

1714 (hauseingang)

würdigung:

auf der egg stehendes ehemaliges strohdachhaus, das seinen gesamtcharakter mit südseitig ausgerichteter stubenfront sowie prägendem walmdach bewahrt hat. als bautypologisch und konstruktionsgeschichtlich besonders wertvolles element ist die rauchgeschwärzte hochstudkonstruktion im dachraum vollumfänglich erhalten. zusammen mit der benachbarten liegenschaft obere egg 213 (bauinventarobjekt gon933) gehört das gebäude zu den anschaulichsten zeugen der kleinbäuerlichen bebauung auf der egg. die giebelständig an den strassenraum stossenden gebäude tragen wesentlich zum gassenartigen charakter des alten dorfteils bei.

bau- und nutzungsgeschichte:

seiner äusseren form und stellung sowie der kräftig ausgebildeten hochstudkonstruktion nach zu schliessen, dürfte das gebäude noch aus dem 17. jh. stammen. im volksmund ist es als "bernet holligers hus auf der egg" bekannt. der name bezieht sich auf den 1665 von boniswil zugewanderten bernhard holliger [1]. offenbar war das haus schon früh unter verschiedenen parteien aufgeteilt, was die engen, kleinbäuerlich geprägten wohnverhältnisse deutlich machen.

im brandkataster von 1829 ist das gebäude als "wohnhaus mit bescheuerung, von holz und stein, mit strohdach" aufgeführt [2]. damalige eigentümer waren jakob frey und die witwe von melchior klaus. 1851 fand unter dem vermerk "verbesserung" eine deutliche erhöhung des versicherungswertes statt, was auf beträchtliche bauliche veränderungen schliessen lässt. damals erhielt das ehemals hölzerne gebäude wohl seine heutige erscheinungsform als verputzter mauer- und fachwerkbau mit axial angeordneten einzelfenstern. später war das gebäude sogar unter drei parteien aufgeteilt. auf einem katasterplan von 1929 sind die verschachtelten besitzverhältnisse anschaulich dargestellt (vgl. fotodokumentation).

der wechsel von stroh- auf ziegelbelag fand nach 1900 statt. in jüngerer zeit fand eine umfassende modernisierung des nördlichen hausteils statt.

beschreibung:

das ehemalige strohdachhaus ist mit firstrichtung west-ost an die leicht aufsteigende strasse in der oberen egg gestellt. der längliche baukörper duckt sich unter einem steilen vollwalmdach, das heute etwas unvorteilhaft mit well eternit eingedeckt ist. auf der strassenabgewandten ostseite tritt die südgerichtete stubenfront des wohnteils zweigeschossig in erscheinung und hat die axial angelegten einzelfenster samt hauseingang aus der mitte des 19. jh. bewahrt. demgegenüber hat die eingeschossige rückfront in jüngerer zeit stärkere veränderungen erfahren. in der südwestecke zur strasse hin ist ein kleiner ökonomietrakt mit tenn und stall in den baukörper integriert, nordseitig schliesst ein womöglich erst nachträglich eingebauter zusätzlicher wohnteil an. beidseits sind die massiv aufgeführten steinhauern vermutlich aus gründen des windschutzes über die fassadenflucht hinausgeführt

im dachraum hat sich die für strohdachhäuser charakteristische rauchgeschwärzte hochstudkonstruktion vollumfänglich erhalten. in der vorliegenden, kleinbäuerlich geprägten form besteht sie lediglich aus zwei firstständern (hochstüden), ergänzt durch firstpfette, unterfirst, sperrrafen, windstreben und die ebenfalls original erhaltenen rafenlagen.

der nördliche wohnteil und der ehemalige scheunenteil sind im innern modernisiert und weisen keine historische ausstattung mehr auf. demgegenüber soll der südliche wohnteil weitgehend noch in der ursprünglichen form erhalten sein [3].

aktennotiz besichtigung vom 7. nov. 2018 (pr)

die nachträgliche besichtigung des südlichen hausteils ergab folgende zusätzliche erkenntnisse. eine erneuerte inschrift am hauseingang liefert einen glaubhaften hinweis auf ein baudatum des Hauses von 1714. von der originalen bohlenständerkonstruktion sind an der trennwand von wohnteil und tenn sowie im obergeschoss noch aussagekräftige teile erhalten. ebenso sind im südlichen wohnteil noch die alten deckenbalkenlagen vorhanden (im erdgeschoss durch jüngeres täfer abgedeckt, im obergeschoss teils noch offen sichtbar). namentlich im obergeschoss weist die bauzeitliche holzkonstruktion eine offensichtliche rauchschwärze auf, was auf das frühere vorhandensein einer offenen rauchküche ohne kaminabzug hinweist.

wohl aus dem früheren 19. jh. stammt die südseitige fassadengestaltung mit den leicht unregelmässig angeordneten einzelfenstern, welche aufschluss über die innere raumgliederung geben (dreiergruppe vor der stube, zweiergruppe vor der nebenstube, kleinere fensterformate vor den schlafkammern im obergeschoss). die fenstergestaltung mit sechsteiliger gesprosser verglasung und espagnoletteverschlüssen weist ebenfalls ins 19. jh.

die innere raumordnung zeigt teils verwinkelte verhältnisse, welche mit der eigentumsrechtlichen aufteilung des Hauses in zusammenhang stehen. für kleinbäuerliche verhältnisse als charakteristisch zu bezeichnen ist die grundanlage des wohnteils mit scheunenseitigem kleinen stichgang zur innen gelegenen küche sowie stube und nebenstube entlang der südlichen schauseite des Hauses.

von der historischen ausstattung hat sich einzig ein aus grünen kacheln bestehender kastenofen in der stube erhalten. sämtliche oberflächen (böden, decken, zwischenwände) wie auch die türen sind jüngeren datums und ohne namhaften historischen zeugenwert. die küche und der anschliessende sanitärraum sind ebenfalls modernisiert. gleichfalls ohne historischen belang ist der ehemalige stallbereich aus jüngeren backsteinmauerwerk. gleiches gilt für den mehrfach veränderten, mit jüngeren stützsystemen verstärkten und nach süden erweiterten kellerraum. der ostseitige pultdachbau mit schopf und schweinestall ist eher behelfsmässig und uneinheitlich gestaltet, weshalb auch ihm kein nennenswerter historischer zeugenwert zukommt.

anmerkungen:

[1] freundliche mitteilung rolf bolliger, gontenschwil (2016). zur geschichte der holliger in gontenschwil vgl. steiner 1999/2000, s. 109-112.

[2] staatsarchiv aargau, ba.05.0070: brandkataster gontenschwil 1829-1850; staatsarchiv aargau, ca.0001/0238-0241: brandkataster gontenschwil 1850-1938.

[3] der südliche wohnteil konnte nicht besichtigt werden.

erwähnung in anderen inventaren:

- inventar der schützenswerten ortsbilder der schweiz (isos), regionale bedeutung.