



**Verkauf an traumhafter Lage:  
Baulandparzelle in  
Oberwil-Lieli AG  
LIELI-PARK**

**Baulandparzelle Nr. 3 mit 1'843 m<sup>2</sup>**

**Juchächerstrasse/Weisserlenweg in 8966 Oberwil-Lieli**

***Verkaufsdokumentation***

---



## Inhaltsverzeichnis

Einleitung	2
Portrait Gemeinde Oberwil-Lieli	3
Mikrolage LIELI-PARK	4
Übersicht Baulandparzellen LIELI-PARK / Bebauungsstudie	5
Kenndaten zu Parzelle Nr. 3	6
Verkauf Parzelle Nr. 3 im Bieterverfahren	7
Kontakt und Besichtigung	7
Impressionen	8

### Einleitung

Unter der Bezeichnung LIELI-PARK verkauft die Gemeinde Oberwil-Lieli an exklusiver Lage insgesamt acht Baulandparzellen im Dorfteil Lieli. Alle Teilparzellen befinden sich in der Landhauszone, bestimmt für den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern. Dem Verkauf der Baulandparzellen hat die Stimmbevölkerung im November 2020 zugestimmt. Für die Parzellierung des Grundstücks und insbesondere für die Realisierung des Bauungskonzepts wurde mit einem Gremium von Fachspezialisten zusammengearbeitet. Einmal überbaut, erinnert das gesamte Grundstück an eine grosszügige parkähnliche Anlage mit viel Freiraum und passender Begrünung.

Die acht Baulandparzellen werden innerhalb von zwei Jahren etappenweise verkauft. Für jede Parzelle wird eine separate Verkaufsdokumentation erstellt.

Als erstes wird die Parzelle Nr. 3 verkauft, beschrieben in vorliegender Verkaufsdokumentation.

## Portrait Gemeinde Oberwil-Lieli

Oberwil-Lieli liegt im Kanton Aargau am Rande des Mutschellens, hoch über dem Reusstal, inmitten eines prächtigen, sonnendurchfluteten Naherholungsgebietes mit einer sagenhaften Fernsicht in die Alpen.

Die Fläche des Gemeindegebietes beträgt 5,4 km<sup>2</sup>, davon ist rund die Hälfte Landwirtschaftsland, ein Viertel mit Wald bedeckt und ein Viertel besiedelt. Der höchste Punkt befindet sich auf 677 m ü. M. an der nördlichen Gemeindegrenze im Dorfteil Lieli, der tiefste auf 444 m ü. M. am südlichen Rand des Dorfteils Oberwil.

Dank direkter Anbindung an die Autobahn sind Sie mit dem Auto in 15 Minuten mitten in der Stadt Zürich und in 20 Minuten beim Flughafen. Ein Expressbus bedient die Linie von Bremgarten über Oberwil-Lieli nach Zürich-Enge, eine zweite Buslinie fährt von Berikon über Oberwil-Lieli nach Zürich-Wiedikon.

Die Gemeinde hat drei Kindergärten und eine Primarschule mit Tagesstruktur, schön gelegen in einem Waldstück zwischen den beiden Dorfteilen. Die Oberstufenschule befindet sich in der Nachbargemeinde Berikon.

Stand Mai 2022 leben 2'560 Personen in Oberwil-Lieli. Der Ausländeranteil beträgt 13 %. Rund die Hälfte der AusländerInnen stammen aus Deutschland, der weitere Anteil verteilt sich gleichmässig auf rund 40 Nationalitäten.

Oberwil-Lieli verfügt über eine sehr gute Ertragskraft und grundsolide Vermögenslage mit einem aktuellen Steuerfuss von 53 %, was dem zweittiefsten Steuerfuss im Kanton entspricht. Wenig bekannt ist, dass der Kanton Aargau und insbesondere Oberwil-Lieli beim Bezug von grösseren Pensionskassenvermögen auch gegenüber den steuergünstigsten Gemeinden des Kantons Schwyz oder Zug hervorragend abschneidet (und deutlich besser als die günstigsten Gemeinden im Kanton Zürich) dank der im Kanton Aargau generell moderaten Steuerprogression.

Mit laufenden und nachhaltigen Investitionen in die Infrastruktur wollen wir unsere Standortattraktivität bewahren. Dass wir in vielen Belangen auf dem richtigen Weg sind, zeigt uns nicht zuletzt der erste Platz im Kanton Aargau beim Gemeinderating 2021 der Handelszeitung.

Ein funktionierendes Dorf- und Vereinsleben mit über 30 Vereinen, Einkaufsmöglichkeiten und über 30 leistungsfähige Gewerbebetriebe, wunderschöne Spazierwege, gepflegte Landwirtschaftsbetriebe: Oberwil-Lieli bietet Ihnen alles, was Sie brauchen.

Das Dorf hat den ländlichen Charme nicht verloren. Die Konzerte der Musikgesellschaft und des Männerchors, die kulturellen Highlights des Vereins QBA in der Aula, der Adventsmarkt sowie viele weitere Veranstaltungen tragen zu einem attraktiven Dorfleben bei. Wenn Sie lieber zurückgezogen leben möchten, ist auch dies bei uns kein Problem: bei uns wird die Privatsphäre des anderen respektiert.

Sie sehen, Oberwil-Lieli hat einiges zu bieten. Machen Sie doch einen (virtuellen) Rundgang durch unser Dorf. Sollten Fragen offenbleiben, kontaktieren Sie uns bitte. Der Gemeindeammann, die Gemeindeverwaltung oder die anderen Mitglieder des Gemeinderates geben Ihnen gerne Auskunft - SERVICE wird bei uns gross geschrieben.

Weitere Informationen zur Gemeinde finden Sie unter [www.oberwil-lieli.ch](http://www.oberwil-lieli.ch).

(Quelle: Dr. Ilias Läber, Gemeindeammann Oberwil-Lieli)

## Mikrolage LIELI-PARK

Das exklusive Grundstück befindet sich am unteren Waldrand des Dorfteils Lieli an leichter Hanglage mit Südwestexposition, ganztägiger Besonnung und traumhafter Fernsicht auf die Alpen.

Innert wenigen Gehminuten sind Postautohaltestelle, der Volg, der Kindergarten Lieli und die Primarschule erreichbar.

Dank seinem Umfahrungstunnel verzeichnet der Dorfteil Lieli kaum Durchgangsverkehr.

Das nachstehende Foto zeigt den Dorfteil Lieli, das gesamte Grundstück LIELI-PARK ist rot umrandet.



## Übersicht Baulandparzellen LIELI-PARK / Bebauungsstudie

Die acht Parzellen sind so gegeneinander versetzt positioniert, dass eine optimale Weitsicht gewährleistet ist. Präzise gesetzte Parzellengrenzen definieren die Position der möglichen Baukörper. Die langgezogenen Parzellen ermöglichen einen grossen Abstand zwischen den vorderen und hinteren Gebäudereihen. In Kombination mit der Hangneigung ist somit sichergestellt, dass von den hinteren Terrassen über die vorderen Gebäude hinweggesehen werden kann.

Am südlichen Grundstücksrand werden eine neue Erschliessungsstrasse und ein Gehweg in das Grundstück eingebettet. Die Erstellungskosten trägt die Gemeinde Oberwil-Lieli. Die Erschliessungsstrasse sowie der Gehweg werden nicht abparzelliert. Die Erschliessungsstrasse verläuft über die Parzellen Nr. 4 bis 7, der Gehweg verläuft über die Parzelle Nr. 8. In der nachfolgenden Übersicht sind die acht Baulandparzellen inkl. projektierter Erschliessungsstrasse und Gehweg definiert.

Die acht Baulandparzellen werden innerhalb von zwei Jahren etappenweise verkauft, als erstes die Parzelle Nr. 3, anschliessend ist der Verkauf der Parzelle Nr. 7 vorgesehen.



Gerne verweisen wir Sie auf die separate Bebauungsstudie, welche das Projekt, die Erschliessungsstrasse sowie die baulichen und gestalterischen Gegebenheiten ausführlich dokumentiert. Im Weiteren ist unsere Bau- und Nutzungsordnung massgebend: [www.oberwil-lieli/verwaltung/reglemente](http://www.oberwil-lieli/verwaltung/reglemente), Bau- und Nutzungsordnung. Es besteht keine Architektur- oder Baumeisterverpflichtung.

### Kenndaten zu Parzelle Nr. 3

Das Verkaufsobjekt der vorliegenden Dokumentation ist die Parzelle Nr. 3. Sie weist eine Grundstücksfläche von 1'843 m<sup>2</sup> auf (Breite ca. 26 m, Länge ca. 71 m) und befindet sich direkt am Waldrand. Bei der gegebenen Ausnützungsziffer von 0.30 beträgt die anrechenbare Geschossfläche für den Baukörper maximal 553 m<sup>2</sup>. Bemerkenswert ist, dass in Oberwil-Lieli das Untergeschoss nicht zur Ausnutzung zählt.

Auf Anfrage informieren wir Sie gerne über vorhandene Dienstbarkeiten, hauptsächlich festgehalten in der für das gesamte Grundstück geltenden Parzellierungsurkunde.

Das nachstehende Bild zeigt die Parzelle Nr. 3, rot markiert.



## Verkauf Parzelle Nr. 3 im Bieterverfahren

Der Verkauf der Baulandparzellen erfolgt im Bieterverfahren. Das Bieterverfahren umfasst zwei Bierrunden.

Anlässlich der Urnenabstimmung vom 29. November 2020 hat die Stimmbevölkerung von Oberwil-Lieli die Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit dem Verkauf der Landparzellen vorgegeben. Demnach gilt für die Zulassung an das Bieterverfahren:

- Käuferschaft muss Oberwil-Lieli als Hauptwohnsitz annehmen (falls nicht bereits wohnhaft in Oberwil-Lieli) und die Parzelle selbst bewohnen.
- Erwerb von maximal einer Parzelle.
- Erworbene Parzelle ist innerhalb von zwei Jahren ab Kaufdatum zu bebauen (Spatenstich innerhalb von zwei Jahren).

**Der Mindestpreis für die Parzelle Nr. 3 mit 1'843 m<sup>2</sup> ist CHF 2'948'800 (1'600 CHF/m<sup>2</sup>).**

Für den detaillierten und terminlichen Ablauf des Verkaufsprozesses verweisen wir Sie auf die separaten **Antragsformulare des Bieterverfahrens**, welche integrierenden Bestandteil der Verkaufsdokumentation bilden.

### Zusammenfassung Ablauf Verkaufsprozess:

- |           |  |
|-----------|--|
| 1. Phase  | Besichtigung (Termine: siehe nachfolgend)  |
| 2. Phase  | Abgabe eines ersten verbindlichen Kaufangebotes bis 9. September 2022. Sichten der eingegangenen Angebote und Bekanntgabe des höchsten Angebotes an alle Bieter der ersten Bierrunde bis 16. September 2022. |
| 3. Phase  | Durchführen einer zweiten und finale Angebotsrunde mit Abgabe eines letzten verbindlichen Kaufangebotes bis 30. September 2022.  |
| Abschluss | Sichten der eingegangenen Angebote und Kommunikation des Zuschlagsentscheides bis 7. Oktober 2022.<br>Anschliessend Abschluss Reservationsvertrag sowie Vollzug Kaufvertrag.                                 |

## Kontakt und Besichtigung

Bitte zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. Andreas Bützer, Leiter Finanzen, steht Ihnen unter 056 648 42 33 oder [lieli-park@oberwil-lieli.ch](mailto:lieli-park@oberwil-lieli.ch) gerne zur Verfügung. Gerne begleiten wir Sie bei Besichtigung des Grundstücks. Bitte melden Sie sich bei uns an für einen der folgenden **Besichtigungstermine**:

- Samstag, 20. August 2022, 10.00 - 12.00 Uhr
- Samstag, 27. August 2022, 10.00 - 12.00 Uhr

Auf Anfrage vereinbaren wir gerne einen individuellen Besichtigungstermin.

**Wir freuen uns auf Ihr Interesse.**

## Impressionen









Weitere Impressionen und Visualisierungen entnehmen Sie bitte aus der separaten Bauungsstudie.