

# Merkblatt: Bestimmung der Attikageschossfläche gemäss § 16a ABauV



Das Attikageschoss ist ein auf Flachdächern aufgesetztes verkleinertes Geschoss. Es muss sich in seiner Grösse um ein genau festgelegtes Mass vom darunterliegenden Vollgeschoss unterscheiden und gegenüber Fassadenfluchten der darunterliegenden Vollgeschosse zurückversetzt sein.

## Ausgangslage

Aktuell gibt es im Kanton Aargau zwei unterschiedliche Bestimmungen, wie viel kleiner das Attikageschoss zum darunterliegenden Vollgeschoss sein muss und ob ein Versatz zur darunterliegenden Fassadenflucht notwendig ist. Für Gemeinden, welche ihre Bau- und Nutzungsordnung noch nicht an die Messweise der IVHB angepasst haben, gilt folgende unten aufgeführte Bestimmung. In Gemeinden, die ihre allgemeinen Nutzungspläne bereits an die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB angepasst haben, gelten hingegen die Bestimmungen des § 25 BauV. Die Auslegung dieser Messweise wird im separaten Merkblatt „Bestimmung der Attikageschossfläche gemäss § 25 BauV“ erläutert.

## Gesetzliche Grundlagen

### § 16a ABauV Attikageschoss

<sup>1</sup> Das Attikageschoss ist ein auf Flachdachbauten aufgesetztes, verkleinertes Geschoss und wird wie ein Dachgeschoss behandelt.

<sup>2</sup> Es gilt als Attikageschoss, wenn die Grundfläche höchstens ei-

nem Geschoss entspricht, welches auf den Längsseiten um das Mass seiner Höhe von der Fassade zurückversetzt ist. Mit Ausnahme von Dachvorsprüngen müssen alle Bauteile innerhalb dieser möglichen Grundfläche liegen.

<sup>3</sup> Soweit die Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigt werden, ist die Anordnung der Grundfläche frei und beeinflusst die Berechnung der Gebäudehöhe nicht.

## Umfang des darunterliegenden Vollgeschosses

Massgebend zur Beurteilung der darunterliegenden Vollgeschossfläche ist das optische Erscheinungsbild sowie die Grösse der einzelnen Rück- oder Vorsprünge. Nach ABauV werden auskragende Balkone klar nicht an die Vollgeschossfläche angerechnet, Loggias jedoch von Fall zu Fall beurteilt.

Weiter sind in der Regel nicht anzurechnen oder zu berücksichtigen: untergeordnete Gebäude- teile wie Erker und Wintergärten (§ 2 Abs. 1 lit. a + b ABauV), auch wenn diese an die anrechenbare Geschossfläche bei der Ausnutzungszifferberechnung anzurechnen sind.

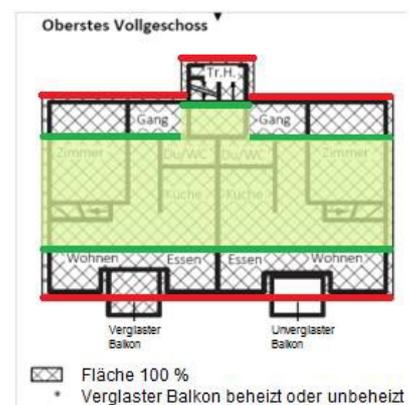


Abbildung 1: Vollgeschoss und reduziertes Attikageschoss

## Fläche des Attikageschosses

Die zulässige Attikageschossfläche beträgt gemäss der nebenstehenden Skizze maximal die Vollgeschossfläche abzüglich des Rückversatzes um das Mass der Höhe des Attikas entlang der Längsseiten. Die Messweise ist in der nebenstehenden Skizze illustriert.

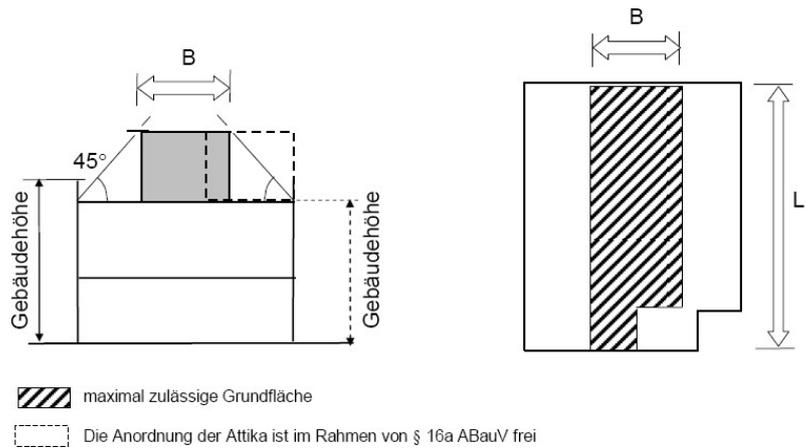


Abbildung 2: Attikageschossfläche nach § 16a ABauV (BNR, S590)

Daraus folgt:

$$\text{Attikageschossfläche} = \text{Vollgeschossfläche} - 2 \times (\text{Gebäuelänge} \times \text{Attikahöhe})$$

## Dachvorsprünge beim Attikageschoss

Zulässig sind Dachvorsprünge bis maximal 60 cm (analog § 25 BauV). Wird das zulässige Mass überschritten, gilt die ganze überdachte Fläche als Attikageschossfläche (BNR, S. 141/ Abs. 591).

Zu den Erwägungen wieso überdachte Terrassenflächen im Attika zu der Attikageschossfläche zuzurechnen sind, gibt es auch diverse Gerichtsentscheid. Im Unterschied zur Berechnung der Fläche des „darunterliegenden“ Vollgeschosses werden bei der Berechnung der Fläche des Attikageschosses

auch feste Sitzplatzüberdachungen angerechnet. Auch sind „raumbildende“ Gebäudeteile, die das Attikageschoss grösser erscheinen lassen, bei der Berechnung der Attikageschossfläche mitzubetrachten. Bei einer Rahmenkonstruktion als „raumbildendes“ Gebäudeteil wird die umschlossene Fläche zur Attikafläche hinzugezählt. Daher ist das bei dem in Abbildung 3 aufgeführten Beispiel kein verkleinertes Geschoss und müsste als Vollgeschoss beurteilt werden.

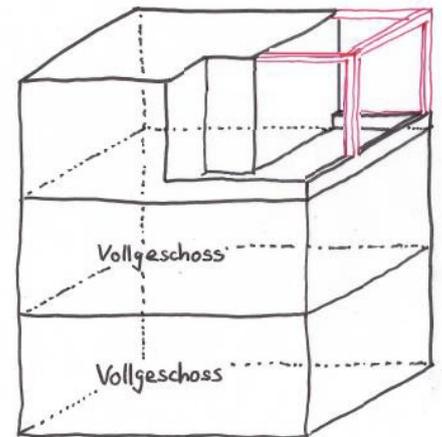


Abbildung 3: „Raumbildende“ Gebäudeteile beim Attikageschoss

Das Attikageschoss muss vollständig auf dem darunter liegenden Vollgeschoss liegen. Nur innerhalb dieser Fläche ist die Anordnung der Grundfläche des Attikageschosses frei und beeinflusst die Berechnung der Gebäudehöhe nicht. Verlässt das "Attikageschoss" indessen die vorgegebene

Fläche des darunter liegenden Vollgeschosses, hängt zum Beispiel darüber hinaus, wird § 16a ABauV verletzt. Eine solche Anordnung ist daher nicht zulässig.

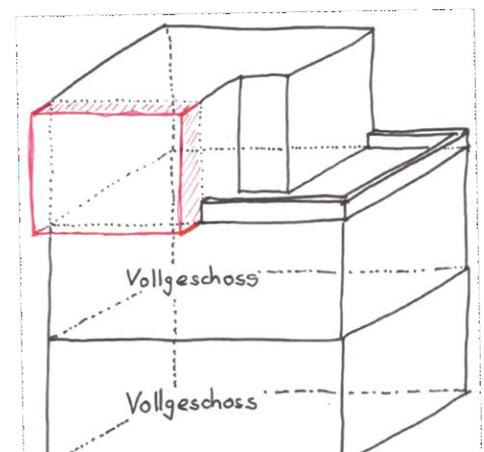


Abbildung 4: Attika - „überhängendes“ Gebäudeteil

## Beschattung der Nachbargrundstücke

Die Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch Lichtenzug und Schattenwurf muss im Einzelfall – allenfalls aufgrund eines Vergleichsprojekts mit Giebedach – beurteilt werden. Der Schattenwurf lässt sich erforderlichenfalls anhand eines Schattendiagramms beurteilen. Gemäss kantonaler Praxis wird im Schattendiagramm der mittlere Wintertag – das sind der 29. Oktober und der 9. Februar – mit

der 2-Stunden-Schattengrenze abgebildet. Grundsätzlich sollte die dauernde Beschattung eines bestehenden oder gemäss Nutzungsplan möglichen Gebäudes an diesen beiden Tagen nicht länger als zwei Stunden dauern. Geländeunebenheiten beeinflussen den Schattenwurf. Die Höhenkurven sind daher in die Berechnung einzubeziehen.

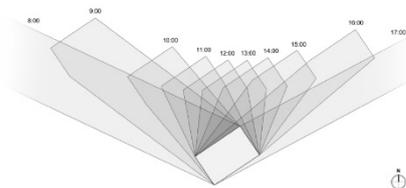


Abbildung 5: Schattendiagramm S. 6

[\(Schattenwurf von Hochhäusern - Vollzugshilfe \(zh.ch\)\)](#)

## Höhe des Attikageschosses

Sowohl nach alter wie auch nach neuer Messweise ist es notwendig die Höhe des Attikageschosses zu bestimmen. Denn als Attika gilt ein Geschoss, wenn die Grundfläche höchstens einem Vollgeschoss entspricht, welches an den Längsseiten um das Mass seiner Höhe von der Fassade zurückversetzt ist (§ 16a Abs. 2 ABauV). Beim Mass seiner Höhe ist auf den optischen Eindruck abzustellen, da unterschiedliche Brüstungshöhen, Deckenaufbauten und Bauteilstärken die Höhe

zwischen Vollgeschoss und Attikageschoss massgeblich beeinflussen können. Angelehnt an die Bestimmung zum Mass der Geschosshöhe (§ 14 Abs. 2 ABauV: Die Geschosshöhe wird von Oberkante zu Oberkante der fertigen Konstruktion gemessen.) beträgt das Mass der Höhe des Attikageschosses in der Regel die Höhe von Oberkante der fertigen Flachdachflächen des Vollgeschosses bis Oberkante der fertigen Flachdachflächen des Attikageschosses.

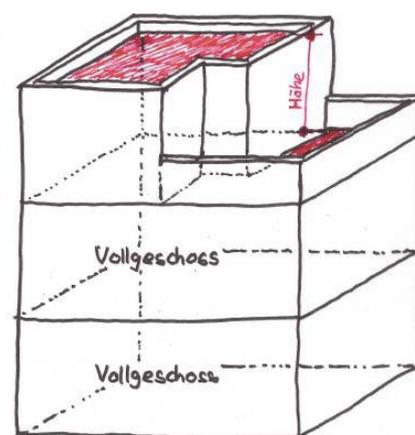


Abbildung 6: Attikahöhe

Die Attikageschossfläche darf nicht grösser sein als eine Vollgeschossfläche, welche an den Längsseiten um die Höhe des Attikageschosses verkleinert wurde.

Soweit die Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigt werden, ist die Anordnung der Grundfläche des Attikageschosses frei.

Abbildung 7: Attikageschossfläche gemäss § 16a ABauV (Anhang 3 BauV)

Das Merkblatt  
„Immer wieder  
diese Attikas...“  
der VOSER  
Rechtsanwälte  
verschafft  
ebenfalls Klarheit.

Stand September 2024

## Kontakt bei Fragen

Flury Planer + Ingenieure AG, Sägestrasse 6a, 5600 Lenzburg, Tel. 058 733 33 44