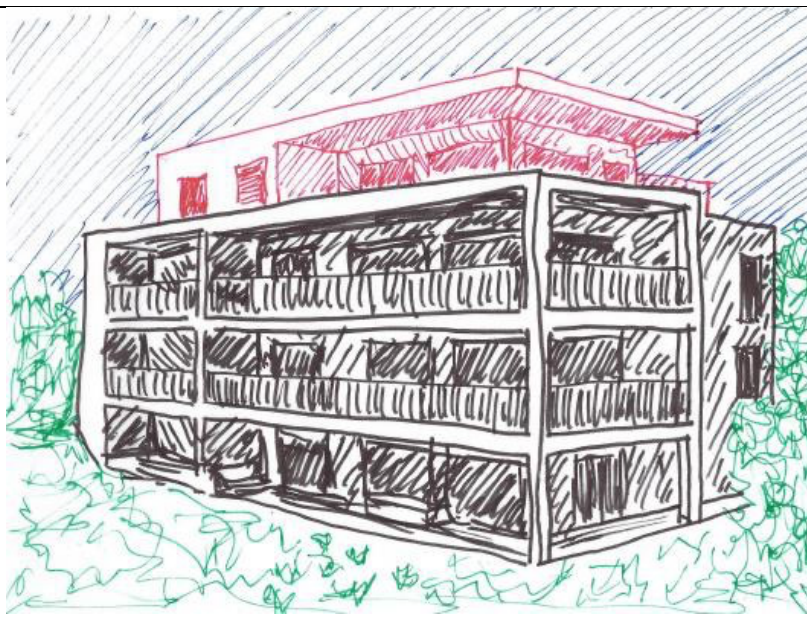

Merkblatt: Bestimmung der Attikageschossfläche

gemäss § 25 BauV



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 sein¹.

¹vergl. Ziff. 6.4 – Anhang 1 BauV

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 an die Messweise der IVHB angepasst haben, gelten die unten aufgeführten Bestimmungen. In Gemeinden, die ihre allgemeinen Nutzungspläne noch nicht an die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB angepasst haben, gelten hingegen die Bestimmungen der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994 weiterhin. Zur Auslegung dieser Messweise siehe das Merkblatt „Bestimmung der Attikageschossfläche gemäss § 16a ABauV“.

Gesetzliche Grundlagen

Ziff. 6.4 – Anhang 1 BauV

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.

§ 25 BauV Attikageschosse

(Ziff. 6.4 Anhänge IVHB)

¹ Die Grundfläche eines Attikageschosses darf höchstens 60 % der Fläche eines Vollgeschosses betragen. Balkone, Loggias ausgenommen, zählen nicht zur Vollgeschossfläche, unabhängig davon, ob sie verglast oder unverglast sind.

^{1bis} Das Attikageschoss muss so platziert werden, dass es auf einer Längs- oder Breitseite min-

destens um das Mass seiner Höhe gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückversetzt ist. Soweit die Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigt werden, ist im Übrigen die Anordnung der Grundfläche frei.

² Dachvorsprünge bis 60 cm sind ohne Anrechnung an die Grundfläche zulässig.

Fläche des Vollgeschosses

Die Vollgeschossfläche wird nach den Aussenmassen des Gebäudes ermittelt, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Im Unterschied zur anrechenbaren Geschossfläche nach § 32 BauV ist sie jedoch nicht um die in § 32 Abs. 2 BauV

aufgeführten Flächen zu reduzieren.

Nach ABauV waren auskragende Balkone klar nicht angerechnet worden, Loggias wurden jedoch von Fall zu Fall beurteilt. Massgebend sind das optische Erscheinungsbild sowie die Grösse. Nach § 25 Abs. 1 BauV zählen

auskragende Balkone weiterhin nicht zur Vollgeschossfläche, egal ob sie verglast oder unverglast sind. Loggias hingegen werden neu als integrierender Bestandteil des Gebäudevolumens betrachtet und zählen daher zur Vollgeschossfläche.

Fläche des Attikageschosses

Als zulässige Attikafläche gilt eine maximale Grösse von 60 % der darunterliegenden Vollgeschossfläche. Davon ist allerdings abzuweichen, wenn die Bauherrschaft die

Grösse der Vollgeschossflächen ungleich verteilt, um ein gegenüber dem Normalfall (Gebäude mit einheitlichen Geschossflächen) vergrössertes Attikageschoss realisieren zu können. In

solchen Fällen ist gemäss Praxis ein entsprechender Ausgleich zu schaffen (BNR, Abs. 245 / S. 64).

Im Unterschied zur Berechnung der Fläche des „darunterliegenden“ Vollgeschosses werden bei der Berechnung der Fläche des Attikageschosses auch feste Sitzplatzüberdachungen angerechnet³. Auch sind „raumbildende“ Gebäudeteile, die das Attikageschoss grösser erscheinen lassen, bei der Berechnung der Attikageschossfläche mitzubetrachten⁴. Bei einer Rahmenkonstruktion als „raumbil-

dendes“ Gebäudeteil wird die umschlossene Fläche zur Attikafläche hinzugezählt. Zudem ist bei dem in Abbildung 1 aufgeführten Beispiel der notwendige Versatz nicht mehr gegeben. Das Geschoss müsste also als Vollgeschoss beurteilt werden.

³ vergl. Leitentscheid AGVE 2014, S. 181
⁴ vergl. VGE III/87 vom 20.12.2006, S. ff., Rankgerüst [WBE.2006.90]

Bei Dachvorsprüngen mit einer Tiefe von mehr als 60 cm gilt die ganze überdachte Fläche als Attikageschossfläche. Dies gilt auch in Gemeinden, welche ihre allgemeinen Nutzungspläne noch nicht an die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB ange-

passt haben. Zu den Erwägungen wieso überdachte Terrassenflächen im Attika zu der Attikageschossfläche zuzurechnen sind gibt es auch einen Entscheid des Verwaltungsgerichts⁵
⁵ vergl. VGE III/16 vom 26.3.2010 (WBE.2009.99)

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

darunter liegenden Vollgeschosses, hängt zum Beispiel darüber hinaus, wird § 25 Abs 1^{bis} BauV verletzt⁶. Eine solche Anordnung ist daher nicht zulässig.

⁶ VGE III/12 vom 2.3.2009, S. 10

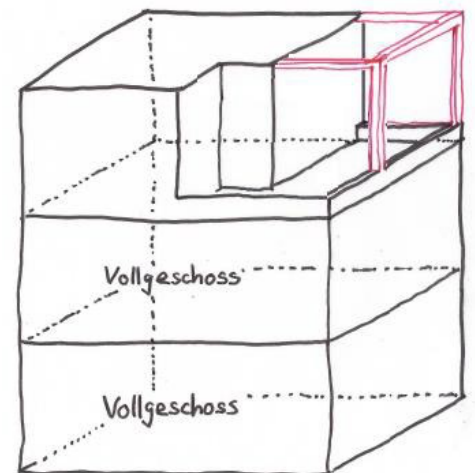


Abbildung 1: Attika - „raumbildende“ Gebäudeteile

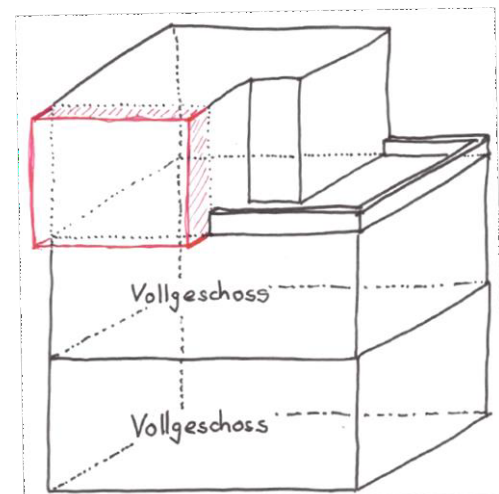


Abbildung 2: Attika - „überhängendes“ Gebäudeteil

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. Ok-

tober 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.

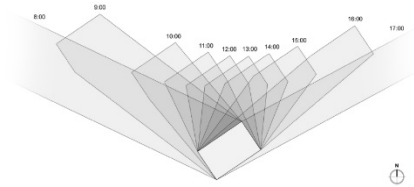


Abbildung 3: Schattendiagramm S. 6
([Schattenwurf von Hochhäusern - Vollzugshilfe \(zh.ch\)](#))

Höhe des Attikageschosses

Sowohl nach alter wie auch nach neuer Messweise ist es notwendig die Höhe des Attikageschosses zu bestimmen. Dabei ist auf den optischen Eindruck abzustellen, da unterschiedliche Brüstungshöhen, Deckenaufbauten und Bauteilstärken die Höhe zwischen dem Vollgeschoss und dem Attikageschoss massgeblich beeinflussen können. Angelehnt an die Bestimmung

zum Mass der Geschosshöhe (§ 22 BauV: Die Geschosshöhe ist die Höhe von Oberkante bis Oberkante der fertigen Böden.) 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.

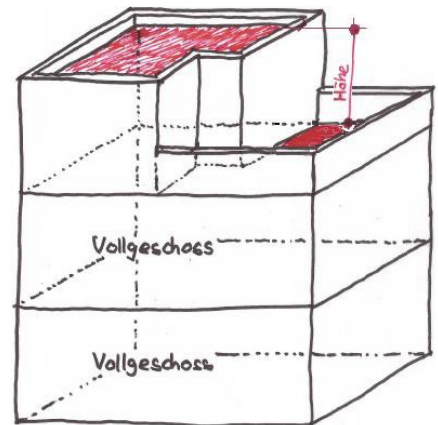


Abbildung 4: Attikahöhe

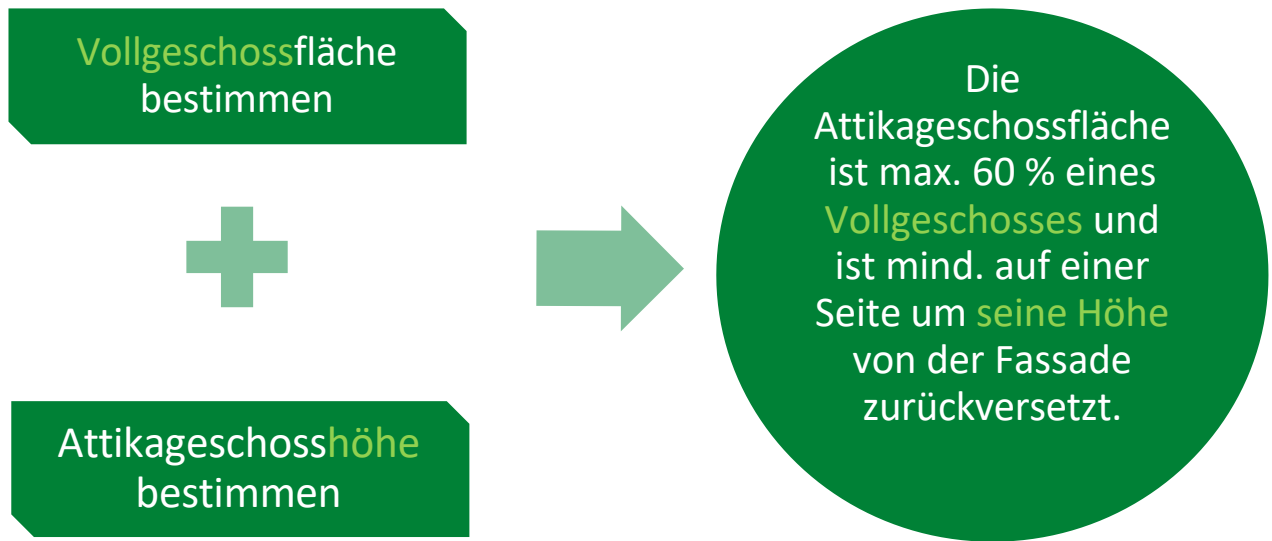


Abbildung 5: Attikageschossfläche gemäss § 25 BauV