

RealKomm GmbH
z.Hdn. Herrn Mag. Florian Kulterer
Waagner Biro Straße 14
8020 Graz

SV-Nr.: 411-006
Graz, 11.September 2025

Betreff: BV Zwerggasse 14, 8010 Graz
Gutachten zur künftigen Verwertung

Auftrag: Beurteilung der Eignung des vorhandenen Bestandes für eine beabsichtigte Verwertung.

Das Grundstück Nr. 460 liegt im 2. Grazer Innenstadtbezirk ST. Leonhard und wird im Nordosten über die Zwerggasse erschlossen.

Mit Bebauungsplan 02.18.0 von 23.07.2020 wurde eine künftige Bebauung geregelt:

Künftig ist eine geschlossene Bebauung mit um 4m zurückgesetzter Straßenfluchtlinie und hofseitig mit einer Baukörpertiefe von 12,50m begrenzten Gebäudegrenzlinie durch die Stadtplanung Graz angestrebt.

max. Gebäudehöhe 16,30 m

Dachneigung mind. 35 Grad und max. 41 Grad

bis 800m² Grundstücksfläche tiefgaragenbefreit

Siehe Anhang: Verordnung
 Erläuterungsbericht
 Planliche Darstellung

Das Grundstück war mit 2 2-geschossigen Gebäuden bebaut.

Das direkt am Gehsteig vor der Straßenfluchtlinie liegende biedermeierliche Wohnhaus wurde vom Vorbesitzer Abbruch angesucht, durch die Stadt Graz Abbruch bewilligt und vor Weiterverkauf abgebrochen.

Das zweite Gebäude, zuletzt als Druckerei genutzt, wurde vom Vorbesitzer auch auf Abbruch angesucht, durch die Stadt Graz Abbruch bewilligt, jedoch noch nicht abgebrochen.

Das Druckereigebäude wurde durch mehrere Um- und Zubauten aus einem historischen Hofgebäude entwickelt. Der letzte Umbau, eine Aufstockung, erfolgte Mitte des 20. Jahrhunderts.

Der Bestand besteht ebenerdig aus 2 großen Druckereisälen durch einen Mittelflur getrennt. Das 2. Geschoß ist gleichartig unterteilt. Der straßenseitige Bereich mit Flachdach wurde als Büroraum genutzt. Der hofseitige Bereich mit Satteldach als Archiv wurde für Druckfahnen verwendet.

Das Objekt steht seit Jahrzehnten leer und wurde die letzten 30 Jahre nicht mehr instandgesetzt und verfällt Zunehmens.

Der Stuhl des Satteldaches ist zwischenzeitlich eingebrochen, der Bruchbereich ohne Ziegeldachung und somit offen. Die in diesem Bereich liegenden Tramdecken sind abgemorscht und ebenso eingebrochen. Das Ziegelmauerwerk ist nass und durch Verwitterung stark strukturgeschwächt. Die Trennwand im Norden zum Nachbargrundstück ist einsturzgefährdet.

Die Bestandsaufnahme ergibt eine Nettonutzfläche von:

Erdgeschoss	103,13 m ²
Obergeschoss	104,18 m ²

Das Gebäude wird zum Abbruch empfohlen.

Unter dem Vorbesitzer wurde auf dem bestehenden Bebauungsplan 02.18.00 Zwerggasse – Morellenfeldgasse- Schumannngasse- Obstgasse durch die Wiener Architekten Nagy und Jehle eine Neubebauung aufgesetzt.

Die Neubebauung sieht eine 5 geschossige Bebauung mit ausgebauten Dachgeschoss vor. Die Geschosse wurden als 3-Spanner mit durchgestecktem Stiegenhaus mit Lift entwickelt.

Eine rein Nordost 2-Zimmerwohnungen mit ca. 45 m² und eine rein Südwest 2-Zimmerwohnung mit ca. 51 m² auf der tiefen Gebäudeseite und eine durchgesteckte Nordost-Südwest 3-Zimmerwohnung auf der schmalen Gebäudeseite mit ca. 80 m².

Die hofseitigen Wohnungen verfügen über Balkone bzw. Loggien.
Die straßenseitigen Wohnungen verfügen über schmale französische Balkone im bebauungsplanzulässigen Ausmaß.

Die durch die Verordnung zum Bebauungsplan geforderte hohe Anzahl von Fahrradabstellplätzen wurde durch Platzierung im Keller bei Einplanung eines Personenaufzuges mit einer 2,10 m tiefen Kabine anstelle der üblichen 1,40 m tiefen Kabine gleich der Planung Zwerggasse 12 ohne Wohnraumverlust umgesetzt.

Die tragende Struktur wurde überlegt und wirtschaftlich projektiert.

Die großflächigen Verglasungen straßenseitig prägen ein zeitaktuelles Erscheinungsbild, jedoch geben diese, auch aufgrund des schmalen Straßenraumes, dem Gegenüber eine gute Einsichtbarkeit. Ein verschmälern der Fensterflächen bzw. Umplanung der französischen Türen auf Fenster mit Parapeten bzw. zumindest ein Blindsetzen der Parapetverglasung wird empfohlen.

Die Grundrisse sind gut wohnbar geplant, jedoch wird bei den 2-Zimmerwohnungen der direkte Zugang zum WC aus der Küchennische als nicht wünschenswert betrachtet. Das Setzen der WC Türe in eine noch einzuplanende Zugangsnische zum Schlafrum würde die Situation deutlich entschärfen und wird empfohlen.

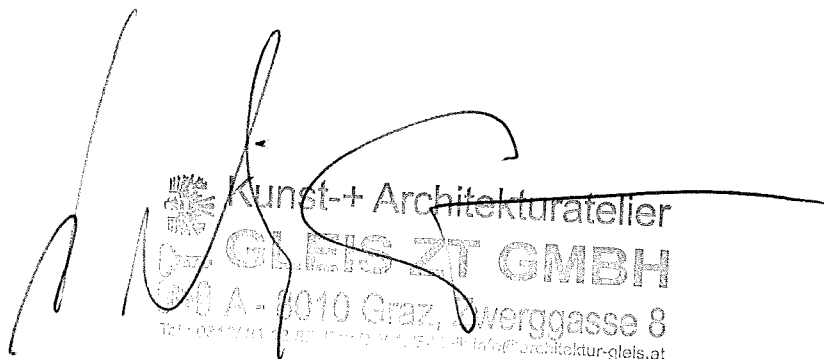
Die Neuplanung kann als ausgereizte optimierte Planung im hohen Maß umsetzbar positiv bewertet werden

Wir empfehlen das Projekt der Assanierung zuzuführen.

Mit der Assanierung werden das max. 5-fache der Bestandsflächen gefördert.

Bei einer Bestandsfläche von 207,31 m² ergibt sich eine maximal geförderte Fläche für den künftigen Ersatzbau Neubau von 1036,55 m²

Die künftige Nettonutzfläche des bewilligten Ersatzbaues beträgt 1024,36 m²


Kunst- + Architekturatelier
GLEIS ZT GMBH
8010 A - 8010 Graz, Zwerggasse 8
Tel: 0316/81-13-85, Fax: Dw-4, Mobil: 0664/13-39-587, E-Mail: info@architektur-gleis.at