

## **Analyse des Gebäudebestandes im Geviert Elisabethstraße – Beethovenstraße – Leechgasse - Merangasse unter besonderer Berücksichtigung der Baugeschichte**

Erstellt von: A 14, Stadtplanungsamt  
Bearbeiter: DI Bernhard Inninger

Graz, Frühjahr 2008

### Elisabethstraße 29 / Ecke Beethovenstraße 9

Das spätgründerzeitliche Palais Kottulinsky, **1853** von Georg Hauberrisser errichtet und 1892 von Georg Hönel umgebaut und mit einer späthistoristischen Fassadierung im neobarocken Stil versehen, zeichnet sich nicht nur durch hohe baukünstlerische Qualität und ein herrschaftliches Erscheinungsbild (Denkmalschutz) aus, sondern weicht auch als einziges Objekt im Geviert - und überhaupt als eines von wenigen Objekten im Gebietsbereich - von der städtebaulichen Typologie der Blockrandbebauung ab: es ist beinahe als freistehendes Palais konzipiert, zwar im Osten gekuppelt und dadurch Teil der geschlossenen Häuserzeile an der Elisabethstraße, jedoch nicht als Eckgebäude, sondern mit 3 repräsentativen Fassaden ausgeführt, wobei als Besonderheit die Schauseite (mit dreiaxsigem Mittelrisalit, kolossalem Balkon auf Steinkonsolen und Frontispiz) zwar straßenseitig, der Eingang jedoch hofseitig liegt. Entsprechend reich und qualitativ stellt sich die Gestaltung und Verzierung der Hoffassade mit repräsentativer Vorfahrt dar. Integraler Bestandteil dieser Konzeption war ein ca. 1.500m<sup>2</sup> großer Garten, der nördlich von einem langen und schmalen Stallgebäude eingefasst wurde.

Im 20. Jahrhundert wurde die nördlichen Gartenhälfte abgetrennt; es kam am Stallgebäude zu mehreren Um- und Zubauten sowie einer Freiflächengestaltung mit einer Einfriedung, welche die neue Trennungslinie optisch verstärkt. Die verbleibende Gartenfläche wurde als PKW-Abstellplatz genutzt. Durch diese Veränderungen hat das Palais die ihm in Größe und Gestaltung angemessene Freifläche verloren.

Die neobarocke Einfriedung an der Beethovenstraße stammt aus 1892 und steht unter Denkmalschutz; sie erstreckt sich auch auf die (abgetrennte) Liegenschaft Beethovenstraße 9 und verweist so auf die ursprüngliche Größe des Gartens.

Bebaute Fläche / Gartenfläche (Bebauungsgrad):	759 m <sup>2</sup> / 744 m <sup>2</sup> (0,50)
Geschossanzahl / Geschosshöhe ca.:	2 (Hochparterre) /
Dachausbau:	teilweise
Bebauungsdichte Bestand ca. (Fläwi):	1,1 (max. 2,5)
Besitz:	ungeteilt (jurist. Person)
Sonstiges:	Denkmalschutz (Haus und Einfriedung)

### Beethovenstraße 9a

Das Objekt Beethovenstraße 9a gehört historisch betrachtet zur Liegenschaft Palais Kottulinsky (Beethovenstraße 9 / Elisabethstraße 29); es wurde **1853** von Georg Hauberrisser als Stallgebäude errichtet und 1892/95 im Zuge der Umbauarbeiten am Palais von Georg Hönel umgebaut. Trotz mehrerer Um- und Zubauten im 20. Jahrhundert hat es den Charakter eines untergeordneten, ja beinahe eines Neben-Gebäudes beibehalten. Von der nördlich anschließenden straßenbegleitenden Bebauung der Beethovenstraße (3-7) unterscheidet es sich durch die Ausrichtung (nicht straßenbegleitend, sondern in die Tiefe des Hofes), die deutlich geringere Höhe und einfache Fassadengestaltung.

Die ursprüngliche neobarocke Einfriedung an der Beethovenstraße aus 1892 (siehe oben) wurde stark vereinfacht.

Bebaute Fläche / Gartenfläche (Bebauungsgrad):	356 m <sup>2</sup> / 251 m <sup>2</sup> (0,59)
Geschossanzahl / Geschosshöhe ca.:	1 /
Dachausbau:	ja
Bebauungsdichte Bestand ca. (Fläwi):	0,8 (max. 2,5)
Besitz:	ungeteilt (privat)
Sonstiges:	straßenseitige Einfriedung: Forts. d. denkmalgeschützten Einfriedung d. Palais Kottulinsky

### Elisabethstraße 31/33

Ähnlich wie beim Objekt 29 handelt es sich um eines der größeren, baukünstlerisch wertvollsten Objekte (Denkmalschutz) der Elisabethstraße. Das repräsentative, zweigeschossige, elfachsige Gründerzeitpalais wurde **1858/61** nach dem Entwurf des Wiener Architekten Alois Pichl im Stil des romantischen Historismus erbaut.

Die symmetrische straßenseitige Fassade weist zwei Seitenrisalite (mit Doppelfenster, hohen Portalen und Attika) mit Einfahrten in den Hof sowie einen mittig angeordneten Balkon auf. Die hofseitige Fassade weist zwar kaum Verzierungen auf, unterscheidet sich jedoch durch die großzügigen Öffnungen, den dreiachsigen Mittelrisalit mit Mittelbalkon im 1. OG sowie durch den Verzicht auf Wirtschaftsbalkone von üblichen Gründerzeithäusern.

In der jüngeren Vergangenheit wurden ein Dachgeschossausbau, die Errichtung eines Hofgebäudes und einer Tiefgarage sowie die Anlage eines ca. 350 m<sup>2</sup> großen Parkplatzes für ca. 10 PKW im Innenhof durchgeführt (teilweise ohne Konsens). Die im Hof wirksamen Maßnahmen beeinträchtigen die Wohnqualität im Geviert und stehen im Widerspruch zu den Zielen des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes und des 3.0 Flächenwidmungsplanes.

Bebaute Fläche / Gartenfläche (Bebauungsgrad):	974 m <sup>2</sup> / 1.435 m <sup>2</sup> (0,40)
Geschossanzahl / Geschosshöhe ca.:	2 bzw. 3 (Hochparterre) /
Dachausbau:	ja
Bebauungsdichte Bestand ca. (Fläwi):	1,2 (max. 2,5)
Besitz:	ungeteilt (jurist. Person)
Sonstiges:	Denkmalschutz

### Elisabethstraße 35

Das Haus 35 stellt aufgrund seiner geringen Größe (sowohl in der Grundfläche als auch in der Höhe) und der sezeptionistischen Fassadengestaltung einen Sonderfall dar. Das **1851** errichtete zweigeschossige, vierachsige späthistoristische Wohnhaus wurde 1907 nach Plänen von August Kleindienst umgebaut und neu Fassadiert (Jugendstil). Über der seitlichen Portalachse befindet sich ein markanter, polygonaler Erker mit glasierten Dachziegeln.

Bebaute Fläche / Gartenfläche (Bebauungsgrad):	145 m <sup>2</sup> / 108 m <sup>2</sup> (0,57)
Geschossanzahl / Geschosshöhe ca.:	2 (Hochparterre) /
Dachausbau:	-
Bebauungsdichte Bestand ca. (Fläwi):	1,1 (max. 2,5)
Besitz:	Wohnungseigentum

### Elisabethstraße 37 / Ecke Merangasse 8

In seiner Gebäudehöhe zwar der repräsentativen Elisabethstraße verpflichtet, unterscheidet sich das Eckhaus zur Merangasse durch seine geringeren Geschosshöhen und die Höhenlage des Erdgeschosses (keine Hochparterreausführung) deutlich von den denkmalgeschützten Objekten 29 und 31/33. Das frühhistoristische Wohn- und Geschäftshaus, **1853/54** von Philipp Schweighofer errichtet, weist daher - bei gleicher Traufhöhe - 3 Geschosse auf. Das Erscheinungsbild wird geprägt von der abgeschrägter Eckausbildung mit Eingang und hölzernen Eckerkern sowie von den gotisierenden Fassaden-Zierelementen.

Da sowohl das Objekt Elisabethstraße 35 als auch die nördlich anschließende Bebauung der Merangasse nur zweigeschossig sind, kommt dem Eckhaus eine besondere gestalterische Bedeutung zu; es stellt die Kontinuität der Traufhöhen im Straßenbild der historischen Prachtstraße Elisabethstraße her und macht letztere auch in der Merangasse präsent, da es die Traufhöhe um die Ecke führt. Derzeit wird ein Dachraumbausbau mit einer leichten Anhebung des Daches durchgeführt.

Bebaute Fläche / Gartenfläche (Bebauungsgrad):	492 m <sup>2</sup> / 82 m <sup>2</sup> (0,86)
Geschossanzahl / Geschosshöhe ca.:	3 /
Dachausbau:	ja
Bebauungsdichte Bestand ca. (Fläwi):	3,0 (max. 2,5)
Besitz:	Wohnungseigentum

### Leechgasse 10 und 12 / Merangasse 4 und 6

Der nördliche und historisch älteste Abschnitt der Merangasse, die ab 1840 von Georg Lindner als Verbindungsstraße zwischen der Leechgasse und der Leonhardstraße projektiert wurde, ist beidseitig durch eine frühgründerzeitliche bzw. biedermeierliche Blockrandbebauung gekennzeichnet; diese ist zweigeschossig (ohne Hochparterreausführung), so dass sich ein Straßenraumquerschnitt von ca. 4:3 (Breite:Höhe) ergibt. Neben dem Eckgebäude zur Leechgasse ist auch das westlich anschließende Objekt Leechgasse 10 diesem Typus zugehörig.

#### Leechgasse 10

Bebaute Fläche / Gartenfläche (Bebauungsgrad):	256 m <sup>2</sup> / 386 m <sup>2</sup> (0,40)
Geschossanzahl / Geschosshöhe ca.:	2 /
Dachausbau:	ja
Bebauungsdichte Bestand ca. (Fläwi):	1,0 (max. 1,4)
Besitz:	ungeteilt (jurist. Person)
Sonstiges:	ursprüngliche Fassade (1850) erhalten; Dachgeschossausbau mit 3 schmalen Gaupen aus 1873

#### Leechgasse 12 / Ecke Merangasse 2

Das Eckhaus wurde 1850 von Andreas Stadler errichtet und 1860 in der Merangasse durch einen Zubau mit einer Hausdurchfahrt erweitert; es ist aufgrund seiner ungewöhnlich Größe und des guten Erhaltungszustandes bemerkenswert.

Bebaute Fläche / Gartenfläche (Bebauungsgrad):	513 m <sup>2</sup> / 229 m <sup>2</sup> (0,69)
Geschossanzahl / Geschosshöhe ca.:	2 /
Dachausbau:	ja
Bebauungsdichte Bestand ca. (Fläwi):	1,7 (max. 1,4)
Besitz:	Wohnungseigentum
Sonstiges:	Fassadengestaltung (beide Bauabschnitte einheitlich) weicht von ursprünglicher Planung ab; schmaler Trakt aus 1860 greift an der südl. Grundgrenze in den Hof aus

#### Merangasse 4

Bebaute Fläche / Gartenfläche (Bebauungsgrad):	391 m <sup>2</sup> / 469 m <sup>2</sup> (0,45)
Geschossanzahl / Geschosshöhe ca.:	2 /
Dachausbau:	-
Bebauungsdichte Bestand ca. (Fläwi):	0,9 (max. 1,4)
Besitz:	ungeteilt (privat)
Sonstiges:	Fassade von 1857 ist mit kleineren Veränderungen erhalten; schmaler Wohntrakt aus 1888 (verlängert 1913) greift an der nördl. Grundgrenze in den Hof aus; freistehendes Nebengebäude (Garage und Geräte- schuppen, erbaut zwischen 1857 und 1888) steht an der südl. Grundgrenze; PKW fahren in den Hof ein

#### Merangasse 6

Bebaute Fläche / Gartenfläche (Bebauungsgrad):	151 m <sup>2</sup> / 299 m <sup>2</sup> (0,34)
Geschossanzahl / Geschosshöhe ca.:	2 /
Dachausbau:	-
Bebauungsdichte Bestand ca. (Fläwi):	0,7 (max. 1,4)
Besitz:	ungeteilt (privat)
Sonstiges:	asymmetrisches Dach (hofs. blechgedeckt)

### Beethovenstraße 3-7 und Leechgasse 2-8

Als historisch betrachtet **jüngste Bebauung im Geviert** entwickelt sich ab 1885, also rund 3 Jahrzehnte nach den übrigen Gebäuden, ausgehend vom heutigen Sonnenfelsplatz entlang der Beethovenstraße (3-7) und Leechgasse (2-8) eine städtebaulich homogene Blockrandbebauung; diese Häuser sind ausnahmslos dreigeschossig mit Hochparterre und haben durch den spitzwinkelig zulaufenden Grundriss des Blocks relativ kleine Gartengrundstücke:

#### Beethovenstraße 3

Dreigeschossiges, fünfachsiges Gründerzeit-Wohnhaus, **1886** gemeinsam mit dem Haus 5 von Josef Bullmann errichtet. Die Erdgeschosszone wird von Putzplatten-Fensterrahmen und seitlichem Rechteckportal mit Oberlichte gegliedert. Das erste Obergeschoss wird durch stuckierte Sturzfelder unter den geraden Fensterverdachungen als Beletage betont. Hofseitig liegt eine typisch gründerzeitliche, schmucklose Fassade mit 2 Fensterformaten und kleinen Wirtschaftsbalkonen mit blickdurchlässigen Stabgeländern vor.

Bebaute Fläche / Gartenfläche (Bebauungsgrad):	204 m <sup>2</sup> / 75 m <sup>2</sup> (0,73)
Geschossanzahl / Geschosshöhe ca.:	3 (Hochparterre) /
Dachausbau:	ja
Bebauungsdichte Bestand ca. (Fläwi):	2,6 (max. 1,4)
Besitz:	ungeteilt (privat)

#### Beethovenstraße 5

Bei diesem dreigeschossiges, fünfachsiges Gründerzeit-Wohnhaus, das **1886** gemeinsam mit dem Haus 3 mit ident gestalteter Fassade von Josef Bullmann errichtet wurde, sind nach einer starken Fassadenvereinfachung in der ersten Hälfte des 20. Jhdts nur mehr wenige Elemente der ursprünglichen Fassadierung erhalten. Hofseitig liegt eine typisch gründerzeitliche, schmucklose Fassade mit 2 Fensterformaten und kleinen Wirtschaftsbalkonen mit blickdurchlässigen Stabgeländern vor; erdgeschossig ist ein kleiner Zubau vorhanden.

Bebaute Fläche / Gartenfläche (Bebauungsgrad):	230 m <sup>2</sup> / 190 m <sup>2</sup> (0,55)
Geschossanzahl / Geschosshöhe ca.:	3 (Hochparterre) /
Dachausbau:	ja
Bebauungsdichte Bestand ca. (Fläwi):	1,9 (max. 1,4)
Besitz:	ungeteilt (privat)

#### Beethovenstraße 7

Repräsentatives, dreigeschossiges, siebenachsiges Zinswohnhaus mit flachem, dreiachsigem Mittelrisalit und reich gegliederter, intakt erhaltener, späthistoristischer Fassadierung, **1886** nach den Plänen von Josef Bullmann errichtet. Hofseitig liegt eine typisch gründerzeitliche, schmucklose Fassade mit 2 Fensterformaten und kleinen Wirtschaftsbalkonen mit blickdurchlässigen Stabgeländern vor.

Bebaute Fläche / Gartenfläche (Bebauungsgrad):	358 m <sup>2</sup> / 408 m <sup>2</sup> (0,47)
Geschossanzahl / Geschosshöhe ca.:	3 (Hochparterre) /
Dachausbau:	-
Bebauungsdichte Bestand ca. (Fläwi):	1,4 (max. 1,4)
Besitz:	ungeteilt (privat)

#### Leechgasse 2 / Ecke Beethovenstraße

Repräsentatives, dreigeschossiges Zinseckhaus der Gründerzeit mit reich gegliederter späthistoristischer Fassadierung, Eckrisalit und betonter Eckabschrägung, **1887** nach Entwurf von Friedrich Sigmundt erbaut. Erdgeschosszone mit Rundbogenöffnungen, das erste Obergeschoss wird durch aufwändige Fensterrahmen sowie Blendbalustraden als Beletage hervorgehoben. Das Erscheinungsbild des Gebäudes wird von der Gestaltung der Eckschräge dominiert, wo sich im ersten Obergeschoss ein Balkon mit Steinbalustraden befindet, der von je zwei Vollsäulen flankiert wird, und das zweiten Obergeschoss von einer Loggia mit Eisengeländer und schmalen Doppelsäulen verziert wird.

Bebaute Fläche / Gartenfläche (Bebauungsgrad): 494 m<sup>2</sup> / 42 m<sup>2</sup> (0,92)  
Geschossanzahl / Geschosshöhe ca.: 3 (Hochparterre) /  
Dachausbau: -  
Bebauungsdichte Bestand ca. (Fläwi): 2,8 (max. 1,4)  
Besitz: ungeteilt (privat)

Leechgasse 4

Bebaute Fläche / Gartenfläche (Bebauungsgrad): 205 m<sup>2</sup> / 110 m<sup>2</sup> (0,65)  
Geschossanzahl / Geschosshöhe ca.: 3 (Hochparterre) /  
Dachausbau: ja  
Bebauungsdichte Bestand ca. (Fläwi): 2,3 (max. 1,4)  
Besitz: Wohnungseigentum

Leechgasse 6

Bebaute Fläche / Gartenfläche (Bebauungsgrad): 205 m<sup>2</sup> / 174 m<sup>2</sup> (0,54)  
Geschossanzahl / Geschosshöhe ca.: 3 (Hochparterre) /  
Dachausbau: -  
Bebauungsdichte Bestand ca. (Fläwi): 1,6 (max. 1,4)  
Besitz: ungeteilt (privat)

Leechgasse 8

Bebaute Fläche / Gartenfläche (Bebauungsgrad): 329 m<sup>2</sup> / 352 m<sup>2</sup> (0,48)  
Geschossanzahl / Geschosshöhe ca.: 3 (Hochparterre) /  
Dachausbau: -  
Bebauungsdichte Bestand ca. (Fläwi): 1,4 (max. 1,4)  
Besitz: Wohnungseigentum