

An aerial photograph of a building complex nestled within a dense, lush green forest. The building features a light-colored, possibly metallic, roof and a courtyard area with a circular feature. A paved path leads towards the building. The text 'JESUITEN REFektorium' is overlaid in large white letters, with 'REVITALISIERUNG 2020 - 2025' in smaller white letters below it.

JESUITEN REFEK TORIUM

REVITALISIERUNG 2020 – 2025

JESUITENREFektorium | REVITALISIERUNG 2020 – 2025

An aerial photograph of a dense forest with a thick canopy of green trees. The sunlight filters through the leaves, creating a dappled light effect. The text is centered over the middle of the image.

JESUITEN REFEK TORIUM

REVITALISIERUNG 2020 – 2025

IMPRESSUM

Herausgeber und Konzeption

GBG Gebäude und Baumanagement Graz GmbH
Neutorgasse 57, 6. Stock, 8010 Graz
gbg@gbg.graz.at

Graz, 1. Auflage, September 2025

Grafische Gestaltung

achtzigzehn – Konzept & Gestaltung GmbH

Fotos/Abbildungen

Falls nicht anders gekennzeichnet:

Karin Lernbeiß | Lupi Spuma

Marco de Rossi (Drohnenaufnahmen)

Foto Fischer

Bauunternehmung Granit GmbH

archnet Bau- und Bodendenkmalpflege GmbH

Zechner Denkmal Consulting GmbH

GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH

Druck

Druckhaus Scharmer GmbH

Auftraggeber



Das Bauvorhaben wurde aus Mitteln des Denkmalschutzes, des BMK und von der Steiermärkischen Landesregierung im Rahmen des Revitalisierungsprogramms für historisch bedeutende Denkmäler gefördert.

Seitens der Stadt Graz wurden für das Projekt mehrere Kostenzuschüsse gewährt.

INHALT

VORWORTE

Universität Graz

Ein Ort mit außergewöhnlicher Strahlkraft 8

Stadtregierung Graz

Neues Leben im Jesuitenrefektorium 10

GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH

Gemeinschaftlicher Einsatz als Grundstein für ein gelungenes Projekt 12

Stadtbaudirektion Graz

Baukultur bewahren, Zukunft gestalten – das Jesuitenrefektorium als Vorbild 14

Künftiger Nutzer

Neues Zuhause für das Institut für Bewegungswissenschaften, Sport und Gesundheit 16

Denkmalschutz

Aus Agonie erweckt – historisches Narrativ neu interpretiert 18

Architektur

Ein ruhiger, heller Monolith 22

Projektgenese

Das Jesuitenrefektorium – ein tot geglaubtes Bauwerk lebt weiter! 24

Projektfakten

Übersicht über das Projekt 38

Projekttimeline

Chronologie eines Bauwerks 40

Historischer Rückblick

In einem früheren Leben 44

Denkmal-Planung

Reanimation erfolgreich 54

Freianlagenplanung

Landschaft als Kontext des Gebäudes 60

Projektleitung und Baumanagement

Hürdenlauf mit erfolgreichem Ausgang 64

Projektsteuerung

Das Projekt auf Kurs gehalten 70

Projektleitung Universität Graz

Kraftakt zur Wiederbelebung und Erhaltung eines geschichtlich sehr wertvollen Gebäudes 74

Tragwerksplanung

Bewahren und Erneuern als Motto für die Tragwerksplanung 76

Geologie und Hydrologie

Geologische und hydrologische Besonderheiten am Grazer Rosenhain 80

Bauphysik

Bauphysikalischer Umgang mit historischer Bausubstanz 82

Technische Gebäudeausrüstung

Moderne und nachhaltige Gebäudetechnik 84

Ausführungsplanung

Verbindung von Alt und Neu als planerische Gratwanderung 88

Örtliche Bauaufsicht

Im Triathlon durch die Baustelle 92

Gewerk Baumeister

Zwischen Jahrhunderthistorie und moderner Baustellenrealität 94

Gewerk Denkmalpflege

Archäologie und Restaurierung am Jesuitenrefektorium als Herzensangelegenheit 98

Gewerk Zimmermeister

Holz als Baustoff für das Haus im Wald 102

Projektbeteiligte 104

Planmaterialien 108

Universität Graz

EIN ORT MIT AUSSERGEWÖHNLICHER STRAHLKRAFT

Die Revitalisierung des Jesuitenrefektoriums ist weit mehr als ein architektonisches Projekt – sie ist ein Bekenntnis zu unserer Verantwortung für die Zukunft. Was einst als verlassene Ruine am Rosenhain erschien, hat sich durch gemeinsames Engagement, Vision und Beharrlichkeit in einen Ort mit außergewöhnlicher Strahlkraft verwandelt.

Die Universität Graz hat in den letzten Jahren gemeinsam mit der Stadt Graz und der GBG einen historischen Bau in ein fortschrittliches Zentrum für Wissenschaft, Gesundheit und Bewegung überführt – ein Symbol dafür, wie Geschichte und Gegenwart in die Zukunft weisen können.

Bereits beim ersten Rundgang durch das leer stehende Gebäude war mir klar, welch enormes Potenzial hier schlummert. Die Idee, diesen Ort als Schnittstelle zwischen Wissenschaft, Gesellschaft und Kultur neu zu denken, passt ideal zur strategischen Ausrichtung unserer Universität. Das neue Zuhause des Instituts für Bewegungswissenschaften, Sport und Gesundheit vereint exzellente Forschung mit einem einzigartigen Standort mitten im Grazer Naherholungsgebiet – ein idealer Raum für interdisziplinären Austausch, kreative Forschung und gesellschaftliche Relevanz.

Der Umbau war geprägt von Respekt vor der Geschichte und zugleich vom Mut zur Erneuerung. Die enge Zusammenarbeit mit dem Bundesdenkmalamt sowie die Expertise von leb idris architektur haben ermöglicht, dass historische Strukturen erhalten und zugleich innovative Lösungen umgesetzt werden konnten.

Diese Investition ist ein klares Statement an die Zukunftsfähigkeit unserer Universität. Das revitalisierte Jesuitenrefektorium wird als Teil des entstehenden „Sport-Cluster Rosenhain“ über Jahrzehnte hinweg ein Ort sein, an dem Bewegung, Gesundheit, Forschung und gesellschaftlicher Dialog ineinandergreifen. Ich danke allen, die dieses Projekt mitgetragen und verwirklicht haben. Es ist ein sichtbares Zeichen dafür, dass wir als Universität Graz nicht nur für das Hier und Jetzt bauen, sondern – im besten Sinne unseres Leitmotivs „We work for tomorrow“ – für morgen.



© Thomas Luef

Peter Riedler
Rektor Universität Graz







Stadtregierung Graz

NEUES LEBEN IM JESUITENREFEKTORIUM

**Innerhalb der Grazer Stadtregierung ist man sich einig:
Das revitalisierte Jesuitenrefektorium ist nicht nur ein
Gewinn für die Wissenschaft, sondern auch für die Stadt
und die Gesellschaft.**



Elke Kahr
Bürgermeisterin der Stadt Graz



Judith Schwentner
Vizebürgermeisterin der Stadt Graz



Manfred Eber
Stadtrat der Stadt Graz

Das Jesuitenrefektorium war seit langer Zeit nur noch eine Ruine. Dass es gelungen ist, das Gebäude unter Erhaltung der denkmalgeschützten Mauern zu revitalisieren, ist schon für sich eine großartige Leistung. Besonders bemerkenswert sind die nachhaltige Beheizung und Kühlung des Gebäudes, das künftig Arbeits- und Seminarräume sowie einen Hörsaal des Instituts für Bewegungswissenschaften, Sport und Gesundheit der Uni Graz beheimaten wird. Somit leistet die Wiederherstellung des Gebäudes auch einen Beitrag zur Stärkung unserer Stadt als Wissenschaftsstandort. Es ist mehr als erfreulich, dass das Gebäude aus dem 17. Jahrhundert künftig in einem so guten Sinn genutzt wird. Dafür danke ich allen, die ihr Know-how und finanzielle Mittel eingebracht haben, um der „geisterhafte Ruine“ neues Leben einzuhauchen.

Die Revitalisierung des Jesuitenrefektoriums ist ein gutes Beispiel dafür, wie wir in Graz unser historisches Erbe mit neuem Leben füllen. Aus einer jahrzehntelang brachliegenden Ruine ist, dank der engen Zusammenarbeit von Stadt, Universität und GBG, ein moderner Bildungsort entstanden, der Geschichte und Zukunft verbindet.

Hier wird mitten im Grünen und in direkter Nachbarschaft zu den Sportanlagen geforscht, gelehrt und diskutiert. Das neue Zuhause des Instituts für Bewegungswissenschaften, Sport und Gesundheit zeigt, wie behutsame Sanierung, nachhaltige Bauweise und zeitgemäße Nutzung Hand in Hand gehen können. Dieses Projekt ist ein Gewinn für die Wissenschaft, die Stadt und die Gesellschaft. Am liebsten würde ich hier noch einmal ein Studium beginnen.

Das Jesuitenrefektorium ist ein Ort, der Vergangenheit bewahrt und Zukunft gestaltet. Mit der Revitalisierung dieses Gebäudes wurde ein wichtiges Stück Grazer Baugeschichte mit viel Sorgfalt in eine neue Nutzung überführt. Die GBG hat dieses anspruchsvolle Projekt mit hoher fachlicher Kompetenz, großer Verlässlichkeit und viel Gespür für den historischen Kontext umgesetzt. In enger Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt wurde das Gebäude instand gesetzt, sensibel erweitert und modern ausgestattet. Besonders hervorzuheben ist auch die gelungene Einbindung in das Natur- und Erholungsgebiet Rosenhain. Mein Dank gilt der GBG und allen Beteiligten, die dieses Projekt mitgetragen und möglich gemacht haben. Ein wertvoller Beitrag für unsere Stadt und die Universität Graz.



GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH

GEMEINSCHAFTLICHER EINSATZ ALS GRUNDSTEIN FÜR EIN GELUNGENES PROJEKT

Mit der Revitalisierung des Jesuitenrefektoriums am Rosenhain wurde gemeinsam ein bedeutendes Kapitel erfolgreicher Denkmalpflege und nachhaltiger Baukultur geschrieben. Historische Verantwortung, verbunden mit kreativen Impulsen und zukunftsfähigem Bauen lassen ein denkmalgeschütztes Bauwerk in neuem Glanz erstrahlen.

Die vorliegende Festschrift möchte Einblicke in die vielfältigen Aspekte dieses außergewöhnlichen Projekts gewähren und die wichtigsten Meilensteine, innovativen Ansätze und das gemeinschaftliche Engagement aller Beteiligten würdigen. Aus einer verfallenen, überwucherten Ruine, deren ursprüngliche denkmalgeschützte Substanz durch behutsame Sanierung bewahrt wurde, entstand ein modernes Gebäude mit einer Nutzfläche von rund 2.000 Quadratmetern. Ein lebendiges Beispiel für nachhaltiges Bauen: Mit möglichster Erhaltung des historischen Bestandes, mit Einsatz von langlebigen, ökologischen Baustoffen und Technologien. Eine Geothermieranlage mit 22 Erdwärmesonden sorgt für Heizung im Winter und Kühlung im Sommer. Das Regenwasser wird gesammelt und in die nahegelegenen Rosenhainteiche eingeleitet, um diese im Sommer vor Austrocknung zu schützen. Schwierigste Herausforderungen wie ein Gewölbeeinsturz und sich bewegende Wände aufgrund von Starkregen wurden durch kreative

Einzellösungen, den beharrlichen Einsatz und über das normale Ausmaß hinausgehendes Engagement aller Beteiligten gemeistert. Das Jesuitenrefektorium blickt auf eine wechselvolle Geschichte zurück: Als Sommerresidenz der Jesuiten im 17. Jahrhundert, später als Kostümlager der Vereinigten Bühnen Graz, stand es nach einem Brand im Jahr 1984 lange Jahre als Ruine. Nach insgesamt 10 Jahren Projektumsetzungsdauer, davon zuletzt 2,5 Jahren intensiver Bauzeit, ist das Gebäude nun fertiggestellt und wird von der Universität Graz als Bauherrin des Projekts genützt. Unser Dank gilt allen, die dieses außergewöhnliche und herausfordernde Vorhaben möglich gemacht haben – insbesondere den engagierten Mitarbeiter:innen der GBG und allen Beteiligten, die mit ihrer Beharrlichkeit und Expertise den Erfolg dieses bedeutenden Vorhabens sichergestellt haben. Ein gelungenes Beispiel wie gemeinschaftlicher Einsatz erfolgreich Zukunft gestalten kann!

Wir wünschen viel Freude beim Lesen!



Günter Hirner
Geschäftsführer und
Geschäftsbereichsleiter Services



Rainer Plösch
Prokurist und Geschäfts-
bereichsleiter Facilities



Rudolf Peer
Teamleiter Baumanagement

alle GBG Gebäude- und
Baumanagement Graz GmbH

Stadtbaudirektion Graz

BAUKULTUR BEWAHREN, ZUKUNFT GESTALTEN – DAS JESUITENREFEKTORIUM ALS VORBILD

Das Jesuitenrefektorium erwacht zu neuem Leben: behutsam revitalisiert, nachhaltig erweitert und in den Naturraum eingebettet. Ein Bauwerk, das Geschichte bewahrt, Lehre stärkt und als Symbol in die Zukunft weist.

Mit der Revitalisierung des aus dem 17. Jahrhundert stammenden Jesuitenrefektoriums ist ein bedeutendes Stück Grazer Baukultur neu erlebbar geworden. Mit großem Verständnis für den Altbestand konnten sensibel ausgeführte Eingriffe in die historische Substanz und ressourcenschonende Ergänzungen umgesetzt werden. Dieses „Weiterbauen im Bestand“ verbindet auf hohem Niveau Denkmalpflege mit zeitgemäßer Architektur und schafft damit einen Ort, der Geschichte und Zukunft in beispielhafter Weise zusammenführt.

Der Fachbeirat für Baukultur, ein Instrument der Stadtbaudirektion, hat das Vorhaben begleitet und positiv befürwortet. Ebenso waren die städtischen Planungsabteilungen – das Straßenamt, die Stadtplanung sowie die Abteilung für Grünraum und Gewässer – eng in den Prozess eingebunden. Durch die gute interdisziplinäre Zusammenarbeit zwischen der Universität, der GBG und der Stadt Graz konnte

gewährleistet werden, dass sowohl bau- als auch umweltrechtliche Rahmenbedingungen, die sensiblen Anforderungen des Naturraums wie auch die Ziele einer nachhaltigen Mobilität berücksichtigt werden. Dieses Projekt steht damit exemplarisch für einen offenen Dialog mit fachlicher Tiefe und einem klaren Bekenntnis zur Qualität.

Das neue Institut für Bewegungswissenschaften, Sport und Gesundheit der Universität Graz erhält mit dem Refektorium nicht nur ein funktional hochwertiges Gebäude für Lehre und Forschung. Es entsteht zugleich ein Ort mit identitätsstiftender Strahlkraft, der die Verbindung von wissenschaftlicher Innovation, historischer Verantwortung und naturräumlicher Einbettung beispielhaft verkörpert. Damit wird sowohl ein Beitrag zur Stärkung des Wissenschaftsstandortes als auch zur Weiterentwicklung einer lebenswerten, klimabewussten und kulturell geprägten Stadt geleistet.



© Lex Karely

Bertram Werle
Stadtbaudirektor



Künftiger Nutzer

NEUES ZUHAUSE FÜR DAS INSTITUT FÜR BEWEGUNGS- WISSENSCHAFTEN, SPORT UND GESUNDHEIT

Wir, das Institut für Bewegungswissenschaften, Sport und Gesundheit der Universität Graz, betrachten es als besonderes Privileg, das ehemalige Jesuitenrefektorium als Nutzer:innen beziehen zu dürfen.

Als universitäres Institut, das sich in Forschung und Lehre mit Bewegung, Sport und Gesundheit in vielfältigen Facetten und Schattierungen beschäftigt, sehen wir eine große Passung zwischen unseren Forschungsthemen und Ansprüchen an ein Institutsgebäude und dem revitalisierten Jesuitenrefektorium. Inhaltlich befassen wir uns mit wichtigen gesellschaftsrelevanten Themen in vier Arbeitsbereichen: Bewegung & Public Health; Bewegungs- und Sportpädagogik & Fachdidaktik; Sportphysiologie, Biomechanik & Bewegungs- und Trainingswissenschaft; Trainingswissenschaften & Trainingstherapie. Damit gerät in unserer täglichen Arbeit gleichermaßen der Leistungssport wie der Schulsport in den Blick und es werden gesundheitsfördernde Programme auf Bevölkerungsebene wie ebenso individualisierte trainingstherapeutische Maßnahmen entwickelt und beforscht. Im Zentrum unserer Forschung und Lehre steht dabei der sich bewegende Mensch. Was könnte da in

räumlicher Hinsicht besser zu uns passen als ein Institutsgebäude am Rosenhain, inmitten von Erholungsflächen im Wald, bei dem keine Parkplätze für Mitarbeiter:innen vorgesehen sind, sondern das mit dem Fahrrad oder zu Fuß zu erreichen ist und das sich in direkter Nachbarschaft zu den Universitätssportanlagen sowie dem nachhaltig gebauten Trainings- und Diagnostikzentrum (TDZ) befindet? Kurz gesagt, wir sind sehr froh und dankbar, dass die Wahl bezüglich der Nutzer:innen des Gebäudes auf uns fiel.

Mit seinen großzügigen Lehrräumen, den vielfältigen Büroräumlichkeiten und Flächen für Besprechungen und soziale Begegnungen bietet uns das hochattraktive, revitalisierte Jesuitenrefektorium am Rosenhain die Möglichkeit, alle vier Arbeitsgruppen und das Sekretariat in einem gemeinsamen Gebäude anzusiedeln. Zudem können wir hier Vorlesungen und Seminare sowie kleinere Veranstaltungen abhalten und haben Räumlichkeiten für Be-



Sebastian Ruin
Institutsleitung



Markus Tilp
Institutsleitung – Stellvertretung,
Projektleitung Jesuitenrefektorium

beide Institut für
Bewegungswissenschaften,
Sport und Gesundheit

sprechungen und Prüfungen. Darüber hinaus befindet sich das Gebäude in unmittelbarer Nähe zu den Sportanlagen, an denen der Großteil unserer sportpraktischen Lehrveranstaltungen abgehalten wird, sowie zum TDZ, den Laborräumen, in denen ebenfalls von uns geforscht, gelehrt und im Sinne von Living Labs auch bevölkerungsnah gearbeitet wird. Von erheblichem Vorteil war hinsichtlich der Revitalisierung zweifellos, dass wir als Institut bereits früh in die Planungsprozesse

einbezogen wurden und unsere Vorstellungen und Anliegen auf diese Weise Berücksichtigung finden konnten. So konnte sichergestellt werden, dass uns das Gebäude derart ideale Bedingungen bietet, wie es nun der Fall ist. Dass die Räumlichkeiten aufgrund des historischen Gemäuers und der architektonisch überaus ansprechenden Kombination aus alter Bausubstanz und moderner Bautechnik zudem in vielfältiger Hinsicht sehr attraktiv sind, werden wir zweifellos ebenfalls sehr genießen.



Denkmalschutz

AUS AGONIE ERWECKT – HISTORISCHES NARRATIV NEU INTERPRETIERT

Seit Jahrzehnten war der Rest des Sommerrefektoriums allseits als Ruine bekannt, vermittelte funktionslos und notdürftig gesichert mehr den Eindruck einer gewollten idyllischen Ruine im Wald als eines einst großen Anwesens.

In der Mitte des 17. Jahrhunderts errichteten die Jesuiten ein Sommerrefektorium nordöstlich von Graz in ländlicher Lage und nutzten den zweigeschossigen, barocken Baublock mit nordseitiger Arkadenerschließung viele Jahrzehnte zur Erholung. Nach Auflösung des Ordens unter Joseph II. gelangte das mit großen landwirtschaftlichen und parkartigen Flächen ausgestattete Anwesen in hoheitliches Eigentum, wurde nach und nach aufgeteilt und an private Käufer veräußert. Das Hauptgebäude selbst gelangte 1928 an die Stadt Graz, sein bereits schlechter Bauzustand ermöglichte aber keine sinnvolle Nutzung. Gravierende witterungsbedingte Schäden führten um die Jahrhundertmitte zum Abbruch der Arkaden mit dem Verlust fast eines Drittels des Bauvolumens. Der Verfall fand durch die exponierte Lage im Wald kein Ende, 1979 spricht die Beschreibung im Grazer Dehio von einem schlechten Erhaltungszustand mit nur wenigen baukünstlerischen Resten. Durch einen

Kurzschluss ausgelöst, verwandelte ein Brand das Refektorium 1984 in die bislang bekannte Ruine, deren Abtragung der Denkmalschutz verhinderte. Deckenabdichtungen, Fenster- und Türverschlüsse sowie Mauerkronenabdichtungen sicherten die Restbestände aber nur notdürftig, nach mehreren Jahrzehnten schien ein Totalverlust lediglich eine Frage der Zeit.

NEUNUTZUNG DURCH DIE GRAZER UNIVERSITÄT ALS RETTUNG IN „LETZTER SEKUNDE“

Historische Gebäude sind geduldig, sie warten auf das richtige Momentum, hier die Entscheidung der Universität Graz als Baurechts-trägerin für universitäre Nutzung. Deren Raumprogramm erwies sich mit Adaptierungen und baulicher Erweiterung umsetzbar. Näheres dazu später. Denkmalpflegerisch legte der Planungsansatz interessante Aspekte an den Tag. Es sollte der Altbestand in seiner Ruinen-



Christian Brugger
Landeskonservator für Steiermark
Bundesdenkmalamt



haftigkeit erhalten bleiben. Restauratorische Maßnahmen waren nur bis zu einem solchen Grad angedacht, wie weiterer Verfall unterbunden wird, aber Geschichte und Vergänglichkeit zu spüren bleiben. Zugleich sollte mit der Wiedererrichtung der abgekommenen Bereiche in neuer, andersartiger Materialität und zeitgenössischer Formensprache die ursprüngliche Kubatur und Bauform aufgegriffen werden.

Alt und Neu in einem spannungsgeladenen Dialog, der die Mächtigkeit wiedererstehen lässt, zugleich die historische Lesbarkeit der unterschiedlichen Zeitstellungen vertieft. Nicht sklavische Rekonstruktion ohne innovativen Input war die Intention, sondern intelligenter Umgang mit Formen, der Ausdruck von Verständnis für den Altbestand und eine Verbindung von beiden Epochen in sich ergänzender Weise.



**UNERWARTETER AUFWAND UND
SCHWIERIGKEITEN IN DER UMSETZUNG,
DAFÜR EIN GELUNGENES ERGEBNIS**

Im Detail liegt die Tücke. Theoretische Ansätze der weitestgehenden Erhaltung aller Gebäude- teile, Keller- und Erdgeschossgewölbe, Putz- reste, Steinrahmungen der Fenster, Portale und dergleichen mussten nachjustiert werden. Geborstene, nicht mehr tragfähige Steinelemente erforderten bestandskonforme Nachbauten, das Kellergewölbe fiel dem nach Unwettern extrem aufgeweichten Boden zum Opfer, frei aufragende Wände konnten nur mittels Stützskelett gehalten werden. Verwitterte Ziegel waren auszutauschen, Putzreste aufwendig zu sichern, um außen wie innen ein adäquates Erscheinungsbild herzustellen, Fenster mussten sich formal dem Bestand einschreiben. Hohe Anforderungen an architektonisches Vorstellungsvermögen, aber auch an restauratorisches Fachwissen und handwerkliches Können.

Dazu gesellte sich Sichtbeton für den Erschließungsneubau und das im Altbau erforderliche Stützkorsett mit schlanken Wandvorlagen und Flachdecken. Betonarkaden und -treppen, thermisch notwendige Glasfenster und Türen stellten sich als zeitgenössische Elemente selbstbewusst zum Altbestand. Alles bekrönt vom mächtigen Schopfwalmdach

als paraphrasierender Reminiszenz an den Urzustand mit beidseitig markanten Gaupen, gedeckt mit farblich subtil angepasstem Blech.

NARRATIV UND WAHRNEHMUNG

Der historische und zeitgenössisch architektonische Erlebniswert ist beachtlich. An vielen Details sind Auseinandersetzung und bewusstes Miteinander festzustellen. So entwirft als Beispiel die ‚Reibung‘ der Beton-Wandvorlagen am verwitterten Ziegelmauerwerk ein unerwartet stimmiges Bild. Besonders gut wahrnehmbar in den Erschließungsgängen, wo die neue Schicht nicht nur Funktionen übernimmt, sondern auch Entwicklungen erzählt, Architektur und Struktur nachvollziehen lässt und in der Unmittelbarkeit an zurückhaltend behandelten, roh erscheinenden Ziegelwänden zur Auseinandersetzung mit dem ursprünglichen Sommerrefektorium animiert.

Alles eindeutig aus dem Hier und Jetzt, eine markante Zäsur in der Materialität, und doch harmonisch in der Überbrückung mehrerer Jahrhunderte. Ein besonderer denkmalpflegerischer Lösungsansatz, der sich nach Fertigstellung als gangbar erwiesen hat. Das Ergebnis überzeugt und kann konzeptionell in wahrscheinlich nicht sehr häufigen, doch ähnlich gelagerten Fällen als Vorbild dienen.



(2025, Juli) Wiedererrichtung des ehemaligen Jesuitenrefektoriums am Rosenhain. ISG MAGAZIN, Internationales Städteforum in Graz, Ausgabe 02/03-2025, Seite 22.

Architektur

EIN RUHIGER, HELLER MONOLITH

Die zeitlichen Dimensionen, Beständigkeit und Vergänglichkeit von Gebautem, wurden zu bestimmenden Themen unserer Überlegungen. Ergänzungen auf den zweiten Blick erkenntlich zu gestalten und gleichzeitig den Gesamteindruck wieder herzustellen, wurde Leitgedanke.

reficere: von Neuem machen, erneuern, wiederherstellen – die Wiedererrichtung des ehemaligen Jesuitenrefektoriums am Rosenhain für das Institut für Bewegungswissenschaften, Sport und Gesundheit der Universität Graz war die Bauaufgabe. Den Entwurfsprozess begleitete die Frage, wie das vorgefundene, ruinöse Mauerwerk und das, was wir ergänzen und hinzufügen, zu einem Ganzen werden können, das die Spuren der Zeit trägt und weiterschreibt. Die Kubatur aus dem 17. Jahrhundert ist der gesetzliche Rahmen im Wald für ein mögliches Gebäudevolumen – eine historische, robuste Form, die in ihrer mehrfachen Lesbarkeit die aktuelle Nutzung scheinbar mühelos aufnimmt. In ihrer Archaik wirft sie uns, wie kein Projekt zuvor, auf die Grundelemente des Bauens – Mauerwerk und Dach – zurück. Die zeitlichen Dimensionen, die Aspekte von Beständigkeit und Vergänglichkeit von Gebautem, wurden zu bestimmenden Themen unserer Überlegungen. Die Praxis bei der Res-

tauration antiker Mosaik, Ergänzungen auf den zweiten Blick erkenntlich zu gestalten und gleichzeitig den Gesamteindruck wiederherzustellen, wurde Leitgedanke.

EIN NACHBILD IN DÄMMBETON MIT DEM VERBLIEBENEN MAUERWERK UNTER EINEM DACH

Dem Nachbild der abgekommenen Arkaden und Giebelwände aus bis zu sechzig Zentimeter starken, homogenen Dämmbetonwänden, mit ihren Schattierungen, dem industriellen Raster der Schaltafeln, Rödellöchern und Fließspuren, ist der Entstehungsprozess eingeschrieben. So kann auch der Neubauanteil des Projektes über die kommenden Jahrhunderte eine dauerhafte Präsenz entwickeln. Das historische Mauerwerk erzählt von seiner Geschichte und bleibt weitgehend so erhalten, wie es im Laufe der Jahrhunderte errichtet, umgestaltet und behandelt wurde. Es umgibt den Hörsaal und einen



Jakob Leb und Jasmin Leb-Idris
leb idris architektur ZT



Mehrzweckraum unter den alten Gewölben der früheren Küche mit einer großen Kaminöffnung und im Obergeschoss Seminar- und Prüfungsräume. Das Dach als Wunsch nach Abdeckung, ein Versprechen von Schutz und auch Vervollständigung, schließt das Haus nach oben ab. Es beinhaltet auf zwei Geschossen die gesamten Büroflächen des Instituts. Die Gerbergaupen öffnen den Dachraum durchgängig horizontal und

geben den Blick in die Baumkronen frei. So findet sich die ehemalige Ruine als ruhiger Monolith auf der Waldlichtung wieder. Die Farbigkeit des Zements im Beton, die Einstellung der Schlemme, die das abgewitterte Mauerwerk und die Putzreste in Zukunft schützt, sowie die sich in wechselnden Lichtverhältnissen wandelnde metallische Dachdeckung stützen das homogene Gesamtbild.

(2025, Juli) Wiedererrichtung des ehemaligen Jesuitenrefektoriums am Rosenhain. ISG MAGAZIN, Internationales Städteforum in Graz, Ausgabe 02/03-2025, Seite 26.

Projektgenese

DAS JESUITENREFEKTORIUM – EIN TOT GEGLAUBTES BAUWERK LEBT WEITER!

Als der Jesuitenorden im 17. Jahrhundert ein Herrenhaus am Rosenhain, den Rosenhof, erwarb und dieses zum Jesuitenrefektorium umbaute, ahnte wohl noch niemand, welche bewegende Geschichte dieses Bauwerk erleben würde – und die Geschichte setzt sich fort!









Nachdem das Bauwerk nach der Auflösung des Jesuitenordens im 18. Jahrhundert mehrmals den Besitzer gewechselt hatte, begann dieses zusehends zu verfallen. Schlussendlich landete es 1928 im Besitz der Stadt Graz. Dies hielt den Verfall nicht auf, auch weil lange Zeit keine passende Nutzung in Sicht war. Als Mitte des 20. Jahrhunderts die Arkaden verloren gingen und das verbliebene Bauwerk durch einen Brand im Jahre 1984 schwer beschädigt wurde, schien das Bauwerk endgültig dem Untergang geweiht. Nur die Beharrlichkeit des Bundesdenkmalamtes sicherte den Fortbestand der denkmalgeschützten Gebäudereste.

Nun ist das Jesuitenrefektorium aus dem Dornröschenschlaf erwacht. Anstatt einer gespenstischen Ruine begegnet man bei Spaziergängen entlang der Aigner-Rollett-Allee künftig einem im Einklang mit Bau- und Denkmalschutzrecht revitalisierten und modernisierten Gebäude. Es ist ein Leuchtturm-

projekt hinsichtlich der Wiederbelebung von historischen Altbauten, was gerade heutzutage bei immer mehr aussterbenden Ortskernen und gleichzeitig immer größer werdender Bodenversiegelung einen immens wichtigen Aspekt für nachhaltige Stadt- und Ortsentwicklungen darstellt.

Dass dies Realität werden konnte, ist einerseits dem Durchhaltevermögen der Universität Graz zu verdanken, welche gemeinsam mit der GBG ein Projekt auf die Beine stellte, das trotz vieler Widerstände umgesetzt werden konnte, andererseits dem gesamten Projekt- und Baustellenteam, das auf dem Weg zum fertigen Gebäude zahlreiche Herausforderungen mit großem Einsatz zu meistern wusste, sowie dem Bundesdenkmalamt, welches mit seiner Kompromissbereitschaft einen wesentlichen Beitrag zum Gelingen des Projektes geleistet hat.



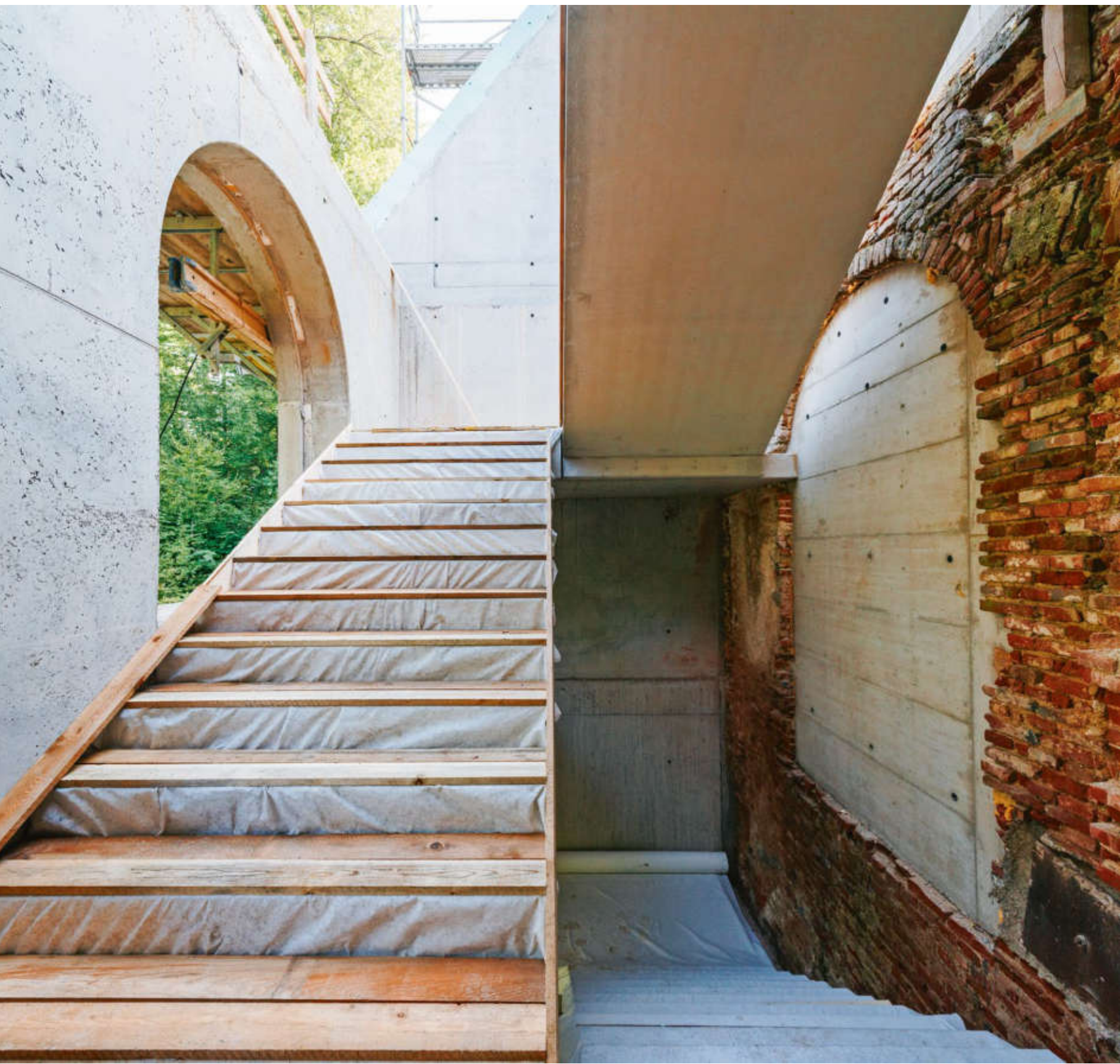
Bereits zu Beginn der 2000er-Jahre fing die GBG damit an, die ersten Vorbereitungen für das Revitalisierungsprojekt zu treffen. Neben den Architekt:innen von leb idris architektur wurden weitere Expert:innen zur Beurteilung und Bewertung der Machbarkeit der Projektumsetzung beauftragt.

Im Jahre 2014 wurde auf Initiative der GBG ein erstes baurechtliches Einreichprojekt ins Leben gerufen. Der Entwurf von leb idris architektur stellte die ursprüngliche Kubatur des Gebäudes wieder her. Beinhaltet waren die Wiedererrichtung des nordwestlich gelegenen Arkadenganges, ein Bewegungsraum im historischen Keller und Wohnungen für Gastprofessor:innen in den Dachgeschossen. Der Baubescheid für dieses Einreichprojekt lag im Jahre 2015 vor, auf dessen Grundlage die Baustelle 2020 mit ersten Konservierungsmaßnahmen begonnen wurde.

2021 erwarb die Universität Graz bei der Stadt Graz das Baurecht für das Baugrundstück des Jesuitenrefektoriums und den rundum befindlichen Nutzungsbereich und beauftragte die GBG als Totalunternehmerin mit der Umsetzung des Bauprojektes. In der Zwischenzeit hatten sich die Anforderungen der Universität Graz an das Gebäude geändert. Es lag ein neues Raum- und Funktionsprogramm vor, das eine Büroanstatt einer Wohnnutzung in den Dachgeschossen vorsah. Zudem wurde vermehrt ein Schwerpunkt auf eine nachhaltige Konzeption und Umsetzung gelegt. Stellt die Sanierung und Revitalisierung eines denkmalgeschützten Bestandsobjektes schon dem Grunde nach eine nachhaltige Maßnahme aus ökologischer und soziokultureller Sicht dar, erfolgte darüber hinaus die Umsetzung eines Energiekonzeptes mit Tiefensonden-Wärmepumpenanlage für Heizung und Kühlung sowie Wärmerückgewinnung bei den Lüftungsanlagen. Hinsichtlich der Entwässerung des Objektes findet eine







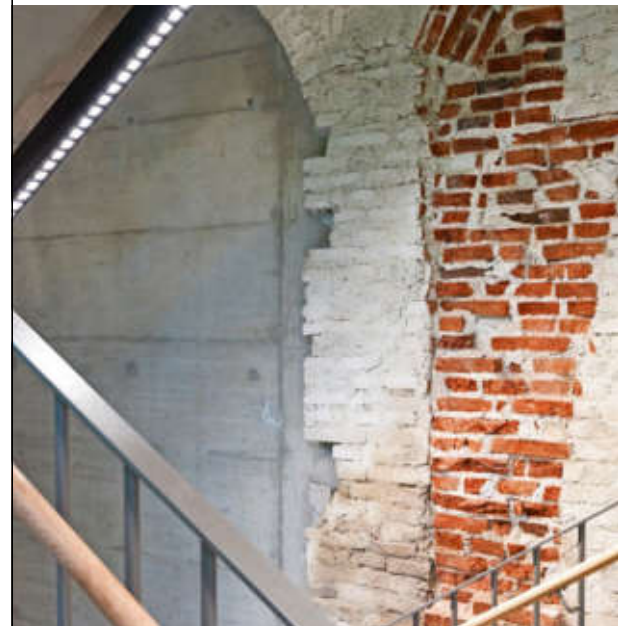
Sammlung der Niederschlags- und Hangwässer mit einer Einleitung in die Rosenhainteiche zur Vermeidung der Sommeraustrocknung statt. Aufgrund der Lage im Grüngürtel und Naherholungsgebiet der Stadt Graz erfolgte darüber hinaus eine sensible Gestaltung und Eingliederung der Freianlagen in den Naturraum.

Die Investitionssumme wurde mit knapp 10,0 Mio. Euro inkl. USt. abgeschätzt. Die Änderung der Anforderungen zog auch eine Planänderung und insgesamt rund zehn unterschiedliche, aufwendige Behördenverfahren nach sich, welche erfolgreich abgewickelt werden konnten.

Die ersten Ausschreibungen für Ausführungsgewerke wurden schließlich Anfang 2022 versendet – nach der Covid-Pandemie und mehr oder weniger zeitgleich mit dem Beginn des Ukraine-Krieges mit einhergehender Energiekrise handelte es sich dabei rückblickend leider um einen denkbar ungünstigen Zeitpunkt. Die durch die unerwarteten Preissteigerungen und Unsicherheit am Markt (zu) hohen Angebotsergebnisse waren mit den Kostenvorgaben nicht in Einklang zu bringen. Die Kostenprognose musste um ca. 30 % auf knapp 14,0 Mio. Euro inkl. USt. erhöht werden, die Universität sah sich jedoch nicht in der Lage, zusätzliche Budgetmittel in dieser Größe aufzustellen. Die bereits veröffent-

lichten Ausschreibungen mussten widerrufen werden. Das Bauvorhaben stand vor dem Aus. Nach aufwendigen Einsparungsrunden und Umplanungen konnten die Projektkosten auf rund 13 Mio. Euro inkl. USt. reduziert werden und der Unirat gab Ende 2022 ein Budget dieser Größe frei. Das Projekt war gerettet! Ein wesentlicher Beitrag zur Sicherstellung der Projektfinanzierung wurde durch Förderzusagen seitens BDA, des Revitalisierungs-Fonds Steiermark und durch die Umweltförderstelle KPC geleistet.

Nachdem der Bauzeitplan an die zeitliche Verschiebung angepasst war, wurden die Verfahren Ende 2022 bzw. Anfang 2023 wiederholt – diesmal mit Erfolg. Die Budget- bzw. Kostensituation war aber weiterhin angespannt, nicht zuletzt aufgrund des hohen Kostenrisikos, welches das Bauen am Altbestand bedingt. Der Baustart erfolgte schließlich im März 2023 mit Maßnahmen zur archäologischen Baufeldfreimachung und der Absenkung der Aigner-Rollett-Allee und der darunterliegenden Leitungen, um einen ebenerdigen Zugang zu ermöglichen. Am 17. März 2024 fand die Spatenstichfeier unter Anwesenheit von Rektor Riedler und Bürgermeisterin Kahr statt. Es sollte der Startschuss für eine ereignisreiche Bauphase sein.





Ein besonderes Bestandsrisiko wurde bereits im April 2023 – kurz nach Baubeginn – schlagend. Nach starken und lang andauernden Regenfällen kam es bei den Unterfangungsarbeiten der Pfeiler des Gewölbekellers aufgrund des aufgeweichten Bodens zu einem statischen Versagen und zu einem teilweisen Einsturz des Gewölbes. Glücklicherweise gab es dabei keine Verletzten zu beklagen.

Nach einer Sicherung des Einsturzbereichs mussten die Bauarbeiten eingestellt werden. Zahlreiche Krisensitzungen begleiteten die Ausarbeitungen von drei Sanierungsvarianten, welche von einer risikoreichen Reparatur der lokalen Einsturzstelle bis zum weniger risikoreichen Totalabbruch des Kellergewölbes reichten. Schließlich wurde die Gewölbereparatur in enger Abstimmung mit der Uni, dem BDA und den beauftragten Expert:innen in Angriff genommen. Die Erhaltung des Gewölbes war dabei die Prämisse.

Die diesbezüglichen Arbeiten wurden im Juli 2023 aufgenommen, welche zunächst planmäßig verliefen. Neben der Trocknung des Kellerbodens musste das gesamte Kellergewölbe unterstellt werden, um ein gefahrloses Arbeiten im Keller überhaupt erst zu ermöglichen. Währenddessen ließen laufende Regenfälle die Feuchte im Untergrund weiter ansteigen, obwohl große Anstrengungen zur Trocknung unternommen wurden. Die Situation sorgte beim gesamten Baustellenteam

für eine angespannte Stimmung, ein Betreten des Kellers löste zu diesem Zeitpunkt bei vielen Beteiligten ein Gefühl des Unbehagens aus.

Weitere Starkregenfälle im August 2023 verstärkten die Wasserzutritte im Kellergeschoss. Auch die aufwendigen Drainagierungsmaßnahmen konnten dies nicht verhindern. Nach Feststellen von nennenswerten Verformungen der aufgehenden Wände des Altbestands, welche durch ein vermessungstechnisches Monitoring nachgewiesen wurden, musste der Reparaturversuch eingestellt und ein neuer Weg beschritten werden. Es kam zu einer erneuten Projektunterbrechung.

Das Projekt stand zu dieser Zeit wieder kurz vor dem Aus. Die bereits bedenklichen Kostenentwicklungen und die Erschwernisse rund um den Altbestand machten neue Umsetzungsvarianten und Ideen für eine Projektfortführung erforderlich.

Es wurden schließlich sieben Varianten für die Projektfortführung erarbeitet und in einer Übersichtsmatrix technisch sowie monetär bewertet. Nach signalisierter Kompromissbereitschaft des BDA aufgrund der besonderen Umstände wurde von der Universität die „Sanierungsvariante 02“ zur Fortführung ausgewählt, welche den Abbruch des Kellergewölbes und die Herstellung einer Stahlbeton-Innenkonstruktion im Kellergeschoss umfasste. Dadurch konnte die Haus-technik-Zentrale innerhalb der historischen







Struktur untergebracht werden und die Unterkellerung des Zubaus (Arkadengang) entfallen. Dies führte zu einer erheblichen Reduktion der technischen Unwägbarkeiten und der Kostenrisiken. Damit konnte die Projektfortführung auch unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vorgaben sichergestellt werden.

Nach der technischen Sicherung des Bestands mittels eines Stahlkorsetts, dem Abbruch des schadhaften historischen Gewölbes und der Herstellung der Betonkubatur im Kellergeschoss waren die Sanierungsarbeiten im Frühjahr 2024 abgeschlossen und der reguläre Baubetrieb konnte wieder aufgenommen werden. Mit großer Freude wurde die Gleichfeier im Oktober 2024 begangen.

Neben den beschriebenen Umständen gab es weitere Herausforderungen zu meistern, u. a. die in unmittelbarer Nähe zum Gebäude verlaufende Trinkwasser-Versorgungsleitung

mit einem Durchmesser von 80 Zentimetern, die in Abstimmung mit der Holding Graz aufwendig gesichert werden musste, oder auch das Geothermie-Feld „im Wald“ mit 22 Tiefenbohrungen. Zudem wurde trotz durchgeführter Bestandserhebungen und -untersuchungen im Vorplatz-Bereich ein nicht kategorisierter historischer Brunnen gefunden – eine Integration in die Vorplatz-Gestaltung galt es zu untersuchen, um dieses historische, 11 Meter tiefe Bauwerk auch für die Nachwelt zu erhalten. Die Ausbauarbeiten verliefen plangemäß, bis Anfang 2025 ein Insolvenzverfahren eines Auftragnehmers erneute Unsicherheiten in Bezug auf die geplante Fertigstellung und die Kostensituation brachte. Nach weiteren Krisenbesprechungen und Abwägungen im Projektteam und unter Einbeziehung der Universität als Projektauftraggeberin wurde die Fortführung der Arbeiten mit dem Unternehmen beschlossen. Diesen erneuten Turbulenzen zum Trotz erfolgten schließlich





die bauliche Fertigstellung mit Juni 2025 und die Übergabe an die Universität mit Juli 2025 – nicht zuletzt dank des kooperativen, lösungsorientierten Ansatzes aller Beteiligten.

Nach Abschluss der Bauarbeiten erhebt sich an der Aigner-Rollett-Allee 39 nun dieses einzigartige Gebäude als stiller Zeuge seiner bewegten Vergangenheit. Das Jesuitenrefektorium war von vielen mehrmals abgeschrieben worden, „tot geglaubt“, doch es konnte wieder belebt werden und steht nun hoffentlich vielen

zukünftigen Generationen als hochwertige universitäre Bildungsstätte zur Verfügung. Anlässlich der Eröffnung wurde diese Festschrift als Unterlage für Interessierte und als Erinnerung an dieses einzigartige Projekt gestaltet. Enthalten sind Erfahrungsberichte und Gedanken der maßgeblich am Projekt Beteiligten, umrahmt vom Fotomaterial der Projektfotografin Karin Lernbeiß, der BU Granit, der Firma archnet, dem Büro Zechner und der GBG.

Text: Stefan Falk, Robert Pap, Martin Feiertag

Projektfakten

ÜBERSICHT ÜBER DAS PROJEKT

PROJEKTFAKTEN

Projektbezeichnung	Revitalisierung des ehemaligen Sommerrefektoriums der Jesuiten
Projektadresse	Aigner-Rollett-Allee 39, 8010 Graz

PROJEKTKATEGORISIERUNG

Gebäudekategorie	Bildung, Universität, Institutsgebäude
Art des Bauvorhabens	Revitalisierung mit Zu- und Umbau auf ursprüngliche Gebäudekubatur
Gebäudestruktur	Massivbau (Mauerwerk, Stahlbeton), Dachkonstruktion in Holzbau

PROJEKTBETEILIGTE

Bauherrin	Universität Graz
Grundstückseigentümerin	Stadt Graz, vertreten durch Abteilung für Immobilien
Nutzer	Institut für Bewegungswissenschaften, Sport und Gesundheit
Projektabwicklung	GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH
Architektur	leb idris architektur ZT
weitere Beteiligte	siehe Kapitel "Projektbeteiligte"

GEBÄUDEGEOMETRIE

Gebäudegeometrie	L x B x H = 37,8 x 15,4 x 20,3 m
Geschossanzahl	5 Stk. (UG, EG, 1. OG, 1. + 2. DG)
BGF	2.334 m ²
NGF	1.789 m ²

PROJEKTKOSTEN

Investitionskosten	13,33 Mio. Euro inkl. USt.
Projekt gefördert vom	Bundesdenkmalamt; Land Steiermark - Revitalisierungsprogramm;; Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie

PROJEKTMEILENSTEINE

Gebäudesubstanz	aus dem 17. Jahrhundert
-----------------	-------------------------

Planungsstart	2014
---------------	------

Baustart	April 2020
----------	------------

Start Bauintensivphase mit Spatenstichfeier	März 2023
--	-----------

Gleichenfeier	Oktober 2024
---------------	--------------

Bauliche Fertigstellung	Juni 2025
-------------------------	-----------

Übergabe an Uni	Juli 2025
-----------------	-----------

Eröffnungsfeier	Oktober 2025
-----------------	--------------

GEBÄUDEKAPAZITÄT

Anzahl Arbeitsplätze	50 Stk.; erweiterbar auf 75 Stk.
----------------------	----------------------------------

Kapazität Hörsaal	184 Personen
-------------------	--------------

Kapazität Seminarräume	100 Personen
------------------------	--------------

Kapazität Prüfungsraum	16 Personen
------------------------	-------------

Kapazität Mehrzweckraum	15 Personen
-------------------------	-------------

Radabstellplätze	26 Stk. überdacht; 84 Stk. ohne Überdachung; insgesamt 110 Stk.
------------------	--

Pkw-Stellplätze	1 barrierefreier Parkplatz bzw. Anlieferungsplatz
-----------------	--

TGA

Heizung / Kühlung	Wärmepumpenanlage mit Geothermie als Energiequelle; Energieabgabe mittels Fußbodenheizung bzw. Sockelheizung
-------------------	--

Tiefenbohrungen	22 Stk., jeweils ca. 140 m tief
-----------------	---------------------------------

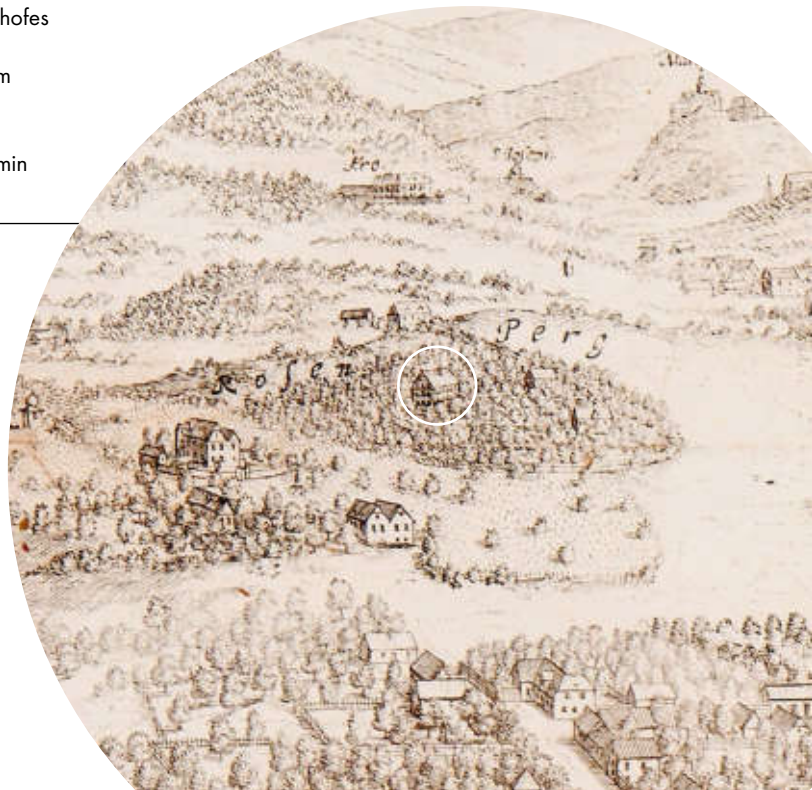
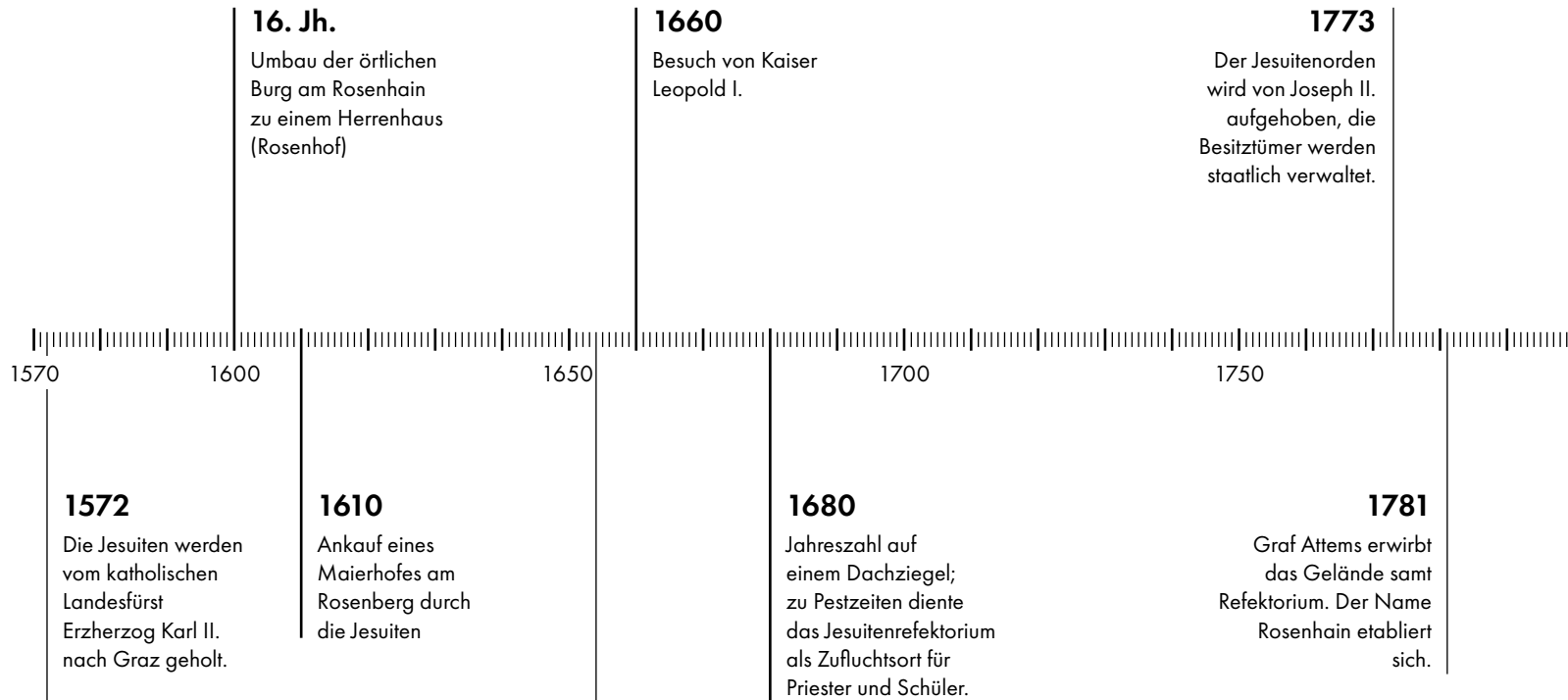
Kernzonenkühlung	in den Dachgeschossen mittels wassergekühlter Umluftkühlgeräte
------------------	---

NACHHALTIGKEIT

- Revitalisierung eines leer stehenden und ungenutzten Altbestandes mit Ermöglichung einer neuen Nutzung
- Bewahrung von kulturellem Erbe (Denkmalschutz)
- Einleitung der gefassten Niederschlagswässer in die Rosenhainteiche zur Verhinderung der Austrocknung
- Wärmepumpenanlage mit Geothermie als emissionsfreier Energiequelle zur Beheizung und Kühlung des Gebäudes
- Einsatz naturschonender Bautechnologie (Spülbohrung)
- Möglichkeit der Nutzung der angrenzenden Waldflächen zu Erholungszwecken
- Fahrradabstellplätze anstatt Pkw-Parkplätze fördern die Mobilität per Fahrrad bzw. zu Fuß

Projekttimeline

CHRONOLOGIE EINES BAUWERKS





1928

Das Gebäude gelangt durch Kauf in städtischen Besitz, vertragliche Widmung als Waldgürtel und Naturschutzgebiet.

1943

Teilweiser Einsturz der Decken durch gefallenen Buchenstamm, danach weitere Deckeneinstürze



1984

Ein Brand zerstört weite Teile des Bauwerks, das Dach geht verloren. Durch eine anschließende Konservierung der ruinösen Reste wird deren weiterer Verfall verlangsamt.

1952

Erneuerung des Daches sowie Abtrag der Arkaden und Geschossdecken

1850

1900

1950

2000

1881

Kauf durch den Kerzenfabrikanten Johann Hofmann, in der Folge Erbweitergabe

1944

Sturmkatastrophe mit schweren Beschädigungen

Anfang 2000er-Jahre

Erste Überlegungen zur Wiederrichtung des Bauwerks von GBG und Universität; Details nächste Seite

1937/38

Sicherung des ramponierten Gebäudes

1987

Bauarbeiten zur teilweisen Instandsetzung

1980

Nutzung als Requisitenlager des Schauspielhauses





2015

Der Baubewilligungsbescheid der Bau- und Anlagenbehörde und der Änderungsbewilligungsbescheid des Bundesdenkmalamts nach erfolgter Einreichplanung ab 2014 zur Revitalisierung des Jesuitenrefektoriums im Auftrag der Universität Graz als Baurechtsnehmerin liegen vor.

2020

Kartierung der Schäden sowie Baubeginnanzeige – Baubeginn mit Baufeldfreimachungen und Sanierungs-, Sicherungs- und Umbauarbeiten

2014

2014

Von der GBG werden konkrete Planungen aufgenommen.

2015

2016

2017

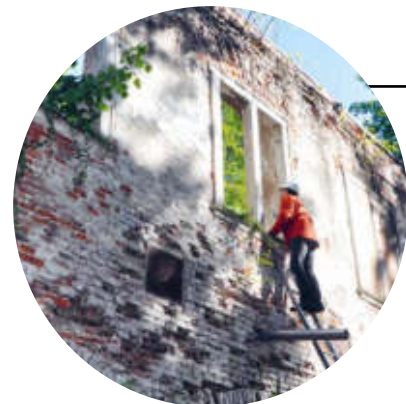
2018

2019

2020

2020–2024

Planungsfortschreibung und Optimierungen am geplanten Objekt sowie am Projektumfeld anhand von Nutzer:innenbesprechungen, Projektfestlegungen der Universität Graz, laufenden Behörden-Abstimmungen (Bau- und Anlagenbehörde, Bundesdenkmalamt, Naturschutz, Wasserrecht, Forstinspektion, Straßenamt, Stadtplanung sowie Abteilung für Grünraum und Gewässer) und Abstimmung mit den Leitungsträgern Holding Graz Wasser und Energie Graz; archäologische Untersuchungen und Dokumentation in enger Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt; Einholung weiterer für den Bau und den Betrieb erforderlicher behördlicher Bewilligungen





Mai 2021

Beauftragung der GBG als Totalunternehmerin mit der Bauabwicklung durch die Universität



Oktober 2024

Erreichung Dachgleiche mit
Gleichenfeier am 15.10.2024

März 2023

Startschuss für
„Bauintensivphase“ mit
Spatenstich-Veranstaltung
am 17.03.2023

Februar 2023

Erteilung der Budgetfreigabe durch
die Universität Graz auf Basis der
ermittelten Investitionskosten von rund
13,33 Mio. Euro inkl. USt.

Juli 2025

Übergabe des Objektes
an die Universität

Oktober 2025

Eröffnungsfeier

September 2024

Rohbau-Fertigstellung

April–November 2023

Wiederkehrende starke bis
außergewöhnliche Regenfälle
und die damit einhergehende
große Nässe führen zu
einem teilweisen Einsturz
des Kellergewölbes sowie
zu zwischenzeitlichen
Unterbrechungen und machen
Anpassungen im Projekt- und
Bauablauf erforderlich.

Juni 2025

Bauliche Gesamtfertigstellung



2021

2022

2023

2024

2025

2026

Jänner 2021

Fachbeirat für Baukultur mit positiver
Stellungnahme zum Vorhaben;
Baurechtsvertrag zwischen der
Universität Graz und der Stadt Graz

Historischer Rückblick

IN EINEM FRÜHEREN LEBEN

Das ehemalige Sommerrefektorium der Jesuiten fand in seinem früheren Leben Verwendung für zahlreiche Nutzungen: Sommerresidenz, Zufluchtsort zu Pestzeiten, Teil einer Parkanlage, Soldatenunterkunft, Requisitenlager - schließlich verfallene Ruine. Nachfolgend findet sich ein Überblick über die bewegte Geschichte des „Jesuitenrefektoriums“.

Das bemerkenswerte Gebäude, oder zumindest das, was zuletzt davon übrig war, war Generationen von Grazer:innen als geheimnisvolle Ruine am Rosenhain in Erinnerung. Dieses Kuriosum, das trotz aller Verwahrlosung Wind und Wetter zu widerstehen schien, gehörte gewissermaßen schon zum Inventar des Rosenhains und bildete eine fast schon romantisch verklärte Kulisse in diesem beliebten Naherholungsgebiet. Der ruinöse Zustand ist dabei nicht allein erst das Ergebnis eines Brandes im Jahr 1984, dem Dachkonstruktion und Geschossdecken zum Opfer fielen.

Nach dem Brand wurden die Mauerkronen gesichert und der Versuch unternommen, die Kellerdecke im Erdgeschoss mit Bitumendeckung vor Witterungseinflüssen zu schützen. Diese Maßnahmen konnten rückblickend zumindest die vollständige Zerstörung dieses Denkmals verhindern und den Grundstock für die nun geglückte Instandsetzung legen. Die

Zukunft scheint durch die nun bewältigten Anstrengungen gesichert, doch was wissen wir über die Vergangenheit dieses Bauwerks?

DIE ANFÄNGE DES SOMMERREFEKTORIUMS

Seine Entstehungsgeschichte ist nicht restlos geklärt und umso mehr von Legenden umrankt. Unbestritten kann die überkommene Kubatur der Schaffensperiode der Grazer Jesuiten zugeordnet werden. Die Jesuiten wurden 1573 nach Graz geholt, in eine Stadt, die nahezu restlos den protestantischen Glauben angenommen hatte. Unter den damals rund 12.000 Grazer Einwohner:innen sollen sich zu jener Zeit lediglich 200 Katholiken befunden haben. Neben diesen 200 war auch das landesfürstliche Herrscherhaus weiterhin katholisch geprägt. Gemäß dem Rechtsprinzip des Augsburger Religionsfriedens, wonach der Landesfürst die Religion seiner Untertanen bestimmen konnte





Das ehemalige
Sommer-Refektorium
am Franziszeischen
Kataster, 1820
Quelle: Landesarchiv

Nordseitige Fassade mit
Arkaden Anfang des
20. Jahrhunderts
Quelle: StLA







(später bekannt als „Cuius regio, eius religio“, dt. „wessen Gebiet, dessen Religion“), holte Erzherzog Karl II. von Innerösterreich (1540–1590) Unterstützung durch den Jesuitenorden, um seine Agenda der Rekatholisierung der Grazer und der steirischen Bevölkerung durchzusetzen. Ein Ziel, das durch die systematische Unterdrückung des protestantischen Lebens, durch die Schaffung einer katholischen Schule und der ersten Grazer Universität (1585) innerhalb weniger Jahrzehnte gelang.¹

Der Grazer Jesuitenorden kann sicherlich als bedeutend und durch den engen Kontakt zu den Landesherren als einflussreich bezeichnet werden. 1610 übernehmen die Jesuiten ein Objekt mit Weingarten am Rosenberg bei Graz, das in der Literatur als „Maierhof“ bezeichnet wird und vor 1580 im Besitz eines Andreas Rosenberger gewesen sein soll. Dass es sich dabei um das spätere Sommerrefektorium der Grazer

Jesuiten gehandelt hat, ist nicht belegt, aber durchaus wahrscheinlich.

Dokumentiert, aber nicht mehr erhalten sind Datierungen am Objekt von 1680 auf einem Dachziegel und 1654 auf einem zuletzt nicht mehr vorhandenen Schornstein.² Ob letzteres Datum mit den heute noch wahrnehmbaren historischen Baudetails in ihrer tendenziell renaissancezeitlichen Prägung mit den Fensterrahmen samt Fenstergitter oder den Resten des Hauptportales an der Südseite in Zusammenhang steht, ist nicht gesichert. Die Jesuiten dürften das Gebäude als Sommerrefektorium genutzt haben, also als Landsitz und auch zur Quarantäne während der Pestepidemien im 17. Jahrhundert. Bei einem der größten Pestaussbrüche 1680 (vgl. z. B. Pestvotivdenkmal der Ecce-Homo-Säule am Grazer Griesplatz) sollen alle auf die jesuitischen Besitzungen „Geflüchteten“ des Collegiums verschont geblieben sein.³





Südfassade
Jänner 1952.
Fortgeschrittener
Verfall des Objektes
Quelle: Stadlarchiv Graz

Frühe, nahe der Errichtungszeit hergestellte Darstellungen sind rar. Eine findet sich z. B. bei Andreas Trost 1699.

Das stattliche, zweigeschossige, im Grundriss rund 38 x 16 Meter große Gebäude mit seiner 11-achsigen Hauptfassade nach Südosten besaß an der Northwest-Seite einen offenen Arkadengang und nordostseitig einen kleineren Vorbau, der vermutlich der Erschließung des oberen Geschosses gedient haben dürfte. Das Objekt war bereits laut historischen Schilderungen eingebettet in eine Wald-Gartenanlage mit Teichen, Treppen und Wegen.

Die Jesuiten haben in ihrer ersten Grazer Zeit ausgedehnte Besitzungen am Rosenberg besessen, die sie, ausgehend von dem 1610 angekauften Maierhof, sukzessive durch Ankauf und Schenkungen erwarben. Dazu zählt ab 1745 auch ein später als Rosenhof bezeichnetes Herrenhaus oder Schlösschen, das der Unterbringung weltlicher Gäste gedient haben dürfte. Mit der 1773 durch Papst Clemens XIV. veranlassten, in den katholischen Ländern Europas gültigen Aufhebung des Jesuiten-Ordens kamen diese Besitzungen unter staatliche Verwaltung und wurden nach und nach versteigert oder veräußert.⁴ Dies legte den Grundstein für die blühende Villenbautätigkeit im 19. Jahrhundert in einer der begehrtesten Grazer Lagen.

DAS SCHICKSAL DES GEBÄUDES NACH DEN JESUITEN

Das ehemalige Sommerrefektorium der Jesuiten ist zusammen mit dem Rosenhof 1781 und weiteren Grundstücken durch Graf Attems gekauft worden. Auf Attems geht auch die Bezeichnung „Rosenhain“ zurück. Durch Attems wurde das gesamte Areal zu einem öffentlichen Park.⁵ Nicht unwahrscheinlich ist, dass bestehende Weganlagen und Teiche, die noch durch die Jesuiten angelegt worden waren, weiterhin genutzt wurden. Der Franziszeische Kataster von 1820 zeigt diese Umgebungsstrukturen noch detailreich, teilweise dürften diese Wege und Teiche auch noch den heute bestehenden am Rosenhain entsprechen.

Das ehemalige Sommerrefektorium blieb von allen Begehrlichkeiten und Veränderungen nach 1781 und von der Ende des 19. Jahrhunderts einsetzenden Villenbautätigkeit unberührt und fristete laut einer Schilderung von 1856 „mit glaslosen Fenstern und offenen Türen“⁶ ein verwaistes Dasein nahe dem Verfall. Das Gebäude gelangt schließlich 1928 in städtischen Besitz. Aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts sind auch fotografische Dokumente erhalten, die uns Auskunft darüber geben, wie das Objekt vor dem Sturm Schaden 1944 ausgesehen haben mag. Ob angesichts der wechselhaften Geschichte diese Bilder auch den errichtungszeitlichen Bestand zeigen, bleibt allerdings im Dunkeln. Deutlich







Östliche
Giebelfassade mit
vier Fensterachsen,
verm. Anfang 20. Jh.
Quelle: StLA

zu erkennen ist die zu jener Zeit noch erhaltene barocke, stuckierte Supraporte des südseitigen Portals mit zwei Engelsfiguren, einen Blütenkranz haltend, der das Jesusmonogramm (IHS), das im jesuitischen Kontext auch als „Jesus Habemus Socium“, dt. „Wir haben Jesus als Gefährten“ gedeutet werden kann, einfasst. Auch sind das Dach mit der deutlichen Traufkehle und mit Schleppegaupe sowie an der Fassade der erhaltene hell getünchte Putz und vereinzelt Fensterläden erkennbar. Nordseitig ist der angestellte Arkadengang deutlich erkennbar.

Weitgehend ohne Funktion oder Nutzung nimmt das Gebäude in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts durch umstürzende Bäume und unterlassene Instandhaltung erheblichen Schaden, 1952/53 wird der stark geschädigte nordseitige Arkadengang abgetragen und das Objekt mit einem neuen Dach versehen. In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts war das nun um ein Drittel verkleinerte Objekt als Depot der Grazer Bühnen in Verwendung, aber weiter-

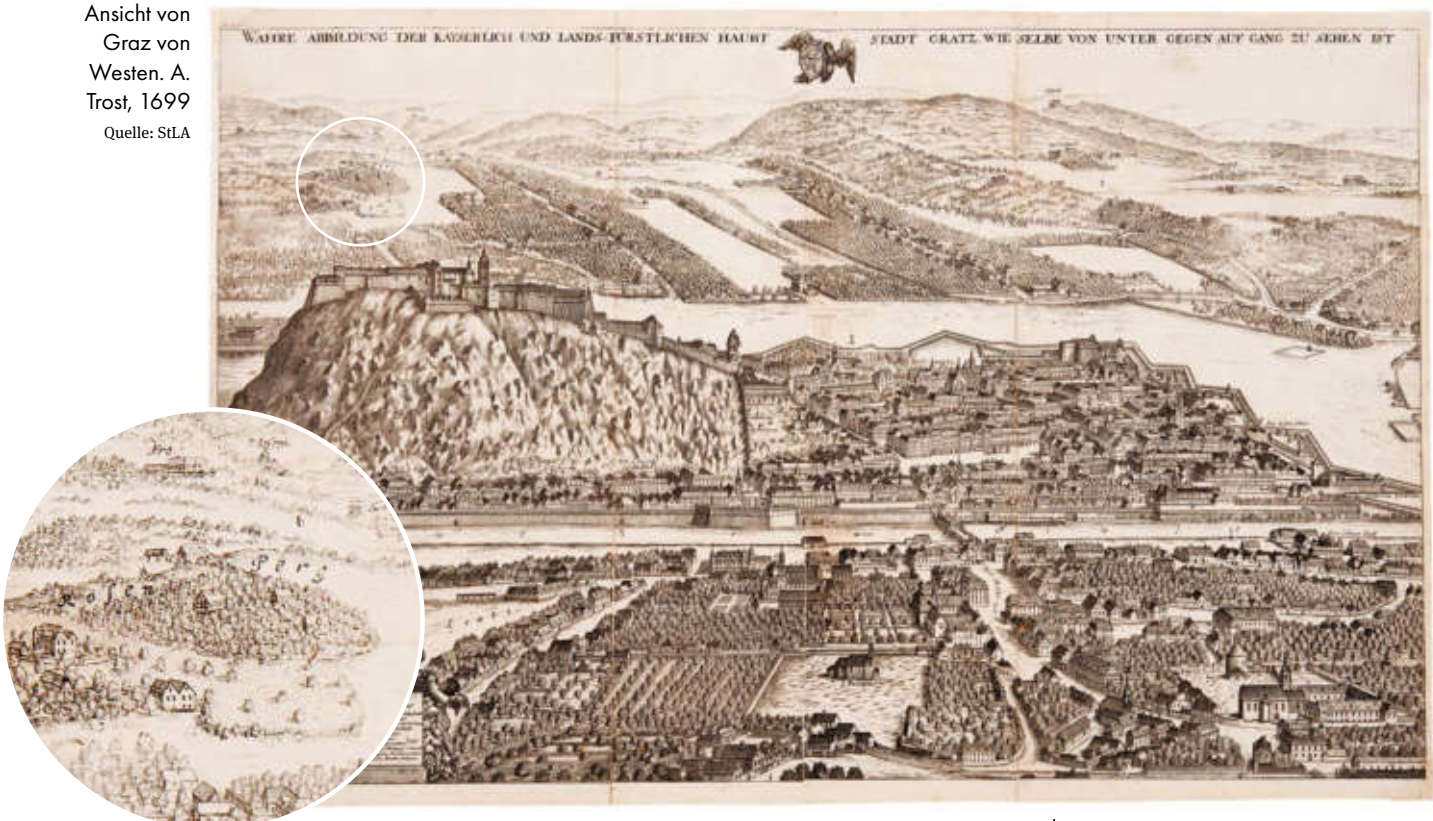
hin in äußerst desolatem Zustand. So sollen 1978 die Dachdeckung und die Rinnen schadhaft und das Mauerwerk stellenweise stark verwittert und ausgebrochen gewesen sein. Fensterstöcke und Flügel sollen fast zur Gänze gefehlt haben, weswegen die Öffnungen mit Brettern verschlossen gewesen waren. Dem öffentlichen Drängen nach Instandsetzung wurde weiterhin nur sehr verhalten nachgekommen. Im Jahr vor dem Brand von 1984, der den Bau für die weiteren Jahrzehnte vollständig zur Ruine werden ließ, sollen zumindest die Dachrinnen wieder instand gesetzt gewesen sein.

- 1 Vgl.: <https://jesuitengraz.at/>
- 2 Dehio-Handbuch Graz, S. 138. Hrsg. Bundesdenkmalamt. Wien, 1979
- 3 Sikora, Adalbert: Der Rosenhain in Graz. In: Zeitschrift des Historischen Vereins für Stmk., Jg. 45, S. 75 ff. Graz, 1954
- 4 Peinlich, Richard: Die Villa Rosenhain. In: Jahresbericht des kais. kön. ersten Staats-Gymnasiums in Graz, S. 48 ff. Graz, 1872
- 5 Sikora, Adalbert: Der Rosenhain in Graz. In: Zeitschrift des Historischen Vereins für Stmk., Jg. 45, S. 75 ff. Graz, 1954
- 6 Weidmann, F. C.: Illustrierter Fremdenführer von Graz und seinen malerischen Umgebungen, S. 191. Graz, 1856

Text: Zechner Denkmal Consulting GmbH



Ansicht von
Graz von
Westen. A.
Trost, 1699
Quelle: StLA



Denkmal-Planung

REANIMATION ERFOLGREICH

Die Genesung eines „schweren Patienten“ braucht Fachplanung. Würden wir hier die Geschichte eines Menschen erzählen, wäre man geneigt, von einem medizinischen Wunder zu sprechen, zumindest aber von einer medizinischen Sensation. Denn angesichts des desaströsen Erhaltungszustandes ist es nicht übertrieben zu behaupten, dass es „kurz vor knapp“ war, diesem historischen Objekt ein neues Leben zu schenken.

Drohnenaufnahme vor der
Instandsetzung 2020

DIAGNOSE UND BEFUND

Vorgefunden haben wir den Patienten als kläglichen Rest eines bedeutenden Bauwerks. Ohne Dach, die Fenster und Türen vermauert und besprayed. Der Putz an der Fassade nur noch in Resten vorhanden und mit tiefgreifenden Zerfallerscheinungen im Ziegelmauerwerk. Aus jeder offenen Ritze schien eine Pflanze zu wachsen, umgestürzte Bäume lagen im Inneren und die Natur schien sich das ehemalige Sommerrefektorium der Jesuiten schon wieder vollständig einverleibt zu haben. Nach der Entfernung des Bewuchses und Holzbruchs

konnten wir 2020 eine Bestandserhebung des Gebäudezustands durchführen, die im Weiteren die Grundlage für die denkmalgerechte Maßnahmenfestlegung bilden sollte.

Es zeigte sich ein desaströses Schadensbild: Setzungen im Fundamentbereich, statisch relevante Rissbildungen im Ziegelmauerwerk, Destabilisierungen aufgrund fehlender Horizontalaussteifungen und defekter Zugstangen. Der jahrzehntelange Ruinenzustand hat das Mauerwerk in substanzschädigendem Ausmaß durchfeuchten lassen. Salzausblü-





hungen zählten demnach noch zu den geringeren Leiden. Die flächige Erosion der Putzoberflächen und Verluste der Verfugung wogen da schon schwerer. Sowie auch ein teilweises Versagen der bogenförmigen Ziegelüberlager und die mannigfaltigen Schäden an den Werksteinelementen.

INTENSIVMEDIZINISCHE BETREUUNG

Es galt also, im gesamten Team ein ausgewogenes Bündel an Maßnahmen zu formulieren und zu ergreifen, die den technischen Anforderungen der Statik und der künftigen Nutzung einerseits, andererseits vor allem auch dem Erhalt des Denkmalwertes des Bauwerkes Rechnung trugen. Substanzielle Maßnahmen dienten der Trockenlegung und Instandsetzung des Mauerwerks. Eine innen liegende Sekundärkonstruktion erledigt nun den statischen Lastabtrag des neuen Daches,

mittels Lüftungsmanagement und Bauteilaktivierung versucht man, der bis zuletzt hohen Bauteilfeuchte Herr zu werden.

Ein wesentlicher Schwerpunkt der denkmalpflegerischen Bemühungen unseres Teams lag demnach auf den Architekturoberflächen. Dabei handelt es sich nicht um Kosmetik oder plastische Chirurgie. Es sollte kein Imitat einer nicht mehr erhaltenen Ausstattung geschaffen werden, und es sollte auch nicht durch eine makellos verputzte Fassade eine Geschichte erzählt werden, die wir im Detail heute gar nicht mehr kennen. Vielmehr war es das Ziel der getroffenen Maßnahmen, die überkommene historische Substanz zu sichern. Auch die lange Geschichte des Verfalls sollte weiterhin lesbar bleiben. Mittels Bemusterungen wurde eine Annäherung an eine geschichtsverträgliche Oberflächenstruktur geschaffen, wurden Ergebnisse hinsichtlich Wirkung und



Auswirkung diskutiert und so gemeinsam mit dem Bundesdenkmalamt, den Architekt:innen, der Auftraggeberin und dem vor Ort tätigen Restaurator:innenteam der archnet GmbH unter Leitung von Dimitrios Boulasikis und Susanne Sandner Festlegungen zur Ausführung getroffen.

In den Schnittpunkten von neu hinzugekommenen Bauteilen und historischer Bausubstanz wie Fenster- oder Blechanschlüssen, Bauwerksfugen und Bodenaufbauten mussten ebenso Detailplanungen ausgearbeitet und in der Folge die Ausführung begleitet werden. Die

Fachplanung der Baudenkmalpflege und die Begleitung der Bauausführung verlangen ein hohes Maß an Einsatz, Flexibilität und Sachkenntnis, um auftretende Herausforderungen im strengen Korsett des Zeit- und Kostenplans zu bewerkstelligen. Das gelingt jedoch nur mit einem hoch motivierten Team und im Zusammenspiel aller Projektbeteiligten.

Der medizinische Vergleich ist demnach durchaus angebracht: Operation gelungen, Patient stabil. Das zweite Leben kann beginnen!



Markus Zechner



Andreas Feistritzer

beide Zechner
Denkmal Consulting GmbH

Schadenskartierung 2020

Quelle: Zechner DC





Freianlagenplanung

LANDSCHAFT ALS KONTEXT DES GEBÄUDES

In der Landschaftsarchitektur ist uns der kontextuelle Planungszugang – also der Blick auf die (natürliche) Umgebung, die Landschaft, auch die (Kultur-) Geschichte und deren Einbeziehung in die planerische Lösung – weitgehend selbstverständlich.



Das Jesuitenrefektorium ist ein Projekt, in dem idealtypisch das Objekt – also das Gebäude und sein unmittelbares Umfeld – nicht von seinem (kultur-)landschaftlichen Kontext zu trennen ist.

Es ist zu vermuten, dass die Jesuiten bei der Errichtung des Refektoriums von genau diesem Kontext geleitet wurden – ein Gebäude mitten im kühlenden Wald, mit direktem Anschluss an Hangwässer, die im Gebäudekeller

und am Vorplatz gefasst und nutzbar gemacht und weiter in die Rosenhainteiche eingeleitet wurden.

In der landschaftsarchitektonischen Bearbeitung des Jesuitenrefektoriums sind die kontextuellen Dimensionen teilweise erst nach und nach wieder zum Vorschein getreten und machten ein stetiges Neuausrichten der Planung notwendig. Erst die Erkenntnisse der archäologischen Grabungen, wie etwa der Fund des





historischen Brunnens am Vorplatz – ermöglichte ein vertieftes Verständnis vom Grad der Einbettung des Refektoriums in seinen Landschaftsraum. Dieser Erkenntnisprozess wurde retrospektiv bestimmend für eine Arbeitsweise als eine Art rollende Planung.

Die Freiräume des Jesuitenrefektoriums – der Vorplatz und die Lichtung – reagieren auf die neuzeitliche Trennung in Natur und Kultur. Der Vorplatz dient primär der Erschließung des Gebäudes und bietet Angebote zu Aufenthalt und Treffpunkt – er ist sozusagen das kulturelle Vorfeld des Gebäudes. Die Lichtung dagegen ist ein Teil des Waldes – und als Lichtung auch nur temporär zu verstehen. Ein dauerhaftes Freihalten ist derzeit nicht vorgesehen und dient dem Schutz der Natur.

Dennoch ist eine Aktualisierung des Naturdiskurses angesichts der Funktion des Rosenhains als Naherholungsgebiet angebracht: Mit

der Reaktivierung des Jesuitenrefektoriums wird auch die Nutzung der umliegenden Waldflächen weiter zunehmen, sodass sich aus berechtigtem Schutzerfordernis und verstärktem Erholungsbedürfnis ein adäquater Widmungsstatus abbilden sollte. Ein Erholungswald würde etwa eine Ausstattung mit Sitzbänken, Aufenthaltsmöbeln und punktuell auch Sportgeräten ermöglichen, ohne den Schutzstatus des Waldes einzuschränken.

Das funktional kompakte Verständnis der Freiräume erarbeiteten wir in einem Masterplan – für einen verhältnismäßig überschaubaren Bauplatz eher außergewöhnlich. Dieser verhandelte die infrastrukturellen Bedürfnisse der Neunutzung (Zufahrt, überdachte Radabstellplätze, Positionierung der Wertstoff-sammelstellen, Platzierung von Stellplätzen), stimmte die zeitliche Abfolge der baulichen Eingriffe in den Landschaftshaushalt (Baustelleneinrichtungen, Tiefen- und Spülbohrungen)



Philipp Rode



Judith Unterhofer

beide zwoPK Landschaftsarchitektur
Rode Schier OG



als temporäre Rodungen ab und integrierte das Gesamtprojekt in das Wasserregime der Rosenhainteiche.

Als bestimmende Faktoren im kontextuellen Anpassungsprozess fungierten das hohe Schutzgut des Waldes und die behördlich genehmigte Einreichplanung aus dem Jahr 2015. Ersteres unterstützte die Unterbringung aller Nebenfunktionen im Refektorium, ohne die Errichtung jedweder Nebengebäude. Letzteres definierte u. a. das Maximalausmaß der versiegelten Fläche, wodurch auch die Funktionen und Nutzungen im Freiraum flächenmäßig eingeschränkt waren.

In diesem Rahmen entwickelten wir den materiell „harten“ Vorplatz in gestalterischer Abstimmung mit der Gebäudearchitektur. Wichtig waren dabei die Nutzbarkeit des Platzes und die Wahrung seines öffentlichen, einladenden Charakters sowie die Verwendung

von Grünelementen, die etwa in der Pflanzenauswahl Bezug auf die historische Nutzung durch die Jesuiten nimmt. Die grüne Lichtung schafft den Übergang zum Wald – mit der Etablierung von Saumvegetation, Pionierpflanzen und waldtypischen Gehölzen.

Das Wasser verstehen wir als verbindende Klammer zwischen Wald und Gebäude, Gegenwart und Geschichte. Im Umgang mit den auftretenden Oberflächen- und Hangwässern haben wir über unterschiedliche Maßnahmen das Wasserregime der Rosenhainteiche aktualisiert: Die Oberflächenwässer werden teils über ingenieurbioologische Maßnahmen in den Einzugsbereich des oberen Teiches geleitet. Die Hangwässer und Meteorwässer wurden gefasst und dotieren das Teichsystem nun direkt. Als sichtbares Element bildet der Trinkbrunnen am Vorplatz eine Referenz zum historischen Brunnen und schließt den kontextuellen Rahmen.



Projektleitung und Baumanagement

HÜRDENLAUF MIT ERFOLGREICHEM AUSGANG

Für die Projektleitung zeichnete das Team Baumanagement der GBG verantwortlich. Die Projektarbeit glich einem Hürdenlauf mit immer wieder neuen Hindernissen. Trotz der vielen Herausforderungen konnte das Projekt zu einem erfolgreichen Ende geführt werden. Die GBG dankt allen Projektpartner:innen für die gute Zusammenarbeit!

Im Mai 2021 wurde die GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH von der Universität Graz mit der Bauabwicklung der Revitalisierung des ehemaligen Sommerrefektoriums der Jesuiten und der begleitenden Kontrolle beauftragt. Die GBG fungierte als Totalunternehmerin, war somit sowohl für die Planung als auch die Ausführung des Projektes verantwortlich.

Die Projektleitung wurde mit großer Motivation vom Team Baumanagement der GBG übernommen, die übrigen Planungs- und Ausführungsgewerke wurden an externe Firmen unter Berücksichtigung der vergaberechtlichen Vorgaben vergeben.

Gerade für das Bau- und Projektmanagement zog die Umsetzung dieses außergewöhnlichen Bauvorhabens aufgrund der engen rechtlichen und kostentechnischen Rahmenbedingungen und insbesondere der unvorhersehbaren Ereig-

nisse während der Bauphase eine aufwendige und herausfordernde Bearbeitung nach sich. Umso schöner ist es, dass das Projekt nun erfolgreich abgeschlossen werden konnte.

DIE PROJEKTSTRUKTUR

Die Beauftragung der GBG-Auftragnehmer:innen erfolgte nicht auf Basis von Generalverträgen, sondern mit Einzelvergaben. Dies brachte den Vorteil, dass man auf sämtliche Auftragnehmer:innen direkten Zugriff hatte. Auf der anderen Seite zog dies einen größeren Aufwand nach sich, da eine Vielzahl von Beteiligten zu koordinieren und zu steuern war.

EINHOLUNG DER GENEHMIGUNGEN

Eine große Herausforderung für die Projektleitung stellte die Abwicklung der Behördenverfahren dar. Es mussten insgesamt 13, teilweise komplexe und aufwendige Bewilligungsver-





fahren in vier unterschiedlichen Rechtsmaterien betreut werden, was in Verbindung mit den erforderlichen Abstimmungen einen sehr großen Aufwand darstellte.

Nachdem die Idee einer möglichen Nutzung für das Jesuitenrefektorium geboren und von der Universität aufgegriffen worden war, stellte sich bereits in der Projektentwicklung die Frage der Genehmigungsfähigkeit. Das Grundstück des ehemaligen Jesuitenrefektoriums besaß als Flächenwidmung „Freiland“. Bis auf den Vorbereich und einen engen Korridor ums Gebäude war es umgeben von der Widmung „Wald“. Dieses enge raumordnungsrechtliche Korsett erschwerte die baurechtlichen Bewilligungsverfahren, wobei die Nutzungsänderung in den Dachgeschossen von temporärem Wohnen auf Büro aufgrund der 2018 weggefallenen Sondernutzung im Flächenwidmungsplan die große Herausforderung darstellte. Daneben waren Bewilligungsverfahren

nach dem Denkmalschutz-, dem Forst- und dem Wasserrechtsgesetz abzuwickeln. Die Abstimmung mit sämtlichen Behörden funktionierte dabei sehr gut. Schließlich konnten alle Bewilligungsverfahren erfolgreich zum Abschluss gebracht werden.

INSOLVENZ, GEWÖLBEEINSTURZ

Neben den rechtlichen Erschwernissen sind die unerwarteten Turbulenzen, welche durch die Insolvenz eines ausführenden Unternehmens kurz vor Projektende und insbesondere den Teileinsturz des Kellergewölbes ausgelöst wurden, als große Herausforderungen in der Projektbearbeitung zu nennen. Der Gewölbeeinsturz und dessen Behebung sorgten bei allen Projektbeteiligten für großes Kopfzerbrechen – insbesondere beim Projektmanagement. Alle Beteiligten bei mehreren Projektunterbrechungen und angespannten Nerven auf Kurs zu halten, war schwierig zu meistern.





Das drohende Aus für das Projekt konnte aber schließlich mehrmals durch größten Einsatz und hervorragende Zusammenarbeit des Projektteams abgewendet werden.

Die GBG dankt den Projektbeteiligten der Projektauftraggeberin, der Universität Graz, für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit sowie den beteiligten Behördenvertreter:innen

für die Unterstützung in den aufwendigen Bewilligungsverfahren.

Darüber hinaus bedankt sich die GBG bei all ihren Auftragnehmer:innen für das dargebrachte Durchhaltevermögen und für ihren großen Einsatz, der wesentlich zum Gelingen des Projektes beigetragen hat!



Wolfgang Frischenschlager



Stefan Falk



Alice Frischherz

alle Team Baumanagement
GBG Gebäude- und
Baumanagement Graz GmbH



Projektsteuerung

DAS PROJEKT AUF KURS GEHALTEN

Als Projektsteuerung fungierten die Büros Lugitsch & Partner ZT GmbH und PAP ZT GmbH in Koproduktion. Obwohl immer wieder unerwartete Ereignisse eintraten, konnte man wichtige Beiträge zur Sicherung der Projektfortführung sowie zur Einhaltung der Kosten- und Terminziele leisten.

Die entsprechenden Beauftragungen erfolgten in den Jahren 2020 und 2021. Gemeinsam mit der Projektleitung, die von der GBG selbst wahrgenommen wurde, konnte man über die gesamte Projektlaufzeit als schlagkräftiges Projektmanagement-Team auftreten.

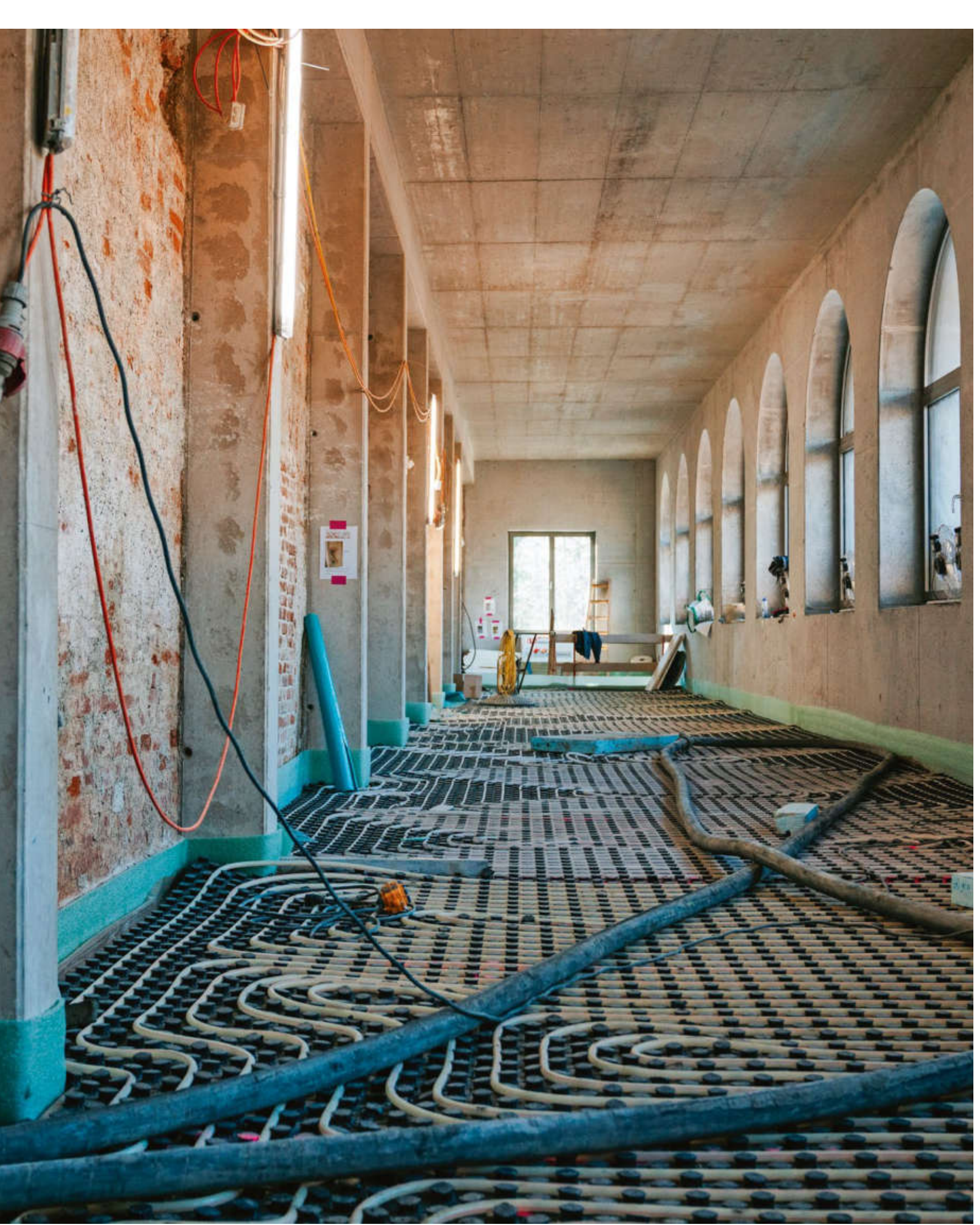
Bereits früh im Projekt war das Know-how der Projektsteuerung gefragt, als es darum ging, die ersten Grobkostenschätzungen für das Bauvorhaben aufzustellen. Kein leichtes Unterfangen, wenn man den auffälligen Zustand des historischen Altbestandes bedenkt. Als Grundlage wurden neben den Architekt:innen Leb-Idris weitere Expert:innen zur Beurteilung und Bewertung der Machbarkeit der Projektumsetzung beauftragt.

Nach der Mitwirkung bei den erforderlichen Planer-Vergaben konnten wichtige Beiträge in zahlreichen Abstimmungen zur Klärung der Umsetzung der Raum- und Funktionsvorgaben und weitere Kostenschätzungen und

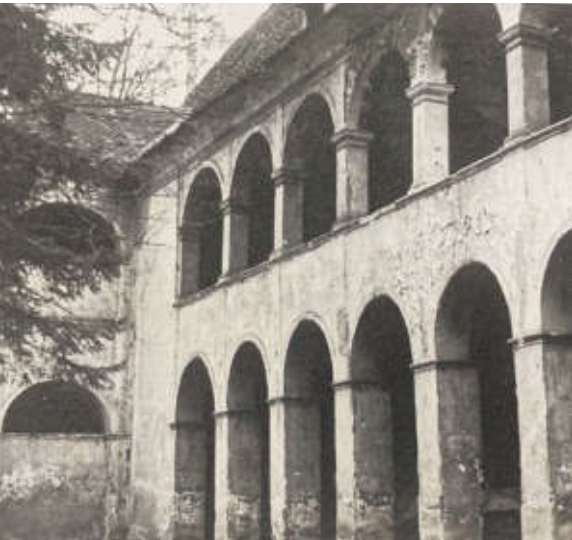
Kostenberechnungen als Grundlage für die Ausfertigung der Entwurfsplanung geliefert werden. Eine weitere Hürde hatte man im Projektteam aber zunächst mit den laufenden Maßnahmen der österreichischen Bundesregierung hinsichtlich der Eindämmung der Corona-Pandemie zu nehmen. Schließlich musste ein Großteil der Planungsabstimmungen virtuell durchgeführt werden – und das ob der Komplexität des Projekts mit einem Planungsteam von knapp 20 separat beauftragten Konsulent:innen, die es zu leiten und zu steuern galt. Dennoch konnte der ambitionierte Terminplan der Planungsphase dank der guten und professionellen Zusammenarbeit aller Beteiligten eingehalten werden.

Kostensteuerungsmaßnahmen mussten aufgrund der Budgetvorgaben laufend durchgeführt und Einsparungen bzw. Rückstellungen geprüft werden. Neben Einsparungen wurden aber auch Themen der Nachhaltigkeit (Nutzung Erdwärme/Geothermie) sowie









qualitätssteigernde Entwicklungen (Dämmbeton) forciert und schlussendlich umgesetzt. Durch den Gewölbeeinsturz, bei dem glücklicherweise keine Arbeiter:innen verletzt wurden, war auch die Projektsteuerung entsprechend gefordert, da es durch das eingetretene Risiko zu einer schlagartigen Änderung der ohnehin angespannten Kosten-situation kam. Nachdem die geplante Reparatur des Gewölbes aufgrund von Starkregenfällen verworfen werden musste, wurden im Projektteam sieben Fortführungsvarianten erarbeitet und in Bezug auf verbleibende Risiken bewertet, um der Projektauftraggeberin eine möglichst detaillierte Entscheidungsgrundlage („Übersichtsmatrix“) zur Projektfortführung zur Verfügung zu stellen. Aus dieser Matrix wurde schlussendlich in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt die „Sanierungsvariante 02“ für die Projektfortführung ausgewählt und erfolgreich umgesetzt.

In weiterer Folge war auch der Insolvenzantrag eines ausführenden Unternehmens als nicht alltägliche Herausforderung zu sehen, wodurch erneut Risiken in Bezug auf die Termin- und Budgetvorgaben schlagend wurden, welche in enger Zusammenarbeit mit der Projektleitung und der Universität Graz im Sinne der Projektziele abgewendet werden konnten.

Vonseiten der Projektsteuerung dürfen wir mit Stolz auf ein herausforderndes Projekt zurückblicken, das trotz aller Widrigkeiten und eingetretener Risiken schlussendlich erfolgreich umgesetzt werden konnte. Dies ist neben den beteiligten Auftragnehmer:innen und Konsulent:innen insbesondere auch der Universität Graz als Projektauftraggeberin zu verdanken, bei welcher auch in schwierigen Projektsituationen eine wertschätzende, vertrauensvolle und lösungsorientierte Zusammenarbeit im Vordergrund stand.



Martin Feiertag



Angeliki Valavanoglou

beide Lugitsch &
Partner ZT GmbH



Robert Pap



Florian Buchgraber

beide Pap ZT GmbH

Projektleitung Universität Graz

KRAFTAKT ZUR WIEDERBELEBUNG UND ERHALTUNG EINES GESCHICHTLICH SEHR WERTVOLLEN GEBÄUDES

Am Kerncampus der Uni Graz wurde und wird immer wieder mit historischen Gebäuden gearbeitet, das gehört quasi zum Alltag. Aber die Revitalisierung des Jesuitenrefektoriums hat wohl einen neuen Maßstab gesetzt und ist auch für die Uni Graz in der Form einzigartig und besonders.

Umso schöner ist es, sagen zu können, dass wir gemeinsam mit allen Projektbeteiligten diese große Herausforderung und Verantwortung meistern konnten und einen so schönen und kraftvollen Ort wieder ins Leben zurückholen konnten! Dass dies nicht leicht war, liegt in der Natur der Sache und wurde bereits in manchen Beiträgen ausführlich erläutert. Daher möchten wir an dieser Stelle jene Punkte aufgreifen, die die Sicht der Universität Graz wiedergeben und betonen.

GESCHICHTLICHER BEZUG

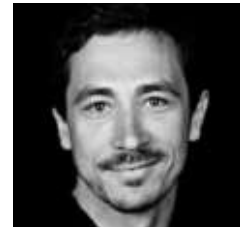
Die Jesuiten waren maßgeblich an der Gründung (1585) und Entwicklung der Universität Graz beteiligt. Sie übernahmen Verantwortung für das höhere Bildungswesen in Graz und prägten die Universität stark. 1773 markierte einen wichtigen Wendepunkt in der Geschichte, als die Universität nämlich verstaatlicht wurde. Diese Verbindung über 400 Jahre später wieder in der Nutzung des Gebäudes sichtbar zu

machen, ist ein schöner Aspekt, welcher die Erzählung vervollständigt und letztlich auch ein Stück weit legitimiert.

STRATEGISCHE WICHTIGKEIT UND CAMPUSCHARAKTER

Mit dem Universitätssportzentrum (USZ) und dem kürzlich errichteten, modernen Trainings- und Diagnostikzentrums (TDZ) am Rosenhain bildet das in unmittelbarer Nähe gelegene Jesuitenrefektorium mit der Beherbergung des Instituts für Bewegungswissenschaften, Sport und Gesundheit der Universität Graz mit allen vier Arbeitsgruppen den perfekten Abschluss.

Es hat Jahrzehnte an strategischer Planung und Überlegungen benötigt, doch nun hat sich die Weitsicht ausgezahlt und ein moderner Sportcampus am wunderschönen Rosenhain ist Realität geworden.



Hannes Zollner
Direktion für Ressourcen und
Planung Universität Graz



DANKSAGUNG

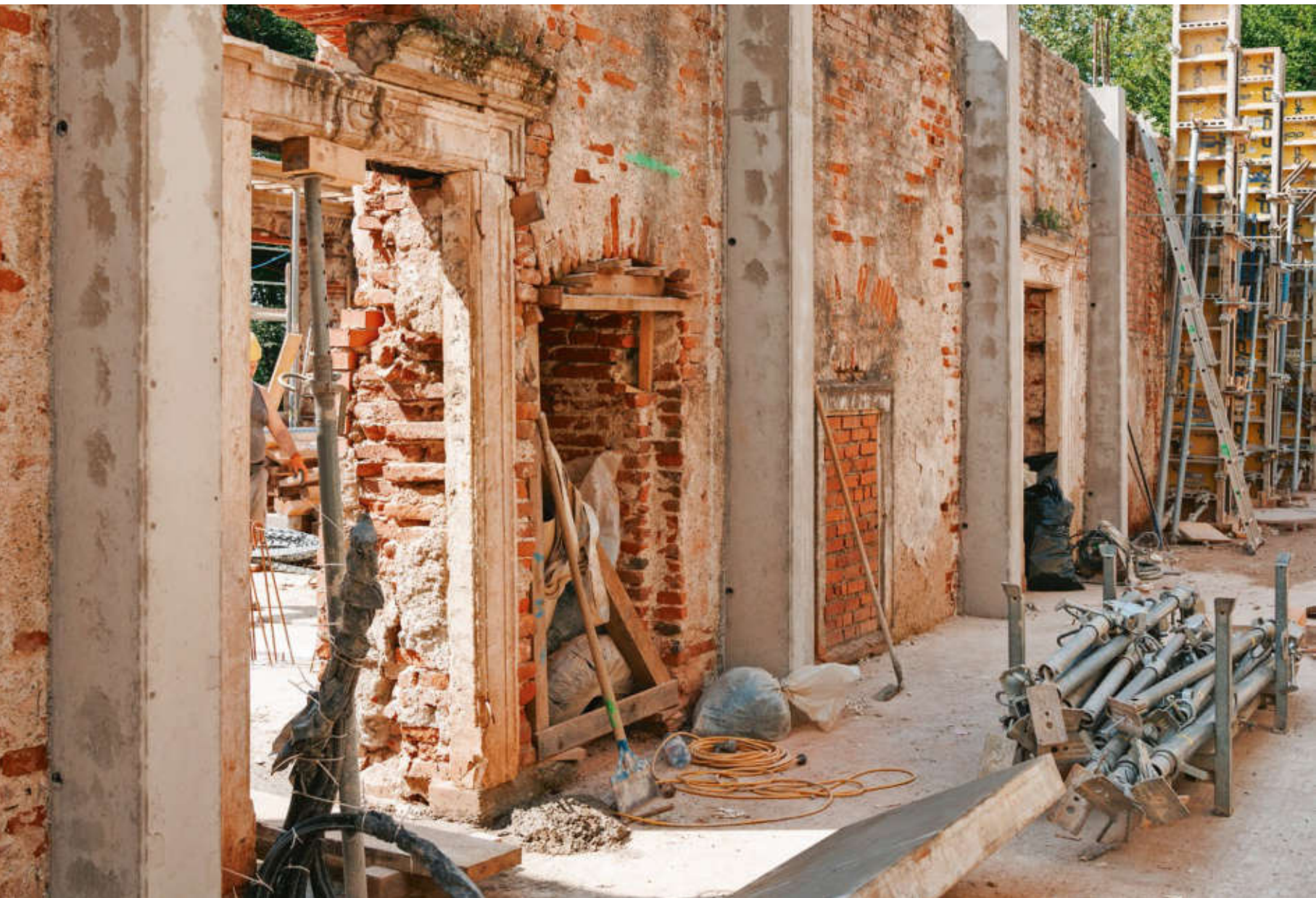
Hervorzuheben ist die professionelle, stets bemühte und wertschätzende Zusammenarbeit mit der GBG und deren Projektteam. Die ganzen Probleme und Schwierigkeiten, die das Projekt für uns bereithielt, wären sonst nicht erfolgreich lösbar gewesen. Dafür gebührt Dank und Anerkennung. Diese gilt auch für das gesamte Projektteam, das mit seinem Engagement und Know-how schlussendlich zur Verwirklichung dieses außergewöhnlichen Projekts beigetragen hat. Das Gebäude erhielt durch die Architekt:innen Leb-Idris mit ihrem sensiblen und einfühlsamen Umgang mit Alt und Neu ein ausgewogenes, kraftvolles und selbstverständliches Erscheinungsbild, welches bereits jetzt schon großes Interesse und Akzeptanz in Uni-Reihen erzeugt hat. Die Nutzer:innen und auch alle anderen, die das Gebäude bereits besichtigt haben, sind von seiner Stimmigkeit begeistert.

Das sind wohl die besten Voraussetzungen für eine positive und nachhaltige Nutzung! Ein Dankeschön geht auch in Richtung Ministerium. Zwar wurde das Projekt gänzlich aus Eigenmitteln finanziert, trotzdem hat man sich immer wieder konstruktiv abgestimmt und ausgetauscht. Kurzum, die Universität Graz ist stolz auf ihren Kraftakt zur Wiederbelebung und Erhaltung eines geschichtlich sehr wertvollen Gebäudes, das nun in seiner Nutzung für Lehre und Forschung der Gesellschaft wieder zur Verfügung gestellt werden kann.

Tragwerksplanung

BEWAHREN UND ERNEUERN ALS MOTTO FÜR DIE TRAGWERKSPLANUNG

Das Büro ABES Wagner & Partner ZT-GmbH (heute IKK Group GmbH) übernahm die Tragwerksplanung für alle Leistungsphasen – vom Entwurf bis zur Ausführung. Ziel war es, das aus dem 16. Jahrhundert stammende Gebäude zu erhalten und statisch sowie technisch auf den neuesten Stand zu bringen.





BESONDERE HERAUSFORDERUNGEN

Die größte Herausforderung bestand darin, den denkmalgeschützten Bestand vollständig zu bewahren. Ein Abbruch war ausgeschlossen, und Verstärkungen sollten außen unsichtbar bleiben, um die historische Wirkung nicht zu beeinträchtigen. Hinzu kam, dass keinerlei alte Pläne existierten. Deshalb waren umfassende Voruntersuchungen notwendig, darunter Festigkeitsprüfungen des Mauerwerks, Suchschlitze zur Ermittlung der Gründungstiefen und ein vollständiger 3D-Scan zur Erfassung der exakten Geometrie.

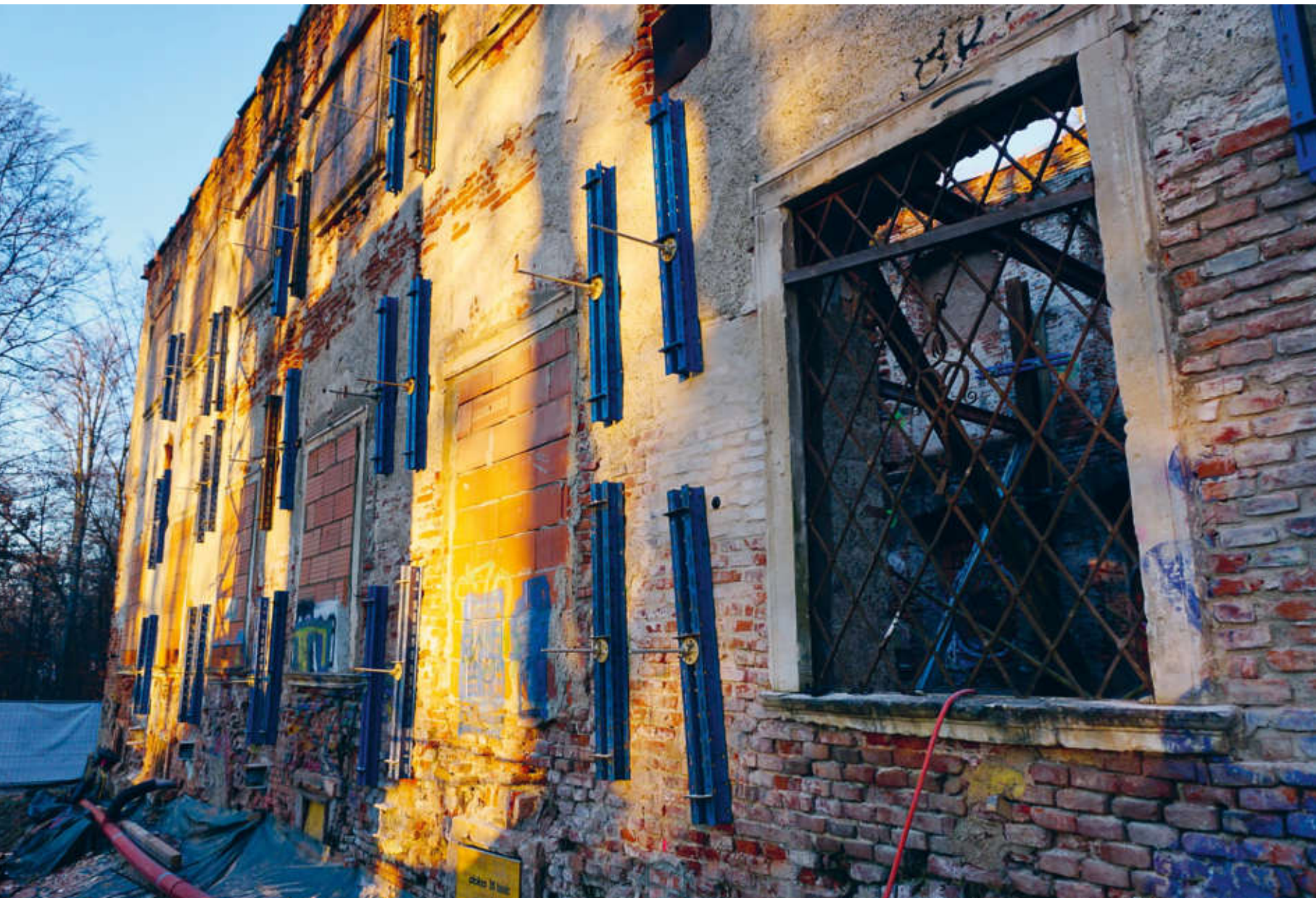
Sei dem noch nicht genug an Herausforderung, so hat ein Gewölbeeinsturz im Kellergeschoß zu Baubeginn die Aufgabenstellung schlagartig um einige Fassetten komplizierter gemacht. In Zusammenarbeit mit der ausführenden Baufirma konnte mit viel planerischer Kreativität und der notwendigen Sensibilität in der Umsetzung auch dieses Problem erfolgreich gelöst werden.

SICHERUNG DES BESTANDS IM BAUZUSTAND

Besondere Schwierigkeiten ergaben sich aus der starken Schiefstellung der nördlichen Außenwand und dem labilen Mauerwerk. Die hohen, frei stehenden Wände erforderten eine sorgfältige Sicherung während der Bauarbeiten. Hierfür wurde im Inneren eine aussteifende Stahlkonstruktion mit Zugankern eingebaut, die auch die historischen Gewölbe stabilisierte. Diese temporären Sicherungen wurden nach Baufortschritt schrittweise zurückgebaut und ermöglichten so eine gefahrlose Bearbeitung der Fundamente und Wände.

AUFWENDIGE UNTERFANGUNGEN

Die Bodenverhältnisse stellten eine weitere Herausforderung dar: Bindiger, wenig tragfähiger Boden machte eine sorgfältige Gründungssanierung notwendig. Alle Fundamente des Bestandsgebäudes wurden





abschnittsweise im sogenannten Pilgerschrittverfahren unterfangen. Dabei wurden massive Betonkörper bis auf tragfähigen Boden eingezogen, um eine dauerhafte und sichere Lastabtragung zu gewährleisten – ohne die historische Substanz zu gefährden.

INNOVATIVES STATISCHES KONZEPT

Ein zentrales Ziel war es, Verstärkungsmaßnahmen im Außenbild vollständig zu verbergen. Dafür wurde ein internes Tragwerkskelett entwickelt, das alle zusätzlichen Lasten aus Umbau und Aufstockung aufnimmt, ohne die historische Bausubstanz unnötig zu beeinträchtigen.

Beim nördlichen Zubau kam Isolationsbeton zum Einsatz, der Tragstruktur, fertige Oberfläche und alle bauphysikalischen Anforderungen in einem Bauteil vereint. Das neue zweigeschossige Dachgeschoss mit großen, horizontal gegliederten Gaupen wurde durch eine Konstruktion aus vertikalen Holzrahmen und horizontalen Sparren umgesetzt, die eine großzügige Fensterfläche ermöglichte.

FAZIT

Mit Augenmaß und Respekt vor dem Bestand wurde hier moderne Ingenieurskunst eingesetzt, um ein jahrhundertealtes Gebäude nicht nur zu erhalten, sondern für zeitgemäße Nutzung zu erschließen. So vereint das Projekt traditionelle Gewölbe und historisches Mauerwerk mit moderner Bauweise, Isolationsbeton und Brettschichtholz – ein Beispiel für gelungenes Weiterbauen im Denkmal.



Johann Wagner
IKK Group GmbH
Tragwerksplanung und Ingenieurbau

Geologie und Hydrologie

GEOLOGISCHE UND HYDROLOGISCHE BESONDERHEITEN AM GRAZER ROSENHAIN

Dass der Grazer Rosenhain seit jeher große Wichtigkeit für die Wasserversorgung der Stadt Graz hatte, zeigte sich auch im Zuge der Erkundungen und der Ausführung. So war es wohl auch kein Zufall, dass im Mittelalter an der Stelle des heutigen Jesuitenrefektoriums eine kleine Burg zur Absicherung der örtlichen Quellfassungen bestanden haben soll.

ANLAGE- UND GELÄNDEVERHÄLTNISSE

Südlich des Gebäudes befinden sich die örtlichen Teichanlagen (Rosenhainteiche). Die Teiche (Teich 1 bis 3) sind höhenmäßig, entsprechend dem Geländeverlauf, versetzt angeordnet und kaskadierend mittels Überlauf miteinander verbunden. Auf Wunsch des Teichbetreibers (Holding Graz) und der Abteilung für Grünraum und Gewässer (Stadt Graz) sollten die Dach- und Oberflächenwässer entsprechend der ursprünglich historischen Entwässerung des Jesuitenrefektoriums mittels Bestand-Kollektor direkt in die Teichanlage eingeleitet und damit retentiert werden, wobei die historischen Anlagenteile adaptiert und genutzt werden sollten.

GEOLOGIE / HYDROGEOLOGIE / OBERFLÄCHENWÄSSER

Zur Erkundung und Beurteilung der oberflächennahen Untergrundverhältnisse wurden

Schürfschlitze mit Tiefen von ca. 5 Metern unter der Geländeoberfläche hergestellt, wobei auf dieser Grundlage und der regionalgeologischen Situation die im Projektgebiet zu erwartenden Untergrundverhältnisse folgendermaßen prognostiziert bzw. zusammengefasst wurden:

Die Untergrundverhältnisse werden von lockeren Anschüttungen und einer schluffig-feinsandigen Deckschicht mit einer weichen bis steifen Konsistenz und ab 3,0 Metern unter der Geländeoberfläche (Talseite, unterkellierter Bereich) bzw. 1,8 Metern (Hangseite, nicht unterkellierter Bereich) von tonig-schluffigen Sedimenten mit halbfesten bis festen Konsistenzen (neogene Ablagerungen) geprägt. Im Liegenden der mächtigen neogenen Sedimentablagerungen folgt das kristalline Grundgebirge, bei dem es sich vor allem um Karbonate, Phyllite bis Grünschiefer handelt. Schicht- bzw. Sickerwasserzutritte wurden im Zuge der Erkundung im hangseitigen



Gerd Peschl
INSITU Geotechnik ZT GmbH



bzw. nordöstlichen Bereich in einer Tiefe von ca. 2,8 Metern unter der Geländeoberfläche beobachtet. Innerhalb der neogenen Ablagerungen tritt in der Regel ein Wechsel von minderdurchlässigen (tonig-schluffigen) und durchlässigen (sandig-kiesigen) Sedimenten auf. Teilweise können die gröberklastischen Sedimente (Kiese oder Sande) innerhalb der neogenen Ablagerungen wasserführend sein. Diese Wässer können aufgrund der Wechsel-lagerung auch gespannt vorkommen.

Innerhalb des gegenständlichen weitläufigen Areals fließen im Einzugsgebiet der Teiche konzentrierte Oberflächenwässer ab bzw. sind Fließpfade offensichtlich.

GEOTECHNISCHE / HYDROGEOLOGISCHE MASSNAHMEN

Aufgrund der oberflächennah teilweise aufgeweichten Bodenverhältnisse im Bereich der Bestandsgründung sowie der neuen Gebäudelasten waren geotechnische Sondermaßnahmen in Form von Gründungs- bzw. Unterfangungsschlitzten zur Lastabtragung notwendig.

Um die Oberflächen- und Schichtwässer vom Gebäude weitgehend fernhalten zu können, wurden umfassende Drainagierungsmaßnahmen geplant, wobei um das Gebäude eine Ringdrainage und im hangseitigen Bereich eine Tiefendrainage ausgeführt wurde.

Bauphysik

BAUPHYSIKALISCHER UMGANG MIT HISTORISCHER BAUSUBSTANZ

Im Jahr 2020 begann der Wiederaufbau des im Laufe der Jahre stark in Mitleidenschaft gezogenen Jesuitenrefektoriums. Insbesondere das fehlende Dach führte zu einer starken Durchfeuchtung der noch bestehenden Mauern.

Aus bauphysikalischer Sicht war die Sanierungsplanung des Bestandes, vor allem unter dem Gesichtspunkt des Denkmalschutzes, eine große Herausforderung.

Im Zuge der Planung wurde beschlossen, dass der Gewölbekeller nicht mehr als hochwertiger Raum saniert wird, da die erforderlichen Trockenlegungs- und Abdichtungsmaßnahmen zu umfangreich und vor allem mit einem hohen Unsicherheitsfaktor behaftet waren. Der Fokus wurde daher auf die bauteilerhaltenden Maßnahmen ab dem Erdgeschoss (EG) gelegt. Da hier die Wände ebenfalls sehr stark feuchtebelastet waren, wurde eine sogenannte Bauteiltemperierung in jenen Bereichen vorgesehen, wo die Wände durch Einbauten weitgehend von der Wärmezufuhr abgeschnitten werden. Beispielhaft wird nachfolgend die Realisierung im EG beschrieben.

HISTORIE BAUTEILTEMPERIERUNG

Bauteiltemperierungen hatten in der Römerzeit bereits eine große Bedeutung. Hier wurden die Hohlräume der aufgeständerten Bodenkonstruktionen und der zweischalig ausgeführten Wände mit warmer Luft beaufschlagt. Diese erwärmte die inneren Schalen, welche die Wärme als Strahlung an die Umgebung abgeben. Unter dem Gesichtspunkt der Behaglichkeit ist die Strahlungsheizung jene, welche der Mensch als sehr angenehm verspürt, da er dieses Empfinden seit Jahrtausenden von der Sonne her gewohnt ist.

UMSETZUNG IN DIE MODERNE

Die moderne Interpretation des Hypokaustums wurde von Henning Großes Schmidt, Restaurator für Museen und Denkmalpflege, eigentlich aus einer Not heraus entwickelt. Großes Schmidt hatte das Problem, dass es in den Räumen, wo sehr großflächige Bilder an den teilweise his-



Robert Rosenfelder
rosenfelder & höfler consulting
engineers GmbH & Co KG

torischen Außenwänden platziert waren, im Hohlraum zwischen Wand und Leinwand aufgrund des in Museen immer geforderten konstanten Innenklimas (relative Luftfeuchte und Temperatur) zu schimmeln begann.

Großes Schmidt überlegte daher, wie man schonend und ohne Eingriff ins Raumklima die Hohlräume moderat derart temperiert, dass diese über dem Schimmelstartpunkt bleiben. Er „übersetzte“ die flächige Hypokaustenheizung in eine linienförmige: durch in die Wände eingestemmt Kupferrohre. Das war der Beginn der Großes Schmidt'schen Bauteilheizung.

VALIDIERUNG DER QUALITATIVEN AUSSAGEN VON HENNING GROSSESCHMIDT

Aufgrund der Tatsache, dass die Aussagen von Großes Schmidt eher qualitativer Natur sind und auf seiner persönlichen Erfahrung beruhen, wurde ein Forschungsprojekt im Auftrag des Landes Steiermark in Zusammenarbeit mit der Siedlungsgenossenschaft GIWOG durchgeführt. Ziel der Forschung war, einerseits valide Aussagen hinsichtlich der bauphysikalischen Parameter wie Temperaturverläufe in den Wänden, Wärmeströme, Luftfeuchtigkeit, Strahlungstemperaturen, Strahlungsasymmetrien, Energieverbräuche etc. zu bekommen und andererseits die Tauglichkeit für die thermische Sanierung von Gebäuden mit historischen Fassaden, welche nicht gedämmt werden können, zu überprüfen. Dazu wurde in einer ca. 180 Quadratmeter großen Wohnung in einem

historischen Objekt aus der Jahrhundertwende in Eisenerz eine Bauteiltemperierung von uns eingeplant und mit einem hochgenauen Monitoring über 30 Messstellen überwacht. Die daraus gewonnene Expertise fand bereits in vielen historischen Bauten Anwendung.

BEISPIEL FÜR DEN EINBAU DER BAUTEILTEMPERIERUNG IM EG

Im EG des Jesuitenkonvents gibt es viele Wandbereiche, welche entweder sehr stark feuchtebelastet sind oder wo durch die Möblierung der Wärmezutritt zu den neuralgischen Wandstellen behindert wird. Um die Situation zu mildern, sind jene Wandbereiche mit einer Bauteiltemperierung ausgestattet worden.

Die Bauteiltemperierung wird oberflächen nah in die Wände eingestemmt. Die Wirkungsweise ist einerseits die aktive Verdrängung der Mauerwerksfeuchte und andererseits die Erwärmung der Oberflächen und Hohlräume, sodass diese immer über dem Schimmelstartpunkt gehalten werden können.

Durch den kontinuierlichen Betrieb der Bauteiltemperierung wird die Feuchtigkeit im Mauerwerk an den kritischen Stellen nach außen, dem Wärmestrom folgend, verdrängt.

Es darf angemerkt werden, dass die Bauteiltemperierung eine sehr schonende, mit minimalen Eingriffen realisierbare und zudem noch sehr energieeffiziente Maßnahme für die Bekämpfung von Feuchtigkeit und Schimmel in historischen Gebäuden darstellt.



Technische Gebäudeausrüstung

MODERNE UND NACHHALTIGE GEBÄUDETECHNIK

Dass sich Bauen am historischen, denkmalgeschützten Altbestand und eine fortschrittliche Gebäudetechnik nicht ausschließen, wurde mit der Revitalisierung des Jesuitenrefektoriums vortrefflich bewiesen. Maßgeblichen Anteil daran hatten die Büros SK Planung GmbH und Die Elektroplaner GmbH, welche für die Planung und Umsetzungskontrolle der Gebäudetechnik im Auftrag der GBG verantwortlich zeichneten.

HEIZUNG UND KÜHLUNG

Bei der Wahl des Energieträgers wurden Fernwärme, Biomasse, Gas und Geothermie unter Berücksichtigung von Herstellungs- und Betriebskosten einerseits und andererseits hinsichtlich nachhaltiger Aspekte verglichen. Aufgrund der exponierten Lage am Rosenhain war kein Anschluss an öffentliche Energieträger möglich. Die Entscheidung fiel schließlich auf Geothermie. Ein Erdsondenfeld sorgt für die Beheizung und Kühlung des Objekts.

Mittels 22 Erdsonden wird Wärme aus bis zu 140 Metern Tiefe entzogen und zu den Wärmepumpen im Technikraum geleitet. Die Entzugsleistung des Sondenfeldes beträgt ca. 100 kW. Im Winter wird die Wärme primär über eine Fußbodenheizung ins Gebäude abgegeben. Im Sommer dienen die Wärmepumpen als Kältemaschinen und kühlen die Räume. Das kalte Erdreich wird zusätzlich zur direkten Kaltwassergewinnung im sogenannten „Change-over“-Betrieb genutzt.

Durch den sommerlichen Kühlbetrieb entsteht Abwärme, die wieder in das Erdsondenfeld zurückgeführt wird. Diese Rückspeisung regeneriert den Erdkörper und verhindert ein Auskühlen des Geothermiefeldes durch zu großen Wärmeentzug. Um das historische Ziegelmauerwerk dauerhaft trocken zu halten, wurde entlang der Außenwände eine Sockelheizung installiert. Sie sorgt ganzjährig für beheizte und trockene Wände. Im Sommer wird die dafür benötigte Wärme aus der Abwärme der Kältemaschine gewonnen.

LÜFTUNGSANLAGE

Die Hörsäle und weitere Räume werden über eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (Kreuzstromwärmetauscher) mit Frischluft versorgt. Die Wärme der Abluft wird genutzt, um die Zuluft vorzuwärmen. Alle Unterrichtsräume sind mit CO₂-Fühlern ausgestattet, die die Frischluftmenge automatisch an den tatsächlichen Bedarf anpassen. Im Sommer





kann die Zuluft zusätzlich gekühlt werden. In den beiden Dachgeschossen sind die Kernzonen (Flure) mit wassergekühlten Umluftgeräten (Fan Coils) ausgestattet. Über spezielle Türflügel kann so auch angrenzenden Büroräumen Kühlung zugeführt werden. Das sorgt tagsüber für eine angenehme Raumtemperatur, da sich die Kernzonen des Gebäudes nicht übermäßig erhitzen können. Zusätzlich wird die Fußbodenheizung im Sommer zur Grundkühlung genutzt. Dies verhindert eine übermäßige Erwärmung des Gebäudes in heißen Sommermonaten. Zur Minimierung von Wärmeverlusten sind Leitungen, Armaturen, Pumpen und weitere Einbauten dem Stand der Technik entsprechend wärmedämmend. Alle Lüftungsleitungen sind an Brandabschnittsdurchführungen mit Brandschutzklappen EI90 (mit Schmelzlot und Kaltrauchsperrung) ausgestattet. Die Rohrleitungen sind mit Weichschotten und Manschetten abgeschottet.

SANITÄRTECHNIK

Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral und elektrisch über Kleinspeicher (Untertisch- und Hängespeicher). In den WC-Anlagen steht ausschließlich Kaltwasser zur Verfügung.

Zur Sicherstellung der Trinkwasserhygiene (Legionellenprophylaxe) ist das Kaltwassernetz mit automatisch frei spülenden Armaturen ausgestattet, die das Trinkwassernetz in einem hygienisch einwandfreien Zustand halten. Die Spülvorgänge können zur Dokumentation elektronisch an den Armaturen ausgelesen werden.

Die Sanitärbereiche sind mit wandhängenden Tiefspül-WCs (6-Liter-Unterputzspülkästen) ausgestattet. Wassersparvorrichtungen an den Armaturen reduzieren dabei den Wasserverbrauch. Alle WC- und Nassräume sind mechanisch entlüftet.

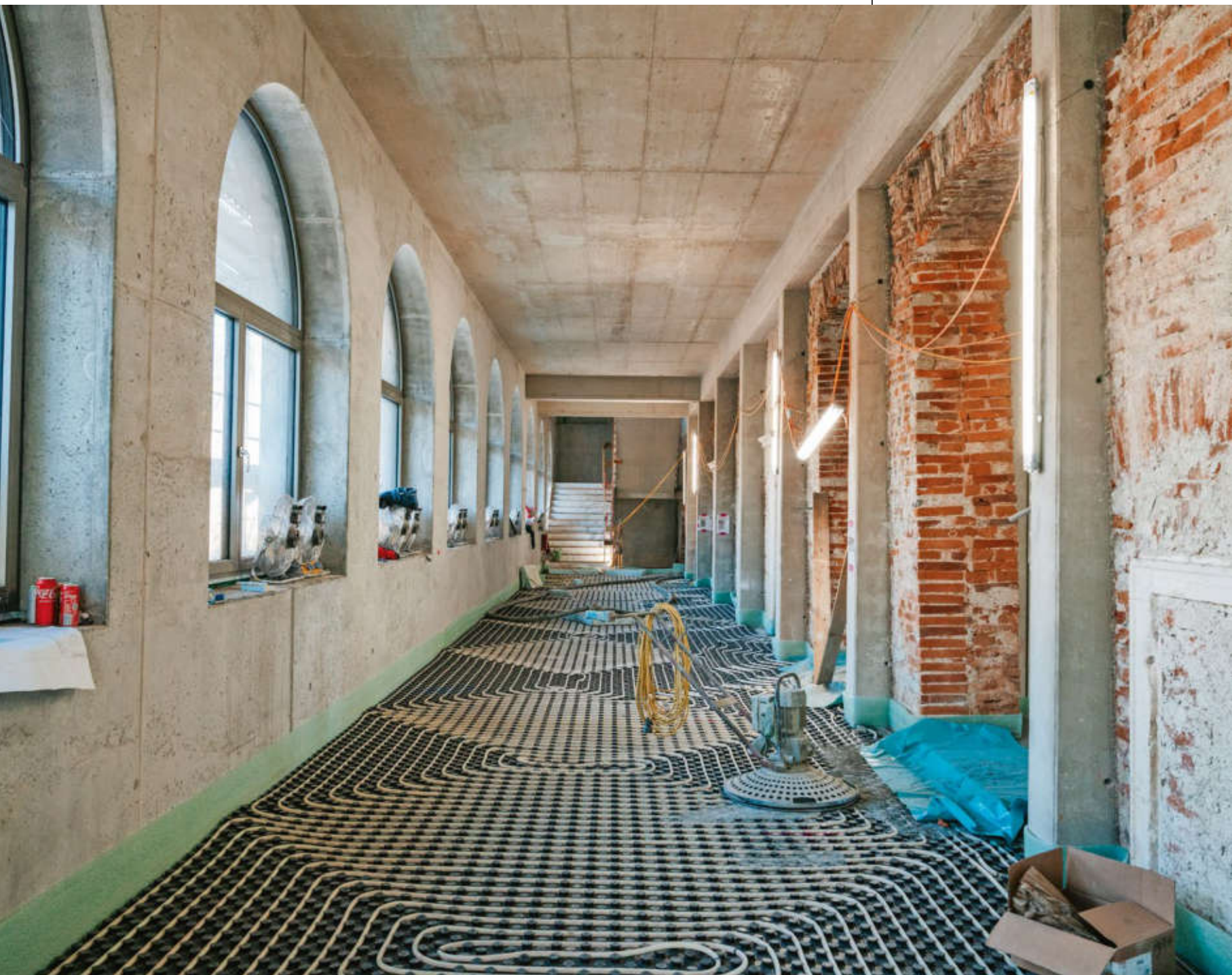


Armin Saier
SK-Planung GmbH

ELEKTROINSTALLATIONEN

Die Herausforderungen der Elektroinstallationen in diesem denkmalgeschützten Objekt sind sehr vielfältig und erfordern ein hohes Maß an Fachwissen und Fingerspitzengefühl. Einerseits sollen moderne Anforderungen der Elektrotechnik erfüllt werden, andererseits dürfen die historische Bausubstanz und das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden. Die größten Herausforderungen stellten die Hauptleitungsführung und die Umsetzung von funktionserhaltenden Verkabelungen für den

technischen Brandschutz dar. Bedienelemente und Infodisplays mussten sich harmonisch in das historische Erscheinungsbild einfügen. Bei der Planung der Beleuchtung war eine enge Zusammenarbeit mit der Architektur erforderlich, um mit der Auswahl der Beleuchtungskörper den Charakter des Gebäudes zu unterstützen. Trotz der erschwerten Bedingungen entstand ein hochmodernes Gebäude mit automatischer Bussteuerungstechnologie zur Beleuchtungs- und Beschattungsregelung sowie Stör- und Datenerfassung.



FAKTENCHECK

Elektrische Gebäudeleistung ca. 100.000 Watt

Installierte Leitungen ca. 80.000 Meter

davon Datenleitungen ca. 40.000 Meter

Installierte Lichtleistung ca. 120.000 Lumen

Schalter und Steckdosen ca. 600 Stück

Für die Sicherheit sorgen:

100 Notleuchten, die bei Stromausfall über eine Batterie betrieben werden

250 Fehlerstrom- und Leitungsschutzschalter, die im Fehlerfall Leben retten

100 automatische und nicht-automatische Melder zur Brandfrüherkennung



Markus Zehenthofer



Karl Neukirchner

beide Die Elektroplaner GmbH

Ausführungsplanung

VERBINDUNG VON ALT UND NEU ALS PLANERISCHE GRATWANDERUNG

„Der Teufel steckt im Detail“ ist eine bekannte Redewendung. Wenngleich der Teufel sicherlich nicht seine Finger im Spiel hatte, trifft deren Kernaussage wohl auch auf die Ausführungsplanung für die Wiedererrichtung des Jesuitenrefektoriums zu – erforderte doch gerade die Verbindung von Alt und Neu die Klärung einer Vielzahl von komplizierten Details. Eine Aufgabe, die erfolgreich von den eep-Architekten bewältigt wurde.

Die Sanierung des Jesuitenrefektoriums in Graz war ein Bauprojekt mit vielen Herausforderungen. Die Arbeit am Bestand war technisch anspruchsvoll. Es ging nicht nur darum, präzise zu planen und zu bauen, sondern auch darum, die historische Substanz mit Sorgfalt zu behandeln. Besonders schwierig war die Verbindung von alten und neuen Bauteilen – sowohl konstruktiv als auch gestalterisch. Es galt, die baurechtlichen und normativen Vorgaben des 21. Jahrhunderts auf die erhaltenen Fragmente eines Bauwerks aus der Renaissancezeit anzuwenden. Ein Beispiel dafür ist der Anschluss moderner Holzfenster in historische Mauerlaibungen – eine planerische und handwerkliche Gratwanderung.

Während der Bauarbeiten kam es zu unvorhergesehenen Rückschlägen. Der Einsturz eines Gewölbes sowie ein durchfeuchteter Untergrund, der vorhandene Wände in Bewegung brachte, erforderten rasches Reagieren und

Anpassungen. Der ursprünglich geplante Keller musste stark reduziert werden; auch bei einzelnen Ausführungsdetails waren Einsparungen erforderlich.

Ein zentrales Thema war die Abdichtung des alten Mauerwerks. Seit dem Brand waren die Mauern über Jahrzehnte der Witterung ausgesetzt und dadurch stark durchfeuchtet. In enger Abstimmung mit Fachplaner:innen aus den Bereichen Statik, Bauphysik, Haustechnik sowie der Denkmalpflege wurde eine Lösung gefunden: Eine Kombination aus Brauner und Schwarzer Wanne, ergänzt durch eine Sockelheizung, sorgt nun für Schutz gegen Feuchtigkeit – und das, ohne die Substanz zu beeinträchtigen.

Auch beim neuen Zubau aus Dämmbeton war viel Planung nötig. Da die Betonflächen innen und außen sichtbar bleiben, mussten alle Leitungen und Anschlüsse genau abgestimmt



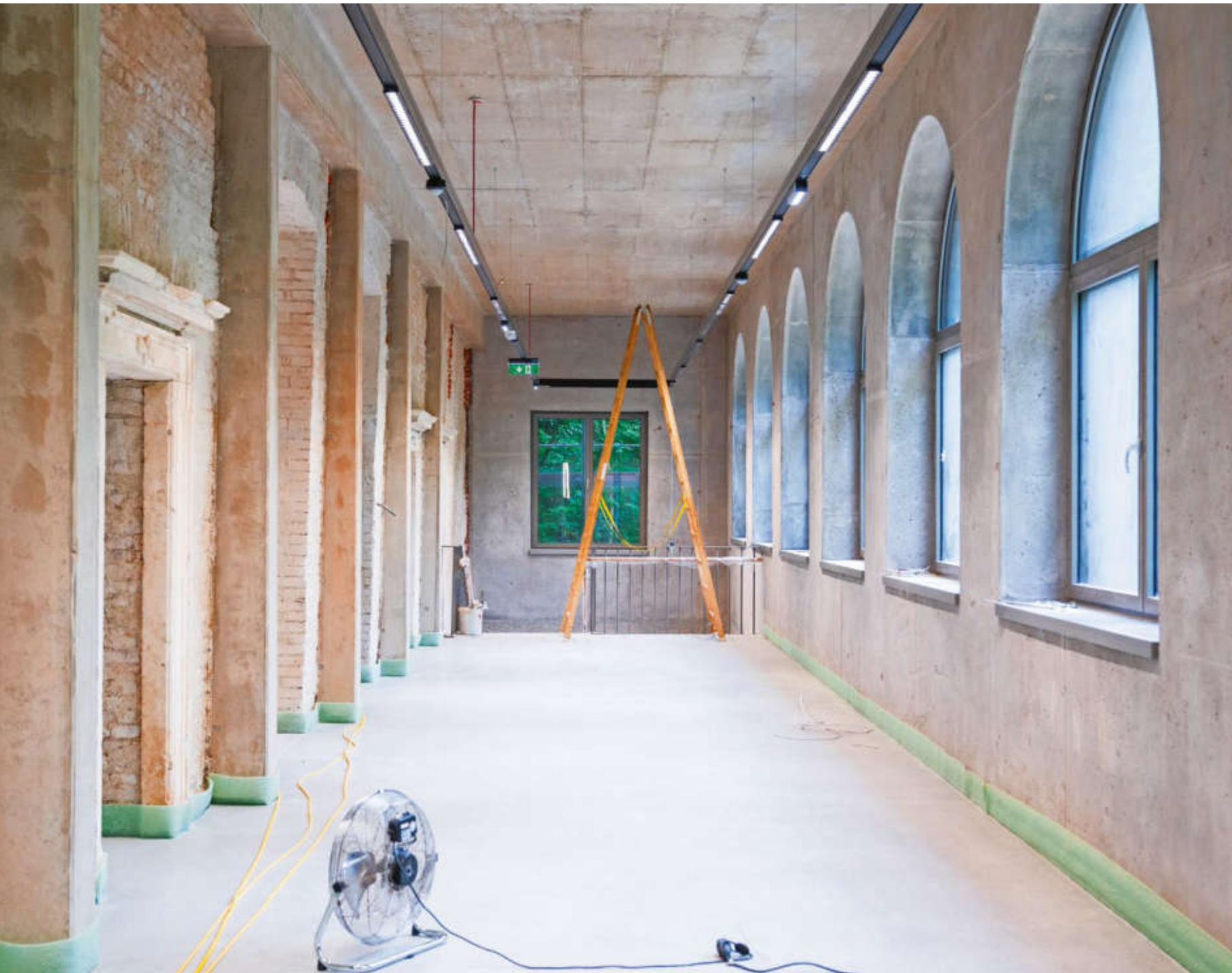
Bernd Priesching



Paul Öller

beide eep-architekten
ZT GmbH





sein. Zusätzlich war die Lastabtragung des neuen Dachstuhls eine Herausforderung: Die historischen Mauern konnten kaum noch Traglast aufnehmen. Deshalb wurden sogenannte Lisenen aus Beton in die Wände eingeschnitten und mit den neuen Kellerwänden verbunden, um die Dachlast sicher abzuleiten. Der Dachstuhl selbst wurde aus Leimbindern vorgefertigt und rasch montiert. Durch diese Bauweise konnte früh eine provisorische Dachabdichtung

hergestellt werden – ein wichtiger Schritt, um das Gebäudeinnere dauerhaft vor weiterer Durchfeuchtung zu schützen. Ob die gestellte Aufgabe in gestalterischer, technischer und denkmalpflegerischer Hinsicht zur Zufriedenheit bewältigt wurde, wird sich an der künftigen Nutzung und Wahrnehmung des Bauwerks zeigen. Die enge Zusammenarbeit aller Fachplaner:innen war in jedem Fall eine zentrale Voraussetzung für das heute sichtbare Ergebnis.



Örtliche Bauaufsicht

IM TRIATHLON DURCH DIE BAUSTELLE

Die örtliche Bauaufsicht hatte bei diesem Bauvorhaben die anspruchsvolle Aufgabe, ein Projekt mit nicht alltäglichen Herausforderungen zu begleiten. Rückblickend lässt sich sagen: Diese Baustelle war kein gewöhnlicher Bauprozess – vielmehr glich sie in vielen Aspekten einem „Baustellentriathlon“, bei dem Ausdauer, Koordination und Teamgeist gefragt waren.

1. DER GEWÖLBEEINSTURZ – EIN DRAMATISCHER AUFTAKT

Gleich zu Beginn der Arbeiten wurden wir durch einen gravierenden Vorfall gefordert: Im April 2023 kam es infolge starker Regenfälle zu einem plötzlichen Einsturz eines Gewölbes. Dieser unerwartete Zwischenfall verlangte sofortige Sicherungsmaßnahmen und umfassende Untersuchungen. Intensive Abstimmungen zur Frage der Instandsetzung oder eines möglichen Wiederaufbaus waren erforderlich. Auch wenn der Zeitdruck uns begleitete, gelang es schließlich – dank der konstruktiven Zusammenarbeit aller Beteiligten –, eine tragfähige Lösung zu finden, die sowohl denkmalpflegerischen als auch sicherheitsrelevanten Aspekten gerecht wurde.

2. DIE DN-800-WASSERLEITUNG – EINE SENSIBLE NACHBARIN

Die Lage der DN 800, einer der wichtigsten Wasserhauptleitungen für die Stadt Graz, stellte eine weitere besondere Herausforderung dar. Zwar war ihre Existenz bekannt, doch musste ihre exakte Trassierung zunächst mit großem Aufwand erkundet werden. In enger Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsträger wurden Erschütterungsmesssysteme installiert sowie weitere Sicherungsmaßnahmen ergriffen. Die Arbeiten im Bereich dieser kritischen Infrastruktur erfolgten mit äußerster Sorgfalt – und auch wenn es zu mehreren Alarmierungen kam, erwiesen sich diese glücklicherweise als Fehlalarme. Die Bauarbeiten konnten somit ohne Zwischenfälle abgeschlossen werden.



Robert Eder
Baukoord Dipl.-Ing.
Dieter Eigner GmbH



3. DIE TERMINLICHE TAKTUNG – EIN LOGISTISCHES KUNSTSTÜCK

Nicht zuletzt war auch die zeitliche Abwicklung eine Herausforderung, die allen Beteiligten viel Flexibilität abverlangte. Wiederkehrende Regenereignisse hatten Durchfeuchtungen im Bereich des Jesuitenrefektoriums zur Folge, was immer wieder zu Verzögerungen führte. Engpässe bei ausführenden Firmen, komplexe Abstimmungsprozesse zur Material- und Farbauswahl sowie ein beengtes Baufeld, das eine minutiöse Logistikplanung erforderte, stellten zusätzliche Anforderungen dar. Nur durch ein hohes Maß an Koordination und Engagement aller

Projektbeteiligten konnte der Baufortschritt dennoch stetig vorangetrieben werden.

FAZIT

Aus Sicht der örtlichen Bauaufsicht war dieses Projekt in mehrfacher Hinsicht „besonders“ – es erforderte ein hohes Maß an Flexibilität, Fachwissen und Abstimmung von allen Beteiligten. Trotz aller Hindernisse konnte gemeinsam eine hochwertige bauliche Lösung umgesetzt werden. Es war für uns eine bereichernde Erfahrung, bei diesem spannenden Vorhaben mitzuwirken, und wir gratulieren allen Beteiligten herzlich zur gelungenen Umsetzung.





Gewerk Baumeister

ZWISCHEN JAHRHUNDERTHISTORIE UND MODERNER BAUSTELLENREALITÄT

Als Bauleiterin der Bauunternehmung Granit durfte ich die Ausführung der Baumeisterarbeiten am Jesuitenrefektorium begleiten. Die Herausforderung, ein über 400 Jahre altes Gebäude in ein modernes Universitätsgebäude zu transformieren, hat mich von Anfang an fasziniert, aber auch mit großem Respekt erfüllt.

Schon zu Projektbeginn wurde deutlich, dass selbst reguläre Arbeiten wie Leitungsumverlegungen unter den besonderen Rahmenbedingungen eine echte Herausforderung darstellten. Die Leitungen befanden sich teils nicht an den vorgesehenen Stellen, manche waren in einem schlechteren Zustand als erwartet. Eine 80 Zentimeter breite Hauptwasserleitung verlief in kritischer Nähe zum historischen Bestand, der später großflächig unterfangen werden musste. All das in einem engen Baufeld mitten im Wald – direkt an stark frequentierten Spazier- und Radwegen und in unmittelbarer Nähe zur jahrhundertealten Ruine.

Noch während im Außenbereich die letzten Grabungsarbeiten stattfanden, kam es im Kellerbereich bei Unterfangungsarbeiten zu einem Teileinsturz des historischen Gewölbes. Ein prägendes Ereignis, das sowohl auf technischer als auch auf menschlicher Ebene viel abverlangte. Kommunikation, Teamgeist,

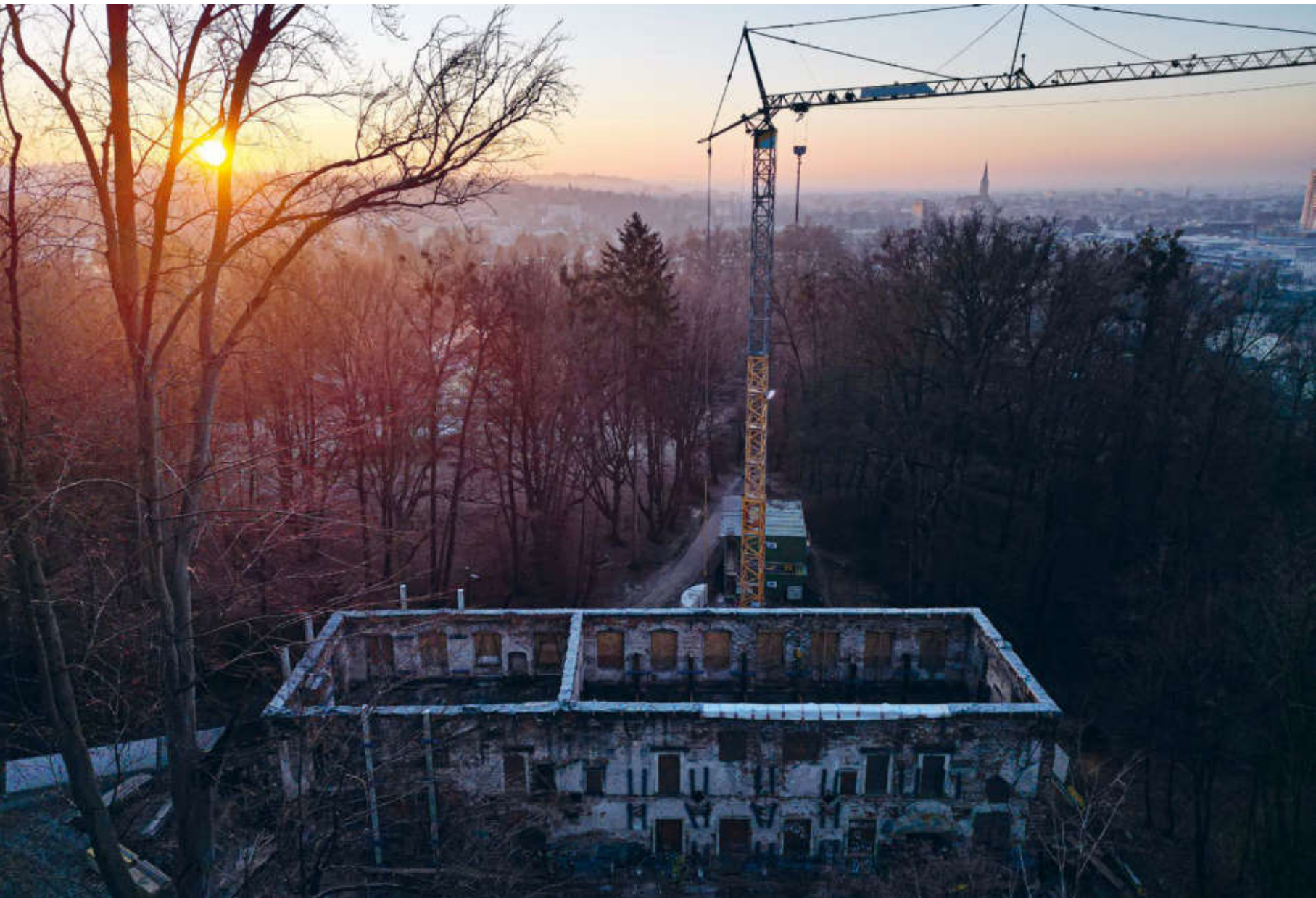
Kompromissfähigkeit – alles wurde auf die Probe gestellt. Als Ausführende standen wir unter enormem Druck, eine möglichst praktikable Lösung für ein äußerst komplexes Problem zu finden. Der Versuch, das Gewölbe zu sanieren, war intensiv – ich verbrachte viele Stunden mit der Mannschaft vor Ort im Keller, stets zwischen Sicherheitsbedenken und Sanierungsanspruch abwägend, zwischen Hunderten Stehern und Holzkeilen. Im Verlauf dieser Phase entwickelte sich eine besondere Verbundenheit zu dem Gebäude – sowohl bei mir als auch bei einigen Mitarbeitenden.

Dabei traten Talente und Fähigkeiten zutage, die zuvor unentdeckt gewesen waren. Es war nicht einfach, die Balance zwischen sorgfältiger Detailarbeit, wirtschaftlichen Gesichtspunkten, Ausführungssicherheit und statischen Anforderungen stets zu halten. Letztlich machte uns ein Starkregen auch diesen Plan (das Gewölbe zu sanieren) zunichte.



DI Marion Gabernig
Bauunternehmung Granit





Unter besonderer Vorsicht – mit einem ferngesteuerten Minibagger, der am Kranseil gesichert war – wurde das historische Gewölbe Stück für Stück abgetragen. Zur Stabilisierung des gesamten Gebäudes wurde in enger Abstimmung mit der Statik eine maßgefertigte Stahlkonstruktion eingebaut. Standardlösungen waren hier abermals nicht möglich. Begleitet wurde der Abbruch bzw. Einbau der Stahlkonstruktion durch umfangreiche Monitoringmaßnahmen. Und als wir dachten, das Schlimmste sei überstanden, brachte ein Sommergewitter

2024 erneut Chaos – ein umgestürzter Baum beschädigte Schalungen und Material, blieb aber zum Glück knapp vor dem neuen Zubau liegen.

Rückblickend auf all diese Herausforderungen erscheint es fast überwältigend, dass das Gebäude nun fertiggestellt werden konnte. Gerade die vielen Höhen und Tiefen machen dieses Projekt für mich – wie auch für unser gesamtes Projektteam der Bauunternehmung Granit – zu einer prägenden Erfahrung, die uns alle sicher lang begleiten wird.



Gewerk Denkmalpflege

ARCHÄOLOGIE UND RESTAURIERUNG AM JESUITENREFEKTORIUM ALS HERZENSSANGELEGENHEIT

Als gruseliges Geisterhaus habe ich, Dimitrios Boulasikis, unser Objekt einst wahrgenommen – wie fast alle Grazer Kinder meiner und vor meiner Generation; als Hoffungsgebiet im Erwachsenenalter nunmehr als Archäologe, Bauforscher und Restaurator.

Glückliche Umstände haben dazu geführt, dass ich an diesem Objekt umsetzen durfte, was mir seit Gründung unserer Firma ein Anliegen war: Nach vielen Jahren nach Graz zurückzukehren, um hier zu wirken und zu arbeiten – und dies vor allem in der Verschränkung von Archäologie, Baubeobachtung und Restaurierung tun zu können. Ohne meine Frau Susanne Sandner wäre dies wohl nicht gelungen, die mit mir gemeinsam dieses Wagnis eingegangen ist und die nun wohl jedem einzelnen Ziegel einen Namen geben kann; ebenso wenig wie ohne meine langjährige berufliche Partnerin Ortrun Kögler, der dieses Projekt eine berufliche Rückkehr in ihre Heimat ermöglichte und die unser Kernteam mit großer Umsicht zusammengehalten hat.

Als wir 2021 den Auftrag erhielten, den nicht begehbaren Keller der Ruine des Jesuitenrefektoriums zu ergraben, musste zunächst ein Bautrupps anrücken, um all die Hinter-

lassenschaften zu beseitigen, die zur jüngsten Verwahrlosungshistorie des Gebäudes gehörten und definitiv nicht von archäologischem Interesse waren. Kaum hatten die Unglücklichen ihr Werk verrichtet, begannen wir mit der Freilegung der Pflasterung aus Murnockerln sowie mit der Erforschung von allerlei Rinnen, Kanälen und einem Sickerschacht, der später zur Wasserförderung benutzt worden war. Es war relativ schnell klar, dass hier bereits historisch einige Mühe aufgewendet worden war, um Schicht- und Sickerwässer zu zähmen, aber auch nutzbringend zu verwenden. Ein verborgener Kanal, der im Grunde bis heute nach Abschluss des Projekts überlebt hat, führte bereits damals überschüssiges Wasser in Richtung der Fischteiche weiter unten ab. Präsentation und Aufbereitung des Grabungsbefundes fanden schließlich kurz vor dem Inkrafttreten eines weiteren coronabedingten Lockdowns statt, wie ich mich erinnere. Nach einer Konsolidierung des Gesamtprojekts



**Dimitrios Boulasikis und
Susanne Sandner**
beide archnet Bau- und
Bodendenkmalpflege GmbH

konnten wir schließlich im Spätwinter des jungen Jahres 2023 mit der archäologischen Untersuchung der Außenanlagen fortfahren, wo wir den historischen Kollektorgang unter der nicht mehr erhaltenen Nordhalle freilegen konnten, der sichtlich seinem Bestimmungszweck nach Jahrhunderten weiterhin unbeirrbar folgte, weitgehend unbeeindruckt von einigen eilig versteckten Relikten aus dem letzten Weltkrieg. Wir machten außerdem Bekanntheit mit einem Gewirr von 800er- und 400er-Wasserleitungen, die nach wie vor bestehen und anderen Planenden und Ausführenden einige Aufgaben zu lösen gaben. In der Tat waren wir die Ersten, die sie abschnittsweise

freilegten – baumstammdicke Gussleitungen mit Hanfschnüren in den Muffen und mit tonnenweise Kaltbitumen vergossen lagen sie in der gebotenen kurzen Dauer vor uns und dem völlig unbeeindruckten Baggerfahrer exponiert da. In der Folge konnten wir eine flächige Murnockerlpflasterung am Vorplatz in ca. 1 Meter Tiefe nachweisen, haben die Fundamente des Bauwerks und die scharf abgestochene Einsetzgrube untersucht und sind einigen Quelfassungen gefolgt. Während der Untersuchung hat sich eine mögliche Bauerweiterung nach Osten fassen lassen, die sich auch in einem eilig erweiterten Kollektor abzeichnete, der in weit geringerer Qualität



und Tiefe ausgeführt worden war. Einige der Beobachtungen sollten sich als folgenswer herausstellen und haben die ausführende Statik vor herausfordernde Probleme gestellt. An erster Stelle sei die fehlende Unterkellerung des Osttraktes zu erwähnen sowie das mangelhafte Fundament der mittleren Stützen des Kellergewölbes; hier war es nahe an der Bauzeit vermutlich bereits zu einem Schaden am Gewölbe gekommen, der sich durch die geänderte Laufrichtung der Ziegel in einem Kompartiment des Gewölbes wohl abzeichnete.

Leider kam es im Rahmen der beginnenden Bauausführung im Frühjahr 2023 zu einem

Absacken eines der mittleren Pfeiler des Gewölbes, wohl auch bedingt durch außergewöhnlich hohe Niederschlagsmengen, die zu einem Aufweichen des gesamten Kellerbodens führten. Diverse Wässer traten aus allen jemals angeschnittenen Bodenhorizonten aus und brachten nach einem partiellen Einsturz des Gewölbes um ein Haar auch das gesamte Projekt zum Erliegen. Nach vielen Begehungen und Erwägungen, welche die Wiederherstellung des Kellergewölbes zum Ziel hatten, und ersten Schritten der Boden- und Gewölbestabilisierung, die auch unter unserer Mitwirkung stattfanden, folgte eine weitere Phase unaufhörlichen sommerlichen



Regens. Der Niederschlag war so stark, dass der Hang über dem Refektorium in zumindest leichte Bewegung geriet; die mittlerweile an den Außenmauern positionierten Messspiegel ließen keinen Zweifel aufkommen, die gesamte Ruine geriet nun in Bewegung. Erneut mussten die Arbeiten eingestellt und Wege der Bewältigung gefunden werden. Drainagen wurden errichtet, das Kellergewölbe stand nun zur Disposition, v. a. aufgrund der neuen notwendigen statischen Maßnahmen, erneut wurden Abwägungen getroffen. Das Projekt stand abermals auf der Kippe. Kurz vor Weihnachten gab der Landeskonservator den Weg für eine Weiterführung des Projekts ohne Gewölbe frei und wir, die wir uns bereits mit dem Gedanken eines konservatorischen Total Schadens befasst hatten, konnten endlich an eine restauratorische Ausführung denken. Zug um Zug wurde eine Stahlkonstruktion eingebracht, welche die verbliebene Hülle sicherte, Zug um Zug wurde das beschädigte Kellergewölbe abgebrochen.

Unsere Musterarbeit, die wir Anfang März bei weiterhin äußerst ungünstigen Wetterbedingungen begonnen hatten, fand über der gähnenden Leere des Orkus eines entkleideten Kellers statt, in dem gefühlt stecknadelgroße Arbeitende Eisen für die Betonwände zurechtbogen. Doch die Baustelle wuchs nach und nach von außen unsichtbar in ihrem Inneren empor, ein echter Meilenstein war das Betonieren der Kellerdecke, die heute den Hörsaalboden im Erdgeschoss trägt. Nach und nach wuchsen die Arbeitenden für uns am Außengerüst Tätige wieder zu einer menschlichen Normalgröße empor. Lisenen verstärkten nun die Außenmauern und als schließlich die Decke des Erdgeschosses auf ihren umlaufenden Rost gelegt worden war, fanden

wir jene Bedingungen vor, die uns eine Bearbeitung der Fenster auch des Obergeschosses ermöglichten. Auch die Türen der heutigen Seminarräume waren erstmals erreichbar. Nun konnten die schwer geschädigten Steinteile ausgebaut und nach und nach restauriert oder ersetzt und wieder eingebaut werden. Die in der Werkstatt sämtlich vom Verfasser bearbeiteten Steinteile wurden Fenster für Fenster auf Paletten zusammengestellt, auf das Gerüst gehoben und dort mittels Kettenzügen aufgerichtet und in ihre Einbauposition manövriert. Da sich unter Tage alle Rohbauwerke auf dem relativ engen Raum gegenseitig behinderten, hat sich die Restaurierung die Stille so mancher Nacht zunutze gemacht, um ungestört und am Versatz der Steine weiterzuarbeiten. Als dann nach vielen Monaten alle Bauteile versetzt waren, haben wir diese Tageszeitung oft beibehalten; besonders, als im Winter 2024/25 alle Arbeiten im Innenraum zu konzentrieren waren. Nach zwei Jahren unstillen Wetters hatten wir und mit uns wohl auch alle anderen ein wenig Glück, denn nicht nur hob das Jahr 2025 äußerst freundlich an, es blieben uns auch längere Nässeperioden erspart und so konnten wir die Außenfassaden ohne Zäsuren finalisieren.

Wir haben an die 20 Paletten historischer Ziegel in den geschädigten Mauerwerken verarbeitet, Kalk und zwei Haufen Sand biblischen Ausmaßes mit der Hand zu Mörtel verarbeitet, an die 500 Vernadelungen gesetzt, 20 Kartons Hilti-HIT verbraucht, Hunderte Meter Nirosta-Stahl eingebaut, mehrere Tonnen Naturstein aus- und wiedereingebaut – und nun ist es, wenn man vor der Schaufassade im Süden steht, als wäre nichts geschehen seit dem ausgehenden 17. Jahrhundert. Nur das Dach und die Fenster sind neu – ich denke, so soll es sein.



Gewerk Zimmermeister

HOLZ ALS BAUSTOFF FÜR DAS HAUS IM WALD

Mit großer Freude blicken wir auf die erfolgreiche Mitgestaltung der Revitalisierung des historischen Jesuitenrefektoriums in Graz zurück. Als Zimmereibetrieb waren wir stolz darauf, den gesamten Dachstuhl dieses bedeutenden Bauwerks zu realisieren und somit einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt dieses kulturellen Erbes zu leisten.

Im Zeitraum von Juni 2024 bis Dezember 2024 waren zwischen sechs und acht unserer qualifizierten Zimmerleute im Einsatz. Insgesamt wurden rund 2.500 Arbeitsstunden aufgebracht, um den Dachstuhl fachgerecht und präzise zu errichten. Für die Konstruktion wurden 170 Kubikmeter Holz verarbeitet, ergänzt durch den Einsatz von 9 Tonnen Stahl, um die erforderliche Stabilität und Langlebigkeit des Bauwerks sicherzustellen.

Das Projektvolumen belief sich auf ca. 500.000 Euro und unterstreicht die Bedeutung und den Umfang dieser anspruchsvollen Aufgabe. Besonders fordernd waren die beengte Zufahrt zum Baugelände sowie die herausfordernde Architektur bzw. Holzbauplanung des zu sanierenden Objektes.

Diese Faktoren erforderten eine enge Abstimmung mit allen beteiligten Gewerken, um einen reibungslosen Bauablauf zu gewährleisten. Um

die Bauzeit auf der engen Baustelle möglichst kurz zu halten, haben wir uns entschieden, die Dachelemente werkseitig vorzufertigen. Diese Maßnahme ermöglichte eine effiziente Montage vor Ort und minimierte die Belastung für das Baupersonal sowie die Umgebung.

Unsere Firma, die Raimund Baumgartner GmbH mit Sitz 9431 Reichenfels, steht seit Jahren für qualitativ hochwertige Handwerksarbeit im Bereich Holzbau und Zimmerei. Mit unserem erfahrenen Team und modernster Technik setzen wir Maßstäbe in der Umsetzung anspruchsvoller Bauprojekte. Das Projekt in Graz zeigt einmal mehr, wie wichtig präzise Planung, handwerkliches Können und Flexibilität sind, um auch unter schwierigen Bedingungen herausragende Ergebnisse zu erzielen.

Wir sind stolz darauf, Teil dieses bedeutenden Projekts gewesen zu sein, und freuen uns, dass das Jesuitenrefektorium nun wieder



in seiner vollen Pracht erstrahlt. Es ist uns eine Herzensangelegenheit, das kulturelle Erbe unserer Region zu bewahren und mit unserem Fachwissen zu sichern. Ein herzliches Dankeschön gilt allen Beteiligten, die dieses Projekt ermöglicht haben – von den Planer:innen über die Handwerker:innen bis hin zu den Unterstützenden. Wir blicken mit Zuversicht auf zukünftige Herausforderungen und freuen uns auf weitere spannende Projekte.



Patrick Wastian
Raimund Baumgartner GmbH





PROJEKT BETEILIGTE

Bauherrin	Universität Graz
Grundstückseigentümerin	Grundstückseigentümerin Stadt Graz vertreten durch die Abteilung für Immobilien
Projektentwicklung	GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH

PLANER:INNEN / KONSULENT:INNEN

Projektsteuerung	Lugitsch und Partner ZT GmbH, Pap ZT GmbH	Graz
Planungsmanagement & Objektplanung Architektur (Ausführungsplanung)	ARGE eep & Baukoord eep architekten ZT GmbH Baukoord DI Dieter Eigner GmbH	Graz Graz
Architektur Einreichplanung, Leitplanung, Einrichtungsplanung	leb idris architektur ZT	Graz
Freianlagenplanung	zwopk Landschaftsarchitektur Rode Schier Wagner OG	Wien/Graz
HKLS & MSR & Brandschotte, Fachplanung und Fachbauaufsicht	SK-Planung GmbH	Raaba
Elektrotechnik & Förderanlagen, Fachplanung und Fachbauaufsicht	Die Elektroplaner GmbH	Feldbach
Denkmalschutzconsulting, Fachplanung und Fachbauaufsicht	Zechner Denkmal Consulting GmbH	Graz
Tragwerksplanung	IKK Group GmbH	Graz
Prüfstatik	Hess Structural Engineers	Graz
Statisch-konstruktive Beratung	Dipl.-Ing. Dr. Richard Fritze	Wien
Bauphysik	Die Bauphysiker Rosenfelder & Höfler Consulting Engineers GmbH	Graz
Geotechnik, Geothermie, Entwässerung	Insitu Geotechnik ZT GmbH	Graz
Brandschutzconsulting	Norbert Rabl ZT GmbH	Graz
Planungs- und Baustellenkoordination	Büro BM Ing. Pammer	Straß
Chem. Mauerwerksuntersuchung	TB für Tech. Chemie DI Dr. Karl-Heinz Steininger	Laßnitzhöhe
Stat. Mauerwerksuntersuchung	Dr. Pech ZT GmbH	Wien
Vermessung	Vermessung Huber ZT-GmbH	Graz
Archäologie	Archnet Bau- und Bodendenkmalpflege GmbH	Mödling/Graz
Wasserrechtliche Bauaufsicht	Geologie & Grundwasser GmbH	Graz
Baubiologie	Baubiologie & Umweltmesstechnik Rebernig	Feldkirchen
Blower-Door-Test	Energie Agentur Steiermark gGmbH	Graz
Rechtsberatung	Kaan Cronenberg & Partner Rechtsanwälte GmbH	Graz
Architekturfotografie	Karin Lernbeiß Lupi Spuma	Graz
Drohnenfotografie	Marco Rossi Photography	Graz
Agenturleistungen	achtzigzehn Konzept und Gestaltung GmbH	Graz





AUSFÜHRENDE

Baumeister	Bauunternehmung Granit GmbH	Graz
Zimmermeister	Raimund Baumgartner GmbH	Reichenfels
Förderanlage	Aufzugbau Heißenberger GmbH	Wien
Geothermie-Tiefenbohrungen	Josef Fuchs GmbH	Greinbach
Elektrotechnik	Florian Lugitsch KG	Feldbach
Gebäudeautomation	EAM Systems GmbH	Graz
Haustechnik	Klement Haustechnik GmbH	Kalsdorf
Dachdecker – Schwarzdecker – Spengler	Robert Schiffner GmbH	Graz
Fliesenleger	Fliesen Wurm GmbH	Sinabelkirchen
Steinrestaurator	Archnet Bau- und Bodendenkmalpflege GmbH	Mödling/Graz
Schlosser	Sternad Metallbau GmbH	Klagenfurt
Bodenleger	Schatz Objekt GmbH	Wolfsberg
Trockenbau	Reinbacher Trockenbau GmbH	Graz
Beschichtung	Festema Baudienstleistungs GmbH	Gratkorn
Fenster und Fenstertüren	FTS-Mithlinger GmbH	Gralla
Pilzbehandlung	Eisbär Entfeuchtung & Klima GmbH	Graz
Bautischler	Gleichweit Objektischlerei GmbH	Hartberg
Fensterverblechungen Bestand	Spenglerei und Dachdeckerei Almer GmbH	Pöllau
Hörsaaltribüne	Lindner GmbH	Baden
Hörsaalbestuhlung	FLW Handels GmbH	Graz
Garten- und Landschaftsbau	Ing. Kainersdorfer	Graz
Mauerwerkstrocknung	SOLUTO Sattler Anhell	Pirka
Schließanlagen	Essecca GmbH	Bad Fischau
Glasbeklebungen	Color Skin - Folien und Abwechslung OG	Graz
Markierungen und Leitsystem	Schleich VIA GmbH	Graz
Fahrradbügel Innenbereich	Ziegler Außenanlagen GmbH	Regau
Feuerlöscher	Weinrauch OG	Seiersberg-Pirka

PLANMATERIALIEN

leb idris architektur ZT, zwoPK Landschaftsarchitektur Rode Schier Wagner OG

AXONOMETRIE

2. Dachgeschoss
Büros
Sozialraum

1. Dachgeschoss
Büros

Obergeschoss
Seminarräume
Prüfungsraum

Erdgeschoss
Hörsaal
Mehrzweckraum
Terrasse

Untergeschoss
Technikzentrale

