

# JESUITENREFEKTORIUM UNI GRAZ

## Sanierung, Umbau, Wiederherstellung

- Kategorie Bildung, Universität
- Bauvolumen in Mio. EUR 13,33 (Anschaffungskosten inkl. USt.)
- Kurzbeschreibung:

Revitalisierung des aus dem 16. / 17. Jhdt. stammenden denkmalgeschützten ehemaligen Jesuitenrefektoriums mit Wiederherstellung des ursprünglichen historischen Volumens in Verbindung mit einem 5-geschossigen zeitgemäßen Ausbau für eine Nutzung durch das Institut für Bewegungswissenschaften, Sport und Gesundheit der Universität Graz mit Hörsaal, Seminar-, Studierenden- und Veranstaltungsräumen und Büros, sowie mit zugehörigen Freianlagen.

Berücksichtigung der Nachhaltigkeit durch Erhaltung, Wiederherstellung und hochwertige Bildungsnutzung von Kultur- und Denkmalgut, Energiekonzept mit Tiefensonden-Wärmepumpenanlage für Heizung und teilweise Kühlung, Entwässerungskonzept mit Einleitung der Meteor- und Drainagewässer in die Rosenhainteiche zur Verhinderung der sommerlichen Austrocknung sowie Ausweisung der nordwestlichen Waldlichtung mit den angrenzenden Waldflächen als Erholungswald zur öffentlichen Benutzung.

Die GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH wickelt das Projekt als Totalunternehmerin im Auftrag der Universität Graz ab.
- Adresse Aigner-Rollett-Allee 39, 8010 Graz
- Auftraggeberin Universität Graz
- Projektabwicklerin GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH
- Fertigstellung Sommer 2025
- Architektur leb idris architektur ZT
- Nutzfläche rund 1.250 m<sup>2</sup>
- Nutzerin Institut für Bewegungswissenschaften, Sport und Gesundheit der Universität Graz
- Projekt gefördert vom Bundesdenkmalamt; Land Steiermark; Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie;
- Schaubild:



© leb idris architektur - Visualisierung: Daniel Neubauer 2021

## Projektbeschreibung

### Gebäudekenndaten und Nutzungsdaten (Planstand Ausführungsplanung, eep-Architekten):

- Institutsgebäude, Bestand + Wiederherstellung, insgesamt 5 Nutzungsetagen, bestehend aus EG, 1. OG und 2 DG, sowie 1 UG.
- Nettogeschoßfläche/NGF 1789 m<sup>2</sup>, zzgl. Terrasse EG 140 m<sup>2</sup>.
- Bruttogeschoßfläche/BGF inkl. UG 2.334 m<sup>2</sup>.
- Radabstellplätze 13 überdacht, 84 frei, insgesamt 97.
- Freianlagen mit befestigtem Vorplatz und Barrierefrei-Parkplatz, Anlieferplatz und Feuerwehraufstellfläche auf Aigner-Rollett-Allee; sensible naturräumliche Einbindung in Naherholungsgebiet Rosenhain mit Wegenetz, Waldlichtungen und Erholungsflächen; Ausweisung Waldlichtung und angrenzende Wälder als Erholungswald gem. Forstgesetz.
- Anzahl Arbeitsplätze: 50 Personen.
- Hörsaal und Seminarräume für 284 Personen.
- Gebäude für universitäre Veranstaltungen (Forschung und Lehre).
- Nachhaltigkeit: Geothermie als Energiequelle; soziokulturelle Verantwortung; Einleitung der Meteor- und Drainagewässer in die Rosenhainteiche zur Verhinderung der sommerlichen Austrocknung; Erhaltung Denkmalbestand; Erholungswald-Ausweisung Waldlichtung mit nördlich angrenzenden Waldflächen zur öffentlichen Benützung.

### Timeline und Meilensteine (Stand Oktober 2024)

- **16. Jhd.:** Umbau der örtlichen Burg am Rosenhain zu einem Herrenhaus (Rosenhof).
- **1654:** Umbau des Rosenhofes zum ehemaligen Sommerrefektorium durch den Jesuitenorden.
- **1928:** Die Stadt Graz wird Eigentümerin des denkmalgeschützten Gebäudes, nachdem dieses nach Aufhebung des Jesuitenordens im Jahre 1773 mehrmals den Besitzer gewechselt hatte.
- **1984:** Ein Brand zerstört weite Teile des Bauwerks. Durch eine anschließende Konservierung der ruinösen Reste wird deren weiterer Verfall verlangsamt.
- **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:** Baubeginnanzeige – Baubeginn mit Baufeldfreimachungen und Sanierungs-, Sicherungs- und Umbauarbeiten.
- **2021:** Fachbeirat für Baukultur mit positiver Stellungnahme zum Vorhaben.
- **2020-2024:** Planungsfortschreibung und Optimierungen am geplanten Objekt sowie am Projektumfeld anhand von Nutzerbesprechungen, Projektfestlegungen der Universität Graz, laufenden Behörden-Abstimmungen (Bau- und Anlagenbehörde, Bundesdenkmalamt, Naturschutz, Wasserrecht, Forstinspektion, Straßenamt, Stadtplanung sowie der 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;
- **Februar 2023:** Erteilung der Budgetfreigabe durch die Universität Graz auf Basis der ermittelten Anschaffungskosten von rund € 13,33 Mio. inkl. USt.
- **März 2023:** Startschuss für „Bauintensivphase“ mit Spatenstich-Veranstaltung am 17.03.2023.
- **April – November 2023:** Die Auswirkungen von wiederkehrenden starken bis außergewöhnlichen Regenfällen und der damit einhergehenden großen Nässe führen zu zwischenzeitlichen Unterbrechungen und machen Anpassungen im Projekt- und Bauablauf erforderlich.
- **September 2024:** Rohbau-Fertigstellung;
- **Oktober 2024:** Erreichung Dachgleiche mit Gleichfeier am 15.10.2024;
- **Sommer 2025:** voraussichtliche bauliche Gesamtfertigstellung;

## Historischer Abriss zum Bauwerk und zu den Jesuiten in Graz

Mit der Ankunft der Jesuiten 1571 in Graz wurde in Innerösterreich die Gegenreformation eingeläutet. Anfangs errichteten sie Schulen und wurden nach der Gründung der Universität Graz durch Erzherzog Karl II. 1585, auch mit deren Aufbau beauftragt. Die Mission der Jesuiten erfolgte vor allem über deren Erziehungs- und Bildungsarbeit. Graz wurde so Teil des internationalen, flächendeckenden Bildungs- und Wissenschaftsnetzwerkes des Ordens.

Gründe für den Erfolg der Jesuitenuniversität waren unter anderem das kostenlose Studium und das Stiftungs- und Stipendienwesen für sogenannte „Suppenstudenten“. So hatten nicht nur wohlhabende Adelige, sondern auch Angehörige des Bürgertums erstmals die Möglichkeit, zu studieren.

Anfang des 17. Jhdt. vergrößerten sich die Jesuiten durch Schenkungen und Ankäufe und betrieben neben ihrer Lehr- und Missionstätigkeit auch landwirtschaftliche Tätigkeiten. In der Zeit wurden große Teile des Rosenhains, samt dem damaligen Herrenhaus „Rosenberg“ erworben. Dieses wurde 1654, zum Zwecke der Erholung für die Patres, in ein Sommerrefugium umgebaut (Jesuitenrefektorium).

Die Universität wurde fast 200 Jahre von den Jesuiten geleitet, bis sie im Jahre 1773 in eine staatliche Bildungsinstitution umgewandelt wurde.

1928 gelangte das ehemalige Jesuitenrefektorium in den Besitz der Stadt Graz. 1984 wurde das Gebäude Opfer eines Brandes. Die baulichen ruinösen Reste, vorwiegend historisches Ziegelmauerwerk mit Gewölben im Keller und Erdgeschoß sowie die Außenmauern mit teilweise Binnenstruktur im Obergeschoß, jedoch ohne Arkadenzone und Dachkörper, wurden 1987 konserviert und damit der weitere Verfall verlangsamt.

Nunmehr wird die Ruine im Auftrag der Universität Graz als Baurechtsnehmerin einer Sanierung in Form eines rekonstruierenden Neubaus, in den der Altbestand integriert wird, unterzogen.

### Quellen:

Wrulich, Sonja: Das Jesuitenrefektorium am Rosenhain – Gästehaus der Grazer Universitäten. Diplomarbeit, TU Graz, 2006.  
Bundesdenkmalamt-Bescheid vom 26.04.2022 (GZ 2022-0.206.271).

## Besonderheiten des Projektes

Das Kulturgut und Denkmalgut aus dem 17. Jh. soll instandgesetzt und saniert werden, weiters wird der verbliebene Bestand wieder auf das ursprüngliche Gebäudevolumen aus dem 17. Jh. erweitert, dies in enger Abstimmung mit der Bau- und Anlagenbehörde sowie dem Bundesdenkmalamt. Ziel ist eine qualitätsvolle Revitalisierung und zeitgemäße Ausstattung für eine künftige hochwertige Nutzung als Bildungsgebäude der Universität Graz.

Aufgrund der Lage im Grüngürtel und Naherholungsgebiet der Stadt Graz erfolgt darüber hinaus eine sensible Gestaltung und Eingliederung der Freianlagen in den Naturraum. Dabei ist ein Vorplatz mit erforderlicher Radabstellplatz-Infrastruktur und einem barrierefreien Parkplatz geplant, der auch als Anlieferungs- und Feuerwehraufstellfläche dient. Davon abgesehen werden am Baugrundstück keine weiteren Parkplätze für Kraftfahrzeuge hergestellt.

Für die künftige Nutzung des Institutsgebäudes mit Arbeits- und Lehrplätzen sind am Vorplatz Pausen- und Regenerationsplätze mit Gestaltungselementen geplant. Die hinter dem Gebäude liegende Waldlichtung wird gemeinsam mit den nördlich angrenzenden Waldflächen als Erholungswald gemäß § 36 Forstgesetz ausgewiesen und steht damit der Öffentlichkeit, insbesondere Erholungssuchenden und Freizeitsportlern am Naherholungsgebiet Rosenhain, zur Verfügung.

Bei diesem Revitalisierungsvorhaben wird auf eine nachhaltige Konzeption und Umsetzung geachtet. Stellt die Sanierung und Revitalisierung eines denkmalgeschützten Bestandsobjektes schon dem Grunde nach eine nachhaltige Maßnahme aus ökologischer und soziokultureller Sicht dar, erfolgt 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. Bei der Herstellung neuer Leitungen wird auf waldschonende Grabungsverfahren zurückgegriffen.

Durch die Revitalisierung der denkmalgeschätzten Ruine steuert man außerdem einen Beitrag zur Erhaltung des österreichischen baukulturellen Erbes bei.



**GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH**

Neutorgasse 57  
8010 Graz | Austria

**DDI Stefan Falk**

Projektleiter  
E-Mail: [stefan.falk@gbg.graz.at](mailto:stefan.falk@gbg.graz.at)  
Tel.: +43 664 88840644

**DI Wolfgang Frischenschlager**

Projektleiter-Stellvertreter  
E-Mail: [wolfgang.frischenschlager@gbg.graz.at](mailto:wolfgang.frischenschlager@gbg.graz.at)  
Tel.: +43 664 88275469

## Bisher beauftragte Planer / Konsulenten

Projektsteuerung	Lugitsch und Partner ZT GmbH Wielandgasse 2/3, 8010 Graz
Planungsmanagement + Objektplanung Architektur	ARGE eep & Baukoord eep architekten ZT GmbH, Albrechtgasse 6a, 8010 Graz Baukoord DI Dieter Eigner GmbH, Körblergasse 20, 8010 Graz
Freianlagenplaner	zwopk Landschaftsarchitektur Rode Schier Wagner OG Otto Bauer Gasse 14/4, 1060 Wien
Architektur Leitplanung, Einrichtungsplanung	Lebidris Architektur ZT Königsmühlstrasse 7, 8043 Graz
HKLS + MSR + Brandschotte, Fachplanung und örtliche Fachbauaufsicht	SK-Planung GmbH Dietrich Keller Straße 24, 8074 Raaba
Elektrotechnik + Förderanlagen, Fachplanung und Örtliche Fachbauaufsicht	Die Elektroplaner GmbH Hauptplatz 10, 8330 Feldbach
Prüfstatik	Hess Structural Engineers Mehlplatz 1, 8010 Graz
Tragwerksplanung	IKK Group GmbH Reininghausstraße 78, 8020 Graz
Bauphysik	Die Bauphysiker Rosenfelder & Höfler Consulting Engineers GmbH Gleisdorfergasse 4, 8010 Graz
Denkmalschutzconsulting, Fachplanung und Örtliche Fachbauaufsicht	Zechner Denkmal Consulting GmbH Hasnerplatz 9, 8010 Graz
Planungs- und Baustellenkoordination	Büro BM Ing. Pammer Hofgreith 2, 8472 Straß
Brandschutzconsulting	Norbert Rabl ZT GmbH Uhlandgasse 16, 8010 Graz
Geotechnik, Geothermie, Entwässerung	Insitu Geotechnik ZT GmbH Dietrichsteinplatz 15/II, 8010 Graz
Chem. Mauerwerksuntersuchung	TB für Tech. Chemie DI Dr. Karl-Heinz Steininger Präbichweg 41, 8301 Laßnitzhöhe
Stat. Mauerwerksuntersuchung	Dr. Pech ZT GmbH Johann Strauß-Gasse 32/11, 1040 Wien
Vermessung	Vermessungskanzlei DI Kurt Huber Mariatroster Straße 243, 8044 Graz
Archäologie	Archnet Bau- und Bodendenkmalpflege GmbH Ernst-Haeckelstraße 54, 8010 Graz
Wasserrechtliche Bauaufsicht	Geologie & Grundwasser GmbH Auer-Welsbach Gasse 24/4, 8055 Graz
Baubiologie	Baubiologie & Umweltmesstechnik Rebernig Unterberg 19, 9560 Feldkirchen
Pilzbehandlung	Eisbär Entfeuchtung & Klima GmbH Puntigamer Straße 127, 8055 Graz
Blower-Door-Test	Energie Agentur Steiermark gGmbH Nikolaiplatz 4a/I, 8020 Graz

**Bisher beauftragte Ausführende**

Baumeisterarbeiten	Granit GmbH Feldgasse 14, 8020 Graz
Zimmermeister	Raimund Baumgartner GmbH Industriestraße 3, 9463 Reichenfels
Förderanlage	Aufzugbau Heißenberger GmbH Favoritner Gewerbering 21, 1100 Wien
Geothermie-Tiefenbohrungen	Josef Fuchs GmbH Penzendorf 237, 8230 Greinbach
Elektrotechnik	Florian Lugitsch KG Gniebing 52a, 8330 Feldbach
Gebäudeautomation	EAM Systems GmbH Ludwig-Benedek-Gasse 2, 8054 Graz
Haustechnik	Klement Haustechnik GmbH Eduard-Ast-Straße 1, 8401 Kalsdorf
Dachdecker – Schwarzdecker – Spengler	Robert Schiftner GmbH Pommerngasse 22, 8020 Graz
Fliesen-, Plattenleger	Fliesen Wurm GmbH Untergrossau 186, 8261 Sinabelkirchen
Steinrestaurator	Archnet Bau- und Bodendenkmalpflege GmbH Josefsgasse 10/4, 2340 Mödling
Metallbau	Sternad Metallbau GmbH Völkermarkter Straße 309, 9020 Klagenfurt
Bodenleger	Schatz Objekt GmbH Mühlgangweg 1, 9400 Wolfsberg
Trockenbau	Reinbacher Trockenbau GmbH Kärntner Straße 81, 8053 Graz
Beschichtung	Festema Baudienstleistungs GmbH Eggenfelderstr. 13, 8101 Gratkorn
Fenster und Fenstertüren	FTS-Mithlinger GmbH Hauptstraße 2, 8431 Gralla
Pilzbehandlung	Eisbär Entfeuchtung & Klima GmbH Puntigamer Straße 127, 8055 Graz
Bautischler	Gleichweit Objektischlerei GmbH Schildbach 220, 8230 Hartberg
Fensterverblechungen Bestand	Almer GmbH Gewerbepark 542, 8225 Pöllau

**Luftbilder Bestand** (Aufnahmedatum Juni 2021)



## Baustellen-Impressionen

### Spatenstich zur Bauintensivphase im Frühjahr 2023



### Baustelle Winter 2023/2024





Baustelle Frühjahr 2024



Nordfassade (Sommer 2024)



Südfassade (Sommer 2024)



Künftiger Hörsaal (Sommer 2024)



Fensterbogen Isolationsbeton (Sommer 2024)



Bestand trifft Zubau (Sommer 2024)



Zukünftiges Dachgeschoß 1 (Sommer 2024)



Zukünftiges Dachgeschoß 2 (Sommer 2024)

