



Melanie Sophia Maria Heini, BSc

**Wohnen im Rosenhof  
Revitalisierung der Körblergasse 106**

**MASTERARBEIT**

zur Erlangung des akademischen Grades

Diplom-Ingenieurin

Masterstudium Architektur

eingereicht an der

**Technischen Universität Graz**

Betreuer

Ao.Univ.-Prof.i.R. Dipl.-Ing. Dr.techn. Architekt, Holger Neuwirth

Institut für Architekturtheorie, Kunst- und Kulturwissenschaften

Fakultät für Architektur

Graz, Mai 2018



## EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

Ich erkläre an Eides statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen/Hilfsmittel nicht benutzt, und die den benutzten Quellen wörtlich und inhaltlich entnommenen Stellen als solche kenntlich gemacht habe. Das in TUGRAZonline hochgeladene Textdokument ist mit der vorliegenden Masterarbeit identisch

---

Datum

---

Unterschrift



# Wohnen im Rosenhof

## Revitalisierung der Körblergasse 106

Melanie Sophia Maria Heintl

# 1. Inhaltsverzeichnis

2. Meine Motivation.....	10
3. Danke .....	10
4. Einleitung .....	11
5. Lage.....	12
5.1. Umgebung .....	12
5.1.1. Geidorf.....	12
5.1.2. Das Grazer Landeskrankenhaus.....	14
5.1.3. Karl-Franzens-Universität .....	14
5.1.4. Das Meerscheinschlössl.....	15
5.1.5. Botanischer Garten.....	16
5.1.6. Grabenstraße.....	16
5.1.7. Unfallkrankenhaus, Sanatorium Hansa, Sanatorium der Kreuzschwstern .....	16
5.1.8. Wohnhäuser .....	18
5.2. Rosenberg.....	18
5.2.1. Namensgebung.....	18
5.2.2. Entwicklung.....	19
5.2.3. Jesuiten und Wohlhabende .....	19
6. Rosenhof.....	20
6.1. Grundstück .....	20

6.1.1. Lage .....	20
6.1.2. Beschaffenheit, Nutzung.....	20
6.1.3. Flächenwidmung.....	23
6.1.4. Turnsaal mit Zubau .....	23
6.1.5. Ehemalige Schule (Sozialakademie) .....	24
6.1.6. Ehemaliger Lehrlingstrakt (später auch Sozialakademie).....	28
6.1.7. Altbau.....	30
6.1.8. Haupthaus .....	31
6.1.9. Nettogrundrissfläche .....	32
7. Der Ausbau und Umbau des Rosenhofes im 19. Jahrhundert .....	33
7.1. Altbau .....	33
7.1.1. Bestand .....	33
7.1.2. Besitzer .....	33
7.1.3. Baumeister .....	33
7.1.4. Baustil .....	37
7.1.5. Das Kollerhaus.....	37
7.1.6. Ausbauten und Zubauten der Wirtschaftsgebäude..	37
7.1.7. Zubau Toiletten und Waschräume .....	39
8. Bau einer Liegehalle am Rosenhof.....	41
8.1. Körblergasse Nr. 104 und Nr. 106.....	41

8.1.1. Liegehalle am Rosenhof Nr. 104 .....	41	12.1.2. Lehrlingshaus .....	63
8.1.2. Bau der Liegehalle.....	41	12.1.3. Schwimmbad.....	71
8.1.3. Umbauten am Rosenhof Nr. 106.....	43	12.1.4. Turnsaal .....	71
9. 1930er und 1940er Jahre.....	49	13. Team A Graz .....	71
9.1. Weiterführung des Erholungsheimes .....	49	13.1. Neubau Pavillon- Flachdachbau .....	71
9.1.1. Verein zur Förderung der Volksgesundheit in der Steiermark.....	49	13.1.1. Lehrsäle.....	71
9.1.2. Nationalsozialistische Volkswohlfahrt (NSV).....	49	13.1.2. Turnsaal .....	72
9.1.3. NSV Mutterheim Rosenhof.....	50	14. Änderungen Büro- und Seminartrakt .....	73
9.1.4. Nachkriegszeit .....	51	14.1. Neue Räume werden geschaffen.....	73
10. Landesjugendheim Rosenhof .....	51	14.1.1. Anpassungen im Internats- und Lehrlingstakt .....	73
10.1. Erweiterung des Landesjugendheimes.....	51	14.1.2. Verbindungsgang .....	75
10.1.1. Haupthaus .....	51	15. Die letzten Jahre des Landesjugendheimes Rosenhof.....	77
11. Hofabschluss .....	61	15.1. Umstrukturierung des Jugendheimes.....	77
11.1. Geräte- und Fahrradschuppen .....	61	15.1.1. Nutzung in den 1990er, 2000er und 2010er Jahren ....	77
11.1.1. Nutzräume werden geschaffen .....	61	16. Gegenwärtiger Zustand Landesjugendheimes Rosenhof....	80
11.1.2. Jauchen- und Düngerstätte Wirtschaftsgebäude Rosenhof.....	61	16.1. Schadensbericht Haupthaus Außen.....	80
11.1.3. Garage.....	62	16.1.1. Südseite .....	80
12. Die 1970er Jahre des Rosenhofes.....	62	16.1.2. Ostseite .....	84
12.1. Neubauten, Zubauten und Ausbauten.....	62	16.1.3. Nordseite .....	88
12.1.1. Essraum .....	62	16.1.4. Westseite .....	91
		16.2. Schadensbericht Altbau Außen.....	93
		16.2.1. Südseite .....	93

16.2.2. Ostseite.....	96	16.4.11. Dachraum.....	178
16.3.Schadensbericht Haupthaus Innen.....	99	17. Wohnen im Rosenhof.....	180
16.3.1. Aufbau, Erschließung, Speiselift.....	99	17.1.Revitalisierung der Körblergasse 106.....	180
16.3.2. Keller .....	102	17.1.1. Lage .....	180
16.3.3. Erdgeschoss .....	105	17.1.2. Flächenwidmung.....	180
16.3.4. Obergeschoss.....	110	17.1.3. Busanbindung.....	182
16.3.5. Dachgeschoss.....	116	17.1.4. Fahrrad- und PKW-Weg.....	183
16.3.6. Dachboden, Dachraum.....	119	17.1.5. Einrichtungen, Orte und Plätze in der Nachbarschaft.....	184
16.4.Schadensbericht Altbau Innen .....	120	17.1.6. Bildungsanstalten .....	186
16.4.1. Altbau.....	120	17.1.7. Naturdenkmäler .....	188
16.4.2. Aufbau, Erschließung.....	121	17.1.8. Begrünung .....	189
16.4.3. Keller .....	121	17.1.9. Parkplätze .....	190
16.4.4. Eingangsbereich: Vorraum, Diele und Stiegenhaus	125	17.2.Entwurf für Wohnbauten, Außen .....	191
16.4.5. Toiletten, Waschküche und Waschraum im Erdgeschoss .....	127	17.2.1. Analyse .....	191
16.4.6. Erschließung und Räume des Erdgeschosses.....	130	17.2.2. Neugestaltung Außen.....	191
16.4.7. Das Obergeschoss des Altbaus und seine Erschließung.....	142	17.3.Entwurf für Wohnbauten, Innen.....	194
16.4.8. Räume des Obergeschosses.....	145	17.3.1. Der Altbau als Wohnbau .....	194
16.4.9. Das Dachgeschosses des Altbaus und seine Erschließung.....	162	17.3.2. Das Erdgeschoss des Altbaus .....	196
16.4.10. Die Zimmer des Dachgeschosses im Altbau.....	165	17.3.3. Das Obergeschoss des Altbaus .....	198
		17.3.4. Das Dachgeschoss des Altbaus.....	200
		17.3.5. Das Haupthaus als Wohnbau.....	202

17.3.6. Das Kellergeschoss des Haupthauses .....	202
17.3.7. Das Erdgeschoss des Haupthauses.....	204
17.3.8. Das Obergeschoss des Haupthauses.....	206
17.3.9. Das Dachgeschoss des Haupthauses .....	208
17.4. Wohnungsgrößen und Höhen.....	210
17.4.1. Quadratmeteranzahl .....	210
17.4.2. Geschoss- und Raumhöhen.....	210
17.5. Situation .....	212
18. Abbildungsverzeichnis .....	216
19. Verweise.....	227

## 2. Meine Motivation

Meine Masterarbeit möchte ich meiner Mutter Renata widmen.

„Es ist so unendlich traurig, dass du nicht mehr bei uns bist. All‘ die wunderbaren Momente mit dir tragen wir in uns, und wenn’s mal nicht so rund läuft schenken sie uns Halt und Trost.“

„Danke für alles, Mama.“

„Lieber Michi, ich bin so dankbar für dein großes Herz, und dass wir für jede Schwierigkeit und jedes Hindernis gemeinsam eine Lösung finden. Du motivierst mich jedes Mal aufs Neue das Beste aus mir herauszuholen. Ich bin so dankbar, dass wir gemeinsam so ein schönes Leben führen, und dass du mich so akzeptierst und respektierst wie ich bin.“

„Steffi, Ulla, Resi, Susi und Renate, danke für eure Geduld und eure Energie. Danke für all‘ die lieben Worte, und dass ihr mir immer Mut macht, wenn ich einmal nicht weiterweiß - Ihr seid ganz großartige Menschen.“

## 3. Danke

Bei meinen Geschwistern und meiner Oma möchte ich mich für ihre liebevolle Unterstützung bedanken – Danke euch.

Danke auch an DI Eva Maria Pirker, die mir während meines Studiums mit viel Geduld und Verständnis große Ängste genommen hat.

Vor allem aber möchte ich mich bei meinem Betreuer Professor Holger Neuwirth bedanken.

„Vielen lieben Dank für die tolle und umfassende Betreuung.“

An dieser Stelle bedanke ich mich natürlich auch bei der WKO Steiermark insbesondere bei DI Friedrich Toth und Manfred Jauk für die gute Zusammenarbeit - Beim Landesarchiv Steiermark insbesondere bei Dr. Franz Mittermüller, beim Stadtarchiv Graz insbesondere bei Mag. Matthias Holzer, beim Institut für Geodäsie insbesondere bei Viktor Kaufmann, beim Institut für Bodenmechanik, Grundbau und Numerische Geotechnik und bei der Landesbibliothek Steiermark, möchte ich mich ebenfalls herzlichst bedanken.

## 4. Einleitung

Das ehemalige Landesjugendheim Rosenhof befindet sich in Geidorf am Fuße des Rosenberges.

Die Geschichte des Rosenhofes geht bis ins frühe 19. Jahrhundert zurück.

Der Altbau ist um 1830 errichtet worden. 1839 und 1840, wurde er nach den Plänen und Entwürfen vom Grazer Baumeister Georg Lindner, erstmals umgebaut und erweitert. Dieser bauliche Eingriff gab dem Gebäude eine komplett neue Struktur und ein ganz neues Aussehen. Bis heute, fast 180 Jahre später, ist Lindners charakteristische Art zu Bauen am Altbau noch lesbar.

In den darauffolgenden Jahren und Jahrzehnten ist der Rosenhof oftmals erweitert und umgebaut worden.

1952-53 entstand auf der östlichen Seite des Altbaus das Haupthaus. Pläne und Entwürfe stammten von Architekt Otto Szlavik-Straussina und Baumeister Alois Zotter. Ab diesem Zeitpunkt bekam es die Nutzung als Landesjugendheim für schwererziehbare Knaben.

In den Jahren darauf kam es wieder zu Erweiterungen und Zubauten.

1969 beauftragte das Land Steiermark erneut den Architekten Otto Szlavik-Straussina für den Erweiterungsbau des

Lehrlingstraktes, der direkt an die Westfassade des Altbaus hinzugefügt wurde.

1975 wurde das Heim um die Turnhalle und die Sozialakademie reicher - Pläne und Entwürfe stammten von der Grazer Architektengemeinschaft Team A.

Seit der Schließung des Heimes im Jahre 2005, stehen der Altbau und das Haupthaus des ehemaligen Landesjugendheimes leer. Viele der angrenzenden Gebäude besitzen heute eine neue Nutzung, oder wurden abgerissen.

Das Haupthaus und der Altbau bieten genug Raum und Platz für eine Umnutzung in einen Wohnbau mit 24 Wohnungen.

In meiner Masterarbeit habe ich mich intensiv mit den Themen der Bestandsanalyse, Bestandsaufnahme und der Revitalisierung historischer Gebäude auseinandergesetzt. Anhand der Bauten der Körblergasse 106 demonstriere ich meine Erfahrungen und Ergebnisse.

Seitdem ich in Graz wohne, fasziniert mich der Rosenhof und seine Umgebung. Es ist ein Ort der Ruhe und Entspannung - oft habe ich mich an stressigen Tagen dorthin zurückgezogen um Erholung zu finden.

Meine Kenntnisse und meine Eindrücke, die ich während dieser aufregenden Zeit gesammelt habe, möchte ich weitergeben und hoffe, dass ich so viele wie möglich, für dieses Projekt begeistern kann.

## 5. Lage

### 5.1. Umgebung

#### 5.1.1. Geidorf

Geidorf ist der 3. Bezirk in der Stadt Graz. Der Bezirk wurde nach dem mittelalterlichen Geidorf benannt, welches in der Nähe der Leechkirche liegt und die innere Stadt, also den 1. Bezirk (Innere Stadt) im Norden und im Osten umschließt. Laut Walter Brunner im Band 4 des Stadtlexikons zur Geschichte der Stadt leitet sich der Name Geidorf von dem Begriff „Gai“ ab und bedeutet so viel wie „auf dem flachen Land“. Ab dem 14. Jahrhundert bestand das mittelalterliche Geidorf aus 28 Hofstätten und dürfte sich im Bereich zwischen Heinrichstraße und Zinzendorfgasse beziehungsweise von der Leechgasse und Karmeliterplatz bis zum Hilmteich erstreckt haben. Weiters führt Brunner aus, dass diese 1233 erstmals genannte Siedlung somit an die Leechkirche anschloss, die Herzog Friedrich II. samt den Hofstätten noch im selben Jahr, also 1233, dem Deutschen Orden übertragen hat. Das Gebiet an der Heinrichstraße, aber auch entlang der Körblergasse, Grabenstraße, Laimburg- und Wartingergasse weisen noch Althausbestände aus der Zeit des 17. Jahrhunderts auf.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> (Brunner, Geschichte der Stadt Graz, Band 4, Stadtlexikon 2003, 147)

Neben der Kommende (Kommende = Begriff im Kirchenrecht die Übertragung der Einkünfte eines Kirchen- oder Klostervermögens auf eine dritte Person unter Befreiung von den Amtspflichten)<sup>2</sup> am Leech des Deutschen Ordens, bildete auch der Gutshof am Graben (Ecke Grabenstraße und Hochsteingasse = Graben) einen weiteren Herrschaftsmittelpunkt. Dieser Hof befand sich, wie zahlreiche andere alte Höfe auch, an der hochwassersicheren, nördlichen Einfahrt der Stadt. Im Wesentlichen umschreibt das Graben-, das Leech-, und das Geidorfviertel das Kerngebiet des Bezirkes. Laut Brunner war Vergleichsweise zur nach Norden verlaufende Straße der Sinn des vom Paulustor nach Nordosten führenden, später Heinrichstraße (damals Geidorfstraße) genannten Verlaufes geringer. Das Paulustor erfuhr eine Aufwertung, als das Burgtor, das nahe der Residenz (Burg) lag, aus Sicherheitsgründen meistens verschlossen wurde. Die im Spätmittelalter neu eröffnete Nord-Süd-Achse durch das 1. Sacktor und das ältere Eiserne Tor förderte die Bedeutung jener Straße, die nach dem Begründer der Andritzer Maschinenfabrik, Josef Körösi, benannt wurde (gegründet 1853). Zum linksseitigen Mühlgang (Mühlgänge) verlief die Körösistraße parallel. Am Mühlgang lagen zahlreiche Gewerbe- und frühindustrielle Betriebe. Zum Beispiel war die Hausnummer 38, die Kienreich'sche Papierfabrik, bis zum Ende des 16. Jahrhunderts ein Streck- und Zainhammer und ab 1790 eine Papiermühle.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> (Wikipedia 2018)

<sup>3</sup> (Brunner, Geschichte der Stadt Graz, Band 4, Stadtlexikon 2003, 147)

An diesem Mühlgang, an dem schon – von der Langen Gasse nordwärts – um 1700 eine rege Verbauung existierte, befanden sich unter anderem die Kapuziner-Walke, die Tuchfabrik Piffel, die Lederfabrik Steiner, die Papierfabrik Kranz, die Kettenschmiede Frankl, die Riedersche Nadlerei, die Rottalmühle, einige Sägewerke, die Nagelfabrik Schafzahl-Greinitz, die Kettenfabrik Pengg-Walenta, die Drahtstiftfabrik Mischkopf/Lapp-Finze und die Hauptmühle (Elektrizitätswerk).

Die Andritzer Maut befand sich am Ende der Körösisstraße. Bis 1938 war das Linienamt (eine Art Zollamt, Mautstelle) am nördlichen Ende des Bezirkes und der Stadt lokalisiert. Zu Andritz gehörte bereits der Gipfel des Reinerkogels. Der um 1900 dritte bedeutsame Straßenzug nach Norden, die Theodor-Körnerstraße, war neben der Graben- und Körösisstraße, ein noch unbefestigter Weg, der sich quer über die Felder zog. Ein typisches Ergebnis, der künstlichen Straßenführung, der Planungskonzepte des 19. Jahrhunderts war die Theodor-Körnerstraße, die nach dem Dichter der Freiheitskämpfe benannt wurde. Auf ihr wurde 1901 begonnen die Straßenbahngleise nach Andritz zu verlegen. Die Bauarbeiten wurden erst 1903 beendet. Im Norden grenzte unmittelbar an den Schlossberg der obere Tiergarten. Der Tiergarten wurde einst von Kaiser Friedrich III. angelegt und musste im 17. Jahrhundert weichen, da man wegen der drohenden

Gefahr, die von den türkischen Truppen ausging ein freies Schussfeld zur Verteidigung vor der Stadt (Glacis) benötigte. Im frühen 19. Jahrhundert wurde damit begonnen, dieses Gelände zu verbauen.<sup>4</sup>

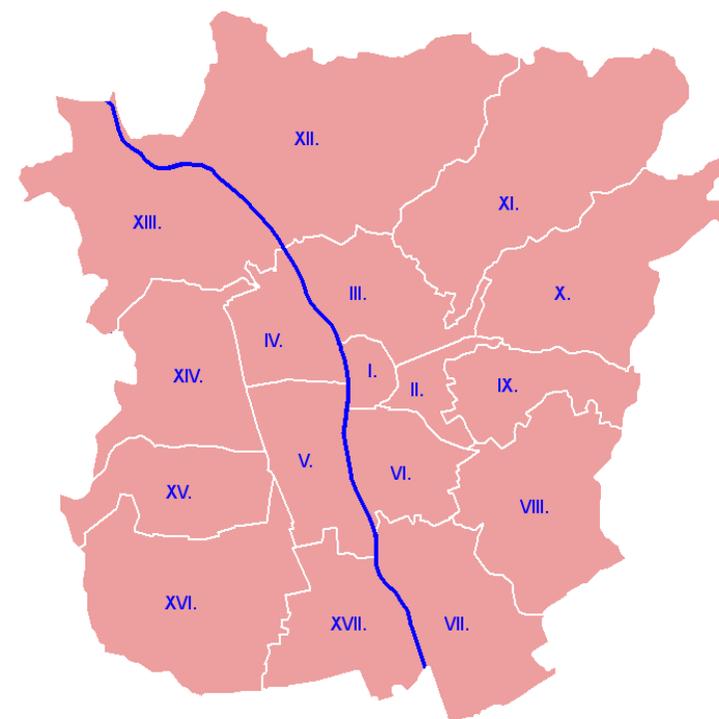


Abb. 1.: Karte der Bezirke in Graz (Wikipedia 2018)

4 (Brunner, Geschichte der Stadt Graz, Band 4, Stadtlexikon 2003, 147)



Abb. 2: Mittelalterliches Grätz (Merian 1649)

### 5.1.2. Das Grazer Landeskrankenhaus

Die Entstehung des Grazer Landeskrankenhauses wird von Brunner wie folgt beschrieben: Ende des 19. Jahrhunderts entstand im Bereich der heutigen Polizeidirektion das Grazer Landeskrankenhaus. Damals hatte die Stadt ein starkes Wachstum und daher wurde sie bald zu klein um einem so großen Bauvorhaben Platz bieten zu können. Aus diesem Grund begann man 1902 im östlichen Teil des Geidorfviertels, mit dem Bau des großzügig geplanten, in Pavillonsystem mit Flachdachgebäuden errichteten, Krankenhauses. Die St. Leonhard-Kirche befand sich in der Nähe des da-

mals neuen Krankenhauskomplexes. 10 Jahre dauerte die Fertigstellung des LKH und es war mit seinen 43 Gebäuden lange Zeit die größte Krankenhausanlage Europas.<sup>5</sup>



Abb. 3: Landeskrankenhaus Graz Anfang 20. Jh. (Hohmann 2008)

### 5.1.3. Karl-Franzens-Universität

Laut Stadtlexikon von Walter Brunner wurde zu Beginn der 70er Jahre des 19. Jahrhunderts damit begonnen eine weitere Monumentalanlage im Pavillonsystem, die Institute der Karl-Franzens-Universität, zu errichten. Die Universität liegt ebenfalls im Bezirk Geidorf. Das repräsentative Haupt-

<sup>5</sup> (Brunner, Geschichte der Stadt Graz, Band 4, Stadtlexikon 2003, 148)

gebäude besitzt eine späthistoristische Neorenaissance-Fassade mit einer reichen Schauseite. Es ist zwischen 1891 und 1895 fertig gestellt worden. Der südliche Teil des Bezirkes war vorher eine eher unauffällige und ländlich geprägte Vorstadt, aber seit der Errichtung des Universitätsgebäudes entwickelte sich die Gegend zum Universitätsviertel.<sup>6</sup>



Abb. 4.: Karl-Franzens-Universität, Graz 2017

6 (Brunner, Geschichte der Stadt Graz, Band 4, Stadtlexikon 2003, 148)

#### 5.1.4. Das Meerscheinschlössl

Das Meerscheinschlössl gehört heute ebenfalls zur Karl-Franzens-Universität. Es war Ende des 16. Jahrhunderts der Sommersitz des päpstlichen Nuntius.<sup>7</sup>

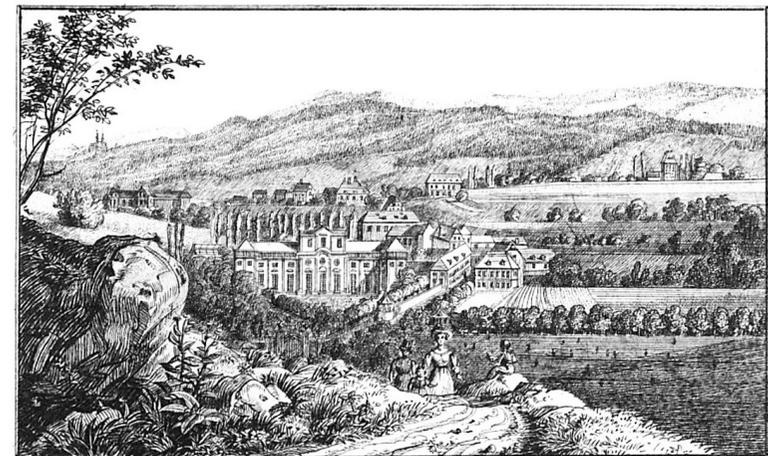


Abb. 5: Schloss Windisch' Garten (Meerscheinschlössl) um 1830 (Kaiser 1830)

7 (Brunner, Geschichte der Stadt Graz, Band 1, Lebensraum - Stadt - Verwaltung 2003, 158)

### 5.1.5. Botanischer Garten

Der botanische Garten befindet sich in der Schubertstraße und gehört zur Karl-Franzens-Universität. Mit seinem Bau wurde zu Beginn des 19. Jahrhunderts begonnen. 1809 war seine Fertigstellung.

Nicht nur der Botanische Garten, sondern auch die zahlreichen repräsentativ-spätgründerzeitlichen Großvillen und Villen, die dort errichtet wurden, trugen zum Anstieg des sozialen Prestige der Besitzer bei<sup>8</sup>

### 5.1.6. Grabenstraße

Vorstadtcharakter kennzeichnete die Grabenstraße, die ebenfalls im dritten Bezirk (Geidorf) liegt, zu Beginn des 19. Jahrhunderts. Parallel zur Grabenstraße war die Umgebung bis hin zur Körblergasse von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Im Grabenviertel findet man zwei monumentale Schulbauten: das 1843-1844 erbaute und seit dieser Zeit auch mehrmals erweiterte ehemalige Fürstbischöfliche Knabenseminar (Carolinum Augustineum), das sich in der Grabenstraße befindet und der 1909 fertig gestellte, großzügige Baukörper der Pädagogischen Akademie des Bundes in der Steiermark, der sich am Hasnerplatz befindet.<sup>9</sup>

---

8 (Brunner, Geschichte der Stadt Graz, Band 4, Stadtlexikon 2003, 52)

9 (Brunner, Geschichte der Stadt Graz, Band 4, Stadtlexikon 2003, 148)

### 5.1.7. Unfallkrankenhaus, Sanatorium Hansa, Sanatorium der Kreuzschwestern

In der Theodor-Körner-Straße befand sich das Unfallkrankenhaus der Arbeiterunfallversicherung, welches heute ein Pensionistenheim ist. Im Bezirk Eggenberg wurde in den 1980er Jahren das neue Unfallkrankenhaus gebaut.<sup>10</sup>



Abb. 6: Seniorenzentrum in der Theodor-Körner-Straße (Land Steiermark 2018)

---

10 (Brunner, Geschichte der Stadt Graz, Band 4, Stadtlexikon 2003, 148)

Das 1908 fertig gestellte Sanatorium Hansa in der Körblergasse 42 besitzt eine sezessionistische Fassade und befindet sich in unmittelbarer Nähe des 1887-1890 errichteten Sanatorium der Kreuzschwestern.



Abb. 7.: Sanatorium Hansa, Graz 2017

Das Sanatorium der Kreuzschwestern ist hingegen geprägt von späthistoristischen, neogotischen Stilformen und wurde in den darauffolgenden Jahren mehrmals erweitert.<sup>11</sup>



Abb. 8.: Das Sanatorium der Kreuzschwestern (Wikipedia 2010)

<sup>11</sup> (Brunner, Geschichte der Stadt Graz, Band 4, Stadtlexikon 2003, 148)

### 5.1.8. Wohnhäuser

Im Bezirk Geidorf entstanden ähnlich wie im angrenzenden Bezirk St. Leonhard großbürgerliche Wohnhäuser. Im Bereich zwischen der Graben-, Heinrich-, und Elisabethstraße wurden diese Häuser errichtet. Bewohnt wurden sie vom gehobenen Bildungsbürgertum der Wohn- und Arbeitswelt. Auch heute ist das noch so. Kein anderer Stadtteil weist eine höherer Akademikerdichte auf als der Bezirk Geidorf. Angesichts dieser Entwicklung ist es erstaunlich, dass in diesem Bezirk in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts der größte Industriebetrieb gegründet wurde. Eine Zuckerfabrik wurde hier 1825 gegründet, die die erste Dampfmaschine der Steiermark besessen hatte. Für die westlichen Bezirke sollte die späte Industrialisierung bestimmend werden. Eine ökonomische Vergangenheit hatte auch der Hilmteich, da hier bis zum Beginn des 19. Jahrhunderts Lehm für die Ziegelproduktion gewonnen wurde.<sup>12</sup>

## 5.2. Rosenberg

### 5.2.1. Namensgebung

Der Rosenberg liegt im 3. Bezirk (Geidorf) der Stadt Graz. Es ist leider nicht bekannt wovon sich der Name Rosen-

berg ableitet, vermutet wird, dass er von einer Adelsfamilie stammen könnte, oder aber auch von den damals dort vorkommenden Heckenrosen. Die Ferdinandshöhe bildet die höchste Stelle am Rosenberg und misst eine Höhe von 490 Metern. Der Rosenberg bildete ab dem 16. Jahrhundert für eine Vielzahl von Grazer Bürgern und Adligen ein Naherholungsgebiet, da er neben den zahlreichen Weingärten auch Freigärten besaß.<sup>13</sup>



Abb. 9.: Das alte Winzerhaus mit dem Welschriesling-Weingarten um 1900 (Engel 2012)

<sup>12</sup> (Brunner, Geschichte der Stadt Graz, Band 4, Stadtlexikon 2003, 148)

<sup>13</sup> (Brunner, Geschichte der Stadt Graz, Band 4, Stadtlexikon 2003, 415)

### 5.2.2. Entwicklung

Im frühen 19. Jahrhundert galt der Rosenberg als eine der schönsten Umgebungen der Stadt. Er gilt bis heute mit seinen vielen Großvillen und Villen als Nobelviertel der Stadt.

Um das Jahr 1700 waren am Rosenberg sieben Winzer beheimatet, die hier ihre Weinhänge bewirtschafteten. Bis zum 19. Jahrhundert wurde auf dem benachbarten Reinerkogel und auch am Südhang des Rosenberges Weinbau betrieben.

Einheitlich verbaut wurde der Bezirk ab der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts. Es entstanden bis zum Anfang des 20. Jahrhunderts auf dem Rosenberg und zwischen Heinrich- und Hilmteichstraße zahlreiche Villenbauten, die späthistoristische und sezessionistische Stilformen aufwiesen. Berühmte Exilanten lebten in ihnen, wie zum Beispiel an der Ecke Humboldtstraße und Mozartgasse der spanische Bourbonprinz Don Alfonso de Borbony Austria Este, oder der in der Leechgasse untergebrachte Prinz Alexander I. von Battenberg, Fürst von Bulgarien.<sup>14</sup>

### 5.2.3. Jesuiten und Wohlhabende

Die größten Grundbesitzer auf dem Rosenberg waren zu

---

14 (Brunner, Geschichte der Stadt Graz, Band 1, Lebensraum - Stadt - Verwaltung 2003, 158)

Beginn des 17. Jahrhundert die Jesuiten. Sie kauften Äcker, Wiesen, Obst- und Weingärten und auch Wälder an.

Erwähnenswert sind im Zusammenhang mit den dort entstandenen Sommerhäusern und Gutshöfen, das Schloss Rosegg, auch „Minoritenschlüssel“ genannt, und das Schloss Rosenhof, auch „Neidenberg“ genannt.<sup>15</sup>

Brunner führte aus, dass der Lavanter Bischof Stobäus, der damals Rosegg besaß, über den Rosenberg im Jahr 1609 schrieb:

*„Wenn die Götter von den Giganten aus dem Himmel wären vertrieben worden, so hätten sie sich gewiss keine andere Wohnstätte als diesen Winkel der Welt erwählt.“<sup>16</sup>*

Im 19. Jahrhunderts zog es immer mehr wohlhabende Grazer Bürger auf den Rosenberg. Sie errichteten hier ihre Villen im Grünen mit Blick auf die Stadt Graz.

Zeitgleich entstand mit dem sogenannten „Koch’schen Garten“ um 1850 eine weitere Attraktion. Die Anlage galt als der schönste Garten der Stadt Graz. In der Mitte des Gartens befand sich ein Teich mit einer künstlichen Felsinsel und ein Salon. Eine unterirdische Grotte mit einer gefassten Quelle als Gehbad gab es dort auch.<sup>17</sup>

---

15 (Brunner, Geschichte der Stadt Graz, Band 4, Stadtlexikon 2003, 415)

16 (Brunner, Geschichte der Stadt Graz, Band 4, Stadtlexikon 2003, 415)

17 (Brunner, Geschichte der Stadt Graz, Band 4, Stadtlexikon 2003, 415)

## 6. Rosenhof

### 6.1. Grundstück

#### 6.1.1. Lage

Die Liegenschaft befindet sich im III. Grazer Stadtbezirk „Geidorf“. Vom Stadtzentrum aus, erreicht man die Liegenschaft über den Glacis und die Bergmannngasse stadtauswärts. Bei der Kreuzung Bergmannngasse/Lindweg biegt man nach Nordosten ab und erreicht die Körblergasse. In der Körblergasse zweigt man nach Nordwesten ab. Gleich nach der Kreuzung des Lindwegs mit der Körblergasse biegt man in eine nach Norden führende Stichstraße (Sackstraße) ein und erreicht die Liegenschaft. Die Liegenschaft erstreckt sich entlang der westlichen, der östlichen und der nördlichen Seite der Sackgasse.<sup>18</sup>

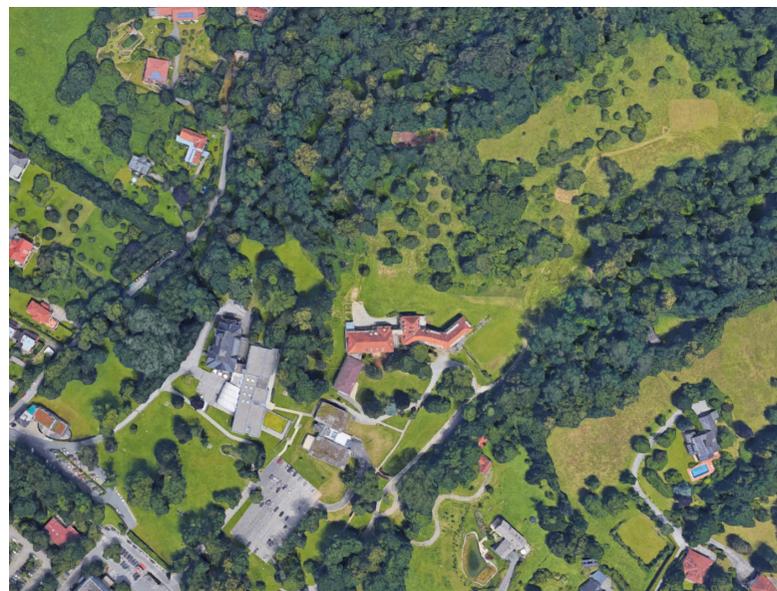


Abb.10.: Luftbild vom der Liegenschaft (Google Maps 2018)

#### 6.1.2. Beschaffenheit, Nutzung

Auf der Liegenschaft befinden sich die ehemaligen Gebäude des Landesjugendheimes Rosenhof, die derzeit teilweise durch die Fachabteilung der WKO Steiermark genutzt werden.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Körblergasse. Über die asphaltierte Gasse, die auch zum Grundstück gehört, erreicht man die Gebäude des ehemaligen Landesju-

<sup>18</sup> (Das Land Steiermark 2008, 2)

gendheimes Rosenhof. Diese Gebäude befinden sich auf der westlichen Seite der Körblergasse. Auf der östlichen Seite befinden sich Grünflächen, sowie Parkplätze, die mit Schotter befestigt sind.

Weitere Parkplätze befinden sich auf der westlichen Seite der Villa, Körblergasse 110. Diese Parkplätze sind ebenfalls asphaltiert. Die einzelnen Gebäude sind durch Wege verbunden. Die Freiflächen zwischen den Gebäuden und der Stichstraße sind begrünt und werden als Wiese genutzt.

Auf der östlichen Seite des nördlichen Gebäudes (Haupthaus Rosenhof) befindet sich ein Sportplatz/Fußballfeld. An diesen Sportplatz schließt im Westen ein Wald und im Norden ein Obstgarten, der hauptsächlich mit Apfelbäumen bepflanzt ist, an.<sup>19</sup>



Abb. 11: LjH Rosenhof, Sportplatz im Osten, Graz 2016



Abb. 12: LjH Rosenhof, Obstgarten, Graz 2016

---

<sup>19</sup> (Das Land Steiermark 2008, 3-4)

Ein desolater Tennisplatz befindet sich im Nordwesten des angrenzenden Waldes.



Abb. 13: L/JH Rosenhof, Tennisplatz, Graz 2016

Eine weitere Waldfläche befindet sich auf der nordwestlichen und auf der nördlichen Seite der Liegenschaft.

Das Grundstück steigt steil von Süden nach Norden an und ist mit einem Zaun eingefriedet. Im Westen und im Südosten wird sie durch bebaute Liegenschaften, im Nordosten und Norden durch Grün- und Waldflächen begrenzt.

Die südliche, beziehungsweise südwestliche, Grundgrenze bildet die Körblergasse.<sup>20</sup>

Das Grundstück ist auf ihrer Stadtlage sehr gut aufgeschlossen. Die Beseitigung von Fäkalien- und Schmutzwasser erfolgt über die Einleitung in den öffentlichen Kanal.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Wasserleitungsnetz, die Abfallbeseitigung geschieht übers Magistrat Graz und für die Stromversorgung ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen verantwortlich.

Bus- und Straßenbahnhaltestellen für den öffentlichen Verkehr existieren in der Nähe. Lebensmittelläden, Apotheken, Weiterbildungseinrichtungen, Ärzte etc. sind im Nahbereich gegeben.<sup>21</sup>

---

20 (Das Land Steiermark 2008, 4-5)

21 (Das Land Steiermark 2008, 6)

### 6.1.3. Flächenwidmung

Der südliche Bereich der Liegenschaft mit einer Gesamtfläche von 7.570m<sup>2</sup> ist im Flächenwidmungsplan der Stadt Graz als Allgemeines Wohngebiet „WA“ – Sondernutzung Schule mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,6 ausgewiesen. Das Grundstück Nr. 107 mit einer Fläche von 51.385m<sup>2</sup> ist als Freiland– Sondernutzung Schule gewidmet und ist mit Gebäuden mit einer Gesamtfläche von 5.670,06m<sup>2</sup> bebaut.

Die restlichen Grundstücksflächen sind in einem Ausmaß von 36.224m<sup>2</sup> als Freiland ausgewiesen.<sup>22</sup>

### 6.1.4. Turnsaal mit Zubau

Das südliche Gebäude des Landesjugendheimes Rosenhof bildet der Turnsaal, das als Pavillonbau vom Architekten-Team Team A Graz, 1975 errichtet wurde. Der Turnsaal umfasst ein Untergeschoss, welcher aufgrund des ansteigenden Geländes von Süden nach Norden auf der südlichen Seite über dem anschließenden Gartenniveau liegt. Auf der nördlichen Seite des Turnsaals befindet sich ein Zubau in dem die Sanitäreinrichtungen untergebracht sind.

Die Fassade besteht an der Nord-, Ost-, und Südseite aus dünnen Betonsäulen, zwischen denen Glasfenster, beste-

hend aus einer Holzkonstruktion mit Isolierverglasung, angeordnet sind. Auf der Westseite besteht die Ausfachung aus Klinkersteinen.

Das Dach des Turnsaales sowie das Dach des Zubaus sind als Flachdach ausgeführt, wobei das Dach des Zubaus zusätzlich mit Betonplatten belegt ist.<sup>23</sup>



Abb. 14.: Luftaufnahme: Turnsaal und Zubau, heute: Talent Center (Google Maps 2018)

<sup>22</sup> (Das Land Steiermark 2008, 6)

<sup>23</sup> (Das Land Steiermark 2008, 9-10)



Abb. 15.: Der Zubau des Turnsaals (Baumeister Leitner Planung & Bauaufsicht GmbH 2015)

2015 fand die Sanierung, Neugestaltung und eine Umnutzung des Gebäudes durch die neuen und derzeitigen Besitzer der Avitus Beteiligungs GmbH – ein Unternehmen der WK Steiermark statt. Seit Sommer 2016 befindet sich hier das Talent Center, das in Kooperation mit der Karl-Franzens-Universität steht. Dort werden an 36 Teststationen die Neigungen, Talente und Potenziale junger Menschen zwischen 13-15 Jahren untersucht, die ihre Entscheidung um Ausbildung, oder Beruf noch nicht getroffen haben.



Abb. 16.: Der ehemalige Turnsaal mit Zubau, heute: Talent Center, Graz 2016

### 6.1.5. Ehemalige Schule (Sozialakademie)

Im Norden schließt an den Zubau des Turnsaals das Gebäude der ehemaligen Schule an, welches ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss umfasst. Das Gebäude wurde zusammen mit dem Turnsaal 1975 vom Team A Graz in Stahlbetonbauweise errichtet, wobei auch hier zwischen den einzelnen Betonsäulen Holzfenster mit Isolierverglasung angeordnet sind. Im Sockelbereich und entlang der nördlichen Fassade sind Klinkersteine vorhanden.

Das Dach ist wie das Dach des Turnsaales und des Zubaus als Flachdach ausgeführt.

Im Untergeschoss, welches auf der südlichen Seite an den Zubau des Turnsaales anschließt, befinden sich Schutzräume sowie Sanitäreanlagen. Eine Verbindung mit dem Zubau des Turnsaales ist nicht gegeben. Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss sind Klassenzimmer und Seminarräume untergebracht.

Die Erschließung zwischen den beiden Obergeschossen erfolgt über das südwestlich anschließende Stiegenhaus. Laut beiliegendem Plan kann der Zugang zum Kellergeschoss nur über den auf der nördlichen Seite des Gebäudes situierten Notausgang erfolgen.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> (Das Land Steiermark 2008, 11)

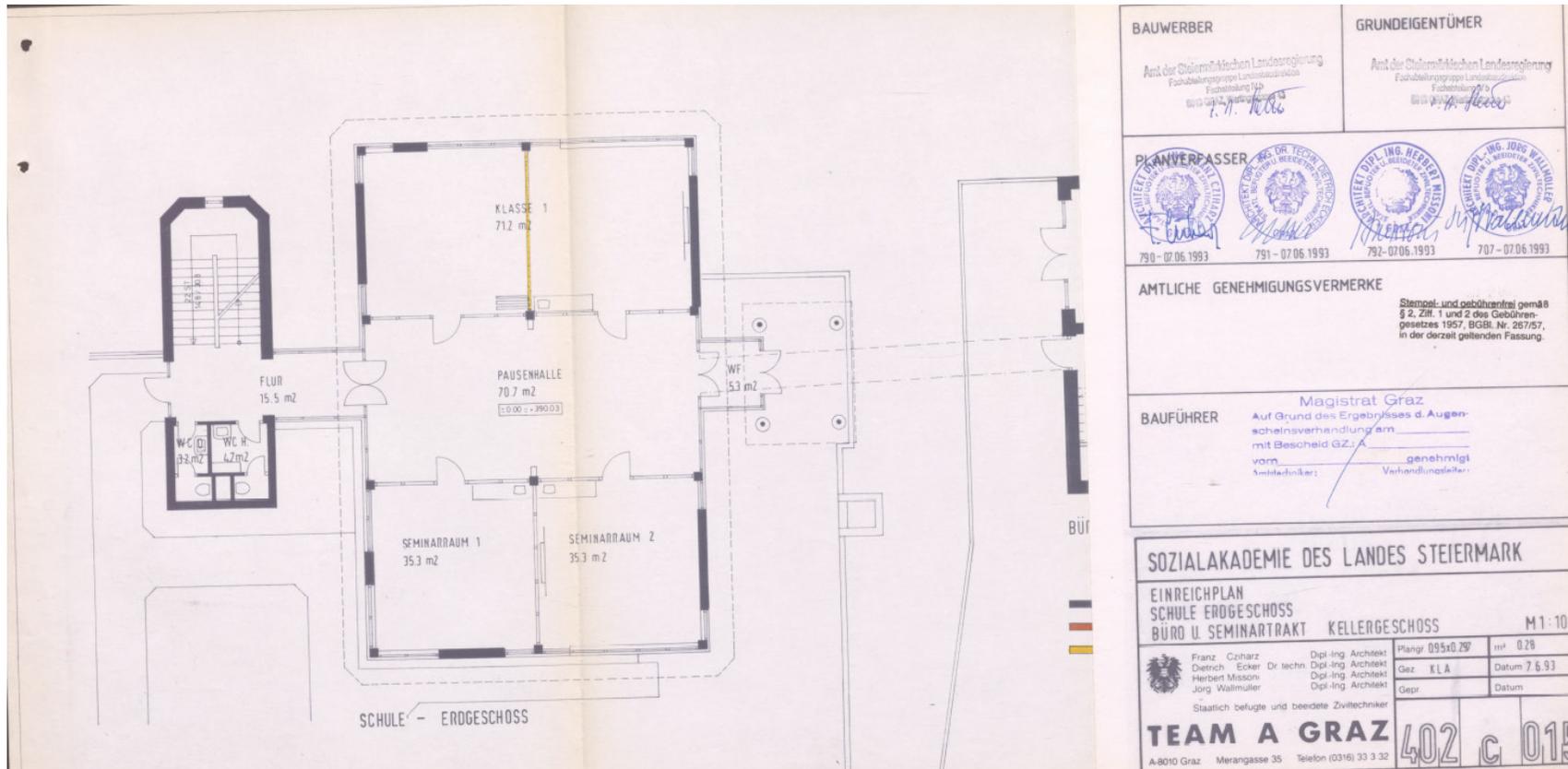


Abb. 17.: Plan: EG des Sozialtraktes (Team A 1993)

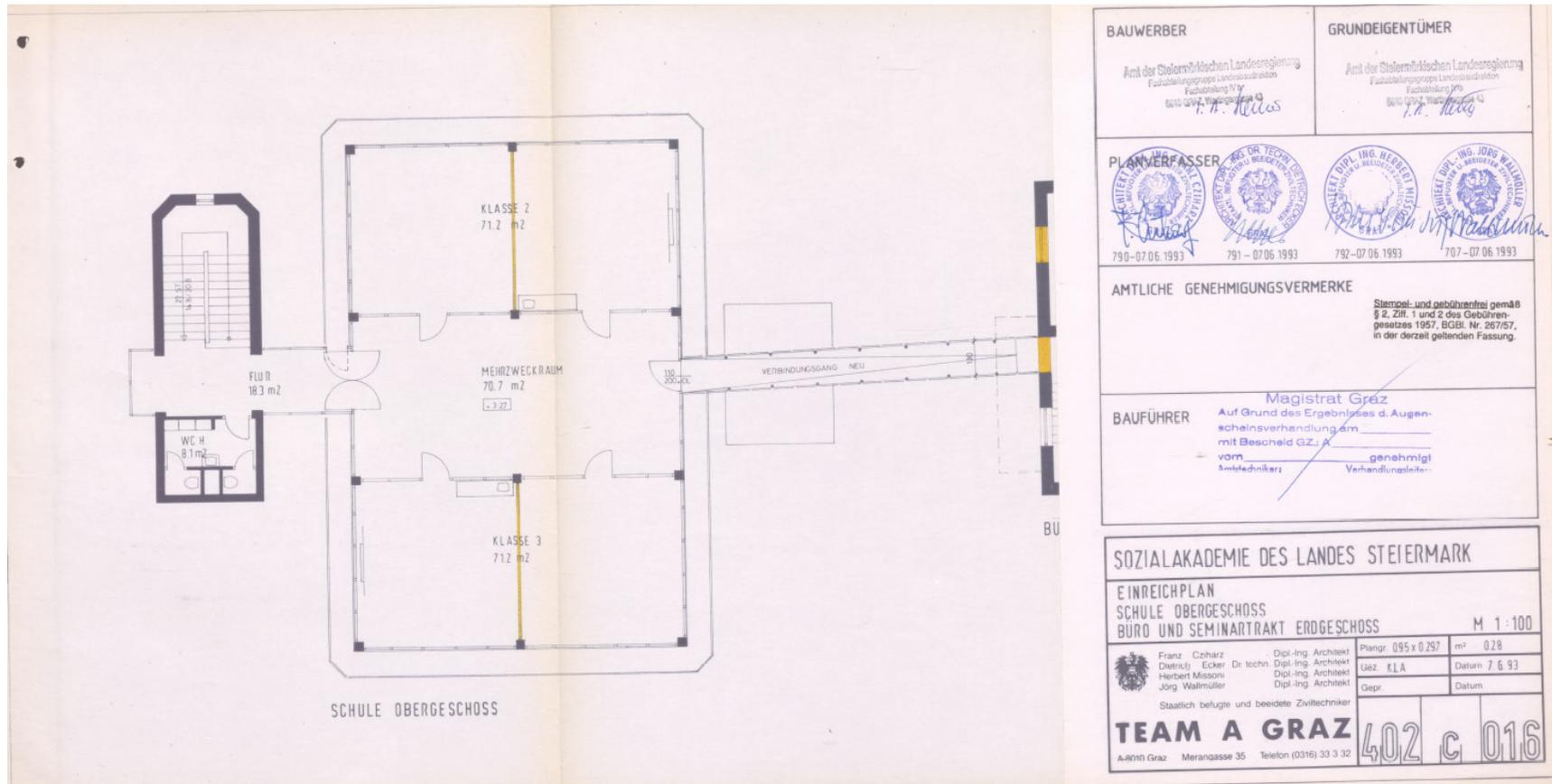


Abb. 18.: Plan: OG des Sozialtraktes (Team A 1993)

### 6.1.6. Ehemaliger Lehrlingstrakt (später auch Sozialakademie)

Das Gebäude des ehemaligen Lehrlingstraktes ist auf der nordwestlichen Seite der Schule gelegen und wurde 1968 in Massivbauweise vom Architekten Otto Szlavik-Straussina und dem Baumeister Alois Zotter errichtet. Durch ein im Norden an den Lehrlingstrakt anschließendes Stiegenhaus gelangt man in den Anbau des Lehrlingstraktes, wobei jedoch nur das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss der beiden Gebäude über das gemeinsame Stiegenhaus erreichbar sind. Das Kellergeschoss sowie das ausgebaute Dachgeschoss sind ausschließlich über den westlichen an den Anbau anschließenden Altbau erreichbar. Im Erdgeschoss sind ein Aufenthalts- und ein Unterrichtsraum untergebracht. Im ersten Obergeschoss befinden sich Büroräume. Die Nutzung der Kellerräume erfolgt zu Lagerzwecken, im ausgebauten Dachgeschoss befindet sich das ehemalige Erzieherzimmer mit einer Teeküche und einem Schlafraum. Die Ausführung und Ausstattung des Anbaus entspricht der des Lehrlingstraktes.

2014 wurde der gesamte Lehrlingstrakt durch die derzeitigen Besitzer der Avitus Beteiligungs GmbH, saniert und genutzt.

Das Walmdach ist als Pfettendachstuhl ausgeführt und mit einer Ziegeleindeckung versehen, die Fassade besteht aus Reibputz.

Der Lehrlingstrakt umfasst ein Kellergeschoss und drei Obergeschosse, wobei aufgrund des stark ansteigenden Geländes von Süden nach Norden das Kellergeschoss im Süden ebenerdig begehbar ist. Das erste der drei Obergeschosse liegt auf gleicher Ebene wie das Kellergeschoss des nördlich anschließenden Altbaus und wird in der Folge Gartengeschoss genannt.

Im Gartengeschoss und im ersten Obergeschoss befinden sich auf der westlichen Seite Seminarräume, auf der östlichen Seite sind Büros und Sozialräume untergebracht. Das Erdgeschoss wird ausschließlich als Büro genutzt. Die Ausführung und die Ausstattung entspricht dem Errichtungszeitraum üblichen Standard, wobei das Gebäude im Zuge der Nutzungsänderungen renoviert wurde. In den Gängen und im Stiegenhaus ist ein Terrazzobelag vorhanden.

Die Türen bestehen aus Vollbautüren, welche an Stahlzargen angeschlagen sind. Die Fenster sind als Holzverbundfenster mit Isolierverglasung ausgeführt. Die Fassade besteht aus Reibputz, das Walmdach ist mit Ziegeln eingedeckt.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> (Das Land Steiermark 2008, 12-15)



Abb. 19.: Ehemaliger Lehrlingstrakt; heute: INNOLAB, Graz 2016



Abb. 20.: Ehemaliger Lehrlingstrakt; heute: INNOLAB, Graz 2016

Des Weiteren gab es auf der Ostseite des Lehrlingstraktes ein Schwimmbad, welches aber so desolat war, dass es entfernt werden musste.<sup>26</sup>



Abb. 21.: (Jauk, Schwimmbad Rosenhof Jahr der Aufnahme nicht bekannt)

<sup>26</sup> (Das Land Steiermark 2008, 14)

### 6.1.7. Altbau

Das in Massivbauweise errichtete Gebäude wurde um 1830 erbaut und schließt im Osten unmittelbar an den Anbau des Lehrlingstraktes an. Bekannt ist der erste Um- und Ausbau des Gebäudes in den Jahren 1839 und 1840, der Entwurf dazu stammte vom damaligen Baumeister Georg Lindner. Der Altbau ist unterkellert und umfasst ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss.

Im Kellergeschoss sind Lagerräume untergebracht, in den Obergeschossen sind ein Teil der Zimmer des Jugendheimes situiert.

Das Walmdach ist mit einer Ziegeleindeckung versehen, die Fenster sind als Holzkastenfenster ausgeführt.<sup>27</sup>



Abb. 22: Südseite des Altbaus LjH Rosenhof, Graz 2016



Abb. 23.: Luftaufnahme vom Altbau (Google Maps 2018)

<sup>27</sup> (Das Land Steiermark 2008, 16)

### 6.1.8. Haupthaus

Das Haupthaus ist unmittelbar am Ende der Zufahrtsstraße, auf der westlichen Seite dieser gelegen. Das Gebäude, welches 1952-53 vom Architekten Otto Szlavik und dem Baumeister Alois Zotter entworfen und errichtet wurde, wurde in Massivbauweise erbaut.

Es umfasst ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss.

Der Hauseingang ist auf der südlichen Seite gelegen, davor befindet sich eine mit Stainzerplatten befestigte Fläche. Über den Hauseingang erreicht man den Eingangsbereich mit der Diele, auf dessen nördlicher Seite das Stiegenhaus situiert ist, wobei die Erschließung aller Geschosse ausschließlich über dieses erfolgt.

Im Kellergeschoss des Haupthauses ist der Heizraum mit den Tankräumen untergebracht, des Weiteren befinden sich hier neben Nebenräumen und Sanitärräumen ein Küchenmagazin und ein Sportraum. In den Obergeschossen sind die Zimmer der Jugendlichen und der Erzieher, sowie Allgemeinräume situiert.

Das Walmdach ist als Pfettendachstuhl ausgeführt, wobei zusätzlich Gaupen vorhanden sind. Die Holzkastenfenster sind gestrichen, auf der westlichen Seite im Erdgeschossbereich sind die Fenster mit Gittern versehen. Die Fassade besteht aus einem Grob- und einem Feinputz.<sup>28</sup>



Abb. 24: Süd-Ostseite des Haupthauses, Graz 2016

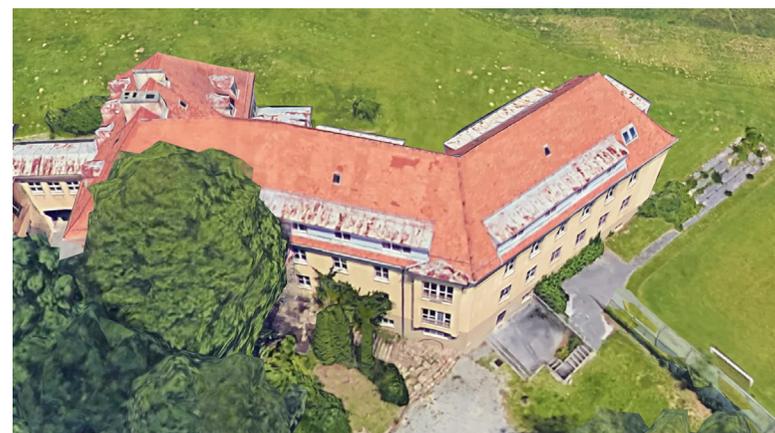


Abb. 25.: Luftaufnahme vom Haupthaus (Google Maps 2018)

<sup>28</sup> (Das Land Steiermark 2008, 17-18)

### 6.1.9. Nettogrundrissfläche

#### Turnsaal mit Anbau

Turnsaal UG 554,08m<sup>2</sup>

#### Schule

Untergeschoss 190,55m<sup>2</sup>

Erdgeschoss 247,32m<sup>2</sup>

erstes Obergeschoss 242,15m<sup>2</sup>

Summe Schule 680,02m<sup>2</sup>

#### Lehrlingstrakt mit Anbau

Kellergeschoss 152,59m<sup>2</sup>

Gartengeschoss 238,44m<sup>2</sup>

Erdgeschoss 348,88m<sup>2</sup>

erstes Obergeschoss 319,59m<sup>2</sup>

Summe Lehrlingstrakt 1.059,50m<sup>2</sup>

#### Altbau und Nebengebäude (EG)

Kellergeschoss 232,32m<sup>2</sup>

Erdgeschoss 332,66m<sup>2</sup>

erstes Obergeschoss 274,12m<sup>2</sup>

ausgebautes DG 325,64m<sup>2</sup>

Summe Altbau 1.164,74m<sup>2</sup>

#### Haupthaus Rosenhof

Kellergeschoss 489,42m<sup>2</sup>

Erdgeschoss 532,59m<sup>2</sup>

erstes Obergeschoss 526,86m<sup>2</sup>

Ausgebautes DG 417,51m<sup>2</sup>

Summe Haupthaus 1.966,38m<sup>2</sup> <sup>29</sup>

---

<sup>29</sup> (Das Land Steiermark 2008, 19)

## 7. Der Ausbau und Umbau des Rosenhofes im 19. Jahrhundert

### 7.1. Altbau

#### 7.1.1. Bestand

Der Bestand wurde in Massivbauweise errichtet und setzte sich aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss und einem Obergeschoss zusammen, ablesbar aus den Entwurfsplänen von Georg Lindner, 1839. Weiteres ist über den Altbestand nicht bekannt, auch nicht über den oder die Besitzer. Das ursprüngliche Gebäude besaß eine Grundfläche von 124,32m<sup>2</sup>. Durch den Ausbau wuchs das Haus um mehr als das Doppelte und betrug danach eine Grundfläche von 323,76m<sup>2</sup>.

#### 7.1.2. Besitzer

Der damalige Besitzer des Hofes war Johann Baptist Peyersitsch. Näheres ist zu seiner Person nicht bekannt. Zu vermuten ist, dass er aus der Mittelschicht stammte, da ein so großer Umbau mit erheblichen Kosten in Verbindung steht.<sup>30</sup>

---

30 (Landesarchiv Steiermark um 1830)

Im 19. Jahrhundert kristallisierte sich eine neue Bauherrenschicht heraus. Vor allem Bürger aus der Mittelschicht errichteten vermehrt ihre Wohnhäuser an den Randzonen der Innenstadt.<sup>31</sup>

#### 7.1.3. Baumeister

Baumeister Georg Lindner (1794-1879), fertigte 1839 Pläne für den Ausbau des Rosenhofes an. Es war die erste Vergrößerung des Gebäudes, und diese veränderten das gesamte Aussehen des Hauses, was noch heute bei näherer Betrachtung ersichtlich wird. Lindner fertigte gleich zwei Entwürfe für den Rosenhof an. Der Erste stammt aus dem Jahr 1839 und der Zweite folgte nur ein paar Monate später im Jahr 1840. Verwirklicht wurde die 2. Variante seines Entwurfes von 1840.

Der Rosenhof dürfte ein frühes Werk von Lindner gewesen sein. Lindner, der zusammen mit Georg Hauberrisser bei Joseph Rothmeyer sein Fach erlernte, war einer der wichtigsten Vertreter der Grazer Baumeister in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts.<sup>32</sup>

---

31 (Brunner, Geschichte der Stadt Graz, Band 1, Lebensraum - Stadt - Verwaltung 2003)

32 (Payer 2011)



Abb. 26.: Der Rosenhof, damals ein Knabenheim (unbekannt um 1930)



Abb.27: Erster Entwurf für den Rosenhof (Lindner, Erweiterungspläne für Rosenhof 1839)

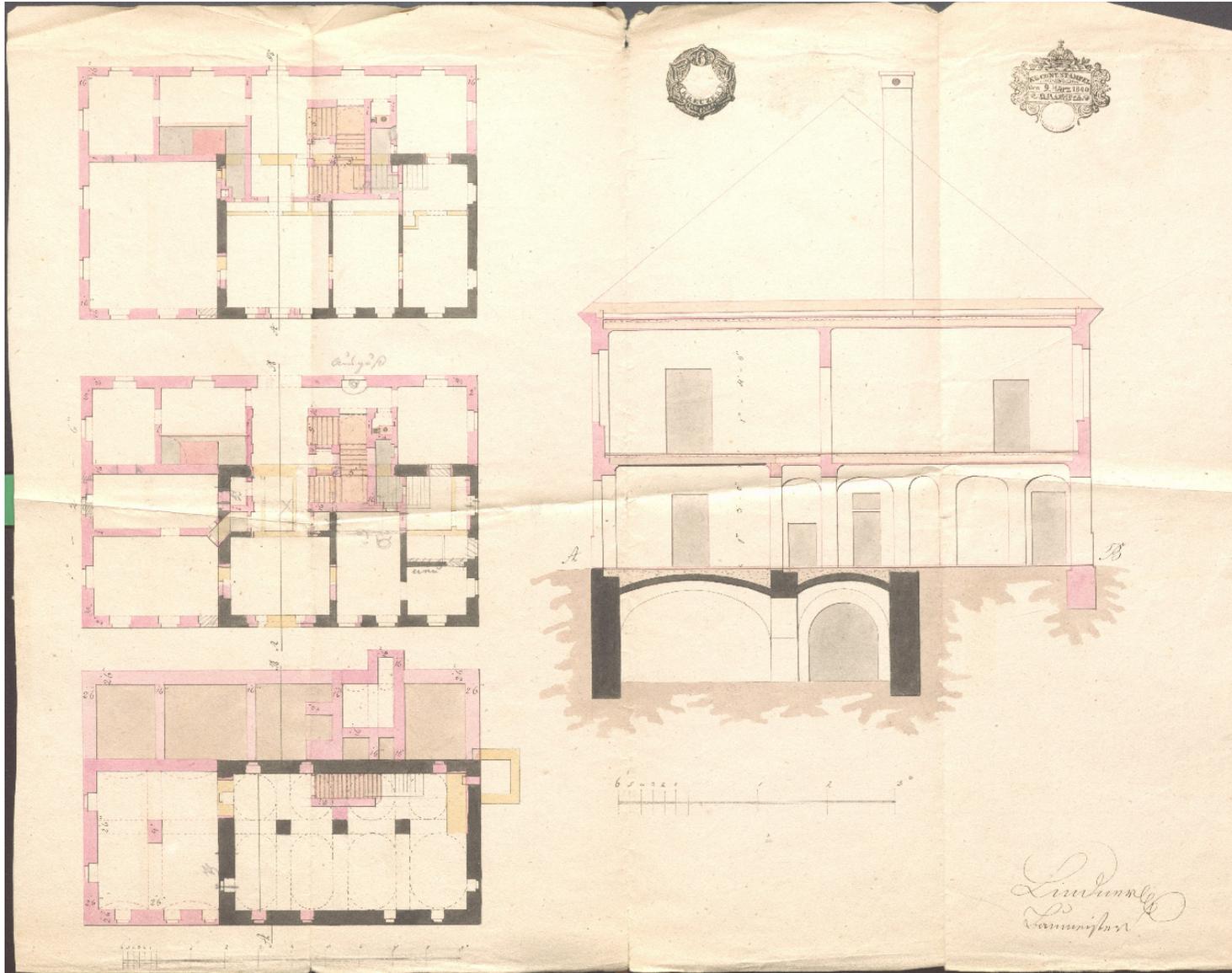


Abb. 28.: Zweiter Entwurf für den Rosenhof (Lindner, Erweiterungspläne Rosenhof 1840)

#### 7.1.4. Baustil

Im Allgemeinen ist zu erwähnen, dass sich die Bauten aus den ersten Jahrzehnten des 19. Jahrhunderts durch reduziert, spätbarocker-klassizistischer Stilelemente auszeichnete.

Die Fassaden wurden flacher und durch eine geringere Betonung der Geschosse und deren Unterteilungen, stach die Reduzierung der Gebäudehöhen noch mehr heraus. Man sparte bei der Ausführung der Putzfelder und auch die Fensterdächer wurden sparsamer gebaut.

Lindners Baustil hat seinen Ursprung im klassizistischen Barock mit Frontispiz (Giebeldreieck), Mittelrisalit und Kolossalsäulen. Seine biedermeierlich reduzierten Bauten hat er meist strikt in den Straßenverlauf eingebunden.<sup>33</sup>

Auf Georg Lindner (1794-1879) sind etliche Erweiterungen und Umbauten von Grazer Bürgerhäusern, aber auch viele Neubauten in und im Umkreis von der Grazer Innenstadt zurückzuführen.<sup>34</sup>

#### 7.1.5. Das Kollerhaus

Ein weiteres Gebäude wurde errichtet. Entwurf und Pläne - aus dem Jahr 1839 - stammten erneut von Georg Lindner.

Dieses Gebäude dürfte mit größter Wahrscheinlichkeit das spätere Kollerhaus gewesen sein, welches direkt neben dem 1975 errichteten Sozialbau (Team A) stand. Es wurde oftmals umgebaut. In den Zubauten befanden sich Stallungen.

#### 7.1.6. Ausbauten und Zubauten der Wirtschaftsgebäude

1840 fand parallel zum Ausbaus des Rosenhofes auch die Erbauung von einem Wirtschaftsgebäude statt. Die Pläne dazu befinden sich auf dem ersten Entwurf Lindners für den Rosenhof aus dem Jahr 1839 (Abb. 27.) Baumeister Carl Aichinger fertigte 1857 Pläne für einen Um- und Ausbau der Stallungen an, die in späterer Folge als Wirtschaftsgebäude dienten.

---

33 (Acham 2009, 198-199)

34 (Acham 2009, 199-200)

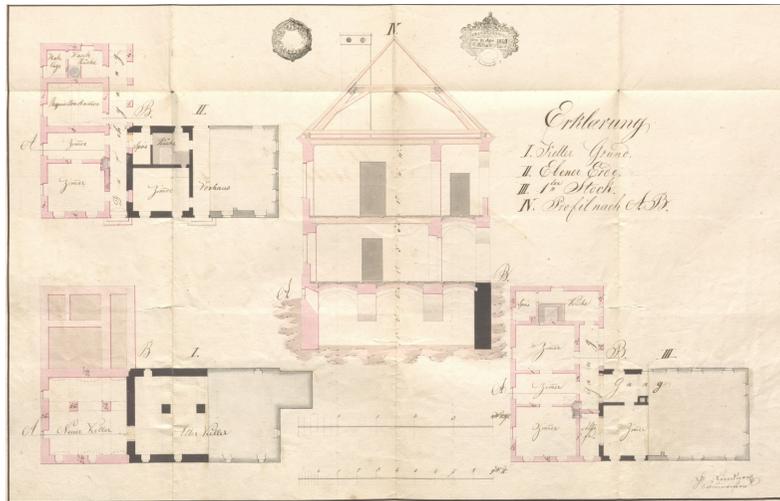


Abb. 29.: Ein weiteres Wohnhaus entstand (Lindner, Wohnhaus 1839)

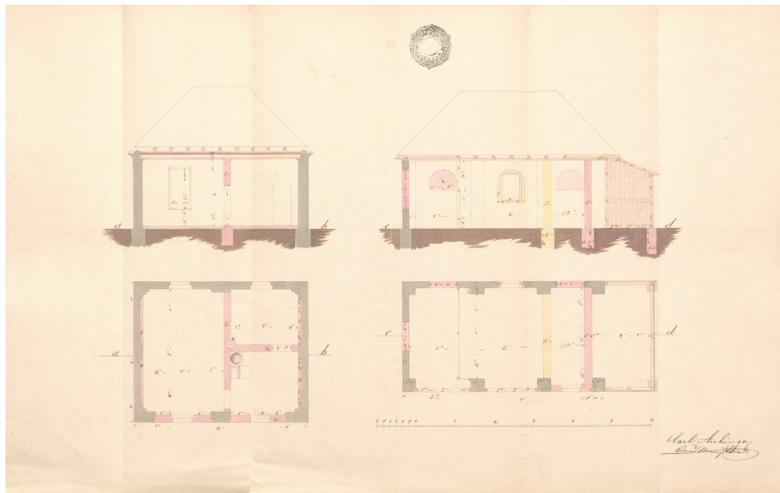


Abb. 30.: Umbauplan der Stallungen (Aichinger 1857)

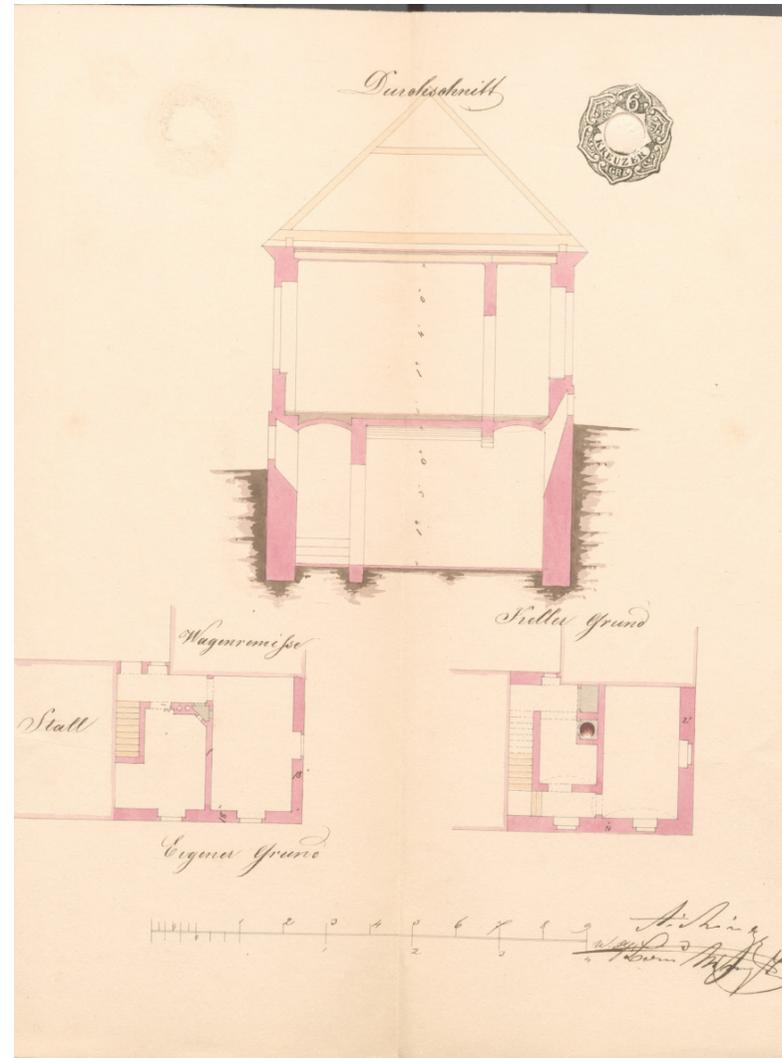


Abb. 31.: Bauplan für weitere Stallungen (Aichinger 1857)

### 7.1.7. Zubau Toiletten und Waschräume

Ab 1910 war Hedwig Hofmann der Besitzer des Rosenhofes, davor war es ab 1871 Mathäus Hofmann.<sup>35</sup>

Zu Zeiten von Mathäus Hofmann dürfte auch die angebaute Terrasse im Erdgeschoss des Altbaus entstanden sein. Hedwig Hofmann beauftragte Baumeister Kofler, Ing. Santory und Ing. Hartmann für die Zubauten der Wasch- und Toilettenräume im Erdgeschoss und im Obergeschoss. Ein Durchlauf durch die Geschosse in den Keller ermöglichte das Ableiten des Abwassers und dort wurde es mit Hilfe von Fässern aufgefangen. Kleinere, geringfügige Umbauten im Haus führte er auch aus.

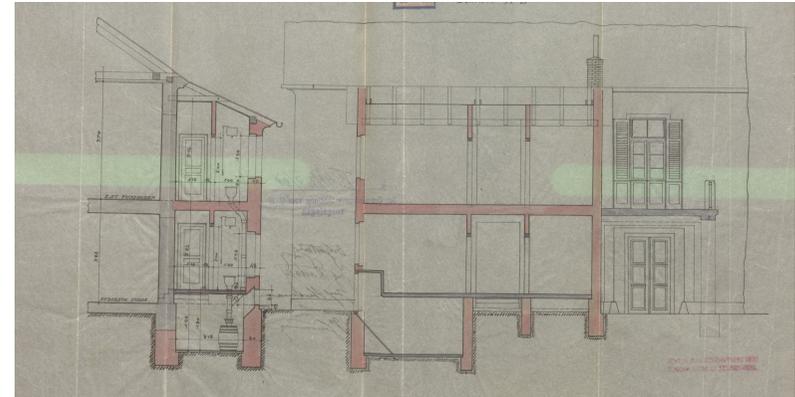


Abb. 32.: Schnitt des Altbaus (Baumeister Kofler 1910)

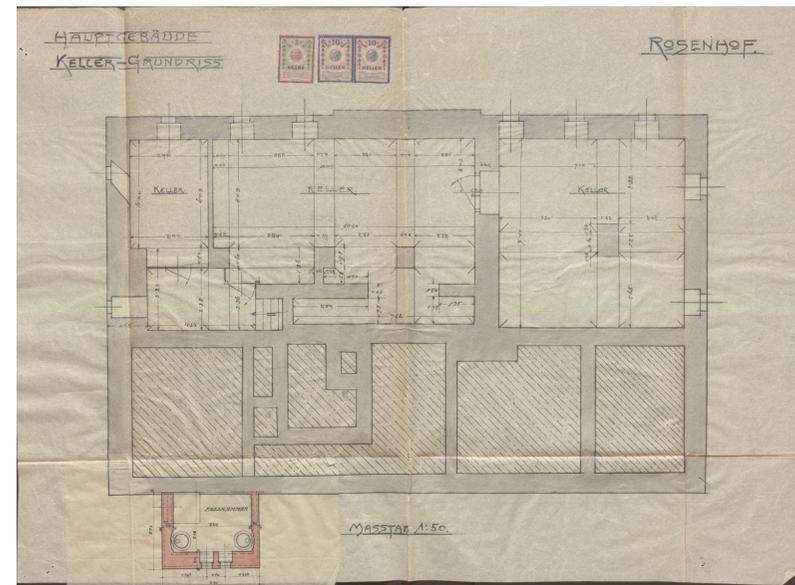


Abb. 33.: Keller des Altbaus (Baumeister Kofler 1910)

<sup>35</sup> (Landesarchiv Steiermark 1871 und ab 1910)

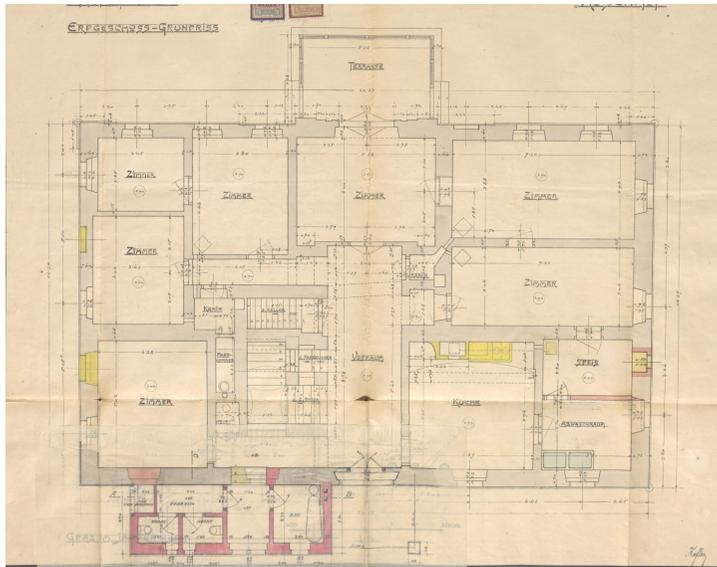


Abb. 34.: Erdgeschoss des Altbaus (Baumeister Kofler 1910)

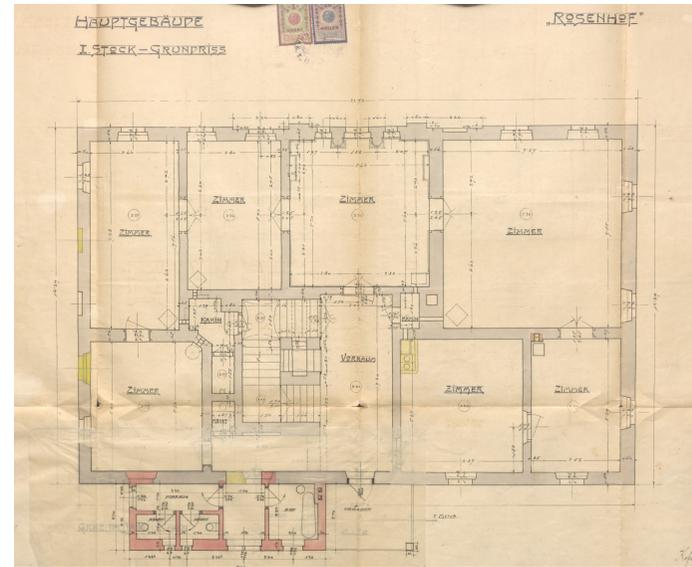


Abb. 35.: Obergeschoss des Altbaus (Baumeister Kofler 1910)

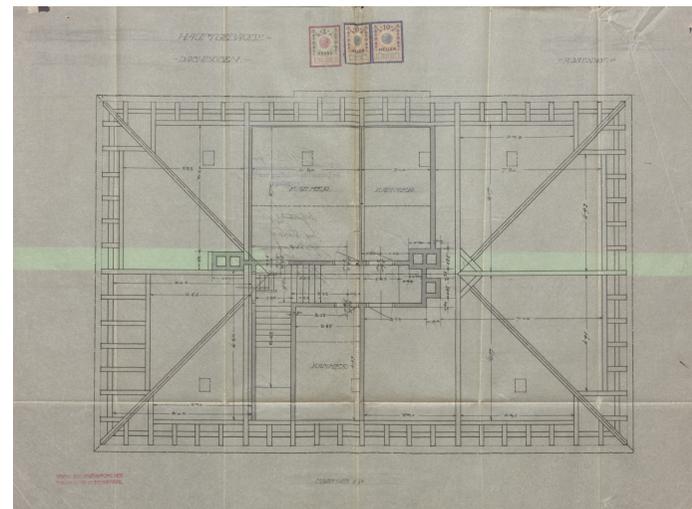


Abb. 36. Dachraum des Altbaus (Baumeister Kofler 1910)

## **8. Bau einer Liegehalle am Rosenhof**

### **8.1. Körblergasse Nr. 104 und Nr. 106**

#### **8.1.1. Liegehalle am Rosenhof Nr. 104**

1917 ging der Besitz an den Verein zur Bekämpfung der Tuberkulose.<sup>36</sup>

Noch im selben Jahr plante dieser Verein die Errichtung einer Liegehalle für Tuberkulosekranke. Unter den Vorwand eine Heilstätte und ein Erholungsheim errichten und schaffen zu wollen, versuchte der Verein die Nachbarn zu täuschen. Auf die Antwort der Anrainer mussten die neuen Besitzer nicht lange warten. Die Nachbarn hatten Angst vor einer Ansteckung mit der Lungenkrankheit Tuberkulose, da es sich bei der Heilstätte um ein freies Erholungsheim handeln soll und nicht um ein geschlossenes Heim. Weiters führten sie in einem Schreiben an den Gemeinderat vom 15. Dezember 1917 an, dass auch eine Entwertung ihrer Grundstücke bestehe. Eine 2-jährige Bauverzögerung war die Folge.

#### **8.1.2. Bau der Liegehalle**

Im Jahr 1919 war es dann soweit und dem Verein zur Bekämpfung der Tuberkulose war es möglich die Liegehalle zu errichten. Die Pläne stammten vom Architekt J.G. Wolf und die Halle wurde als Vollholz-Pavillonbau ausgeführt. Sie hatte kein durchgehendes Betonfundament, sondern besaß nur an den Längsseiten Betonfundamentstreifen. Mittig halfen jeweils zwei Stützen die Lasten abzutragen. Die Toilette befand sich außerhalb der Liegehalle an der Rückseite. Sechs Stufen führten in den Toilettenraum. Die Halle besaß eine Größe von 70m<sup>2</sup>.

---

<sup>36</sup> (Landesarchiv Steiermark 1917)

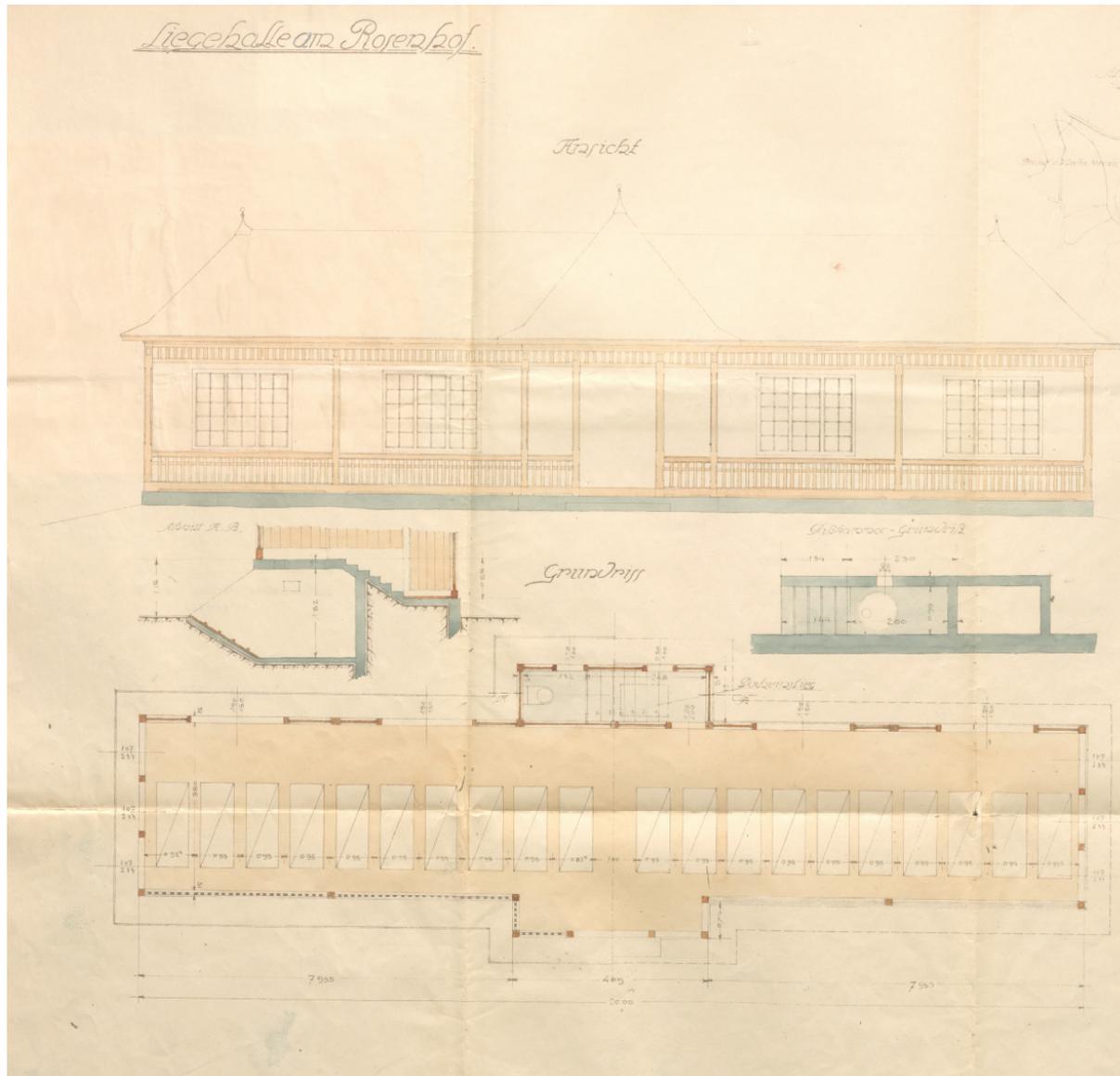


Abb. 37.: Grundriss und Frontansicht der Liegehalle (J.G. Wolf Bau- und Aktieng)

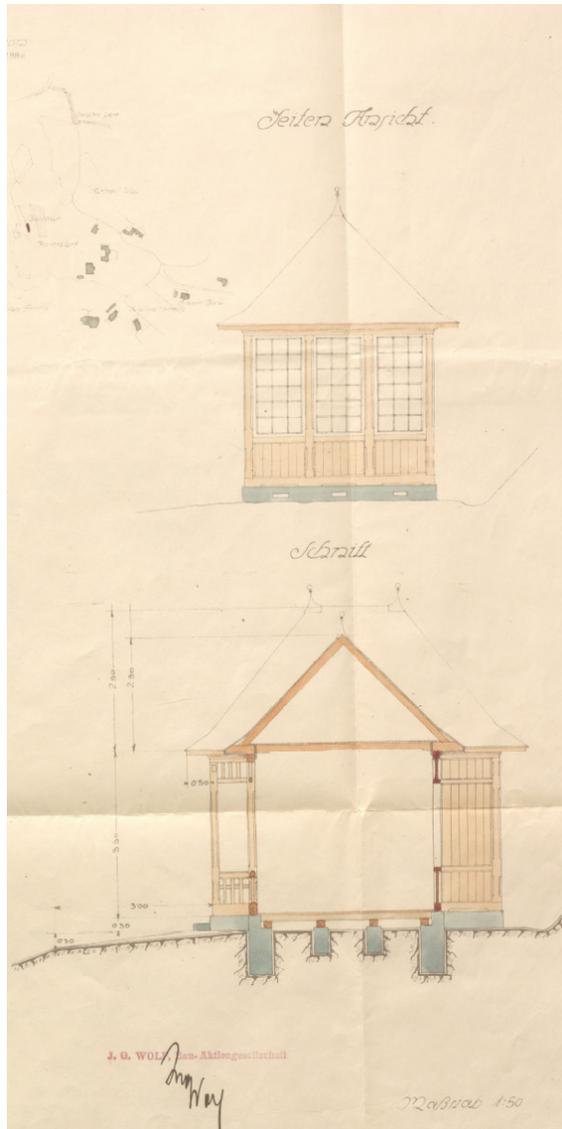


Abb. 38.: Schnitt und Seitenansicht der Liegehalle (J.G. Wolf Bau- und Aktiengesellschaft 1919)

### 8.1.3. Umbauten am Rosenhof Nr. 106

Zeitgleich mit der Erbauung der Liegehalle wurden erneut Umbauten am und im Altbau des Rosenhofes durchgeführt, da das Anwesen in Verbindung mit der Liegehalle (Nr. 104) als Tagesheimstätte für Tuberkulosekranke dienen sollte. Geringfügige bauliche Eingriffe fanden im Erdgeschoss statt. Zwei nichttragende Wände, eine in einem östlich gelegenen Zimmer und die Zweite, die den Flur vom Terrassenzimmer trennte, wurden entfernt.

Größer waren die Baumaßnahmen am Dach. Der Dachstuhl wurde angehoben um dem Dachgeschoss mehr Volumen zu geben. Der Toilettenraum und der Waschraum im 1. Obergeschoss haben dadurch an Höhe gewonnen.

Durch die Anhebung des Dachstuhls bekam der Altbau an seiner Südseite zwei Erkerfenster. Dadurch wurde der Dachstuhl und die innenliegenden Kammern mit natürlichem Licht versorgt. Die Umbauten dürfte laut Planunterlagen ein Baumeister namens Hupfer durchgeführt haben.



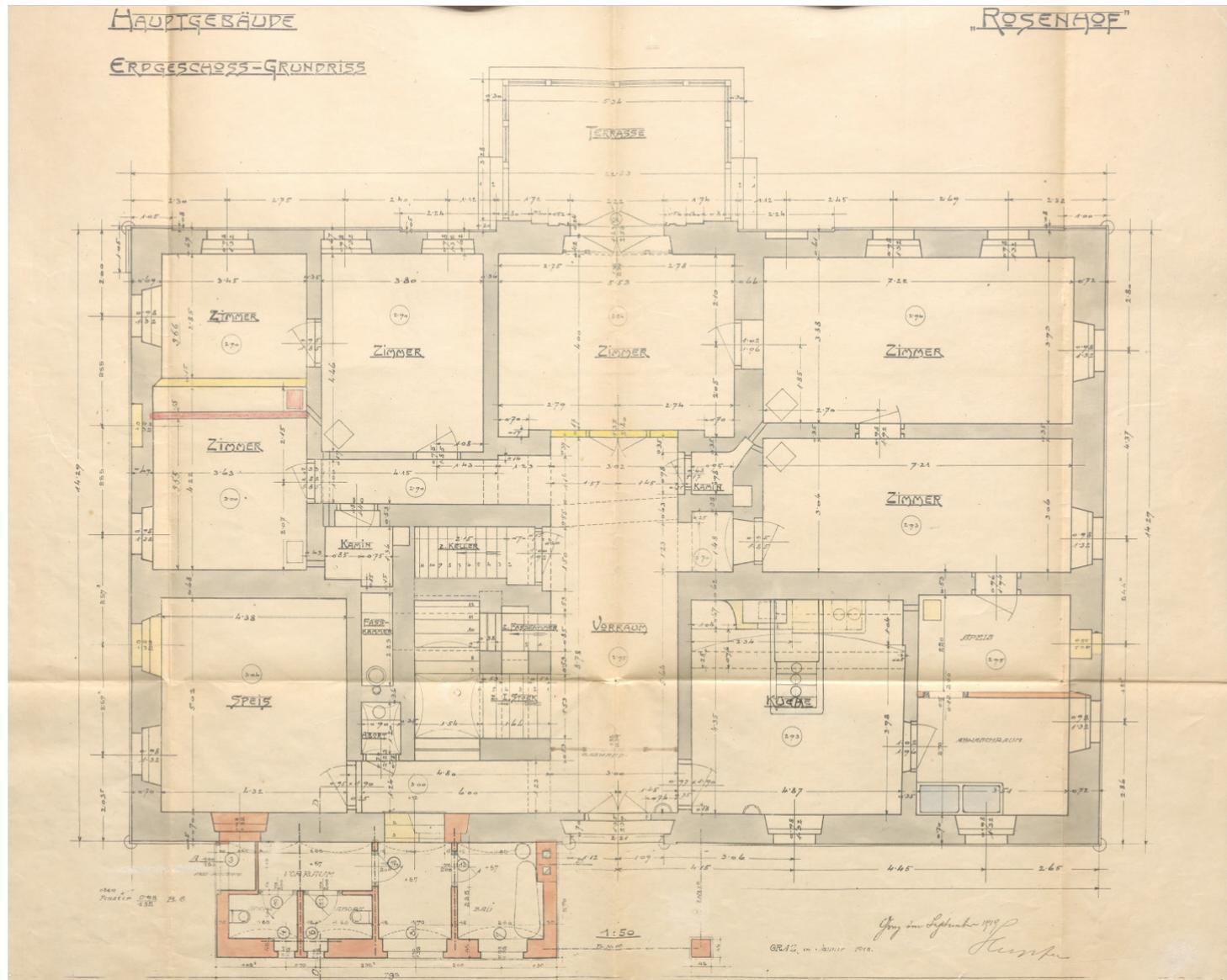


Abb. 40.: Umbaupläne, EG Altbau (Hupfer 1919)

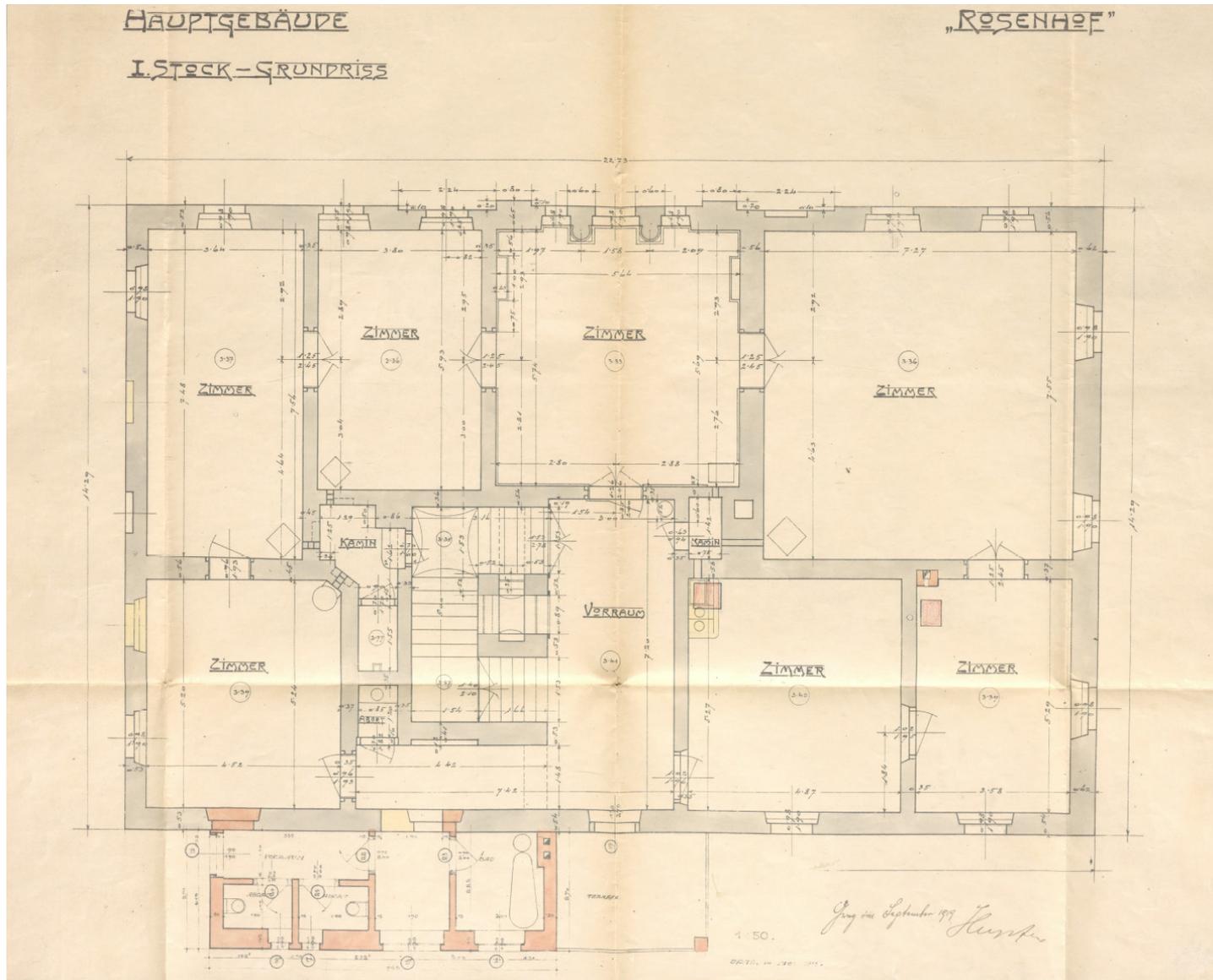


Abb. 41.: Umbaupläne, OG Altbau (Hupfer 1919)

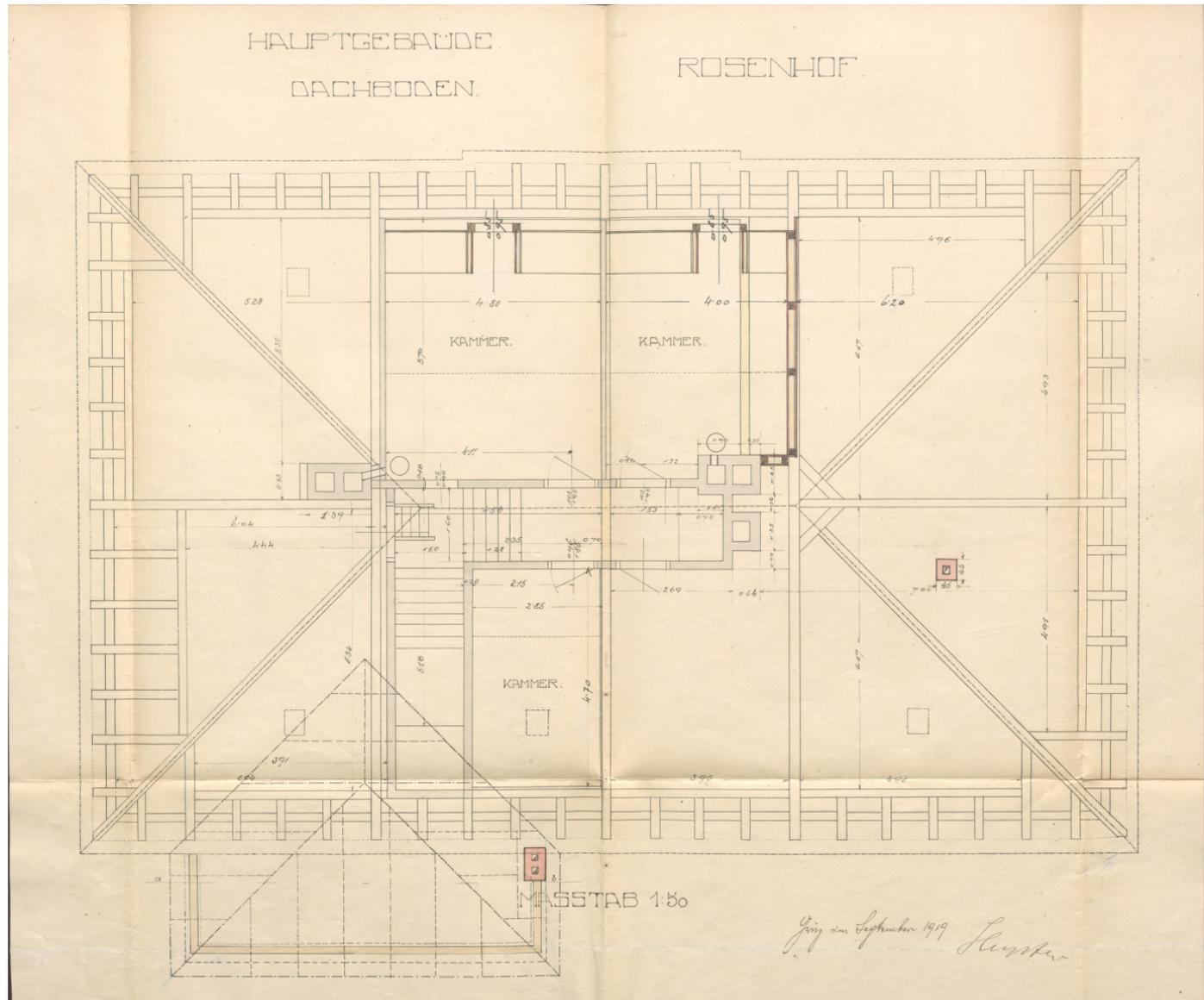


Abb. 42.: Umbaupläne, DG Altbau (Hupfer 1919)

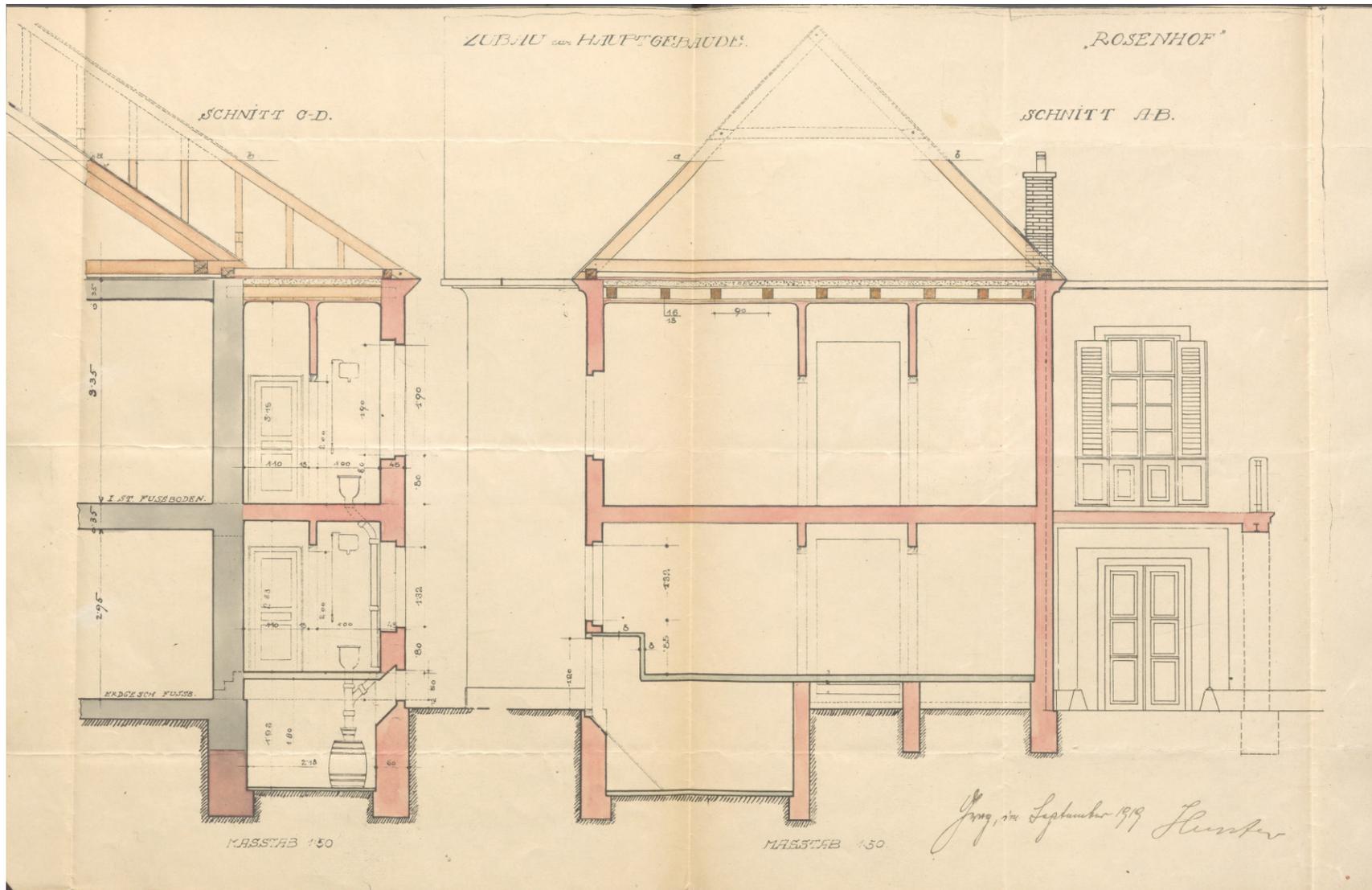


Abb. 43.: Umbaupläne, Schnitt (Hupfer 1919)

## 9. 1930er und 1940er Jahre

### 9.1. Weiterführung des Erholungsheimes

#### 9.1.1. Verein zur Förderung der Volksgesundheit in der Steiermark

Am 15. März 1929 ging die Liegenschaft in der Körblergasse 106 an den Verein zur Förderung der Volksgesundheit in der Steiermark über.<sup>37</sup>

Es entstand ein Erholungsheim für lungenkranke und gefährdete Frauen. Den Patientinnen war es erlaubt, bei längerem Aufenthalt in der Einrichtung, ihre Kinder mitzunehmen. Dadurch war es den Frauen möglich ihre Kinder selbst zu betreuen.

---

<sup>37</sup> (Steiermark 1929)

#### 9.1.2. Nationalsozialistische Volkswohlfahrt (NSV)

Ein knappes halbes Jahr vor Kriegsbeginn, am 15. März 1939, übernahm die N.J. Volkswohlfahrt e.V. Berlin den Rosenhof.<sup>38</sup> Zu diesem Zeitpunkt war der Rosenhof zu einem Knabenheim geworden, das bis zu 22 Zöglinge beherbergen konnte.<sup>39</sup>



Abb. 44.: Der Rosenhof, damals ein Knabenheim (unbekannt um 1930)

---

<sup>38</sup> (Nationalistische Deutsche Arbeiterpartei 1939)

<sup>39</sup> (Nationalistische Deutsche Arbeiterpartei 1939)

Die Struktur des NSV glich dem Aufbau der NSDAP mit Orts-, Kreis- und Gruppenverwaltungen. Sie untergliederte sich in sechs Ämter: Organisation, Finanzverwaltung, Wohlfahrtspflege und Jugendhilfe, Volksgesundheit, Propaganda und Schulung. Die NSV erhielt ihre Richtlinien vom „Hauptamt für Volkswohlfahrt“.

Solange die Massenarbeitslosigkeit noch bestand, half die NSV bedürftigen Familien auch finanziell, danach (etwa ab 1938) verlagerte sie sich auf reine Dienstleistungen. In diesem Zusammenhang betrieb die NSV Kindergärten, die in Konkurrenz zu vergleichbaren kirchlichen Einrichtungen traten. Parteimitglieder brachten ihre Kinder in die neuen NSV-Kindergärten.

Finanziert wurde der Verein aus Spenden und den Beiträgen ihrer zahlenden Mitglieder. Ende 1938 gab es etwa eine Million ehrenamtliche Mitarbeiter der NSV. Zu Kriegsbeginn zählte die NSV elf Millionen Mitglieder.

Im Verlauf des Zweiten Weltkrieges übernahm die NSV immer mehr (eigentlich staatliche) Aufgaben, vor allem im Bereich der Kinder- und Jugendarbeit. Sie organisierte ab 1940 die Kinderlandverschickung für Kinder unter zehn Jahren. Eines der bekannteren NSV-Hilfswerke wurde „Mutter und Kind“ genannt. Dieses betreute die „arischen“ Frauen während der gesamten Schwangerschaft wie auch nach der Geburt des Kindes. Mütter wurden auch weiterhin in Notfällen

finanziell unterstützt. In den Kindergärten und Mütterheimen der NSV fand die Betreuung ihre Fortsetzung. Die NSV wurde mit Kleidern von Erschossenen (Kleider stammten größtenteils von Opfern aus Massenerschießungen) versorgt. Die Kleidungsstücke wurden nach Desinfektion zum Großteil an Volksdeutsche übergeben.

Mit dem Kontrollratsgesetz Nr. 2 vom 10. Oktober 1945 wurde die Organisation durch den Alliierten Kontrollrat verboten und ihr Eigentum beschlagnahmt.<sup>40</sup>

### 9.1.3. NSV Mutterheim Rosenhof

Wie schon im oberen Absatz diente der Rosenhof zu dieser Zeit als Frauenheim. Das Heim betreute „arische“ Frauen während ihrer gesamten Schwangerschaft und auch nach der Geburt ihrer Kinder. In weiterer Folge konnten sie in besonderen Notfällen auch um finanzielle Unterstützung anfragen. Die Betreuung der Kinder fand im NSV Mutterheimen Rosenhof ihre Fortsetzung.

1943 wurden Kanalisierungsarbeiten am Rosenhof durchgeführt.<sup>41</sup>

---

40 (Wikipedia 2018)

41 (Nationalsozialistische Deutsche Arbeiterpartei 1943)

#### 9.1.4. Nachkriegszeit

Ab dem 2. Juli 1948 kam das Knabenheim wieder in Besitz der Republik Österreich.<sup>42</sup>

## 10. Landesjugendheim Rosenhof

### 10.1. Erweiterung des Landesjugendheimes

#### 10.1.1. Haupthaus

Ab dem 24. Juni 1952 übernahm das Land Steiermark den Besitz in der Körblergasse 106.<sup>43</sup>

Noch im selben Jahr wurde ein größeres Bauvorhaben am Rosenhof gestartet. Bisher konnte das Heim 22 Jungen eine Unterkunft bieten, dies änderte sich aber bald durch den Zubau des Haupthauses. Bis zu 70 Zöglingen wurde durch den Neubau ein neues Heim geboten. Über den damaligen Bauprozess ist wenig bekannt, auch Entwürfe und Pläne sind nicht auffindbar. Laut eines Zeitungsartikels aus den 1950er Jahren der Zeitung „Neue Zeit“ ist nur bekannt, dass die Pläne vom Grazer Architekten Otto Szlavik-Straussina

---

42 (Landesarchiv Steiermark 1948)

43 (Landesarchiv Steiermark 1952)

stammten und mit der Bauausführung Baumeister Alois Zotter betraut wurde.

Der Eingangsbereich und das Obergeschoss weisen eine Kassettendecke auf. In den einzelnen Kassetten befinden sich Graffitis vom Maler und Künstler Heinrich Pölzl.<sup>44</sup>



Abb. 45.: Kassettendecke im Eingangsbereich des Haupthauses, Graz 2016

---

44 (Bundesdenkmalamt - Abteilung für Inventarisierung und Denkmalforschung, Band LX 2013, 522)

## Für 70 Kinder wird ein Haus gebaut

Ein Ungetüm drückt am Grazer Rosenberg — Das Land als Bauherr

Der sonst so stille Südwesthang des Rosenbergs bei Graz ist seit kurzem erfüllt vom Lärm dröhnender Motoren. Schon vor einigen Tagen bot sich den Bewohnern des Rosenbergs ein seltsamer Anblick: Traktoren schleppten einen unförmigen Caterpillar, eine Planiermaschine, auf die Höhe des Rosenbergs. Über Stock und Stein suchte sich das mit einem 300 PS starken Motor ausgestattete, über 22 Tonnen schwere Ungetüm einen Weg in die Tiefe. Sein Ziel war das Landesjugendheim Rosenhof in der Körblergasse 106. Das Fahrzeug mußte diesen Umweg machen, da sich die Zufahrtsstraße zum Heim als viel zu schmal erwies.

Das ungeheure Ungetüm weicht sich die drei Meter lange und fast einen Meter hohe F-ber, die vor dem Fahrzeug angebracht ist, in das Erdreich, hebt es wie mit einer Schaufel hoch und schiebt es vor sich her. 200 Kilogramm Dieselöl frist das Ungetüm täglich, aber seine Leistung ist dementsprechend: In zwölf Stunden leistet es mehr, als dies 100 Seifige Arbeiter in derselben Zeit bewirken könnten. Innerhalb weniger Stunden hat die Maschine die Landschaft

verändert; wo früher ein Hügel war, ist jetzt eine Ebene, an Stelle eines Grabens entstand ein kleiner Berg.

Auf Initiative der Landesrätin Matzner wird hier ein neues Landesjugendheim für schwer erziehbare Kinder entstehen. Noch heuer wird der Rohbau fertiggestellt sein. Das alte Heim, das nur 33 Kinder beherbergen konnte, erwies sich bereits als zu klein, so daß man an den Bau eines neuen Heimes denken mußte. Der Neubau, der in seiner äußeren Form einem großen V mit weit auseinandergezogenen Schenkeln gleicht, wird stockhoch sein und eine verbaute Fläche von 60 mal 10 Metern bedecken.

Zwei Sonderklassen, Schlafräume, Tagräume, Bastelstuben, Bäder und eine moderne Küche wird der Neubau umschließen. Gleichzeitig wird auch das alte, benachbarte Heim vollkommen neu hergerichtet, so daß nach Fertigstellung der Bauten insgesamt über 70 Kinder im Landesjugendheim Rosenhof untergebracht werden können. Bauherr ist das Landesbauamt, die Pläne stammen vom Grazer Architekten Slavik, mit der Bauausführung wurde Baumeister Alois Zotter betraut. (NZ)

### Einbrecher zum Übernachten eingeladen

Man kann dem Österreicher eines nicht absprechen: seine Gastfreundschaft. Selbst unter den seltsamsten Umständen scheint in unseren Gegenden das Gastrecht heilig zu sein, wie eine Verhandlung vor einem Grazer Gericht (LGR. Dr. Kuttner, StA. Dr. Petschnigg) gestern bewies.

Am 13. August dieses Jahres war der 27jährige Landarbeiter Josef Stram-

gleiten ließ, versetzte er ihm ein paar kräftige Hiebe, so daß Josef vor Schmerz laut aufheulte und sich ergab.

Was sollte der Straßenwärtler aber mit dem Eindringling anfangen? Weit und breit war kein Haus, und so sagte er kurz entschlossen zu ihm: „Wissen S' was, wolln S' heut Nacht bei mir schlafen?“ Stramschak ging darauf ein, und die Nacht senkte ihren barmherzigen Schleier über den Gerechten und über den Ungerechten. Am nächsten Morgen verstand der Straßenwärtler aber keinen Spaß mehr, sondern führte Stram-

Abb. 46.: Zeitungsartikel (Neue Zeit 1952)

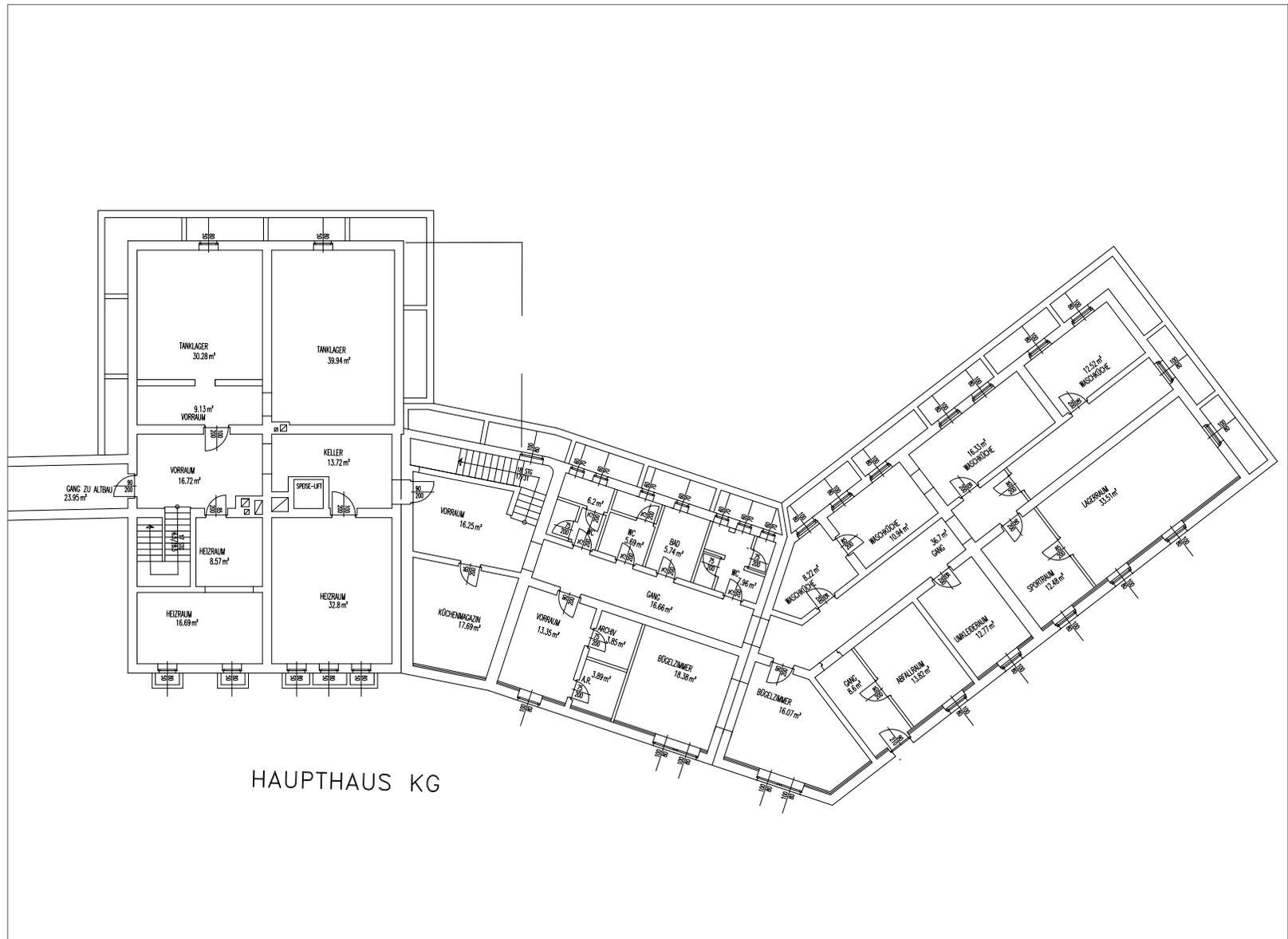


Abb. 47.: Grundriss des Haupthauskellers, ehemaliges LJH Rosenhof (Hartsleben 1999)

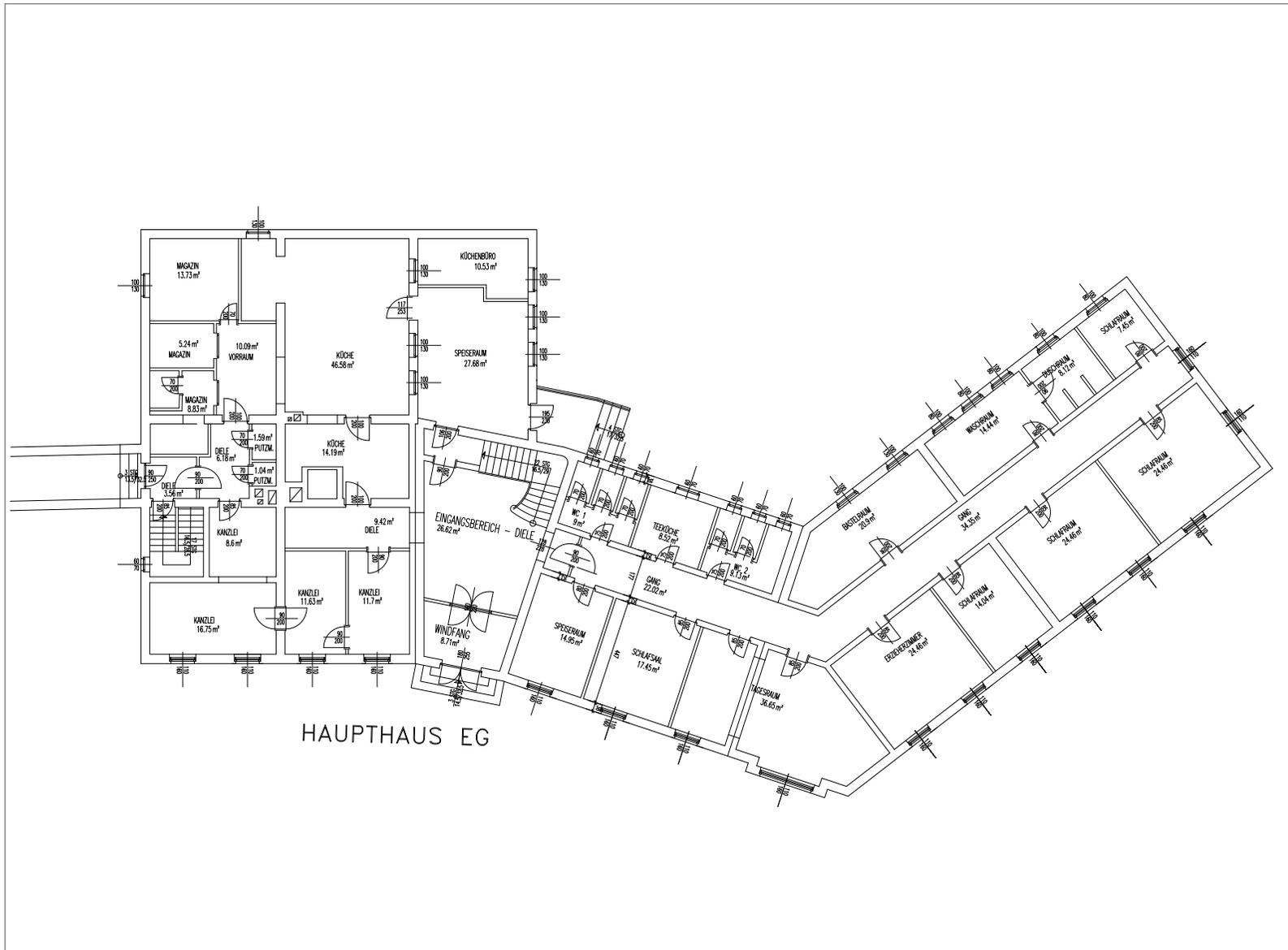


Abb. 48.: Grundriss des EGs des Haupthauses, ehemaliges LJH Rosenhof (Hartsleben 1999)

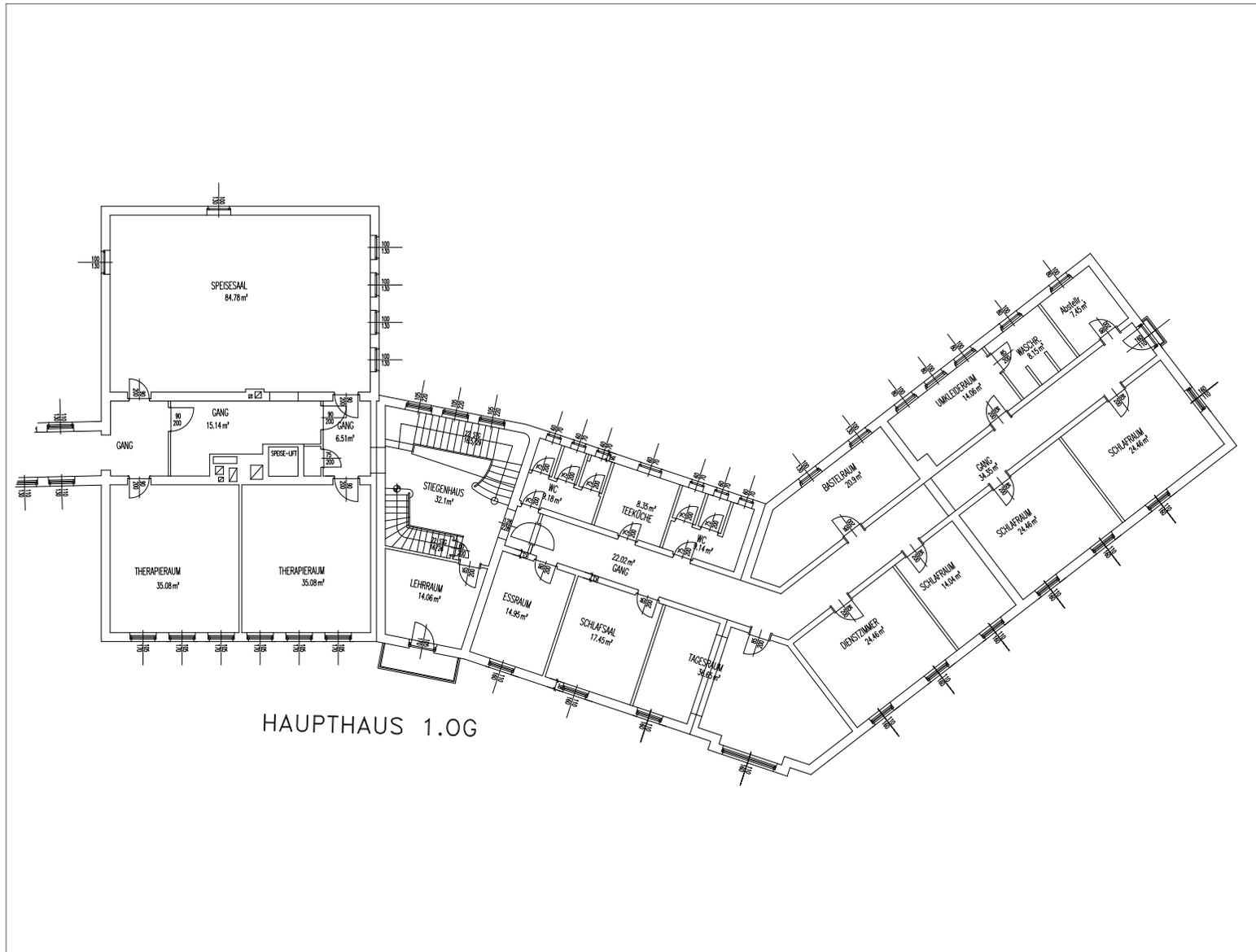


Abb. 49.: Grundriss des OGs des Haupthauses, ehemaliges LJH Rosenhof (Hartsleben 1999)

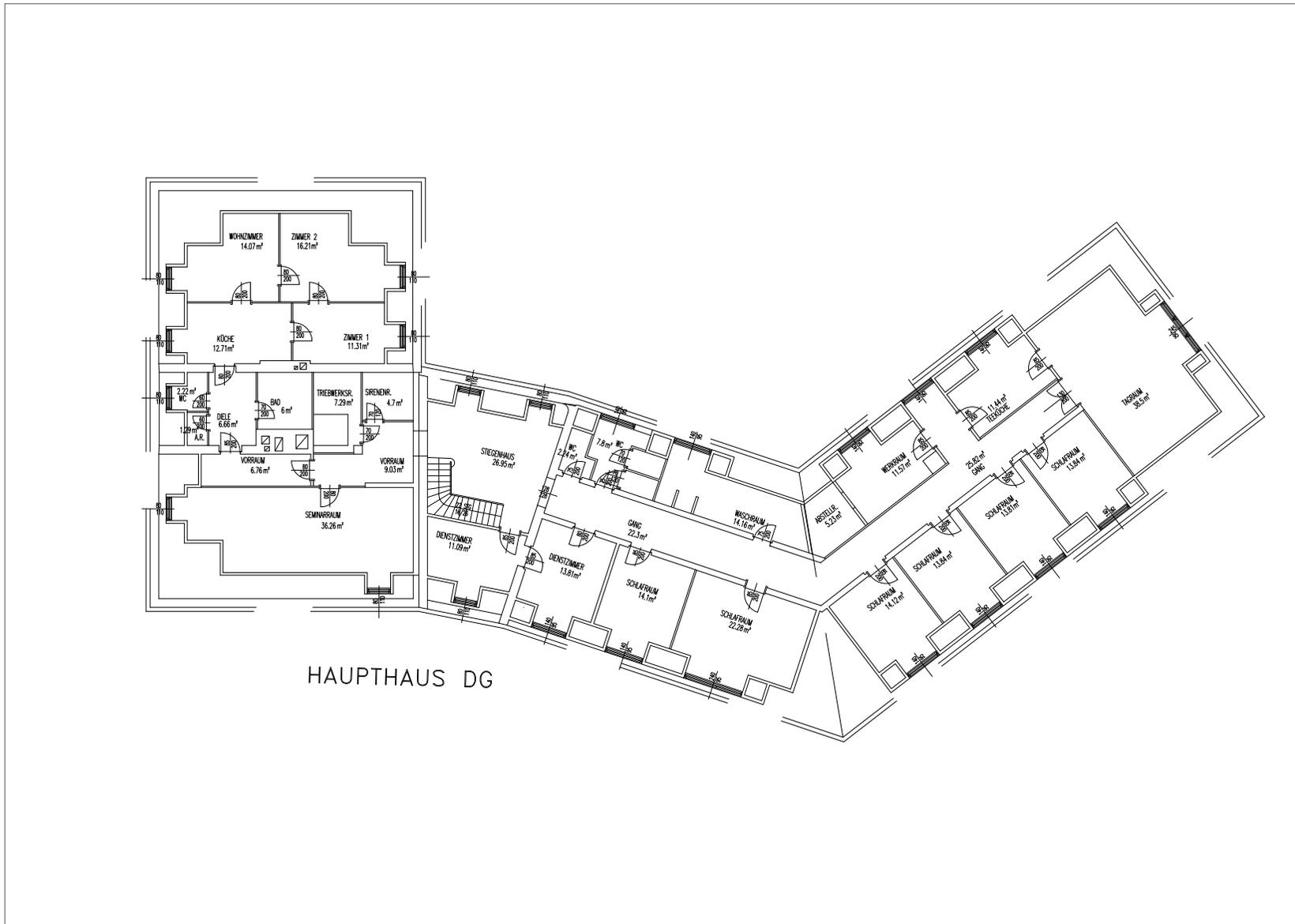


Abb. 50.: Grundriss des DGs des Haupthauses, ehemaliges LJH Rosenhof (Hartsleben 1999)

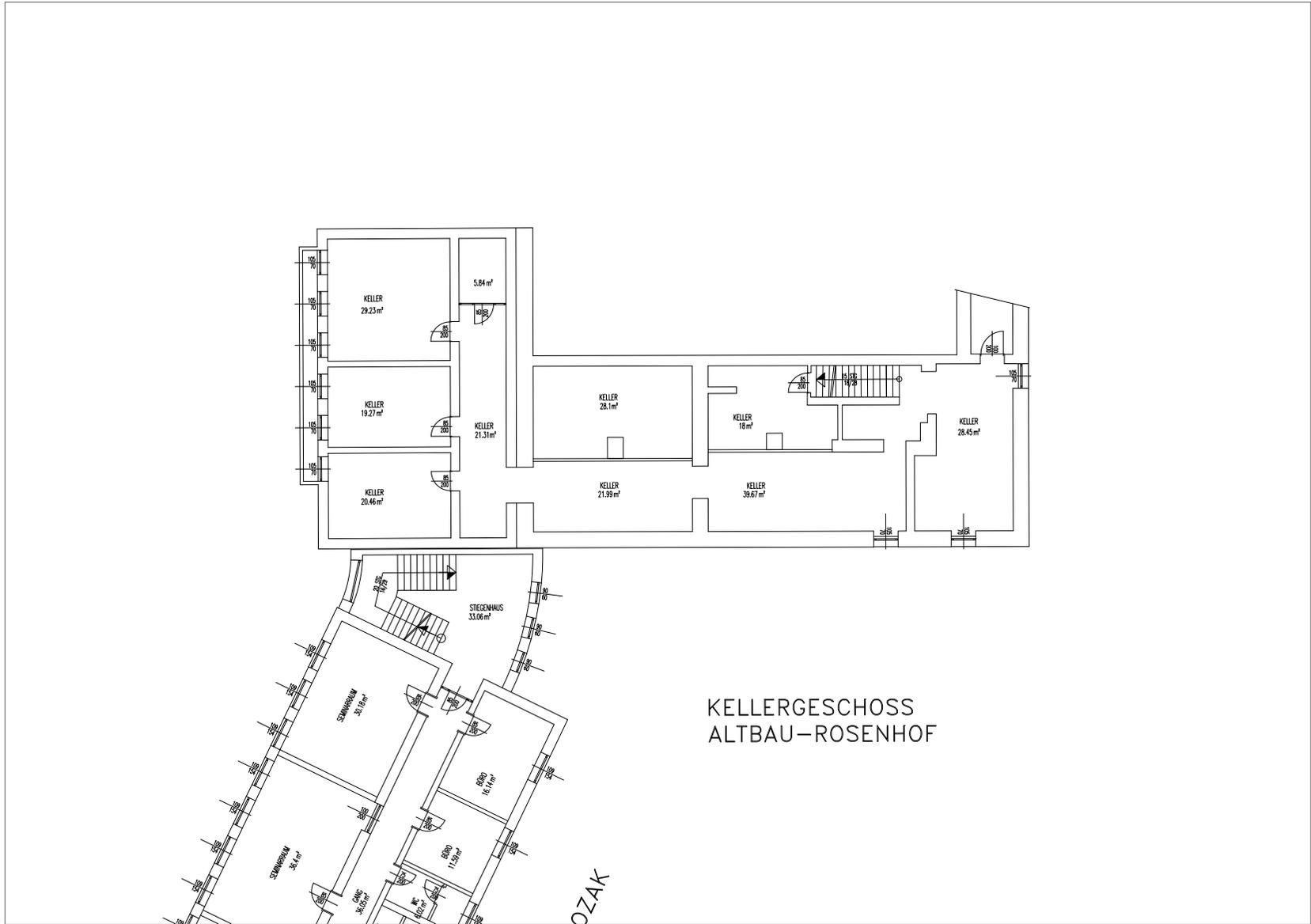


Abb. 51: Grundriss des Kellers des Altbaus, ehemaliges LJH Rosenhof (Hartsleben 1999)



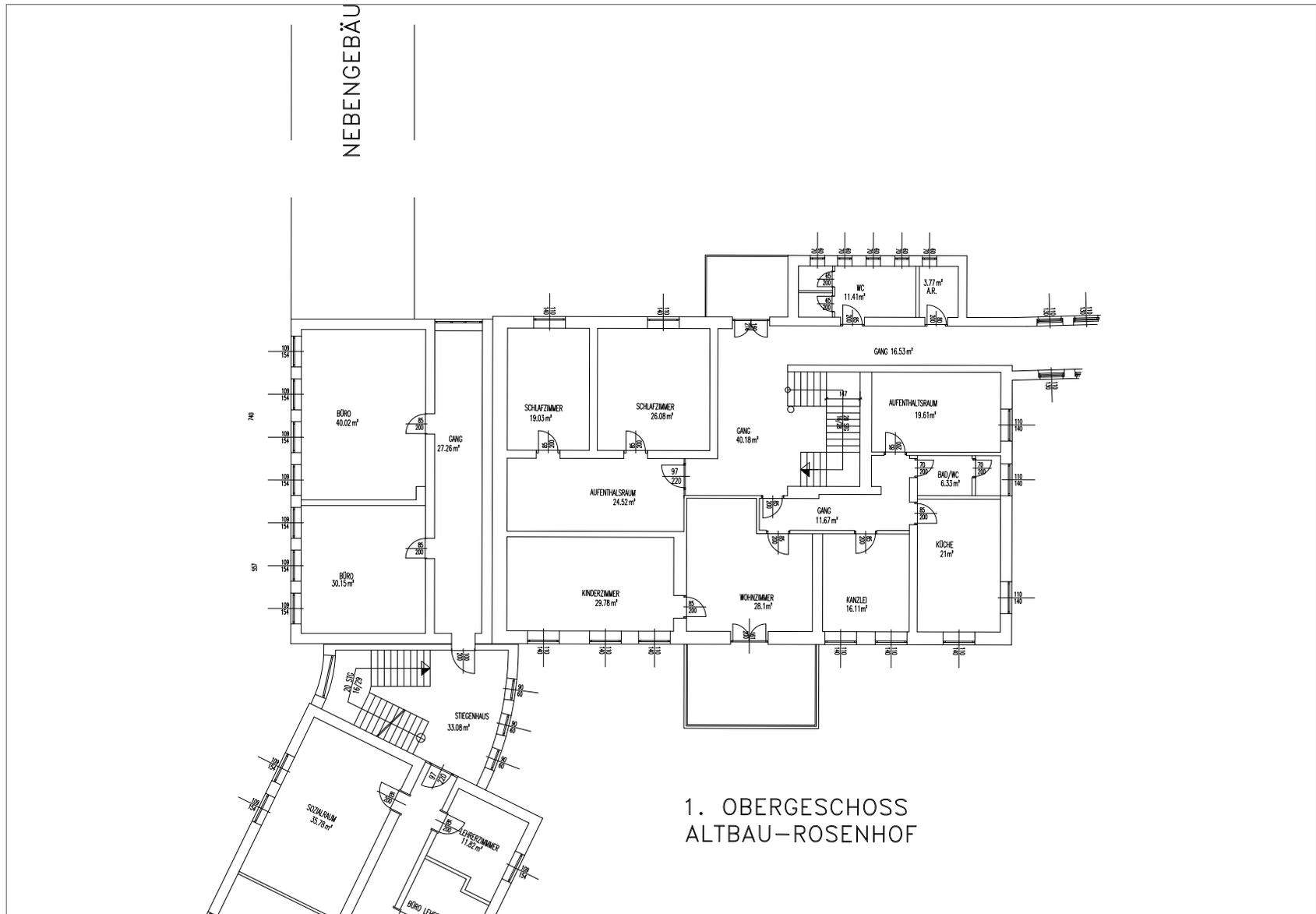
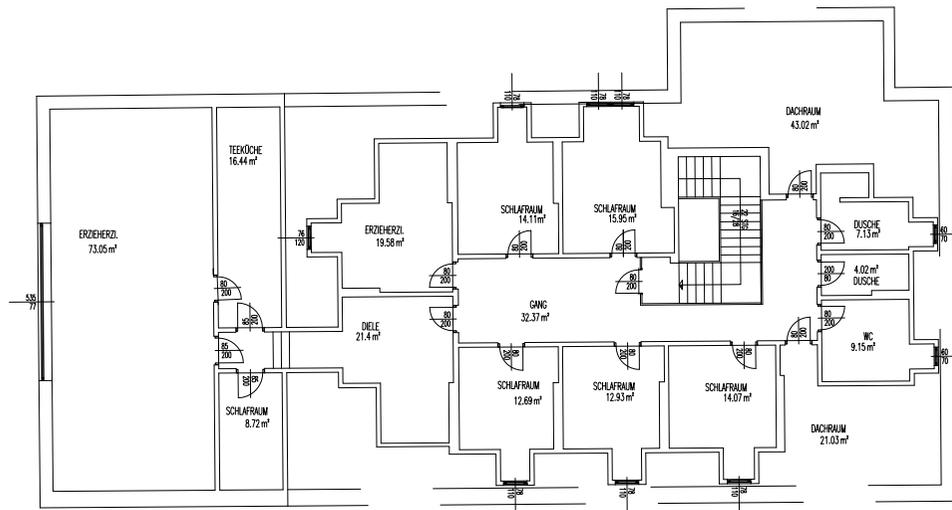


Abb. 53.: Grundriss des OGs des Altbaus, ehemaliges LJH Rosenhof (Hartsleben 1999)



DACHGESCHOSS ALTBAU-ROSENHOF

Abb. 54.: Grundriss des DGs des Altbaus, ehemaliges LJH Rosenhof (Hartsleben 1999)

# 11. Hofabschluss

## 11.1. Geräte- und Fahrradschuppen

### 11.1.1. Nutzräume werden geschaffen

Ergänzend zur Wasch- und Selchküche und zum Werkzeugraum wird 1960 von August Stangl der Geräte- und Fahrradschuppen errichtet. Er schließt im Norden an der Rückseite des Altbaus den Hof ab.

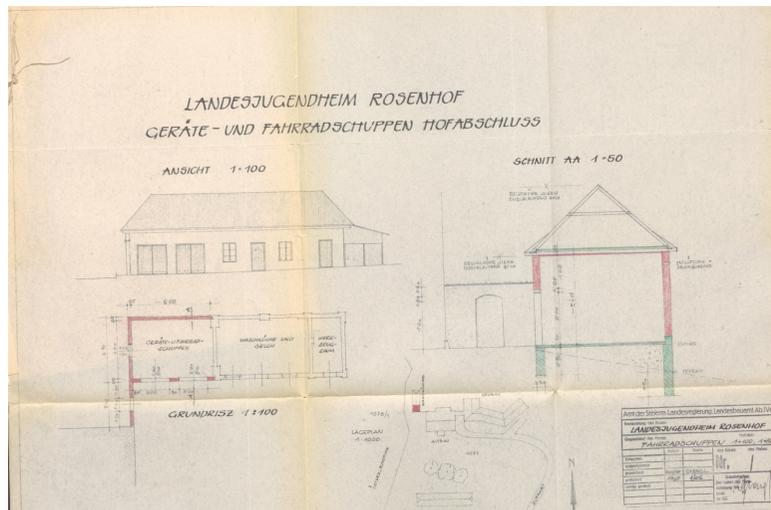


Abb. 55.: Geräte- und Fahrradschuppen/Hofabschluss (Stangl 1960)

## 11.1.2. Jauchen- und Düngerstätte Wirtschaftsgebäude Rosenhof

Noch im selben Jahr 1960, als der Geräte- und Fahrradschuppen errichtet wurde, fand die Veranlassung statt, eine Jauchen- und Düngerstätte auszuheben. Baumeister Höller wurde mit diesem Bauvorhaben beauftragt.



Abb. 56.: Lageplan der Jauchen- und Düngerstätte (Höller 1960)

### 11.1.3. Garage

Herr Wilfing ließ in den 1960er Jahren eine Garage errichten. Über seine Person oder in welchem Verhältnis er zum Rosenhof stand, ist nicht bekannt. Ausführender Baumeister war Johann Lodner.

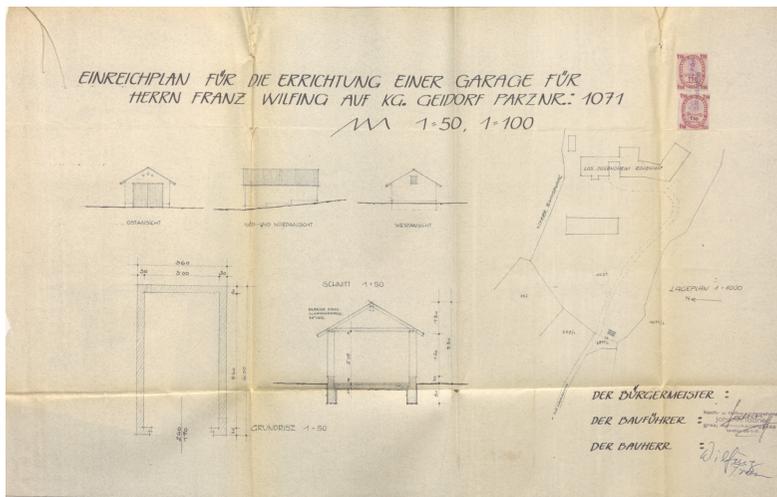


Abb. 57.: Garage (Lodner 1960er Jahre)

## 12. Die 1970er Jahre des Rosenhofes

### 12.1. Neubauten, Zubauten und Ausbauten

#### 12.1.1. Essraum

1968 wurde die Küche im Haupthaus um einen Essraum erweitert. Ausführender Architekt war Otto Szlavik-Straussina.

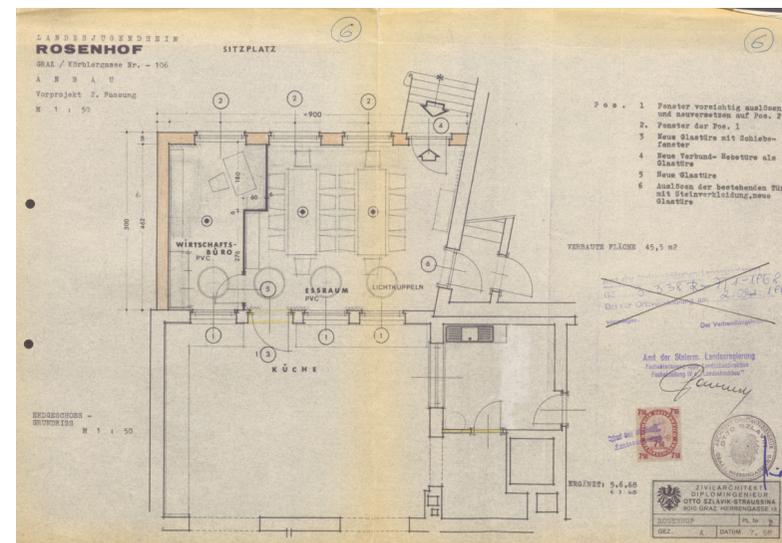


Abb. 58.: Ausbau/Zubau (Szlavik-Straussina, Essraum 1968)

## 12.1.2. Lehrlingshaus

Im Januar 1970 waren erneute Bauvorhaben am Grundstück geplant. Das Schulgebäude soll nochmals erweitert werden um den Schülern mehr Platz zu bieten. Architekt war erneut Otto Szlavik-Straussina.

Er gestaltete seinen Entwurf ähnlich dem, den er schon in den 1950er Jahren für das Haupthaus angefertigt hatte. Wieder entschied man sich für eine Massivbauweise. Das Lehrlingshaus besitzt 4 Geschosse und ist teilunterkellert.

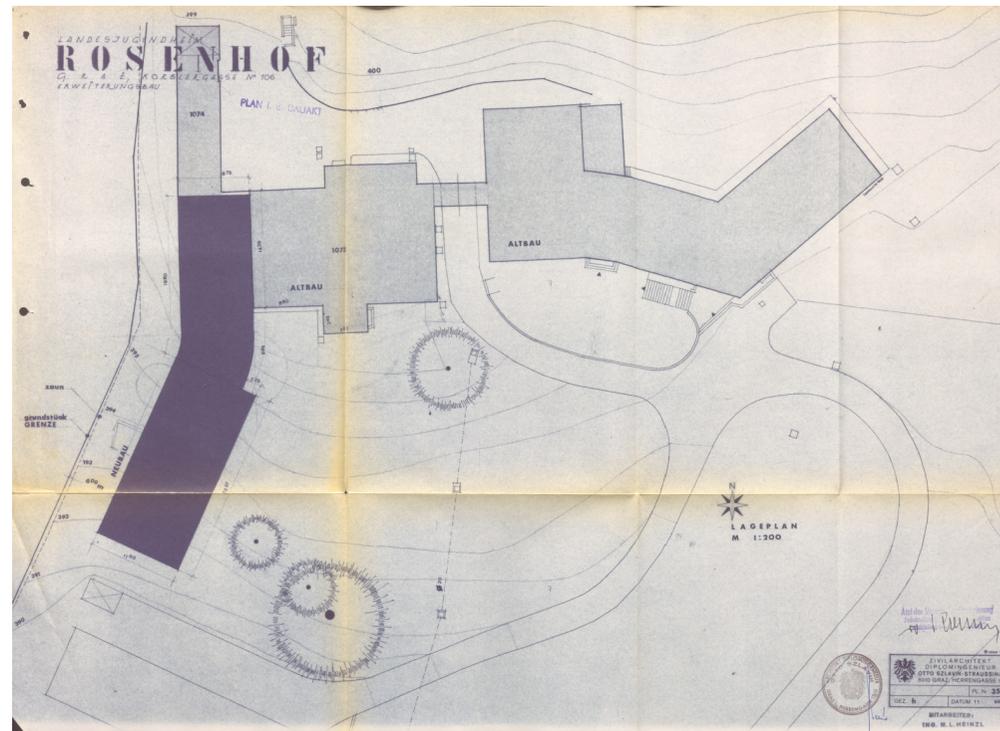


Abb. 59.: Lageplan des Lehrlingstraktes (Szlavik-Straussina, Landesjugendheim Rosenhof Erweiterungsbau 1969)



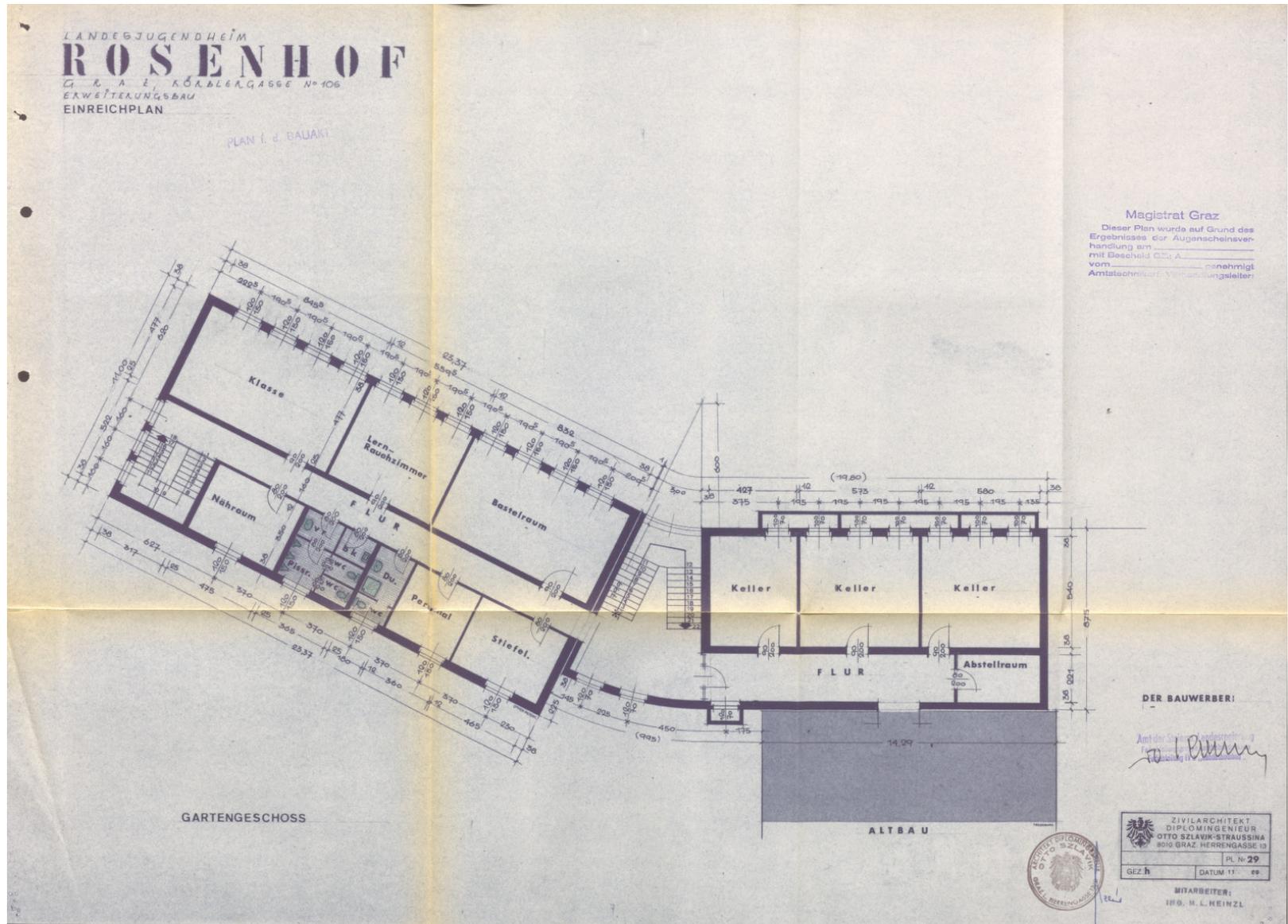


Abb. 61.: Gartengeschoss des Lehrlingstraktes (Szlavik-Straussina, Landesjugendheim Rosenhof Erweiterungsbau 1969)

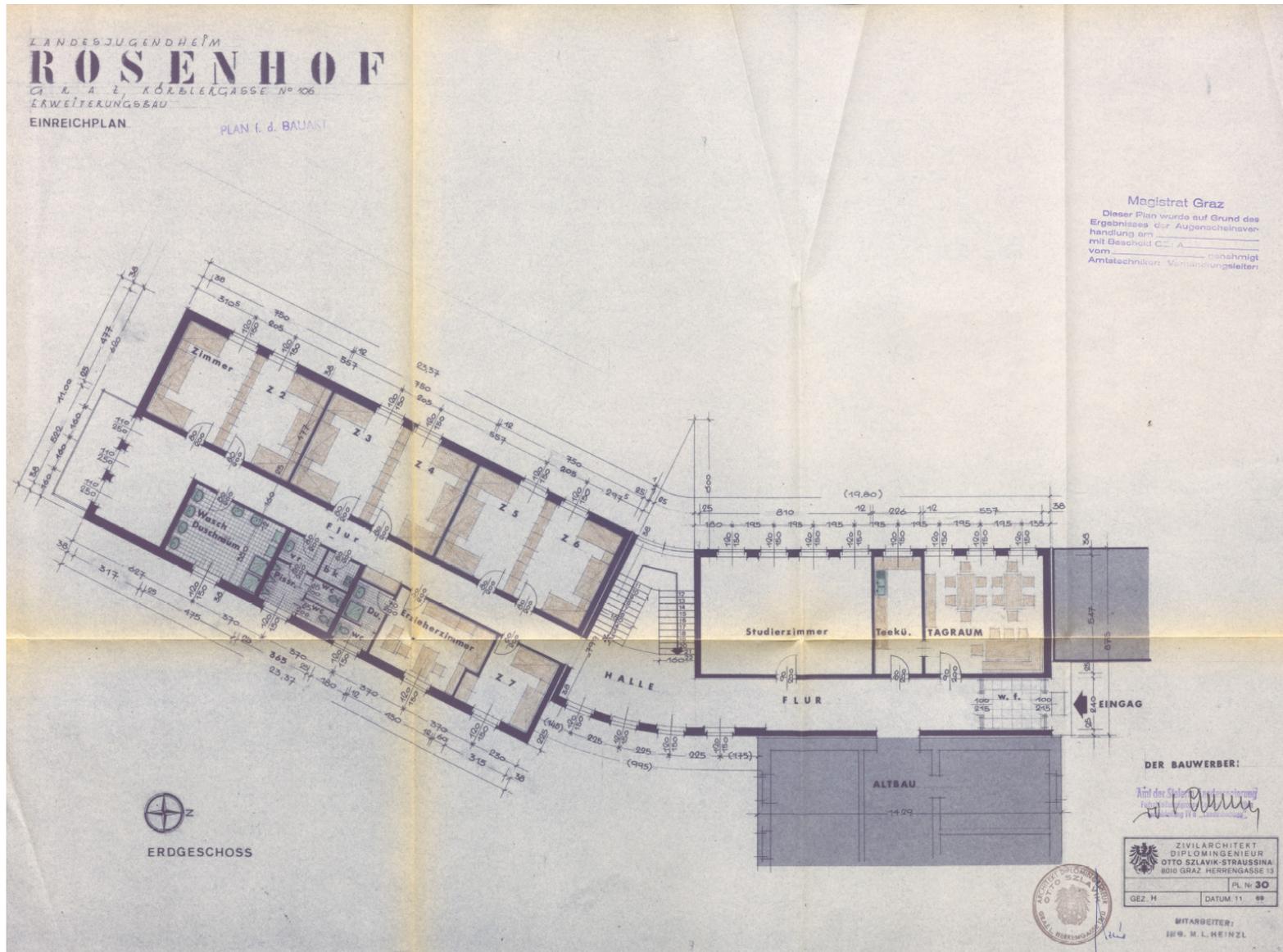


Abb. 62.: Erdgeschoss des Lehrlingstraktes (Szlavik-Straussina, Landesjugendheim Rosenhof Erweiterungsbau 1969)

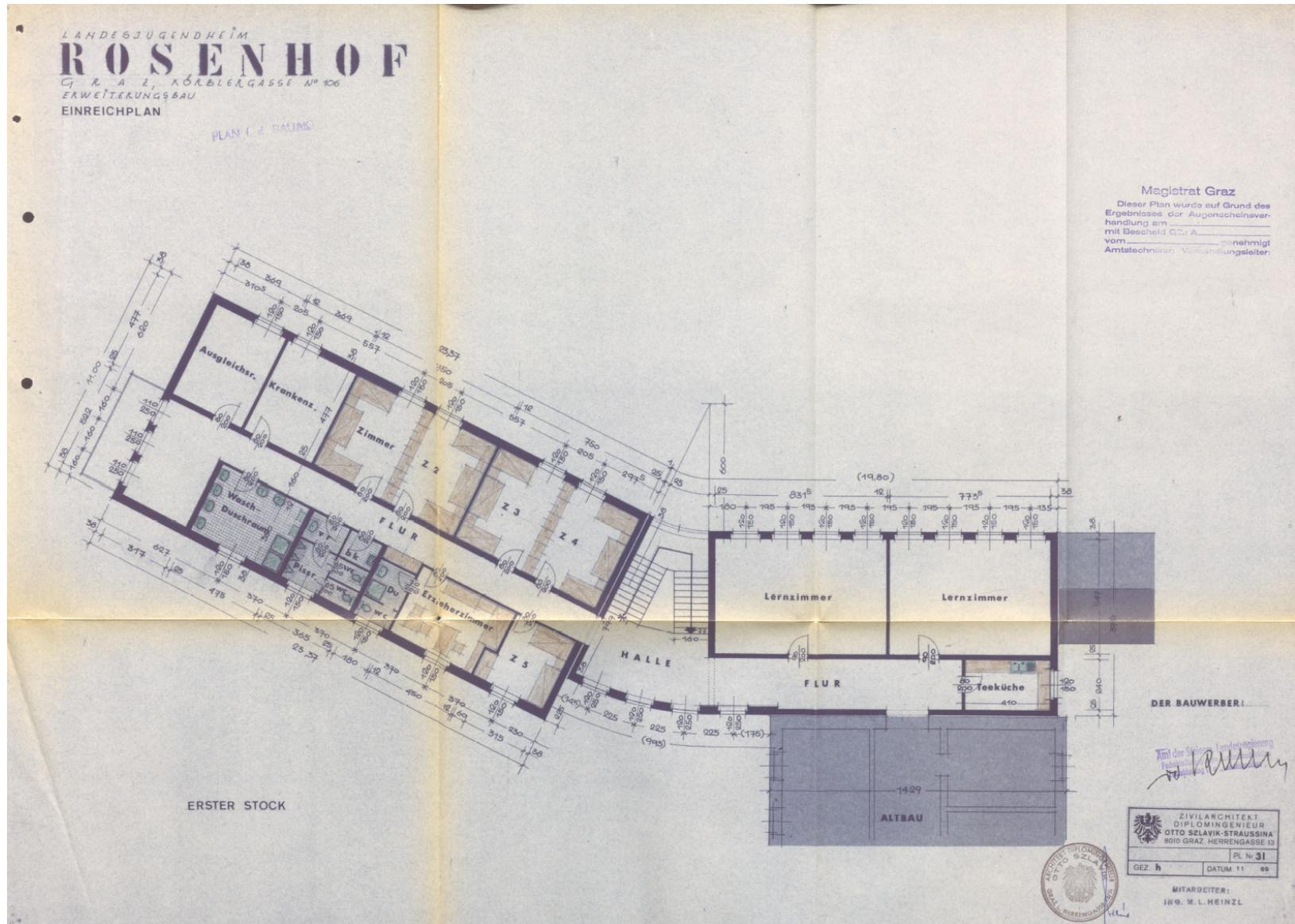


Abb. 63.: 1. Stock des Lehrlingtraktes (Szlavik-Straussina, Landesjugendheim Rosenhof Erweiterungsbau 1969)

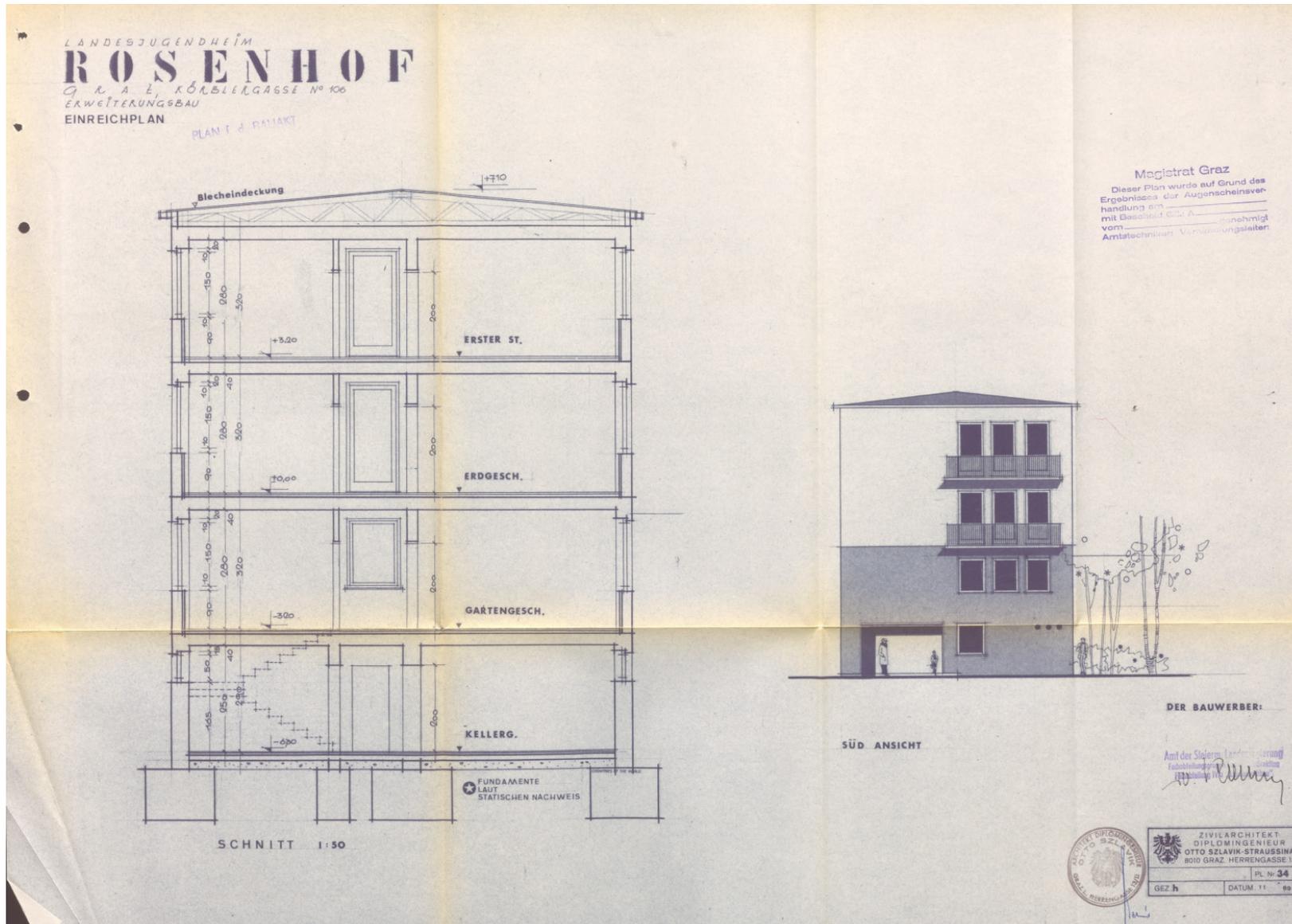


Abb. 64.: Schnitt des Lehlingstraktes, (Szlavik-Straussina, Landesjugendheim Rosenhof Erweiterungsbau 1969)



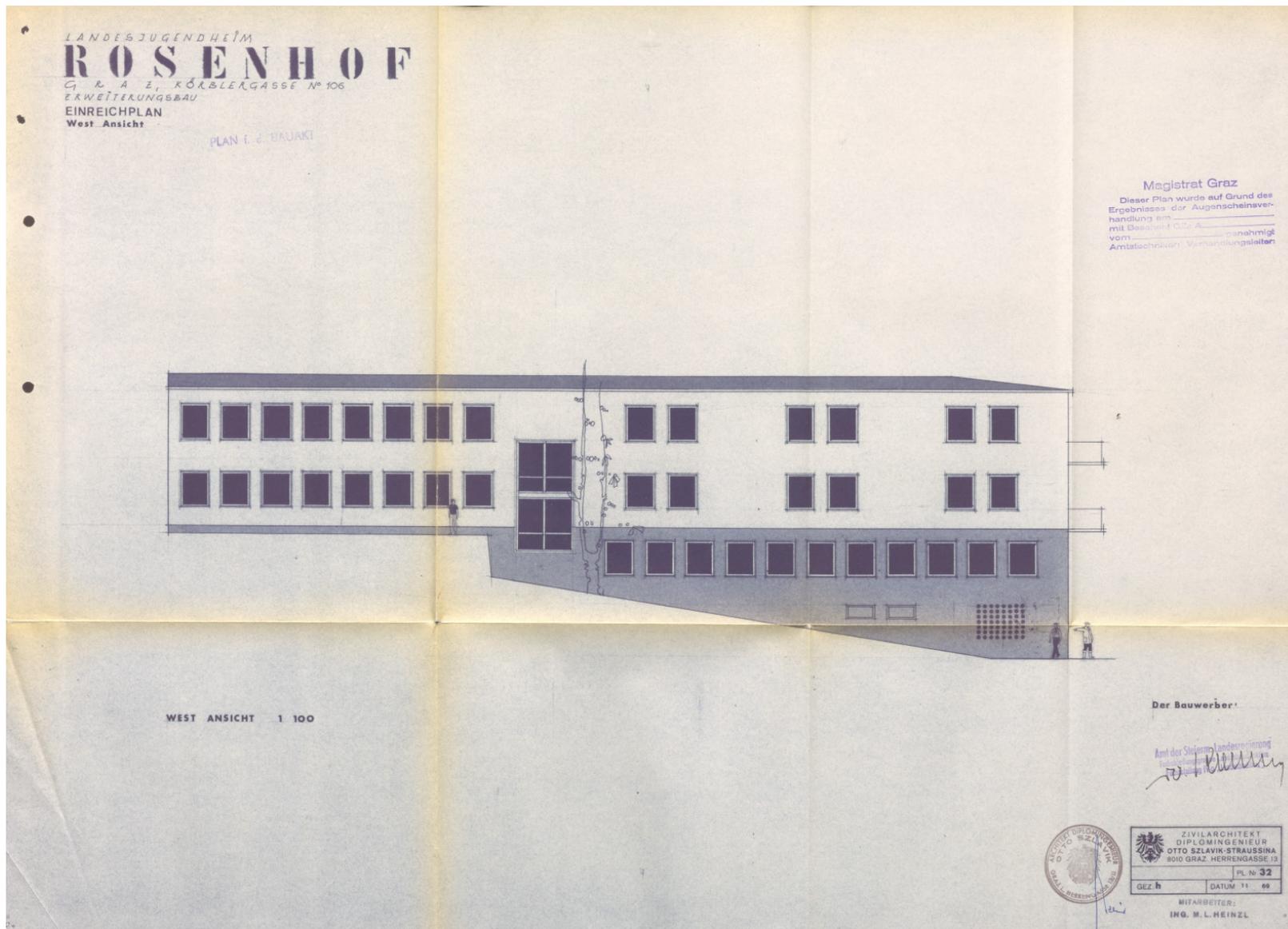


Abb. 66.: Westansicht des Lehrlingstraktes (Szlavik-Straussina, Landesjugendheim Rosenhof Erweiterungsbau 1969)

### 12.1.3. Schwimmbad

1970 bekam das Landesjugendheim Rosenhof ein Schwimmbad. Mit diesem Projekt wurde wieder Otto Szlavik-Straussina beauftragt. Das Becken befand sich auf der Ostseite des Lehrlingshauses und wurde mit einer Umwälzanlage beheizbar.

### 12.1.4. Turnsaal

In den Plänen von Dipl.-Ing. Szlavik-Straussina war auch ein Turnsaal vorgesehen, der auf der Nord-Ostseite des Haupthauses entstehen sollte. Dieses Projekt wurde nicht realisiert.



Abb. 67.: Darstellung vom Schwimmbad und nicht realisiertes Turnhallen-Projekt (Szlavik-Straussina 1970)

## 13. Team A Graz

### 13.1. Neubau Pavillon- Flachdachbau

#### 13.1.1. Lehrsäle

Das Team A Graz wurde mit dem Entwurf für diesen Neubau beauftragt. Das Architekturteam bestand aus den Architekten Franz Cziharz, Dietrich Ecker, Herbert Missoni und Jörg Wallmüller. Das Team A Graz ist besonders bekannt für seine zahlreichen Schulbauten, die sie österreichweit verwirklichte.<sup>45</sup>

Im Norden schließt an den Zubau des Turnsaals das Gebäude der Lehrsäle an, welches ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss umfasst. Das Gebäude wurde zusammen mit dem Turnsaal 1975 vom Team A Graz in Stahlbetonbauweise errichtet, wobei auch hier zwischen den einzelnen Betonsäulen Holzfenster mit Isolierverglasung angeordnet sind. Die großen Glasflächen geben dem Bau eine gewisse Leichtigkeit und der Innenraum wird ganztäglich mit natürlichem Licht durchflutet. Im Sockelbereich und entlang der nördlichen Fassade sind Klinkersteine vorhanden. Das Dach ist wie das Dach des Turnsaales als Flachdach ausgeführt.

<sup>45</sup> (nextroom Jahr der Veröffentlichung nicht bekannt)

Im Untergeschoss, welches auf der südlichen Seite an den Zubau des Turnsaales anschließt, befinden sich Schutzräume sowie Sanitäreanlagen. Eine Verbindung mit dem Zubau des Turnsaales ist nicht gegeben. Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss sind Klassenzimmer und Seminarräume untergebracht.

Die Aufschließung zwischen den beiden Obergeschossen erfolgt über das südwestlich anschließende Stiegenhaus.

Der Zugang zum Kellergeschoss ist nur über den auf der nördlichen Seite des Gebäudes situierten Notausgang möglich.

### 13.1.2. Turnsaal

Der Turnsaal wurde gemeinsam mit dem Lehrsaalgebäude errichtet und weist auch dieselbe Bauweise auf, wie auch daselbe Flachdach. Die Größe des Baus beträgt 554,08m<sup>2</sup> und befindet sich an der Südseite des Lehrsaalhauses. Er ist getrennt begehbar.



Abb. 68.: Pavillionbau (Baumeister Leitner Planung & Bauaufsicht GmbH 2015)

## 14. Änderungen Büro- und Seminartrakt

### 14.1.1. Anpassungen im Internats- und Lehrlingstrakt

1993 wurde das Team A Graz erneut beauftragt um Umbauten im Internats- und Lehrlingshaus durchzuführen.

#### 14.1. Neue Räume werden geschaffen

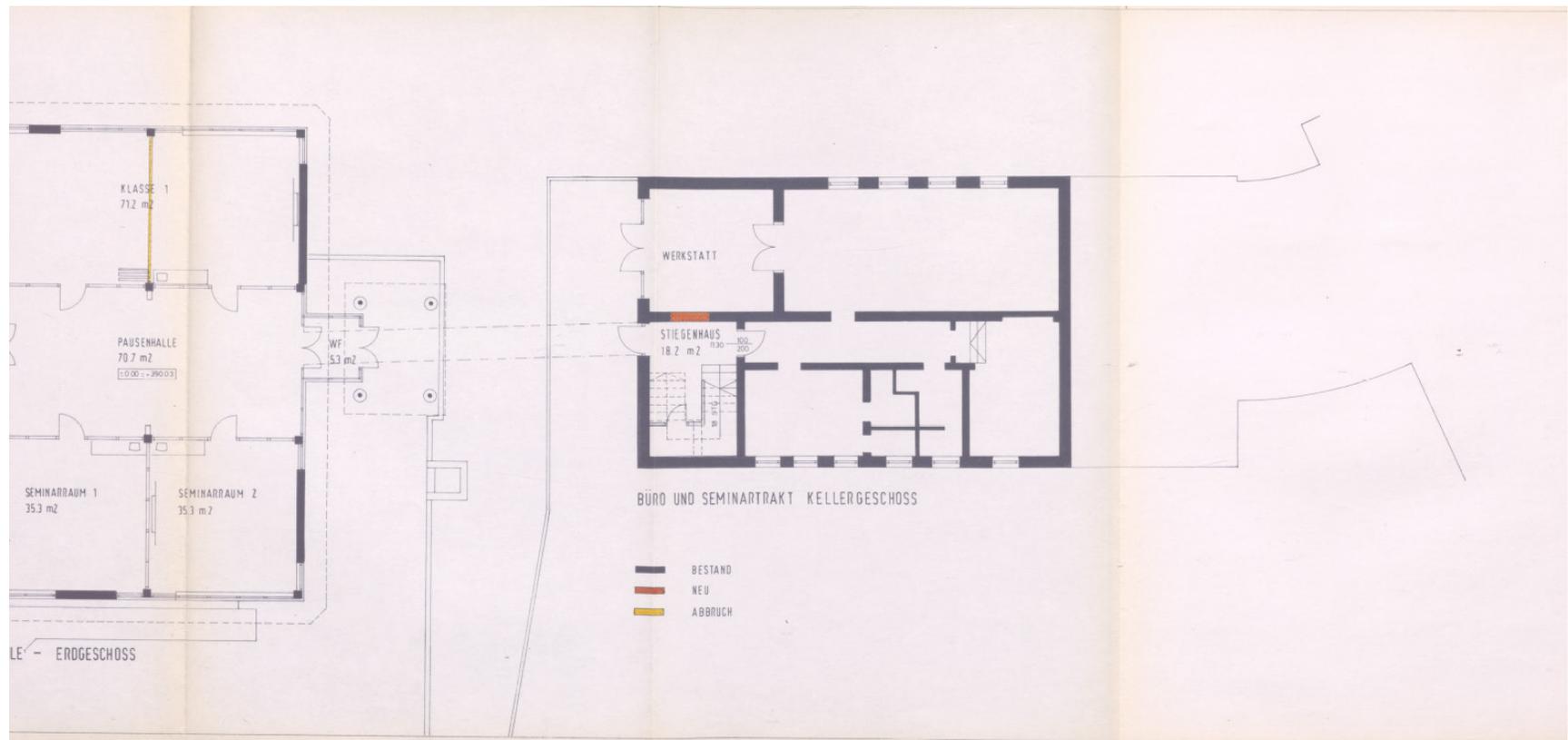


Abb. 69.: Umbauten im Lehrlingstrakt (Team A 1993)

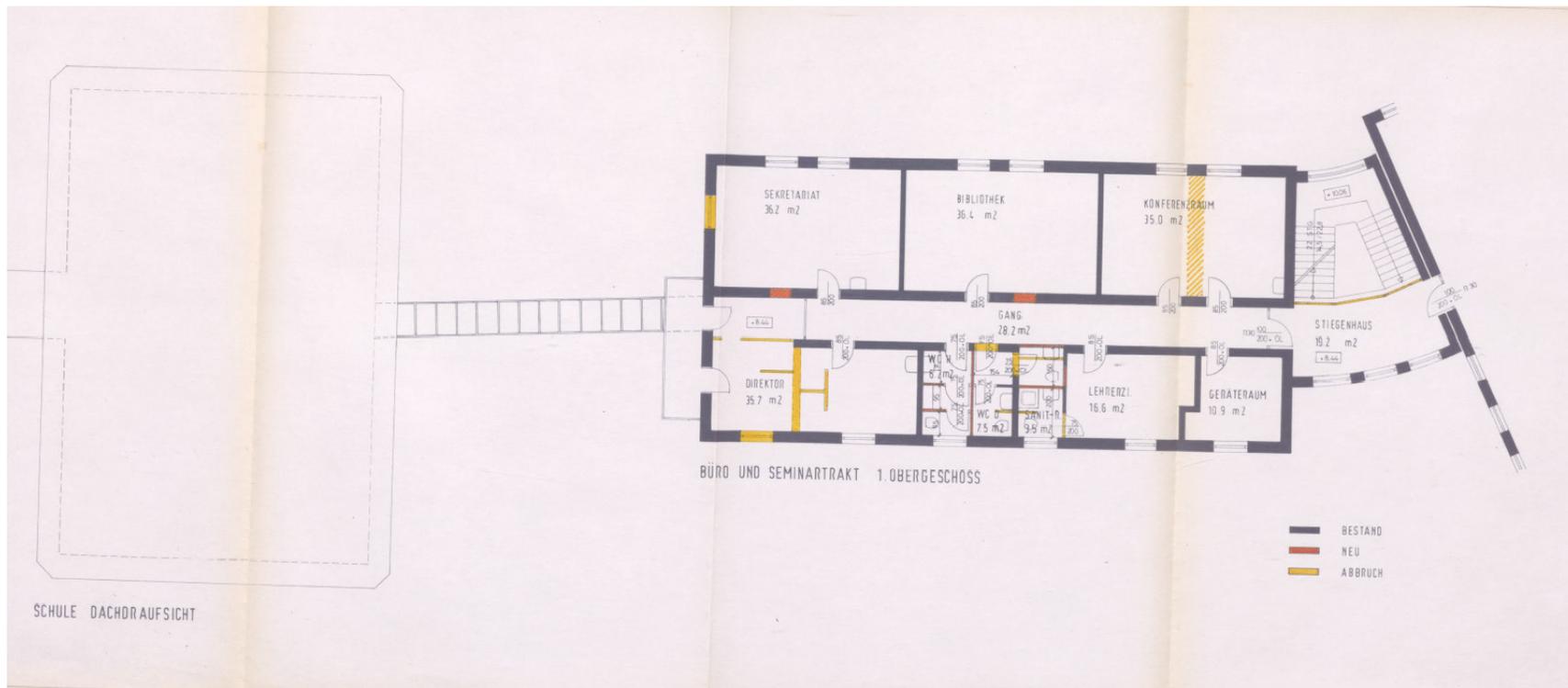


Abb. 70.: Umbauten im Lehrlingstrakt (Team A 1993)

## 14.1.2. Verbindungsgang

Ebenso war auch der Bau eines Verbindungsganges geplant, der vom Internatsbau direkt zu den Lehrsälen des Pavillonbaus führen sollen. Mitte desselben Jahres wurden diese Umbauten und Zubauten durchgeführt

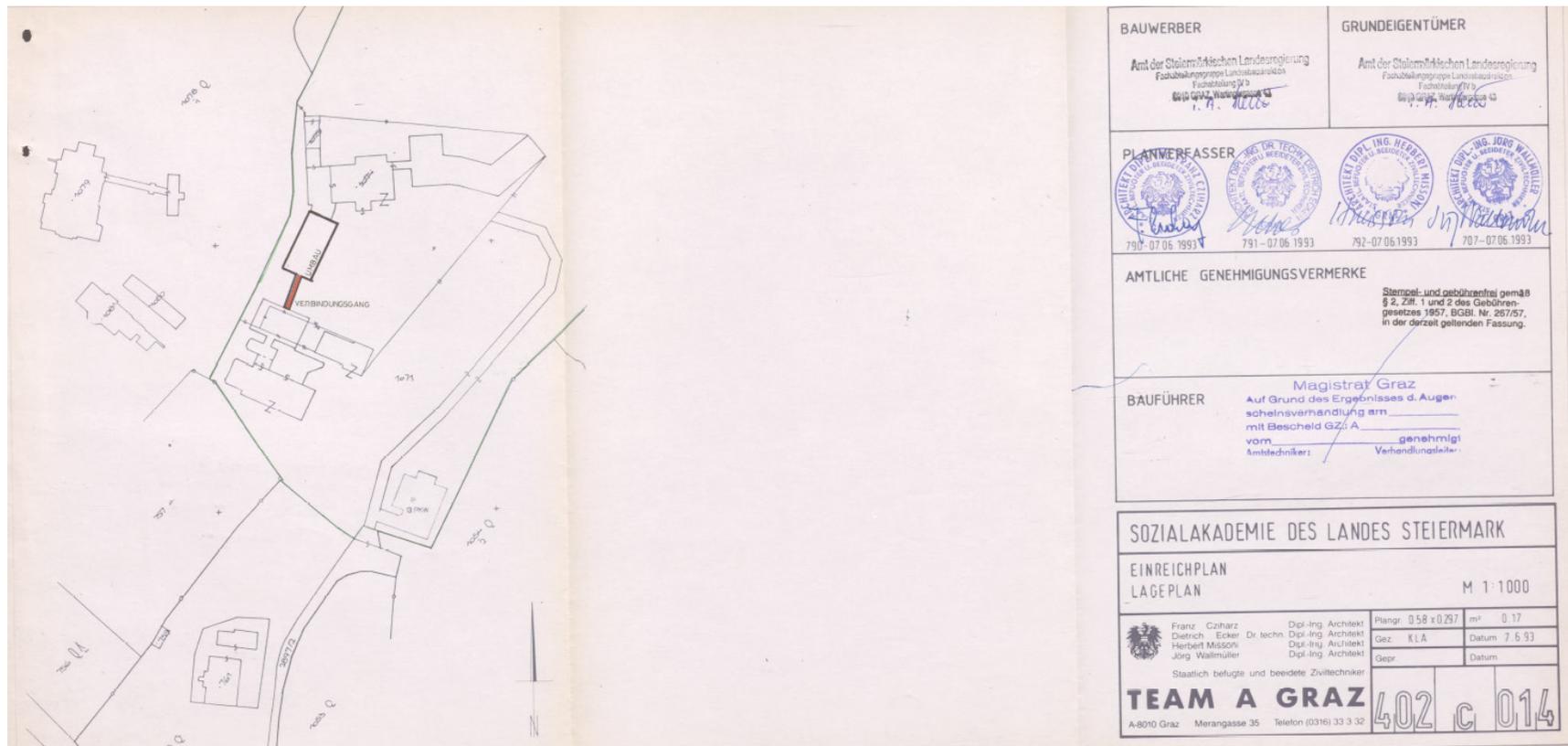


Abb. 71.: Übergang vom Lehrlingstrakt (Team A 1993)

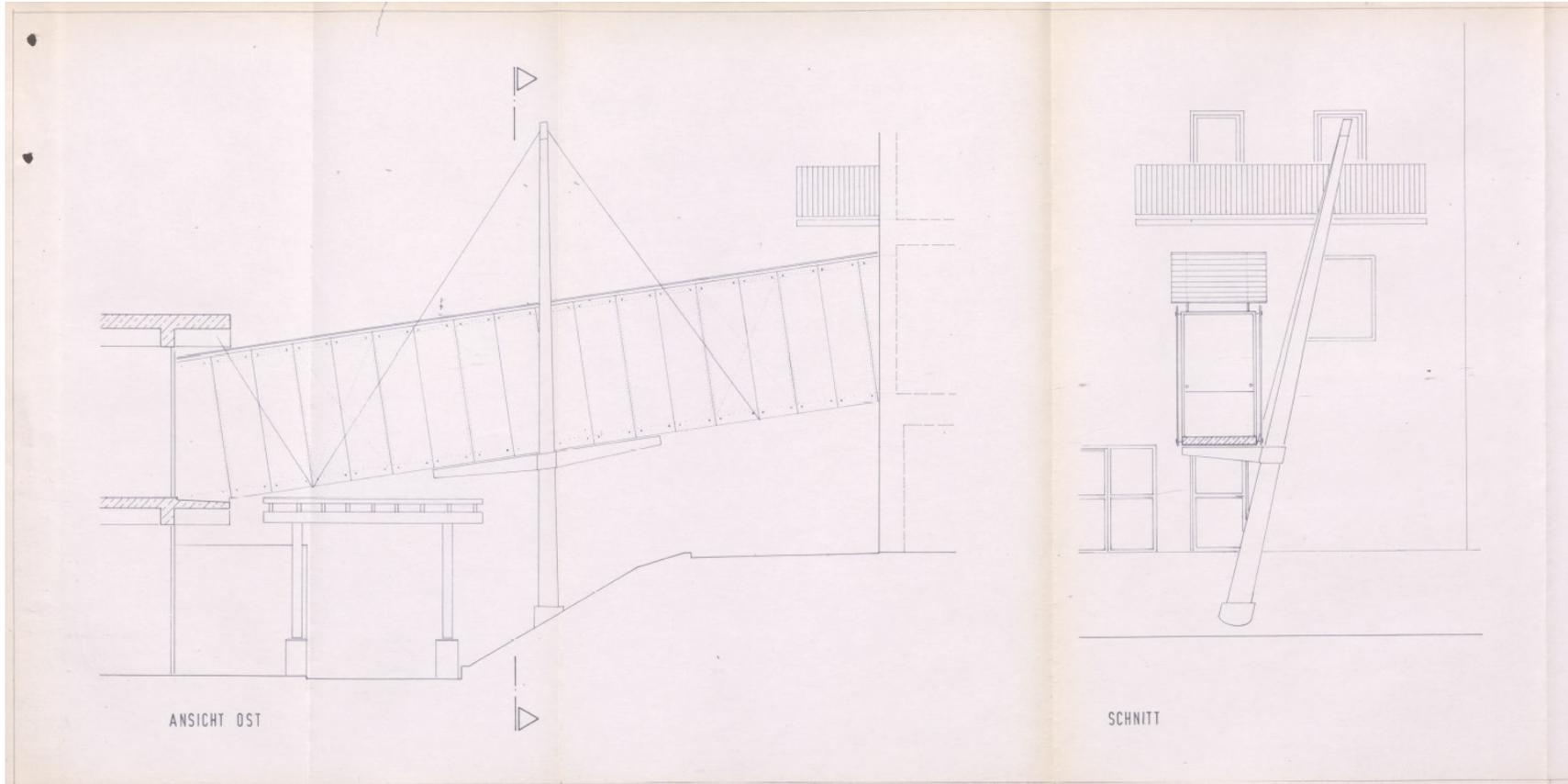


Abb. 72.: Übergang vom Lehrlingstrakt (Team A 1993)

## **15. Die letzten Jahre des Landesjugendheimes Rosenhof**

### **15.1. Umstrukturierung des Jugendheimes**

#### **15.1.1. Nutzung in den 1990er, 2000er und 2010er Jahren**

Da es auf dem gesamten Grundstück mehrere Gebäude gab, welche ursprünglich alle in Verwendung des Landesjugendheimes Rosenhof waren, wurden im Zuge von Umstrukturierungen in den Jahren 1990-93 frei gewordene Kapazitäten an andere Dienststellen des Landes Steiermark vergeben. (Der Turnsaal mit Nebenräumen stand auch zur Verfügung)

In den Jahren 1990-93 wurden Räume an den Psychologisch-Therapeutischen Dienst im Rosenhof vergeben, da die Schülerzahlen jährlich abnahmen. Dieser übersiedelte im August 1998 in das Landesjugendheim Blümelhof. Ab diesem Zeitpunkt nutzte die Rechtsabteilung 9, jetzige FA11A, diese Räumlichkeiten.

Die Sozialakademie wurde aufgelöst und die Räume wurden weiterhin vom Land Steiermark genutzt. (Abteilung FA8A - Stabstelle für Haushaltsführung)

Es wurden Räume an den Hochschullehrgang für das lehrende Pflegepersonal, an die Bundesakademie für Hebammen und an die Physiotherapieausbildung vergeben.

Nachdem die Physiotherapieausbildung ins LKH Graz verlegt wurde, wurden ihre Räume auch von der FA8A genutzt.

Bedingt durch den starken Rückgang der männlichen Lehrlinge - das Landesjugendheim Rosenhof nahm nur männliche Schüler auf - wurden dort in den letzten Jahren kaum mehr bauliche Erhaltungs- und Investitionsmaßnahmen getroffen. Dies traf besonders auf die Brandschutzmaßnahmen zu.

Dem Landesjugendheim Rosenhof konnte der Landesrechnungshof im Jahr 2004, auch wegen mangelnden Aufzeichnungen über den Brandschutz, nur eine ungenügende Umsetzung der Brandschutzbestimmungen bestätigen.<sup>46</sup>

Ab dem Jahr 2005 fand eine Verschmelzung der Jugendheime Rosenhof und Blümelhof statt. Die stetig geringer werdenden Einnahmen an Pflegegeldern, durch das Ausbleiben an Schülern, die ungenügenden Brandschutzbedingungen und der teils desolate Zustand der Gebäude, waren der Grund den Rosenhof in den Blümelhof übergehen zu lassen.<sup>47</sup>

---

46 (Landesrechnungshof 2004)

47 (DI Nikola Hochholdingner 2007)

Seit diesem Zeitpunkt steht das Haupthaus und der Altbau des Rosenhofes leer.

Das Land Steiermark bot den Rosenhof ab dem Jahr 2008 in einer öffentlichen Interessentensuche zum Verkauf an.<sup>48</sup>

Seit 2012 ist die Avitus Beteiligungs GmbH – Ein Unternehmen der WKO Steiermark im Besitz des ehemaligen Landesjugendheimes Rosenhof.<sup>49</sup>

In den darauffolgenden Jahren wurden viele Änderungen am Areal der Körblergasse 106 durchgeführt. Zum einem wurde das sogenannte Kollerhaus abgerissen und das desolante Schwimmbecken wurde entfernt.



Abb. 73.: (Jauk, Abriss Kollerhaus, ehemaliges Pförtnerhaus nicht bekannt)



Abb. 74.: (Jauk, Abriss Schwimmbad)

---

48 (Das Land Steiermark 2008)

49 (Avitus Beteiligungs GmbH 2017)

Zum anderen wurde der Lehrlingstrakt von Otto Szlavik-Straussina hergerichtet und wird heute von der WKO Steiermark und von der Fachhochschule Campus02 genutzt. Er beinhaltet das INNOLAB für Automatisierungstechnik.

2015 begann der Umbau und eine Umnutzung des Pavillon-Flachdachbaus durch die Avitus Beteiligungs GmbH. 2016 wurde hier das Talent Center eröffnet.



Abb. 75.: Das INNOLAB des Campus02, Graz 2016



Abb. 76.: Das Talent Center, Graz 2016

## 16. Gegenwärtiger Zustand Landesjugendheimes Rosenhof

### 16.1. Schadensbericht Haupthaus Außen

#### 16.1.1. Südseite

Mit dem Zubau des Haupthauses des LJH Rosenhof wurde 1952 begonnen und 1953 war er abgeschlossen. Ausführender Architekt war Otto Szlavik und ausführender Baumeister war Alois Zotter. Der Zubau wurde in Massivbauweise erbaut und besitzt eine Gesamtgröße von 1966,38m<sup>2</sup>.



Abb. 77: Die Südseite des Haupthauses, Graz 2016

Der Bau diente als Erweiterung des Knabenheimes, um den Schülern mehr Platz bieten zu können.

Das Haupthaus wurde in den 1950er Jahren errichtet und daher handelt es sich hierbei um einen Nachkriegsbau. Bei Nachkriegsbauten regiert oft der Mangel – im Allgemeinen ist es wünschenswert die gesamte Fassade zu sanieren, wie auch das Walmdach.

Die Fenster sind teilweise auch in keiner guten Verfassung. Teilweise sind die Glasscheiben beschädigt oder auch die Holzrahmen der Fenster.

Die Statik der Balkone sollte ebenfalls geprüft werden, da diese in einem schlechten Zustand sind.

Hohe Bäume und eine dichte Bepflanzung der Auffahrt erschweren die Sicht auf die gesamte Südseite des Gebäudekomplexes.

Eine Zufahrtsstraße führt zum Grundstück und ermöglicht eine tadellose Erreichbarkeit. Der Belag der Zufahrtsstraße besteht aus Asphalt, der erneuert werden sollte.



Abb. 78: Zufahrt des Landesjugendheimes Rosenhof, 2016 Graz

Die gesamte bauliche Anlage wird seit mehreren Jahren nicht genutzt und steht leer. Die Fassade weist viele Schäden durch Feuchtigkeit, Witterung und Schmutz auf. Besonders auffällig sind hier die Wasserflecken an der verputzten Hauswand und an der Unterseite des Balkons, der sich oberhalb des Haupteingangs befindet. In diesen Bereichen löst sich bereits der Putz ab und stellenweise haben sich dort weiße Flecken gebildet.



Abb. 79: Südseite des Haupthauses – Haupteingang, Graz 2016



Abb. 80: Eingangsbereich des Haupthauses, Graz 2016

Der Balkon ist jeder Witterung ausgesetzt. Der Lack des Balkongeländers ist fast vollständig abgeblättert und es ist stark verrostet.



Abb. 81: Südseite des Haupthauses, Graz 2016

Das Gebäude ist leicht zugänglich, da die Auffahrt zum Anwesen asphaltiert ist und der Eingangsbereich mit Pflastersteinen ausgestattet ist.

Vereinzelt ist die Fassade begrünt, dies passierte aber unbeabsichtigt. Die Fenster des Erdgeschosses sind alle mit einem weiß lackierten Gitter ausgestattet.

Das Erdgeschoss der Südfassade verfügt über acht, das Obergeschoss über elf und das Dachgeschoss über fünf Fensteröffnungen. Alle Fensteröffnungen sind horizontal angeordnet.

Schon an der Fassade und deren Fenster lässt sich ablesen, dass alle Fensteröffnungen die ein Gitter aufweisen den Lehrlingen vorbehalten waren.



Abb. 82.: Haupteingang/Eingangsbereich des Haupthauses, Graz 2016

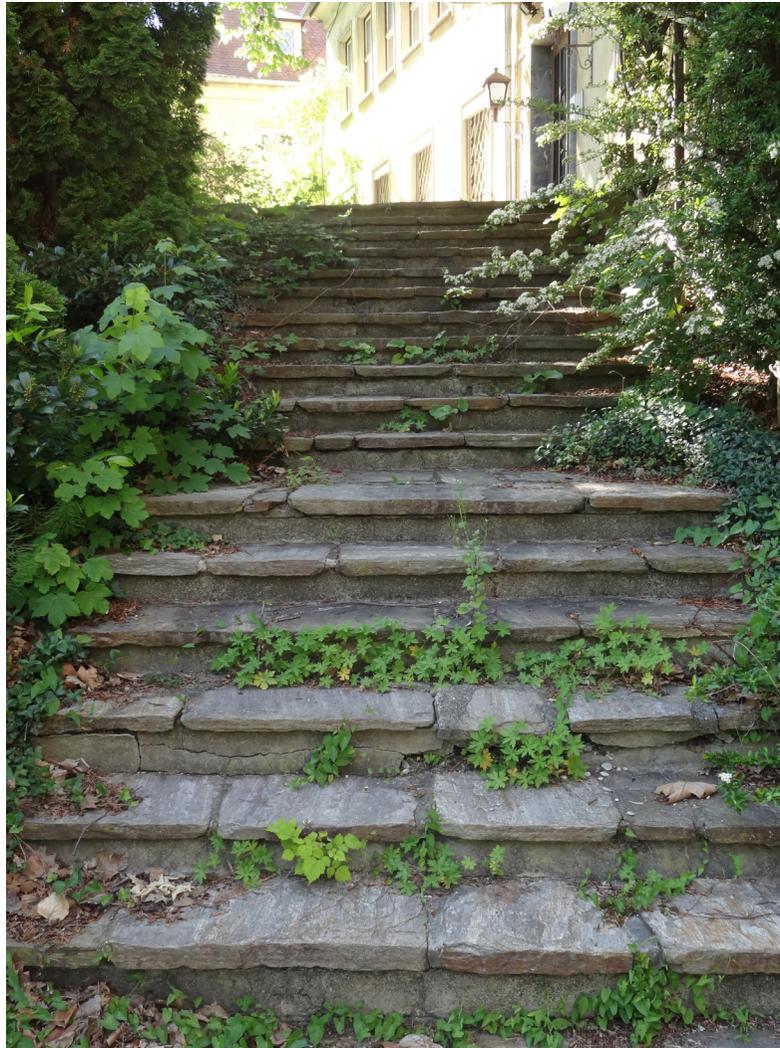


Abb. 83 Stiegenaufgang an der Südseite, Graz 2016



Abb. 84 Stiegenaufgang an der Südseite des Haupthauses, Graz 2016

Der Treppenaufgang zum Haupthaus und dessen Haupteinganges ist teils an den Seiten von Pflanzen überwuchert. Die Fugen zwischen den Steinplatten sind aufgesprungen und Pflanzen brechen auch hier durch. Witterungsbedingt sind an manchen Stellen einige Steinstufen locker oder herausgebrochen.

Der gepflasterte Stiegenaufgang ist ebenfalls von Pflanzen befallen.



*Abb. 85 Stiegenaufgang und Fassade der Südseite des Haupthauses, Graz 2016*

Die Fassade der Südseite weist witterungsbedingte Schäden auf. Der Putz ist an manchen Stellen heruntergebrochen oder weist Risse auf.

Die Fensterscheiben sind teilweise herausgeschlagen oder beschädigt und wurden durch Aluplatten ersetzt.

Die Fensterrahmen sind stark verwittert.

### 16.1.2. Ostseite

Die Ostseite des Haupthauses verfügt über sechzehn Fensteröffnungen in der Fassade und sechs Fensteröffnungen im Bereich des Dachstuhls.

Vier Fensteröffnungen befinden sich im Kellergeschoss, sechs Fensteröffnungen im Erdgeschoss und sechs weitere Fensteröffnungen befinden sich im Obergeschoss. Alle Fensteröffnungen sind in der Fassade horizontal angeordnet.



*Abb. 86 Die Ostseite des Haupthauses, Graz 2016*



Abb. 87: Fenster mit Gitter im Erdgeschoss, Graz 2016



Abb. 88: Fenster mit Gitter im Kellergeschoss, Graz 2016

Die Fenster Kellerbereich sind vergittert, wie auch die letzten vier Fenster im Erdgeschoss. Einige Fensterscheiben weisen Beschädigungen auf und wurden deshalb mit Aluplatten ausgestattet.

Die ursprünglich in Gelb gehaltene Fassade weist deutliche witterungsbedingte Schäden auf. Manche Stellen der Fassade sind mit Graffiti besprüht worden. Der Kellerbereich wird immer mehr von wildwachsenden Grünpflanzen überwuchert.



Abb. 89: Ostfassade des Haupthauses, Graz 2016



Abb. 90 Treppenaufgang zum Sportplatz, Graz 2016



Abb. 91 Treppenaufgang zum Sportplatz, Graz 2016

Der Treppenaufgang zum Sportplatz beziehungsweise zum Fußballplatz weist deutliche Feuchte- und Frostschäden auf. Die asphaltierten Stufen weisen teilweise Risse auf, durch die Grün herauswächst. Der obere Stiegenaufgang ist nach rechts in den Hügel abgesunken.

Der Ostseite des Haupthauses ist ein Fußballplatz vorgelagert. Die Torstangen sind verrostet und deren Lack blättert ab.



Abb. 92 Aufgang zum Fußballfeld, Graz 2016



*Abb. 93 Fußballplatz auf der Ostseite des Haupthauskomplexes, Graz 2016*



*Abb. 94 Fußballplatz auf der Ostseite des Haupthauskomplexes, Graz 2016*

Das Fußballfeld verfügt auf dessen linker Seite auch über eine Tribüne - diese ist aber kaum noch als solche erkennbar, da sie sehr verwachsen von Pflanzen ist und keine Sitzflächen mehr besitzt. Es sind nur mehr die zementierten Abstufungen vorhanden, die starke Schäden durch Witterung aufweisen. In den Rissen des Zements wachsen bereits Pflanzen.



*Abb. 95: Tribüne des Fußballplatzes, Graz 2016*



Abb. 96 Die Treppen der Tribüne, Graz 2016

### 16.1.3. Nordseite

Die Nordfassade ist in Gelb gehalten und weist auch witterungsbedingt Schäden auf, die sich durch verblichenen Putz und Risse bemerkbar machen. Vor allem im Bodenbereich ist erkennbar, dass Feuchtigkeit der Fassade zusetzt.

Über die Hälfte des Erdgeschossbereichs der Fassade nehmen Graffiti ein.

Insgesamt 65 Fensteröffnungen besitzt die Nordseite und das Dach des Gebäudes, deren Fenster im Erdgeschoss alle vergittert sind. Sie sind deshalb vergittert, da die meisten

Zimmer im Erdgeschoss Lehrlingen vorbehalten waren oder Waschräume waren.

Alle Fensteröffnungen sind horizontal angeordnet – drei von ihnen sind Balkontüren beziehungsweise ein Ausgang.

Das Erdgeschoss verfügt über 21 Fassadenöffnungen, das Obergeschoss über 27 Fassadenöffnungen, das Dachgeschoss über 11 Dachgauben und über 6 Dachflächenfenster.

Viele Fenster, vor allem jene im Erdgeschoss sind kaputt, oder beschädigt und durch Aluplatten ersetzt worden.

Alle Fensterrahmen sind witterungsbedingt beschädigt.

Alle Fenstergitter sind stark verrostet und deren weiße Lackierung löst sich.

Die Absturzsicherung am französischen Balkon und das Geländer am Balkon sind stark verrostet und deren weiße Lackierung blättert ab.

Der Balkon verfügt über keine Überdachung und ist dadurch direktem Regen ausgesetzt. Schäden durch Feuchtigkeit sind sichtbar.

Die Bodenplatte des Balkons ist von Moos befallen.



Abb. 97 Nordseite des Haupthauses, Graz 2016



Abb. 99 Balkon und Gitter, Graz 2016



Abb. 98 Nordseite des Haupthauses, Graz 2016



Abb. 100 Balkon und Gitter, Graz 2016

Die Küche mit dem Speisesaal befindet sich im rechten Teil des Erdgeschosses. Da der Zugang und alle Fenster beschädigt wurden, wurden sie mit Aluplatten versehen.

Der Speisesaal ist von außen begehbar. Die Treppen zum Speisesaal und die Steinfliesen der Terrasse sind von Moos bedeckt und dadurch kaum sichtbar.

Das Dach des Speisesaals besteht, anders als das Dach des restlichen Gebäudekomplexes, aus Aluminium und verfügt über vier Lichtkuppeln.



Abb. 102 Zugang und Fenster des Speisesaals



Abb. 101 Der Speisesaal des auf der Nordseite des Haupthauses, Graz 2016



Abb. 103 Zugang und Fenster des Speisesaals, Graz 2016



Abb. 104 Regenrinne des Speisesaals und die restliche Fassade, Graz 2016



Abb. 105 Regenrinne des Speisesaals und die restliche Fassade, Graz 2016

#### 16.1.4. Westseite

An der Westseite des Haupthauses befindet sich der Übergang zum Altbau, der die Obergeschosse der Gebäude verbindet – gleichzeitig bildet dieser Übergang eine Durchfahrt um auf die Rückseite (Nordseite) des Altbaus zu gelangen.

Die Westseite des Haupthauses verfügt über drei vergitterte Fensteröffnungen im Erdgeschoss und vier Fenstern im Bereich des Dachstuhls beziehungsweise im Bereich des ausgebauten Dachgeschosses.



Abb. 106 Die Westseite des Haupthauses, Graz 2016



*Abb. 107 Seitlicher Zugang des Haupthauses, Graz 2016*



*Abb. 109 Verbindungsgang zwischen Haupthaus und Altbau, Graz 2016*



*Abb. 108 Seitlicher Zugang des Haupthauses*

## 16.2. Schadensbericht Altbau Außen

### 16.2.1. Südseite

Die Südseite des Altbaus ist im selben Gelbton gehalten wie das Hauptgebäude.

Die Südfassade verfügt über 21 Fensteröffnungen, beziehungsweise Türöffnungen und Dachfensteröffnungen. Alle Fensteröffnungen im Erdgeschoss und im Obergeschoss sind horizontal angeordnet.



Abb. 110 Südseite des Altbaus, Graz 2016

Das Erdgeschoss verfügt über acht Fensteröffnungen und eine Türöffnung.

In der Mitte des Erdgeschosses bildet die Fassade einen Erker aus, der auch von außen durch eine Türe begehbar ist.

Das Obergeschoss verfügt auf der Südfassade über sechs Fensteröffnungen, die nicht vergittert sind und eine Balkontüre. Im Obergeschoss bildet der Vorsprung des Erkers im Erdgeschoss einen Balkon. Der Balkon ist mit einem weiß lackierten Geländer absturzgesichert. Das ausgebaute Dachgeschoss verfügt über drei vergitterte Gaupenfenster und über zwei Fenster in der Dachschräge. Beim Dachstuhl handelt es sich um einen ausgebauten Pfettendachstuhl.



*Abb. 111 Verbaute Loggia im EG auf der Südseite des Altbaus, Graz 2016*

Im Bereich der Loggiatür sind stark ausgeprägte Schäden an der Fassade durch Feuchtigkeit zu sehen.

Der Putz der Fassade hat sich an diesen Stellen schon gelöst und ist herausgebrochen. An manchen Stellen ist das Mauerwerk bereits sichtbar.



*Abb. 113 Steinfliesen des Außenbereichs, Graz 2016*



*Abb. 112 Zugang durch die Loggia in den Altbau, Graz 2016*



*Abb. 114 Steinfliesen des Außenbereichs, Graz 2016*



*Abb. 116 Fenster im rechten Teil des EGs der Südfassade, Graz 2016*



*Abb. 115 Fenster im rechten Teil des Erdgeschosses der Südfassade, Graz 2016*



*Abb. 117 Fenster des Erdgeschosses, Graz 2016*



Abb. 118 Fenster des Erdgeschosses, Graz 2016

### 16.2.2. Ostseite

Die Fassade der Ostseite ist in Gelb gehalten und an der linken Seite des Obergeschosses ist eine Abbildungen eines Jungen mit Pferd zu erkennen. Die Gestalt des Jungen ist in Grau gehalten und die Abbildung des Pferdes in Rot.

Die Ostfassade verfügt über insgesamt acht Fensteröffnungen.

Die Fenster des Erdgeschosses und des Obergeschosses sind an der Fassade horizontal angeordnet.

Im Erdgeschoss sind alle drei Fenster vergittert – auch die beiden Gaupenfenster im Dachgeschoss weisen eine Vergitterung auf.



Abb. 119 Ostseite des Altbaus und der Verbindungsgang, Graz 2016



Abb. 120 Nordseite, Graz 2016



Abb. 121 Nordseite des Altbaus, Graz 2016

Die Nordseite des Altbaus ist in Gelb gehalten.

Die Fassade verfügt über zwanzig Fensteröffnungen beziehungsweise Tür- und Balkonöffnungen.

Bei genauerer Betrachtung ist an der rechten Seite der Fassade eine Baufuge zu erkennen, die von dem Anbau des Sozialtraktes aus den 1970er Jahren stammt. Das Dachgeschoss des Altbaus wurde dem mit dem Anbau erweitert und im Inneren des Dachgeschosses des Altbaus wurden drei Räume ergänzt.



Abb. 122.: Eingangsbereich auf der Nordseite, Graz 2016



Abb. 123.: Eingangsbereich auf der Nordseite, Graz 2016



Abb. 125.: Eingangstüre, Nordseite, Graz 2016



Abb. 124.: Türschwelle des Einganges, Graz 2016



Abb. 126.: Zugang zum INNOLAB, Baufuge ersichtlich, Graz 2016

### 16.3. Schadensbericht Haupthaus Innen

Der Zubau wurde in Massivbauweise erbaut und besitzt eine Gesamtgröße von 1966,38m<sup>2</sup>. Die Grundrissform ähnelt einem Haken.

Da es sich beim dem Haupthaus um einen Nachkriegsbau handelt registriert oft der Mangel. Die Statik des Gebäudes ist tadellos, aber durch fehlerhafte Detailausführungen, seien es jetzt die Holzwandvertäfelungen, die die Wände nicht „atmen“ lassen, die Einfachverglasungen der Fenster, oder der fehlende Wärmeschutz, vor allem im Dachgeschoss, ist eine größere Sanierung empfehlenswert. Sanierungsschwerpunkte des Gebäudes sind die Verbesserung von Wärme- und Schallschutz, die Fassadensanierung, die Erneuerung der Dacheindeckung, die Sanierung von Feuchtigkeitsschäden in den Geschossen und daraus entstandene Schimmelschäden. Die Erneuerung der Haustechnik und des Brandschutzes wären notwendig. Zu überprüfen wäre auch ob gesundheitsschädliche Farben oder Lacke bei den Fenstern und Türrahmen verwendet worden sind oder ob asbesthaltige Materialien verbaut worden sind.

#### 16.3.1. Aufbau, Erschließung, Speiselift

Allgemein ist zu erwähnen, dass die Räumlichkeiten seit der Auflösung des Landesjugendheimes, seit über zehn Jahren, ungenützt sind, und dass das ehemalige Heim nur noch als

Leerstand besteht. Bei dem Gebäude handelt es sich um einen Erweiterungsbau in Massivbauweise aus den 1950er Jahren. Gegliedert ist es in 4 Etagen: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und das Dachgeschoss.

Im Kellergeschoss besteht der Fußbodenbelag in den Gängen aus Betonestrich, die Böden in den restlichen Räumen sind gefliest. Die Bodenbeläge in den Gängen des Erdgeschosses und des Obergeschosses bestehen aus Betonestrich, wobei in diesem eine Grobkörnung erkennbar ist. Alle Schlafzimmer und Erzieherzimmer besitzen Parkettböden in verschiedensten Ausführungen: Fischgrätenparkett, Tafelparkett und Mosaikparkett. Die Waschaumböden, die der Waschküchen und der Toiletten sind ebenfalls verflies. Die Tagesräume, Aufenthaltsräume und die Speisesäle im EG, OG und im DG weisen PVC-Böden auf. Die Decken im Eingangsbereich des EGs und des OGs sind als Kassettendecken ausgebildet. Die Wände in allen Geschossen sind verputzt. In den Gängen sind die Wände 2m hoch verflies und in den Schlafzimmern des EGs und des OGs sind die Wände fast mittig mit Holzbrettern vertäfelt. Wandmalereien am Gang und in den Zimmern, Fotos und Bilder, die an den Wänden der ehemaligen Schlafzimmer der Zöglinge hängen, vermitteln den Eindruck von den Altersgruppen der Knaben, die vor Jahren dort lebten. Am Gang und im Treppenhaus dürften die Wandfliesen von den Kindern bemalt worden sein. Diese Fliesen sind abtragbar. Die Malereien, die direkt auf die verputzte Wand aufgetragen worden sind, müssten übermalt werden. Die Wände nehmen davon keinen Schaden. Die Haupttreppe

des Hauptgebäudes bildet die einzige Erschließungszone in alle Geschosse des ehemaligen Heimes. Hierbei handelt es sich um eine Holz-Massiv-Wangentreppe. Sie zieht sich vom EG bis ins DG hindurch. Das Geländer vom EG bis ins OG besteht aus Stahl mit einer Handführung aus Holz. Das Stiegenhaus des Obergeschosses und des Dachgeschosses besitzt ein Sprossengeländer aus Holz. Die Handführung ist ebenfalls aus Holz. Der Treppenauf- und -abgang des Dachgeschosses weist eine Absturzsicherung aus Stahl auf. Die Sprossen des Holzgeländers sind teilweise ausgeschlagen.



Abb. 127.: Flur des Haupthauses, Graz 2016



Abb. 128.: Haupttreppe im Haupthaus, Graz 2016



Abb. 130.: Vorraum des Dachgeschosses, Graz 2016



Abb. 129.: Stiegenaufgang vom OG ins DG, Graz 2016



Abb. 131.: Treppen in den Keller (Haupthaus), Graz 2016



Abb. 132.: Kellerstiege, Graz 2016

Das Treppenhaus des Kellers ist massiv und aus Beton. Der Betonestrich weist genau wie in den Gängen des Erdgeschosses, des Obergeschosses und des Dachgeschosses eine Grobkörnung auf. Der Handlauf besteht aus Stahl, ist in seiner Ausführung einfach gehalten und weiß lackiert. Ein weiteres Treppenhaus liegt im Westtrakt des Haupthauses, das aber nur das Untergeschoss mit dem Erdgeschoss verbindet. Für alle vier Geschosse wurde von der Thyssen Group 1982 ein Speiselift eingebaut. Dieser war nötig um das Essen schnell und problemlos über die Etagen befördern zu können. Ob der Aufzug noch funktionstüchtig ist, ist leider nicht bekannt.



Abb. 133.: Speiselift des Haupthauses, Graz 2016

### 16.3.2. Keller

Der Keller beinhaltet zwei Vorräume, einer davon stammt vom Tanklager. Beide zusammen messen eine Größe von 25,85m<sup>2</sup>. Der unterirdische Gang zum Altbau misst eine Fläche von 23,95m<sup>2</sup>. Außerdem befinden sich drei Heizräume mit den Heizungsanlagen im Untergeschoss, die zusammen eine Größe von 58,06m<sup>2</sup> betragen. Der Vorraum des ersten Tanklagers (30,28m<sup>2</sup>) bildet auch die einzige Erschließung zu dem zweiten Tanklager (39,94m<sup>2</sup>). Vom ersten Vorraum gelangt man in einen Kellerraum (13,72m<sup>2</sup>) in dem sich auch der Speiselift befindet. Von diesem Kellerraum aus ist es möglich die Haupttreppe zu erreichen. Der Vorraum des

Flurs misst eine Fläche von 16,25m<sup>2</sup>. Das Küchenmagazin mit einer Größe von 17,69m<sup>2</sup> schließt direkt an den Vorraum an. Durch einen Gang mit einer Gesamtgröße von 53,36m<sup>2</sup> ist es möglich in alle restlichen Räume zu gelangen.

Auf der südlichen Seite des Gebäudes befindet sich ein weiterer Vorraum (13,35m<sup>2</sup>) mit einem Archiv (3,85m<sup>2</sup>) und einem Abstellraum (3,89m<sup>2</sup>) - zwei Bügelzimmer, das Erste mit 18,38m<sup>2</sup> und das Zweite mit 16,07m<sup>2</sup>. Nach dem „Knick“ des Gebäudes ist ein weiterer Zwischengang mit einer Fläche von 8,60m<sup>2</sup>, angeordnet, dieser führt durch eine Tür direkt nach draußen. Daneben befindet sich gleich der Abfallraum (13,82m<sup>2</sup>). Ein Umkleieraum (12,77m<sup>2</sup>) und ein Sportraum (12,48m<sup>2</sup>) sind folgend angeordnet. Schließlich bildet der große Lagerraum (33,51m<sup>2</sup>) den Abschluss auf der Süd-Ostseite des Kellergeschosses.

Die Nordseite des Hauses beinhaltet die Toilettenräume mit einer Gesamtfläche von 19,85m<sup>2</sup> und einem Bad mit 5,74m<sup>2</sup>. Weiters grenzen vier Waschküchen (insg. 48,01m<sup>2</sup>) an den Gang und der letzte Waschraum bildet auch den Abschluss auf der Nord-Ostseite des Untergeschosses.

Massive Feuchtigkeitsschäden sind im Kellergeschoss erkennbar. Vor allem die Wände sind von Schimmel befallen und dieser Befall zieht sich durch das gesamte Untergeschoss. Das Kellergeschoss ist im nordöstlichen Teil ebenerdig begehbar. Der Westteil des Gebäudes liegt unter der Erde.



Abb. 134.: Unterirdischer Übergang zum Altbau, Graz 2016



Abb. 135.: Heizraum, Graz 2016



Abb. 136.: Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich des Heizraumes, Graz 2016



Abb. 138.: Durch die eindringende Nässe sind an den Innenwänden großflächige Schimmelbefälle entstanden, Graz 2016



Abb. 137.: Die Waschküche, Graz 2016



Abb. 139.: Gang: Durch eindringende Nässe hat sich Schimmel gebildet, Graz 2016



Abb. 140.: Schimmel im Sockelbereich, Graz 2016



Abb. 141.: Eingangstüre des Kellers, Graz 2016

### 16.3.3. Erdgeschoss

Der westliche Teil des Erdgeschosses stellt den Versorgungs- und Servicekern des ehemaligen Landesjugendheimes dar. Direkt an der Westseite des Gebäudes befindet sich ein Ausgang, von dem man über drei Stufen hinab, rechts in den Hinterhof und links in die Auffahrt gelangt. Eine insgesamt 9,74m<sup>2</sup> große Diele bildet den Eingangsbereich im Westflügel von der man direkten Zugang zu zwei Putzräumen mit einer Gesamtfläche von 2,63m<sup>2</sup> hat. An der Süd-Westseite befindet sich das Treppenhaus von dem man aus in den Keller gelangt. Anschließend bilden drei Räume Kanzleien mit einer Gesamtgröße von 40,08m<sup>2</sup>. Über eine weitere Diele (9,42m<sup>2</sup>) gelangt man in die Küche (14,19m<sup>2</sup>) durch die der Speiselift hindurchführt. Hinter der kleineren Küche ist die größere Küche (46,58m<sup>2</sup>). Sie grenzt im Nord-Westen an ein Magazin (13,73m<sup>2</sup>), ein Küchenbüro (10,53m<sup>2</sup>) und den Speisesaal (27,68m<sup>2</sup>) an. Vom Speisesaal aus, gelangt man über vier Stufen, direkt in den Außenbereich und in den Eingangsbereich der Haupttreppe des Haupthauses. Der Eingangsbereich samt Diele und dem Windfang misst eine Fläche von 35,32m<sup>2</sup>. Ein langer Gang zieht sich vom Eingangsbereich durch das restliche Erdgeschoss. Der Gang macht zirka nach einem Drittel seiner Länge einen „Knick“ und misst bis zu diesem Knick eine Fläche von 22,02m<sup>2</sup>. Der übrige Teil hat eine Größe von 34,35m<sup>2</sup> und endet im Ostflügel. Die Südseite des Osttraktes besitzt einen Speiseraum (14,95m<sup>2</sup>) einen Schlafsaal (17,45m<sup>2</sup>) und einen Tagesraum

(34,65m<sup>2</sup>) mit einem großflächigen Fenster. Weiters reihen sich an den Osttrakt, nach der Knickung, die im Grundriss zu der Hakenform führt, ein Erzieherzimmer (24,46m<sup>2</sup>), drei Schlafzimmer (insg. 62,96m<sup>2</sup>) an. Gegenüber von diesen Schlafräumen befindet sich auf der Nordseite des Ganges noch ein Schlafzimmer (7,45m<sup>2</sup>). Nordöstlich gelegen sind auch der Bastelraum (20,90m<sup>2</sup>), der Waschraum (14,44m<sup>2</sup>) und der Dushraum (8,12m<sup>2</sup>). Im vorderen Teil des Knickes sind zwei Toilettenräume (insg. 18,13m<sup>2</sup>) und eine Teeküche (8,52m<sup>2</sup>) angeordnet.



Abb. 143. Küche des Haupthauses. Feuchte- +Schimmel, Graz 2016



Abb. 142.: Einer der Kanzleiräume im Westflügel des Erdgeschosses, Graz 2016



Abb. 144.: Küche, Graz 2016



Abb. 145.: Der Speisesaal, der gleich an die große Küche grenzt, Graz 2016



Abb. 146.: Das Tageszimmer im Ostflügel des EG, Graz 2016

Da in den letzten Jahren die Einbrüche und die daraus resultierenden Schäden in der Liegenschaft zunahmen, wurden die Fenster und die Türen des Speisesaales und der Küchen mit Blechen zugenagelt und verdunkelt. Die gesamte Küche müsste erneuert werden, die Fliesen abgetragen und die Feuchtigkeit aus den Gemäuer, wie auch der Schimmel entfernt werden. Durch eindringende Nässe, die über das Oberlicht in den Speisesaal eingedrungen ist, ist die Decke, umlaufend um die Fixverglasung, gefährdet. Der Speisesaal grenzt direkt an den Außenraum. Durch die Feuchtigkeit herrscht dort ein starker Schimmelbefall. Allgemein ist zu erwähnen, dass das gesamte Raumkonzept des Erdgeschosses im Westflügel überdacht sollte um die Räume effektiver nutzen zu können.



Abb. 147.: Das Tageszimmer, Graz 2016



Abb. 149.: Das Erzieherzimmer, Graz 2016



Abb. 148.: Das Erzieherzimmer, Graz 2016



Abb. 150.: Die Decke des Erzieherzimmers, Graz 2016



Abb. 151.: Schlafzimmer, das gleich an das Erzieherzimmer grenzt, Graz 2016

Die Wände des Erzieherzimmers im östlichen Trakt sind von schwarzem Schimmel ganzheitlich bedeckt. Auszugehen ist davon, dass die Holzvertäfelung einen großen Beitrag dazu geleistet hat, dass sich der Schaden hier so massiv ausbreiten konnte. Sie hindert das Mauerwerk am Atmen.



Abb. 152.: Duschraum, Graz 2016



Abb. 153.: Waschraum



Abb. 154.: Gang: Hinter der rechten Wand befinden sich die Duschen – Rechts oberhalb des Fliesenrandes bildet sich Schimmel, Graz 2016

#### 16.3.4. Obergeschoss

Das 1. Geschoss des ehemaligen Landesjugendheimes ähnelt von der Aufteilung und den Zimmern sehr dem EG. Die Fläche des Westflügels ist kleiner, da die Fläche des großen Speisesaals im EG wegfällt. Der Speisesaal (84,78m<sup>2</sup>) des Obergeschosses liegt somit direkt über dem Magazin und der großen Küche des Erdgeschosses. Der Speiselift befindet sich außerhalb des Saales am Gang. Im Großen und Ganzen weist der Raum keine Schäden durch eindringende Nässe beziehungsweise durch Schimmelbefall auf. Die Decke wird durch lastabtragende Träger, die sich wie ein Netz über die

gesamte Fläche der Saaldecke ziehen, unterstützt. Diese ermöglichen die große Spannweite des Raumes.



Abb. 155.: Der Speisesaal im Obergeschoss, Graz 2016

Das Obergeschoss des Haupthauses ist auf der Westseite des Gebäudes mit dem Altbau durch einen in Massivbauweise gebauten Übergang verbunden. Das bedeutet, dass die beiden Häuser über zwei Erschließungen intern erreichbar sind. Durch jeweils drei mechanisch öffnbare Fenster an den Seiten des Überganges gelangt natürliches Licht in das Innere des Ganges. Der Bodenbelag besteht aus Betonstrich mit einer groben Körnung. Eine Oberleuchte liefert

bei Dunkelheit Licht. Bauschäden sind dort keine erkennbar. Durch Fremdeinwirkung beziehungsweise durch widerrechtliches Eindringen ist dort vieles an Einrichtung zerstört worden.



Abb. 156.: Übergang zum Altbau im 1. Geschoss, Graz 2016

Durch den Gang getrennt, liegen gegenüber dem Speisesaal die beiden Therapieräume. Beide Zimmer sind gleich groß (2x 35, 08m<sup>2</sup>). Die zwei Räume sind bis auf den gespiegelten Grundriss ident. Beschädigungen haben in diesen Räumen nicht stattgefunden. In einer Ecke des Zimmers sind Zeitschriften und alte Büche aufgehäuft und Erde ist auf dem

Parkett ausgestreut worden. Das Fischgrätenparkett ist unversehrt, die Wände sind nicht durch eindringende Nässe in Mitleidenschaft gezogen worden. Die Fenster weisen auch keinerlei Schäden auf. Die Decke ist durch Stahlträger unterstützt um die Spannweite der Räume zu ermöglichen. Die Träger sind verputzt und die Oberleuchten sind an ihnen montiert.



Abb. 157.: Der Therapieraum, Graz 2016



Abb. 158.: Therapieraum, Graz 2016



Abb. 159.: Das Lehrzimmer im Obergeschoss, Graz 2016

Der Lehrraum befindet sich neben dem Stiegenhaus und misst eine Größe von 14,06m<sup>2</sup>. Hinter dem Heizkörper sind nasse Stellen an der Wand erkennbar. Hier löst sich der Putz vom Mauerwerk und bröckelt ab. Eine unzureichende Abdichtung der Balkontür dürfte dies verursacht haben. Das Parkett ist auch durchfeuchtet und weist Flecken im Sockelbereich auf.

Die Teeküche (8,35m<sup>2</sup>) ist das zweite Zimmer auf der Nordseite des Ganges. Die Küchenzeile ist herausgerissen worden.

Die obere, rechte Fensterscheibe der Balkontüre, ist defekt und die Glasscherben liegen zerstreut am Parkett. Es handelt sich hierbei um eine Einfachverglasung. An der oberen, rechten Seite des Fensters wurde eine quadratische Spanpressplatte in den Türrahmen genagelt. Die Balkontür ist aus Holz und sehr einfach gehalten. Sie ist zwar vollständig lackiert (innen und außen), aber dennoch ist sie vor allem im unteren Bereich von der Witterung beschädigt.



Abb. 160.: Die Teeküche, Graz 2016

Ein langer Gang erschließt den gesamten Ostflügel des Obergeschosses. Er besitzt insgesamt eine Fläche von 56,37m<sup>2</sup>. Der Grundriss des 1. Stocks stimmt exakt mit dem des Erdgeschosses überein und da dieser schon im EG einen „Knick“ vorweist, besitzt das OG ebenfalls einen. Dieser bildet sich nach dem ersten Drittel des Ganges vor dessen Eckpunkt man auf der rechten Seite in den Tagesraum (36,65m<sup>2</sup>) gelangt.

Im Tagesraum ist der Parkettboden durch die Flüssigkeit des ausgelaufenen Heizkörpers verunreinigt und es hat sich direkt unter der Heizquelle ein großer, schwarzer Fleck gebildet. Dieser Schaden zieht sich über die Hälfte des Parketts.

Das seitliche Mauerwerk des Tagesraumes hat durch die Holzvertäfelung keine Schimmelschäden abbekommen.

Die gesamte Decke, ausschließlich den tragenden Oberzug, dieser ist verputzt, ist mit Holz vertäfelt. An der Deckenvertäfelung sind die Oberleuchten befestigt.

Ein loses Elektrokabel hängt aus der Wand über den Heizkörper.



Abb. 161.: Der Tagesraum (rechte Seite), Graz 2016



Abb. 162.: Der Tagesraum (linke Seite), Graz 2016



Abb. 163.: Das Dienstzimmer, Graz 2016

Nach der Knickbildung des Ganges kommt man in das ehemalige Dienstzimmer. Dieser Raum besitzt eine Fläche von 24,46m<sup>2</sup>. Das Zimmer weist massive Lädierungen im Bereich des Fußbodens, des Sockels und der Decke auf. Durch die auslaufende Heizkörperflüssigkeit ist das Parkett stark verunreinigt und beschädigt. Die seitlichen Wände weisen eine Schimmelbildung im Sockelbereich auf, die bereits auch auf die Holzvertäfelung übergegangen ist.



Abb. 164.: Die Decke des Dienstzimmers, Graz 2016

Von der Decke ist ein großflächiges Stück Putz heruntergebrochen, welches den Fußboden beschädigt hat. Der Bereich der freiliegenden Deckenfläche zeigt, dass hier in den 1950er Jahren Ziegeldecken eingezogen wurden. Ziegeldecken verfügen über einen geringen Schallschutz. Im Raum über dieser Stelle, im Dachgeschoss, liegt eine eingezogene Trennwand.



Abb. 165.: Das Schlafzimmer der Schüler am Ende des Erschließungsganges, Graz 2016

Schlusslicht an der Ostseite des Traktes bildet ein Zweibettzimmer, das für die Schüler vorgesehen war. Wie schon in

den Zimmern davor des Obergeschosses, ist auch hier Flüssigkeit aus dem Heizkörper ausgetreten und hat das Parkett beschädigt.

Schimmelbildung an den Wänden ist hier nicht erkennbar. Auch die Wandvertäfelung scheint in Ordnung zu sein.

Die Holzfensterrahmen sind von schwarzem Schimmelpilz befallen.



Abb. 166.: Dusch- und Waschraum im Ostflügel des 1. Obergeschosses, Graz 2016



Abb. 167.: Dusch- und Waschraum im Ostflügel des 1. Obergeschosses, Graz 2016

Der Dusch- und Waschraum liegt gemeinsam mit dem Abstellraum am Ende des Ostflügels des Haupthauses. Beide Feuchträume besitzen zusammen eine Größe von 22,21m<sup>2</sup>. Beschädigungen beziehungsweise Verunreinigungen und Feuchtigkeitsschäden sind keine ersichtlich.

Armaturen und Fliesen sollten erneuert werden. Auch die Raumeinteilung und das Raumkonzept sollte überdacht und neu angelegt werden.

### 16.3.5. Dachgeschoss

Die Räume des westlichen Teils des Dachgeschosses sind stark verwinkelt. Es wurden zur Unterteilung der Räume und ihrer Funktionen viele Trennwände eingezogen.

An der Decke nahe des Kaminschachtes des Dachgeschosses ist ein großer Wasserfleck zu sehen. Dieser hat einen Durchmesser von fast zwei Metern und der Schimmelpilz sitzt schon tief im Mauerwerk. Der Geruch des Schimmels ist an dieser Stelle schon deutlich zu bemerken.

Die stark beschädigte Tapete hängt teilweise in Fetzen an dieser Stelle von der Decke.



Abb. 168.: Großer Schimmelpilzbefall an Decke des DGs neben Kamin, Graz 2016



Abb. 169.: Das Wohnzimmer im Dachgeschoss der Nordwestseite des Haupthauses, Graz 2016

Im Wohnzimmer des Dachgeschosses (14,07m<sup>2</sup>) ist der Tafelparkettboden durch das Austreten von Heizflüssigkeit aus den Heizkörpern, stark in Mitleidschaft gezogen worden. Er ist stark verunreinigt und durch die Nässe beschädigt worden.



Abb. 170.: Das Schlafzimmer, das direkt an das Wohnzimmer grenzt, Graz 2016



Abb. 171.: Der Waschraum, Graz 2016



Abb. 172.: Schlafzimmer im Dachgeschoss, Graz 2016

Der Tagesraum bildet das Schlusslicht im Ostflügel des Dachgeschosses im Haupthaus. Er misst eine Fläche von 38,50m<sup>2</sup> und besitzt an drei Seiten eine Dachschräge, die bis zur halben Höhe der Seitenwände reicht. Auch die Südseite verfügt über die gleichen Gaupenfenster wie sie an der Nordseite des Zimmers eingebaut worden sind. An der Nordseite befinden sich zwei öffnere Dachflächenfenster. Drei öffnere Fenster sind an der Ostseite des Raumes mittig angeordnet und sind vergittert. Der Bodenbelag besteht aus einer Linoleumschicht.



Abb. 173.: Der Gang (Blick in Richtung des Tagraumes), Graz 2016



Abb. 174.: Tagesraum im DG, Graz 2016



Abb. 175 Tagesraum im DG, Graz 2016

Die Wände der Südseite sind teilweise vertäfelt. Der Tagesraum bildet das Schlusslicht im Ostflügel des Dachgeschosses im Haupthaus. Er misst eine Fläche von 38,50m<sup>2</sup> und besitzt an drei Seiten eine Dachschräge, die bis zur Mitte der Seitenwände reicht. Auch die Südseite verfügt über die gleichen Dachfenster wie sie an der Nordseite des Zimmers eingebaut worden sind. An der Nordseite befinden sich zwei öffentbare Dachfenster. Drei öffentbare Fenster sind an der Ostseite des Raumes mittig angeordnet und sind vergittert.

### 16.3.6. Dachboden, Dachraum

Der Dachraum (Dachboden) des Haupthauses ist über eine Leiter im Dachgeschoss erreichbar.

Der Dachraum ist nicht isoliert.



Abb. 176.: Dachstuhl des Haupthauses, Graz 2016



Abb. 177.: Dachstuhl des Haupthauses, Graz 2016



Abb. 179.: Dachstuhl des Haupthauses, Graz 2016



Abb. 178.: Der Kamin, Graz 2016

## 16.4. Schadensbericht Altbau Innen

### 16.4.1. Altbau

Der ursprüngliche Teil des Altbaus des Landesjugendheimes Rosenhof kann leider nicht genau datiert werden, da es keine Unterlagen aus seiner Erbauungszeit gibt. Nach dem Planmaterial aus der Zeit des ersten Umbaus im Jahr 1840 ist anzunehmen, dass die Bestandsmauern über 200 Jahre alt sind.

Ausführender Baumeister des Ausbaus und Umbaus im 1840er Jahr war Georg Lindner. Das Gebäude ist in Mas-

sivbauweise errichtet worden. Insgesamt misst der Altbau mit seinen vier Geschossen eine Fläche von 1.164,74m<sup>2</sup>. Der Grundriss besitzt eine rechteckige Form. Um diesen historischen Altbau zu sanieren und zu revitalisieren benötigt man sehr viel Fachwissen. Das Wichtigste hierbei ist es die Feuchtigkeit und den Schimmel aus dem Mauerwerk zu beseitigen und dafür zu sorgen, dass es zu keiner Neubildung von Nässe und Schimmel kommt.

### 16.4.2. Aufbau, Erschließung

Der Altbau besteht, gleich wie das Haupthaus, seit über 10 Jahren nur noch als Leerstand. Hinter der Fassade des Altbaus, die in den 1950er Jahren dem Haupthauszubau angeglichen wurde, steht ein historisches Mauerwerk. Die Mauern, vor allem die Außenmauern, sind massiv und messen eine Dicke von bis zu 70cm.

Gegliedert ist das Gebäude in 4 Stockwerke: das Kellergeschoss, das Erdgeschoss, das Obergeschoss und das ausgebauten Dachgeschoss.

### 16.4.3. Keller

Der Altbau ist mit dem Haupthaus durch einen unterirdischen Gang verbunden. An einer Seitenwand und an der Decke verlaufen Kabel der Haustechnik und Heizungsrohre vom Hauptgebäude in den Altbau. Manche Räume im Kellergeschoss besitzen lediglich einen Lehmbohlenboden. In den Räumen, vor allem in den Lagerräumen, die einen solchen Lehmbohlenboden aufweisen, sind Holzbretter darübergelegt worden. Wahrscheinlich um ein sichereres Auftreten zu ermöglichen, da der Fußboden an manchen Stellen sehr uneben ist.



Abb. 180.: Unterirdischer Gang der vom Haupthaus in den Altbau führt, Graz 2016

Die historischen Kellerräume weisen an der Südseite vier große Gewölbedecken und an der Nordseite vier kleine Gewölbedecken auf. Die Raumdecken des Zubaus aus dem 1840er Jahr besitzen kein Gewölbe. Das Gebäude ist zu zirka zwei Drittel unterkellert.

Der Keller dient vor allem für die Lagerung von Lebensmitteln und Gerätschaften.

Weil die Holzbretter direkt auf dem Lehm Boden aufliegen sind sie an manchen Stellen verwittert und morsch. Sie brechen bei Belastung durch. Die Gefahr zu Stolpern und sich zu verletzen ist gegeben.



Abb. 182.: Holzbretter, die über den Lehm Boden gelegt wurden, Graz 2016



Abb. 181.: Lagerraum im Gewölbekeller des Altbaus, Graz 2016

Das Mauerwerk ist auch von Feuchteinwirkung gezeichnet. Der Putz bröselt bei Berührung von den Wänden und vom Gewölbe. Auch schwarze Schimmelflecken haben sich an den Mauern gebildet. Der gesamte Keller, da er erdberührend gebaut wurde, gibt ständig Feuchtigkeit ab und damit er „atmen“ kann sollte er ständig natürlich belüftet sein.



Abb. 183.: Fensteröffnung im Gewölbe, Graz 2016



Abb. 185.: Kellerräume und Lagerräume des Altbaus, Graz 2016



Abb. 184.: Fensteröffnung im Gewölbe.



Abb. 186.: Kellerräume und Lagerräume des Altbaus, Graz 2016



Abb. 187.: Kellerräume des Zubaus von 1970, Graz 2016



Abb. 189.: Lagerraum mit Holzstellagen, Graz 2016



Abb. 188.: Kellerräume des Zubaus von 1970, Graz 2016

Die Kellerräume sind miteinander verbunden, auch die des ehemaligen Internatsbaus aus dem Jahr 1970 von Team A Graz.

Auch hier ist die Feuchte in den Wänden erkennbar. Neben der Tür des Zimmers befindet sich die Öffnung eines Schachtes, der der Hauptgrund für die Nässe in der Wand und die damit verbundene Schimmelbildung darstellt. Der Schimmelbefall erstreckt sich vom Sockelbereich bis an die Decke.

#### 16.4.4. Eingangsbereich: Vorraum, Diele und Stiegenhaus

Der Haupteingang des Objektes befindet sich an Nordseite des Gebäudes und ist mittig angelegt. Man gelangt durch einen beheizten Vorraum (7,70m<sup>2</sup>) in den Flur, beziehungsweise in die Diele des Hauses. Die Diele verfügt über eine enorme Fläche von 41,45m<sup>2</sup>, die sich durch das gesamte Erdgeschoss als Erschließungszone hindurchzieht. Von ihr aus gelangt man in alle Räume des Erdgeschosses. Der Bodenbelag besteht aus Betonestrich mit einer groben Körnung.



Abb. 190: Der Eingangsbereich des Altbaus, Graz 2016



Abb. 191: Der Flur ist die Haupteerschließungszone des Gebäudes, Graz 2016

Das Stiegenhaus des Altbaus liegt mittig im Grundriss und zieht sich durch alle Geschosse. Nur das Kellergeschoss ist vom Stiegenhaus ausgenommen. In den Keller gelangt man über eine schmale, massive Stiege.

Dieses Gebäude verfügt über keinen Lift, auch nicht über einen Speiselift, wie es ihn im Haupthaus gibt.

Alle Wände und Geschosdecken des Erdgeschosses sind verputzt und in Weiß gehalten.



Abb. 192.: Das Treppenhaus des Erdgeschosses, Graz 2016

Das Treppenhaus ist massiv ausgebildet. Der Belag der Stufen ist derselbe wie der des Fußbodens im gesamten Flur. Die erste Stufe weist die größte Tiefe auf und sie bildet nach rechts eine Art Zunge aus. Es hat den Anschein als würde sie, der mit mintgrünen und weißen Mosaiksteinchen verkleideten Säule, als Podest dienen. Auf der linken Seite verfügt sie über einen Handlauf der seitlich an der Wand befestigt ist. Das mintgrün lackierte Stahlgeländer auf der rechten Seite des Stiegenhauses ist höher als der linke Handlauf und dient als Absturzsicherung.



Abb. 193.: Schimmelbildung an den Wänden des Stiegenhauses, Graz 2016



Abb. 194.: Schimmelbildung an den Wänden des Stiegenhauses, Graz 2016



Abb. 195.: Abbröckelnder Putz im Bereich der Stufen, Graz 2016



Abb. 196.: Abbröckelnder Putz im Bereich der Stufen, Graz 2016

Das gesamte Stiegenhaus ist gezeichnet vom Schimmelpilzbefall. Je näher man dem Dachgeschoss kommt, desto mehr verschlimmert sich das Aussehen und der Zustand des Mauerwerks des Treppenaufganges. Der Putz wirft im Bereich der Stufen Blasen und bröselt teilweise von den Wänden. Das Eindringen von Nässe hat großen Schaden angerichtet und deutlich Spuren hinterlassen. Eine mögliche Ursache für diese Schäden könnte eine unzureichende oder aber eine verschlissene Abdichtung der Duschräume auf der Ostseite des Hauses im Obergeschoss und der Feuchträume des Dachausbaus sein. Alle Zimmer die sich darunter befinden sind durch Feuchtigkeitseinwirkung in Mitleidenschaft gezogen worden und weisen schwere Schimmelbefälle und ein marodes Mauerwerk auf.

#### 16.4.5. Toiletten, Waschküche und Waschraum im Erdgeschoss

Die Waschküche und die Toiletten wurden im Jahr 1918 auf der Eingangsseite (Nordseite des Altbaus) hinzugefügt. Sie sind nicht unterkellert und stehen somit nur durch eine Fundamentschicht getrennt, auf dem Erdreich. Diese Räume wurden an die 70cm dicke Außenmauer des Altbaus hinzugefügt. Die Mauerstärke des Zubaus beträgt 45cm und die Decke des Toilettenraumes verfügt über drei Tonnengewölbe. Der Raum hat eine Größe von 11,39m<sup>2</sup>. Für die mechanische Lüftung dienen vier Fenster, die alle an der Außenseite vergittert sind.

Der Putz der Decke ist großflächig mit schwarzen Schimmel überzogen, aber auch Flecken von eindringender Nässe sind erkennbar. Durch die eintretende Feuchtigkeit ist der Verputz angegriffen und blättert ab. Teilweise hängt der Putz in Fetzen von der Decke herunter. Eines der Fenster steht in gekippter Form offen. Es haben sich auch Sprünge gebildet.



*Abb. 197.: Die Gewölbedecke des Toilettenraumes im Erdgeschoss, Graz 2016*



*Abb. 198.: Die Gewölbedecke des Toilettenraumes im Erdgeschoss, Graz 2016*



*Abb. 199.: Putzschäden an den unteren Bereichen der Wände, Graz 2016*



Abb. 200.: Putzschäden an den unteren Bereichen der Wände, Graz 2016

Das Ausmaß des Feuchtigkeitsproblems in diesem Zimmer ist auch an den Wänden ablesbar. Putzschäden durch die Feuchteinwirkung sind erkennbar. Der Putz blättert ab und Teile von ihm liegen auf dem Betonestrich. Auch an der ehemaligen 70cm dicken Außenwand hat sich im Sockelbereich ein Schadensbild durch aufsteigende Nässe gebildet. Der Putz bröseln in diesem Bereich ab und hat eine sandige Konsistenz.



Abb. 201.: Die Waschküche grenzt direkt hinter dem Toilettenraum, Graz 2016



Abb. 202.: Die gemauerten Duschabteilungen, Graz 2016

Der Waschraum (17,82m<sup>2</sup>) befindet sich auf der Nordostseite des Erdgeschosses und war früher die „Speis“. Dort wo jetzt die gemauerten Duschkabinen sind befand sich ein sogenannter „Abort“ (mittelalterliche Bezeichnung für Toilette).

In allen Ecken und in den Kanten im Deckenbereich des Waschraumes hat sich der Schimmel ausgebreitet. An manchen Stellen wirft der Putz Blasen und blättert von den Wänden herab.



Abb. 203.: Die Decke des Waschraumes auf der NO-Seite des EGs, Graz 2016



Abb. 204.: Die Decke des Waschraumes auf der NO-Seite des EGs, Graz 2016

#### 16.4.6. Erschließung und Räume des Erdgeschosses

Auf der rechten Seite am Ende der Diele befindet sich eine Trennwand aus Milchglasscheiben, die in einem Holzrahmen befestigt ist. In dieser Konstruktion ist auch ein Durchgang. Hinter dieser Abtrennung befindet sich ein Gang. Dieser Gang (26,42m<sup>2</sup>) ermöglicht die Erschließung des Bügelzimmers, der Teeküche und der drei Schlafzimmer. Das Ende des Ganges bildet die ehemals an den Außenbereich grenzende, 70cm starke Wand. Deutlich erkennbar ist eine Fensteröffnung, die aber wegen des Zubaus aus 1970 geschlossen wurde.



Abb. 205.: Der Erschließungsgang in den westlichen Bereich des Hauses, Graz 2016

Das erste Zimmer auf der rechten Seite des Ganges ist die Teeküche mit einer Fläche von 24,28m<sup>2</sup>. Der Bodenbelag besteht aus Linoleum, das in quadratische Fliesen zugeschnitten und verklebt wurde. Alle Geräte, Kästen, Arbeitsflächen und Möbel wurden entfernt.

Der Raum ist nicht unterkellert und wurde direkt auf der Fundamentplatte errichtet. Der Sockelbereich ist durch aufsteigende Nässe in Mitleidenschaft gezogen worden, dadurch hat sich die Sockelleiste gelockert und schwebt in der Luft. Der Putz hat sich durch die Feuchtigkeitseinwirkung gelblich verfärbt, bröckelt von der Wand herab und weist eine sandige Konsistenz auf.



Abb. 206.: Die Teeküche im westlichen Bereich des Erdgeschosses, Graz 2016



Abb. 207.: Der Sockelbereich der Teeküche, Graz 2016



Abb. 209.: Der Sockelbereich des ehemaligen Bügelzimmers, Graz 2016



Abb. 208.: Der Sockelbereich der Teeküche, Graz 2016



Abb. 210.: Der Sockelbereich des ehemaligen Bügelzimmers, Graz 2016

Das ehemalige Bügelzimmer ist der zweite und letzte Raum auf der rechten Seite des Erschließungsganges. Der Bodenbelag ist derselbe wie in der Teeküche (graue, quadratische Linoleumplatten).

An der Westwand hat sich im Sockelbereich die Sockelleiste gelöst. An der östlichen Wand des Raumes hat sich im Sockelbereich ebenfalls die Sockelleiste von der verputzten Mauer gelöst.

Zu erkennen sind, in diesem Bereich gelblich, verfärbte Stellen, die durch eindringende Nässe entstanden sind. Vor allem die 70cm dicke Wand, die an den Außenbereich grenzt ist im Bereich des Fußbodens von Feuchteschäden überzogen.

An diesen Stellen hat der Putz „Blasen“ gebildet. Er ist gelblich verfärbt und bröseln von den Wänden ab. Der Putz ist weich und lässt sich leicht durch mechanische Einwirkung eindrücken.

Gegenüber der Teeküche und des Bügelzimmers liegen auf der Nordseite des Gebäudes drei Schlafzimmer. Zusammen besitzen sie eine Größe von 25,98m<sup>2</sup>. Vor den Umbauten ergaben diese drei Räume ein großes Zimmer mit zwei Zugängen an der Nordseite und an der Ostseite und vier Fenstern, wobei eines davon eine öffnere Oberlichte war. Das erste Schlafzimmer misst eine Fläche von 9,64m<sup>2</sup> und verfügt über eine Fensteröffnung.

Der Raum besaß ursprünglich eine zweite Fensteröffnung, die aber wegen des Zubaus des Internats 1970 verschlossen wurde.



Abb. 211.: Eines der Schlafzimmer der Zöglinge, Graz 2016



Abb. 212.: Ost- und Nordseite des Schlafzimmers, Graz 2016

Die verputzten Wände des Zimmers sind mit dunklen Lackstiften bemalt worden.

Der Bodenbelag besteht aus beigen, quadratisch zugeschnittenen Linoleumplatten.

Die Seitenwände des zweiten Schlafzimmers (8,65m<sup>2</sup>) sind mit Acrylfarbe bemalt worden. Der Bodenbelag des Schlafzimmers wurde ebenfalls mit quadratisch zugeschnittenen Linoleumplatten ausgelegt. Der Putz im Sockelbereich unter der Fensteröffnung ist gelblich verfärbt von der aufsteigenden Feuchte. Der Putz bröseln in diesem Bereich von den Wänden. Kleinere schwarze Schimmelflecken haben sich oberhalb der Sockelleiste neben dem Heizkörper gebil-

det. Dieses Schadensbild zieht sich bis zu zirka 30cm hoch und entlang der gesamten Sockelleiste der Südwand des Zimmers. Der Lack am Heizungsrohr ist teilweise abgeblättert und es hat sich Rost gebildet.



Abb. 213.: Das 2. Schlafzimmer auf der südöstlichen Seite des Altbaus, Graz 2016



Abb. 214.: Der Sockelbereich des Raumes, Graz 2016



Abb. 215.: Der Sockelbereich des Raumes, Graz 2016

Das dritte Zimmer, das auf der linken Seite des Ganges liegt hat eine Größe von 7,69m<sup>2</sup> und diente als Schlafzimmer.

Der Bodenbelag besteht aus quadratisch zugeschnittenen Linoleumplatten, die verklebt worden sind.

Der Raum verfügt über eine Fensteröffnung die mechanisch zu öffnen ist.

An der östlichen Wand ist eine deutliche Einbuchtung zu sehen, die von einem ehemaligen Durchgang stammte. Dieser Raum bietet im Sockelbereich dasselbe Schadensbild wie der zweite Raum.



Abb. 216.: Ausgehängte Eingangstüre des dritten Schlafzimmers, Graz 2016



Abb. 217.: Südwand des Zimmers und der Sockelbereich des Zimmers, Graz 2016



Abb. 218.: Südwand des Zimmers und der Sockelbereich des Zimmers, Graz 2016

Durch die Diele hindurch gelangt man direkt in das Fernsehzimmer (38,96m<sup>2</sup>). Vor dem Umbau des Altbaus diente dieser Raum als Terrassenzimmer. Die Terrasse wurde 1952, als das Haupthaus entstanden ist, zur Loggia ausgebaut, die an ihrer Ostseite einen Eingang besitzt. Die ehemaligen Außenwände, die eine Dicke von 70cm aufweisen, ragen von den Seiten in den Raum und übermitteln somit noch ein vages Bild wie das Zimmer vor dem Ausbau der Terrasse zur Loggia ausgesehen hat. Der Raum ist durch die großflächigen Fensteröffnungen mit natürlichem Licht durchflutet.



Abb. 219.: Das Fernsehzimmer mit Loggia an der Südseite des Altbaus, Graz 2016



Abb. 220.: Der Eingangsbereich des Fernsehimmers, Graz 2016

Der Bodenbelag besteht aus beige, quadratisch zugeschnittenen Linoleumfliesen.

Der Raum fungierte früher als Terrassenzimmer und war ein Durchgangszimmer, daher sind noch Spuren der ehemaligen Durchgangstüre an der Westwand erkennbar die zugemauert wurde.

Die große Eingangstüre besteht aus Milchglas, das in einem hellen Holzrahmen gefasst ist.



Abb. 221.: Schäden im Sockelbereich des Fernsehimmers, Graz 2016



Abb. 222.: Schäden im Sockelbereich des Fernsehimmers, Graz 2016

Durch die eindringende Feuchtigkeit im Fußboden- und Sockelbereich, ist dieser schon stark in Mitleidenschaft gezogen worden. Die Wände an der Ostseite der Loggia sind feucht und der Putz bröckelt an diesen Stellen herab. Der Putz ist gelblich verfärbt von der Nässe im Mauerwerk.

Schimmelbildung in den Ecken der Terrassentüre und an den Wänden ist festzustellen. Der weiße Lack der Türe ist an ihrer Außenseite verwittert und hat das Holz bereits angegriffen und stark beschädigt. Die Türe ist nicht dicht.

Bei den Fenstern handelt es sich um eine Einfachverglasung.

Im Bereich der Außentüre wölbt sich der Linoleumbelag und bildet Blasen.

An das Fernsehzimmer im Osten grenzt das vierte Schlafzimmer im Erdgeschoss. Es besitzt eine Fläche von 15,46m<sup>2</sup> und zwei Fensteröffnungen.

Es weist wie die bisherigen Räume einen Linoleumfußbodenbelag auf der an der Südwand, an der auch die Fenster angeordnet sind, ein wenig nach oben wölbt.

Der Putz ist an dieser Wandseite des Zimmers im Sesselleistenbereich durch eindringende Nässe beschädigt und löst sich von der Wand. Teile von ihm liegen auf den Bodenbelag. Der Putz ist in diesem Bereich gelblich verfärbt.



Abb. 223.: Der Eingangsbereich des vierten Schlafzimmers im EG, Graz 2016



Abb. 224.: Das vierte Schlafzimmer eines Zöglings im Erdgeschoss, Graz 2016



Abb. 225.: Das vierte Schlafzimmer eines Zöglings im Erdgeschoss, Graz 2016



Abb. 227.: Das fünfte Schlafzimmer an der Ostseite des Altbaus im EG, Graz 2016



Abb. 226.: Das fünfte Schlafzimmer an der Ostseite des Altbaus im EG, Graz 2016



Abb. 228.: Putzschäden an den Wänden des Raumes, Graz 2016

Das fünfte und letzte Schülerschlafzimmer (14,77m<sup>2</sup>) im Erdgeschoss ist ein Eckzimmer und bildet den Abschluss an der Südostkante des Gebäudes im Erdgeschoss. Der Raum verfügt über zwei Fensteröffnungen und ist auch mit einem Linoleumbelag am Fußboden ausgestattet.

Die Wände sind mit dunklen Lackstiften bemalt worden.

Im Sockelbereich des Raumes ist dasselbe Schadensbild erkennbar wie in den Zimmern davor. Dieser ist von aufsteigender Nässe betroffen, ist gelblich verfärbt und der Putz blättert von den Wänden. Teile davon weisen eine sandige Konsistenz auf.



Abb. 230.: Das Erzieherzimmer im Erdgeschoss, Graz 2016



Abb. 229.: Das Erzieherzimmer im Erdgeschoss, Graz 2016



Abb. 231.: Putzschäden im Erzieherzimmer, Graz 2016



Abb. 232.: Putzschäden im Erzieherzimmer, Graz 2016

Das Erzieherzimmer im Erdgeschoss im östlichen Teil des Gebäudes hat eine Größe von 10,66m<sup>2</sup> und besitzt eine Fensteröffnung. Der Raum verfügt außerdem über ein eigenes Badezimmer, das an der Nordwand angeordnet ist.

Der Bodenbelag besteht aus beigen, quadratisch zugeschnittenen Linoleumfliesen, die verklebt worden sind.

Der Putz an der Fensterwand im Sockelbereich des Erzieherzimmers ist gelblich verfärbt. Die weiße Wandfarbe und der Putz sind in diesem Bereich von den Wänden abgebröckelt und liegen in sandiger Beschaffenheit auf dem Fußboden.

An den seitlichen Mauern ist die Bildung von Schimmel er-

kennbar. Vor allem an der Nordwand des Raumes, die an das Badezimmer angrenzt, ist ein Schimmelfall bemerkbar.

Das Bad des angrenzenden Erzieherzimmers weist Schäden, wie zerbrochene Fliesen, herausgerissene Armaturen und Schimmelflecken auf.

Der verfliesete Boden besitzt auch Mängel. Einige Fliesen sind lose, oder zerbrochen, daher besteht ein Verletzungsrisiko.

Rostflecken, die aus dem Anschluss der Duscharmatur stammen, sind an der verflieseten Wand und in der Duschwanne zu sehen.



Abb. 233.: Das Bad des Erzieherzimmers im Erdgeschoss, Graz 2016



Abb. 234.: Das Bad des Erzieherzimmers im Erdgeschoss, Graz 2016



Abb. 235.: Die Decke des Badezimmers, Graz 2016

Die Ecken und Kanten der Badezimmerdecke sind gelblich verfärbt und weisen Risse auf.

Ein leichter Befall durch Schimmel ist an diesen Stellen erkennbar.

### **16.4.7. Das Obergeschoss des Altbaus und seine Erschließung**

Wie schon erwähnt ist das Stiegenhaus des Altbaus stark in Mitleidenschaft gezogen worden durch Feuchteintritt und Schimmelfall (siehe Punkt 13.2.4.). Das Schadensbild zieht sich vom Keller durch alle weiteren Stockwerke, wobei die Schäden je Stockwerk zunehmen.



Abb. 236.: Das Treppenhaus im 1. Stockwerk, Graz 2016



Abb. 238.: Übergang in das Haupthaus im Obergeschoss, Graz 2016



Abb. 237.: Terrassenzugang an der Nordseite des Gebäudes, Graz 2016

Die Erschließung des Obergeschosses erfolgt durch das Stiegenhaus und drei Gänge, wobei es sich bei dem dritten Gang zusätzlich auch um den Übergang ins Haupthaus des Rosenhofes handelt, der an der Nordostseite des Hauses positioniert ist. Der „Übergangs-Gang“ erschließt den Toilettenraum und einen Abstellraum im Nordosten des 1. Stocks, diese Räume wurden 1918 zum Altbau hinzugefügt. Das Toilettenzimmer hat eine Größe von 11,41m<sup>2</sup>. Der Bodenbelag besteht aus Betonestrich mit einer groben Körnung. Die östliche, südliche und westliche Wand ist etwa zwei Meter hoch verfliest. Die Fliesen an der Westseite besitzen eine unterschiedliche Farbgebung als jene an der Ost- und Südwand.

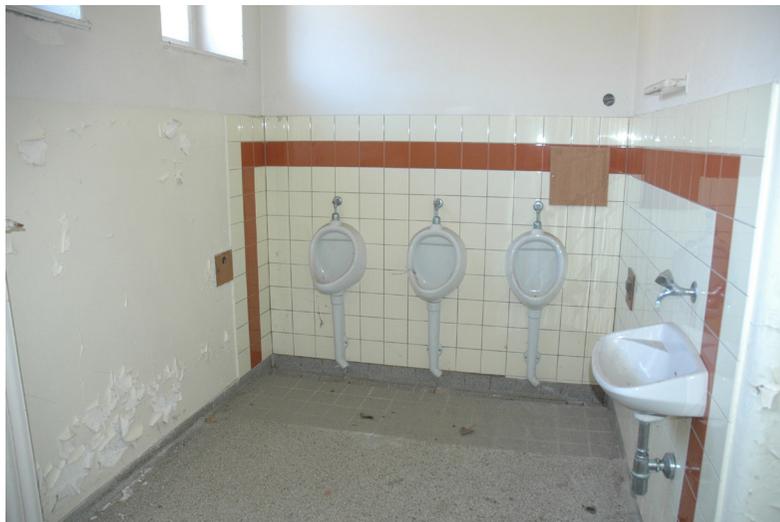


Abb. 239.: Der Toilettenraum im Obergeschoss, Graz 2016

Die Wände sind verputzt und in Weiß gehalten. Das Zimmer verfügt über vier Fensteröffnungen an der Nordwand, die mechanisch zu öffnen sind. Weiters befinden sich zwei WC-Kabinen, drei Urinale und ein Waschbecken in diesen Räumlichkeiten.

An der Nordwand sind Putzschäden erkennbar. Dieser Defekt macht sich durch Herunterblättern der Putz bemerkbar.

Im Eingangsbereich des Toilettenraumes ergibt sich das selbe Schadensbild. Die Putzschicht hängt teilweise in Fetzen von den Wänden und fällt zu Boden.



Abb. 240.: Die Nordwand des Toilettenraumes im OG, Graz 2016



Abb. 241.: Der Eingangsbereich der Toiletten im Obergeschoss, Graz 2016

#### 16.4.8. Räume des Obergeschosses

Der Hauptgang im Obergeschoss misst eine Fläche von  $40,18\text{m}^2$ . Durch ihn ist es möglich die westlichen Räume des Altbaus im Obergeschoss zu erreichen. Der zweite, deutlich schmalere und kleinere Gang, besitzt eine Größe von  $11,67\text{m}^2$  und erschließt das Kinderzimmer im Südwesten und die Räume im Osten des ersten Stocks.

Vom größeren Gang aus erreicht man eine Terrasse, die sich an der Nordseite des Gebäudes befindet. Die Fenster der Terrassentüren wurden verbarrikadiert um unerwünschtes Eindringen zu verhindern.

Mittig im Grundriss gelegen gelangt man durch den Aufenthaltsraum in zwei Schlafzimmer, die zusammen eine Größe von  $45,11\text{m}^2$  besitzen.

Der Aufenthaltsraum besitzt eine gläserne Eingangstüre deren Rahmen aus Aluminium besteht und bis an die Decke reicht. Das Zimmer misst eine Fläche von  $24,78\text{m}^2$  und verfügt über keine Fensteröffnungen. Eine zugemauerte Fensteröffnung, die sich ehemals an der Westwand befand, ist durch ihre Nische noch in der Mauer erkennbar.

Die Wände sind verputzt und weiß gestrichen. Der Bodenbelag ist ein Fischgrätenparkett, das auch durch das erste Schlafzimmer und das zweite Schlafzimmer verläuft. Die beiden Deckenleuchten sind heruntergerissen.



Abb. 242.: Der Aufenthaltsraum im ersten Stockwerk, Graz 2016

Das erste Schlafzimmer (19,03m<sup>2</sup>) hat eine längliche Form und verfügt über eine Fensteröffnung an der Nordseite des Raumes. Das Mauerwerk ist verputzt und die Wände weiß gestrichen.

Die Installationen an der Decke und an der Wand neben der Eingangstür sind herunter- oder abgerissen worden. Die Elektrokabel hängen an diesen Stellen von der Decke. Die beschädigten Stellen der Putz wurden mit einer dunkelgrauen, grobkörnigen Spachtelmasse aufgefüllt. Die Steckdosen wurden der Mauer entnommen und die offenen Stellen mit derselben Spachtelmasse aufgefüllt, wie sie an der Zimmerdecke verwendet wurde.



Abb. 243.: Der Aufenthaltsraum im ersten Stockwerk, Graz 2016



Abb. 244.: Blick in das erste Schlafzimmer im OG, Graz 2016



Abb. 245.: Heraus- & abgerissene Schalter und Lampe im 1. SZ, Graz 2016



Abb. 247.: Das zweite Schlafzimmer des ersten Stockwerkes, Graz 2016



Abb. 246.: Heraus- und abgerissene Schalter und Lampe im 1. SZ, Graz 2016



Abb. 248.: Das zweite Schlafzimmer des ersten Stockwerkes, Graz 2016

Das zweite Zimmer misst eine Fläche von 26,08m<sup>2</sup>, ist mit Parkett versehen und verfügt über eine Fensteröffnung, die mechanisch zu öffnen ist. Die Wände sind verputzt und weiß ausgemalt. Die Oberleuchte, Lichtschalter und Steckdosen wurden entfernt.

In diesem Zimmer wurden dieselben Maßnahmen an Decke und Eingangsbereich durchgeführt, wie sie im ersten Raum vollzogen wurden.

Die südliche Wand des Raumes weist fünf, etwa faustgroße Löcher auf, die für die Installationen verwendet wurden. Die offenen Stellen sind mit dunkelgrauer, grobkörniger Spachtelmasse aufgefüllt worden.

Von der Zimmerdecke hängen lose Elektrokabel, die ursprünglich von den Deckenleuchten stammen. Auch hier wurden die offenen Stellen mit dunkelgrauer, grobkörniger Spachtelmasse aufgefüllt.



Abb. 249.: Eingangsbereich und Fußboden des Wohnzimmers, Graz 2016



Abb. 250.: Eingangsbereich und Fußboden des Wohnzimmers, Graz 2016

Geht man zurück, durch den Aufenthaltsraum hindurch, in den Hauptgang, gelangt man an dessen Ende, auf der rechten Seite in den Nebengang (zweiter Erschließungsgang). Dort befindet sich an erster Stelle das Wohnzimmer mit 28,10m<sup>2</sup>.

Der Wohnraum verfügt über eine Fensteröffnung, die den Zugang zur Terrasse darstellt. Ursprünglich besaß dieser Raum drei Maueröffnungen. Neben der Terrassentüre wies die Südwand links und rechts Oberlichten auf, die aber während der Jahre zugemauert wurden.

Der Wohnraum besitzt ein hölzernes Tafelparkett und hölzerne Sesselleisten. Das Parkett ist an manchen Stellen zerkratzt. Die Wände sind verputzt und in unterschiedlichen Gelbtönen gehalten. Das blickdichte Milchglas der Zimmertüre ist in einem weiß lackierten Holzrahmen gefasst. Die Steckdosen und Lichtschalter sind aus den Wänden entfernt worden und von der Zimmerdecke wurde die Lampe entfernt. Die Installationen liegen frei und auch die Elektrokabel hängen von der Decke herab. Die freigelegten Stellen wurden mit einer dunkelgrauen, grobkörnigen Spachtelmasse aufgefüllt.

Das Wohnzimmer ist ein Durchgangszimmer. Das Kinderzimmer mit einer Fläche von 29,78m<sup>2</sup> grenzt im Westen an den Wohnraum.



Abb. 251.: Blick in das Wohnzimmer hin zur Terrassentür des OGs, Graz 2016

Die Terrasse im ersten Stockwerk befindet sich an der Südseite des Altbaus, direkt über der Loggia im Erdgeschoss.

Der Boden ist mit braunen, länglichen Fliesen ausgelegt, deren Fugen teilweise mit Moos bewachsen sind.

Als Absturzsicherung dient ein Stahlgeländer, das weiß lackiert ist. Der Lack ist an manchen Stellen abgeblättert und das Geländer dadurch stark verrostet.



Abb. 252.: Die Terrasse im Obergeschoss, Graz 2016



Abb. 254.: Das ehemalige Kinderzimmer im Obergeschoss, Graz 2016

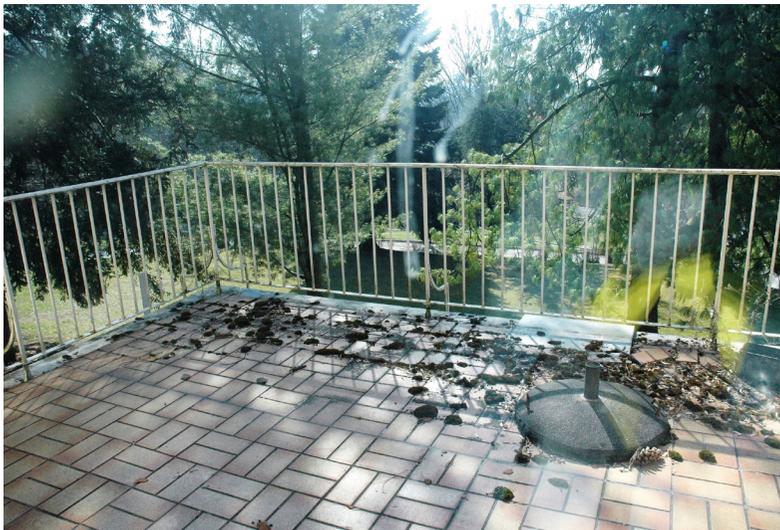


Abb. 253.: Die Terrasse im Obergeschoss, Graz 2016



Abb. 255.: Das ehemalige Kinderzimmer im Obergeschoss, Graz 2016



Abb. 256.: Die Südwand im Kinderzimmer (Fensteröffnungen), Graz 2016



Abb. 258.: Schäden an den Wänden im Eingangsbereich des KZ, Graz 2016



Abb. 257.: Die Südwand im Kinderzimmer (Fensteröffnungen)

Das Kinderzimmer befindet sich in südwestlicher Richtung des Hauses und besitzt eine Fläche von 29,78m<sup>2</sup>.

Den Bodenbelag bildet ein Fischgrätenparkett. Die Sesselleisten wurden entfernt. Mittig an der rechten Längsseite des Raumes ist ein rechteckiger, betonierter Bereich zu sehen. Wofür dieser steht ist nicht ablesbar oder erkennbar. Laut Plänen von 1840 und 1918 ergab das Kinderzimmer samt dem Aufenthaltsraum ein großes Zimmer mit einem Ofen, der aber in der nordöstlichen Ecke des Zimmers stand. Das Parkett hat an vielen Stellen Kratzer und ist verschmutzt.

Alle Wände sind verputzt und in verschiedenen Gelbtönen gestrichen. Es befindet sich an der Nordwand des Zimmers, an ihrer rechten Seite, eine zugemauerte Öffnung, die die Maße einer Türe aufweist. Diese Stelle wurde mit Gipskartonplatten verschlossen.

Das Zimmer verfügt über drei Fensteröffnungen, die mechanisch zu öffnen sind.

Weiters ist zu erkennen, dass alle Schalter, alle Steckdosen und die Lichtquellen in diesem Raum beseitigt worden sind. Zurückgeblieben sind teils lose Kabel, die aus und von den Wänden hängen. An manchen Stellen weisen die Mauern Putzschäden auf, von denen manche mit dunkelgrauer, grober Spachtelmasse ausgebessert wurden.

Durch das Kinderzimmer hindurch vom Wohnzimmer gelangt man zurück in den Nebengang. Dieser ermöglicht die Erreichbarkeit der restlichen Zimmer im Nord- und Ostteil des Gebäudes im Obergeschoss.



Abb. 259: Nebengang im OG, Graz 2016

Der Nebengang ist mit einem Fischgrätenparkett ausgestattet. Die Seitenwände sind verputzt und eierschalenfarben gehalten. An einigen Stellen wurden Korrekturen mit Hilfe von weißer und grobkörniger, dunkler Spachtelmasse durchgeführt. Stemmarbeiten (Elektrokasten) an der linken Seite des Ganges haben ihre Spuren hinterlassen.

An diesen Gang ist neben dem Wohnzimmer, eine Kanzlei, eine Küche, ein Bad mit Toilette und ein weiterer Aufenthaltsraum angeknüpft.

Die Kanzlei ist das zweite Zimmer, das der Nebengang erschließt. Die Wände des Raumes sind verputzt und weiß gestrichen. An den Seiten der Mauern sind Kleberückstände einer Tapete zu sehen. Als Bodenbelag dient ein hölzernes Tafelparkett. Die Sockelleisten sind an manchen Stellen entfernt worden.



Abb. 260.: Das Parkett der Kanzlei, Graz 2016

Der Raum verfügt über zwei Fensteröffnungen, die mechanisch zu öffnen sind.

Der Bodenbelag (Parkett) ist durch auslaufende Heizungsflüssigkeit verschmutzt und Teile von ihm durch eindringende Feuchtigkeit des Mauerwerkes ruiniert.

Der Sockelbereich weist marode Stellen auf. Teilweise sind gelbliche Wasserflecken zu erkennen, die den Putz angegriffen haben. Andere Bereiche zeigen einen Befall durch schwarzen Schimmel. Der Putz bröselnt an diesen Zonen in sandiger Konsistenz von den Wänden herab. An den Wänden ist ein durchlaufendes Schadensbild erkennbar, das in Form von braunen Verfärbungen auftritt.



Abb. 261.: Blick zu den Fenstern der Kanzlei im OG, Graz 2016



Abb. 262.: Die Wände in der Kanzlei, Graz 2016



Abb. 263.: Die Wände in der Kanzlei, Graz 2016

Von diesen Flecken ist vor allem die Ost- und Nordwand des Zimmers betroffen. Beginnend in zirka einem Meter Höhe sind regelmäßig Nägel in das Mauerwerk geschlagen worden und es weist Löcher mit einem Durchmesser von bis zu 15cm auf. In den Löchern sind Kabel und Leitungen sichtbar und diese sind dadurch teilweise frei gelegt.

Der nächste Raum ist die Küche, die eine Fläche von 21m<sup>2</sup> misst. Am Boden ist ein grauer Linoleumbelag verklebt worden. Die Küche verfügt über zwei Fensteröffnungen. Eine befindet sich an der Südwand und die andere an der östlichen Mauer.

Außerdem beinhaltet das Zimmer eine Speisekammer mit zirka 1,50m<sup>2</sup>.

Der Linoleumboden ist durch die ausgelaufene Flüssigkeit der Heizkörper stark verunreinigt. Der Schaden macht sich vor allem in der Mitte des Raumes durch eine tiefschwarze, matte Verfärbung des Bodenbelags bemerkbar.

Die Westwand ist bis zur Hälfte ihrer Länge verfliest, die andere Hälfte ist verputzt.

Alle Küchenmauern weisen Perforierungen auf durch die teilweise die Installationsleitungen freiliegen und sichtbar sind. Alle Lichtschalter, Steckdosen und Oberleuchten wurden entfernt.



Abb. 264.: Der verunreinigte Boden in der Küche, Graz 2016



Abb. 266.: Die Seitenwände der Küche, Graz 2016



Abb. 265.: Der verunreinigte Boden in der Küche, Graz 2016



Abb. 267.: Die Seitenwände der Küche, Graz 2016



Abb. 268.: Freiliegende Installationsleitungen an den Wänden, Graz 2016



Abb. 269.: Der Vorraum zum Erzieherzimmer, Graz 2016

Am Ende des Ganges wird das volle Ausmaß des durchfeuchten Mauerwerks sichtbar. Dieser kleine Abschnitt misst zirka eine Fläche von 1,20 bis 2m<sup>2</sup> und ist vom Sockel bis zur Decke großflächig von Schimmel überzogen.

Ein beißender Geruch liegt in dieser Zone des Hauses in der Luft. Der Sockelbereich ist stark beschädigt durch die eindringende Feuchtigkeit in das Mauerwerk. Zu vermuten ist, dass die Nässe von den Ableitungen und der Feuchteentwicklung der Waschräume des Erdgeschosses und der des Dachgeschosses herrührt.

Der Putz ist gelblich-orange verfärbt und wirft an manchen Stellen Blasen. Der Putz hat eine sandige Konsistenz und bröseln von den Wänden, das Mauerwerk ist auch angegriffen.

Die weiße Lackierung der hölzernen Türstöcke des Badezimmers und des Aufenthaltsraumes blättert ab und hängt in Fetzen herunter.

In der Ecke der Decke ist der Schimmel soweit fortgeschritten, dass dort bereits ein „Bäumchen“ wächst. Die gesamte Decke ist von schwarzen Schimmelflecken übersät und auch die seitlichen Wände sind vom Schimmel befallen. Es haben sich auch teilweise braune Flecken gebildet. An diesen Verfärbungen lässt sich der Putz und das Mauerwerk, z.B.: mit einem Kugelschreiber, eindrücken.



Abb. 270.: Schimmelentwicklung an der Decke & Wänden des Ganges, Graz 2016



Abb. 271.: Schimmelentwicklung an der Decke & Wänden des Ganges, Graz 2016



Abb. 272.: Schimmelbefall am Gang zw. Bade- und Aufenthaltsraum, Graz 2016



Abb. 273 Die Badezimmerwände im ersten Stockwerk, Graz 2016



Abb. 274.: Die Badezimmerwände im ersten Stockwerk, Graz 2016

Das Badezimmer (6,33m<sup>2</sup>) des ersten Stockwerkes inkludiert eine Toilette, die innerhalb des Raumes durch eine hölzerne Trennwand begehbar ist.

Der Boden des Bades und der Toilette ist mit gelben Fliesen ausgestattet.

Mit denselben Fliesen wurden die Wände bis zu zwei Meter hoch verfliest.

Der Türstock des Zimmers ist vom Schimmel befallen und das Holz ist durch die eindringende Feuchtigkeit verfault.

Das Mauerwerk ist großflächig von schwarzen Schimmelpilz befallen. Er breitet sich auf der gesamten Westwand und Südwand des Bades aus. Teile der Wand sind gelblich verfärbt und der Putz bröckelt auf den Fliesenboden herab.

Der Aufenthaltsraum bildet den Abschluss des Obergeschosses. Er besitzt eine Fläche von 19,61m<sup>2</sup>.

Dieses Zimmer verfügt über eine Fensteröffnung, die mechanisch zu öffnen ist.

Der Bodenbelag besteht aus hölzernen Parkettafeln (Tafelparkett), die im Sockelbereich von einer Sesselleiste umrahmt werden.

Alle Wände und die Raumdecke sind verputzt und in Weiß gehalten.

Der Schimmelbefall ist in diesem Raum weit fortgeschritten. Das Parkett ist zerstört und Teile herausgebrochen.



Abb. 275.: Das durch Nässe zerstörte Tafelparkett des Aufenthaltsraumes, Graz 2016



Abb. 276.: Schimmelbefall und austretende Salze, Graz 2016



Abb. 278.: Herausgebrochene, lose Parketteile, vom Schimmel zerfressen, Graz 2016



Abb. 277.: Schimmelbefall und austretende Salze, Graz 2016



Abb. 279.: Herausgebrochene, lose Parketteile, vom Schimmel zerfressen, Graz 2016

Durch die eindringende Feuchtigkeit sind die Tafeln des Parketts verfault und morsch, vom Betreten dieser Stellen ist abzuraten. Das Holz ist vom Schimmel zerfressen. Auch wegen des beißenden Geruchs in diesem Zimmer, der vom Schimmelpilz herrührt, ist ein allzu langer Aufenthalt in diesem Raum nicht empfehlenswert.

Die Sockelleisten sind auch marode und das Holz kaputt.

Alle Wände vom Sockelbereich bis zur Raumdecke sind mit schwarzen und braunen Schimmelflecken bedeckt und durchgehend gelblich, teilweise rötlich, verfärbt.

Der Putz ist zerstört und hat eine sandige Konsistenz.



Abb. 280.: Der Eingangsbereich des Aufenthaltsraumes, Graz 2016

Er ist gelblich, teilweise rot, verfärbt und bröseln bei Berührung vom Mauerwerk herunter.

Die Decke des Raumes ist ebenfalls vom Schimmelbefall betroffen. Auch hier ist der Putz durchgehend gelblich verfärbt und von schwarzen und braunen Schimmelflecken überzogen.

Die verputzten Mauern weisen faustgroße Löcher auf, durch die die Installationsleitungen sichtbar werden. Alle Lichtschalter, Steckdosen und Oberleuchten wurden aus dem Zimmer entfernt. An diesen Stellen hängen Kabel heraus.



Abb. 281.: Die Decke des Aufenthaltsraumes, Graz 2016

### 16.4.9. Das Dachgeschoss des Altbaus und seine Erschließung

Wie schon in Punkt 13.2.4. erwähnt ist der Wasserschaden im Treppenhaus weit fortgeschritten, der vor allem im Bereich des Dachgeschosses stark ausgebildet ist.

Das Trennglas, das in Holzrahmen gefasst ist, dient im Treppenhaus des Dachgeschosses als zusätzliche Absturzsicherung und ist im ersten Abschnitt beschädigt.



Abb. 282.: Treppenaufgang in das Dachgeschoss des Altbaus, Graz 2016



Abb. 283.: Treppenaufgang in das Dachgeschoss des Altbaus, Graz 2016



Abb. 284.: Der Gang des Dachgeschosses, Graz 2016

Der Altbau wird durch den Gang (32,37m<sup>2</sup>) und die Diele (21,40m<sup>2</sup>) im Westteil des Geschosses, erschlossen.

Der Bodenbelag des Ganges besteht aus Betonestrich mit einer groben Körnung. Die Wände sind verputzt und in Weiß gehalten.

Der Gang bildet zusammen mit der Diele im westlichen Bereich des Stockwerkes die Haupteinschließung des Dachgeschosses. Zusammen besitzen sie eine Fläche von 53,77m<sup>2</sup>.



Abb. 285.: Die Diele im Dachgeschoss, Graz 2016

Die Diele im Dachgeschoss erschließt den Westteil des Dachausbaus. In diesem Bereich befinden sich das große Erzieherzimmer/Tageszimmer (73,05m<sup>2</sup>), die Teeküche (16,44m<sup>2</sup>), ein Schlafzimmer (8,72m<sup>2</sup>) und ein kleines Erzieherzimmer (19,58m<sup>2</sup>).

Der Bodenbelag der Diele besteht aus großflächig zugeschnittenem, beigefarbenem Linoleum. Die Sesselleiste verfügt über das selbe Material, nur in einem anderen Brauntönen. In manchen Bereichen der Diele sind Abnutzungen zu erkennen. Zum Beispiel ist die Sesselleiste an der rechten Seite des Eingangsbereiches defekt.



Abb. 287.: Die Südwestseite der Diele und ihre Schäden, Graz 2016



Abb. 286.: Die defekte Sesselleiste im Eingangsbereich der Diele, Graz 2016



Abb. 288.: Die Südwestseite der Diele und ihre Schäden, Graz 2016



Abb. 289.: Herausgebrochener Putz an den Kanten im Sockelbereich, Graz 2016

#### 16.4.10. Die Zimmer des Dachgeschosses im Altbau

Die Diele verfügt über eine mechanisch öffnbare Fensteröffnung, die sich an der Südseite des Raumes befindet.

Die Decke der Diele weist einige Risse und Sprünge auf, vor allem im Bereich der Baufuge des Zubaus aus den 1970er Jahren.

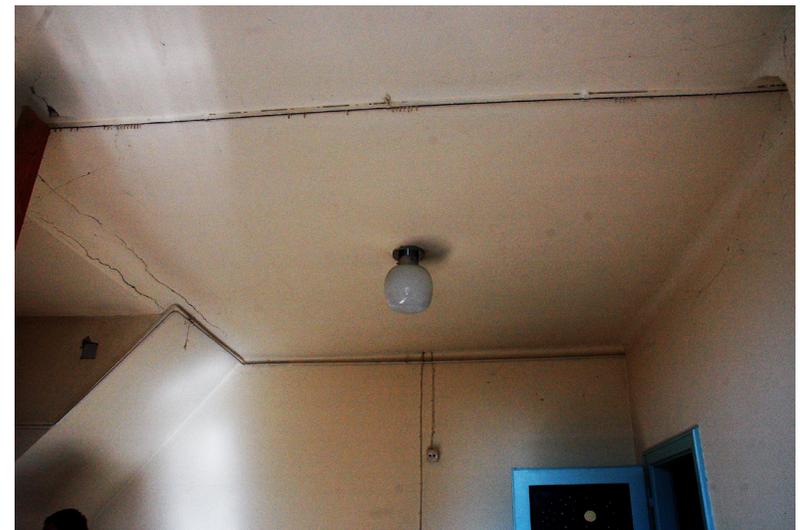


Abb. 290.: Die Decke der Diele weist Risse und Sprünge auf, Graz 2016

Die Decke und die seitlichen Wände sind vergilbt und an manchen Stellen bröckelt der Putz von den Wänden.



Abb. 291.: Das ESZ schließt die Westseite des Dachgeschosses ab, Graz 2016



Abb. 292.: Das Schlafzimmer an der Westseite des Dachgeschosses, Graz 2016

Mit einer Fläche von  $73,05\text{m}^2$  ist das Erzieherzimmer der größte Raum im Dachgeschoss. Der Bodenbelag besteht aus Holzdielen und die Balken der Dachkonstruktion reichen in den Raum hinein.

Das Erzieherzimmer verfügt über eine große Fensteröffnung an der Westseite des Raumes, die in vier Unterteilungen gegliedert ist. Alle vier Einheiten sind mechanisch öffenbar.

Bis auf ein paar Risse in den verputzten Wänden sind in diesem Zimmer keine Schäden ersichtlich.



Abb. 293.: Das Schlafzimmer an der Westseite des Dachgeschosses, Graz 2016

Das Schlafzimmer im Dachgeschoss hat eine Größe von 8,72m<sup>2</sup> und liegt an der Südwestseite des Hauses.

Der Boden ist mit einem Linoleumbelag verklebt der beige-farben ist.

Der Raum verfügt über eine Fensteröffnung in der Dach-schräge, die mechanisch öffnenbar ist.

Die Seitenwände sind bis zum Kniestock mit Holz vertäfelt.

Ein Holzbalken der Dachkonstruktion reicht in den Raum hinein. Auf diesem sind Holzbretter befestigt, die eine Fläche entstehen lassen.

Zu Beginn des Dachbalkens ist an der Südwand des Zimmers zu erkennen, dass hier Nässe in die Konstruktion eingedrungen ist. Der Putz ist an dieser Stelle gelblich, und schwarz vom Schimmel verfärbt, und löst sich vom Mauerwerk.

Der Schimmel, der durch die eindringende Feuchtigkeit entstanden ist, macht sich im gesamten Bereich der Fensteröffnung bemerkbar und in Bereich der Kante der Dachschräge.

Gegenüber vom Schlafzimmer, an der Nordseite des Stockwerkes, liegt die Teeküche des Dachgeschosses. Sie misst eine Fläche von 16,44m<sup>2</sup> und sie besitzt einen länglichen Grundriss.

Alle Geräte und Möbel wurden aus der Teeküche entfernt. Der Boden ist mit einem Linoleumbelag verklebt und ist in Beige gehalten. Die Wände sind mittig mit kleinen weißen Fliesen ausgestattet.

Kleinere Schäden wie Rostflecken auf dem Linoleumbodenbelag und eine ausgerissene und herunterhängende Oberleuchte sind in diesem Raum festzustellen.

In dem Bereich, an dem der Balken in die Dachschräge eintritt, sind Schäden durch eindringende Feuchtigkeit zu erkennen. An dieser Stelle breitet sich auch Schimmel aus und der Putz ist gelblich verfärbt und blättert ab.

Auch der Bodenbelag ist, durch den Feuchtigkeitseintritt, stark in Mitleidenschaft gezogen worden.

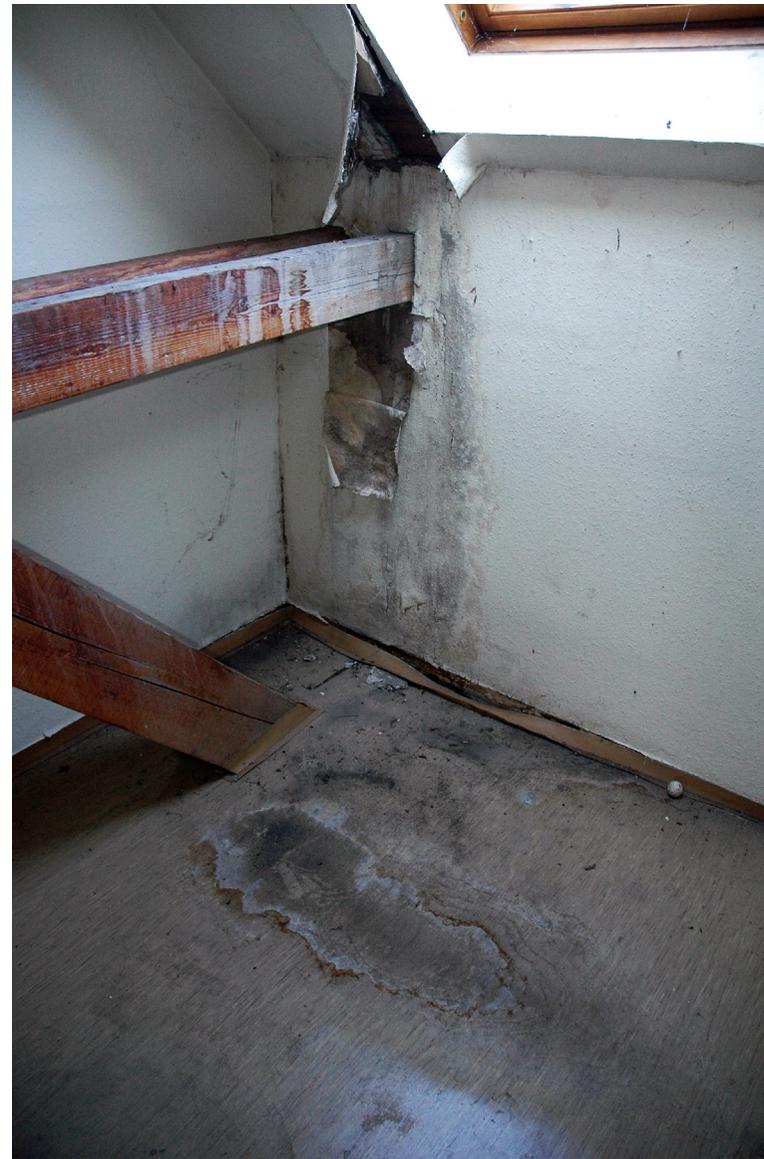


Abb. 294.: Massiver Schaden durch eindringende Nässe, Graz 2016



Abb. 295.: Die Teeküche im Dachgeschoss, Graz 2016



Abb. 296.: der Anschluss der Spüle in der Teeküche, Graz 2016

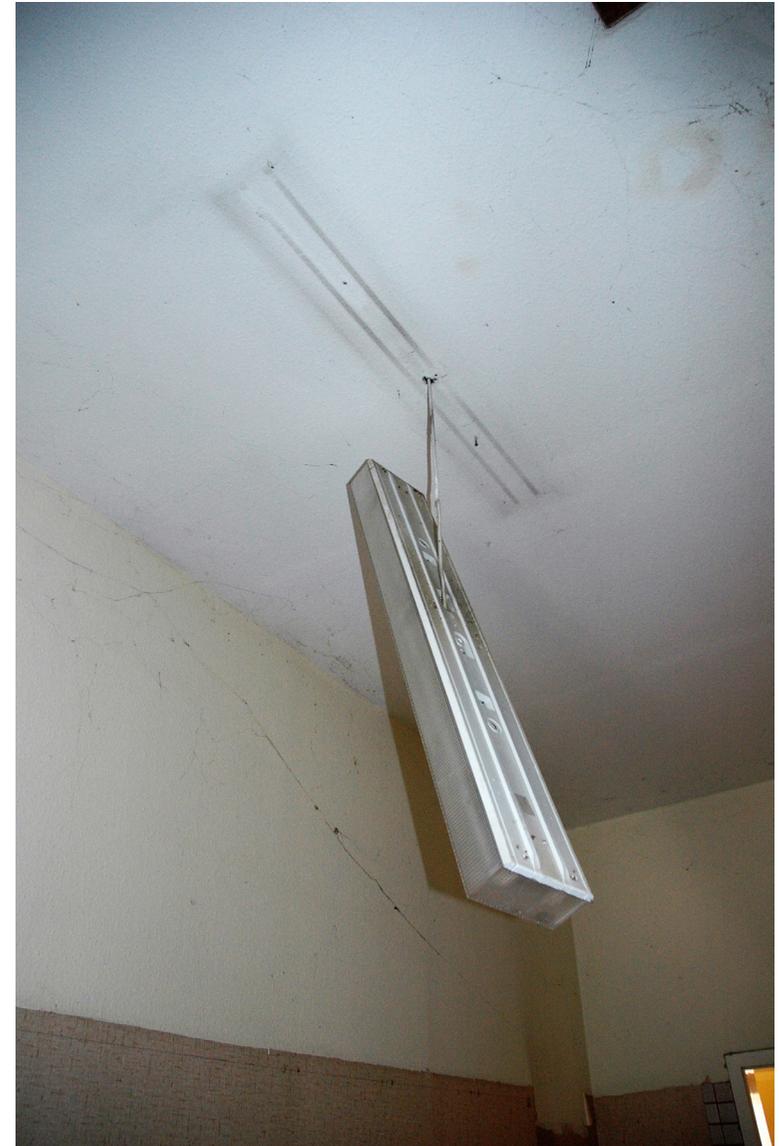


Abb. 297.: Die herunterhängende Oberleuchte in der Teeküche, Graz 2016

Östlich an die Teeküche grenzt das zweite, viel kleinere, Erzieherzimmer mit einer Fläche von 19,53m<sup>2</sup> an. Dieses Erzieherzimmer war auch nicht als Tagesraum angedacht, sondern als Schlafzimmer für einen Erzieher.

Der Bodenbelag besteht aus beigefarbenen Linoleum, das verklebt wurde. Der Boden ist verschmutzt.

In einer Ausbuchtung an der Westwand des Raumes, die verflies ist, ist ein Waschmaschinenanschluss erkennbar.

Alle Seitenwände und die Zimmerdecke sind verputzt und in einem hellen Elfenbeinton gehalten.

Rechts, neben der Ausbuchtung für die Waschmaschine, sind die beiden Wände mit grauen, größeren Fliesen verflies. Ein Waschbecken aus weißem Porzellan ist in dieser Ecke angebracht.

Die Heizungsrohre und Leitungen der beiden Heizkörper verlaufen entlang des Sockelbereichs an der Nordwestwand des Zimmers.



Abb. 298.: Die Westwand des Erzieherzimmers, Graz 2016



Abb. 299.: Die Westwand des Erzieherzimmers, Graz 2016



Abb. 300.: Fensteröffnung an der N-Seite des Raumes & die Zimmerdecke, Graz 2016



Abb. 301.: Fensteröffnung an der N-Seite des Raumes & die Zimmerdecke, Graz 2016

Der Raum verfügt über eine Fensteröffnung in der Dachschräge, die mechanisch zu öffnen ist und bis in die Mitte der Nordwand hineinreicht.

Die Farbe an den Wänden ist vergilbt und durch die Heizungsluft im Bereich der Heizkörper und der Zimmerecken schwarz verfärbt.

Der Putz der Zimmerdecke weist einige Risse und Sprünge auf. Der Putz hat sich in diesem Bereich gelöst und ist abgebröckelt.

Das größere Erzieherzimmer, das Schlafzimmer, die Diele, die Teeküche und das kleinere Erzieherzimmer befinden sich überhalb des Zubaus des 1970 erbauten Internats.

Vom Erzieherzimmer aus gelangt man zurück auf den Gang. Auf der Südseite des Dachgeschosses sind drei Schlafzimmer angeordnet sind. Auf der Nordseite des Ganges sind zwei Schlafzimmer angeordnet.

Das westlichste Schlafzimmer auf der Südseite des Ganges besitzt eine Größe von 12,69m<sup>2</sup>.

Der Belag des Bodens besteht aus Holzdielen. Die Sesselleiste ist hölzern. Die Wände sind bis auf eine Höhe von 130cm mit Holz vertäfelt.

Der Raum verfügt über eine Fensteröffnung die mechanisch zu öffnen und vergittert ist.

Die seitlichen Wände und die Zimmerdecke sind verputzt und elfenbeinfarben gehalten.

Größere Schäden sind in diesem Zimmer nicht ersichtlich. Der Holzdielenboden im Bereich der Fenstereinbuchtung ist durch kleinere Wasserflecken beeinträchtigt.

Das mittig gelegene Schlafzimmer an der Südseite des Ganges misst eine Fläche von 12,93m<sup>2</sup> und verfügt über eine vergitterte Fensteröffnung die mechanisch offenbar ist.

Der Bodenbelag besteht aus Holzdielen, die durch die ausgetretene Flüssigkeit des Heizkörpers stark verunreinigt sind.

Die Wände und die Zimmerdecke sind verputzt und in Weiß gehalten.



Abb. 302.: Eines der Schlafzimmer an der Südseite des Gebäudes, Graz 2016



Abb. 303.: Eines der Schlafzimmer an der Südseite des Gebäudes, Graz 2016



Abb. 304.: Das 2.SZ auf der Südseite des Altbaus im DG, Graz 2016



Abb. 306.: Kalkflecken auf dem Linoleumbelag unter den Heizungskörper, Graz 2016



Abb. 305.: Das 2. SZ auf der Südseite des Altbaus im DG, Graz 2016

Das Dritte und auch letzte Schlafzimmer auf der Südseite des Ganges hat eine Größe von 14,07m<sup>2</sup>.

Oberhalb der Holzvertäfelung hat sich schwarzer Schimmel gebildet.



Abb. 307.: Das erste Schlafzimmer an der Nordseite des Ganges, Graz 2016

Das erste Schlafzimmer auf der Nordseite des Altbaus im Dachgeschoss misst eine Fläche von 15,95m<sup>2</sup>. Der Bodenbelag besteht aus verklebtem grauem Linoleum.

Die Seitenwände sind bis auf 130cm Höhe mit Holz vertäfelt. Die Wände sind verputzt und in Weiß gehalten. An manchen Stellen ist der Putz gelblich verfärbt und durch die eindringende Feuchtigkeit so stark in Mitleidenschaft gezogen worden, dass er in sandiger Konsistenz vom Mauerwerk rieselt. Der Sockelbereich in der Fensterausbuchtung bietet das selbe Erscheinungsbild.



Abb. 308.: Schimmelbildung oberhalb der Holzvertäfelung, Graz 2016



Abb. 309.: Der Sockelbereich in der Fenstereinbuchtung des SZ, Graz 2016



Abb. 310.: Der Sockelbereich in der Fenstereinbuchtung des SZ, Graz 2016



Abb. 311.: Das zweite Schlafzimmer an der Nordseite des DG, Graz 2016

Das zweite Schlafzimmer auf der Nordseite des Altbaus im Dachgeschoss besitzt eine Größe von 14,11m<sup>2</sup>.

Der Bodenbelag besteht aus beigefarbenen Linoleum das verklebt ist.

Die Seitenwände sind bis 130cm Höhe mit Holz vertäfelt. Das Mauerwerk ist verputzt und in Weiß gehalten.

Der Fußboden unter dem Heizkörper weist Kaltflecken auf.



Abb. 312.: Der Fußboden des Schlafzimmers, Graz 2016

Auf der Ostseite des Dachgeschossganges befinden sich die Duschräume und der Toilettenraum.

Die Wand weist im Sockelbereich durch eindringende Nässe Putzschäden auf. Der betroffene Bereich ist gelblich verfärbt und der Putz weist eine sandige Konsistenz auf und bröseln vom Mauerwerk ab.

Schwarzer Schimmel hat sich in diesem Bereich gebildet.



Abb. 313.: Das östliche Ende des Ganges im DG des Altbaus, Graz 2016



Abb. 314.: Zugang zum Dachraum auf der Nordseite, Graz 2016



Abb. 316.: Dusch- und Waschraum im Dachgeschoss, Graz 2016



Abb. 315.: Duschraum, Graz 2016



Abb. 317.: Toilettenraum, Graz 2016

### 16.4.11. Dachraum

Es ist wünschenswert eine Grundsanierung am gesamten Objekt durchzuführen, da voraussichtlich die Elektroinstallationen, die Abwasserrohre und Zuleitungen veraltet sind.

In den Räumen, in denen die Schimmelentwicklung am meisten fortgeschritten ist, empfiehlt es sich Teile des Mauerwerkes zu öffnen um den Grund des Wassereintritts eruieren zu können. Ausschließen kann man hier einen Wasserrohrschaden nicht.

Im Allgemeinen sind die Linoleumböden zu erneuern und teilweise auch das Tafelparkett, das in einigen Räumen entweder durch Schimmel, Nässe oder Heizungsflüssigkeit arg in Mitleidenschaft gezogen wurde.

Die Armaturen und Fliesen in den Sanitärbereichen sind entweder veraltet, oder beschädigt.

Die Fenster benötigen eine Rundumerneuerung.

Die Dacheindeckung, wenn erforderlich, sollte erneuert werden und es ist ratsam den Dachstuhl und dessen Statik zu überprüfen.



Abb. 318.: Dachraum, Graz 2016

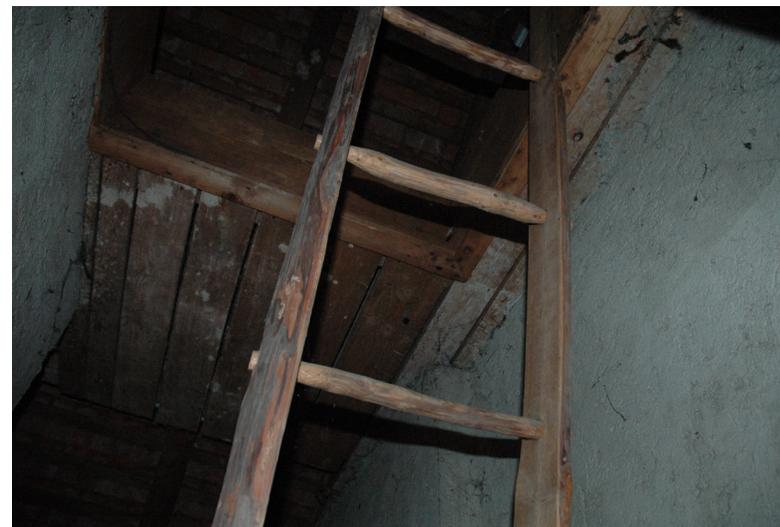


Abb. 319.: Aufgang in den Dachboden, Graz 2016



Abb. 320.: Dachraum, Graz 2016

## 17. Wohnen im Rosenhof

### 17.1. Revitalisierung der Körblergasse 106

#### 17.1.1. Lage

Der Rosenhof befindet sich am Fuße des Rosenberges und liegt zwischen zwei Naherholungsgebieten, dem Reinerkogel und dem Rosenhain. Als Wohnort also ideal, da es dort sehr ruhig ist und die beiden Objekte von vielen Grünflächen und Waldflächen umgeben sind.

Die Infrastruktur ist auch sehr gut, da sich in näherer Umgebung Nahversorger (Billa, Spar), Sanatorien (Sanatorium der Kreuzschwestern und Sanatorium Hansa), Ärzte, Apotheken, Schulen, die Karl-Franzens-Universität, die Wirtschaftskammer, der Campus02 und auch Gaststätten befinden.

Die Anbindung an den Stadtkern ist auch sehr gut. Geringe Reichweiten mit Bus, Fahrrad und PKW sind gegeben.

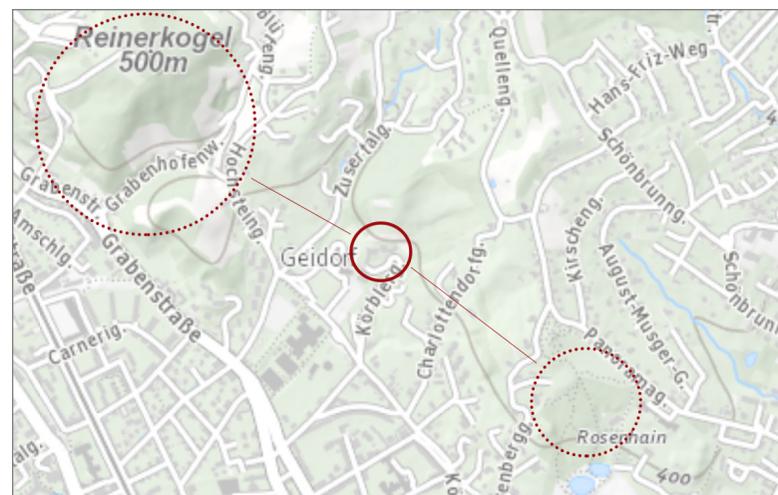


Abb. 321.: Lage des Rosenhofes (Google Maps 2018)

#### 17.1.2. Flächenwidmung

Das Haupthaus und der Altbau der Körblergasse 106 liegen auf einem allgemeinen Wohngebiet. Im Norden grenzen Land- und Forstwirtschaftsflächen und Waldflächen, allesamt in Hanglage, an das Grundstück.

Ein allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Zweck des Wohnens.

Ausgenommen sind Wohngebäude die der Versorgung des Gebietes dienen, wie Läden und Gaststätten und nichtstörende Handwerksbetriebe und Gemeinschaftseinrichtungen. Zulassungsfähig sind auch Hotels, nichtstörende Gewerbe, Verwaltungsbauten, Praxen und Büros für freie Arbeiten, Gartenbauten und Tankstellen.

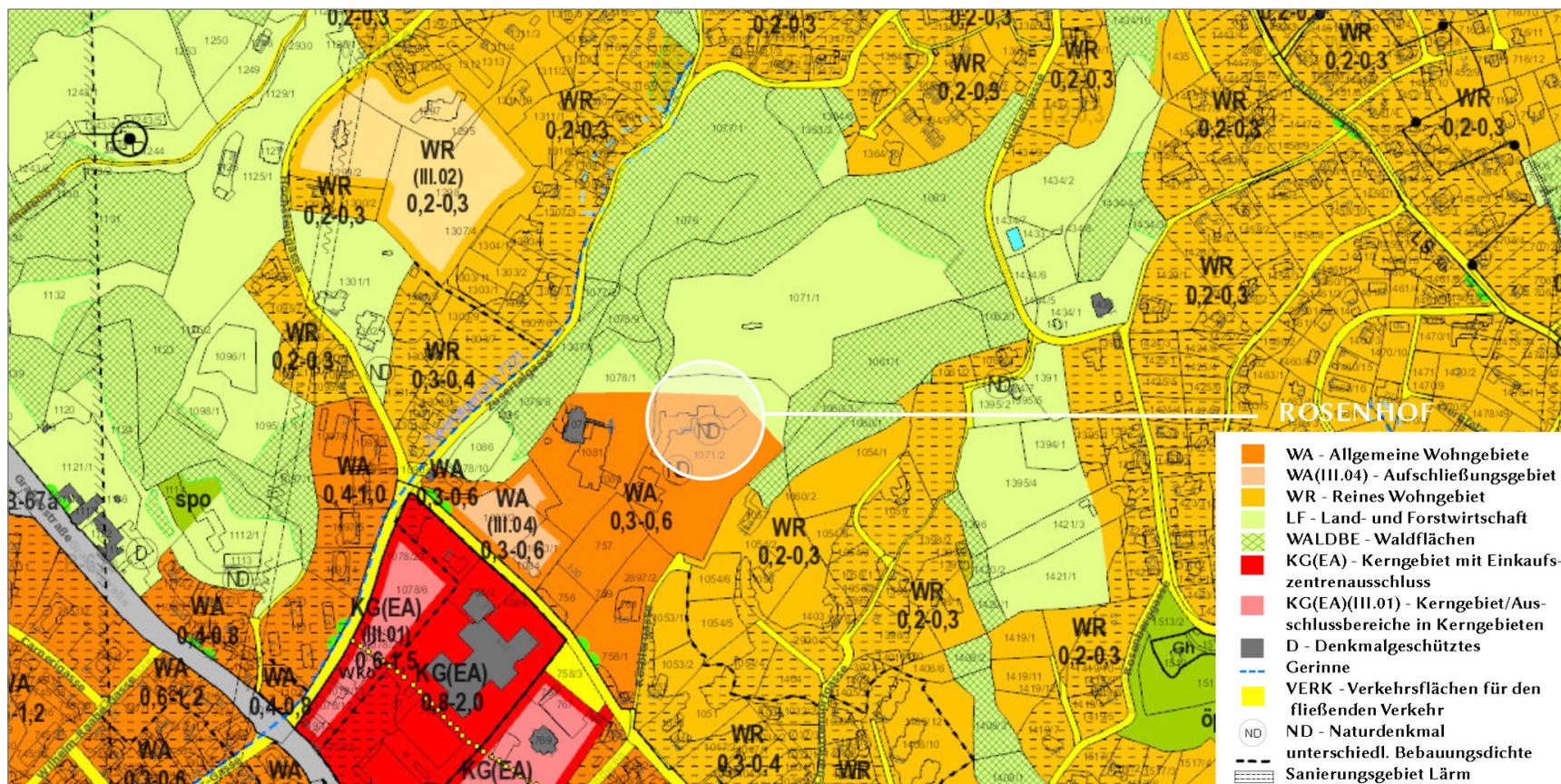


Abb. 322.: Flächenwidmungsplan (Stadtvermessungsamt 2018)

### 17.1.3. Busanbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gegeben. Mit der Buslinie 39 gelangt man bis zur Endstation Wirtschaftskammer. Nach einem 5-minütigen Fußweg erreicht man den Rosenhof.

Eine Busfahrt in und aus dem Stadtkern (Jakominiplatz) dauert ca. 15 Minuten.

Der Bus fährt tagsüber regelmäßig alle zehn Minuten. Abweichungen erfolgen nur zur Ferienzeit. Abends und an den Wochenenden fährt er alle zwanzig Minuten.

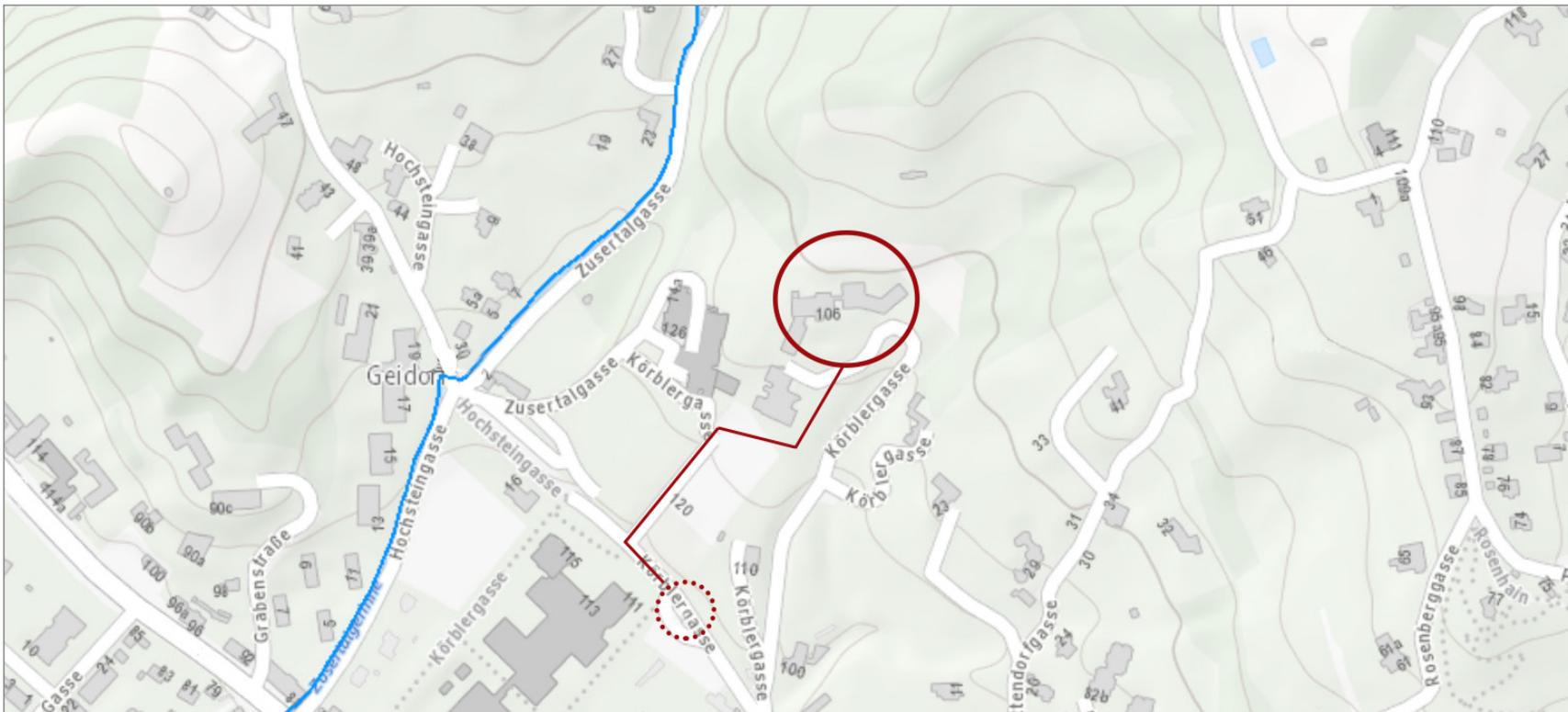


Abb. 323.: Fußweg zur Bushaltestelle Wirtschaftskammer (Google Maps 2018)



### **17.1.5. Einrichtungen, Orte und Plätze in der Nachbarschaft**

Direkte Nachbarn des Rosenhofes sind das INNOLAB des Campus02 und der Wirtschaftscampus.

Das INNOLAB befindet sich gleich im Anbau des Altbaus des Rosenhofes (ehemaliger Lehrlingstrakt).

Gleich unter dem INNOLAB befindet sich das Talent Center (ehemaliger Sozialtrakt und Turnsaal).

Die Körblergasse 110 - Ein ehemaliges Herrenhaus wird seit 2016 von der Jungen Wirtschaft der WKO Steiermark genutzt.

Die Zustertalgasse 2 (ehemaliges Pförtnerhaus) steht unter Denkmalschutz, wie auch das Hauptgebäude/Verwaltungsgebäude des Campus02 in der Zustertalgasse 126. Das Gebäude der Wirtschaftskammer steht ebenfalls unter Denkmalschutz.

Die Obstgärten grenzen an den Rosenhof im Norden, dort befindet sich auch der ehemalige Tennisplatz.

Der Tennisplatz stellt einen attraktiven Ort für sportliche Freizeitgestaltungen dar, daher wäre es wünschenswert diesen zu sanieren.



Abb. 325.: Darstellung der Nachbarschaft (Google Maps 2018)

### **17.1.6. Bildungsanstalten**

Im näheren Umkreis ist das Angebot an Bildungseinrichtungen sehr hoch.

Die nahe gelegenen Schulen sind ohne Weiteres zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar.

Für Kinder ist der Weg zu den Kindergärten, Sonderschulen und teilweise auch zu den Volksschulen weiter, daher empfiehlt es sich hier die Schüler mit dem PKW in die Schulen zu fahren. Sollten Kinder schon alt genug sein, können sie ihre Schulwege natürlich auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln bewältigen.

Gymnasien liegen auch in unmittelbarer Nähe und sind auch sehr gut zu Fuß, mit dem Rad, mit den Öffentlichen Verkehrsmitteln, oder mit dem PKW zu erreichen.

Die Karl-Franzens-Universität befindet sich, ebenso wie der Rosenhof, im Bezirk Geidorf.

Für einen Fußweg benötigt man ca. 20 Minuten, mit dem Fahrrad ca. 5-7 Minuten.

Die Busverbindung ist sehr gut, aber der Weg mit dem Bus benötigt Zeit, da man zweimal umsteigen muss.

Mit dem PKW benötigt man bis zu 10 Minuten um zur Universität zu gelangen.



Abb. 326.: Nahegelegene Bildungsanstalten im Bezirk Geidorf III. (Google Maps 2018)

### 17.1.7. Naturdenkmäler

Dem Rosenhof sind an der Südseite zwei Naturdenkmäler vorgelagert.

Die beiden Bäume, eine Eibe mit einer Fläche von  $109\text{m}^2$  und ein Mammutbaum mit einer Fläche von  $135\text{m}^2$ , wurden am 26. Mai 1992 zum Naturdenkmal ernannt.



Abb. 327.: Die Eibe ist 1992 ein Naturdenkmal, Graz 2018



Abb. 328.: Der Mammutbaum ist ebenfalls ein Naturdenkmal, Graz 2018

### 17.1.8. Begrünung

Die Südseite des Rosenhofes gehört „aufgeräumt“ und „freigemacht“. Die beiden Gebäude verstecken sich hinter Bäumen und Sträuchern, daher sind sie von der Straße aus nicht leicht zu sehen.



Abb. 329.: Südseite des Rosenhofes, Graz 2018



Abb. 330.: Neue Begrünung des Rosenhofes (Google Maps 2018)

Reduziert man die Begrünung an der Südseite, so ist es möglich mehr Tageslicht in die Innenräume zu leiten.

Auf der Südwestseite des Altbaus spenden der Mammutbaum und die Eibe ausreichend Schatten.

Im Südosten des Haupthauses dient eine große Tanne als Schattenspender.

Für die Parkplätze des Haupthauses sind auch Bäume als Schattenspender vorgesehen, oder bleiben erhalten.

### 17.1.9. Parkplätze

Für ausreichende Parkmöglichkeiten ist auch gesorgt. Hinzu kommen noch zwei barrierefreie Parkplätze.



Abb. 331.: Parkplätze für Bewohner und Besucher (Google Maps 2018)

Insgesamt sind 31 Parkplätze und 2 barrierefreie Parkplätze vorgesehen.

12 Parkplätze an der Nordseite des Altbaus bieten für die Bewohner Parkmöglichkeiten. Für jede Wohneinheit steht ein Parkplatz zur Verfügung, zusätzlich ist ein Besucherparkplatz und ein extra barrierefreier Parkplatz für Besucher des Cafés und für Seminare eingeplant.

19 Parkplätze und ein barrierefreier Parkplatz sind für das Haupthaus vorgesehen.

13 Parkplätze und der barrierefreie Parkplatz, sind für die 13 Wohneinheiten des Haupthauses vorgesehen. Die restlichen sechs Parkplätze sind Besucherparkplätze.

Das Niveau der Außenfläche vor der barrierefreien Wohnung im Kellergeschoss des Haupthauses muss angepasst werden, um ein schwellenloses Betreten der Wohnung im Kellergeschoss des Haupthauses zu ermöglichen. Dies gilt vor allem für den barrierefreien Parkplatz.

Weitere Parkflächen bietet die Grüne Zone im Umkreis, WKO und der Campus02, diese sind aber gebührenpflichtig.

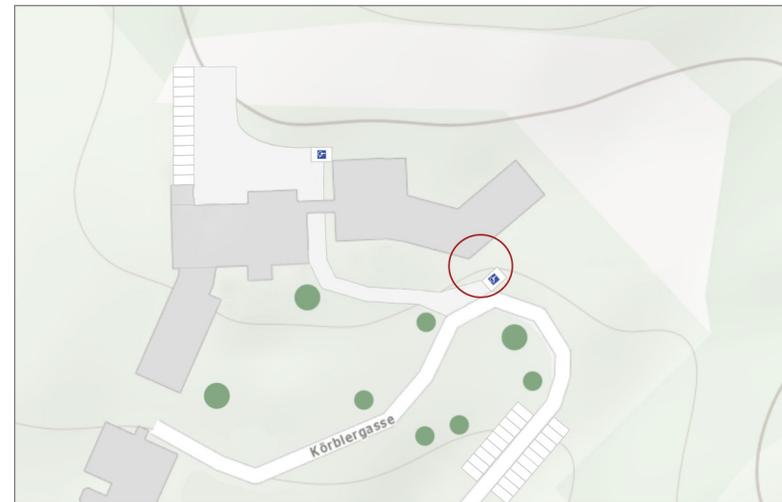


Abb. 332.: Niveaueinpassung für den barrierefreien Parkplatz (Google Maps 2018)

## 17.2. Entwurf für Wohnbauten, Außen

### 17.2.1. Analyse

Die Analyse des Standortes der Körblergasse 106 und vor allem der beiden Gebäude (Haupthaus und Altbau), machte mich neugierig aus dem ehemaligen Landesjugendheim zwei Wohnbauten zu schaffen.

Die großzügigen Flächen vom Haupthaus, mit 1966,38m<sup>2</sup>, und vom Altbau, mit 1164,74m<sup>2</sup>, bieten Platz für 24 neue Wohneinheiten.

### 17.2.2. Neugestaltung Außen

Die beiden Objekte wurden ehemals in einem Gelbton gestrichen und farblich aneinander angepasst.

Alles neu, aber doch vertraut - das Erscheinungsbild des Rosenhof ändert sich mit diesem Entwurf. Die Bauten werden schlicht in Weiß gehalten. Das Weiß soll die neue Funktion des Wohnens unterstreichen, damit sich die Körblergasse 106 klar von seinem Umfeld als Wohnbau hervorhebt. Das Weiß dient dazu, dass es sich wunderbar in die alte Umgebung einfügt und verleiht den Gebäuden ein neues Gesicht und eine neue Identität.

An der Außenfassade werden baulich nur kleinere Eingriffe vorgenommen. An der Ostseite des Haupthauses dient eine

Außentreppe als Erschließung für die Wohnungen in den jeweiligen Geschossen des Ostflügels.

An der Nordseite des Altbaus dient die Fläche des Balkones nun als Wohnraum für eine Maisonette Wohnung und wird deshalb zugemacht und überdacht.

In den Geschossen (vor allem KG Haupthaus und DG) werden die Fensteröffnungen vergrößert. Dies soll dazu dienen, dass die Räume mit mehr Tageslicht versorgt werden. Vor allem an der Ostseite des Haupthauses ist es wichtig genügend natürliches Licht in das Kellergeschoss zu leiten. Die Dachgeschosse benötigen auch mehr Tageslicht – größere Fensterflächen sind daher empfehlenswert. Die Vergrößerung der Fensteröffnungen soll vor allem die Lebensqualität in den Innenräumen steigern.

Es werden für manche Wohnungen in den Erdgeschossen Zugänge nach Draußen/Gärten geschaffen.

Die Bögen (Stürze) der Balkonfensteröffnungen verschwinden und werden den Öffnungen der anderen Fenster angepasst.

Der Bogen der Durchfahrt (Übergang) wird auch begradigt um das Gesamtbild des Rosenhofes abzurunden.

Im Großen und Ganzen wird darauf Wert gelegt die ursprünglichen Strukturen zu erhalten, damit ein Wiedererkennungswert gegeben ist.



Abb. 333.: Südansicht (ohne Bäume, um das Gebäude besser sehen zu können) – Die neue Fassade des Rosenhofes



Abb. 334.: Nordansicht (ohne Bäume, um das Gebäude besser sehen zu können) – Die neue Fassade des Rosenhofes

## **17.3. Entwurf für Wohnbauten, Innen**

### **17.3.1. Der Altbau als Wohnbau**

Der Altbau bietet Platz für insgesamt 11 Wohnungen.

Die Wohnungstypen variieren hier von Maisonette Wohnungen, Pärchen Wohnungen bis hin zu Familienwohnungen und/oder 3er-WGs. Die Zimmer der großen Wohnungen besitzen alle, in etwa, die selbe Quadratmeteranzahl, damit sie auch als WG genutzt werden können.

Der Eingang befindet sich unterhalb des Verbindungsganges, (Durchfahrt) an der Ostseite des Altbaus. Den Erschließungskern in das Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und das Dachgeschoss bildet das massive Treppenhaus.

Für jede Wohneinheit bietet das Kellergeschoss genügend Stauraum – jede Wohnung besitzt sein eigenes, abgetrenntes Kellerabteil.

Die Möglichkeit einen Personenlift an die Nordfassade des Altbaus hinzuzufügen besteht. Dieser würde vom Erdgeschoss bis in das Obergeschoss fahren.

Der Haupteingang befindet sich unterhalb des Verbindungsganges, (Durchfahrt) an der Ostseite des Altbaus.

Den Erschließungskern in das Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und das Dachgeschoss bildet das massive Treppenhaus.

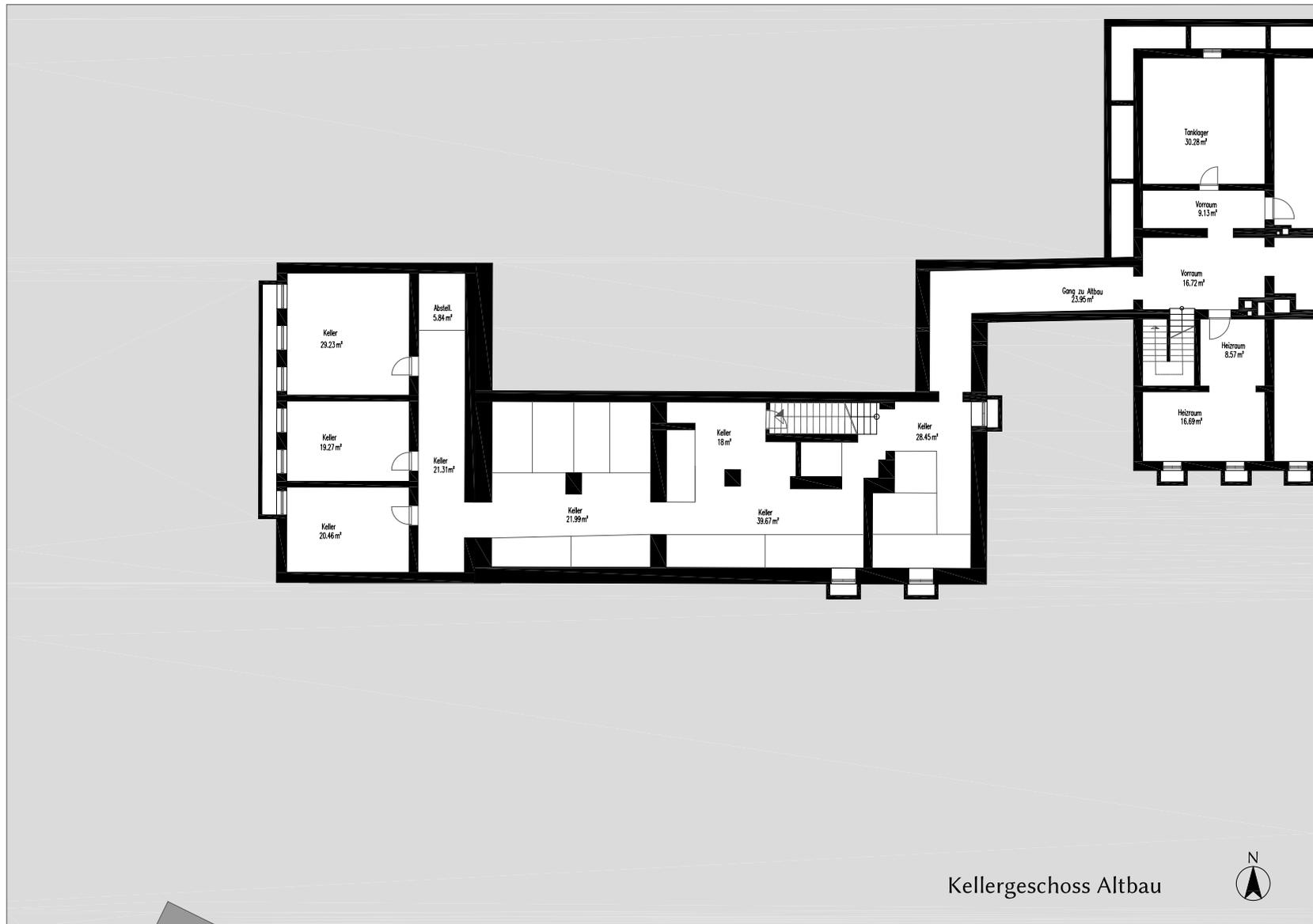


Abb. 335.: Jede Wohnung des Altbaus besitzt sein eigenes Kellerabteil

### **17.3.2. Das Erdgeschoss des Altbaus**

Im Erdgeschoss befinden sich vier Wohnungen. Eine Maisonette Wohnung mit 35,60m<sup>2</sup>, zwei Pärchen-/ oder Singlewohnungen (43,45m<sup>2</sup> und 45,50m<sup>2</sup>) – die Größere der Beiden besitzt einen Zugang zum Garten und besitzt eine Größe von 89,77m<sup>2</sup>. Da die große Wohnung drei fast gleich große Zimmer besitzt, kann sie auch als Wohngemeinschaft genutzt werden. Die große Wohnung besitzt ebenfalls einen Zugang zum Garten.



Abb. 336.: Das Erdgeschoss des Altbaus und seine neue Nutzung

### **17.3.3. Das Obergeschoss des Altbaus**

Das Obergeschoss des Altbaus ist, genauso wie das Erdgeschoss, mit vier Wohneinheiten ausgestattet.

Eine Maisonette Wohnung mit 35,31m<sup>2</sup>, zwei Single-/oder Pärchen Wohnung (43,45m<sup>2</sup> und 45,50m<sup>2</sup>) und eine große Wohnung mit 89,77m<sup>2</sup>, die drei Zimmer besitzt und auch WG-fähig ist.



#### **17.3.4. Das Dachgeschoss des Altbaus**

Im Dachgeschoss des Altbaus befinden sich drei Wohnungen. Eine Single-/oder Pärchen Wohnung mit  $53,95\text{m}^2$  und zwei große Wohnungen, die von Familien, oder als Wohngemeinschaft genutzt werden können. Die Eine weist eine Größe von  $80,10\text{m}^2$  auf und die Andere besitzt eine Größe von  $107,43\text{m}^2$ .

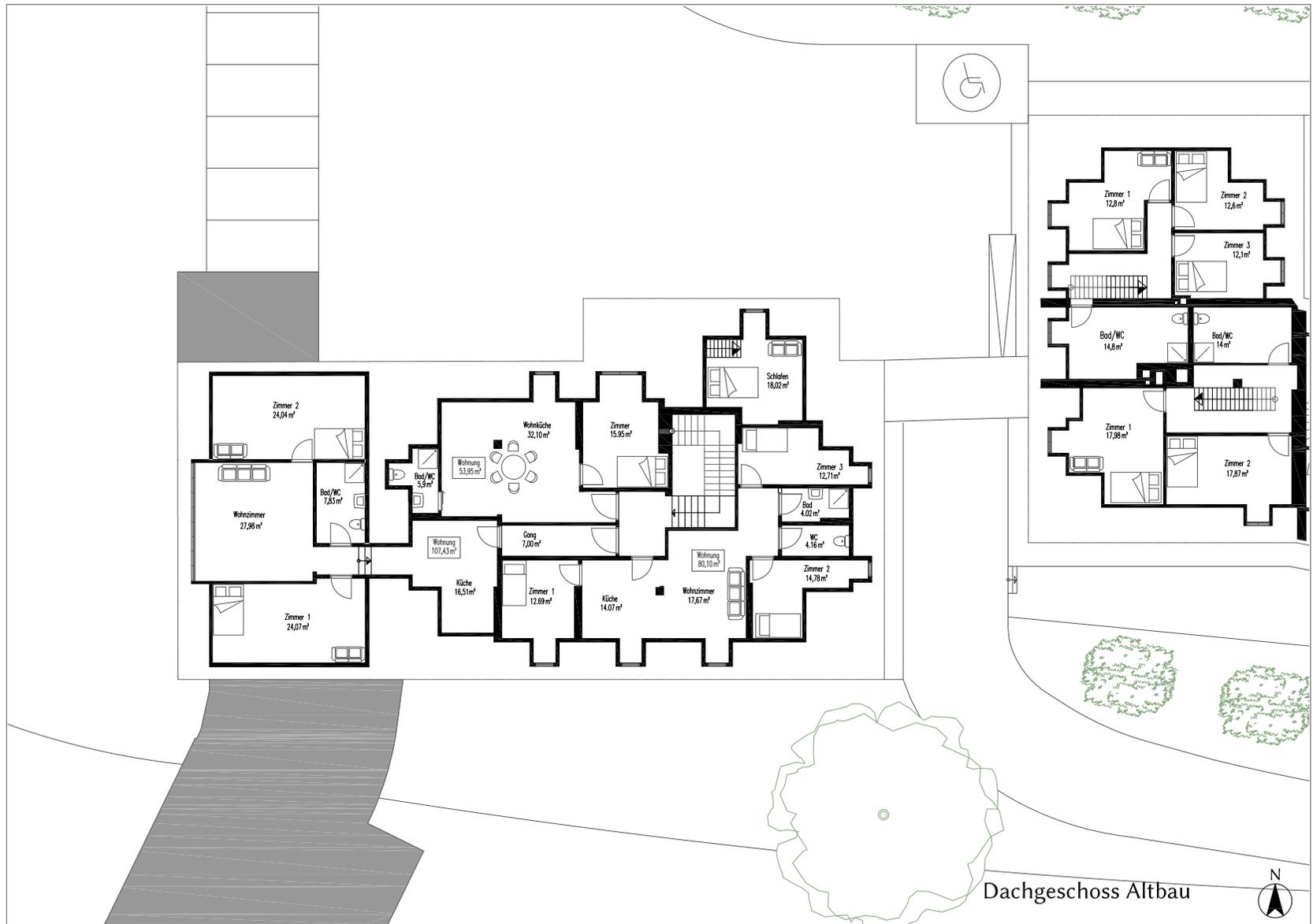


Abb. 338.: Das Dachgeschoss des Altbaus und seine neue Nutzung

### 17.3.5. Das Haupthaus als Wohnbau

Das Haupthaus bietet Platz für insgesamt 13 Wohnungen.

Die Wohnungstypen variieren hier von Maisonette Wohnungen, Großraumgarconnieren, Pärchen-/oder Singlewohnungen bis hin zu Familienwohnungen und/oder 3-4er WGs. Die Zimmer der großen Wohnungen besitzen alle, in etwa, die selbe Quadratmeteranzahl, damit sie auch als WG genutzt werden können.

Der Eingang beziehungsweise den Erschließungskern des Ostflügels bildet eine Außentreppe die sich an der Ostseite des Gebäudes befindet.

Die Erschließung der beiden letzten Wohnungen im Westflügel des Haupthauses erfolgt über den Verbindungsgang des Altbaus der zum Haupthaus führt und die Obergeschosse verbindet (Haupteingang Altbau).

Die restlichen Wohneinheiten, die im Haupthaus mittig angeordnet sind, sind über den Haupteingang des Haupthauses und dessen Stiegenhaus erreichbar.

Für jede Wohneinheit bietet das Kellergeschoss genügend Stauraum – jede Wohnung besitzt ihr eigenes, abgetrenntes Kellerabteil.

Zwei Fahrradräume stehen den Bewohnern des Altbaus und des Haupthauses ebenfalls zur Verfügung. Diese befinden sich im Kellergeschoss des Haupthauses, welches nur halbunterkellert ist und daher ebenerdig begehbar ist.

### 17.3.6. Das Kellergeschoss des Haupthauses

Das Kellergeschoss ist halbunterkellert und weist einen ebenerdigen Zugang an der Ostseite auf. Dieser ist barrierefrei.

Das Kellergeschoss des Haupthauses erhält zusätzlich eine neue spannende Funktion, und zwar die des barrierefreien Wohnens.

Die barrierefreie Wohnung misst eine Größe von 131,96m<sup>2</sup> und besitzt drei Zimmer, einen Wohn- und Essbereich, eine Küche ein WC und ein Bad. Die Wohnung erfüllt alle Anforderungen und Planungsgrundlagen für ein barrierefreies und schwellenloses Wohnen.

Mittig gelegen befindet sich das Café- Magazin mit einer Größe von 17,69m<sup>2</sup>.

In den übrigen Räumen des Kellergeschosses (Westflügel) befinden sich die Tanklager (30,28m<sup>2</sup> und 39,94m<sup>2</sup>) und die Heizräume (8,57m<sup>2</sup>, 16,69m<sup>2</sup> und 32,8m<sup>2</sup>).

Der unterirdische Gang zum Altbau befindet sich auf der Westseite des Kellers und misst eine Größe von 23,95m<sup>2</sup>.



Abb. 339.: Das Kellergeschoss des Haupthaus und seine neue Funktion

### 17.3.7. Das Erdgeschoss des Haupthauses

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Wohnungen (82,78m<sup>2</sup> und 96,49m<sup>2</sup>), die über die Außentreppe an der Ostseite des Haupthauses erschlossen werden.

Beide Wohnungen besitzen drei Schlafzimmer und die kleinere der Wohnungen (Nord-Ostseite) weist einen Zugang zum Garten auf.

Diese Wohneinheiten teilen sich den Vorraum und die Garderobe (14,04m<sup>2</sup>).

Mittig gelegen im Grundriss des Erdgeschosses befindet sich ein Seminarsaal (69,05m<sup>2</sup>), WC-Anlagen (auch ein barrierefreies WC mit Wickeltisch) und der Eingangsbereich/Diele (26,62m<sup>2</sup>).

Die Verwaltungsräume (8,66m<sup>2</sup>, 16,75m<sup>2</sup> und 23,33m<sup>2</sup>) befinden sich auf der Westseite des Erdgeschosses.

Auch ein Café mit Küche sind eingeplant worden. Der Café-Bereich (84,79) ist für Caterings vorgesehen, um bei Veranstaltungen und Vorträgen, die zukünftig im Seminarsaal stattfinden werden, Besucher optimal verpflegen zu können. Auch eine Terrasse, die sich an der Nordseite des Haupthauses befindet, und die Magazine an der Westseite gehören zum Café.

Das Café ist barrierefrei.

Ein barrierefreier Zugang in das Gebäude mit Rampe befindet sich auf der Westseite des Haupthauses.

Dieser Zugang dient auch als Zulieferungszone des Cafés bei Veranstaltungen.

Ein barrierefreier Zugang vom barrierefreien Parkplatz aus bis zur Terrasse des Cafés befindet sich an der Nordseite des Haupthauses.



Abb. 340.: Das Erdgeschoss des Haupthauses und seine neue Funktion

### 17.3.8. Das Obergeschoss des Haupthauses

Im Obergeschoss befinden sich sieben Wohnungen, deren Typen variieren.

Im westlichen Teil des Obergeschosses befinden sich vier Wohneinheiten – zwei Großraumgarconnieren (44,85m<sup>2</sup> und 51,95m<sup>2</sup>) und zwei Maisonette Wohnungen (86,02m<sup>2</sup> und 94,65m<sup>2</sup>).

Die beiden Wohnungen die mit der Westwand des Obergeschosses abschließen sind eine Großraumgarconniere (44,85m<sup>2</sup>) und eine Maisonette Wohnung (94,65m<sup>2</sup>), die sich beide einen Vorraum und eine Garderobe teilen und über den Verbindungsgang, der die beiden Obergeschosses des Altbaus und des Haupthauses verbindet, zu erreichen sind (Eingang Altbau).

Die Maisonette Wohnung besitzt drei Zimmer im oberen Stockwerk die alle samt fast gleich groß sind (12,1m<sup>2</sup>, 12,6m<sup>2</sup> und 12,8m<sup>2</sup>). Diese kann als Familienwohnung, oder als 3er-WG genutzt werden.

An die beide Wohnungen grenzen zwei Weitere – ebenfalls eine Maisonette Wohnung und eine Großraumgarconniere (86,02m<sup>2</sup> und 51,95m<sup>2</sup>). Diese Wohneinheiten sind über die Hauptstiege des Haupthauses erreichbar und teilen sich ebenfalls einen Vorraum und eine Garderobe.

Die Maisonettewohnung besitzt zwei Schlafzimmer im oberen Stockwerk die fast gleich groß sind (17,87m<sup>2</sup> und 17,98m<sup>2</sup>).

Mittig gelegen im Grundriss und auch über das Hauptstiegenhaus erreichbar ist die einzige 4-Zimmer Wohnung im Haupthaus (96,49m<sup>2</sup>).

Die Zimmer dieser Wohneinheit sind wieder alle samt fast gleich groß (13,09m<sup>2</sup>, 13,91m<sup>2</sup>, 14,03m<sup>2</sup> und 14,06m<sup>2</sup>). Sie kann wiederum als Familienwohnung oder als 4er-WG genutzt werden.

Der östliche Bereich des Obergeschosses schließt mit zwei weiteren Wohnungen ab. Beide Wohneinheiten werden über die Außenstiege, die sich an der Ostseite des Haupthauses befindet, erschlossen.

Beide Wohnungen (86,96m<sup>2</sup> und 67,34m<sup>2</sup>) teilen sich einen Vorraum und eine Garderobe.

Die größere Wohnung, die mit der Nord-Ostwand des Stockwerkes abschließt, besitzt drei Schlafzimmer (12,05m<sup>2</sup>, 13,95m<sup>2</sup> und 20,66m<sup>2</sup>).

Die Kleinere besitzt zwei Schlafzimmer – beide Zimmer sind gleich groß (12,23m<sup>2</sup>).



Abb. 341.: Das Obergeschoss des Haupthauses und seine neue Funktion

### 17.3.9. Das Dachgeschoss des Haupthauses

Im Dachgeschoss befinden sich drei Wohnungen, deren Typen variieren.

Mittig gelegen im Obergeschoss des Haupthauses befindet sich eine Wohneinheit mit 66,01 Quadratmetern Größe und drei Schlafzimmern (11,42m<sup>2</sup>, 12,01m<sup>2</sup> und 12,60m<sup>2</sup>). Sie kann als Familienwohnung, oder als 3er-WG genutzt werden.

Diese Wohnung wird über die Hauptstiege des Haupthauses erschlossen.

Die beiden letzten Wohnungen im Dachgeschoss sind über die Außenstiege an der Ostfassade erreichbar.

Sie teilen sich einen Vorraum und eine Garderobe.

Die kleinere Wohnung der beiden (59,32m<sup>2</sup>) befindet sich an der Nord-Ostseite des Geschosses und kann als Single- oder Pärchen Wohnung verstanden werden.

Die größere Wohnung besitzt eine Größe von 86,05 Quadratmetern und hat drei Schlafzimmer (14,12m<sup>2</sup>, 14,12m<sup>2</sup> und 14,51m<sup>2</sup>). Da alle Schlafzimmer entweder gleich groß sind, oder fast dieselbe Größe aufweisen, ist es möglich sie auch als 3er-WG zu nutzen.



## 17.4. Wohnungsgrößen und Höhen

### 17.4.1. Quadratmeteranzahl

Die meisten der Wohnungen sind von ihrer Quadratmeteranzahl groß ausgefallen – zwischen 86 Quadratmeter und 131 Quadratmeter. Dies ist so beabsichtigt, um eine hohe Wohnqualität bieten zu können.

### 17.4.2. Geschoss- und Raumhöhen

Alle Geschosse, die des Altbaus und die des Haupthauses, weisen die selbe Geschoss- und Raumhöhe auf. Diese beträgt 3,20m.

In den Dachgeschossen variieren die Raumhöhen, wegen der Dachschrägen – der niedrigste Punkt beträgt 1,60m.

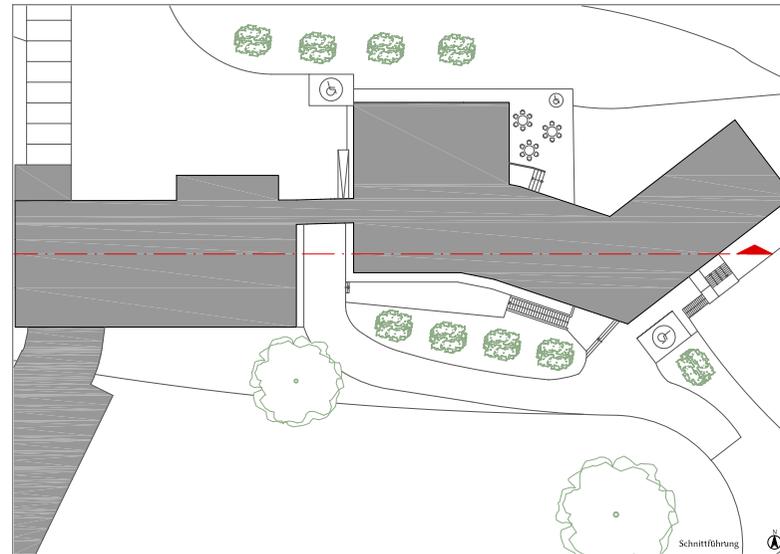


Abb. 343.: Schnittführung durch den Altbau und das Haupthaus

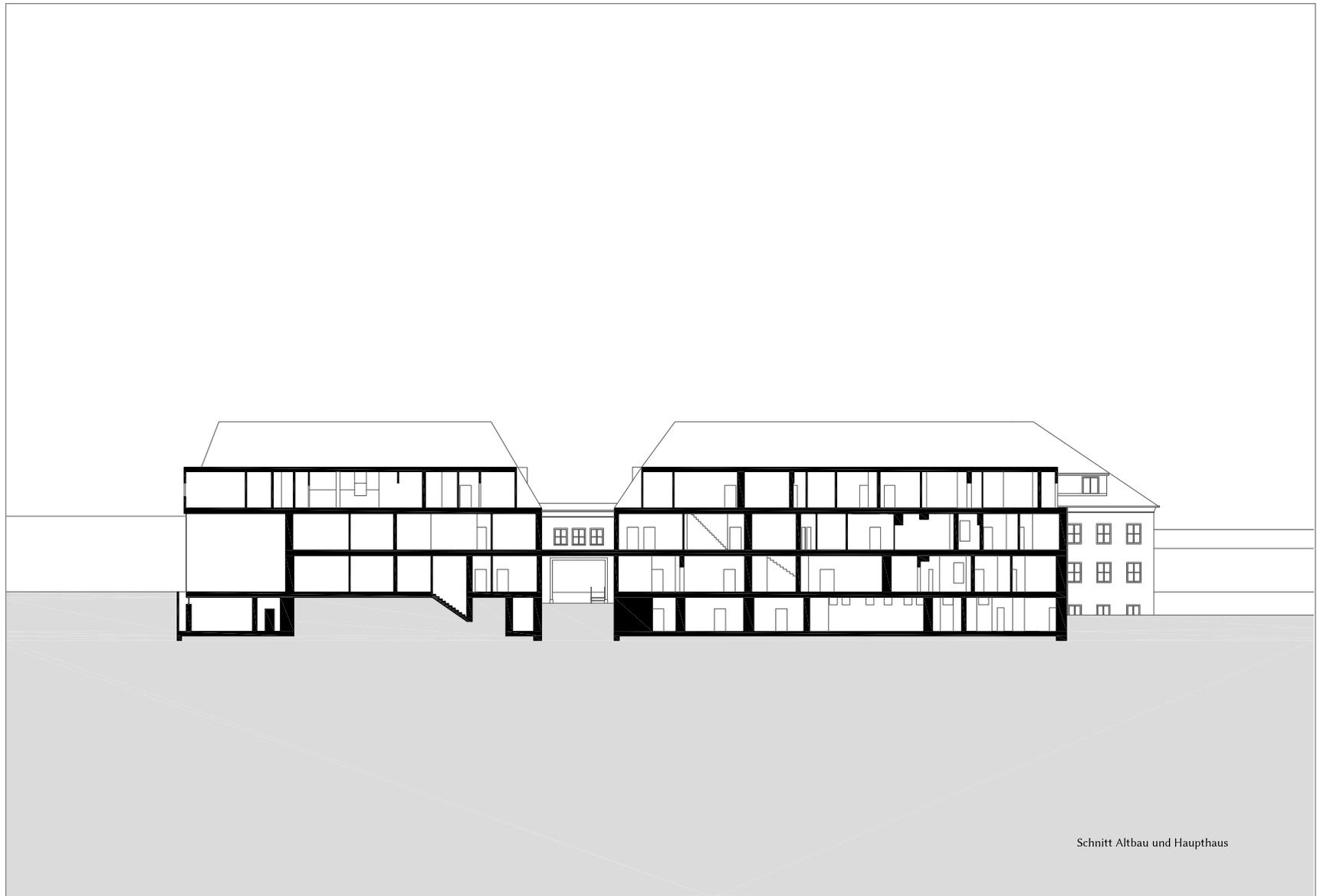


Abb. 344.: Schnitt des Rosenhofes – Die Geschosse betragen alle dieselbe Höhe (3,20m)

## 17.5. Situationen

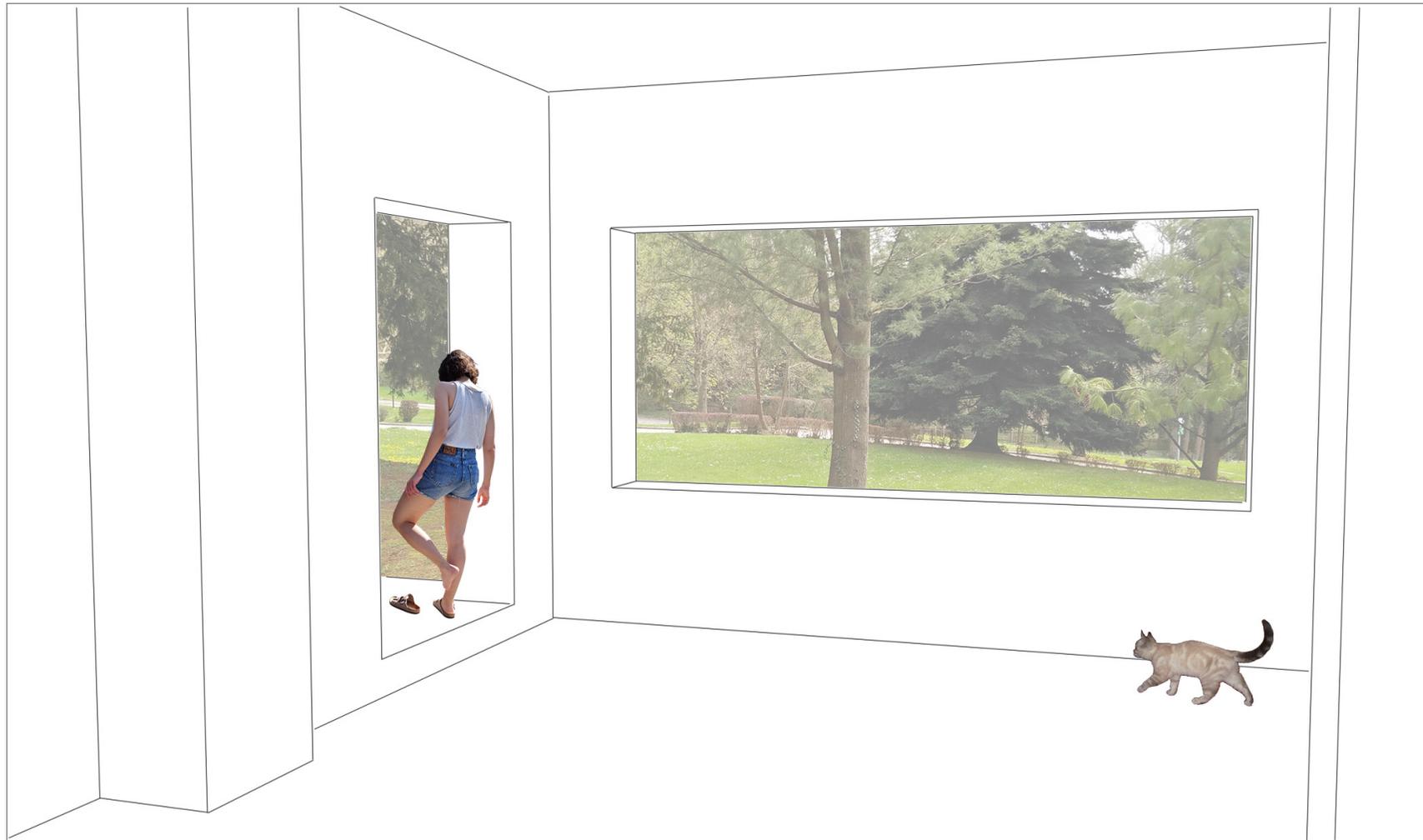


Abb. 345.: Altbau EG (Innen): Wohnen, Loggia



Abb. 346.: Altbau EG (Draußen): Wohnen, Loggia



Abb. 347.: Haupthaus EG (Innen): Blick nach Draußen

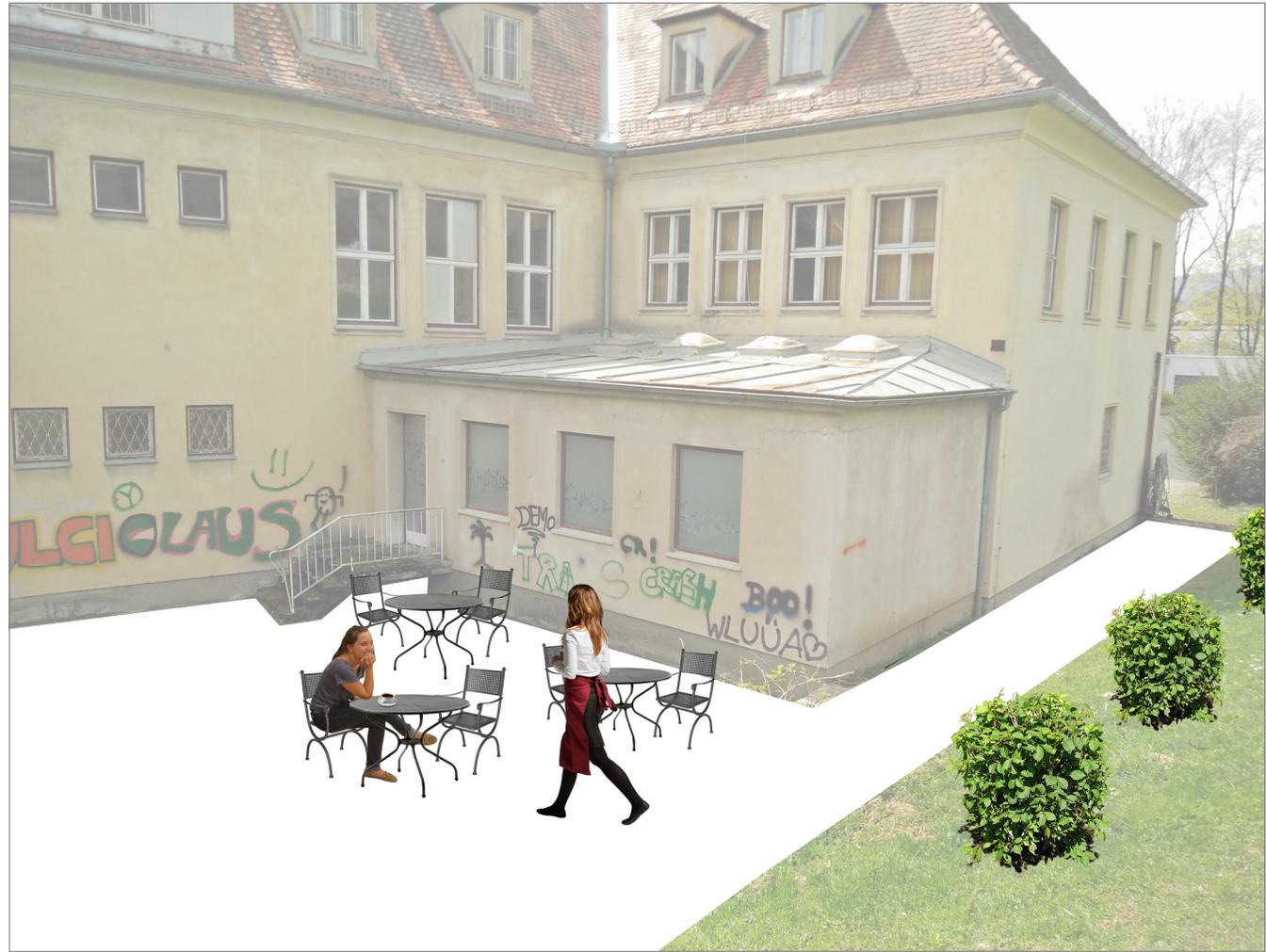


Abb. 348.: Haupthaus EG (Draußen): Cafe, Terrasse

## 18. Abbildungsverzeichnis

Abb. 1.: Karte der Bezirke in Graz (Wikipedia 2018).....	13	Abb. 16.: Der ehemalige Turnsaal mit Zubau, heute: Talent Center, Graz 2016.....	24
Abb. 2: Mittelalterliches Grätz (Merian 1649).....	14	Abb. 17.: Plan: EG des Sozialtraktes (Team A 1993).....	26
Abb. 3: Landeskrankenhaus Graz Anfang 20. Jh. (Hohmann 2008).....	14	Abb. 18.: Plan: OG des Sozialtraktes (Team A 1993).....	27
Abb. 4.: Karl-Franzens-Universität, Graz 2017.....	15	Abb. 19.: Ehemaliger Lehrlingstrakt; heute: INNOLAB, Graz 2016.....	29
Abb. 5: Schloss Windisch‘garten (Meerscheinschlössl) um 1830 (Kaiser 1830).....	15	Abb. 20.: Ehemaliger Lehrlingstrakt; heute: INNOLAB, Graz 2016.....	29
Abb. 6: Seniorenzentrum in der Theodor-Körner-Straße (Land Steiermark 2018).....	16	Abb. 21.: (Jauk, Schwimmbad Rosenhof nicht bekannt)....	29
Abb. 7.: Sanatorium Hansa, Graz 2017.....	17	Abb. 22.: Südseite des Altbaus LJH Rosenhof, Graz 2016...	30
Abb. 8.: Das Sanatorium der Kreuzschwestern (Wikipedia 2010).....	17	Abb. 23.: Luftaufnahme vom Altbau (Google Maps 2018)	30
Abb. 9.: Das alte Winzerhaus mit dem Welschriesling-Weingarten um 1900 (Engele 2012).....	18	Abb. 24.: Süd-Ostseite des Haupthauses, Graz 2016.....	31
Abb. 10.: Luftbild vom der Liegenschaft (Google Maps 2018).....	20	Abb. 25.: Luftaufnahme vom Haupthaus (Google Maps 2018).....	31
Abb. 11: LJH Rosenhof, Sportplatz im Osten, Graz 2016...	21	Abb. 26.: Der Rosenhof, damals ein Knabenheim (unbekannt um 1930).....	34
Abb. 12: LJH Rosenhof, Obstgarten, Graz 2016.....	21	Abb. 27.: Erster Entwurf für den Rosenhof (Lindner, Erweiterungspläne für Rosenhof 1839).....	35
Abb. 13: LJH Rosenhof, Tennisplatz, Graz 2016.....	22	Abb. 28.: Zweiter Entwurf für den Rosenhof (Lindner, Erweiterungspläne Rosenhof 1840).....	36
Abb. 14.: Luftaufnahme: Turnsaal und Zubau, heute: Talent Center (Google Maps 2018).....	23	Abb. 29.: Ein weiteres Wohnhaus entstand (Lindner, Wohnhaus 1839).....	38
Abb. 15.: Der Zubau des Turnsaals (Baumeister Leitner Planung & Bauaufsicht GmbH 2015).....	24	Abb. 30.: Umbauplan der Stallungen (Aichinger 1857).....	38
		Abb. 31.: Bauplan für weitere Stallungen (Aichinger 1857).....	38
		Abb. 32.: Schnitt des Altbaus (Baumeister Kofler 1910)....	39

Abb. 33.: Keller des Altbaus (Baumeister Kofler 1910).....	39	Abb. 50.: Grundriss des DGs des Haupthauses, ehemali- ges LJH Rosenhof (Hartsleben 1999) .....	56
Abb. 34.: Erdgeschoss des Altbaus (Baumeister Kofler 1910) .....	40	Abb. 51.: Grundriss des Kellers des Altbaus, ehemaliges LJH Rosenhof (Hartsleben 1999) .....	57
Abb. 35.: Obergeschoss des Altbaus (Baumeister Kofler 1910) .....	40	Abb. 52.: Grundriss des EGs des Altbaus, ehemaliges LJH Rosenhof (Hartsleben 1999) .....	58
Abb. 36. Dachraum des Altbaus (Baumeister Kofler 1910)40		Abb. 53.: Grundriss des OGs des Altbaus, ehemaliges LJH Rosenhof (Hartsleben 1999) .....	59
Abb. 37.: Grundriss und Frontansicht der Liegehalle (J.G. Wolf Bau- und Aktiengesellschaft 1919) ....	42	Abb. 54.: Grundriss des DGs des Altbaus, ehemaliges LJH Rosenhof (Hartsleben 1999) .....	60
Abb. 38.: Schnitt und Seitenansicht der Liegehalle (J.G. Wolf Bau- und Aktiengesellschaft 1919).....	43	Abb. 55.: Geräte- und Fahrradschuppen/Hofabschluss (Stangl 1960).....	61
Abb. 39.: Umbaupläne, Keller Altbau (Hupfer 1919) .....	44	Abb. 56.: Lageplan der Jauchen- und Düngerstätte (Höl- ler 1960) .....	61
Abb. 40.: Umbaupläne, EG Altbau (Hupfer 1919) .....	45	Abb. 57.: Garage (Lodner 1960er Jahre).....	62
Abb. 41.: Umbaupläne, OG Altbau (Hupfer 1919).....	46	Abb. 58.: Ausbau/Zubau (Szlavik-Straussina, Essraum 1968) .....	62
Abb. 42.: Umbaupläne, DG Altbau (Hupfer 1919).....	47	Abb. 59.: Lageplan des Lehrlingstraktes (Szlavik-Straus- sina, Landesjugendheim Rosenhof Erweite- rungsbau 1969).....	63
Abb. 43.: Umbaupläne, Schnitt (Hupfer 1919).....	48	Abb. 60.: Kellergeschoss Lehrlingstrakt (Szlavik-Straus- sina, Landesjugendheim Rosenhof Erweite- rungsbau 1969).....	64
Abb. 44.: Der Rosenhof, damals ein Knabenheim (um 1930) .....	49	Abb. 61.: Gartengeschoß des Lehrlingstraktes (Szla- vik-Straussina, Landesjugendheim Rosenhof Erweiterungsbau 1969).....	65
Abb. 45.: Kassettendecke im Eingangsbereich des Haupthauses, Graz 2016 .....	51	Abb. 62.: Erdgeschoss des Lehrlingstraktes (Szla- vik-Straussina, Landesjugendheim Rosenhof Erweiterungsbau 1969).....	66
Abb. 46.: Zeitungsartikel (Neue Zeit 1952) .....	52		
Abb. 47.: Grundriss des Haupthauskellers, ehemaliges LJH Rosenhof (Hartsleben 1999) .....	53		
Abb. 48.: Grundriss des EGs des Haupthauses, ehemali- ges LJH Rosenhof (Hartsleben 1999) .....	54		
Abb. 49.: Grundriss des OGs des Haupthauses, ehemali- ges LJH Rosenhof (Hartsleben 1999) .....	55		

Abb. 63.: 1. Stock des Lehrlingtraktes (Szlavik-Straussina, Landesjugendheim Rosenhof Erweiterungsbau 1969).....	67	Abb. 78.: Zufahrt des Landesjugendheimes Rosenhof, 2016 Graz.....	81
Abb. 64.: Schnitt des Lehrlingtraktes, (Szlavik-Straussina, Landesjugendheim Rosenhof Erweiterungsbau 1969).....	68	Abb. 79.: Südseite des Haupthauses – Haupteingang, Graz 2016.....	81
Abb. 65.: Ostansicht des Lehrlingtraktes (Szlavik-Straussina, Landesjugendheim Rosenhof Erweiterungsbau 1969).....	69	Abb. 80.: Eingangsbereich des Haupthauses, Graz 2016...	81
Abb. 66.: Westansicht des Lehrlingtraktes (Szlavik-Straussina, Landesjugendheim Rosenhof Erweiterungsbau 1969).....	70	Abb. 81.: Südseite des Haupthauses, Graz 2016 .....	82
Abb. 67.: Darstellung vom Schwimmbad und nicht realisiertes Turnhallen-Projekt (Szlavik-Straussina 1970) .....	71	Abb. 82.: Haupteingang/Eingangsbereich des Haupthauses, Graz 2016.....	82
Abb. 68.: Pavillionbau (Baumeister Leitner Planung & Bauaufsicht GmbH 2015).....	72	Abb. 83.: Stiegenaufgang an der Südseite, Graz 2016 .....	83
Abb. 69.: Umbauten im Lehrlingstrakt (Team A 1993).....	73	Abb. 84.: Stiegenaufgang an der Südseite des Haupthauses, Graz 2016.....	83
Abb. 70.: Umbauten im Lehrlingstrakt (Team A 1993).....	74	Abb. 85.: Stiegenaufgang und Fassade der Südseite des Haupthauses, Graz 2016.....	84
Abb. 71.: Übergang vom Lehrlingstrakt (Team A 1993).....	75	Abb. 86.: Die Ostseite des Haupthauses, Graz 2016.....	84
Abb. 72.: Übergang vom Lehrlingstrakt (Team A 1993).....	76	Abb. 87.: Fenster mit Gitter im Erdgeschoss, Graz 2016....	85
Abb. 73.: (Jauk, Abriss Kollerhaus, ehemaliges Pfortnerhaus nicht bekannt).....	78	Abb. 88.: Fenster mit Gitter im Kellergeschoss, Graz 2016	85
Abb. 74.: (Jauk, Abriss Schwimmbad unbekannt).....	79	Abb. 89.: Ostfassade des Haupthauses, Graz 2016 .....	85
Abb. 75.: Das INNOLAB des Campus02, Graz 2016 .....	79	Abb. 90.: Treppenaufgang zum Sportplatz, Graz 2016 .....	86
Abb. 76.: Das Talent Center, Graz 2016.....	79	Abb. 91.: Treppenaufgang zum Sportplatz, Graz 2016 .....	86
Abb. 77.: Die Südseite des Haupthauses, Graz 2016 .....	80	Abb. 92.: Aufgang zum Fußballfeld, Graz 2016.....	86
		Abb. 93.: Fußballplatz auf der Ostseite des Haupthauseskomplexes, Graz 2016.....	87
		Abb. 94.: Fußballplatz auf der Ostseite des Haupthauseskomplexes, Graz 2016 .....	87
		Abb. 95.: Tribüne des Fußballplatzes, Graz 2016 .....	87

Abb. 96.: Die Treppen der Tribüne, Graz 2016 .....	88	Abb. 114.: Steinfliesen des Außenbereichs, Graz 2016 .....	95
Abb. 97.: Nordseite des Haupthauses, Graz 2016.....	89	Abb. 115.: Fenster im rechten Teil des Erdgeschosses der Südfassade, Graz 2016.....	95
Abb. 98.: Nordseite des Haupthauses, Graz 2016.....	89	Abb. 116.: Fenster im rechten Teil des Erdgeschosses der Südfassade, Graz 2016.....	95
Abb. 99.: Balkon und Gitter, Graz 2016.....	89	Abb. 117.: Fenster des Erdgeschosses, Graz 2016.....	95
Abb. 100.: Balkon und Gitter, Graz 2016.....	89	Abb. 118.: Fenster des Erdgeschosses, Graz 2016.....	96
Abb. 101.: Der Speisesaal des auf der Nordseite des Haupthauses, Graz 2016.....	90	Abb. 119.: Ostseite des Altbaus und der Verbindungs- gang, Graz 2016 .....	96
Abb. 102.: Zugang und Fenster des Speisesaals .....	90	Abb. 120.: Nordseite, Graz 2016.....	97
Abb. 103.: Zugang und Fenster des Speisesaals, Graz 2016.....	90	Abb. 121.: Nordseite des Altbaus, Graz 2016.....	97
Abb. 104.: Regenrinne des Speisesaals und die restliche Fassade, Graz 2016.....	91	Abb. 122.: Eingangsbereich auf der Nordseite, Graz 2016.	97
Abb. 105.: Regenrinne des Speisesaals und die restliche Fassade, Graz 2016.....	91	Abb. 123.: Eingangsbereich auf der Nordseite, Graz 2016.	98
Abb. 106.: Die Westseite des Haupthauses, Graz 2016 .....	91	Abb. 124.: Türschwelle der Einganges, Graz 2016 .....	98
Abb. 107.: Seitlicher Zugang des Haupthauses, Graz 2016	92	Abb. 125.: Eingangstüre, Nordseite, Graz 2016 .....	98
Abb. 108.: Seitlicher Zugang des Haupthauses .....	92	Abb. 126.: Zugang zum INNOLAB, Baufuge ersichtlich, Graz 2016.....	99
Abb. 109.: Verbindungsgang zwischen Haupthaus und Altbau, Graz 2016 .....	92	Abb. 127.: Flur des Haupthauses, unten: Holzwangen- treppe die in das OG führt, Graz 2016.....	100
Abb. 110.: Südseite des Altbaus, Graz 2016 .....	93	Abb. 128.: Haupttreppe im Haupthaus, Graz 2016.....	101
Abb. 111.: Verbaute Loggia im Erdgeschoss auf der Süd- seite des Altbaus, Graz 2016 .....	94	Abb. 129.: Stiegenaufgang vom OG ins DG, Graz 2016...	101
Abb. 112.: Zugang durch die Loggia in den Altbau, Graz 2016.....	94	Abb. 130.: Vorraum des Dachgeschosses, Graz 2016 .....	101
Abb. 113.: Steinfliesen des Außenbereichs, Graz 2016 .....	94	Abb. 131.: Treppen in den Keller (Haupthaus), Graz 2016 101	
		Abb. 132.: Kellerstiege, Graz 2016 .....	102

Abb. 133.: Speiselift des Haupthauses, Graz 2016.....	102	Abb. 150.: Die Decke des Erzieherzimmers, Graz 2016....	108
Abb. 134.: Unterirdischer Übergang zum Altbau, Graz 2016.....	103	Abb. 151.: Schlafzimmer welches gleich an das Erzieher- zimmer grenzt, Graz 2016.....	109
Abb. 135.: Heizraum, Graz 2016.....	103	Abb. 152.: Duschraum, Graz 2016 .....	109
Abb. 136.: Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich des Heizraumes, Graz 2016 .....	104	Abb. 153.: Waschraum .....	109
Abb. 137.: Die Waschküche, Graz 2016.....	104	Abb. 154.: Gang: hinter der rechten Wand befinden sich die Duschen – Rechts ober den Fliesenrand bildet sich Schimmel, Graz 2016.....	110
Abb. 138.: Durch die eindringende Nässe sind an den Innenwänden großflächige Schimmelbefälle entstanden, Graz 2016.....	104	Abb. 155.: Der Speisesaal im Obergeschoss, Graz 2016...	110
Abb. 139.: Gang: Durch eindringende Nässe hat sich Schimmel gebildet, Graz 2016.....	104	Abb. 156.: Übergang zum Altbau im 1. Geschoss, Graz 2016.....	111
Abb. 140.: Schimmel im Sockelbereich, Graz 2016.....	105	Abb. 157.: Der Therapieraum, Graz 2016.....	111
Abb. 141.: Eingangstüre des Kellers, Graz 2016 .....	105	Abb. 158.: Therapieraum, Graz 2016.....	112
Abb. 142.: Einer der Kanzleiräume im Westflügel des Erdgeschosses, Graz 2016.....	106	Abb. 159.: Das Lehrzimmer im Obergeschoss, Graz 2016	112
Abb. 143.: Küche des Haupthauses. Feuchte- +Schim- mel, Graz 2016.....	106	Abb. 160.: Die Teeküche, Graz 2016 .....	113
Abb. 144.: Küche, Graz 2016 .....	106	Abb. 161.: Der Tagesraum (rechte Seite), Graz 2016.....	113
Abb. 145.: Der Speisesaal, der gleich an die große Küche grenzt, Graz 2016.....	107	Abb. 162.: Der Tagesraum (linke Seite), Graz 2016.....	114
Abb. 146.: Das Tageszimmer im Ostflügel des EG, Graz 2016.....	107	Abb. 163.: Das Dienstzimmer, Graz 2016 .....	114
Abb. 147.: Das Tageszimmer, Graz 2016.....	108	Abb. 164.: Die Decke des Dienstzimmers, Graz 2016.....	114
Abb. 148.: Das Erzieherzimmer, Graz 2016 .....	108	Abb. 165.: Das Schlafzimmer der Schüler am Ende des Erschließungsganges, Graz 2016 .....	115
Abb. 149.: Das Erzieherzimmer, Graz 2016 .....	108	Abb. 166.: Dusch- und Waschraum im Ostflügel des 1. Obergeschosses, Graz 2016.....	115
		Abb. 167.: Dusch- und Waschraum im Ostflügel des 1. Obergeschosses, Graz 2016.....	116

Abb. 168.: Großer Schimmelpilzbefall an Decke des DGs neben Kamin, Graz 2016.....	116	Abb. 186.: Kellerräume und Lagerräume des Altbaus, Graz 2016.....	123
Abb. 169.: Das Wohnzimmer im Dachgeschoss der Nordwestseite des Haupthauses, Graz 2016 ..	117	Abb. 187.: Kellerräume des Zubaus von 1970, Graz 2016	124
Abb. 170.: Das Schlafzimmer, das direkt an das Wohnzimmer grenzt, Graz 2016.....	117	Abb. 188.: Kellerräume des Zubaus von 1970, Graz 2016	124
Abb. 171.: Der Waschraum, Graz 2016.....	117	Abb. 189.: Lagerraum mit Holzstellagen, Graz 2016.....	124
Abb. 172.: Schlafzimmer im Dachgeschoss, Graz 2016....	118	Abb. 190.: Der Eingangsbereich des Altbaus, Graz 2016 ..	125
Abb. 173.: Der Gang (Blick in Richtung des Tagraumes), Graz 2016.....	118	Abb. 191.: Der Flur ist die Haupteerschließungszone des Gebäudes, Graz 2016.....	125
Abb. 174.: Tagesraum im DG, Graz 2016 .....	118	Abb. 192.: Das Treppenhaus des Erdgeschosses, Graz 2016.....	126
Abb. 175 Tagesraum im DG, Graz 2016 .....	119	Abb. 193.: Schimmelbildung an den Wänden des Stiegenhauses, Graz 2016 .....	126
Abb. 176.: Dachstuhl des Haupthauses, Graz 2016 .....	119	Abb. 194.: Schimmelbildung an den Wänden des Stiegenhauses, Graz 2016 .....	126
Abb. 177.: Dachstuhl des Haupthauses, Graz 2016 .....	120	Abb. 195.: Abbröckelnder Putz im Bereich der Stufen, Graz 2016.....	127
Abb. 178.: Der Kamin, Graz 2016.....	120	Abb. 196.: Abbröckelnder Putz im Bereich der Stufen, Graz 2016.....	127
Abb. 179.: Dachstuhl des Haupthauses, Graz 2016 .....	120	Abb. 197.: Die Gewölbedecke des Toilettenraumes im Erdgeschoss, Graz 2016.....	128
Abb. 180.: Unterirdischer Gang der vom Haupthaus in den Altbau führt, Graz 2016 .....	121	Abb. 198.: Die Gewölbedecke des Toilettenraumes im Erdgeschoss, Graz 2016.....	128
Abb. 181.: Lagerraum im Gewölbekeller des Altbaus, Graz 2016.....	122	Abb. 199.: Putzschäden an den unteren Bereichen der Wände, Graz 2016 .....	128
Abb. 182.: Holzbretter, die über den Lehm Boden gelegt wurden, Graz 2016 .....	122	Abb. 200.: Putzschäden an den unteren Bereichen der Wände, Graz 2016 .....	129
Abb. 183.: Fensteröffnung im Gewölbe, Graz 2016 .....	123		
Abb. 184.: Fensteröffnung im Gewölbe.....	123		
Abb. 185.: Kellerräume und Lagerräume des Altbaus, Graz 2016.....	123		

Abb. 201.: Die Waschküche grenzt direkt hinter dem Toilettenraum, Graz 2016.....	129	Abb. 216.: Ausgehängte Eingangstüre des dritten Schlafzimmers, Graz 2016.....	135
Abb. 202.: Die gemauerten Duschabteilungen, Graz 2016	129	Abb. 217.: Südwand des Zimmers und der Sockelbereich des Zimmers, Graz 2016 .....	136
Abb. 203.: Die Decke des Waschraumes auf der NO-Seite des EGs, Graz 2016.....	130	Abb. 218.: Südwand des Zimmers und der Sockelbereich des Zimmers, Graz 2016 .....	136
Abb. 204.: Die Decke des Waschraumes auf der NO-Seite des EGs, Graz 2016.....	130	Abb. 219.: Das Fernsehzimmer mit Loggia an der Südseite des Altbaus, Graz 2016 .....	136
Abb. 205.: Der Erschließungsgang in den westlichen Bereich des Hauses, Graz 2016.....	131	Abb. 220.: Der Eingangsbereich des Fernsehzimmers, Graz 2016.....	137
Abb. 206.: Die Teeküche im westlichen Bereich des Erdgeschosses, Graz 2016 .....	131	Abb. 221.: Schäden im Sockelbereich des Fernsehzimmers, Graz 2016 .....	137
Abb. 207.: Der Sockelbereich der Teeküche, Graz 2016....	132	Abb. 222.: Schäden im Sockelbereich des Fernsehzimmers, Graz 2016 .....	137
Abb. 208.: Der Sockelbereich der Teeküche, Graz 2016....	132	Abb. 223.: Der Eingangsbereich des vierten Schlafzimmers im EG, Graz 2016.....	138
Abb. 209.: Der Sockelbereich des ehemaligen Bügelzimmers, Graz 2016 .....	132	Abb. 224.: Das vierte Schlafzimmer eines Zöglings im Erdgeschoss, Graz 2016.....	138
Abb. 210.: Der Sockelbereich des ehemaligen Bügelzimmers, Graz 2016 .....	132	Abb. 225.: Das vierte Schlafzimmer eines Zöglings im Erdgeschoss, Graz 2016.....	139
Abb. 211.: Eines der Schlafzimmer der Zöglinge, Graz 2016.....	133	Abb. 226.: Das fünfte Schlafzimmer an der Ostseite des Altbaus im EG, Graz 2016 .....	139
Abb. 212.: Ost- und Nordseite des Schlafzimmers, Graz 2016.....	134	Abb. 227.: Das fünfte Schlafzimmer an der Ostseite des Altbaus im EG, Graz 2016 .....	139
Abb. 213.: Das 2. Schlafzimmer auf der südöstlichen Seite des Altbaus, Graz 2016 .....	134	Abb. 228.: Putzschäden an den Wänden des Raumes, Graz 2016.....	139
Abb. 214.: Der Sockelbereich des Raumes, Graz 2016.....	135	Abb. 229.: Das Erzieherzimmer im Erdgeschoss, Graz 2016.....	140
Abb. 215.: Der Sockelbereich des Raumes, Graz 2016.....	135		

Abb. 230.: Das Erzieherzimmer im Erdgeschoss, Graz 2016.....	140	Abb. 245.: Heraus- & abgerissene Schalter und Lampe im 1. SZ, Graz 2016 .....	147
Abb. 231.: Putzschäden im Erzieherzimmer, Graz 2016...	140	Abb. 246.: Heraus- und abgerissene Schalter und Lampe im 1. SZ, Graz 2016 .....	147
Abb. 232.: Putzschäden im Erzieherzimmer, Graz 2016...	141	Abb. 247.: Das zweite Schlafzimmer des ersten Stockwerkes, Graz 2016.....	147
Abb. 233.: Das Bad des Erzieherzimmers im Erdgeschoss, Graz 2016 .....	141	Abb. 248.: Das zweite Schlafzimmer des ersten Stockwerkes, Graz 2016.....	147
Abb. 234.: Das Bad des Erzieherzimmers im Erdgeschoss, Graz 2016 .....	142	Abb. 249.: Eingangsbereich und Fußboden des Wohnzimmers, Graz 2016.....	148
Abb. 235.: Die Decke des Badezimmers, Graz 2016.....	142	Abb. 250.: Eingangsbereich und Fußboden des Wohnzimmers, Graz 2016.....	148
Abb. 236.: Das Treppenhaus im 1. Stockwerk, Graz 2016	143	Abb. 251.: Blick in das Wohnzimmer hin zur Terrassentür des OGs, Graz 2016.....	149
Abb. 237.: Terrassenzugang an der Nordseite des Gebäudes, Graz 2016 .....	143	Abb. 252.: Die Terrasse im Obergeschoss, Graz 2016.....	150
Abb. 238.: Übergang in das Haupthaus im Obergeschoss, Graz 2016 .....	143	Abb. 253.: Die Terrasse im Obergeschoss, Graz 2016.....	150
Abb. 239.: Der Toilettenraum im Obergeschoss, Graz 2016.....	144	Abb. 254.: Das ehemalige Kinderzimmer im Obergeschoss, Graz 2016 .....	150
Abb. 240.: Die Nordwand des Toilettenraumes im OG, Graz 2016.....	144	Abb. 255.: Das ehemalige Kinderzimmer im Obergeschoss, Graz 2016 .....	150
Abb. 241.: Der Eingangsbereich der Toiletten im Obergeschoss, Graz 2016 .....	145	Abb. 256.: Die Südwand im Kinderzimmer (Fensteröffnungen), Graz 2016 .....	151
Abb. 242.: Der Aufenthaltsraum im ersten Stockwerk, Graz 2016.....	146	Abb. 257.: Die Südwand im Kinderzimmer (Fensteröffnungen).....	151
Abb. 243.: Der Aufenthaltsraum im ersten Stockwerk, Graz 2016.....	146	Abb. 258.: Schäden an den Wänden im Eingangsbereich des KZ, Graz 2016 .....	151
Abb. 244.: Blick in das erste Schlafzimmer im OG, Graz 2016.....	146	Abb. 259.: Nebengang im OG, Graz 2016.....	152

Abb. 260.: Das Parkett der Kanzlei, Graz 2016 .....	153	Abb. 276.: Schimmelbefall und austretende Salze, Graz 2016.....	160
Abb. 261.: Blick zu den Fenstern der Kanzlei im OG, Graz 2016.....	153	Abb. 277.: Schimmelbefall und austretende Salze, Graz 2016.....	160
Abb. 262.: Die Wände in der Kanzlei, Graz 2016.....	154	Abb. 278.: Herausgebrochene, lose Parketteile, vom Schimmel zerfressen, Graz 2016 .....	160
Abb. 263.: Die Wände in der Kanzlei, Graz 2016 .....	154	Abb. 279.: Herausgebrochene, lose Parketteile, vom Schimmel zerfressen, Graz 2016 .....	160
Abb. 264.: Der verunreinigte Boden in der Küche, Graz 2016.....	155	Abb. 280.: Der Eingangsbereich des Aufenthaltsraumes, Graz 2016.....	161
Abb. 265.: Der verunreinigte Boden in der Küche, Graz 2016.....	155	Abb. 281.: Die Decke des Aufenthaltsraumes, Graz 2016	161
Abb. 266.: Die Seitenwände der Küche, Graz 2016 .....	155	Abb. 282.: Treppenaufgang in das Dachgeschoss des Alt- baus, Graz 2016.....	162
Abb. 267.: Die Seitenwände der Küche, Graz 2016 .....	155	Abb. 283.: Treppenaufgang in das Dachgeschoss des Alt- baus, Graz 2016.....	162
Abb. 268.: Freiliegende Installationsleitungen an den Wänden, Graz 2016.....	156	Abb. 284.: Der Gang des Dachgeschosses, Graz 2016 .....	163
Abb. 269.: Der Vorraum zum Erzieherzimmer, Graz 2016	156	Abb. 285.: Die Diele im Dachgeschoss, Graz 2016 .....	163
Abb. 270.: Schimmelentwicklung an der Decke & Wän- den des Ganges, Graz 2016 .....	157	Abb. 286.: Die defekte Sesselleiste im Eingangsbereich der Diele, Graz 2016.....	164
Abb. 271.: Schimmelentwicklung an der Decke & Wän- den des Ganges, Graz 2016 .....	157	Abb. 287.: Die Südwestseite der Diele und ihre Schäden, Graz 2016.....	164
Abb. 272.: Schimmelbefall am Gang zw. Bade- und Auf- enthaltsraum, Graz 2016 .....	158	Abb. 288.: Die Südwestseite der Diele und ihre Schäden, Graz 2016.....	164
Abb. 273 Die Badezimmerwände im ersten Stockwerk, Graz 2016.....	158	Abb. 289.: Herausgebrochener Putz an den Kanten im Sockelbereich, Graz 2016.....	165
Abb. 274.: Die Badezimmerwände im ersten Stockwerk, Graz 2016.....	158	Abb. 290.: Die Decke der Diele weist Risse und Sprünge auf, Graz 2016 .....	165
Abb. 275.: Das durch Nässe zerstörte Tafelparkett des Aufenthaltsraumes, Graz 2016 .....	159		

Abb. 291.: Das ESZ schließt die Westseite des Dachgeschosses ab, Graz 2016.....	166	Abb. 305.: Das 2. SZ auf der Südseite des Altbaus im DG, Graz 2016.....	173
Abb. 292.: Das Schlafzimmer an der Westseite des Dachgeschosses, Graz 2016.....	166	Abb. 306.: Kalkflecken auf dem Linoleumbelag unter den Heizungskörper, Graz 2016.....	173
Abb. 293.: Das Schlafzimmer an der Westseite des Dachgeschosses, Graz 2016.....	167	Abb. 307.: Das erste Schlafzimmer an der Nordseite des Ganges, Graz 2016.....	174
Abb. 294.: Massiver Schaden durch eindringende Nässe, Graz 2016.....	168	Abb. 308.: Schimmelbildung oberhalb der Holzvertäfelung, Graz 2016.....	174
Abb. 295.: Die Teeküche im Dachgeschoss, Graz 2016.....	169	Abb. 309.: Der Sockelbereich in der Fenstereinbuchtung des SZ, Graz 2016.....	174
Abb. 296.: der Anschluss der Spüle in der Teeküche, Graz 2016.....	169	Abb. 310.: Der Sockelbereich in der Fenstereinbuchtung des SZ, Graz 2016.....	175
Abb. 297.: Die herunterhängende Oberleuchte in der Teeküche, Graz 2016.....	169	Abb. 311.: Das zweite Schlafzimmer an der Nordseite des DG, Graz 2016.....	175
Abb. 298.: Die Westwand des Erzieherzimmers, Graz 2016.....	170	Abb. 312.: Der Fußboden des Schlafzimmers, Graz 2016.....	175
Abb. 299.: Die Westwand des Erzieherzimmers, Graz 2016.....	170	Abb. 313.: Das östliche Ende des Ganges im DG des Altbaus, Graz 2016.....	176
Abb. 300.: Fensteröffnung an der N-Seite des Raumes & die Zimmerdecke, Graz 2016.....	171	Abb. 314.: Zugang zum Dachraum auf der Nordseite, Graz 2016.....	177
Abb. 301.: Fensteröffnung an der N-Seite des Raumes & die Zimmerdecke, Graz 2016.....	171	Abb. 315.: Dushraum, Graz 2016.....	177
Abb. 302.: Eines der Schlafzimmer an der Südseite des Gebäudes, Graz 2016.....	172	Abb. 316.: Dusch- und Waschraum im Dachgeschoss, Graz 2016.....	177
Abb. 303.: Eines der Schlafzimmer an der Südseite des Gebäudes, Graz 2016.....	172	Abb. 317.: Toilettenraum, Graz 2016.....	177
Abb. 304.: Das 2.SZ auf der Südseite des Altbaus im DG, Graz 2016.....	173	Abb. 318.: Dachraum, Graz 2016.....	178
		Abb. 319.: Aufgang in den Dachboden, Graz 2016.....	178
		Abb. 320.: Dachraum, Graz 2016.....	178
		Abb. 321.: Lage des Rosenhofes (Google Maps 2018).....	180

Abb. 322.: Flächenwidmungsplan (Stadtvermessungsamt 2018).....	181	Abb. 336.: Das Erdgeschoss des Altbaus und seine neue Nutzung.....	197
Abb. 323.: Fußweg zur Bushaltestelle Wirtschaftskammer (Google Maps 2018).....	182	Abb. 337.: Das Obergeschoss des Altbaus und seine neue Nutzung.....	199
Abb. 324.: Zufahrt per Fahrrad und PKW (Google Maps 2018) .....	183	Abb. 338.: Das Dachgeschoss des Altbaus und seine neue Nutzung.....	201
Abb. 325.: Darstellung der Nachbarschaft (Google Maps 2018) .....	185	Abb. 339.: Das Kellergeschoss des Haupthauses und seine neue Funktion .....	203
Abb. 326.: Nahegelegene Bildungsanstalten im Bezirk Geidorf III. (Google Maps 2018) .....	187	Abb. 340.: Das Erdgeschoss des Haupthauses und seine neue Funktion.....	205
Abb. 327.: Die Eibe ist 1992 ein Naturdenkmal, Graz 2018.....	188	Abb. 341.: Das Obergeschoss des Haupthauses und seine neue Funktion .....	207
Abb. 328.: Der Mammutbaum ist ebenfalls ein Naturdenkmal, Graz 2018 .....	188	Abb. 342.: Das Dachgeschoss des Haupthauses und seine neue Funktion .....	209
Abb. 329.: Südseite des Rosenhofes, Graz 2018 .....	189	Abb. 343.: Schnittführung durch den Altbau und das Haupthaus .....	210
Abb. 330.: Neue Begrünung des Rosenhofes (Google Maps 2018).....	189	Abb. 344.: Schnitt des Rosenhofes – Die Geschosse betragen alle dieselbe Höhe (3,20m) .....	211
Abb. 331.: Parkplätze für Bewohner und Besucher (Google Maps 2018) .....	190	Abb. 345.: Altbau EG (Innen): Wohnen, Loggia .....	212
Abb. 332.: Niveaueinpassung für den barrierefreien Parkplatz (Google Maps 2018).....	190	Abb. 346.: Altbau EG (Draußen): Wohnen, Loggia .....	213
Abb. 333.: Südansicht (ohne Bäume, um das Gebäude besser sehen zu können) – Die neue Fassade des Rosenhofes .....	192	Abb. 347.: Haupthaus EG (Innen): Blick nach Draußen..	214
Abb. 334.: Nordansicht (ohne Bäume, um das Gebäude besser sehen zu können) – Die neue Fassade des Rosenhofes .....	193	Abb. 348.: Haupthaus EG (Draußen): Cafe, Terrasse .....	215
Abb. 335.: Jede Wohnung des Altbaus besitzt sein eigenes Kellerabteil .....	195		

## 19. Verweise

Acham, Karl. *Kunst und Geisteswissenschaften aus Graz/ Werk und Wirken überregional bedeutsamer Künstler und Gelehrten: vom 15.J.h. bis zur Jahrhundertwende*. Wien: Böhlau Verlag Wien, 2009.

Aichinger, Carl. „Umbauplan der Stallungen.“ *Umbauplan der Stallungen*. Herausgeber: Stadtarchiv Graz. Graz, 1857.

Avitus Beteiligungs GmbH. „Auszug aus dem Hauptbauch, EZ 2649.“ *Auszug aus dem Hauptbauch*. Graz: Gundbuch, Republik Österreich, 7. März 2017.

Baumeister Kofler, Ing. Santory, Ing. Hartmann. „Zubauten.“ *Zubauten*. Herausgeber: Stadtarchiv Graz. Graz, 1910.

Baumeister Leitner Planung & Bauaufsicht GmbH. „Leitner.“ *Leitner*. 2015. <http://www.baumeister-leitner.at/typo3temp/pics/093e42efcc.jpg> (Zugriff am 1. Mai 2018).

Brunner, Walter. *Geschichte der Stadt Graz, Band 1, Lebensraum - Stadt - Verwaltung*. Graz: Eigenverlag der Stadt Graz, 2003.

*Geschichte der Stadt Graz, Band 4, Stadtlexikon*. Graz: Im Eigenverlag der Stadt Graz, 2003.

Bundesdenkmalamt - Abteilung für Inventarisierung und Denkmalforschung, Band LX. *Die Kunstdenkmäler der Stadt Graz - Die Profanbauten des II., III. und VI. Bezirkes*. Wien:

Verlag Berger - Horn/Wien, 2013.

Das Land Steiermark. *Öffentliche Interessentensuche*. Ausschreibung, Graz: Das Land Steiermark, 2008.

Das Land Steiermark. *Öffentliches Interessentensuche „Angebot Rosenhof“*. Ausschreibung GZ: FA4A-24Gu105-65/2008, Graz: Land Steiermark, 2008.

DI Nikola Hochholdinger, Mag. (FH) Karoline Mitterer, Dr. Klaus Wirth. *Budgetentwicklung in der Jugendwohlfahrt, Das Sozialbudget der Länder im Zeitverlauf*. Endbericht, Wien: KDZ Managementberatungs- und WeiterbildungsGmbH, 2007.

Engle, Dr. Robert. „Austria Forum, Wie es früher einmal war am Rosenhain.“ *Austria Forum, Wie es früher einmal war am Rosenhain*. 2012. [https://austria-forum.org/attach/Wissenssammlungen/Damals\\_in\\_der\\_Steiermark/Rosenhain/Rosenhain4.jpg](https://austria-forum.org/attach/Wissenssammlungen/Damals_in_der_Steiermark/Rosenhain/Rosenhain4.jpg) (Zugriff am 1. Mai 2018).

Google Maps. *Digitaler Atlas Steiermark :: Adresse & Ortsplan*. 2018. [http://gis2.stmk.gv.at/atlas/\(S\(0q5vgp4zwok-boepb4ah3av5i\)\)/init.aspx?ks=das&cms=da&karte=adr](http://gis2.stmk.gv.at/atlas/(S(0q5vgp4zwok-boepb4ah3av5i))/init.aspx?ks=das&cms=da&karte=adr) (Zugriff am 10. März 2018).

*Körblergasse 106*. 1. Mai 2018. <https://www.google.at/maps/place/K%C3%B6rblergasse+106,+8010+Graz/@47.0896893,15.4409149,190m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x476e359294e9e37b:0x5b7451552b27d4fe!8m2!3d47.0897315!4d15.4411112>.

Hartsleben, Ing. M. *LJH Landesjugendheim Rosenhof*. Graz, 24. Oktober 1999.

Hohmann, Hasso. „Austria Forum, Landeskrankenhaus Graz (Essay).“ *Landeskrankenhaus Graz (Essay)*. 2008. [https://austria-forum.org/af/Wissenssammlungen/Essays/Architektur-ISG/LKH\\_Graz](https://austria-forum.org/af/Wissenssammlungen/Essays/Architektur-ISG/LKH_Graz) (Zugriff am 1. Mai 2018).

Höller. „Jauchen- und Düngerstätte Wirtschaftsgebäude Rosenhof.“ Herausgeber: Stadtarchiv Graz. Graz, 1960.

Hupfer. „Umbauten Rosenhof.“ *Umbauten Rosenhof*. Herausgeber: Stadtarchiv Graz. Graz, 1919.

J.G. Wolf Bau- und Aktiengesellschaft. „Liegehalle am Rosenhof.“ *Liegehalle am Rosenhof*. Herausgeber: Stadtarchiv Graz. Graz, 1919.

Jauk, Manfred. „Abriss Kollerhaus, ehemaliges Pfortnerhaus.“ *Abriss Kollerhaus, ehemaliges Pfortnerhaus*. Graz: Avitus Beteiligungs, nicht bekannt.

„Abriss Schwimmbad.“ Herausgeber: Avitus Beteiligungs GmbH. Graz, unbekannt.

„Schwimmbad Rosenhof.“ Herausgeber: Avitus Beteiligungs GmbH. Graz, nicht bekannt.

Kaiser, Joseph Franz. „103 Schloss Windischgarten Graz Geidorf - Meerscheinschlößl.“ *Lithographirte Ansichten der Steyermärkischen Städte, Märkte und Schlösser, Graz 1824-1833*. Graz, 1830.

Land Steiermark. „Pflegeheim (SeniorInnenresidenz Robert Stolz).“ *Pflegeheim (SeniorInnenresidenz Robert Stolz)*. 2018. [http://www.sozialebetriebe.steiermark.at/cms/bilder/442242/80/150/113/88ebaf99/8036img2.jpg?download=-J&as\\_is=J](http://www.sozialebetriebe.steiermark.at/cms/bilder/442242/80/150/113/88ebaf99/8036img2.jpg?download=-J&as_is=J) (Zugriff am 1. Mai 2018).

Landesarchiv Steiermark. „Grundauszug.“ Graz, um 1830.

Landesarchiv Steiermark. „Grundbuchauszug.“ Graz, 1871 und ab 1910.

Landesarchiv Steiermark. „Grundbuchauszug.“ Graz, 1917.

Landesarchiv Steiermark. „Grundbuchauszug.“ Graz, 1948.

Landesarchiv Steiermark. „Grundbuchauszug.“ Graz, 1952.

Landesarchiv Steiermark. „Grundbuchauszug.“ Graz, 1990-93.

Landesrechnungshof. *Gebaren, Organisation und Auslastung der Landesjugendheime*. Prüfungsauftrag, GZ: LRH FA11B J 1 – 2003/103, Graz: Landesrechnungshof, 2004.

Lindner, Georg. „Erweiterungspläne für Rosenhof.“ *Erweiterungspläne für Rosenhof*. Herausgeber: Stadtarchiv Graz. Graz, 1839.

„Erweiterungspläne Rosenhof.“ Herausgeber: Stadtarchiv Graz. Graz, 1840.

„Umbaupläne Stallungen, später Pfortnerhaus.“ Herausgeber: Stadtarchiv Graz. Graz, 1839.

„Wohnhaus.“ *Wohnhaus*. Herausgeber: Stadtarchiv Graz. Graz, 1839.

Lodner. „Garage.“ Herausgeber: Stadtarchiv Graz. Graz, 1960er Jahre.

Merian, Matthaeus. „Grätz (von Norden her).“ Eigenverlag. *Topographia Provinciarum Austriacarum ....* Frankfurt am Main, 1649.

Nationalistische Deutsche Arbeiterpartei. „Protokoll.“ Graz, 1939.

Nationalsozialistische Deutsche Arbeiterpartei. „Betrifft: Kanalisierung NSV-Heim Rosenhof, Körblergasse Nr. 106.“ Antrag, Graz, 1943.

Neue Zeit. „Für 70 Kinder wird ein Haus gebaut.“ Herausgeber: Landesbibliothek Steiermark. 1952.

nextroom. *Team A Graz*. keine Angabe. <https://www.nextroom.at/actor.php?id=3974&inc=datenblatt> (Zugriff am 1. Mai 2018).

Payer, Margarete. *Georg von Hauberrisser der Ältere*. Artikel, Graz: Literatur- und kulturgeschichtliches Handbuch der Steiermark im 19. Jahrhundert online, 2011.

Stadtvermessungsamt, Magistrat Graz -. *Graz, Stadtvermessung*. 2018. <https://geodaten.graz.at/WebOffice/synserver?project=STEK-FWP-RLB&client=core>, [http://www.verwaltung.steiermark.at/cms/dokumente/12220592\\_74835225/65d58aa7/PlanzeichenVO%202015\\_Anlage2.pdf](http://www.verwaltung.steiermark.at/cms/dokumente/12220592_74835225/65d58aa7/PlanzeichenVO%202015_Anlage2.pdf) (Zugriff am 20. April 2018).

Stangl. „Hofabschluss.“ Herausgeber: Stadtarchiv Graz. Graz, 1960.

Steiermark, Landesarchiv. „Grundbuchauszug.“ Graz, 1929.

Szlavik-Straussina, Otto. Herausgeber: Stadtarchiv Graz. Graz, 1970.

„Essraum.“ *Essraum*. Herausgeber: Stadtarchiv Graz. Graz, 1968.

„Landesjugendheim Rosenhof Erweiterungsbau.“ Herausgeber: Stadtarchiv Graz. Graz, 1969.

Team A. „Änderungen Büro- und Seminartrakt.“ *Änderungen Büro- und Seminartrakt*. Herausgeber: Stadtarchiv Graz. Graz, 1993.

„Umbauten.“ Herausgeber: Stadtarchiv Graz. Graz, 1993.

„West- und Nordansicht Turnsaal.“ Herausgeber: Stadtarchiv Graz. Graz, 1976.

„Knabenheim Rosenhof.“ *Knabenheim Rosenhof*. Graz: Stadtarchiv Graz, Mag. Matthias Holzer, um 1930.

Wikipedia. „Kirche und Konvent der Kreuzschwestern (Graz).“ *Kirche und Konvent der Kreuzschwestern (Graz)*. 2010. [https://de.wikipedia.org/wiki/Kirche\\_und\\_Konvent\\_der\\_Kreuzschwestern\\_\(Graz\)#/media/File:Kreuzschwestern\\_Kirche\\_und\\_Konvent.jpg](https://de.wikipedia.org/wiki/Kirche_und_Konvent_der_Kreuzschwestern_(Graz)#/media/File:Kreuzschwestern_Kirche_und_Konvent.jpg) (Zugriff am 1. Mai 2018).

„Kommende.“ *Kommende*. 2018. <https://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Kommende&action=history> (Zugriff am 1. Mai 2018).

„Liste der Stadtbezirke von Graz.“ *Liste der Stadtbezirke von Graz*. 2018. [https://de.wikipedia.org/wiki/Liste\\_der\\_Stadtbezirke\\_von\\_Graz](https://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_Stadtbezirke_von_Graz) (Zugriff am 1. 5 2018).

„Nationalsozialistische Volkswohlfahrt.“ *Nationalsozialistische Volkswohlfahrt*. 2018. [https://de.wikipedia.org/wiki/Nationalsozialistische\\_Volkswohlfahrt](https://de.wikipedia.org/wiki/Nationalsozialistische_Volkswohlfahrt) (Zugriff am 1. Mai 2018).