KONZEPT · RESTAURIERUNG UND NUTZUNG

Wasserburg Roßlau

Denkmalgerechte Restaurierung
und öffentliche Nutzung

1. OBERGESCHOSS
DER HÄUSER II, III UND IV

Projekt- und Kostenübersicht
September 2026

VERFASSERIN

ANTJE HEIDTMANN
DIPLOMRESTAURATORIN

Historischer Mittelpunkt und Ort der Verbundenheit

Die Wasserburg Roßlau gehört zu den prägenden historischen Bauwerken der Stadt. Ihre mittelalterlichen Ursprünge reichen weit vor die erste schriftliche Erwähnung von 1358 zurück. Über Jahrhunderte entwickelte sich die Anlage vom befestigten Herrschaftssitz zu einem vielschichtigen Gebäudeensemble. Der Ausbau zur fürstlichen Residenz und die neugotische Umgestaltung im 19. Jahrhundert haben ihr Erscheinungsbild wesentlich geprägt.

In ihren Mauern und Räumen ist die Geschichte Roßlaus unmittelbar gegenwärtig. Unterschiedliche Bauzeiten, überlieferte Handwerkskunst und historische Ausstattungen verleihen der Burg eine besondere Qualität. Die Lage an der Rossel und am Rand der Elbauen verbindet das Baudenkmal mit der Landschaft seiner Umgebung. Für Roßlau ist die Burg ein Ort der Identifikation und ein sichtbares Stück Heimat.

Ihre weitere Öffnung bietet die Chance, diese Bedeutung im Alltag zu stärken. Wer hier regionale Geschichte entdeckt, eine Veranstaltung besucht oder heiratet, entwickelt eine persönliche Beziehung zu dem historischen Ort. Die Burg kann damit das kulturelle Leben Roßlaus bereichern und zugleich ihre Anziehungskraft für Gäste aus der Region entfalten.

Langjähriges Engagement als Grundlage

Der Förderverein „Burg Roßlau“ e. V., gegründet am 27. März 1999, setzt sich seit mehr als einem Vierteljahrhundert für den Erhalt und die Belebung der Anlage ein. Er pflegt die Burg, organisiert Veranstaltungen und vermittelt ihre Geschichte. Dabei arbeitet er eng mit der Stadt Dessau-Roßlau zusammen. Regelmäßige Arbeitseinsätze und die Unterstützung durch örtliche Partner machen dieses Engagement auch am Bauwerk sichtbar.

In den Erhalt der Burg sind bereits erhebliche Mittel und zahlreiche ehrenamtliche Arbeitsstunden geflossen. Zu den wesentlichen Etappen gehören die Sanierung von Dächern und Fassaden einschließlich Fenstern und Türen 2012-2014, die Arbeiten an der Hofstube 2015-2019 sowie die Sanierung der Burgmauer 2017. Die Restaurierung der Innenräume und ihre öffentliche Nutzung führen diese Anstrengungen sinnvoll fort.

Erhaltene Baugeschichte und bürgerschaftliches Engagement bilden die Grundlage für die weitere Öffnung der Burg.

Historische Räume für das öffentliche Leben

Das Nutzungskonzept des Burgvereins vom 5. Mai 2026 sieht vor, das erste Obergeschoss der Häuser II, III und IV für die Öffentlichkeit zu erschließen. Nach dem darin beschriebenen Stand beschränkt sich die öffentliche Veranstaltungsnutzung innerhalb der Oberburg auf das Erdgeschoss. Die zusätzliche Raumfolge soll das Angebot um kulturelle Veranstaltungen, Ausstellungen und Eheschließungen erweitern.

Den Ausgangspunkt bildet die Qualität der vorhandenen Räume. Historische Putze und Farbfassungen, überlieferte Türen und Holzfußböden erzählen von den unterschiedlichen Epochen der Burg. Diese Zeugnisse sollen gesichert und durch eine denkmalgerechte Restaurierung wieder besser wahrnehmbar werden. Die neue Nutzung entwickelt sich aus den Möglichkeiten des Bestands und nimmt Rücksicht auf seine Besonderheiten.

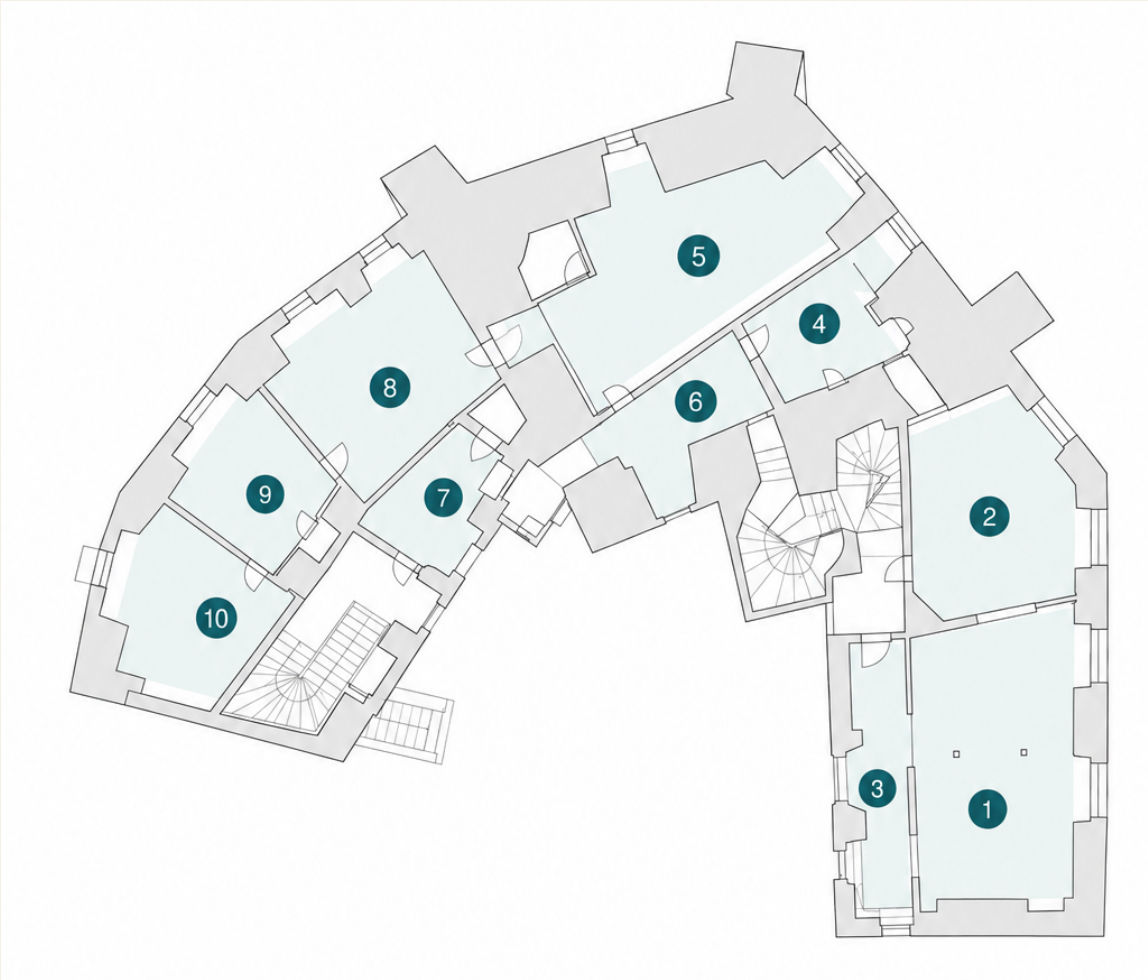

ABB. 1 · RAUMFOLGE IM 1. OBERGESCHOSS

Übersicht der Räume in den Häusern II, III und IV. Raum 5: künftiges Trauzimmer; Raum 8: Empfangssalon; Räume 9 und 10: Ausstellungen.

Nutzung und Restaurierung im Zusammenhang

Vorgesehene Nutzungen

Eheschließungen im ehemaligen Wappenzimmer. Raum 5 in Haus III soll einen festlichen Rahmen für freie Trauungen erhalten. Damit greift das Konzept einen vielfach geäußerten Wunsch aus der Roßlauer Bürgerschaft auf.

Ein Empfangssalon für die Hochzeitsgesellschaft. Raum 8 in Haus II bietet Platz zum Ankommen, für Begegnungen vor und nach der Trauung sowie für die Garderobe.

Kulturveranstaltungen im überschaubaren Rahmen. Ein multifunktionaler Raum in Haus IV schafft Möglichkeiten für Lesungen, Vorträge, musikalische Darbietungen und kleinere Theaterformate. Auch private Feierlichkeiten sind vorgesehen. Das Konzept orientiert sich an einer Größenordnung von etwa 30 bis 35 Personen; die zulässige Belegung ist im weiteren Verfahren festzulegen.

Ausstellungen zur regionalen Geschichte. Die Räume 9 und 10 in Haus II sollen Handwerksgeschichte, die Entwicklung der Burg und wechselnde Themen vermitteln. Der historische Gebäudebestand wird dabei selbst zum anschaulichen Teil der Ausstellung.

Restaurierung mit Respekt vor dem Bestand

Nach den umfangreichen Arbeiten an der Gebäudehülle richtet sich der Blick auf die innere Gestalt der Burg. Die Maßnahme versteht sich als Restaurierung historischer Räume mit einer dauerhaften öffentlichen Aufgabe. Erhaltene Oberflächen und Ausstattungen geben die Richtung vor. Wo die Quellenlage es ermöglicht, können historische Gestaltungen wiedergewonnen werden. Ergänzungen sollen sich in den jeweiligen Raum einfügen und seine überlieferte Substanz schonen.

So lässt sich regionale Kulturgeschichte am Ort selbst erleben. Zugleich erhalten die Räume eine Nutzung, die Menschen regelmäßig in die Burg führt und ihre Verbundenheit mit Roßlau stärkt.

Erschließung und Betrieb

Eine Teeküche und die erforderlichen Neben- und Sanitärräume unterstützen den Betrieb. Die sichere Erschließung der Etage schafft die Voraussetzung für ihre öffentliche Nutzung; die Möglichkeiten einer möglichst zugänglichen Nutzung sind mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

Grundlagen für die weitere Entwicklung

Mit der abgeschlossenen Bestandsaufnahme, den aufbereiteten Planunterlagen und der ersten Kostenschätzung liegt eine fundierte Grundlage für die weitere Entwicklung des ersten Obergeschosses der Häuser II, III und IV vor.

Bestandsaufnahme und Planunterlagen

Die Vermessung erfasste die frei zugänglichen Innenräume im vereinbarten Bearbeitungsumfang. Die daraus erstellten digitalen Grundrisse wurden mit den vorhandenen Unterlagen und dem Nutzungskonzept abgeglichen. Sie zeigen die Raumstruktur, die vorgesehenen Nutzungsbereiche und die Erschließungswege. Ergänzend wurde eine Raum- und Flächenliste als Grundlage der Kostenermittlung erstellt.

Kostenschätzung und nächste Entscheidungen

Auf dieser Basis wurde eine erste Kostenschätzung nach den Hauptkostengruppen der DIN 276 mit Zuordnung zu den vorgesehenen Arbeiten erarbeitet. Die zugrunde gelegten Annahmen, erkennbare Risiken und noch offene Planungsfragen sind ausgewiesen.

Die Unterlagen ermöglichen es Stadt, Gremien und zuständigen Behörden, den Maßnahmenumfang und den voraussichtlichen Investitionsbedarf gemeinsam zu bewerten und die nächsten Schritte vorzubereiten.

Die vorliegende Kostenschätzung dient der finanziellen Orientierung im aktuellen Projektstadium. Sie berücksichtigt den derzeitigen Kenntnisstand und ist im Zuge der weiterführenden Planung entsprechend den dann festgelegten Maßnahmen und Ausführungsqualitäten fortzuschreiben.

Investitionsbedarf nach Kostengruppen

Die Kostenübersicht stellt den voraussichtlichen Investitionsbedarf für die Restaurierung und öffentliche Nutzung des ersten Obergeschosses dar. Die Gliederung nach Kostengruppen macht die wesentlichen Aufwendungen und ihre Zuordnung zu den vorgesehenen Maßnahmen nachvollziehbar.

GESAMTANSATZ EINSCHLIESSLICH RESERVE

1.200.005,81 € netto

Kostenstand September 2026

Die Schätzung unterscheidet zwischen den Kategorien Muss, Soll, Option sowie Risiko/Reserve. Dadurch lassen sich der Kernumfang, ergänzende Maßnahmen und mögliche spätere Ausbauschritte getrennt beurteilen.

Der Gesamtansatz einschließlich Optionen und Reserve beträgt 1.200.005,81 € netto beziehungsweise 1.428.006,91 € brutto. Gegenüber dem ausgewiesenen Budgetdeckel von 1.200.000,00 € netto ergibt sich eine Abweichung von 5,81 €.

Die folgende Seite enthält die Kostenübersicht nach Kostengruppen.

UMFANG	NETTO
Muss: Kernumfang	**737.315,80 €**
Muss + Soll	**1.009.398,15 €**
Mit Optionen, ohne Reserve	**1.125.599,31 €**
Mit Optionen und Reserve	**1.200.005,81 €**

Die Beträge geben den derzeitigen Planungsstand wieder und sind mit der Konkretisierung der Maßnahmen fortzuschreiben.

Kostenschätzung nach Kostengruppen

Budgetdeckel: **1.200.000,00 € netto**

Umsatzsteuer: 19 %

Bereich	Muss	Soll	Option	Risiko/ Reserve
Netto	737.315,80 €	272.082,35 €	116.201,16 €	74.406,50 €
Brutto	877.405,80 €	323.778,00 €	138.279,38 €	88.543,74 €
Logik	Kern	Erweiterung	später/optional	Reserve

Bereich	Minimum	Muss + Soll	Max ohne Risiko	Max inkl. Risiko
Netto	737.315,80 €	1.009.398,15 €	1.125.599,31 €	1.200.005,81 €
Brutto	877.405,80 €	1.201.183,80 €	1.339.463,18 €	1.428.006,91 €

KG	Bedeutung	Netto	Brutto
300	**Baukonstruktion gesamt**	**400.685,90 €**	**476.816,22 €**
334/344	Türen / Fenster	75.000,00 €	89.250,00 €
342/344	Innenwände	8.000,00 €	9.520,00 €
345	Wände	82.165,20 €	97.776,59 €
351	Deckenkonstruktionen / Treppen	150.000,00 €	178.500,00 €
353	Deckenbelege / Fußböden	35.285,80 €	41.990,10 €
354	Decken	23.384,90 €	27.828,03 €
390	Sonstige Maßnahmen	26.850,00 €	31.951,50 €
400	**Technische Anlagen gesamt**	**237.855,80 €**	**283.048,40 €**
410	Sanitär	40.000,00 €	47.600,00 €
430	Lüftung	18.000,00 €	21.420,00 €
440	Elektro	131.805,80 €	156.848,90 €
450	Brandschutz	48.050,00 €	57.179,50 €
600	**Ausstattung / Rekonstruktion**	**116.201,16 €**	**138.279,38 €**
700	**Planung / Gutachten**	**370.856,45 €**	**441.319,18 €**
714	SiGeKo	9.360,00 €	11.138,40 €
762	Genehmigungen	6.700,00 €	7.973,00 €
900	**Risiko / Reserve**	**74.406,50 €**	**88.543,74 €**
	Gesamtsumme	**1.200.005,81 €**	**1.428.006,91 €**

Abweichung zum Budget: + 5,81 € netto

Vom historischen Bestand zum künftigen Raumbild

Das künftige Trauzimmer und der zugehörige Empfangssalon zeigen exemplarisch, welche räumliche und gestalterische Qualität sich durch die Restaurierung erschließen lässt. An ihnen sollen der heutige Zustand und mögliche künftige Erscheinungsbilder gegenübergestellt werden. Anschließend lassen sich die dafür erforderlichen Arbeiten und ihre jeweiligen Kosten anschaulich zuordnen.

Eine wesentliche Grundlage liegt bereits vor: Im Auftrag des Landesamts für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt untersuchte Diplom-Restauratorin Emma Pauline Müller 2024/25 die historischen Oberflächen in den Obergeschossen der Häuser II, III und IV. Die Dokumentation erfasst erhaltene Putze und Farbfassungen und ordnet sie den Bau- und Ausstattungsphasen zu.

Raum 5 · Das ehemalige Wappenzimmer

HAUS III · RAUMBUCHNUMMER 3.2.02

Das ehemalige Wappenzimmer liegt im mittelalterlichen Wohnturm. Trotz späterer Veränderungen bewahrt der Raum Spuren mehrerer Jahrhunderte. Die Untersuchung weist Putz- und Farbreste aus der zweiten Hälfte des 16. Jahrhunderts, dem 17. Jahrhundert und der neugotischen Umbauphase von 1833-1838 nach. Erhalten sind unter anderem eine braungraue Wandfassung mit einer schmalen schwarzen Begleitlinie am oberen Wandabschluss sowie historische Farbfassungen an einzelnen Türblättern.

Die überlieferte Architektur- und Wappenmalerei ließ sich bei der Untersuchung am Bestand nicht nachweisen. Umfangreiche Überarbeitungen im 20. Jahrhundert haben das frühere Raumbild weitgehend verdeckt oder beseitigt. Historische Fotografien besitzen deshalb für seine Wiedergewinnung eine besondere Bedeutung.

ABB. 2 · RAUM 5 UM 1910

Historische Farbaufnahme des Wappenzimmers. Quelle: Sammlung Poenicke

Historische Bildquelle und heutiger Zustand

Bisher stand hierfür eine Schwarzweißaufnahme des Raumes aus der Zeit um 1910 zur Verfügung. Durch Recherchen in Sammlerkreisen historischer Fotografie konnte über Nachfahren zusätzlich eine Farbaufnahme auf einer Autochrom-Platte aus dem Fotoatelier H. Chudoba, Roßlau, Hauptstraße 140, zugänglich gemacht werden. Die seit 1907 erhältlichen Autochrom-Platten der Brüder Lumière ermöglichten farbige Fotografien auf Glas, die ähnlich wie Dias im Durchlicht betrachtet wurden. Die Aufnahme zeigt eine Raumecke mit Architektur- und Wappenmalerei und erweitert die Vorstellung von der damaligen Gestaltung und Farbwirkung.

Ziel der Restaurierung

Das Wappenzimmer soll in seinem neugotisch geprägten Erscheinungsbild wieder erlebbar werden. Bezugspunkt ist die Ausstattungsphase der 1830er Jahre, deren Wirkung die Aufnahme um 1910 überliefert. Die Wiedergewinnung dieser Raumgestaltung soll dem künftigen Trauzimmer einen seiner Geschichte angemessenen, festlichen Charakter geben.

ABB. 3 · RAUM 5 · IST-ZUSTAND

Heutiger Zustand der Raumecke mit Fensterlaibung, überarbeiteten Wandflächen und Fehlstellen in Putz und Boden.

Die gliedernde Architekturmalerei

Im Mittelpunkt steht die Rekonstruktion der gliedernden Architekturmalerei an den Wänden. Die Wappen sind nur teilweise sichtbar und nicht vollständig bestimmbar. Ihre Ergänzung ist deshalb nicht vorgesehen. Die malerische Rahmung und die nachvollziehbare Gliederung der Wandflächen können die historische Raumwirkung auch ohne eine vollständige Wappenfolge vermitteln.

Die Kohlezeichnung veranschaulicht die Wandgliederung und das Zusammenspiel von Architekturmalerei, Decke und Boden.

ABB. 4 · RAUM 5 · KOHLEZEICHNUNG

Rekonstruktionsvorschlag ohne ergänzte Wappenfolge. Zeichnung

Farbwirkung des künftigen Trauzimmers

Decke, Wände und Boden werden als zusammenhängende Gestaltung betrachtet. Die historische Farbaufnahme dient dabei als ergänzende Bildquelle, deren Farbaussage mit den erhaltenen Befunden abzugleichen ist. Historisch belegbare Elemente sollen rekonstruiert, überlieferte Substanz soll gesichert und in das Gesamtbild einbezogen werden. Für nicht ausreichend dokumentierte Bereiche ist eine zurückhaltende, mit der Denkmalpflege abgestimmte Ergänzung zu entwickeln.

Eine angemessene Möblierung und Beleuchtung sollen die Wirkung der restaurierten Oberflächen unterstützen. So entsteht ein Trauzimmer, dessen besondere Atmosphäre aus der Geschichte der Burg hervorgeht.

ABB. 5 · RAUM 5 · AQUARELL

Rekonstruktionsvorschlag als farbige Entwurfsdarstellung, Aquarell

Monochrome Gestaltung als Alternative

Der monochrome Fassungsvorschlag zeigt eine zurückhaltende Alternative zur rekonstruierten Architekturmalerei. Helle Wand- und Deckenflächen lassen die Raumform und die tiefen Fensterlaibungen hervortreten.

Das Aquarell ermöglicht einen Vergleich der räumlichen Wirkung beider Gestaltungsansätze. Welche Fassung weiterverfolgt wird, ist anhand der Befunde und in Abstimmung mit der Denkmalpflege festzulegen.

Eine gesonderte Kostenermittlung für diese Variante liegt in den beigefügten Tabellen nicht vor.

ABB. 6 · RAUM 5 · MONOCHROME FASSUNG

Fassungsvorschlag mit ruhigen, hellen Oberflächen. Aquarell

Ankommen und Verweilen vor der Trauung

HAUS II · NACH PLANABGLEICH RAUMBUCHNUMMER 2.2.06

Der Empfangssalon bildet den Auftakt zur Trauung und bietet der Hochzeitsgesellschaft einen Raum zum Ankommen und Verweilen. Auch nach der Zeremonie soll er einen angemessenen Rahmen für persönliche Begegnungen und Gratulationen bieten.

Seine historische Ausstattung eröffnet dafür eine eigenständige gestalterische Perspektive. Die Befunduntersuchung dokumentiert ältere Wandfassungen mit gestalteten Sockel- und oberen Wandzonen. Besonders bemerkenswert ist die erhaltene ornamentale Bemalung des Holzfußbodens aus der Umbauphase 1833-1838. Ihre rotbraunen und grünlich grauen Töne stehen in Beziehung zu einer historischen Farbfassung der Türzarge.

ABB. 7 · RAUM 8 · IST-ZUSTAND 2026

Blick auf die Fensterwand des künftigen Empfangssalons. Erhaltene Oberflächen und Spuren der Bodenfassung bilden die Grundlage der Restaurierung.

Historische Oberflächen im Empfangssalon

Diese Befunde bilden einen konkreten Ausgangspunkt für die Restaurierung. Die erhaltene Bodenmalerei soll gesichert und in eine abgestimmte Raumgestaltung einbezogen werden. Für die Wände ist anhand der dokumentierten Fassungen zu entscheiden, welche historische Gestaltung sich sinnvoll wieder aufnehmen lässt. Die Auswahl berücksichtigt sowohl den Erhaltungszustand als auch das Zusammenspiel mit dem benachbarten Trauzimmer.

Ziel ist ein einladender Empfangssalon, der die eigene Geschichte des Raumes erkennen lässt. Eine zurückhaltende Ausstattung bietet Platz für Gäste und Garderobe und lässt zugleich die historischen Oberflächen zur Geltung kommen.

ABB. 8 · RAUM 8 · REKONSTRUKTIONSVORSCHLAG

Decke, Bänder und Ornamentverteilung sind gestalterisch ergänzt. Die Darstellung ist ein Entwurf auf Grundlage der Befunde. Aquarell

Aufwand für Trauzimmer und Empfangssalon

Für beide Räume sind die vorgesehenen Arbeiten in den folgenden Kostentabellen einzeln dargestellt. Dazu gehören insbesondere die Sicherung und Restaurierung erhaltener Oberflächen, die Rekonstruktion historischer Fassungen als Option sowie technische Maßnahmen für die Nutzung.

Die Gegenüberstellung von Bestand, Gestaltungsziel und Aufwand macht nachvollziehbar, welchen Beitrag die einzelnen Maßnahmen zur Qualität und Nutzbarkeit der Räume leisten.

Raum 5 · Trauzimmer mit Abstellraum

69.418,32 € netto

82.607,80 € brutto

Die Tabelle umfasst das Eheschließungszimmer mit 34,33 m² und den Abstellraum mit 3,50 m². Enthalten sind Arbeiten an Türen, Elektro- und Heizungsanlagen, Wand- und Deckenputzen sowie Bestandsdielen.

Raum 8 · Empfangssalon

52.325,18 € netto

62.266,97 € brutto

Für den Empfangssalon mit 25,85 m² sind die Aufarbeitung der Bestandstür, Elektro- und Heizungsmaßnahmen sowie die Sicherung und Ergänzung von Putzen und die Instandsetzung der Dielen angesetzt.

Die Raumtabellen weisen ausgewählte raumbezogene Leistungen aus. Übergreifende Maßnahmen, Planung und Gutachten sind in der Gesamtübersicht zu betrachten. Die Raumwerte sind nicht zusätzlich auf die Gesamtsumme aufzuschlagen.

Kostenschätzung für Raum 5

Trauzimmer in Haus III einschließlich Abstellraum

Kategorie	KG	Kostengruppe	Gewerk	Nutzung Konzept	Maßnahme	Einheit	Menge	EP netto	Betrag netto	Betrag brutto
Muss	344	Türen	Tischler/ Restaurator	Abstellraum	Bestandstür aufarbeiten / instand setzen; Wiederverwendung vorausgesetzt	Stk	1,00	3.000,00 €	3.000,00 €	3.570,00 €
Muss	344	Türen	Tischler/ Restaurator	Eheschließungs-zimmer	Bestandstür aufarbeiten / instand setzen; Wiederverwendung vorausgesetzt	Stk	1,00	3.000,00 €	3.000,00 €	3.570,00 €
Muss	440	Elektro	Elektro	Eheschließungs-zimmer	TGA Elektro	m²	34,33	500,00 €	17.165,00 €	20.426,35 €
Muss	440	Elektro	Elektro	Abstellraum	TGA Elektro	m²	3,50	500,00 €	1.750,00 €	2.082,50 €
Muss	440	Elektro	Heizung	Eheschließungs-zimmer	TGA Heizung	m²	34,33	120,00 €	4.119,60 €	4.902,32 €
Soll	345	Wand	Maler/ Restaurator	Eheschließungs-zimmer	Historische Putze sichern, ergänzen	m²	69,96	100,00 €	6.995,86 €	8.325,08 €
Soll	345	Wand	Maler/ Restaurator	Abstellraum	Historische Putze sichern, ergänzen, restauratorischer Farbanstrich	m²	19,01	100,00 €	1.900,76 €	2.261,90 €
Soll	353	Fußböden	Tischler/ Restaurator	Eheschließungs-zimmer	Bestandsdielen instand setzen; Fehlstellen örtlich materialgleich ergänzen, Oberflächenbehandlung nach restauratorischem Befund, Schleifen nur soweit erforderlich	m²	34,33	160,00 €	5.492,80 €	6.536,43 €
Soll	353	Fußböden	Tischler/ Restaurator	Abstellraum	Bestandsdielen instand setzen; Fehlstellen örtlich materialgleich ergänzen, Oberflächenbehandlung nach restauratorischem Befund, Schleifen nur soweit erforderlich	m²	3,50	160,00 €	560,00 €	666,40 €
Soll	354	Decken	Maler/ Restaurator	Eheschließungs-zimmer	Historische Putze sichern, ergänzen	m²	34,33	110,00 €	3.776,30 €	4.493,80 €
Soll	354	Decken	Maler/ Restaurator	Abstellraum	Historische Putze sichern, ergänzen	m²	3,50	110,00 €	385,00 €	458,15 €
Option	340	Wand Rekonstruktion	Restaurator	Eheschließungs-zimmer	Rekonstruktion der historischen Fassung	m²	69,96	250,00 €	17.490,00 €	20.813,10 €
Risiko/ Reserve	900	Fußbodenrisiko	Tischler/ Restaurator	Eheschließungs-zimmer	Niveauausgleich oder neuer Dielenaufbau	m²	34,33 €	100,00 €	3.433,00 €	4.085,27 €
Risiko/ Reserve	900	Fußbodenrisiko	Tischler/ Restaurator	Abstellraum	Niveauausgleich oder neuer Dielenaufbau	m²	3,50 €	100,00 €	350,00 €	416,50 €
Gesamt									**69.418,32 €**	**82.607,80 €**

Kostenschätzung für Raum 8

Empfangssalon in Haus II

Kategorie	KG	Kostengruppe	Gewerk	Nutzung Konzept	Maßnahme	Einheit	Menge	EP netto	Betrag netto	Betrag brutto
Muss	344	Türen	Tischler/ Restaurator	Empfangssalon	Bestandstür aufarbeiten / instand setzen; Wiederverwendung vorausgesetzt	Stk	1,00	3.000,00 €	3.000,00 €	3.570,00 €
Muss	440	Elektro	Elektro	Empfangssalon	TGA Elektro	m²	25,85	500,00 €	12.925,00 €	15.380,75 €
Muss	440	Elektro	Heizung	Empfangssalon	TGA Heizung	m²	25,85	120,00 €	3.102,00 €	3.691,38 €
Soll	345	Wand	Maler/ Restaurator	Empfangssalon	Historische Putze sichern, ergänzen	m²	69,04	90,00 €	6.214,02 €	7.394,68 €
Soll	353	Fußböden	Tischler/ Restaurator	Empfangssalon	Bestandsdielen instand setzen; Fehlstellen örtlich materialgleich ergänzen, Oberflächenbehandlung nach restauratorischem Befund, Schleifen nur soweit erforderlich	m²	25,85	160,00 €	4.136,00 €	4.921,84 €
Soll	354	Decken	Maler/ Restaurator	Empfangssalon	Historische Putze sichern, ergänzen	m²	25,85	120,00 €	3.102,00 €	3.691,38 €
Option	340	Wand Rekonstruktion	Restaurator	Empfangssalon	Rekonstruktion der historischen Fassung	m²	69,04	250,00 €	17.261,16 €	20.540,78 €
Risiko/ Reserve	900	Fußbodenrisiko	Tischler/ Restaurator	Empfangssalon	Niveauausgleich oder neuer Dielenaufbau	m²	25,85	100,00 €	2.585,00 €	3.076,15 €
Gesamt									**52.325,18 €**	**62.266,97 €**

Die nächsten Schritte zur öffentlichen Nutzung

Die Restaurierung des ersten Obergeschosses der Häuser II, III und IV verbindet den Erhalt historischer Substanz mit einer dauerhaften öffentlichen Aufgabe. Trauungen, kulturelle Veranstaltungen und Ausstellungen können die Burg stärker in das Leben der Stadt einbeziehen und das langjährige Engagement für die Anlage fortführen.

Das ehemalige Wappenzimmer und der Empfangssalon zeigen zwei konkrete Möglichkeiten: In Raum 5 kann eine historisch begründete Architekturmalerei den festlichen Charakter des künftigen Trauzimmers prägen. In Raum 8 bietet insbesondere die erhaltene ornamentale Bodenfassung einen Ausgangspunkt für eine eigenständige Gestaltung.

Mit Bestandsaufnahme, Planunterlagen, restauratorischer Dokumentation und Kostenschätzung liegen wesentliche Grundlagen vor. Der derzeitige Gesamtansatz einschließlich Optionen und Reserve beträgt rund 1,20 Mio. € netto beziehungsweise 1,43 Mio. € brutto. Muss- und Soll-Maßnahmen sind zusammen mit 1.009.398,15 € netto veranschlagt.

Weiteres Vorgehen

01 **Nutzung und Erschließung konkretisieren**
Raumbelegung, Veranstaltungsbetrieb, sichere Erschließung und möglichst zugängliche Nutzung sind mit Stadt und zuständigen Stellen abzustimmen.

02 **Restauratorische Ziele festlegen**
Befunde und Bildquellen sind abzugleichen. Für Wandfassungen, Decken, Böden und Ausstattung sind die auszuführenden Maßnahmen und Ergänzungen festzulegen.

03 **Kosten und Finanzierung fortschreiben**
Muss-, Soll- und optionale Maßnahmen sind zu priorisieren. Reserven, Ausführungsqualitäten und übergreifende Leistungen sind in der weiteren Planung zu überprüfen und finanziell abzusichern.

04 **Umsetzung vorbereiten**
Auf dieser Grundlage können Genehmigungen, Ausführungsplanung, Vergabe und eine gegebenenfalls abschnittsweise Realisierung vorbereitet werden.

WITTENBERGER
WERKSTAETTEN

künstlerische Oberflächen in
PUTZ I STUCK I HOLZ I FARBE

Die Urheberrechte an den Texten und den Fotografien (sofern nicht anders gekennzeichnet) liegen bei Diplomrestauratorin Antje Heidtmann, an den Zeichnungen und Aquarellen bei Diplomrestaurator Martin Poenicke.