



INHALTSVERZEICHNIS

- 3 Baubestand
- 7 Durchgang zum Parkplatz vom Hotel

- 13 Nutzungsideen aus der Verwaltung
- 16 Nutzungsideen – Bewertung

- 26 Gegebenes Platzangebot
- 28 Aufteilungsmöglichkeiten des Platzangebotes

- 32 Auswertung

Baubestand



Baubestand



Westfassade aus bauzeitlicher Substanz der Renaissance

Baubestand

Der Westflügel befindet sich aktuell in der baulichen Sicherung. Die Arbeiten werden unter anderem durch das Deutsche Fachwerkzentrum e.V.* durchgeführt.

Die Baumaßnahme der Sicherung umfasst folgendes:

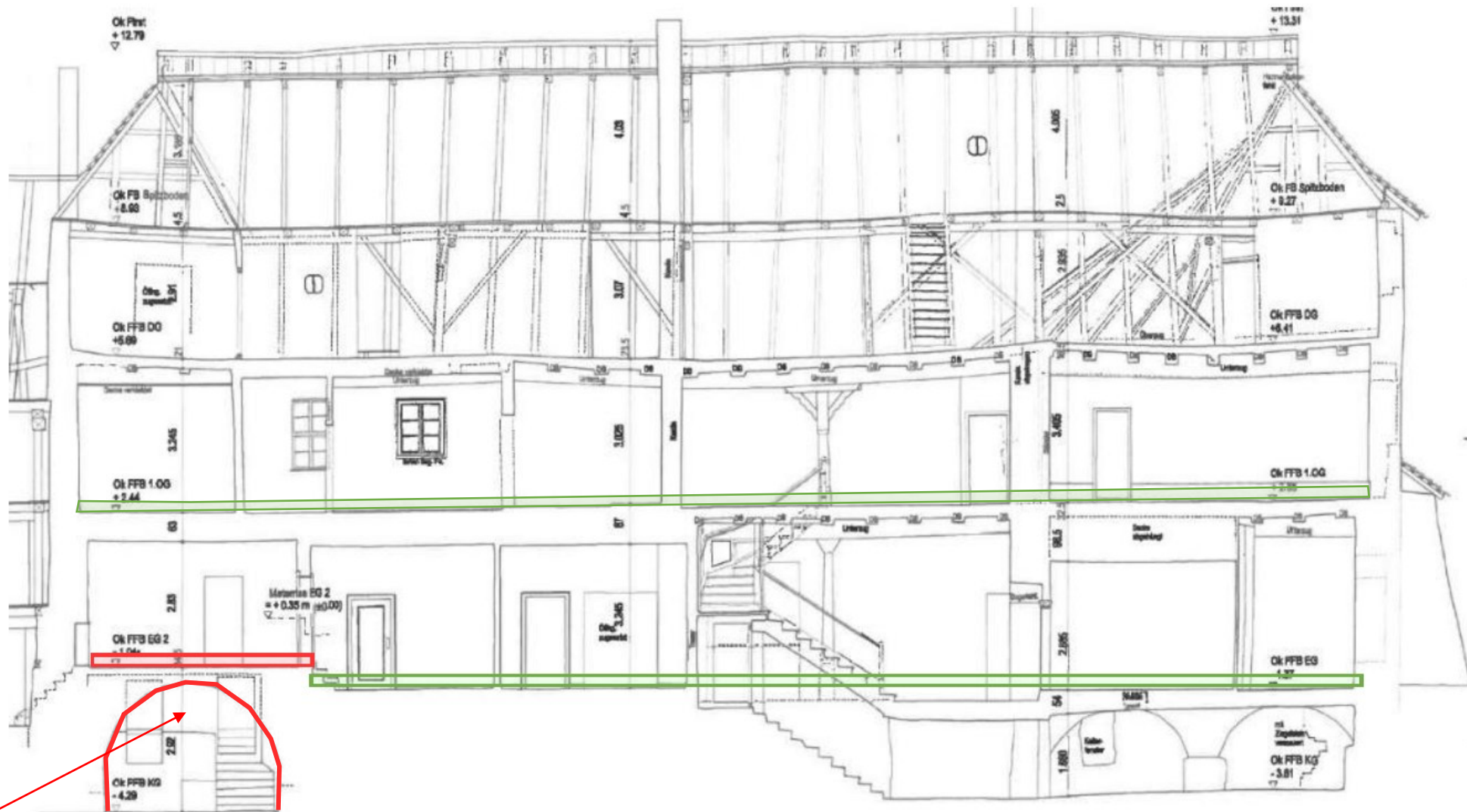
- Dach trägt statisch und ist neu gedeckt
- Fachwerkständer der Fassade und tragenden Innenwände werden ausgebessert
- Außenwände werden geschlossen und verputzt, neue Außenfenster

Die Baumaßnahme zur Sicherung umfasst nicht:

- Bodenplatten, Zwischendecken, Dämmung der Böden, Bodenbelag
- Innenwände, Türen, Innenfenster
- Innenputz an Wänden und Decken, Malerarbeiten
- Technischer Ausbau: Elektrik, Heizungssystem, Wasserversorgung

**Das Fachwerkzentrum hat im Rahmen des Modellprojektes mit zehn nationalen und internationalen Hochschulen/Universitäten den Bildungsauftrag zur Leitung und Planung der ressourcenschonenden, energieeffizienten Restaurierung, Konservierung und Instandsetzung des Kulturbaus inne.*

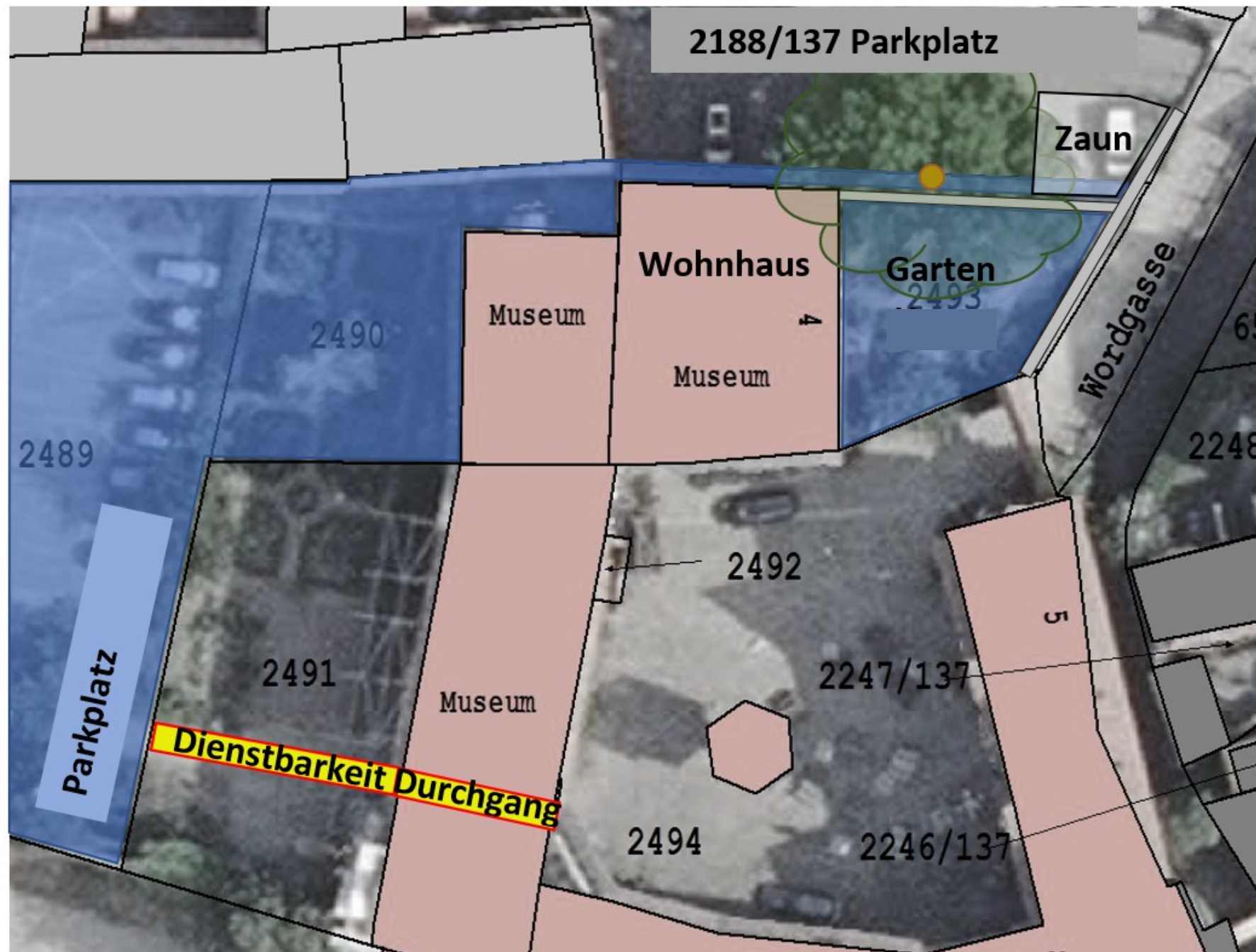
Baubestand



Das Erdgeschoss ist im nördlichen Teil erhöht durch einen Keller, hier kann kein barrierefreier Zugang im Innenraum entstehen (nur ein barrierearmer).

Im Inneren ist keine barrierefreie Erschließung ins Obergeschoss möglich. Dies kann nur über einen Aufzug geschehen.

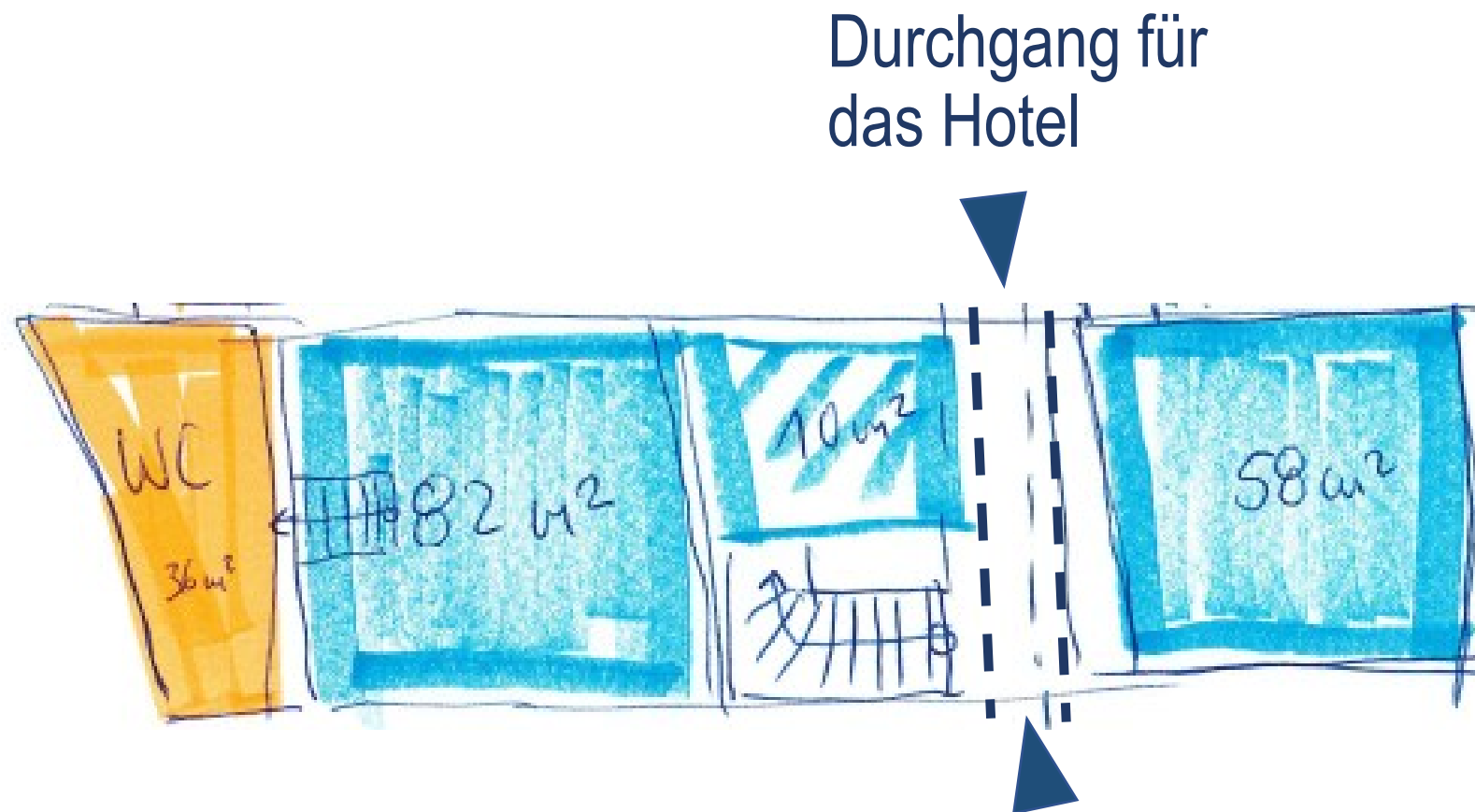
Durchgang zum Parkplatz vom Hotel



Dienstbarkeit auf Durchgang für das Hotel. Der Durchgang führt durch den Westflügel und über das städtische Grundstück im Westen.

Durchgang zum Parkplatz vom Hotel

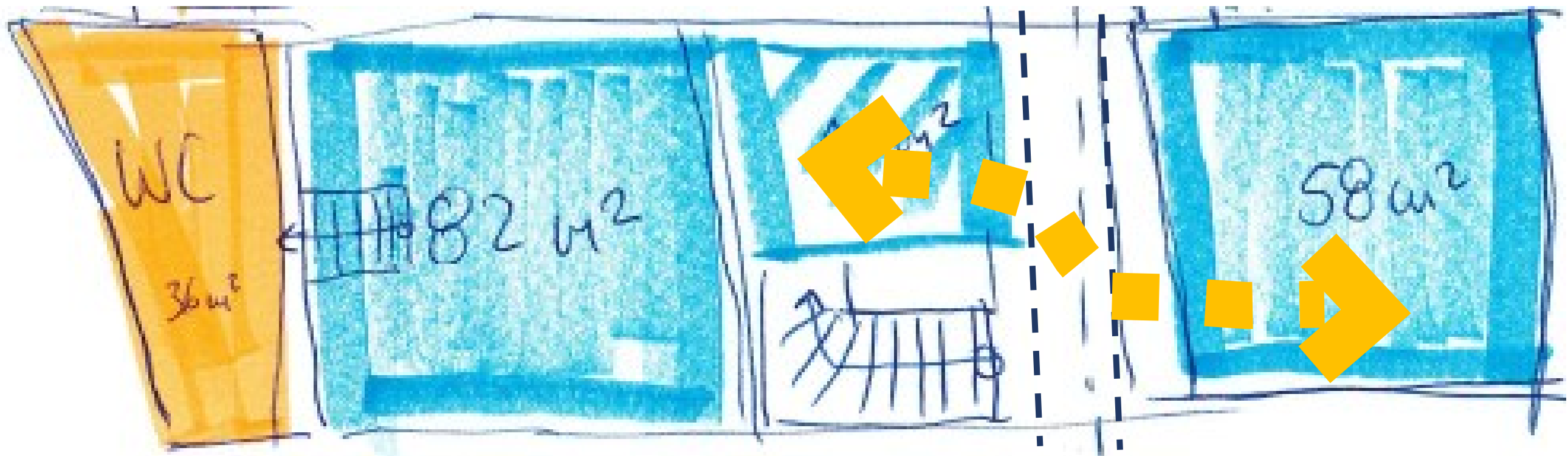
Als Dienstbarkeit muss der Durchgang aktuell 24/7 geöffnet sein



Erdgeschoss der Westflügel

Durchgang zum Parkplatz vom Hotel

Damit ist die Verbindung vom Raum rechts zu den weiteren Räumen links gekappt.



Sammlung von Nutzungsideen aus der Verwaltung

Eingereichte Ideen aus folgenden Sachgebieten:

FB 1	1.5 Jugend und Sport
FB 3	3.0.1
	3.1
	3.3
FB 4	4.4
	4.0.1
StSt 0.1	Welterbemanagement, Citymanagement, Wirtschaftsförderung
StSt 0.2	Öffentlichkeitsarbeit
Weitere	Mitarbeiter mit Idee für Vereinsmuseum

Deutsches Fachwerkzentrum Quedlinburg e.V.

Nutzungsideen aus der Verwaltung

Nutzungsart Titel	Größter Raum Mindest-qm	Beschreibung der Nutzung	Für Wen
Bibliothek	Gesamtbedarf bis zu 500 m ²	Teilbestand aus dem Carl-Ritter-Bildungshaus, Büros, Lagerräume	Bildungs- und Kulturort für Bürgerinnen und Bürgerinnen
Multifunktionsräume/ Seminarräume	mind. 50 m ² (Bestuhlt für 30 Personen), besser 70 m ² (bestuhlt für 50 Personen), idealerweise 80 m ²	Seminarräume die von verschiedenen Institutionen zur Vermittlung von Wissen angemietet werden können: Fachwerkzentrum, Schulungen, Familienzentrum, Museen. Anfrage aus der Verwaltung: Vermietung für externe Anfragen eventuell möglich? (Vereine, Private Feiern, Kunst, Wissenschaft, etc.)	Bedarfsanmeldung städtische Nutzungen: <u>SG 1.5 Jugend:</u> Bücherfrühling, 3x im Zeitraum Mitte März - Mitte Juni Ferienaktionen: Sommer Workshops, Lesenächte, ... Veranstaltung Partnerschaft für Demokratie, 4x im Jahr <u>Familienzentrum:</u> Größere Treffen ab 25 Personen, 1x im Quartal <u>Pädagogische Museumsveranstaltungen:</u> 10x jährlich Veranstaltungen, für das SG 4.4 sowie für Ständerbau Besuchergruppen <u>Verein Fachwerkzentrum</u> 12x je für drei Tage Seminare und Fortbildungen
Welterbe Informationszentrum	50 m ²	Interesse wecken mit niederschwelligen Informationen um im Nachgang das Welterbe vor Ort aktiv zu erkunden. Vermitteln von Hintergrundinformationen speziell nur für unsere Welterbestätten. Zudem Präsentation des globalen Netzwerk UNESCO Welterbestätten, Bedeutung der Auszeichnung „Welterbe“, Darstellung der OUV Attribute und Werte	Infocenter und Ausstellungsbereich für Besucher

Nutzungsideen aus der Verwaltung

Nutzungsart Titel	Größter Raum Mindest-qm	Beschreibung der Nutzung	Für Wen
Lagerräume	---	Lagerflächen für städtischen Bedarf: Jugendarbeit, Familienzentrum	Bedarfsanmeldung städtische Nutzungen: SG 1.5 Jugend: Materialien Ferienaktionen
Vereins-museum	50 m ²	Kooperation mit Interessensgemeinschaft Saatgut oder Garnisationsvereien. Ausstellung von historischen Elementen und Informationen zur Zeit in Quedlinburg.	Museum für Besucher
Co-Working Bürraum	Mind. 15 m ²	Offene Bürofläche für Selbstständige	Für Bürgerinnen und Bürger, Arbeiten und Wohnen in Quedlinburg
Bereitstellung als Bürraum	Mind. 15 m ²	Kirchenbüro Fachstelle Koordinierung Pfd	Bedarfsanmeldung: Büro für Koordinierungs- und Fachstelle der Partnerschaft für Demokratie bei der Kirche
Vereinsheim	Mind. 25 m ²	Mitnutzung von städtisch genutzten Flächen durch einen oder mehrere Vereine.	Für Bürgerinnen und Bürger, Leben und Wohnen in Quedlinburg

Vorgabe vom Fördermittelgeber Land Sachsen-Anhalt:

Die Nutzung muss öffentlich oder halböffentlich sein und im Interesse der Allgemeinheit liegen

Es dürfen keine Einnahmen generiert werden, die mehr als zur Deckung der Betriebskosten verwendet werden (keine Generierung von „Gewinn“). Einzelne, unregelmäßige Einnahmen, die den Betriebskosten gegen-gerechnet werden, sind als Ausnahmen zulässig.

Nutzungsideen - Bewertung

Nutzungsart Titel	Bewertung	Bauliche Konsequenzen
Bibliothek	Stellplan der Buchregale statisch berechnen und freigeben lassen.	Sehr starker Lasteintrag, bei Regalen im OG könnten Stützen im EG nötig werden.
Multifunktionsräume/ Seminarräume	<p>Wenn mehrere Nutzer die Flächen in Anspruch nehmen wollen, bedarf es einer organisatorischen Person, die die "Vermietungen" regelt, auf- und zuschließt, für Ordnung und Sauberkeit sorgt.</p> <p>Es bedarf ausreichend Schränke und Stauraum für die Utensilien der städtischen NutzerInnen.</p> <p>Hinsichtlich Vermietung an Externe = Laut Fördermittelgeber dürfen keine Einnahmen generiert werden. Zudem sollte der Adelshof nicht in Konkurrenz zum Kaiserhof treten.</p>	Gutes Internet, gut beheizte und belichtete Räume, technische Ausstattung wie Whiteboard ggf benötigt.
Welterbe Informationszentrum	Barrierefreie Erschließung der gesamten Ausstellungsfläche	keine besonderen Herausforderungen

Nutzungsideen - Bewertung

Nutzungsart Titel	Bewertung	Bauliche Konsequenzen
Lagerräume	In der gegebenen Raumstruktur auf Restflächen gut realisierbar.	
Vereinsmuseum	Eine zufriedenstellende Präsentation zur Saatzuchtgeschichte mit historischem Gerätebestand kann mit Blick auf die notwendigen räumlichen Kapazitäten im Fleischhof nicht untergebracht werden.	keine besonderen Herausforderungen
Co-Working Büroraum	Aufsichtspersonal vor Ort, diese Nutzung wäre nur wirtschaftlich in Kombination mit einer anderen, für die auch eine Aufsicht benötigt wird.	Gutes Internet
Bereitstellung als Büroraum	Wenn neben der Hauptnutzung eine Restfläche bleibt, könnte dort ein Büro untergebracht werden.	Gutes Internet
Vereinsheim	Nur wenn die Dichte der Nutzung des Multifunktionsraums durch städtische Nutzungen so gering ist, dass freie Zeitfenster offen bleiben, so könnten diese für externe "Vermietung" genutzt werden.	Gutes Internet

Nutzungsideen - Bewertung

Grundsätzlich werden für alle angedachten Nutzungen bauliche Veränderungen benötigt:

- Heizungsanlage, Ausbau Wärmesystem und Heizkörper
- Wasserleitungen/ technischer Ausbau
- Stromleitungen/ technischer Ausbau
- Errichtung WC und Teeküche
- Dämmen Decke OG und DG, Innenfenster einbauen, Innentüren einbauen
- Innendämmung, Innenputz, Malerarbeiten
- Fußbodenniveaus angleichen im EG für Barrierefreiheit,
Böden dämmen, Bodenbeläge einbringen

Kosten offen

Nutzungsideen - Bewertung

Weitere bauliche Veränderungen:

Zusätzlich für Nutzbarmachung des Obergeschosses:

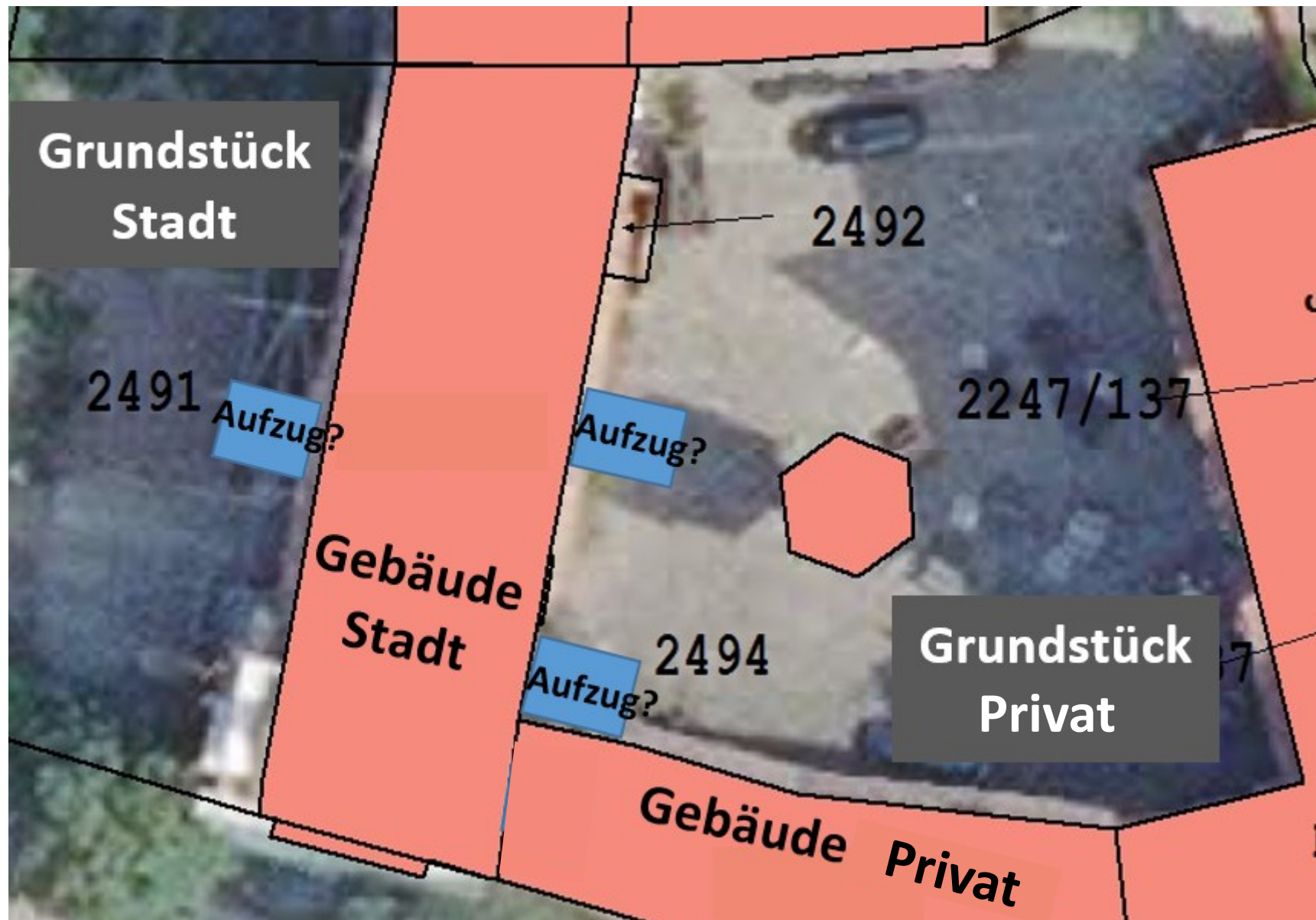
- Aufzug als barrierefreier Zugang ins OG Kosten ca. 100.000 €

Zusätzlicher Zugang von Außen in das hintere, erhöhte Erdgeschoss

- Außenpodest mit Treppe und Zugangstür Kosten ca. 20.000 €

Nutzungsideen - Bewertung

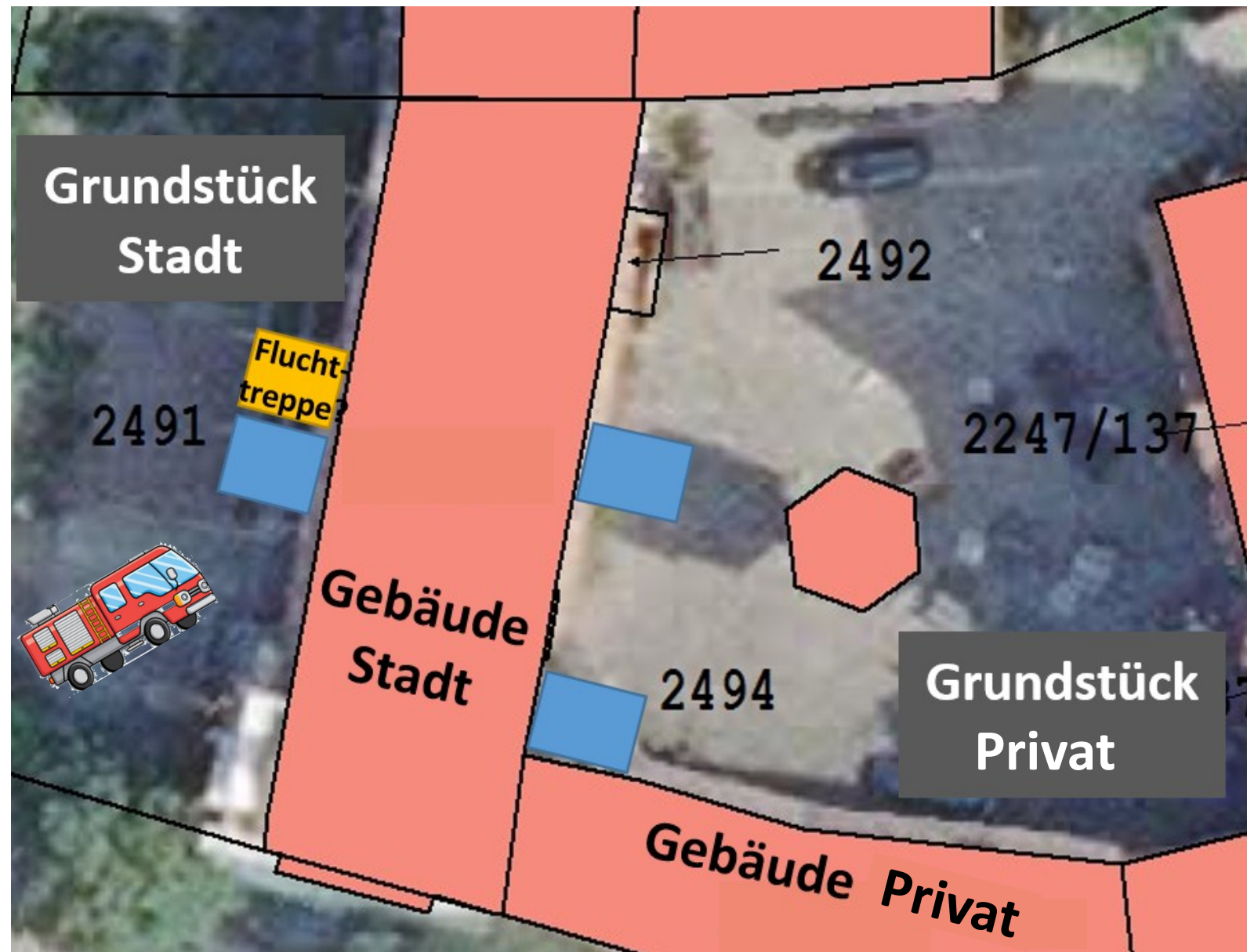
Aufzug als barrierefreier Zugang ins OG



Die Fläche an der Rückfassade West gehört der Stadt, der Innenhof sowie das östlich angrenzende Gebäude sind privates Eigentum

Nutzungsideen - Bewertung

Zweiter baulicher Fluchtweg aus Ausgang aus dem OG



Ausstieg an der Rückfassade West, entweder nur über Fluchtfenster 100 cm x 140 cm oder über Außentreppe. Zuwegung für Feuerwehr über angrenzenden Parkplatz vom Hotel, Flurstück 2491

Nutzungsideen - Bewertung

Bewertung der Thematik Einbringung eines Aufzugs

Unabhängig davon, wo genau der Aufzug angegliedert werden würde, entstehen in jeder Konstellation Konflikte.

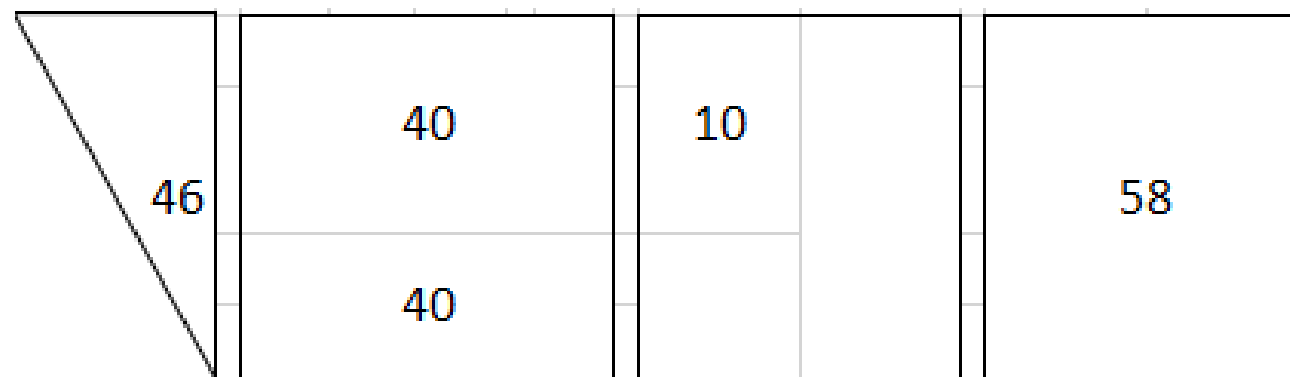
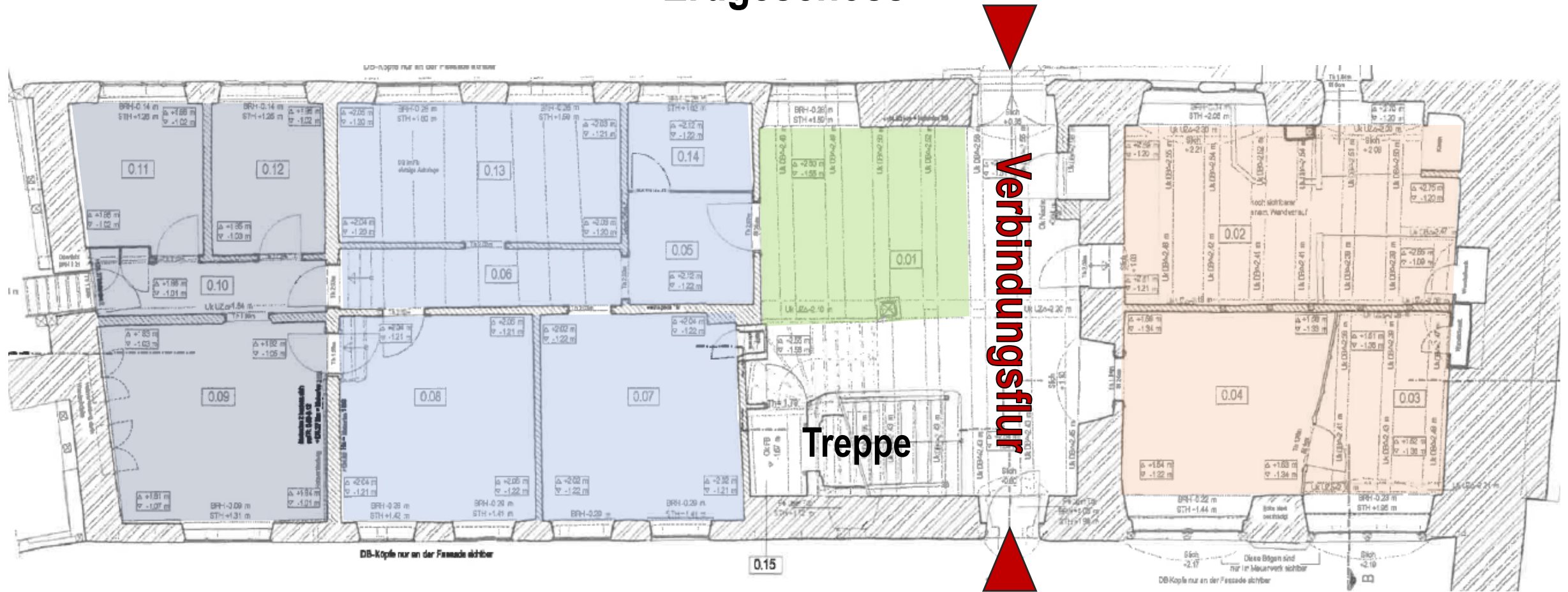
Entweder werden Fenster im Erdgeschoss verstellt, am Westflügel selbst oder auch am Nachbargebäude in Fremdeigentum, oder es müssen bauzeitliche Gebäudeteile der Renaissance weichen.

In allen Fällen ist ein Außenaufzug ein präsender Baukörper, der zu Konflikten auf Ebene des Denkmalschutzes führt.

Andererseits ist der Aufzug, oder ähnliche Ausführungen mit Liftplattformen, die einzige Möglichkeit der barrierefreien Erschließung des Obergeschosses. Alternativ verbleibt für das Obergeschoss nur eine nichtöffentliche Nutzung wie Lagerräume und nicht barrierefreie Büros.

Gegebenes Platzangebot

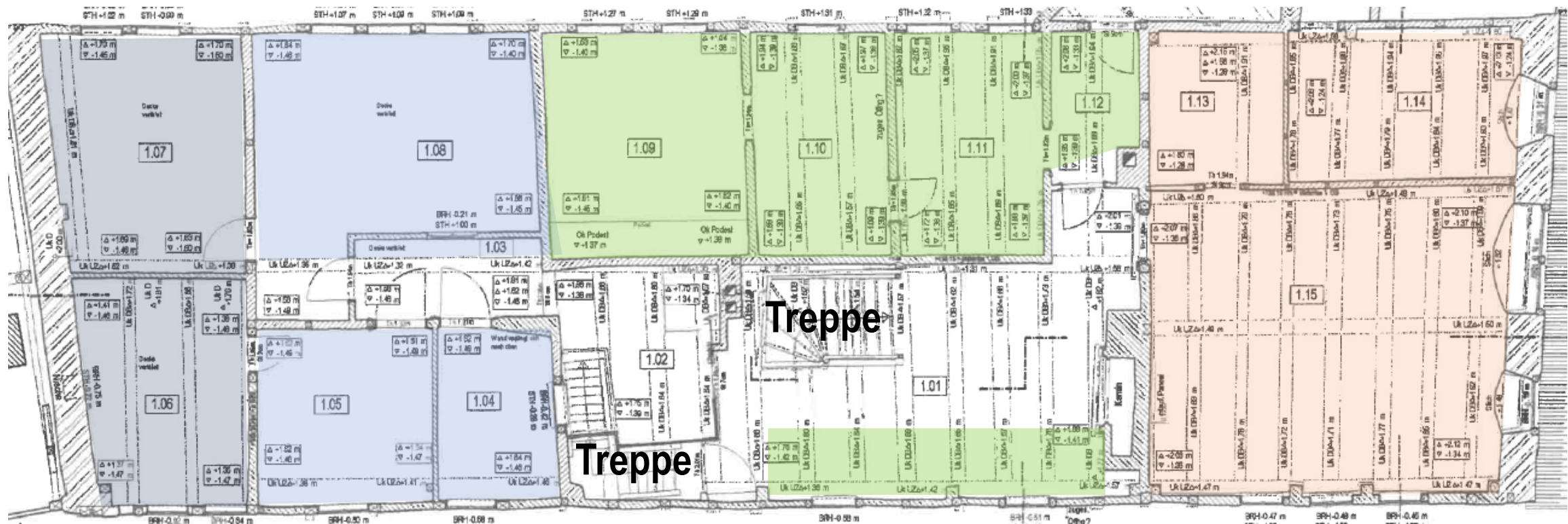
Erdgeschoss



Nur in Quadratmetern

Gegebenes Platzangebot

Obergeschoss



	33	50	
33	21	10	69

Nur in Quadratmetern

Aufteilungsmöglichkeiten des Platzangebotes

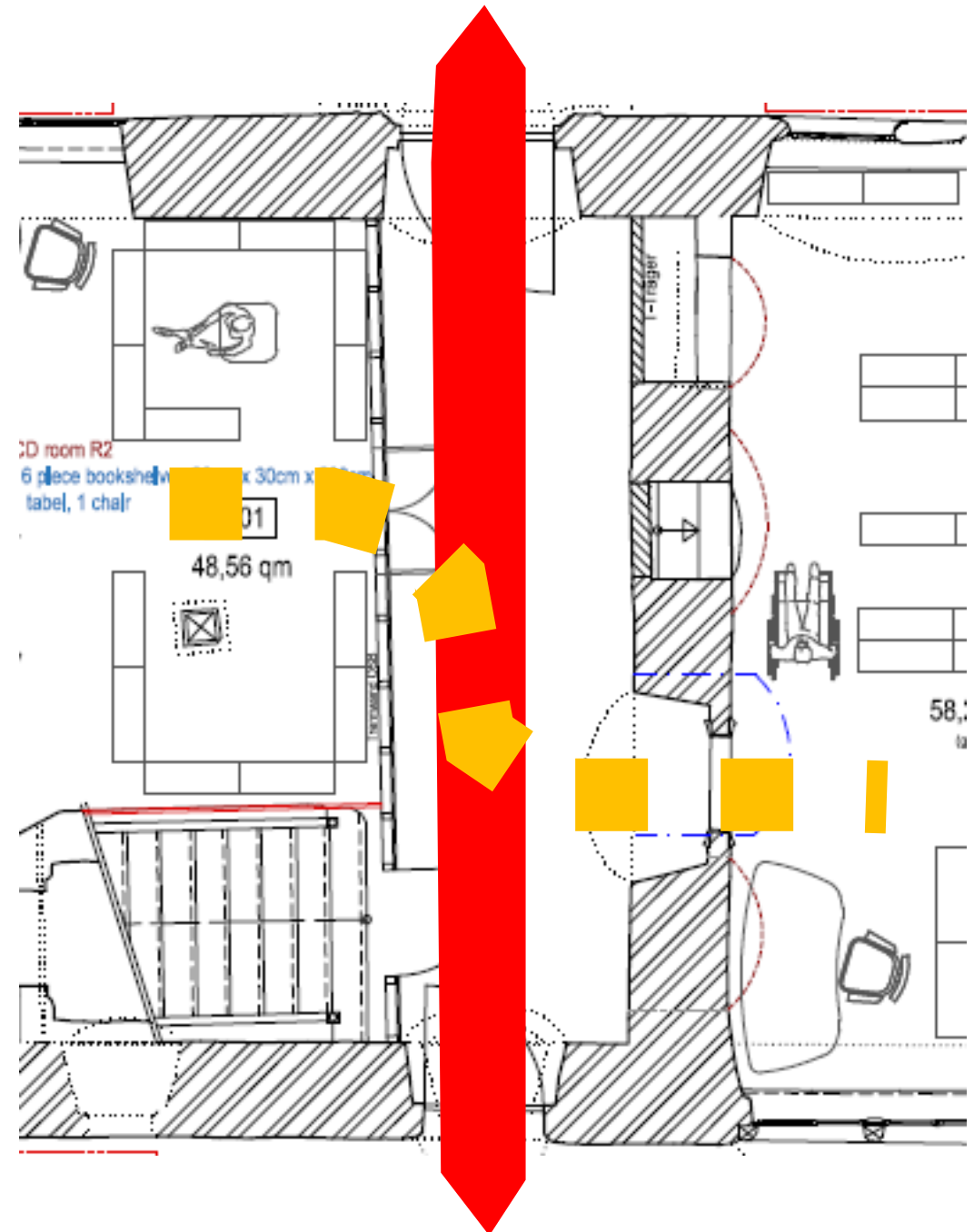
Nutzung nur im Erdgeschoss

WICHTIG Durchgang Hotel 24/7:

Der Flur (rot) ist vom baulich abgetrennten Empfang aus nicht überwachbar, der Raum rechts ist als **Ausstellungsfläche** während der Öffnungszeiten nicht gesichert.

Möglichkeit: Wenn das Durchgangsrecht nur während der Öffnungszeiten (Bsp. 10 – 18 Uhr) bestünde, so könnte der Empfang baulich geöffnet werden und die Kontrollfunktion übernehmen.

Die Nutzung des rechten Raums als **Multifunktionsraum**, mit direktem Auf- und Zuschließen, kann trotz Durchgangsrecht, aber mit Einschränkungen, funktionieren.



Aufteilungsmöglichkeiten des Platzangebotes

Nutzung nur im Erdgeschoss

Halböffentlicher Raum mit Exponaten: Bibliothek oder Ausstellung Welterbe

Ausstellungsfläche	82 m²
Ausstellungsfläche	58 m ²
Empfang/ Kasse	10 m ²
WC	46 m ²
Lagerfläche	0 m ²



Maximale Ausnutzung der Erdgeschossflächen als Ausstellungsfläche

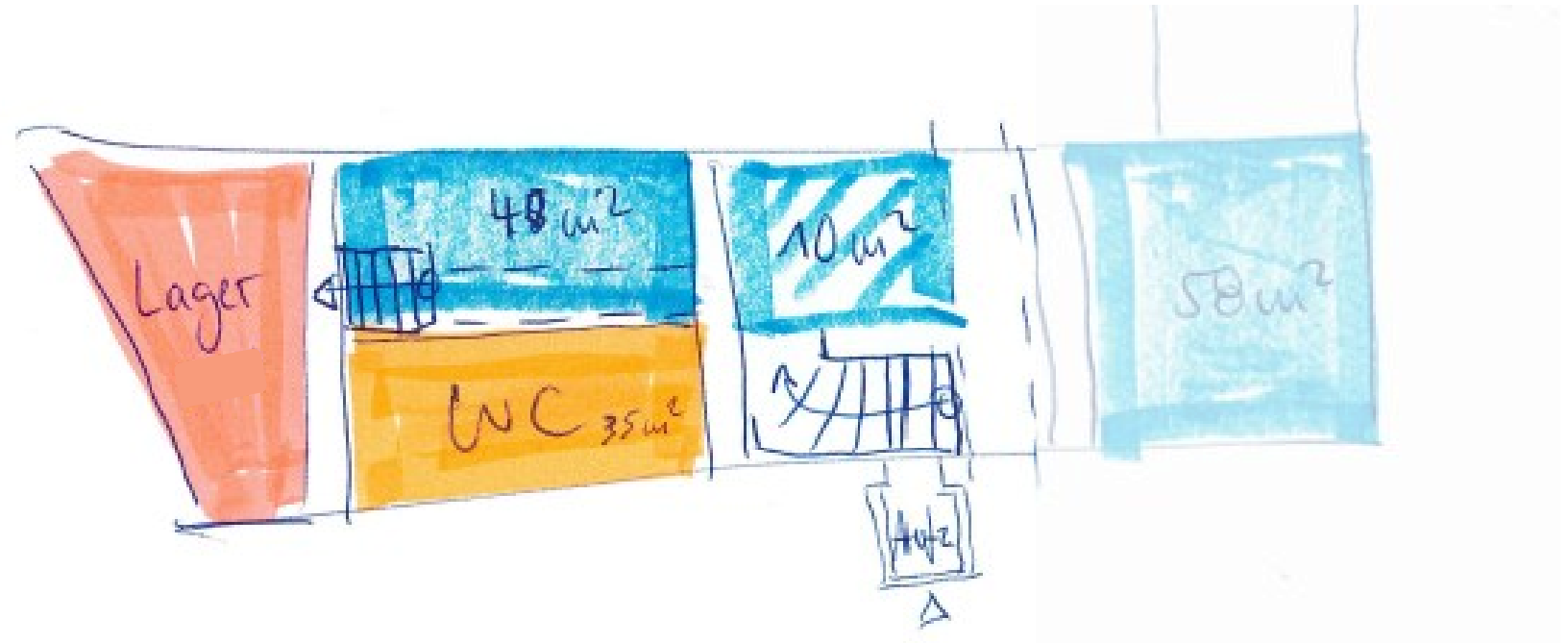
Aufteilungsmöglichkeiten des Platzangebotes

Nutzung nur im Erdgeschoss

Halböffentlicher Raum: Multifunktionsräume mit Lagerflächen oder Büro

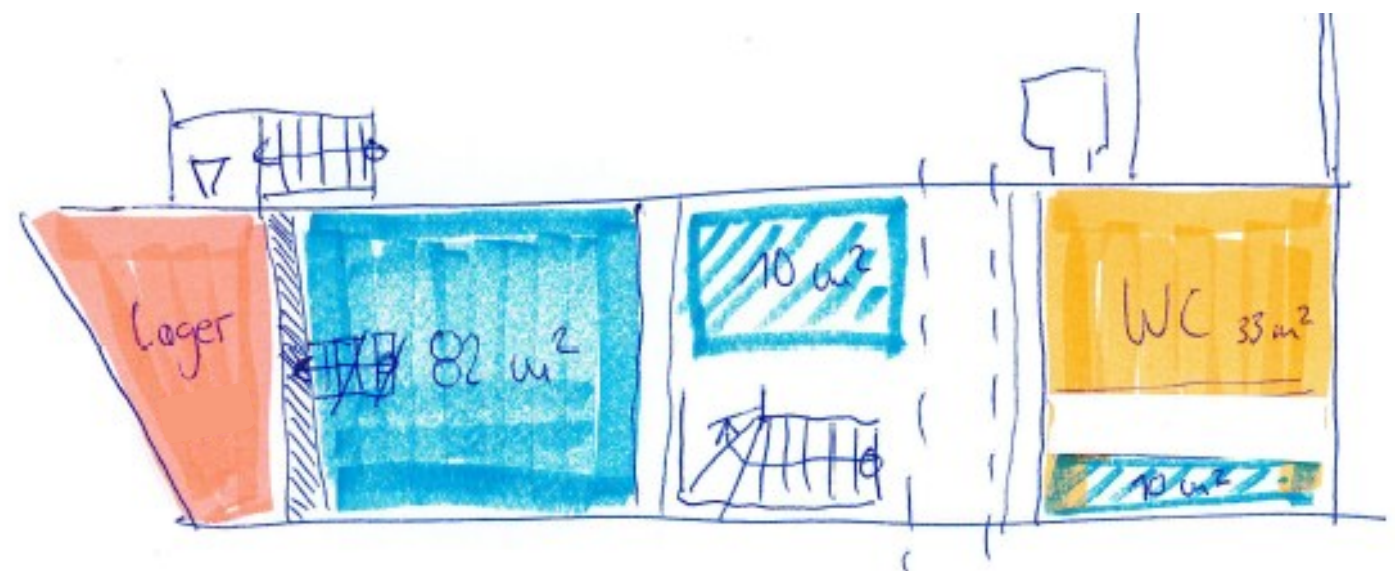
‘Zwei Funktionsräume’

Multifunktionsraum	58 m ²
Nebenraum	40 m ²
Empfang	10 m ²
WC	36 m ²
Lagerfläche	46 m ²



‘Großer Multiraum’

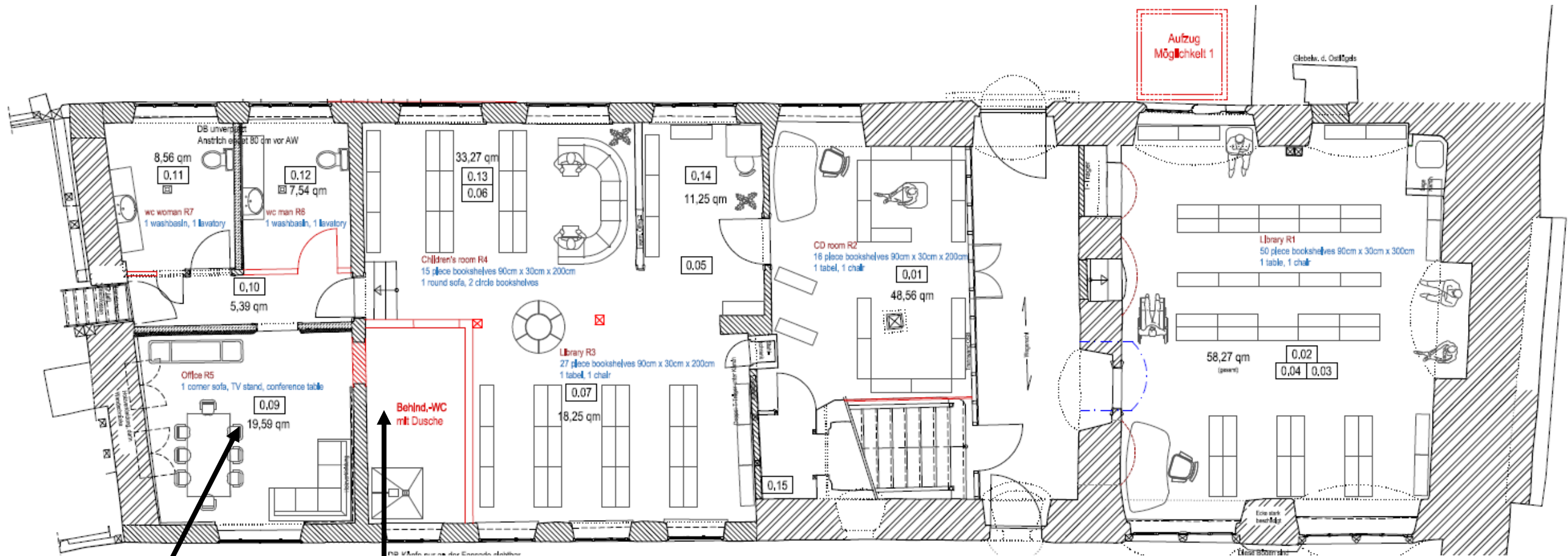
Ausstellungsfläche	82 m ²
Empfang/ Garderobe	20 m ²
WC	33 m ²
Lagerfläche	46 m ²



Aufteilungsmöglichkeiten des Platzangebotes

Nutzung nur im Erdgeschoss

Halböffentlicher Raum mit Exponaten: Bibliothek oder Ausstellung Welterbe



Büro nicht
barrierefrei
erreichbar

Barriere-
freies WC

Ausstellungsfläche 130 m²

3 WC 26 m²

Kasse/ Empfang 10 m²

Büro 19 m²

Möblerter Entwurf vom
Deutschen Fachwerkzentrum
Quedlinburg e.V. Stand 01.2026

Aufteilungsmöglichkeiten des Platzangebotes

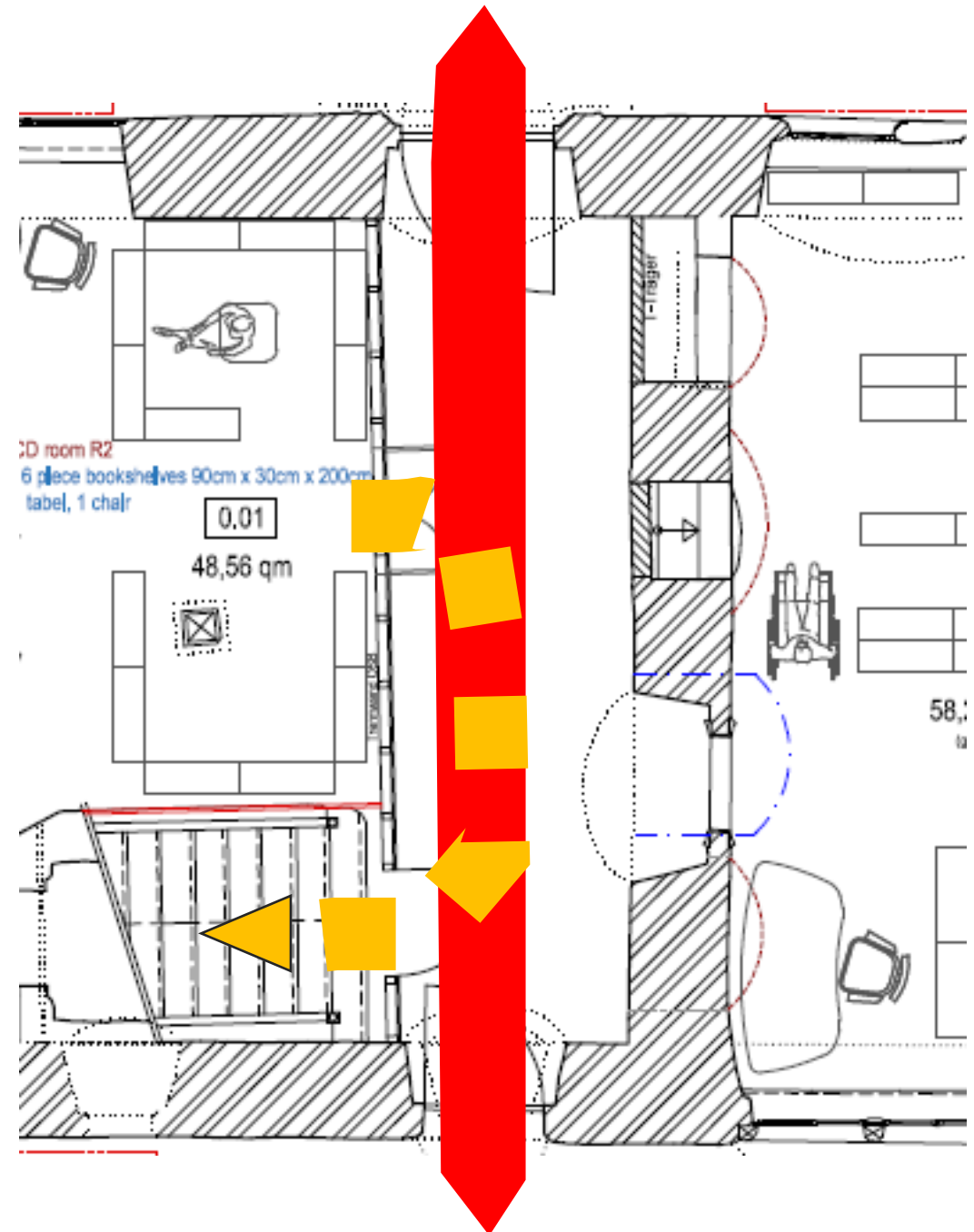
Zugang ins Obergeschoss

WICHTIG Durchgang Hotel 24/7:

Der Flur (rot) ist vom baulich abgetrennten Empfang aus nicht überwachbar, der Zugang ins Obergeschoss ist während der Öffnungszeiten nicht gesichert.

Eventuelle Möglichkeit: Wenn das Durchgangsrecht nur während der Öffnungszeiten (Bsp. 10 – 18 Uhr) bestünde, so könnte der Empfang baulich geöffnet werden und die Kontrollfunktion übernehmen.

Die Nutzung des Obergeschosses für Veranstaltungen im Multifunktionsbereich kann mit Einschränkungen trotz Durchgangsrecht funktionieren (Tür von außen ohne Klinke, Einlass durch Personal).

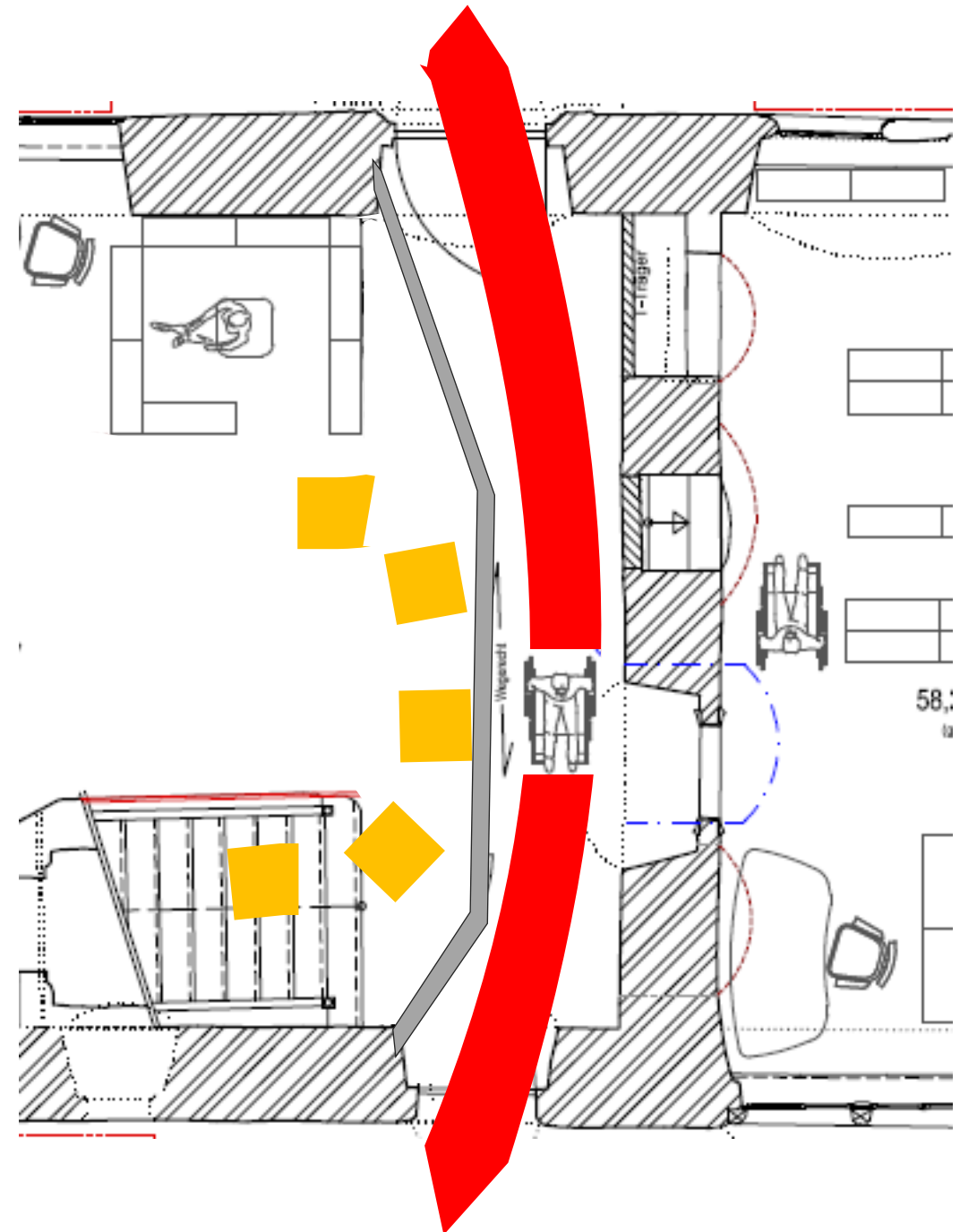


Aufteilungsmöglichkeiten des Platzangebotes

Zugang ins Obergeschoss

WICHTIG Durchgang Hotel 24/7:

Die bauliche Trennung vom Flur (rot) und dem Empfangsbereich mit Zugang zum Obergeschoss hat zur Folge, dass beide Bewegungsräume sehr eng bemessen sind und den Regelanforderungen an Mindestbreiten kaum oder nicht entsprechen.



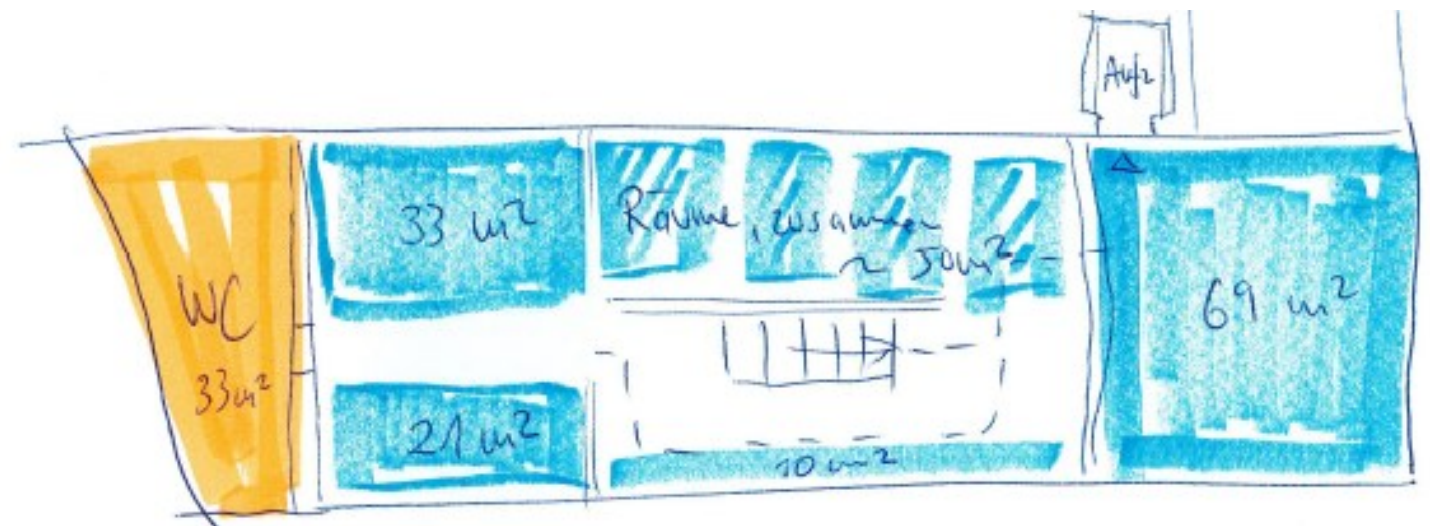
Aufteilungsmöglichkeiten des Platzangebotes

Nutzung im Obergeschoss

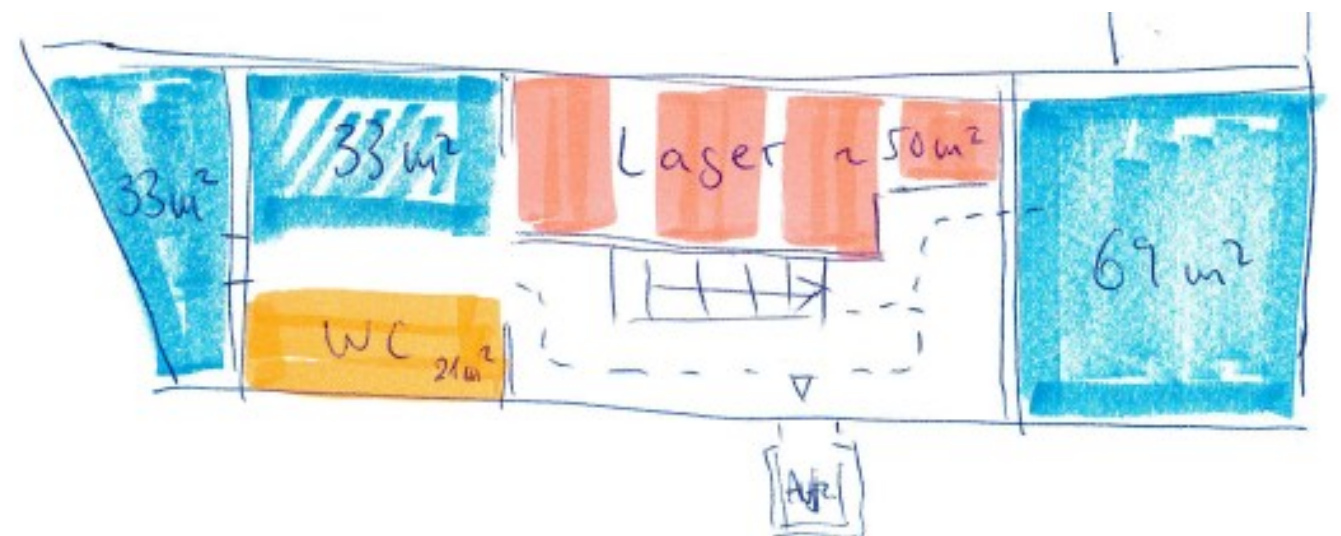
Entweder halböffentlicher Raum mit Exponaten: **Bibliothek*** oder Ausstellung Welterbe, oder Multifunktionsräume mit Lagerflächen und Büros

***Bibliothek: nur bedingt möglich, das Obergeschoss kann nur einen Teil der Last der Bücher aufnehmen.**

Ausstellungsfläche	173 m²
Empfang	10 m ²
WC	33 m ²
Lagerfläche	0 m ²



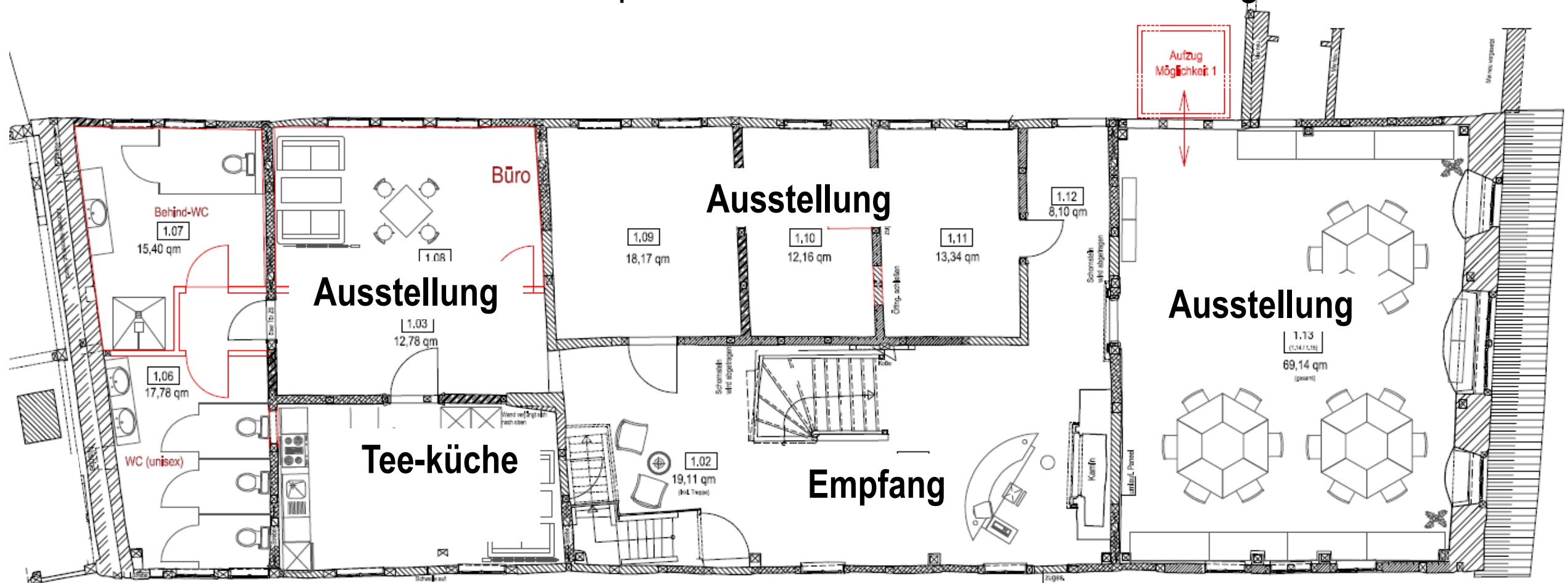
Ausstellungsfläche	135 m²
Empfang	10 m ²
WC	21 m ²
Lagerfläche	50 m ²



Aufteilungsmöglichkeiten des Platzangebotes

Nutzung im Obergeschoss

Halböffentlicher Raum mit Exponaten: **Bibliothek*** oder Ausstellung Welterbe



Ausstellungsfläche 152 m²

WC 33 m²

Empfang 10 m²

Teeküche 21 m²

***Bibliothek: nur bedingt möglich,
das Obergeschoss kann nur einen
Teil der Last der Bücher aufnehmen.**

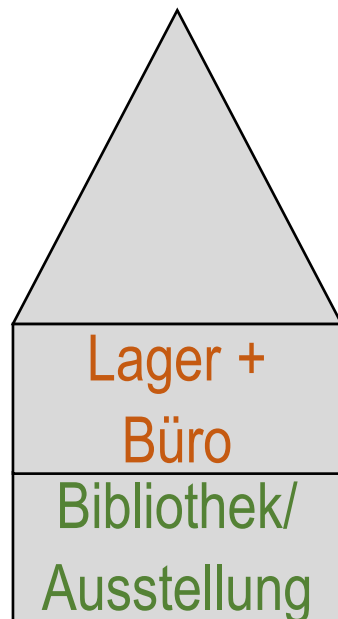
Möblierter Entwurf vom
Deutschen Fachwerkzentrum
Quedlinburg e.V. Stand 01.2026

Auswertung

Kombinationsmöglichkeiten von Nutzungen

OHNE AUFZUG

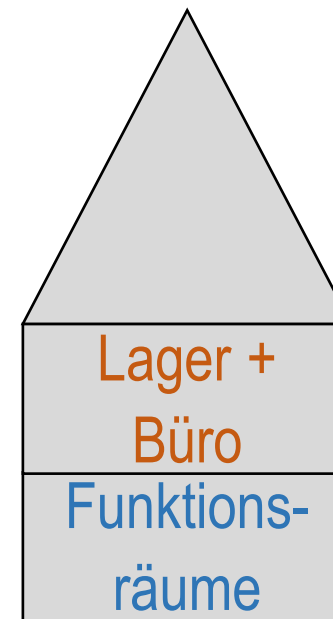
Erdgeschoss mit Bibliothek
oder Ausstellung Welterbe



Nutzfläche **183 m²**
plus WC

Ausstellungsfläche
82 m² plus Empfang,
Lager und WC

Erdgeschoss mit Multifunktionsraum
und Lagerflächen



Nutzfläche **183 m²**
plus WC

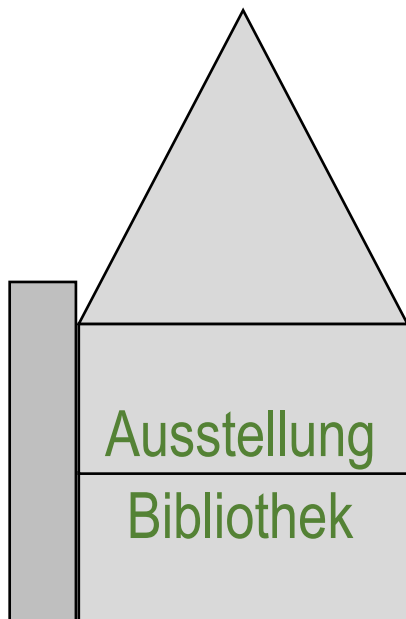
Großer Multifunktions-
raum zu **82 m²** und
Nebenräume zu **66 m²**
plus WC

*Problematik Durchgangsrecht (Dienstbarkeit) für Hotel

Auswertung

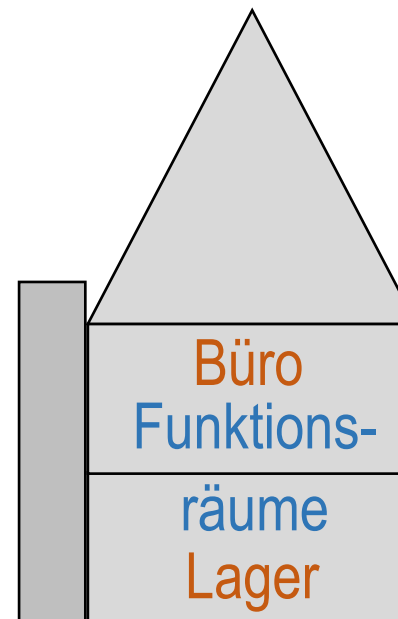
Kombinationsmöglichkeiten von Nutzungen MIT AUFZUG

Zweigeschossig Bibliothek
oder Ausstellung Weiterbe



Ausstellungsfläche
242 m² inkl. Empfang,
plus WC und
Lagerräume 91 m²

Zweigeschossig Multifunktions- und
Büro- und Lagerräume



Büro 33 m²,
Lager 50 m²

Zwei Multifunktions-
räume zu
82 m² im EG
69 m² im OG
+ Empfang und WC

Lager 56 m²

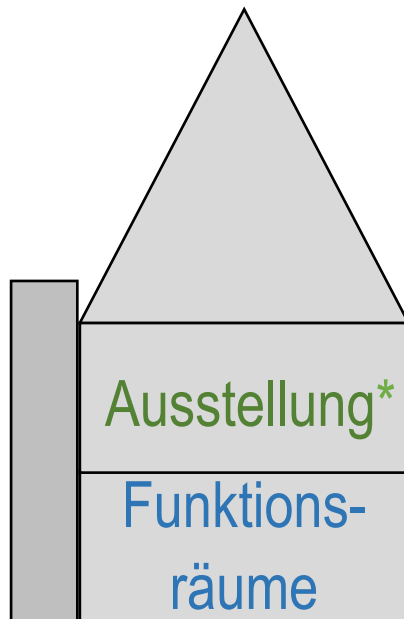
Auswertung

Kombinationsmöglichkeiten von Nutzungen MIT AUFZUG



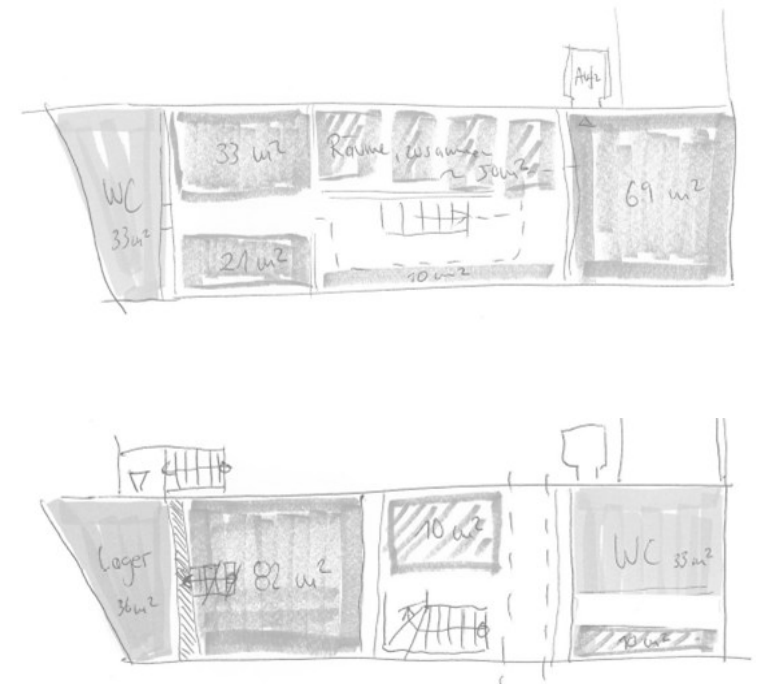
Stiftskirche, Schloss und
Altstadt von Quedlinburg
Welterbe seit 1994

Kombiniert: Ausstellung Welterbe mit Multifunktionsraum



Ausstellungsfläche **173 m²**
plus WC und Empfang

Multifunktionsraum zu **82 m²**
(Nebenräume zu 56 m²)
plus Empfang und WC



Ausstellung* = Die Exponate im Obergeschoss dürfen gewisse Gewichte nicht überschreiten, da das Obergeschoss nur wenig Last tragen kann

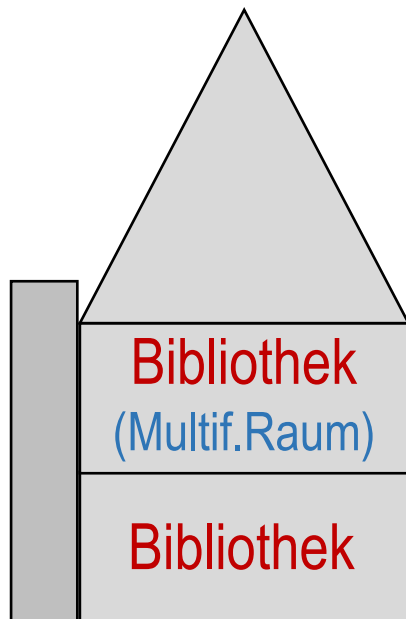
Auswertung

Kombinationsmöglichkeiten von Nutzungen

MIT AUFZUG

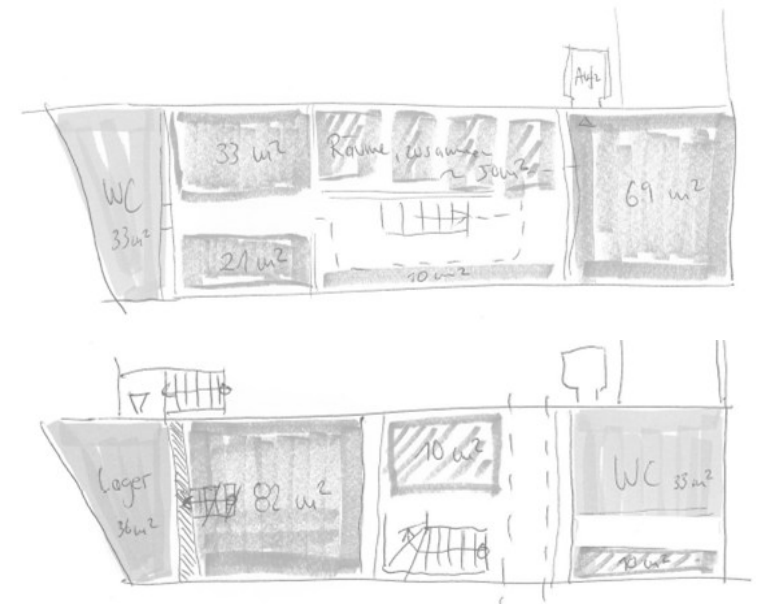


Kombiniert: Bibliothek mit doppelter Nutzung des großen Raums



Ausstellungsfläche **242 m²** inkl.
Empfang, plus WC und
Lagerräume 91 m²

Großer Raum im OG in Doppel-
funktion als Multifunktionsraum



Eine Bibliothek nur im Obergeschoss ist nicht möglich, da der Großteil der Last der Bücher ins Erdgeschoss muss. Durch die Lasten im Obergeschoss müssen im Erdgeschoss Stützen gestellt werden, was wiederum die Raumaufteilung im Erdgeschoss negativ verändert = in beide großen Räume im EG kommen Unterzüge und Stützen → keine Nutzbarkeit als Multifunktionsraum

Auswertung

Fazit

Abschließend lässt sich auf Basis der Nutzungsstudien festhalten, dass die zur Verfügung stehenden Flächen in dem Gebäudeteil ausreichend sind, um eine größere Nutzung wie das Welterbe-Informationszentrum oder Teile der Bibliothek unterzubringen. Um den gegebenen Raum maximal zu bewirtschaften, bietet es sich an, eine Hauptnutzung wie die Ausstellung Welterbe mit einer Nebennutzung wie dem Multifunktionsraum zu kombinieren. Eine weitere Kombinationsmöglichkeit ist der Multifunktionsraum mit Büros und Lagerflächen. Aufgrund der Herausforderung der Einbringung der Last der Bücher funktioniert die Nutzung Bibliothek nur solitär.

Um den gesamten Raum der beiden Geschosse als Mehrwert zu gewinnen, sollte die Möglichkeit eines Außenaufzugs geklärt werden. Die Herrichtung des Gebäudes mit Innenausbau und technischem Ausbau stellt die Grundlage dar, um überhaupt eine Nutzung einzubringen. Auf Basis der Größe des Gebäudes wird dazu eine größere sechsstellige Summe eingesetzt werden müssen. Um folgend eine Wirtschaftlichkeit herzustellen ist es unabdingbar, dass die maximale Nutzung aller zur Verfügung stehenden Quadratmeter realisiert wird, was die Errichtung eines Aufzugs impliziert.