

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0016/2009
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	20.01.2009
Sanierung und Nutzungsänderung der ehemaligen Fronfeste, Fronfestgasse 8, Fl.Nr. 791, Gemarkung Amberg		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: H. Zimmermann		
Beratungsfolge	04.02.2009	Bauausschuss

Beschlussvorschlag:

Auf Grundlage des Bauantrages vom 28.11.2008 und der Planvorlage mit Fertigstellungsdatum vom 17.11.2008 stimmt der Bauausschuss der Sanierung und der Nutzungsänderung der ehemaligen Fronfeste, Fronfestgasse 8, Fl.Nr. 791, Gemarkung Amberg, zu einer Wohnung und einem Hotelbetrieb mit 36 Gastbetten zu.

Sachstandsbericht:

Das ehemalige Gefängnis - historische Archivalien sprechen vom „Eisen Amtshaus“, „Eisen Fronveste“ oder auch „ Landrichteramts Fronvöste“ - ist als Baudenkmal in der Denkmalliste enthalten und stellt neben seiner städtebaulichen Bedeutung auch ein beachtliches Zeugnis Amberger Justiz- und Vollzugsgeschichte dar.

Den Archivalien zufolge wurde das ehemalige Gefängnis ab 1698 errichtet und nach 1764 erweitert. Die heutige Erscheinungsform der Fronfeste ist auf die Umbauphase Mitte des 19. Jahrhunderts zurückzuführen.

1964 wurde die Gefängnisnutzung aufgegeben. Trotz anschließender Umbau- und Renovierungsmaßnahmen zu Ausstellungs-, Lager- und teilweise Wohnzwecken blieb ein Teil der historischen Zellen und Ausstattungen weitgehend unverändert bis heute erhalten.

Mit Bauvorlage vom 28.11.2008 wurde für das Anwesen Fronfestgasse 8, die Baugenehmigung zur Sanierung und zur Nutzungsänderung beantragt.

Mit der künftigen Nutzung des ehemaligen Gefängnisses als „Hotel Fronfeste“ will der Investor vorrangig Fahrradtouristen ansprechen. Unter dem Motto „Rast im Knast“ werden die renovierten Zellen den Gästen als besonderes Amberger Übernachtungsquartier zur Verfügung stehen. Neben einigen Familienzimmern sowie Frühstücks- und Gemeinschaftsraum im Mitteltrakt und Westflügel, ist im Obergeschoß und in Teilbereichen des Dachgeschoßes eine Wohnung für den Hotelbetreiber vorgesehen.

Planungsrecht:

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und beurteilt sich nach § 34 Abs. 2

Baugesetzbuch (BauGB).

Der Umbau und die Nutzungsänderung zu einer Wohnung und zu einer Beherbergungsstätte ist gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Mischgebiet zulässig. Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die umgebende Bebauung ein.

Der öffentliche Durchgang Fronfestgasse-Stadtgraben wurde mit Vereinbarung vom 08.03.2007 und 04.10.2007 zwischen der Stadt Amberg und dem Grundstückseigentümer festgeschrieben.

Denkmal und Ensembleschutz

Die vorliegende Planung entstand auf der Grundlage eines Bauaufmasses und eines statischen Schadensgutachtens. Die Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen zielen primär auf die behutsame Wiederherstellung des ursprünglichen statischen Systems und den Erhalt der historischen Räume ab.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) wurde im Vorfeld der Bauantragstellung bereits beteiligt. Notwendige Veränderungen (z. B. Zusammenlegung von Zellen, geänderte Belichtung der Zellen im EG, Rückbau der Fensteröffnungen im OG der Südfassade) wurden durch Befunduntersuchungen belegt und einvernehmlich abgestimmt.

Seitens der Fachbehörde und der Unteren Denkmalschutzbehörde bestehen jedoch keine Einwendungen gegen die geplanten Maßnahmen.

Bauordnungsrecht:

Die Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Für die künftige Nutzung sind keine zusätzlichen Stellplätze erforderlich.

Durch Auflagen und Hinweise im Baugenehmigungsbescheid können die wesentlichen denkmalpflegerischen Belange (z. B. fachgerechte Instandsetzung der Baukonstruktionen, Erhalt der historischen Raumschalen und Fassaden, Erhalt der Zellenausstattung, Detailabstimmung mit der Fachbehörde) sichergestellt werden.

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlage:

1. Lageplan ohne Maßstab
2. Eingabeplan vom 17.11.2008, EG
3. Eingabeplan vom 17.11.2008, OG
4. Eingabeplan vom 17.11.2008, DG
5. Eingabeplan vom 17.11.2008, KG/Schnitte/Teilansichten S-N
6. Eingabeplan vom 17.11.2008, Ansichten O-W