MACHBARKEITSSTUDIE

ENTWICKLUNG
SPORTAREAL DUTZENDTEICH
UND
MAX-MORLOCK-STADION
NÜRNBERG

PROPROJEKT
AS+P
LEGENDS INTERNATIONAL



Juni 2023

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung **3**
1.1 Herangehensweise und Ziele 4
1.2 Hintergrund und Status quo 7

2. Management Summary **9**

3. Erkundung: Bestands- und Bedarfsanalyse **11**
3.1 Stakeholdermanagment 12
3.2 Strukturelle Bestandsanalyse Sportareal Dutzendteich 19
3.3 Strukturelle Bestandsanalyse Max-Morlock-Stadion 27
3.4 Exkurs - ARENA NÜRNBERGR Versicherung 31

4. Entwicklung: Quartier und Stadion **33**
4.1 Entwicklung Zielmatrix 34
4.2 Entwicklung Quartiersszenarien 42
4.3 Entwicklung Stadionkonzeption 53
4.4 Exkurs - Historisches Stadion 71

5. Ergebnis: Perspektivenszenaien Sportareal Dutzdendteich **73**
5.1 Anwendung Zielmatrix / Auswertung Konzeptansätze 74
5.2 Aufstellung der Perspektivszenarien 80
5.3 Exkurs - Sport Innovation Campus 88
5.4 Wirtschaftliche und zeitliche Einordnung 89
5.5 Exkurs - Vision "Klimaneutralität" 107

6. Zusammenfassung und Ausblick **110**
6.1 Handlungsempfehlungen Sportareal 111
6.2 Handlungsempfehlungen Stadion 112
6.3 Ausblick und nächste Schritte 113

7. Quellen- und Abbildungsverzeichnis **114**
7.1 Quellennachweise 115
7.2 Bildverzeichnis 115
7.3 Disclaimer Funktionalplanung 115
7.4 Glossar 116

1 / Einleitung

1.1 Herangehensweise und Ziele

1.2 Hintergrund und Status quo



1. EINLEITUNG

1.1 Herangehensweise und Ziele

Am 26. Januar 2022 hat der Stadtrat der Stadt Nürnberg die Durchführung einer Machbarkeitsstudie hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Sportareals Dutzendteich und des Max-Morlock-Stadions in Nürnberg beschlossen. Mit dem Ziel, mögliche Mehrwerte für den innerstädtischen Standort, die Entwicklung des Profisports in Nürnberg sowie den Wirtschaftsstandort der Metropoloregion zu evaluieren, sind zum einen Ansätze für eine behutsame Quartiersentwicklung unter Berücksichtigung der gegebenen Besonderheiten des Areals und zum anderen wirtschaftlich tragfähige Entwicklungsoptionen für ein modernes Fußballstadion zu erarbeiten. Hierbei sind insbesondere die gegebenen Herausforderungen und die perspektivischen Chancen zu evaluieren, welche durch die wechselseitige Beziehung des Sportareals Dutzendteich mit dem Max-Morlock-Stadion vorhanden sind bzw. entstehen können. Das Max-Morlock-Stadion ist aufgrund seines Alters in einem technisch und funktional erneuerungsbedürftigen Zustand. Durch die hohe Nutzungsintensität und die dauerhafte Beanspruchung steigt der Sanierungsbedarf kontinuierlich und damit die Notwendigkeit, erhebliche Investitionen zu tätigen. Da das Stadion gemäß seiner Funktionalität und Konzeption nationalen sowie internationalen Ansprüchen nur noch bedingt entspricht, stellt sich die Frage, ob fortlaufende Investitionen in den Bestand zu tätigen sind oder ob eine grundlegende



Luftbild Max-Morlock-Stadion mit angrenzender Arena und Stadion Bad

Definition Machbarkeitsstudie

Eine Machbarkeitsstudie ist ein etabliertes Instrument, um in den frühen Phasen eines Projekts zu klären, ob und wie ein Vorhaben durchgeführt werden kann.

Ziel ist hierbei eine Entscheidungsgrundlage für die Politik zu erarbeiten. Es werden relevante Stakeholder und Finanzierungsbeteiligungen eines Projekts ermittelt und – neben der Darstellung einer grundsätzlichen Machbarkeit – die weiteren Planungs- und Abstimmungsprozesse zur Verringerung von Projektrisiken bzw. zur Erhöhung des Projekterfolgs aufgezeigt. Die im Rahmen einer Machbarkeitsstudie erstellten Ergebnisse sind daher nicht als abschließend zu verstehen, sondern bedürfen im weiteren Verlauf einer Projektentwicklung vertiefter Konkretisierungen und Detaillierungen.

1. EINLEITUNG

Neukonzeption des Stadions eine langfristig sinnvollere und wirtschaftlichere Option darstellen kann. Hierfür ist das Max-Morlock-Stadion jedoch nicht isoliert, sondern im Rahmen einer ganzheitlichen Entwicklungsidee für das unmittelbar benachbarte Sportareal Dutzendteich zu betrachten. Letzteres umfasst dabei nicht nur die Gebäude in unmittelbarer Nähe zum Stadion, wie beispielsweise das Stadionbad oder die Arena Nürnberger Versicherung, sondern auch weitere Flächen des ehemaligen Reichsparteitagsgeländes und des Naherholungsgebiets rund um den Dutzendteich.

Von der Betrachtung ausgenommen sind jedoch die Flächen des denkmalgeschützten Zeppelinfeldes und der Zeppelintribüne, welche gegenwärtig als ein Lern- und Begegnungsort entwickelt werden. Diese Planungen wurden in den Überlegungen der Machbarkeitsstudie berücksichtigt, um diese nicht zu beeinträchtigen, sondern nach Möglichkeit zu unterstützen.

Zur Untersuchung der Wechselwirkungen, welche die zukünftige Entwicklung des Sportareals Dutzendteich auf die Konzeption eines modernen Fußballstadions hat – und umgekehrt – ist im Sinne der Formulierung von planerisch und ökonomisch belastbaren Handlungsoptionen für den Gesamtstandort u.a. den folgenden Fragestellungen nachzugehen:

- Welche Stadionausprägung und welche Zuschauerkapazität werden für die perspektivische Nutzung empfohlen? Wird weiterhin der Betrieb als kombiniertes Leichtathletik-/Fussballstadion oder ein reiner Fussballstadionbetrieb angestrebt?
- Welche Veränderungen werden empfohlen, um Zusatzvermarktungen jenseits des Sports (Konzerte, Events, Tagungen etc.) standort- und betriebsverträglich verstärken zu können bzw. welche Nutzungen sind ergänzend zum Sport- und Eventbetrieb in einem Stadion anzubieten, um dessen Rentabilität und Attraktivität zu steigern?
- Welche genutzten und ungenutzten Synergien mit dem Stadionumfeld gibt es? Wie lassen sich Potenziale nutzen, die aus der Nähe zu NürnbergMesse oder der Arena Nürnberger Versicherung entstehen könnten?
- Welche Synergien können mit der Ansiedlung von Institutionen und Unternehmen z.B. aus den Bereichen Medizin, Forschung und sportnahen Wirtschaftsbereichen im Sinne eines Innovations-Quartiers im Stadionumfeld erzielt werden?
- Wie kann die Attraktivität des Stadionumfelds (abseits von Großveranstaltungen) und der Naherholungswert des Volksparks Dutzendteich für die Bevölkerung in Nürnberg gesteigert werden?
- Welchen externen Nutzungsbedarfen der umliegenden Schul- und Leistungssportzentren bzw. Nachwuchsförderzentren kann im Zuge der Neukonzeption des Bestandsstadions im Sinne einer Standortsynergie Rechnung getragen werden?

Beteiligte

Die Erstellung einer Machbarkeitsstudie zur Entwicklung des Max-Morlock-Stadions und des umliegenden Quartiers wurde seitens der Stadt Nürnberg im November 2022 an die PROPROJEKT Planungsmanagement & Projektberatung GmbH sowie deren Mitunternehmen – dem Planungsbüro AS+P Albert Speer + Partner GmbH sowie der Agentur Legend International – vergeben.

Auf Seiten der Stadt Nürnberg haben das Projekt

- der Geschäftsbereich des 3. Bürgermeisters,
- der Eigenbetrieb Franken-Stadion Nürnberg,
- der Eigenbetrieb Nürnberg Bad,
- das Stadtplanungsamt sowie
- die Stadion Nürnberg Betriebs GmbH

federführend begleitet. Zudem haben an der Erstellung der Studie das Institut für Sportstättenberatung GmbH sowie der 1. FC Nürnberg e.V. mitgewirkt.

Terminschiene

Die Erstellung der Machbarkeitsstudie erfolgte in drei wesentlichen Projektphasen, welche mittels vier Werkstattgesprächen zur Vorstellung und Diskussion der bis zu diesem Zeitpunkt jeweils vorliegenden Zwischenergebnisse gegliedert wurde.

1. EINLEITUNG

Phase 1 - Erkundung

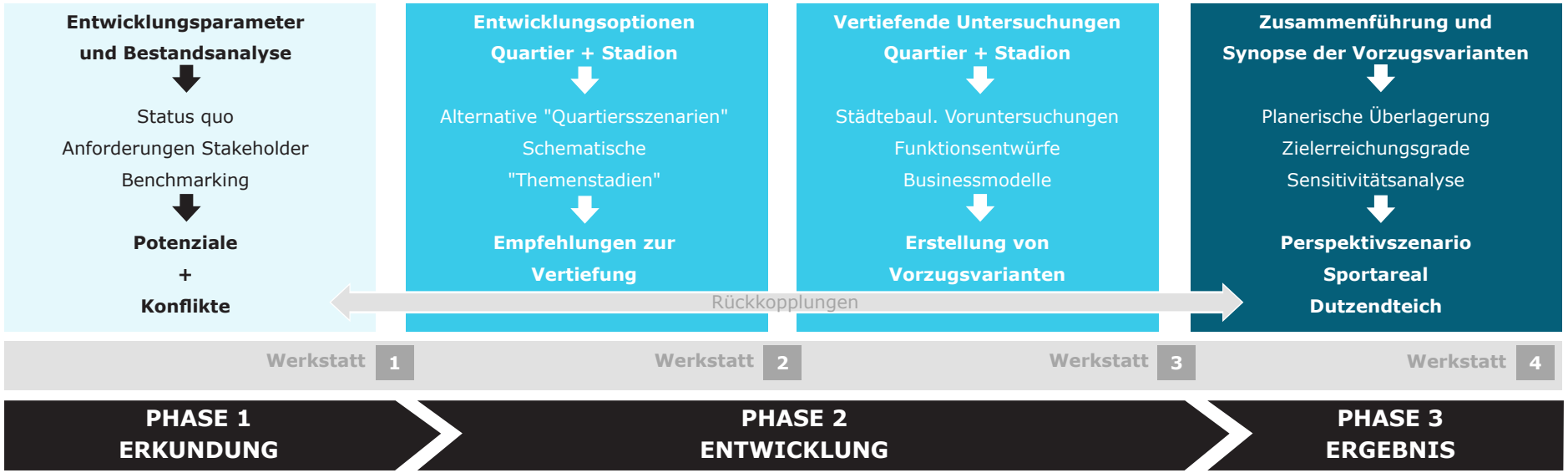
In der ersten Phase erfolgte zum einen die Einbindung von relevanten Interessensgruppen im Sinne eines ganzheitlichen Stakeholdermanagements sowie zur Bewertung der Potenziale und Herausforderungen am Standort (vgl. Kapitel 3.1); zum anderen wurde eine Bestands- und Bedarfsanalyse zur Erfassung und Bewertung des Status quo des Sportareals Dutzendteich (vgl. Kapitel 3.2) sowie des Max-Morlock-Stadions (vgl. Kapitel 3.3) durchgeführt.

Phase 2 – Entwicklung

In der zweiten Phase wurden übergeordnete Ziele hinsichtlich einer ganzheitlichen Entwicklung des Sportareals Dutzendteich auf Grundlage der Ergebnisse gemäß Stakeholderbefragung (vgl. Kapitel 4.1) identifiziert. Zudem wurden mögliche Entwicklungsperspektiven und schematische Flächenmodelle für das Quartier (vgl. Kapitel 4.2), Benchmarks und Trends sowie schematische Umbau- und Erweiterungskonzeptionen für das Stadion unter Berücksichtigung der städtebaulichen und räumlichen Bezugsgrenzen bzw. der denkmalrechtlichen Vorgaben (vgl. Kapitel 4.3) exemplarisch erarbeitet, diskutiert und schrittweise anhand fachlicher Kriterien weiter ausgearbeitet oder qualifiziert verworfen.

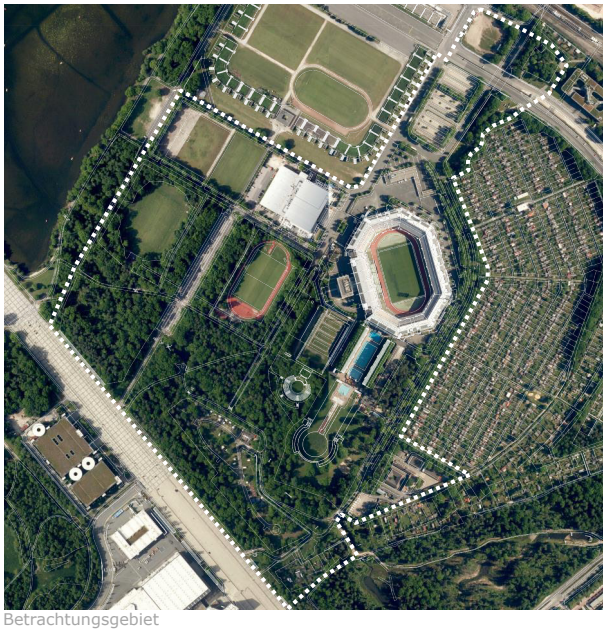
Phase 3 – Ergebnis

Vorgenannten Ziele bzw. der jeweilige Grad der Zielerfüllung wurden in der dritten Phase in einer Zielmatrix zusammengeführt (vgl. Kapitel 5.1), anhand derer die vorliegenden Konzeptansätze in fachlicher, gesellschaftlicher, ökologischer und ökonomischer Hinsicht bewertet wurden, um sinnhafte und zielorientierte Perspektivszenarien zusammenzustellen (vgl. Kapitel 5.2). Ergänzend hierzu erfolgte eine Ersteinschätzung von wirtschaftlichen und zeitlichen Einordnungen der aufgestellten Ansätze für das Max-Morlock-Stadion (vgl. Kapitel 5.3).



1. EINLEITUNG

1.2 Hintergrund und Status quo



Betrachtungsgebiet

Sportareal Dutzendteich

Das im Rahmen der vorgelegten Machbarkeitsstudie betrachtete Untersuchungsgebiet (nachfolgend auch als Sportareal Dutzendteich benannt) ist Teil des Volksparks Dutzendteich, welcher als größte Parkanlage Nürnbergs eine große gesamtstädtische Bedeutung in Bezug auf die Kultur-, Erholungs- und Freizeitnutzungen hat sowie wichtige stadtklimatische Funktionen übernimmt.

Die Entwicklung und Historie des Sportareals Dutzendteich geht dabei auf die 1920er Jahre zurück, in welchen der südöstliche Bereich des Volksparks mit dem Bau des Stadions zu einem Freizeit- und Sportpark ausgebaut wurde. Durch die Überformung des Volksparks in der Zeit des Nationalsozialismus in den 1930er Jahren entstanden in unmittelbarer Nähe monumentale Repräsentationsbauten bzw. Freianlagen, wie beispielsweise das Zeppelinfeld oder die Große Straße. Nach dem zweiten Weltkrieg wurde das Sportareal Dutzendteich wieder als Naherholungs- und Freizeitareal von der Nürnberger Bevölkerung genutzt; eine aktive Aufarbeitung der NS-Geschichte erfolgte jedoch erst ab Mitte der 1980er Jahre. Heute ist das Sportareal Dutzendteich als Teil des ehemaligen Reichsparteitagsgeländes ein Flächendenkmal und wird als wichtiges innerstädtisches Gelände für Sport-, Event- und Freizeitveranstaltungen genutzt.

Neben regelmäßigen Veranstaltungen, wie beispielsweise den Heimspielen des 1. FC Nürnberg e.V. im Max-Morlock-Stadion oder den Eishockey- und Handballspielen in der Arena Nürnberger Versicherung, finden auf dem Gelände zudem jährliche Events wie das Rennen der Deutschen Tourenwagen Meisterschaft oder die Konzertveranstaltung Rock im Park statt. Gleichzeitig hat das Sportareal Dutzendteich den Anspruch an einen zeitgemäßen Stadtraum zur Erholung sowie für Freizeitnutzungen und Breitensport zu erfüllen. Bei der Betrachtung des Sportareals Dutzendteich muss somit zum einen das Spannungsfeld zwischen der Weiterentwicklung als wichtiges innerstädtisches Gelände für Sport-, Event- und Freizeitnutzungen und die Konsolidierung des ökologisch wertvollen Naturraums gleichermaßen berücksichtigt werden. Zum anderen ist der Kontext zu seinen unmittelbaren Nachbararealen – welche gleichermaßen wie Inseln im gesamten Volkspark Dutzendteich liegen – weiterzuentwickeln. Zudem sollte das Selbstverständnis der Stadt Nürnberg einbezogen werden, das ehemalige Reichsparteitagsgelände weder verfallen zu lassen noch es zu rekonstruieren, sondern es bewusst mit profanen Nutzungen im Sinne einer Entmystifizierung zu belegen. Hierzu zählt insbesondere die Interaktion mit dem Zeppelinfeld, welches gegenwärtig eine Transformation in einen Lern- und Begegnungsort durchläuft.

Dieser wird dabei explizit nicht als Gedenkstätte gedacht, sondern soll als ein Ort für Freizeitnutzungen mit einem niederschwelligen und demokratischen Angebot einladen, die Historie zu erfahren. Auch ist für eine planvolle Neuarrondierung des Areals eine organisatorische bzw. räumliche Verknüpfung mit der NürbergMesse anzudenken, welche als wichtige Arbeitgeberin und Innovationstreiberin an einer langfristigen und imagestiftenden Entwicklung des Gesamtstandorts im Nürnberger Süden interessiert ist. Dabei sind die bestehenden Herausforderungen an den gesamten Volkspark, wie beispielsweise Nutzungskonflikte zwischen temporären Event- und Naherholungsnutzungen, Emissionen bei Sport- und Kulturveranstaltungen oder die Belastungen durch den fließenden oder ruhenden Verkehr zu berücksichtigen bzw. nach Möglichkeit aufzulösen.

1. EINLEITUNG

Max-Morlock-Stadion

Das Max-Morlock-Stadion ist als städtisches Stadion die Heimat des 1. FC Nürnberg e.V. und ein wichtiger Standortfaktor für das kulturelle und gesellschaftliche Leben in Nürnberg. Zudem ist das im Jahr 1928 eröffnete und mehrfach erweiterte Stadion ein relevanter Teil der Nürnberger Stadtgeschichte.

Die wesentlichen Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen fanden dabei Ende der 1980er Jahre statt, wobei der Großteil (rund 95%) der aktuell bestehenden Tribünenbauwerke errichtet wurde. Die letzten Anpassungen wurden mit dem Neubau des Funktions- und Hospitalitygebäudes und zusätzlichen Fanshop-, Kiosk- und Sanitärflächen für die Fußball-Weltmeisterschaft 2006 vorgenommen.

Angesichts der über 30 Jahre alten Tribünenbauwerke, der hohen Nutzungsintensität, der dauerhaften Beanspruchung der Bauteile und einer nicht mehr zeitgemäßen Gebäudetechnik, ist für den strukturellen Erhalt der Gebäudesubstanz, wie auch zur Sicherstellung der allgemeinen Betriebserlaubnis als Versammlungsstätte, mittel- und langfristig ein kostenintensives Engagement der Stadt Nürnberg für den notwendigen Bauunterhalt sowie eine zukunftssichernde Gebäudemodernisierung erforderlich. Neben den dringend erforderlichen Sanierungsmaßnahmen für den Bestandserhalt weist das Max-Morlock-Stadion darüber hinaus deutliche funktionale und betriebliche Schwächen auf. Beispielsweise verfügt das Stadion – bezogen auf die zurückliegende Saison 2022/2023 – über eine der geringsten Kapazitäten an VIP- und Businessplätzen in der 2. Bundesliga, was einen zeitgemäßen und wirtschaftlichen Betrieb deutlich erschwert. Vor diesem Hintergrund und der Tatsache, dass die vorgenannten Herausforderungen im Bestand kaum bzw. nur mit beachtlichem Aufwand zu beheben sind, sind die Gründe für die gescheiterte Bewerbung Nürnbergs als Austragungsort für die Fußball-Europameisterschaft 2024 zu erklären.



Max-Morlock-Stadion Innenraum mit Blick auf Gegentribüne

Zusammenfassend zeigt sich, dass das Max-Morlock-Stadion trotz der stadträumlich optimalen Lage seinen Status als eines der attraktivsten deutschen Stadien eingebüßt hat. In diesem Zusammenhang ist folglich abzuwägen, ob hohe Investitionen und aufwendige Maßnahmen sinnvoll und gerechtfertigt sind, um als wesentliches Ergebnis ein Stadion zwar im nutzungstauglichen, aber in Teilen nicht mehr zeitgemäßen Zustand – insbesondere im Hinblick auf den wirtschaftlichen Betrieb, die Sicherheit und die Nachhaltigkeit – zu erhalten ist, oder ob ein grundlegender Vollumbau eine geeignete Alternative darstellen kann.

2 / Management Summary



2. MANAGEMENT SUMMARY

Mit dem Sportareal Dutzendteich besitzt die Stadt Nürnberg ein ökologisch wie ökonomisch höchst wertvolles Flächenpotenzial. Dennoch leiten sich aus der Multifunktionalität des innerstädtischen Standorts gewisse Zielkonflikte ab, welche mit dem heterogenen Spannungsfeld zwischen der Attraktivierung und dem Erhalt der wichtigen Wald- und Erholungsflächen einerseits sowie der wirtschaftlichen Entwicklung von Profisport- und Veranstaltungsnutzungen anderseits zu begründen sind.

Stakeholdermanagement und Zielmatrix

Um diesen Herausforderungen gerecht zu werden zugleich ökologisch nachhaltige, sozial verträgliche und ökonomisch zukunftsfähige Perspektivszenarien als Antworten auf die in Kapitel 1.1 postulierten Fragen zu evaluieren, wurde von Beginn an auf ein umfassendes Stakeholdermanagement zur Definition der nachfolgenden Projektziele gesetzt:

- Das Projekt soll einen Mehrwert für die gesellschaftlichen und sozialen Belange der Bevölkerung Nürnbergs und insbesondere für die Nutzenden und Nachbarschaften des Quartiers sowie für den Breiten- und Profisport generieren.
- Im Projekt soll ein ökologischer und nachhaltiger Mehrwert zum ressourcenschonenden Umgang für den Volkspark Dutzendteich und die Stadt Nürnberg entstehen.
- Das Projekt soll einen positiven Beitrag zur ökonomischen und technologischen Weiterentwicklung der Metropolregion Nürnberg leisten.

Perspektivszenarien Sportareal Dutzendteich

Mittels einer aus den Projektzielen generierten Zielmatrix, bestehen aus den fünf gewichteten Kriterien: a) Rahmenbedingungen, b) gesellschaftlicher Mehrwert, c) Mehrwert für den Sport, d) ökologischer Mehrwert und e) ökonomischer Mehrwert, wurden mehrere Perspektivszenarien für die stadträumliche und inhaltliche Entwicklung des Sportareals Dutzendteich aufgestellt und bewertet. Mittels der übergreifenden Vision "Sport + Park" wurden, unter Berücksichtigung der denkmal- und umweltschutzrechtlichen Rahmenbedingungen, Antworten auf die Fragen nach der Erweiterung von Breitensportanlagen oder dem Erhalt der Leichtathletiknutzungen gegeben sowie Lösungen für eine Neupositionierung einer Multifunktionsarena gefunden.

Konzeptansätze Max-Morlock-Stadion

Parallel hierzu wurde ein relevanter Schwerpunkt auf die Entwicklung eines neuen Stadions für den Profifußballsport gelegt. Hierbei hat sich ein Vollumbau, insbesondere vor dem Hintergrund eines zukunftsfähigen und wirtschaftlichen Profisport- und Eventbetriebs, als alternativlos gezeigt. Die Konzeptansätze schlagen die Neuentwicklung eines Fußballstadions mit einer Zielkapazität für rund 45.000 Fans, welche aus Benchmarks vergleichbarer Stadien bzw. dem Zielmarkt in Nürnberg abgeleitet wurde, sowie differenzierten und zukunftsfähigen Hospitality- und Eventbereichen vor. Hierbei werden moderne Angebote für Fans und das VIP- und Businessklientel angedacht – die zum Teil im deutschen Fußballmarkt neuartig, jedoch in anderen europäischen Märkten bereits etabliert sind – , um die Anforderungen und Trends von morgen im Hinblick auf ein optimales Erlebnis von Profisport und Event bereits heute zu berücksichtigen. Hintergrund ist neben der Vision, in Nürnberg perspektivisch eines der modernsten Fußballstadien in Deutschland zu realisieren, insbesondere die deutliche Optimierung von Erlöspotenzialen, welche sich aus dem Stadionbetrieb ergeben. In Ergänzung dazu sehen die Konzeptansätze des Stadions die Integration von Mantelnutzungen vor, welche zum einen dazu beitragen, die denkmalschutzrechtlichen Vorgaben eines gestreckten Achtecks im Grundriss zu erfüllen und zum anderen zusätzliche Flächen für gesellschaftliche und ökonomische Mehrwerte vorzuhalten.

Mehrwerte für Nürnberg

Mit dem vorgeschlagenen Perspektivszenario "Campus Sport" besteht die einmalige Chance, im Nürnberger Süden ein Areal zu entwickeln, das einen erheblichen Mehrwert für den Breiten- und Profisport sowie die Nürnberger Bevölkerung mit sich bringt, ohne das vorhandene und durchaus sensible Ökosystem vor Ort negativ zu beeinträchtigen. Darüber hinaus bietet sich auf Grundlage des Perspektivszenarios "Campus Sport" die Möglichkeit, neben einem zeitgemäßen und perspektivistisch nachhaltig ausgelegten reinen Fußballstadion auch einen Neubaustandort für eine Multifunktionsarena auszuweisen und somit das am Standort vorhandene Synergiepotenzial zwischen den genannten Veranstaltungsstätten sinnhaft und ökonomisch ausgewogen zu nutzen.

3 / Erkundung
Bestands- und Bedarfsanalyse

3.1 Stakeholder Management

3.2 Strukturelle Bestandsanalyse Sportareal Dutzendteich

3.3 Strukturelle Bestandsanalyse Max-Morlock-Stadion

3.4 Exkurs - Arena Nürnberger Versicherung



3. ERKUNDUNG: BESTANDS- UND BEDARFSANALYSE

3.1 Stakeholdermanagement

Die positive Einbindung der direkt oder indirekt am Projekt beteiligten Personen und Institutionen trägt wesentlich zum späteren Erfolg eines Vorhabens bei. Für die Machbarkeitsstudie wurde somit von Beginn an auf ein umfassendes Stakeholdermanagement gesetzt, um zum einen den Einfluss und die grundsätzliche Einstellung der relevanten Projektbeteiligten einschätzen sowie zum anderen die jeweiligen Interessen und Wünsche bzw. Vorbehalte und Wechselwirkungen der unmittelbar betroffenen Anliegenden bezüglich des Projekts identifizieren zu können.

Vorrangiges Ziel des Stakeholdermanagements war hierbei die Ableitung von vorliegenden Interessen, Potenzialen und Konflikten als Grundlage für die weiteren Bearbeitungsschritte sowie die Generierung eines allgemeinen Projektvertrauens, das zur Legitimation der Machbarkeitsstudie bzw. zur Akzeptanz zukünftiger Handlungen beiträgt.

3.1.1 Herangehensweise

Zur Abstimmung mit den am Projekt zu beteiligenden Personen und Institutionen erfolgten verschiedene und den gesamten Bearbeitungsprozess begleitende Abstimmungsgespräche, welche entweder als Einzeltermine oder gebündelt in Themenwerkstätten sowie persönlich vor Ort in Nürnberg oder als Videokonferenz durchgeführt wurden. Die Abstimmungen und Gespräche wurden wie folgt strukturiert:

- Abstimmungen mit relevanten Agierenden
- Werkstattgespräche zur Diskussion des jeweils aktuellen Bearbeitungsstands sowie
- Themenwerkstätten zur Abstimmung weiterer Belange und Ideen

Stakeholder	Teilnehmende	Anforderungen / Gestaltungsmöglichkeiten	Restriktionen / Rote Linien
1. FC Nürnberg e.V. (FCN) 29.11.2022	FCN, FSN, AS+P, PP	Zukunftsstandort mit Kombination aus Sport, Medizin, Innovation und Forschung; Ergänzende Nutzungen: Hotel, Kongress, Events; Stadion ohne Leichtathletikbahn	Kein Stadion mit Leichtathletikbahn
Stadt Nürnberg Sportservice (SpS) 29.11.2022	SpS, FSN, AS+P, PP	Prüfung des Erhalts bzw. der Weiterentwicklung einer Sporthalle im Stadion (u.a. für den Breitensport und die Nürnberg Falcons); Grundsatzentscheidung zur vorhandenen Laufbahn im Stadion	Keine Verringerung des bereits bestehenden Angebotes an Sportplätzen
Stadt Nürnberg Stadtplanungsamt (Stpl) 29.11.2022	Stpl, FSN, AS+P, PP	Erhalt des Geländes „Volkspark" und Weiterqualifizierung; Erhalt der öffentlichen Zugänglichkeit und Wegeverbindungen sowie Multifunktionalität; Erhalt Stadionbad und Ausbau von vielseitigen Flächen für Sport und Kultur	Kein Entfall der heute ausschließlich öffentlichen Sport- und Erholungsflächen; Keine zu starke Kommerzialisierung der Flächen Keine Wohnnutzung
ARENA Nürnberg Betriebs GmbH (Arena Nürnberg) 30.11.2022	Arena Nürnberg, FSN, STBG, FCN, AS+P, PP	Bauliche Herausforderungen (Sitzplatzprobleme, Sichtlinien, Logistik); 100% Auslastung (Profi-Sport + Konzerte); Vermietung von 2.400 h Eislauf an die Stadt (Breitensport + Amateur und Hobby Vereine); Erfordernis einer weiteren (4.) Eisfläche	Kein Verlust des Profi-Eissports in Nürnberg aufgrund einer perspektivisch nicht mehr zukunftsfähigen Infrastruktur

3. ERKUNDUNG: BESTANDS- UND BEDARFSANALYSE

Stakeholder	Teilnehmende	Anforderungen / Gestaltungsmöglichkeiten	Restriktionen / Rote Linien
Arbeitskreis Stadion Zukunft 13.12.2022	3. BM, FSN, SNBG, NüBad, SÖR, BgA/SE, ZEP, Ref. I/II, UwA, BBS, SpS, Ref. V/J, H, VPL, BOB, Ref. VII, WiF, LA, CTZ, OA, AS+P, PP	übergeordnetes und ganzheitliches Konzept für das Gesamtareal mit positiven synergetischen Verbindungen der beteiligten Nutzungen, unter Einbeziehung des historischen Kontextes und Minderung von Konflikten hinsichtlich der bestehenden Nutzungsformate (Event, Parkflächen); Überlegungen zur zukünftigen und wirtschaftlichen Trägerschaft des Stadions; Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung; Optimierung der Verkehrsflächen durch Parkraumbewirtschaftungskonzept und die zukünftige Nutzung regenerativer Energien; Vision entwickeln wie Stadion wettbewerbs- und innovationsfähig für die Zukunft aufgestellt werden kann	Bei Prüfung einer Ansiedlung aus dem Kongress- und Hotellerie-Segment im Areal ist eine Kannibalisierung mit der städtischen Meistersingerhalle nördlich des Areals zu vermeiden; Erhalt der Größe und der Vielfalt der bestehenden Grünflächen; der Quantitätserhalt bestehender Sportflächen für Breitensport; Aufgrund der vielen Veranstaltungen und Events ist keine Wohnnutzung im Gebiet zu arrondieren.
NürnbergMesse 20.12.2022	NürnbergMesse, FSN, 3. BM, FCN, LI, AS+P, PP	Optimierung des Verkehrs und Prüfung einer zusätzlichen Straßenbahnlinie; langfristiges Ziel der Messe ist die Schaffung eines Energieverbunds am Standort (PV und Wasserstoff); Bedarf an Veranstaltungsfläche 1.000 PAX	Keine
Stabsstelle Zeppelinfeld (ZEP) 20.12.2022	ZEP, FSN, 3. BM, H/R, AS+P, PP	Erkenn- und Erfahrbarkeit des historischen Ortes, Dokumentation und Entwicklung des Zeppelinfelds Umsetzung der Leitlinien/Leitgedanken zum Umgang mit ehem. Reichsparteitagsgelände	Keine Beeinträchtigung des Flächendenkmals sowie des Baudenkmals Stadion; Vermeidung von Kannibalisiersung im Kongress- und Veranstaltungssegment
Bertolt-Brecht-Schule (BBS) 18.01.2023	BBS, FSN, FCN, PP	Vermeidung großer Entfernungen zwischen BBS und externen Sportstätten; Verbesserung bzw. Erweiterung des Sportangebots, z.B. um eine zusätzliche Sporthalle und Freiflächen für den Outdoor-Sport (BMX, 3x3 Basketball, etc.); Standortnahe Angebote für Sportmedizin, Reha etc.	Keine
Stadt Nürnberg Umweltamt (UwA) 19.01.2023	UwA, FSN, IFS, AS+P, PP	Entwicklung einer urbanen Parklandschaft zur Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Erholungs-, Grün- und Freiräume, Gesamtareal als wichtiger Bestandteil für Stadtklima, Artenschutz und Grundwasser, Förderung Dach- und Fassadenbegrünung	Keine Beeinträchtigung der ausgewiesenen Schutzgebiete bzw. -flächen; Bebauung nur auf bereits versiegelten Flächen; Ausweitung von Veranstaltungen
Stadt Nürnberg Verkehrsplanungsamt (Vpl) 31.01.2023	Vpl, FSN, AS+P, PP	Bedarfsgerechte Verkehrsabwicklung, Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge, Verbesserung der Anbindung / Taktung ÖPNV, Verbesserung der Geh-& Radwege sowie sichere und überdachte Radabstellanlagen	Verkehrsverdrängung in Wohngebiete vermeiden, Unfallträchtige Stausituationen bei An- und Abfahrt vermeiden, Sicherheitsrisiken vermeiden, Verkehrsmengen begrenzen bzw. reduzieren

3. ERKUNDUNG: BESTANDS- UND BEDARFSANALYSE

Stakeholder	Teilnehmende	Anforderungen / Gestaltungsmöglichkeiten	Restriktionen / Rote Linien
Stadt Nürnberg Bauordnungsbehörde / Denkmalschutz (BoB) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) 09.02.2023	BoB, BLfD, FSN, 3. BM, AS+P, PP	Gelände ist als Ganzes zu betrachten, Stadion ist ein Baudenkmal und in den Landschaftsraum des Volksparks einzubinden, Ehem. Reichparteitagsgelände ist ein Flächendenkmal	Keine Beeinträchtigung des Flächendenkmals sowie des Baudenkmals Stadion
Stadt Nürnberg Servicebetrieb Öffentlicher Raum (SÖR) 20.02.2022	SÖR, FSN, 3. BM, AS+P, PP	Ganzheitliches Konzept, insb. in Bezug auf Freiraum und Verkehr, Erholungsnutzung: Zugänglichkeit Grünflächen, Bewegungs- und Sportflächenangebote für Breitensport	Keine Beeinträchtigung des Schutzes der Wald- und Wasserflächen sowie der Bestandsbauwerke, Bebauung nur auf versiegelten Flächen, Veranstaltungsbegrenzung
Deutscher Leichtathletik Verband (DLV) 28.02.2023	DLV, FSN, 3. BM, STBG, FCN, AS+P, PP	Beibehaltung einer wettkamptauglichen Sportstätte zur Durchführung Deutscher Leichtathletik Meisterschaften; Anforderungen: min. 15.000 Plätze, davon 8.000 überdachte Sitzplätze; Wettkampfanlage Typ A (8 Bahnen) inkl. nahegelegener Aufwärmplatz zzgl. Kunststoffbahnbereich	Wegfall der Leichtathletikanlage, aufgrund der Klassifizierung des Max-Morlock-Stadions als einer von acht geeigneten Standorten in Deutschland zur Austragung deutscher und internationaler Meisterschaften
Nordkurve Nürnberg (Fanszene 1. FC Nürnberg) 28.02.2023 18.04.2023	Nordkurve Nürnberg, FSN; STGB, FCN, AS+P, PP	Erhalt der denkmalgeschützten Form; Umbau als reines Fußballstadion; Großer Oberrang mit Stehplätzen; Inklusionsplätze; Räumlichkeiten für die aktive Fan-szene; Schaffung einer guten Atmosphäre für Gästefans	Kein geschlossenes Dach (keine Halle); keine markanten VIP-Logen; Kein Verkauf von Namensrechten sondern Beibehaltung der Bezeichnung Max-Morlock-Stadion
Nürnberg Rams (Rams) Nürnberg Ice Tigers (Ice Tigers) 20.03.2023	FSN, 3. BM, SpS, Rams, Ice Tigers, AS+P, PP	Rams: Wunsch nach einem Wettkampfplatz mit den Abmessungen von rd. 100m x 50m inkl. Flutlicht und Tribünen für ca. 1.500-2.000 Personen; Trainingsplätze und Umkleiden für ca. 50-60 Teammitglieder Ice Tigers: Eisarena mit Tribüne für 8.000-10.000 Personen inkl. vermarktbarer Logen; Leistungs- und Trainingszentrum mit 2-3 Eisflächen	Rams: Keine Verdrängung aus dem Dutzendteichareal Ice Tigers: Kein Umbau der Arena im Spielbetrieb
Motor Sport Club Nürnberg (MCN) 12.04.2023	MCN, FSN, PP	Beibehaltung des Status quo	Keine Entwicklung auf den Parkplatzflächen (Sanitätsstation) und der Freifläche neben dem Gärtla (Tribünen)
Fanprojekt 18.04.2023	FSN, 3. BM, Koordinierungsstelle Sport- u. Jugendhilfe, Fanprojekt Nürnberg, PP	Dauerhafte Präsenz im Stadion mit entsprechender Zugänglichkeit	Keine privatwirtschaftliche Ausrichtung des Stadionnaubaus sondern Berücksichtigung der nicht kommerziellen Ausrichtung des Fanprojekts

Tabelle 3.1: Tabelarische Übersicht Stakeholdergespräche

3. ERKUNDUNG: BESTANDS- UND BEDARFSANALYSE

Zur übergeordneten Koordination des Stakeholdermanagements sowie der Machbarkeitsstudie wurde eine feste Projektgruppe mit Vertretenden des AG und des AN eingesetzt, bestehend aus den folgenden Institutionen:

- Stadt Nürnberg – Geschäftsbereich des 3. Bürgermeisters (3.BM)
- Stadt Nürnberg – Eigenbetrieb Franken-Stadion Nürnberg (FSN)
- Stadt Nürnberg – Eigenbetrieb Nürnberg Bad (NüBad)
- Stadt Nürnberg – Stadtplanungsamt (Stpl)
- Stadion Nürnberg Betriebs-GmbH (SNBG)
- Institut für Sportstättenberatung GmbH (IFS)
- 1. FC Nürnberg e.V. (FCN)
- PROPROJEKT Planungsmanagement & Projektberatung GmbH (PP)
- AS+P Albert Speer + Partner GmbH (AS+P)
- Legends International (LI)

Im Rahmen eines in der Regel wöchentlichen Austauschs wurden innerhalb der Projektgruppe die wesentlichen Inhalte sowie sämtliche strategische und organisatorische Belange der Machbarkeitsstudie erörtert und abgestimmt.

3.1.2 Abstimmungen mit relevanten Akteuren

Zur Aufnahme von Anforderungen oder Zielvorstellungen hinsichtlich der Entwicklung des Sportareals Dutzendteich und des Max-Morlock-Stadions wurden mehr als 15 Einzelgespräche geführt. In diesen erfolgte ein Austauch über die Aufgabenstellung der Machbarkeitsstudie sowie die jeweiligen Bedarfe bzw. Vorbehalte der befragten Stakeholder. Zudem wurde zu Beginn des Bearbeitungsprozess im Dezember 2022 ein umfangreiches Startgespräch mit sämtlichen in das Projekt einzubindenden Referaten, Ämtern und Dienststellen der Stadt Nürnberg organisiert. Dieser Abstimmungstermin baute dabei auf dem bereits im April 2022 – und somit vor Beginn der Machbarkeitsstudie – institutionalisierten „Arbeitskreis Stadionzukunft" auf und hat wichtige Grundlagen für die Erkundungsphase generiert. Eine Übersicht der geführten Gespräche sowie die Anforderungen oder Restriktionen der jeweiligen Stakeholder in Bezug auf die Machbarkeitsstudie sind der vorgenannten Tabelle 3.1 zu entnehmen.

Darüber hinaus wurden auch die ARGO Konzerte GmbH – als Veranstalterin von Rock im Park – sowie der Stadtverband Nürnberg der Kleingärtner e.V. und der auf dem Gelände befindliche Campingplatz für Abstimmungsgespräche angefragt. Die Gesprächsangebote wurden von den vorgenannten Institutionen bedauerlicherweise nicht wahrgenommen.

3.1.3 Werkstattgespräche

Ergänzend zu den jeweiligen Einzelgesprächen im Rahmen des Stakeholdermanagements wurden vier Werkstattgespräche vor Ort in Nürnberg abgehalten. Dabei wurde ein Einblick in den jeweils aktuellen Bearbeitungsstand der Machbarkeitsstudie gegeben, um diesen kritisch zu diskutieren und weiterzuentwickeln. Die Werkstattgespräche waren dabei bewusst als Halbtagsveranstaltung angesetzt, um möglichst viel Raum zur Vorstellung der erarbeiteten Inhalte sowie zur interdisziplinären Abstimmung vorzuhalten. Die Werkstattgespräche bildeten zudem eine zeitliche Klammer im Hinblick auf die in Kapitel 1.1 dargestellten Projektphasen. Eine Übersicht der Werkstattgespräche ist der Tabelle 3.2 zu entnehmen.

3.1.4 Themenwerkstätten

Weiterhin wurden zur Ideenfindung eines nachhaltigen und klimaeffizienten Energiekonzepts für das Max-Morlock-Stadion sowie für das Gesamtareal Dutzendteich 3 Themenwerkstätten abgehalten. Hierbei wurden erste Konzeptansätze bezüglich eines Energieverbunds aus unterschiedlichen Energieerzeugenden und -nutzenden am Standort im Hinblick auf die Wärmegewinnung, Stromerzeugung und die Speicherung von Energie diskutiert (vgl. Kapitel 5.4).

Ebenfalls erfolgte eine Themenwerkstatt bezüglich einer ersten Abstimmung der analysierten Erlöspotenziale und Betriebskosten im Hinblick auf eine mögliche Finanzierung eines Vollumbaus des Max-Morlock-Stadions (vgl. Kapitel 5.3.2). Eine Übersicht der Themenwerkstätten ist der nachfolgenden Tabelle 3.3 zu entnehmen.

3.1.5 Zielsetzungen und Rahmenbedingungen

Die aus den Stakeholder- und Werkstattgesprächen

3. ERKUNDUNG: BESTANDS- UND BEDARFSANALYSE

Werkstattgespräch	Teilnehmende	Tagesordnung / Abstimmungen
Werkstattgespräch 01 26.01.2023	FSN, 3. BM, NüBad, Stpl, BgA/SE, SpS, ZEP, Ref. V, SNBG, BBS, NürnbergMesse, ARENA Nürnberger Versicherung, FCN, IFS, AS+P, LI, PP	Erkundungsphase: Potenziale und Herausforderungen am Standort
Werkstattgespräch 02 23.02.2023	FSN, 3. BM, NüBad, Stpl, BgA/SE, SpS, ZEP, Geschäftsbereich Kultur, H, UwA, Vpl, SÖR, BOB, SNBG, FCN, IFS, AS+P, LI, PP	Entwicklungsphase: Aktueller Projektstand, Zwischenergebnisse zur Quartiersentwicklung, Zieldefinition aus Stakeholdergesprächen, Grundlagenermittlung, Bestands- und Bedarfsanalysen, Vorstellung erster Baufelder- und Gebäudestrukturmodelle
Werkstattgespräch 03 05.04.2023	FSN, 3. BM, Stpl, Ref. V, BgA/SE, SpS, ZEP, BBS, H, UwA, Vpl, SÖR, BOB, NürnbergMesse, SNBG, FCN, IFS, AS+P, LI, PP	Ergebnisphase: Zusammenführung der verbliebenen Vorzugsvarianten für das Stadion und das Quartier sowie deren Bewertung, Empfehlung, Potenzialbewertung
Werkstattgespräch 04 02.05.2023	FSN, 3. BM, NüBad, Stpl, BgA/SE, SpS, ZEP, UwA, Vpl, BOB, Finanzreferat / Stadtkämmerei, SNBG, FCN, IFS, AS+P, PP	Ergebnisphase: Vorstellung Zielmatrix

Tabelle 3.2: Übersicht Werkstattgespräche

Themenwerkstatt	Teilnehmende	Tagesordnung / Abstimmungen
Themenwerkstatt Innovation und Nachhaltigkeit 01 28.02.2023	FSN, 3. BM, H/ZA-KEM, Ref. III, SNBG, FCN, NürnbergMesse, THN, Bayern Innovation, ARENA Nürnberger Versicherung, PP	Innovation und Nachhaltigkeit I: Informeller Austausch über technische Möglichkeiten und politische Ziele der Stadt Nürnberg für ein nachhaltiges Energiekonzept
Themenwerkstatt Innovation und Nachhaltigkeit 02 28.03.2023	FSN, 3. BM, KEM, FCN, NürnbergMesse, Zentrum Wasserstoff Bayern, N-Ergie, THN, Bayern Innovation, ARENA Nürnberger Versicherung, PP	Innovation und Nachhaltigkeit II- Aufbauveranstaltung: Erste Betrachtung der energetischen Bilanzen und Potenziale der Produzenten und Nutzer am Standort und Erarbeitung einer gemeinsamen Zielsetzung
Themenwerkstatt Innovation und Nachhaltigkeit 03 26.04.2023	FSN, 3. BM, KEM, FCN, NürnbergMesse, Zentrum Wasserstoff Bayern, N-Ergie, THN, Bayern Innovation, ARENA Nürnberger Versicherung, PP	Abstimmung der Inhalte für das Kapitel 5.5
Themenwerkstatt Erlöspotenziale und Betriebskosten 02.05.2023	FSN, 3. BM, NüBad, Stpl, Ref.I/II, SNBG, FCN, IFS, AS+P, LI, PP	Vorstellung und Diskussion der Erlöspotenziale und der Betriebskosten; Abgleich von Annahmen und Szenarien; Abstimmung der weiteren Herangehensweise

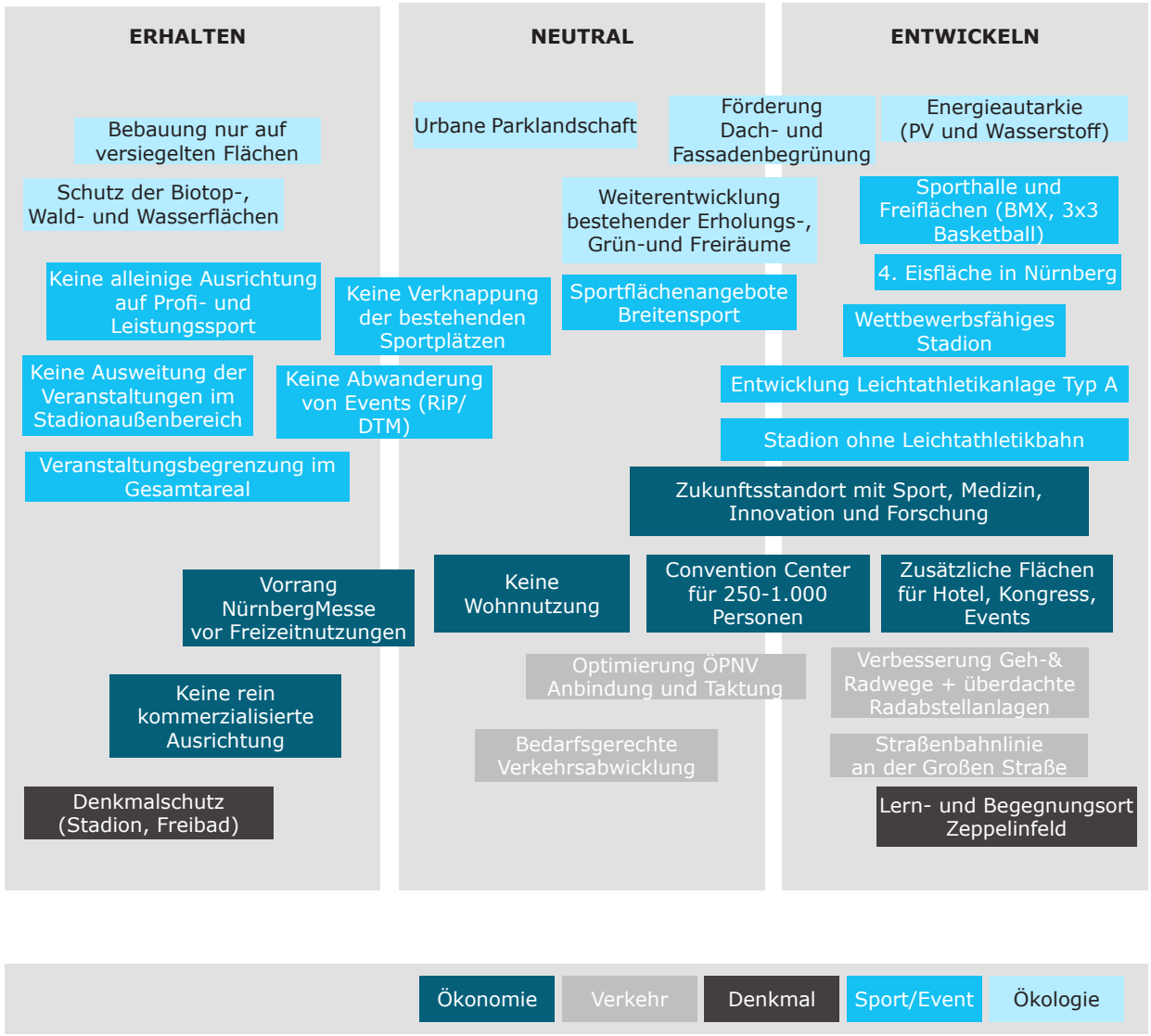
Tabelle 3.3: Übersicht Themenwerkstätten

3. ERKUNDUNG: BESTANDS- UND BEDARFSANALYSE

abgeleiteten Bedarfe und Ideen sowie die zu lösenden Herausforderungen und die einzuhaltenden Restriktionen bzw. roten Linien wurden zunächst nach den folgenden Oberthemen:

- Denkmalschutz,
- Ökologie,
- Ökonomie,
- Verkehrsentwicklung
- Sport- und Eventnutzung,

sowie wertneutral in bestandserhaltende- und entwicklungsorientierte Tendenzen klassifiziert. Bereits sehr früh hat sich im Prozess gezeigt, dass die dargestellten Zielvorstellungen zum Teil diametral voneinander abweichen, wie beispielsweise einerseits der Schutz bestehender Wald- und Biotopflächen bzw. der Wunsch nach Begrenzung von Veranstaltungen und andererseits die Anforderungen an eine ökonomische Weiterentwicklung des Geländes als Heimat für Spitzensport, Kongress- und Eventnutzungen. Bei der Entwicklung eines ganzheitlichen Ansatzes für das Areal ist somit behutsam mit den identifizierten Gegensätzen umzugehen und weitere Ableitungen zur Definition von allgemein gültigen Rahmenbedingungen bzw. Grenzen sowie von individuellen Entfaltungsoptionen bzw. Mehrwerten aufzuzeigen. Aufbauend auf den im Stakeholdermanagement identifizierten Restriktionen und roten Linien wurden dementsprechend zunächst die projektspezifischen Rahmenbedingungen evaluiert. Hierbei handelt es sich um absolute Zielmerkmale, welche sehr klar messbar bzw. definiert sind und im Zuge der Formulierung möglicher Entwicklungsansätze grundsätzlich einzuhalten sind.



3. ERKUNDUNG: BESTANDS- UND BEDARFSANALYSE

Rahmenbedingung 1: Geometrie
Unter der Rahmenbedingung Geometrie werden alle Themenfelder subsumiert, welche im Bezug zu den vorhandenen Flächengrößen, Flächenzuschnitten bzw. Flächenverfügbarkeiten stehen. Mögliche Entwicklungsszenarien sind somit innerhalb dieser geometrisch definierten Rahmenbedingungen abzubilden. Dies gilt prinzipiell auch für die Einhaltung der gegebenen Grenzen des Untersuchungsgebiets.

Rahmenbedingung 2: Finanzierung
Die Modernisierung des Max-Morlock-Stadions sowie die Transformation des Sportareals Dutzendteich ist mit hohen Investitionen verbunden, deren Finanzierung partnerschaftlich von der öffentlichen Hand, möglichen Fördermittelprogrammen und privatwirtschaftlichen Investitionen übernommen werden muss. Die im Rahmen der Machbarkeitsstudie aufgestellten Überlegungen und Konzepte sind daher nicht utopisch, sondern in den Grenzen einer maßvollen und ökonomisch besonnenen Finanzierung zu erarbeiten.

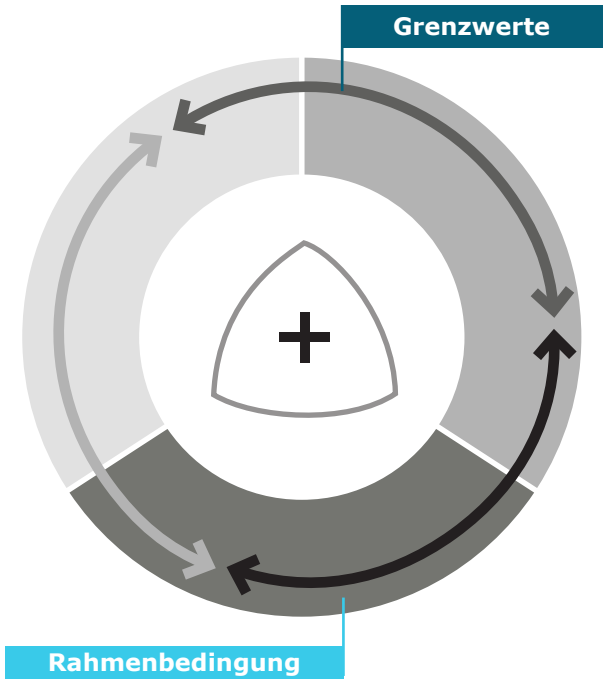
Rahmenbedingung 3: Recht
Die Einhaltung von grundsätzlichen Vorgaben des Planungs- und Baurechts sowie des Umwelt-, Denkmal- und Immissionsschutzes bilden die rechtlichen Grenzen für sämtliche Entwicklungsideen. Eine Überschreitung dieser ist nach Möglichkeit zu vermeiden; sinnvolle und begründbare Anpassungen sollten jedoch zulässig sein.

GEOMETRIE

Städtebauliche Begrenzungen
bestehende Verkehrsstruktur
angrenzende Quartiersstrukturen
Flächenzuschnitte
nutzbare Flächenzuschnitte
verfügbare Flächen
Eigentum- bzw. Pachtoption

FINANZEN

Förderprogramme
Förderung von Forschung,
Entwicklung und Innovation
Öffentliche Finanzierung
Festsetzung Landeshaushaltsmittel
Investitionen
Privatwirtschaftliche Expansion



RECHT

Bau- und Planungsrecht
Festsetzung FNP als
Sonderbaufläche mit
Schwerpunkt Freizeitnutzung
Umweltschutz
Schutzgüterbetrachtung
BNatSchG
Immissionsschutzgesetz
Schutz von Menschen, Tieren,
Pflanzen und Güter
vor entsprechenden
schädlichen Umwelteinwirkungen
Denkmalschutz
Erhalt des allg. kulturellen Erbes

3. ERKUNDUNG: BESTANDS- UND BEDARFSANALYSE

3.2 Strukturelle Bestandsanalyse Sportareal Dutzenteich

3.2.1 Makrostandort Planungsgebiet

Die Stadt Nürnberg ist mit ihren ca. 540.000 Einwohnern nach München die zweitgrößte Stadt Bayerns, verfügt als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum über erhebliche Strahlkraft in die umliegende Region und bildet u. a. mit den Nachbarstädten Fürth, Erlangen und Schwabach eine der drei Metropolregionen in Bayern mit einem Einzugsgebiet für ca. 3,6 Mio. Menschen.

Bei dem im Südosten des Nürnberger Stadtgebiets – zwischen Münchener Straße, Bayernstraße, Beuthener Straße und Karl-Schönleben-Straße gelegenen Volkspark Dutzendteich, handelt es sich um einen innenstadtnahen, landschaftlich geprägten Park, der die Flächen um den Kleinen und Großen Dutzendteich umfasst und über bedeutende Erholungsfunktionen für die Stadtbevölkerung mit einem breiten Angebot an Freizeitnutzungen verfügt. Gestaltprägende Elemente dieser urbanen Parklandschaft sind neben den historischen Strukturen der 20er Jahre (Stadion, Stadionbad, Kleingärten) insbesondere auch die historischen Bauten und Anlagen des ehemaligen Reichsparteitagsgeländes (Kongresshalle, Zeppelinfeld, Große Straße etc.). Die Bedeutung des Ortes wird ergänzend zur vorgenannten Erholungs- und Freizeitfunktion aufgrund der vor Ort stattfindenden historischen Aufarbeitung der Selbstinszenierung des NS-Regimes („Täterort“) und der damit verbundenen Wissensvermittlung rund um

NÜRNBERG

Einwohner (Stand 12/2020)	
Stadt Nürnberg (Stand 08/2022)	540.260
Wirtschaftsregion Nürnberg	1.8 Mio.
Metropolregion Nürnberg	3,6 Mio.
Bruttoinlandsprodukt (Stand 2019)	
Stadt Nürnberg	32,3 Mrd €
Wirtschaftsregion Nürnberg	81,9 Mrd €
Metropolregion Nürnberg	150,6 Mrd €
Beschäftigung (Stand 08/2022)	
Erwerbstätige (Stadt Nürnberg)	402.900
Erwerbstätige (Metropolregion)	2,04 Mio.
Arbeitslosenquote (Stadt Nürnberg)	4,8%
Fläche	
Stadtgebiet	186,38 km²
Metropolregion	21.808 km²

Kenndaten Stadt und Metropolregion Nürnberg



Makrostandort Plangebiet Volkspark Dutzendteich

das Dokumentationszentrum Reichsparteitagsgelände nochmals relevant gesteigert. In diesem Zusammenhang ist es ein erklärtes Ziel der Stadt Nürnberg, das ehemalige Reichsparteitagsgelände weder verfallen zu lassen noch es zu rekonstruieren, sondern es vielmehr ergänzend als Veranstaltungsgelände für große temporäre Events, wie das Musikfestival Rock im Park und die Motorsportveranstaltung Deutsche Tourenwagen Masters (DTM) sowie als Standort von zuschauerintensiven Veranstaltungsstätten (Max-Morlock-Stadion, Arena Nürnberger Versicherung) zu nutzen.

3. ERKUNDUNG: BESTANDS- UND BEDARFSANALYSE

3.2.2 Mikrostandort Planungsgebiet

Die Entwicklungsfläche des Sportareals Dutzendteich erstreckt sich im Norden von der Zeppelinstraße über die Beuthener Straße hinweg Richtung Max-Morlock-Stadion und Stadionbad sowie über die südlich angrenzenden Flächen des Campingplatzes bis zur Große Straße. Im Osten begrenzt die Hans-Kalb-Straße, im südöstlichen Abschnitt der SÖR-Betriebshof sowie das sogenannte Westerndorf die Entwicklungsfläche. Im Westen wird der Standort durch das Zeppelinfeld und die Hermann-Böhm-Straße begrenzt. Die Entwicklungsfläche ist Teil des Volksparks mit Schwerpunkt auf Freizeitnutzung und bietet neben Wald- und Erholungsflächen ein

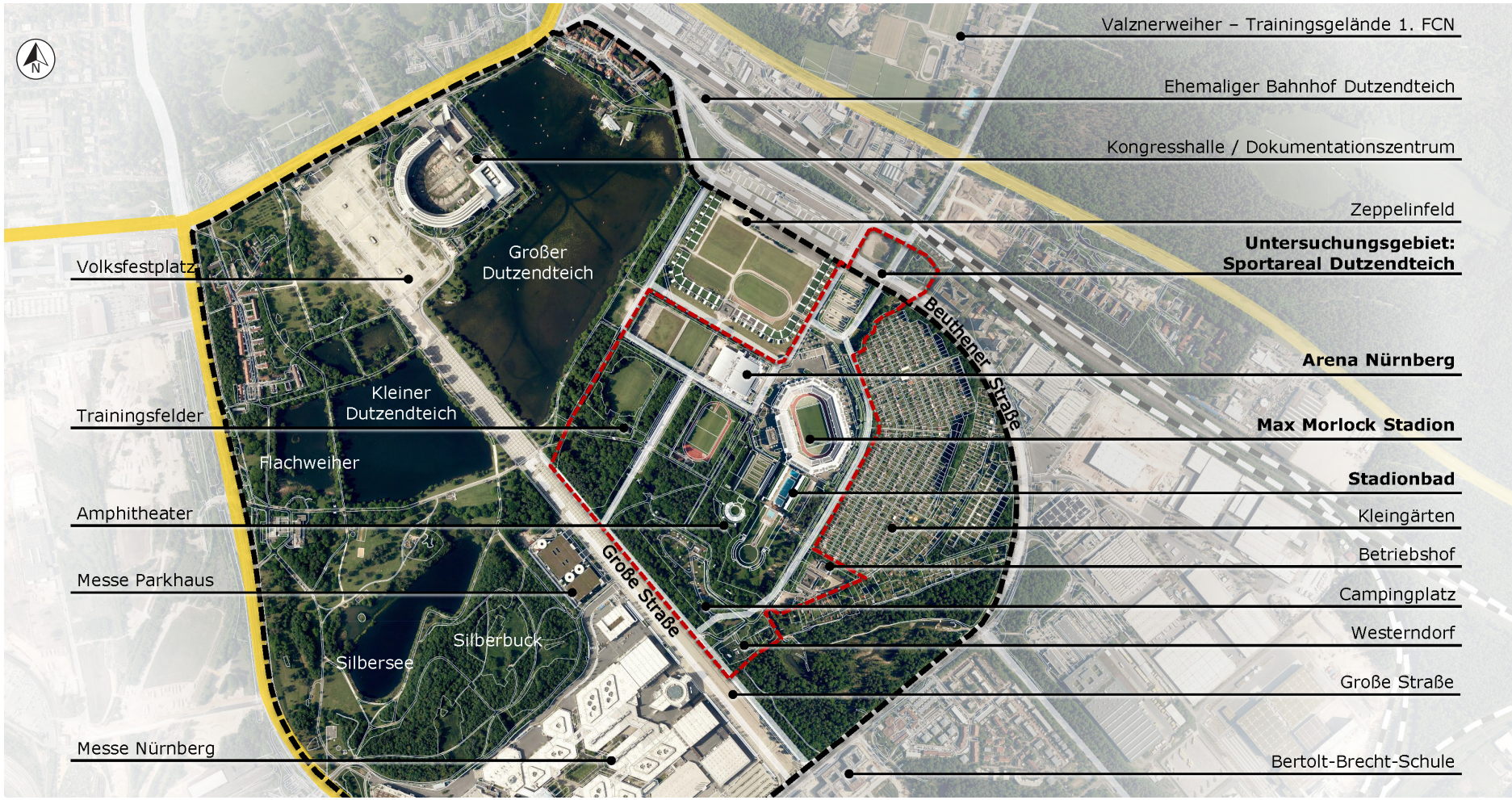


Abbildung: Mikrostandort Plangebiet Volkspark Dutzendteich

3. ERKUNDUNG: BESTANDS- UND BEDARFSANALYSE

umfangreiches Angebot an Breitensport (Sportplätze, Öffentliches Eislaufen) bis hin zu überregional bedeutsamen Großveranstaltungen (Fußball, Rock im Park, DTM). Im Hinblick auf die Gesamtentwicklung des Sportareals stellt – neben dem Max-Morlock-Stadion – insbesondere die Arena Nürnberger Versicherung als Profi- und Breitensportanlage sowie Veranstaltungsstätte einen wichtigen Baustein dar, auf welchen in den nachfolgenden Kapiteln detailliert eingegangen wird (vgl. Kapitel 3.4).

Während die südwestlichen Teilbereiche mit niederschwelligen Breitensport- und Freizeitangeboten (Sportplätze, Stadionbad, Campingplatz und Westerndorf) eingebettet in stark bewaldete Freiflächen mit teils naturnahem Charakter liegen, finden sich in unmittelbarerer Nähe zum Zeppelinfeld Sportplätze des Sport Service Nürnberg, die in Teilen einen überdurchschnittlich hohen Sanierungsbedarf aufweisen, da sie mitunter als Veranstaltungsflächen im Rahmen vorgenannter Großevents dienen. Bei den innerhalb des Plangebietes gelegenen Entwicklungsflächen nördlich der Beuthener Straße handelt es sich um Teilflächen mit besonderer Erschließungsfunktion, da diese – obwohl gegenwärtig stark untergenutzt – über ein erhebliches Entwicklungspotenzial in der Anbindung des vor Ort bereits bestehenden S-Bahn-Haltepunkts verfügen. Besondere Rücksichtnahme im Zuge der perspektivischen Entwicklung des Areals ist gegenüber den unmittelbar benachbarten und somit in enger Wechselwirkung zum Sportareal gelegenen historischen Objekt- und Flächenelementen (Zeppelinfeld, Große Straße etc.) geboten. Hierbei ist insbesondere die seitens der Stadt Nürnberg initiierte Entwicklung der Zeppelintribüne und des Zeppelinfeldes zu einem Lern- und Begegnungsort zur vertieften Vermittlung der NS-Geschichte und der Auseinandersetzung mit dem historischen Ort zu berücksichtigen.

Darüber hinaus gilt es, die NürnbergMesse als eine der bedeutendsten Kongress- und Messeeinrichtungen Deutschlands mit ihren hohen Anforderungen an Erreichbarkeit und leistungsfähige Verkehrs- und Logistikinfrastruktur in ihren Standortpotenzialen nicht zu beeinträchtigen, sondern diese durch flankierende Maßnahmen soweit möglich zu unterstützen. Eine weitere Institution im Umfeld der Entwicklungsfläche stellt die Bertolt-Brecht-Schule dar, die aufgrund ihrer Funktion als Eliteschule des Sports perspektivisch gesehen Bedarf an erweiterten Sportinfrastruktureinrichtungen im mittelbaren Umfeld des Schulstandortes hat. Dahingehend besteht insbesondere ein erweiterter Bedarf an Belegungszeiten von Sporthallen sowie ergänzenden Sporteinrichtungen wie Kleinfeld -Spielflächen und Outdoor-Sport-Einrichtungen.

3.2.3 Verkehr

Der Makrostandort verfügt aufgrund seiner historischen Entwicklung sowie seiner vorgenannten Nutzungszusammensetzung über eine leistungsfähige Verkehrsanbindung im Motorisierten Individualverkehr wie auch im Öffentlichen Personennahverkehr.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die qualitativ hochwertige Anbindung im MIV resultiert im überregionalen Kontext insbesondere aus der Lage Nürnbergs im Kreuzungspunkt bedeutsamer Fernstraßen (BAB 3, BAB 6, BAB 9, BAB 73), die sich vorwiegend südöstlich der Stadt kreuzen und eine gute Erreichbarkeit aus dem gesamten Bundesgebiet sicherstellen. In diesem Zusammenhang erfolgt die überregionale Anbindung des Volksparks Dutzendteich im Zu- und Abfluss der motorisierten Verkehrsströme vorwiegend über die B8 (Münchener Straße) und die B4 (Regensburger Straße). Die innerstädtische Anbindung wird hingegen über die Bayernstraße und den damit verbundenen Anschluss an die Nürnberger Ringstraße (B4R) und das städtische Straßenverkehrsnetz abgebildet. Der überdurchschnittlich hohe Bestand an Parkraum resultiert aus der Eigenart und Bündelung der oben genannten Nutzungen und der damit verbundenen hohen Anzahl an Veranstaltungsstätten im engeren und weiteren Umfeld des Areals mit einem temporär überaus hohen Aufkommen an Zuschauenden und Gästen aufgrund von Veranstaltungen in Stadion, Arena oder Messe Nürnberg. So stehen bei Bedarf unter Einbindung provisorischer Stellplatzflächen im Bereich Große Straße und Volkfestplatz insgesamt etwa 15.000 Stellplätze im weiteren Umfeld zur Verfügung.

3. ERKUNDUNG: BESTANDS- UND BEDARFSANALYSE

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Nürnberger Hauptbahnhof verfügt über eine überregional leistungsfähige Anbindung an Fernzüge im ICE- und IC- Verkehr. Das bahngebundene Fernverkehrsnetz wird darüber hinaus durch zahlreiche Regionalverbindungen ergänzt, die den Volkspark Dutzendteich über den Bahnhof Nürnberg Frankenstadion in den Regionalverkehr der Deutschen Bahn einbinden und eine gute Erreichbarkeit des Areals vom Nürnberger Hauptbahnhof gewährleisten.

Der Bahnhof Nürnberg Frankenstadion verfügt über zwei Bahnsteige für den Personennahverkehr und einen gesonderten ICE-tauglichen Bahnsteig für Sonderzüge zur Taktverdichtung während Veranstaltungen. Die Anbindung an den städtischen Personennahverkehr erfolgt über die U-Bahnhöfe Bauernfeindstraße und Messe im Westen des Areals, welchen eine hohe Bedeutung bei der Anreise von Besucherströmen zu Großveranstaltungen zukommt.



Verkehrsanalyse

Darüber hinaus sind beide Haltepunkte im Zuge von Fußballspielen im Stadion von Bedeutung, da über diese die weitestgehend kreuzungsfreie Zuführung von Gast- und Heimfans gemäß grundlegender Sicherheitsüberlegungen gewährleistet werden kann. Eine weitere Anbindung an den städtischen Personennahverkehr bieten die Tramhaltestellen Doku-Zentrum und Dutzendteich sowie die Bushaltestelle Nürnberg Frankenstadion der Linien 55 und 96, welche jedoch nur an veranstaltungsfreien Tagen bedient wird. Sämtliche Haltestellen befinden sich im erweiterten fußläufigen Bereich zum Stadion. Eine weitere von der Stadt angedachte Tramtrasse könnte zukünftig im Bereich der Bertolt-Brecht-Schule eine zusätzliche Erschließungsoption unweit des südlichen Randes des Projektgebiets bieten.

Umweltverbund

Unabhängig der vorgenannten Qualitäten und Potenzialen im Bereich von MIV- und ÖPNV-Verkehrsinfrastruktur ist festzuhalten, dass das Areal insbesondere im nördlichen Teilbereich der Entwicklungsfläche kaum über ausgewiesene Rad- und Fußwege verfügt und die grundsätzlich anzustrebende Trennung zwischen Kfz- und Fußgängerverkehren daher nur bedingt sichergestellt werden kann. Darüber hinaus sind bestehende Fuß- und Radwege im südlichen Bereich nur reduziert ausgeschildert und bedingt beleuchtet, wodurch die Verkehrssicherheit

3. ERKUNDUNG: BESTANDS- UND BEDARFSANALYSE

und Orientierbarkeit für zu Fuß Gehende und mit dem Rad Fahrende im Areal deutlich eingeschränkt wird. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass aufgrund der in Teilen zuschauerintensiven Veranstaltungseinrichtungen der damit verbundenen Vorhaltung und dauerhaften Sicherung einer leistungsfähigen Erschließungsinfrastruktur am Standort eine hohe Bedeutung zukommt. In diesem Zusammenhang gilt es insbesondere, dass je nach Veranstaltungsansatz divergierende Anreiseverhalten der Besuchenden zu berücksichtigen. Insofern sind erschliessungstechnisch angemessene Rahmenbedingungen für Veranstaltungen mit erhöhten Anteilen im Individualverkehr (z.B. Messeveranstaltungen) wie auch für Veranstaltungen mit erhöhtem Anteil im Öffentlichen Personen Nahverkehr (z.B. Rock im Park, Fußball) zu schaffen und die damit verbundenen betrieblichen Einrichtungen vorzuhalten.
Der Fokus im Zuge der planerischen Überlegungen sollte daher darauf liegen, die bestehenden Erschließungspotenziale und -qualitäten dauerhaft nachhaltig zu sichern und dabei den Umweltverbund in Zukunft zu stärken. Dies bedeutet, das Angebot der Alternativen zum motorisierten Individualverkehr zu verbessern und attraktiver zu gestalten und bestehenden Parkraum in Form eines übergeordneten Parkraumkonzeptes in Abstimmung auf die Bedarfe der vor Ort vorhandenen Einrichtungen zu optimieren und bestandsorientiert effektiver zu nutzen. Darüber hinaus ist die Qualität der Durchwegung und Orientierbarkeit für alle Nutzergruppen am Standort Volkspark Dutzendteich auszubauen und zu verbessern.



Freiraumstruktur

3.2.4 Freiraumstruktur und Umweltschutz

Das Areal um den Dutzendteich ist eine historisch gewachsene Parkanlage im Stadtgebiet Nürnbergs mit einer hohen Vielfalt an Freiraumstrukturen in Form von Wiesen- und Parklandschaften, Wald-, Wasser- und Sportflächen. Die vorhandenen Freiraumstrukturen sind darüber hinaus von großer ökologischer und hoher stadtklimatischer Bedeutung für Nürnberg und bieten zahlreichen Tier- und Pflanzenarten Lebensräume. Der nordöstliche Teil der Entwicklungsfläche ist durch die bestehenden Bauten wie das Stadion und die Arena geprägt und weist in diesem Zusammenhang durch Verkehrsflächen, Aufstellflächen und Parkplatzanlagen einen hohen Versiegelungsgrad in den Freiräumen auf. Richtung Süden nehmen die versiegelten Bereiche ab und es finden sich Flächen mit dichtem Gehölzbestand, Fließgewässern und Feuchtgebieten. Westlich der Entwicklungsfläche liegt der Große Dutzendteich,

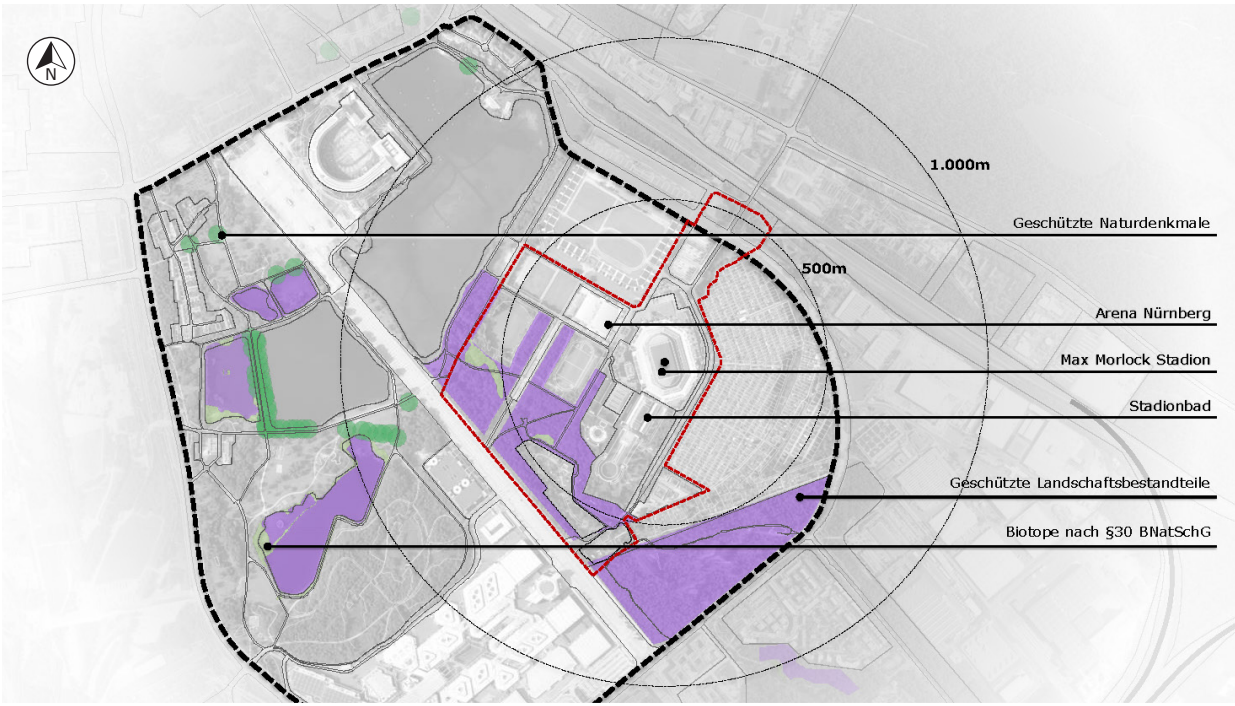
3. ERKUNDUNG: BESTANDS- UND BEDARFSANALYSE

der neben den angebotenen Freizeitnutzungen auch einen wichtigen Beitrag zur Artenvielfalt leistet (u.a. Rast- und Überwinterungsgebiet für Wasservögel) und mitunter bei starken Regenereignissen Teilflächen der Uferbereiche im westlichen Bereich der Entwicklungsfläche überschwemmt. Östlich angrenzend an die Entwicklungsfläche liegen großflächige Kleingartenanlagen, die ebenfalls historischen Kontext aufweisen und von hoher ökologischer Bedeutung sind.

Biotope, Schutz- und Überschwemmungsgebiete

Die Entwicklungsfläche ist Teil der Sandachse Franken (BayerNetzNatur-Projekt) und beinhaltet zahlreiche umweltrelevante Schutzbereiche und Biotope.

Neben, durch städtisch beauftragte Erhebungen festgelegten, großflächigen Stadtbiotopen (Gehölzbereiche und in Teilen auch Kleigartenanlage), finden sich einige kleinere gemäß §30 BNatSchG geschützte Biotopflächen nördlich des Campingplatzes, zwischen der Große Straße und den nördlichen Sportfeldern. Als geschützte Landschaftsbestandteile werden die dicht mit Gehölzen bewachsenen, östlich an die Große Straße angrenzenden Bereiche beschrieben.



Geschützte Landschaftsgebiete

3.2.5 Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Nürnberg weist die Entwicklungsfläche des Sportareals Dutzendteich in ihrer Gesamtheit als Grünfläche aus, wobei einzelne Flächen aufgrund ihrer Nutzungszuweisung eine besondere Zweckbestimmung aufweisen. So werden u.a. die westlichen Teilbereiche der Entwicklungsfläche im Umgriff der südlich des Zeppelinfeldes gelegenen Sportfelder sowie der Nebenplätze als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlage ausgewiesen. Den zentralen Bereich des Sportareals Dutzendteich, welcher die Flächen des Zeppelinfeldes, der Arena, des Stadions, des Stadionbads, des Campingplatzes und des SÖR-Betriebshofs umfasst, definiert der Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit Schwerpunkt Freiflächennutzung. Die nördlichen Teilbereiche außerhalb dieser Sonderbaufläche (Verkehrsinsel, s´Gärtla, Parkplatz S5) weist der FNP als Grünfläche (öffentliche Park- und Grünanlage) aus. Ausgehend vom nördlichen Teilbereich erstreckt sich entlang der Wasserflächen sowie der Großen Straße eine übergeordnete Freiraumverbindung durch das Areal bis über den südlichen Bereich der Entwicklungsfläche hinaus, die sich vor allem durch starken Baumbestand

3. ERKUNDUNG: BESTANDS- UND BEDARFSANALYSE

sowie den landschaftlich geprägten Verlauf des auf dem Areal vorhandenen Gewässerlaufs auszeichnet. Der südwestliche Bereich der Entwicklungsfläche ist im FNP als Grünfläche (öffentliche Park- und Grünanlage) mit Feuchtbereichen bzw. als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen, der sich nach Südosten hin fortsetzt und in einen als Fläche für den Wald gekennzeichneten Bereich mit oberirdischem Regenbecken übergeht.

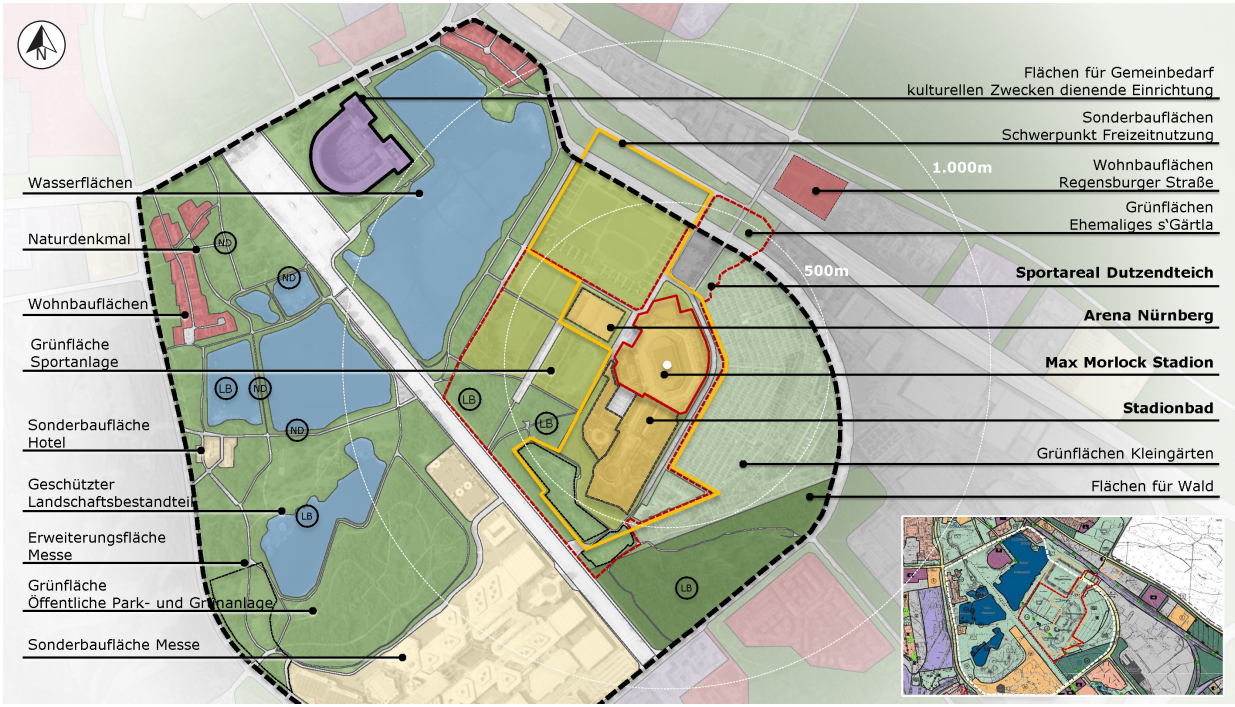
3.2.6 Denkmalschutz

Die Weiheranlagen im Areal wurden bereits im 14. Jahrhundert angelegt. Unterstützt durch die Erteilung von Schankrechten (Wirtshaus am Dutzendteich), die Schaffung von Freizeitangeboten (Gondel- und Kahnfahrten, Schlittschuhlaufen und Schlittenfahren) und die Einrichtung einer Strandpromenade mit Cafés und einer Badeanstalt hat sich das Areal über den Lauf der Zeit zu einem überaus beliebten Ausflugsziel der Nürnberger Stadtbevölkerung entwickelt.

Das Areal diente dahingehend als großzügige Erholungslandschaft für alle Bevölkerungsschichten und wurde in Verbindung mit dem Stadionbau als künstlerisch angelegte Gesamtplanung im Sinne eines Volksparks mit Sportstätten, Spielwiesen, Bädern und Gastronomie von Adolf Hensel zu Beginn des 20. Jahrhunderts konzipiert.

Auch bedingt durch die zahlreichen Veranstaltungseinrichtungen und der günstigen Verkehrsanbindung wurde das Gelände zum beliebten Ort für überregionale Großveranstaltungen, zum Beispiel für Parteitagsveranstaltungen der NSDAP in den Jahren 1927 und 1929. In der Folge wurde das Areal durch die Führung des Nationalsozialismus vereinnahmt, um es als gesamthaftes Reichsparteitagsgelände zu entwickeln und für Propagandaveranstaltungen sowie zur Selbstinszenierung des Regimes in den Jahren 1933 bis 1938 zu nutzen. Teile der raumprägenden Bauten wie z.B. die Kongresshalle, die Große Straße und das Zeppelinfeld in Verbindung mit der Zeppelintribüne sind heute noch erkennbar und prägen den historischen Kontext des Ortes.

Mit Kriegsbeginn endeten die Bauarbeiten am Parteitagsgelände und nach Ende des Zweiten Weltkrieges wurde das Dutzendteichareal wieder zu einem Naherholungsgebiet für die Bevölkerung. Die aktive Aufarbeitung der NS-Geschichte erfolgt ab Mitte der 1980er Jahre.



Nutzungsverteilung Flächennutzungsplan (FNP)

3. ERKUNDUNG: BESTANDS- UND BEDARFSANALYSE

Heute steht das gesamte Areal des Dutzendteichgeländes mit seinen baulich-strukturellen Elementen sowie dem Luitpoldhain als Flächendenkmal unter Schutz. Neben dem Flächendenkmal werden zudem das 1928 errichtete Städtische Stadion, heute Max-Morlock-Stadion, sowie das Stadionbad als Baudenkmäler in der bayerischen Denkmalliste aufgeführt. Eine detaillierte fachliche Befassung mit den planungsrelevanten Denkmalschutzaspekten des Stadions kann Kapitel 4.3 entnommen werden.

3.2.7 Standortqualitäten und Herausforderungen

Als ökologisch wertvolles Naherholungsgebiet und ökonomisch relevantes Veranstaltungsgelände stellt das Sportareal Dutzendteich einen sowohl hochgradig flexiblen wie auch sensiblen Stadtraum in Nürnberg dar. Mit Bezug auf die Bestandsanalyse sowie die Anforderungen der am Standort eingebundenen Stakeholder (vgl. Kapitel 3.1) wird jedoch deutlich, dass einige der positiven Standortqualitäten negative Auswirkungen auf andere Bereiche zur Folge haben. Beispielsweise stellt das Areal einen überaus wichtigen und innerstädtischen Bestandteil für das Stadtklima, den Artenschutz und das Grundwasser in Nürnberg dar. Gleichzeitig werden die Flächen durch regelmäßige Großveranstaltungen mit hohen Verkehrsaufkommen und Lärmemissionen belastet. Neben dem bereits bestehenden Nutzungsdruck am Standort verstärken die im Umfeld des Areals stattfindenden städtebaulichen Entwicklungen – z.B. die Baugebiete an der Brunecker Straße (Campus der Technischen Universität Nürnberg, UTN) und an der Regensburger Straße – sowie die innerhalb der Anlage beschlossenen Umstrukturierungen, wie der Interimsbau der Nürnberger Oper im Innenhof der Kongresshalle und die Entwicklung des Zeppelinfeldes zu einem Lern- und Begegnungsort, die zukünftige Nutzungsintensität auf den Park. Um den Entwicklungsbestrebungen eines zeitgemäßen Stadions oder erweiterten Sport- und Veranstaltungsflächen gerecht zu werden, ohne dabei die ausgewiesenen Schutzgebiete zu tangieren und weitere Lärm- und Verkehrsbelastungen zu generieren, bedarf es daher eines sorgsamen Umgangs mit dem Gelände. Ziel der Machbarkeitsstudie ist somit, differenzierte Perspektivszenarien für das Sportareal Dutzendteich zu erarbeiten, welche zum einen die vielfältigen Nutzungsanforderungen zukünftiger Veränderungen und Entwicklungen am Standort und zum anderen den Schutz sensibler Freiflächen sowie der Anwohnerschaft gleichermaßen berücksichtigen und vereinen.



Denkmalschutzkartierung

3. ERKUNDUNG: BESTANDS- UND BEDARFSANALYSE

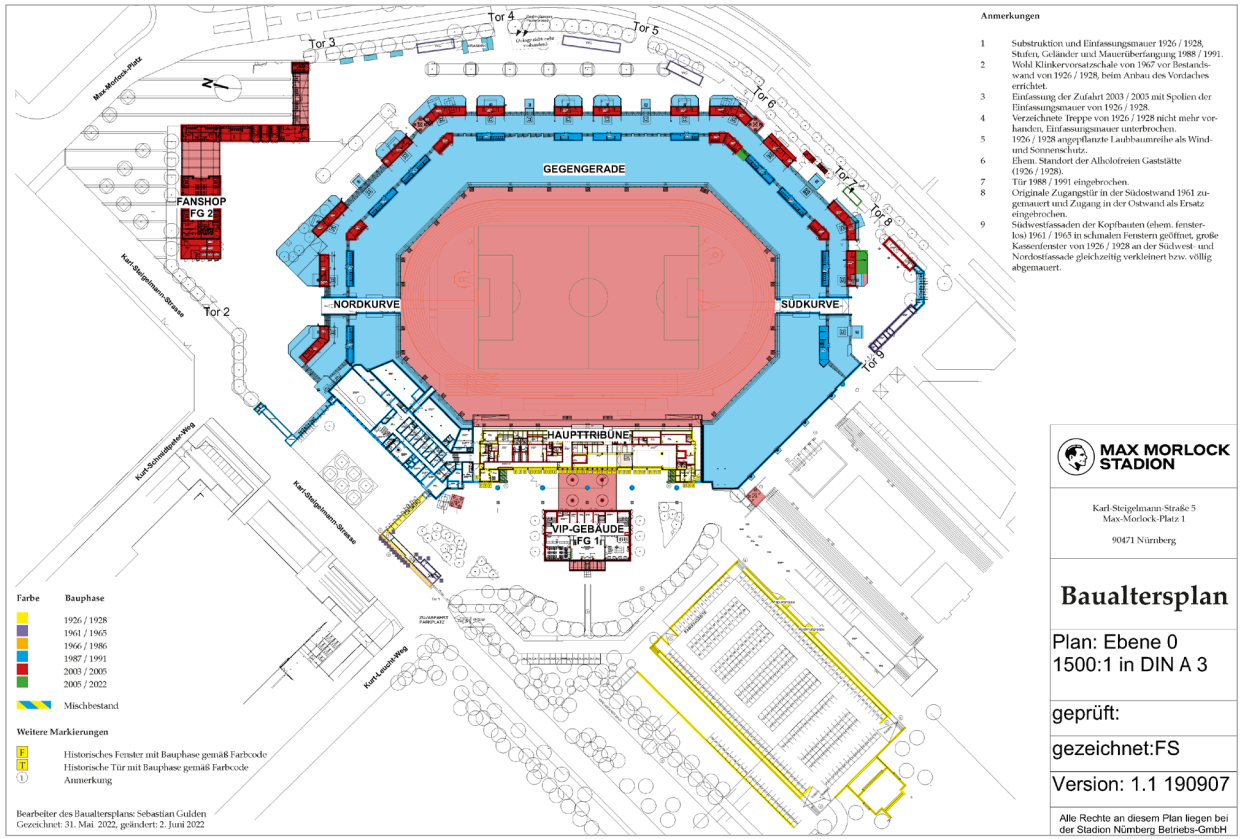
3.3 Strukturelle Bestandsanalyse Max-Morlock-Stadion

Bedingt durch den grundlegend erneuerungsbedürftigen Zustand des Stadions steht die Stadt Nürnberg vor der Entscheidung, wie mit der Sonderimmobilie Stadion mittel- bis langfristig umzugehen ist. Hierbei sind die Optionen von einerseits fortlaufenden steigenden Investitionen in einen funktional unzureichenden Bestand und andererseits einer Generalsanierung bzw. eines Vollumbaus gegeneinander abzuwägen. Im Sinne einer initialen Entscheidungshilfe wird im nachfolgenden Kapitel der gegenwärtige Bestand des Max-Morlock-Stadions anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie den Abstimmungen mit dem Eigentümer Eigenbetrieb Franken-Stadion Nürnberg, dem Betreiber Stadion Nürnberg Betriebs-GmbH und dem Hauptmieter 1. FC Nürnberg e.V. evaluiert.

3.3.1 Sanierungszustand

Das Max-Morlock-Stadion, ursprünglich Städtisches Stadion, wurde im Jahr 1928 eröffnet und steht unter anderem wegen seiner prägnanten langgestreckten, achteckigen Grundform und der im Internationalen Stil erbauten Haupttribünenfassade unter Denkmalschutz. Im Rahmen seiner fast 100-jährigen Geschichte wurde das Stadion mehrfach umgebaut, um den jeweiligen Anforderungen des Profisportbetriebs gerecht zu werden.

Die wesentlichen Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen fanden dabei Ende der 1980er Jahren statt, in welchen der Großteil (rund 95%) der aktuell bestehenden Tribünenbauwerke errichtet wurde. Die letzten Anpassungen wurden mit der Ergänzung von Kiosk-, Sanitär- und Kassenanlagen, dem ergänzenden Neubau eines Funktions- und Hospitalitygebäudes sowie neuen Oberrängen neben der vorhandenen Haupttribüne für die Fußball-Weltmeisterschaft 2006 vorgenommen. Angesichts der über 30 Jahre alten Tribünenbauwerke, der hohen Nutzungsintensität und der dauerhaften Beanspruchung der Bauteile ist mittel- und langfristig ein kostenintensives Engagement der Stadt Nürnberg für den notwendigen Bauunterhalt und eine

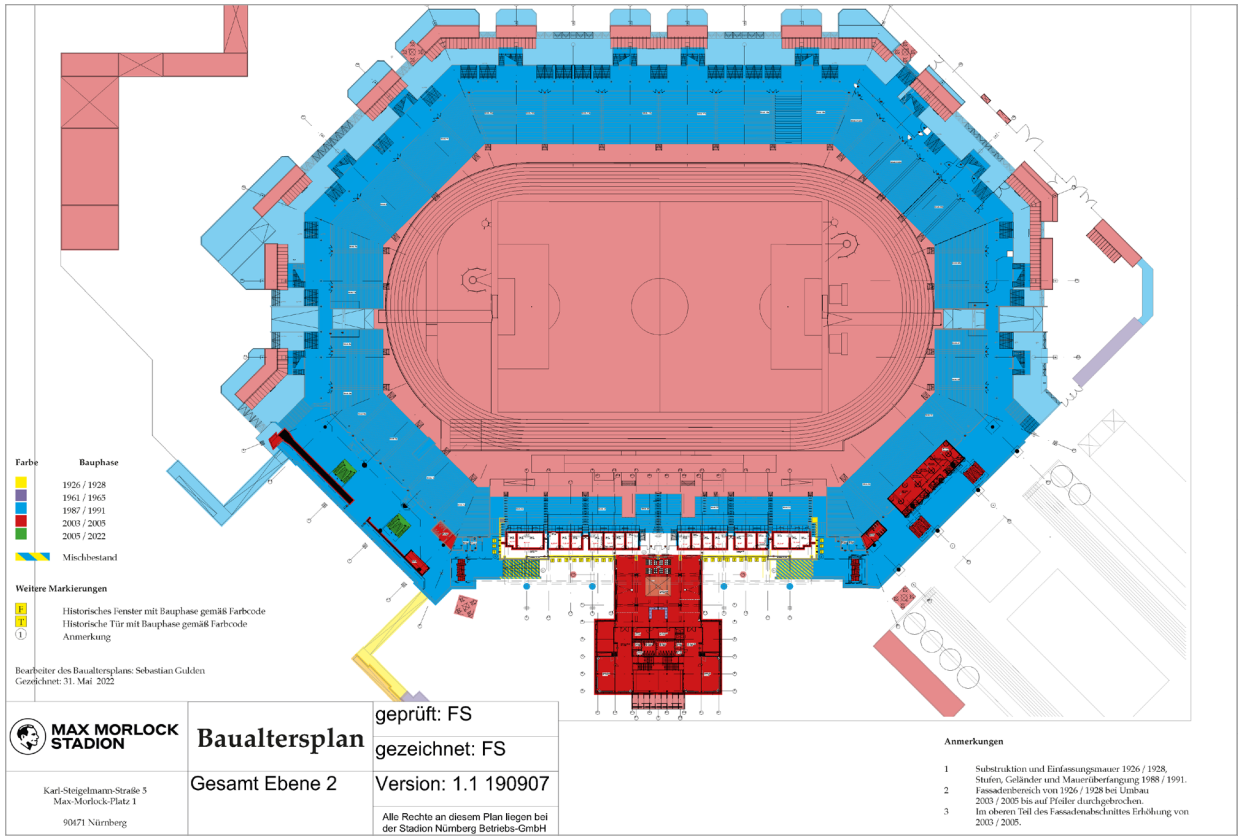


Baualtersplan Max-Morlock-Stadion

3. ERKUNDUNG: BESTANDS- UND BEDARFSANALYSE

zukunftssichernde Gebäudemodernisierung erforderlich. Hierfür sind unter anderem folgende Maßnahmen zum strukturellen Erhalt der Gebäudesubstanz – und somit zur Sicherstellung der allgemeinen Betriebserlaubnis als Versammlungsstätte – in den nächsten 10 bis 15 Jahren erforderlich:

- Neubau von 12 Treppenaufgängen, zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit, denn durch das Eindringen von Tausalzen und der resultierenden Korrosion der Stahlbetonkonstruktion wird die Standsicherheit zunehmends beeinträchtig;
- Neubau der Toiletten- und Kioskanlagen;
- Sanierung der Primärkonstruktion des Dachtragwerks und Erneuerung der Stadionbedachung;
- Sanierung der Hauptpfeiler der Oberrang-Tribünen;
- Modernisierung der Flutlichtanlage unter Berücksichtigung lizensierungspflichtiger Anforderunen der Deutsche Fußball Liga (DFL).



Baualtersplan Max-Morlock-Stadion

Neben der Tatsache, dass hierfür mit weiteren Investitionen im mittleren bis oberen zweistelligen Millionenbetrag zu rechnen wäre, ist zu hinterfragen, ob die vorgenannten Maßnahmen überhaupt im Bestand umsetzbar sind. Zudem weisen die Oberrangtribünen eine massive schwingungsdynamische Anfälligkeit auf, wenn sich größere Menschenansammlungen auf den Oberrängen synchron bewegen. Dieses Problem – mit seinen gravierenden Auswirkungen im Havariefall auf die Sicherheit bzw. die Gesundheit der Zuschauermengen – ist im Bestand und ohne den Rückbau der Oberränge nicht bzw. nur mit einem unverhältnismäßigen bautechnischen Aufwand abbildbar.

Unbestritten ist somit, dass die Lösung der vorhandenen Herausforderungen und Probleme des Max-Morlock-Stadions im Bestand mit einem Kostenaufwand in erheblicher Höhe verbunden ist, der betriebswirtschaftlich unrentabel wäre und ein Sanierungsansatz nicht weiter zu verfolgen ist.

3. ERKUNDUNG: BESTANDS- UND BEDARFSANALYSE

3.3.2 Funktion und Vermarktung

Neben den dringend erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen weist das Max-Morlock-Stadion darüber hinaus deutliche funktionale und betriebliche Schwächen auf, was mitunter einer der Gründe für die gescheiterte Bewerbung Nürnbergs als Austragungsort für die Fußball-Europameisterschaft 2024 war. Bei der Auswahl der Austragungsorte wurden dabei mehrere Faktoren bewertet, unter anderem die verkehrliche Situation, Unterbringungsmöglichkeiten vor Ort und als gewichtigster Faktor das jeweilige Stadion. Während viele infrastrukturelle Faktoren für den Standort Nürnberg gesprochen haben, hat das Nürnberger Stadion jedoch nur den 13. Platz bei 14 bewerteten Stadien und somit den vorletzten Rang erreicht.

Eine kritische Betrachtung des heutigen Stadions zeigt, dass dessen Vermarktung jenseits des sportlichen Gebrauchs stark eingeschränkt ist, weil Raumanordnungen nicht flexibel veränderlich sind, erweiterbare oder auch modellierbare Veranstaltungsräume fehlen, parallele Nutzungen nur schwer möglich sind oder andere Aspekte die Durchführung von Veranstaltungen erschweren und verteuern. Ein ökonomisch und ökologisch nachhaltiger Betrieb an Nichtspieltagen ist im Bestandsansatz daher nicht bzw. nur eingeschränkt möglich. Ebenfalls steht die vorhandene Leichtathletikanlage einem modernen und wirtschaftlichen Fußballspielbetrieb entgegen. Vor diesem Hintergrund und der Tatsache, dass das Stadion über eine der geringsten Kapazitäten der VIP- und Businessplätze der 2. Bundesliga – bezogen auf die aktuelle Saison 2022/2023 – verfügt, zeigt, dass das Max-Morlock-Stadion seinen Status als ein zeitgemäßes und attraktives Fußballstadion eingebüßt hat.



Max-Morlock-Stadion - Verteilerebene Unterrang

Um das Stadion wieder in einen funktionalen und baulichen Zustand zu transformieren, welcher einem zeitgemäßen, sicheren und komfortablen Fanerlebnis sowie einem wirtschaftlichen und zukunftsfähigen Profisport- und Veranstaltungsbetrieb gerecht wird, wären somit – zusätzlich zu den vorgenannten Bausicherungsmaßnahmen – hohe Investitionen erforderlich, wie beispielsweise:

- die Verbesserung der Barrierefreiheit, der Digitalisierung und der Nachhaltigkeit;
- deutliche Erhöhung der Toilettenanzahl;
- eine signifikante Erweiterung der Public-Catering-Kapazitäten;
- die sicherheitsrelevante Kapazitätserhöhung der Stadioneingänge;
- die Erweiterung des Verwaltungs- und Pressetraktes;
- ein deutlicher Ausbau der VIP- und Business-Kapazitäten inklusive einer damit einhergehenden Ausgestaltung und Differenzierung unterschiedlicher Hospitalityangebote;
- der Rückbau der Leichtathletikanlage zugunsten eines optimierten Fanerlebnis (im Bestand jedoch bautechnisch nur bedingt abbildbar)

3. ERKUNDUNG: BESTANDS- UND BEDARFSANALYSE

3.3.3 Status quo und Herausforderungen

Unter Abwägung der mittel- und langfristig erforderlichen Maßnahmen für den strukturellen Erhalt des Max-Morlock-Stadions sowie der Erkenntnis, dass mit diesen das Stadion nur in einem nutzungstauglichen, aber nicht mehr zeitgemäßen Zustand erhalten werden kann, ist von einer weiterführenden Bestandsnutzung abzuraten. Neben den baufachlichen Mängeln – wie beispielsweise der schwingungsdynamischen Anfälligkeit der Tribünen, der verbesserungswürdigen Sicherheit der Stadioneingänge, der niedrigen Energieeffizienz der Gebäudetechnik oder der zu geringen Anzahl an Kiosk- und Sanitärflächen – stellt vor allem die begrenzte Vermarktbarkeit des aktuellen Stadions einen nicht auszugleichenden Wettbewerbsnachteil für die Stadt und den Verein dar. Aufgrund dieser dringenden und im Bestand kaum noch abbildbaren Handlungsbedarfe ist somit ein zeitgemäßer Vollumbau anzustreben, der neben den baulichen insbesondere auch die strukturellen und vermarktungsrelevanten Mängel des Stadions – u.a. die fehlenden Flächen für Drittveranstaltungen und Events, die zu geringen Kapazitäten der Hospitalitybereiche und deren fehlende Differenzierung – verbessern kann. Für die Stadt Nürnberg sollte es somit vorrangiges Ziel sein, ein Stadion zu entwickeln, welches einerseits die sportliche und ökonomische Entwicklung des Profifußballs in Nürnberg unter Berücksichtigung höchster Standards an Sicherheit, Barrierefreiheit, Vermarktbarkeit, Nachhaltigkeit, Komfort und Digitalisierung fördert, sowie andererseits konform mit den ökologischen und kulturellen Entwicklungen der Nürnberger Gesellschaft im Bezug auf Integration, Inklusion, Innovation und Klimaschutz ist. Inwieweit diese Zielvorgaben alternativ zum Vollumbau im Zuge einer Bestandsanpassung des Stadions überhaupt gesamthaft erreichbar wären, muss hingegen bezweifelt werden.



Max-Morlock-Stadion - Zufahrt Pitch-Niveau

3. ERKUNDUNG: BESTANDS- UND BEDARFSANALYSE

3.4 Exkurs - ARENA NÜRNBERGER Versicherung

Im Sinne der ganzheitlichen Betrachtung des Sportareals Dutzendteich ist neben dem Max-Morlock-Stadion auch die im Areal befindliche Multifunktionsarena „Arena Nürnberger Versicherung" zu betrachten.

3.4.1 Staus quo

Mit einer Maximalkapazität von ca. 11.000 Personen ist die Arena einerseits die Heimspielstätte für die Profisportvereine der Nürnberg Ice Tigers (Deutsche Eishockey Liga) und des HC Erlangen e.V. (Handball Bundesliga) und andererseits eine in der Metropolregion etablierte Veranstaltungsstätte für Konzert- und Kulturevents.

Für die im Jahre 2001 eröffnete Arena wurde zwischen der Stadt Nürnberg und der privaten Betreibergesellschaft – ARENA Nürnberg Betriebs GmbH – ein Erbbaurechtsvertrag mit einer Laufzeit von 30 Jahren geschlossen. Dieser ermöglicht der Stadt Nürnberg eine Nutzung der Arena als Breitensportanlage für förderungsfähige Vereine und Schulen. Die ARENA Nürnberg Betriebs GmbH verfügt über die einseitige Option, den Erbbaurechtsvertrag um 10 Jahre zu verlängern. Führt sie diese nicht aus, fällt die Arena mit zugehörigem Grundstück nach Ablauf des Vertrags im Jahr 2031 an die Stadt Nürnberg zurück (Heimfall). Ab diesem Zeitpunkt wäre die Stadt Nürnberg für den Betrieb und die Instandhaltung der Arena verantwortlich.

3.4.2 Aktuelle Herausorderungen

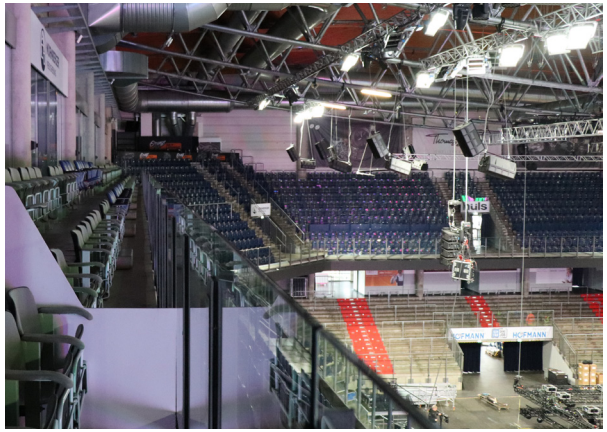
Aufgrund ihrer multifunktionalen Nutzung – Profisport inkl. Training, Veranstaltungen und öffentlicher Eislauf – erreicht die Arena bereits seit einigen Jahren ihre Kapazitäts- und Auslastungsgrenze. Zudem besteht bedingt durch die kontinuierlich gestiegenen Belegungszeiten des EHC Nürnberg 1980 e.V. – der für die Nachwuchsförderung der Nürnberg Ice Tigers zuständig ist und somit die sportliche Basis für die Lizensierung der Profisportmannschaft bildet – Bedarf für eine weitere Eisfläche am Standort. Neben der erreichten Kapazitätsgrenze und den zusätzlichen Flächenanforderungen ist die Arena Nürnberg im Hinblick auf die bauliche Nutzung als zeitgemäße und



ARENA NÜRNBERGER Versicherung

3. ERKUNDUNG: BESTANDS- UND BEDARFSANALYSE

wirtschaftliche Veranstaltungsstätte mittelfristig nicht mehr wettbewerbsfähig. Die zulässigen Hängelasten im Dach könenn die Anforderungen moderner Produktionen unter anderem nur noch bedingt erfüllen. Darüber hinaus weist die Arena funktionale und logstische Defizite, wie eine sehr geringe Anzahl an WC-Anlagen, verhältnismäßig kleine Foyer- und Hospitalityflächen oder fehlende Garderoben, Logistik- und Lagerflächen auf. Hinzu kommt, dass die Gebäudetechnik – insbesondere in Hinblick auf einen klimaeffizienten und nachhaltigen Gebäudebetrieb – das Ende ihrer Nutzungszeit absehbar erreichen wird. Die Zuschauerathmosphäre, geschmälert durch sehr steile Bestandstribüne – mit deutlichen Sichteinschränkungen und beengten Platzverhältnissen – bildet nicht mehr den zeitgemäßen Standard ab und mindert die Event-Attraktivität und Vermarktbarkeit.



ARENA NÜRNBERGER Versicherung - Oberrangtribüne

3.4.3 Chancen einer Neupositionierung

Die funktionalen, betrieblichen und baulichen Herausforderungen sowie der ggf. anstehende Heimfall der Arena an die Stadt Nürnberg in den 2030er Jahren, mit der damit verbundenen Übernahme der Betreiberverpflichtung, resultiert in der Konsequenz, die Arena ebenfalls in die Überlegungen der Machbarkeitsstudie zur zukünftigen Entwicklung mit einzubeziehen. Auch bei einem Heimfall nach Ablauf der 10-jährigen Verlängerung des Erbbauvertrags im Jahre 2041 ist es zwingend erforderlich, dieses Szenario schon jetzt konzeptionell zu berücksichtigen, um eine nachhaltige gesamtheitliche Zukunftsvision für das Dutzendteichareal zu konzipieren. Ein Vollumbau der Arena im laufenden Spiel- und Veranstaltungsbetrieb ist im Gegensatz zu einem Stadion wirtschaftlich und technisch nicht darstellbar. Zudem ist ein kontinuierliches Profi-Eissporttraining während einer mehrjährigen Umbauphase aufgrund der Ermangelung erforderlicher Ausweichflächen nicht möglich, was zum Ende des Profi-Eissports in Nürnberg führen würde. Insbesondere für die Nürnberg Ice Tigers stellt der Verlust der Spiel- und Trainingsstätte für mindestens zwei Saisons einen nicht kompensierbaren Verlust dar. Somit ist ein nachhaltiger und behutsamer Ansatz zu wählen, um eine neue Arena im Sportareal Dutzendteich langfristig und unter Berücksichtigung der denkmalrechtlichen und ökologischen Gegebenheiten zu realisieren. Bei einer potenziellen Neuentwicklung sollten dabei folgende Anforderungen einbezogen werden:

- Errichtung einer DEL- und DHB-lizensierten Spielstätte mit einer Kapazität von ca. 8.000-10.000 Personen unter Berücksichtigung zeitgemäßer Anforderungen an einen wirtschaftlichen Spielbetrieb, u.a. Erhöhung Zuschauerkomfort, Vergrößerung Hospitality-, Event-, Logistikflächen etc.
- Multifunktionale Nutzung der Arena für zeitgemäße und zukünftige Kultur- und Konzertevents mit bis zu 12.000 Plätzen, ggf. in Verbindung mit einem neuentwickelten Hospitalitybereich des Stadions
- Ergänzung von mindestens 2 bis 3 Trainingseisflächen sowie Büro- und Nebenflächen, ggf. an einen Alternativstandort im Sportareal Dutzendteich
- Schaffung eines klimaeffizienten Energieverbundes mit dem Stadion bzw. weiteren Stakeholdern am Standort, um ggf. Energieproduktionen und -verbräuche synergetisch zu optimieren bzw. zu verringern

Zusammenfassend bietet der in absehbarer Zukunft nicht mehr wettbewerbsfähige Bestand der Arena Nürnberger Versicherung keine unlösbaren Herausforderungen, sondern wichtige Chancen für die ganzheitliche sowie ökologisch und ökonomisch optimierte Weiterentwicklung des Sportareals Dutzendteich. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie werden somit erste Lösungsansätze vorgeschlagen, welche eine mögliche Entwicklung der Arena unter Einbeziehung der vorgenannten Prämissen als sinnvoll integrierten Baustein für den Profi- und Breitensport sowie für Kultur- und Eventnutzungen aufzeigt.

4 / Entwicklung: Quartier und Stadion

4.1 Entwicklung Zielmatrix

4.2 Entwicklung Quartiersszenarien

4.3 Entwicklung Stadionkonzeption

4.4 Exkurs - Historisches Stadion

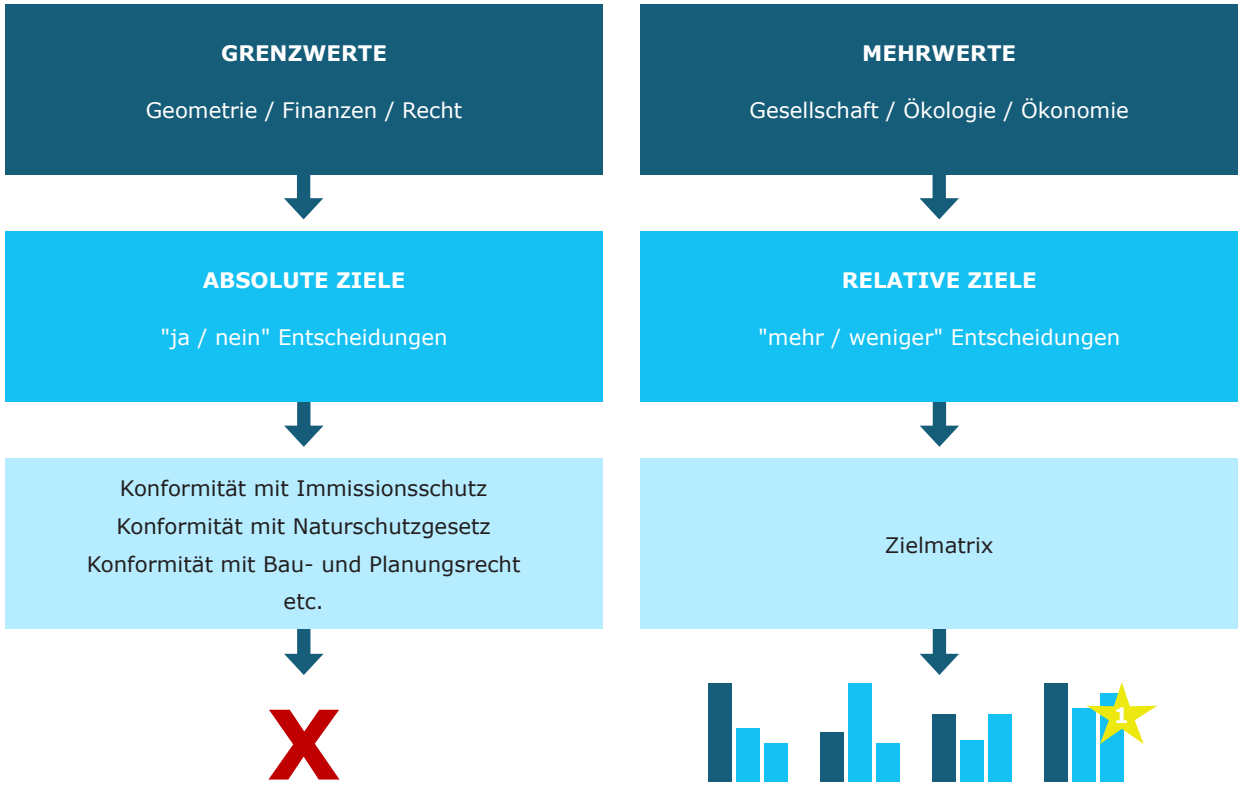


4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

4.1 Entwicklung Zielmatrix

Basierend auf den Ergebnissen des Stakeholder Managements und den evaluierten Rahmenbedingungen bzw. Grenzwerten für die Entwicklungsszenarien des Sportareals Dutzendteich (vgl. Kapitel 4.2) und des Max-Morlock-Stadions (vgl. Kapitel 4.3) erfolgt in einem sequenziellen Schritt die Entwicklung einer Zielmatrix zur Bewertung der vorgenannten Konzeptansätze. Mit Hilfe der Zielmatrix sollen so Konflikte, Herausforderungen und Chancen der aufgestellten Entwicklungsszenarien ablesbar und vergleichbar gemacht werden, um anschließend hinsichtlich der herausgearbeiteten Potenziale die bestmögliche Entwicklungsdynamik für das Areal für ein oder mehrere Perspektivszenarien zu bestimmen.

Mit dem Ziel einer möglichst breiten und konsensfähigen Einschätzung und Bewertung der Entwicklungskonzepte erfolgt die Ableitung der Zielmatrix in zwei Schritten. Im ersten Schritt werden die absoluten Ziele betrachtet. Im zweiten Schritt werden mittels der eigentlichen Zielmatrix die relativen Ziele und Mehrwerte einzelner Konzeptansätze abgeschichtet und bewertet.



4.1.1 Ableitung der absoluten Ziele

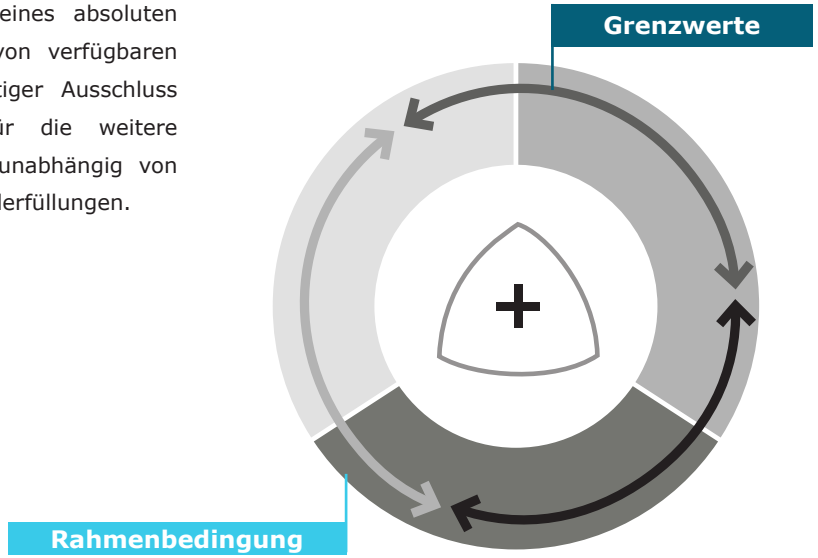
Aufbauend auf den evaluierten Grenzwerten bzw. „roten Linien" (vgl. Kapitel 3.1) werden im ersten Schritt die absoluten Ziele, deren Einhaltung die Voraussetzung für eine Bewertung mittels der nachfolgend entwickelten Zielmatrix darstellt, betrachtet. Hierbei wurde sich intensiv mit den Ergebnissen des Stakeholder Managements auseinandergesetzt und mit allen Beteiligten, ob privatwirtschaftlicher Nutzer oder öffentlich-rechtliche Instanz, die jeweiligen Leitlinien des eigenen Ressorts hinsichtlich „roter Linien" oder einer möglichen Realisierbarkeit ausgelotet, um – im Sinne eines gesamtheitlichen Projekterfolgs – den Projektrahmen für die individuellen Anforderungen und Restriktionen richtig aufzusetzen.

Als absolute Ziele, deren Einhaltung die Voraussetzung für eine vertiefte Stärken—Schwächen-Betrachtung durch die Zielmatrix eines jeden Konzeptansatzes darstellen, wurden dabei folgende Kriterien gesetzt:

4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

1. **Finanzierbarkeit**
   Ist die grundsätzliche Finanzierbarkeit des Vorhabens mittels Haushaltsmitteln, Fördermaßnahmen und / oder Privatinvestitionen gegeben?
2. **Nutzung / Flächengröße**
   Ist die vorgesehene Nutzung mit der vorhandenen Fläche grundsätzlich vereinbar?
3. **Denkmalschutz**
   Erfolgt ein indiskutabler Eingriff in das Flächendenkmal bzw. werden die Baudenkmäler weitestgehend in Frage gestellt?
4. **Umweltschutz**
   Erfolgt ein Eingriff in die umwelt- und naturschutzrechtlich geschützten Flächen und Objekte des Areals (z.B. Überschwemmungsgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile), welche nicht der Festsetzung des aktuell gültigen Flächennutzungsplanes entsprechen?

Bei Nichterfüllung oder Verletzung eines absoluten Ziels, wie z.B. die Überschreitung von verfügbaren Flächendimensionen, folgt ein sofortiger Ausschluss des jeweiligen Konzeptansatzes für die weitere Zielfindungsphase, dieses geschieht unabhängig von dessen sonstigen Mehrwerten bzw. Zielerfüllungen.



Zielmatrix

Absolute Kriterien / Rote Linie			
Nr.	Kriterium	Ausschluss /	Rote Linie
	Finanzierbarkeit: Ist die grundsätzliche Finanzierbarkeit des Vorhabens gegeben? (Nein = Ausschluss)	+ Ja / - Nein	
	Nutzung / Flächengröße: Ist die vorgesehen Nutzung mit der vorhandenen Fläche grundsätzlich vereinbar? (Nein = Ausschluss)	+ Ja / - Nein	
	Denkmalschutz: Erfolgt ein indiskutabler Eingriff in das Flächendenkmal bzw. werden die Baudenkmäler weitestgehend in Frage gestellt (Ja = Ausschluss)	+ Ja / - Nein	
	Umweltschutz: Erfolgt ein Eingriff in die umwelt- und naturschutzrechtlich geschützten Flächen und Objekte des Areals (z.B. Überschwemmungs-, Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile), welche nicht der Festsetzung des aktuell gültigen Flächennutzungsplanes entsprechen? (Ja = Ausschluss)	+ Ja / - Nein	

Tabelle 4.1.1: Tabellarische Übersicht Zielmatrix - Absolute Ziele

4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

4.1.2 Ableitung von relativen Zielen

Nach Definition der absoluten Ziele, welche den grundsätzlichen Entwicklungsrahmen vorgeben, wurde sich in einem zweiten Schritt mit der Aufstellung von relativen Zielen befasst, welche die Grundlage für die Zielmatrix bilden. Die Matrix integriert dabei die relativen Zielmerkmale mit einer Gewichtung entsprechend ihrer Auswirkung und ihres Einflusses auf die Nutzergruppen und soll die jeweiligen Mehrwerte einzelner Entwicklungsszenarien in Bezug auf die Gesellschaft, den Profi- und Breitensport sowie die Ökologie und Ökonomie abbilden und bewerten. Nach Auswertung der Gespräche mit den beteiligten Stakeholdern (vgl. Kapitel 3.1) lassen die geäußerten Zielsetzungen der Referate, Ämter und Dienststellen der Stadt Nürnberg sowie der unmittelbaren Anlieger des Sportareals Dutzendteich drei schematische Tendenzen als Grundlage für die relativen Zielmerkmale erkennen:

- 1. Das Projekt soll einen Mehrwert für die gesellschaftlichen und sozialen Belange der Bevölkerung Nürnbergs und insbesondere für die Nutzenden und Nachbarschaften des Quartiers sowie für den Breiten- und Profisport generieren.
- 2. Im Projekt soll ein ökologischer und nachhaltiger Mehrwert zum ressourcenschonenden Umgang für den Volkspark und die Stadt Nürnberg entstehen.
- 3. Das Projekt soll einen positiven Beitrag zur ökonomischen und technologischen Weiterentwicklung der Metropolregion Nürnberg leisten.

Unabhängig von der Zuordnung einzelner Tendenzen,



Ziele und Bedarfe ergeben sich dabei Überschneidungen und Gemeinsamkeiten in der jeweiligen Zielsetzung. Abgeleitet hieraus und unter Berücksichtigung der absoluten Ziele, wie die geometrischen Voraussetzungen am Standort, die planungsrechtlichen Vorgaben und eine machbare Finanzierung, ergeben sich folgende relative Ziele, welche im Konsens mit den Stakeholdern und den Verfahrensbeteiligten stehen und die Grundlage für eine schematische und vergleichbare Bewertung der Konzeptansätze darstellen:

- Einhaltung / Verbesserung von vorhandenen Rahmenbedingungen
- Schaffung von Mehrwerten für die Gesellschaft
- Schaffung von Mehrwerten für den Sport
- Schaffung von Mehrwerten für die Ökologie
- Schaffung von Mehrwerten für die Ökonomie

Relative Kriterien / Zielmatrix					
Nr.	Kriterium	Bewertung	Faktor	Punkte	
A	**Rahmenbedingungen**				**10,00**
A.1	**Grundstück**			**2,00**	**1,00**
A.1.1	Eigentum und Verfügbarkeit	+ Fläche in öffentlicher Hand und zeitnah verfügbar (2P) o Fläche mit mehreren öff./priv. Eigentümern oder mittelfristig verfügbar (1P) - Fläche in Privateigentum oder langfristig mit anderen Nutzern belegt (0P)	0,50	2,00	1,00
A.2	**Planungsrecht / Denkmalschutz**			**4,00**	**7,00**
A.2.1	Planungs-/ Genehmigungsrecht	+ Keine Anpassung des bestehenden Planungsrechts (FNP, B-Plan) (2P) o Anpassung Planungsrecht gem. § 13a BauGB mit Berichtigung FNP (1P) - Änderung bzw. Neuaufstellung Planungsrecht (FNP, B-Plan) (0P)"	0,50	2,00	1,00
A.2.2	Konformität mit dem Flächendenkmal Wechselwirkung mit Baudenkmälern (Stadion, Stadionbad, Zeppelinfeld, Kongresshalle etc.)	+ Geringer Eingriff, keine erhebliche Beeinträchtigung, hohe Konformität (2P) o Moderater Eingriff, geringe Beeinträchtigung, mittlere Konformität (1P) - Erheblicher Eingriff, erhebliche Beeinträchtigung, geringe Konformität (0P)	3,00	2,00	6,00
A.3	**Erschließung**			**2,00**	**2,00**
A.3.1	Verträgliche Infrastruktur und Verkehr für das Areal (Parken / Andienung / Logistik)	+ Nutzungsreduktion und Verringerung Verkehrsaufkommen (2P) o Beibehaltung Status quo, bzw. kein zusätzlicher Verkehr (1P) - Nutzungsverdichtung und Erhöhung Verkehrsaufkommen (0P)	1,00	2,00	2,00
B	**Gesellschaftlicher Mehrwert**				**20,00**
B.1	**Nachbarschaftliche Synergieeffekte**			**8,00**	**20,00**
B.1.1	Naherholung und Freizeitnutzung sowie öffentliche Infrastruktur (z.B. Begegnungsorte, Gastronomie, Sanitäre Anlagen)	+ Verbesserung Naherholungsqualitäten und Ergänzung Infrastruktur (2P) o Partielle Verbesserung Naherholungsqualitäten (1P) - Keine Veränderung bzw. Verschlechterung Naherholungsqualitäten (0P)	2,00	2,00	4,00
B.1.2	Wechselwirkung mit direkten Nachbarn wie Kleingartenanlage, Zeppelinfeld, Stadionbad, NürnbergMesse, BBS, Arena	+ Positive Synergien mit anderen Nutzergruppen (2) o Keine oder geringe Korrelation mit direkten Nachbarn (1P) - Eingriffe in Nachbarflächen bzw. Überformung (0P)	3,00	2,00	6,00
B.1.3	Auswirkungen auf jährliche Großveranstaltungen (z.B. DTM, RIP)	+ Unabhängige Nutzungen, keine Beeinträchtigung (2P) o Parallele Nutzung möglich, jedoch mit Abstimmungsbedarfen (1P) - Erhöhung von gegenseitigen Beeinträchtigungen bzw. Überformung (0P)	2,00	2,00	4,00
B.1.4	Nutzungspotenziale für Dritte, z.B. Sportwissenschaft, Sportmedizin, Kultur, Kongressnutzung, Event	+ Positive Synergien bzw. Förderung möglicher Nutzungspotenziale (2) o Neutral bzw. keine Korrelation mit möglichen Nutzungspotenziale (1P) - Verhinderung bzw. negative Auswirkungen für mögliche Nutzungspotenziale (0P)	3,00	2,00	6,00

4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

C	**Mehrwert für den Sport**				**20,00**
C.1	**Sportentwicklungspotenziale (über den gesetzten Fußballprofisport hinaus)**			**6,00**	**20,00**
C.1.1	Entwicklungspotenzial und Varianz Breitensport (Vereine/ Individualsport)	+ Entwicklungspotenzial Breitensport, z.B. neue Sportanlagen (2P) o Neutrale Entwicklung Breitensport, z.B. Erhalt Status quo (1P) - Rückbau / Entfall Breitensportanlagen (0P)	4,00	2,00	8,00
C.1.2	Entwicklungspotenzial Spitzensport (Wettbewerbsfähigkeit Vereine, Events)	+ Entwicklungspotenzial Spitzensport, z.B. neue Sportanlagen, LA, MFA (2P) o Neutrale Entwicklung Spitzensport, z.B. Erhalt Status quo (1P) - Rückbau / Entfall Spitzensportanlagen (0P)	4,00	2,00	8,00
C.1.3	Imagegewinn durch Sport (Identifikation mit der Stadt, Verein, Region etc.)	+ Überregionaler / nationaler Imagegewinn, z.B. Potenzial Großsportevents (2P) o Lokaler bzw. regionaler Imagegewinn, z.B. Potenzial für lokale Events (1P) - Beibehaltung Status quo bzw. kein nennenswerter Imagegewinn (0P)	2,00	2,00	4,00
D	**Ökologischer Mehrwert**				**25,00**
D.1	**Biologische Vielfalt und Naturschutz**			**6,00**	**20,00**
D.1.1	Versiegelungsgrad Grundstück	+ Erhöhung Grünanteil (z.B. Rückbau Gebäude oder Verkehrswege) (2P) o Beibehalt bzw. minimale Anpassung Versiegelungsgrad (Realisierung offener Beläge) (1P) - Erhebliche verschlechterung Versieglungsgrad (Erhöhung Versiegelungsanteil) (0P)	2,00	2,00	4,00
D.1.2	Umgang mit Frei-, Grün- und Biotopflächen, Berücksichtigung von Lebensräumen für Tiere und Artenschutz	+ Kein Eingriff bzw. Schaffung zusätzlicher Freiflächen (2P) o Moderate Eingriffe in Frei- bzw. Sportflächen (1P) - Eingriffe in Biotopflächen/bedeutsame Lebensräume (keine Schutzgebiete) (0P)	4,00	2,00	8,00
D.1.3	Umgang mit dem Baumbestand	+ Kein Eingriff bzw. zusätzliche Baumpflanzungen (2P) o Moderater Eingriff, betrifft kleinere Bereiche des Baumbestandes (1P) - Erheblicher Eingriff in bestehende Baumstrukturen (0P)"	4,00	2,00	8,00
D.2	**Umgang mit klimaschutzrelevanten Faktoren / Ressourcen**			**4,00**	**5,00**
D.2.1	Energieaufwand Herstellung / Bestandsnutzung "Graue Energie"	+ Erhalt bzw. Sanierung bestehender baulicher Strukturen (2P) o Teilrückbau bzw. Umnutzung bestehender baulicher Strukturen (1P) - Rückbau bzw. Entsorgung bestehender baulicher Strukturen (0P)"	0,50	2,00	1,00
D.2.2	Potenzial für einen quartiersübergreifenden Energieverbund bezüglich Energieerzeugung und Energiespeicherung (z.B. Abwärme, PV-Anlagen, Energiespeicher)	+ Hohes Potenzial, z.B. Strom-/Wärmeverbund, Flächendeckende PV etc. (2P) o Mittleres Potenzial, z.B. partielle Teilnutzungen PV (1P) - Geringes bis kein Potenzial zur Integration nachhaltiger Technologien (0P)	2,00	2,00	4,00

4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

E	**Ökonomischer Mehrwert**				**25,00**
E.1	**Finanzierung (exkl. Basisfinanzierung / "Sowiesokosten")**			**4,00**	**4,00**
E.1.1	Zusätzliche Kosten für Interimsmaßnahmen, z.B. Sicherung Spielbetrieb, Zwischenbauzustände	+ Keine Zusatzkosten bzw. anfallende Kosten sind förderfähig / vermarktbar (2P) o Erhalt Status quo (1P) - Hohe Zusatzkosten für Interimsmaßnahmen bei Umbau im Betrieb (0P)	1,00	2,00	2,00
E.1.2	Indikative Einschätzung Fördermittelpotenzial (z.B. Klimaneutralität, Städtebauförderung)	+ Maßnahmen, welche ggf. über ein hohes Fördermittelpotenzial verfügen (2P) o Geringes Potenzial für öffentliche Förderung (1P) - Keine Option für Förderprogramme (0P)	1,00	2,00	2,00
E.2	**Erlöspotenziale**			**6,00**	**18,00**
E.2.1	Attraktivität für Investitionen als Voraussetzung für erfolgreiche Betreibermodelle	+ Hohe Attraktivität / niedriges Risiko / nationale Alleinstellungsmerkmale (2P) o Geringe Attraktivität / mittleres Risiko / regionale Marktchancen (1P) - Kein Attraktivität / hohes Risiko / fehlende Vermarktungsoptionen (0P)"	3,00	2,00	6,00
E.2.2	Flächenpotenziale Privatwirtschaft (Refinanzierung durch vermarkt- und vermietbare Flächen) (z.B. MICE, Konferenzzentrum, Hotel, Büroflächen, Medizineinrichtungen)	+ Hohes Flächenpotenzial / Mantelnutzungen + Entwicklungsflächen Quartier (2P) o Mittleres Flächenpotenzial / Mantelnutzungen Stadion (1P) - Kein Flächenpotenzial / Beibehalt Status quo (0P)	3,00	2,00	6,00
E.2.3	Verbesserung des Standortfaktors, z.B. Arbeitsplätze, Steuereinnahmen etc. (Ökonomischer Impact)	+ Hoher ökonomische Impact (2P) o Geringer bzw. mittlerer ökonomischer Impact (1P) - Keiner bzw. negativer ökonomischer Impact (0P)	3,00	2,00	6,00
E.3	**Termine**			**2,00**	**3,00**
E.3.1	Risiko Zielerreichung bzw. Projektumsetzung (Quartiersentwicklung bzw. Stadionsanierung)	+ Geringes Zeitrisiko Projektumsetzung / keine Anpassung Planungsrecht (2P) o Mittlere zeitliche Beeinträchtigung / Anpassung Planungsrecht (1P) - Hohe zeitliche Beeinträchtigung / Aufstellung FNP, B-Plan, Flächenerwerb (0P)	1,50	2,00	3,00
Summe					**100,00**

Tabelle 4.1.2: Tabellarische Übersicht Zielmatrix - Relative Ziele

4.1.3 Aufstellung Zielmatrix und Gewichtung

Die aus den relativen Zielen abgeleitete Zielmatrix zur Auswertung der aufgestellten Entwicklungsszenarien und Konzeptansätzen baut sich aus fünf Hauptkriterien auf, welche in eine unterschiedlich starke Gewichtung zueinander gesetzt sind.

A. Rahmenbedingungen max. 10 Pkt. / 10%
B. Gesellschaftlicher Mehrwert max. 20Pkt. / 20%
C. Mehrwrt für den Sport max. 20 Pkt. / 20%
D. Ökologischer Mehrwert max. 25 Pkt. / 25%
E. Ökonomischer Mehrwert max. 25 Pkt. / 25%

Die Gewichtung wurde von ihrer Konformität zum politischen Grundkonsens der Stadt Nürnberg und der Berücksichtigung der absoluten Ziele abgeleitet und summiert sich auf eine Maximalpunktzahl von 100 Punkten bzw. 100 %. Da die Rahmenbedingungen maßgeblich bereits in den absoluten Zielen berücksichtigt wurden und es in dieser Kategorie mehr um eine generelle Abschichtung hinsichtlich Aufwand und Komplexität geht, tritt dieser Themenkomplex lediglich mit 10% in die Gewichtung ein. Der gesellschaftliche sowie sportliche Mehrwert ist jeweils zu gleichen Teilen als wesentlicher Anreiz und Initialzündung für die Quartierentwicklung und das gesamte Projektansinnen zu sehen. Auf diese beiden Kategorien entfallen daher jeweils 20% auf die Gesamtgewichtung. Hierbei erhalten insbesondere die Themenfelder der öffentlichen sozialen Infrastruktur sowie die Weiterentwicklung des Breiten- wie Spitzensports Berücksichtigung.

Die verbleibenden 50% verteilen sich jeweils zu gleichen Teilen (25%) auf den ökologischen wie ökonomischen Mehrwert der Zielmatrix. Der fokussierte Blick auf die Ökologie, als übergeordnete politische Leitlinie der Stadt, soll auch in diesem Projekt eine besondere Aufmerksamkeit und Berücksichtigung erfahren. Der Aktivierung von Grünräumen sowie der naturschutzbewusste und ressourcenschonende Umgang mit der Bestandstruktur wird ein besonderes Augenmerk geschenkt. Zum anderen stellt sich hinsichtlich der Realisierung und der potenziellen Profilierung des Areals die Aufgabe, einen ressourcenschonenden Umgang mit öffentlichen Investitionsmitteln zu entwickeln. Hierfür gilt es zu evaluieren, wie Investitionen von privaten Unternehmen in den Standort, welche die generelle Entwicklung des Gesamtareals nachhaltig beschleunigen und sicherstellen können, akquiriert werden können. Aus diesem Grund liegt ein wichtiges Augenmerk bei der Bewertung der Szenarien darauf, inwieweit die Gesamtentwicklung eine Attraktivität und einen potenziellen Imagegewinn für Investierende bringen kann. Mit einer geschickten Ansiedlung von Unternehmen kann zum einen der bereits wichtige Wirtschaftsstandort im Nürnberger Süden weiter gefördert und zum anderen neue Impulse für die Ansiedelung neuer Technologieträger z.B. aus dem Bereich der Sportmedizin oder sonstigen sportaffinen Wirtschaftszweigen gesetzt werden. Im Sinne einer nachhaltigen und erfolgreichen Quartiersentwicklung ist daher auch die Analyse positiver wie negativer Auswirkungen auf die gesamtwirtschaftliche Lage des Quartiers, aber auch auf die Metropolregion Nürnberg unabdingbar und entscheidend für jegliches Realisierungspotenzial.

4.1.4 Ableitung übergeordneter Prämissen

Mit der strategischen Umsetzung einzelner Nutzungsformate im Gesamtkonzept geht die Ableitung und Bewertung der relativen Ziele einher.

Einzelne Mehrwerte, ob gesellschaftlich, sportbezogen, ökologisch oder ökonomisch bilden sich zum einen über die Implementierung unterschiedlicher Nutzungspotenziale ab sowie über Synergieeffekte dieser Nutzungseinheiten untereinander. Diese haben zumeist einen sehr positiven Einfluss auf einzelne Mehrwertströme, können aber auch auf andere Mehrwertströme negativ einwirken. Ziel ist es, mittels der Matrix entscheidende Nutzungspotenziale und Handlungsempfehlungen für einen langfristigen Orientierungsrahmen zu definieren, welcher ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Entwicklung und Erhalt und damit den höchsten Mehrwert für das Quartier aber auch die Metropolregion in einer möglichst breiten Schnittmenge bündelt.

Im Zuge der Stakeholder-Gespräche wurden die auf der folgenden Seite aufgeführten infrastrukturellen sowie sportbezogenen Nutzungspotenziale evaluiert. Diese stellen hierbei die inhaltlichen Prämissen bzw. Grundlagen für die nachfolgende Entwicklung unterschiedlicher Quartiersszenarien dar.

4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

		NUTZUNGSPOTENIALE	ERLÄUTERUNG
INFRASTRUKTUR		Parkplatzflächen	Flächen für Fahrräder, PKW und Busse zur Vorhaltung der notwendigen Stellplätze für den Fußball- und Eventbetrieb
		Grünflächen	Parklandschaft mit Naherholungswert und Biotopen
		Öffentliche Infrastruktur	Begegnungsorte für die Stadtbevölkerung, z.B. Gastronomie, Spielplätze, sowie sanitäre Anlagen und Umkleiden etc.
		Technologie und (Sport-) Medizin-Zentrum	Extern vermietbare und betriebene Büro-, Trainings- und Laborflächen; Einbindung von Drittnutzungen, um Vermarktungswert und ökonomische Synergien hinsichtlich Finanzierungskonzepten zu maximieren (Idee des „Sport Innovation Campus 1. FC Nürnberg“)
		Kongresse und Konferenzen	Konferenzbereiche für ca. 500 - 1.500 Personen, ideale Kombination mit Hospitality-Bereichen im Stadion und Anbindung an Großkonferenzen der NürnbergMesse
		Hotel	Businesshotel mittleren Standards mit Anschluss an den potenziellen Kongress- und Konferenz-Bereich sowie an das Stadion zur Verbesserung von Übernachtungskapazitäten bei Großevents und Messeveranstaltungen
SPORT		Profifußball	Reines Fußballstadion gem. Anforderung FIFA und Deutsche Bundesliga, Kapazität ca. 45.000 Personen
		Multifunktionshalle mit Eisfläche	Multifunktionsarena für Profi-Eissport, Konzert- und Eventnutzungen, Kapazität ca. 8.000 – 10.000 Personen, 2-3 zusätzliche Eisfelder für Profisport, Vereinsnutzungen und Breitensport
		Öffentliche Sportflächen für den Freizeitsport (Streetsport / Outdoor)	Offene und frei zugängliche Sportanlagen für den Breiten- und Freizeitsport, z.B. Street-Basketball (3x3), Skate-Park, Kleinfußballfeld, Trimm-Dich-Parcours etc.
		Sportflächen für den Vereinssport	3 Fußballfelder zzgl. 1 weiterer Trainingsplatz (u.a. als Kompensation der entfallenen Sportfelder auf dem Zeppelinfeld aufgrund dessen Umgestaltung)
		Mehrfeldsporthalle	Mehrfeldsporthalle (ggf. 2-Geschossig) zur Nutzung durch die Bertolt-Brecht-Schule und als Trainingsstandort für weitere Schul- und Sportvereine, wie beispielsweise die Nürnberg Falcons
		Leichtathletikanlage / -stadion	Leichtathletikstadion mit Leichtathletikanlage Typ A gem. Anforderungsprofil diverser nationaler und internationaler Leichtathletikformate wie Deutsche Meisterschaften, European Games, International Masters Games, Special Games etc.; Funktionsgebäude für Sanitäre Anlagen, Umkleiden und Einrichtungen für Zuschauende; Sitzplatzkapazität fest oder flexibel mittels mobiler Tribünenkonstruktion für ca. 10.000 -15.000 Plätze

Tabelle 4.1.3: Tabellarische Übersicht Nutzungspotenziale und Piktogramme

4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

4.2 Entwicklung Quartiersszenarien

Nürnberg ist eine wachsende Stadt. Steigende Bevölkerungszahlen und der Druck auf die Ressourcenknappheit erhöhen den Bedarf an Nutzungs- und Erholungsvielfalt innerhalb Nürnbergs und insbesondere im Sportareal Dutzendteich. Strukturelle wie bauliche Ergänzungen sollten dabei nicht nur mit Aufwertungsmaßnahmen für das unmittelbare Umfeld einhergehen, sondern auch den gesamtstädtischen Bedarf sowie die Zukunftsthemen der Metropolregion im Fokus haben.

4.2.1 Alternative Quartiersszenarien

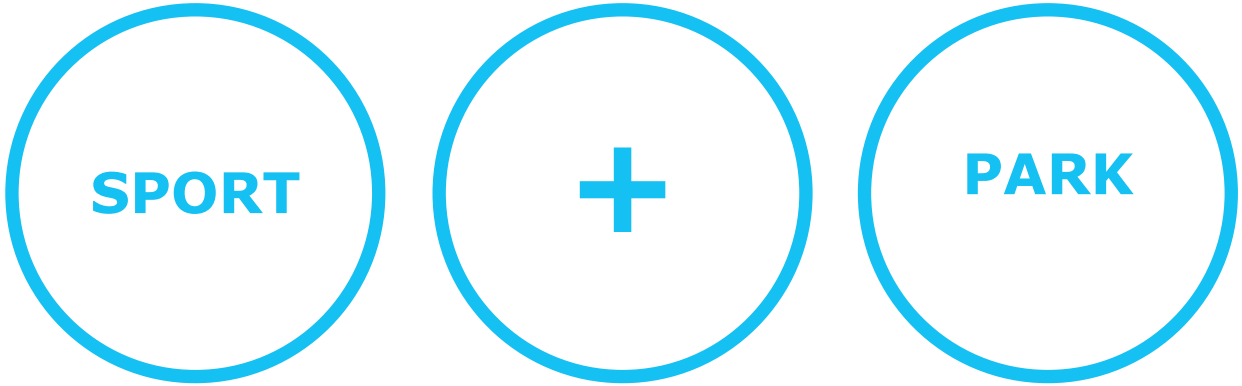
Um den Rahmen für die Entwicklung und die Quartiersverbesserung für den Mikrokosmos des Dutzendteichareals richtig einordnen zu können, wurde eine differenzierte Grundlagenbetrachtung unternommen. Hierfür wurde eine vertiefte Potenzial- und nutzungsorientierte Bedarfsanalyse auf Basis der geführten Stakeholder-Gespräche durchgeführt, eine Auswertung des Untersuchungsgebiets im Kontext der städtischen Gesamtstruktur erstellt, sowie die am Standort gültigen baufachlichen Grundlagen ausgewertet. Dieser Ort bietet eine Veränderungsdynamik, abhängig von den entwicklungsstrategischen Weichenstellungen, welche lokal und gesamtstädtisch wirksam werden können. Wie in kaum einem anderen Park vermischen sich historische Zeugnisse mit zeitgenössischen Ansprüchen an Freizeit und Erholung, geschützte Biotope und Gewässer, Individualsporttreibende und ruhender Verkehr, Kultur und kommerzielle Veranstaltungen und öffentliche Freiraumnutzungen. Doch gerade diese Mischung aus unterschiedlichen Aktivitäten macht die große Attraktivität dieses Areals aus.

Seit Jahrhunderten wird der Volkspark Dutzendteich von der Nürnberger Gesellschaft als stadtnahe Erholungsfläche intensiv genutzt. Durch die Überformung des Areals durch das nationalsozialistische Regime zum Reichsparteitagsgelände und durch die spätere Intensivierung sportlicher und kultureller Nutzungen in der Nachkriegszeit hat sich eine besondere Parklandschaft entwickelt, die über die Stadtgrenzen hinaus bekannt geworden ist.

So ist Sport, als historisch und kulturell etablierte Institution, neben dem Naherholungspotenzial der bestehenden Parklandschaft des Areals als zentrales Axiom gesetzt.

Doch welche Mehrwerte und Zukunftsvisionen lassen sich übergreifend für das Gebiet ableiten? Und wie kann eine angemessene Entwicklung zu Gunsten eines breiten demokratisch-pluralistischen Kompromisses unter Berücksichtigung der definierten Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen aussehen?

Es gilt dabei grundsätzlich, ein ausgewogenes und kompromissfähiges Verhältnis zwischen Erhalten und Entwickeln zu definieren und eklatante Interessenskonflikte einzelner Nutzergruppen auszuschließen. Worin liegt somit das gemeinsame „Plus", der übergeordnete Mehrwert für alle Nutzergruppen des Areals?



4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

4.2.2 Ableitung einer übergreifenden Idee

Zur Ableitung einer zukunftsfähigen Quartiersentwicklung stellt sich die Frage nach der künftigen Profilierung. Der Prozess zur Entwicklung soll sukzessive eine Verbesserung der Nutzungsqualitäten erwirken und Verknüpfungen des Bestandes mit neuen Optionen herstellen. Um sich der qualifizierten Quartiersentwicklung anzunähern, wird in einem ersten Schritt die konzeptionelle Strategie verfolgt, additive Nutzungscluster auf ihre generelle Eignung im Rahmen der absoluten Zieldefinitionen (vgl. Kapitel 4.1) zu prüfen.

Hierfür wurden verschiedene und auf den nachfolgenden Seiten dargestellte Quartiersszenarien in ihrer unterschiedlichen Ausformulierung bzw. bezüglich vorstellbarer oder utopischer Nutzungen für das Sportareal Dutzendteich durchgespielt und hinsichtlich der Erfüllung der absoluten Ziele bewertet und eingeschätzt. Die theoretischen Quartiersszenarien sind dabei als grundlegende Ideen zu verstehen, welche bei einem deutlichen Verstoß gegen die absoluten Ziele bzw. einer zu negativen Bewertung der relativen Ziele nicht weiterverfolgt wurden.

Beispielsweise wurde bei der Betrachtung der unterschiedlichen Szenarien bereits in diesem ersten Schritt ersichtlich, dass einige Nutzungsoptionen wie beispielsweise ein Eventpark oder ein Gewerbegebiet auch in abgeschichteter Ausprägung keinen klaren Mehrwert für die übergeordneten Zielsetzungen bringen und daher von vornherein in der weiteren Betrachtung ausgeschlossen werden können. Im Gegensatz hierzu haben sich Ansätze einer Quartiersentwicklung mit Sport und Wissenschaft als vielversprechende Impulsgeber herausgestellt.

Kriterium	Ersteinschätzung	
Konformität mit den absoluten Zielen bzw. Rahmenbedingungen am Standort	+	Hohe Konformität mit den Rahmenbedingungen, z.B. grundsätzliche Einhaltung der relevanten rechtlichen Vorgaben bzw. Berücksichtig der vorhandenen Flächengeometrie
	o	Teil-Konformität mit den Rahmenbedingung, z.B. erforderliche Anpassungen an den bestehenden Flächennutzungsplan oder Ausgleichmaßnahmen bei partiellen Eingriffen in den geschützten Landschaftsbestandteil
	-	Sehr geringe bzw. keine Konformität mit den Rahmenbedingungen, z.B. aufgrund erheblicher Eingriffe in den geschützten Landschaftsbestandteil oder Unvereinbarkeit mit der Sportanlagenlärmschutzverordnung
Relative Ziele bzw. Mehrwerte für die Gesellschaft, die Ökologie und die Ökonomie am Standort bzw. in der Metropolregion Nürnberg	++	Besonders positive Auswirkungen, z.B. Angebot von Lösungsansätzen für die übergeordneten Herausforderungen aktueller Stadtentwicklung
	+	Positive Auswirkungen, z.B. Verbesserung der Lebensqualität der Bürgerschaft, bzw. Schaffung von ökonomischem oder ökologischem Mehrwert
	o	Neutrale bzw. keine wesentlichen Auswirkungen auf die Gesellschaft, Ökologie oder Ökonomie in Nürnberg bzw. am Standort
	-	Negative Auswirkungen, z.B. aufgrund von deutlicher Nachteilen für eine ökologische und/oder ökonomische Zukunftsentwicklung am Standort

Tabelle 4.2.2: Tabellarische Übersicht Abschichtungsbewertung

4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

Alternative Quartierszenarien / Was wäre, wenn…

der Dutzendteich ein

EVENTPARK

wird.

- „Europapark" Nürnberg
- Erweiterung der Motorsportstrecke
- Areal für int. Großsportevents

Zielmerkmal	Einschätzung
Rahmenbedingung	-
Gesellschaft	o
Ökologie	-
Ökonomie	+



Alternative Quartierszenarien / Was wäre, wenn…

der Dutzendteich ein

GEWERBEGEBIET

wird.

- Logistikhallen
- Flächen für Kleingewerbeflächen
- Rechenzentren

Zielmerkmal	Einschätzung
Rahmenbedingung	-
Gesellschaft	-
Ökologie	-
Ökonomie	+



Alternative Quartierszenarien / Was wäre, wenn…

der Dutzendteich eine

SHOPPINGMALL

wird.

- Großmärkte
- Einzelhandel
- Outlet-Center

Zielmerkmal	Einschätzung
Rahmenbedingung	-
Gesellschaft	o
Ökologie	o
Ökonomie	+



Alternative Quartierszenarien / Was wäre, wenn…

der Dutzendteich ein

KONFERENZCLUSTER

wird.

- Erweiterung Messe
- Kongresszentrum
- Hotelstandort

Zielmerkmal	Einschätzung
Rahmenbedingung	- ↔ +
Gesellschaft	o ↔ +
Ökologie	- ↔ o
Ökonomie	+



4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

Alternative Quartierszenarien / Was wäre, wenn…

der Dutzendteich ein

BREITENSPORT CAMPUS

wird.

- Schulsport
- Freizeitsport
- Gesundheitssport

Zielmerkmal	Einschätzung
Rahmenbedingung	o ←→ +
Gesellschaft	++
Ökologie	o ←→ +
Ökonomie	o



Alternative Quartierszenarien / Was wäre, wenn…

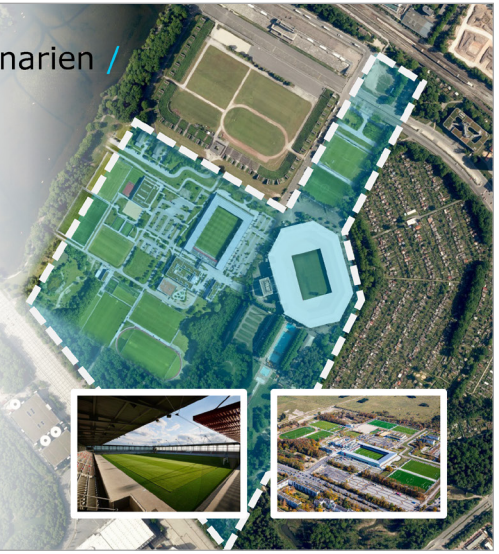
der Dutzendteich ein

PROFISPORT CAMPUS

wird.

- Trainingszentrum FCN
- Sportverbände
- Erweiterung Olympiastützpunkt

Zielmerkmal	Einschätzung
Rahmenbedingung	- ←→ o
Gesellschaft	- ←→ o
Ökologie	- ←→ +
Ökonomie	+



Alternative Quartierszenarien / Was wäre, wenn…

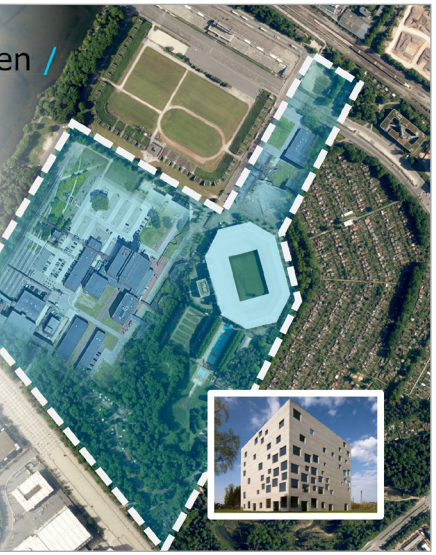
der Dutzendteich eine

KULTURMEILE

wird.

- Museen
- Kreativwirtschaft
- Gastronomie

Zielmerkmal	Einschätzung
Rahmenbedingung	- ←→ o
Gesellschaft	+
Ökologie	- ←→ o
Ökonomie	o



Alternative Quartierszenarien / Was wäre, wenn…

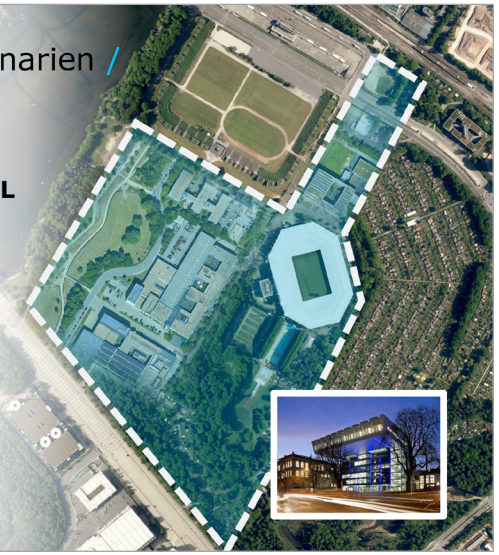
der Dutzendteich ein

WISSENSCHAFTSAREAL

wird.

- Forschung / Innovation
- FAU
- Fraunhofer Institut o.ä.

Zielmerkmal	Einschätzung
Rahmenbedingung	- ←→ +
Gesellschaft	+
Ökologie	- ←→ o
Ökonomie	++



4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

Alternative Quartierszenarien / Was wäre, wenn…

der Dutzendteich eine

BÜROSTANDORT

wird.

- Dienstleistungen
- Co-Working Spaces
- New-Work

Zielmerkmal	Einschätzung
Rahmenbedingung	- ↔ o
Gesellschaft	o
Ökologie	- ↔ o
Ökonomie	+



Alternative Quartierszenarien / Was wäre, wenn…

der Dutzendteich ein

WOHNQUARTIER

wird.

- Mehrgenerationenwohnen
- Kitas und Schulen
- Autofrei

Zielmerkmal	Einschätzung
Rahmenbedingung	-
Gesellschaft	+
Ökologie	-
Ökonomie	+



Alternative Quartierszenarien / Was wäre, wenn…

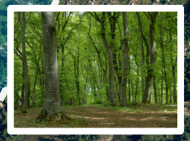
der Dutzendteich ein

STADTWALD

wird.

- Naturraum
- Biotopflächen
- Freizeitnutzung

Zielmerkmal	Einschätzung
Rahmenbedingung	+
Gesellschaft	o
Ökologie	+
Ökonomie	-



Alternative Quartierszenarien / Was wäre, wenn…

der Dutzendteich den

STAUS QUO

behält.

- Sportflächen
- Parkplätze
- Campingplatz

Zielmerkmal	Einschätzung
Rahmenbedingung	o
Gesellschaft	-
Ökologie	+
Ökonomie	-

4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

Abgeleitet aus den prinzipiellen Quartiersszenarien ergeben sich für das Areal vier grundlegende Entwicklungsströme als übergreifender Mehrwert:

Historie – Breitensport – Wissenschaft – Konferenz

Als zentrale Aufgabe für eine zukunftsfähige Quartiersentwicklung steht somit die Verknüpfung von historischer Bildungsarbeit, Erholung, Sport, Events, Ökologie und Wissenschaft. Als urbaner Stadtraum, um den sich herum die Wohn- und Gewerbequartiere verdichten, bietet sich hier die Möglichkeit an, diese vorangestellten Zukunftsthemen im Sportareal Dutzendteich wie in einem innovativen Labor für die Stadtgesellschaft ökologisch nachhaltig sowie ökonomisch finanzierbar zu entwickeln.

Eventpark		**Konferenzcluster**		**Kulturmeile**		**Wohnquartier**	
Rahmenbedingungen	-	Rahmenbedingungen	+	Rahmenbedingungen	o	Rahmenbedingungen	-
Gesellschaft	o	Gesellschaft	+	Gesellschaft	+	Gesellschaft	+
Ökologie	-	Ökologie	o	Ökologie	o	Ökologie	-
Ökonomie	+	Ökonomie	+	Ökonomie	o	Ökonomie	+
Gewerbegebiet		**Breitensport Campus**		**Wissenschaftsareal**		**Stadtwald**	
Rahmenbedingungen	-	Rahmenbedingungen	+	Rahmenbedingungen	+	Rahmenbedingungen	+
Gesellschaft	-	Gesellschaft	++	Gesellschaft	+	Gesellschaft	o
Ökologie	-	Ökologie	+	Ökologie	o	Ökologie	+
Ökonomie	+	Ökonomie	o	Ökonomie	++	Ökonomie	-
Shoppingmal		**Profisport Campus**		**Bürostandort**		**Status quo**	
Rahmenbedingungen	-	Rahmenbedingungen	o	Rahmenbedingungen	o	Rahmenbedingungen	o
Gesellschaft	o	Gesellschaft	o	Gesellschaft	o	Gesellschaft	-
Ökologie	o	Ökologie	+	Ökologie	o	Ökologie	+
Ökonomie	+	Ökonomie	+	Ökonomie	+	Ökonomie	-

Positive Entwicklungstendenz | Mittelmäßige Entwicklungstendenz | Negative / ausgeschlossene Entwicklungstendenz



4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

4.2.3 Definition Entwicklungsfenster (A, B, C, D, etc.)

Die strukturelle Sammlung an Nutzungsformaten, welche grundlegend positive Entwicklungstendenzen aufzeigen, stellen den "Baukasten" für einen Gesamtstrategieplan dar, welcher in einem ausgewogenen Verhältnis arrangiert werden will, um Konflikte zu umgehen und Synergien zu fördern.

Im Rahmen der fachlichen Untersuchung empfiehlt es sich, das Areal in einzelne Entwicklungsfelder zu unterteilen, welche sich aus planungsrechtlichen, bestands- und infrastrukturellen Bedingungen ergeben. Jedes dieser Entwicklungs- bzw. Baufelder verfügt hinsichtlich seines Bestands- und Entwicklungspotenzials über Stärken und Schwächen, welche sich unterschiedlich sowohl auf die jeweilige Nutzung im Baufeld als auch auf die übergeordneten Perspektivszenarien auswirken. Daher wurde innerhalb eines jeden Baufeldes eine fokussierte planerische Betrachtung zur Ausschöpfung des bestmöglichen Potenzials vorgenommen. Um hieraus abgeleitet für jedes Baufeld unterschiedliche Nutzungsansätze zu erarbeiten, deren Stärken und Schwächen gemäß des in der Matrix vorgegebenen Zielerfüllungsgrades bewertet wurden.

Die Darstellung der divergenten Charakteristika der Baufelder in Form kurzer Steckbriefanalysen bietet hierbei die Möglichkeit, die Standorte gemäß der in Teilen deutlich differierenden Potenziale und Herausforderungen zu bewerten.

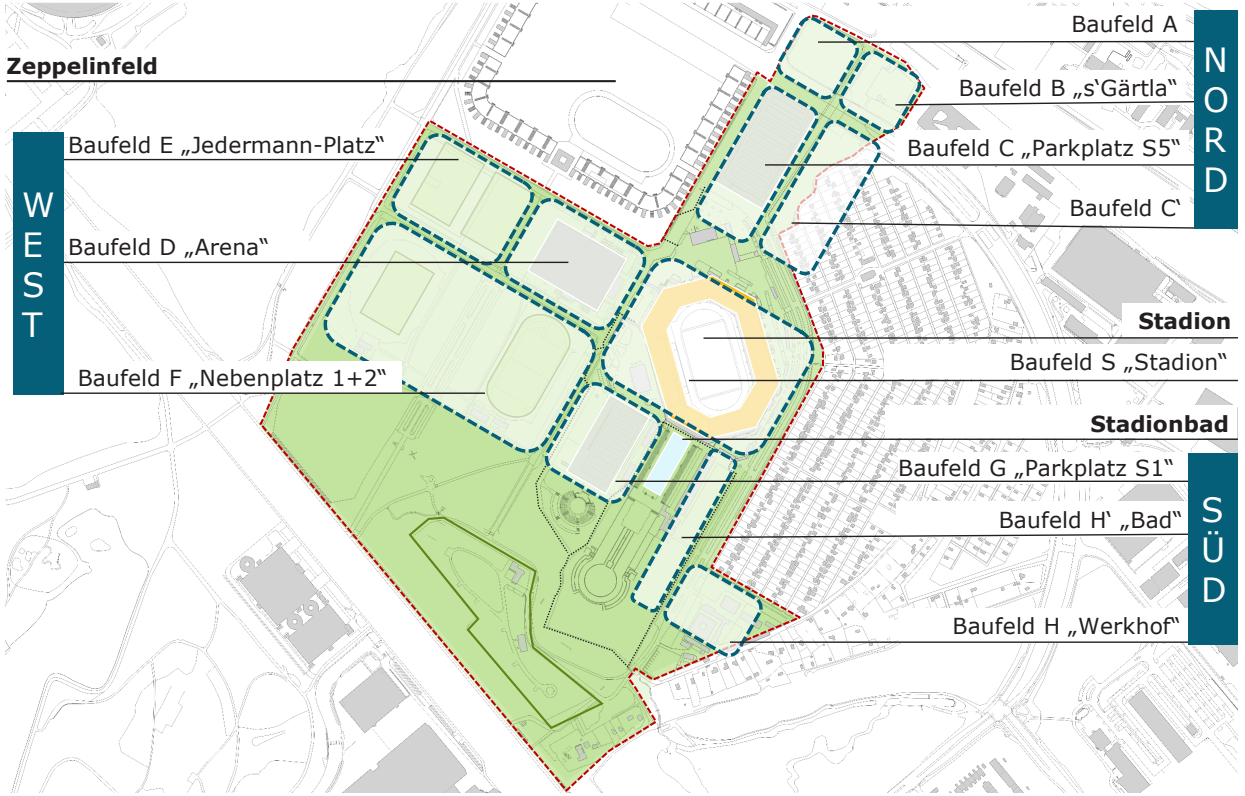


Abbildung: Entwicklungsfenster

4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

Entwicklungsfenster Nord

Das Entwicklungsfenster umfasst 4 evaluierte Baufelder von A bis C‘ und befindet sich in der nördlichen Achse als Ausläufer des Planungsgebietes. Der räumliche Abschluss spannt sich zwischen dem Zeppelinfeld, der Kleingartenanlage sowie der Beuthener Straße und dem Max-Morlock-Platz auf. In der kleinräumigen Betrachtung werden Gemeinsamkeiten und Unterschiede der Baufelder deutlich. Dieser Teil des Gebietes ist im Flächennutzungsplan zur Grünflächennutzung ausgewiesen, eine Konzeptionierung eines anderweitigen Nutzungspotenzials bedarf der gezielten Anpassung und Änderung des gültigen Flächennutzungsplans.

Baufeld A: Charakteristisch für das Baufeld A ist die solitäre Lage im Anschluss an die Zeppelintribüne und in direkter Randlage zur S-Bahntrasse sowie zum Verkehrsraum der Beuthener Straße. Eine klare Nutzung ist dieser Brachfläche derzeit nicht zugeschrieben. Die Lagequalität wird vorwiegend temporär und anlässlich der DTM genutzt. Für das Baufeld A wurden folgende Entwicklungen untersucht:

- Bürobebauung, ca. 18.000 m² BGF

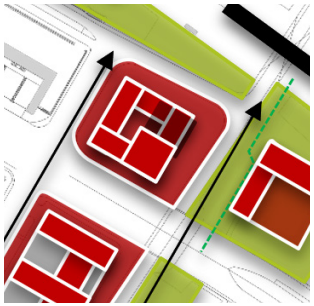
Baufeld B: Dem in die baumbestandene Landschaft eingebetteten, ehemaligen Biergarten und Fan-Treff „s´Gärtla“ wurde 2016 auf Grund fehlender Baugenehmigung die Nutzungserlaubnis entzogen. Seitdem liegt dieses Gelände weitestgehend brach und ungenutzt. Verschiedene soziokulturelle Konzepte wurden zur Reaktivierung des Geländes bereits angedacht, u.a. vom 1. FCN als Treffpunkt für Bewegungs- und Bildungsprojekte für Kinder, Familien und Senioren. Das Grundstück wird von einem großgewachsenen Baumbestand geprägt. Gemäß eines 2012 beschlossenen Bebauungsplans, Nr. 4595 besteht Baurecht für eine Nutzung als Biergarten. Für das Baufeld B wurden folgende Entwicklungen untersucht:

- Soziale Infrastruktur, Begegnungsstätte 1. FC Nürnberg, städtische KiTa etc.

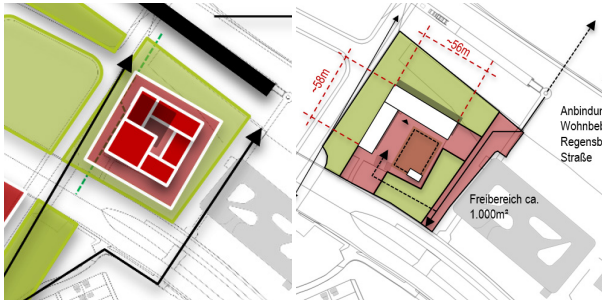
Baufeld C: Die in Teilen versiegelte Stellplatzfläche C liegt in direkter Nachbarschaft zum Zeppelinfeld und wird im Rahmen der vielfältigen Events am Standort vorwiegend als Parkplatzfläche genutzt. In Verbindung mit nachgeordneten temporären Bespielungen wird dieser Bereich darüber hinaus als flexible Ausweich- und Ergänzungsfläche im Zuge von Großveranstaltungen, wie DTM oder Rock im Park genutzt. Für das Baufeld C wurden folgende Entwicklungen untersucht:

- Gesundheitszentrum / Reha / Physio
- Forschung / Bürogewerbe ca. 15.000 m² BGF / ca. 500 Stellplätze
- Parkplatzflächen mit Sporthallenbereich

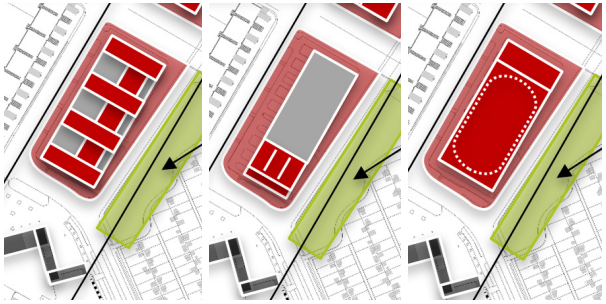
Baufeld C‘: Das mit C´ bezeichnete Baufeld umfasst eine optionale Entwicklungsfläche in unmittelbarer Nachbarschaft zu Baufeld C, welche sich außerhalb des originären Betrachtungsgebiets der Machbarkeitsstudie



Entwicklungsoptionen Baufeld A



Entwicklungsoptionen Baufeld B



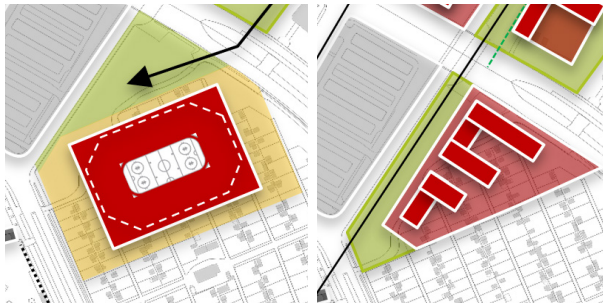
Entwicklungsoptionen Baufeld C

4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

(vgl. Kapitel 3.2.2) befindet. Da es sich bei dieser Fläche um einen stark naturräumlich geprägten Übergangsbereich zur angrenzenden Kleingartenanlage handelt, weicht das Nutzungsprofil dieser Fläche deutlich vom Profil der vorgenannten Baufenster ab. Dennoch weist dieser Bereich ein attraktives Standort- und Transformationspotenzial auf, weshalb diese Fläche im Zuge der exemplarischen Überplanung in die Betrachtung aufgenommen wurde. Soweit die Fläche im Zuge möglicher Standortüberlegungen umgenutzt werden sollte, würde es sich anbieten, die entfallenden Kleingartenparzellen im Bereich des dann ggf. zu verlagernden SöR-Betriebshofes neu auszuweisen und weitestgehend standorttreu zu kompensieren.

Für das Baufeld C' wurden folgende Entwicklungen untersucht:

- Standortoption Multifunktionsarena, ca. 10.000 PAX
- Bürobebauung, ca. 18.000 m² BGF



Entwicklungsoptionen Baufeld C'

Potenziale

- Gute ÖPNV Anbindung
- Zentrale Lage und gesicherte Anbindung an den umliegenden leistungsfähigen Verkehrsraum und das neue Stadtquartier Regensburger Straße
- Erschließung neuer Entwicklungspotenziale aufgrund Bestandsbrachen (A, B)
- Klare Quartiersabgrenzung zu anderen Nutzern und definierte Erschließung

Herausforderungen

- Restriktionen in Nutzungsansatz und Höhenentwicklung durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Flächendenkmal Zeppelinfeld und -tribüne (A, C)
- Eventuelle Abhängigkeiten in Bezug auf Immissionsschutz zum benachbarten Wohnquartier
- Fläche ohne eigenständige Identität
- Teilflächen als unverzichtbare Bestandteile temporärer Events (A: DTM) bzw. als Bestandteile historisch vorgegebener Nutzungen (C': Kleingärten)
- Teilweise erhaltenswerter und fachlich geschützter Baumbestand
- beschränkte Flächenverfügbarkeit auf Grund der Dimension
- abweichende Nutzungsansätze gegenüber bestehender Flächennutzungsplanung

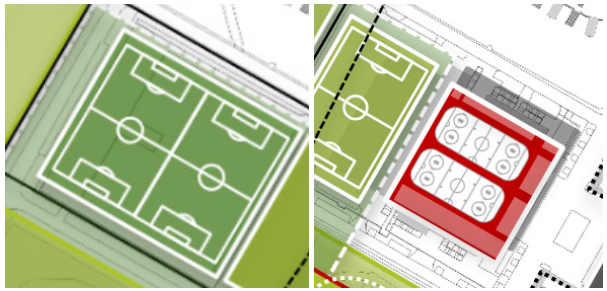
Entwicklungscluster West

Der Nutzungsschwerpunkt der Teilflächen des Entwicklungsclusters West liegt vorwiegend im Bereich des Breiten- und Spitzensports. Dementsprechend reicht das bestehende Nutzungsprofil vom „Jedermannplatz" für aktive Freizeit-Fußballteams über Sportflächen und Sportinfrastruktur für Vereinsnutzungen und Breitensporttreibende bis hin zur multifunktionalen Nutzung im Bereich der Arena (Eishockey, Basketball, Show und Event). Darüber hinaus steht dem Entwicklungspotenzial in diesem Bereich der historische Charakter des Flächendenkmals gegenüber. Bauliche Höhen, eine bestehende hiostorische Sichtachse von der Zeppelintribüne in Richtung der Großen Straße und die historische Ausrichtung parallel zum Zeppelinfeld reglementieren zukünftige Konzeptionierungsideen.

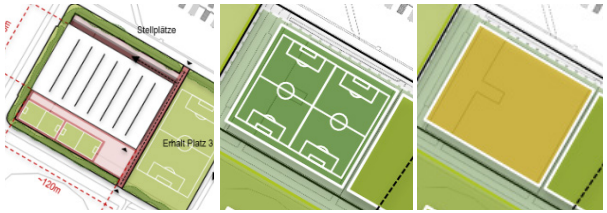
In der geschichtlichen Achsverlängerung über das Gelenk des Stadions hinaus ist dieses Areal eingebettet zwischen historischen Zeugnissen wie dem Zeppelinfeld, großem Dutzendteich und Stadion sowie dem Grünzug der naturbelassenen urbanen Parklandschaft mit altem Baumbewuchs und Biotopen. Bis auf das Baufeld D wird dieser Bereich im Flächennutzungsplan zur Grünflächennutzung ausgewiesen. Das Baufeld D, mit der Multifunktionsarena, ebenso wie Stadion und Zeppelinfeld, obliegt der Festsetzung der Sonderbaufläche mit Schwerpunkt Freiflächennutzung und ermöglicht die Implementierung baulicher Strukturen.

4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

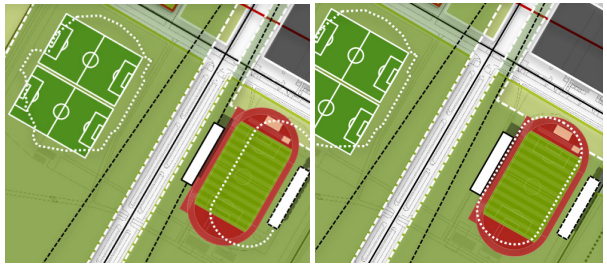
Auf Grund der in die Jahre gekommenen Bestandsstruktur und der vorangeschrittenen Materialermüdung der baulichen Strukturen besteht die Frage nach einer Reorganisation der Nutzungscluster, um zukunftsfähiger auf die Bedarfe und Entwicklungsströme – welche u. a. durch den Ausbau des Lern- und Begegnungsortes Zeppelinfeldes entstehen – eingehen zu können.



Entwicklungsoptionen Baufeld D



Entwicklungsoptionen Baufeld E



Entwicklungsoptionen Baufeld F

Baufeld D

Der auf Baufeld D befindliche Baukörper der Arena (vgl. Kapitel 3.4) liegt unmittelbar in der Nachbarschaft des Zeppelinfeldes. Das bauliche Volumen und die mit der Nutzung verbundene Veranstaltungslogistik stehen in Konflikt mit den denkmalgeschützten Bauten des Zeppelinfeldes. Entwicklungspotenzial des Baufeldes liegt eindeutig in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Stadion und den damit verbundenen Nutzungssynergien zwischen den Einrichtungen. Im Flächennutzungsplan wird das Baufeld als "Sonderbaufläche mit Schwerpunkt Freiflächennutzung" ausgewiesen. Für das Baufeld D wurden folgende Entwicklungen untersucht:

- Multifunktionsspielfeld, Kunstrasen, ohne Zaun
- Trainingshalle Eissport

Baufeld E und F

Die Sportplätze zwischen Stadion und Dutzendteich stehen für die Nutzung durch die Nürnberger Bevölkerung zur Verfügung und sind frei über den SportService Nürnberg buchbar. Gleichzeitig werden diese Flächen aber auch für Großveranstaltungen wie etwa Rock im Park oder im Rahmen des DTM-Events als Eventflächen bzw. Lager- und Abstellflächen genutzt. Für die Baufelder E und F wurden folgende Entwicklungen untersucht:

- Multifunktionsspielfeld, Kunstrasen, ohne Zaun (E)
- Offene Halle / Kaltraum mit Kunstrasenspielfeld (E)
- Leichtathletikanlage Typ A (F)
- Leichtathletikanlage Typ B (F)

Potenziale

- Entwicklungspotenziale zur Reorganisation und Optimierung der Sportstättenstruktur
- Zentrale Lage mit guter Erschließungssituation in räumlicher Nähe zum Stadionstandort
- Klare Ausrichtung und Sichtbeziehungen als spannende Verbindung von Sport, Kultur, Parklandschaft und Wasserflächen
- Gute Anbindung an das Stadion
- Zentrale Lagequalität im öffentlichen Erholungsraum „Volkspark Dutzendteich" mit hohem Entwicklungspotenzial für Sport und Bewegung

Herausforderung

- Einschränkung in der Entwicklung aufgrund gebotener Rücksichtnahme an der Nahtstelle zwischen Flächendenkmal Zeppelinfeld und angrenzenden Sondernutzungen und Sportflächen
- Einschränkungen in der baulichen Entwicklungsintensität, um die Eingriffe in die bestehenden Grünräume in einem standort- und nutzungsverträglichen Rahmen zu halten
- Flächenanspruch Sport gegenüber Ausläufern von Biotopflächen
- Gleichgewicht verkehrlicher Erschließung und Naherholungsanspruch

4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

Entwicklungscluster Süd

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadion liegt das Schwimm- und Sommerbad mit einem kleinen Amphitheater, welches aus den 20er Jahren des 20. Jahrhunderts datiert. Westlich des Schwimmbades befindet sich der Parkplatz S1, welcher im Weiteren als Baufeld G bezeichnet wird. Entlang der östlich des Bades gelegenen Hans-Kalb-Straße werden die Baufelder H‘ (Teilflächen Bad) und H (Standort Betriebshof SöR) ausgewiesen.

Das Entwicklungscluster Süd liegt südlich des Stadions, leicht abseitig der Hauptachsen des Gesamtstandorts. Insofern verfügen die Baufelder über eine besondere Verbindungsqualität zum Natur- und Biotopraum im Volkspark Dutzendteich sowie mittelbar auch über ein Anbindungspotenzial an den südwestlich gelegenen Standort der Messe Nürnberg sowie die Bertolt-Brecht-Schule. Dahingehend würde sich in diesem Teilbereich die Verortung von Nutzungen anbieten, die das Zusammenwirken von Stadion, Messe oder Schulstandort fördern. Darüber hinaus eignet sich der Standort, um mittels zweckmäßiger Sport- und Freizeitinfrastrukturen eine Verknüpfung zum Grün- und Freiraum der umliegenden Naturräume herzustellen.

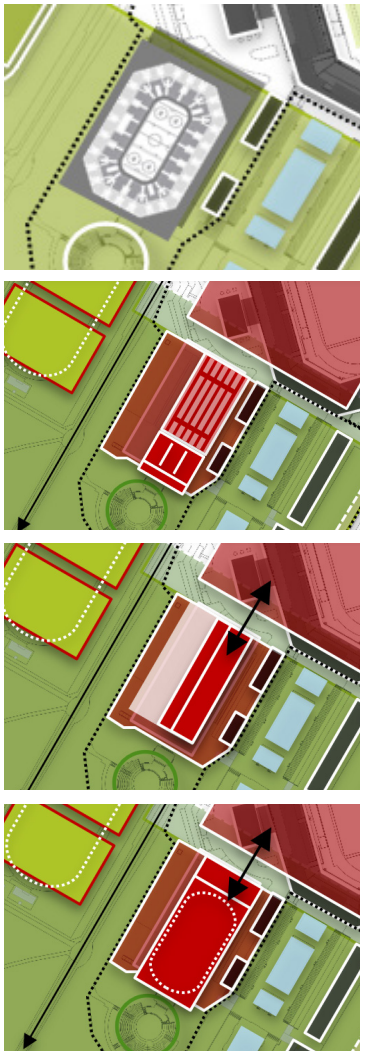
Dieses Areal des Entwicklungsclusters-Süd ist gemäß Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit Schwerpunkt Freiflächennutzung ausgewiesen und steht hiermit für eine strukturelle wie bauliche Entwicklung zur Verfügung.

Baufeld G

Im zentralen Gefüge zwischen Stadion, Schwimmbad und der derzeitigen Multifunktionsarena bietet dieses Baufeld ideale Bedingungen für die effiziente Verzahnung von gemeinsamen Funktionen, Flächen und Technologien.

Diese Fläche ist derzeit als versickerungsfähige Parkplatzstruktur (S1) angelegt und dient dem Hospitality Bereich des Stadionbetriebs. Darüber hinaus ist die Teilfläche an die bestehende Erschließungsachse der Beuthener-Straße angebunden und verfügt somit analog zum Stadion über eine hochwertige Erschließungsqualität im Hinblick auf MIV (motorisierter Individualverkehr) und ÖPNV sowie Umweltverbund. Für das Baufeld G wurden folgende Entwicklungen untersucht:

- Standortoption Multifunktionsarena, ca. 10.000 PAX
- Mehrfeld-Sporthalle
- Businesshotel
- Leichtathletikhalle



Entwicklungsoptionen Baufeld G

4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

Baufeld H und H`

Genannte Baufelder flankieren die in Richtung Große Straße auslaufende Hans-Kalb-Straße zu beiden Seiten. Die Baufelder H und H` liegen im rückwärtigen Bereich der Hans-Kalb-Straße, welche in den bewaldeten Parkbereich ausläuft und weisen Qualitäten für neue Sportinfrastrukturbauten auf.

Soweit Baufeld H einer neuen Nutzung zugeführt werden sollte, erfolgt dies unter dem Vorbehalt einer standortverträglichen Neuverortung des SöR-Betriebshofes im Nürnberger Stadtgebiet, wofür der Servicebetrieb öffentlicher Raum Nürnberg seine grundsätzliche Bereitschaft signalisiert hat und erste Lösungsansätze bereits lokalisiert wurden. Für die Baufelder H und H' wurden folgende Entwicklungen untersucht:

- Breitensportgelände mit einer Mehrfeld-Sporthalle
- Businesshotel und Breitensportanlagen entlang der Hans-Kalb-Straße
- Standotoption Multifunktionsarena, ca. 10.000 PAX

Potenziale

- gute ÖPNV Anbindung
- Möglichkeit zur Ausbildung von Nutzungssynergien gegenüber bestehendem Stadionstandort
- Entwicklungspotenzial von Nutzungen mit nutzungsergänzenden Standortqualitäten im Hinblick auf Messe Nürnberg und / oder Bertolt-Brecht-Schule
- FNP-Ausweisung ermöglicht hochbauliche Entwicklung

Herausforderung

- Lagequalität entlang der Hans-Kalb-Straße im rückwärtigen Bereich des Stadions verfügt nur über eine eingeschränkte Adressbildung
- Neue Nutzungen müssen sich im Hinblick auf die Gegebenheiten des bestehenden Baudenkmals Bad einfügen
- Eine Nutzungsentwicklung am Standort des bestehenden SöR-Betriebshofes steht unter dem Vorbehalt eines geeigneten Alternativstandortes für den SöR-Betriebshof



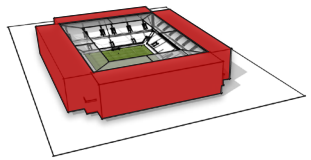
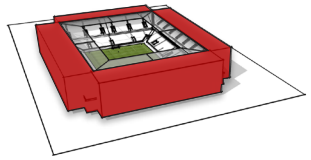
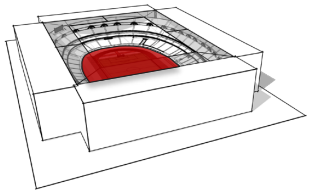
Entwicklungsoptionen Baufeld H und H'

4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

4.3 Entwicklung Stadionkonzeption

4.3.1 Benchmarking Stadiontypen

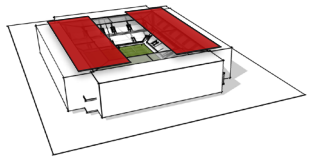
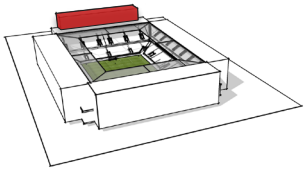
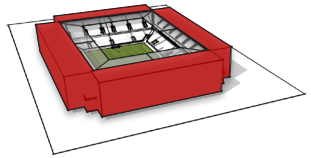
Fußballstadien variieren neben ihrer Form, Größe und Beschaffenheit auch in ihrem Nutzen. Zur Generierung eines wirtschaftlichen Erfolgs nimmt dabei die Optimierung der Stadionauslastung, welche sich von der klassischen 14-tägigen Bespielung des Stadions als Heimspielstätte in Richtung einer täglichen Nutzung für Drittveranstaltungen aus den Bereichen Konzerte, Businessevents, Messen und andere Sportveranstaltungen entwickelt, eine immer wichtigere Rolle ein. In den letzten Jahrzehnten haben sich Fußballstadien somit betrieblich wie auch funktional bzw. baulich erheblich weiterentwickelt. Besonders durch die fortschreitende Digitalisierung, die Kommerzialisierung des Sports und das wachsende Nachhaltigkeitsbewusstsein wird versucht, dem Fan ein unvergessliches, komfortables und modernes Erlebnis zu bieten.

Themenstadion	Nutzung	Beispiel
Das reine Fußballstadion 	Das reine Fußballstadion ist ein Stadiontyp, welcher in der heutigen Zeit immer weniger als Neubau in Erscheinung tritt, da Drittveranstaltungen eine immer wichtigere Rolle einnehmen. Ein reines Fußballstadion weist in der Regel Tribünenbauten in unmittelbarer Nähe zum Spielfeld auf, wodurch sich eine intensive und wirkungsvolle Spielatmosphäre ergibt.	Ein Beispiel hierfür ist das Europa-Park-Stadion des SC Freiburg, das 2021 eröffnet wurde und eine Kapazität von 34.700 Plätzen aufweist. Es wurde so gebaut, dass die Tribünen möglichst nah am Spielfeldrand verortet sind. Außerdem bietet das Stadion 12.400 Stehplätze. Ein weiteres Beispiel ist das Stadion an der Alten Försterei. Die Heimstätte des 1. FC Union Berlin gilt mit über 18.000 Stehplätzen und einer Gesamtkapazität von 22.012 als das größte reine Fußballstadion Berlins.
Fußball & andere Events: 	Bei diesem Stadiontyp wird im Allgemeinen die Spielpause zwischen dem Ligaspielbetrieb genutzt, um Großveranstaltungen wie Konzerte, Festivals und andere Events im Stadion zu veranstalten.	So werden im Volksparkstadion des Hamburger SV jedes Jahr mehrere Konzerte gespielt. Musiker wie Harry Styles, Pink oder auch Rammstein traten hier bereits auf. Die ursprüngliche Kapazität von 57.000 wird dabei je nach veranstaltungsbedingtem Umbau meist reduziert.
Mehrfunktionen-Sportstadion 	Mehrfunktionen-Sportstadien zeichnen sich durch ihre variable Nutzbarkeit für verschiedene Sportveranstaltungen aus. Dies umfasst beispielsweise eine Laufbahn um das Spielfeld für Leichtathletikveranstaltungen oder eine angebaute Eishockey- / Basketballhalle.	Das Olympiastadion in Berlin ist das wohl bekannteste Beispiel in Deutschland, denn es verfügt über eine Laufbahn und weitere Infrastruktureinrichtungen, um u.a. internationale Wettkämpfe wie eine Leichtathletik-WM auszutragen.

4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

Hierbei nehmen erweiterte Sicherheitsanforderungen ebenfalls einen großen Stellenwert ein. Für die Entwicklung einer für die Stadt Nürnberg und den 1. FC Nürnberg optimal geeigneten Stadionkonzeption wurden in diesem Zusammenhang unterschiedliche Stadiontypen bzw. Themenstadien analysiert und diese nach ihren Nutzungen sowie nach ihrer Funktionalität bzw. Architektursprache kategorisiert. Dabei können die meisten Stadien mehreren Stadiontypen zugeordnet werden. Neben den unterschiedlichen Themenstadien bzw. Stadiontypologien unterliegt die Entwicklung von Fußballstadien zudem zwei weiteren Trends:

- Fußballstadien als architektonische Wahrzeichen für eine Stadt oder Region: Stadien werden durch den besonderen und wichtigen Stellenwert für die Stadt, in der sie sich befinden, zu Wahrzeichen. Beispielsweise gibt es in London viele verschiedene moderne Stadien, dennoch wird vermutlich nur das Wembley-Stadion als eines der Wahrzeichen Londons bezeichnet, da hier nicht nur nationale Finalspiele ausgetragen werden, sondern auch spezielle und landesweit beachtete Veranstaltungen, wie historische Boxkämpfe, NFL-Spiele und Konzerte stattfinden. Ähnliches gilt für Stadien, welche aufgrund Ihrer Architektur, Fassadengestaltung oder Konstruktion zu einer überregional bedeutsamen Ikone der jeweiligen Stadt oder Region werden, wie beispielsweise die Allianz-Arena in München, das Birds-Nest in Peking oder die Allianz Riviera in Nizza.

Themenstadion	Nutzung	Beispiel
Multifunktionsarena: 	Multifunktionsarenen verfügen über ein verschließbares Dach oder einen verfahrbaren Rasen, um neben dem Fußball weitere Veranstaltungen durchführen zu können.	Die Merkur-Spiel-Arena in Düsseldorf oder die Johan-Cruijff-Arena in Amsterdam können in circa 30 Minuten ihr Dach schließen, um zu einer Konzerthalle umfunktioniert zu werden. Das Rasenspielfeld des Tottenham-Hotspur-Stadiums kann mit Hilfe eines elektrischen Hydrauliksystems unter die Tribünen gefahren werden und durch ein Kunstrasenfeld ersetzt werden, sodass der Innenraum in ca. 25 Minuten zu einem American Football-Spielfeld umgewandelt werden kann.
Stadion mit Ergänzungsnutzungen: 	Stadien mit Ergänzungsnutzungen zeichnen sich durch Erweiterungen in der unmittelbar baulich umgebenden Stadionstruktur aus. Dies können beispielsweise Hotels, Wohnflächen oder auch soziale Einrichtungen (z.B. KITA) sein	Mit dem Ausbau des Millerntor-Stadions integrierte der FC St. Pauli eine Kindertagesstätte in das Stadion, in der rund 100 Kinder im Alter bis zu sechs Jahren betreut werden. Auch der VFL Wolfsburg baut auf Bildung, denn seit 2015 ist ein Hochschul-Campus in der Volkswagen Arena integriert.
Stadion mit Mantelnutzung: 	Stadien mit Mantelnutzungen integrieren sport- oder veranstaltungsaffine Nutzungen in die das Stadion umgebende Baustruktur. Hierbei ist sowohl ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen Mantelnutzung und Stadionbetrieb als auch ein eigenständiger und unabhängiger Zugang zu den Mantelnutzungen abbildbar.	Das Air Albania Stadium im albanisches Tirana beinhaltet in seiner polygonalen und einzigarten Formensprache mehrere Nutzungen in Form von Restaurants, Läden, Büroräumlichkeiten und einem Hotel. Dabei sind die Räumlichkeiten der Mantelnutzungen vom Umfeld unabhängig zum Stadionbetrieb erreichbar.

4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

› Stadien mit umfangreichen Cateringmöglichkeiten: Ein weiterer und stark ansteigender Trend im Stadionbau ist die umfassende Integration von innovativen Catering-Flächen, um hierdurch den Fans ein einzigartiges Aufenthaltserlebnis zu bieten. Diese Nutzungsansätze reichen von Gourmet-Restaurants über Biergärten bis hin zu mobilen Essensständen. Ein Beispiel für ein Stadion mit innovativen Catering-Flächen ist das Lower. com Field in Columbus, Ohio. Das 2021 eröffnete Stadion, welches Heimat des Major League Soccer-Teams Columbus Crew ist, bietet einen Biergarten und einen Food Court mit großer Auswahl an speziellen Gastronomieangeboten. Ein weiteres Beispiel ist das Banc of California Stadium in Los Angeles, das Heimat des Fußballvereins LAFC ist. Das Stadion beinhaltet eine umfangreiche Bier- und Weinbar sowie mehrere Restaurants und Imbissstände, die eine große Auswahl an Gerichten und Snacks anbieten. Diese innovativen Catering-Flächen bieten den Fans ein unvergessliches kulinarisches Erlebnis, welches immer mehr zu einem wichtigen Bestandteil des Stadionbesuchs wird und wesentlich zu einer ausgeglichenen Ökonomie des Betriebs beträgt.

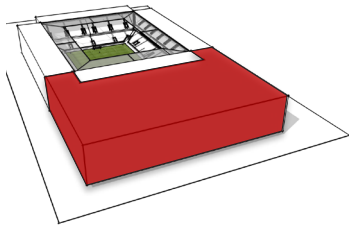
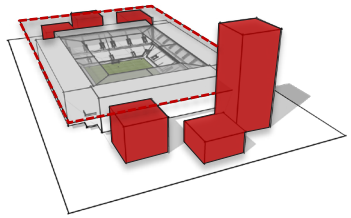
Themenstadion	Nutzung	Beispiel
Stadion mit eigenständiger Drittnutzung 	Stadien mit eigenständiger Drittnutzung definieren sich grundlegend über eine Erweiterung in der Baustruktur, die unabhängig vom sportlichen Geschehen betrieben wird, wie beispielsweise ein Hotel, ein integriertes Einkaufszentrum oder ein Großmarkt (z.B. IKEA).	Das Stadion Voždovac in Belgrad wurde auf ein Shopping-Center gebaut, das unabhängig vom Stadion und vom Sportgeschehen betrieben werden kann. Die Tissot-Arena in Biel/Bienne in der Schweiz verfügt ebenfalls über ein angebautes Shopping-Center sowie eine Eishockeyarena.
Campus- oder Cluster-Stadion 	Bei Campus- oder Cluster-Stadien weist das umliegende Areal bzw. Quartier um das Stadion weitere Nutzungen und ggf. Veranstaltungsstätten auf.	Ein Beispiel hierfür ist das SoFi Stadium in Inglewood/ Kalifornien. Während das Stadion Heimat der Los Angeles Rams, Los Angeles Chargers (NFL) ist und darüber hinaus für weitere Großsportveranstaltungen genutzt wird (z.B. College Football Playoff Finale), befindet sich im gleichen Areal mit dem „YouTube Theater" ein Konzerthaus mit einer Kapazität von 6.000 Plätzen. Darüber hinaus verfügt das Cluster des „Hollywood Park" über ein Luxuskino und vielfältige Gastronomiemöglichkeiten.

Tabelle 4.3.1: Tabellarische Übersicht THemenstadien

4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

4.3.2 Benchmarking Hospitality

Geht es um die Vielfalt der am Markt angebotenen Produkte für die VIP- und Businesskunden in Fußballstadien, hat der deutsche Fußballmarkt im Vergleich zur Premier League in England und den US-amerikanischen Major Leagues gegenwärtig den Anschluss verloren. Es zeichnet sich jedoch ab, dass in diesem Bereich in den kommenden Jahren mit einer zunehmenden Diversifizierung zu rechnen ist und es neben „klassischen" Business Seats und Logenplätzen darüber hinaus weitere Kategorien mit preislich abgestuften Angeboten geben wird, in denen Profifußball und andere Events aus den Hospitality-Bereichen eines Stadions erlebt werden können. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden daher verschiedene und in anderen Märkten bereits etablierte Hospitality-Produkte evaluiert und für die Neukonzeption des Max-Morlock-Stadions vorgeschlagen, wie zum Beispiel:

Tunnel Club

Der Tunnel Club repräsentiert das aktuell exklusivste Hospitality-Erlebnis am Markt. Fans erhalten Zugang zu einem Bereich, der durch Glasfassaden Einblick in den Spielertunnel gewährt. Innerhalb des Tunnel Clubs lassen sich Tische für verschiedene Gruppengrößen buchen, die jeweils mit gepolsterten und geräumigen Sitzplätzen im Mittelrang der Haupttribüne einhergehen. Aus Sicht der Teammitglieder ist die Glasfassade abgedunkelt, sodass sie durch die Gäste des Tunnel Clubs nicht in ihrer Spielvorbereitung gestört werden.

In der US-amerikanischen National Football League (NFL) verfügen die Dallas Cowboys und die Philadelphia Eagles bereits seit mehreren Jahren über ein entsprechendes Angebot. In Europa führte Manchester City das Produkt als erster Club ein, mittlerweile hat der Ligakonkurrent Tottenham Hotspur nachgezogen. In Deutschland arbeitet der VfB Stuttgart aktuell an der Einführung eines Tunnel Clubs und wäre hiermit Vorreiter im deutschen Markt. Auch die spanischen Topmannschaften Real Madrid und FC Barcelona beschäftigen sich im Rahmen ihrer Stadionumbauten mit der Schaffung eines Tunnel Clubs.

Tennislogen / Tennisboxen

Das „Tennislogen-Konzept" ist in den USA bereits weit verbreitet und findet nun im europäischen Markt nach und nach Einzug. Im deutschen Profisport finden sich hierzu allerdings noch keine Beispiele. Im Estadio Metropolitano (aus Sponsoringgründen Civitas Metropolitano), Heimstätte von Atlético Madrid, und in den Planungen zum neuen Everton Stadium in Liverpool finden sich erste europäische Beispiele. Bei den Tennislogen handelt es sich um semi-private Logen, die in die Sitzplätze der Haupttribüne, meist auf Höhe der Business Seats, integriert werden. Von dort können kleinere Gruppen (vier bis sechs Personen) das Spielgeschehen verfolgen. Individualisierungsmöglichkeiten bestehen beispielsweise in der Ausstattung mit TV-Bildschirmen. Preislich kann die Tennisloge somit ein hervorragendes Brückenprodukt für kleine und mittelständische Unternehmen sein, die für eine Vier-Personen-Tennisloge saisonal gesehen deutlich weniger investieren müssen als für eine „Standardloge" mit einer Kapazität von zehn Personen. Vor allem weil Unternehmen heutzutage immer öfter Probleme haben, die Investition in ein saisonales Hospitality-Produkt zu rechtfertigen. Zumal bei Standardlogen der logistische Aufwand hinzukommt, zu jedem Spiel genügend Gäste und Geschäftspartner einzuladen, um das Investment sinnvoll erscheinen zu lassen. Bei einer Loge mit zehn Plätzen sind das auf eine Saison mit 18 Spielen gerechnet 144 Gäste, die geladen werden müssen, wenn man davon ausgeht, dass acht der zehn Plätze für Gäste zur Verfügung stehen.

Logen

Bei klassischen Logen handelt es sich um ein bereits seit Jahren im deutschen Profifußball etabliertes Hospitality-Produkt. Ein abgegrenzter Rückzugsort für Sponsoring oder sonstige Firmen und Unternehmen, der individuell gestaltet werden kann. Die Kapazität einer einzelnen Loge schwankt zumeist zwischen acht und zwölf Personen.

Business Seats

Auch das Produkt der „Business Seats" ist seit langer Zeit in deutschen Profifußballstadien zu finden. Oftmals geht der Hospitality-Ansatz „Business-Seat" mit einem Verpflegungsangebot in den großräumigen Businessbereichen einher, wo die Gäste auf andere Business Seat-Inhabende treffen und somit die

4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

Möglichkeit zum Austausch haben. Die Sitzplätze sind etwas breiter, gepolstert, verfügen in der Regel über zusätzliche Beinfreiheit und sind auf Haupt- und teilweise auch auf der Gegentribüne zu finden.

Premium GA-Plätze ("Premium General-Admission")
Hierbei handelt es sich um Plätze, die für einen moderaten Aufpreis den „normalen" Fans einen Zugang zu einem exklusiveren Spieltagserlebnis bieten, ohne die deutlich höheren Summen für die „klassischen" Business Seats aufzuwenden. Ein Beispiel ist das KITS im Etihad Stadium von Manchester City. Hierbei handelt es sich um ein Hospitality-Angebot, bei dem Fans Zugang zu einem Sportsbar-Bereich erhalten, in dem sie sich vor und nach dem Spiel aufhalten und kostenlose Soft- und Heißgetränke genießen können. Alle weiteren Angebote, wie beispielsweise das Stadionbier oder Essen, müssen vor Ort gegen Entgelt erworben werden. Zudem erhalten die Gäste Zugang zu einem gepolsterten Sitz und einen Parkausweis. Dieses Beispiel zeigt, dass man mit Premium GA-Plätzen Fußballfans ansprechen kann, die auf der Suche nach einem Zwischenweg zwischen dem „traditionellen" Stadionerlebnis und dem etwas exklusiveren Hospitality-Erlebnis sind. Ein Blick in europäische Stadien zeigt, dass diese Art von Hospitality-Produkt nachgefragt wird und sich deutlich etabliert. Neben Manchester City haben in der Premier League auch Tottenham Hotspur (1882 Club), der FC Liverpool (Carlsberg Dugout) und Chelsea FC (Westview) entsprechende Premium GA-Konzepte eingeführt.

4.3.3 Benchmarking Stadionkapazität

Lange galt: Je größer ein Stadion, desto besser. Ein größeres Stadion war mit besserer Stimmung, höherem Einkommen und mehr Prestige verbunden. Doch im letzten Jahrzehnt ist – basierend auf den Daten hinsichtlich der Korrelation zwischen der Kapazität des Stadions und den durchschnittlichen Zuschauerzahlen – eine klare Entwicklung in Richtung kleinerer Stadien zu erkennen. In den USA haben unter anderem die MLB-Teams Atlanta Braves, Miami Marlins, Minnesota Twins und New York Yankees seit 2009 alle ihre Kapazität verkleinert. Auch Udinese Calcio aus der italienischen Serie A hat im Jahr 2016 die Kapazität der Dacia Arena von 41.651 auf 25.114 Plätze reduziert. Im Rahmen des Umbaus wurde unter anderem die um das Spielfeld angeordnete Laufbahn entfernt, bestehende Sitze näher ans Spielfeld gerückt und alte Sitze ausgetauscht. Die Gesamtkosten der Umbaumaßnahmen, die dem Stadion in Udine ein komplett neues Gesicht gaben, beliefen sich auf 50 Millionen €. Die durchschnittliche Zuschauerzahl erhöhte sich im Anschluss an die Kapazitätsreduzierung trotz vergleichbarer sportlicher Leistungen. Ein weiteres Beispiel ist der Umbau des Stadio Renato Dall'Ara von Bologna FC, der aktuell in Planung ist. Hier soll die Kapazität von 31.000 auf 27.000 Plätze reduziert werden. Dem Stadion soll zudem eine neue Fassade verliehen werden, allerdings mit dem Erhalt von historischen Teilen. Im Rahmen der Umbaumaßnahmen werden auch die VIP-Bereiche und VIP-Sitzplätze modernisiert und die ersten Sitzplätze hinter den beiden Toren von aktuell 43,5 Metern auf 7,5 Meter an das Spielfeld herangerückt. Der dadurch gewonnene Platz hinter den Tribünen soll den Fans eine qualitative und quantitative Verbesserung der Gastronomie- und Sanitärflächen bieten.

Grundsätzlich geht es bei der Veränderung der Stadiongröße dabei nicht um eine einfache Reduzierung der Kapazitäten, sondern um Ableitung einer individuell idealen Stadionkapazität für den jeweiligen Standort oder Verein. Im Sinne eines optimalen Fan-Erlebnisses sind insbesondere Parameter wie die Platzierung von spielfeldnahen Zuschauerplätzen, die Verbesserung von Sicherheit und Komfort sowie die Schaffung von baulichen Gegebenheiten für bessere Atmosphäre relevant.

Zudem korreliert die Verknappung von Tickets aufgrund einer möglichen Kapazitätsreduktion (Knappheitsprinzip) mit einer Steigerung der Exklusivität und der Möglichkeit eine wirtschaftlichere Preisgestaltung umzusetzen. Aufgrund der Kapazitätsoptimierung erlaubt eine zusätzlich gewonnene Stadionfläche gegebenenfalls die Entwicklung weiterer Nutzungen wie zum Beispiel zusätzliche Räumlichkeiten für die Fans oder ein Vereinsmuseum. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auch auf die aktuell wieder zunehmende Bedeutung von Stehplatzbereichen und die von diesen ausgehende Verbesserung der Veranstaltungs- und Spielatmosphäre (Fan-Choreographien, Fangesänge, etc.) hinzuweisen.

4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

Dementsprechend kann man davon ausgehen, dass die Tendenz zu "Sitzplatzstadien" sich ggf. überholt hat und national wie auch international (Premier League: "Safe-Standing") vermehrt wieder größere Stehbereiche in Stadien ausgewiesen werden.

Für das Max-Morlock-Stadion wird somit, unter Berücksichtigung der historischen Besucherzahlen des Max-Morlock-Stadions sowie unter Berücksichtigung von Benchmarks vergleichbaren Stadien der 1. und 2. Bundesliga folgende Empfehlungen für eine marktoptimierte Kapazität für die zukünftige Entwicklung abgeleitet. Die bisherige Gesamtkapazität des Max-Morlock-Stadions beläuft sich auf insgesamt 50.070 Besucherplätze, welche sich auf reguläre Sitz- und Stehplätze sowie VIP-Bereiche mit Logen- und Business-Seats aufteilt. Die derzeitige Vermarktungssituation des Max-Morlock-Stadions weist im Durchschnitt eine Platzbelegung pro Spiel von rd. 30.000 Plätzen in der 2. Bundesliga und 40.000 Plätzen in der Bundesliga aus.

Durch einen Neubau mit optimierter Ranggeometrie, höherem Komfort und verbesserter Sicherheit steigt die Event-Attraktivität, ein Fußballspiel live im Stadion zu erleben, deutlich an und damit auch kongruent das Verkaufspotenzial für Tickets. Gemäß den durchgeführten Analysen und Benchmarks von vergleichbar großen und bereits erfolgreich sanierten bzw. neugebauten Stadien, kann davon ausgegangen werden, dass sich die durchschnittliche Auslastung um ca. 20% bis 30% erhöht (vgl. Kapitel 5.3.2).

Bei der Grundüberlegung zur Gesamtkapazität ist jedoch auch die Tatsache zu berücksichtigen, dass ein kompaktes und regelmäßig ausverkauftes Stadion wirtschaftlich vorteilhafter ist, als eine in Teilen überdimensionierte und ggf. nur bei Spitzenspielen voll ausgelastete Spielstätte.

Unter Abwägung der vorangestellten Überlegungen im vergleichenden Kontext zu anderen Stadionprojekten und der analysierten Trendentwicklung hin zu kleineren und wirtschaftlicheren Sportstätten wird für den Standort Nürnberg eine Kapazität von insgesamt 45.000 Plätzen empfohlen, wobei der Anteil der Hospitalityplätze ca. 7-10% der Gesamtkapazität betragen sollte.

4.3.4 Denkmalschutz

Das 1928 errichtete Max-Morlock-Stadion ist als ein Baudenkmal mit folgenden Angaben in der bayerischen Denkmalliste verzeichnet: […] Städtisches Stadion, Stadionbau über der Grundlinie des gestreckten Achtecks, mit Westtribüne in den Formen des Internationalen Stils […].

Kern des Baudenkmals sind hierbei die erhaltenen, derzeit aber stark überformten Grundstrukturen des Stadions in seinem landschaftsplanerischen Kontext der 1920er Jahre. So wurde u.a. die Zuschauertribüne des Ursprungsbaus an der westlichen Längsseite des Stadions weitgehend erhalten und insbesondere auch im Hinblick auf die Tribünenfassade in den Neubau der 1980er Jahre integriert.

Als weiteres Merkmal ist der gestreckt-achteckige Grundriss und die symmetrisch-axiale Anordnung des Stadions zu nennen sowie die Situierung innerhalb des Flächendenkmals „Volkspark Dutzendteich" mit unmittelbarem räumlichen Bezug zum angrenzenden Denkmal des Stadionbades.

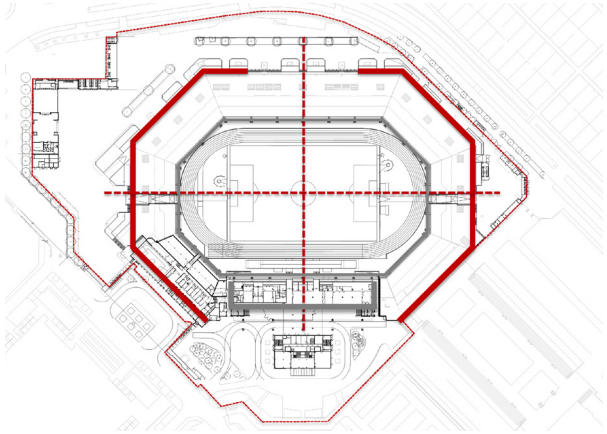
Aufbauend auf den Ausführungen zu Standort und Denkmalschutz wird im Zuge der exemplarischen Bemessungskonzeption des Stadions der Fokus insbesondere auf den Erhalt des gestreckt-achteckigen Grundrisses in Verbindung mit der symmetrisch-axialen Ausprägung des Stadions sowie den Bestandserhalt der Fassade der historischen Tribüne gelegt. Die genannten Elemente sollen daher in die Neukonzeption des exemplarischen Bemessungsstadions eingebunden und erlebbar gemacht werden.

<u>Gestreckt-Achteckiger Grundriss in symmetrisch-axialer-Ausrichtung</u>

Da die Grundkontur eines 45.000er-Stadions mit 2 Rängen innerhalb der bestehenden Stadiongrundfläche in der Querachse abbildbar ist, bieten sich in der Längsachse Entwicklungsflächen zur Verortung von zusätzlichen Nutzungen, wodurch die bestehende Grundform des Stadions im Bemessungsansatz beibehalten werden kann. Kopfseitig können somit unter Berücksichtigung der bestehenden Grundfläche des Bestandsstadions zusätzliche Ergänzungs- und Drittnutzungsflächen entstehen.

4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

Erdnahe Bereiche werden hierbei aufgeständert, um die Zugänglichkeit und Erlebbarkeit / Erkennbarkeit des Stadions für Gäste als öffentlichen Veranstaltungsraum sicherzustellen.



Denkmalgeschützte Grundkontur des Stadions

4.3.5 Funktionalplanung Stadion

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Grundausrichtung des bestehenden Stadions und der denkmalschutzrelevanten längsgestreckten, achteckigen Grundform wird als funktionaler Bemessungsansatz ein 2-Rang-Stadion unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Standorts der bestehenden Platzlage mit einer Kapazität von 45.000 Personen vorgesehen. Der in diesem Zusammenhang erarbeitete funktionale Planungsansatz muss darüber hinaus die aktuellen wie auch zukünftigen Entwicklungen im Stadionbau (Angebot an qualitativ abgestuften Hospitlitybereichen, Anteil Stehplätze, Inklusion, etc.) angemessen berücksichtigen, wodurch sich u.U. gegenüber den EM2024 -Stadien ein langfristiger Standort- und Wettbewerbsvorteil am "Stadionmarkt" sicherstellen lässt.

Herangehensweise und Planungsansatz

Der bestehende Standort der Spielfeldfläche wird beibehalten, wobei die Höhenlage des Spielfeldes (105 x 68m, netto) exemplarisch 2m unterhalb der umgebenden Stadionumfeldfläche angenommen wird. Von einer Absenkung des Spielfeldniveaus wird im Zuge des exemplarischen Bemessungsentwurfes abgesehen, da von unangemessenen Aufwendungen für Rückhaltemaßnahmen des anstehenden Grundwassers auszugehen wäre.

Der Innenraum kann aufgrund des Entfalls der Leichtathletiknutzung auf 125 x 85m reduziert werden, wodurch alle Zuschauerplätze näher an das Spielgeschehen heranrücken und somit Spielatmosphäre und Spielerlebnis für alle Beteiligten relevant verbessert werden. Der unmittelbar an den Stadioninnenraum anschließende Unterrang der nördlichen wie auch südlichen Kopftribüne wird - wie der nördliche Oberrang auch - anteilig als Sitz- bzw. Stehbereich ausgebildet.

Unterrang, Verteilerebene, Oberrang

Unter- und Oberrang werden durch eine umlaufende Verteilerebene auf Ebene 1 (E1) voneinander getrennt, wodurch sich zwischen den Rängen eine offene Fuge zum Innenraum ergibt. Diese Fuge wird lediglich im

Kompakter Stadioninnenraum

Mit dem Rückbau bzw. Entfall der Leichtathletiknutzungen im Stadion ergibt sich ein erweitertes Flächenpotenzial im Stadioninnenraum, der es ermöglicht, die Tribünen näher an das Spielfeld heranzurücken und den Zuschauern zukünftig im Rahmen der Hauptnutzung Fußball wie auch bei Konzertveranstaltungen optimierte Aufenthalts- und Sichtverhältnisse in Verbindung mit einer dichten Veranstaltungsatmosphäre zu bieten. Der Innenraum des neuen Stadions wird vor diesem Hintergrund gemäß der Empfehlung der DFL in einem Innenraummaß von 125m x 85m vorgehalten.

Die Nähe zum Spielfeld und damit auch zum Spielgeschehen erlaubt in diesem Zusammenhang ein verbessertes Erleben seitens der Zuschauerinnen und Zuschauer und gleichzeitig die Übertragung von Emotionen und Begeisterung von den Rängen auf den Platz. In Verbindung mit gleichmäßig guten Sichtverhältnissen von den Zuschauerplätzen, sinnvollen räumlichen Gegebenheiten auf und neben dem Spielfeld bzw. betrieblich optimierten Stehplatzausweisungen bei Events im Innenraum werden somit in einem modern geprägten, kompakten Stadion optimale Bedingungen geschaffen, um einen sicheren und modernen Betrieb für eine große Bandbreite denkbarer Veranstaltungsansätze zu gewährleisten.

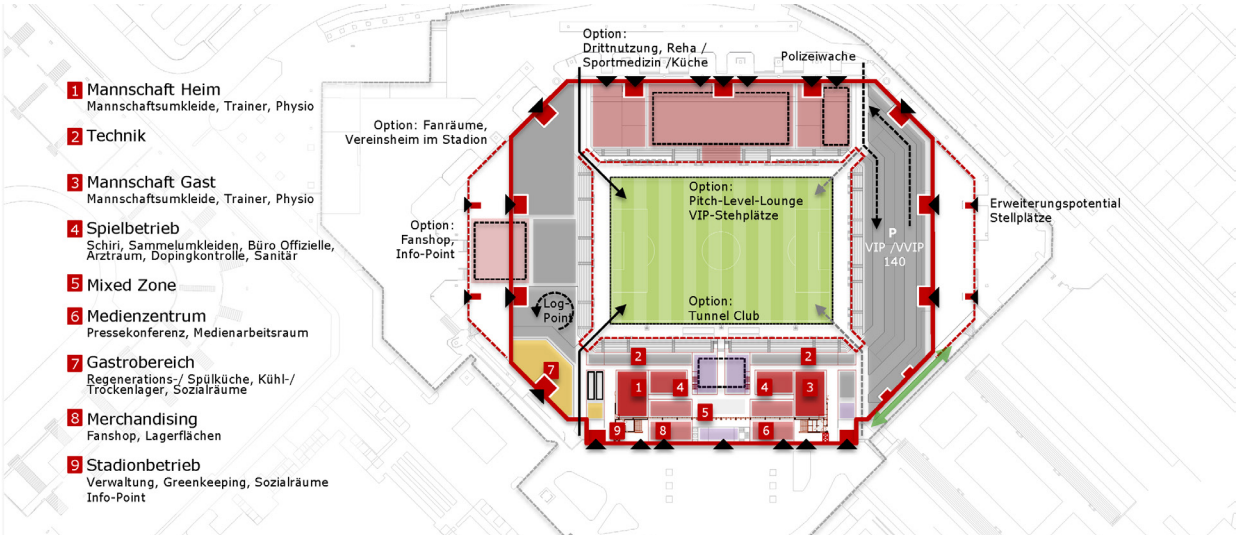
4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

Bereich der Westtribüne (Haupttribüne) unterbrochen, da dort die Regelnutzungen eines modernen Stadionansatzes (Funktionsbereiche, Spielbetrieb, Hospitality) integriert werden. Der Unterrang verfügt über 18 Sitzplatzstufen (alternativ 36 Stehplatzstufen), welche mittels Sitzstufensteigungen von 30cm bis 40cm als parabelförmiger Tribünenverlauf konzipiert werden. Der Oberrang verfügt über 28 Sitzplatzstufen (alternativ 56 Stehplatzstufen) mit einer Sitzstufensteigung von 50cm bis 57cm.

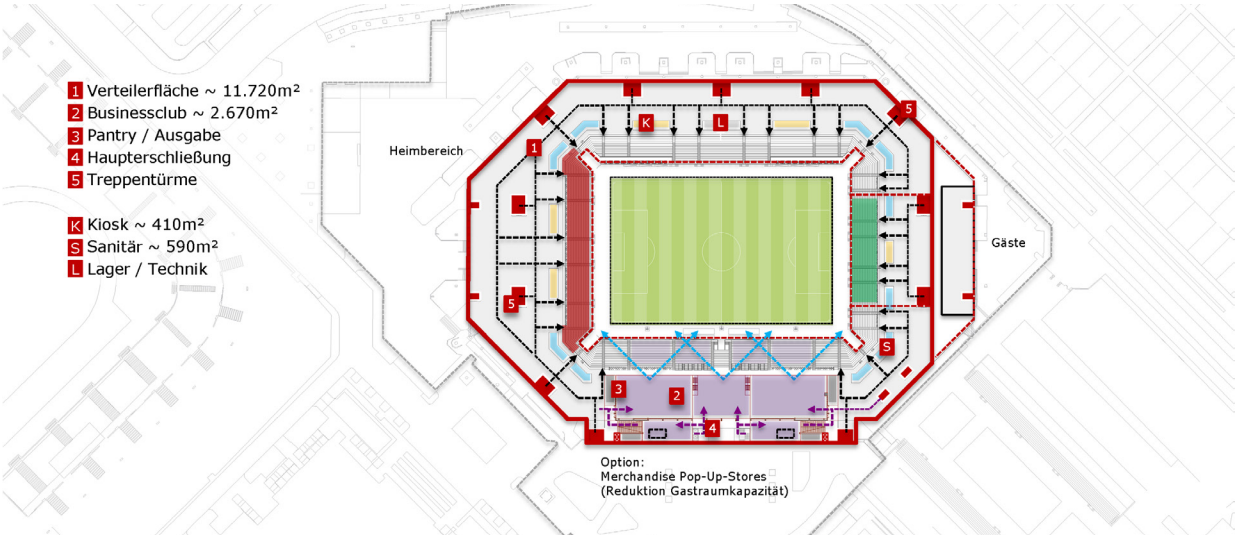
Der parabelförmige Stufenanstieg führt im Bereich der Hauptachsen des Stadions (Mittellinie bzw. Achse von Torlinie zu Torlinie durch Anspielpunkt) zu sehr guten Sichtbeziehungen von der Tribüne auf das Spielfeld, welche sich mit zunehmender Distanz zu den Hauptachsen in Richtung der Stadionecken allerdings leicht reduziert.

<u>Dach</u>

Das Dach wird exemplarisch als in sich geschlossene, umlaufende Dachsituation schematisch konzipiert, welche im rückwärtigen Bereich in eine Dachschürze übergeht, um die Proportion des Daches und die damit verbundene Höhensituation des Gesamtkörpers in Verbindung mit der achteckigen, längsgestreckten Grundform des neuen Stadions klar abzubilden. Im Sinne des Witterungsschutzes der Zuschauenden würde es sich anbieten, den Fußpunkt der Tribünen zu überragen (Literaturwert: 8°).



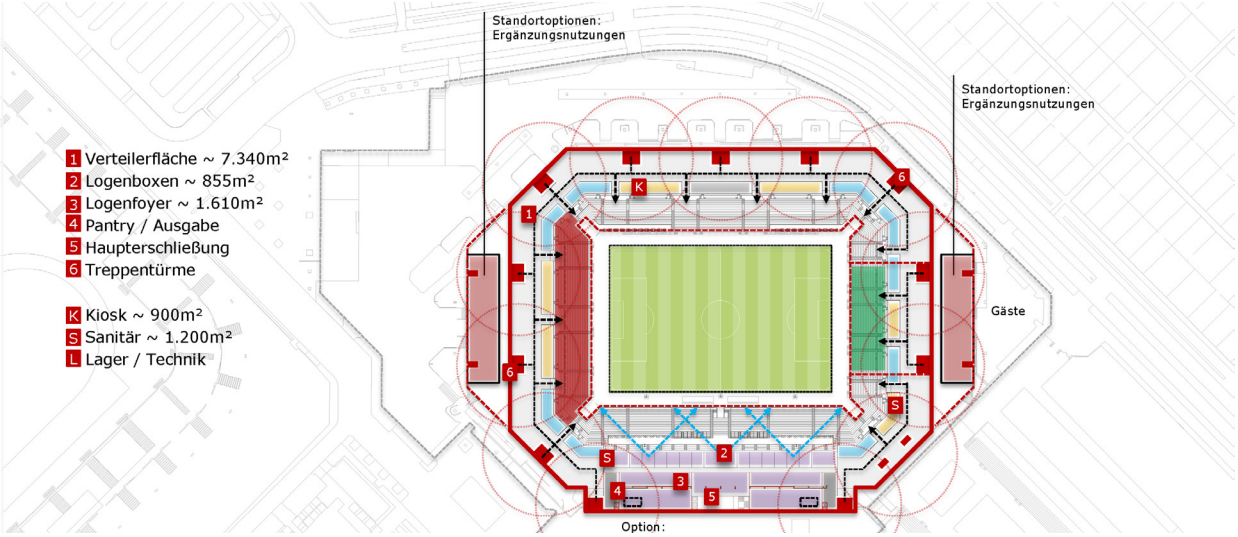
Grundansatz Stadion - Ebene 0



Grundansatz Stadion - Ebene 1

4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

Das neue Dachtragwerk dient auch der Anbringung der Flutlichtanlage und der weiteren technischen Ausrüstung des Stadions im Sinne einer multifunktionalen Nutzung. Die Vorhaltung eines "Komfortdaches" in Form einer Gesamtüberdachung von Zuschauertribünen und Spielfeld wurde nicht in Erwägung gezogen, da der Planungsansatz "reines Fußballstadion" und die damit einhergehenden aktuellen Lizenzierungsvorgaben (DFL-Statuten: "Fußball ist eine Freiluftsportart") hierzu in Konflikt steht und darüber hinaus die bestehende Umfeldsituation um das Stadion (Emissionslage) die Vorhaltung eines Konfortdaches nicht erforderlich machen. Aufgrund des Entfalls der Leichtathletikanlage und des damit verbundenen Heranrückens der Zuschauerbereiche an das Spielfeld können jedoch die bestehenden Flutlichtmasten keinen Beitrag zur Ausleuchtung im Rahmen des Spielbetriebs leisten und wurden in der Konzepterstellung nicht weiter berücksichtigt. Inwieweit diese aus gestalterischen, identifikationsbezogenen oder historischen Erwägungen beibehalten werden, liegt im Ermessen des Eigentümers.



Grundansatz Stadion - Ebene 2

Stadionebenen

Ebene 0 umfasst die Zugangsebene des Stadions in Verbindung mit den Eingangsanlagen und dem äußeren Sicherheitszaun als Begrenzung des unmittelbaren Stadionperimeters. An die westlich gelegene Grundebene der Haupttribüne (Spielbetrieb, Medien, Welcome-Zone Hospitality, Fanshop) grenzen im Norden der Gastrobereich mit Lager- und Logistikflächen sowie über Nord- bis hin zur Gegentribüne Potenzialflächen für Ergänzungs- und Mantelnutzungen an. Begrenzt werden diese Flächenpotenziale an der südöstlich gelegenen Standortoption für die Polizei und Sanitätswache, welche jeweils als eigenständige Betriebseinheiten vorgesehen werden. Im Bereich der Südtribüne werden Hospitality-Stellplätze vorgesehen, welche über eine Anbindung an die Hans-Kalb-Straße verfügen. Jede Stadionecke verfügt über eine Innenraumzufahrt. Für BOS-Verkehre werden die nördlich gelegenen Zufahrten vorgesehen; die südlichen Zufahrten sollen überwiegend den innerbetrieblichen Stadionbelangen dienen.

Ebene 1 dient als umlaufende Verteilerfläche, welche im Bereich der Haupttribüne unterbrochen wird. Die Ebene ist über Treppenanlagen in Kombination mit Aufzugsanlagen erreichbar und ist dahingehend auch Standort von Kiosk- und Sanitäranlagen sowie allen weiteren stadionbetrieblichen Einrichtungen (Sanitätsstationen, Fanshops, Ladestationen, etc.).

Bei Ebene 2 handelt es sich um eine kleinere Verteilerebene, welche vorwiegend der Erschließung des Oberranges dient. Analog zu Ebene 1 verfügt diese ebenfalls über Kiosk- und Sanitäreinrichtungen sowie nachgeordnete Stadioneinrichtungen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, von dieser Ebene insbesondere im Bereich der Heimkurve zusätzliche Mundlöcher über Treppenkerne als funktionale Erschließungsoptimierung für den Oberrang zu ergänzen.

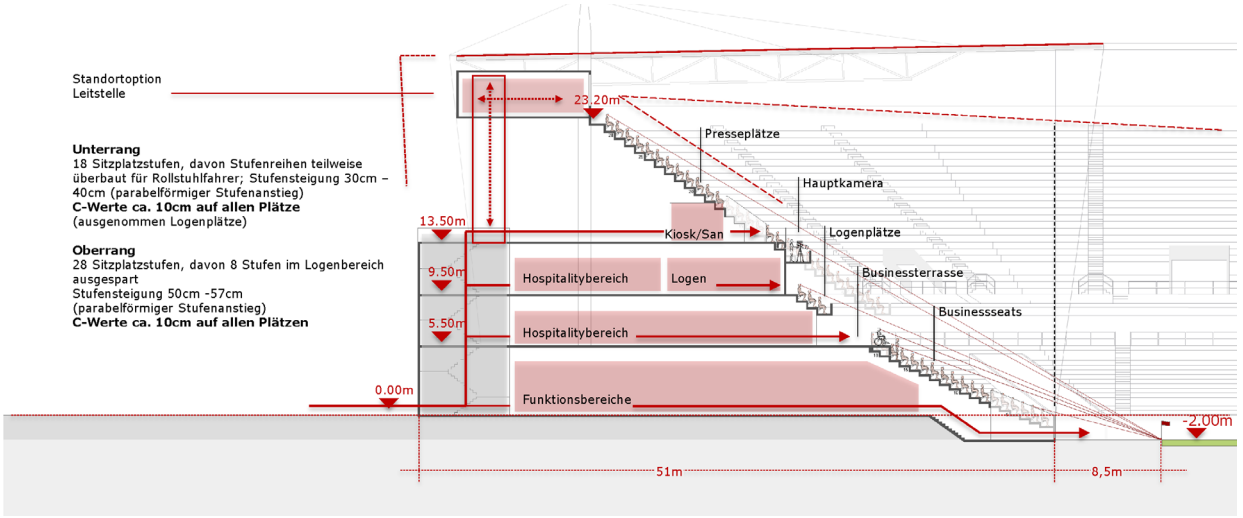
4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

Die oberste Verteilerebene bezeichnet Ebene 3, welche über die beidseits der Haupttribüne gelegenen Treppenkerne erschlossen wird und der Befüllung wie auch Entleerung des Oberrangs im Bereich der Haupttribüne dient. Diese Ebene könnte mittels zusätzlicher Treppenanbindungen auch an den Verteiler der Ebene 2 angebunden werden.

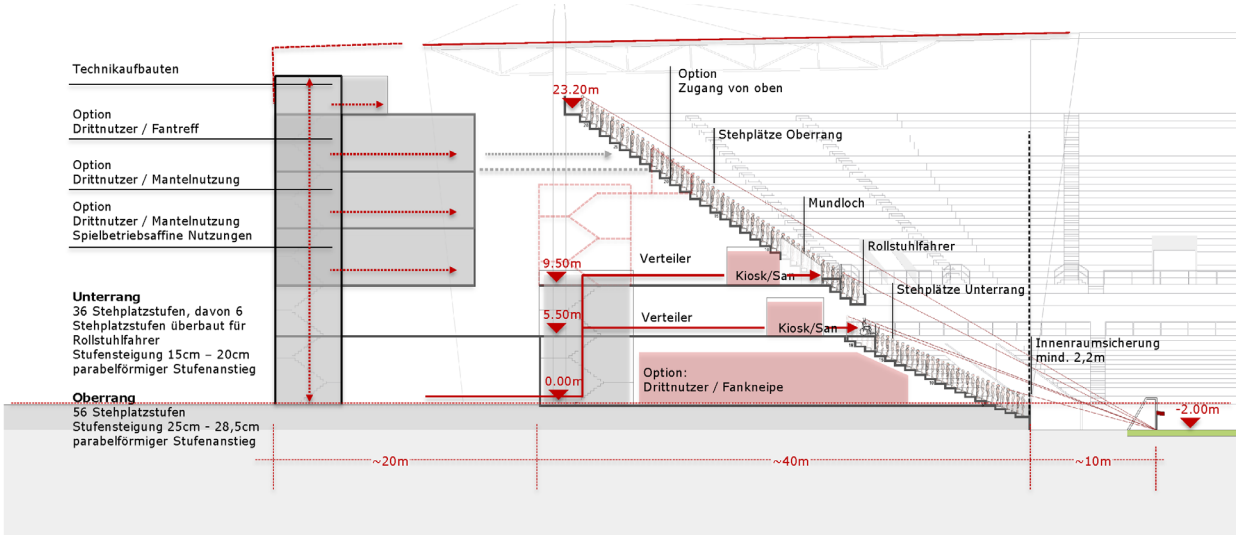
Haupttribüne

Die Nutzungseinheit der Haupttribüne befindet sich auf der Westseite des Stadions und unterbricht somit die umlaufenden Verteiler auf Ebene 1 und 2 in der gesamten Dimension der Längsseite des Stadions. Ebene 0 dient im Umgriff der Haupttribüne überwiegend den funktionsbetrieblichen Nutzungen (Spielbetrieb, Medien, Gastronomie, Lager- und Betriebsflächen) sowie in reduzierterem Flächenanteil als Welcome-Zone und Fanshop. Ebene 1 und Ebene 2 werden im Umgriff der Haupttribüne als Hospitality-Bereiche genutzt.

An der Oberkante des Oberranges bietet sich auf Seite der Haupttribüne exemplarisch die Verortung der Einsatzzentralen für Polizei, Sanitäts- und Ordnungsdienst sowie Feuerwehr an. Genannte Nutzungen könnten somit in einsatztechnisch optimierter Nähe in Verbindung mit Stadionregie und einem unmittelbar zugeordneten Besprechungsraum („Koordinationsraum" / Blick in Stadioninnenraum) als Leitzentrale zusammengefasst werden. Ebene 3 dient als Verteilerfläche zur Erschließung des Oberrangs im Bereich der Haupttribüne.



Grundkapazität Stadion - Schemaschnitt West



Grundansatz Stadion - Schemaschnitt Nord

4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

Alle vorgenannten Ebenen und Nutzungen werden über vertikal verlaufende Treppenkerne, idealerweise in Kombination mit Aufzugsanlagen, erschlossen. Der Zuschauerbereich der Unterrangtribüne beginnt auf einer Fußpunkthöhe von 1,10m über dem Spielfeld und wird im Bereich der Sitzplätze zum Innenraum hin mit einer 0,9m hohen Brüstung abgegrenzt, wodurch die Sicherheitsanforderungen zur Innenraumabsicherung im Bereich von Sitzplätzen (Höhendifferenz zu Spielfeld 2m) analog zu modernen Stadionprojekten eingehalten werden. Die Hospitality-Gäste im Unterrang erreichen ihre Plätze auf der Tribüne über Stufengänge, welche im Umgriff der Haupttribüne an die rückwärtig gelegenen Hospitality-Flächen anschließen. Zwischen Oberrang und Unterrang ergibt sich für die Logengäste diesbezüglich eine Sondersituation, da der Oberrang zwecks Verortung gesonderter Logentribünen um etwa acht Sitzstufenreihen eingeschnitten wurde. Somit besteht die Möglichkeit, den Logengästen auf Ebene 2 eine gesonderte Logenbalkonsituation mit überdurchschnittlich guten C-Werten zur Verfügung zu stellen.

<u>Nordtribüne / Heimkurve</u>

Die Nordtribüne bleibt die traditionelle Heimfankurve. In diesem Zusammenhang werden im unmittelbaren Kopfbereich Stehtribünen ausgebildet. Erschlossen werden Unter- und Oberrang über einen umlaufenden Verteiler auf Ebene 1 („Fuge" zwischen Unter- und Oberrang) und einen zusätzlichen Verteiler auf Ebene 2.

Auf beiden Verteilerebenen (E1/E2) werden Kiosk- und Sanitäreinrichtungen vorgehalten. Beide Verteilerebenen können über innenliegende Treppenstellungen erreicht werden, welche für Rollstuhlfahrende und mobilitätseingeschränkte Personengruppen punktuell durch Aufzugsanlagen ergänzt werden. Hierdurch bietet sich auch die Möglichkeit, an der Oberkante des Unterrangs im Stehplatzbereich Aufstellflächen für Rollstühle zu integrieren. Um die Sicht der mobilitätseingeschränkten Personen hinter den Stehplätzen zu gewährleisten, werden jeweils sechs Stehplatzstufen an der Oberkante überbaut, wodurch die Position der Rollstuhlfahrenden in erhöhter Lage nach vorne in Richtung Spielfeld verlagert und weitestgehend optimale Sichtbedingungen innerhalb der Fankurve sichergestellt werden können.

Da der Unterrang unmittelbar über Stufengänge an den Verteiler auf E1 angeschlossen wird, kann auf Mundlöcher verzichtet werden, wodurch sich ein gleichmäßiges und homogenes Erscheinungsbild der Tribünen im Unterrang ergibt. Da es im Oberrang der Vorhaltung von Mundlöchern in der Tribüne bedarf, um die Zuschauerbereiche distanzoptimiert zu erschließen, werden diese an der Unterkante des Oberrangs verortet. Hierbei wird die Anzahl der Mundlöcher mittels sekundärer Querverteiler auf der Tribüne jedoch auf ein Mindestmaß reduziert, wodurch sich analog zum Unterrang ebenfalls eine möglichst gleichmäßige Zuschauerverteilung ergibt.



Max-Morlock-Stadion - Innenraum

4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

Um möglichen Problemen in der Befüllung und Entleerung der Stehbereiche im Oberrang vorzubeugen, besteht darüber hinaus die Möglichkeit, zusätzliche über Treppentürme erschlossene Mundlöcher in der Mitte des Oberrangs vorzusehen. Dadurch wird der betriebliche wie auch bauliche Aufwand erhöht und das Erscheinungsbild ggf. beeinträchtigt, jedoch die Erschließung und Entfluchtung der Fantribünen zeitlich wie auch sicherheitstechnisch optimiert. Optional bietet sich darüber hinaus die Möglichkeit, auf Ebene 0 unter der Verteilerebene 1 eine Nutzfläche mit Fanbezug zu aktivieren. Beispielhaft besteht hier die Möglichkeit ein Fantreff bzw. ein sportaffines Forum, eine sozio-kulturelle Einrichtung, ein Fanmuseum, eine Fangastronomie oder der aktuelle Trend einer Brauerei, in welcher das Stadion-Bier gebraut wird, genannt werden.

Die aus der Bestandssituation abgeleitete längsgestreckte Grundform des neuen Stadions bietet darüber hinaus im Bereich der Kopftribünen weitere Potenzialflächen, die unterhalb des neuen Stadiondaches jeweils im Anschluss an die Verteilerebenen des Stadions als aufgeständerte Raummodule realisiert werden können. Die Offenhaltung der Erdgeschossebene, durch das AUfständern der zusätzlichen Ebenen, ermöglicht einerseits eine ungestörte Primärnutzung des Stadionbetriebs in der Haupt- bzw. Ankunftsebene der Fans (Umfeld/ Ebene 0) und erlaubt andererseits durch eine gesonderte Treppen- bzw. Stegerschließung die Freistellung oder auch die Integration von einzelnen Nutzungseinheiten in diesem Teilbereich.

Entfall der Leichtathletik im Stadion und Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit im Sportareal

Im Zuge der Projektbearbeitung wurde deutlich, dass ein erlösoptimierter Stadionneubau am historischen Standort mit Fokus auf den reinen Profifußball und angeschlossener attraktiver Mantelnutzungen ökonomisch und marktorientiert das beste Konzept hinsichtlich der Erlöspotenziale und damit verbunden Finanzierbarkeit abbildet. Die deutlich ablesebaren Tendenzen für einen Mehrwert eines kompakten Stadioninnenraums führen zu der Empfehlung, die Leichtathletikanlage im bisherigen Kontext des Multifunktionsstadions zurückzubauen und auszugliedern. Um die breite Nutzungsvielfalt und damit verbunden auch die sportliche Attraktivität des Areals zu sichern, bietet es sich an, die bereits vorhandene Leichtathletikanlage auf dem Nebenplatz 1 zu einem kleinen Leichtathletikstadion der Kategorie A mit einem kompakten Funktionsgebäude und einer kleinen Tribüne mit einer Kapazität von ca. 2.000 Sitzplätzen zu ertüchtigen. Hierbei ist zu überlegen, den Umbau des Nebenplatzes 1 zeitnah zu realisieren, um eine Ausweichmöglichkeit für den Profisport Leichtathletik bereits vor oder während eines möglichen Vollumbaus des Stadions vorzuhalten. Die Errichtung eines zugehörigen Funktionsgebäudes könnte danach und abgestimmt mit weiteren Maßnahmen im Sportareal Dutzendteich erfolgen.

Für die Durchführung einer größeren bzw. nationalen Sportveranstaltung bestünde zudem die Möglichkeit, über temporäre Tribünenanlagen die Sitz- und Stehplatzkapazitäten zu erweitern, um singuläre Sportevents wie die Deutschen Leichtathletik-Meisterschaften oder kleinere Multisportevents, wie beispielsweise das European Youth Olympic Summer Festival, die Invictus Games, die Gay Games, die International Children's Summer Games oder ähnliche Formate die entsprechende Varianz und eine öffentliche Bühne zum gesellschaftlichen Austausch zu ermöglichen. Neben der skizzierten Möglichkeit, nationale und internationale Leichtathletikwettkämpfe weiterhin im Sportareal Dutzendteich abhalten zu können, bietet die Umsetzung eines kleineren Leichtathletikstadions im Sportareal Dutzendteich ebenfalls die vermehrt nachgefragte Option einer dauerhaften Heimat für die Nürnberg Rams – als regionales American Football Team – sowie für das Profiteam der Frauen des 1. FC Nürnbergs bzw. dessen diverse Amateur- und Nachwuchsmannschaften.

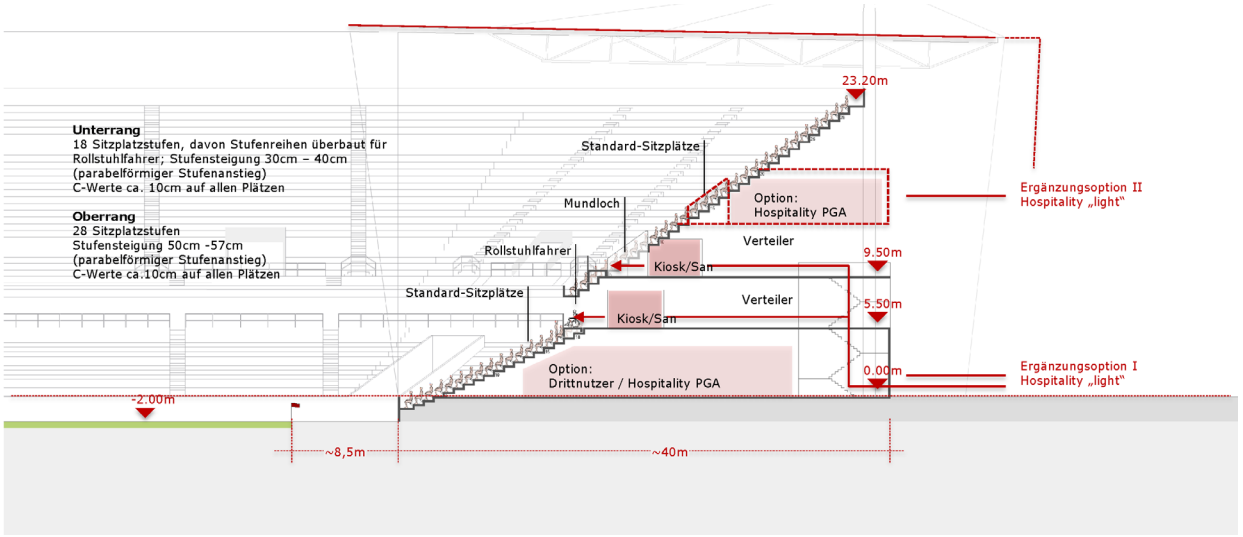
Mit der Schaffung einer zweiten und professionalisierten Spielstätte für Leichtathletik, American Football und Fußball im Sportareal Dutzendteich werden somit erhebliche Mehrwerte für die Attraktivierung und Vielfalt des Geländes geschaffen.

4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

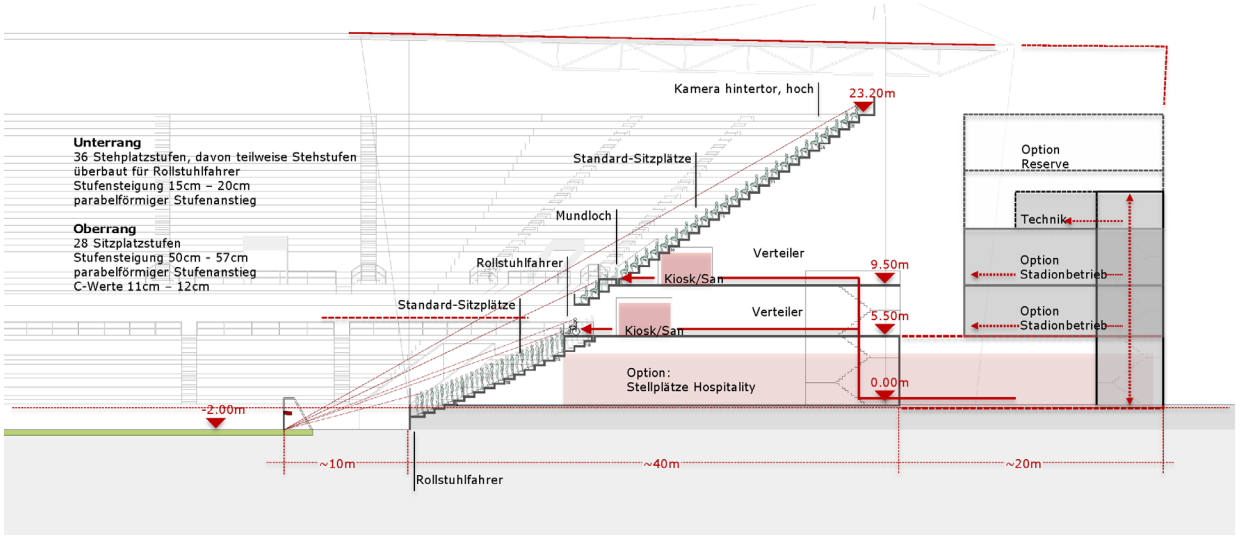
Somit könnten die Ergänzungsflächen in Abhängigkeit zur Vermarktung am Spieltag in den Stadionbetrieb eingebunden oder von diesem abgekoppelt werden. Unabhängig davon verfügen insbesondere die Ergänzungsflächen hinter der Nordtribüne durch die Höhenlage und den damit verbundenen Sichtbezug zum Stadion- und Standortumfeld über ein relevantes Vermarktungspotenzial.

<u>Osttribüne / Südtribüne</u>

Die Osttribüne wird analog zum Planungsansatz des Gesamtstadions als 2-Rang-Tribüne geplant, wobei alle Zuschauerplätze als Sitzplätze ausgelegt werden. Die Verteilerflächen auf Ebene 1 und 2 bieten Standortpotenziale für Kiosk- und Sanitäreinrichtungen. Auf Ebene 0 besteht zudem ein Entwicklungspotenzial für Ergänzungs- bzw. Mantelnutzungen. An der Oberkante des Unterranges werden im Bereich der Fankurve Sitzplatzstufen überbaut, um Positionen für Rollstuhlfahrende sichtoptimiert in die Tribünenkonstruktion zu integrieren. Die Südtribüne weist in Symmetrie zum Heimbereich auf der Nordseite unmittelbar hinter dem Tor den Gästebereich aus, wobei Stehplätze lediglich im Unterrang und Sitzplätze auf dem Oberrang verortet werden. Die der Südtribüne vorgelagerte Umfeldfläche wird als gesonderter Sektor abgetrennt und kann im Falle von Risikospielen als autarker Sektor betrieben werden. Vor diesem Hintergrund entfallen aus sicherheitstechnischen Erwägungen auch die im Nordbereich vorhandenen Entwicklungsflächen unter



Grundansatz Stadion - Schemaschnitt Ost



Grundansatz Stadion - Schemaschnitt Süd

4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

den Verteilerflächen der Ebene 1 sowie die Anbindung an die aufgeständerten Raummodule der optionalen Ergänzungs- und Mantelnutzungen. Aufgrund der reduzierten Außenwirkung dieser Teilflächen ist davon auszugehen, dass diese ggf. vorwiegend internen betrieblichen Nutzungen (Stadionbetrieb, Sponsoring, o.ä.) zur Verfügung gestellt werden bzw. im Zuge der Vermarktungspriorität nachgeordnet einzustufen sind. Dahingehend bilden diese eine Art Vermarktungsreserve. Darüber hinaus bietet sich im Bereich der Südkurve die Möglichkeit, auf Ebene 0 eine Hospitalitygarage für ca. 140 Pkw vorzuhalten. Die Stellplatzflächen werden über die Hans-Kalb-Straße angefahren und stellen in der Vermarktung von Hospitalitytickets einen Mehrwert dar, da die Bussiness- bzw. Logengäste witterungsgeschützt innerhalb des Stadions ihre Plätze erreichen können.

Zuschauerkapazitäten

Aufbauend auf den Abstimmungen mit dem Auftraggeber bzw. dem Hauptnutzer 1. FC Nürnberg e.V. sowie der Expertise seitens Legends werden folgende Teilkapazitäten im Hinblick auf die Nutzergruppen im Rahmen des funktionalen Bemessungsentwurfs zugrunde gelegt:

- Sitzplätze Standard: 25.500, davon Gast: 2.240
- Stehplätze: 16.900, davon Gast: 2.640
- Sitzplatzkapazität (international): 36.690
- Hospitality-Plätze: 2.300
- Position Rollstuhlfahrende: 220
- Presseplätze: 220

Um langfristig der Vorgabe einer umfassenden und nachhaltig ausgelegten Inklusion gerecht werden zu können, werden Rollstuhlfahrerpositionen in weitgehend jedem Tribünenbereich vorgehalten. Dies umfasst insbesondere auch die Verortung von Rollstuhlfahrerplätzen im Stehplatzbereich der Nürnberger Fans.

Diese steht hierbei sinnbildlich für den Integrationsgedanken der Nürnberger Fans und die damit verbundene Gastfreundschaft und das hieraus resultierende Miteinander im Stadionerlebnis. Der Schwerpunkt der Verortung liegt an der Oberkante des Unterrangs auf Verteilerniveau. Ebenfalls sind Rollstuhlfahrerpositionen in unmittelbarer Spielfeldnähe an der unteren Position des Unterranges im Bereich der Gegentribüne sowie selbstverständlich im Hospitality-Bereich auf der Ebene des Businessclubs wie auch der Logen vorgesehen. Plätze für seh- bzw. hörbehinderte Menschen werden im Zuge des Bemessungsentwurfes nicht gesondert ausgewiesen, da davon auszugehen ist, dass diese im Zuge der Realisierung durch die Vorhaltung technischer Assistenzsysteme jederzeit im Bereich der Standardsitzplätze ergänzt werden können. Die Pressetribüne wird im Oberrang auf Höhe der Mittellinie verortet und kann bei Bedarf im Rahmen von besonderen Veranstaltungen beidseitig temporär erweitert werden.

- Hospitality-Gäste der Haupttribüne werden unabhängig der ggf. zusätzlich zu entwickelnden Hospitality-Angebote (siehe nachfolgender Abschnitt) in folgende Unterkategorien unterteilt:
- Businessplätze: 1.230
- Tunnelclub: 188
- Tribünenbox („Tennisloge"): 192
- Logenfoyer: 474
- Logen: 224



Max-Morlock-Stadion | Blick Gegentribüne Unterrang

4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

Entwicklungsperspektiven "Hospitality"

Aufbauend auf vorgenannter Hospitality-Konzeption im Bereich der Haupttribüne zeigt sich im Zuge der Vermarktung ein Trend zur Erweiterung der Bandbreite der Hospitality-Angebote.

Über den zwischenzeitlichen Grundansatz zur Vermarktung von Business- und Logenangeboten ergibt sich ein weiterer Vermarktungsanteil im Sinne von sogenannten „PGA-Tickets" (Primary General Admission, im Sinne eines (VIP-light-Tickets"). Für derartige Angebote, welche die Angebotsbandbreite möglicher Hospitality-Konzepte erweitern sollen, bedarf es angemessener und räumlich wie auch qualitativ abgestufter Veranstaltungsflächen. Beispielhaft werden diese im Folgenden anhand des vorstehend beschriebenen Stadionansatzes verortet und hinsichtlich ihrer Konsequenzen auf die Bemessungskapazität überschlägig überprüft.

Sky-Lounge (A), Pitch-Level-Club (B)

Hinsichtlich der Sky-Lounge (A - Kapazität ca. 500 Personen) handelt es sich um eine optionale Entwicklungsfläche auf der Gegentribüne als eingehängtes eingeschossiges Raummodul hinter dem Oberrang. Zugang zu den Sitzplätzen erfolgt mittels der Integration breiter Mundlöcher auf die Tribüne, welche neben der Zuwegung zum Sitzplatz auch die Wahrnehmung der Innenraumatmosphäre des Stadions ermöglichen.

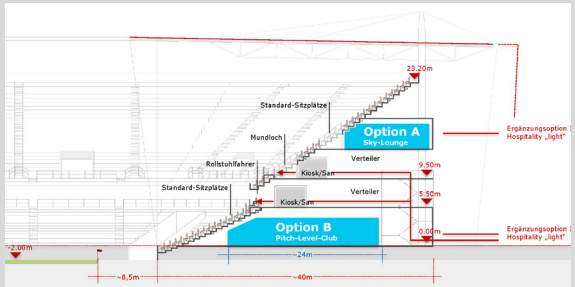
Der Pitch-Level-Club (B - Kapazität ca. 1.100 Personen) nutzt auf der Gegentribüne die Entwicklungsfläche auf E0 unter der Verteilerfläche E1. Neben der Anbindung über die bestehenden Treppenkerne kann der Pitch-Level-Club auch über zu ergänzende Mundlöcher auf Spielfeldniveau unmittelbar an den Unterrang angebunden werden.

Fantreff (C), Fankneipe (D), Fanecke (E)

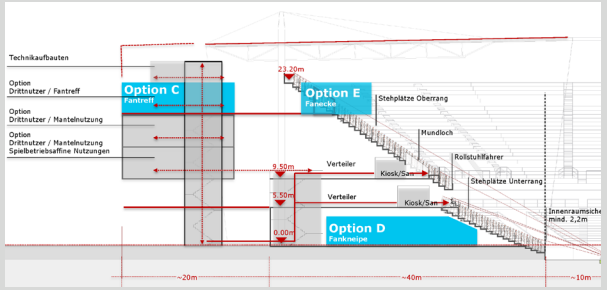
Fantreff, Fankneipe und Fanecke behandeln Entwicklungsoptionen im Bereich der Nordtribüne. Auf Ebene 0 bietet sich im unmittelbaren Bezug zur Fankurve die Einrichtung einer Fankneipe (D) mit einer Kapazität von rd. 1.200 Personen an. Soweit Teile der eingehängten Raummodule hinter der Fankurve als Fantreff (C) genutzt würden, entspräche dies einer Kapazität von 225 Gästen. In Anlehnung an die Situation auf der Gegentribüne wäre es auch vorstellbar Raumelemente hinter dem Oberrang in unmittelbarer Nähe zur Haupttribüne als Fanecke (E) vorzusehen (Kapazität 260 Personen). Während Fanecke und Fankneipe über die bestehende Erschließungsstruktur des Stadions angebunden werden können, bedarf der Fantreff in der vorgeschlagenen Form einer seperaten Erschließung und Verbindung an den Oberrang. Darüber hinaus hätte dieser Fantreff mit seiner exponierten Lage (Aussicht auf Gesamtstandort/Einblick in Stadion) das Potenzial auch an spielfreien Tagen eine Attraktivität für ein Gastronomiebereich abzubilden.



Stadion Trends Hosbitality



Sky-Lounge (A), Pitch-Level-Club (B)



Fantreff (C), Fankneipe (D), Fanecke (E)

4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

4.3.6 Integration historische Tribünenfassade

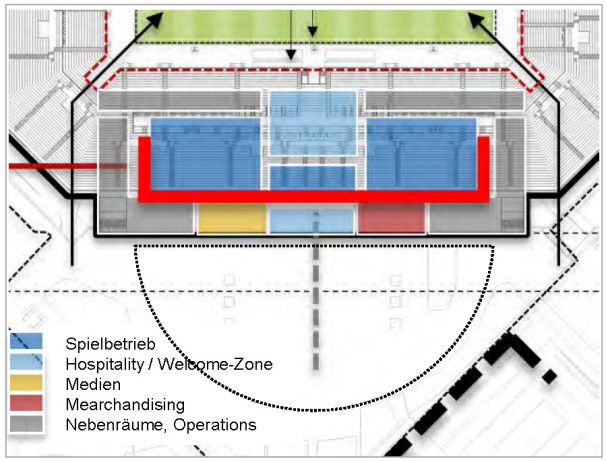
Der Substanzerhalt der noch vorhandenen Bestandteile der historischen Tribüne auf der Westseite ist eine Aufgabenstellung, die grundsätzlich als Architekturaufgabe zu lösen ist und weniger mittels einer funktionalen Bemessungskonzeption im Detail ausgearbeitet werden kann.

Dennoch werden im Rahmen der vorliegenden Aufgabenstellung erste Ideen vorgeschlagen, auf das Spektrum möglicher Lösungsansätze mittels schematischer Flächendarstellungen hinzuweisen und somit die Bandbreite von Konzeptüberlegungen anzudeuten. Vor diesem Hintergrund ist zu berücksichtigen, dass der Flächenbedarf eines modernen Stadions nur noch bedingt mit den Flächen- und Raumanforderungen eines historischen Nürnberger Stadions vergleichbar ist.

Dementsprechend hat sich der Flächen- und Raumbedarf aufgrund von spiel- und medienbetrieblichen wie auch vermarktungsspezifischen Belange relevant erhöht, worauf insbesondere im Bereich der Haupttribüne oben genannte Konfliktsituation zwischen "Flächenbedarf eines modernen Stadions" und "Substanzerhalt eines Denkmals" zurückzuführen ist.

Ansatz A

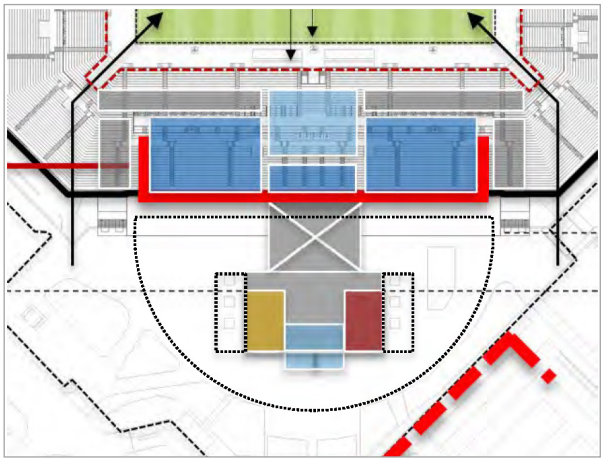
Da zeitgemäße Flächenanforderungen an die Funktionsebene eines Stadions in der Regel in der Erdgeschossebene der Haupttribüne abzubilden sind und die daraus resultierende Flächenanforderung die bestehende Grundfläche gemäß bestehender Fassadensituation deutlich überragt, soll nach Planungsansatz A die historische Fassade der bestehenden Westtribüne als innenraumbildendes Wandelement integriert werden. Die Bestandsfassade wird dementsprechend als innenraumbildendes Element in der Zonierung der Ebenen berücksichtigt, wird aber als Gesamtfassade nicht mehr erlebbar sein, da die vorgelagerten Ebenen die freie Sicht verdecken.



Ansatz A - prinzipielle grundrissliche Aufteilung

Ansatz B

Aufbauend auf der bestehenden baulichen Situation werden die Flächenanteile der Erdgeschossebene der neuen Haupttribüne auf die Gebäude „Tribüne" und „Funktionsgebäude 1" aufgeteilt. Die historische Fassade dient somit als Außenfassade in der zweiten Reihe, da sie in Teilen vom vorgelagerten Baukörper des Funktionsgebäudes verdeckt wird. Hierbei ist u.U. davon auszugehen, dass das bestehende Funktionsgebäude 1 bei Bedarf in der Grundfläche bzw. Höhenentwicklung zu erweitern ist, um den Flächenanforderungen gerecht werden zu können.

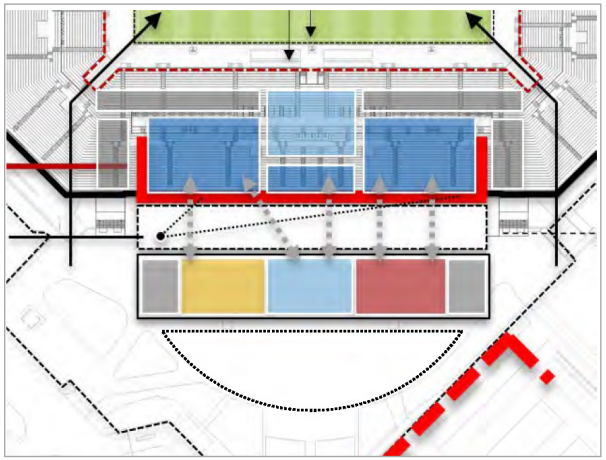


Ansatz B - prinzipielle grundrissliche Aufteilung

4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

Ansatz C

Die historische Westfassade dient als Fassade eines Innenhofes bzw. Foyerbereiches, welcher durch den Neubau eines vorgelagerten Funktionsgebäudes zwischen Westfassade und Neubau erzeugt wird. Die Nutzungen auf den darüber liegenden Ebenen werden mittels Stegverbindungen durch diesen Bereich verbunden und greifen hierbei in Teilen die bestehenden Öffnungen in der historischen Fassade als Durchgänge auf. Die historische Fassade bleibt somit vom Foyerbereich gesamthaft erlebbar.



Ansatz C - - prinzipielle grundrissliche Aufteilung

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Integration und Berücksichtigung der denkmalsgeschützten Bestandselemente des Max-Morlock-Stadions im Zuge eines Stadionvollumbaus mit Entwicklungspotenzialen wie auch erheblichen Konflikten verbunden sein kann. Die vorgenannten Ansätze wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie mit der Bauordnungsbehörde der Stadt Nürnberg (Sachgebiet Denkmalschutz) und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege diskutiert. Die Denkmalpflege erkennt dabei grundsätzlich die erforderliche Integration des Bestands in einen den modernen Anforderungen genügenden Neubau an, sieht die aktuell dargestellten Lösungsansätze allerdings noch kritisch.

Vor diesem Hintergrund scheint es zielführend, die obenstehend exemplarisch thematisierten Schemadarstellungen lediglich als unverbindliche Annäherung an die Umbauthematik zu verstehen. Die konkrete Realisierung muss in diesem Kontext somit und zu einem späteren Zeitpunkt auf der Grundlage einer Ideenkonkurrenz im Rahmen eines Architekturwettbewerbes bzw. eines kombinierten Architektur- / Vergabeverfahrens erarbeitet, hinsichtlich der Vor- und Nachteile bewertet und darauf aufbauend im Detail zwischen den Beteiligten abgestimmt werden (vgl. Kapitel 6).



Historische Außenansicht des Stadionhaupteingangs

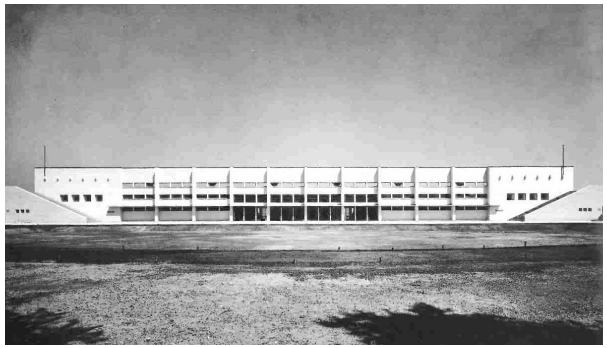


Historische Eingangshalle im Tribünengebäudes

4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

4.4 Exkurs - Historisches Stadion

Die Geschichte des Max-Morlock-Stadions geht auf die 1920er Jahre zurück. Als Teil einer städtebaulichen Gesamtplanung mit Sportstätten, Spielwiesen, Bädern und Gastronomie wurde das Stadion mit seiner charakteristischen langestreckten Achteckform zwischen 1925 und 1928 nach Plänen des Architekten Otto Ernst Schweizer errichtet.



Historische Eingangsseite Stadiontribüne, Ende der 1920er



Historische Tribüne, Ende der 1920er

Die Architektur des Stadions und insbesondere die im Internationalen Stil erbaute Haupttribüne fanden international viel Anerkennung; so erhielt beispielsweise das gesamte Stadiongelände bei den Olympischen Spielen 1928 in Amsterdam eine Goldmedaille im Rahmen der damals noch ausgetragenen Kunstwettbewerbe.

Nach der Überformung des Stadions durch das Regime des Nationalsozialismus in den 1930er Jahren sowie der Nutzung durch die US-Army nach Ende des 2. Weltkriegs ging das Stadion ab 1961 wieder in städtisches Eigentum über und dient seit 1962 dem 1. FC Nürnberg e.V. als Heimspielstätte. Ab 1987 wurde das Stadion generalsaniert, mit zusätzlichen Oberrängen deutlich erweitert und 1991 als Franken-Stadion eingeweiht. Die letzten Modernisierungen und eine Erweiterung von Funktions- und Hospitality-Flächen, u.a. durch das der Haupttribüne vorgelagerte Funktionsgebäude, erfolgten zwischen 2003 und 2005 als Vorbereitung auf die Fußball-Weltmeisterschaft 2006.

Abgeleitet aus der langjährigen und vielfältigen Historie des Max-Morlock-Stadions wurde sich bei der Entwicklung von zeitgemäßen Stadionkonzeptionen (vgl. Kapitel 4.3) zudem mit dem nachfolgend skizierten „Gedankenexperiment" auseinandergesetzt, das bestehende Max-Morlock-Stadion in Anlehnung an den Bauzustand der 1920er Jahre zurückzubauen, um das Stadion zukünftig als städtische Breitensport- bzw. Leichtathletikanlage mit einer deutlich reduzierten Kapazität zu nutzen.

Infolgedessen wäre für den Profifußball ein neuer Standort für ein reines Fußballstadion im Sportareal Dutzendteich oder in dessen unmittelbarer Nähe zu finden.

<u>Gedankenexperiment Rückbau 1920er-Jahre</u>

Für den angedachten Rückbau des Max-Morlock-Stadions auf den Bauzustand der 1920er Jahre wird vorgeschlagen, die in den 1980er Jahren erbauten Oberränge und die zur WM 2006 erstellten Ergänzungsbauten zurückzunehmen und gleichzeitig die im Internationalen Stil errichtete Haupttribüne sowie die historische Achteckform als erlebbares Element freizustellen. Ebenfalls könnten die bestehende Leichtathletikanlage sowie die im Stadion befindliche Sporthalle beibehalten werden. Das reduzierte Stadion könnte gemäß erster Einschätzung folgende Mehrwerte und Chancen für die Weiterentwicklung des Sportareals Dutzendteich bieten:

- Sichtbarmachung der denkmalgeschützten Fassaden als Teil der Baugeschichte am Standort;
- Beibehaltung eines historisch etablierten Leichtathletikstadions mit einer optimierten Kapazität für regionale und nationale Leichtathletikveranstaltungen (z.B. Deutsche Leichtathletikmeisterschaften);
- Weiternutzung der im Stadion vorhandenen Sporthalle für den Schul- und Vereinssport;

4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

- Schaffung einer ganzjährig nutzbaren Heimspielstätte für die Nürnberg RAMS sowie für die erfolgreichen Teams der Frauen und Amateure des 1. FC Nürnberg;
- Nutzung des Stadions als städtische Breitensportanlage sowie für Kultur- und Konzertevents;
- Operative Trennung zwischen Fußball-Profisport und den Anforderungen des städtischen Breiten- und Vereinssports;
- Ausbau der denkmalgeschützten Haupttribüne mit öffentlichen Nutzungen - beispielsweise als Ort für Jugendbegegnungen im Rahmen von Streetwork und Förderung oder als öffentliches Café im Sinne einer behutsamen Belebung des Sportareals Dutzendteich an Nicht-Eventtagen.

Neubau Profisport-Stadion

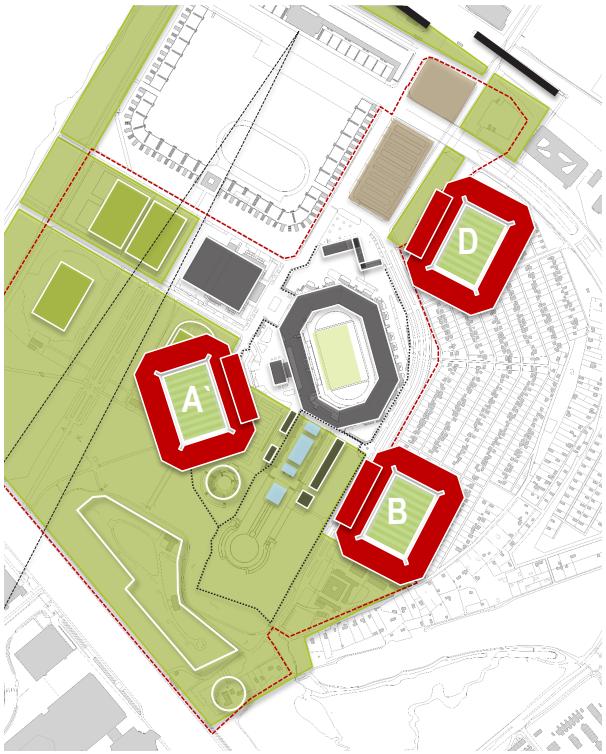
Sollte die vorgenannte Überlegung weiterverfolgt werden, das bestehende Max-Morlock-Stadion als eine städtische Sportanlage zurückzubauen, wäre für den Profi-Fußball ein neues und effizient auf den Fußballspielbetrieb optimiertes Stadion im Sportareal Dutzendteich oder in dessen unmittelbarem Umfeld zu entwickeln. Ein wesentlicher Vorteil in diesem Szenario stellt hierbei die vom Bestand losgelöste Planung und Realisierung des Neubaus dar.

Dies hätte enorme positive Auswirkungen sowohl auf die Errichtungskosten als auch auf die Bauzeit, da anders als bei einem Vollumbau unter laufendem Spielbetrieb der Bauablauf unterbrechungsfrei organisiert werden könnte. Unter Annahme der Prämissen hinsichtlich Kapazität und Funktionalität (vgl. Kapitel 4.3) wurden verschiedene Standorte im Quartier kursorisch überprüft. Hierbei hat sich gezeigt, dass die Standorte B und D vor dem Hintergrund des Eingriffs in die bestehende Kleingartenanlage sowie möglichen Nachteilen in Bezug auf die Schallimmissionen umliegender Quartiere negativer zu bewerten sind als der Standort A. Dieser greift jedoch mit der Überbauung des Nebenplatz 1 erheblich in den geschützten Baum- und Landschaftsbestand ein und wäre im Zuge einer möglichen Weiterentwicklung diesbezüglich kritisch zu hinterfragen.

Aus operativer Sicht wäre der Standort A jedoch eine betrieblich und ökonomisch vorteilhafte Option, da aufgrund der gegenüberliegenden Haupttribünen des neuen Fußballstadions und des alten Leichtathletikstadions insbesondere bei Groß(sport) events eine Parallel- bzw. Kombinutzung möglich wäre.

Auf eine Untersuchung weiterer Standortpotenziale außerhalb des Sportareals Dutzendteich – beispielsweise im Stadtgebiet Nürnbergs oder in einem erweiterten Untersuchungsgebiet innerhalb der Metropolregion – wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie verzichtet. Hintergrund für die Beibehaltung einer Verortung im Sportareals Dutzendteich war – neben dem vorliegenden Planungsrecht – insbesondere die hervorragende Infrastruktur des ruhenden und fließenden Verkehrs am Bestandsstandort. Eine vergleichbare Herstellung dieses Standortvorteils wäre bei einer Neuentwicklung mit erheblichen Investitionskosten verbunden.

Eine Bewertung der hier vorgeschlagenen Szenarien sowie die Gegenüberstellung des Gedankenexperiments mit der in Kapitel 4.1 und 4.2 dargestellten Entwicklungsoptionen und Varianten für den Vollumbau des Stadions im Bestand erfolgt in den nachfolgenden Kapiteln 5.1 und 5.2.



Referenzkontur + Standortoptionen

5 / Ergebnis: Perspektivszenarien Sportareal Dutzendteich

5.1 Anwendung Zielmatrix / Auswertung Konzeptansätze

5.2 Aufstellen der Perspektivszenarien

5.3 Exkurs - Sport Innovation Campus

5.4 Wirtschaftliche und zeitliche Einordnung

5.5 Exkurs - Vision "Klimaneutralität"



5. ERGEBNIS: PERSPEKTIVSZENARIEN SPORTAREAL DUTZENDTEICH

5.1 Anwendung Zielmatrix / Auswertung Konzeptansätze

Aufgrund der heterogenen Zielvorstellungen der involvierten Stakeholder sowie der funktionalen und strukturellen Herausforderungen des Max-Morlock-Stadions besteht ein hoher Erwartungsdruck an das Sportareal Dutzendteich. Ziel ist es, ressortübergreifend einen Rahmen für eine potenzielle Entwicklung auf dem Areal mit Realisierungsstrategien für die nächsten Jahre und Jahrzehnte aufzusetzen. Dabei geht es weniger darum, Einzelprojekte konkret auszuformulieren, sondern vielmehr darum, ein Konzept zur Orientierung zu entwerfen, bei dem einzelne Bausteine sukzessiv und additiv ergänzt werden können, aber nicht in Summe zwingend für eine grundsätzlich positive Entwicklung erforderlich sind. Die heterogenen Nutzungsformate mit unterschiedlichen Qualitäten und Merkmalen können als autarke Bausteine funktionieren, wobei die modulare Verknüpfung mehrerer Bausteine innerhalb des Entwicklungsrahmens deutlich positive Synergien erzeugt.

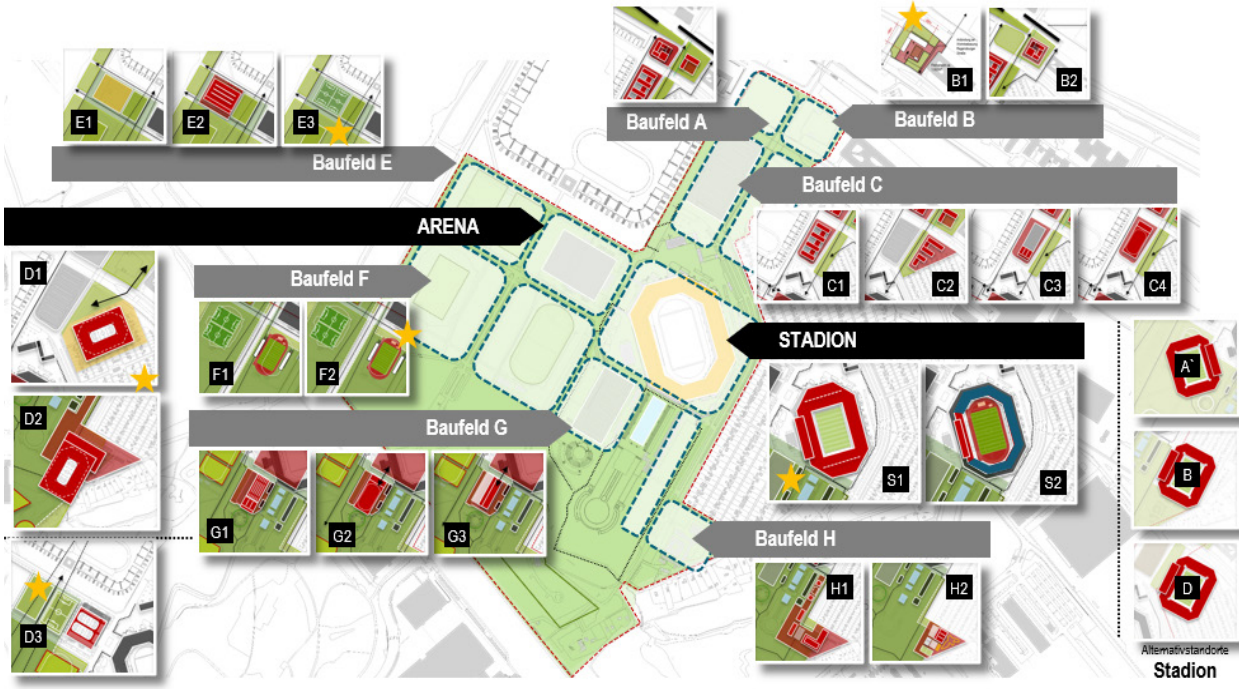
Das Konzept zeigt einen Rahmen der zielführenden Entscheidungen für eine gesunde und nachhaltige Entwicklung des Geländes unter Berücksichtigung der vorhandenen Ressourcen und Bedarfe auf.

5.1.1 Erläuterung der Systematik

Der Volkspark Dutzendteich als „Urbane Parklandschaft" nebst Messe, historischem Erbe des ehemaligen Reichsparteitagsgeländes und angrenzenden Wohnquartieren bietet die Chance, aus den mannigfaltigen Beziehungen eine neue Idee für den Volkspark abzuleiten. Jedoch muss ein ausgewogenes Verhältnis entwickelt werden, um Interessens- und Nutzungskonflikten optimiert auszugleichen.

Um sich den übergeordneten Perspektivszenarien für das Gesamtareal anzunähern, war es wichtig, sich vor der Gesamtbetrachtung des Parks die einzelnen Entwicklungsfelder kleinräumig anzusehen und mit divergierenden Nutzungsoptionen auf ihre Eignung zu prüfen.

Da auf Grund ihrer Lage, Ausrichtung, Dimension und ihres Zusammenspiels jedes Baufeld eigene Potenziale, Begabungen und Herausforderungen bietet, ist eine vielfältige Überlagerung von Nutzungen auf den einzelnen Baufeldern und die anschließende analytische Bewertung mittels der Zielmatrix, welche näher im Kapitel 4.1 erläutert wurde, sinnvoll.



Entwicklungscluster und Baufelder

5. ERGEBNIS: PERSPEKTIVSZENARIEN SPORTAREAL DUTZENDTEICH

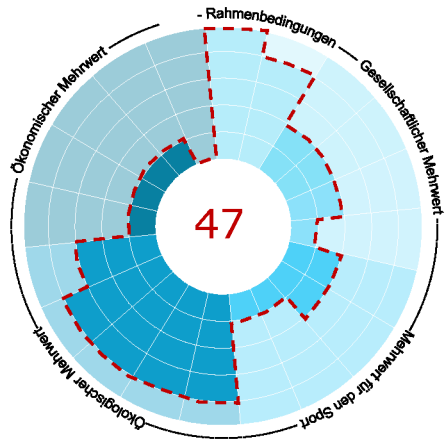
Durch dieses kleinteilige Prinzip konnte eine klare Zuordnung der idealen Funktionen und Baukörper im Kontext des Areals abgeleitet und die heterogene Bedarfsstruktur entsprechend der einzelnen Flächenpotenziale verortet werden. Die bestmöglichen Ergebnisse der einzelnen Leitbilder für die Baufelder wurden anschließend in unterschiedlich intensiv bespielten Perspektivszenarien für das Gesamtareal zusammengefügt und ebenfalls mittels der Zielmatrix auf ihre Mehrwerte hin überprüft.

Zur Auswertung der optimalen Entwicklung des Areals kam ein weiteres Prinzip zur Verortung der einzelnen Strukturbausteine hinzu. In der Zusammenstellung der gesamtheitlichen Perspektivszenarien wurde versucht, das bestmögliche Nutzungsformat für die entsprechenden Baufelder auszuwählen. Doch sollte es auch Ziel sein, alle aus der Bedarfsanalyse abgeleiteten Funktionen wie Fußballstadion, Multifunktionsarena, Breitensportbereiche, Parkplatzkapazitäten und Grünräume zu integrieren.

Dieses Ziel der breiten Nutzungsvielfalt auf dem Gelände resultiert darin, dass nicht immer für das jeweilige Baufeld die ideale Bebauung die gesamtheitlich betrachtet beste Lösung darstellt. Im Fokus steht eine Gesamtkonzeption, welche die optimale Implementierung vielschichtiger Nutzungsparameter abbildet und dabei Interessenskonflikte bestmöglich ausgleicht.

e Kriterien / Zielmatrix

Kriterium	MAXIMALE PUNKTZAHL	GEWERTETE PUNKTZAHL
Rahmenbedingungen	**10,00**	**9,00**
Grundstück	1,00	1,00
Planungsrecht / Denkmalschutz	7,00	7,00
Erschließung	2,00	1,00
Gesellschaftlicher Mehrwert	**20,00**	**7,00**
Nachbarschaftliche Synergieeffekte	20,00	7,00
Mehrwert für den Sport	**20,00**	**8,00**
Sportentwicklungspotenziale (über den gesetzten Fußballprofisport hinaus)	20,00	8,00
Ökologischer Mehrwert	**25,00**	**19,00**
Biologische Vielfalt und Naturschutz	20,00	18,00
Umgang mit klimaschutzrelevanten Faktoren / Ressourcen	5,00	1,00
Ökonomischer Mehrwert	**25,00**	**4,00**
Finanzierung (exkl. Basisfinanzierung / "Sowiesokosten")	4,00	1,00
Erlöspotenziale	18,00	0,00
Termine	3,00	3,00
	100,00	**47,00**



Grafische Umsetzung der Matrix auf Kreisdiagramm

5.1.2 Steckbriefe Entwicklungsfelder

Die folgenden Streckbriefe der Entwicklungsfelder zeigen strukturell die jeweiligen Herausforderungen und Potenziale auf. Dafür fassen die Steckbriefe inhaltlich die wichtigsten Merkmale und identitätsstiftenden Elemente eines jeden Entwicklungsfeldes kurz zusammen und geben visuell als Piktogramm eine Handlungsempfehlung für die entsprechende Entwicklung wieder.

Die kompakte Veranschaulichung der Auswertung der Matrix vermittelt schnell einen klaren Überblick und ermöglicht den Vergleich zu anderen Teilgebieten.

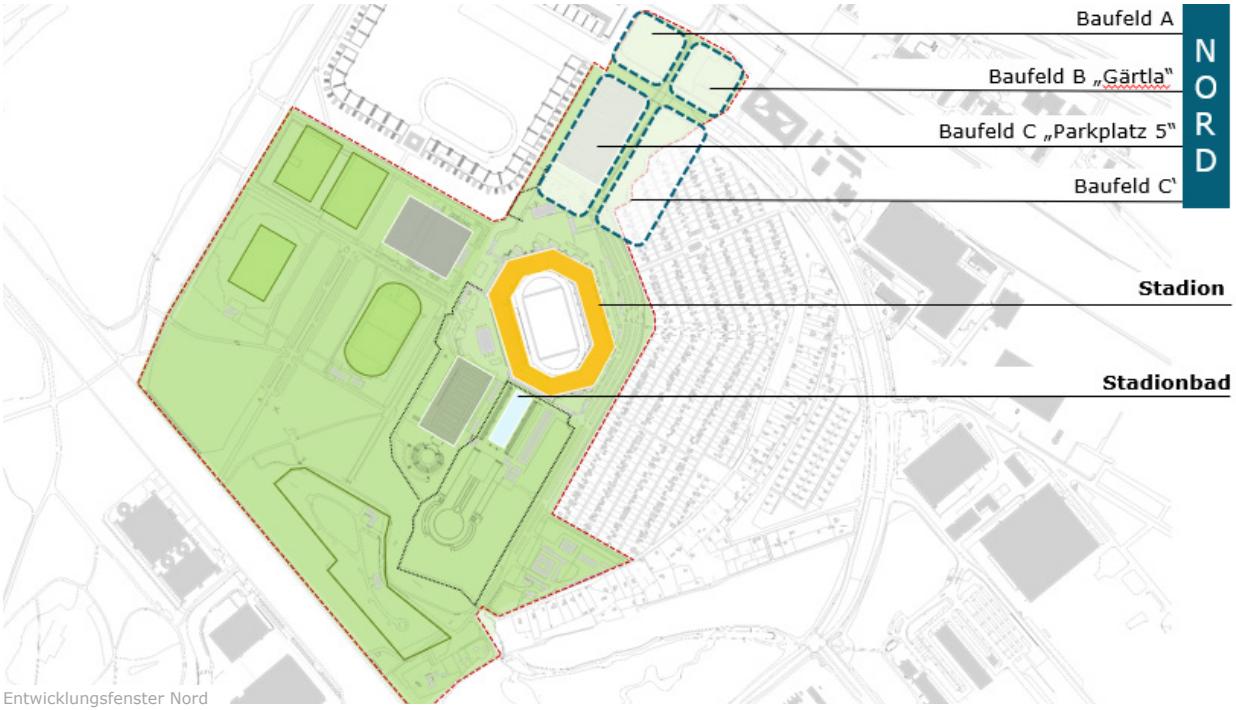
Die aus der tabellarischen Zielmatrix ausgewerteten Punkte werden in eine grafische Zielscheibe zur Visualisierung der Zielerreichung übersetzt. Die maximal zu erreichende Punktezahl von 100 ist gemäß der 5 Teilbereiche (Rahmenbedingungen, gesellschaftlicher Mehrwert, Mehrwert für den Sport, Ökologischer Mehrwert und ökonomischer Mehrwert) entsprechend ihrer Gewichtung segmentiert. Die erreichten Punkte eines jeden Konzeptes werden grafisch über eine farbliche Aktivierung hervorgehoben und veranschaulichen prägnant auf diesem Wege die Erfüllungspotenziale bzw. Defizite.

5. ERGEBNIS: PERSPEKTIVSZENARIEN SPORTAREAL DUTZENDTEICH

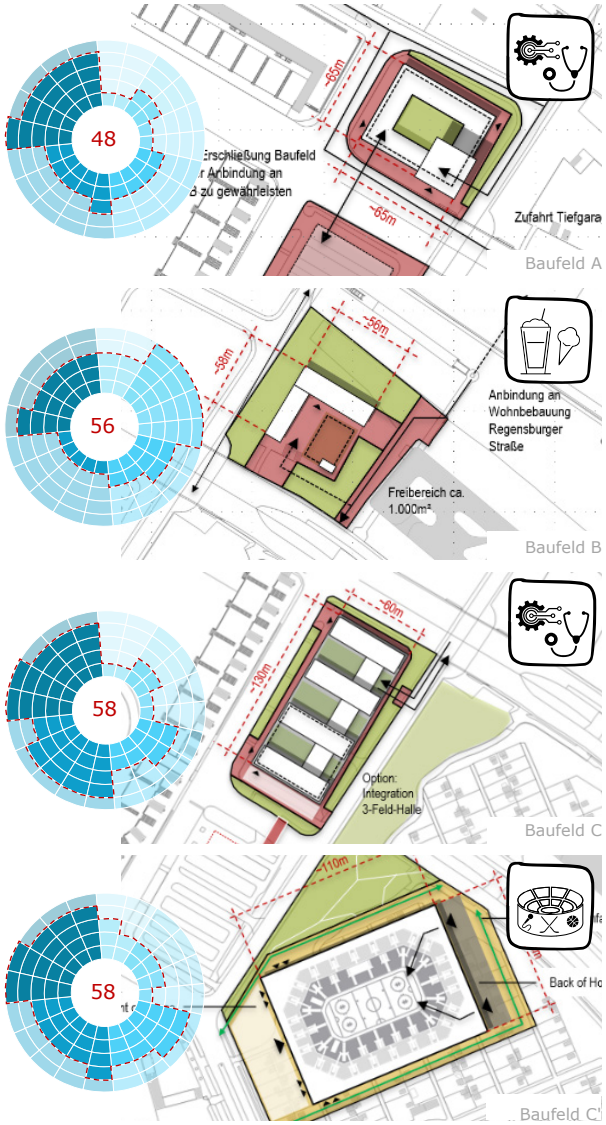
5.1.3 Bewertung Entwicklungsfenster Nord

Wie im Kapitel 4.3.2 ausgeführt, bieten diese Baufelder überwiegend Flächenpotenziale auf Grund ihrer unmittelbaren Nachbarschaft zu bestehenden Haltepunkten des ÖPNV und zeigen ein hohes Entwicklungs- und Transformationspotenzial in Randlage zu den zentralen Einrichtungen wie Stadion, Arena und Zeppelinfeld.

Einschränkend ist festzuhalten, dass Teile der Baufelder aufgrund ihrer Lagequalität derzeit fester Bestandteil bestehender Großevents (DTM) bzw. historisch vorgegebener Flächenausweisungen (Kleingärten) sind. Unabhängig davon bieten sich diese Flächen gerade auf Grund ihrer sehr guten Anbindung an das Verkehrssystem für Veränderungspotenziale zu Gunsten täglich frequentierter Nutzungsformate wie separat vermietbarer Büroflächen sowie öffentlich sozialer Einrichtungen an. Ebenfalls besteht mit der Positionierung einer zukünftigen Multifunktionsarena in diesem Entwicklungsfenster ein denkbares Potenzial für zukünftige Entwicklungen.



Entwicklungsfenster Nord



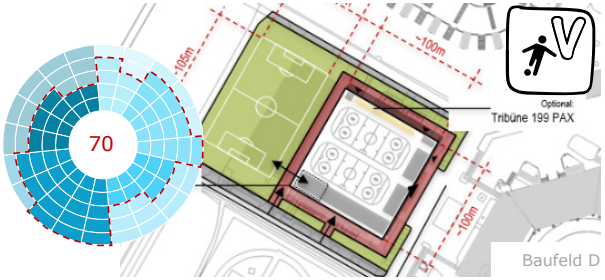
5. ERGEBNIS: PERSPEKTIVSZENARIEN SPORTAREAL DUTZENDTEICH

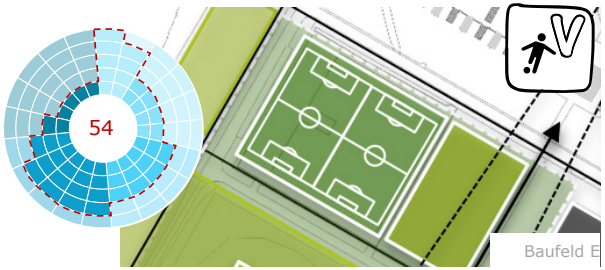
5.1.4 Bewertung Entwicklungsfenster West

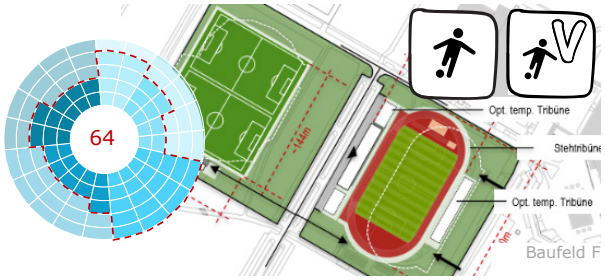
Ansätze zur Nutzungsintensivierung stehen insbesondere hinsichtlich hochbaulicher Maßnahmen in Konflikt zum benachbarten Denkmal des Zeppelinfeldes und dem damit verbundenen historisch geprägten Charakter des Flächendenkmals. Insofern ergeben sich in Teilbereichen Einschränkungen im Hinblick auf die mögliche Höhenentwicklung sowie Flächenversieglung, insbesondere auch aufgrund einer bestehenden historisch geprägten Sichtachse zwischen Zeppelinfeld und Großer Straße. Darüber hinaus liegt ein Teil der vom Zeppelinfeld abseits gelegenen Baufelder innerhalb bestehender Waldflächen bzw. baumbestandenen Flächen und stehen somit nur eingeschränkt für einen intensive hochbauliche Nutzung zur Verfügung. Baufeld D weist diesbezüglich aufgrund des bestehenden Arena-Standortes einen Sonderstatus auf, da es Teil der Sonderbaufläche ist und dementsprechend die Implementierung baulicher Strukturen unter Berücksichtigung der Nachbarschaftssituation zum Zeppelinfeld möglich erscheint. Durch die Drehung und damit verbundene Verdoppelung der Fußballplätze auf dem Baufeld F besteht zudem die denkbare Option, dass der 1. FC Nürnberg e.V. einen Teil seines Profitrainings auf diese Plätze dauerhaft auslagert. Hintergrund dieser Überlegung ist zum einen die medienwirksame Etablierung der 1. Mannschaft unmittelbar am Stadion und somit innerhalb des Sportareals Dutzendteich. Zum anderen werden hierbei Voraussetzungen für einen möglichen Verkauf oder eine privatwirtschaftliche Entwicklung von Liegenschaften am bestehenden Trainingsareal des 1. FC Nürnberg e.V. geschaffen, da mit einer Verlagerung der Profisportabteilung weniger Trainingsfelder am Valznerweiher erforderlich sind. Eine erfolgreiche Veräußerung von Flächen könnten dem 1. FC Nürnberg e.V. dabei finanzielle Spielräume im Hinblick auf einen Einstieg in die Gesamtfinanzierung des Vorhabens bzw. den Erwerb von Anteilen an einer potenziellen Entwicklungsgesellschaft ermöglichen.



Entwicklungsfenster West



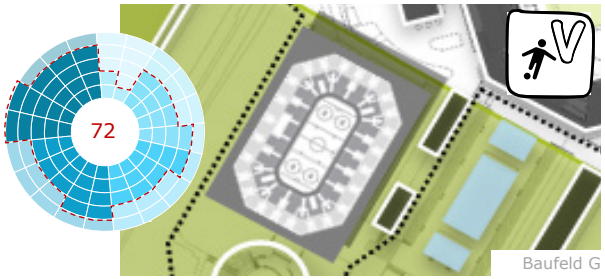




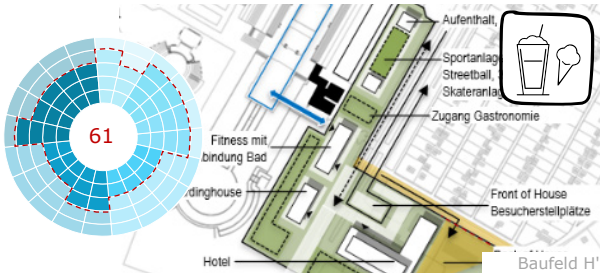
5. ERGEBNIS: PERSPEKTIVSZENARIEN SPORTAREAL DUTZENDTEICH

5.1.5 Bewertung Entwicklungsfenster Süd

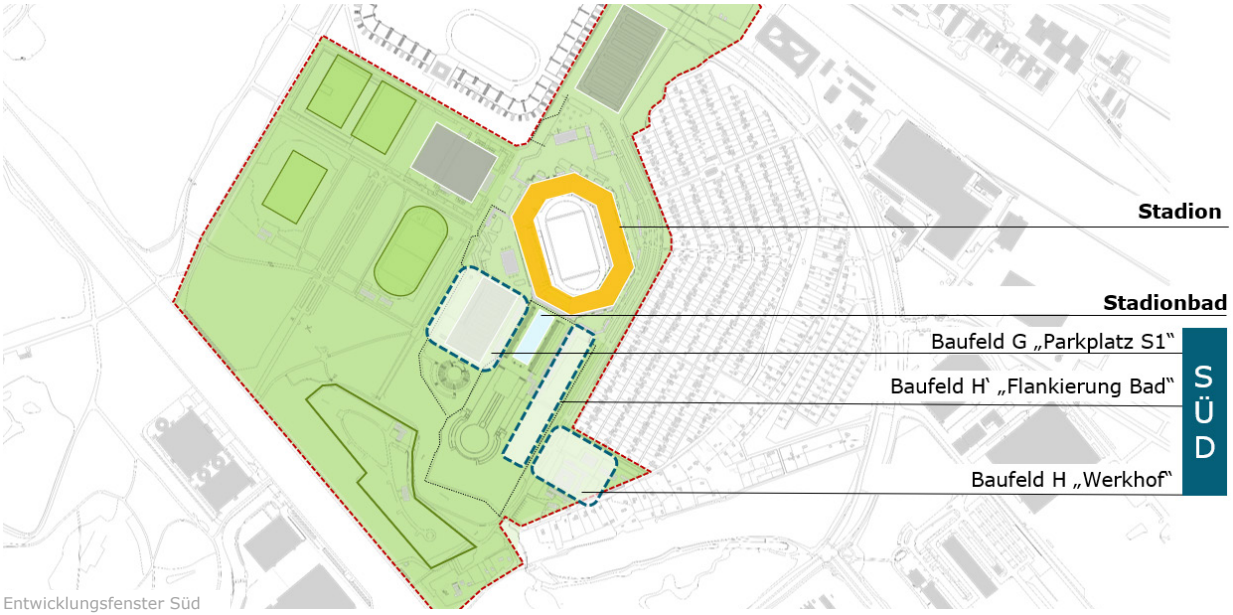
Die Baufelder im Entwicklungscluster-Süd sind geeignet, die Nähe zum Stadion bzw. die mittelbare Anbindung an NürnbergMesse bzw. Bertolt-Brecht-Schule im Sinne von Standortsynergie bzw. engen räumlichen Wechselwirkungen optimal auszunutzen. Einschränkend für alle Baufelder ist jedoch festzuhalten, dass eine Realisierung immer unter dem Vorbehalt der Verträglichkeit mit den Denkmalschutzerfordernissen und den geschützten Biotop- und Grünflächen sowie einer reduzierten Anbindung an die Hauptverkehrsströme steht. Eine grundsätzliche Voraussetzung für die Entwicklung des Baufelds H ist die standortoptimierte Ausweisung und Realisierbarkeit eines Alternativstandortes für einen neuen SöR-Betriebshof erforderlich. Um auf die Wünsche und Bedarfe der Anwohnenden und Jugendlichen der Region für eine zukünftige Entwicklung einzugehen, bietet es sich an, hier kleinteilige Elemente wie Sportplätze, Umkleiden, Cafés unter Berücksichtigung des bestehenden Baumbestandes anzusiedeln, um Defizite des allgemeinen Stadtraums auszugleichen. Insbesondere die Standortfläche H‘ eignen sich auf Grund ihrer Lage, Anbindung und Ausrichtung daher für eine niedrig und gleichmäßig frequentierte Sport- und Naherholungsnutzung.



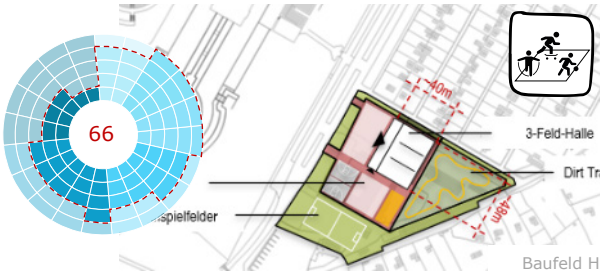
Baufeld G



Baufeld H'



Entwicklungsfenster Süd



Baufeld H

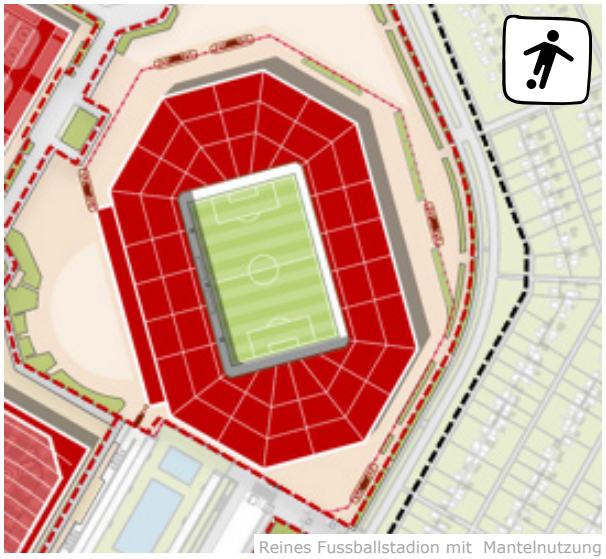
5. ERGEBNIS: PERSPEKTIVSZENARIEN SPORTAREAL DUTZENDTEICH

5.1.6 Bewertung Entwicklungsfenster Stadion

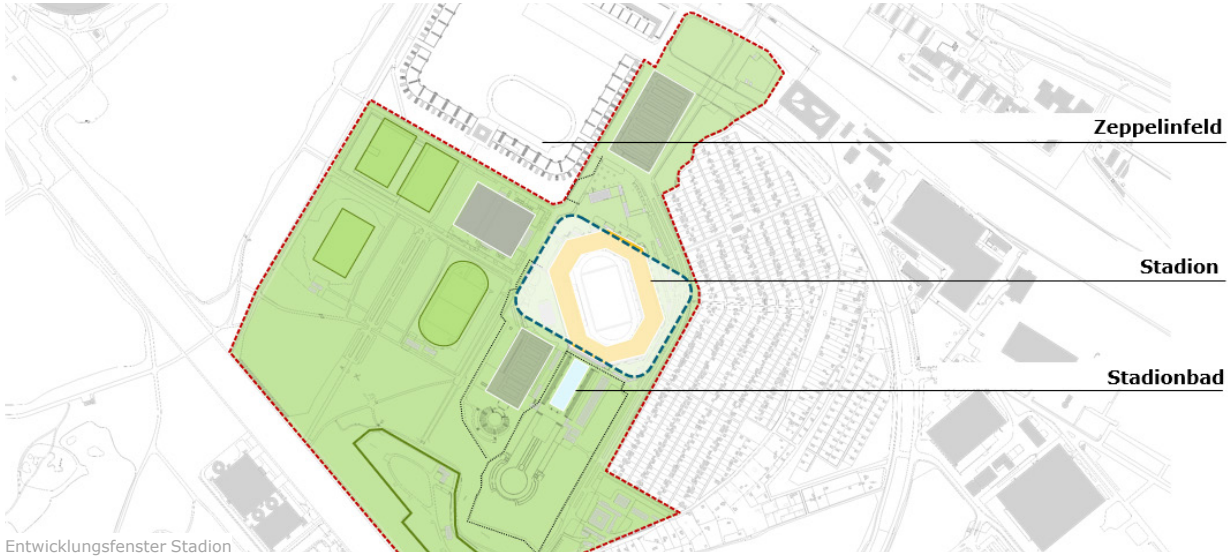
Als zentrales Element des Volksparks bietet das Baufeld rund um das Stadion ideale Voraussetzungen, sich in alle Richtungen des Areals zu vernetzen:

Mit dem Bildungsprojekt Zeppelinfeld, dem klassischen Parkraum mit weitläufigen Grünflächen für Picknick und Naherholung jeder Art, sowie den sportfokussierten Freiflächen der öffentlichen Sportfelder aber vor allem mit der Multifunktionshalle mit ihrem Event Character sowie mit dem Stadionbad und seinen andienenden Funktionen. In seiner ersten Form als Leichtathletik- und Fußballstadion in den 1920er Jahren im internationalen Stil errichtet, ist das Stadion ein traditionsreicher Imageträger für die Stadt, welches in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Erhalt und den heutigen Ansprüchen an vielfältige Nutzungen weiterentwickelt werden will.

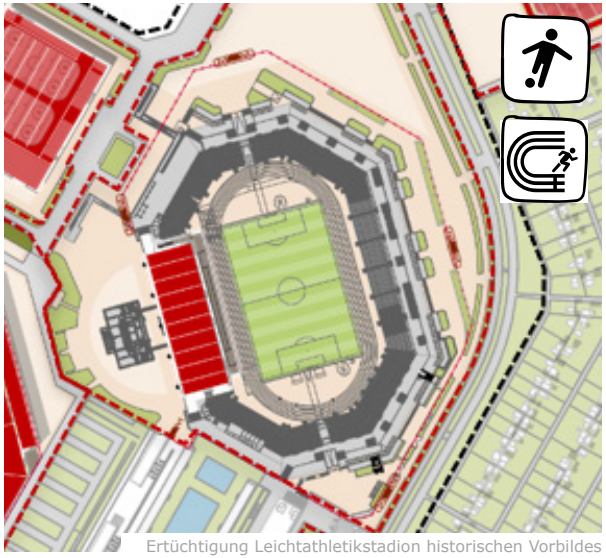
Eine Betrachtung hinsichtlich eines reinen Fußballstadions mit Mantelnutzung ist ebenso auf dem historischen Footprint denkbar wie Rückbau zu einem Leichtathletikstadion unter Berücksichtigung und Hervorstellung der historischen Bausubstanz. Ersteres stellt hierbei das Potenzial dar, innerhalb der denkmalgeschützten Kubatur Entwicklungsflächen für ökonomisch nutzbare Mantelnutzungen anzubieten, welche ohne einen Eingriff in die sensiblen Grünflächen realisierbar sind. Ebenfalls bieten sich die heute versiegelten Flächen im unmittelbaren Stadionareal für weiter Entwicklungen an.



Reines Fussballstadion mit Mantelnutzung



Entwicklungsfenster Stadion



Ertüchtigung Leichtathletikstadion historischen Vorbildes

5. ERGEBNIS: PERSPEKTIVSZENARIEN SPORTAREAL DUTZENDTEICH

5.2 Aufstellung der Perspektivszenarien

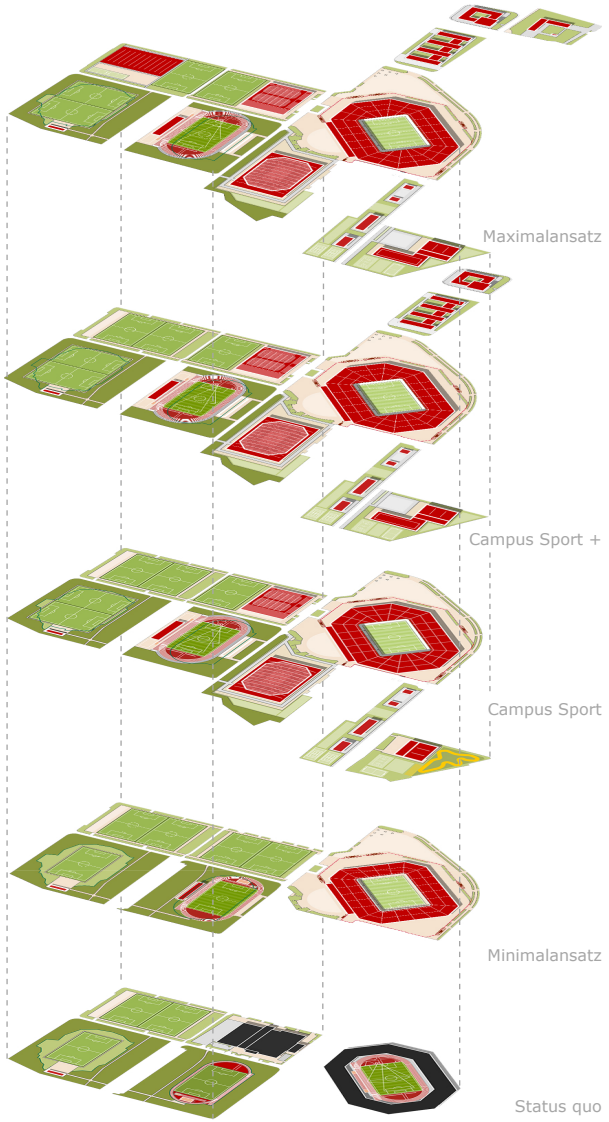
Seit Jahrhunderten wird der Volkspark Dutzendteich von den Nürnbergern als stadtnahe Erholungsfläche genutzt. Durch die Überformung des Areals in der Zeit des Nationalsozialismus als Reichsparteitagsgelände und die spätere Intensivierung sportlicher wie kultureller Nutzungen in der Nachkriegszeit hat sich eine besondere Parklandschaft entwickelt, die über die Grenzen der Metropolregion hinaus bekannt geworden ist.

Seit Jahrhunderten wird der Volkspark Dutzendteich von den Nürnbergern als stadtnahe Erholungsfläche genutzt.

Eine Mischung aus historischen Zeugnissen mit zeitgenössischen Ansprüchen an Freizeit und Naherholung, geschützte Grünflächen und Biotope, Räume für Individualsporttreibenende und Spitzensportler und - sportlerinnen, Spazierende sowie Potenziale für kommerzielle Events. Viele der Nutzungen für sich betrachtet sind keine klassischen Parknutzungen und doch macht gerade dieser Mix aus unterschiedlichen Angeboten und Möglichkeiten die hohe Attraktivität des Standortes aus.

Die Dichte an unterschiedlichen Nutzungsformaten und das Ansinnen, diesen urbanen Sportpark nachhaltig und ressourcensparend für weitere Generationen zu entwickeln bedürfen eines hohen Maßes an Koordination und eine gesamtheitliche Vision. So bietet sich nun die Chance mit einem neuen Konzept und Leitlinien einen Stadtraum aus Landschaft, Erholungsraum, Experimentierflächen, Kultur und Sportnutzung zu schaffen, der zukünftige Mehrwerte für die direkte Region aber eben auch überregional und langfristig schafft.

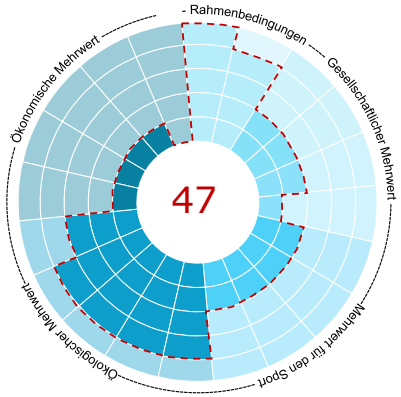
In den folgenden Szenarien erfolgt eine sensible Betrachtung und Überprüfung gesamtheitlicher Konzeptionen für das Areal, mit dem Fokus auf ein nachhaltiges Gleichgewicht zwischen Erhalt und Entwicklung sowie Schaffung von Mehrwerten ohne Überformung des Geländes.



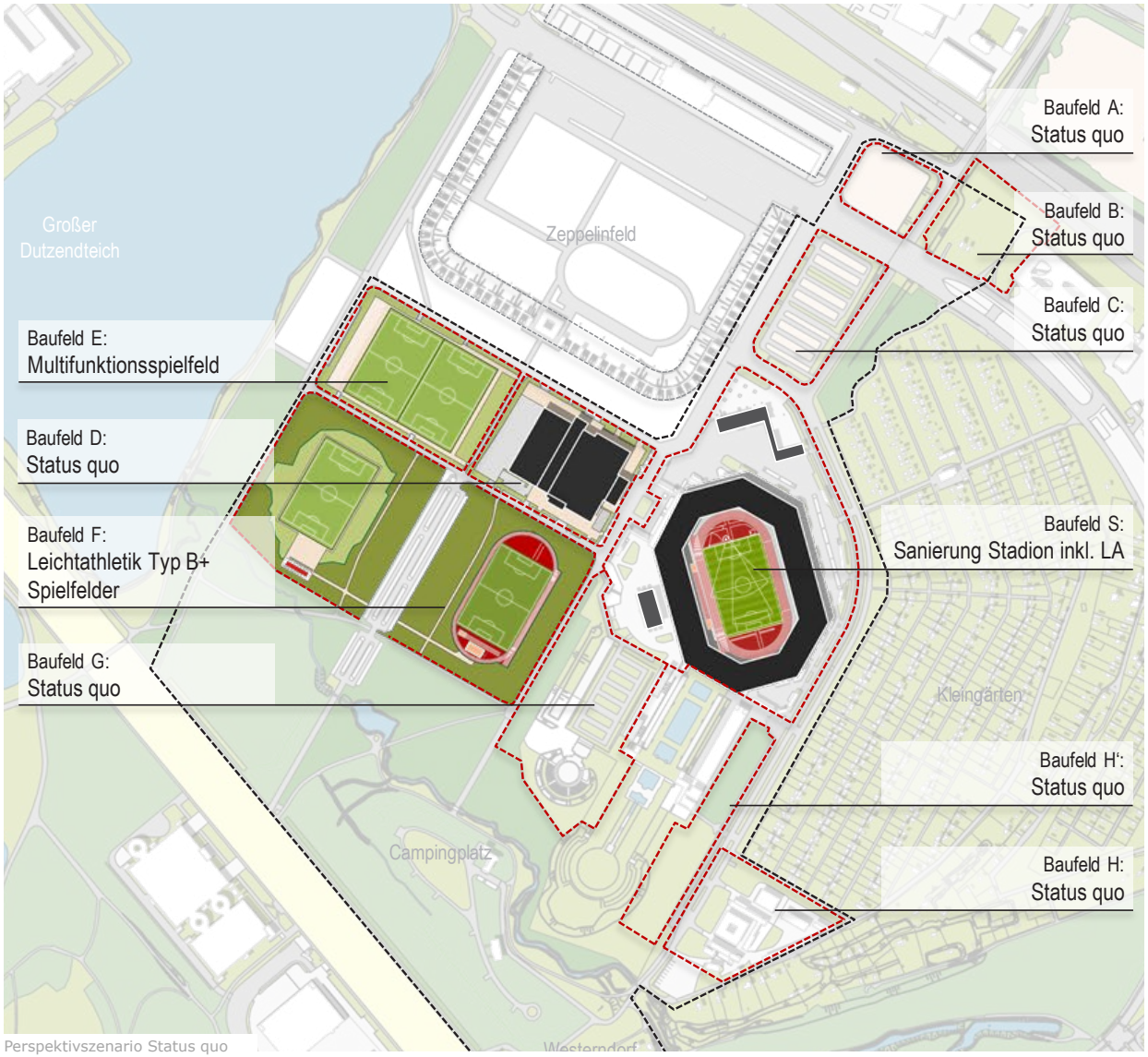
5. ERGEBNIS: PERSPEKTIVSZENARIEN SPORTAREAL DUTZENDTEICH

5.2.1 Perspektivszenario Status quo

Bei diesem Entwicklungskonzept erfährt das Areal keine grundlegende Veränderung und Entwicklung. Mit Ausnahme einer Bestandssanierung des Max-Morlock-Stadions unter Beibehaltung der Leichtathletikanlage werden keine weiteren Instandsetzungs- oder Neubaumaßnahmen vorgenommen. Hintergrund der Bewertung des Status quo anhand der Zielmatrix ist die Generierung eines methodisch hergeleiteten Basiswerts, welcher den Ausgangs- bzw. Referenzpunkt für die Analyse und Bewertung der neuentwickelten Perspektivszenarien darstellt. Hierbei ist ein Vergleich zwischen dem heutigen Ist-Zustand und einem zukünftigen Soll-Zustand plakativ ablesbar.





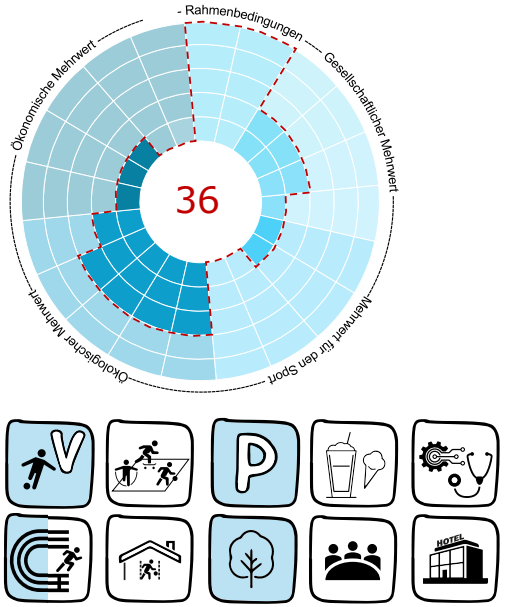


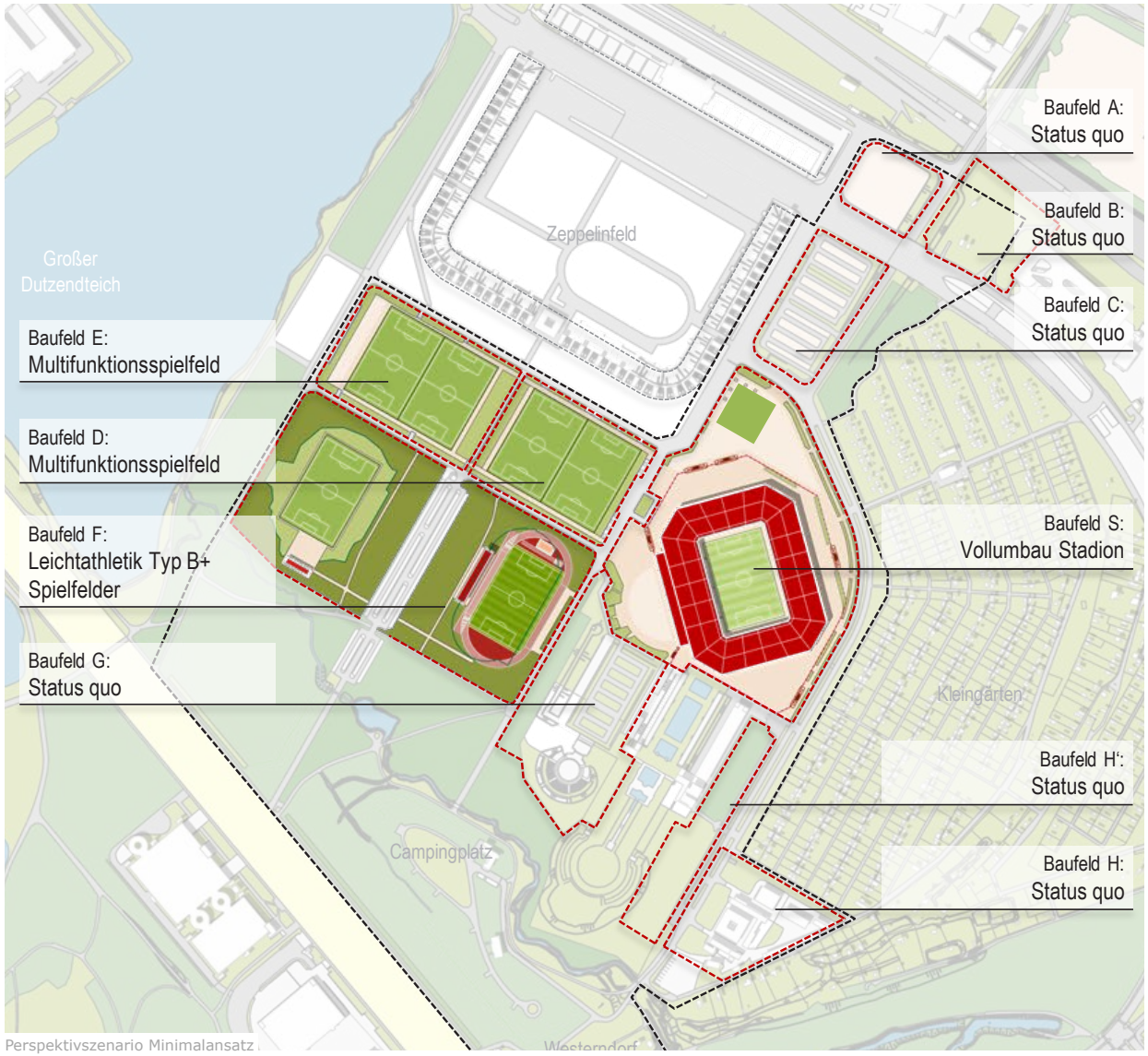
Perspektivszenario Status quo

5. ERGEBNIS: PERSPEKTIVSZENARIEN SPORTAREAL DUTZENDTEICH

5.2.2 Perspektivszenario Minimalansatz

In Anbetracht einer effizienten Kostenminimierung und des begrenzten Budgeteinsatzes gilt es, auch das Konzept mit Fokussierung und Reduzierung auf den eigentlichen Impulsgeber - die Errichtung eines reinen Fußballstadions - zu untersuchen. Diese Vision mit Vollumbau des Bestandsstadions ohne Mantelnutzung, Rückbau der Arena in den kommenden 10 Jahren, Instandsetzung der Leichtathletikanlage sowie grundsätzlichem Erhalt der strukturellen Anlage zeigt zwar Vorzüge hinsichtlich des Planungsrechts und des ökologischen Faktors, fällt aber in der generellen Mehrwertbetrachtung und Finanzierungsunterstützung sehr geringwertig aus.



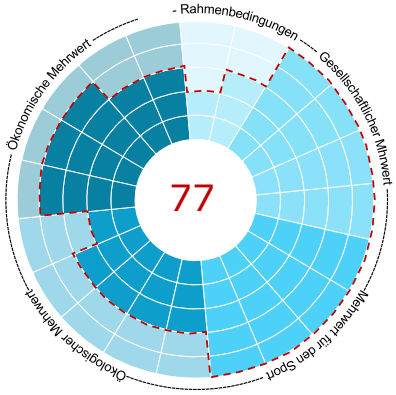


Perspektivszenario Minimalansatz

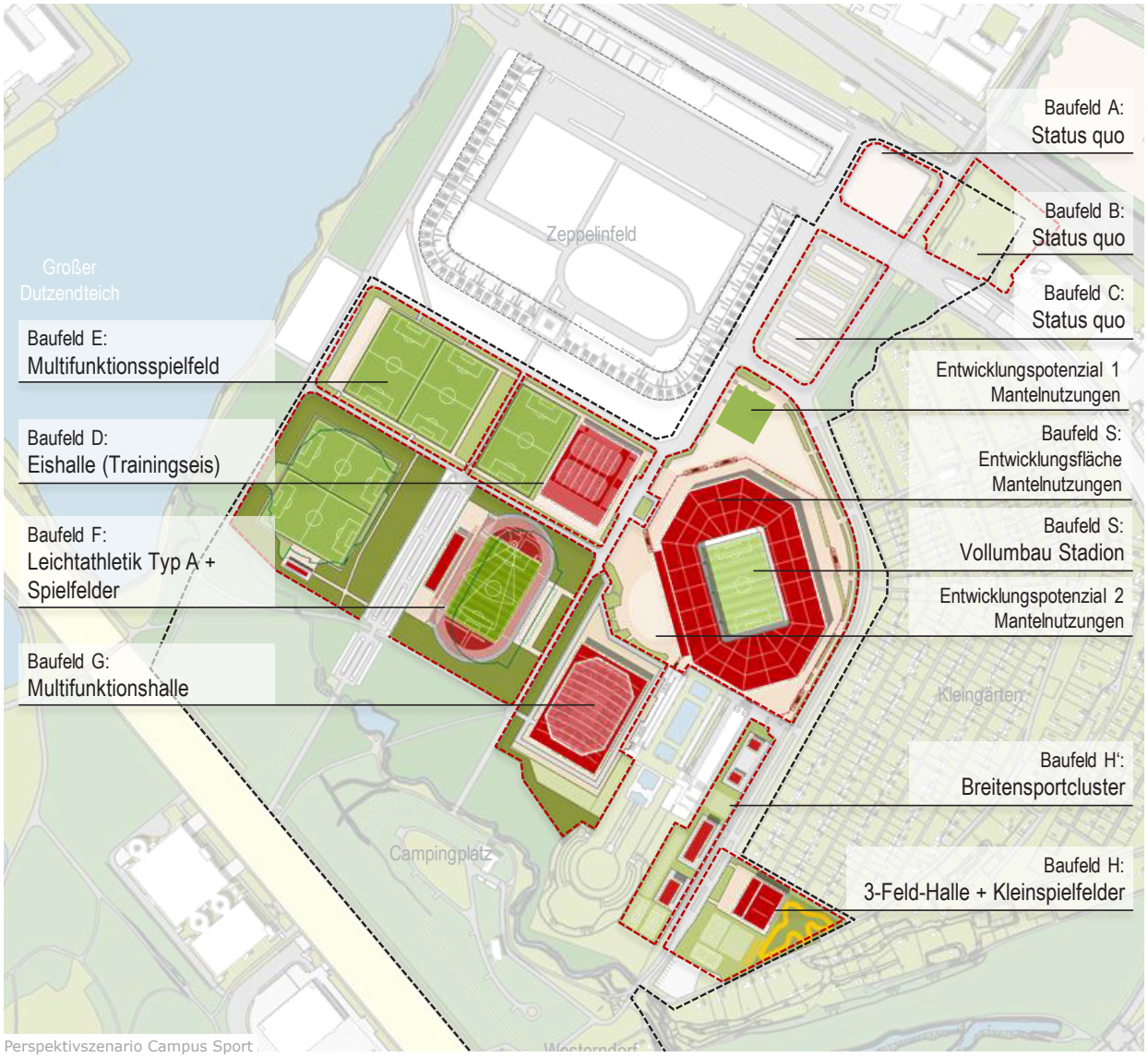
5. ERGEBNIS: PERSPEKTIVSZENARIEN SPORTAREAL DUTZENDTEICH

5.2.3 Perspektivszenario Campus Sport

Um auf die Bedarfe und Anforderungen, extrahiert aus den Stakeholedergesprächen, stärker einzugehen und gleichzeitig bauliche Entwicklungen sensibel einzufügen, erfährt das Areal in diesem Konzept einen zurückhaltenden, aber doch deutlich spürbaren Zuwachs an Ergänzungsbausteinen, die insbesondere in der Mantelnutzung des Stadions und den kleinteiligen Sport- und Infrastruktureinrichtungen große positive Impulse in der Mehrwertbetrachtung setzen. Ein großer synergetischer Mehrwert darf insbesondere im Zusammenspiel der neu platzierten Arena, dem Stadion, dem Bad und der Erweiterung der Leichtathletikanlage inkl. Funktionsbau auf dem Nebenplatz 2 erwartet werden.







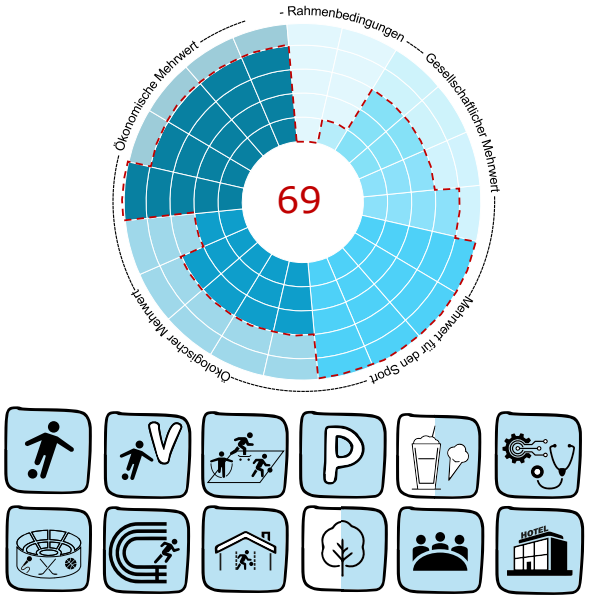
Perspektivszenario Campus Sport

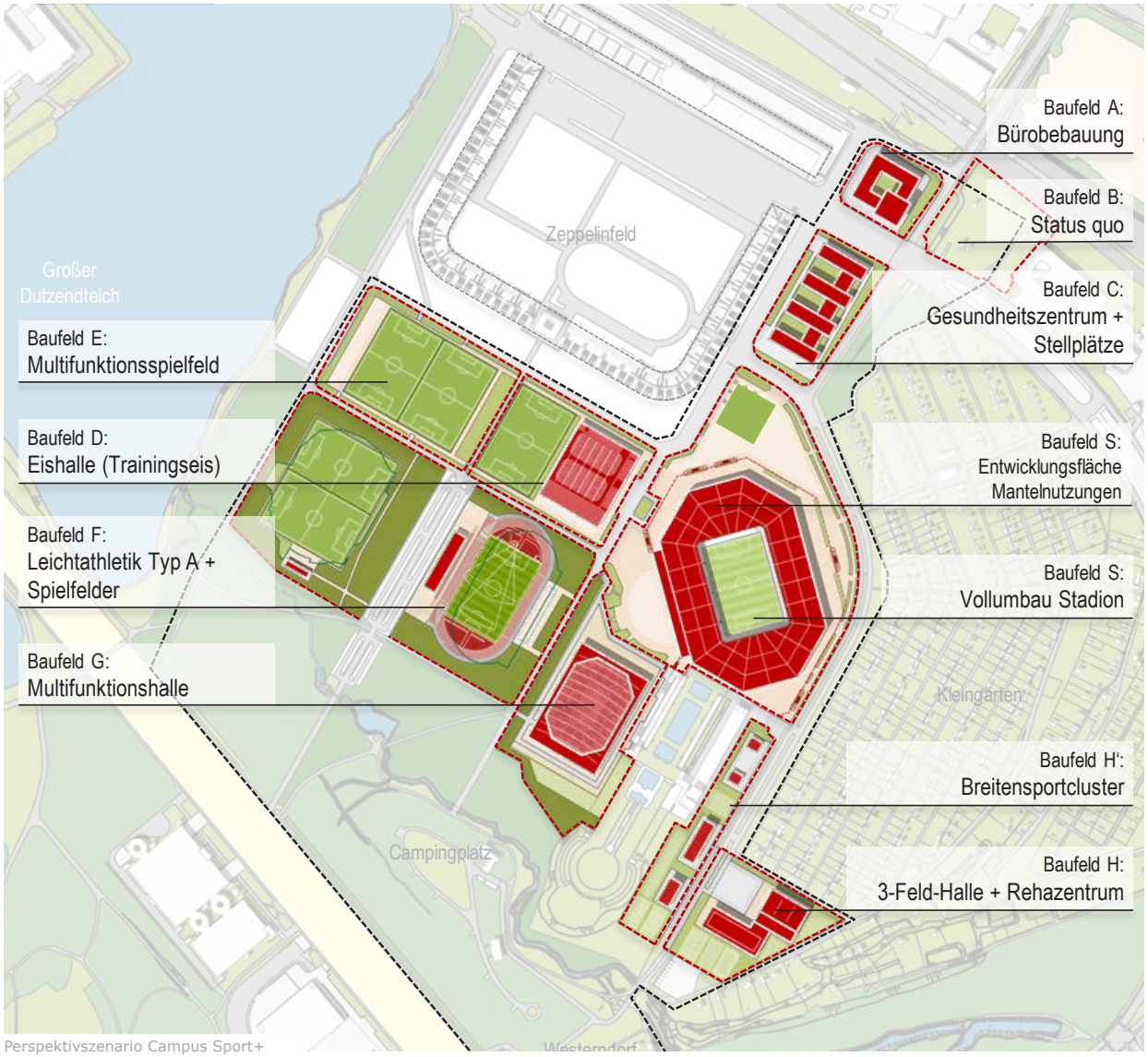
5. ERGEBNIS: PERSPEKTIVSZENARIEN SPORTAREAL DUTZENDTEICH

5.2.4 Perspektivszenario Campus Sport +

Im Rahmen der weiteren Gebietsverdichtung verfolgt dieses Szenario zusätzlich zu den Bestandteilen rund um das Stadion auch die Implementierung weiterer Strukturbausteine in Form von Büro-, Hotel- oder Medizincampusflächen entlang der Haupterschließung zur Beuthener Straße.

Diese zusätzlichen Baukörper erwirken, aber gerade im Vergleich zur vorangestellten Vision, erhöhtes Konfliktpotential mit den zukünftigen Zielen. Zum einen treten diese Divergenzen baurechtlich in Bezug auf das Flächendenkmal auf und zum anderen im Nutzungskonflikt mit etablierten Veranstaltungsformaten wie Rock im Park oder der DTM.





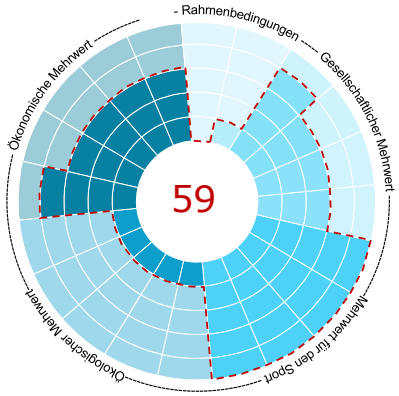
Perspektivszenario Campus Sport+

5. ERGEBNIS: PERSPEKTIVSZENARIEN SPORTAREAL DUTZENDTEICH

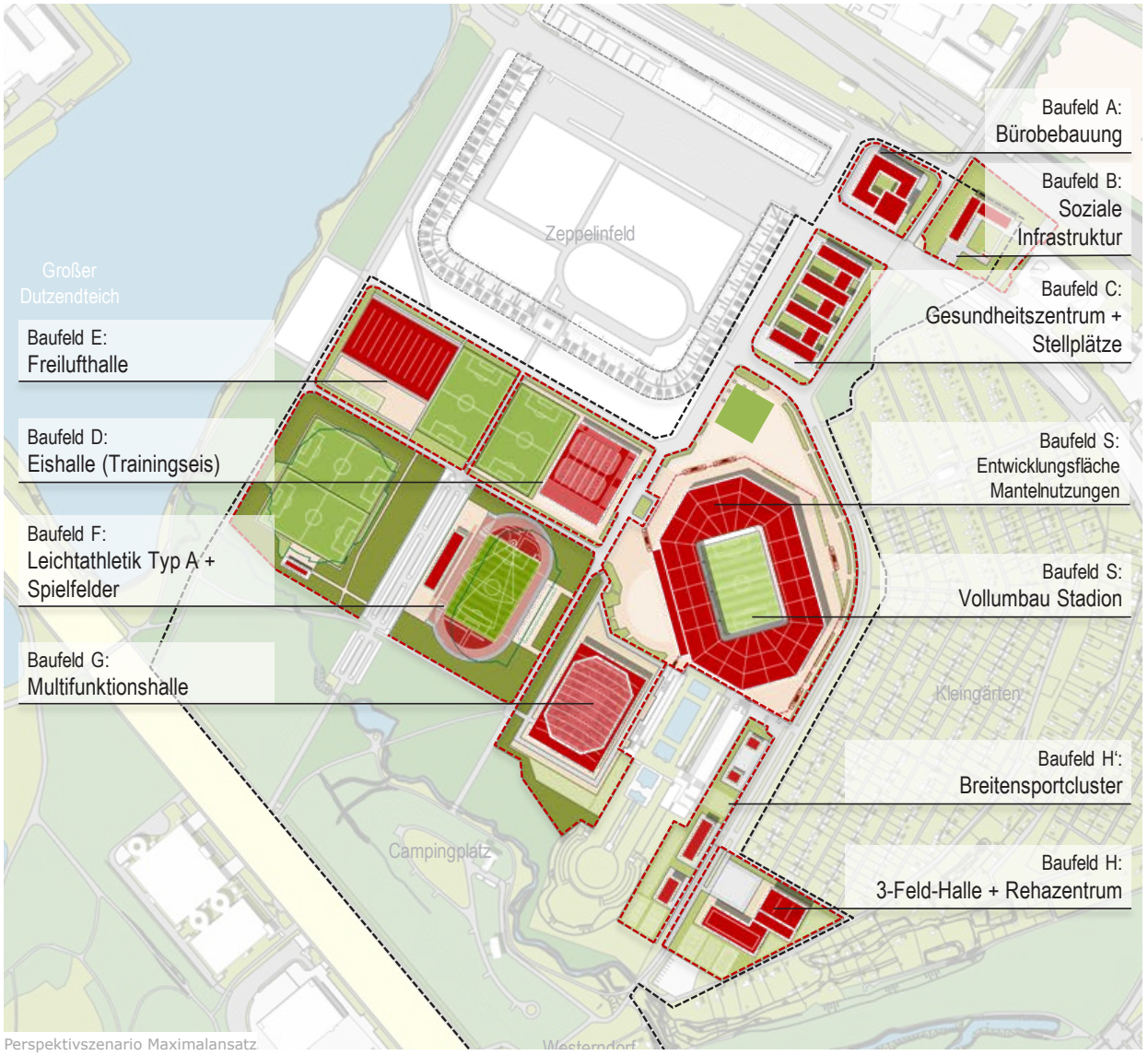
5.2.5 Perspektivszenario Maximalansatz

Um die Vielschichtigkeit der ermittelten Bedarfe umfangreich auf dem Areal abzubilden, wird in diesem Szenario eine maximale Ausbaustufe betrachtet.

Als weitere zusätzliche Baukörper fügen sich zum Stadion mit Mantelnutzung und den sportbezogenen Clustern wie Mulifunktionshalle, Leichtathletikanlage und Sportfelder sowie den Büro- und Hotelflächen auf dem ehemaligen Gärtla auch eine soziale Infrastruktur wie Kindergarten und eine Kaltlufthalle auf dem Jedermannplatz ein. Diese in Summe deutlichen Eingriffe im Gelände zeigen jedoch zunehmend den erhöhten Nutzungsdruck sowie den ökologischen Eingriff auf dem Areal auf.





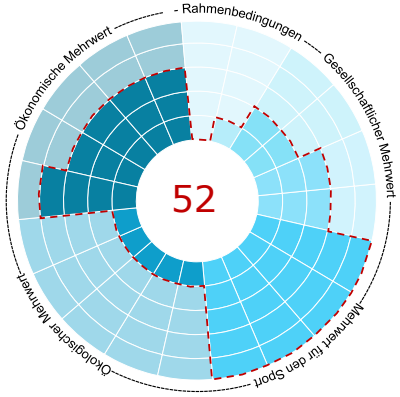


Perspektivszenario Maximalansatz

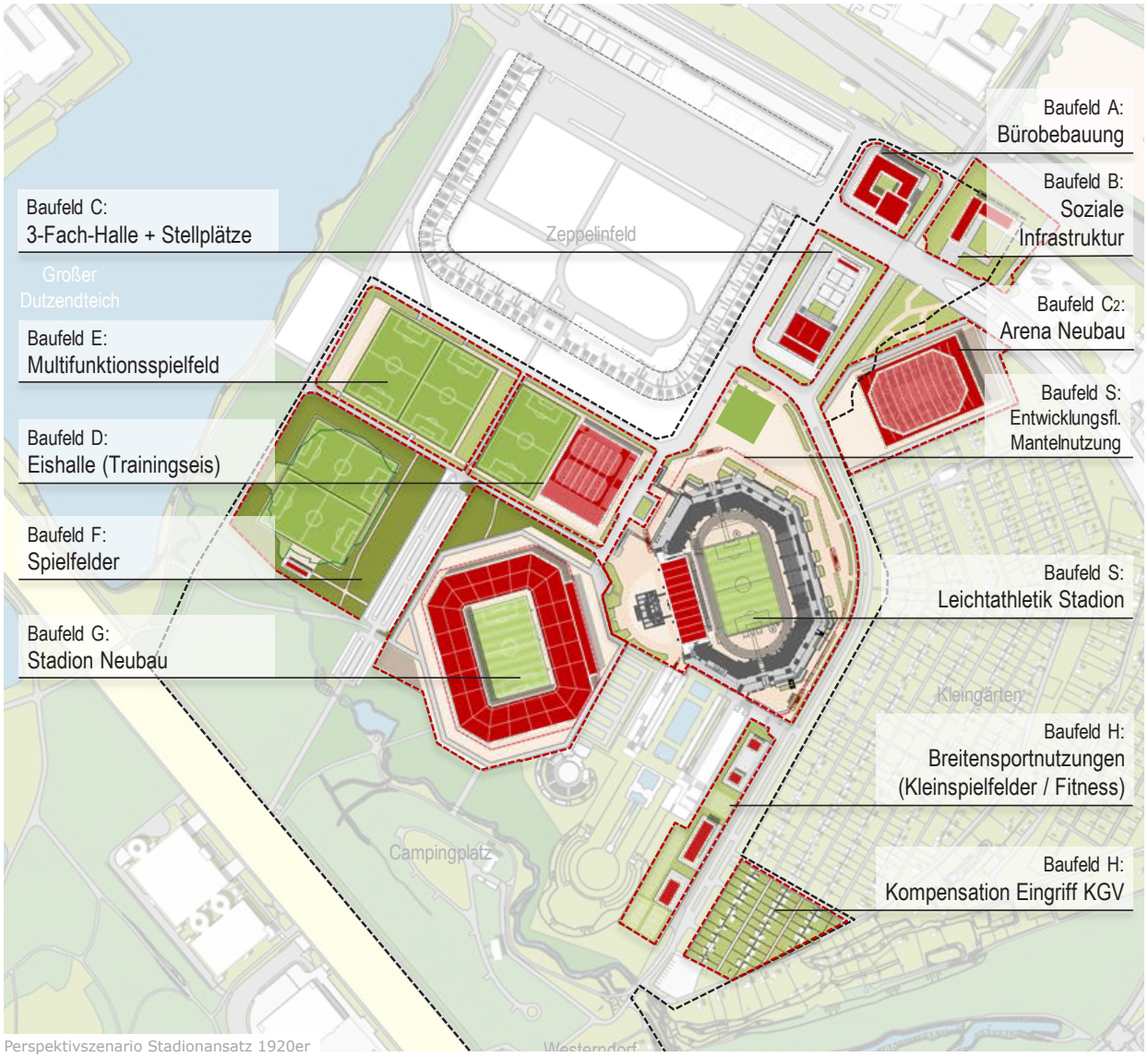
5. ERGEBNIS: PERSPEKTIVSZENARIEN SPORTAREAL DUTZENDTEICH

5.2.6 Perspektivszenario Stadion 1920er Jahre

Im Hinblick auf die erhaltene Bausubstanz des Leichtathletikstadions der 20er Jahre trägt dieses Projekt auch Verantwortung im Umgang mit diesem historischen Erbe. Die zuvor betrachteten Konzepte sehen den Umbau des bisherigen Stadions zu Gunsten eines reinen Fußballstadions mit Ausgliederung der Leichtathletikanlage vor. Dieses Konzept hingegen beleuchtet die Ertüchtigung des Leichtathletikstadions mit reduzierter Tribünenkapazität unter Einbeziehung des Bestandes am historischen Standort und die Errichtung eines kompakten Fußballstadions an einem neuen Standort. Diese neue Standortwahl zeigt jedoch große Konflikte mit dem ökologischen Nachhaltigkeitsbestreben.







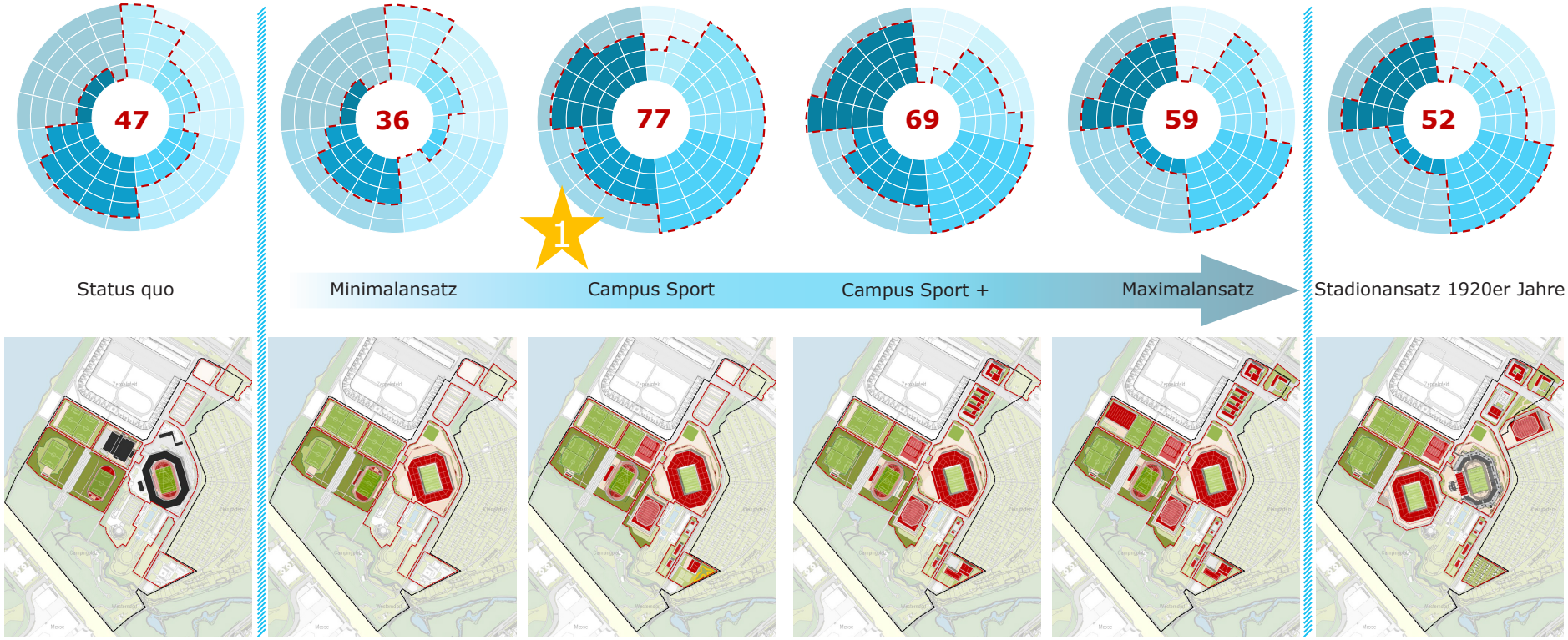
Perspektivszenario Stadionansatz 1920er

5. ERGEBNIS: PERSPEKTIVSZENARIEN SPORTAREAL DUTZENDTEICH

5.2.7 Auswertung und Fazit

In der Gesamtbetrachtung der Szenarien unter Anwendung der evaluierten Zielmatrix kristallisiert sich eine schonende Quartiersentwicklung mit zusätzlichen Struktur- und Nutzungsbausteinen in den Mantelflächen des Stadions und im Entwicklungsfenster Süd als ideale Transformation des Volksparks als Empfehlung heraus. Im Perspektivszenario Campus Sport werden bestehende Sportflächenstandorte langfristig gesichert und standortbezogene, kleinteilige bauliche Ergänzungen im Areal implementiert. Auch könnte dieses Szenario Angebote, für die vom 1. FC Nürnberg erstellten Überlegungen hinsichtlich der Entwicklung eines Sport Innovation Campus am Stadion bzw. im Sportareal Dutzendteich bieten (vgl. Kapitel 5.3).

Deutlich stärkere Eingriffe und Ergänzungen im Areal - wie beispielsweise das Perspektivszenario Maximalansatz - führen insbesondere zu Konflikten hinsichtlich der Natur- und Ökologieflächen aber auch hinsichtlich bestehender und gesetzter Nutzungsformate sowie rechtlicher Rahmenbedingungen.



5. ERGEBNIS: PERSPEKTIVSZENARIEN SPORTAREAL DUTZENDTEICH

5.3 Exkurs - Sport Innovation Campus

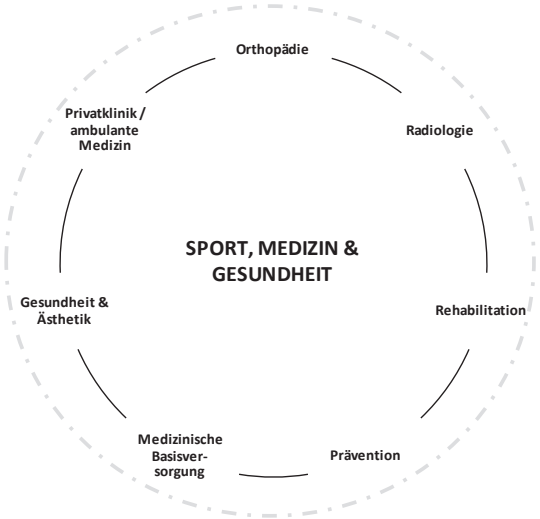
In enger Abstimmung mit dem Erstellungsprozess der Machbarkeitsstudie hat der 1. FC Nürnberg e.V. zeitgleich detaillierte Konzept- und Nutzungsideen für die Transformation des Sportareals Dutzendteich erarbeitet. Grundüberlegung hierbei ist, neben einem modernen wettbewerbsfähigen Stadion einen Ort der Begegnung für Menschen in der Metroploregion auch außerhalb und unabhängig von Fußballspielen zu schaffen. Die Generierung gesellschaftlicher Mehrwerte leistet zudem einen wertvollen Beitrag für die ökonomische Nachhaltigkeit.

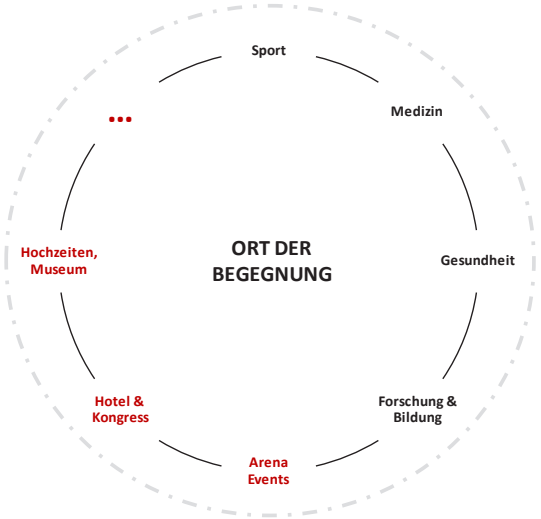
Diese wiederrum wirkt sich positiv auf die Finanzierbarkeit des Projektes aus.

Im Zentrum steht hierbei die Entwicklung eines Zukunftsstandorts mit einer deutschlandweit einzigartigen Kombination aus Spitzensport, Medizin, Innovation und Forschung. Gerade in diesem Bereich verfügt die Metropolregion über ausgewiesene Kompetenzen. Zur Umsetzung wird vorgeschlagen, in den Mantelnutzungen des neuen Stadions Serviceeinrichtungen zu integrieren, die diese Positionierung akzentuieren.

Der auf Qualitätsführerschaft ausgerichtete Campus steht sämtlichen Sporttreibenden des Spitzensports der Metropolregion, den ansässigen Bundesstützpunkten sowie den Schülern und Schülerinnen der Bertolt-Brecht-Schule zur Verfügung. Die optimierte Versorgung des Spitzensports schafft weitere Synergien. Zum einen steht das Kompetenzzentrum den ortsansässigen Unternehmen und deren Angestellten im Rahmen von Gesundheitsmaßnahmen zur Verfügung und dient somit als Standort- und Wettbewerbsfaktor im Rahmen eines immer anspruchsvoller werdenden Arbeitsmarktes. Zum anderen sollen auch die Nürnberger und Nürnbergerinnen dieses Angebot nutzen können. Moderne, funktional flexibel gestaltete Business-Bereiche bieten darüber hinaus auch außerhalb des Fußballbetriebes optimale Voraussetzungen für die Durchführung von sogenannten MICE-Veranstaltungen (Meetings / Incentive / Congresse / Events), für die es in Nürnberg nachweislich Infrastrukturbedarf gibt. In Verbindung mit einem Hotel hätte dieser Veranstaltungsbereich in unmittelbarer Nähe zur Messe ein funktionales Alleinstellungsmerkmal, das einen wirtschaftlichen Betrieb ermöglicht. Selbstverständlich wird dieser Ort auch die stolze Geschichte des Club erzählen und den Bürgern und Bürgerinnen ganzjährig zum Verweilen, standesamtlichen Heiraten und für sonstige Aktivitäten als Heimat zur Verfügung stehen.

Zur konzeptionellen Umsetzung hat der 1. FC Nürnberg e.V. bereits erste Letter of Support mit renommierten Wirtschaftsunternehmen sowie Forschungseinrichtungen der Metropolregion abgeschlossen. Dies sind deutliche Signale, den Sport Innovation Campus initiieren und betreiben zu wollen. Der Campus könnte einen erheblichen Beitrag zu einer breiteren Akzeptanz innerhalb der Bevölkerung und einer nachhaltigen Wirtschaftlichkeit des Stadions leisten und somit einen Gewinn für die Stadtgesellschaft darstellen.





5. ERGEBNIS: PERSPEKTIVSZENARIEN SPORTAREAL DUTZENDTEICH

5.4 Wirtschaftliche und zeitliche Einordnung

Die Finanzierbarkeit des Gesamtvorhabens und hierbei insbesondere die erforderlichen Investitionen in ein neues Stadion stellen die Stadt Nürnberg vor große zukünftige Herausforderungen. Unter Berücksichtigung der in Kapitel 4.1 aufgestellten absoluten Ziele ist hierbei eine Finanzierung anzustreben, welche zum einen auf konservativen Annahmen beruht und zum anderen attraktive Optionen für eine Investitionsbereitschaft privater Dritter bietet. Im folgenden Kapitel werden somit – neben einer initialen Darstellung der gegenwärtig zu erwartenden Projektkosten – die wirtschaftlichen Potenziale, welche sich durch ein neues Stadion ergeben, aufgezeigt.

Stadt	**Sitzplatzkapazität**	**Baukosten** (Index Q1/2023, BKI)	**Baukosten / Sitzplatz** (netto)
Berlin	74.649	381.553.388	5.111
Düsseldorf	51.500	367.643.276	7.139
Frankfurt	48.000	214.000.588	4.458
Gelsenkirchen	54.740	404.791.155	7.395
Hamburg	51.500	146.703.207	2.849
Köln	46.244	209.235.543	4.525
Leipzig	42.146	258.587.036	6.136
Mönchengladbach	46.287	147.526.587	3.187
München	70.000	370.611.941	5.294
Benchmark			**5.122**

Tabelle 5.4.1: Tabellarische Übersicht zu Kostenbenchmarks vergleichbarer Stadien

5.4.1 Kostenermittlung Stadion

Die Abschätzung der zu erwartenden Planungs- und Baukosten für die in Kapitel 4.3 erarbeitete Konzeptplanung des Stadions erfolgt über zwei unterschiedliche und voneinander unabhängige Ansätze:

- Top-Down-Ansatz: Zusammenstellung der Baukosten, Kapazitäten sowie bauspezifische Kennwerte von vergleichbaren Fußballstadien in Deutschland und Ermittlung eines validenBenchmarkwertes.
- Bottom-Up-Ansatz: Ermittlung eines überschlägigen Kostenrahmens auf Grundlage der skizzenhaften Konzeptplanung des Stadions sowie in Anlehnung an die DIN 276:2018 12.

Kostenbenchmarks vergleichbarer Stadien

Für die Ermittlung von Vergleichswerten bzw. Benchmarks zur Plausibilisierung der aufgestellten Baukosten für das neue Stadion wurden neun vergleichbare Fußballstadien in Deutschland gemäß den nachfolgenden Vorgaben betrachtet und vergleichend gegenübergestellt:

- Gesamtzuschauerkapazität: ≥ 40.000 PAX
- Tribünenkonstruktion mit Ober- und Unterrang (keine durchgehende Tribüne)
- Inbetriebnahme des Stadions in den vergangenen 25 Jahren
- Ermittlung der Sitzplatzkapazität als vergleichbare Kenngröße. Hierbei wird, sofern vorhanden, die Kapazität bei internationalen Spielen herangezogen. Wenn diese nicht offiziell veröffentlicht sind, werden die vorhandenen Stehplätze im Verhältnis 2:1 in Sitzplätze umgerechnet.
- Einheitliche Indexierung der evaluierten Baukosten (Annahme Nettobaukosten, Kostengruppen 200-700 nach DIN 276:2018 12) auf das erste Quartal 2023 (Q1/2023) gemäß den Baupreisindizes des Statistischen Bundesamts (DESTATIS) sowie Nivellierung der unterschiedlichen Regionen innerhalb Deutschlands auf Grundlage des Regionalfaktors des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern.
- Ableitung Benchmarkwert: Baukosten pro Sitzplatz

5. ERGEBNIS: PERSPEKTIVSZENARIEN SPORTAREAL DUTZENDTEICH

Kostenrahmen nach DIN 276

Die Ermittlung eines Grobkostenrahmens für die vorliegende Konzeptplanung des Stadions erfolgt in Anlehnung an das folgende Grundprinzip der DIN 276:2018 12:

Kosten = Bezugsgröße x Kostenkennwert.

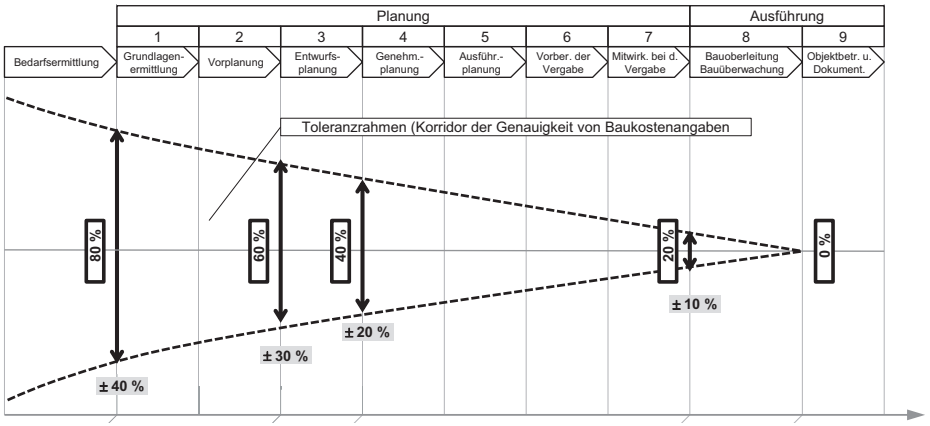
Die Bezugsgrößen stellen dabei die in der Konzeptplanung überschlägig ermittelten Einheiten wie Massen, Flächen, laufende Meter, Stückzahlen etc. dar. Die jeweils zugehörigen Kostenkennwerte sind den Kostendatenbanken von PROPROJEKT entnommen oder basieren – aufgrund der sehr frühen Projektphase – auf geeigneten Benchmarks vergleichbarer Sonderbauten. Sämtliche Kostenkennwerte beziehen sich dabei auf den zum Zeitpunkt der Berechnung gültigen Kostenindex (Q1/2023) des Statischen Bundesamts (DESTATIS) und werden nach den untenstehenden Kostengruppen der DIN 276:2018-12 ausgewiesen:

- Kostengruppe 200: Vorbereitende Maßnahmen
- Kostengruppe 300: Bauwerk (Baukonstruktion)
- Kostengruppe 400: Bauwerk (Technische Anlagen)
- Kostengruppe 500: Außenanlagen
- Kostengruppe 600: Ausstattung und Kunstwerke
- Kostengruppe 700: Baunebenkosten

Die in der DIN 276:2018-12 enthaltenen Kostengruppen 100 (Grundstück) wurde hierbei nicht betrachtet, da sich das Grundstück des Max-Morlock-Stadions im Eigentum der Stadt Nürnberg befindet und hierfür keine Kosten anzusetzen sind. Gleiches gilt auch für die Kostengruppe 800 (Finanzierung), welche sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Finanzierung eines Vorhabens stehen, beinhaltet. Da die Finanzierungskosten in der Regel vom gewählten Realisierungsmodell abhängig sind und dieses zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abzusehen sind, werden somit keine Annahmen für die Kostengruppe 800 getroffen.

Kostenrisiken und Toleranzgrenzen der Genauigkeit

Grundsätzlich korreliert die Genauigkeit der Ermittlung von Planungs- und Baukosten mit der jeweiligen Planungstiefe. Gemäß der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ist die Ermittlung der Baukosten an die Leistungsphasen und somit an den jeweiligen Detaillierungsgrad der Planung gekoppelt. So wird beispielsweise in der Leistungsphase 1 der HOAI (Grundlagenermittlung) lediglich ein initialer Kostenrahmen auf Basis überschlägiger Kennwerte nach der ersten Ebene der vorgenannten Kostengliederung der DIN 276:2018-12 ermittelt. Die Praxis des Bauwesens zeigt hierbei, dass insbesondere in frühen Leistungsphasen aufgrund der geringen Planungstiefe und oftmals noch nicht erfassbarer Risiken mit Abweichungen zu den ermittelten Kosten zu rechnen ist. Der in der nachfolgenden Abbildung dargestellte trichterförmige Verlauf des Toleranzrahmens bildet idealisiert den Erkenntnisgewinn im Planungsfortschritt ab. Hierbei ist zu erkennen, dass die Varianz der ermittelten Kosten mit fortschreitender Planungsdetaillierung abnimmt. Aufgrund der Tatsache, dass die Konzeptplanung der Machbarkeitsstudie in die Phase der Bedarfsermittlung einzuordnen ist und somit zeitlich vor den Leistungsphasen der HOAI liegt, sind die im Nachfolgenden dargestellten Kostenannahmen



5.4.2 Tabellarische Übersicht - Kostenentwicklung und Prognose

Quelle: Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg, Drucksache 20/6208 – Kostenstabiles Bauen – Fortentwicklung des öffentlichen Bauwesens

5. ERGEBNIS: PERSPEKTIVSZENARIEN SPORTAREAL DUTZENDTEICH

zunächst als erste Indikationen zu verstehen, welche einer weiteren und vertieften Betrachtung bedürfen. Die dem Kostenrahmen zu Grunde gelegten Prämissen und Kostenkennwerte werden im Nachfolgenden anhand der jeweiligen Kostengruppen dargestellt und näher erläutert.

Allgemeine Prämissen

Grundsätzlich wird bei der Kostenermittlung von einem normalen Projekt- und Bauablauf ausgegangen. Kosten für unplanmäßige Verzögerungen in der Vergabe, der Planung und der Bauumsetzung, wie beispielsweise Beschleunigungsmaßnahmen oder Schichtarbeit sowie Kosten für Provisorien zur Aufrechterhaltung des laufenden Betriebs, mögliche Auflagen des Denkmalschutzes, derzeit nicht bekannte baukonstruktive Besonderheiten für den erforderlichen (Teil-)Rückbau des Bestands, sind nicht berücksichtigt.

Kostengruppe 200 (Vorbereitende Maßnahmen)	
Die Kostengruppe 200 beinhaltet alle vorbereitenden Maßnahmen, um eine Baumaßnahme durchführen zu können. Aufgrund der frühen Projektphase wurden für die Ermittlung der Kostenidee die nachfolgenden Prämissen und Annahmen getroffen.	
Herrichten	Berücksichtigung von Kosten für den Abbruch der vorhandenen Gebäudesubstanz des bestehenden Stadions sowie Rückbau der bestehenden Erdwälle.
Öffentliche Erschließung	Pauschaler Ansatz für die Erschließung des Erweiterungsbaus an die Versorgungsinfrastruktur (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation etc.)
Aufgrund der frühen Projektphase und der skizzenhaften Konzeptplanung **NICHT** berücksichtigte Kosten	Kosten für unplanmäßige Gebäude- oder Bodenaltlasten (> Z 1.2) / Kosten für Kampfmitteluntersuchung bzw. Behinderungen durch Kampfmittelfunde
Kostengruppe 300 (Baukonstruktion)	
Die Kostengruppe 300 umfasst alle Bauleistungen und Lieferungen zur Herstellung des Bauwerks, jedoch ohne die technischen Anlagen. Dazu gehören auch die mit dem Bauwerk verbundenen Einbauten und übergreifende Maßnahmen, wie beispielsweise die Kosten der Baustelleneinrichtung. Aufgrund der frühen Projektphase wurden für die Ermittlung der Kostenidee die nachfolgenden Prämissen und Annahmen getroffen:	
Gründung	Pauschaler Ansatz einer Bodenplatte (WU-Beton, inkl. XPS-Dämmung) sowie Punkt- und Streifenfundamente unter den Stützen bzw. Zahnbalken.
Rohbau	Herstellung des Gebäudes als Stahlbetonbauwerk inkl. der erforderlichen Mauerwerksarbeiten. Kalkulation einer Dachkonstruktion bestehend aus einer Stahlkonstruktion mit Trapezblecheindeckung, Dämmung und Abdichtungen.
Ausbau	Die Kostenkennwerte für den Innenausbau sind nach den jeweiligen Nutzungen differenziert. Hierbei wird beispielsweise für die repräsentativen Hospitalityflächen ein höherwertiger Qualitätsstandard angesetzt; für die dienenden Funktionsbereiche (z.B. Lager, Umkleiden etc.) werden hingegen der Nutzung und der vorgegebenen Wirtschaftlichkeit entsprechende Ansätze gewählt.
Fassade	Aufgrund der Tatsache, dass die vorliegende Konzeptplanung keinen Architekturentwurf abbildet, wurden die Fassaden in zwei überschlägige Kategorien und Kostenkennwerte unterteilt. Diese umfassen eine Pfosten-Riegel-Fassade inkl. Türanlagen und Sonnenschutz im Bereich der Logen und der Mantelnutzungen, eine kosteneffiziente Fassade, inkl. Wärmedämmung und Fensteröffnungen mit Sonnenschutz in dienenden Funktionsbereichen.
Baustelleneinrichtung	Für die Realisierung wurde ein pauschaler Ansatz für die Baustelleneinrichtung (Containeranlage, 2-3 Baukräne, Bauzaun, Bauschild, Energiekosten während der Bauzeit, Anmietung öffentlicher Flächen etc.) und die erforderlichen Fassadengerüste (oberirdisch, inkl. Bauaufzug) berücksichtigt.
Aufgrund der frühen Projektphase und der skizzenhaften Konzeptplanung **NICHT** berücksichtigte Kosten	Kosten für eine Tiefen-bzw. Spezialgründung / Kosten für einen über die Fundamente herausgehenden Erdaushub / Kosten für Maßnahmen für eine Wasserhaltung während der Bauzeit / Kosten für eine aufwendige Architektur bzw. Innenarchitektur / Kosten für eine nachhaltige Bauweise (z.B. Holz- oder Holzhybridbau)

5. ERGEBNIS: PERSPEKTIVSZENARIEN SPORTAREAL DUTZENDTEICH

Kostengruppe 400 (Technische Anlagen)	
Die Kostengruppe 400 umfasst alle Bauleistungen und Lieferungen zur Herstellung der technischen Anlagen des Bauwerks. Aufgrund der frühen Projektphase wurden für die Ermittlung der Kostenidee die nachfolgenden Prämissen und Annahmen getroffen:	
Technische Anlagen	Abschätzung über das prozentuale Verhältnis zwischen KG 300 und KG 400 (Benchmarks vergleichbarer Projekte)
Stadionspezifische Ausstattung	Überschlägige Kalkulation der stadionspezifischen Ausstattung, wie beispielsweise Videotafeln, Beschallungsanlage und Flutlicht auf Grundlage von Benchmarks vergleichbarer Projekte
Sonstige (Sonder-) Ausstattungen TGA	Überschlägige Kalkulation einer Photovoltaikanlage (Annahme 50% der Dachfläche)
Aufgrund der frühen Projektphase und der skizzenhaften Konzeptplanung **NICHT** berücksichtigte Kosten	Kosten für besondere Qualitätsauflagen für einen energetischen Gebäudebetrieb, welche über die derzeit gesetzlichen Normen hinausgehen, insbesondere im Hinblick auf einen klimaneutralen Betrieb / Kosten, welche für einen möglichen Energieverbund mit der Arena oder der Messe erforderlich sind
Kostengruppe 500 (Außenanlagen und Freiflächen)	
Die Kostengruppe 500 umfasst grundsätzlich die Bauleistungen und Lieferungen zur Herstellung der Außenanlagen. Aufgrund der frühen Projektphase wurden für die Ermittlung der Kostenidee die nachfolgenden Prämissen und Annahmen getroffen:	
Stadionrasen	Herstellung eines neuen Stadionrasen inkl. Rasenheizung
Abtrennungen	Überschlägige Kalkulation von Zaunanlagen inkl. Tore, Kassen, Drehkreuzanlagen
Oberflächenbefestigung	Überschlägige Kalkulation von Anpassungsmaßnahmen an das bestehende Vorfeld und die neu geschaffene Umfahrung (z.B. Verbund-Pflaster bzw. Asphalttragschicht für PKW, LKW-Verkehr). Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Flächen um das Stadion weitestgehend zu erhalten sind.
Ausstattung und technische Anlagen in Außenanlagen	Überschlägiger Ansatz für Poller, Mülleimer, Beschilderung, Beleuchtung etc. sowie die erforderlichen Anlagen zur Entwässerung befestigter Flächen
Aufgrund der frühen Projektphase und der skizzenhaften Konzeptplanung **NICHT** berücksichtigte Kosten	Kosten für sämtliche Aufwendungen für verkehrstechnische bzw. infrastrukturelle Maßnahmen an den Grenzen des Projektumgriffs (z.B. Platzgestaltungen, Verlegung von Straßen, Verlegung von Infrastruktur etc.) / Kosten für Maßnahmen des ruhenden Verkehrs (z.B. Fahrradstellplätze, PKW und Busparkplätze etc.)
Kostengruppe 600 (Ausstattung und Kunstwerke)	
Die Kostengruppe 600 beinhaltet im Wesentlichen alle Ausstattungsgegenstände, welche zur allgemeinen Benutzung oder der künstlerischen Gestaltung des Bauwerks dienen. Da diese oftmals abhängig vom jeweiligen Betreiberkonzept sind, werden im Folgenden nur Budgets für die Bestuhlung ausgewiesen. Aufgrund der frühen Projektphase wurden für die Ermittlung der Kostenidee die nachfolgenden Prämissen und Annahmen getroffen:	
Zuschauerplätze	Differenzierung in Standard-Sitze und Business-Sitze sowie Medien- und Presseplätze
Aufgrund der frühen Projektphase und der skizzenhaften Konzeptplanung **NICHT** berücksichtigte Kosten	Kosten für die Kiosk- und Küchenausstattung (i.d.R. abhängig vom Betreiberkonzept / Kosten für die Medienausstattung (TV, Beschallung, IT), Möblierung und "Kunst am Bau" / Digitales Personenleitsystem /Crowdmanagement
Kostengruppe 700 (Baunebenkosten)	
Die Kostengruppe 700 umfasst alle Leistungen, welche neben den Bauleistungen für die Realisierung eines Projekts erforderlich sind. Dies beinhaltet in der Regel die Bauherrenaufgaben und Projektsteuerungsleistungen, die Planungskosten der Architekten und Ingenieure, Aufwendungen für Gutachten und Wettbewerbe sowie Honorare für künstlerische Leistungen. Meist wird die Kostengruppe 700 in den frühen Projektphasen als ein prozentualer Aufschlag auf die zuvor ermittelte Summe der Kostengruppe 200 bis 600 angegeben. Bei der Wahl des prozentualen Aufschlags ist die Komplexität des Projekts sowie das gewählte Realisierungsmodell (z.B. Architektenwettbewerb und Einzelvergaben bzw. Paketvergabe aller Leistungen an einen Generalübernehmer) einzubeziehen. In der Praxis haben sich Aufschläge zwischen 20 und 30 Prozent bei Neubauvorhaben als gängig erwiesen. Für die hier erstellte Kostenidee wird mit einem Aufschlag in Höhe von 25 % gerechnet.	

5. ERGEBNIS: PERSPEKTIVSZENARIEN SPORTAREAL DUTZENDTEICH

Sonstige Kostenannahmen
Neben den definierten Kostengruppen der DIN 276:2018-12 wird empfohlen, ein Budget für unvorhergesehene Planungs-, Vergabe- und Realisierungsrisiken – insbesondere aufgrund der frühen Projektphase einzukalkulieren. Hierbei wird ein Aufschlag von 10% auf die ermittelten Kostengruppen 200 bis 700 ergänzt.

Tabelle 5.4.3: Kostengruppen

Hinweise zur Preis- und Kostenindexierung

Aufgrund der aktuellen und andauernden – durch externe Faktoren (Corona-Pandemie, Energiepreisschock und Ukraine-Krise) ausgelöste – Steigerung der Planungs- und Baukosten ist eine belastbare Prognose der Baukosten gegenwärtig nicht kalkulierbar.

Gemäß dem Statischen Bundesamt (DESTATIS) betrug die Kostensteigerung im Bauwesen zwischen den Jahren 2018 und 2023 rund 8,3% pro Jahr. Rechnerisch haben sich die Baukosten somit um rund 48,9% in den vergangenen Jahren verteuert.

Hierbei waren insbesondere die beiden vergangenen Jahre 2021 und 2022 mit einem summierten Anstieg von ca. 33,1 % hauptverantwortlich für diese Entwicklung. Wie und wann diese Entwicklung abgebremst werden kann, ist gegenwärtig nicht zu prognostizieren. Da eine seriöse Indexierung von Baukosten in die Zukunft gegenwärtig nicht abbildbar ist, werden alle im Rahmen der Machbarkeitsstudie dargestellten Werte (Bau- und Betriebskosten sowie Erlöspotenziale) zum heutigen Stand (Mai 2023) bzw. in Korrelation des aktuell veröffentlichten Kostenstand des Statischen Bundesamts (Q1/2023) angegeben und nicht indexiert. Diese Tatsache ist bei den weiteren Projektschritten und insbesondere bei der Aufstellung von Finanzierungs- und Betreibermodellen zu berücksichtigen.

KGR	Bezeichnung	Kostenszenario 1 (exkl. Mantel)	Kostenszenario 2 (inkl. Mantel)
200	Herrichten und Erschließen	4.660.000 €	4.910.000 €
300	Baukonstruktion	86.870.000 €	103.640.000 €
400	Technische Anlagen	46.600.000 €	53.380.000 €
500	Außenanlagen	4.830.000 €	4.830.000 €
600	Ausstattung	1.960.000 €	1.960.000 €
700	Baunebenkosten (25%)	36.230.000 €	42.180.000 €
Zwischensumme		181.150.000 €	210.900.000 €
Risikozuschlag (10%)		18.115.000 €	21.090.000 €
Gesamtsumme (Netto, Stand Q1/2023)		**199.265.000 €**	**231.990.000 €**
Gesamtsumme (Brutto, Stand Q1/2023)		237.125.350 €	276.068.100 €
Benchmark (inkl. Regionalfaktor)		**5.483 €**	**6.384 €**

Tabelle 5.4.3: Kostenermittlung Stadionneubau

Kostenermittlung

Der unter Berücksichtigung der skizzenhaften Konzeptplanung sowie der vorgenannten Prämissen erstellte Kostenrahmen für die Konzeptplanung des Max-Morlock-Stadions ist der Tabelle 5.4.3 zu entnehmen. Hierbei wird zwischen zwei Kostenszenarien differenziert:

- Kostenszenario 1: Vollumbau Stadion ohne Herstellung der Mantelnutzungen in der Nord- und Südkurve sowie ohne die Hospitality-Optionen „Sky-Lounge", „Pitch-Level-Club", Fantreff, Fankneipe und Fanecke (vgl. Kapitel 4.3.5 „Entwicklungsperspektiven Hospitality")
- Kostenszenario 2: Vollumbau Stadion inklusive aller Mantelnutzungen (ca. 10.000 m² BGF) und der vorgenannten Hospitality-Optionen

Eine detaillierte Auflistung der Kostenszenarien ist dem Anhang zu entnehmen.

5. ERGEBNIS: PERSPEKTIVSZENARIEN SPORTAREAL DUTZENDTEICH

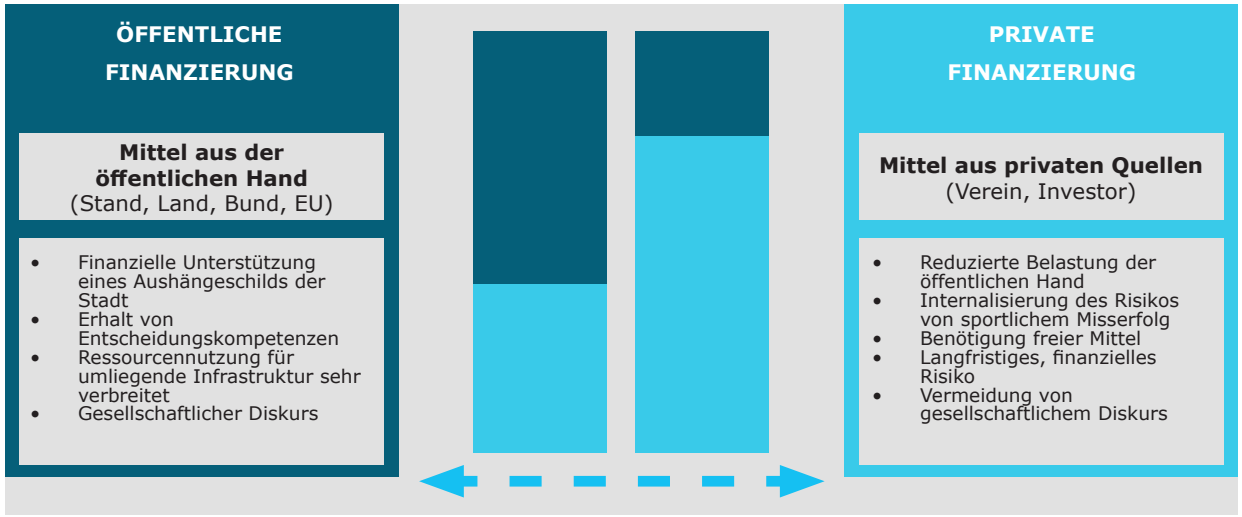
Benchmarkvergleich

Im Vergleich zu den zuvor ermittelten Benchmarks liegt der reine Stadionansatz (ohne Mantelnutzungen und Hospitality-Optionen) mit 5.483 € pro Sitzplatz (intationale Kapazität) ca. 7% oberhalb der zuvor evaluierten Vergleichswerte. Vor dem Hintergrund der sehr frühen Projektphase und der skizzenhaften Konzeptplanung stellen die ermittelten Kosten somit sinnhafte und belastbare Ansätze dar, welche als Grundlage für die weiteren Entscheidungen ansetzbar sind. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass die Kosten einer regelmäßigen Fortschreibung bedingt durch Baupreissteigerungen bedürfen; ebenfalls werden eine vertiefte Funktionalplanung und vorbereitende Gutachten empfohlen, um die Kosten weiter zu detaillieren (vgl. Kapitel 6).

5.4.2 Betreiber- und Finanzierungskonzepte

Für die Entwicklung des Max-Morlock-Stadions stehen grundsätzlich zwei diametral entgegengesetzte Finanzierungsmodelle sowie diverse Mischmodelle zur Disposition. Auf der einen Seite besteht die Möglichkeit, den Stadionneubau als kommunales Projekt mit 100%iger Finanzierung durch die öffentliche Hand anzugehen. Auf der anderen Seite bildet eine rein privat finanzierte Realisierung das gegensätzliche Ende der Skala.

Beide Extremformen erscheinen für die Situation in Nürnberg nicht realistisch, so dass eine Mischform aus beiden Ansätzen als erfolgsversprechend angesehen wird. Zur Einordnung erfolgt zunächst eine Beschreibung der 100% öffentlichen bzw. privaten Finanzierungsansätze:



Öffentliche Finanzierung / Kommunale Eigenrealisierung

Bei der Finanzierung, Realisierung und dem Betrieb des Stadions in kommunaler Eigenregie behält die Stadt Nürnberg die Kontrolle über alle relevanten Parameter wie Grundstückseigentum, Funktionalität, Architektur und Qualität, Betriebskosten und Erlöse. Somit kann das Stadion uneingeschränkt genutzt, vermietet und vermarktet werden. Im Gegenzug hierzu müssen jedoch die anfallenden Investitionen in voller Höhe und die damit verbundenen Projektrisiken getragen sowie der langfristige Betrieb und die Instandhaltung des Stadions übernommen werden.

Private Finanzierung / Investorenmodell

In diesem Fall stellt ein privater Akteur Kapital zur Verfügung und erbringt bzw. finanziert die erforderlichen Planungs-, Bau- und Finanzierungsleistungen sowie den langfristigen Betrieb der Immobilie in Eigenregie. Hierzu schreibt die öffentliche Hand in der Regel Konzessionsleistungen für die Errichtung und den wirtschaftlichen Betrieb der Immobilie aus. Eine Kopplung dieser an einen Erbbaurechtsvertrag zur Nutzung eines städtischen Grundstücks ist dabei oftmals üblich. Der Erfolg des Modells und die Bereitschaft von privaten Akteuren korrelieren hierbei erheblich mit zusätzlichen Vermarktungsmöglichkeiten, welche über den Profi-Sportbetrieb hinausgehen. Dies könnten beispielsweise Veranstaltungen (z.B. Konzerte, Firmenevents, Messen etc.) und/oder die Integration weiterer Nutzungen am Standort (z.B. Büroflächen, Einzelhandel etc.) sein.

5. ERGEBNIS: PERSPEKTIVSZENARIEN SPORTAREAL DUTZENDTEICH

Einen Einfluss über die Vermarktung und Vermietung des Stadions hat die Stadt Nürnberg in dieser Konstellation jedoch nur bedingt.

Aufgrund der gegenwärtigen Haushaltslage der Stadt Nürnberg sowie der Tatsache, dass Fußballstadien, im Gegensatz zu Multifunktionsarenen, grundsätzlich und insbesondere in der 2. Bundesliga in der Gesamtbetrachtung nicht zwangsläufig zu 100% rentabel sind, werden die vorgenannten Modelle in ihrer absoluten Reinform ausgeschlossen. Somit ist eine geeignete Mischform anzustreben, beispielsweise als gesellschaftsrechtliches Konstrukt einer Entwicklungs- und Betreibergesellschaft für das Stadion, an welcher die Stadt Nürnberg beteiligt ist, aber ein Teil der Investitionen aus privaten Mitteln oder über den freien Kapitalmarkt eingebracht werden. Zur Attraktivierung des Finanzierungsmodells für private Investoren sowie im Hinblick auf die Risikominimierung seitens der Stadt Nürnberg wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie die mit einem neuen Stadion einhergehenden Erlöspotenziale und die verbundenen Kosten untersucht. Hierbei wurden alle Erlös- und Kostenpositionen ohne die Zuordnung in unterschiedliche Nutzungsgruppen – z.B. Stadt Nürnberg, 1. FC Nürnberg, Betreibergesellschaft, private Investoren, Finanzierungsinstitute etc. – aufgelistet, um zu prüfen, ob und wie rentabel ein neues Fußballstadion im Vergleich zu dem nicht mehr zeitgemäßen Bestand ist.

5.4.3 Erlöspotenziale

Um einen zeitgemäßen Stadionbetrieb und eine möglichst hohe Wirtschaftlichkeit zu erzielen, ist eine deutliche Optimierung der Erlöspotenziale gegenüber dem bisherigen Status quo unerlässlich.

Einnahmequelle	Informationsquelle
GA-Ticketing	Verkäufe und Preisgestaltung der laufenden Saison 2022/23
Hospitality Ticketing	
Catering (Verkauf von Speisen und Getränken)	
Meetings, Incentives, Conference and Events (MICE-Events)	Events, Teilnehmer und Einnahmen des Kalenderjahres 2019 (letztes vollständiges Kalenderjahr vor der COVID-Pandemie)
Konzerte & andere Großveranstaltungen	
Stadiontour	

Tabelle 5.4.4: Annahmen für die Erlöspotenziale

Die Berechnung der Erlöspotenziale basiert auf den in Kapitel 4.3 abgeleiteten Kapazitäten, die in einem zukünftigen Stadion realisiert werden können. Grundsätzlich wird von einer Gesamtkapazität von 45.000 Plätzen ausgegangen.

Von diesen gelten 440 Plätze als nicht verkäuflich, da diese beispielsweise u.a. für die Presse zurückgehalten werden. Dementsprechend beziehen sich alle prozentualen Auslastungszahlen auf die 44.560 vermarktbaren Plätze im Stadion. Der Anteil der „normalen" Tickets – nachfolgend auch als General Admission (GA) Tickets bezeichnet – beträgt im neu modellierten Stadion 91,45% (40.751 Plätze). Der Anteil an Hospitality-Plätzen liegt bei 3.809 Plätzen und steigert sich im Vergleich zum Status quo somit knapp um ein Dreifaches (279,25%).

Prämissen, Grundlagen und Datenquellen

Die im nachfolgenden Modell errechneten und beschriebenen Darstellungen stellen dabei erste und indikative Annahmen für die Erlöspotenziale bzw. die Betriebskosten dar, die auf Grundlage der vom Eigenbetrieb Franken-Stadion Nürnberg, der Stadion Nürnberg Betriebs GmbH und dem 1. FC Nürnberg e.V. zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen sowie der eigenen Kenntnisse der Verfasser in der Sport-, Unterhaltungs- und Immobilienbranche entwickelt wurden. Die von den entsprechenden Stakeholdern zur Verfügung gestellten Daten (vgl. Tabelle 5.4.4), wurden dabei als richtig angenommen.

5. ERGEBNIS: PERSPEKTIVSZENARIEN SPORTAREAL DUTZENDTEICH

Aufgrund der frühen Projektphase können die nachfolgenden prognostizierten Werte zunächst nur eine erste Indikation geben, welche in der zukünftigen Projektentwicklung und insbesondere abhängig von der Weiterentwicklung der Stadionkapazität, -funktionalität und -architektur sowie der Konstruktion eines Betreiber- und Finanzierungsmodells zu verifizieren sind. Hierbei können sich Verschiebungen zwischen den aktuell prognostizierten und den fortgeschriebenen bzw. tatsächlichen Ergebnissen ergeben. Zudem wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Ergebnisse als Netto-Werte mit einem Kostenstand vom Mai 2023 angegeben werden. Eine Prognose in die Zukunft, z.B. durch Berücksichtigung zukünftiger Preissteigerung, findet im Modell somit keine Berücksichtigung.

Szenarien

Zunächst wurde anhand der zur Verfügung gestellten Daten die Ausgangssituation (Baseline) des Bestandsstadions in Form der aktuellen Erlöspotenziale errechnet und abgebildet. Davon ausgehend wurden drei Szenarien für den Stadionneubau errechnet.

- Szenario A zeigt die Entwicklungen, mit denen bei einem Verbleib des 1. FC Nürnberg e.V. in der 2. Bundesliga zu rechnen ist.
- Szenario B beschäftigt sich mit einem Aufstieg und dem mittelfristigen Verbleib in der 1. Bundesliga.
- Darüber hinaus stellt Szenario C den Mittelwert der beiden erstgenannten Szenarien dar und somit die Situation des regelmäßigen Auf- und Abstiegs zwischen den ersten beiden Bundesligen.

Ein Abstieg in die Drittklassigkeit wurde nicht betrachtet. Allerdings muss an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass ein Abstieg in die 3. Liga mit deutlich geringeren Einnahmen für den 1. FC Nürnberg e.V. und die zukünftige Betreibergesellschaft einhergeht, was sich negativ auf die Wirtschaftlichkeit auswirken und ggf. auch zu Mehrkosten für die öffentliche Hand führen würde. Hingegen ist bei einem kurzfristigen Verbleib über ein- bzw. zwei Spielsaisons in der 3. Liga angesichts der wesentlich verbesserten Ertragssituation der weiteren Jahre von einer erfolgreichen wirtschaftlichen Kompensation auszugehen, wodurch ein Kollaps des Gesamtkonstrukts ausgeschlossen werden kann. Vor Betrachtung der einzelnen Bereiche ist vorwegzunehmen, dass ein Aufstieg in die 1. Bundesliga und somit eine Realisierung von Szenario B mit bedeutenden zusätzlichen Erlöspotenzialen einhergeht. Insbesondere im GA und Hospitality Ticketing werden im Vergleich zur 2. Bundesliga zusätzliche Erlöse von ca. 10,5 Millionen € erreicht. Auch die Erlöspotenziale aus der Vermarktung der Namensrechte variieren deutlich zwischen der 1. und 2. Bundesliga.

Eine zusammenfassende Darstellung der Spieltags- und Nicht-Spieltagserlöse der verschiedenen Szenarien kann der Tabelle 5.4.5 entnommen werden.

	Baseline (T€)	**Szenario A** (T€)	**Szenario B** (T€)	**Szenario C** (T€)
GA Ticketing	8.192	10.600	14.532	12.566
Hospirtality	3.210	10.471	17.023	13.747
Catering	2.854	5.166	5.850	5.508
Spieltagserlöse	**14.255**	**26.236**	**37.404**	**31.820**
Namensrechte	-	1.250	2.500	1.875
MICE Events*	966	2.415	2.415	2.415
Konzerte und andere Großveranstaltungen	642	1.554	1.554	1.554
Stadion Tour	28	127	127	127
Nicht-Spieltagserlöse	**1.636**	**4.095**	**4.095**	**4.095**
Gesamterlöse	**15.891**	**31.581**	**43.999**	**37.790**

*Meetings, Incentives, Conferences and Events

Tabelle 5.4.5: Spieltags- und Nicht-Spieltagserlöse der verschiedenen Szenarien

5. ERGEBNIS: PERSPEKTIVSZENARIEN SPORTAREAL DUTZENDTEICH

GA-Ticketing

Zunächst ist bei den Ticketerlösen zu beachten, dass beim neuen Stadion eine reduzierte Gesamtkapazität zur Verfügung steht. Dennoch wird ein Anstieg der Dauerkarten erwartet, da ein Neubau einer Spielstätte grundsätzlich und meist unabhängig vom sportlichen Erfolg zu einem Anstieg der Zuschauerzahlen führt (vgl. Ausführungen bei 4.3.3).So bieten neue Spielstätten beispielsweise ein höheres Maß an Komfort und Sicherheit, einen besseren Service und einen höheren Erlebniswert.

Somit wird davon ausgegangen, dass in Szenario A mit 10.000 und in Szenario B mit 15.000 zusätzlich verkauften Dauerkarten zu kalkulieren ist. Ein noch stärkerer Anstieg der verkauften Dauerkarten im 1. Bundesliga-Szenario ist zwar denkbar, aufgrund der reduzierten Kapazität wäre ein solcher jedoch nicht realistisch abbildbar.

Bereits mit den 15.000 zusätzlich verkauften Dauerkarten werden 81 % aller Sitzplätze im GA-Bereich durch Dauerkarteninhaber belegt. Neben einer Steigerung der absoluten Zahlen wird für Szenario A ein Preisanstieg pro Dauerkarte von durchschnittlich 20% – bzw. 10% für die Plätze in der Nordkurve als Heimat der organisierten Fanszene – angenommen. Dieser ist durch eine deutlich erhöhte Sichtqualität im Unterrang sowie das übergreifend bessere Fanerlebnis in einem modernen Stadion zu rechtfertigen.

Für Szenario B steigt dieser Preisunterschied auf durchschnittlich 50% (bzw. 20% für die Nordkurve), was neben den genannten Punkten durch die deutlich höhere Attraktivität der Spiele in der 1. Bundesliga begründet wird. Ebenfalls wurde eine Anpassung der Ticketpreise für die Tageskarten angenommen, wie in der Tabelle 5.4.6 dargestellt. Bei der Ermittlung der Erlöspotenziale des GA-Ticketing wurde dabei die Tatsache berücksichtigt, dass nicht alle der vorgenannten Ticketkategorien gleich nachgefragt werden. Die unterschiedlichen Kategorien und die jeweilig verkauften Karten pro Kategorien wurden den vom 1. FC Nürnberg e.V. zur Verfügung gestellten Daten entnommen und in die Berechnungen einbezogen. Unter Berücksichtigung der angenommenen Nachfrage und Preisgestaltung für die Dauer- und Tagestickets werden folgende Szenarien bezüglich Auslastung und Erlöspotenzial abgeleitet:

- Im Szenario A steigt die durchschnittliche Gesamtzuschauerzahl des neuen Stadions um ca. 20% auf 35.690 Personen an (87,6% Kapazitätsauslastung), was in einem Erlöspotenzial von ca. 10,6 Millionen € (Netto-Wert ohne MwSt.) und somit in einer Steigerung um ca. 2,4 Millionen € im Vergleich zur aktuellen Situation resultiert.
- Im Szenario B wird von einer durchschnittlichen Gesamtzuschauerzahl von 43.909 Personen (99,0% Kapazitätsauslastung) ausgegangen, welche eine Steigerung im Vergleich zum Status quo von ca. 37% zur Folge hat. Hierbei beläuft sich das Erlöspotenzial auf ca. 14,5 Millionen € (Netto-Wert ohne MwSt.), was im Vergleich zu den aktuellen Erlösen eine Verbesserung von ca. 5,3 Millionen € darstellt.

Kategorie	Baseline	Szenario A	Szenario B
Haupttribüne	31 €	38 €	53 €
Gegentribüne	24 €	30 €	41 €
Südkurve	20 €	24 €	36 €
Nordkurve	20 €	22 €	27 €
Stehplätze	11 €	13 €	16 €
Familienblock	19 €	23 €	34 €
Rollstuhlplätze	5 €	6 €	8 €
Auswärtsblock Sitzplätze	18 €	22 €	27 €
Auswärtsblock Stehplätze	11 €	13 €	17 €

Tabelle 5.4.6: Entwicklung Ticketpreise der Tageskarten (Netto-Werte ohne MwSt.)

5. ERGEBNIS: PERSPEKTIVSZENARIEN SPORTAREAL DUTZENDTEICH

Die vorliegenden Annahmen wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie mit Werten, welche der 1. FC Nürnberg e.V. mit dem renomierten Beratungsunternehmen Horstmann aufgestellt hat, verglichen und verifiziert. Hierbei kommt der 1. FC Nürnberg e.V. auf ein höheres Erlöspotenzial, welches wie folgt angenommen wird:

- Einnahmepotenzial GA-Ticketing (2. Bundesliga): 11,3 Millionen € (Netto-Wert ohne MwSt.)
- Einnahmepotenzial GA-Ticketing (Bundesliga): 18,7 Millionen € (Netto-Wert ohne MwSt.)

Die Erhebungen des 1. FC Nürnberg e.V. sind ebenfalls schlüssig hergeleitet und auch bei einem entsprechenden sportlichen Erfolg oder herausragenden Marketingmaßnahmen erreichbar. Aufgrund der Durchschnittszuschauerzahl in der aktuellen Saison 2022/23 (29.826, Stand 17.05.2023), der aktuellen sportlichen Situation des 1. FC Nürnberg e.V. (Platz 14 in der 2. Bundesliga, Stand 28.05.2023) sowie des kaufmännischen Vorsichtsprinzip wurden jedoch die jeweils konservativeren Ansätze in den weiteren Berechnungen berücksichtigt.

Hospitality

Das mit Abstand größte Steigerungspotenzial liegt im Bereich der Hospitality-Erlöse. Auf Basis der Konzeptplanungen wird in einem neuen Stadion mit einer Erhöhung der Hospitality-Kapazität auf 3.809 Plätze (aktuell rund 1.300) kalkuliert. In Szenario A bedeutet dies einen Anstieg der verkauften Hospitality-Plätze pro Spiel auf 2.450. Dies entspricht einer Auslastung des Hospitality-Bereichs von ca. 64%. In Szenario B wird von 3.550 verkauften Hospitality-Plätzen pro Spiel und einer Auslastung von ca. 93% ausgegangen. Die absoluten Steigerungen der verkauften Hospitality-Plätze werden dabei aufgrund der Analyse von Benchmarks vergleichbarere Stadionentwicklungen, der wirtschaftlichen Stärke der Metropolregion Nürnberg sowie der Verankerung des 1. FC Nürnberg e.V. in breiten Schichten der Bevölkerung als realistisch und erreichbar angesehen.

Im Detail setzen sich die 3.809 Hospitality-Plätze wie folgt zusammen:

- Tunnel Club: 188 Plätze
- Tennis Boxen: 225 Plätze
- Logenplätze: 192 Plätze
- Business Seats: 1.704 Plätze
- Premium GA: 1.500 Plätze

Vor allem die Ausdifferenzierung der Hospitality-Angebote, z.B. durch die Schaffung von Premium GA-Plätzen, ermöglicht es, zielgerichtete Angebote für alle Besuchergruppen und -vorlieben anzubieten. Bei Premium GA handelt es sich um Plätze, die gegen einen vergleichsweise geringen Mehrpreis Zugang zu einem exklusiveren Spieltagserlebnis bieten, ohne dabei die deutlich höheren Summen für die „klassischen" Business Seats zu investieren.

Ein Beispiel ist das KITS im Etihad Stadium von Manchester City. Hierbei handelt es sich um ein Hospitality-Paket, bei dem Fans Zugang zu einem Sportsbar-Bereich erhalten, in dem sie sich vor und nach dem Spiel aufhalten und kostenlose Soft- und Heißgetränke genießen können.

Alle weiteren Angebote, wie beispielsweise das Stadionbier oder Essen, müssen vor Ort gegen Entgelt erworben werden. Zudem erhalten die Gäste Zugang zu einem gepolsterten Sitz und einen Parkausweis. Dieses Beispiel zeigt, dass man mit Premium GA-Plätzen Fußballfans ansprechen kann, die auf der Suche nach einem Angebot zwischen dem „traditionellen" Stadionerlebnis und dem etwas exklusiveren Hospitality-Erlebnis sind.

Ein Blick in europäische Stadien zeigt, dass diese neuen Hospitality-Produkte sehr stark nachgefragt werden und künftig nicht mehr wegzudenken sind. Die Implementierung solcher hochwertigen und aktuell in Deutschland noch wenig verbreiteten Produkte schafft wichtige, zusätzliche Erlöspotenziale. Folglich, liegt das größte Erlöspotenzial im deutlichen Ausbau des Hospitality-Angebots des neuen Stadions.

In Szenario A wird dabei mit einer Steigerung von etwas mehr als 7 Millionen €, in Szenario B mit knapp 14 Millionen € gerechnet. Die Einnahmen durch einen zeitgemäßen und ausdifferenzierten Hospitality-Bereich würden sowohl in Szenario A (34%), als auch in Szenario B (39%) dabei mehr als einem Drittel der Gesamterlöse entsprechen. Dennoch können die ermittelten Zahlen im Vergleich zu den durch den 1. FC Nürnberg e.V. ermittelten Einnahmepotenzialen für den

5. ERGEBNIS: PERSPEKTIVSZENARIEN SPORTAREAL DUTZENDTEICH

Hospitality-Bereich als konservativ angesehen werden. Der 1. FC Nürnberg e.V. rechnet für die 2. Bundesliga mit Mehreinnahmen in Höhe von 9,3 Mio. € und in der 1. Bundesliga mit einer Steigerung von 13,4 Mio. €, jeweils verglichen mit dem Baseline-Szenario.

Namensrecht

Auch wenn sich die Verfasser der enormen Sensibilität der Thematik eines Namensrechts für das Max-Morlock-Station bewusst sind, soll im Rahmen der Machbarkeitsstudie aufgezeigt werden, welche zusätzlichen Erlös- und somit als Konsequenz Refinanzierungspotenziale durch eine kommerzielle Vermarktung der Namensrechte am Stadion realisiert werden können. Hierbei variieren die zu erzielenden Einnahmen nach der jeweiligen Ligazugehörigkeit, sodass bei Betrachtung des Namensrechtemarkts im deutschen Profifußball von einem jährlichen Erlöspotenzial in Höhe von 1,25 Millionen Euro in der 2. Bundesliga (Szenario A) und 2,50 Millionen Euro in der 1. Bundesliga (Szenario B) ausgegangen werden kann. Nichtsdestotrotz handelt es sich um eine sehr sensible Entscheidung, bei der zwingend der Dialog mit den Fans gesucht werden sollte, um die Notwendigkeit der Vermarktung im Sinne eines neuen beziehungsweise modernisierten Stadions zu erörtern.

Catering

Bei den Catering-Einnahmen wird von einer deutlichen Steigerung (+50%) der Pro-Kopf Ausgaben der Besucher ausgegangen (derzeit bei ca. 6 € - zukünftig bei ca. 9 €). Grund dafür ist das durch Benchmarks belegte und deutlich verbesserte Qualitätsangebot bzw.Fanerlebnis eines neuen Stadions, welches zu einer erhöhten Konsumbereitschaft führt. Diese korreliert insbesondere mit der verbesserten Gestaltung des Stadionumlaufs und der Kioske sowie mit einem verbesserten gastronomischen Angebot. Zudem wird angenommen, dass der gesteigerte Komfort eines neuen Stadions die Gäste animiert, am Spieltag früher anzureisen bzw. länger zu verweilen. Bei den Berechnungen wird unterstellt, dass 90% aller Fans, die ein Spieltagsticket besitzen, auch tatsächlich am Spieltag das Stadion besuchen (Turnstile Rate). Die verbleibenden 10%, sind Fans, die allerdings am Spieltag nicht im Stadion erscheinen (No-Show Rate). Dies sind meist zum Großteil Personen mit Dauerkarten, die einzelne Spiele bspw. aufgrund privater Verhinderungen nicht wahrnehmen können und ihre Dauerkarte für diese Spiele auch nicht weitergeben. In der medialen Berichterstattung oder bei der Verkündung der Stadiondurchsagen werden diese dennoch als Teil der Zuschauerzahl inkludiert.

Drittveranstaltungen (z.B. Konferenzen und Kongresse)

Für Drittveranstaltungen wird – in enger Abstimmung mit der Stadion Nürnberg Betriebs-GmbH – mit 75 zusätzlichen Veranstaltungen pro Jahr gerechnet. Durch die Schaffung größerer Hospitality-Bereiche besteht die Möglichkeit, die im Rahmen der Bedarfsanalyse geäußerte Erfordernis von Veranstaltungsflächen für ca. 250 - 3.000 Personen zu erfüllen.
Bislang fehlt eine Räumlichkeit für Veranstaltungen dieser Größe im Stadtgebiet. Somit kann ein neuer und mit modernen Räumlichkeiten ausgestatteter Hospitality-Bereich sehr vielseitig von der Stadt Nürnberg, vom 1. FC Nürnberg e.V. oder auch von der NürnbergMesse bzw. privaten Dritten genutzt werden und eine weitere und wichtige Erlösquelle darstellen.

Großveranstaltungen (z.B. Konzerte)

2019 fand letztmalig ein großes Konzert im Max-Morlock-Stadion statt. In Abstimmung mit der Stadion-BG wird angenommen, dass ein neues Stadion bei Konzertveranstaltern an Attraktivität gewinnt und somit zwei größere Konzerte pro Kalenderjahr - in Ergänzung zu Rock im Park - als durchaus realistisch angesehen werden können. Darüber hinaus wird mit vier mittelgroßen Events zwischen 10.000 und 20.000 Gästen gerechnet. Beispiele aus der Vergangenheit hierfür sind die Jahreskongresse der Zeugen Jehovas oder das alljährliche Nürnberger Adventssingen.

5. ERGEBNIS: PERSPEKTIVSZENARIEN SPORTAREAL DUTZENDTEICH

Außerdem wird davon ausgegangen, dass fünf kleinere Großveranstaltungen (max. 5.000 Besucher) durchgeführt werden. Hierbei kann es sich beispielsweise um große Firmenläufe oder vergleichbare Events handeln.

Stadiontour

Mit einem umgebauten Stadion mit einzigartigen Elementen, wie beispielsweise dem Tunnel Club (siehe Hospitality) oder einer architektonisch hochwertigen Mantelbebauung, steigt die Nachfrage nach Besichtigungen.

Somit wird von einem Zuwachs in Höhe von 50% an Buchungen ausgegangen bei einer gleichzeitigen Preiserhöhung von derzeit durchschnittlich 5€ auf 12,50€ pro Tour. Die Annahmen werden u.a. durch einen Blick auf das kürzlich fertiggestellte Europapark-Stadion in Freiburg verifiziert, welches gegenwärtig aufgrund einer sehr hohen Buchungsauslastung keinerlei neue Anfragen für Stadiontouren annimmt und somit die hohe Nachfrage nach Stadionführungen bei modernen Stadionbauprojekten aufzeigt.

Weitere Erlöspotenziale

Weitere Umsatzerlöse können z.B. durch den Verkauf von Merchandising (Fanprodukte und Devotionalien), durch Parkgebühren oder aus der Vermarktung der Mantelnutzungen im oder am Stadion generiert werden. Diese Potenziale – welche durchaus zu der Wirtschaftlichkeit eines Projekts bzw. zur Akzeptanz von Finanzpartnern beitragen können – werden aufgrund des konservativen Ansatzes jedoch bewusst nicht im Modell aufgeführt. Dennoch können diese zusätzlichen Einnahmen im Zuge der zu vertiefenden Finanzierungsüberlegungen mit bedacht werden, wenn auch untergeordnet.

5.4.4 Betriebsausgaben

Ergänzend zu den Erlöspotenzialen wurde sich im Rahmen der Machbarkeitsstudie mit den aktuellen und zukünftigen Kosten hinsichtlich des Spiel- und Gebäudebetriebs eines neuen Stadions sowie den erforderlichen Rücklagen für Instandhaltungen und Modernisierungen auseinandergesetzt. Die Aufstellung der nachfolgenden Kostenpositionen wurde dabei in enger Abstimmung mit dem Eigenbetrieb Franken-Stadion Nürnberg, der Stadion Nürnberg Betriebs GmbH und dem 1. FC Nürnberg e.V. erarbeitet.

Kosten Ligabetrieb

Zu den Kosten, welche mit dem Ligabetrieb des Profifußballsports korrelieren, zählen insbesondere die anteiligen Personalkosten für das Catering, die Organisation und das Marketing am Spieltag sowie der Verkauf von Tages- und Dauerkarten.

Ebenfalls sind hier Beträge für Sicherheitsdienste, Straßensperrungen, Rotes Kreuz, Werbung und Medien sowie allgemeine Verwaltungskosten enthalten, welche für die operative Durchführung eines Spieltags erforderlich sind. Die vorgenannten Positionen werden dabei gegenwärtig durch den 1. FC Nürnberg e.V. übernommen.

Instandhaltungskosten (konsumtive Kosten)

Unter den Instandhaltungskosten werden alle baulichen Maßnahmen subsumiert, welche zum Erhalt des bestimmungsgemäßen Gebrauchs durchgeführt werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen Schäden ordnungsgemäß und im Sinne der Standsicherheit zu beheben. Die Instandhaltung des Stadions wird durch den Eigenbetrieb Franken-Stadion Nürnberg übernommen. Aufgrund des grundlegend erneuerungsbedürftigen Zustands des Max-Morlock-Stadions (vgl. Kapitel 3.3) und vor dem Hintergrund der Diskussion über einen grundlegenden Stadionumbau bzw. Neubau erfolgen gegenwärtig nur punktuelle Instandhaltungsmaßnahmen.

Investitionskosten (investive Kosten)

Die Kosten für die Instandsetzung beziehen sich auf Modernisierungsmaßnahmen, die den Nutzwert eines Gebäudes erhöhen bzw. dessen Nutzungsdauer wesentlich verlängern. Als Eigentümer des Stadions ist hierfür ebenfalls der Eigenbetrieb Franken-Stadion Nürnberg zuständig. Aufgrund der offenen Entscheidung, wie mit dem Stadion zukünftig umzugehen ist, erfolgen aktuell keine größeren Instandsetzungsmaßnahmen.

5. ERGEBNIS: PERSPEKTIVSZENARIEN SPORTAREAL DUTZENDTEICH

Kosten Events

Die hier bezifferten Kosten bilden den Aufwand für die Organisation, Vermarktung und Durchführung von Drittevents im Stadion ab. Diese Kostenposition wird von der Stadion Nürnberg Betriebs GmbH übernommen.

Verwaltungskosten Stadion

Unter diese Position fallen die operativen Kosten der Stadion Nürnberg Betriebs GmbH für das Management und die Verwaltung des Stadions, wie beispielsweise Versicherungs-, Personal- und Gemeinkosten.

Betriebskosten Stadion

Hier werden die Kosten angegeben, welche für den Betrieb des Stadions anfallen. Hierzu zählen insbesondere die Reinigungs- und Energiekosten (Strom, Wasser, Wärme, Kälte), welche aktuell im Verantwortungsbereich der Stadion Nürnberg Betriebs GmbH liegen.

Kapitaldienste

Gegenwärtig sind noch vier Altkredite zu bedienen, welche aus der Zeit des Stadionumbaus zur WM 2006 stammen. Diese Kostenposition wird vom Eigenbetrieb Franken-Stadion Nürnberg übernommen.

Die in der Tabelle 5.4.7 dargestellten Kosten stellen die aktuellen Netto-Werte (Baseline) zum Zeitpunkt der Erstellung der Machbarkeitsstudie (Mai 2023) dar. Die Szenarien A (2. Bundesliga) und B (Bundesliga) bauen dabei auf den Annahmen

Szenario	**Baseline** (Juni 2023)	**Szenario A** (2. BL)	**Szenario B** (BL)	**Anmerkung**
Kosten Ligabetrieb (FCN)	4,5 Mio. €	5,7 Mio. €	6,5 Mio. €	Baseline: Forecast-Zahlen für die Spielzeit 2022/23 inkl. Schätzung der anteiligen Personalkosten Szenarien: Lineare Hochrechnung in Korrelation mit dem prognostizierten Zuschaueranstieg
Instandhaltungskosten (FSN)	2,5 Mio. €	1,0 Mio. €	1,0 Mio. €	Baseline: Aktuelle Instandhaltungskosten FSN Szenarien: Annahmen FSN (Geringerer Aufwand nach Neubau / Sanierung)
Investitionskosten (FSN)	0,0 Mio. € (2,0 Mio. €) (1,2 Mio. €)	0,0 Mio. € (0,7 Mio. €) (1,4 Mio. €)	0,0 Mio. € (0,7 Mio. €) (1,4 Mio. €)	Baseline: 0,0 Mio. € (bis 2028) / 2,0 Mio. € (2028-2033) / 1,2 Mio. € (ab 2035; ca. 2% der Kostengruppen 300 – 600) Szenarien: 0,0 Mio. € (bis 2028) / 0,7 Mio. € (2030-2035; ca. 0,5% der KG 300-600) / 1,4 Mio. € (ab 2036; ca. 1% der KG 300-600)
Kosten Events (STBG)	0,8 Mio. €	1,8 Mio. €	1,8 Mio. €	Baseline: Aktuelle Kosten STBG Szenarien: Lineare Hochrechnung in Korrelation mit der prognostizierten Anzahl an Events
Verwaltungskosten Stadion (STBG)	0,9 Mio. €	1,1 Mio. €	1,3 Mio. €	Baseline: Aktuelle Kosten STBG Szenarien: Lineare Hochrechnung in Korrelation mit dem prognostizierten Zuschaueranstieg
Betriebskosten Stadion (STBG)	0,9 Mio. €	2,3 Mio. €	2,3 Mio. €	Baseline: Aktuelle Kosten STBG Szenarien: Lineare Hochrechnung in Korrelation mit der vergrößerten Bruttogrundfläche eines neuen Stadions
Kapitaldienste (FSN)	2,0 Mio. € (1,4 Mio. €) (0,7 Mio. €)	8,7 Mio. € (0,7 Mio. €)	8,7 Mio. € (0,7 Mio. €)	Baseline: Altkredite (2023 2,0 Mio. € / 2026 1,4 Mio. € / 2027 ff 0,7 Mio. €) Szenarien: Finanzierungskosten für eine hypothetische Kreditsumme in Höhe von 150 Mio. €, Laufzeit: 30 Jahre, Zinssatz: 4%
Summe Betriebsausgaben	**11,6 Mio. €**	**20,5 Mio. €**	**21,6 Mio. €**	

Tabelle 5.4.7: Betriebsausgaben (Netto-Werte ohne MwSt.)

5. ERGEBNIS: PERSPEKTIVSZENARIEN SPORTAREAL DUTZENDTEICH

der Erlöspotenziale (Zuschaueranzahl) sowie der entwickelten Konzeptplanung für ein neues Stadion (Bruttogrundflächen) auf. Wie bereits zuvor erwähnt, basieren die Werte der Szenarien A und B dabei ebenfalls auf dem gleichen Kostenstand wie die Baseline und wurden nicht auf ein mögliches Datum in der Zukunft (z.B. 2030) indexiert. Auf eine Gegenüberstellung der Erlöspotenziale und der Betriebsausgaben zu einem singulären Zeitpunkt wird im Rahmen der Machbarkeitsstudie verzichtet, da im Sinne einer belastbaren Entscheidungsfindung die zeitlichen Auswirkungen der Zahlungsströme bis zur Umsetzung eines neuen Stadions einzubeziehen sind.

5.4.5 Zukunftsvisionen und Kapitalwerte

Um die zeitlichen Auswirkungen der Erlöspotenziale und der Betriebsausgaben über einen längeren Zeitraum zu betrachten, wurden zwei Zukunftsvisionen für die nächsten 15 Jahre (2023 bis 2038) für das Max-Morlock-Stadion auf Basis der vorgenannten Szenarien (Baseline, A und B) entwickelt.

Szenario	**Baseline** (Status quo)
Erlöse	**15.891.000 €**
GA-Ticketing	8.192.000 €
Hospitality	3.210.000 €
Catering	2.854.000 €
Namensrecht	0 €
Drittveranstaltungen (Konferenzen)	966.000 €
Großveranstaltungen (Konzerte)	642.000 €
Stadion Tour	28.000 €
Kosten (Betriebsausgaben 11,6 Mio. € minus Kapitaldienst 2,0 Mio. €)	**-9.600.000 €**
Kosten Ligabetrieb	-4.500.000 €
Instandhaltung (Aktuelle Aufwandsschätzung)	-2.500.000 €
Instandsetzung (Gegenwärtig keine Instandsetzung)	-0 €
Kosten Events	-800.000 €
Verwaltungskosten	-900.000 €
Betriebskosten (z.B. Energie, Reinigung)	-900.000 €
Betriebsergebnis (ohne Kapitaldienste)	**6.291.000 €**

Tabelle 5.4.8: Betriebserbebnis Status quo (Netto-Werte ohne MwSt.)

<u>Zukunftsvision 1 – Status quo</u>

- Keine wesentlichen Veränderungen des Stadions hinsichtlich Kapazität, Hospitality- und Funktionsflächen sowie Beibehaltung der Leichtathletikanlage
- Annahme jährlicher Instandhaltungskosten: 2,5 Mio. € (bis 2033) / 1,0 Mio. € (ab 2035)
- Annahme jährlicher Instandsetzungskosten: 0,0 Mio. € (bis 2028) / 2,0 Mio. € (2028-2033) / 1,2 Mio. € (ab 2035) ca. 2% der Kostengruppen 300 - 600 (Berücksichtigung Bestandsbau)
- Finanzierungskosten: Bedienung der Altkredite sowie Aufnahme eines zusätzlichen Kredits zur Finanzierung der Sanierungskosten / Annahme 75 Mio. € (2033 bis 2035), reine Bestandssanierung **ohne** Erweiterungen oder Optimierungen / Kreditlaufzeit 30 Jahre, 4% Zins
- Annahme von reduzierten Erlöspotenzialen und Betriebskosten (jeweils 50%) im Zeitraum der Stadionsanierung (2033 und 2034)
- Ligazugehörigkeit 1. FC Nürnberg e.V. 2023 - 2038: 2. Bundesliga (Erlösszenario Baseline)

5. ERGEBNIS: PERSPEKTIVSZENARIEN SPORTAREAL DUTZENDTEICH

Zukunftsvision 2 – Stadionneubau

- Neubau gemäß Konzeptplanung (vgl. Kapitel 4.3)
- Annahme jährlicher Instandhaltungskosten: 1,3 Mio. € (bis 2028) / 1,0 Mio. € (ab 2030)
- Annahme jährlicher Instandsetzungskosten: 0,0 Mio. € (bis 2028) / 0,7 Mio. € (2030 - 2035) ca. 0,5% der Kostengruppen 300 – 600 / 1,4 Mio.€ (ab 2036) ca. 1,0% der Kostengruppen 300 - 600 (Berücksichtigung Neubau)
- Finanzierungskosten: Bedienung der Altkredite sowie Aufnahme eines zusätzlichen Kredits zur (Teil-)Finanzierung der Neubaukosten / Annahme 150 Mio. € (2028 – 2030) / Kreditlaufzeit 30 Jahre, 4% Zins (In der Zukunftsvision 2 wird davon ausgegangen, dass Differenzsumme für die Realisierung des Stadions - vgl. Kapitel 5.4.1 - nicht am Kapitelmarkt aufgenommen werden muss, sondern aus Eigenmitteln der Finanzierungsgebenden eingebracht wird)
- Annahme von reduzierten Erlöspotenzialen und Betriebskosten (jeweils 50%) im Zeitraum des Stadionneubaus (2028 und 2029)
- Ligazugehörigkeit 1. FC Nürnberg e.V. bis 2030: 2. Bundesliga (Erlösszenario Baseline)
- Ligazugehörigkeit 1. FC Nürnberg e.V. ab 2030: 6 x 2. Bundesliga (Erlösszenario A) und 3 x Bundesliga (Erlösszenario B)

Zudem wurde in beiden Szenarien eine jährliche Indexierung in Höhe von 2% (z.B. Erhöhung Ticketpreise) sowie eine jährliche Diskontierung von 3 % (Inflation) einbezogen.

Ziel ist hierbei die Ermittlung einer vergleichenden Benchmark bzw. eines Kapitalwerts, um in Anlehnung an die dynamische Investitionsrechnung eine ökonomische Empfehlung zur Umsetzung einer der beiden Zukunftsvisionen zu geben.
Auf die Möglichkeit, geringere Zinskonditionen als die hier angenommenen 4% einzubeziehen, welche beispielsweise als Kommunalkredite durch Bürgschaften der öffentlichen Hand denkbar wären, wurde verzichtet, da im Rahmen der Machbarkeitsstudie zunächst die grundsätzlichen Unterschiede der beiden Zukunftsvisionen aufzuzeigen sind. Im Zuge weiterer Detaillierungen der Wirtschaftlichkeit und der Ausformulierung von Betriebs- und Finanzierungsmodellen (vgl. Kapitel 6) sind diese Überlegungen wiederaufzunehmen. Unter Einbeziehung der evaluierten Erlöspotenziale und der Betriebskosten ergibt sich zunächst folgende Ausgangslage:
Das theoretisch zu erzielende Betriebsergebnis (ohne die zu leistenden Kapitaldienste) des Max-Morlock-Stadions in Höhe von ca. 6,3 Mio. € ist jedoch mit Vorsicht zu interpretieren, da dieses einerseits zu wenig Überschuss für einen konkurrenzfähigen Profisportbetrieb erwirtschaftet und andererseits der Eigenbetrieb Franken-Stadion Nürnberg einen jährlichen Differenzausgleich von der Stadt Nürnberg erhält. Für die Gegenüberstellung wird somit vereinfacht angenommen, dass das aktuelle Betriebsergebnis einen jährlichen Zielbetrag bzw. ein zu erwirtschaftender Aufwand für die Zukunftsszenarien darstellen muss.

Gegenüberstellung Zukunftsvisionen und Kapitalwertbewertung

Unter Einbeziehung der evaluierten Erlöspotenziale und Betriebskosten der jeweiligen Zukunftsvisionen sowie des zu erwirtschaftenden Aufwands bzw. Zielbetrags in Höhe von 6,3 Mio. € und der Annahmen hinsichtlich Indexierung bzw. Diskontierung ergeben sich folgende Erkenntnisse. Bei Detailbetrachtung der Erlöspotenziale wird deutlich, dass sich in der Zukunftsvision 1 – aufgrund der Beibehaltung der grundlegenden Stadionkonzeption bzw. -infrastruktur – keine Möglichkeiten ergeben, die Erlöspotenziale signifikant zu steigern. Im Vergleich stellt die Zukunftsvision 2 einen deutlich ertragsreicheren Ansatz dar.
Hauptgrund hierfür ist die ab 2030 angenommene Inbetriebnahme der durch den Neubau geschaffenen zukunftsfähigen Stadioninfrastruktur, welche eine deutliche Steigerung der Erlöspotenziale – insbesondere für die Szenarien einer Bundesligazugehörigkeit – ermöglicht.

5. ERGEBNIS: PERSPEKTIVSZENARIEN SPORTAREAL DUTZENDTEICH

Hinsichtlich der Betriebskosten liegen die Unterschiede zunächst in den geringfügig höheren Aufwendungen für die jährliche Instandhaltungskosten der Zukunftsvision 1 sowie den gestiegenen Betriebsausgaben der Zukunftsvision 2 ab Inbetriebnahme des Stadionneubaus im Jahre 2030. Letztere resultieren im Wesentlichen aus dem erhöhten Aufwand aufgrund der verbesserten Stadionauslastung, der Mehrzahl an Veranstaltungen und Events sowie der im Vergleich zur Zukunftsvision 1 höheren Finanzierungskosten. Aufgrund des Neubaus der Stadioninfrastruktur sind im Vergleich zu der Zukunftsvision 1 jedoch geringere Rücklagen für die Instandsetzungen erforderlich, was das Delta zwischen den beiden Visionen teilweise wieder egalisiert. Bei jährlicher Gegenüberstellung der jeweiligen Erlöspotenziale und Betriebskosten der Zukunftsvisionen wird deutlich, dass aufgrund der erheblichen Investition in den Bauerhalt bzw. für einen Stadionneubau langfristig die Betriebsausgaben deutlich steigen.

Da in der Zukunftsvision 1 jedoch die Erlöspotenziale nicht mit dem zukünftigen Aufwand korrelieren, verringern sich in dieser Vision kontinuierlich die Überschüsse, welche mit dem Bestandsstadion zu erwirtschaften sind, was in einem weiteren finanziellen Engagement der Stadt Nürnberg sowie einer deutlich geringeren Wirtschaftlichkeit für den 1. FC Nürnberg e.V. resultiert.

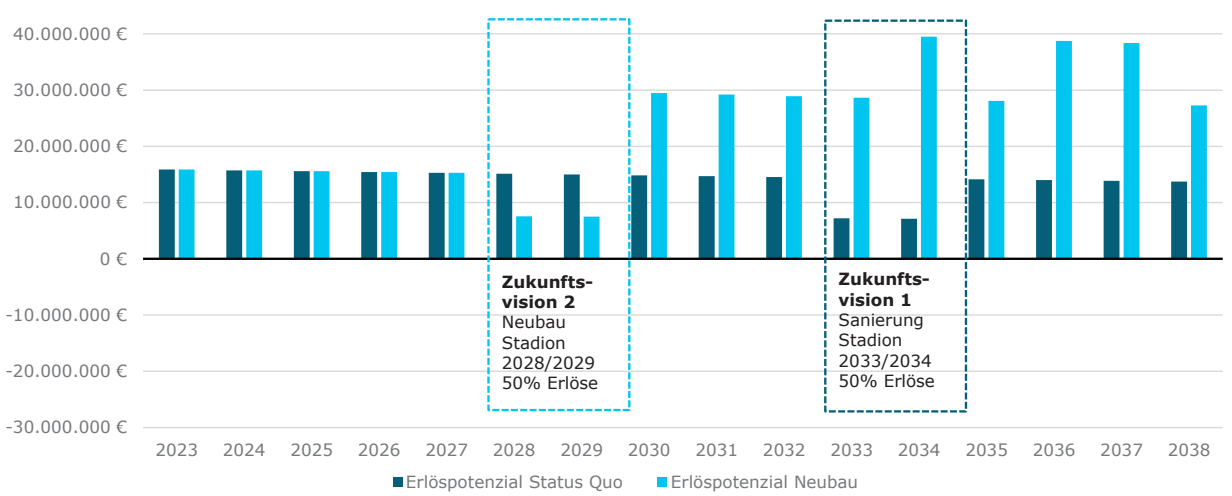


Diagramm 5.4.9: Gegenüberstellung der Entwicklung der Erlöspotentiale Neubau und Status quo

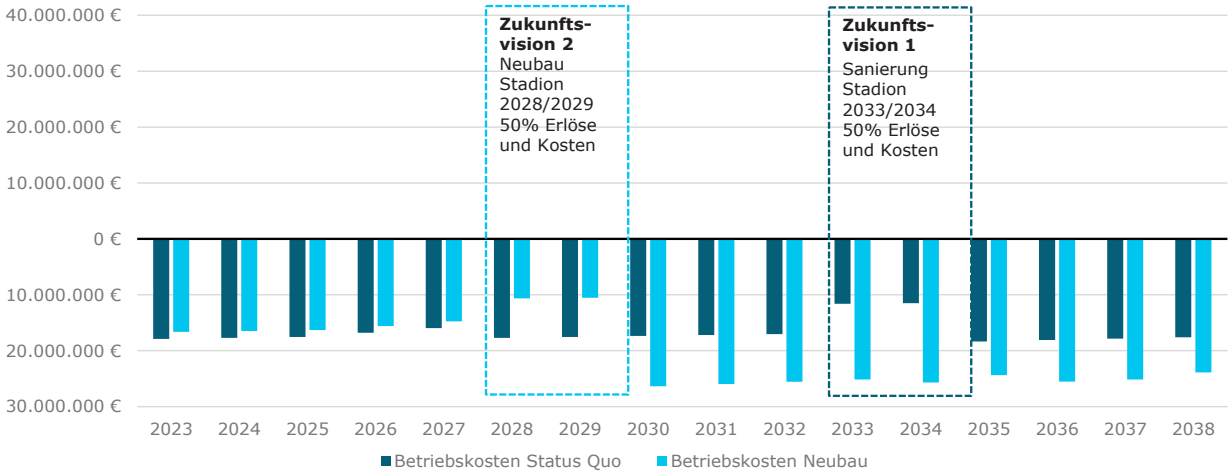


Diagramm 5.4.10: Gegenüberstellung der Entwicklung der Betreibskosten Neubau und Status quo

5. ERGEBNIS: PERSPEKTIVSZENARIEN SPORTAREAL DUTZENDTEICH

Der Barwert der abgezinsten Differenz aus Einnahmepotenzialen, Betriebsausgaben, Finanzierungskosten sowie des minimal zu erwirtschaftenden Deckungsbeitrags in Höhe von ca. 6,3 Mio. € der Zukunftsvision 1 beläuft sich für den unten betrachteten Zeitraum auf **ca. -45,5 Mio. €** und ist somit negativ. Im Vergleich dazu stellt die Zukunftsvision 2 einen deutlich wirtschaftlicheren Ansatz dar – trotz der deutlich höheren Finanzierungskosten.

Hauptgrund hierfür ist die durch einen Neubau geschaffene zukunftsfähige Stadioninfrastruktur, welche eine deutliche Steigerung der Erlöspotenziale ermöglicht und perspektivisch eine ökonomisch solidere Grundlage für einen soliden sportlichen Erfolg des 1. FC Nürnberg e.V. bilden kann. Die jährlichen Überschüsse nach Stadionneubau liegen dabei mit ca. 3,1 Mio. € (Szenario A – 2.BL) und ca. 13,8 Mio. € (Szenario B – BL) deutlich über den aktuellen Überschüssen bzw. Verlusten des Status Quo (-0,8 Mio. €) und tragen zu einer geringeren Belastung des städtischen Haushalts sowie einer ökonomisch vorteilhaftere Situation für den 1. FC Nürnberg e.V. bei. Der Barwert der Zukunftsvision 2 beläuft sich für den unten betrachteten Zeitraum auf **ca. +52,8 Mio. €** und ist somit positiv.

Die vorgenannten Simulationen verdeutlichten, dass eine langfriste Beibehaltung des Max-Morlock-Stadions bzw. eine Investition in die gegenwärtige Bausubstanz und Funktionalität nicht nur unter den bautechnischen Gegebenheiten, sondern auch ökonomisch kein Zukunftspotenzial darstellt.

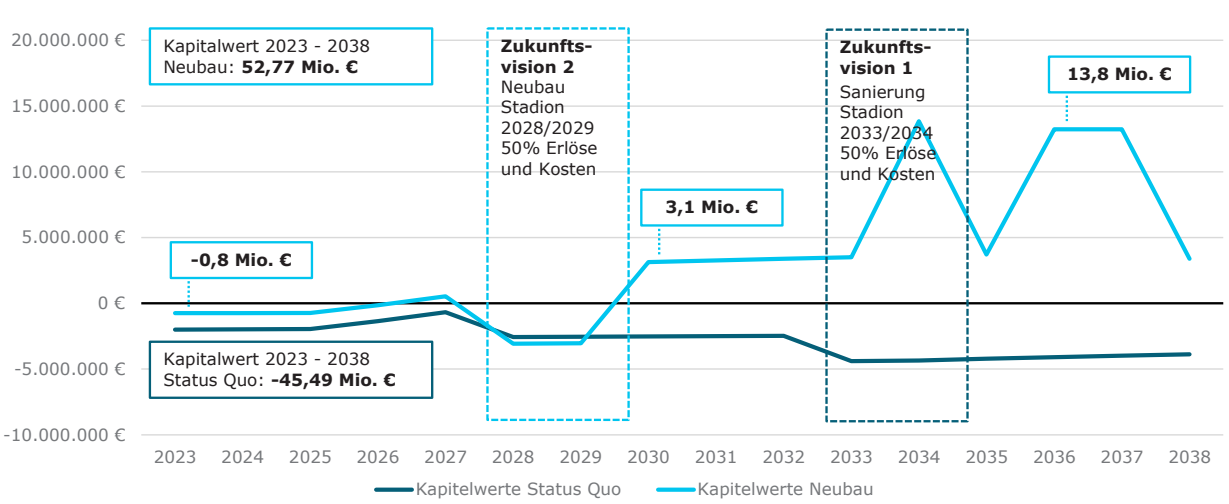


Diagramm 5.4.11 Gegenüberstellung der Entwicklung der Kapitalwerte Neubau und Status quo

Insbesondere zeigt die Zukunftsvision 1 sehr deutlich auf, dass die Wahrung und Sanierung des Bestands zwar eine verhältnismäßig geringere Investition als ein Vollumbau bzw. Neubau erfordert, diese jedoch in keinem Verhältnis zu den nach der Sanierung zu generierenden Erlöspotenzialen steht.

Somit liegt der Kapitalwert als Summe der Einnahmen und Ausgaben in den kommenden 15 Jahre im negativen Bereich. Eine Verbesserung der Einnahmesituation als Grundlage für einen positiven Kapitalwert ist mit der Zukunftsvision 2 und dem hierfür notwendigen Stadionneubau möglich. Hierbei besteht die realistische Chance, den Stadionbetrieb auf ein dauerhaft ertragreiches Fundament zu stellen, welches neben der allgemeinen Verbesserung der wirtschaftlichen Situation für den 1. FC Nürnberg e.V. und den Eigenbetrieb Franken-Stadion Nürnberg sowohl die Bedienung der für die Umsetzung notwendigen Fremdkapitalleistungen ermöglicht als auch einen temporär begrenzten Abstieg in die 3. Liga verkraftet kann.

Ebenfalls können mit der Zukunftsvision 2 wirtschaftliche Gegebenheiten geschaffen werden, welche für Finanzpartner einen Einstieg in mögliche Finanzierungs- und Betreibermodelle attraktiv machen. Die Zukunftsvision 1 hingegen wäre nur mit öffentlichen Geldern umsetzbar, da hier die vorgenannten wirtschaftlichen Anreize für Investoren fehlen. Dieser Ansatz stellt somit eine langfristige und erhebliche Belastung des Haushalts der Stadt Nürnberg dar und ist aus ökonomischer Sicht nicht weiter zu verfolgen.

5. ERGEBNIS: PERSPEKTIVSZENARIEN SPORTAREAL DUTZENDTEICH

5.4.6 Ergänzende Infrastrukturprojekte und Förderpotenziale

Neben den erforderlichen Investitionen in ein neues Stadion fallen zudem weitere Planungs- und Baukosten im Hinblick auf die Realisierung der in Kapitel 5.2 vorgestellten Perspektivszenarien an. Hierbei entfällt ein relevanter Betrag auf die Konzeption und Umsetzung einer neuen Multifunktionsarena - welche gegebenenfalls analog zu der vorhandenen Arena durch private Finanzierungspartnerschaften zu realisieren wäre - sowie der vorgeschlagenen Trainingshalle für den Profi- und Breiteneissport.

Ebenfalls sind Gelder für die Errichtung eines neuen Leichtathletikstadions, der Sport- und Fußballfelder sowie einer Dreifeldsporthalle bereitzustellen. Die Tabelle 5.4.9 gibt einen ersten Einblick über überschlägig ermittelte Budgets, welche für ergänzende Sport-Infrastrukturmaßnahmen erforderlich sind. Aufgrund der skizzenhaften Darstellung in den Perspektivszenarien basieren die initial ermittelten Werte dabei auf Benchmarks vergleichbarer Projekte oder sind den Literaturwerten des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern entnommen und geben zunächst nur eine erste Tendenz an.

Für diejenigen Infrastrukturprojekte, welche im Sinne der Daseinsvorsorge durch die Stadt Nürnberg zu realisieren sind – beispielsweise die Sportfelder oder die Dreifeldsporthalle – ist zu evaluieren, ob hierfür Fördergelder aus landes- oder bundesweiten Programmen zu beantragen sind.

Ergänzende Sport-Infrastruktur	Perspektivszenario	Infrastrukturbudget
Sportflächen		**20,0 Mio. €**
3 Fußballfelder (Kunstrasen ohne Heizung)	Campus Sport	4,0 Mio. €
2 Fußballfelder (Naturrasen mit Heizung)	Campus Sport	3,0 Mio. €
Leichtathletikanlage (Typ A)	Campus Sport	3.0 Mio. €
Tribüne Leichtathletik (3.000 PAX)	Campus Sport	10.0 Mio. €
Hallen		**200,0 Mio. €**
Arena (10.000 PAX)	Campus Sport	145.0 Mio. €
3 Feld Sporthalle (exkl. Umzug / Neubau SÖR)	Campus Sport	10,0 Mio. €
Trainingshalle Eissport (exkl. Rückbau Arena)	Campus Sport	45,0 Mio. €
Gebäude		**80,0 Mio. €**
Parkhaus S5 (500 STP)	Campus Sport+	10,0 Mio. €
Bürogebäude S5 (15.000 m² BGF)	Campus Sport+	70.0 Mio. €

Tabelle 5.4.12: Infrastrukturbudgets (KG 200-700 inkl. 10% Risiko, Netto, Stand Q1/2023)

Beispielhaft könnten hier das Förderprogramm des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen „Sport – Jugend – Kultur (Sanierung kommunaler Einrichtungen)“ oder auch das Förderprogramm des Landes Bayern zur Förderung von Sportstätten (“Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten“) in Frage kommen. Bei zunehmender Konkretisierung und Detaillierung des Vorhabens wird somit eine eingehende Prüfung von möglichen Fördermittelpotenzialen empfohlen, um die wirtschaftliche Realisierbarkeit des Gesamtvorhabens zu optimieren.

5. ERGEBNIS: PERSPEKTIVSZENARIEN SPORTAREAL DUTZENDTEICH

5.5 Exkurs - Vision "Klimaneutralität"

Im Hinblick auf die Klimaschutzziele der Stadt Nürnberg sowie vor dem Hintergrund eines möglichst nachhaltigen und energieeffizienten Stadionbetriebs wurden drei Themenwerkstätten mit den Schwerpunkten Innovation und Nachhaltigkeit im Sportareal Dutzendteich abgehalten. Unter Federführung des Instituts für Energie und Gebäude der Technischen Hochschule Nürnberg Georg Simon Ohm wurden dabei erste Potenzialüberlegungen und Konzeptansätze diskutiert, wie ein zukünftiges Stadion an einem innerstädtischen Standort klimaeffizient zu betreiben ist. Neben der TH Nürnberg waren dabei die folgenden Institutionen an der Entwicklung erster Ideen für ein nachhaltiges Stadion bzw. klimaneutrales Stadtquartier beteiligt:

- Stadt Nürnberg, Eigenbetrieb Franken-Stadion Nürnberg
- Stadt Nürnberg, Geschäftsbereich 3. Bürgermeister
- Stadt Nürnberg, Kommunales Energiemanagement
- N-Ergie Nürnberg
- NürnbergMesse
- Bayern Innovativ
- Zentrum Wasserstoff Bayern
- 1. FC Nürnberg e.V.
- ARENA NÜRNBERGER Versicherung

Eine Autarkie für den Standort ist hierbei nicht zielführend, vielmehr sind die Potenziale des Standorts in Vernetzung mit verschiedenen Systemen innerhalb der Stadt Nürnberg, der Metropolregion und des Landes Bayern zur effizienten Energieerzeugung und -speicherung aufzuzeigen und zu evaluieren.

Ausgangslage und Potenzialanalyse

Der Energiebedarf des Sportareals Dutzendteich mit dem Stadion – inklusive dessen Mantelnutzungen – und der Arena Nürnberger Versicherung sowie der NürnbergMesse als unmittelbare Nachbarin soll möglichst durch lokal zur Verfügung stehende und erneuerbare Energien in einem ganzheitlichen Konzept gedeckt werden. Hierfür wurden zunächst die im Sportareal verfügbaren regenerativen Strom- und Wärmequellen evaluiert. Ebenfalls wurden Optionen aufgezeigt, wie die fluktuierende Energieerzeugung durch den gezielten Einsatz von Kurz- und Langzeitspeichern sowie der Nutzung von Synergien durch die Verschiebung von Strom-, Wärme- und Kältepotenzialen an den Energiebedarf effizient angepasst werden kann.

Die nachfolgend aufgeführten Technologien zur Energiegewinnung am Standort sind dabei als erste technische, funktionale und auf dem aktuellen Stand der Technik aufbauenden Konzeptionen bzw. Vorschläge zu verstehen, welche noch keiner baulichen, genehmigungs- und umweltrechtlichen sowie wirtschaftlichen Überprüfung unterzogen wurden.

Für eine Stromgewinnung durch regenerative Energieträger stehen beispielsweise die folgenden Potenzialflächen im betrachteten Areal zur Verfügung:

- Photovoltaik (PV) Anlagen auf dem Stadiondach und an der Stadionfassade, bzw. an den Dach- und Fassadenflächen der Arena
- PV Anlagen auf den Dachflächen der NürnbergMesse (Aktuell entwickelt die NürnbergMesse bereits Konzepte und Lösungsideen, um den Betrieb ihrer Liegenschaften weitestgehend klimaneutral zu gestalten. Hierbei wird insbesondere auf eine nachhaltige Energieerzeugung (PV) und -speicherung (Batteriespeicher und Wasserstoff) sowie auf ein optimiertes Energiemonitoring in direkter Verbindung mit der Gebäudeleittechnik gesetzt.)
- PV Anlagen auf den Parkplätzen der NürnbergMesse und des Stadions
- Dezentrale und kleine Windkraftanlagen

5. ERGEBNIS: PERSPEKTIVSZENARIEN SPORTAREAL DUTZENDTEICH

Für die Deckung des Wärmebedarfs im Areal können zudem verschiedene Umweltwärmequellen sowie bestehende Abwärmequellen in Betracht gezogen werden:

- Erdwärme mithilfe oberflächennaher Geothermie (bis ca. 100 Meter Tiefe)
- Wasserfläche Dutzendteich
- Abwasserkanal (z.B. Regensburger Straße) bzw. industrielle Abwärme (Beuthener Straße)
- Abwärme aus Multifunktions-Arena (Kühlaggregate Eisaufbereitung)
- Interne Abwärmenutzung (Elektrolyseur, Wärmerückgewinnung, Lüftungsanlagen etc.)

Eine von der TH Nürnberg durchgeführte Erstabschätzung der Energiebedarfe im Quartier sowie der theoretischen Energiepotenziale hat ergeben, dass die potenzielle Energiegewinnung im Areal aus Stromerzeugung und Wärmegewinnung je nach effektivem Ausbau voraussichtlich ein doppelt so hohes Potential im Vergleich zum zu erwartenden Verbrauch generieren kann.

Lastverschiebung und Speichertechnologien

Die anfallenden Energiespitzen im Stadion- und Arenabetrieb sowie bei der Messenutzung können aufgrund der sehr volatilen Energieerzeugung der regenerativen Energiequellen jedoch nicht simultan abgedeckt bzw. kompensiert werden.

Daher ist eine Kopplung verschiedener Produzenten und Verbraucher (Stadion, Messe, Arena etc.) sowie die Einbeziehung von Speichertechnologien – ggf. unter Einbeziehung der städtischen Energienetze – vorzusehen, um die nötigen Synergien zu erzeugen.
Hierfür haben sich folgende Optionen zur Lastverschiebung auf Stunden- bzw. Tages-Basis etabliert:

- Intelligentes Lastmanagement (z.B. Rasenheizung, Lüftungsanlagen, Heizung etc.)
- Batteriespeicher (z.B. Großbatteriespeicher aus Second-Life-Akkus)
- Thermischer Speicher
- Sektorkopplung (Wärme/Strom/Verkehr)

Darüber hinaus sind Langzeitspeicher anzudenken, um das hohe Energiepotenzial der Sommermonate saisonal zu verschieben. Hierfür bieten sich beispielsweise eine Power-to-Gas (PtG) Anlage (Elektrolyseur, Brennstoffzelle, Wasserstoff) oder innovative Erdeisspeicher an. Für eine möglichst effiziente Lastverschiebung und Energiespeicherung sind die jeweiligen Energieerzeuger und -verbraucher am Standort dabei nicht isoliert, sondern im Kontext zueinander zu betrachten. Ziel sollte somit die Entwicklung eines intelligenten Energieverbunds am Standort in Kombination mit den städtischen Energienetzen sein.
Beispielsweise könnten die elektrischen Lastspitzen des Stadions teilweise durch die NürnbergMesse versorgt werden oder der Wärmebedarf der Rasenheizung im Stadion wäre über die Abwärme der Eisaufbereitung in der Arena zu kompensieren. Ebenfalls besteht die Option, die PV-Stromüberschüsse aller Erzeuger durch eine zentrale PtG-Anlage (Elektrolyseur) im Sportareal Dutzendteich oder an einem anderen Standort in Nürnberg in grünen Wasserstoff umzuwandeln. Der somit klimaneutral gewonnene Wasserstoff kann bei Bedarf oder in den Wintermonaten durch Brennstoffzellen rückverstromt oder mittels Wasserstoff-Blockheizkraftwerken für die Wärmeversorgung genutzt werden. Dieser Ansatz ist jedoch von enormer Komplexität und bedingt hohe Investitionen, deren Wirtschaftlichkeit noch zu prüfen ist.

Empfehlungen und Ausblick

Die vorgenannten Ideen sollen Anregungen für ein innovatives Energiekonzept im Sportareal Dutzendteich geben und insbesondere aufzeigen, dass ein erhebliches Potenzial für die Bereitstellung von erneuerbarer Energie im Areal, besonders im Verbund (z.B Stadion und Arena), vorhanden ist.
Zur Weiterentwicklung dieses Themas wird angeregt, ein detailliertes Energiekonzept für das Sportareal Dutzendteich auszuarbeiten, um die evaluierten Potenziale nach zeitlicher Umsetzbarkeit, Genehmigungsfähigkeit und Finanzierbarkeit zu priorisieren.

5. ERGEBNIS: PERSPEKTIVSZENARIEN SPORTAREAL DUTZENDTEICH

Hierbei ist insbesondere eine Kosten-/Nutzen-Analyse im Hinblick auf die Einsparung von CO2 zu berücksichtigen. Die Konzeptentwicklung sollte dabei weiterhin gesamtheitlich und in Abstimmung mit der Stadt Nürnberg sowie der N-Ergie Nürnberg als Netzbetreiber erfolgen. Zusätzlich zu den Schwerpunkten Energiegewinnung (insbesondere PV-Anlagen) und Energiespeicherung (z.B. Batteriespeicher und Wasserstoff), ist dabei ein weiterer Fokus auf die Berücksichtigung von nachhaltigen Baumaterialien und Systemen zu setzen (Bestandssanierung, Nutzung grauer Energie, Recycling-Baustoffe, Kreislaufwirtschaft, Holzhybridbau etc.). Für Beides bietet sich die weiterhin intensive Einbeziehung von Bayern Innovativ und dem Zentrum Wasserstoff Bayern als zusätzliche Impuls- und Ideengeber an.

Zusammenfassend entspricht die Idee eines synergetischen und innovativen Energiekonzepts am Sportareal Dutzendteich der politischen Ausrichtung und der Willensbekundung der Stadt Nürnberg hinsichtlich der Umsetzung der städtischen Klimaschutzziele. Zudem besteht mit der Entwicklung eines nachhaltigen Energieverbunds mehrerer Veranstaltungsstätten, welche gleichzeitig Verbraucher und Erzeuger sind, ein Leuchtturmprojekt mit nationaler Strahlkraft. Im Sinne einer medialen Begleitung bietet es sich an, einen Showroom als Anlaufstelle für innovative und nachhaltige Infrastrukturpolitik in unmittelbarer Nähe zum Stadion zu konzipieren sowie das Vorhaben wissenschaftlich zu begleiten, um das hohe Potenzial an CO2-Einsparung und die Energieeffizienz langfristig zu evaluieren und sichtbar zu machen.



Max-Morlock-Stadion - Nordansicht

6 /
Zusammenfassung und Ausblick

6.1 Handlungsempfehlungen Sportareal

6.2 Handlungsempfehlungen Stadion

6.3 Ausblick und nächste Schritte



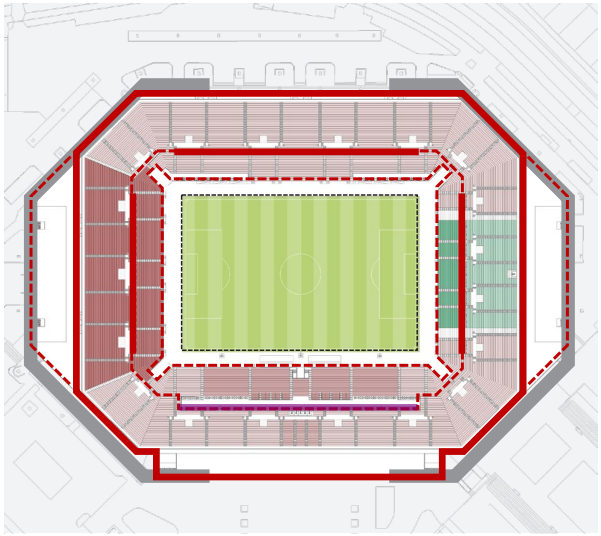
6. ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK

6. Zusammenfassung und Ausblick

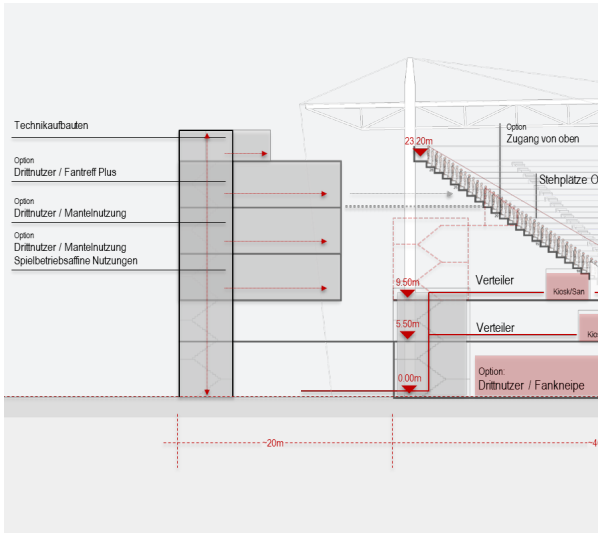
Die auf Basis der Zielmatrix und unter Berücksichtigung der standortgegebenen Rahmenbedingungen sowie der heterogenen Anforderungen der involvierten Stakeholder evaluierten Perspektivszenarien sehen eine behutsame, jedoch sowohl nachhaltige als auch zukunftsfähige Transformation des Sportareals Dutzendteich vor. Mit dem vorgeschlagenen Perspektivszenario Campus Sport besteht dabei die einmalige Chance, im Nürnberger Süden ein Areal zu entwickeln, welches zum einen erhebliche Mehrwerte für den Breiten- und Profisport sowie die Nürnberger Bevölkerung schafft, ohne dabei das sensible Ökosystem vor Ort übermäßig zu belasten. Zudem besteht mit der Verschränkung des Perspektivszenarios Campus Sport, mit dem entwickelten Ansatz eines zeitgemäßen Fußballstadions inklusive Mantelnutzungen sowie einer Standortoption für eine neue Multifunktionsarena, ein hohes Synergiepotenzial für eine ökonomisch und ökologisch attraktive Entwicklung. Im Sinne der politisch notwendigen Legitimation sind die erarbeiteten sowie in diversen Stakeholder- und Werkstattgesprächen vorabgestimmten Konzepte in einem sequenziellen Prozess weiter auszuarbeiten. Hierfür ist eine angemessene Vorbereitungsphase zur Konsolidierung erforderlich, in welcher unter anderem den nachfolgenden Handlungsempfehlungen nachzugehen ist, um die im Rahmen der Machbarkeitsstudie aufgestellten Ideen und Maßnahmen zu verifizieren und gewissenhaft zu fortzuschreiben.

6.1 Handlungsempfehlungen Sportareal

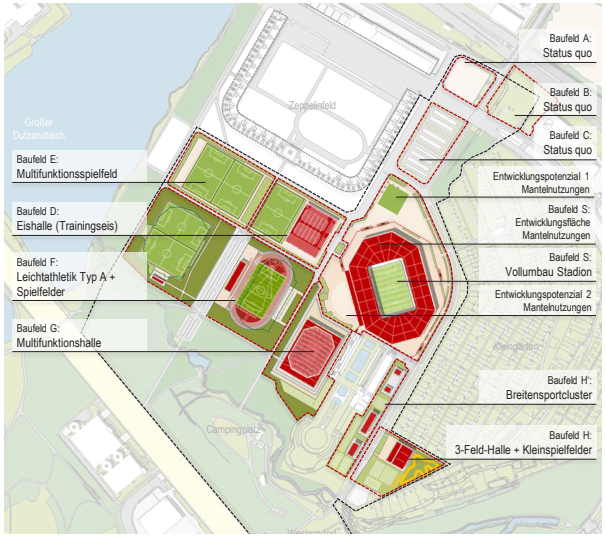
Aufgrund der heterogeneren Anforderungen der am Standort involvierten Stakeholder sowie der vorhandenen Rahmenbedingungen des Areals ist eine Entwicklung des Sportareals Dutzendteich nur behutsam möglich. Insbesondere die bereits bestehenden Herausforderungen wie beispielsweise die Lärm- und Verkehrsbelastungen bei Großevents oder der notwendige Schutz der Grün- und Naturräume sind



Zukunftsfähiger und erlösoptimierter Stadionneubau



Ökonomisch Mantelnutzungen im Stadionumfeld



Sportareal mit Breitensport und Lösungsansatz Arena

6. ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK

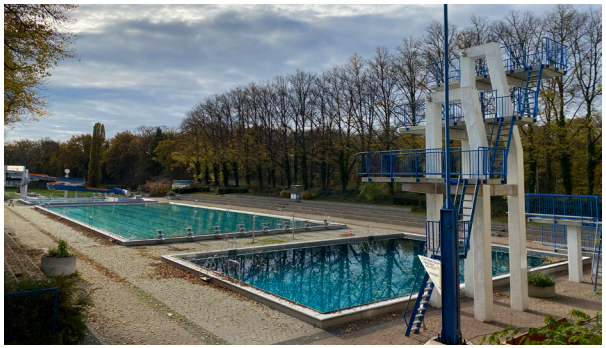
dabei zu berücksichtigen. Für die Weiterentwicklung des Sportareals Dutzendteich wird somit die Erarbeitung eines übergreifenden bzw. gesamtstädtischen Verkehrs- und Mobilitätskonzepts empfohlen, welches den ruhenden und fließenden Verkehr am Standort – unter Einbeziehung der benachbarten Areale der NürnbergMesse, des Volksfestplatzes, der Kongresshalle und des Lern- und Begegnungsorts Zeppelinfeld – evaluiert und optimiert. Ebenfalls sind die planungs- und umweltrechtlichen Belange vertieft zu untersuchen, um die erforderlichen Anpassungen des bestehenden Flächennutzungsplans oder eine Neuaufstellung dessen zu initiieren. Auch sind die bereits begonnenen Überlegungen hinsichtlich eines quartierübergreifenden Energieverbunds für einen nachhaltigen und klimaneutralen Gebäudebetrieb (vgl. Kapitel 5.5) unter Beteiligung der bereits involvierten Stakeholder auszubauen. Zudem ist die Verlagerung des SöR-Betriebshofs zugunsten der Ansiedelung von Breitensportanlagen zu untersuchen.

Neben den eher großmaßstäblichen und quartiersübergreifenden Handlungsempfehlungen gilt es auch, die Herausforderungen und Chancen einer Neuentwicklung der Arena Nürnberger Versicherung zu prüfen. Vor dem Hintergrund der strukturellen, funktionalen und wirtschaftlichen Risiken, welche mit dem Bestandsbau verknüpft sind, bieten die aufgestellten Perspektivszenarien Lösungsansätze für eine Weiterentwicklung des Profihallensports sowie einer überregional etablierten Konzert- und Eventnutzung an. Vergleichbar mit den nachfolgenden Handlungsempfehlungen für das Max-Morlock-Stadion sind für die Arena ebenfalls vertiefte Untersuchungen bezüglich zukünftiger Finanzierungs- und Betreibermodelle sowie die mit einer Projektentwicklung verbundenen Gutachten, Bedarfsanalysen und Funktionalplanungen zeitnah anzudenken und auszuarbeiten.

6.2 Handlungsempfehlungen Stadion

Die bauliche und wirtschaftliche Analyse des Max-Morlock-Stadions zeigt den dringenden Handlungsbedarf einer umfassenden Erneuerung der vorhandenen Stadionsubstanz. Hierbei hat sich der Neubauansatz – insbesondere vor dem Hintergrund eines zukunftsfähigen und wirtschaftlichen Profisport- und Eventbetriebs – als alternativlos gezeigt. Da mit diesem jedoch erhebliche finanzielle Investitionen in den nächsten Jahren auf die Stadt Nürnberg zukommen, sind zeitnah detaillierte Finanzierungs- und Betreibermodelle hinsichtlich einer ökonomischen Realisierbarkeit zu entwickeln. Die in Kapitel 5.4 konservativ ermittelten Erlöse, Kosten und Zukunftsvisionen zeigen jedoch deutlich auf, dass ein Stadionneubau sowohl ökonomisch zu realisieren als auch wirtschaftlich zu betreiben ist.

Für die Weiterentwicklung der Finanzierungs- und Betriebsmodelle oder der Konstitution eines gesellschaftlichen Konstrukts zur Realisierung des Vorhabens – beispielsweise im Form einer städtischen Entwicklungsgesellschaft mit privaten Teilhabern – ist eine enge und partnerschaftliche Zusammenarbeit



NürnbergBad - Stadtbad



ARENA NÜRNBERGER Versicherung

zwischen der Stadt Nürnberg mit Ihren Eigenbetrieben und Ämtern (Eigenbetrieb Frankenstadion Nürnberg, Stadtkämmerei, Wirtschaftsreferat etc.), der Stadion Nürnberg Betriebs GmbH sowie dem 1. FC Nürnberg e.V. und dessen potenziellen Partnern und Partnerinnen obligatorisch. Parallel hierzu sind vorbereitende Untersuchungen der vorhandenen Substanz des Bestands, wie beispielsweise die Klärung von Altlasten und Schallimmissionen, oder die Prüfung des Urheberrechts erforderlich.

6. ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK

Wie bereits in Kapitel 4.3.6 skizziert, sind zudem weiterführende Gespräche mit dem Denkmalschutz hinsichtlich der Integration der historischen Fassade in einen Neubau sowie die Prüfung eines hierfür passenden Vergabe- bzw. Wettbewerbsverfahrens zu führen. Zur Vorbereitung einer möglichen Ausschreibung sowie zur Detaillierung von Nutzeranforderungen und Baukosten empfiehlt es sich, eine planerische Konsolidierung im Sinne der Erstellung einer detaillierten Funktionalplanung zur Weiterentwicklung und Optimierung der Konzeptplanung aufzusetzen.

6.3 Ausblick und nächste Schritte

Um die hohen Risiken, welche mit der Vorbereitung, Planung und Umsetzung von Projekten dieser Größenordnung einhergehen können, zu minimieren, sind in den kommenden Monaten somit drei wesentliche Themenfelder zu durchdenken:

Planerische Konsolidierung

- Prüfung einer Anpassung des geltenden Planungsrechts (Die Wechselwirkungen zu den potenziellen Eingriffen in den Naturhaushalt / ökologischen Ausgleich / Arten- und Biotopschutz erfordern – sollte § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich" dieses nicht abbilden – ggf. geeignete möglichst zusammengefasste und vereinfachte Verfahren zur Festlegung der rechtlichen Rahmenbedingungen)
- Prüfung einer Anpassung bzw. Neuaufstellung des vorhandenen Flächennutzungsplans
- Aufstellung eines standortübergreifenden Mobilitätskonzepts
- Beauftragung und Durchführung ergänzender Gutachten (Altlastenuntersuchungen, Schallgutachten etc.)
- Erstellung einer detaillierten Funktionalplanung zur Weiterentwicklung und Optimierung der Konzeptplanung für das Stadion (ggf. für die Arena)
- Vertiefung der Konzeptansätze eines nachhaltigen und klimaneutralen Betriebs
- Klärung der Verlagerung des SÖR-Betriebshofs

Ökonomische Konsolidierung

- Abstimmung eines geeigneten und für die Stadt Nürnberg risikoaversen Finanzierungs- und Betreibermodells für das Stadion (und ggf. für die Arena)
- Aufstellung eines detaillierten Businessplans zur vertieften Untersuchung der Wirtschaftlichkeit ggf. unter Beteiligung potenzieller Investoren für das Stadion (und ggf. für die Arena)

Juristische Konsolidierung

- Auswahl eines geeigneten und für die Stadt Nürnberg risikoaversen Vergabemodells
- Klärung der Integration eines konkurrierenden Wettbewerbsverfahrens in Abstimmung mit dem Denkmalschutz
- Klärung eines möglicherweise noch vorhandenen Urheberrechts am Max-Morlock-Stadion

Parallel zu der Bearbeitung der vorgenannten Themenfelder ist zeitnah eine koordinierte Öffentlichkeitsarbeit aufzustellen, um eine möglichst breite Akzeptanz für die erstellen Perspektivszenarien zu befördern. Hierbei sind die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie ergebnisoffen zu kommunizieren und über die nächsten Verfahrensschritte oder politische Entscheidungen transparent zu informieren. Für die Zukunft des Sportareals Dutzendteich und des Max-Morlock-Stadions hat die Machbarkeitsstudie tragfähige Lösungen für einen sowohl denkmalgerechten als auch wirtschaftlich und funktional zukunftsfähigen Neubau eines Fußballstadions aufgezeigt. Parallel wurden ein Potenzialstandort für eine neue Arena und Ideen für den klimaneutralen Betrieb mehrerer Veranstaltungsstätten sowie eine nachhaltige und ressourcenschonende Quartiersentwicklung evaluiert. Hierbei subsumieren die entwickelten Ideen und Konzepte in einer ökonomisch und ökologisch tragfähigen Zukunftsvision mit erheblichen Mehrwerten für den Breiten- und Spitzensport sowie für die Bevölkerung der Stadt Nürnberg.



Max-Morlock-Stadion - Innenraum Pitch-Niveau

7 /
Quellen- und Abbildungsverzeichnis

7.1 Literaturquellen

7.2 Bildnachweise

7.3 Disclaimer Funktionalplanung

7.4 Glossar



7.1 Literaturquellen

Seite 19 -
Kenndaten Stadt und Metropolregion Nürnberg
Kenndaten für Investitionen - Zahlen und Fakten zum Wirtschaftsstandort Nürnberg; herausgegeben vom Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat Nürnberg, 09/2022

Seite 90 -
5.4.2 Tabellarische Übersicht - Kostenentwicklung und Prognose
Kostenstabiles Bauen – Fortentwicklung des öffentlichen Bauwesens (Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft No. 20/6208), 2012; Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg

7.2 Bildverzeichnis

Seite 4 - Luftbild Max-Morlock-Stadion
© Oliver Acker, www.digitale-luftbilder.de

Seite 7 - Luftbild mit Betrachtungsgebiet
Google Maps Satellitenaufnahme

Seite 27, 28 - Baualterspläne Stadion
FSN - Franken-Stadion Nürnberg

Seite 44 bis 46 - Entwicklung Quartiersszenarien
Google Bilderverzeichnis

Seite 70, 71 - Historische Aufnahmen der Fassade und Haupttribüne des Städtischen Stadions
Publikation Otto Ernst Schweizer, 1890-1965
Bauten und Projekte; von Immo Boyken, Otto Ernst Schweizer · 1996; Menges Verlag

Alle weiteren Bilder, Pläne und Grafiken sind eigene Aufnahmen und Darstellungen der
PROPROJEKT Planungsmanagement & Projektberatung GmbH und AS+P Albert Speer + Partner GmbH

7.3 Disclamer Funktionalplanung

Gasträume und Veranstaltungsflächen innerhalb von Hospitalitybereichen weisen in der Regel zumeist offene und weitestgehend stützenfreie Räume auf. Vor diesem Hintergrund ist ein pauschaler Ansatz zum Anteil der Konstruktionsfläche nicht sinnvoll. Aufgrund der frühen Planungsphase und der damit verbundenen skizzenhaft-schematischen 1-Strich-Plandarstellungen werden daher alle Flächenanteile als im Rahmen des unverbindlichen Bemessungsansatzes als Bruttoflächen ausgewiesen. Die in diesem Zusammenhang ggf. abgeleiteten Kapazitätsansätze können somit lediglich als unverbindliche Bemessungsgrößen für Folgebetrachtungen zur Orientierung dienen und bedürfen der Konkretisierung im Zuge der im Verlauf der Projektentwicklung anstehenden Überplanungen und der damit verbundenen Detaillierung und Vertiefung.

7.4 Glossar

STADT	**3.BM**	Geschäftsbereich des 3. Bürgermeisters Christian Vogel
	FSN	Franken-Stadion Nürnberg - Städtischer Eigenbetrieb
	IFS	Institut für Sportstättenberatung GmbH
	SNBG	Stadion Nürnberg Betriebs GmbH
	BgA	Bürgermeisteramt
	NüBad	NürnbergBad - Volksbad Dutzendteich
	ZEP	Stabsstelle Ehemaliges Reichsparteitagsgelände Zeppelintribüne/Zeppelinfeld
	Stpl	Stadtplanungsamt
	H	Hochbauamt
	BoB	Bauordnungsbehörde - mit Abt. 2 Sachgebiet Denkmalschutz
	UwA	Umweltreferat/Umweltamt: Artenschutz, Biotopschutz, Gewässerschutz etc.
	Vpl	Verkehrsplanungsamt
	SpS	Sportservice
	Ref.IV	Referat für Schule und Sport
	SchA	Amt für Allgemeinbildende Schulen
	BBS	Bertolt-Brecht-Schule
	Ref. V	Referat für Jugend, Familie und Soziales
	J	Jugendamt
	Ref.I/II	Referat für Finanzen, Personal und IT
	Ref.VII	Wirtschaftsreferat - Kontakt zu Unternehmen/Verbänden
	WiF	Wirtschaftsförderung
	LA	Liegenschaftsamt
	SÖR	Servicebetrieb Öffentlicher Raum
	CTZ	Congress- und Tourismuszentrale
	OA	Ordnungsamt
PRIVAT-WIRTSCHAFT	1. FCN	1. FC Nürnberg
	ARENA	ARENA NÜRNBERGER Verischerung
	NürnbergMesse	NürnbergMesse GmbH - Messezentrum

Auftraggeber
Stadt Nürnberg
Eigenbetrieb Franken-Stadion Nürnberg
Max-Morlock-Platz 1
90471 Nürnberg

Konzepterstellung
PROPROJEKT Planungsmanagement & Projektberatung GmbH
Hedderichstr. 108-110
60596 Frankfurt am Main
T +49 (0)69 605011 400
mail@proprojekt.de / www.proprojekt.de

In Kooperation mit
AS+P Albert Speer + Partner GmbH und
Legends International GmbH