

Machbarkeitsstudie Sportareal Dutzensteich / Max-Morlock-Stadion - Zielmatrix

Stand 28.06.2023

Absolute Kriterien / Rote Linie				
Lfd. Nr.	Kriterium			Ausschluss / Rote Linie
	Finanzierbarkeit: Ist die grundsätzliche Finanzierbarkeit des Vorhabens gegeben? (Nein = Ausschluss)			+ Ja / - Nein
	Nutzung / Flächengröße: Ist die vorgesehene 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. Überschwemmungsgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile), welche nicht der Festsetzung des aktuell gültigen Flächennutzungsplanes entsprechen bzw. erfolgt ein indiskutabler Eingriff in das Flächendenkmal bzw. werden Baudenkmäler grundlegend in Frage gestellt? (Ja = Ausschluss)			+ Ja / - Nein
Relative Kriterien / Zielmatrix				
Lfd. Nr.	Kriterium	Bewertung	Faktor	Erreichte Punkte Gewertet Punkte
A	Rahmenbedingungen			8,00 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*	+ 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
* z.B. Stadion, Stadionbad, Zeppelinfeld, Kongresshalle etc.				
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			8,00 20,00
B.1	Nachbarschaftliche Synergieeffekte			8,00 20,00
B.1.1	Naherholung und Freizeitnutzung sowie öffentliche Infrastruktur*	+ 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
* z.B. Begegnungsorte, Gastronomie, Sanitäre Anlagen				
C	Mehrwert für den Sport			6,00 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			10,00 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 Versiegelungsgrad (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	+ Keine 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 Teilerückbau 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*	+ 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
* z.B. Abwärme, PV-Anlagen, Energiespeicher				
E	Ökonomischer Mehrwert			12,00 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*	+ 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
* z.B. Klimaneutralität, Städtebauförderung				
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)*	+ 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 ökonomischer Impact (2P) o Geringer bzw. mittlerer ökonomischer Impact (1P) - Keiner bzw. negativer ökonomischer Impact (0P)	3,00	2,00 6,00
* z.B. MICE, Konferenzzentrum, Hotel, Büroflächen, Medizeinrichtungen				
E.3	Termine			2,00 3,00
E.3.1	Risiko Zielerreichung bzw. Projektumsetzung (Quartiersentwicklung bzw. Stadionsanierung)	+ Geringes Zeitrisko 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