Beschlussvorlage
FSN/001/2023

| Beratung | Datum | Behandlung | Ziel |
|---|---|---|---|
| **Stadtrat** | 19.07.2023 | öffentlich | Beschluss |

**Betreff:**

**Machbarkeitsstudie zur Entwicklung des Sportareals Dutzendteich und des Stadions Nürnberg**
**hier: Ergebnisse und Vorschlag zum weiteren Vorgehen**

**Anlagen:**
230630_MMS_Abschlussdokumentation_FINAL
230630_MMS_Abschlussdokumentation_ANHANG
2003_08_05_B1-2003-22_Frankenstadion_Baugenehmigung
2022-02-14 Stellungnahme an Stadt Nürnberg
230523_NÜRNBERG_Stadion_Konzeption
230523_NÜRNBERG_STRUKTURSKIZZEN_VARIANTEN
Kapitel 3_2_Bestandsanalyse
FSN_BAP_2022-06-02
230615_MMS_Kosten-Erlös
230628_MMS-MBS_Zielmatrix
230628_MMS-MBS_Zielmatrix_Baufelder
230628_MMS-MBS_Zielmatrix_Perspektivszenarien
Struktur-Organigramm

**Sachverhalt (kurz):**
Das städtische Stadion liegt inmitten des Volksparks Dutzendteich und ist u.a. Bestandteil des ehemaligen Reichsparteitagsgeländes. Diese bundesweit einmalige Einbettung in eine großartige ausgedehnte Parklandschaft und in historisch bedeutsamen Kontext stellt für die Stadtgesellschaft bei der Zukunftsgestaltung von Stadion und Gesamtareal sowohl Herausforderung als auch Chance dar.

Das Stadion hat in seiner 95 Jahre währenden Geschichte einige Wandlungen durchlaufen. Das ursprüngliche Erdwallstadion wurde in den 60ern zu einer riesigen Betonschüssel erweitert, in der bis zu 75.000 Zuschauerinnen und Zuschauer die Spiele des 1. FC Nürnberg verfolgten und die Höhen und Tiefen von Meisterschaften und Abstiegen durchlebten. Anfang der 90er wurden die Tribünenerweiterungen durch Oberränge ersetzt und das mittlerweile unter Denkmalschutz gestellte Städtische Stadion in Franken-Stadion umbenannt. Durch Sanierungen und Ergänzungen in den Jahren 2003-05 erfuhr das ikonische Achteck die letztmalige Aufwertung. Funktionsgebäude, Kioske und Toilettenanlagen sowie zeitgemäße Gebäudetechnik ermöglichten Nürnberg den Auftritt auf der weltweiten Bühne der Fußballweltmeisterschaft 2006. Seitdem investiert die Stadt Nürnberg jährlich in den Bestandserhalt und, es änderte sich im Wesentlichen nur der Name: von easyCredit-Stadion über Grundig-Stadion bis hin zum aktuellen und beliebten „Max-Morlock-Stadion“.

Das Stadion präsentiert sich heute als eine in die Jahre gekommene Versammlungsstätte mit erheblichen Defiziten bei Bausubstanz, Infrastruktur und Ausstattung. Dies hat zur Folge, dass dem eingeschränkten Nutzungs- und Vermarktungspotential hohe Unterhaltskosten gegenüberstehen.

In den letzten zwei Dekaden hat sich die Stadionlandschaft in Deutschland stark verändert. Moderne multifunktionale Fußballarenen, herausragend seien Gelsenkirchen, München,

Mönchengladbach und Düsseldorf genannt, verschoben das zur WM noch als „Schatzkästchen“ bezeichnete Nürnberger Stadion ans Ende des Rankings der konkurrenzfähigen Stadien in Deutschland. Spürbar ist das u.a. schon länger bei der Zuweisung von Länderspielen, richtig deutlich wurde es jedoch bei der Auswahl der Spielorte der Fußballeuropameisterschaft 2024. Trotz hervorragender Bewertungen in nahezu allen Kategorien wie Mobilität oder Sicherheit konnte sich Nürnberg nicht als einer von zehn Austragungsorten in Deutschland qualifizieren. Ursächlich hierfür war die negative Bewertung des Max-Morlock-Stadions.

Der folgerichtige Schritt ist die Auseinandersetzung mit dem Status Quo des Stadions und den lokalen, regionalen und bundesweiten Rahmenbedingungen, unter denen die Stadt Nürnberg ihren Rechten und Pflichten als Eigentümerin nachkommen will und muss. Im Januar 2022 beauftragte der Stadtrat die Stadtverwaltung damit, die ersten Schritte eines mehrstufigen Verfahrens zur Entwicklung des Max-Morlock-Stadions und des umliegenden Areals zu beschreiten. Der städtische Eigenbetrieb Frankenstadion Nürnberg (FSN) hat entsprechend des Beschlusses unter Einbeziehung aller städtischer Referate in einem Arbeitskreis eine Bedarfsanalyse durchgeführt und eine Machbarkeitsstudie eingeleitet und begleitet. Im Herbst 2022 wurde die Bearbeitung der „Machbarkeitsstudie zur Entwicklung des Sportareals Dutzendteich und des Stadions Nürnberg“ nach einer europaweiten Ausschreibung und einem mehrstufigen Vergabeverfahren an das Büro PROPROJEKT aus Frankfurt vergeben.

Das beauftragte Büro hat in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung als ersten Schritt die Gegebenheiten vor Ort analysiert und die Bedarfe der Anlieger des Areals aufgenommen. Das Verfahren erfolgte mit höchster Sensibilität gegenüber dem Volkspark Dutzendteich als stadtklimatisch bedeutsame Naherholungsfläche sowie gegenüber der historischen Bedeutung des Areals und dem vom Stadtrat beschlossenen Umgang mit dem ehemaligen Reichsparteitagsgelände. In einem zweiten Schritt wurden Lösungsmodelle für das Areal entwickelt, die in einem dritten Schritt mit wissenschaftlichen Methoden bewertet und abgeschichtet wurden. Parallel wurden verschiedene Lösungsansätze für das Stadion betrachtet und untaugliche Ansätze qualifiziert verworfen.

Ein breit angelegtes Stakeholder-Management hat dafür gesorgt, dass sich nicht nur permanente Akteure wie Arena, Stadionbad oder SportService und temporäre wie Rock im Park oder DTM einbringen konnten, sondern auch die Anrainer des Areals wie NürnbergMesse oder Bertolt-Brecht-Schule einbezogen wurden. Die Belange von Stadtteilvereinen, Denkmalschutz und Naturschutz flossen ebenso in die Ergebnisse ein wie die der Congress- u. Tourismuszentrale oder des Deutschen Leichtathletikverbands.

Trotz unterschiedlicher und teilweise sogar gegensätzlicher Interessenslagen konnten dank konstruktiver Mitarbeit aller Stakeholder mehrere machbare Lösungsansätze erarbeitet werden. Bei den Ergebnissen der Studie handelt es sich demzufolge auch um den Ausgleich aller berechtigten Interessen, so dass sich am Ende des Prozesses alle Akteure und Anrainer mit ihren jeweiligen Anliegen im Konzept wiederfinden und dieses als Gewinn für sich selbst begreifen können. Die Studie kommt zusammengefasst zur Empfehlung, dass das Areal behutsam weiterentwickelt werden sollte.

Ergebnis der Studie sind verschiedene Lösungsansätze für die Entwicklung des Areals inklusive einer objektiven Bewertung dieser Ansätze sowie eine vertiefte Betrachtung des Stadions selbst. Zusammenfassend empfiehlt die Studie eine behutsame Weiterentwicklung des Areals sowie den Umbau des Stadions zum Fußballstadion unter denkmalschutzgerechter Integration der achteckigen Grundform und der Haupttribünenfassaden. Damit weiterhin eine sportliche Nutzung neben Fußball, z.B. Leichtathletik, American Football und vieles Weitere, auch in Zukunft möglich ist, wird vorgeschlagen, Flächen im Stadionumfeld für den Breiten- und Vereinssport zu attraktivieren. Die Klärung eines künftigen Träger- und Finanzierungsmodells war nicht Aufgabe der Studie, es wurde aber deutlich aufgezeigt, welche wirtschaftlichen Möglichkeiten die empfohlene Entwicklung mit sich bringen würde.

Generell werden durch die Machbarkeitsstudie keine Entscheidungen getroffen, sondern lediglich Handlungsoptionen aufgezeigt und bewertet. Der im Januar 2022 vorgeschlagene und vom Stadtrat beschlossene Prozess sieht als nächste Schritte des Prozesses unter anderem die Einbindung der Bürgerinnen- und Bürger sowie zu einem späteren Zeitpunkt einen Beschluss über vertiefte Planungen und ein Finanzierungs- und Betreibermodell vor.

Es wird empfohlen, den begonnenen Prozess zur Entwicklung des Areals und des Stadions fortzusetzen. Die Einbindung des Hauptmieters 1. FC Nürnberg in den Erstellungsprozess der Studie wird als für beide Seiten gewinnbringend angesehen. Die Zusammenarbeit sollte fortgeführt und ausgebaut werden. Zur Unterstützung des Prozesses empfiehlt es sich, in den folgenden Monaten eine Beteiligung der Öffentlichkeit anzuschließen. Die Ergebnisse dieser Beteiligung sollten in die Beschlussfassung des Rats der Stadt Nürnberg zur weiteren Entwicklung des Stadions und des Areals einfließen können.

Angesichts der großen finanziellen Anstrengungen zur Verwirklichung des Projekts, sind die Grundlagen und Bedingungen eines belastbaren Finanzierungskonzeptes und des gesellschaftsrechtlichen Konstrukts zu ermitteln. Hierzu ist es empfehlenswert, mit Unterstützung durch externe Dienstleister, von der Stadtverwaltung gemeinsam mit dem 1. FC Nürnberg und möglichen Dritten tragfähige Konzepte erarbeiten zu lassen. Diese wiederum sind Voraussetzung für eine Einbindung von möglichen Finanzpartnern.

Ein möglicher Stadionneubau bietet nicht nur sportliche Möglichkeiten, sondern hätte ebenso großes Potenzial für Energieeinsparung und für nachhaltige Energieerzeugung. Bereits während der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie wurde in drei Themenworkshops die Vision eines energetischen Verbunds von Stadion, Arena, Stadionbad und Messe entwickelt, in dem weniger Energie verbraucht als klimaneutral erzeugt wird. Um diese Überlegungen zur Realisierung bringen zu können, wird vorgeschlagen, mit den Beteiligten gemeinsam an einem zukunftsfähigen Konzept zu arbeiten.

Zur Vorbereitung dieser elementaren Schritte in Richtung einer ökonomisch und ökologisch nachhaltigen Weiterentwicklung von Stadion und Areal, ist eine enge Abstimmung mit den Entscheidungsträgern der Stadt Nürnberg notwendig. Es empfiehlt sich daher, einen Lenkungskreis zu installieren. Dieser Lenkungskreis sollte den Stadtrat durch je ein Mitglied der vier Stadtratsfraktionen und der beiden Ausschussgemeinschaften sowie die beteiligten Dienststellen der Verwaltung sowie die Projektgruppe einbinden.
Die erfolgreiche Arbeit der Projektgruppe sollte fortgeführt werden, um die Aufgaben an zentraler Stelle zu konzentrieren und einen kontinuierlichen Wissenstransfer zu gewährleisten. Sie wird regelmäßig an den Lenkungskreis berichten.

**1. Finanzielle Auswirkungen:**

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☒ Ja

☒ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Gesamtkosten** | € | **Folgekosten** | € pro Jahr |
| | | ☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum | |
| davon investiv | € | davon Sachkosten | € pro Jahr |
| davon konsumtiv | € | davon Personalkosten | € pro Jahr |

**Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?**
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☒ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Die nötigen Mittel werden über einen Nachtrag im Wirtschaftsplan des FSN abgebildet.

**2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:**

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

**2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt** (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

**3. Diversity-Relevanz:**

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Der Besuch des Max-Morlock-Stadions steht allen Bürgerinnen und Bürgern offen und soll dies auch zukünftig tun.

**4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:**

☐ **RA und DiP** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☐

☐

☐

**Beschlussvorschlag:**

1) Die Ergebnisse der vom Stadtrat beauftragten Machbarkeitsstudie zur Stadion- und Quartiersentwicklung, welche durch die Firma ProProjekt Frankfurt, in Zusammenarbeit mit dem Büro AS+P, dem FSN, dem 1.FC Nürnberg und vielen beteiligten städtischen Dienststellen nach einem intensiven Informations- und Beteiligungsverfahren von Stakeholdern erstellt wurde, wird zur Kenntnis genommen.

2) Der FSN wird beauftragt, auf Grundlage der Studie:
   a) in den nächsten Monaten ein Öffentlichkeitsverfahren zur Information der Bürgerschaft in Zusammenarbeit mit u.a. dem 1.FC Nürnberg und den städtischen Dienststellen KoM und DiP durchzuführen.

   b) in Zusammenarbeit mit u.a. dem städtischen Finanzreferat, dem 1.FC Nürnberg und möglichen Dritten, einen Vorschlag für ein Finanzierungskonzept zur weiteren Grundlagenermittlung zu erarbeiten und abzustimmen. Dabei soll auch die Gründung einer möglicherweise ausgegliederten „Stadion-Entwicklungsgesellschaft“ (Beispiel Stadionbau Stuttgart oder Freiburg) als Trägerkonstruktion mit geprüft werden.

   c) in Zusammenarbeit mit der N-ERGIE, der technischen Hochschule (OHM), der NürnbergMesse, Bayern Innovativ und weiteren Beteiligten ein nachhaltiges und zukunftsfähiges Konzept zur Energieversorgung für das ganze Entwicklungsareal zu erarbeiten. Die im Rahmen der Machbarkeitsstudie gesammelten Ideen und Möglichkeiten sollen konkretisiert und bewertet werden. Ziel ist ein Energiekonzept im Verbund, das mögliche Bausteine nach Ressourcen und Fördermitteleffizienz ordnet und priorisiert.
   Das Konzept soll ein wichtiger Baustein in der kommunalen Wärme- und Energieplanung hin zu einer klimaneutralen Energieversorgung in Nürnberg sein.

   d) in Absprache mit dem Lenkungskreis nötige Gutachten und Untersuchungen zu beauftragen, die als Grundlage der Entscheidung über den weiteren Verlauf des Stadion-Projekts relevant sind.

3) Die zur Begleitung der Machbarkeitsstudie ins Leben gerufene Projektgruppe wird fortgeführt und kann bei Bedarf dauerhaft oder auch zeitweise um weitere Teilnehmer/innen, insbesondere um weitere städtische Dienststellen, ergänzt werden. Ergänzend wird ein regelmäßiger städtischer Stadion-Jour-Fix (Lenkungskreis) eingeführt, mit dem die Projektgruppe laufend die Erarbeitung eines Beschlussvorschlags auf Grundlage der Ergebnisse aus der vorgelegten Studie für das weitere Vorgehen im Rat der Stadt Nürnberg abstimmt. Mitglieder im Lenkungskreis sind neben der Projektgruppe die vier Stadtratsfraktionen und die beiden Ausschussgemeinschaften mit je einem Vertreter/in sowie die beteiligten Dienststellen (BgA/KoM, Ref.I/II, Stpl, Vpl, UwA, SpS, BOB, 2.BM und LA). Der Lenkungskreis kann bei Bedarf dauerhaft oder auch zeitweise um weitere Teilnehmer/innen, insbesondere um weitere städtische Dienststellen, ergänzt werden.

4) Weitere bilaterale Gespräche und ggf. Besichtigungen im Sinne der geplanten Entwicklung vom Gesamtareal sind bei Bedarf im Erarbeitungsprozess möglich.

# 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**

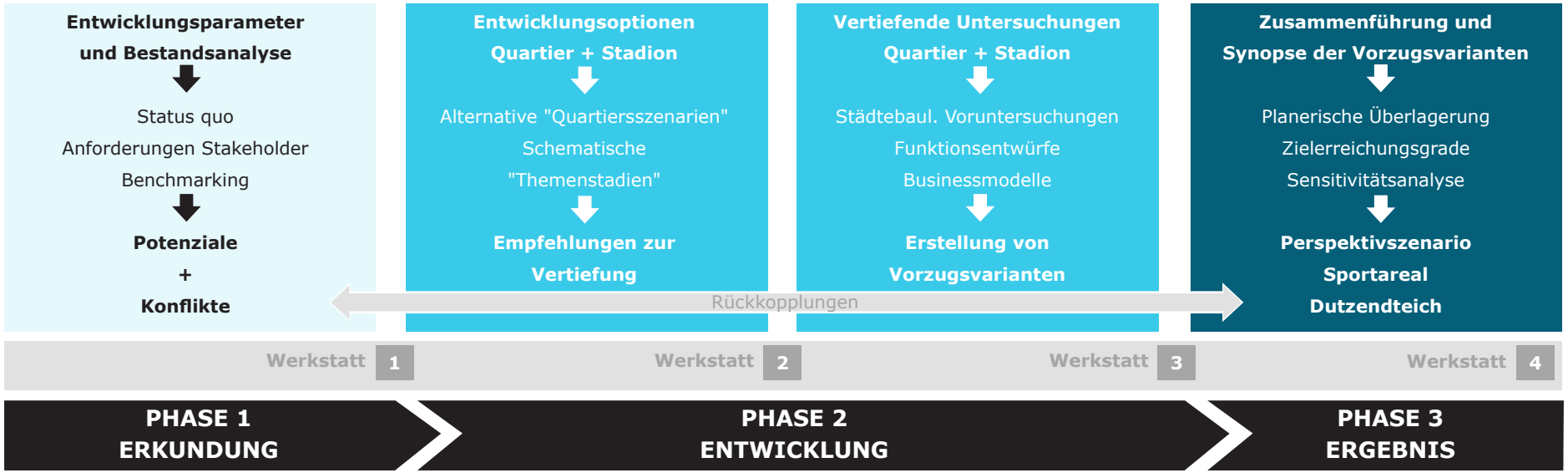
In der ersten Phase erfolgte zum einen die Einbindung von relevanten Interessensgruppen im Sinne eines ganzheitlichen Stakeholdermanagements sowie zur Bewertung der Potenziale und Herausforderungen am Standort (vgl. Kapitel 3.1); zum anderen wurde eine Bestands- und Bedarfsanalyse zur Erfassung und Bewertung 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.

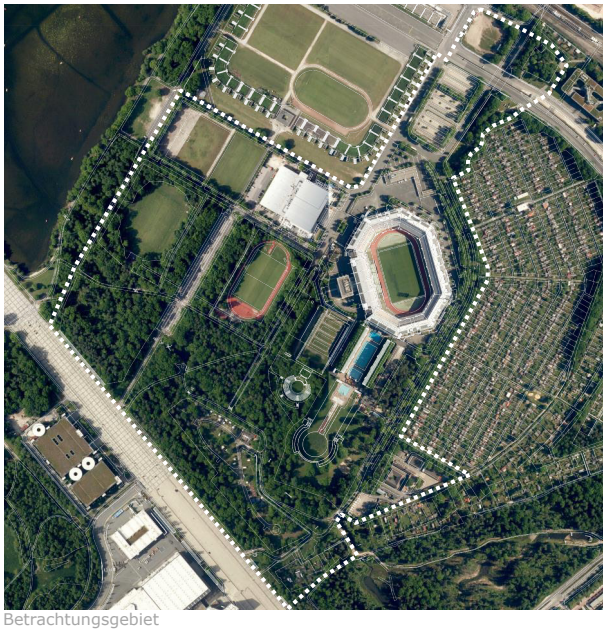
**Phase 3 – Ergebnis**

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)<br>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)<br>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)<br>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;<br>Keine zu starke Kommerzialisierung der Flächen<br>Keine Wohnnutzung |
| ARENA Nürnberg Betriebs GmbH (Arena Nürnberg)<br>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<br>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<br>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)<br>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)<br>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)<br>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)<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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 |

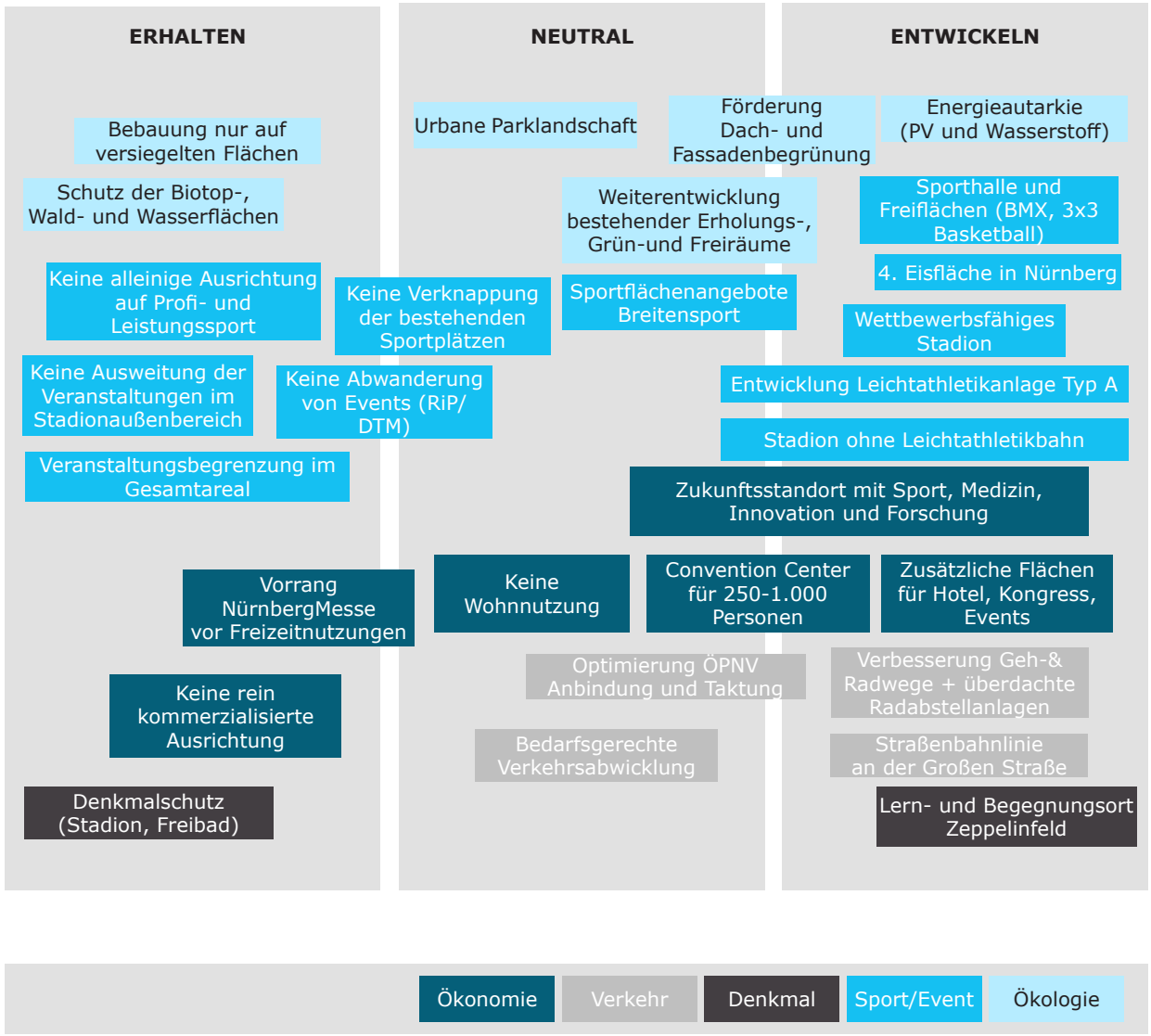
Tabelle 3.3: Übersicht Themenwerkstätten

## 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.

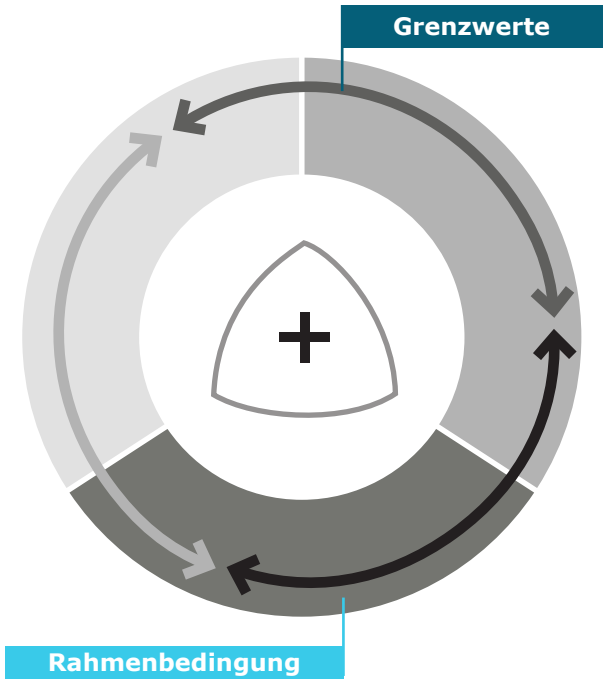
**Rahmenbedingung 3: Recht**
Die Einhaltung von grundsätzlichen Vorgaben des Planungs- und Baurechts sowie des Umwelt-, Denkmal- und Immissionsschutzes bilden die rechtlichen Grenzen für sämtliche Entwicklungsideen. Eine Überschreitung dieser ist nach Möglichkeit zu vermeiden; sinnvolle und begründbare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

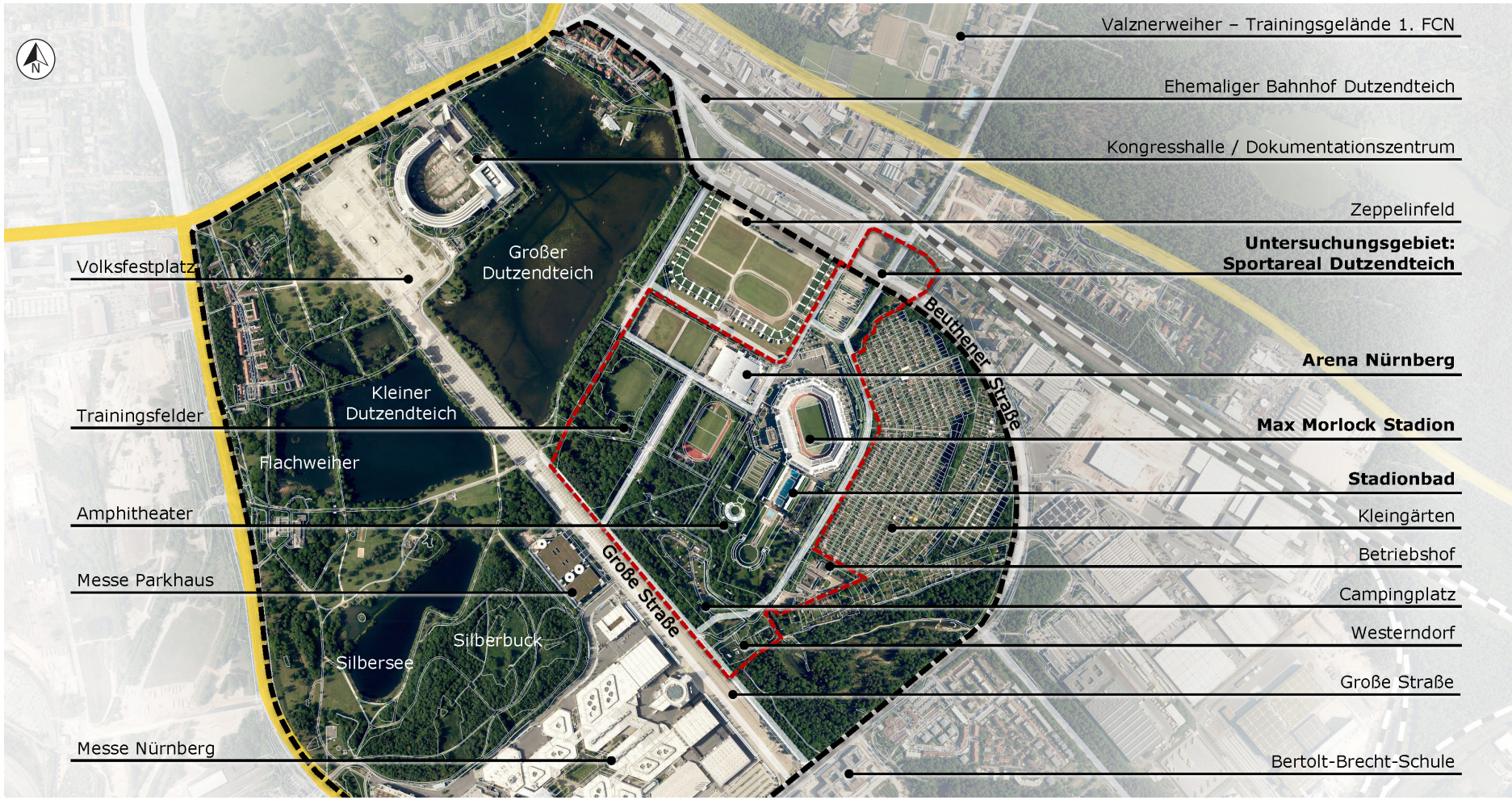



Abbildung: Mikrostandort Plangebiet Volkspark Dutzendteich

## 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,

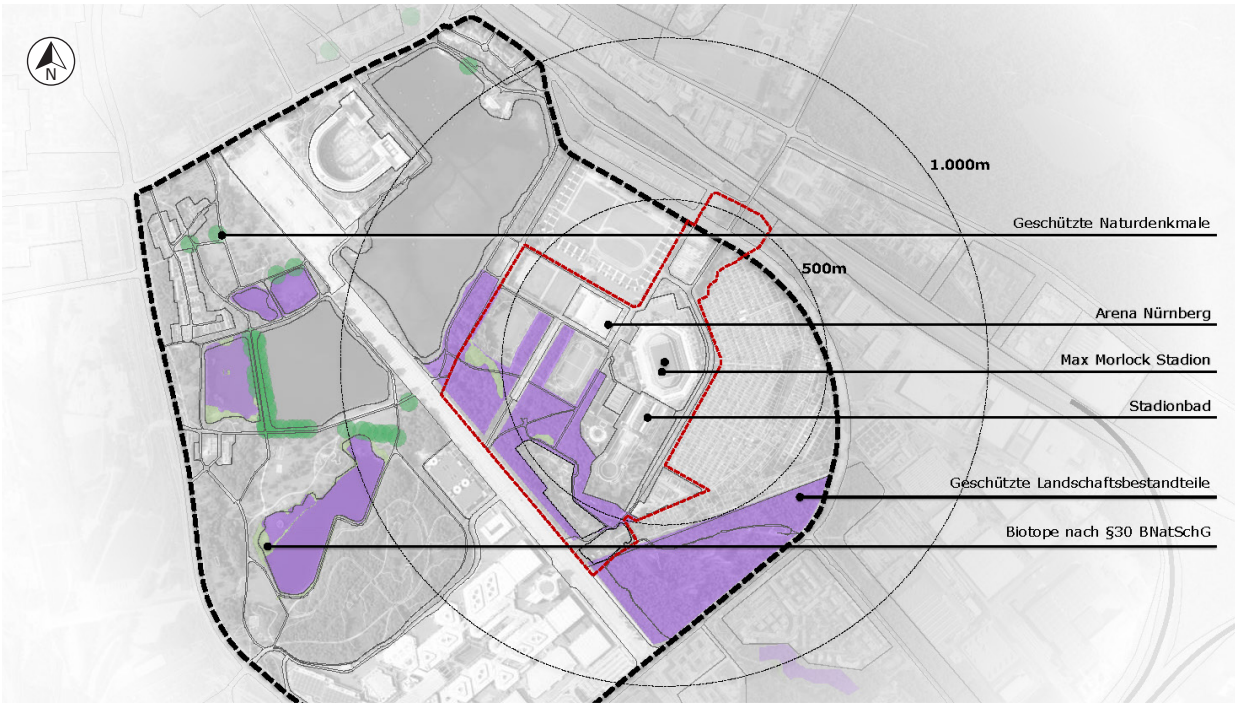
## 3. ERKUNDUNG: BESTANDS- UND BEDARFSANALYSE

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.

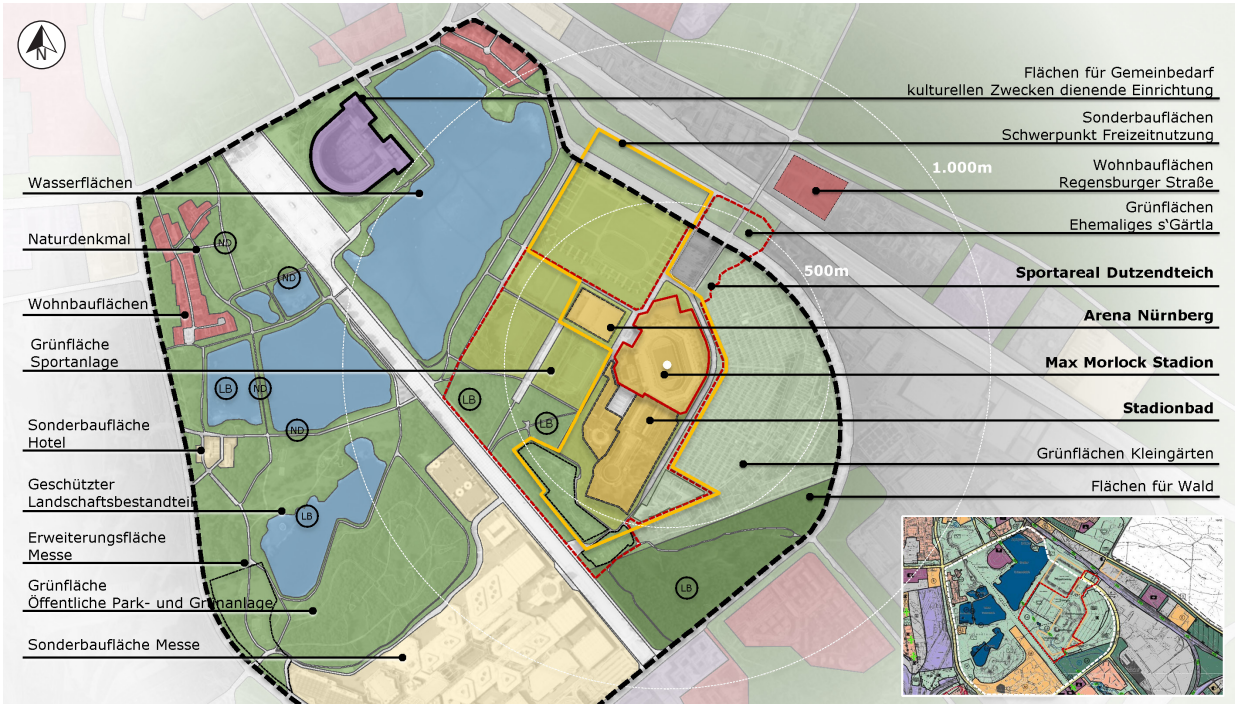
### 3.2.6 Denkmalschutz

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

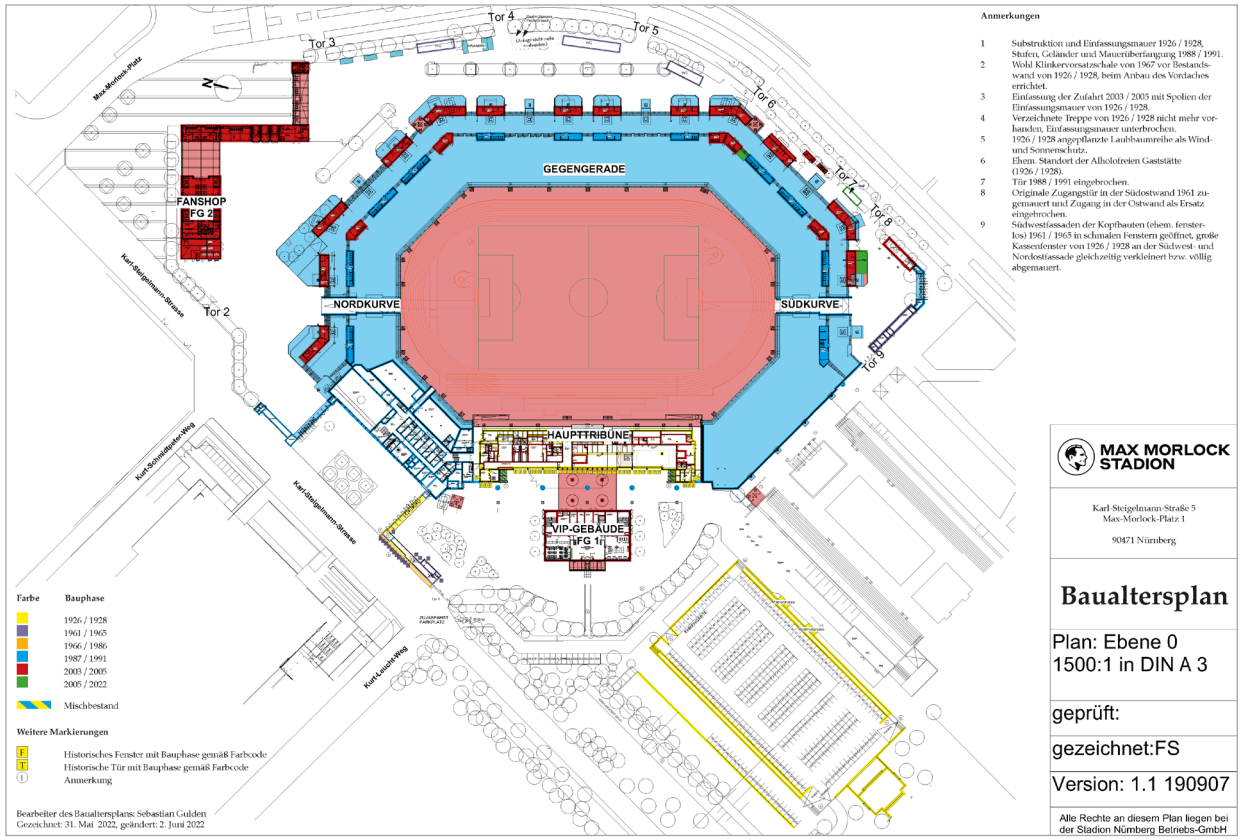
### 3.3 Strukturelle Bestandsanalyse Max-Morlock-Stadion

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

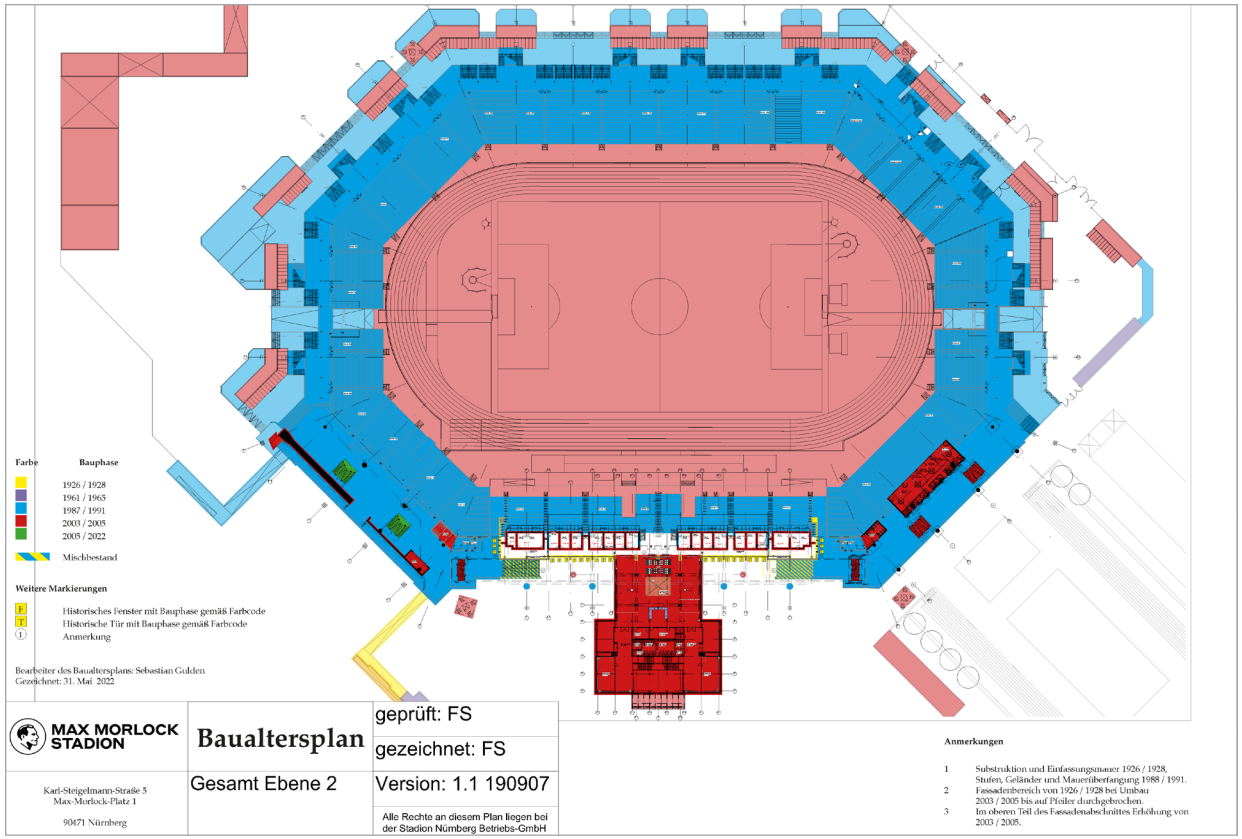


Baualtersplan Max-Morlock-Stadion

## 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

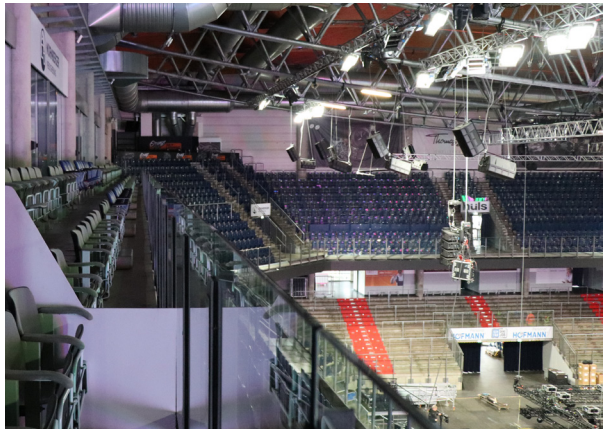
Aufgrund ihrer multifunktionalen Nutzung – Profisport inkl. Training, Veranstaltungen und öffentlicher Eislauf – erreicht die Arena bereits seit einigen Jahren ihre Kapazitäts- und Auslastungsgrenze. Zudem besteht bedingt durch die kontinuierlich gestiegenen Belegungszeiten des EHC Nürnberg 1980 e.V. – 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

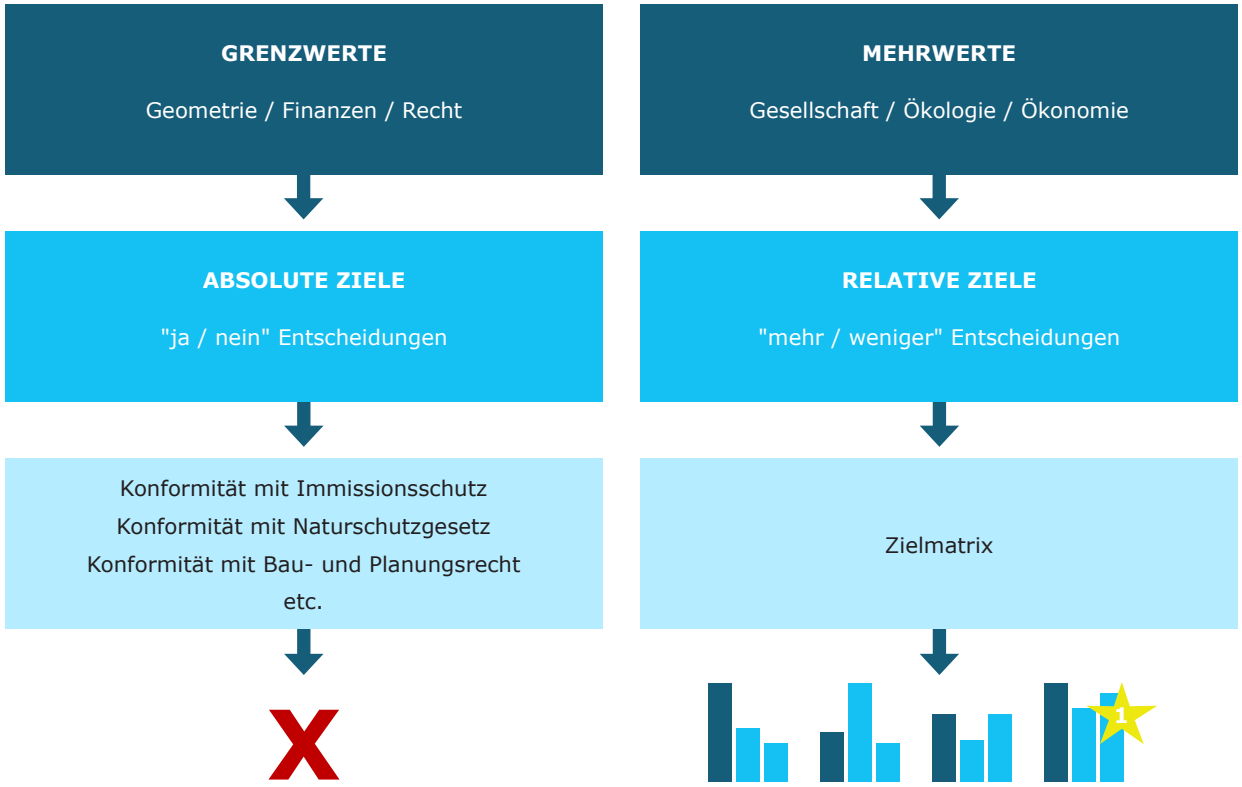


# 4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

## 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

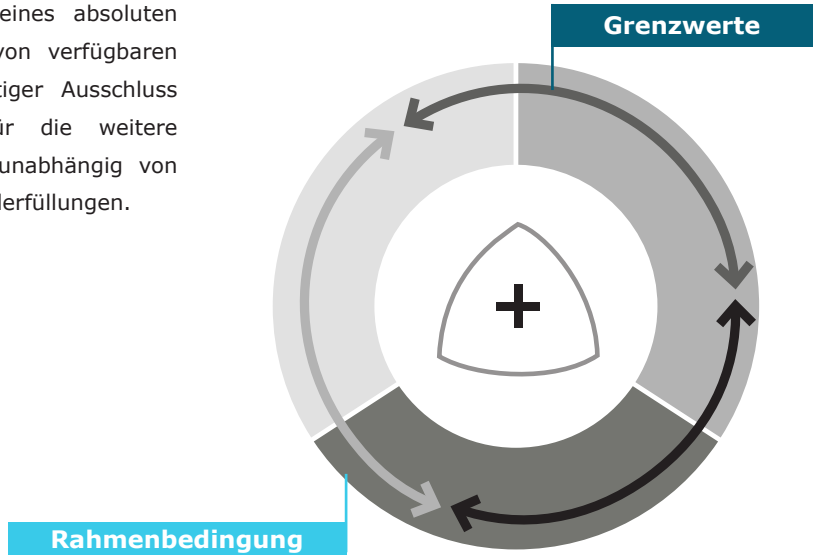
Aufbauend auf den evaluierten Grenzwerten bzw. „roten Linien" (vgl. Kapitel 3.1) werden im ersten Schritt die absoluten Ziele, deren Einhaltung die Voraussetzung für eine Bewertung mittels der nachfolgend entwickelten Zielmatrix darstellt, betrachtet. Hierbei wurde sich intensiv mit den Ergebnissen des 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)<br>o Fläche mit mehreren öff./priv. Eigentümern oder mittelfristig verfügbar (1P)<br>- 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)<br>o Anpassung Planungsrecht gem. § 13a BauGB mit Berichtigung FNP (1P)<br>- 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)<br>o Moderater Eingriff, geringe Beeinträchtigung, mittlere Konformität (1P)<br>- 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)<br>o Beibehaltung Status quo, bzw. kein zusätzlicher Verkehr (1P)<br>- 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)<br>o Partielle Verbesserung Naherholungsqualitäten (1P)<br>- 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)<br>o Keine oder geringe Korrelation mit direkten Nachbarn (1P)<br>- 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)<br>o Parallele Nutzung möglich, jedoch mit Abstimmungsbedarfen (1P)<br>- 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)<br>o Neutral bzw. keine Korrelation mit möglichen Nutzungspotenziale (1P)<br>- 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)<br>o Neutrale Entwicklung Breitensport, z.B. Erhalt Status quo (1P)<br>- 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)<br>o Neutrale Entwicklung Spitzensport, z.B. Erhalt Status quo (1P)<br>- 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)<br>o Lokaler bzw. regionaler Imagegewinn, z.B. Potenzial für lokale Events (1P)<br>- 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)<br>o Beibehalt bzw. minimale Anpassung Versiegelungsgrad (Realisierung offener Beläge) (1P)<br>- 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)<br>o Moderate Eingriffe in Frei- bzw. Sportflächen (1P)<br>- 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)<br>o Moderater Eingriff, betrifft kleinere Bereiche des Baumbestandes (1P)<br>- 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)<br>o Teilrückbau bzw. Umnutzung bestehender baulicher Strukturen (1P)<br>- 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)<br>o Mittleres Potenzial, z.B. partielle Teilnutzungen PV (1P)<br>- 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)<br>o Erhalt Status quo (1P)<br>- 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)<br>o Geringes Potenzial für öffentliche Förderung (1P)<br>- 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)<br>o Geringe Attraktivität / mittleres Risiko / regionale Marktchancen (1P)<br>- Kein Attraktivität / hohes Risiko / fehlende Vermarktungsoptionen (0P)" | 3,00 | 2,00 | 6,00 |
| E.2.2 | Flächenpotenziale Privatwirtschaft (Refinanzierung durch vermarkt- und vermietbare Flächen)<br>(z.B. MICE, Konferenzzentrum, Hotel, Büroflächen, Medizineinrichtungen) | + Hohes Flächenpotenzial / Mantelnutzungen + Entwicklungsflächen Quartier (2P)<br>o Mittleres Flächenpotenzial / Mantelnutzungen Stadion (1P)<br>- 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)<br>o Geringer bzw. mittlerer ökonomischer Impact (1P)<br>- 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)<br>o Mittlere zeitliche Beeinträchtigung / Anpassung Planungsrecht (1P)<br>- 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

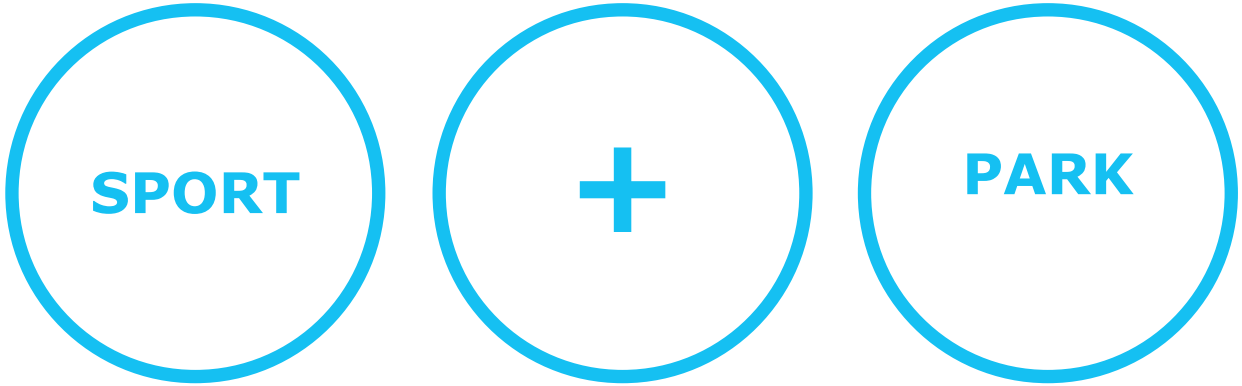
Um den Rahmen für die Entwicklung und die Quartiersverbesserung für den Mikrokosmos des Dutzendteichareals richtig einordnen zu können, wurde eine differenzierte Grundlagenbetrachtung unternommen. Hierfür wurde eine vertiefte Potenzial- und nutzungsorientierte Bedarfsanalyse auf Basis der geführten Stakeholder-Gespräche 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…

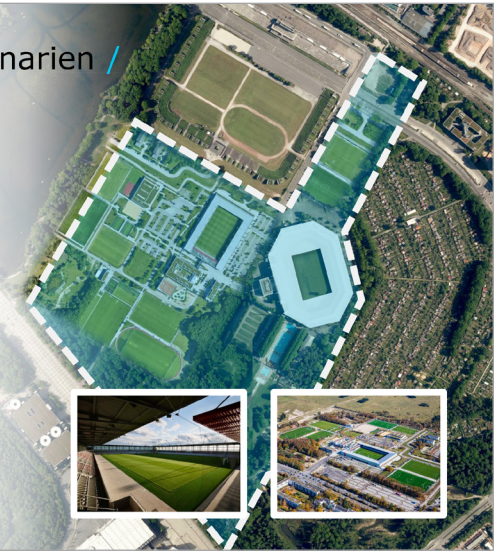
der Dutzendteich ein

**PROFISPORT CAMPUS**

wird.

- Trainingszentrum FCN
- Sportverbände
- Erweiterung Olympiastützpunkt

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



### Alternative Quartierszenarien / Was wäre, wenn…

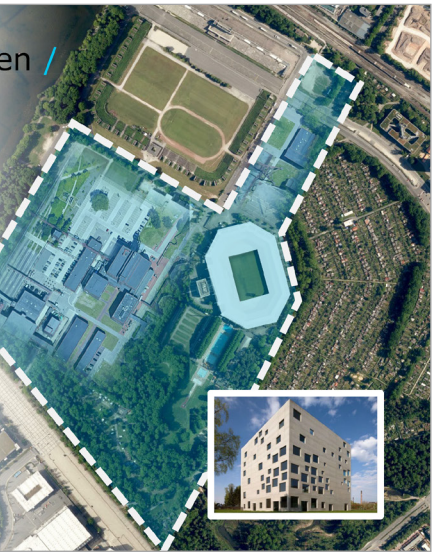
der Dutzendteich eine

**KULTURMEILE**

wird.

- Museen
- Kreativwirtschaft
- Gastronomie

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



### Alternative Quartierszenarien / Was wäre, wenn…

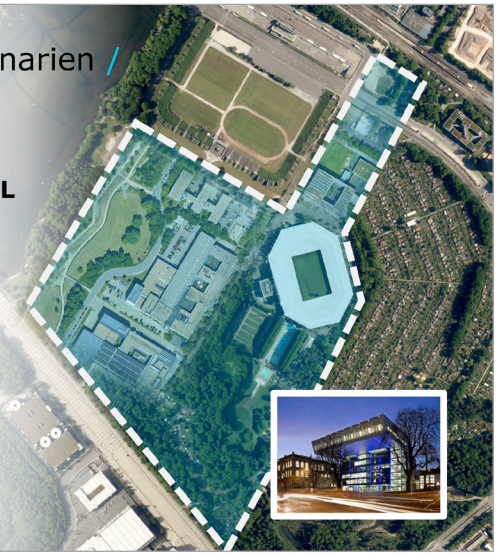
der Dutzendteich ein

**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…

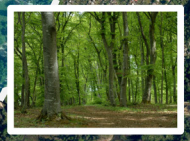
der Dutzendteich ein

**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.

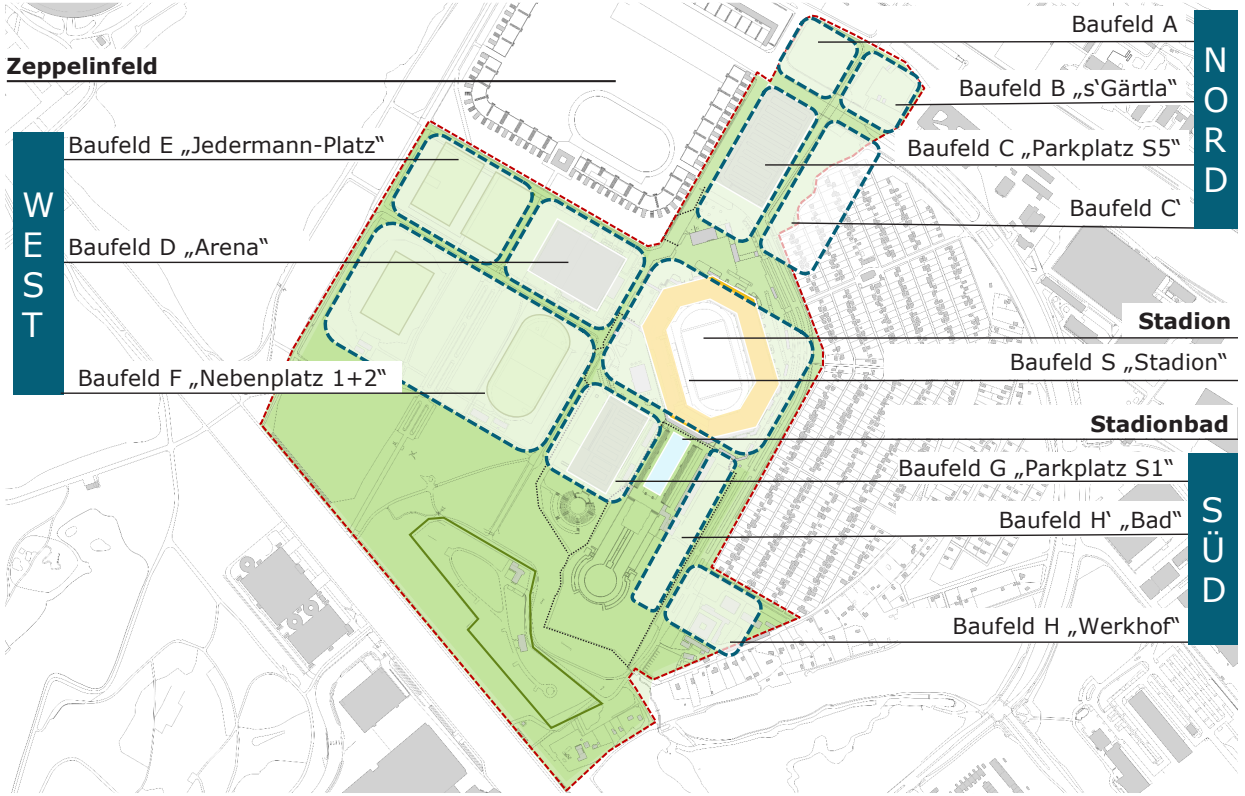



Abbildung: Entwicklungsfenster

## 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

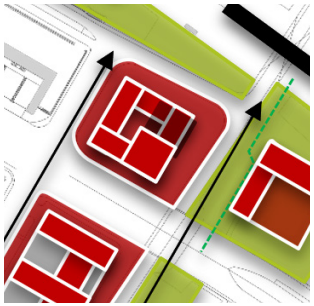
**Baufeld B:** Dem in die baumbestandene Landschaft eingebetteten, ehemaligen Biergarten und Fan-Treff „s´Gärtla“ wurde 2016 auf Grund fehlender Baugenehmigung die Nutzungserlaubnis entzogen. Seitdem liegt dieses Gelände weitestgehend brach und ungenutzt. Verschiedene soziokulturelle Konzepte wurden 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.

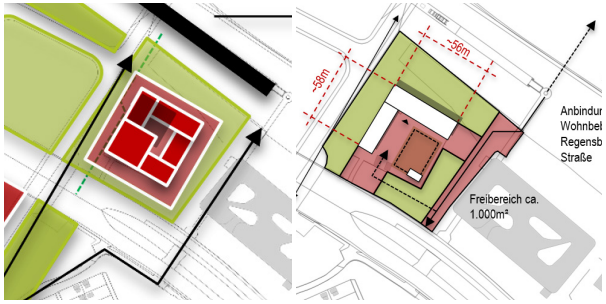
**Baufeld C:** Die in Teilen versiegelte Stellplatzfläche C liegt in direkter Nachbarschaft zum Zeppelinfeld und wird im Rahmen der vielfältigen Events am Standort vorwiegend als Parkplatzfläche genutzt. In Verbindung mit nachgeordneten temporären Bespielungen wird dieser Bereich darüber hinaus als flexible 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

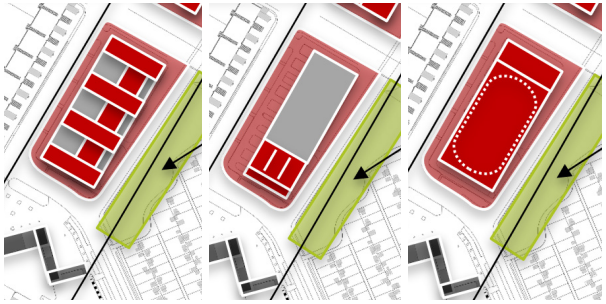
**Baufeld C‘:** Das mit C´ bezeichnete Baufeld umfasst eine optionale Entwicklungsfläche in unmittelbarer Nachbarschaft zu Baufeld C, welche sich außerhalb des originären Betrachtungsgebiets der Machbarkeitsstudie



Entwicklungsoptionen Baufeld A




Entwicklungsoptionen Baufeld B



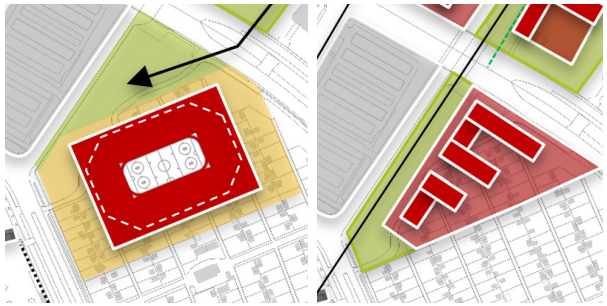
Entwicklungsoptionen Baufeld C

## 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

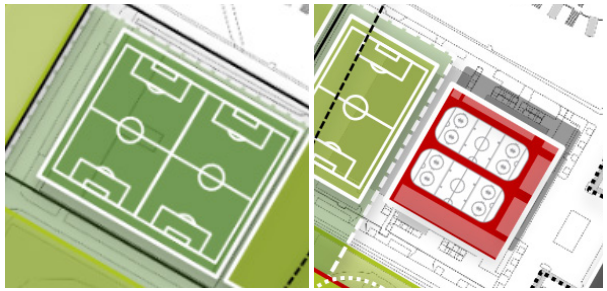
**Entwicklungscluster West**

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.

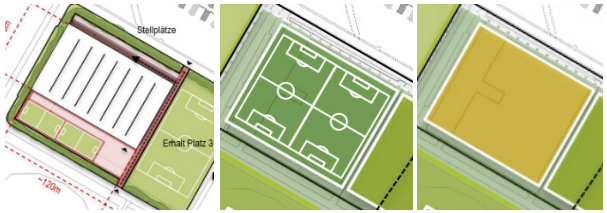
In der geschichtlichen Achsverlängerung über das Gelenk des Stadions hinaus ist dieses Areal eingebettet zwischen historischen Zeugnissen wie dem Zeppelinfeld, großem Dutzendteich und Stadion sowie dem Grünzug der naturbelassenen urbanen Parklandschaft mit altem Baumbewuchs und Biotopen. Bis auf das 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

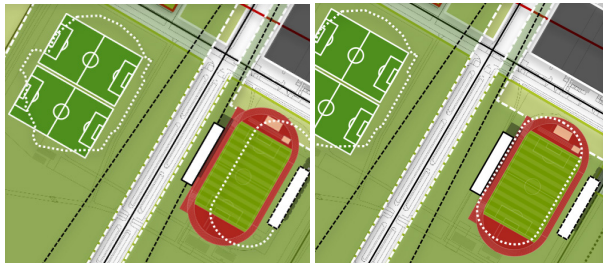
Auf Grund der in die Jahre gekommenen Bestandsstruktur und der vorangeschrittenen Materialermüdung der baulichen Strukturen besteht die Frage nach einer Reorganisation der Nutzungscluster, um zukunftsfähiger auf die Bedarfe und Entwicklungsströme – welche u. a. durch den Ausbau des Lern- und Begegnungsortes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

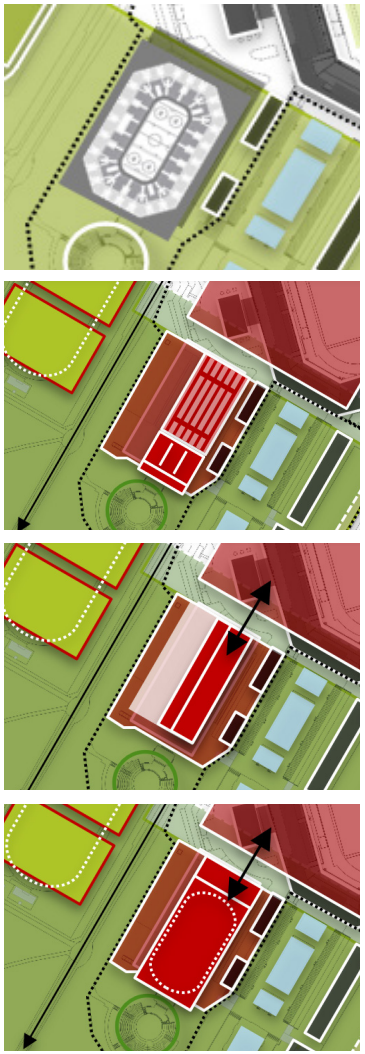
Dieses Areal des Entwicklungsclusters-Süd ist gemäß Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit Schwerpunkt Freiflächennutzung ausgewiesen und steht hiermit für eine strukturelle wie bauliche Entwicklung zur Verfügung.

### 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



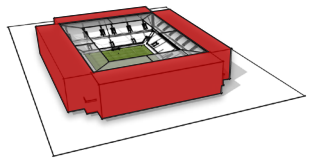
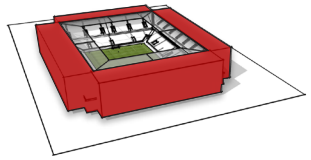
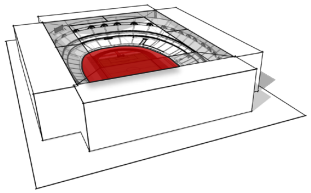
Entwicklungsoptionen Baufeld H und H'

# 4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

## 4.3 Entwicklung Stadionkonzeption

### 4.3.1 Benchmarking Stadiontypen

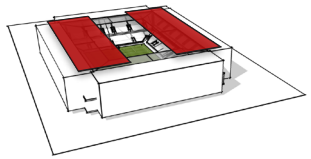
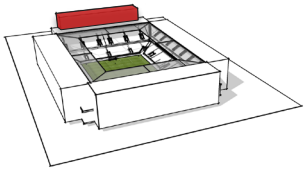
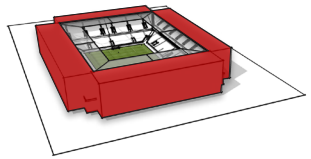
Fußballstadien variieren neben ihrer Form, Größe und Beschaffenheit auch in ihrem Nutzen. Zur Generierung eines wirtschaftlichen Erfolgs nimmt dabei die Optimierung der Stadionauslastung, welche sich von der klassischen 14-tägigen Bespielung des Stadions als Heimspielstätte in Richtung einer täglichen 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:<br> | 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:<br> | 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:<br> | 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.

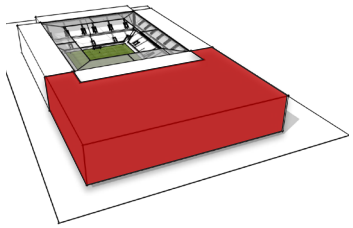
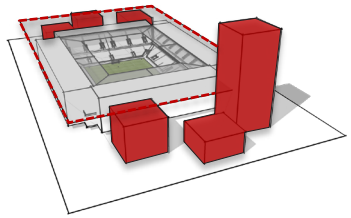
| Themenstadion | Nutzung | Beispiel |
|---|---|---|
| Stadion mit eigenständiger Drittnutzung  | Stadien mit eigenständiger Drittnutzung definieren sich grundlegend über eine Erweiterung in der Baustruktur, die unabhängig vom sportlichen Geschehen betrieben wird, wie beispielsweise ein Hotel, ein integriertes 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.

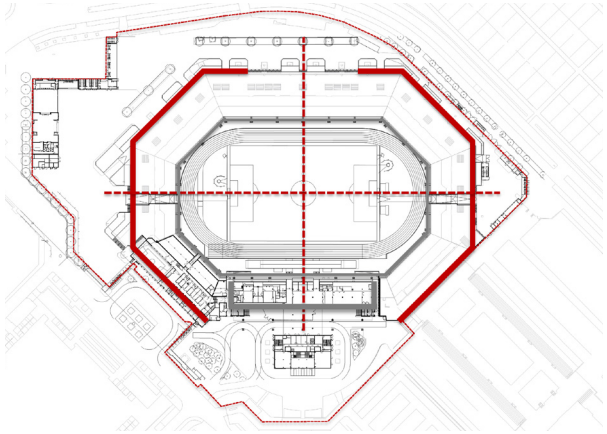
Aufbauend auf den Ausführungen zu Standort und Denkmalschutz wird im Zuge der exemplarischen Bemessungskonzeption des Stadions der Fokus insbesondere auf den Erhalt des gestreckt-achteckigen Grundrisses in Verbindung mit der symmetrisch-axialen Ausprägung des Stadions sowie den Bestandserhalt der Fassade 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.

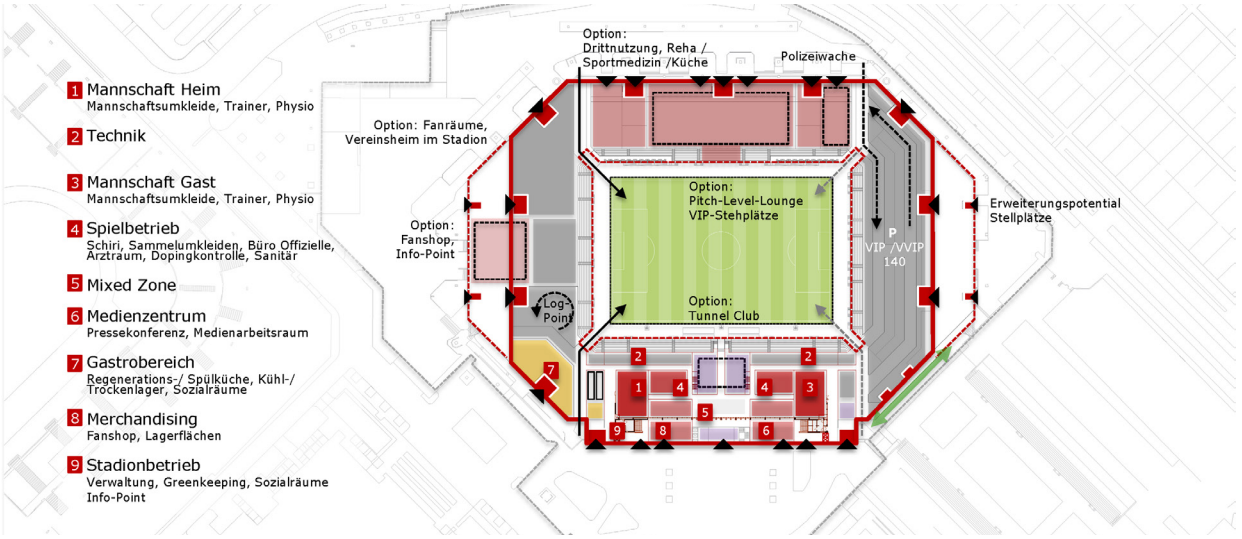
## 4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

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.

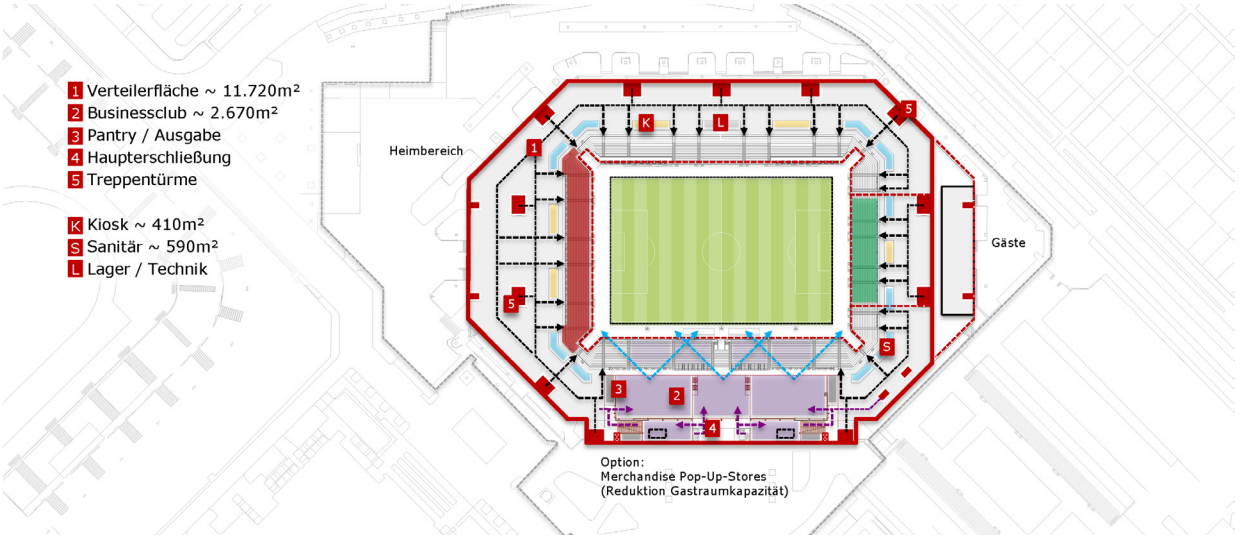
Der parabelförmige Stufenanstieg führt im Bereich der Hauptachsen des Stadions (Mittellinie bzw. Achse von Torlinie zu Torlinie durch Anspielpunkt) zu sehr guten Sichtbeziehungen von der Tribüne auf das Spielfeld, welche sich mit zunehmender Distanz zu den Hauptachsen in Richtung der Stadionecken allerdings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



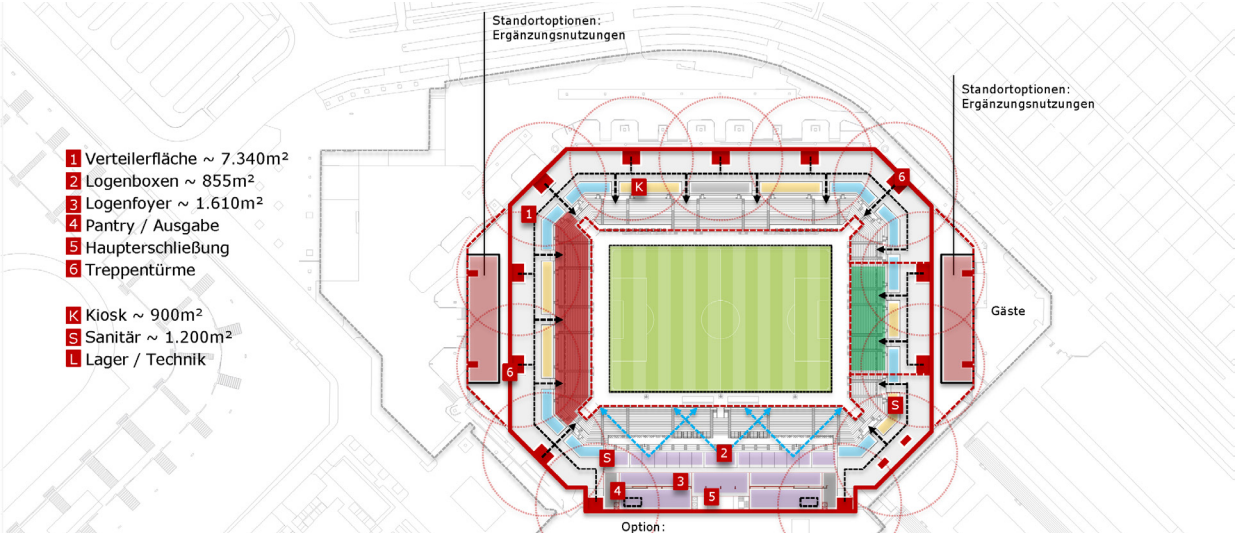

Grundansatz Stadion - Ebene 0




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.

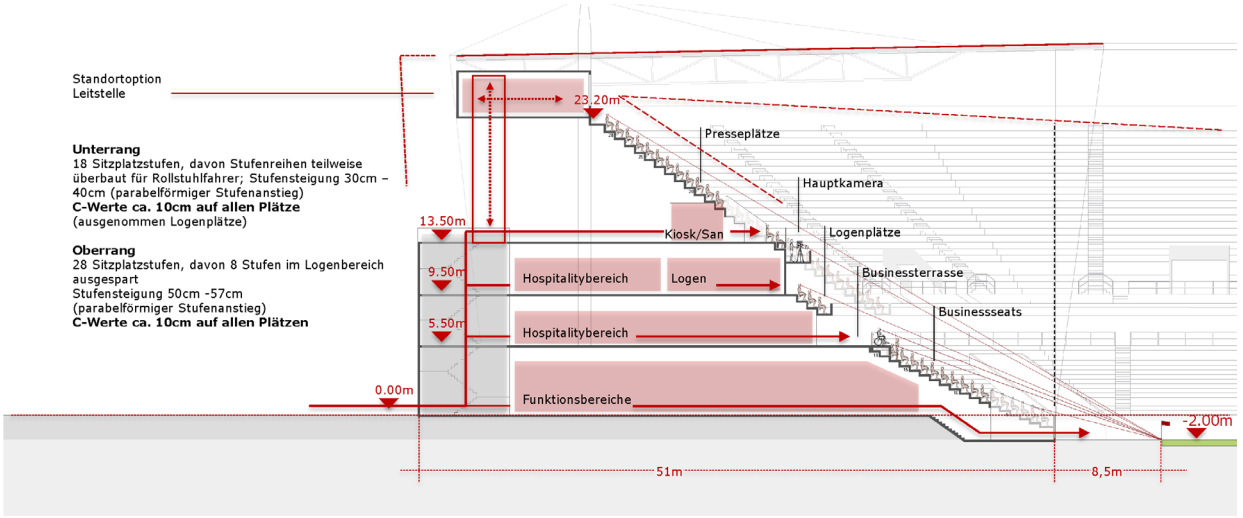
## 4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

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.

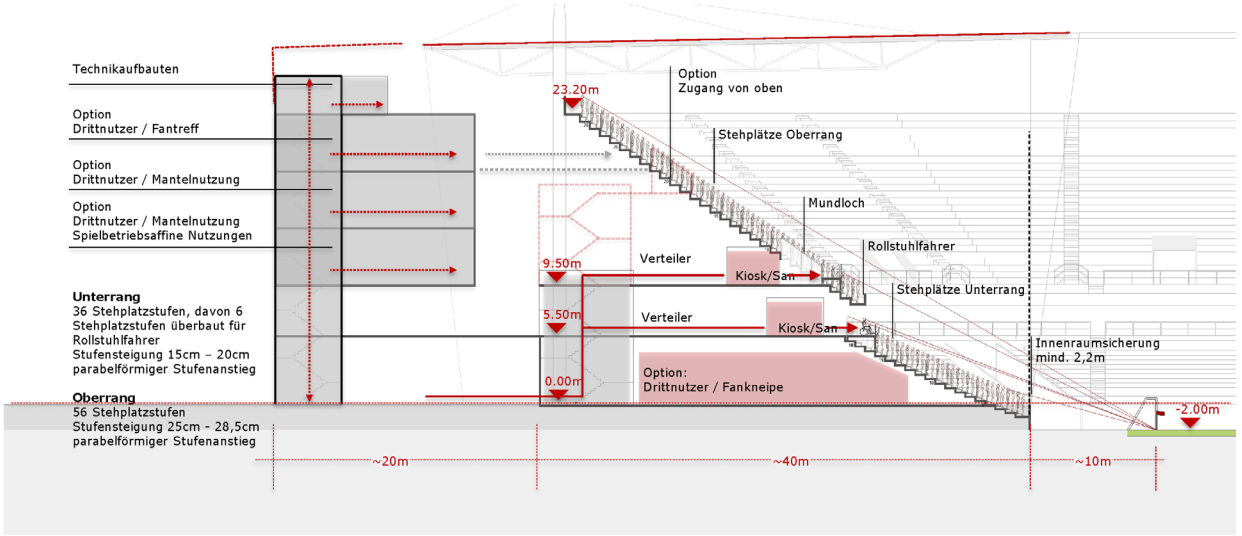
Haupttribüne

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.

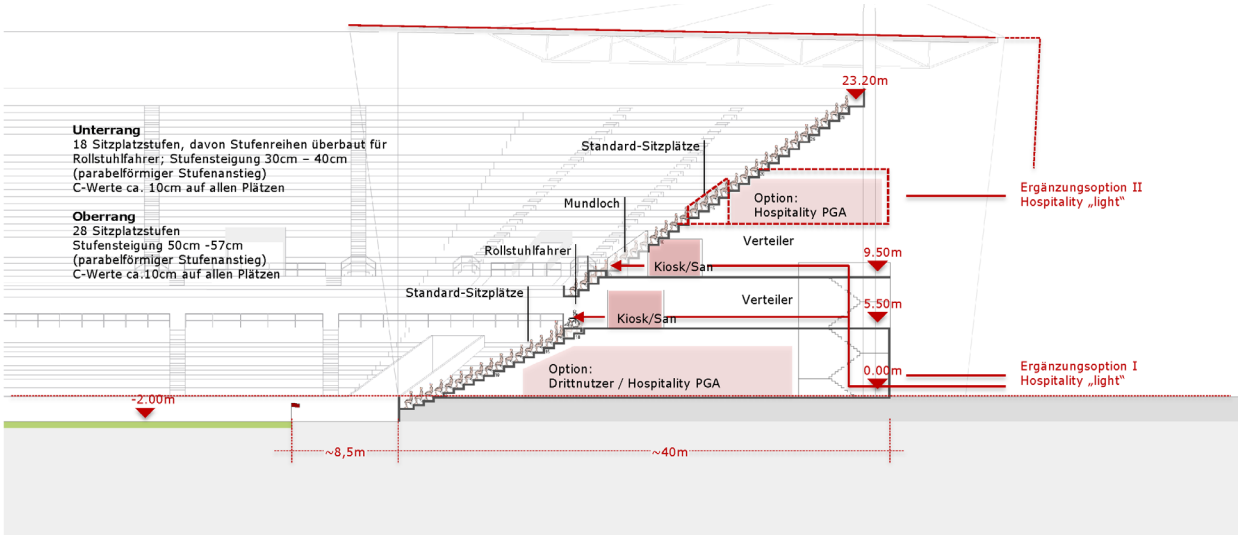
Mit der Schaffung einer zweiten und professionalisierten Spielstätte für Leichtathletik, American Football und Fußball im Sportareal Dutzendteich werden somit erhebliche Mehrwerte für die Attraktivierung und Vielfalt des Geländes geschaffen.

## 4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

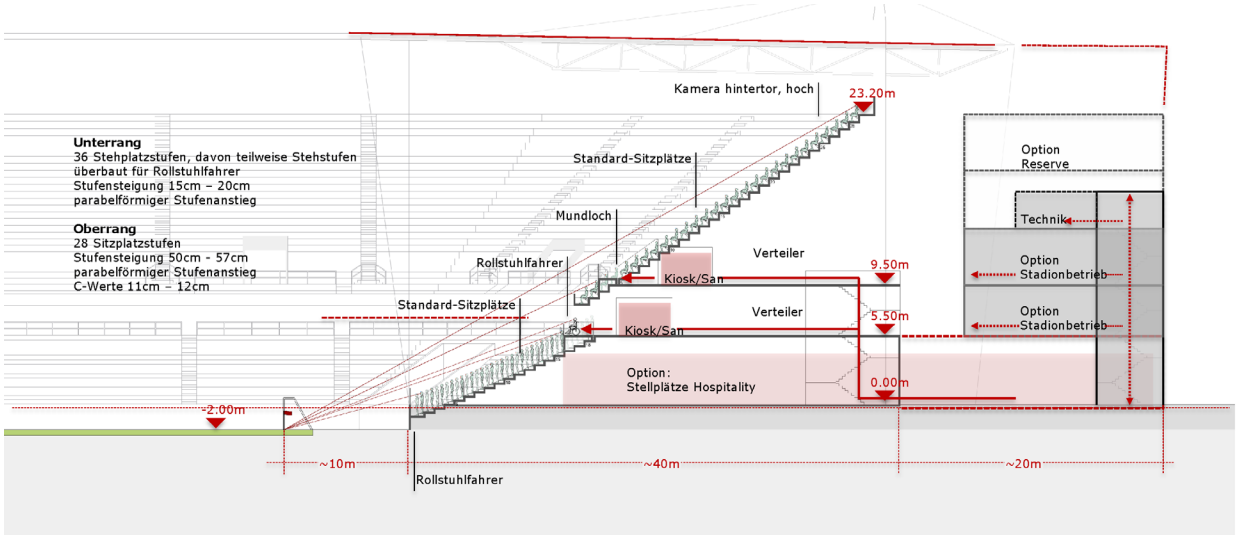
Somit könnten die Ergänzungsflächen in Abhängigkeit zur Vermarktung am Spieltag in den Stadionbetrieb eingebunden oder von diesem abgekoppelt werden. Unabhängig davon verfügen insbesondere die Ergänzungsflächen hinter der Nordtribüne durch die Höhenlage und den damit verbundenen Sichtbezug zum Stadion-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

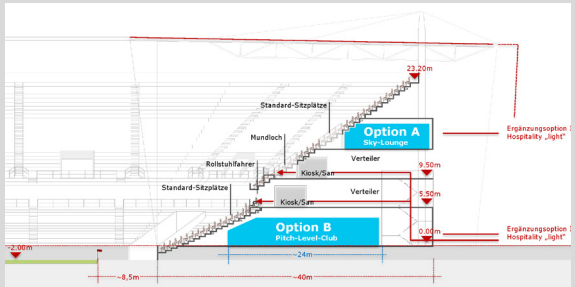
Der Pitch-Level-Club (B - Kapazität ca. 1.100 Personen) nutzt auf der Gegentribüne die Entwicklungsfläche auf E0 unter der Verteilerfläche E1. Neben der Anbindung über die bestehenden Treppenkerne kann der Pitch-Level-Club auch über zu ergänzende Mundlöcher auf Spielfeldniveau unmittelbar an den Unterrang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

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

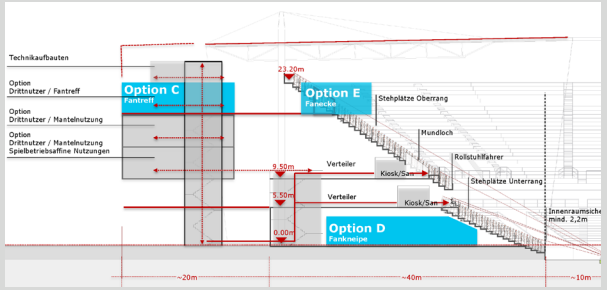
Fantreff, Fankneipe und Fanecke behandeln Entwicklungsoptionen im Bereich der Nordtribüne. Auf Ebene 0 bietet sich im unmittelbaren Bezug zur Fankurve die Einrichtung einer Fankneipe (D) mit einer Kapazität von rd. 1.200 Personen an. Soweit Teile der eingehängten Raummodule hinter der Fankurve als Fantreff (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

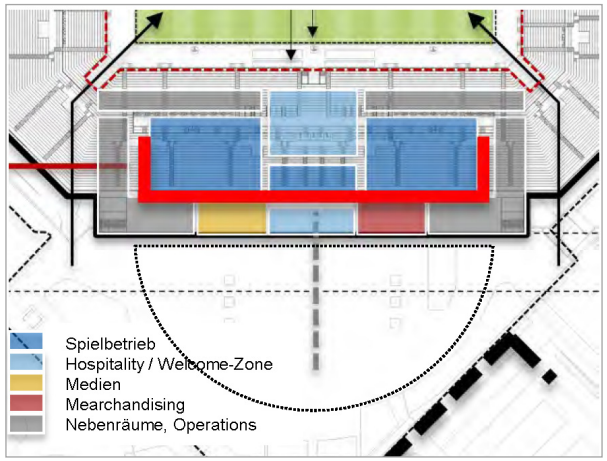
Der Substanzerhalt der noch vorhandenen Bestandteile der historischen Tribüne auf der Westseite ist eine Aufgabenstellung, die grundsätzlich als Architekturaufgabe zu lösen ist und weniger mittels einer funktionalen Bemessungskonzeption im Detail ausgearbeitet werden kann.

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**

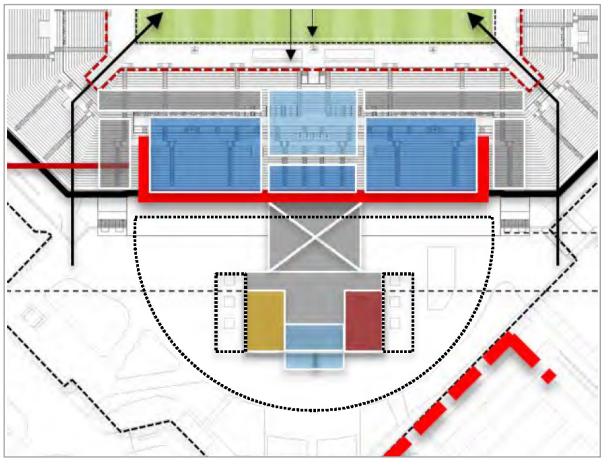
Da zeitgemäße Flächenanforderungen an die Funktionsebene eines Stadions in der Regel in der Erdgeschossebene der Haupttribüne abzubilden sind und die daraus resultierende Flächenanforderung die bestehende Grundfläche gemäß bestehender Fassadensituation deutlich überragt, soll nach Planungsansatz A die 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.

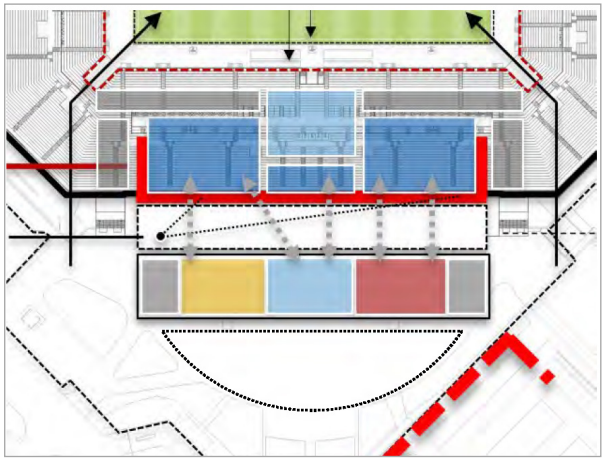


Ansatz B - prinzipielle grundrissliche Aufteilung

## 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

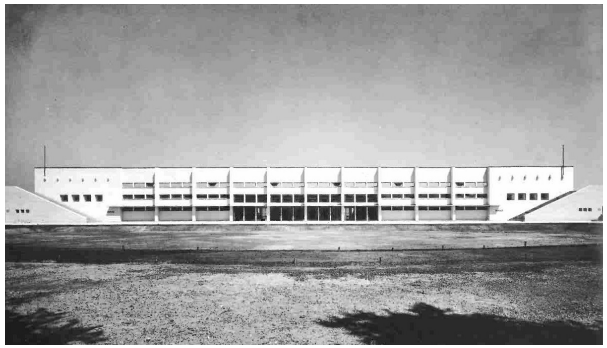


Historische Eingangshalle im Tribünengebäudes

## 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

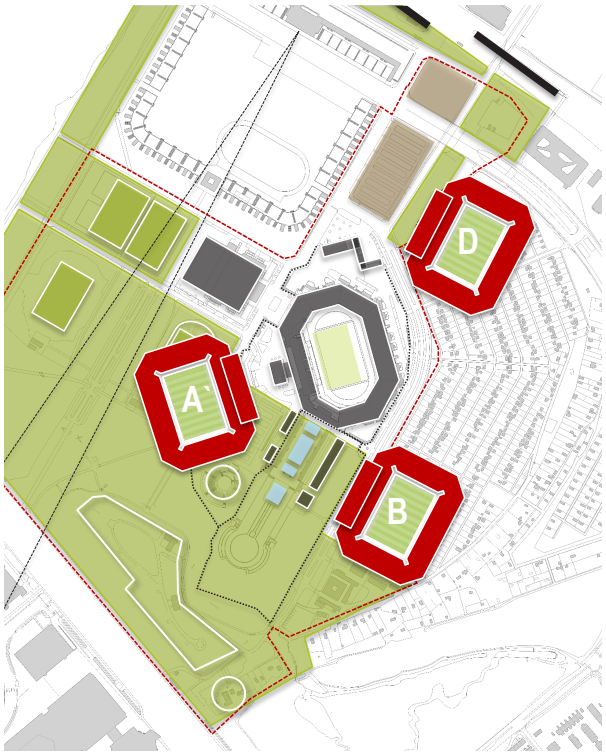
Sollte die vorgenannte Überlegung weiterverfolgt werden, das bestehende Max-Morlock-Stadion als eine städtische Sportanlage zurückzubauen, wäre für den Profi-Fußball ein neues und effizient auf den Fußballspielbetrieb optimiertes Stadion im Sportareal Dutzendteich oder in dessen unmittelbarem Umfeld 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.

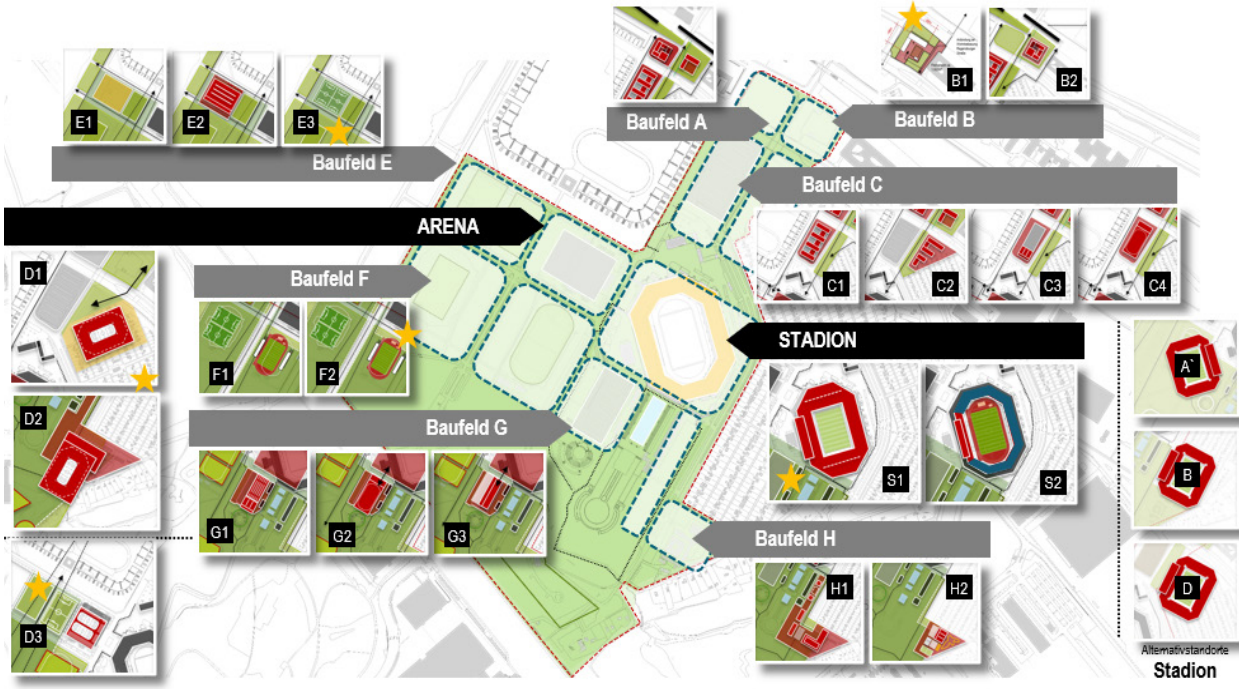
Das Konzept zeigt einen Rahmen der zielführenden Entscheidungen für eine gesunde und nachhaltige Entwicklung des Geländes unter Berücksichtigung der vorhandenen Ressourcen und Bedarfe auf.

### 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

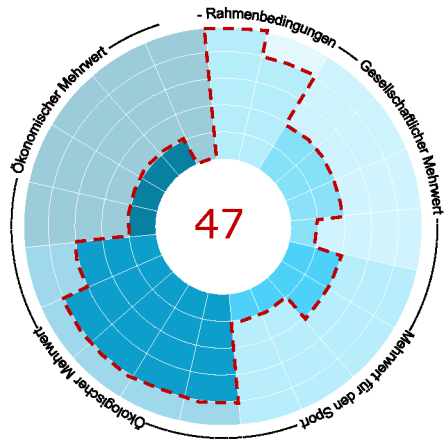
Durch dieses kleinteilige Prinzip konnte eine klare Zuordnung der idealen Funktionen und Baukörper im Kontext des Areals abgeleitet und die heterogene Bedarfsstruktur entsprechend der einzelnen Flächenpotenziale verortet werden. Die bestmöglichen Ergebnisse der einzelnen Leitbilder für die Baufelder 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.

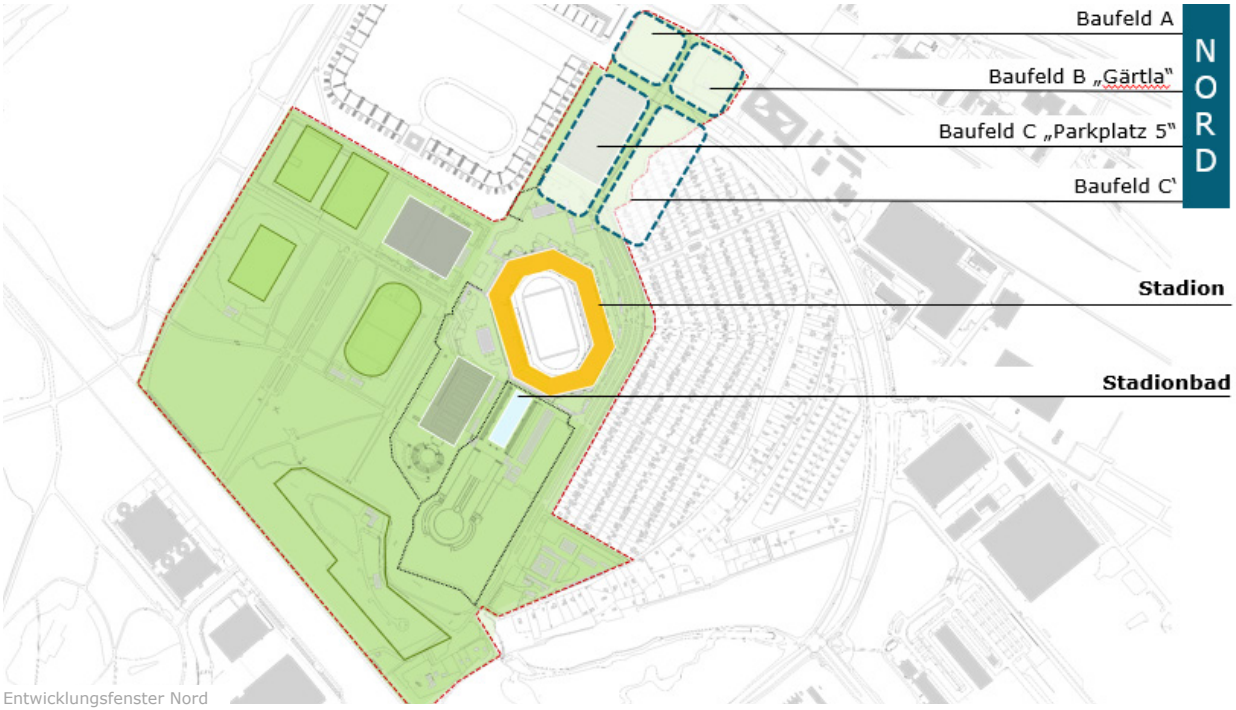
Die aus der tabellarischen Zielmatrix ausgewerteten Punkte werden in eine grafische Zielscheibe zur Visualisierung der Zielerreichung übersetzt. Die maximal zu erreichende Punktezahl von 100 ist gemäß der 5 Teilbereiche (Rahmenbedingungen, gesellschaftlicher Mehrwert, Mehrwert für den Sport, Ökologischer 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

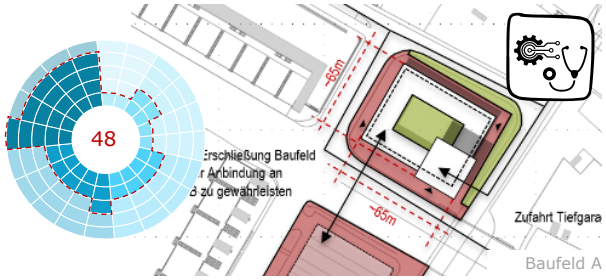
### 5.1.3 Bewertung Entwicklungsfenster Nord

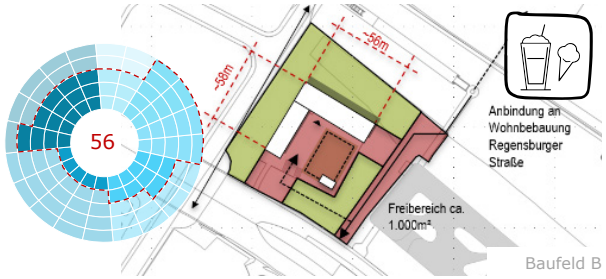
Wie im Kapitel 4.3.2 ausgeführt, bieten diese Baufelder überwiegend Flächenpotenziale auf Grund ihrer unmittelbaren Nachbarschaft zu bestehenden Haltepunkten des ÖPNV und zeigen ein hohes Entwicklungs- und Transformationspotenzial in Randlage zu den zentralen Einrichtungen wie Stadion, Arena und Zeppelinfeld.

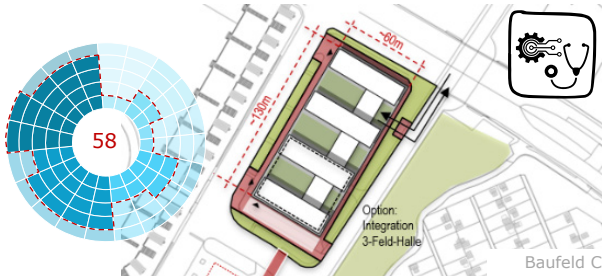
Einschränkend ist festzuhalten, dass Teile der Baufelder aufgrund ihrer Lagequalität derzeit fester Bestandteil bestehender Großevents (DTM) bzw. historisch vorgegebener Flächenausweisungen (Kleingärten) sind. Unabhängig davon bieten sich diese Flächen gerade auf Grund ihrer sehr guten Anbindung an das 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.

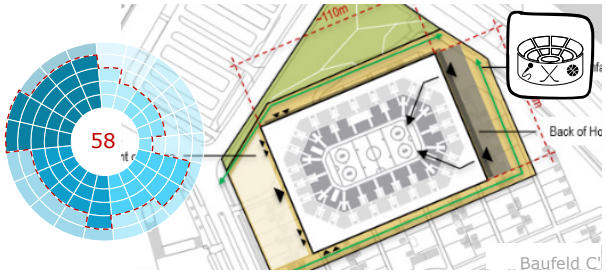



Entwicklungsfenster Nord



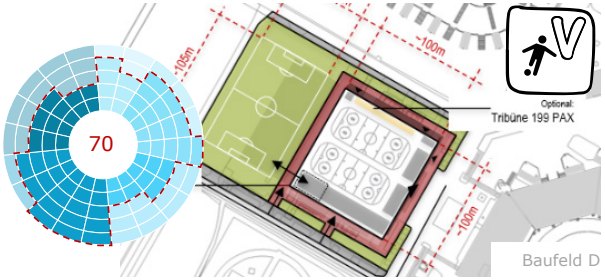
## 5. ERGEBNIS: PERSPEKTIVSZENARIEN SPORTAREAL DUTZENDTEICH

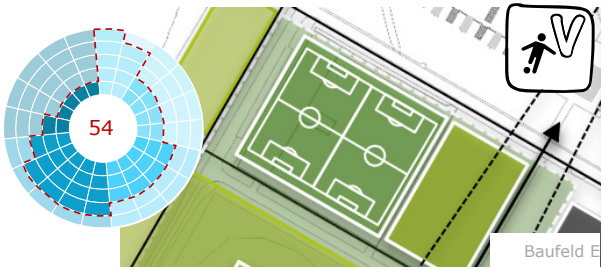
### 5.1.4 Bewertung Entwicklungsfenster West

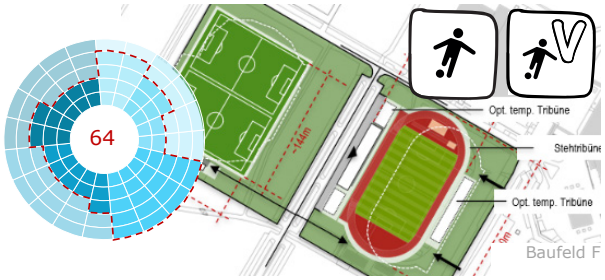
Ansätze zur Nutzungsintensivierung stehen insbesondere hinsichtlich hochbaulicher Maßnahmen in Konflikt zum benachbarten Denkmal des Zeppelinfeldes und dem damit verbundenen historisch geprägten Charakter des Flächendenkmals. Insofern ergeben sich in Teilbereichen Einschränkungen im Hinblick auf die 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



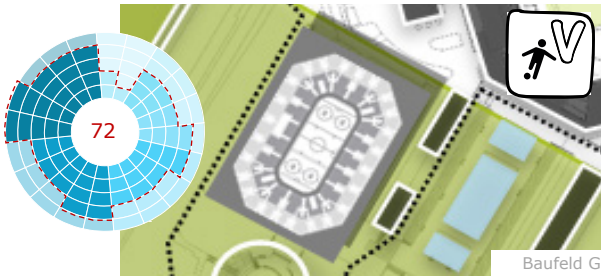



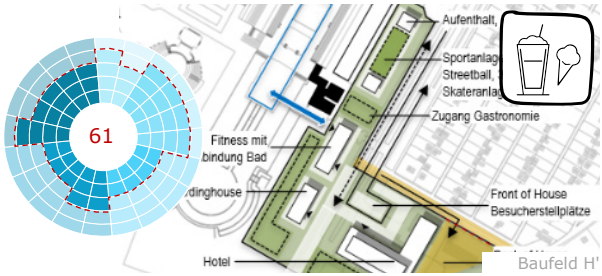
## 5. ERGEBNIS: PERSPEKTIVSZENARIEN SPORTAREAL DUTZENDTEICH

### 5.1.5 Bewertung Entwicklungsfenster Süd

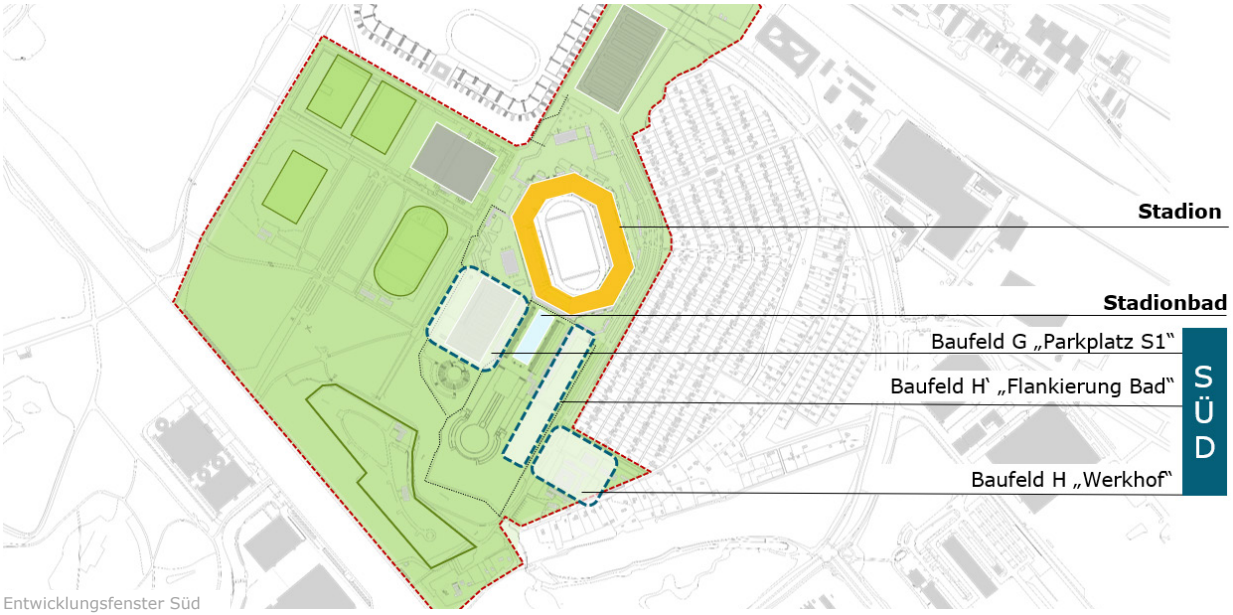
Die Baufelder im Entwicklungscluster-Süd sind geeignet, die Nähe zum Stadion bzw. die mittelbare Anbindung an NürnbergMesse bzw. Bertolt-Brecht-Schule im Sinne von Standortsynergie bzw. engen räumlichen Wechselwirkungen optimal auszunutzen. Einschränkend für alle Baufelder ist jedoch festzuhalten, dass 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.



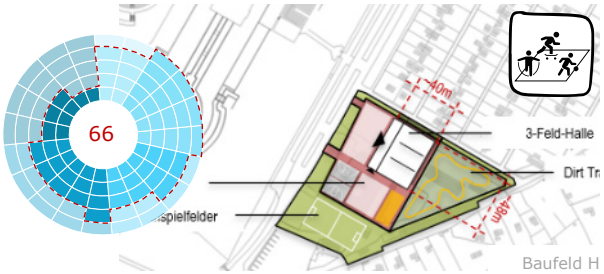
Baufeld G



Baufeld H'



Entwicklungsfenster Süd



Baufeld H

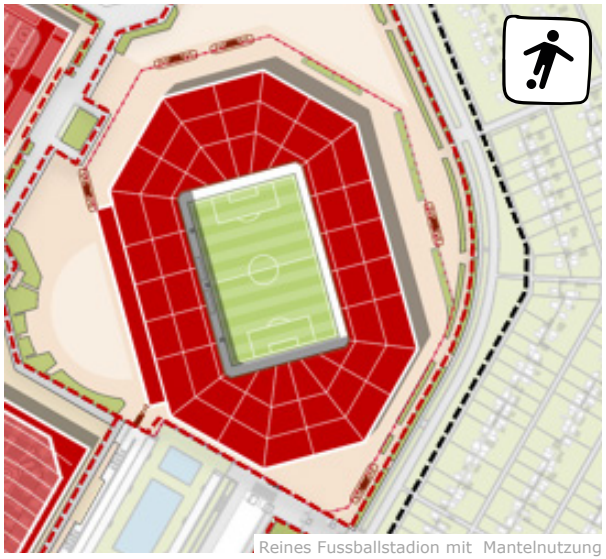
## 5. ERGEBNIS: PERSPEKTIVSZENARIEN SPORTAREAL DUTZENDTEICH

### 5.1.6 Bewertung Entwicklungsfenster Stadion

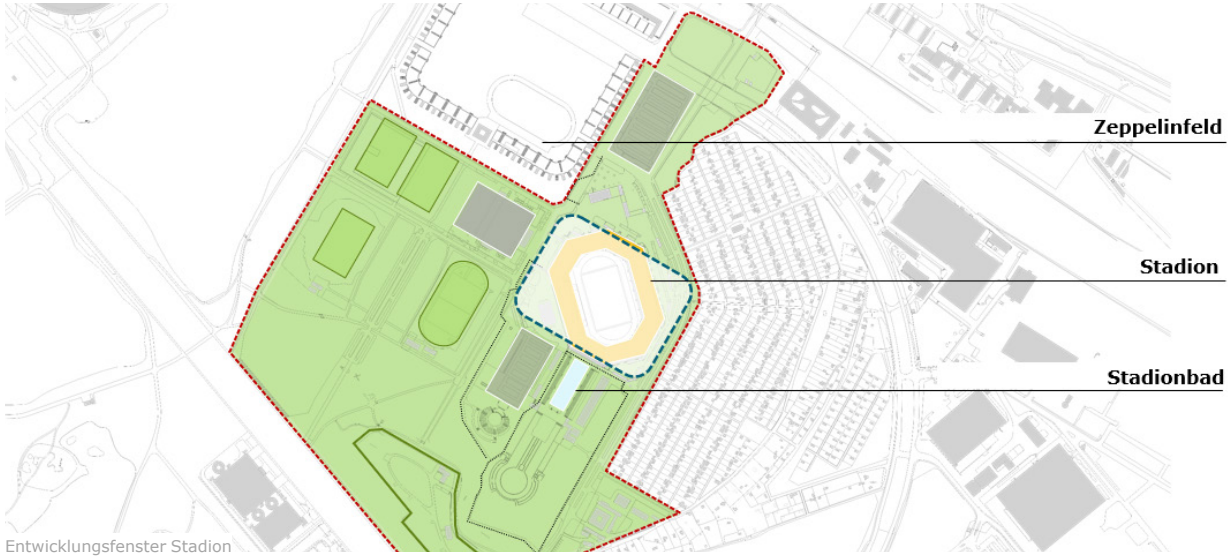
Als zentrales Element des Volksparks bietet das Baufeld rund um das Stadion ideale Voraussetzungen, sich in alle Richtungen des Areals zu vernetzen:

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.

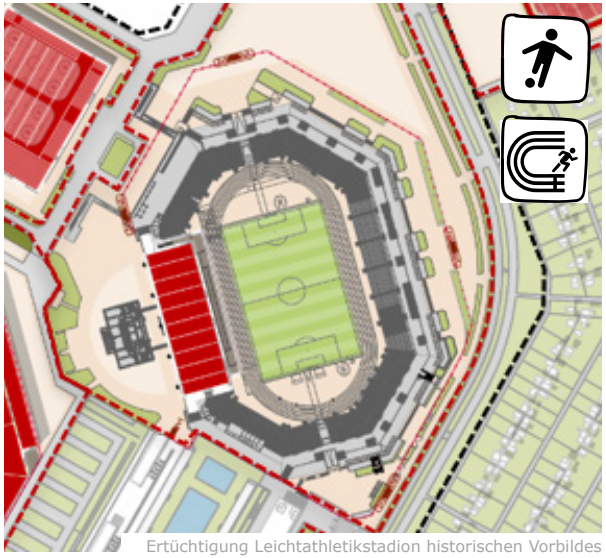
Eine Betrachtung hinsichtlich eines reinen Fußballstadions mit Mantelnutzung ist ebenso auf dem historischen Footprint denkbar wie Rückbau zu einem Leichtathletikstadion unter Berücksichtigung und Hervorstellung der historischen Bausubstanz. Ersteres stellt hierbei das Potenzial dar, innerhalb der denkmalgeschützten 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

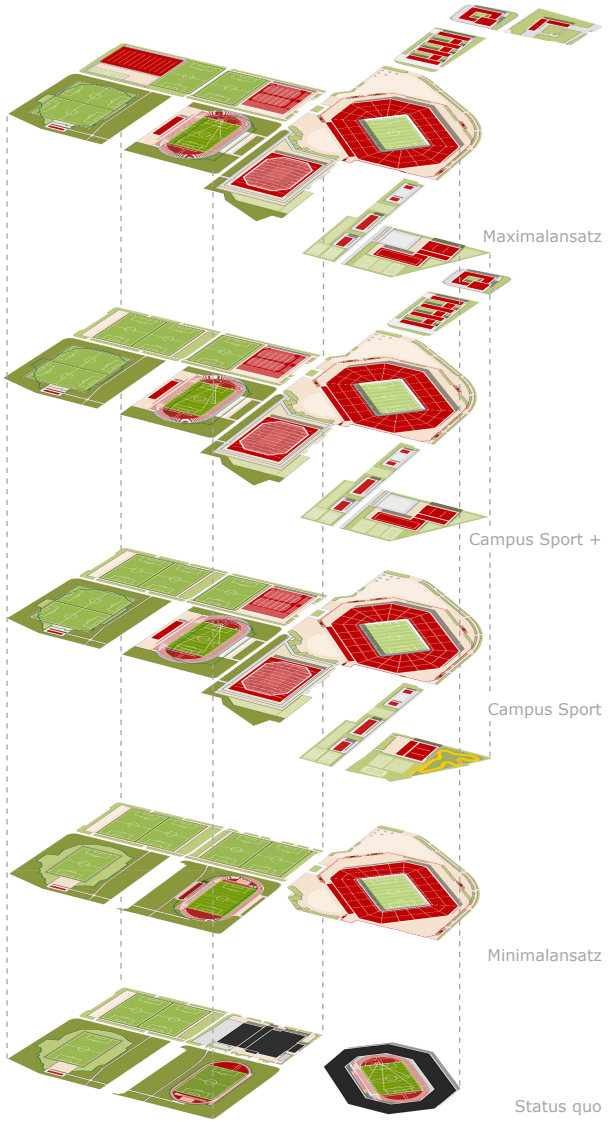
Seit Jahrhunderten wird der Volkspark Dutzendteich von den Nürnbergern als stadtnahe Erholungsfläche genutzt. Durch die Überformung des Areals in der Zeit des Nationalsozialismus als Reichsparteitagsgelände und die spätere Intensivierung sportlicher wie kultureller Nutzungen in der Nachkriegszeit hat 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.

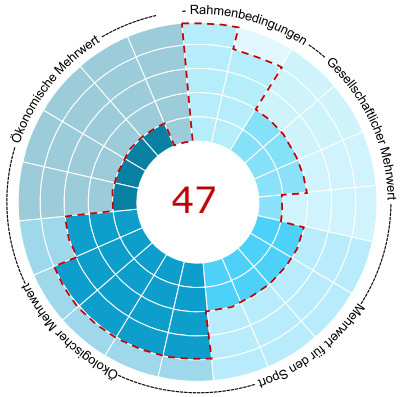
In den folgenden Szenarien erfolgt eine sensible Betrachtung und Überprüfung gesamtheitlicher Konzeptionen für das Areal, mit dem Fokus auf ein nachhaltiges Gleichgewicht zwischen Erhalt und Entwicklung sowie Schaffung von Mehrwerten ohne Überformung des Geländes.



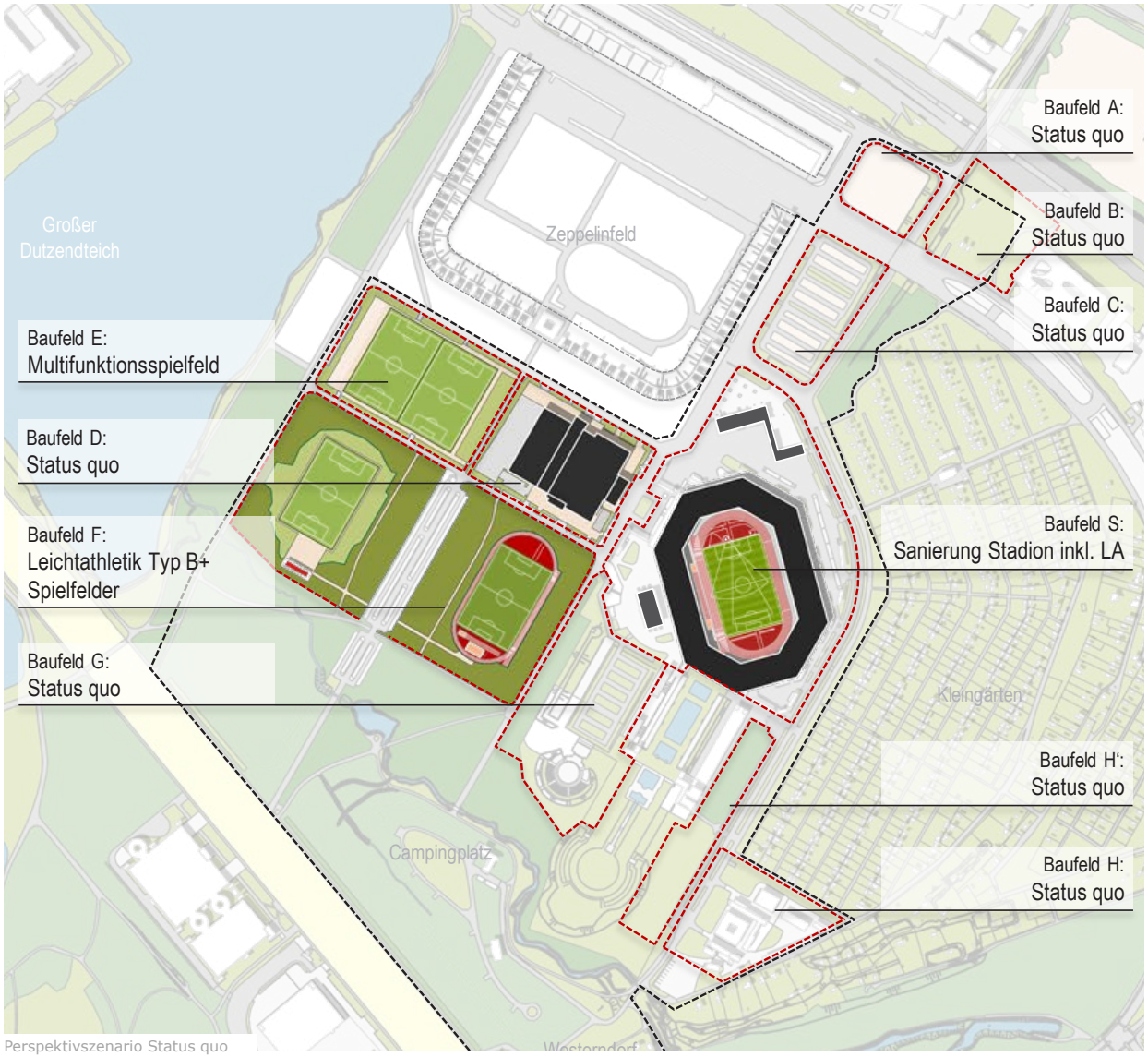
## 5. ERGEBNIS: PERSPEKTIVSZENARIEN SPORTAREAL DUTZENDTEICH

### 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.





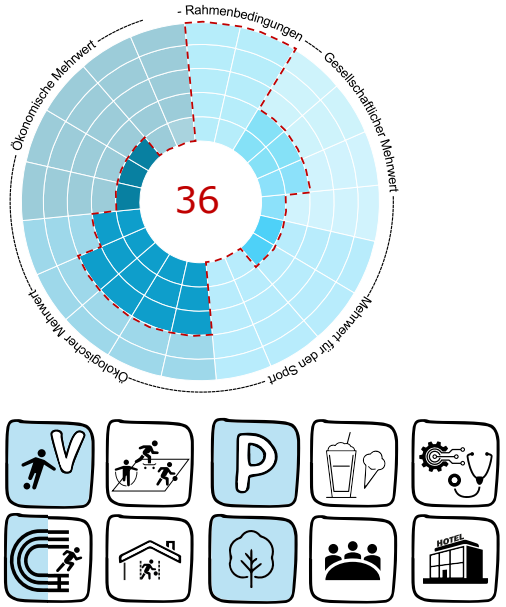




Perspektivszenario Status quo

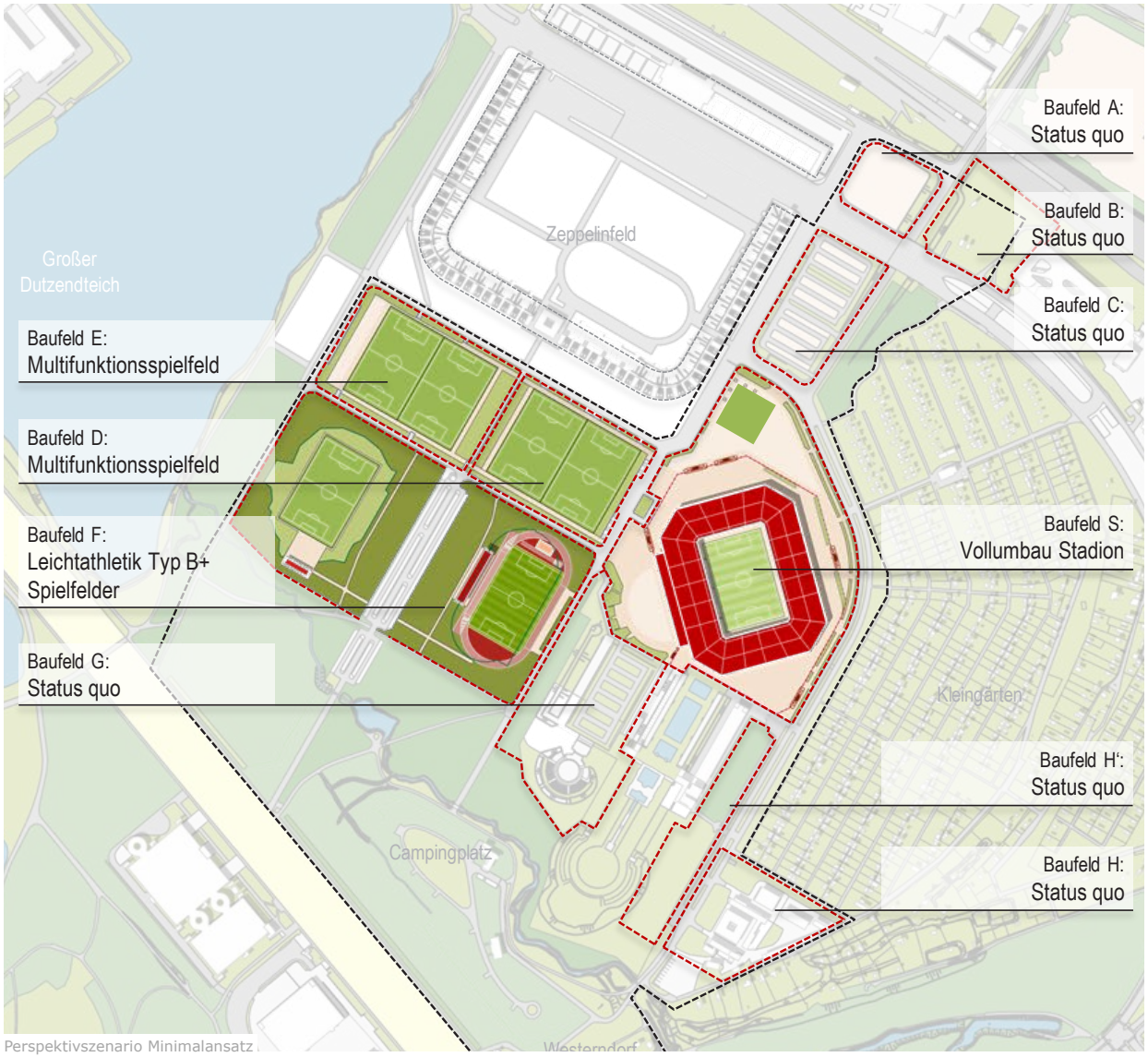
## 5. ERGEBNIS: PERSPEKTIVSZENARIEN SPORTAREAL DUTZENDTEICH

### 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.





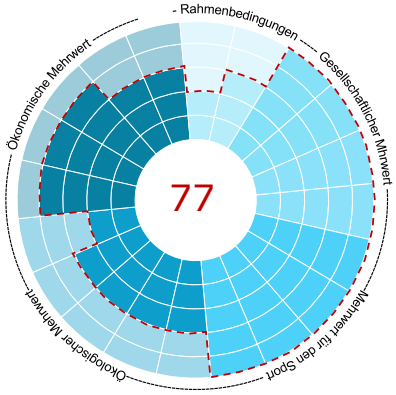




Perspektivszenario Minimalansatz

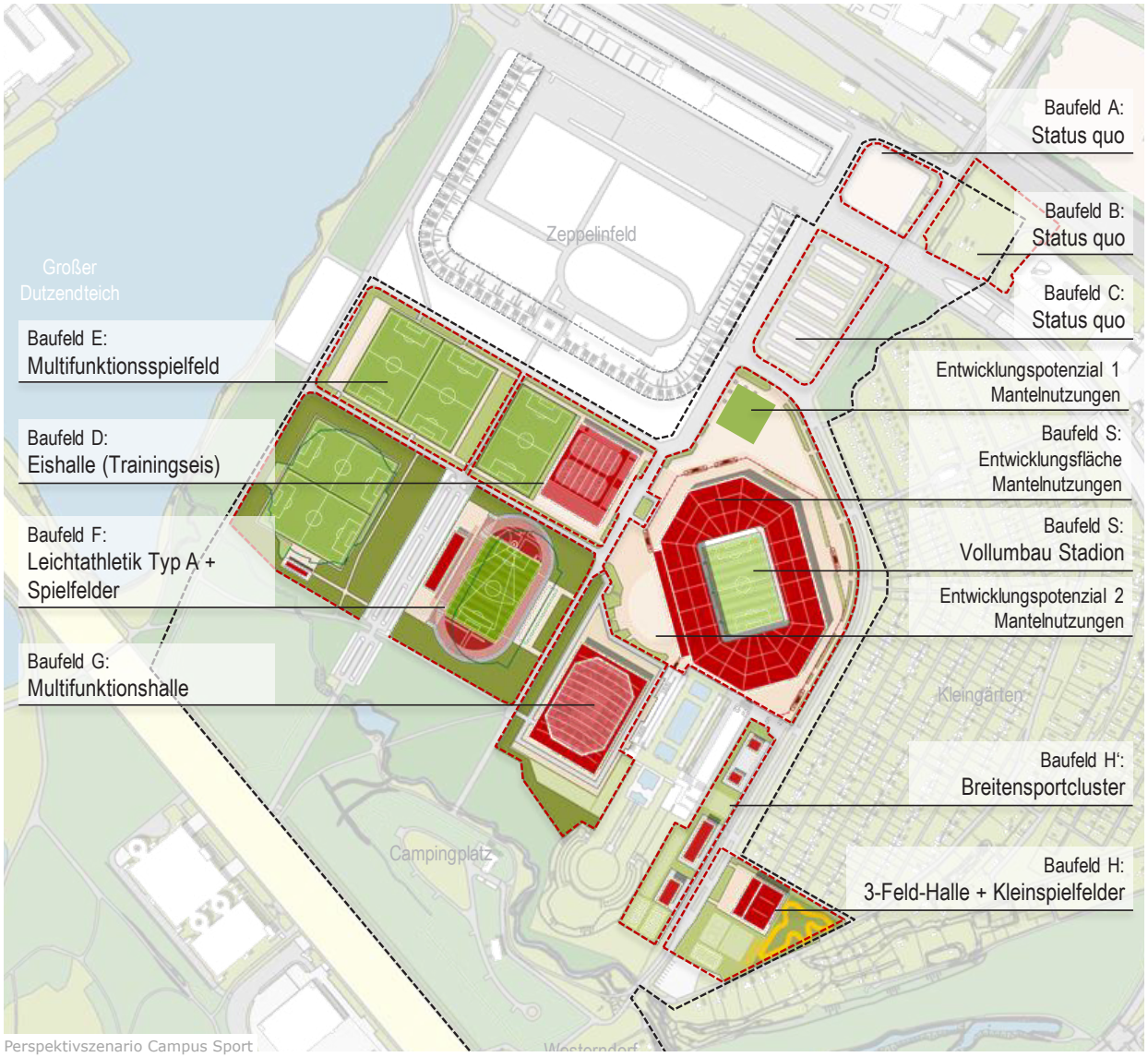
## 5. ERGEBNIS: PERSPEKTIVSZENARIEN SPORTAREAL DUTZENDTEICH

### 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.





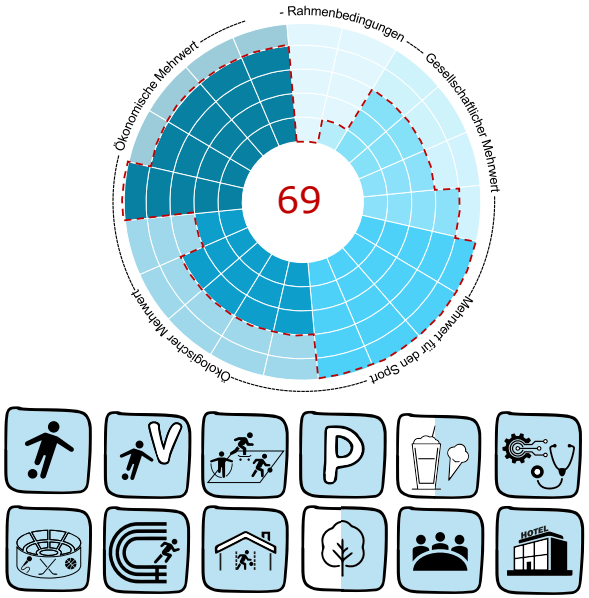

Perspektivszenario Campus Sport

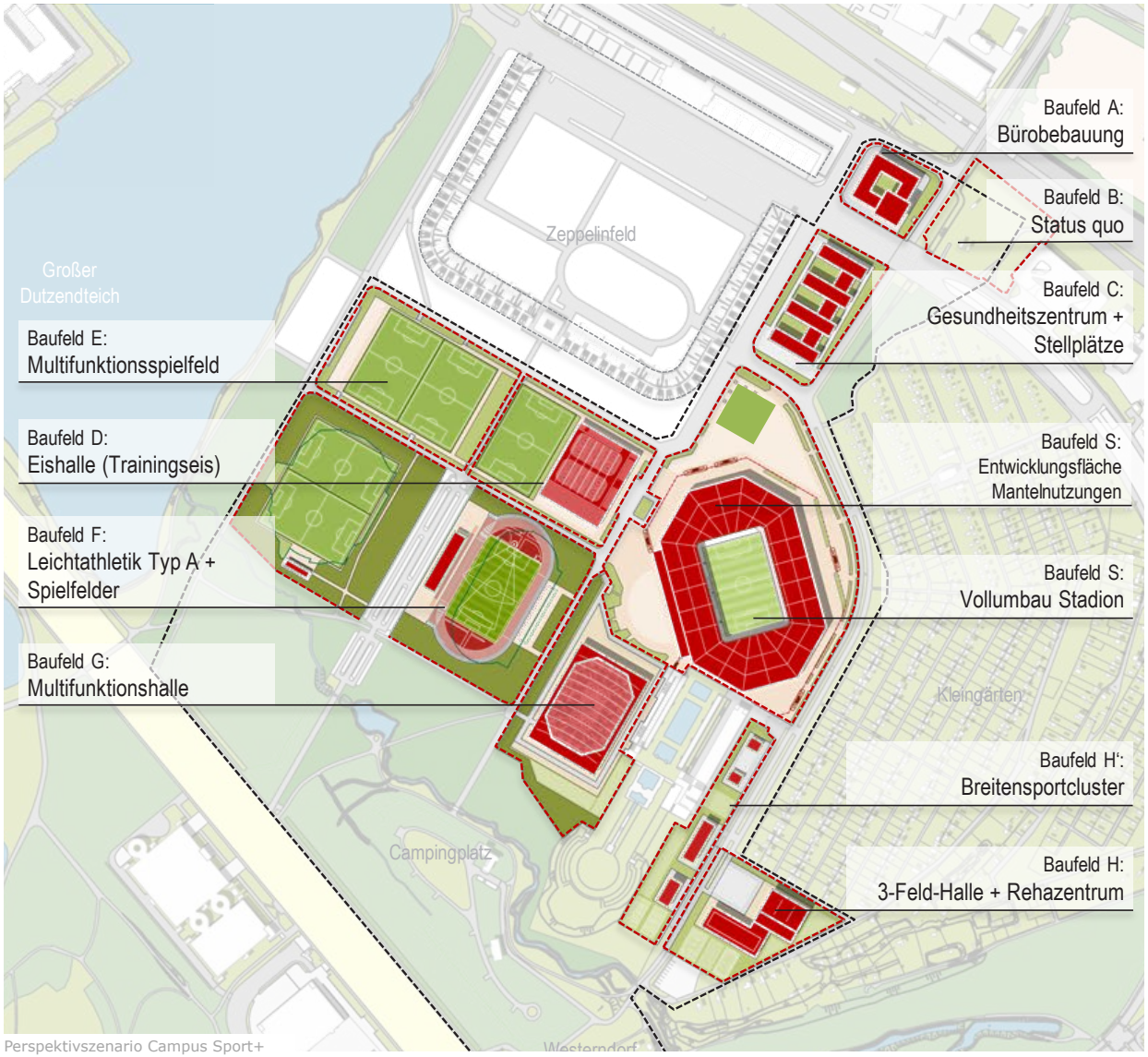
## 5. ERGEBNIS: PERSPEKTIVSZENARIEN SPORTAREAL DUTZENDTEICH

### 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.



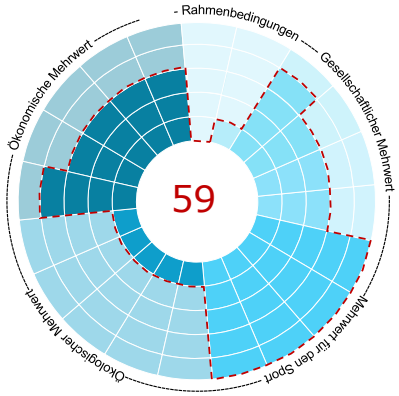

Perspektivszenario Campus Sport+

## 5. ERGEBNIS: PERSPEKTIVSZENARIEN SPORTAREAL DUTZENDTEICH

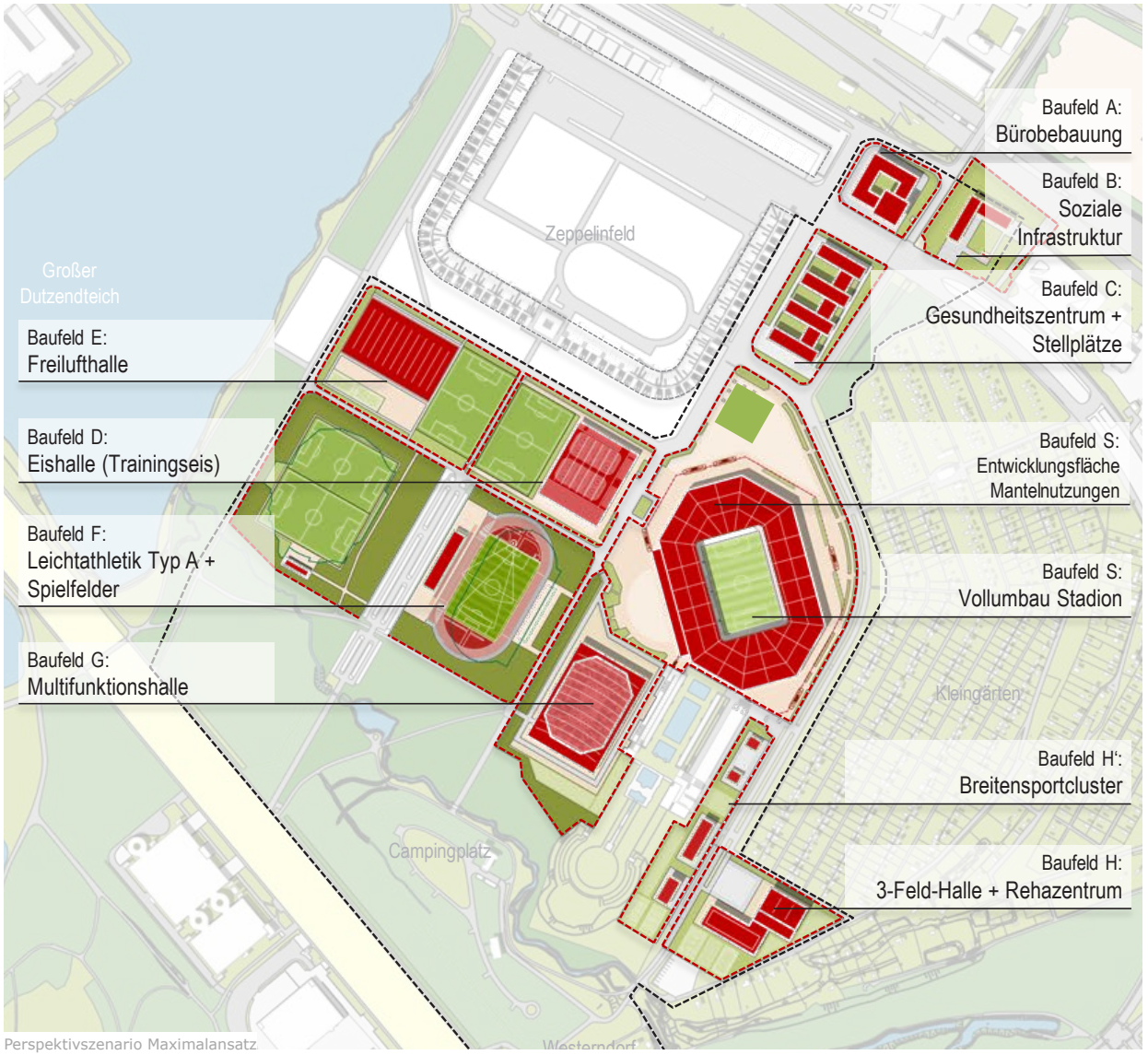
### 5.2.5 Perspektivszenario Maximalansatz

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.





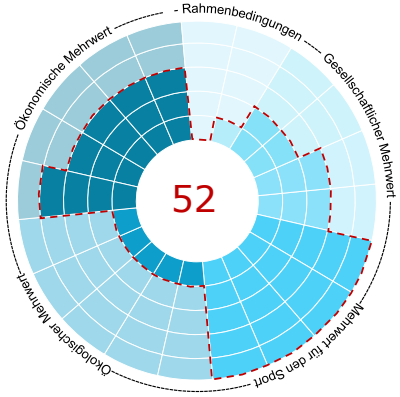




Perspektivszenario Maximalansatz

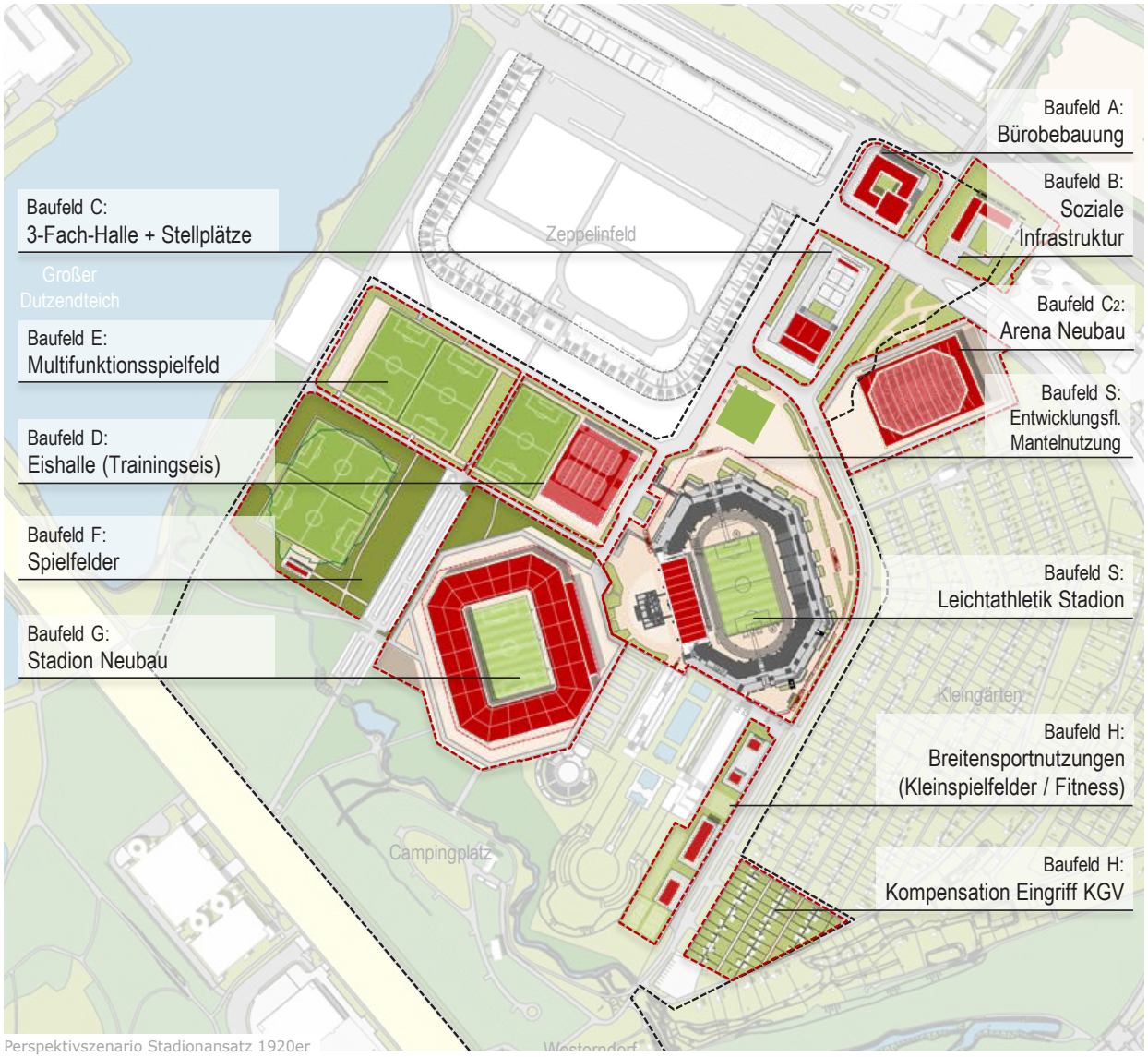
## 5. ERGEBNIS: PERSPEKTIVSZENARIEN SPORTAREAL DUTZENDTEICH

### 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.





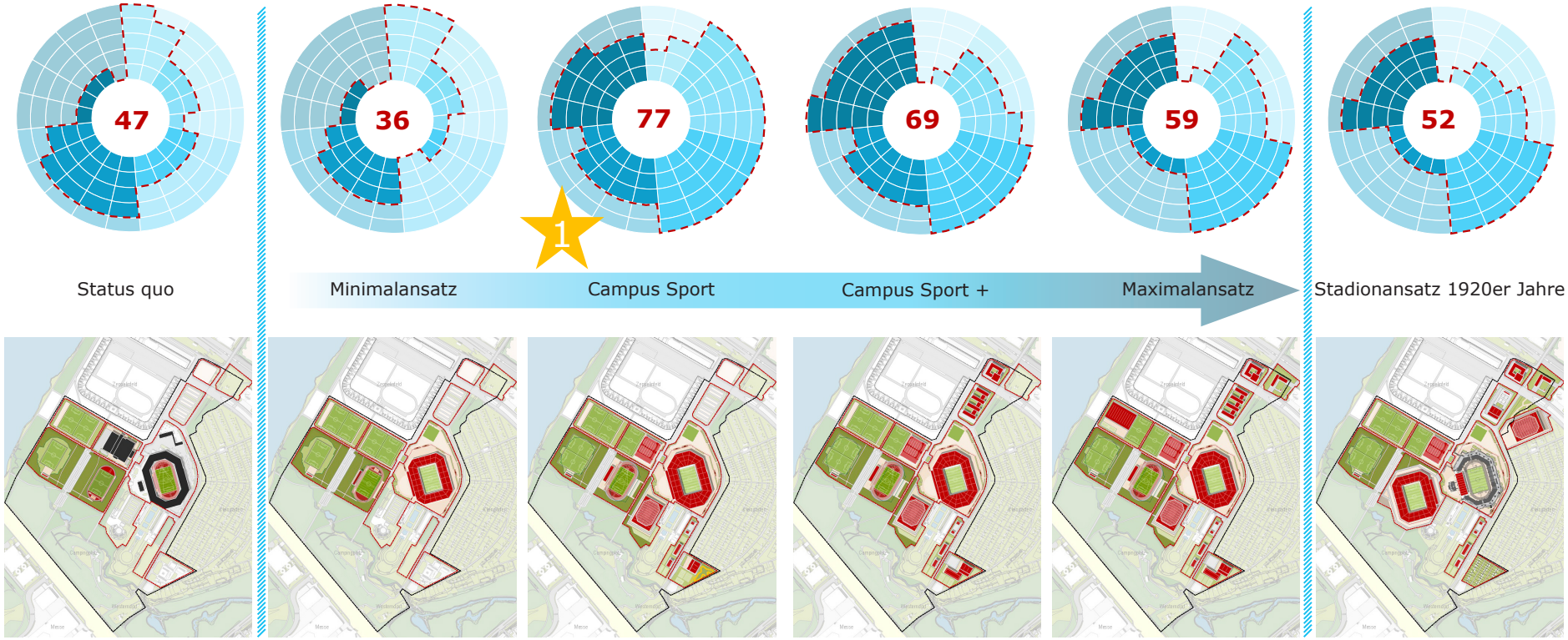

Perspektivszenario Stadionansatz 1920er

## 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

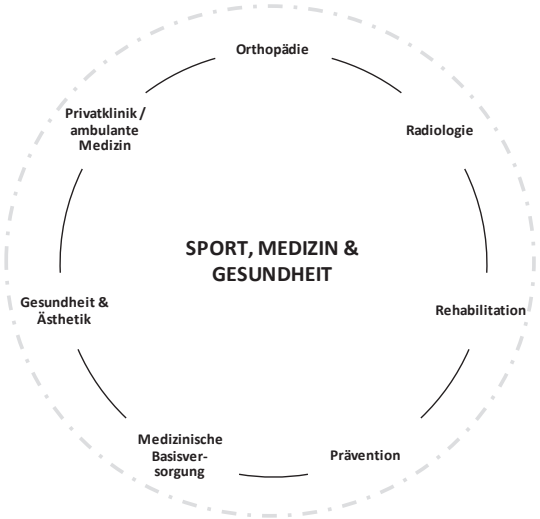
In enger Abstimmung mit dem Erstellungsprozess der Machbarkeitsstudie hat der 1. FC Nürnberg e.V. zeitgleich detaillierte Konzept- und Nutzungsideen für die Transformation des Sportareals Dutzendteich erarbeitet. Grundüberlegung hierbei ist, neben einem modernen wettbewerbsfähigen Stadion einen Ort der 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.

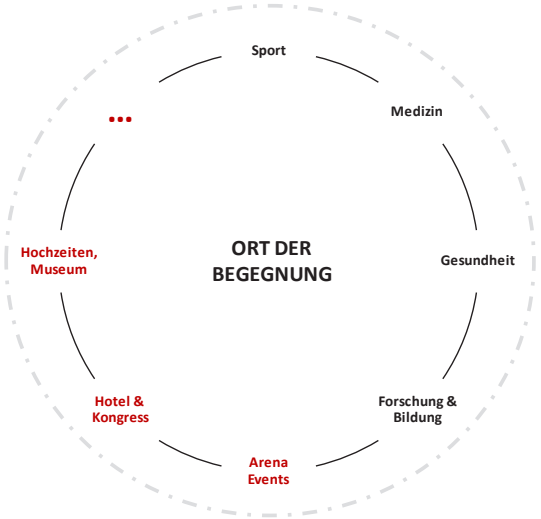
Diese wiederrum wirkt sich positiv auf die Finanzierbarkeit des Projektes aus.

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.**

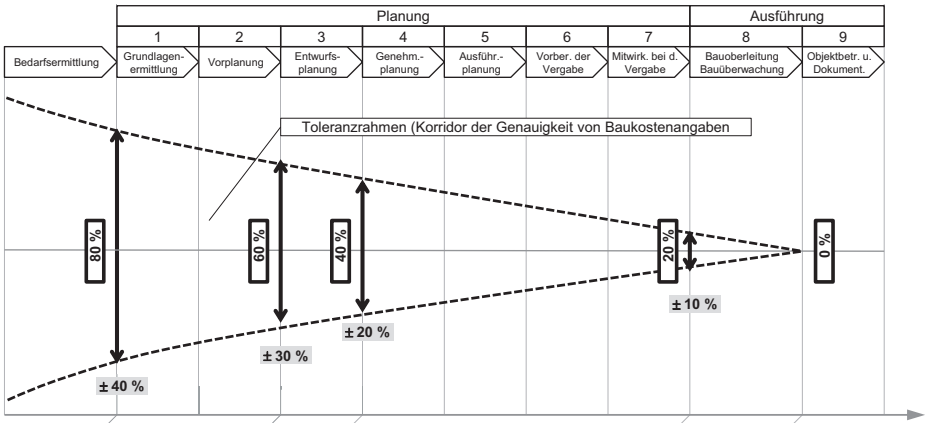
Die Bezugsgrößen stellen dabei die in der Konzeptplanung überschlägig ermittelten Einheiten wie Massen, Flächen, laufende Meter, Stückzahlen etc. dar. Die jeweils zugehörigen Kostenkennwerte sind den Kostendatenbanken von PROPROJEKT entnommen oder basieren – aufgrund der sehr frühen Projektphase – auf 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

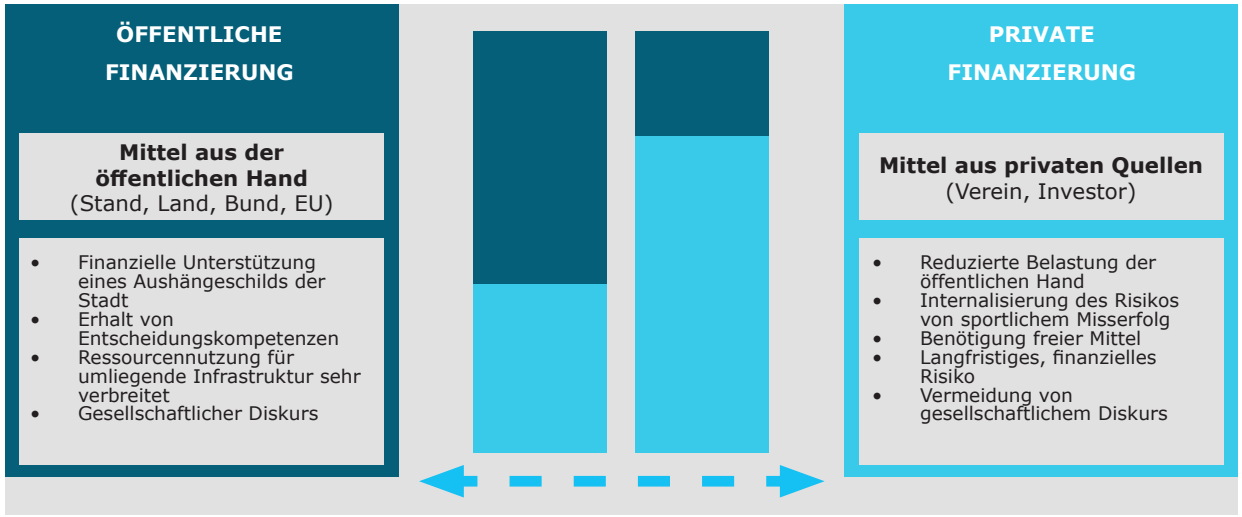
Benchmarkvergleich

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<br>Szenarien: Lineare Hochrechnung in Korrelation mit dem prognostizierten Zuschaueranstieg |
| Instandhaltungskosten (FSN) | 2,5 Mio. € | 1,0 Mio. € | 1,0 Mio. € | Baseline: Aktuelle Instandhaltungskosten FSN<br>Szenarien: Annahmen FSN (Geringerer Aufwand nach Neubau / Sanierung) |
| Investitionskosten (FSN) | 0,0 Mio. €<br>(2,0 Mio. €)<br>(1,2 Mio. €) | 0,0 Mio. €<br>(0,7 Mio. €)<br>(1,4 Mio. €) | 0,0 Mio. €<br>(0,7 Mio. €)<br>(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)<br>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<br>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<br>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<br>Szenarien: Lineare Hochrechnung in Korrelation mit der vergrößerten Bruttogrundfläche eines neuen Stadions |
| Kapitaldienste (FSN) | 2,0 Mio. €<br>(1,4 Mio. €)<br>(0,7 Mio. €) | 8,7 Mio. €<br>(0,7 Mio. €) | 8,7 Mio. €<br>(0,7 Mio. €) | Baseline: Altkredite (2023 2,0 Mio. € / 2026 1,4 Mio. € / 2027 ff 0,7 Mio. €)<br>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.

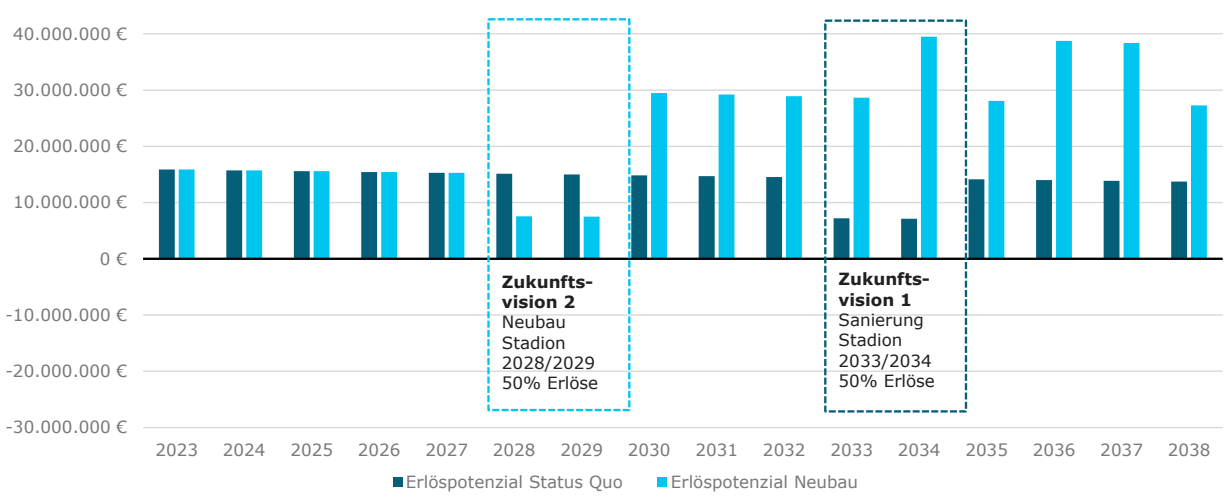



Diagramm 5.4.9: Gegenüberstellung der Entwicklung der Erlöspotentiale Neubau und Status quo

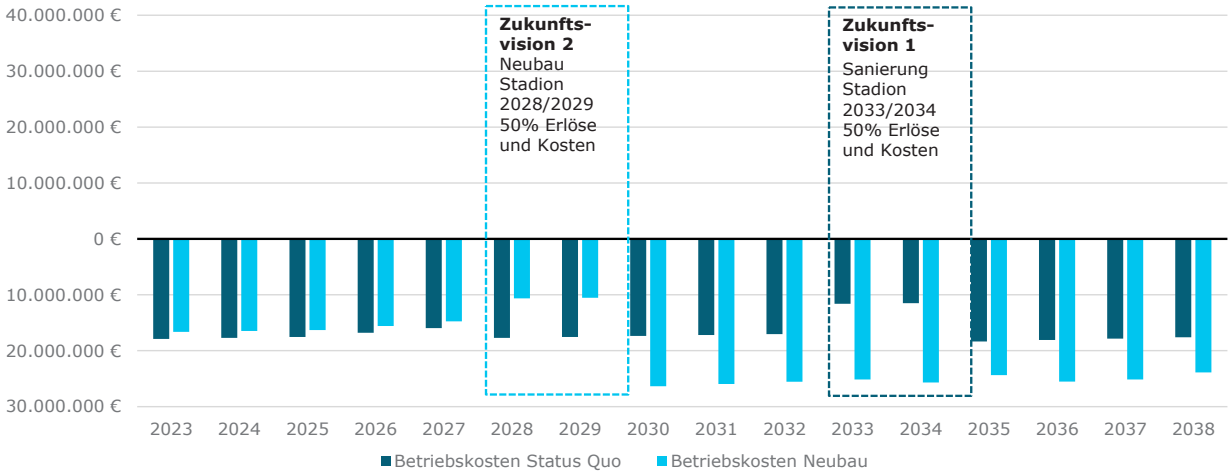



Diagramm 5.4.10: Gegenüberstellung der Entwicklung der Betreibskosten Neubau und Status quo

## 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.

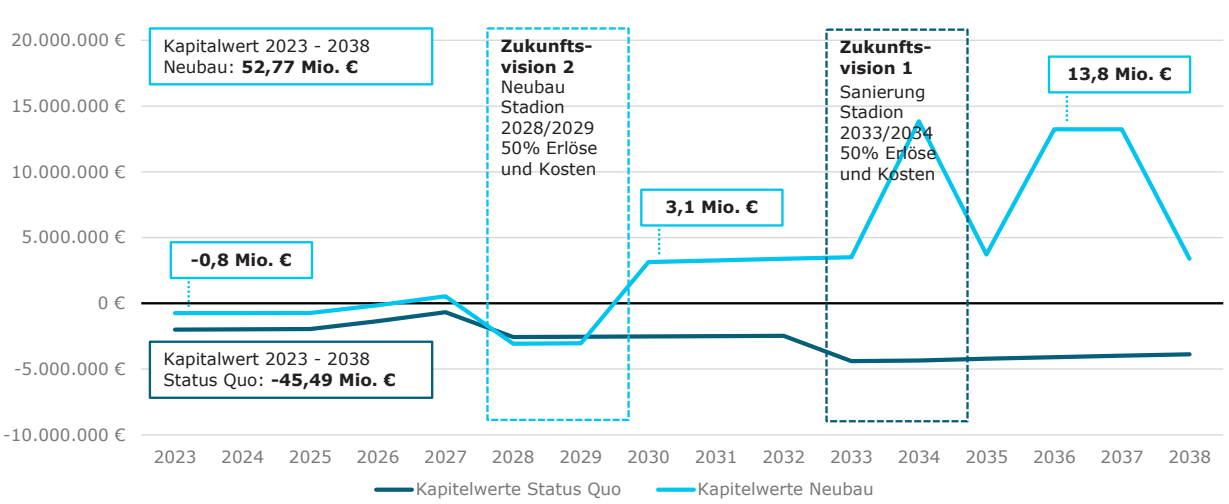



Diagramm 5.4.11 Gegenüberstellung der Entwicklung der Kapitalwerte Neubau und Status quo

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



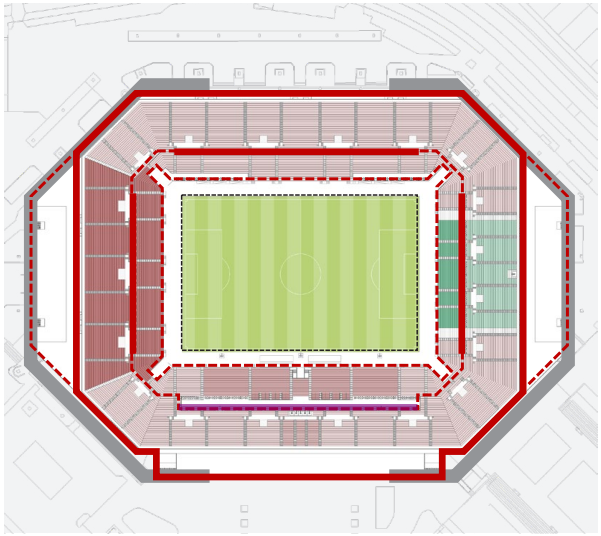
## 6. ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK

### 6. Zusammenfassung und Ausblick

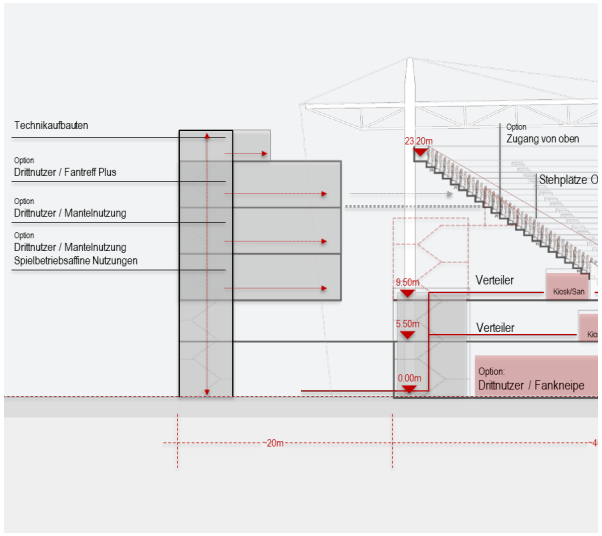
Die auf Basis der Zielmatrix und unter Berücksichtigung der standortgegebenen Rahmenbedingungen sowie der heterogenen Anforderungen der involvierten Stakeholder evaluierten Perspektivszenarien sehen eine behutsame, jedoch sowohl nachhaltige als auch zukunftsfähige Transformation des Sportareals Dutzendteich 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

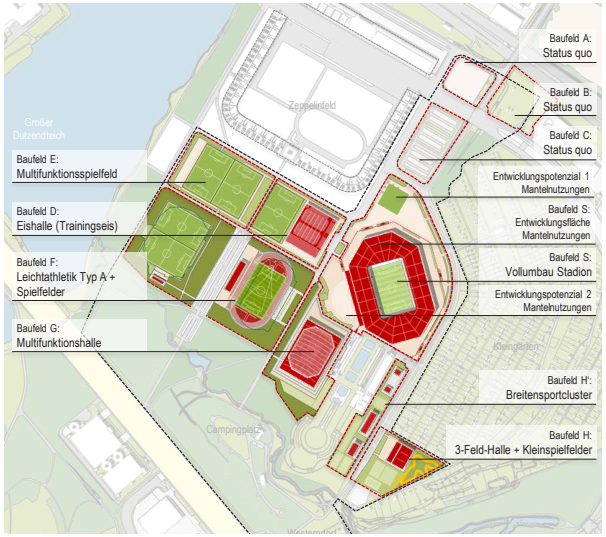
Aufgrund der heterogeneren Anforderungen der am Standort involvierten Stakeholder sowie der vorhandenen Rahmenbedingungen des Areals ist eine Entwicklung des Sportareals Dutzendteich nur behutsam möglich. Insbesondere die bereits bestehenden Herausforderungen wie beispielsweise die Lärm- und Verkehrsbelastungen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

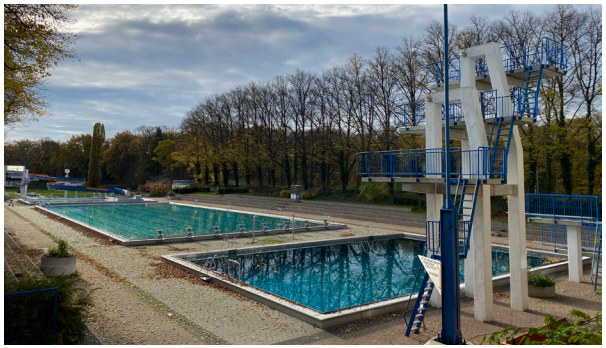
dabei zu berücksichtigen. Für die Weiterentwicklung des Sportareals Dutzendteich wird somit die Erarbeitung eines übergreifenden bzw. gesamtstädtischen Verkehrs- und Mobilitätskonzepts empfohlen, welches den ruhenden und fließenden Verkehr am Standort – unter Einbeziehung der benachbarten Areale der 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

# MACHBARKEITSSTUDIE

ENTWICKLUNG
**SPORTAREAL DUTZENDTEICH**
UND
**MAX-MORLOCK-STADION**
NÜRNBERG

## ANLAGEN

Juni 2023



| Pos. | Kapitel | TITEL |
|---|---|---|
| **1** | **DOKUMENTE** | |
| **1.1** | **STADION** | |
| | Denkmalschutzrechtl. Stellungnahme vom 14.02.2022 | 2022-02-14 Stellungnahme an Stadt Nürnberg.pdf |
| | Baugenhemigungen | 2003_08_05_B1-2003-22_Frankenstadion_Baugenehmigung.pdf |
| **2** | **PLÄNE UND DARSTELLUNGEN** | |
| **2.1** | **DUTZENDTEICHAREAL** | |
| | Übersichtspläne strukturelle Bestandsanalyse | Kapitel 3_2_Bestandsanalyse.pdf |
| | Übersicht Perspektivszenarien | 230523_NÜRNBERG_STRUKTURSKIZZEN_VARIANTEN.pdf |
| **2.2** | **STADION** | |
| | Baualtersplan - Grundrisse und Schnitt | FSN_BAP_2022-06-02.pdf |
| | Konzeptentwurf - Grundrisse und Schnitte | 230523_NÜRNBERG_Stadion_Konzeption.pdf |
| **3** | **AUSWERTUNGEN** | |
| **3.1** | **ZIELMATRIX** | |
| | Übersicht | 230628_MMS-MBS_Zielmatrix.pdf |
| | Baufelder A - H | 230628_MMS-MBS_Zielmatrix_Baufelder.pdf |
| | Gesamtkonzept | 230628_MMS-MBS_Zielmatrix_Perspektivszenarien.pdf |
| **3.2** | **ERLÖSE UND KOSTEN** | |
| | Diagramme Kosten-Erlös-Prognose | 230615_MMS_Kosten-Erlös.pdf |

Stadt Nürnberg
Bauordnungsbehörde

Stadt Nürnberg, Bauordnungsbehörde, Bauhof 5, 90402 Nürnberg

Bauhof 5, 90402 Nürnberg
e-mail: bob@stadt.nuernberg.de
Internet: http://www.nuernberg.de

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Dienstleistungszentrum Bau:
Mo. - Do.: 8.30 - 18.00 Uhr
Freitag: 8.30 - 14.00 Uhr

Telefonzentrale: (0911) 231 - 0

U-Bahnlinie 1,11,2
Straßenbahnlinie 9, 5
Buslinie 43
Haltestelle Hauptbahnhof

Sparkasse Nürnberg
BLZ 760 501 01
Konto 1 010 941

Postbank Nürnberg
BLZ 760 100 85
Konto 15-854

FSN-Eigenbetrieb der Stadt Nürnberg
zuzust.: Herrn Karlheinz Kubanek
Kurt-Leucht-Weg 11

90471 Nürnberg

| Ihr Schreiben | Unser Zeichen | Zimmer-Nr. | Telefon: 231- | Telefax: 231- | Datum |
|---|---|---|---|---|---|
| | BoB/2-1<br>Herr Meyer | 29 | 4352 | 4368 | 05.08.2003 |

Aktenzeichen: B1-2003-22
Antragseingang: 05.03.2003
Anwesen: Max-Morlock-Platz 1 ; Gemarkung/Flurnr.: Gleißhammer 351/- ,
Antragsteller: FSN-Eigenbetrieb der Stadt Nürnberg zuzust.: Herrn Karlheinz Kubanek, Kurt-Leucht-Weg 11 , 90471 Nürnberg
Vorhaben: Umbau und Erweiterung des Franken-Stadion Nürnberg mit Errichtung von Funktions-, Gaststätten- u. Nebengebäuden, sowie Stellplätzen, Freischankflächen u. Einfriedungen

Anlagen
Zusammenstellung von Auflagen und Hinweisen
Fertigung II der Bauzeichnungen
Merkblatt zum Schutz gegen Baulärm
Gutachten des Ordnungsamtes (Abdruck)
Gutachten der Feuerwehr (Abdruck)
Merkblatt Flächen für die Feuerwehr
Kostenfestsetzung

Zum oben genannten Antrag ergeht folgender

# B e s c h e i d:

1. Für das oben genannte Vorhaben wird die Genehmigung unter den anliegenden Auflagen erteilt.

2. Abweichungen werden zugelassen gemäß Art. 70 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) von

   Art. 6 Abs. 4 bzw. 5 BayBO wegen Nichteinhaltung der erforderlichen Abstandsflächen von Gebäuden, die in den Abstandsflächen des Stadions liegen und zwischen gegenüberliegenden Gebäuden bzw. Gebäudeteilen auf dem Baugrundstück.

   Art. 31 Absatz 3 Nummer 2 BayBO, wegen Brandabschnittslängen von mehr als 40 m im Bereich der Haupttribüne, beim Funktionsgebäude 1 (hier Ebene +5.60) und beim Funktionsgebäude 2.

Art. 31 Absatz 9 BayBO, wegen der feuerhemmenden Türen (und nicht feuerbeständigen Türen) in der Brandwand im Bereich der Haupttribüne/Erdgeschoss, Achse 3.1,

Art. 32 Absatz 9 BayBO, wegen der Öffnung in der Decke über dem Erdgeschoss beim Funktionsgebäude 1.

Art. 33 Absatz 1 BayBO, wegen der nicht harten Bedachung der neuen Tribünendächer im Bereich der Südwestkurve und der Nordwestkurve (vorgesehene Ausführung in Makrolon B1).

§ 11 Absatz 3 VStättV, wegen der nur 90 cm (und nicht mindestens 100 cm) hohen Umwehrungen zwischen den Sitzplatzreihen zur Gruppeneinteilung auf den Oberrängen der Südwestkurve, Nordwestkurve und Haupttribüne.

§ 14 Absatz 1 Satz 3 VStättV, wegen der freien Durchgangsbreite von nur 40 cm (und nicht mindestens 45 cm) bei den Sitzreihen auf den Tribünenerweiterungen im Oberrang der Südwestkurve und Nordwestkurve.

§ 14 Absatz 2 VStättV i.V.m. § 94 VStättV, wegen der Anordnung von teilweise 38 Sitzplätzen (und nicht höchstens 36 Sitzplätzen) an einer Seite eines Stufenganges im Oberrang der Südwestkurve und der Nordwestkurve.

§ 17 Absatz 2 VStättV, wegen der feuerhemmenden F 30-A (und nicht feuerbeständigen) Ausbildung der tragenden Abhängekonstruktion der Galerie/Promenade in Ebene +11.34 im Bereich der Haupttribüne.

§ 20 Absatz 2 VStättV i.V.m. § 95 Absatz 2 VStättV, wegen der Stufenhöhe von 22,2 cm (und nicht höchstens 20 cm) bei den Stufengängen der Tribünenerweiterungen im Oberrang der Südwestkurve und der Nordwestkurve.

§ 21 Absatz 1 VStättV, wegen einer Rettungsweglänge von teilweise mehr als 25 m bei der VIP Lounge / Funktionsgebäude 1 (Ebene +5.60).

§ 22 Absatz 8 VStättV, wegen der Breite von mehr als 2,5 m bei den notwendigen Treppenanlagen vom Spielfeld über den Unterrang zum Umgang im Zusammenhang mit der multifunktionalen Nutzung.

§ 23 Absatz 9 VStättV, wegen Treppenläufen mit teilweise mehr als 14 Stufen zwischen zwei Absätzen; Zwischenpodeste müssen jedoch angeordnet werden nach höchstens 18 Stufen.

§ 23 Absatz 10 VStättV, wegen Treppensteigungen von mehr als 17 cm bei notwendigen Treppen; Treppensteigungen von 18 cm dürfen jedoch nicht überschritten werden.

§ 27 Absatz 1 VStättV, wegen der Bedienungseinrichtungen der Rauchabzüge teilweise nicht außerhalb (sondern innerhalb) des jeweiligen Versammlungsraumes.

§ 28 Absatz 2 VStättV, wegen der Anordnung der Wandhydranten teilweise nicht außerhalb (sondern innerhalb) des jeweiligen Versammlungsraumes.

§ 108 Absatz 3 VStättV, wegen der teilweise vorgesehenen Feststelleinrichtungen bei Brandschutztüren und Rauchschutztüren.

3. Die Kosten des Verfahrens hat der Antragsteller zu tragen.

4. Die Kosten sind nach der beiliegenden Kostenfestsetzung zu entrichten.

Sachverhalt und Gründe:

Die Bauordnungsbehörde der Stadt Nürnberg ist zum Erlass dieses Bescheides sachlich und örtlich zuständig (Art. 61 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit Art. 3 Abs. 1 Nr. 4 des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (BayVwVfG) in den derzeit gültigen Fassungen).
Das Vorhaben ist nach Art. 62 BayBO genehmigungspflichtig (Sonderbau gemäß Art. 2 Abs. 4 Satz 2 BayBO).

Werden die gestellten Auflagen eingehalten, widerspricht es nicht den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind (Art. 72 Abs. 1 BayBO).

Die Auflagen sind Bestandteil dieser Baugenehmigung und zur ordnungsgemäßen Durchführung des Vorhabens erforderlich.

Werden die gestellten Auflagen eingehalten, widerspricht es nicht den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind (Art. 72 Abs. 1 BayBO).

Die Auflagen sind Bestandteil dieser Genehmigung und zur ordnungsgemäßen Durchführung des Vorhabens erforderlich.

Für das Vorhaben muss gemäß Art. 72 Abs. 1 BayBO die Genehmigung erteilt werden, da öffentlich-rechtliche Hinderungsgründe nicht entgegenstehen und nachbarrechtlich geschützte Belange nicht beeinträchtigt werden ; insbesondere werden keine Befreiungen oder Abweichungen erteilt, die nachbarrechtlich von Bedeutung sind.

Die Bauordnungsbehörde hat auf Antrag des Bauherrn die Nachbarbeteiligung nach Art 71 Abs. 4 BayBO öffentlich bekannt gemacht.
Wegen der daraufhin erfolgten Einwendung von Herrn Uwe-Andreas Dippel-Kintea, Montessoristraße 15 wird diesem gemäß Art. 71 Abs. 1 BayBO eine Ausfertigung des Genehmigungsbescheides zugestellt und wie folgt Stellung genommen:

Das Bauvorhaben ist so zu beurteilen, wie es sich nach gewissenhafter Prüfung objektiv darstellt. Nicht zulässig ist, dem Antragsteller überzogene Bauabsichten zu unterstellen, wie die Errichtung von Stellplätzen für besondere Personengruppen, die durch die Nutzung nicht berechtigt sind.

Auch aus öffentlich-rechtlichen Belangen des Denkmalschutzes und des Naturschutzes ist die Umwandlung von Flächen im Bereich des Stadionbades zu Parkplätzen nicht zu beanstanden. So können immerhin ökologisch wirksame Randstrukturen erhalten werden und eine Aufwertung der nutzbaren Freiflächen durch die Errichtung eines Beachvolleyballfeldes an anderer Stelle erreicht werden.

Die Voraussetzungen zur Erteilung der Abweichungen gemäß Art. 70 Abs. 1 BayBO liegen vor und sind im Hinblick auf die vorhandene Bebauung städtebaulich nicht zu beanstanden.

Die Kostenentscheidung beruht auf Art. 1, 2, 6 und 10 des Kostengesetzes (KG) in Verbindung mit der Verordnung über den Erlass des Kostenverzeichnisses zum Kostengesetz (Kostenverzeichnis - KVz).

Die Aufteilung der Gebühren und Auslagen ist aus der beiliegenden Kostenfestsetzung zu ersehen, nach der die Kosten zu entrichten sind.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Zustellung Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadt Nürnberg, Bauordnungsbehörde, Postanschrift: 90317 Nürnberg, Hausanschrift: Bauhof 5, 90402 Nürnberg, einzulegen.

Sollte über den Widerspruch ohne zureichenden Grund in angemessener Frist sachlich nicht entschieden werden, so kann Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht Ansbach, Postanschrift: Postfach 6 16, 91511 Ansbach, Hausanschrift: Promenade 24, 91522 Ansbach, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erhoben werden. Die Klage kann nicht vor Ablauf von drei Monaten seit der Einlegung des Widerspruchs erhoben werden, außer wenn wegen besonderer Umstände des Falles eine kürzere Frist geboten ist.

Die Klage muss den Kläger, die Beklagte (Stadt Nürnberg) und den Gegenstand des Klagebegehrens bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, der angefochtene Bescheid soll in Urschrift oder in Abschrift beigefügt werden. Der Klage und allen Schriftsätzen sollen vier Abschriften für die übrigen Beteiligten beigefügt werden.

Widerspruch und Anfechtungsklage eines Dritten gegen die bauaufsichtliche Zulassung haben nach § 212 a Baugesetzbuch (BauGB) keine aufschiebende Wirkung. Ein Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung (§ 80 a Abs. 3 Satz 2 in Verbindung mit § 80 Abs. 5 Satz 1 der Verwaltungsgerichtsordnung) kann beim vorgenannten Bayerischen Verwaltungsgericht Ansbach schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts, gestellt werden.

Im Auftrag

Hinweis:

Bei einem erfolgreichen Widerspruch entstehen dem Widerspruchsführer keine Kosten. Bleibt der Widerspruch aber erfolglos, so hat der Widerspruchsführer die entstandenen Gebühren (in der Regel das Eineinhalbfache der Gebühren des angefochtenen Bescheides bzw. angefochtenen Bescheidteiles) sowie die behördlichen Auslagen zu tragen. Bei einer evtl. Zurücknahme eines eingelegten Widerspruchs können je nach Verwaltungsaufwand Kosten anfallen.

Die nachstehenden Auflagen sind Bestandteil des Genehmigungsbescheides vom 05.08.2003 Aktenzeichen B1-2003-22

**A. Allgemein**

1. Das Bauvorhaben ist unter Berücksichtigung der eingetragenen baubehördlichen Einzeichnungen und Einschreibungen genau den geprüften Bauvorlagen entsprechend auszuführen.

2. Des weiteren gelten die in folgenden beiliegenden, ergänzenden Bauvorlagen gemachten Angaben:

   a) Der Bau- bzw. Betriebsbeschreibung sowie Erläuterungsberichte

   b)Es sind die Anforderungen, Festlegungen und Empfehlungen des brandschutztechnischen Sachverständigen-Gutachtens der Planungsgesellschaft Rieger + Brandt, Nürnberg vom 21.03.2003 mit Ergänzungen vom 07.04.2003 und 26.03.2003 einschließlich der zugehörigen Pläne - sofern in den Genehmigungsauflagen nicht anders bestimmt - zu beachten und einzuhalten.

   c) Für die Dauer der Fußball - WM 2006 sind die zusätzlichen Anforderungen des Anhanges D vom 28.03.2003 zum Brandschutz-Nachweis vom 21.03.2003 zu berücksichtigen und einzuhalten.

   d) Der landschaftspflegerischen Begleitpläne 30.121 und 30.122 vom 14.07.2003

3. Bis zur Aushändigung der vollständigen geprüften Nachweise für Standsicherheit einschließlich Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile dürfen nur Bauteile ausgeführt werden, für die mit Prüfvermerk versehene Schalungs-, Bewehrungs- und Konstruktionspläne an der Baustelle aufliegen.

4. Auflagen bezüglich der Standsicherheit bleiben bis zur Prüfung der statischen Berechnung vorbehalten.

5. Der Beginn der Betonarbeiten ist für jeden einzelnen Betonierungsabschnitt mindestens 24 Stunden vorher der Bauordnungsbehörde, Abt. Prüfamt für Baustatik der Stadt Nürnberg, Bauhof 5/I, Zimmer 103, Tel.: 231-4391, schriftlich oder fernmündlich anzuzeigen (Art. 78 Abs. 5 BayBO). Bei Bauten aus Stahlbetonfertigteilen gilt dies entsprechend für den Beginn der Montage.

6. Alle Denkmalgeschützten Bauteile, wie Haupttribüne, Seitenflügel, Zugangsbereiche Sektor A und B, Wallanlagen, sind zu erhalten und ggf. nach Angabe durch die Untere Denkmalschutzbehörde fachgerecht zu sanieren.

   Die Überdachung der Brücke zum Funktionsgebäude 1 ist auf das notwendigste Maß zu beschränken und möglichst filigran und transparent als reversibles Element zu gestalten.

   Mit dem Einbau der Presenterboxen beiderseits der Haupttribüne besteht Einverständnis bei filigraner Ausführung und reversibler Konstruktion.

7. Die Öffnungen aus dem Obergeschoss der Haupttribüne sind vorsichtig, unter größtmöglicher Schonung der umgebenden Substanz, herauszusägen.

8. Historische Fenster- und Türelemente in der Fassade der denkmalgeschützten Haupttribüne, wie auch der beiden angrenzenden Flügel, sind nach Möglichkeit zu erhalten und

gegebenenfalls fachgerecht zu restaurieren. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich weitere Auflagen und Bedingungen vor.

9. Alle Anschlussdetails neuer Bauteile an die denkmalgeschützten Tribünenanlagen sind der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Freigabe vorzulegen. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich weitere Auflagen und Bedingungen vor.

10. Bei der Errichtung der Aufzugsanlagen sind die Technischen Regeln für Aufzüge TRA 200 zu beachten.

    Die Errichtung der Aufzugsanlagen ist dem Gewerbeaufsichtsamt Nürnberg und dem TÜV Süddeutschland anzuzeigen, bevor mit der Errichtung der Anlagen begonnen wird. Der Anzeige an den TÜV sind ein Zweitstück der Anzeige sowie in je zwei Stücken die Beschreibungen, Zeichnungen und Berechnungen der Aufzugsanlagen beizufügen.

    Die Aufzugsanlagen dürfen nach ihrer Errichtung erst in Betrieb genommen werden, wenn der TÜV aufgrund der Abnahmeprüfung festgestellt hat, dass sie entsprechend den Technischen Regeln für Aufzüge errichtet worden sind und hierüber eine Bescheinigung erteilt hat (§ 14 Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz bei der Bereitstellung von Arbeitsmitteln und deren Benutzung bei der Arbeit, über Sicherheit beim Betrieb überwachungsbedürftiger Anlagen und über die Organisation des betrieblichen Arbeitsschutzes - Betriebsverordnung - BetrSichV).

11. In, an und auf baulichen Anlagen sind Flächen, die im allgemeinen zum Begehen bestimmt sind und unmittelbar an mehr als 50 cm tiefer liegende Flächen angrenzen, ausreichend hoch und fest zu umwehren.

    Diese Forderung ist regelmäßig eingehalten, wenn die Höhe von Umwehrungen wie Brüstungen bzw. Treppengeländern, usw.,

    bei einer Absturzhöhe bis 12 m mindestens 1,00 m,

    bei einer Absturzhöhe von mehr als 12 m mindestens 1,10 m, beträgt.

    Bei Verwendung von Glas im Brüstungsbereich muss dieses ausreichend bruchsicher sein. Die Richtlinien für die Verwendung von Glas in baulichen Anlagen bei Geländern, Brüstungen und Umwehrungen sind zu beachten.

    Lichtschächte und Betriebsschächte, die an Verkehrsflächen liegen, sind zu umwehren oder verkehrssicher abzudecken; liegen sie in Verkehrsflächen, so sind sie in Höhe der Verkehrsflächen verkehrssicher abzudecken.

    Abdeckungen an und in öffentlichen Verkehrsflächen müssen gegen unbefugtes Abheben gesichert sein.

12. Die in Abdruck beiliegenden Auflagen der Feuerwehr Nürnberg Abt. 4-2 vom 10.04.2003 sind zu beachten und einzuhalten.

13. Die in Abdruck beiliegenden Auflagen des Ordnungsamtes Abt. 3-LÜ der Stadt Nürnberg vom 07.05.2003 sind zu beachten und einzuhalten.

14. Die Außenanlagen sind gemäß dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan vom 28.02.2003 Projekt Nr. 202055, Teilpläne Sektor A-C herzustellen und auf Dauer zu unterhalten. Die im landschaftspflegerischen Begleitplan vorgesehenen Maßnahmen sind in vollem Umfang in den

Freiflächengestaltungsplan und die entsprechenden Ausführungspläne zu übernehmen. Dabei sind auch für die Fahrgassen- und Stellplatzabmessungen die geltenden Richtlinien (GaV, EAR usw.) zu beachten und die Schleppkurven der entsprechenden Fahrzeuge zu berücksichtigen.

15. Für die im Bereich des Stadionbades bereits baurechtlich mit B2-2003-98 genehmigten Funktionsgebäude sind die erforderlichen landschaftspflegerischen Maßnahmen bisher nicht vorgelegt worden. Diese sind in Abstimmung mit UwA/3 auszuarbeiten und im Landschaftspflegerischen Begleitplan zu ergänzen.

16. Die natürliche Oberfläche des Baugrundstückes darf nur in dem Umfang verändert werden, der in den Bauvorlagen dargestellt und genehmigt ist.

17. Vor Beginn der Bauarbeiten sind um alle zu erhaltenden Bäume im Baubereich standfeste Schutzzäune von mindestens 2 m Höhe aufzustellen, die den Kronentraufenbereich umfassen, sofern es nicht anders festgelegt wurde.

    Eine Benutzung der Kronenschirmflächen innerhalb der Baumschutzzäune (z.B. Materiallager, Bauwagen, Bauhütten etc.) muss ausgeschlossen sein.

18. Bei der Ausführung der Bauarbeiten sind die Richtlinien für die Anlage von Straßen (Abschnitt 4 - Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, RAS-LP 4) sowie die DIN 18920 einzuhalten. Die auf dem Baugrundstück und den Nachbargrundstücken vorhandenen Bäume sind während der Bauarbeiten, soweit nichts anderes festgelegt ist, gemäß o.g. Richtlinien vor Beschädigungen zu schützen.

    Baukräne sind so zu platzieren, dass deren Aktionsradius eine Beschädigung der Baumkronen ausschließt.

    Versorgungs- bzw. Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen, dass sie nicht in den Wurzelbereich der Bäume eingreifen. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unterhalb des Kronentraufenbereiches zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten. Sind Leitungsverlegungen auf diese Weise nicht möglich, sind die notwendigen Schutzmaßnahmen mit einem anerkannten Sachverständigen für Baumpflege abzustimmen.

    Die Durchführung aller Schutzmaßnahmen für die zu erhaltenden Bäume sind grundsätzlich vor Baubeginn auszuführen.

19. Sind Abgrabungsarbeiten im Kronentraufenbereich des Baumbestandes erforderlich, so sind diese in Handschachtung auszuführen.

20. Nach den vorgelegten Berechnungen, erhöht sich die maximale Besucherzahl bei Großveranstaltungen mit max 52.125 Besuchern gegenüber der bisher genehmigten Nutzung (alt 56.155) nicht.
    Nach Art. 52 BayBO sind somit aus Anlass dieses Bauvorhabens) keine weiteren Stellplätze für Kraftfahrzeuge erforderlich.

    Beim Nachweis der Kfz-Stellplätze für die Nutzung des Funktionsgebäudes 2 (Fanhall) außerhalb des Stadionbetriebes wurde eine Wechselbelegung in Ansatz gebracht und anerkannt. Sollten hierdurch Missstände in den Parkverhältnissen der dortigen Umgebung auftreten, so muss der Nachweis über weitere Stellplätze geführt werden.

21. Nach der Richtzahlenliste der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (FahrradabstellplatzS - FAbS) der Stadt Nürnberg sind für die neuerrichteten Funktionsgebäude und Freischankflächen 74 Fahrradabstellplätze herzustellen

und bereitzuhalten.

**B. Brandschutz**

22. In der Einzäunung um die gesamte Stadionanlage müssen Ausgangstüren und/oder -tore vorhanden sein, die in einer Gesamtbreite von mindestens 1m je 600 Personen bis zur öffentlichen Verkehrsfläche führen.
Die Lage und Breite der Ausgänge müssen den jeweiligen Blockbereichen bzw. Sektoren der Stadionanlage zugeordnet sein.

23. Die bauliche Anlage (das Stadion und seine Nebengebäude) muss von Feuerwehrfahrzeugen allseitig erreichbar sein.

    Bei der Ausbildung der Feuerwehrzufahrten sowie der Aufstell- und Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr sind die Anforderungen des Merkblattes der Feuerwehr Nürnberg - Flächen für die Feuerwehr (Stand: 2002) sowie der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr zu beachten und einzuhalten.

    Die Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen) sowie auch die Flächen für Einsatzfahrzeuge von Polizei und Rettungsdienstens sind sowohl durch Beschilderung als auch durch geeignete Bodenmarkierungen dauerhaft und gut sichtbar zu kennzeichnen.
    Die Flächen müssen ständig freigehalten werden.

24. Für die bauliche Anlage (das Stadion und seine Nebengebäude) muss eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt sein.

    Die Anforderungen des DVGW Arbeitsblattes W 405 (Wasserversorgung Rohrnetz / Löschwasser) sowie hierzu die unter Ziffer 11.1 (Seiten 60 und 61) des Brandschutz-Gutachtens näher präzisierten Anforderungen sind einzuhalten.

    Im Stadion-Innenraum / Spielfeldbereich müssen 2 Überflurhydranten (jeweils im Bereich der Marathontore) installiert sein, die eine Löschwassermenge von je 48 m³/h bei 1,5 bar Druck zur Entnahme gewährleisten.
    Die zusätzlichen Anforderungen des Besprechungsvermerks EB/N 27/03, Ebert-Ingenieure mit FW/4, vom 11.07.2003 sind einzuhalten.

25. Die Haupttribüne ist in der Ebene 0 und in der Ebene 1 durch eine Brandwand (in Achse 3.1) in zwei Brandabschnitte zu unterteilen.

    Die Brandwand muss den Anforderungen des Art. 31 BayBO entsprechen.

    Verglasungen in dieser Brandwand sind in der Feuerwiderstandsklasse F90 vorzusehen.

    Die Türen in der Brandwand (in den Plänen mit T30-RS bezeichnet) müssen die Feuerwiderstandsklasse T30 aufweisen und müssen zudem als Rauchschutztüren (nach DIN 18095) ausgebildet sein.

26. In der Außenwand der Haupttribüne sind bei den (in den Plänen gekennzeichneten) Fenstern der Räume Umkleide-Gäste/Raum 1.29, Sportmedizin/Raum 1.33.1 und Lüftungsgeräteraum/Raum 1.91 Verglasungen der Feuerwiderstandsklasse G90 einzubauen.

27. Die tragenden und aussteifenden Bauteile wie Wände, Pfeiler, Stützen und Unterzüge sowie die Decken der neu vorgesehenen Gebäudeteile des Stadions und des Funktionsgebäudes 1 sind feuerbeständig F90-A nach DIN 4102 herzustellen.

Abweichend hiervon wird für die tragende Abhängekonstruktion der Galerie/Promenade in Ebene +11.34 im Bereich der Haupttribüne eine feuerhemmende F30-A Ausführung zugelassen.

Die außenliegenden Hauptstützen des Stadions sind mindestens bis zum Anlenkpunkt des Dachtragwerkes feuerbeständig F90-A herzustellen.

Die Unterseiten der neu errichteten Tribünenanlagen sind durchgehend feuerbeständig geschlossen auszuführen.

28. Die Außenwände und die Decken/Dächer der Kioskanlagen auf der Funktionsstraße (Ebene +2.25) und auf der Galerie (Ebene +11.34) sind feuerbeständig F 90-A auszuführen.

29. Die Außenwände und die Decken/Dächer der Toilettenanlagen sind aus nichtbrennbaren Baustoffen auszuführen.

30. Die tragenden und aussteifenden Bauteile, wie Wände, Pfeiler und Stützen sowie das Dachtragwerk, des Funktionsgebäudes 2 sowie der erdgeschossigen Eingangsbauwerke Nord und Süd sind mindestens feuerhemmend F30-A herzustellen.

Beim Funktionsgebäude 2 ist das Dach bzw. die Bedachung insgesamt aus nichtbrennbaren Baustoffen herzustellen.

31. Sämtliche Vordächer und Überdachungen bei den Kiosk- und WC-Anlagen auf der gesamten Funktionsstraße sind insgesamt (Tragwerk und Bedachung) aus nichtbrennbaren Baustoffen auszuführen.

Beim Funktionsgebäude 1 ist die Überdachung im 3. Obergeschoss (Überdachung zwischen der Galerie und dem Funktionsgebäude) insgesamt aus nichtbrennbaren Baustoffen herzustellen.

Bei dem Vordach am Haupteingang des Funktionsgebäudes 1 sowie bei sämtlichen Vordächern und Überdachungen der Kiosk- und WC-Anlagen außerhalb des Stadiongebäudes müssen die Dachtragwerke aus nichtbrennbaren Baustoffen und die Bedachungen aus mindestens schwerentflammbaren Baustoffen bestehen.

32. Nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände sowie Außenwandverkleidungen, einschließlich der Dämmstoffe und Unterkonstruktionen, der baulichen Anlagen sind aus nichtbrennbaren Baustoffen herzustellen.

33. Unterdecken (einschließlich ihrer Unterkonstruktion), Verkleidungen an Decken und Wänden sowie Dämmstoffe müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen.

34. Die Bedachung der neu vorgesehenen Tribünendächer im Bereich der Südwestkurve und Nordwestkurve ist aus mindestens schwerentflammbaren Baustoffen auszuführen.

35. Bei der Südwestkurve und der Nordwestkurve ist der transparente Windschutz zwischen dem Unterrang und dem Umgang (Ebene +4.95) ist aus nichtbrennbaren oder aus mindestens schwerentflammbaren Baustoffen auszuführen.

36. Die Sitze der Besucherplätze der Tribünen müssen aus mindestens schwerentflammbaren Baustoffen bestehen. Die Unterkonstruktion muss aus nichtbrennbarem Material bestehen.

37. Auf dem Umgang (Ebene +4.95) sind keinerlei Verkaufsstände oder andere Einbauten zulässig.

Der Umgang ist als notwendiger Rettungsweg in allen Richtungen und in der gesamten Breite uneingeschränkt freizuhalten.

38. Technikräume und Lagerräume sind von anderen Räumen durch feuerbeständige Wände abzutrennen.
Türen zu diesen Räumen müssen mindestens die Feuerwiderstandsklasse T30 aufweisen.

39. Installationsschächte, die nicht geschossweise geschottet sind, müssen an der obersten Stelle des Schachtes mit einer Rauchabzugsöffnung versehen werden, deren Größe 2,5 % der Grundfläche des Schachtes, mindestens jedoch 0,1 m² beträgt.
Zugangstüren zu solchen Schächten müssen die Feuerwiderstandsklasse T90 aufweisen.

40. Elektrische Betriebsräume (z.B. Aufstellräume für Transformatoren etc.) müssen den Anforderungen der Verordnung über den Bau von Betriebsräumen für elektrische Anlagen (ElBauV) entsprechen.

41. Batterieräume sind nach den Vorschriften der DIN VDE 0510 zu planen, zu errichten und zu betreiben.

42. Der Zugang zu den Technikräumen (Ersatzstromanlagen, Sprinklerzentrale, Brandmeldezentrale, Druckerhöhungsanlagen, Aufzugsmaschinenräume, RLT-Zentralen und RWA-Zentralen etc.) muss für die Feuerwehr jederzeit möglich sein.
Erforderlichenfalls sind an den betreffenden Türen Reserveschlüssel unter Glas bereitzuhalten.
Die Zugangstüren zu diesen Räumen sind deutlich zu kennzeichnen.

43. Die Umfassungswände der Treppenräume sind feuerbeständig F90-A in der Bauart von Brandwänden auszuführen.

In den Treppenräumen sind Verkleidungen von Wänden und Decken, einschließlich ihrer Unterkonstruktion, Putze, Dämmstoffe und Unterdecken sowie die Bodenbeläge aus nichtbrennbaren Baustoffen herzustellen.

Die Treppenräume sind jeweils an ihrer höchsten Stelle mit einer Rauchabzugsvorrichtung zu versehen, deren freier Querschnitt mindestens 5 % der Treppenraumgrundfläche, mindestens jedoch 1 m², beträgt.
Die Vorrichtungen zum Öffnen der Rauchabzüge müssen von jedem Geschoss aus leicht bedient werden können.
Jede Bedienstelle muss mit einem Hinweisschild mit der Bezeichnung RAUCHABZUG gekennzeichnet sein. Die Stellung der Vorrichtung - offen oder geschlossen - muss an der Bedienungsstelle erkennbar sein.

44. Die tragenden Teile der notwendigen Treppen sind feuerbeständig auszuführen (abweichend hiervon genügt für die Außentreppen zur Galerie / Ebene +11.34 / Haupttribüne eine Ausführung aus nichtbrennbaren Baustoffen).
Innerhalb von Gebäuden müssen die notwendigen Treppen an den Unterseiten geschlossen sein.

Die notwendigen Außentreppen von der Galerie / Haupttribüne zur Ebene +5.60 sind mit Überdachungen aus nichtbrennbaren Baustoffen auszustatten.

45. Die Aufzüge im Innern der Gebäude müssen eigene Schächte in feuerbeständiger Bauart haben.

Die Fahrschächte sind jeweils an ihrer obersten Stelle mit einer Rauchabzugsvorrichtung zu versehen.

Die Rauchabzugsvorrichtung muss eine Mindestgröße von 2,5 % der Grundfläche des Fahrschachtes, mindestens jedoch 0,1 m², haben und ist als Dauerlüftung auszubilden oder durch geeignete Rauchmelder zu steuern, d.h. zu öffnen.

Die Fahrschachttüren der Aufzüge müssen der DIN 18090 oder DIN 18091 entsprechen. An den Türen der Personenaufzüge sind Schilder anzubringen mit der Aufschrift Aufzug im Brandfall nicht benutzen.

Die Personenaufzüge sind mit einer Brandfallsteuerung auszustatten, die durch die automatische Brandmeldeanlage ausgelöst wird. Die Brandfallsteuerung muss sicherstellen, dass die Aufzüge das Erdgeschoss oder das diesem nächstgelegene, nicht von der Brandmeldung betroffene Geschoss anfahren und dort mit geöffneten Türen außer Betrieb gehen.

46. Die in den Plänen mit ´´T30´´ bezeichneten Türen müssen die Feuerwiderstandsklasse T30 aufweisen. Diese Türen müssen selbstschließend sein und DIN 4102 Teil 5 Absatz 5 entsprechen.
Die mit T30-RS bezeichneten Türen müssen der Feuerwiderstandsklasse T30 entsprechen und müssen zudem als Rauchschutztüren nach DIN 18095 ausgebildet sein.

Die in den Plänen mit ´´RS´´ bezeichneten Türen sind als Rauchschutztüren nach den Anforderungen der DIN 18095 auszuführen.

Die in den Plänen mit ´´DVS´´ bezeichneten Türen sind dichtschließend, vollwandig und selbstschließend auszuführen.
Alternativ können hier auch Stahlrahmentüren mit Verglasungen mindestens in der Feuerwiderstandsklasse G30 vorgesehen werden.
Aluminiumrahmentüren sind zulässig, sofern der Verwendbarkeitsnachweis der vorgesehenen G30-Verglasungen dies bescheinigt.

Die in den Plänen mit DV bezeichneten Türen sind dichtschließend und vollwandig herzustellen.

47. Feuerschutztüren und Rauchschutztüren, die während der Betriebszeit offengehalten werden sollen, sind mit selbsttätig auslösenden Feststellanlagen auszustatten, die bei Raucheinwirkung ein selbsttätiges Schließen der Türen bewirken.
Die Feststellanlagen müssen auch bei Ausfall des Netzstromes selbsttätig auslösen sowie von Hand ausgelöst werden können. Sie müssen eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung haben.

48. Schiebe-, Pendel-, Dreh- und Hebetüren sind in Rettungswegen unzulässig.

Sämtliche Türen von den jeweiligen Nutzungsbereichen zu den notwendigen Rettungswegen sind jeweils so (zurückversetzt) anzuordnen, dass die Türen in geöffneter Stellung nicht in die Rettungswege hineinragen.

Bei den Türen im Verlauf von Rettungswegen sind die Türbeschläge, insbesondere die Türgriffe, so auszubilden, dass keine Unfallgefahr besteht, d.h. Personen nicht daran hängen bleiben können.

Türen im Verlauf von Rettungswegen müssen in Fluchtrichtung aufschlagen und dürfen keine Schwellen haben.

Die Türen müssen während der Betriebszeit von innen durch einen einzigen Griff leicht und in

voller Breite zu öffnen sein.

49. Die Ausgangs- und Notausgangstüren sowie der Verlauf der Fluchtwege bis ins Freie bzw. bis zur öffentlichen Verkehrsfläche sind durch beleuchtete Schilder nach DIN 4844 zu kennzeichnen.
Die Beleuchtung der Schilder ist an die Sicherheitsbeleuchtung anzuschließen.

50. Die Breite der Rettungswege der baulichen Anlagen (des Stadions und der zugehörigen Nebengebäude) ist jeweils nach der größtmöglichen Personenzahl zu bemessen.
Die lichte Breite eines jeden Teiles von Rettungswegen muss mindestens 1,10 m betragen.

Die lichte Breite eines jeden Teiles von Rettungswegen muss
mindestens 1 m je 600 Personen im Freien (offene Stadionbereiche) und
mindestens 1 m je 150 Personen für die Versammlungsräume (geschlossene Raumbereiche) betragen.

Aufgrund der vorgesehenen Ausgangsbreiten und Rettungswegbreiten ist die Anzahl der gleichzeitig anwesenden Personen in den Versammlungsräumen (beim Funktionsgebäude 1 und im EG/Haupttribüne) zu begrenzen.
Die maximal zulässigen Personenzahlen nach Kapitel 13, Tabelle 10, des Brandschutz-Gutachtens dürfen nicht überschritten werden.

Die erforderliche Gesamtbreite der Ausgänge vom eingezäunten Stadiongelände zur öffentlichen Verkehrsfläche ist jeweils sektorenbezogen zu berechnen und herzustellen.

Die Personen-Vereinzelungsanlagen (Drehkreuzanlagen) an den Stadioneingängen/-ausgängen sind als notwendige Rettungswege und Ausgänge nicht zulässig und dürfen daher bei der Bemessung der Ausgangsbreiten grundsätzlich nicht in Ansatz gebracht werden.

51. In den mobilen Trennwänden (Faltwänden) im Bereich Mixedzone/Pressekonferenz/Fotografenraum im Erdgeschoss der Haupttribüne sowie im Bereich der Multifunktionalräume im 2. und 3. Obergeschoss des Funktionsgebäudes 1 müssen jeweils Schlupftüren als Notausgangstüren vorhanden sein.

52. Die in den Plänen mit NAF bezeichneten Außenwandfenster sind so auszubilden, dass sie als Notausstieg benutzt werden können.
Notausstiege müssen Ausstiegsöffnungen von mindestens 60 cm x 100 cm haben. Beträgt die Brüstungshöhe mehr als 110 cm, so sind festangebrachte Aufstiegsvorrichtungen (Podeste, Stufen- oder Sprossenleitern) vorzusehen.

53. Die neu errichteten und umgebauten Gebäudeteile des Stadions sowie das Funktionsgebäude 1 sind gemäß Art. 15 Absatz 7 BayBO mit einer Blitzschutzanlage auszustatten.
Die Blitzschutzanlage ist nach den Vorschriften der DIN VDE 0185 zu planen und zu errichten.

54. Das Funktionsgebäude 1, die in die Haupttribüne eingeschobene VIP-Lounge mit den VIP-Logen (Achsen 1.1 bis 4.2, Ebene +5.60) sowie der umgebaute Bereich der Haupttribüne zwischen den Achsen 1* und 3.1 (Ebenen 0/1) sind mit einer flächendeckenden automatischen Feuerlöschanlage mit über sämtliche Gebäudeflächen verteilten Sprühdüsen (Sprinkleranlage) auszustatten.
Die Sprinkleranlage ist nach den Bestimmungen des Verbandes der Sachversicherer - VdS - zu planen, zu errichten und zu betreiben.
Die automatische Feuerlöschanlage muss an die Brandmeldeanlage angeschlossen sein.

Um bei Wassermangel oder Ausfall der Pumpen durch Feuerlöschfahrzeuge in die Sprinkleranlage einspeisen zu können, sind zwei B-Festkupplungen nach DIN 14318 über

Rückflussverhinderer und Absperrvorrichtungen mit der Sprinkleranlage zu verbinden.
Die B-Festkupplungen sind an einer Außenwand des Funktionsgebäudes 1 möglichst in Sockelhöhe anzuordnen und durch Hinweisschilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Werden Schutztüren angebracht, so müssen diese mit den Überflurhydrantenschlüsseln nach DIN 3223 geöffnet werden können.

55. Die Haupttribüne, die Funktionsgebäude 1 und 2 sowie die Sicherheitszentrale (in der Südwestkurve) müssen mit einer Brandmeldeanlage, bestehend aus einem Hauptmelder und Druckknopfmeldern, ausgestattet sein.
In den (gemäß VdS) vom Sprinklerschutz ausgenommenen Räumen sowie in sämtlichen Technikräumen sind zudem geeignete automatische Brandmelder vorzusehen.
Der Standort der Handdruckmelder ist entsprechend dem Brandschutz-Gutachten vorzusehen und ist zudem mit der Feuerwehr Nürnberg abzustimmen.
Druckknopfmelder sind zweckmäßigerweise jeweils in unmittelbarer Nähe von Ausgangs- und Notausgangstüren anzuordnen und (oder), wenn vorhanden, direkt in den Feuerlöschkästen (Stationen für Wandhydranten, Feuerlöscher etc). Zusätzliche Druckknopfmelder sind in besonders brandgefährdeten Bereichen der baulichen Anlage zu installieren.
Die Brandmeldeanlage ist nach den Anforderungen der DIN 14675 (Brandmeldeanlagen, Aufbau und Betrieb) zu errichten.
Die Brandmeldeanlage ist mit einem Feuerwehr-Bedienfeld nach DIN 14661 auszustatten.
Der Hauptmelder ist an das Meldenetz der Feuerwehr Nürnberg anzuschließen.

56. Im Flurbereich vor den VIP-Logen im 2.Obergeschoss (Ebene +5.60) sowie im Bereich Mixedzone/Pressekonferenz/Fotografenraum im Erdgeschoss der Haupttribüne sind automatische Melder (z.B. Rauchmelder) zu installieren, die im Brandfall in den Logen bzw. in allen angrenzenden Aufenthaltsräumen mit Sicherheit wahrnehmbaren Alarm auslösen.
Diese Brandalarmanlagen müssen den Richtlinien des Verbandes der Sachversicherer - VdS - entsprechen.

57. Die Versammlungsräume, Gasträume und sonstige Aufenthaltsräume mit jeweils mehr als 200 m² Grundfläche müssen Rauchabzugsanlagen haben.

Der Bereich Mixedzone/Pressekonferenz/Fotografenraum im Erdgeschoss/Haupttribüne (Achsen 1 - 3.1) sowie die VIP-Lounge auf Ebene +5.60 sind jeweils maschinell zu entrauchen.
Die maschinellen Rauchabzugsanlagen sind für eine Betriebszeit von mindestens 60 Minuten bei einer Rauchgastemperatur von 300°C auszulegen.
Die maschinellen Rauchabzugsanlagen müssen automatisch durch Rauchmelder und auch beim Ansprechen der Brandmeldeanlage in Betrieb gesetzt werden.
Zusätzlich müssen die Rauchabzugsanlagen manuell in den zu entrauchenden Räumen (im Bereich der Ausgangstüren) und von der Sicherheitszentrale aus eingeschaltet werden können.
Im übrigen sind die maschinellen Rauchabzugsanlagen nach den Anforderungen der Ziffer 9.2 des Brandschutz-Gutachtens und den Anforderungen der DIN 18232 Teil 5 (Rauch- und Wärmeableitung, Maschinelle Rauchabzüge) herzustellen.

Für die Versammlungsräume, Gasträume und sonstige Aufenthaltsräume der Funktionsgebäude 1 und 2 genügt eine natürliche Entrauchung durch Rauchableitungsöffnungen oder Fenster mit einer freien Öffnungsfläche von mindestens 2 % der Grundfläche des jeweiligen Raumes.
Die Rauchableitungsöffnungen müssen manuell geöffnet bzw. ausgelöst werden können, bei Räumen über 400 m² Grundfläche muss zusätzlich auch eine automatische Auslösung über Rauchmelder vorhanden sein.
Im übrigen sind die natürlichen Rauchabzugsanlagen nach den Anforderungen der Ziffer 9.2 des Brandschutz-Gutachtens auszuführen.

58. Im umgebauten Bereich der Haupttribüne sowie beim Funktionsgebäude 1 sind an den in den Plänen mit WH bezeichneten Stellen -und wie nachfolgend aufgeführt- Wandhydranten nach DIN 14461 Teil 1 zu installieren und mit Schlauch und absperrbarem Strahlrohr zu bestücken.

    Die Anzahl der Wandhydranten (WH) ist mindestens wie folgt vorzusehen:

    - 2 WH im Erdgeschoss der Haupttribüne, zwischen den Achsen 1* und 3.1,
    - 2 WH in Ebene 2 der Haupttribüne bei Achse 1.1 und Achse 4.2,
    - 2 WH in Ebene 0 des Funktionsgebäudes 1,
    - 2 WH in Ebene 1 des Funktionsgebäudes 1,
    - 2 WH in Ebene 2 des Funktionsgebäudes 1,
    - 2 WH in Ebene 3 des Funktionsgebäudes 1.

    Die Länge der Schläuche ist so zu bemessen, dass jede Stelle des jeweiligen Geschosses bzw. des jeweiligen Raumbereiches mit Löschwasser erreicht werden kann.

    Bei Bemessung der Wasseranschlussleistung ist zu berücksichtigen, dass im Löschfall die Wasserversorgung für mindestens 3 Wandhydranten gesichert sein muss, wobei ein Wasserdruck von mindestens 3 bar bei einem Wasserdurchfluss von 100 l/min. an der Entnahmestelle zur Verfügung stehen muss.

59. In sämtlichen neuerrichteten und umgebauten Gebäuden und Gebäudeteilen sind geeignete Feuerlöscher nach DIN EN 3 in ausreichender Zahl und zweckmäßiger Verteilung griffbereit anzubringen.
    Lage, Art und Anzahl der Feuerlöscher sind mit der Feuerwehr Nürnberg festzulegen.
    In jedem Fall ist in jedem Kiosk mindestens ein geeigneter Feuerlöscher aufzustellen.
    Die Feuerlöscher sind mindestens alle zwei Jahre prüfen zu lassen.

60. Die umgebauten oder neuerrichteten Gebäudeteile der Haupttribüne, das Funktionsgebäude 1 sowie die Sicherheitszentrale in der Südwestkurve sind mit einer Sicherheitsbeleuchtung nach den Anforderungen des § 104 VStättV auszustatten.
    Die Sicherheitsbeleuchtung muss zudem den Anforderungen der DIN/VDE 0108 Teil 1 und Teil 2 entsprechen.

61. Die Versammlungsstätte (das Stadion mit seinen Nebenanlagen) muss eine Sicherheitsstromversorgungsanlage haben, die bei Störung oder Ausfall der allgemeinen Stromversorgung den Betrieb der jeweils erforderlichen sicherheitstechnischen Anlagen und Einrichtungen übernimmt, insbesondere der
    - automatischen Feuerlöschanlagen und ggf. Druckerhöhungsanlagen für die Löschwasserversorgung,
    - Brandmeldeanlagen und Alarmierungsanlagen,
    - Rauchabzugsanlagen,
    - Sicherheitsbeleuchtung.

62. Die Versammlungsstätte (das Stadion mit seinen Nebenanlagen) muss eine Alarmierungs- und Lautsprecheranlage (ELA-Anlage) haben, mit denen im Gefahrenfall Besucher und Personal alarmiert und Anweisungen erteilt werden können.

63. Die Wirksamkeit und die Betriebssicherheit der sicherheitstechnischen Anlagen und Einrichtungen nach § 2 der Sicherheitsanlagen-Prüfverordnung (SPrüfV) sind vor der ersten Inbetriebnahme der baulichen Anlage, unverzüglich nach einer wesentlichen Änderung sowie jeweils innerhalb einer Frist von 3 Jahren (wiederkehrende Prüfungen) durch verantwortliche Sachverständige für die Prüfung sicherheitstechnischer Anlagen und Einrichtungen nach der SachverständigenverordnungBau (SVBau) bzw. durch Sachkundige prüfen und bescheinigen bzw. bestätigen zu lassen.

Der Bauherr oder der Betreiber der baulichen Anlage hat die Prüfungen zu veranlassen, dafür die nötigen Vorrichtungen und fachlich geeignete Arbeitskräfte bereitzustellen und die erforderlichen Unterlagen bereitzuhalten.
Bei der Prüfung festgestellte Mängel sind unverzüglich zu beseitigen oder beseitigen zu lassen.
Die Bescheinigungen und Bestätigungen sind mindestens 5 Jahre aufzubewahren und der Bauordnungsbehörde auf Verlangen vorzulegen.

64. Für die Versammlungsräume und Gasträume der Funktionsgebäude 1 und 2 sowie im Bereich der Haupttribüne (Erdgeschoss, Achsen 1 - 3.1) sind der Bauordnungsbehörde Bestuhlungspläne (mit Angabe der Anzahl und Anordnung der Besucherplätze) zur Genehmigung vorzulegen.

Eine Ausfertigung des für die jeweilige Nutzung genehmigten Bestuhlungsplanes ist in der Nähe des Haupteinganges eines jeden Versammlungsraumes gut sichtbar anzubringen.

Die Zahl der im Bestuhlungsplan genehmigten Besucherplätze darf nicht überschritten werden, die genehmigte Anordnung der Besucherplätze darf nicht geändert werden.

65. In den Haupteingängen der baulichen Anlagen sind jeweils an geeigneter Stelle ein Lageplan und Grundrisspläne anzubringen, aus denen die Rettungswege, die zur Brandbekämpfung freizuhaltenden Flächen, die Brandmelde-, Feuerlösch- und Rauchabzugseinrichtungen sowie die Lage der Aufzüge und die Bedienungseinrichtungen der technischen Anlagen zu ersehen sind.
In einem weiteren Plan ist die Lage der Technikräume der sicherheitstechnischen Anlagen und Einrichtungen (wie der Druckerhöhungsanlagen, Lüftungs- und Entrauchungsanlagen, Batterieräume etc.) darzustellen.

66. Für die gesamten Stadionanlage ist ein Außenanlagenplan und Rettungswegeplan vorzulegen, der den Verlauf der erforderlichen Rettungswege im Freien bis zur öffentlichen Verkehrsfläche (außerhalb der Umzäunung) und ihre Abmessungen mit rechnerischem Nachweis in Abhängigkeit des jeweils zugehörigen Personenstroms (sektorbezogen) enthält.
Die Zufahrten und die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Einsatz- und Rettungsfahrzeuge sind ebenfalls darzustellen.

67. Für die bauliche Anlage (das Stadion und seine Nebenanlagen) ist im Einvernehmen mit der Feuerwehr Nürnberg eine Brandschutzordnung nach DIN 14096 Teil 1 aufzustellen.
Die Brandschutzordnung ist in allen Gebäudeteilen an gut sichtbaren Stellen auszuhängen.
In der Brandschutzordnung sind insbesondere die Erforderlichkeit und die Aufgaben des Brandschutzbeauftragten und der Kräfte für den Brandschutz sowie die Maßnahmen festzulegen, die zur Rettung Behinderter, insbesondere der Rollstuhlbenutzer, erforderlich sind.

68. Für die bauliche Anlage (das Stadion und seine Nebenanlagen) sind im Einvernehmen mit der Feuerwehr Nürnberg Feuerwehrpläne anzufertigen und der Feuerwehr zur Verfügung zu stellen.

**C. Sondervorschriften**

RAUMLUFTTECHNISCHE ANFORDERUNGEN:

69. Die vorgesehenen maschinellen Lüftungs- und Entrauchungsanlagen sämtlicher Räume des Stadions und der Nebengebäude (insbesondere der Haupttribüne und der Funktionsgebäude) sind entsprechend dem RLT-Erläuterungsbericht des Ingenieurbüros Ebert-Ingenieure, Nürnberg, vom 03.04.2003 auszuführen.

Darüber hinaus sind hierzu die diesbezüglichen Anforderungen des Brandschutz-

Sachverständigengutachtens Rieger+Brandt, Nürnberg, vom 21.03.2003 (Projektnummer 14305), mit Ergänzungen vom 07.04.2003 und vom 23.06.2003, zu beachten und einzuhalten.

70. Die folgenden Versammlungsräume und Gasträume sind maschinell zu be- und entlüften:

- Mixed-Zone und Pressekonferenz (EG/Haupttribüne)
- Merchandising und Eingangshalle (EG/Funktionsgebäude 1),
- VIP-Lounge und Multifunktionalräume (2.OG/Ebene +5.60/Funktionsgebäude 1),
- Business/Multifunktion/Kommentatoren (3.OG/Ebene +10.35/Funktionsgebäude 1),
- Gastraum Funktionsgebäude 2,
- sowie alle anderen gaststättenrechtlich relevanten Raumbereiche.

Die raumlufttechnischen Anlagen (RLT-Anlagen) müssen im Veranstaltungsbetrieb eine stündliche Frischluftrate von mindestens 30 m³ je Person gewährleisten.
In den Raumbereichen, in denen nicht geraucht werden darf, ist eine Frischluftrate von mindestens 20 m³ je Person und Stunde ausreichend.

71. Die Küchen (z.B. die Verteiler-Küche in Ebene +5.60/Funktionsgebäude 1 und die Küche im Funktionsgebäude 2) sowie die zugehörigen Nebenräume sind maschinell zu be- und entlüften. Die Lüftungsanlagen und Dunstabzugsanlagen sind entsprechend den Anforderungen der VDI 2052 - Raumlufttechnische Anlagen für Küchen - zu planen und zu errichten.

Bei den Warmküchen (Küchen, bei denen warme Speisen vor Ort hergestellt oder zubereitet werden) sind zur Erfassung und Reinigung der beim Küchenbetrieb / Kochbetrieb anfallenden Kochdünste und Wrasen geeignete Dunstabzugshauben mit hochwirksamen, demontierbaren und reinigungsfähigen Aerosolabscheidern (insbesondere zur Fettausfilterung der Abluft) vorzusehen. Alternativ können ggf. auch sog. Küchenabluftdecken errichtet werden.

Die Küchenabluftleitungen müssen aus glattem, starkwandigem Stahlblech bestehen, fettdicht und leicht zu reinigen sein.
Die Dunstabzugsanlagen dürfen mit anderen Lüftungsanlagen nicht in Verbindung stehen.

In den Abluftleitungen sind ausreichende Prüf- und Reinigungsöffnungen vorzusehen, die in Absprache mit dem zuständigen Bezirkskaminkehrermeister festzulegen sind.

Die Leitungen der Dunstabzugsanlagen sind in Zwischendecken und außerhalb der Küchenbereiche feuerbeständig L 90 bis über die Dachhaut auszubilden.

Die Abluft aus den Dunstabzugsanlagen ist jeweils über Dach des betreffenden Gebäudeteiles hochzuführen und senkrecht nach oben in den freien Windstrom auszublasen.

Bei der Errichtung der Küchenanlagen und Dunstabzugsanlagen sind die Anforderungen des Arbeitsblattes G 634 des DVGW - Installation von Gasgeräten in gewerblichen Küchen in Gebäuden - zu beachten und einzuhalten.
Die Dunstabzugsanlagen sind so mit den Gasverbrauchseinrichtungen zu verschalten, z. B. über Magnetventile, dass diese Geräte nur betrieben werden können, wenn die Dunstabzugsanlagen in Betrieb sind.

Die vorstehenden Anforderungen gelten auch für alle anderen gewerblichen Küchenbereiche (z.B. für die Kioske), sofern hier warme Speisen hergestellt werden.

Bei den Kiosken auf der Ebene +11.34 der Haupttribüne (Promenade/Galerie) sind Gasverbrauchseinrichtungen unzulässig.

72. Die Aufzugsmaschinenräume sind ausreichend zu be- und entlüften.
Die Abluftöffnung ist jeweils in Deckennähe vorzusehen. Die Abluft ist direkt ins Freie abzuführen. Die Entlüftung darf nicht über freie Öffnungen zu den Fahrschächten erfolgen. Gegen eine Ableitung der Abluft über nichtbrennbare Leitungen in den Fahrschächten bestehen keine Einwände.
Die Entlüftung ist jeweils so auszubilden, dass auch eventuell auftretender Brandrauch gefahrlos ins Freie abgeleitet werden kann.

73. Bei der Errichtung und dem Betrieb von Batterieräumen sind die Anforderungen der DIN/VDE 0510 Teil 2 - Ortsfeste Akkumulatoren und Batterieanlagen - zu beachten und einzuhalten.
Die Batterieräume sind jeweils ausreichend zu be- und entlüften, so dass eine Explosionsgefahr ausgeschlossen ist.
Die jeweilige maschinelle Abluftanlage darf mit anderen Lüftungsanlagen nicht in Verbindung stehen. Die Abluft ist direkt ins Freie abzuleiten. Ausreichende Frischluftzufuhr in Bodennähe ist zu gewährleisten.

74. Bei der Planung und Ausführung der Raumlufttechnischen Anlagen (RLT-Anlagen) sind zudem die Anforderungen der DIN 1946 Teil 1 und insbesondere Teil 2 - Raumlufttechnik, Gesundheitstechnische Anforderungen- zu berücksichtigen.

Ansaugöffnungen von Zuluftanlagen müssen mindestens 3 m über Fluroberkante liegen.

Die Fortluft aus den RLT-Anlagen des Stadions und der Nebengebäude ist jeweils an solchen Stellen (vorzugsweise über Dach der betreffenden Gebäudeteile und senkrecht nach oben) ins Freie abzuführen, an denen Beeinträchtigungen der Umgebung nicht zu erwarten sind.

75. Bei der Planung und Ausführung der Raumlufttechnischen Anlagen (RLT-Anlagen) sind die Anforderungen der Bauaufsichtlichen Richtlinie über die brandschutztechnischen Anforderungen an Lüftungsanlagen (Fassung Januar 1984) zu beachten und einzuhalten.

Bei der Ausbildung von Lüftungs- und Installationsschächten sowie Lüftungskanälen sind zudem Art. 40 BayBO und DIN 4102 Teil 6 zu beachten.

Lüftungsleitungen sowie deren Verkleidungen und Dämmstoffe sind aus nichtbrennbaren Baustoffen Klasse A nach DIN 4102 herzustellen.
Abweichend hiervon können Verkleidungen und Dämmstoffe der Außenluftkanäle im Bereich der Lüftungszentrale 3.Obergeschoss/Funktionsgebäude 1 sowie im Bereich der Lüftungszentrale Erdgeschoss/Haupttribüne (über dem Behinderten-Schutzraum) aus mindestens schwerentflammbaren Baustoffen B1 ausgeführt werden.

Es ist durch entsprechende brandschutztechnische Maßnahmen sicherzustellen, dass Feuer und Rauch nicht in Treppenräume, andere Brandabschnitte oder andere Geschosse übertragen werden können.

Die maschinellen Zuluftanlagen in allen Bereichen der baulichen Anlage sind durch geeignete Rauchmelder so zu steuern, dass beim Auftreten von Brandrauch in den Zuluftkanälen die Zuluftmaschinen abschalten und die abgehenden Kanäle dicht verschlossen werden.

76. Die Übereinstimmung der Planung und Ausführung der maschinellen Lüftungsanlagen und Entrauchungsanlagen des Stadions (Umbaubereich und Neubauten) mit den öffentlich rechtlichen Anforderungen (insbesondere der Wirksamkeit und Betriebssicherheit und der brandschutztechnischen Anforderungen an diese RLT-Anlagen und RWA-Anlagen) ist von einem verantwortlichen Sachverständigen für die Prüfung sicherheitstechnischer Anlagen und Einrichtungen nach der SachverständigenverordnungBau (SVBau) zu bescheinigen.
Die Bescheinigung des verantwortlichen Sachverständigen (nach Art. 69 Abs. 4 BayBO) sowie

ein geprüfter und bescheinigter Plansatz der raumlufttechnischen Pläne sind der Bauordnungsbehörde vorzulegen.

IMMISSIONSSCHUTZTECHNISCHE ANFORDERUNGEN:

77. Die Anforderungen, Festlegungen und Hinweise der Schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung, Bericht Nr. 7428.1 vom 06.02.2003, des Ing.büros Sorge, Nürnberg, sind zu beachten und einzuhalten.

78. Lärmerzeugende Maschinen und Anlagen sind dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Sie sind schwingungsisoliert aufzustellen bzw. zu befestigen und ggf. von Rohrleitungen durch elastische Zwischenglieder zu entkoppeln.

Körperschallabstrahlende Anlagen sind durch geeignete elastische Elemente von luftschallabstrahlenden Gebäude- und Anlagenteilen zu entkoppeln.

79. Hinsichtlich der Nutzung der baulichen Anlage als Sportstadion, also als Sportanlage, sind die Anforderungen und Bestimmungen der Achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) zu beachten und einzuhalten.

Danach darf der Beurteilungspegel aller durch den Betrieb der Sportanlage, d.h. des Stadions und seiner Nebengebäude (insbesondere Funktionsgebäude 1 und 2) im Freien entstehenden Geräusche -jeweils gemessen in 0,5 m Entfernung außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen Aufenthaltsraumes in der Nachbarschaft- die folgenden reduzierten Immissionsrichtwerte nicht überschreiten:

an den maßgeblichen Immissionsorten in den umliegenden Wohngebieten

im Nordwesten
(an der Seumestraße, der Hagedornstraße, der Herzogstraße und der Schultheißallee),

im Westen
(an der Jakob-Wolff-Straße, der Oskar-von-Miller-Straße und der Elias-Holl-Straße),

im Süden und Südosten

im Norden
(an der Viatisstraße) und

im Nordosten
(bei den Altenheimen und Wohnanlagen südlich der Regensburger Straße)

| | |
|---|---|
| tags außerhalb der Ruhezeiten | 52 dB(A), |
| tags innerhalb der Ruhezeiten | 47 dB(A), |
| nachts | 37 dB(A). |

Die entsprechenden Zeiten, auf die sich die sich die vorgenannten Immissionsrichtwerte beziehen, sind in § 2 Absatz 5 der 18. BImSchV definiert.

Hinsichtlich der Nutzung der baulichen Anlage als Stadion für Event-Nutzungen (Open-Air-Veranstaltungen) sind die Anforderungen und Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu beachten und einzuhalten.

Maßgebend für die Beurteilung der Geräuschimmissionen in der zu schützenden Nachbarschaft ist die Summenwirkung aller gemeinsam und gleichzeitig auf einen jeweiligen Immissionsort einwirkenden Schallquellen, einschließlich der zu berücksichtigenden Vorbelastung eines Ortes mit Geräuschimmissionen, d.h. die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind jeweils durch die (energetische) Summe der Beurteilungspegel aller auf einen betrachteten Immissionspunkt einwirkenden Lärmquellen einzuhalten.
Des weiteren ist nach den Regelungen der Ziffer 6.7 TA Lärm bei aneinandergrenzenden Gebietskategorien unterschiedlicher Qualität und Schutzwürdigkeit (Stadion - umliegende Wohnbebauung) nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme hinsichtlich der Immissionsrichtwerte die Bildung von Zwischenwerten geboten.
Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben (Summenwirkung und Zwischenwertbildung) darf daher der Beurteilungspegel aller durch den Betrieb des Stadions und seiner zugehörigen Nebenanlagen im Freien entstehenden Geräusche an all den vorgenannten maßgeblichen Immissionsorten -jeweils gemessen in 0,5 m Entfernung außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen Aufenthaltsraumes- die folgenden reduzierten Immissionsrichtwerte nicht überschreiten:

tags 52 dB(A) und
nachts 37 dB(A).

Bei der Ermittlung des Beurteilungspegels ist der nach Ziffer 6.5 TA Lärm für bestimmte Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit anzusetzende Zuschlag für die erhöhte Störwirkung von Geräuschen zu berücksichtigen.

Der jeweilige Immissionsrichtwert außen gilt auch dann als überschritten, wenn ein Messwert bzw. kurzzeitige Geräuschspitzen den jeweiligen Immissionsrichtwert
tagsüber um mehr als 30 dB (A) und
nachts um mehr als 20 dB (A)
überschreitet (Spitzenpegelkriterium).

Bei sogenannten seltenen Ereignissen (Veranstaltungen an maximal 5 Tagen oder Nächten pro Jahr) dürfen an den vorgenannten maßgeblichen Immissionsorten Beurteilungspegel von
tags 70 dB(A) und
nachts 55 dB(A)
nicht überschritten werden.
Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen diese Werte am Tag um nicht mehr als 20 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

Es ist sicherzustellen, dass solche Veranstaltungen nicht gleichzeitig mit anderen, fremden Veranstaltungen im näheren Umfeld stattfinden.

Als Nachtzeit gilt allgemein die Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr.

Die neu vorgesehenen, festinstallierten Beschallungseinrichtungen (Lautsprechersysteme) sind in ihrer Lautstärke so zu begrenzen, dass die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft -unter Berücksichtigung des Gesamtbeurteilungspegels- nicht überschritten werden.
Nach erfolgter Installation der neuen Beschallungsanlage ist durch schalltechnische Messungen die Einstellung der Maximallautstärke bzw. des maximal zulässigen Betriebspegels der Anlage zu ermitteln und festzulegen.

Die Einhaltung aller der in vorstehender Auflage festgelegten Immissionsrichtwerte ist der Bauordnungsbehörde beim Bekanntwerden von Beschwerden oder Missständen auf Verlangen

durch Vorlage eines entsprechenden Sachverständigen-Gutachtens einer nach § 26 BImSchG bekanntgegebenen Messstelle nachzuweisen.

80. Bei den Event-Veranstaltungen (Nicht-Sportveranstaltungen) im Stadion, die in den Geltungsbereich der Gaststättenverordnung (GastV) bzw. der Sperrzeitverordnung der Stadt Nürnberg (SperrzeitVO) fallen, ist nach § 2 SperrzeitVO die Betriebszeit/Veranstaltungszeit für öffentliche Vergnügungen, die im Freien stattfinden (Open-Air-Veranstaltungen) jeweils auf die Zeit von 10.30 Uhr bis 23.00 Uhr zu begrenzen.

Für Veranstaltungen innerhalb der Gebäude gilt die Sperrzeit nach § 8 Absatz 1 GastV.

Nach § 11 GastV bzw. § 2 Absatz 2 SperrzeitVO können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden. Die Beantragung ist jeweils beim Ordnungsamt der Stadt Nürnberg vorzunehmen.

ALLGEMEINE UND SICHERHEITSTECHNISCHE ANFORDERUNGEN:

81. Die neuerrichteten oder umgebauten Teile des Stadions mit den zugehörigen Nebengebäuden, muss entsprechend Art. 51 Bayer. Bauordnung -BayBO- in den für den allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teilen so hergestellt werden, dass Behinderte, alte Menschen und Personen mit Kleinkindern die baulichen Anlagen zweckentsprechend benutzen oder aufsuchen können.

Die Anforderungen der DIN 18024 Teil 2 (Barrierefreies Bauen, Öffentlich zugängige Gebäude und Arbeitsstätten) sind zu beachten und einzuhalten.

Die für die Behinderten (Rollstuhlfahrer) vorgesehenen Zugänge der baulichen Anlagen sowie die für die Rollstuhlfahrer vorgesehenen Platzflächen müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche stufenlos erreichbar sein. Die Eingänge und die Platzflächen für die Rollstuhlfahrer sind als solche zu kennzeichnen.

Die Steigung von Rampen darf nicht mehr als 6 % betragen. Bei Rampenlängen von mehr als 600 cm ist jeweils ein Zwischenpodest von mindestens 150 cm Länge vorzusehen. Die Rampen müssen eine lichte Breite von mindestens 120 cm haben.
Die Rampen und gegebenenfalls die Zwischenpodeste sind beidseitig mit 10 cm hohen Radabweisern zu versehen. Die Rampen sind ohne Quergefälle auszubilden.
An jeder Rampe, einschließlich Zwischenpodest, sind beidseitig Handläufe mit 3 bis 4,5 cm Durchmesser in 85 cm Höhe anzubringen.
Am Anfang und am Ende einer Rampe müssen ausreichend große Bewegungsflächen für Rollstuhlbenutzer vorhanden sein.

Der Personenaufzug des Funktionsgebäudes 1 sowie das neu vorgesehene Behinderten-WC in Achse 1/EG/Haupttribüne ist nach den Anforderungen der DIN 18024 Teil 2 auszubilden und auszustatten.

Die Besucherplätze für Rollstuhlbenutzer (im Bereich EG/Haupttribüne) müssen mind. 95 cm breit und 150 cm tief sein.

82. Der Weg zu den Besucher-WC-Anlagen und diese selbst sind zu kennzeichnen und während der Betriebszeit des Stadions dauernd zu beleuchten.
Die Beleuchtung darf von den Besuchern nicht ausgeschaltet werden können.
In diesen Bereichen ist eine netzunabhängige Beleuchtung einzurichten, die bei Ausfall des Netzstromes mindestens eine Stunde lang eine gute Orientierung ermöglicht (davon

ausgenommen sind Sanitärräume die einzeln weniger als 50 m² Grundfläche aufweisen).

83. Treppenanlagen jeder Funktion mit einer Breite von mehr als 2,5 m sind durch zusätzliche Mittelgeländer / Treppenhandläufe (ohne freie Enden) so zu unterteilen, dass Treppenbreiten von mehr als 2,5 m nicht überschritten werden.

84. Sämtliche neuerrichteten oder umgebauten Treppenanlagen des Stadions und der Nebengebäude, die dem Besucherverkehr (auch im Gefahrenfall) dienen, müssen an beiden Seiten feste und griffsichere Handläufe ohne freie Enden haben. Die Handläufe sind jeweils über die Treppenabsätze fortzuführen.
Die Treppen müssen Setzstufen haben (dies gilt nicht für Außentreppen).

Bei den Tribünentreppen sind die Geländer (Seitenbereich zwischen den Treppenstufen und den Handläufen) mit Pressgittern oder gleichwertigen Bauteilen aus nichtbrennbaren Baustoffen zu füllen.

Treppenstufen notwendiger Treppen müssen eine Auftrittsbreite von mindestens 28 cm haben und dürfen nicht höher als 17 cm sein.
Abweichend hiervon werden teilweise Stufenhöhen (Treppensteigungen) bis zu 18 cm zugelassen.

Die Treppenläufe sollen zwischen zwei Absätzen nicht mehr als 14 Stufen haben. Eine Stufenfolge von 18 Stufen darf jedoch nicht überschritten werden.

Treppenanlagen dürfen erst in einem Abstand von mindestens 90 cm von Türen beginnen.

85. Einzelne Stufen im Zuge von Fluren oder anderen Rettungswegen sind unzulässig, es sind stets Stufenfolgen von mindestens drei Stufen oder Rampen vorzusehen.

Werden im Verlauf von Rettungswegen Höhenunterschiede durch Rampen ausgeglichen, so dürfen die Rampen höchstens eine Neigung von 10 % haben; in Fluren dürfen die Rampenneigungen maximal 5 % betragen.
Rampen sind beidseitig mit Handläufen auszustatten.

86. Die neu vorgesehenen Tribünenanlagen bzw. die Tribünenbestuhlung ist so auszubilden, dass bei den Sitzreihen eine freie Durchgangsbreite von mindestens 45 cm vorhanden ist (abweichend hiervon wird bei den Oberrangerweiterungen der SW-Kurve und NW-Kurve eine freie Durchgangsbreite von mindestens 40 cm zugelassen).
Die Sitzplätze müssen mindestens 50 cm breit sein.

87. Die Stufengänge der neuerrichteten oder umgebauten Tribünenanlagen müssen eine lichte, nutzbare Breite von mindestens 1,25 m haben.
Die Breite der Stufengänge muss zudem mindestens 1 m je 600 darauf angewiesene Personen betragen.

Die Stufen der Stufengänge dürfen nicht höher als 20 cm sein (abweichend hiervon wird bei den Oberrangerweiterungen der SW-Kurve und NW-Kurve eine Stufenhöhe von maximal 22,2 cm zugelassen).
Die Auftrittsbreite der Stufen muss mindestens 26 cm betragen.

Die neuen Stufengänge müssen analog den Bestandstribünen farblich gekennzeichnet sein.

88. Im Unterrang muss jedem Stufengang ein sogenannter Panik-Ausgang zum Spielfeld zugeordnet sein (ausgenommen hiervon bleibt der Bereich der Haupttribüne).
Die Paniktüren in den Abschrankungen zwischen dem Unterrang und dem Spielfeld sowie die

anschließenden zum Spielfeldniveau führenden Stahltreppen müssen jeweils ein lichte, nutzbare Breite von mindestens 1,25 m aufweisen.
Die Treppenstufen dieser Treppen dürfen nicht höher als 19 cm sein und müssen eine Auftrittsbreite von mindestens 26 cm haben.
Die Paniktüren dürfen nur vom Innenbereich oder von zentralen Stellen aus (z.B. von der Sicherheitszentrale) zu öffnen sein und müssen in geöffnetem Zustand durch selbsteinrastende Feststeller gesichert werden.

Im Hinblick auf die Anforderungen des § 27 Absatz 1 MVStättV in Verbindung mit § 46 Absatz 1 Nr. 5 MVStättV wird empfohlen, die lichte Breite der Panik-Ausgänge und der zugehörigen Treppen zum Stadioninnenraum (Spielfeld) mit jeweils mindestens 1,8 m zu bemessen.

89. Die unteren Abschlussbrüstungen und/oder Umwehrungen, d.h. die Umwehrungen vor jeder Platzreihe 1, der neuen (steilansteigenden) Oberrang-Tribünen sind an jeder Stelle mindestens 100 cm hoch (bezogen auf das Fußboden-Höhenniveau der 2. Reihe) auszuführen. Entsprechend hohe Umwehrungen bei den Oberrängen müssen ebenfalls vorgesehen werden bzw. vorhanden sein bei den Podesten der Stufengänge und der Mundlöcher und bei der Kameraplattform/Haupttribüne.

Die unteren Abschlussbrüstungen und/oder Umwehrungen der (nicht steilansteigenden) Unterrang-Tribünen sind an jeder Stelle mindestens 90 cm hoch herzustellen. Vor Stufengängen muss die Umwehrung mindestens 100 cm hoch sein.

90. Bei den Oberrangtribünen der Südwestkurve und der Nordwestkurve ist wegen der erforderlichen Gruppeneinteilung vor jeder Platzreihe 10 und 17 eine mindestens 90 cm hohe Umwehrung vorzusehen.

Bei der Haupttribüne muss vor jeder Platzreihe 10 eine mindestens 90 cm hohe Umwehrung vorhanden sein.

91. Die Sitzplatzreihen auf der Haupttribüne dürfen in Längsrichtung nicht durch Geländer oder Abschrankungen abgetrennt sein (keine Blockabtrennungen), so dass im Gefahrenfall grundsätzlich alle 4 Ausgänge/Mundlöcher von jedem Besucherplatz aus jederzeit und ohne Hindernisse erreichbar sind.

Blockabtrennungen sind ebenfalls nicht zulässig bei den umgebauten Unterrängen der Südwestkurve und der Nordwestkurve.

92. Sämtliche neu vorgesehenen Umwehrungen, Geländer und Brüstungen (sowie ggf. neu vorgesehene Wellenbrecher/Drängelgeländer bei Stehplatz-Tribünen) des Stadions und der Nebengebäude sind nach den statischen Erfordernissen zu bemessen (Berücksichtigung entsprechender Horizontallasten). Die einzelnen Anforderungen sind mit dem Prüfamt für Baustatik bei der Bauordnungsbehörde abzustimmen.

93. Sämtliche Umwehrungen, Geländer, Wellenbrecher etc. der baulichen Anlage dürfen keine freie Enden haben.

**D. Multifunktionale Nutzung (Event-Nutzung)**

94. Die nutzbaren Tribünen und Ränge des Stadions dürfen von Besuchern zahlenmäßig nur so belegt werden, wie sie für Sportveranstaltungen zugelassen sind.

95. Die untersten bzw. vordersten Reihen 1 und 2 der genutzten Oberränge sind von Besuchern freizuhalten.
Die Nichtbelegung dieser Sitzplatzreihen ist durch geeignete Maßnahmen (Beschilderung, Absperrung, Einsatz des Ordnungsdienstes etc.) sicherzustellen.

Dies gilt nicht für die Reihen 1 und 2 des Oberranges der Südwestkurve (Blöcke 30 und 32) wenn hier die Oberrang-Konstruktion eine ausreichende Schwingungsdämpfung gewährleistet; ein entsprechender Nachweis ist dann vorzulegen.

96. Im Stadion-Innenraum (Spielfeld und Wettkampfbahn etc.) dürfen, aufgrund der für die Besucher zur Verfügung stehenden Fläche,
maximal 23.000 Personen
eingelassen werden, d.h. gleichzeitig anwesend sein.

97. Die erforderlichen Rettungswege aus dem Stadion-Innenraum (Spielfeldfläche) bis zur öffentlichen Verkehrsfläche sind wie folgt zu bemessen:

- 1 m je 450 Personen, vom Stadion-Innenraum über die Treppenausgänge der Unterrang-Blöcke 1A, 13, 15A und 19A und dem Umgang bis zum Stadion-Vorplatz (Ebene ~ 0.00),

- 1 m je 750 Personen vom Stadion-Innenraum über die Rampenausgänge (Marathontor Süd und Durchgänge beiderseits der Haupttribüne) bis zum Stadion-Vorplatz,

- 1 m je 600 Personen vom Stadion-Vorplatz bis zur öffentlichen Verkehrsfläche (außerhalb des eingezäunten Stadionbereiches).

98. Die Unterrang-Blöcke 1A, 13, 15A und 19A sind als Ausgänge und Notausgänge umzufunktionieren, d.h. die bezeichneten Unterränge sind als notwendige Treppen herzurichten.

Die Blöcke sind von Besuchern grundsätzlich freizuhalten.

Die Sitzplatzblöcke 1A, 15A und 19A sind komplett zu entstuhlen.
Beim Stehplatzblock 13 sind die Wellenbrecher (Drängelgeländer) zu entfernen.

Bei den als überbreiten Treppenanlagen umfunktionierten Unterrangblöcken sind an den Seiten und im Abstand von jeweils maximal 5 m feste und griffsichere Handläufe ohne freie Enden anzubringen.

Von den Unterrang-Blöcken muss jeweils ein höhengleicher Austritt zum Umgang auf Ebene +4.95 erfolgen.
Sofern die obersten Stufen des jeweiligen Unterranges höher liegen als der Umgang sind diese zu entfernen, ein Höhenausgleich durch Rampen ist nicht zulässig.

Der transparente Windschutz (leichte Trennwände) zwischen den Unterrangblöcken und dem Umgang ist in der erforderlichen Breite abzubauen.

Die Brüstung bzw. das Geländer am unteren Ende der Unterrang-Blöcke zum Spielfeld hin ist in der erforderlichen Breite abzubauen.

Der Höhendifferenz zwischen dem Unterrangende und dem Spielfeld ist jeweils durch Stahltreppenanlagen auszugleichen.
Die Treppenstufen müssen eine Auftrittsbreite von mindestens 28 cm haben, die Stufehöhe darf 17 cm nicht überschreiten.

Bei den als Ausgänge und Notausgänge vorgesehenen Unterrang-Blöcken 1A, 13, 15A und 19A sind die Sitzplätze, die Wellenbrecher, der Windschutz zum Umgang hin, die Brüstungs-Geländer zum Spielfeld hin sowie ggf. andere Einbauten reversibel zu gestalten.

Durch die bei der Umrüstung verbleibenden Befestigungskonstruktionen der reversiblen Einbauten (Sitzplätze, Wellenbrecher, Windschutz, Brüstungsgeländer etc.) dürfen keine Stolperstellen oder Hindernisse entstehen.
Verbleibende Stützen oder Pfosten können ggf. belassen werden; sie müssen dann farblich auffällig gekennzeichnet sein und durch Abpolsterung entsprechend gesichert sein.

99. Die Panikausgänge bzw. Paniktüren zwischen dem Unterrang und den Stahltreppen zum Spielfeld sind während der Veranstaltungen geschlossen zu halten und dürfen nur im Gefahrenfall zum Spielfeld hin geöffnet werden.

100. Für die gesamte Stadionanlage (einschließlich dem Stadion-Innenraum) ist ein Rettungswegeplan vorzulegen, der den Verlauf der erforderlichen Rettungswege von den Besucherplätzen bis zur öffentlichen Verkehrsfläche (außerhalb der Umzäunung) und ihre Abmessungen mit rechnerischem Nachweis in Abhängigkeit des jeweils zugehörigen Personenstroms (sektorbezogen) enthält.
Die Zufahrten und die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Einsatz- und Rettungsfahrzeuge sind ebenfalls darzustellen.

101. Bei den Nutzungsvarianten mit betriebsmäßiger Verdunkelung des Stadions (ausgeschalteter oder teilweise ausgeschalteter Stadionbeleuchtung) muss während der gesamten Dauer der jeweiligen Veranstaltung eine ausreichende Orientierungsbeleuchtung / Sicherheitsbeleuchtung der Rettungswege, insbesondere der Ausgänge, der Stufengänge und der notwendigen Treppen, bis zur öffentlichen Verkehrsfläche in Betrieb sein.
Die Orientierungsbeleuchtung ist an die Sicherheitsbeleuchtung der baulichen Anlage anzuschließen.

102. Das südliche Marathontor ist als Zufahrt für die Feuerwehr und den Rettungsdienst freizuhalten.
Zur Feuersicherheitswache muss für ein Löschfahrzeug die Zufahrt vom Marathontor Nord aus und der Standort hinter der Szenenfläche/Bühne (im Bereich vor Block 3A/3B) entsprechend der DIN 14090 befestigt sein.

103. Unmittelbar vor der Bühne ist ein 3,0 m breiter Gang für den Ordnungsdienst und die Rettungskräfte herzustellen, so dass der Besucherbereich von der Bühne durch eine Abschrankung getrennt ist.

Um die übermäßige Zuschauermassierung vor der Bühne zu entschärfen, ist im Anschluss an den Durchgang ein abgeschrankter, nur von den Seiten zugänglicher Stehplatzbereich zu schaffen, in dem sich nur 2000 Personen aufhalten.

104. Verkaufsstände im Stadion-Innenraum müssen aus nichtbrennbaren oder aus mindestens schwerentflammbaren Baustoffen bestehen.

105. Die für die Rasenabdeckung verwendeten Bauteile bzw. Materialien müssen aus nichtbrennbaren oder mindestens aus schwerentflammbaren Baustoffen bestehen.

106. Die Verwendung pyrotechnischer Gegenstände ist grundsätzlich verboten.

107. Alle Tore der Stadionumzäunung sind vor Veranstaltungsschluss und im Gefahrenfall zu öffnen.

108. Die Aufstellung fliegender Bauten im Sinne des Art. 85 BayBO (wie Bühnenaufbauten etc.) ist der Bauordnungsbehörde jeweils mindestens eine Woche vorher und unter Vorlage einer gültigen Ausführungsgenehmigung anzuzeigen.
Die fliegenden Bauten dürfen erst in Betrieb genommen werden, wenn sie von der Bauordnungsbehörde abgenommen worden sind (Gebrauchsabnahme).

109. Für jede Veranstaltung hat der Betreiber im Einvernehmen mit den für Sicherheit oder Ordnung zuständigen Behörden ein Sicherheitskonzept aufzustellen.
Im Sicherheitskonzept ist die Mindestzahl der Ordnungsdienstkräfte, je nach Besucherzahlen und Gefährdungsgrad, sowie die betrieblichen Sicherheitsmaßnahmen und die allgemeinen und besonderen Sicherheitsdurchsagen festzulegen.

Die Ordnungsdienstkräfte müssen ortskundig oder entsprechend eingewiesen sein und müssen für die Besucher als solche erkenntlich und einheitlich gekleidet sein.

Der Ordnungsdienst muss unter der Leitung eines vom Betreiber oder Veranstaltungsleiter bestellten Ordnungsdienstleiters stehen.
Der Ordnungsdienstleiter hat die Ordnungsdienstkräfte vor der Veranstaltung in ihre Aufgaben einzuweisen.

Der Ordnungsdienstleiter und die Ordnungsdienstkräfte sind für die betrieblichen, veranstaltungsbezogenen Sicherheitsmaßnahmen, insbesondere für die Beachtung der maximal zulässigen Besucherzahl in den einzelnen Veranstaltungsbereichen sowie für eine geordnete Evakuierung der Veranstaltungsbereiche im Gefahrenfall, verantwortlich.

110. Während der gesamten Dauer der Veranstaltung muss der Betreiber oder ein von ihm Beauftragter (verantwortlicher Veranstaltungsleiter) ständig anwesend sein.

Der Betreiber muss die Zusammenarbeit mit der Polizei, der Feuerwehr, der Brandsicherheitswache, dem Sanitätsdienst / Rettungsdienst und dem Ordnungsdienst gewährleisten.

Der Betreiber ist zur Einstellung des Veranstaltungsbetriebes verpflichtet, wenn die für die Sicherheit der anwesenden Personen notwendigen Auflagen und Anforderungen nicht eingehalten werden bzw. werden können.

Hinweise zur Baugenehmigung:

1. Die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einschließlich ihrer Nebenbestimmungen und der Verordnung über den Bau von Gast- und Beherbergungsstätten (Gaststättenbauverordnung - GastBauV), der Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Versammlungsstätten (Versammlungsstättenverordnung - VStättV), der Verordnung über den Bau von Betriebsräumen für elektrische Anlagen (EltBauV), der Verordnung über Prüfungen von sicherheitstechnischen Anlagen und Einrichtungen (Sicherheitsanlagen-Prüfverordnung - SPrüfV), sowie des Bayerischen Gesetzes zur Gleichstellung, Integration und Teilhabe von Menschen mit Behinderung (Bayerisches Behindertengleichstellungsgesetz - BayBGG) sind einzuhalten.

   Dies gilt auch für die technischen Regeln, die als Technische Baubestimmungen durch öffentliche Bekanntmachung eingeführt sind, insbesondere die Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Hohlraumestriche und Doppelböden, die Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Leitungsanlagen, die Bauaufsichtliche Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Lüftungsanlagen.
   Darüber hinaus wird noch besonders auf die technischen Regeln zum Gesundheitsschutz (PCB-, Asbest- und PCP-Richtlinien) hingewiesen.

   Verantwortung und Haftung für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften, auch wenn diese nicht zu prüfen sein sollten, liegen grundsätzlich bei den am Bau Beteiligten, insbesondere bei dem Bauherrn, dem Entwurfsverfasser und/oder dem Ersteller der bautechnischen Nachweise und dem ausführenden Unternehmer.

2. Die Baugenehmigung gilt auch für und gegen den Rechtsnachfolger des Bauherrn. Sie wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt (Art. 72 Abs. 4 BayBO) und lässt aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtungen zum Einholen von Genehmigungen und Bewilligungen, Erlaubnissen oder Erstatten von Anzeigen unberührt.

3. Für die gastronomischen Betriebe der Erfrischungs- und Imbiss-Stände sowie der Kioske, des Bistros, der VIP-Loge und der Gaststätte mit Freischankfläche ist eine gaststättenrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig beim Ordnungsamt der Stadt Nürnberg gesondert zu beantragen und wird nur dann erteilt, wenn insbesondere die Anforderungen der Verordnung über den Bau von Gast- und Beherbergungsstätten (Gaststättenbauverordnung - GastBauV) erfüllt sind.

4. Alle eventuell noch hinzukommenden oder während der Bauzeit notwendig werdenden, zusätzlichen Restaurierungsmaßnahmen, Farbgestaltungen und dergleichen sind der Unteren Denkmalschutzbehörde so früh wie möglich mitzuteilen; alle derartigen Maßnahmen sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen, die erforderliche schriftliche Zustimmung ist einzuholen.
   Hierzu ist ein ergänzender denkmalrechtlicher Erlaubnisbescheid erforderlich. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich nachträgliche Auflagen und Bedingungen vor.

5. Der Baubeginn ist mindestens eine Woche vor Aufnahme der Arbeiten der Bauordnungsbehörde anzuzeigen (Art. 72 Abs. 7 BayBO). Für diese Anzeige und für Bescheinigungen nach Art. 69 Abs. 4 BayBO sind die mit Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 19.09.2002 (AllMBl Nr. 13/2002, S. 898 ff.) verbindlich eingeführten Vordrucke zu verwenden (§ 15a BauVorlV).

6. Die Baugenehmigung und die Bauvorlagen sowie Bescheinigungen nach Art. 69 Abs. 4 BayBO müssen an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen (Art. 72 Abs. 6 BayBO).

7. Verstöße gegen die gestellten Auflagen, eigenmächtige Abweichungen von den genehmigten Bauvorlagen oder die Nichteinhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften stellen Ordnungswidrigkeiten dar, die mit Bußgeld geahndet werden.

8. Während der Ausführung des Vorhabens ist an der Baustelle eine Tafel, die die Bezeichnung des Bauvorhabens und die Namen und Anschriften des Bauherrn und des Entwurfsverfassers enthalten muss, dauerhaft und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar anzubringen (Art. 12 Abs. 3 BayBO).

9. Die von der Bau-Berufsgenossenschaft Bayern und Sachsen erlassenen Unfallverhütungsvorschriften, die Anforderungen der DIN 4420 Arbeits- und Schutzgerüste sowie die einschlägigen Vorschriften zum Schutz der bei Baumaßnahmen beschäftigten Personen sind genau zu beachten.

10. Der Bauherr hat die Fertigstellung des Rohbaues und die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung genehmigungspflichtiger Anlagen mindestens 2 Wochen vorher der Bauordnungsbehörde anzuzeigen, um die Besichtigung des Bauzustandes zu ermöglichen (Art. 78 Abs. 3 Satz 1 BayBO).

    Für die Anzeige der Fertigstellung des Rohbaus ist der mit Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 19.09.2002 (AllMBl Nr. 13/2002, S. 898 ff.) verbindlich eingeführte Vordruck zu verwenden (§ 15a BauVorlV).
    Bei gewerblichen Anlagen ist die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung auch dem Gewerbeaufsichtsamt anzuzeigen.

    Werden Abgasleitungen, Kamine und Lüftungsleitungen von Räumen mit Feuerstätten, soweit es sich nicht um Leitungen für Lüftungsanlagen mit Ventilatorenbetrieb handelt, eingebaut, so ist mit der Anzeige der Fertigstellung des Rohbaues auch die Tauglichkeit und mit der Anzeige der abschließenden Fertigstellung die Benutzbarkeit durch Vorlage einer Bescheinigung des Bezirkskaminkehrermeisters nachzuweisen.

    Mit dem Innenausbau und der Putzarbeit darf erst einen Tag nach dem in der Anzeige genannten Zeitpunkt der Fertigstellung des Rohbaues begonnen werden (Art. 79 Abs. 1 BayBO). Eine bauliche Anlage darf erst benutzt werden, wenn sie selbst, Zufahrtswege, Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen in dem erforderlichen Umfang benutzbar sind, nicht jedoch vor dem in der Anzeige genannten Zeitpunkt (Art. 79 Abs. 3 BayBO).

11. Im landschaftspflegerischen Begleitplan sind folgende Ergänzungen bzw. Änderungen erforderlich :

    a) Bäume auf dem Grundstück mit Nr. angeben (vorhandene, zu beseitigende und geplante Bäume unterschiedlich darstellen)
    b) Baumart (vorhandene und geplante Bäume)
    c) Pflanzqualität (geplante Bäume)
    d) Kronendurchmesser in m (vorhandene Bäume)
    e) Leitungstrassen und Versorgungsleitungen angeben (Gas, Strom, Wasser)
    f) Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen für Bauaushub

    Der Freiflächengestaltungsplan vom 28.02.2003 Projekt Nr. 202055, Teilpläne Sektor A-C sowie Innenbereich muss entsprechend o. g. Anforderungen bis zu Beginn der Ausführung ergänzt bzw. geändert und mit UwA/3 abgestimmt werden. Er ist in angemessener Frist

spätestens jedoch drei Monate vor Beginn der Ausführung vorzulegen .
Die Durchführung und Überwachung der Außenanlagen ist insbesondere während der Bauzeit durch fachkundige Bauleitung eines Landschaftsarchitekten sicherzustellen.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

Kreisfreie Stadt Nürnberg
Bauordnungsbehörde
Sachgebiet Denkmalschutz
Bauhof 5
90402 Nürnberg

| IHR ZEICHEN | IHRE NACHRICHT VOM | UNSERE ZEICHEN | DATUM |
|---|---|---|---|
| | | A III / KMr-CI | 14.02.2022 |

**Vollzug des Denkmalschutzgesetzes;**
**Kreisfreie Stadt Nürnberg, Karl-Steigelmann-Straße/5 Max-Morlock-Platz 1,**
**Städtisches Stadion, Regierungsbezirk Mittelfranken, Denkmalnr.: D-5-64-000-713**

Gebietsreferentin: Dr. Kathrin Müller, Oberkonservatorin

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach einem ersten Gespräch 2018 (Ortstermin am 10.01.2018) hat die Stadt Nürnberg erneut Kontakt mit dem BLfD aufgenommen, um das weitere Vorgehen für mögliche anstehende Baumaßnahmen am Nürnberger Fußballstadion zu besprechen (Videokonferenz am 19.01.22). Zum jetzigen Zeitpunkt geht es dabei lediglich um grundsätzliche Vorüberlegungen.

In den Vorgesprächen wurde erläutert, dass für eine zukünftige Nutzung des Stadions eine „Weiterentwicklung“ unabdingbar ist. In diesem Zusammenhang wurde das BLfD gebeten, in einer Stellungnahme die erhaltenswerten Bestandteile des Denkmals zu definieren, auf die im Zuge einer Neu- oder Umplanung aus denkmalfachlicher Sicht Rücksicht genommen werden muss.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Baudenkmal, das mit folgendem Text in der bayerischen Denkmalliste verzeichnet ist:

BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPFLEGE

Dienststelle München:
Hofgraben 4
80539 München
Postfach 10 02 03
80076 München

Tel.: 089 2114-0
Fax: 089 2114-300

www.blfd.bayern.de

Bayerische Landesbank München
IBAN DE75 7005 0000 0001 1903 15
BIC BYLADEMM

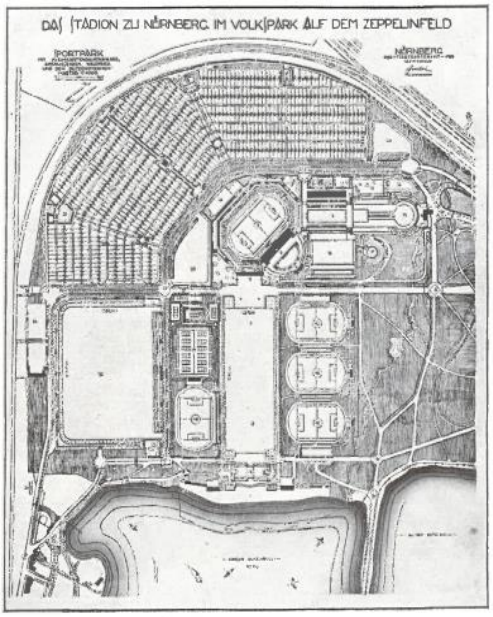
Dr. Kathrin Müller
Abteilung A, Referat III
Oberkonservatorin

Tel.: 089 2114-396
Fax: 089 2114-404
Kathrin.Mueller@blfd.bayern.de

*„Städtisches Stadion, Stadionbau über der Grundlinie des gestreckten Achtecks, mit Westtribüne in den Formen des Internationalen Stils, Stahlbeton- und Glaskonstruktion, und Erdwällen, von Otto Ernst Schweizer, 1926/28, erweitert 1963/65, umgebaut und teilweise erneuert 1987-91 […].“*

Das Stadion liegt außerdem im Bereich des Flächendenkmals „Volkspark Dutzendteich“ (D-5-64-000-2367), das heute vor allem für die in den 1930er Jahren errichteten Kolossalbauten aus der Zeit der NS-Diktatur bekannt ist, dessen erste Gestaltung aber bereits weiter zurückreicht.

Zu seiner Bauzeit in den 1920er Jahren war das Stadion Teil einer künstlerisch angelegten Gesamtplanung, eines „Volksparks“ mit Sportstätten, Spielwesen, Bädern und Gastronomie. Diese von Adolf Hensel geplante Anlage fand bereits zu ihrer Entstehungszeit höchste Anerkennung in der Fachwelt und ist auch heute noch im Luftbild ablesbar.






Die Gesamtanlage ist L-förmig, im Nordwesten war eine große Festwiese geplant, im Südwesten Schwimm- und Sonnenbad. Das „Gelenk“ zwischen diesen Achsen bildet das schräg gestellte gestreckte Achteck des Stadions. Für Details zur Denkmalbewertung wird auf die Stellungnahmen des BLfD, zuletzt vom 17.10.2013 und vom 15.11.2000, verwiesen.

Das Stadion selbst wurde zwischen 1925 und 1928 nach Plänen des Architekten Otto Ernst Schweizer (1890-1965) in seiner ursprünglichen Form errichtet. Die damalige Gestalt des Baus sowie der anderen zur Gesamtanlage gehörigen Bauten ist durch historische Fotos relativ gut dokumentiert. Erste Veränderungen erfolgten bereits, als das Areal ab 1933 zum Reichsparteitagsgelände umgebaut wurde. Seitdem wurde das Stadion mehrfach modernisiert, der umfangreichste Umbau erfolgte 1987 bis 1991, und dann erneut vor der Fußball-WM 2006. Diese Umbauten wurden vom BLfD mitgetragen, da es gelungen ist, vor dem Hintergrund der notwendigen Maßnahmen die bauzeitliche Substanz weitgehend zu erhalten. Es ist also auch eine wechselhafte Geschichte der Weiternutzung und der Anpassung an neue Anforderungen, die die heutige Gestalt des Baudenkmals prägt. Insofern wäre auch die Beibehaltung des Ist-Zustands des gewachsenen Gebäudes ein denkmalpflegerisch adäquater Umgang mit der historischen Substanz. Allerdings sind die späteren Umbauten aus denkmalfachlicher Sicht nicht zwingend zu erhalten.

Sollte eine Neuplanung erforderlich sein, sind aus rein denkmalfachlicher Perspektive folgende Punkte besonders zu berücksichtigen, wobei in jedem Fall auch das Urheberrecht beachtet werden muss.





Den Kern des Baudenkmals bilden die erhaltenen, aktuell stark überformten aber dennoch weiterhin ablesbaren Strukturen der 1920er Jahre:

Noch heute ist vom Ursprungsbau die Zuschauertribüne an der westlichen Längsseite des Stadions weitgehend erhalten, die in den Neubau der 1980er Jahre integriert

wurde. Wieviel bauzeitliche Substanz in den Unterbauten des heutigen Stadionoktogons noch erhalten ist, ist noch zu verifizieren.

Von zentraler Bedeutung ist zudem der landschaftsplanerische Kontext, wie er in dem bauzeitlichen Lageplan und auch noch im aktuellen Luftbild deutlich wird. Dazu gehört insbesondere der gestreckt-achteckige Grundriss und die symmetrisch-axiale Anordnung sowie insgesamt die Situierung innerhalb des Flächendenkmals „Volkspark Dutzendteich“. Insbesondere auf das an der Südtribüne anschließende, ebenfalls als Einzeldenkmal gelistete Stadionbad (D-5-64-000-715) ist in diesem Zusammenhang hinzuweisen. Die historische, 1926/28 zusammen mit dem Stadion errichtete Freibadanlage (Planung O. E. Schweizer) nimmt architektonisch und gestalterisch direkten Bezug auf das Stadion. Diesen städtebaulichen Bezügen muss auch im Zuge einer Weiterentwicklung des Geländes Rechnung getragen werden.

Eine Neuplanung, die den Anforderungen der Denkmalpflege genügt, muss die historischen Gegebenheiten ausreichend berücksichtigen. Dazu ist zunächst eine Bestandsaufnahme zusammenzustellen, die dazu dient, die einzelnen Bauphasen im Detail zu differenzieren. Diese Bestandsaufnahme kann voraussichtlich weitestgehend auf bereits bekanntem historischen Plan- und Bildmaterial aufgebaut werden (ggf. unterstützt durch bauforscherische Sondierungen) und hat den Zweck, im Vorfeld einer weiteren Planung belastbare, präzise Aussagen über den genauen Umfang der erhaltenswerten historischen Substanz treffen zu können.
In jedem Fall ist aus denkmalfachlicher Sicht die historische Bausubstanz des Ursprungsbaus grundsätzlich zu erhalten und denkmalgerecht instand zu setzen. Für die Tribüne sind frühzeitig denkmalerfahrene Firmen zur Tragwerksplanung und Betonsanierung einzubeziehen. Das BLfD empfiehlt, für den Umbau einen Wettbewerb vorzusehen und die entsprechenden Anforderungen in die Auslobung aufzunehmen. Dabei ist unbedingt auch die geschilderte landschaftsplanerische Komponente mit zu berücksichtigen.

Das BLfD bedankt sich ausdrücklich für die frühzeitige Beteiligung. Es ist auch im Sinne der Denkmalpflege, dass das Denkmal weiterhin seinem ursprünglichen Zweck dienen kann, und wir begrüßen sehr die Bemühungen der Stadt Nürnberg, auch weiterhin

gemeinsam eine denkmalpflegerisch vertretbare Lösung zu finden. Sehr gerne stehen wir auch im Vorfeld der Machbarkeitsstudie beratend zur Verfügung.

Einen Abdruck dieses Schreibens erhält die Heimatpflegerin Frau Dr. Maué.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.:

Dr. Kathrin Müller
Oberkonservatorin

Machbarkeitsstudie

# Sportareal Dutzendteich



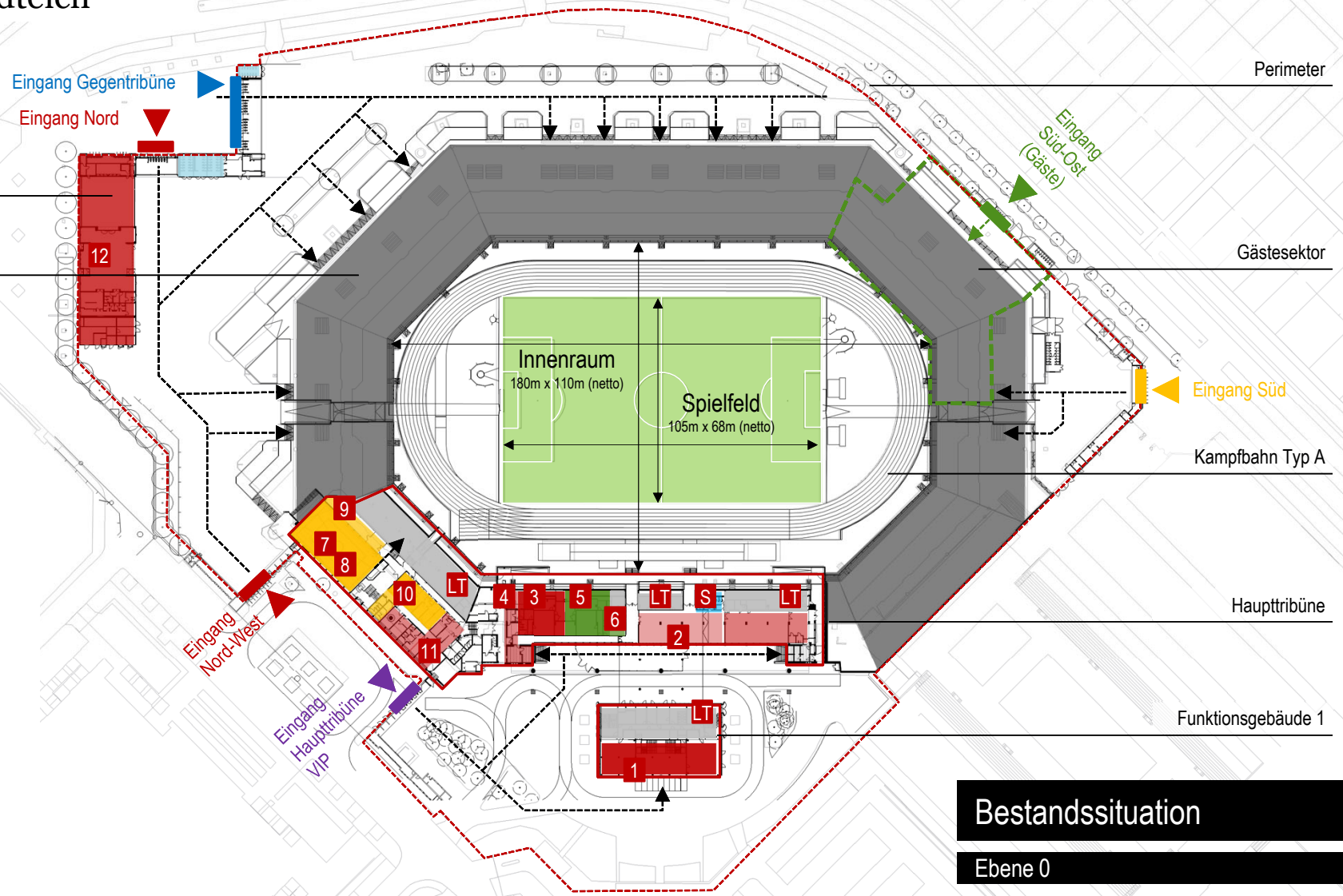

23.05.2023 – Abschlusspräsentation

- Bestand und Ableitung Funktionalplanung
- Denkmalschutz Westtribüne
- Entwicklungsansatz Hospitality

Machbarkeitsstudie

# Sportareal Dutzendteich

## Stadionobjekt




| | | |
|---|---|---|
| 1 | Welcome Zone | ~ 460m² |
| 2 | Mixed Zone | ~ 340m² |
| 3 | Mannschaft Heim | ~ 175m² |
| 4 | Sportmedizin | ~ 57m² |
| 5 | Mannschaft Gast | ~ 180m² |
| 6 | Schiedsrichter | ~ 30m² |
| 7 | Pressekonferenz (t) | ~ 315m² |
| 8 | Sporthalle 14x25m | ~ 420m² |
| 9 | Geräteraum | ~ 75m² |
| 10 | Umkleiden | ~ 250m² |
| 11 | Büro Catering | ~ 220m² |
| 12 | Service-Center | ~ 1100m² |
| LT | Lager / Technik | |

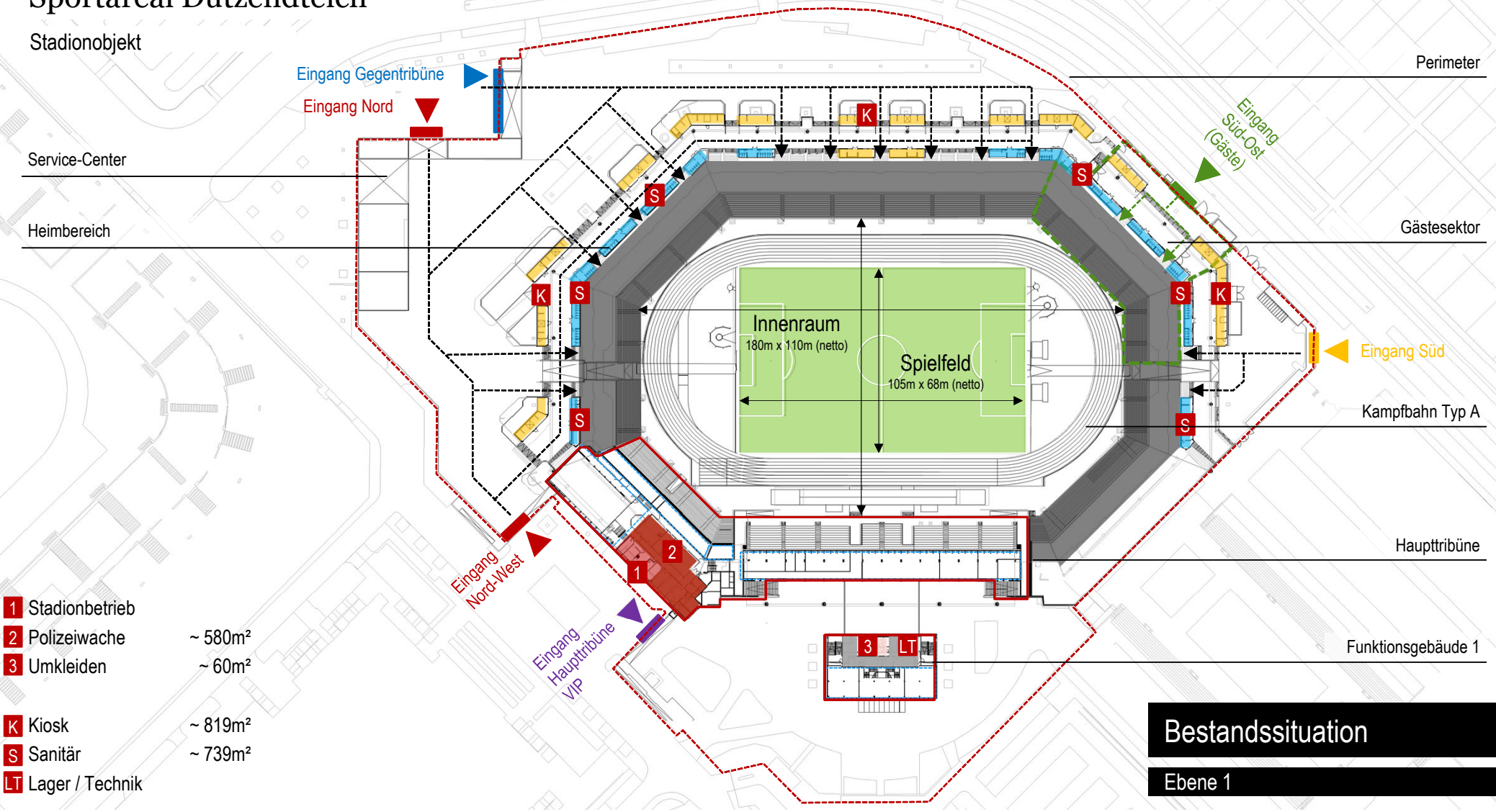
**Bestandssituation**

**Ebene 0**

Machbarkeitsstudie

# Sportareal Dutzendteich

## Stadionobjekt




| | | |
|---|---|---|
| 1 | Stadionbetrieb | |
| 2 | Polizeiwache | ~ 580m² |
| 3 | Umkleiden | ~ 60m² |
| K | Kiosk | ~ 819m² |
| S | Sanitär | ~ 739m² |
| LT | Lager / Technik | |

**Bestandssituation**

Ebene 1

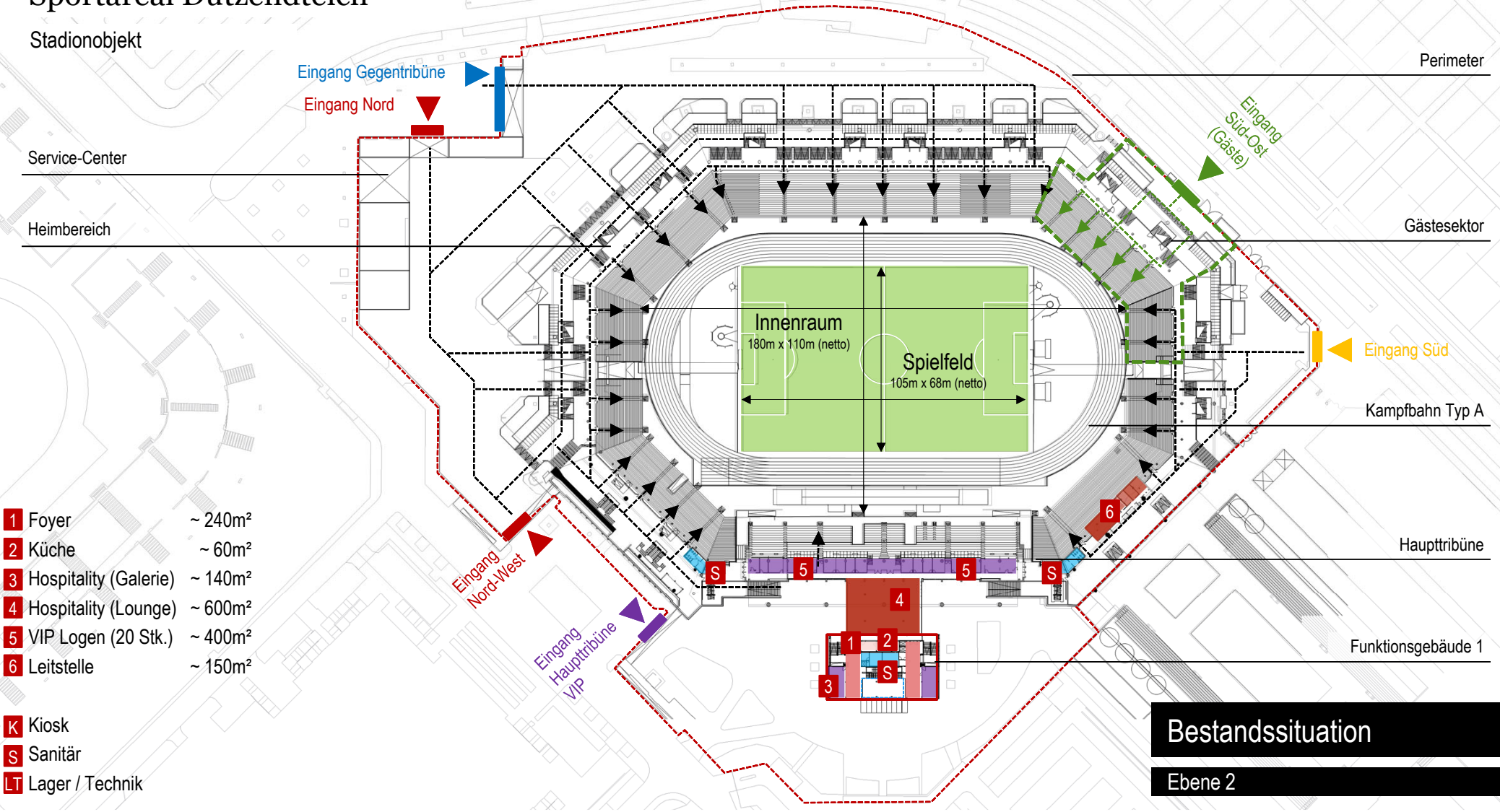


AS+P

Machbarkeitsstudie

# Sportareal Dutzendteich

## Stadionobjekt




| | | |
|---|---|---|
| 1 | Foyer | ~ 240m² |
| 2 | Küche | ~ 60m² |
| 3 | Hospitality (Galerie) | ~ 140m² |
| 4 | Hospitality (Lounge) | ~ 600m² |
| 5 | VIP Logen (20 Stk.) | ~ 400m² |
| 6 | Leitstelle | ~ 150m² |

| | |
|---|---|
| K | Kiosk |
| S | Sanitär |
| LT | Lager / Technik |

**Bestandssituation**

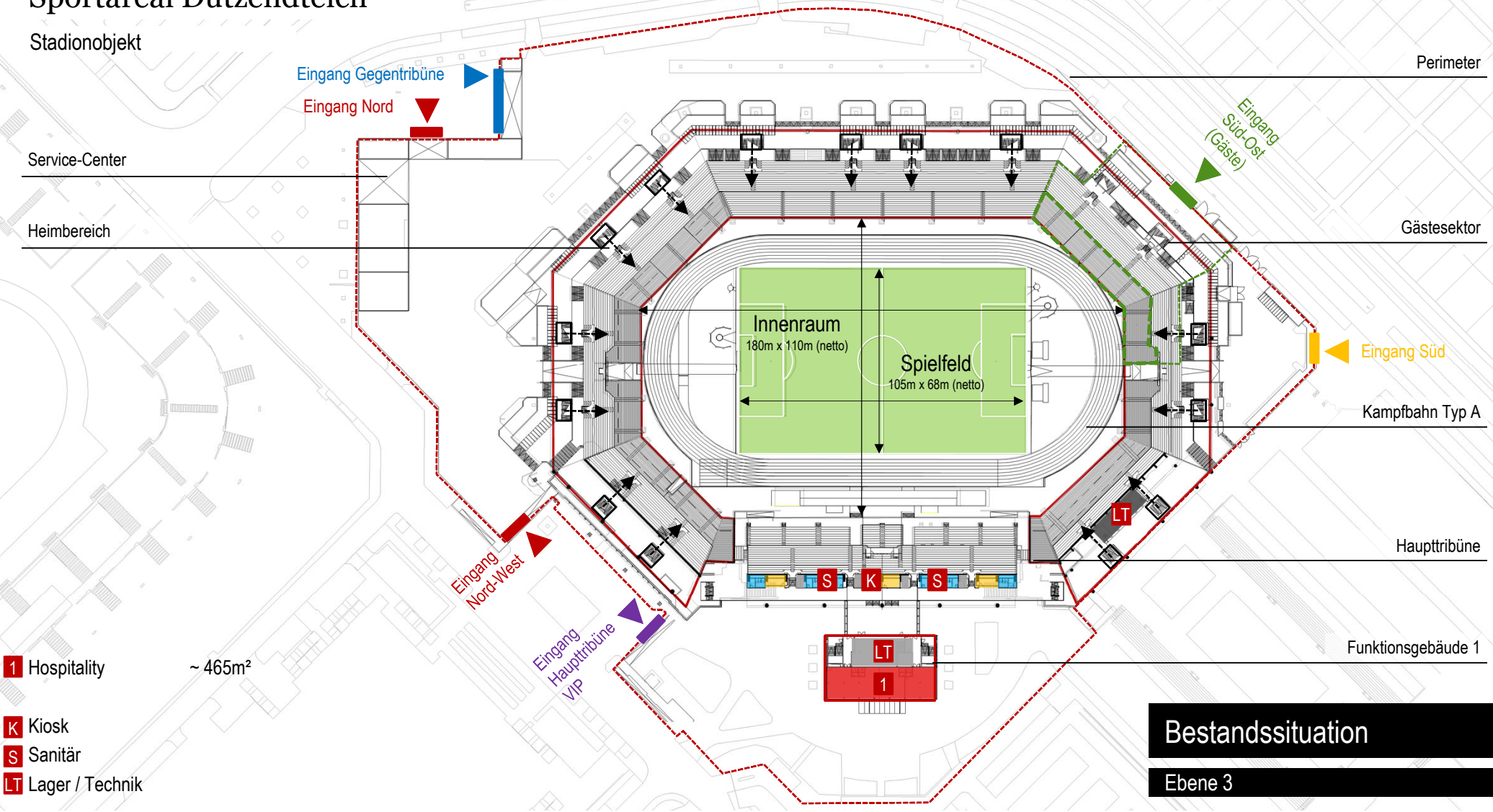
**Ebene 2**



AS+P

# Sportareal Dutzendteich

## Stadionobjekt




1 Hospitality ~ 465m²

K Kiosk
S Sanitär
LT Lager / Technik

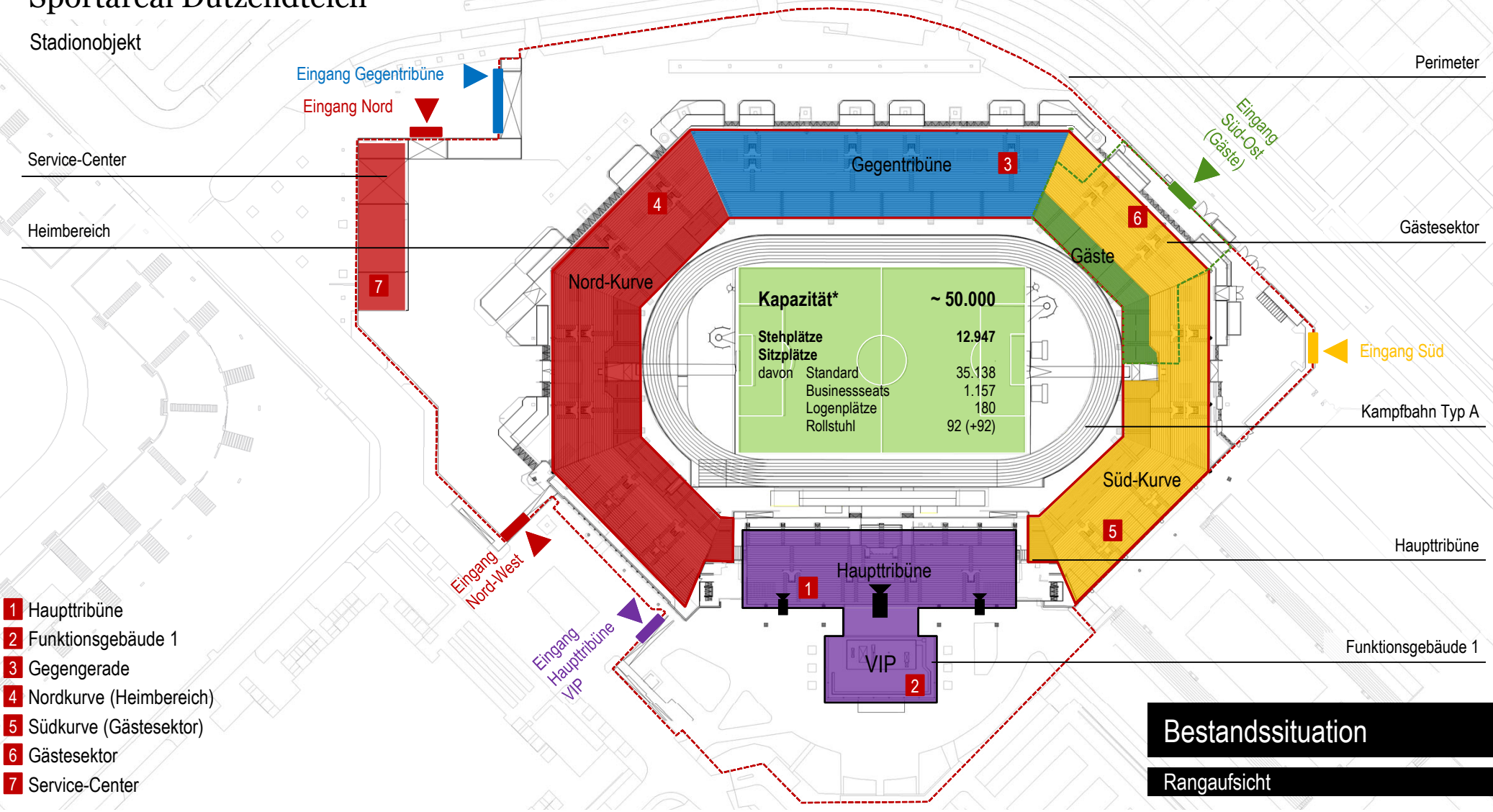
**Bestandssituation**

Ebene 3

Machbarkeitsstudie

# Sportareal Dutzendteich

## Stadionobjekt




1 Haupttribüne
2 Funktionsgebäude 1
3 Gegengerade
4 Nordkurve (Heimbereich)
5 Südkurve (Gästesektor)
6 Gästesektor
7 Service-Center

**Bestandssituation**

Rangaufsicht



AS+P

Machbarkeitsstudie

# Sportareal Dutzendteich

Stadionobjekt

## Annahmen zum Grundansatz Stadion

Primäre Zielsetzung

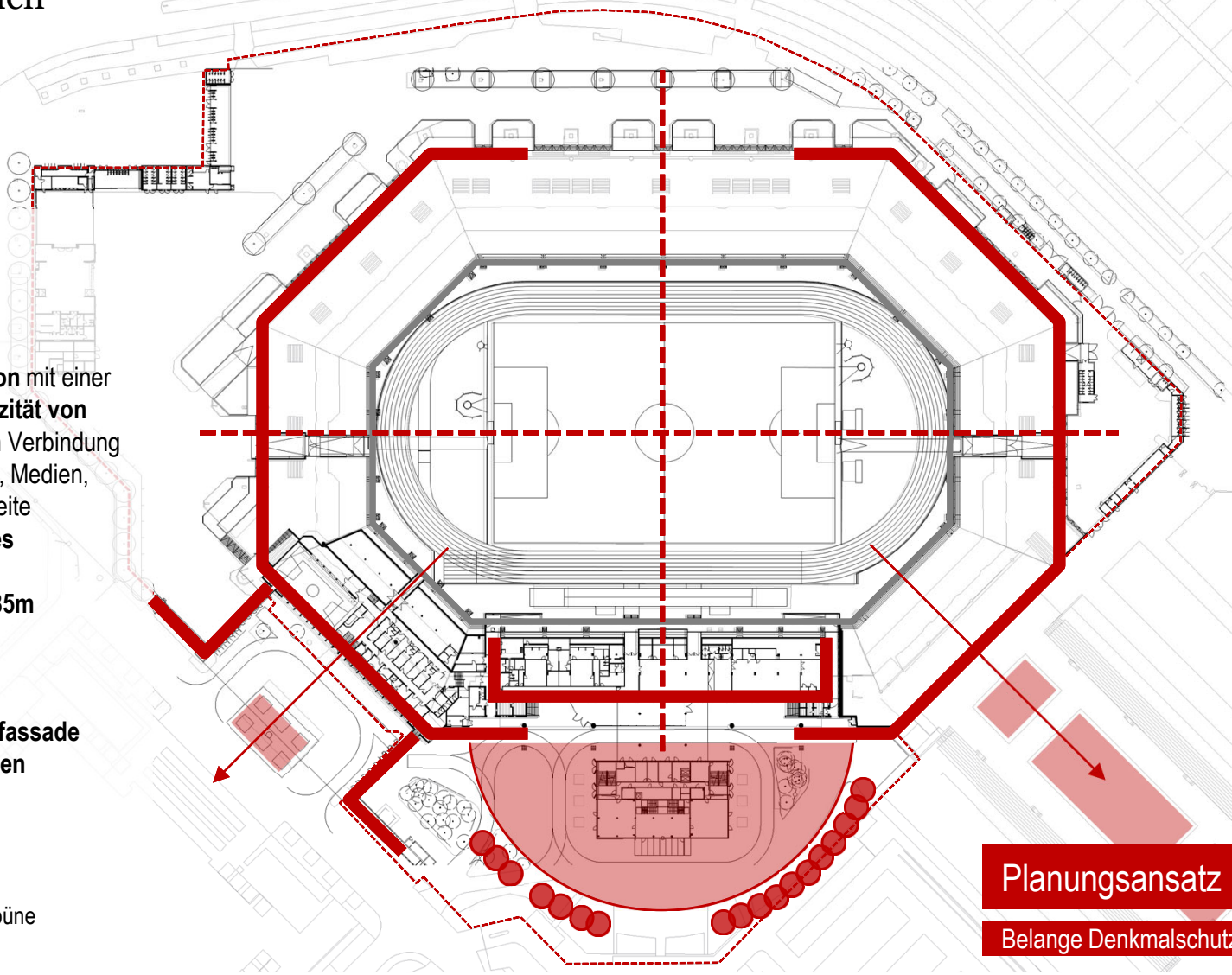
- Stadionkontur als **2-Rang-Stadion** mit einer überschlägigen **Zuschauerkapazität von 45.000 PAX** als **8-Eck-Kontur** in Verbindung mit Betriebsflächen (Spielbetrieb, Medien, Hospitality) in einer tiefen Westseite
- **Erhalt der Achsausrichtung des Bestandsstadions**
- Dimension **Innenraum 125m x 85m**

Sekundäre Zielsetzung

- **Berücksichtigung der denkmalsgeschützten Stadionfassade West inklusive der Kopffassaden**

Nachgeordnete Aspekte

- Durchmarschtor
- Westtribünenbauwerk
- Halbkreisförmiger Vorplatz Haupttribüne
- Einfassung aus Laubbäumen



**Planungsansatz**

Belange Denkmalschutz

Machbarkeitsstudie

# Sportareal Dutzendteich

Stadionobjekt

## Annahmen zum Grundansatz Stadion

Primäre Zielsetzung

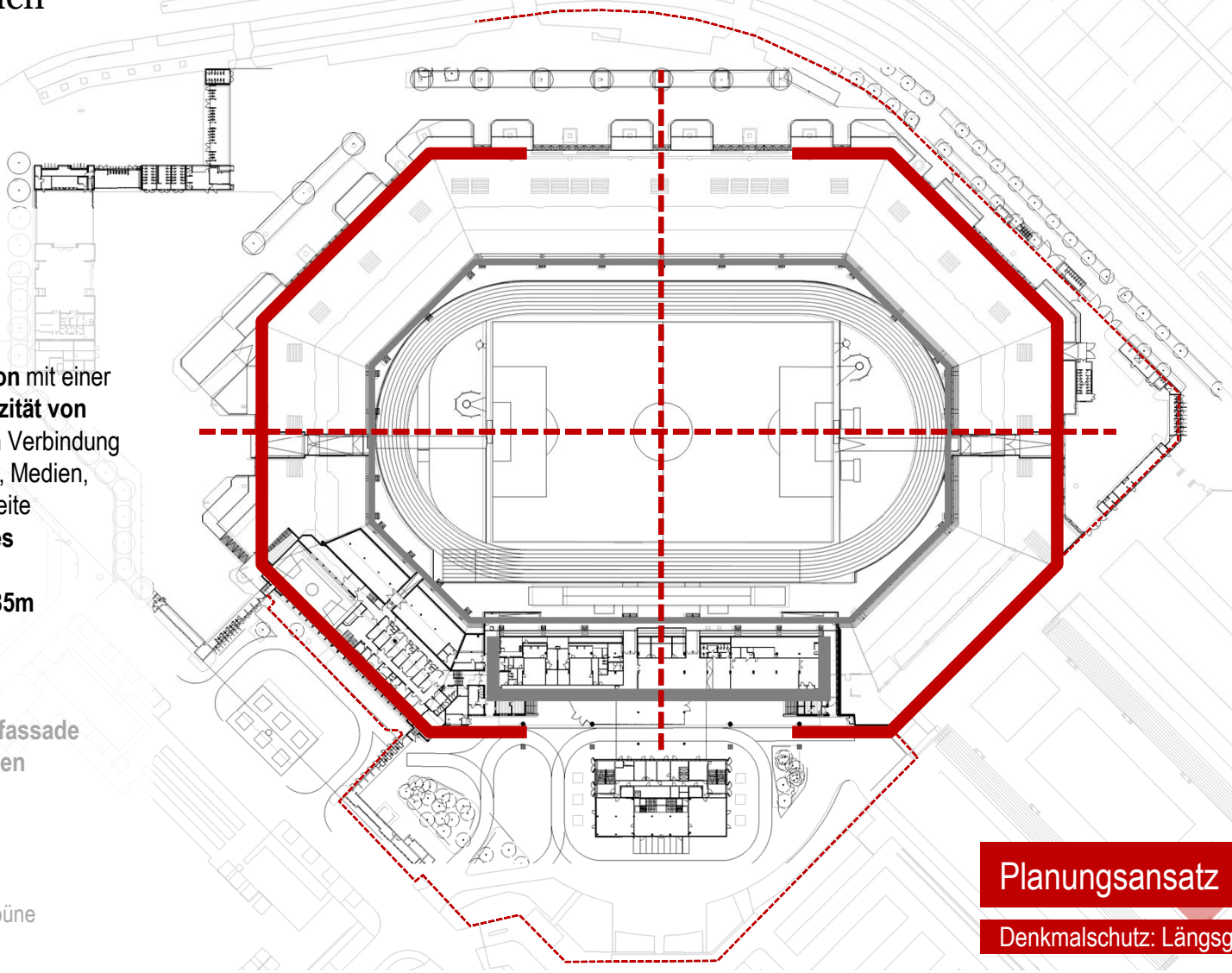
- Stadionkontur als **2-Rang-Stadion** mit einer überschlägigen **Zuschauerkapazität von 45.000 PAX** als **8-Eck-Kontur** in Verbindung mit Betriebsflächen (Spielbetrieb, Medien, Hospitality) in einer tiefen Westseite
- **Erhalt der Achsausrichtung des Bestandsstadions**
- Dimension **Innenraum 125m x 85m**

Sekundäre Zielsetzung

- **Berücksichtigung der denkmalsgeschützten Stadionfassade West inklusive der Kopffassaden**

Nachgeordnete Aspekte

- Durchmarschtor
- Westtribünenbauwerk
- Halbkreisförmiger Vorplatz Haupttribüne
- Einfassung aus Laubbäumen

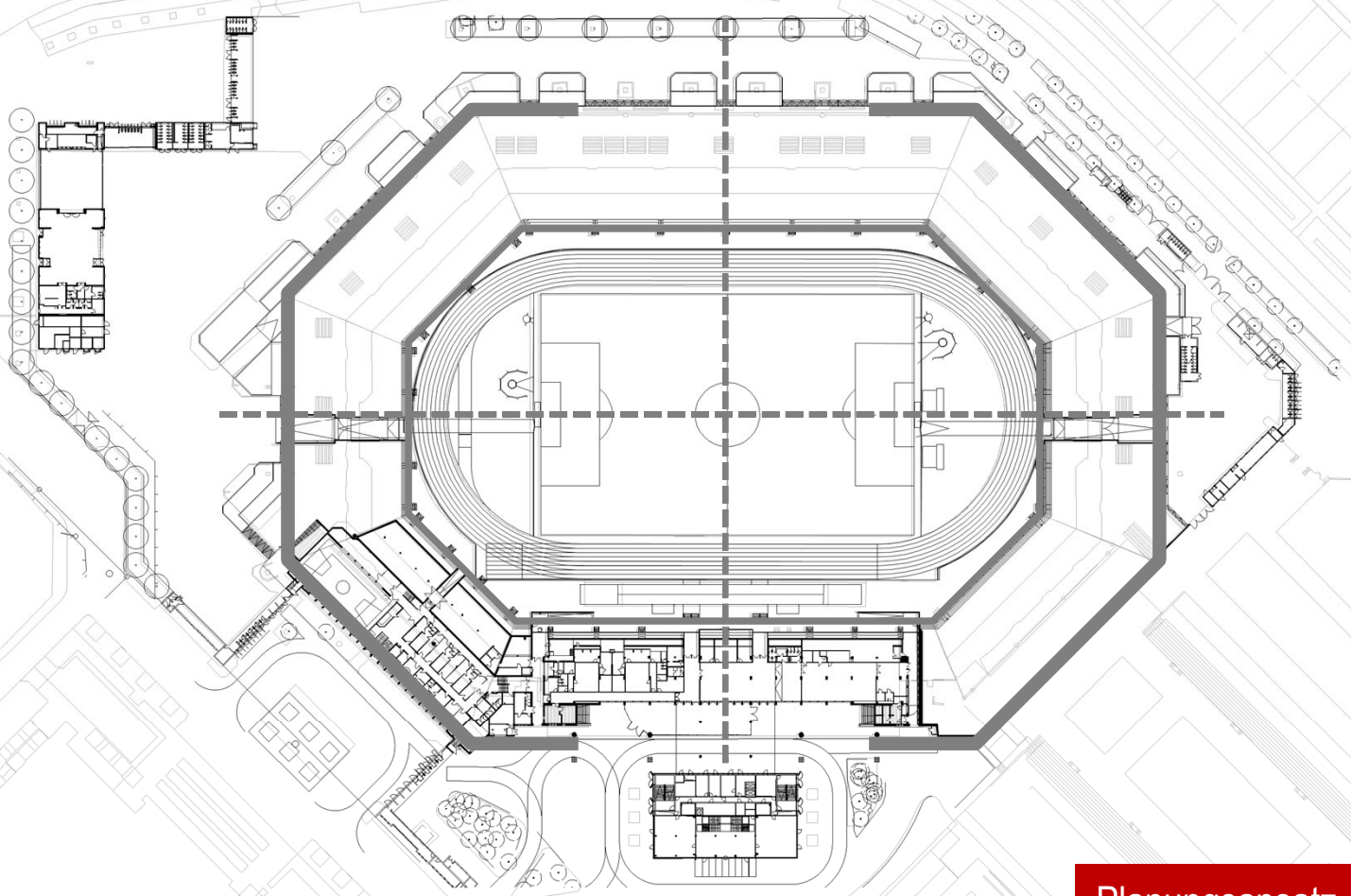


**Planungsansatz**

Denkmalschutz: Längsgestrecktes Achteck

# Sportareal Dutzendteich

Stadionobjekt



## Planungsansatz

Denkmalschutz: Längsgestrecktes Achteck

Machbarkeitsstudie

# Sportareal Dutzendteich

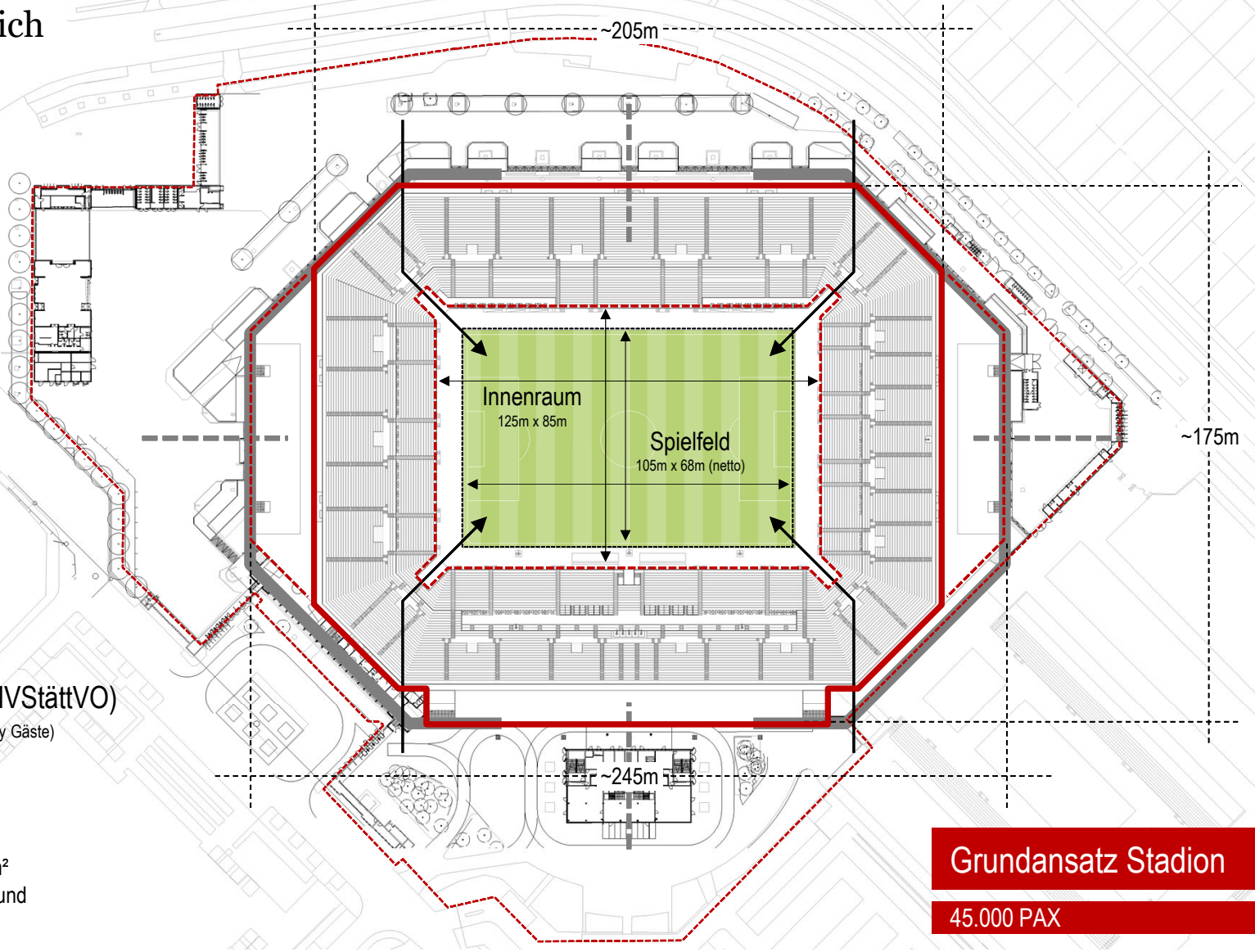
Stadionobjekt

## Unterrang

- Stehplätze im Heim- und Gästebereich
- Sitzplatztribüne in sonstigen Bereichen
- Zugang von Oberkante des Unterrangs – dadurch keine Mundlöcher notwendig

## Oberrang

- Stehplatztribüne im Heimbereich
- Sitzplatztribüne in sonstigen Bereichen
- Reduzierte Anzahl Mundlöcher durch Querverteilung Zuschauer auf Stufengänge




## Sanitärbedarf Gesamt (gem. MVStättVO)

~ 42.800 PAX (ohne Berücksichtigung Hospitality Gäste)

320 WC D | 107 WC H | 214 U

Annahme: 3,2m² je WC | 1,8 m² je Urinal
Entspricht Flächenbedarf von ca. 1.750m²
(Hinsichtlich Berücksichtigung Sektoren und Rangsituation zu verteilen)

**Grundansatz Stadion**

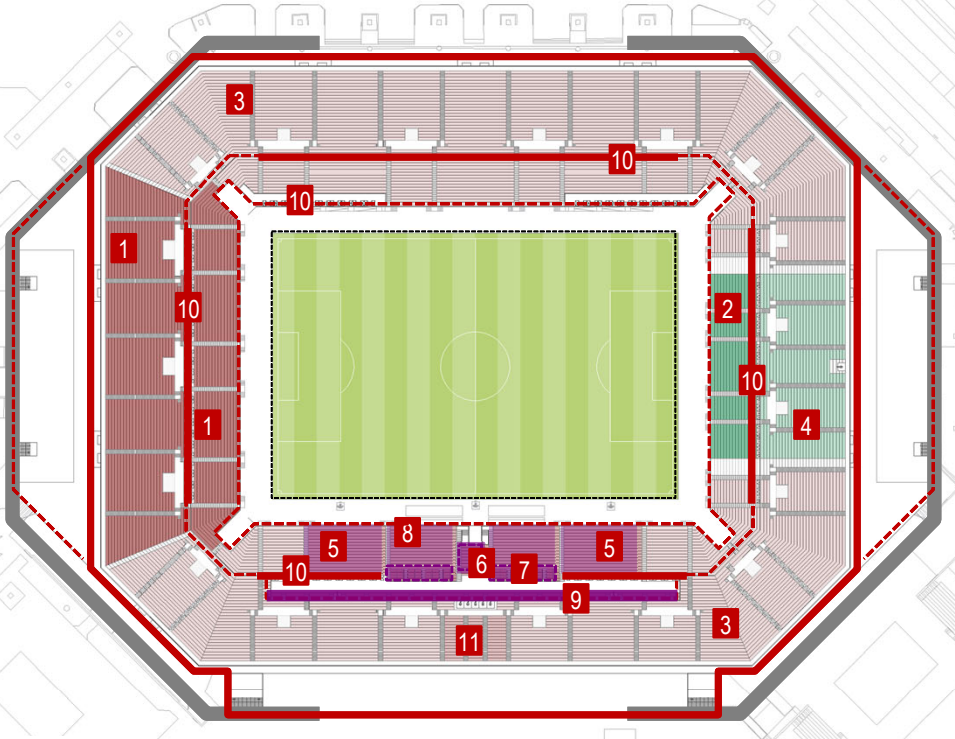
45.000 PAX

Machbarkeitsstudie

# Sportareal Dutzendteich

## Kapazitäten

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Grundkapazität** | | ~ 45.158 | |
| davon Sitzplätze 28.248 PAX | | Int. Kapazität ~36.700 PAX | |
| davon Stehplätze 16.910 PAX | | | |
| 1 | Stehplatz Heim | 14.270 PAX | 16.910 PAX |
| 2 | Stehplatz Gast | 2.640 PAX | |
| 3 | Standard Sitzplatz | 23.260 PAX | 25.500 PAX |
| 4 | Sitzplatz Gast | 2.240 PAX | |
| 5 | Businessseat (Businessclub) | 1.230 PAX | 2.308 PAX |
| 6 | Businessseat (Tunnelclub) | 188 PAX | |
| 7 | Businessseat (Tennisloge) | 192 PAX | |
| 8 | Businessseat (Logenfoyer) | 474 PAX | |
| 9 | Logenplätze | 224 PAX | |
| 10 | Rollstuhlfahrer | 220 PAX | |
| 11 | Presse | 220 PAX | |




| | AKTUELL MAX-MORLOCK-STADION | ZUKÜNFTIG EMPFOHLEN |
|---|---|---|
| GESAMTKAPAZITÄT | 50,070 | 45,000 |
| STEHPLÄTZE (OHNE HOSPITALITY) | 13,300 (27.3%) | 10,300 (25.2%) |
| SITZPLÄTZE (OHNE HOSPITALITY) | 35,433 (72.7%) | 30,700 (74.8%) |
| GESAMTKAPAZITÄT (OHNE HOSPITALITY) | 48,733 | 41,000 |
| LOGENPLÄTZE | 180 | 500 |
| VIP-PLÄTZE | 1,157 | 2,500 |
| PREMIUM GA-PLÄTZE | 0 | 1,000 |
| GESAMTKAPZITÄT HOSPITALITY | 1,337 (2.7%) | 4,000 (8.9%) |

Anforderungsprofil Legends

**Grundkapazität Stadion**

**Hospitalitybereiche**



AS+P

Machbarkeitsstudie

# Sportareal Dutzendteich

Stadionobjekt

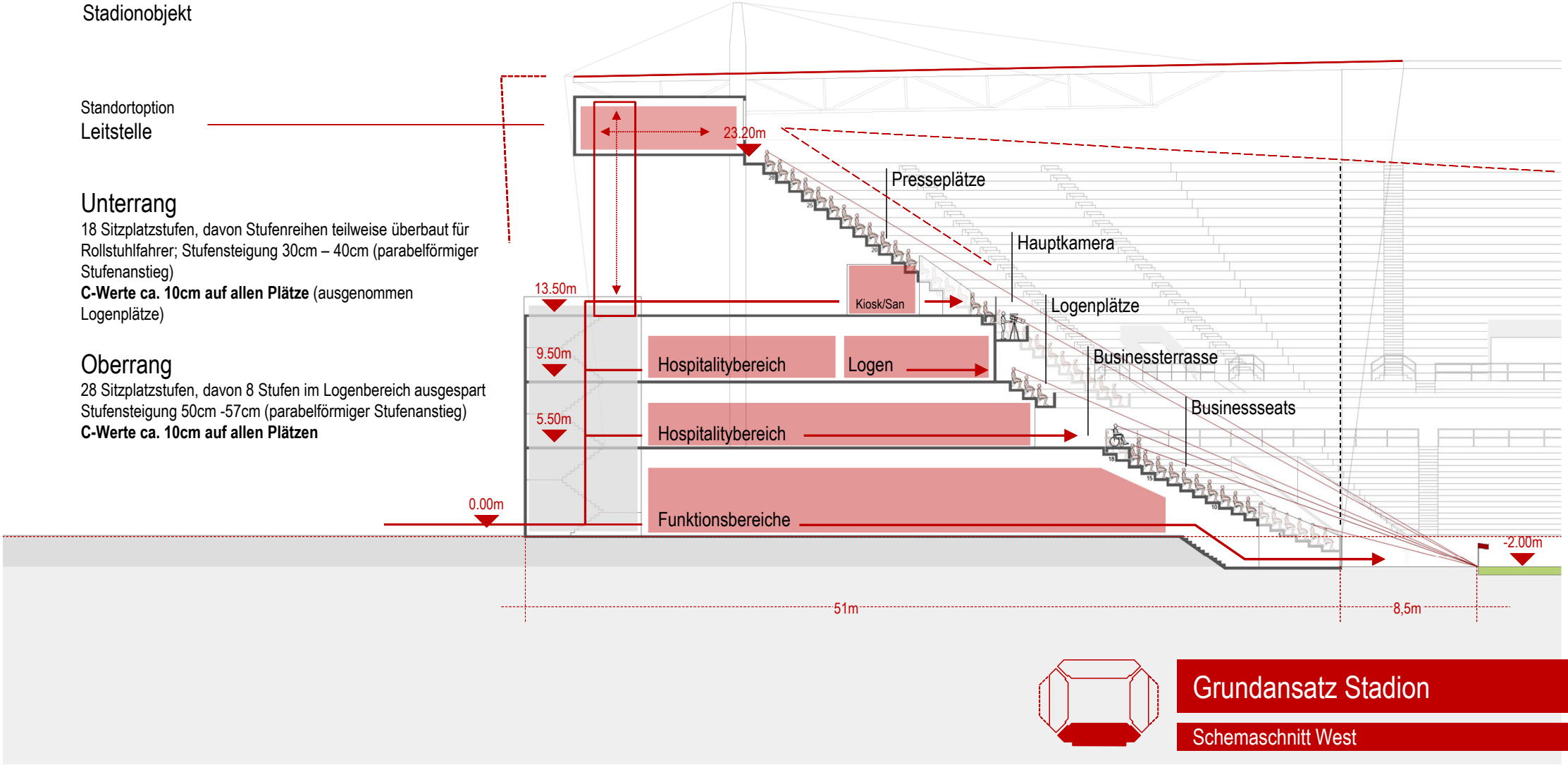
Standortoption
Leitstelle

## Unterrang

18 Sitzplatzstufen, davon Stufenreihen teilweise überbaut für Rollstuhlfahrer; Stufensteigung 30cm – 40cm (parabelförmiger Stufenanstieg)
**C-Werte ca. 10cm auf allen Plätze** (ausgenommen Logenplätze)

## Oberrang

28 Sitzplatzstufen, davon 8 Stufen im Logenbereich ausgespart
Stufensteigung 50cm -57cm (parabelförmiger Stufenanstieg)
**C-Werte ca. 10cm auf allen Plätzen**




Grundansatz Stadion

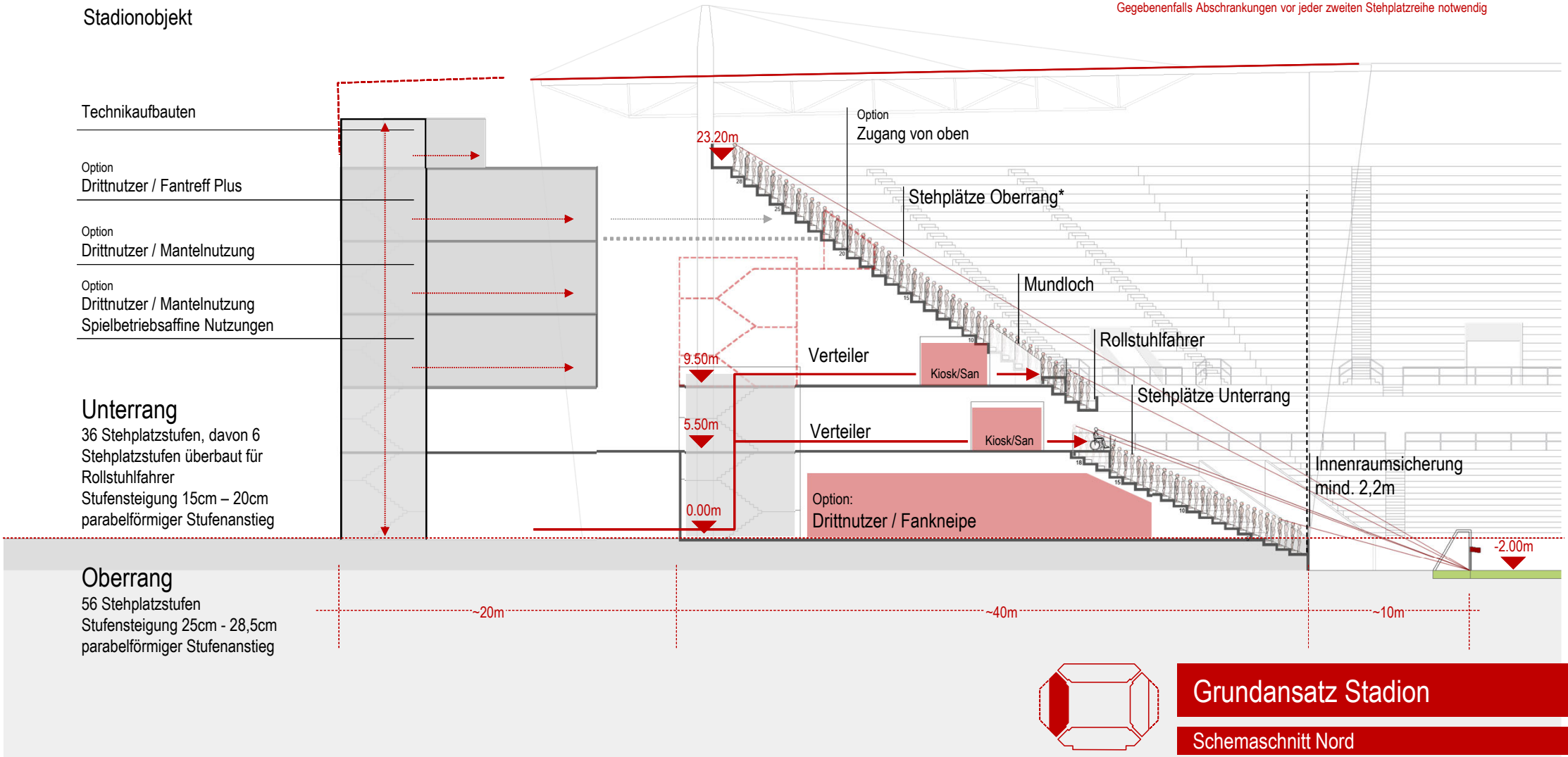
Schemaschnitt West

Machbarkeitsstudie

# Sportareal Dutzendteich

Stadionobjekt

*Stehplätze im Oberrang
Aufgrund Tribünenstufensteigung von mehr als 50cm ist eine Zwillingsstufe im Stufengang notwendig – dadurch kein Höhengleicher Antritt Stufengang / Stehplatzstufe
Gegebenenfalls Abschrankungen vor jeder zweiten Stehplatzreihe notwendig



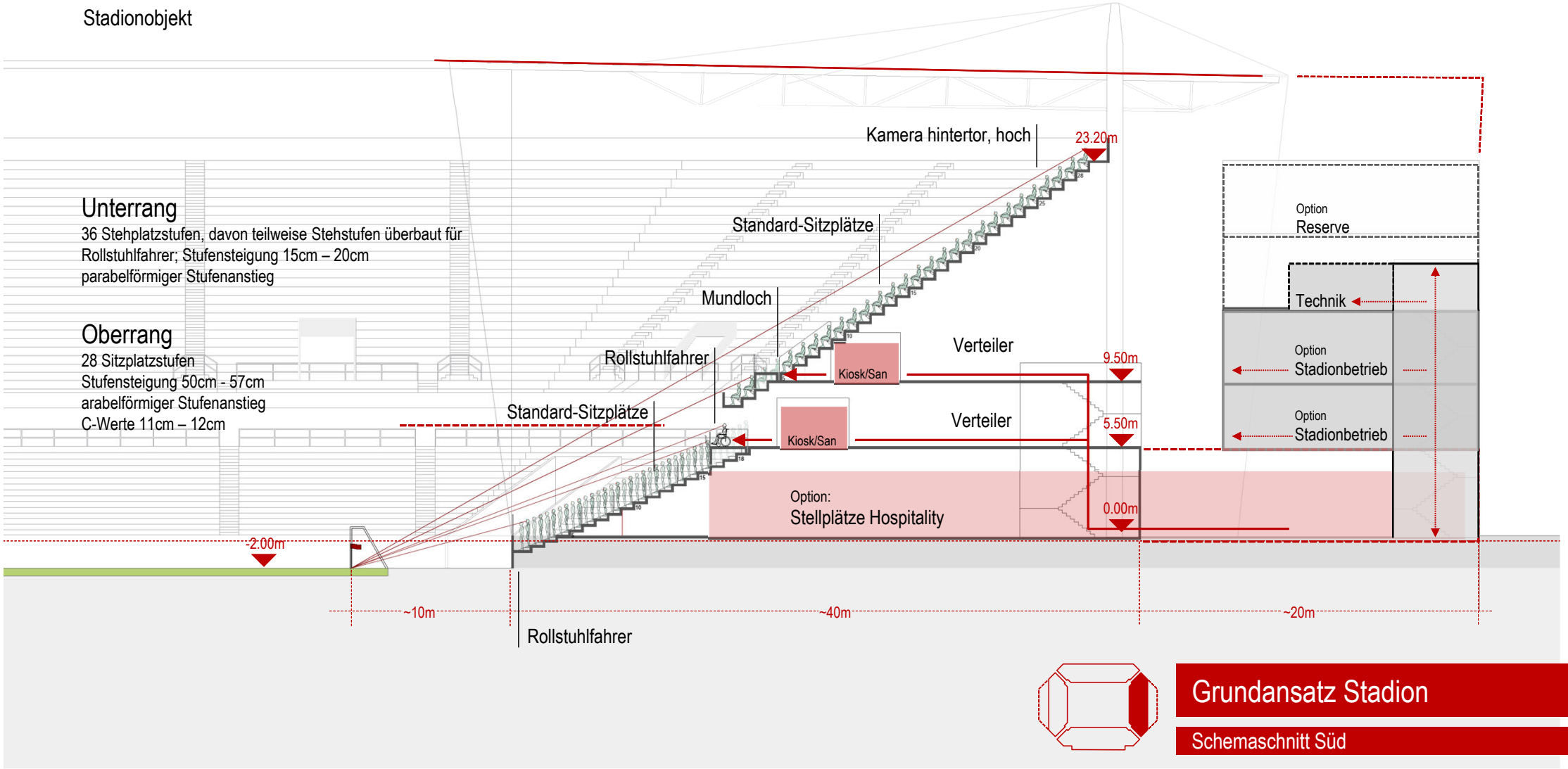

Grundansatz Stadion

Schemaschnitt Nord

Machbarkeitsstudie

# Sportareal Dutzendteich

Stadionobjekt




## Grundansatz Stadion

Schemaschnitt Süd

# Sportareal Dutzendteich

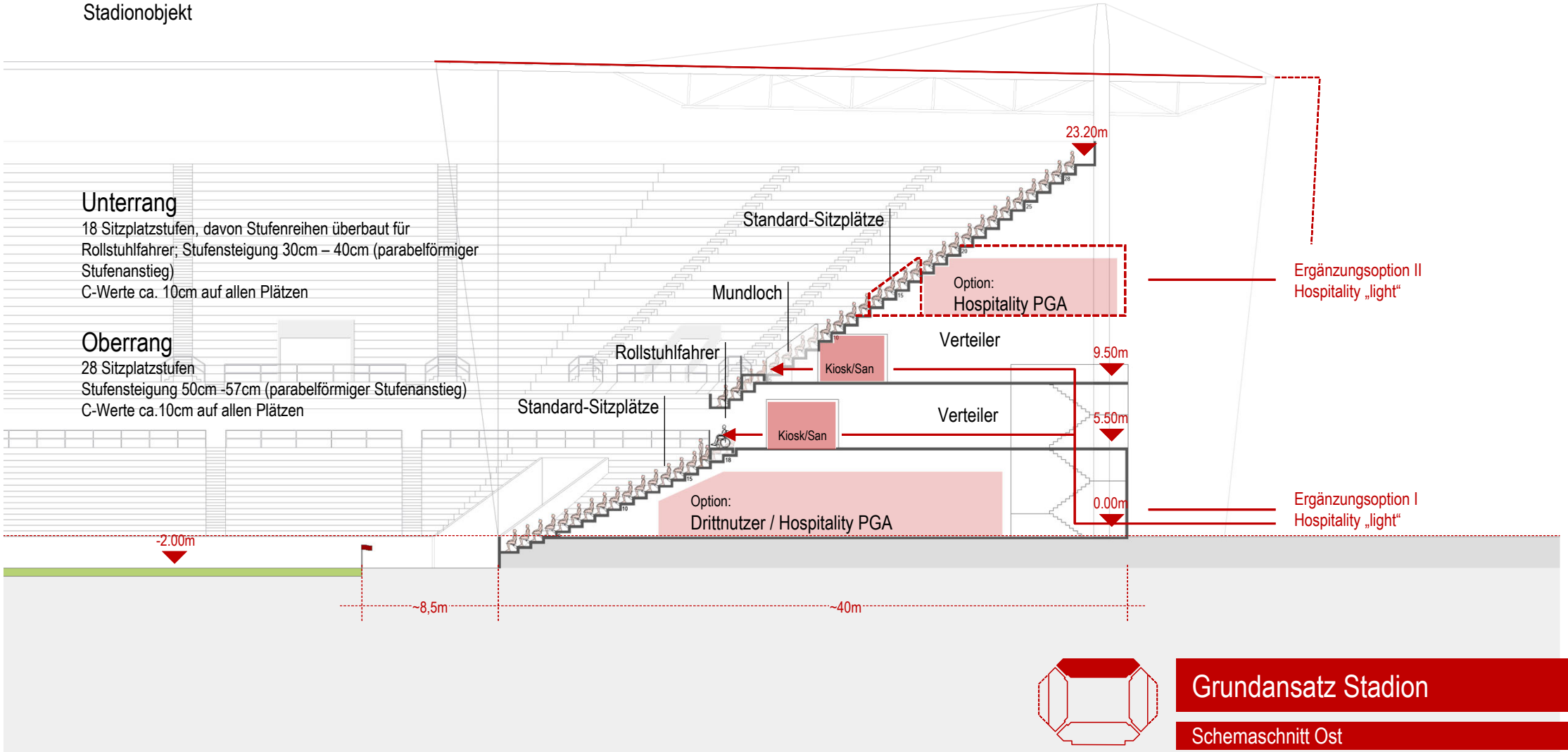
Stadionobjekt

## Unterrang

18 Sitzplatzstufen, davon Stufenreihen überbaut für Rollstuhlfahrer; Stufensteigung 30cm – 40cm (parabelförmiger Stufenanstieg)
C-Werte ca. 10cm auf allen Plätzen

## Oberrang

28 Sitzplatzstufen
Stufensteigung 50cm -57cm (parabelförmiger Stufenanstieg)
C-Werte ca.10cm auf allen Plätzen




**Grundansatz Stadion**

Schemaschnitt Ost

Machbarkeitsstudie

# Sportareal Dutzendteich

## Stadionobjekt

1 **Mannschaft Heim**
Mannschaftsumkleide, Trainer, Physio

2 **Technik**

3 **Mannschaft Gast**
Mannschaftsumkleide, Trainer, Physio

4 **Spielbetrieb**
Schiri, Sammelumkleiden, Büro Offizielle, Arztraum, Dopingkontrolle, Sanitär

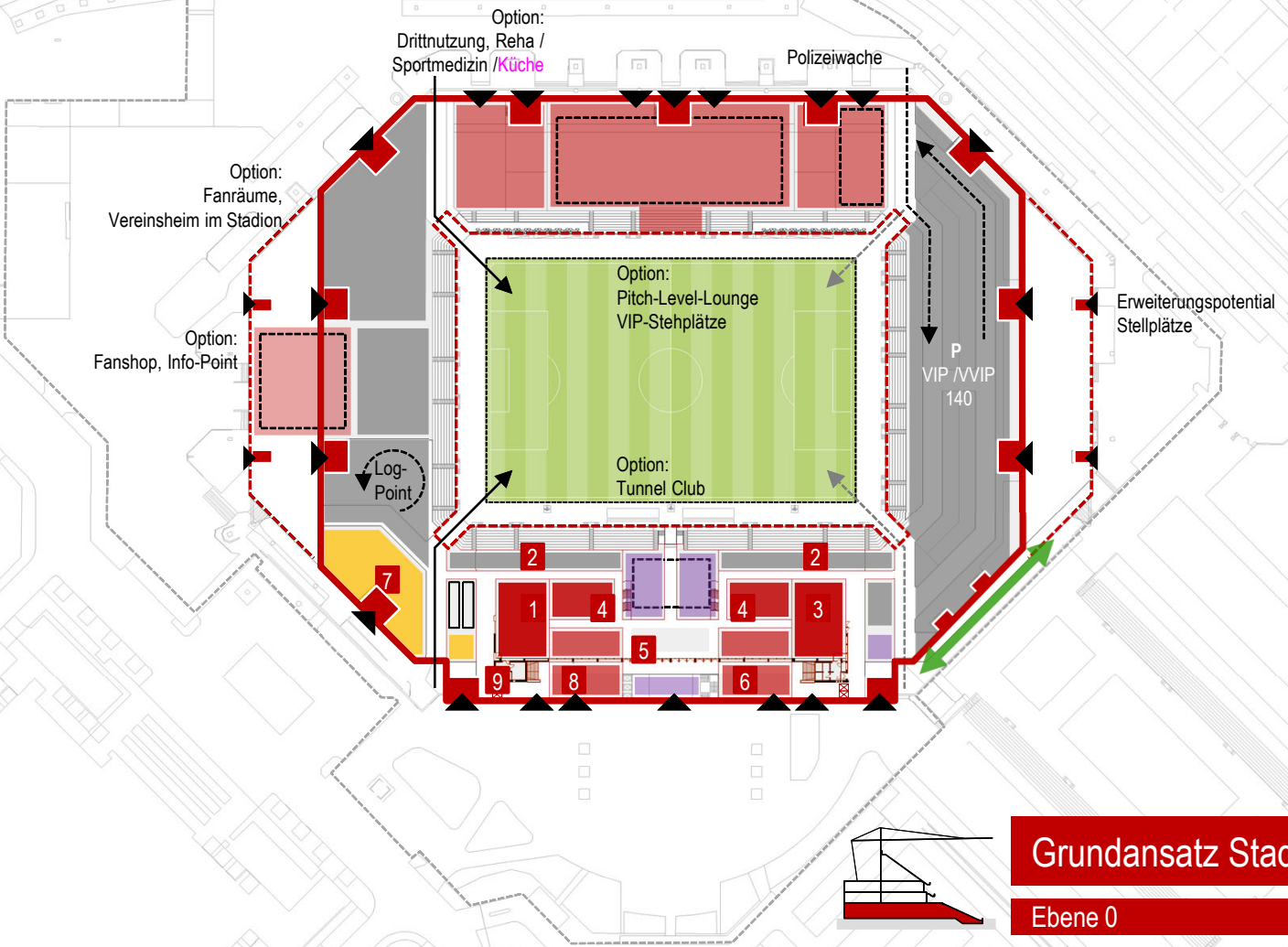
5 **Mixed Zone**

6 **Medienzentrum**
Pressekonferenz, Medienarbeitsraum

7 **Gastrobereich**
Regenerations-/ Spülküche, Kühl-/ Trockenlager, Sozialräume

8 **Merchandising**
Fanshop, Lagerflächen

9 **Stadionbetrieb**
Verwaltung, Greenkeeping, Sozialräume
Info-Point




**Grundansatz Stadion**

Ebene 0

# Sportareal Dutzendteich

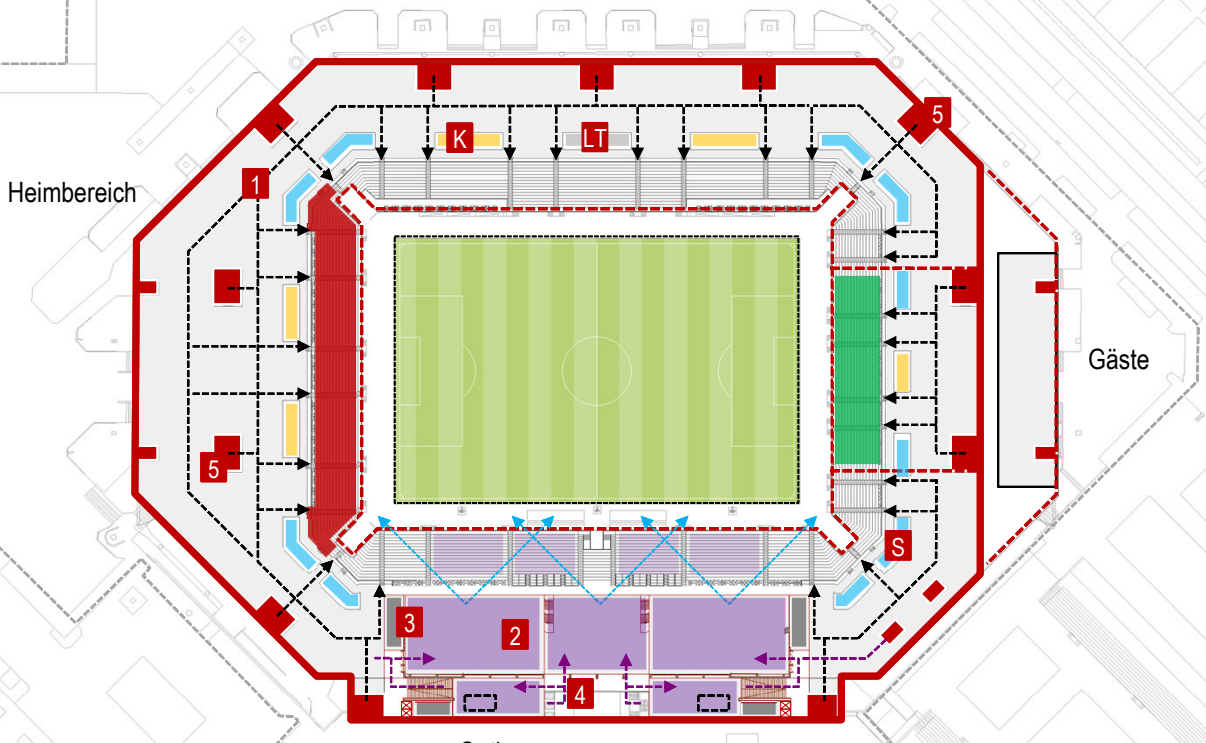
Stadionobjekt

Personenaufzüge Rollifahrer

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Verteilerfläche | ~11.720m² |
| 2 | Businessclub | ~ 2.670m² |
| 3 | Pantry / Ausgabe | |
| 4 | Haupterschließung | |
| 5 | Treppentürme | |

| | | |
|---|---|---|
| K | Kiosk | ~ 410m² |
| S | Sanitär | ~590m² |
| LT | Lager / Technik | |

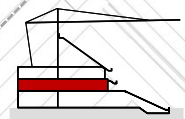
**Businessclub Ebene 1**
2.670 m² BGF
25% Anteil Verkehrsfläche
15% Anteil Gastroinfrastruktur
= 1.600 m² Gastraum
Annahme:
3 Sitzplätze (je 1,4m²) / 1 Stehplatz (je 1m²)
1600 / 5,2 = 332 X 4 = **1.230 PAX**




Option:
Merchandise Pop-Up-Stores
(Reduktion Gastraumkapazität)

Sanitärbedarf UR (gem. MVStättVO)
~ 13.600 PAX (ca. 32%) > 103 WC D | 35 WC H | 69 U
(Kapazität Anteilhaft von Gesamtkapazität ohne Berücksichtigung Hospitality Gäste)

Annahme: 3,2m² je WC | 1,8 m² je Urinal
Entspricht Flächenbedarf von ca. 570m²



**Grundansatz Stadion**

Ebene 1

Machbarkeitsstudie

# Sportareal Dutzendteich

Stadionobjekt

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Verteilerfläche | ~ 7.340m² |
| 2 | Logenboxen | ~ 855m² |
| 3 | Logenfoyer | ~ 1.610m² |
| 4 | Pantry / Ausgabe | |
| 5 | Haupterschließung | |
| 6 | Treppentürme | |

| | | |
|---|---|---|
| K | Kiosk | ~ 900m² |
| S | Sanitär | ~1.200m² |
| LT | Lager / Technik | |

**Logenfoyer Ebene 2**
1.610 m² BGF
25% Anteil Verkehrsfläche
15% Anteil Gastroinfrastruktur
= 933 m² Gastraum
Annahme:
4 Sitzplätze (je 1,4m²) / 0 Stehplatz je 1m²
933 / 5,6 = 166 x 4 = **666 PAX**

**Logen Ebene 2**
12 PAX / 45m² Loge
12 Standard Logen (45m²) > 144 PAX
2 Eventlogen ( 90m²) > 48 PAX
1 Mittelloge (120m²) > 32 PAX
**= 224 PAX**

Sanitärbedarf UR (gem. MVStättVO)
~ 29.300 PAX (ca. 68%) > 218 WC D | 73 WC H | 146 U
(Kapazität Anteilhaft von Gesamtkapazität ohne Berücksichtigung Hospitality Gäste)

Annahme: 3,2m² je WC | 1,8 m² je Urinal
Entspricht Flächenbedarf von ca. 1.200m²




## Grundansatz Stadion

Ebene 2



AS+P

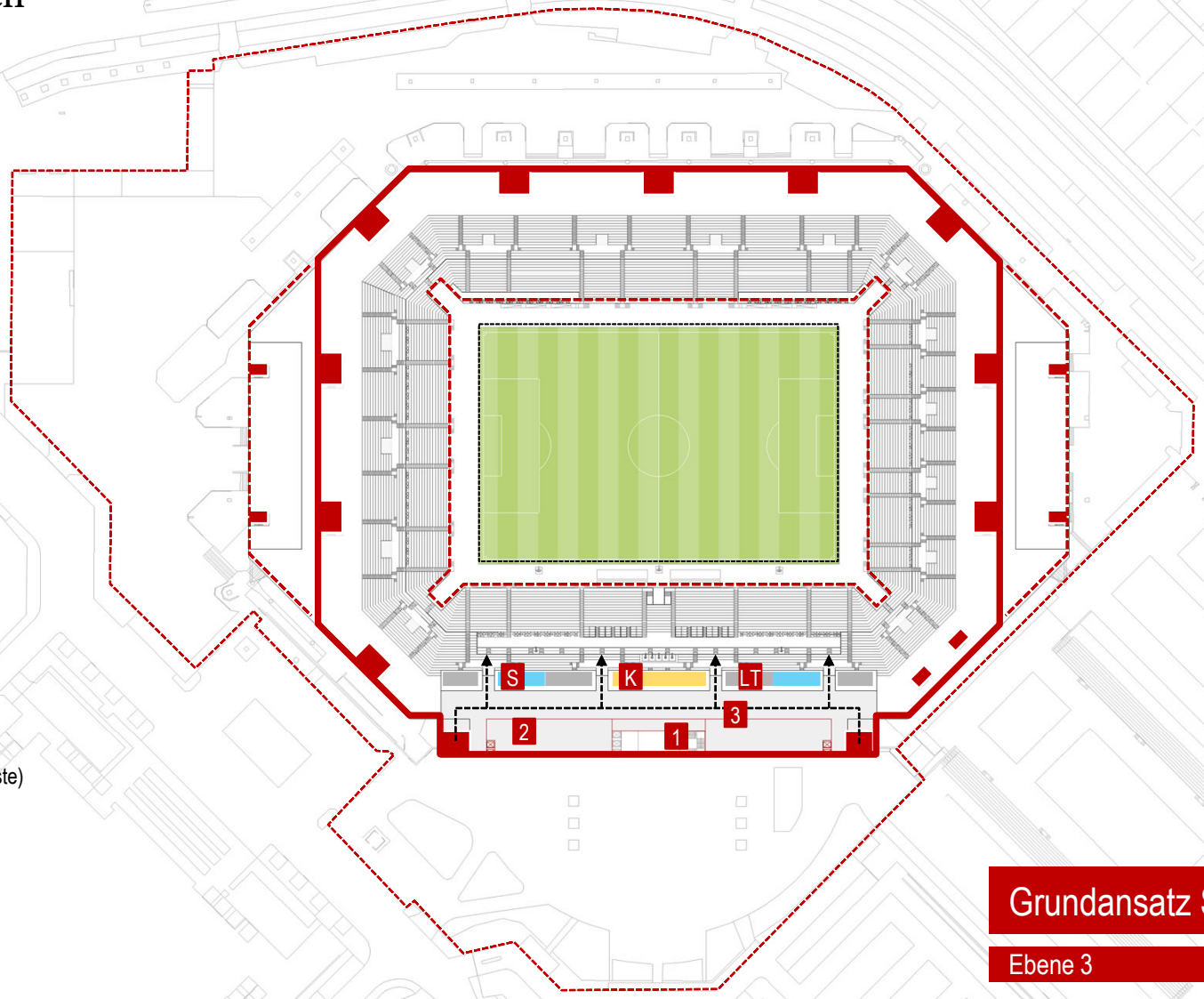
Machbarkeitsstudie

# Sportareal Dutzendteich

## Stadionobjekt

1 Haupterschließung
2 Treppentürme
3 Verteilerfläche Oberrang II ~2.335m²

K Kiosk
S Sanitär
L Lager
T Technik




**Verteilerflächen Gesamt**
Kapazität ~42.900 PAX
(Kapazität ohne Berücksichtigung Hospitality Gäste)

| | |
|---|---|
| Verteiler Ebene 1 | > 11.720m² |
| Verteiler Ebene 2 | > 7.340m² |
| Verteiler Ebene 3 | > 2.335m² |

Verteilerflächen Gesamt > 21.395m²
**Entspricht 2,0 PAX / m²**

Grundansatz Stadion

Ebene 3




Machbarkeitsstudie

# Sportareal Dutzendteich

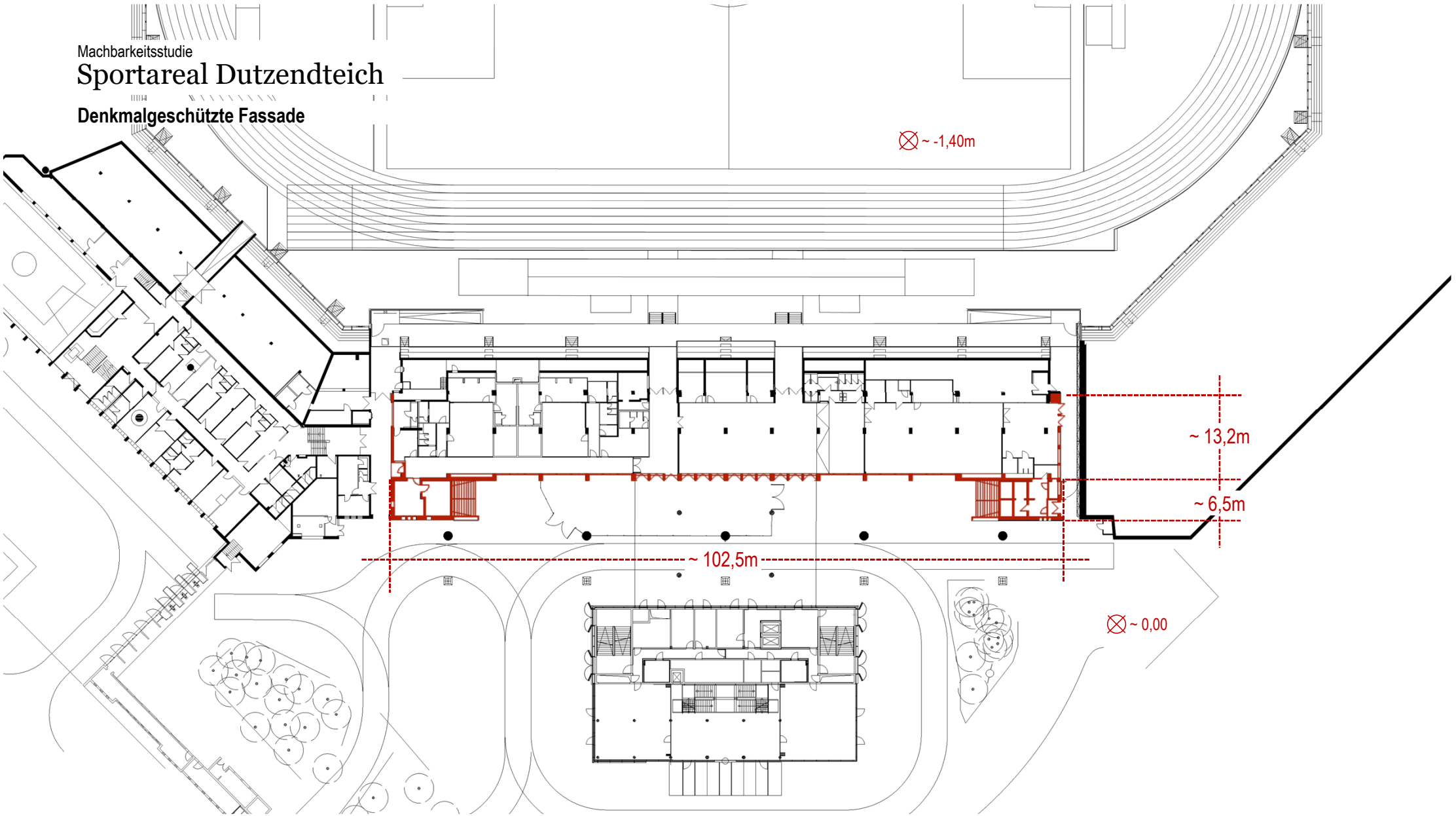
23.05.2023 – Abschlusspräsentation

## – Denkmalschutz Westtribüne

Machbarkeitsstudie

# Sportareal Dutzendteich

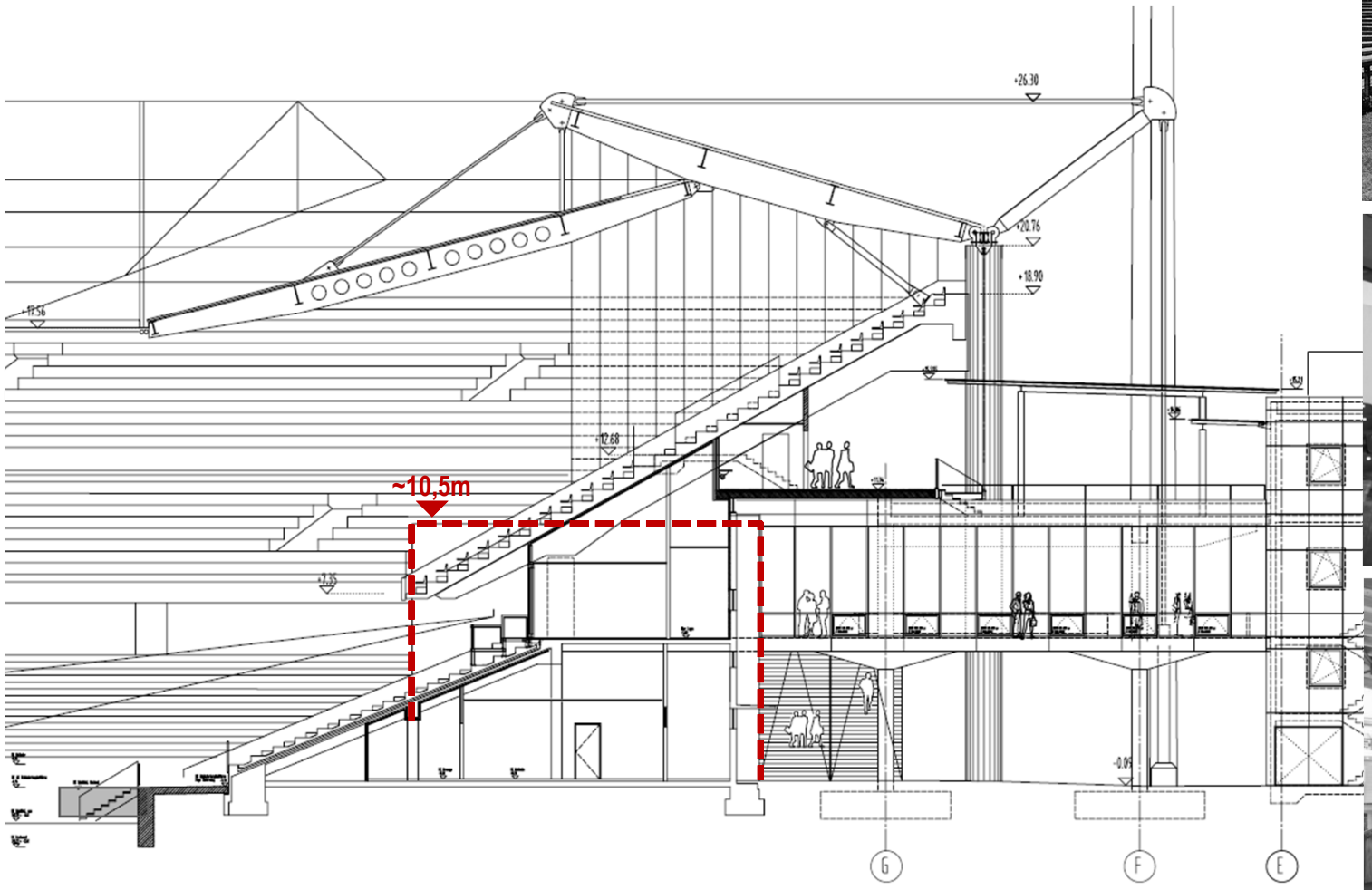
**Denkmalgeschützte Fassade**



Machbarkeitsstudie

# Sportareal Dutzendteich

## Denkmalgeschützte Fassade












Machbarkeitsstudie

# Sportareal Dutzendteich

## Denkmalgeschützte Fassade



Ansicht des nördlichen Teils der Außenfassade mit dem Tribünenüberbau.

Foto: Bestandsdokumentation



Blick vom südlichen Teil des Vorplatzes auf die Südwestfassade der Haupttribüne.

Foto: Bestandsdokumentation



Blick auf die nördliche Freitreppenanlage

Foto: Bestandsdokumentation



Portal mit Vordach und Türen mit Zargen zum ehem. Foyer

Foto: Bestandsdokumentation



Blick vom Vorplatz der Haupttribüne gegen Norden auf die großteils verdeckte Fassade des Altbestandes und die Überbrückung zum VIP-Gebäude

Foto: Bestandsdokumentation



Nordfassade der Haupttribüne auf Höhe der Ebene 2

Foto: Bestandsdokumentation




Südwest- und Nordostfassade der Haupttribüne

Foto: Bestandsdokumentation



Südostfassade der Haupttribüne auf der Höhe von Ebene 4. Gut zu erkennen ist die Konstruktion des Tribünenaufbaus von 1988 / 1991 aus Betonfertigteilen.

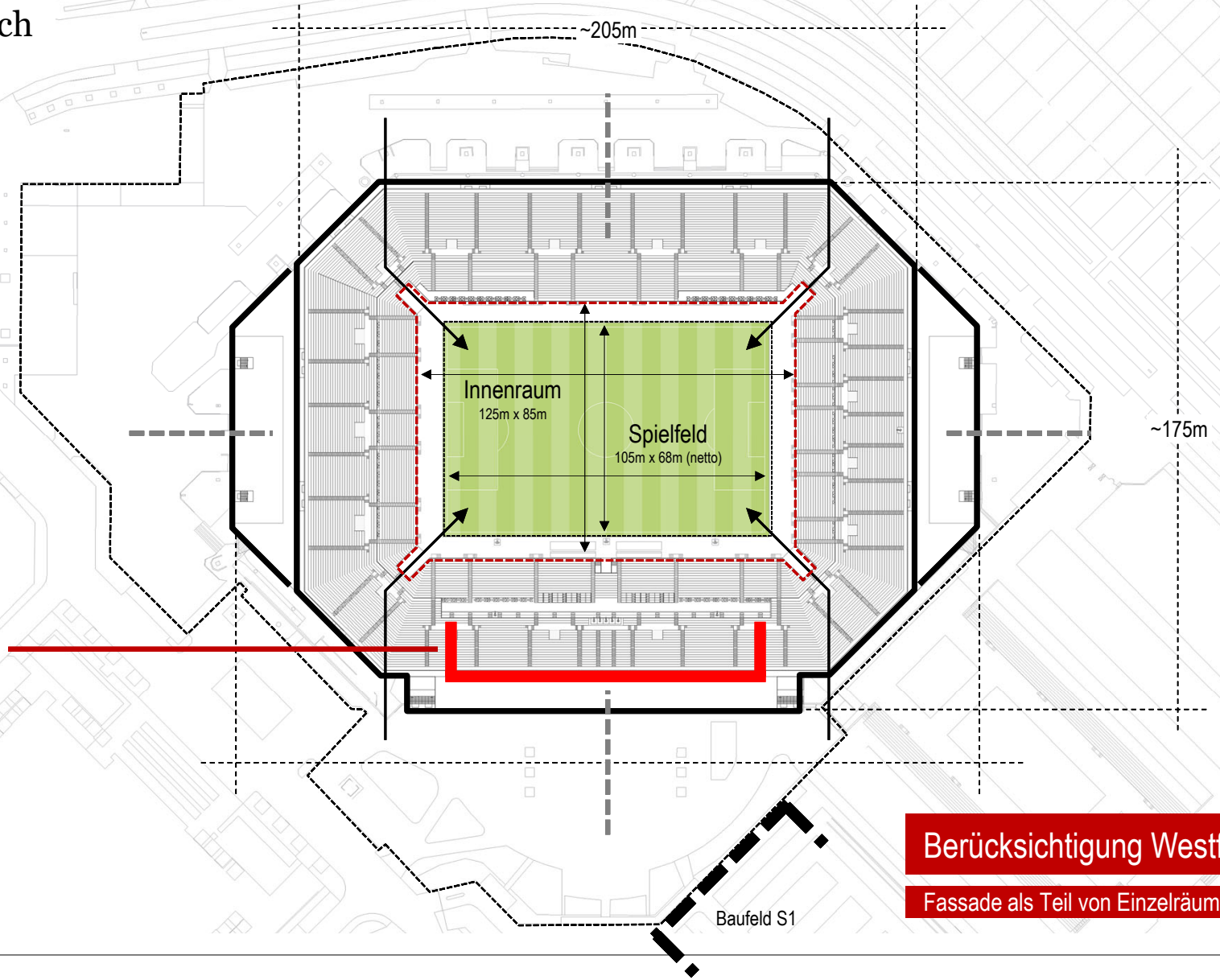
Foto: Bestandsdokumentation

# Sportareal Dutzendteich

**Ansatz A**

– Denkmal Westfassade innenliegend, d.h. Integration der Fassade als innenraumbildendes Element auf jeder Ebene der neuen Haupttribüne

Rückbau Funktionsgebäude 1

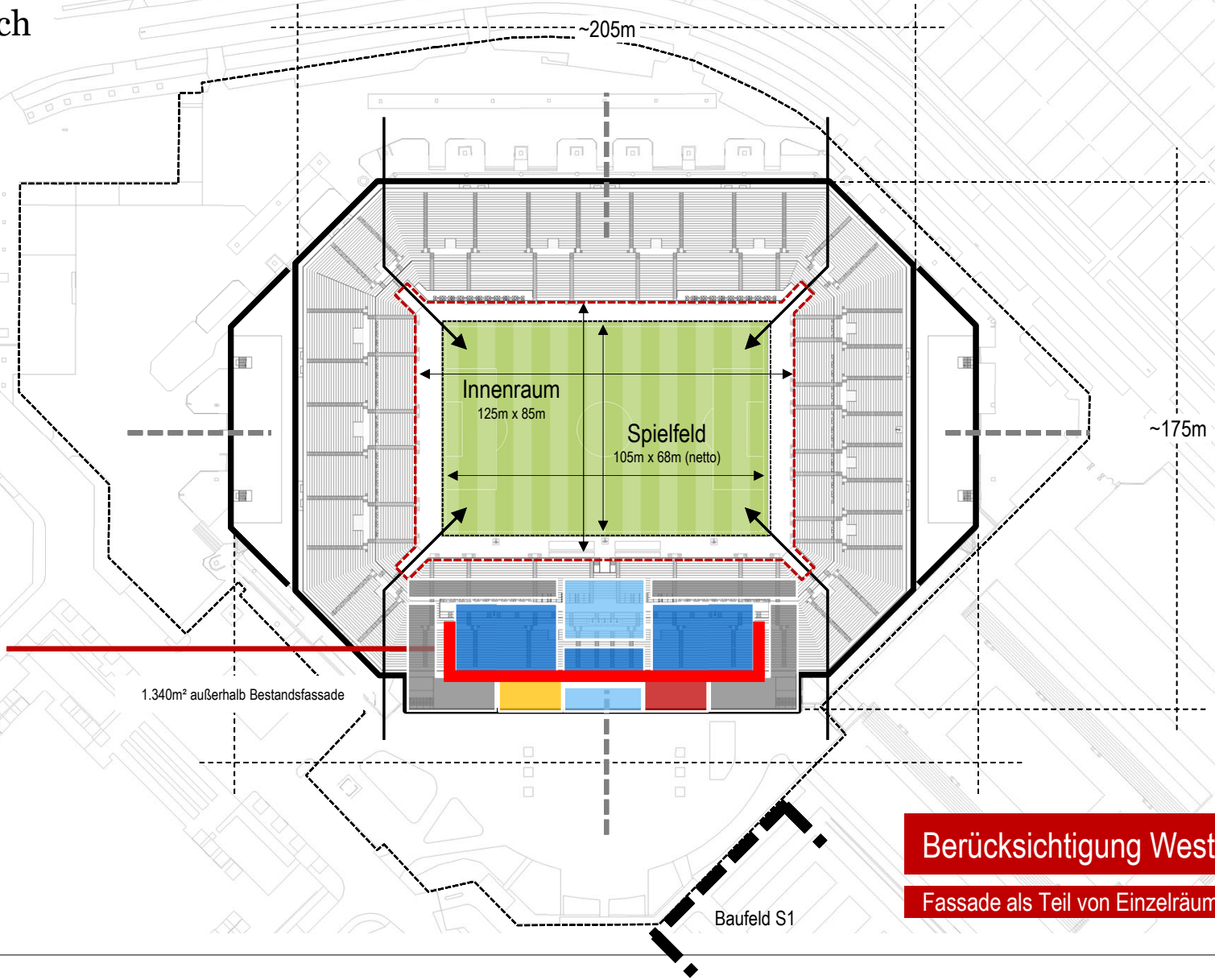



**Berücksichtigung Westfassade**

Fassade als Teil von Einzelräumen

**Ansatz A**

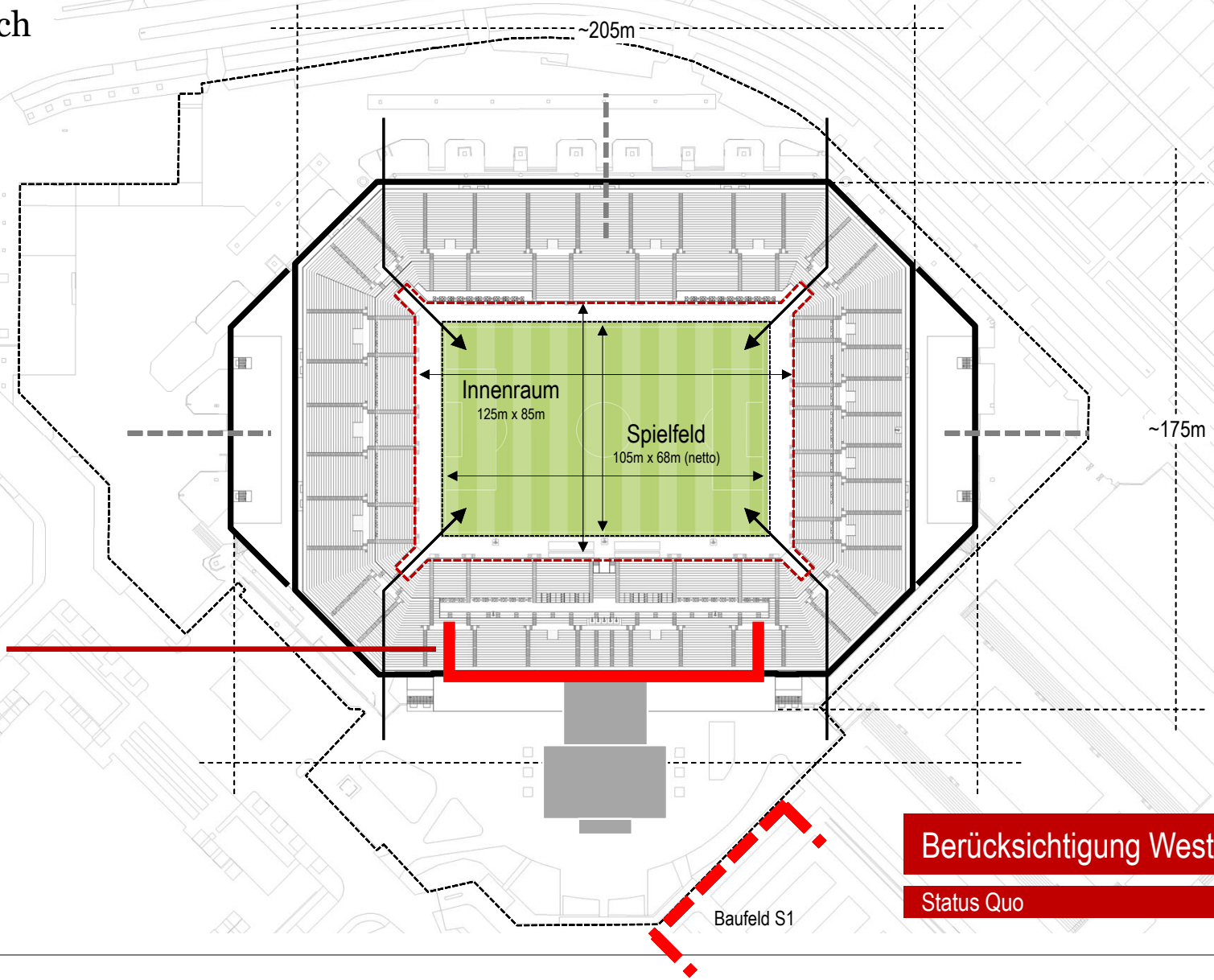
– Denkmal Westfassade innenliegend, d.h. Integration der Fassade als innenraumbildendes Element auf jeder Ebene der neuen Haupttribüne




## Berücksichtigung Westfassade

Fassade als Teil von Einzelräumen

# Sportareal Dutzendteich




**Ansatz B**

– Denkmal Westfassade als neue Außenfassade in der zweiten Reihe mit Bestandserhalt Funktionsgebäude 1

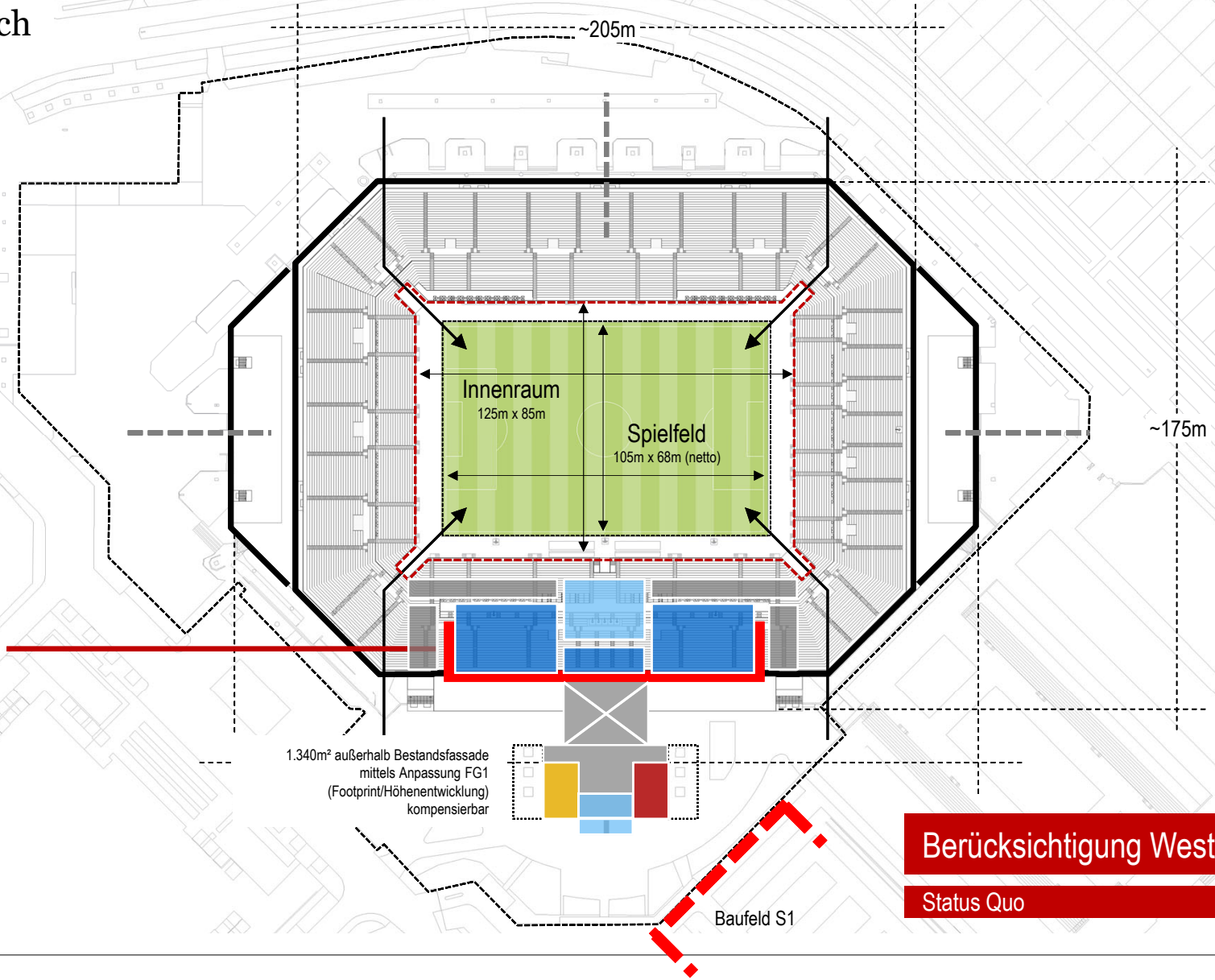
**Berücksichtigung Westfassade**

Status Quo

# Sportareal Dutzendteich

**Ansatz B**

– Denkmal Westfassade als neue Außenfassade in der zweiten Reihe mit Bestandserhalt Funktionsgebäude 1



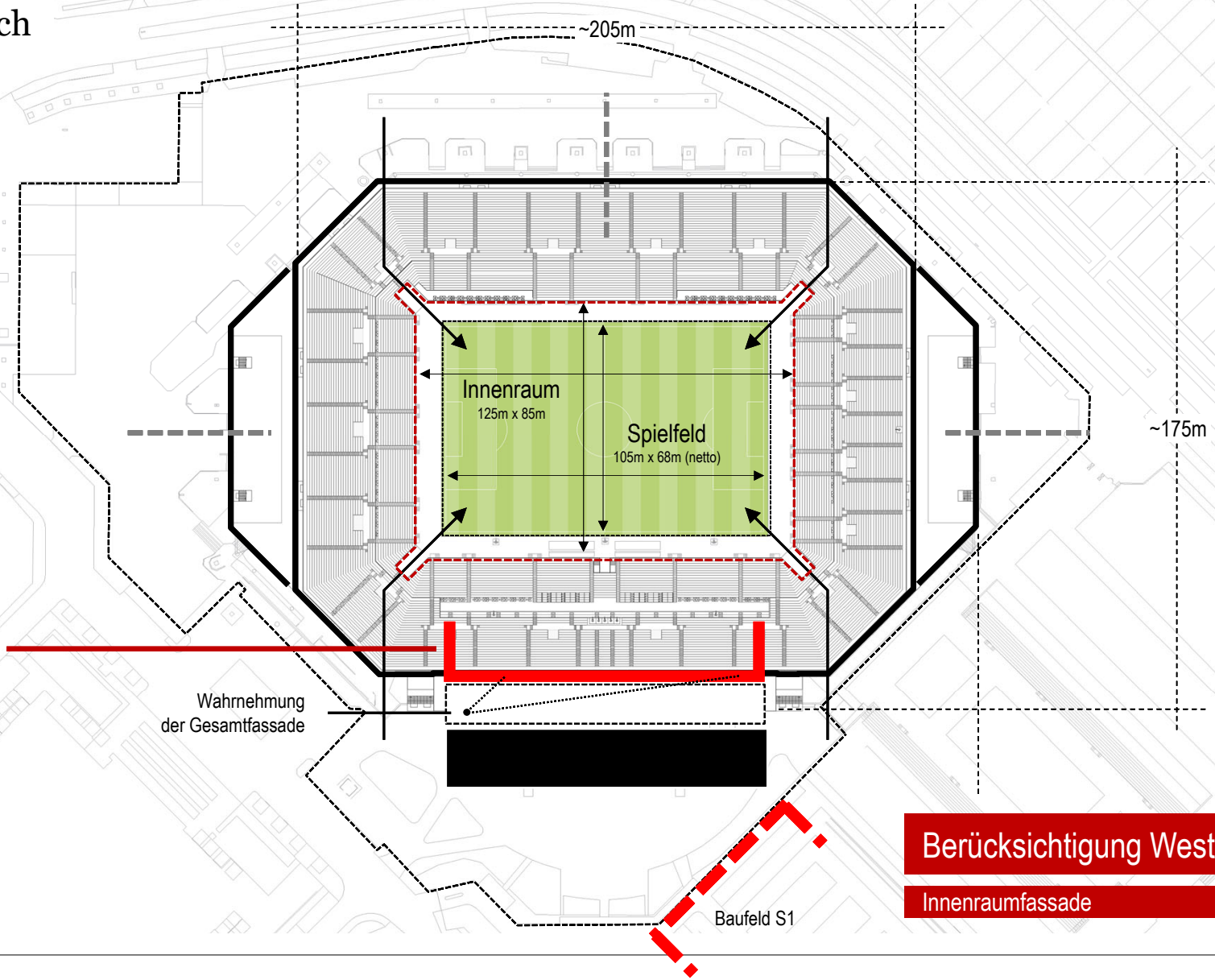

**Berücksichtigung Westfassade**

Status Quo

# Sportareal Dutzendteich

**Ansatz C**

– Denkmal Westfassade als erlebbare raumbildende Fassade eines witterungsgeschützten Foyerbereichs zwischen Räumen mit Tribünenbezug und vorgestelltem Neubau mit Steganbindungen in den oberen Ebenen



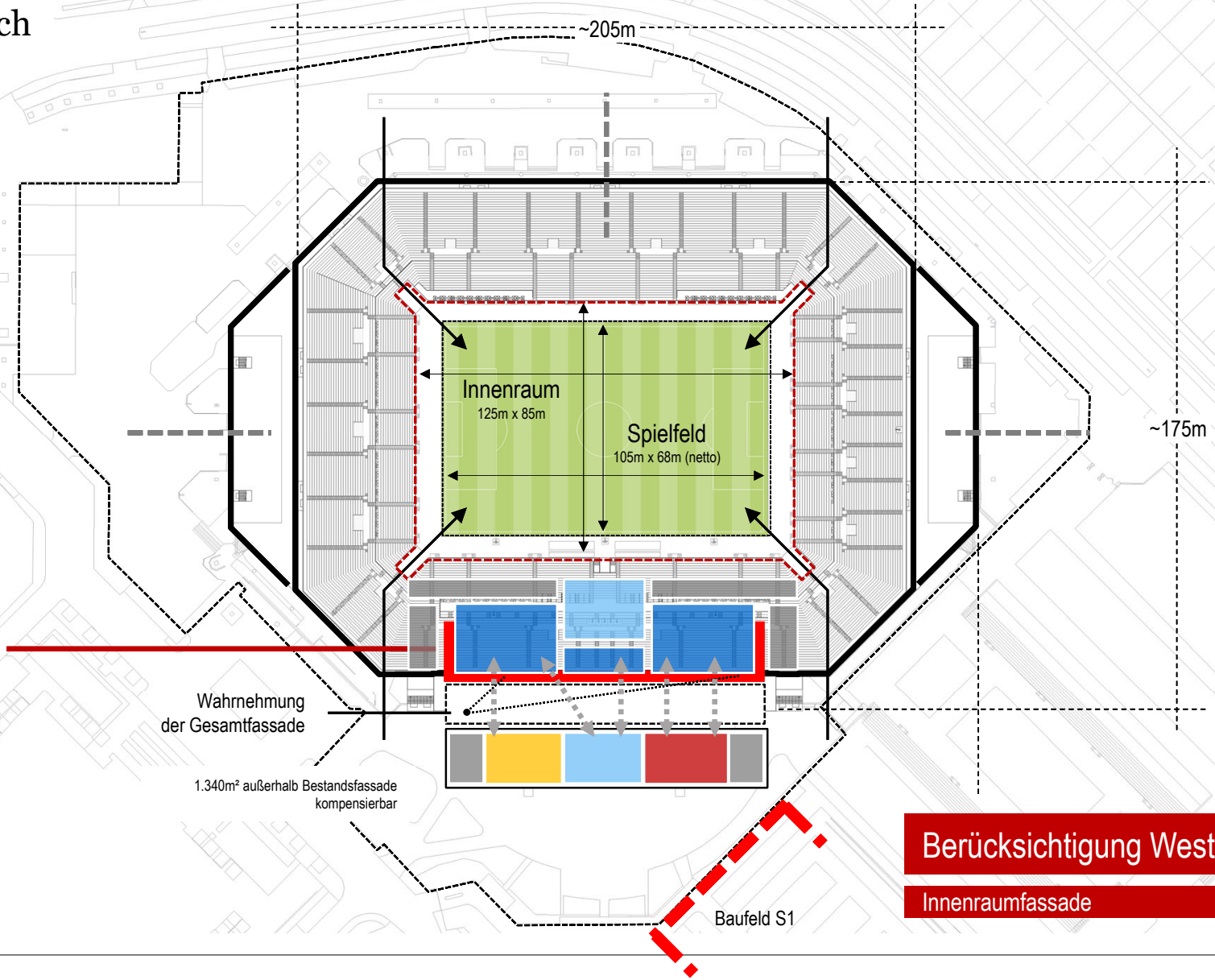

**Berücksichtigung Westfassade**

Innenraumfassade

# Sportareal Dutzendteich

**Ansatz C**

– Denkmal Westfassade als erlebbare raumbildende Fassade eines witterungsgeschützten Foyerbereichs zwischen Räumen mit Tribünenbezug und vorgestelltem Neubau mit Steganbindungen in den oberen Ebenen

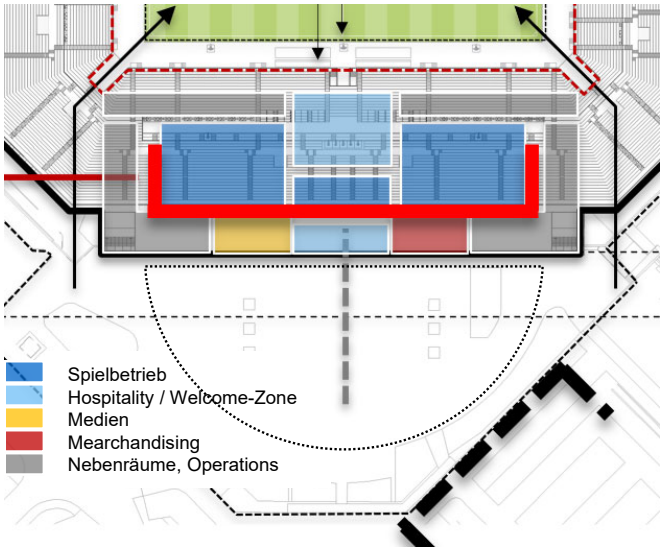


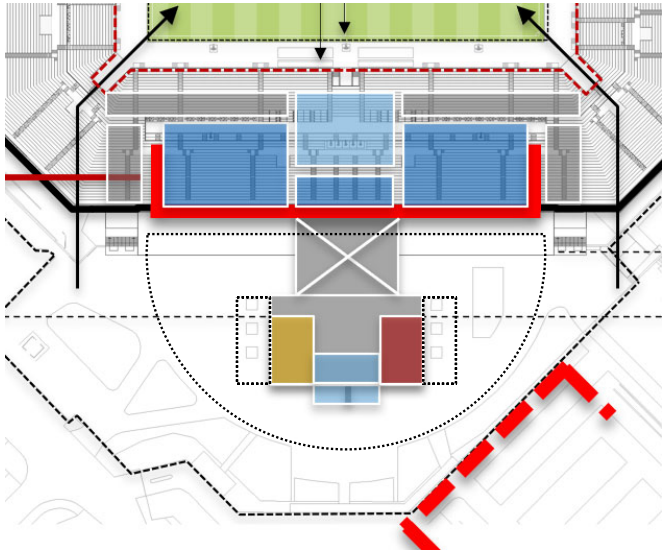

**Berücksichtigung Westfassade**

Innenraumfassade



AS+P





**Ansatz A**

- Denkmal Westfassade innenliegend, d.h. **Berücksichtigung der Fassade als innenraumbildendes Element** auf jeder Ebene der neuen Haupttribüne
- Rückbau Funktionsgebäude 1 zwecks Adressbildung auf Grundlage der denkmalsgeschützten Platzkontur
- Freihaltung Vorfeld Baufeld S1
  Multifunktionale Arena

**Ansatz B**

- Denkmal **Westfassade als Außenfassade in der zweiten Reihe** mit Bestandserhalt Funktionsgebäude 1 (Status Quo)
- Eingeschränkte Programmerfüllung Hospitalityflächen, allerdings Kompensationsbedarf durch Anpassung Footprint/Höhen-entwicklung FG1
- Beeinträchtigung Vorfeld S1
  Multifunktionale Arena

**Ansatz C**

- Denkmal **Westfassade als erlebbare raumbildende Innenfassade** eines witterungsgeschützten Foyerbereichs zwischen Räumen mit Tribünenbezug und vorgestelltem Neubau mit Stegan-bindungen in den oberen Ebenen
- Rückbau Funktionsgebäude 1
- Beeinträchtigung Vorfeld und Baufeld S1
  Multifunktionale Arena




Machbarkeitsstudie

# Sportareal Dutzendteich

23.05.2023 – Abschlusspräsentation

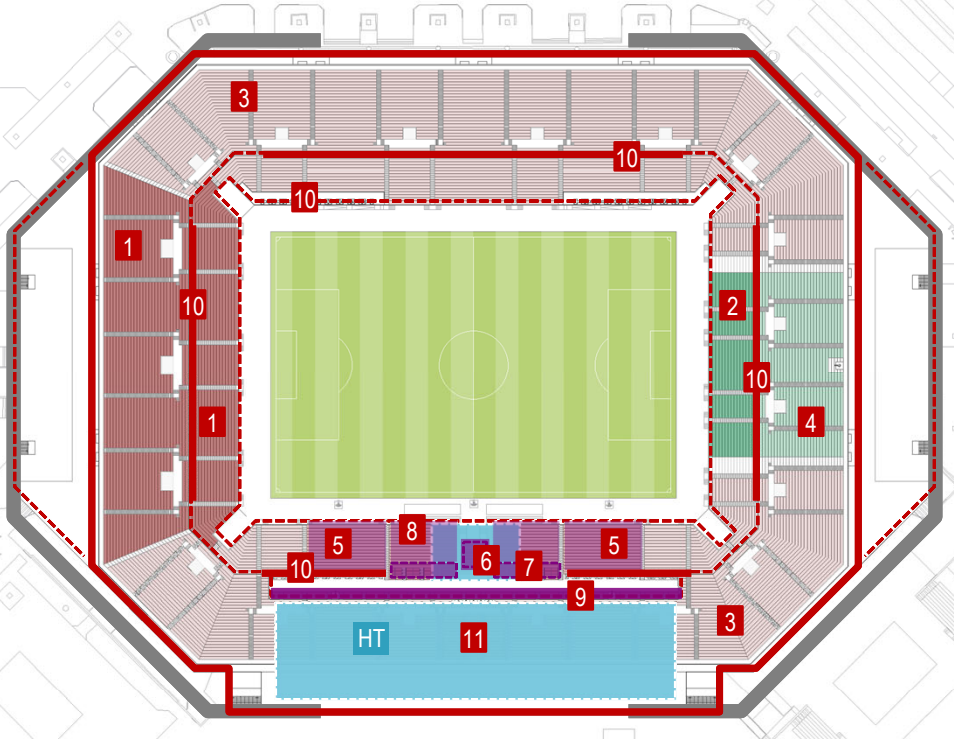
## – Entwicklungsansatz Hospitality

Machbarkeitsstudie

# Sportareal Dutzendteich

## Kapazitäten

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Grundkapazität** | | **45.000** | |
| davon Sitzplätze 28.248 PAX | | Int. Kapazität ~36.700 PAX | |
| davon Stehplätze 16.910 PAX | | | |
| 1 | Stehplatz Heim | 14.270 PAX | 16.910 PAX |
| 2 | Stehplatz Gast | 2.640 PAX | |
| 3 | Standard Sitzplatz | 23.260 PAX | 25.500 PAX |
| 4 | Sitzplatz Gast | 2.240 PAX | |
| 5 | Businessseat (Businessclub) | 1.230 PAX | 2.308 PAX |
| 6 | Businessseat (Tunnelclub) | 188 PAX | |
| 7 | Businessseat (Tennisloge) | 192 PAX | |
| 8 | Businessseat (Logenfoyer) | 474 PAX | |
| 9 | Logenplätze | 224 PAX | |
| 10 | Rollstuhlfahrer | 220 PAX | |
| 11 | Presse | 220 PAX | |




**HT** Kapazitäten Haupttribüne
2.300 PAX, davon

Tunnelclub
188 Plätze

Businessclub
1.230 Plätze

Logenfoyer
666 Plätze

Logen
224 Plätze

**Grundkapazität Stadion**

Hospitalitybereiche

# Sportareal Dutzendteich

## Hospitality

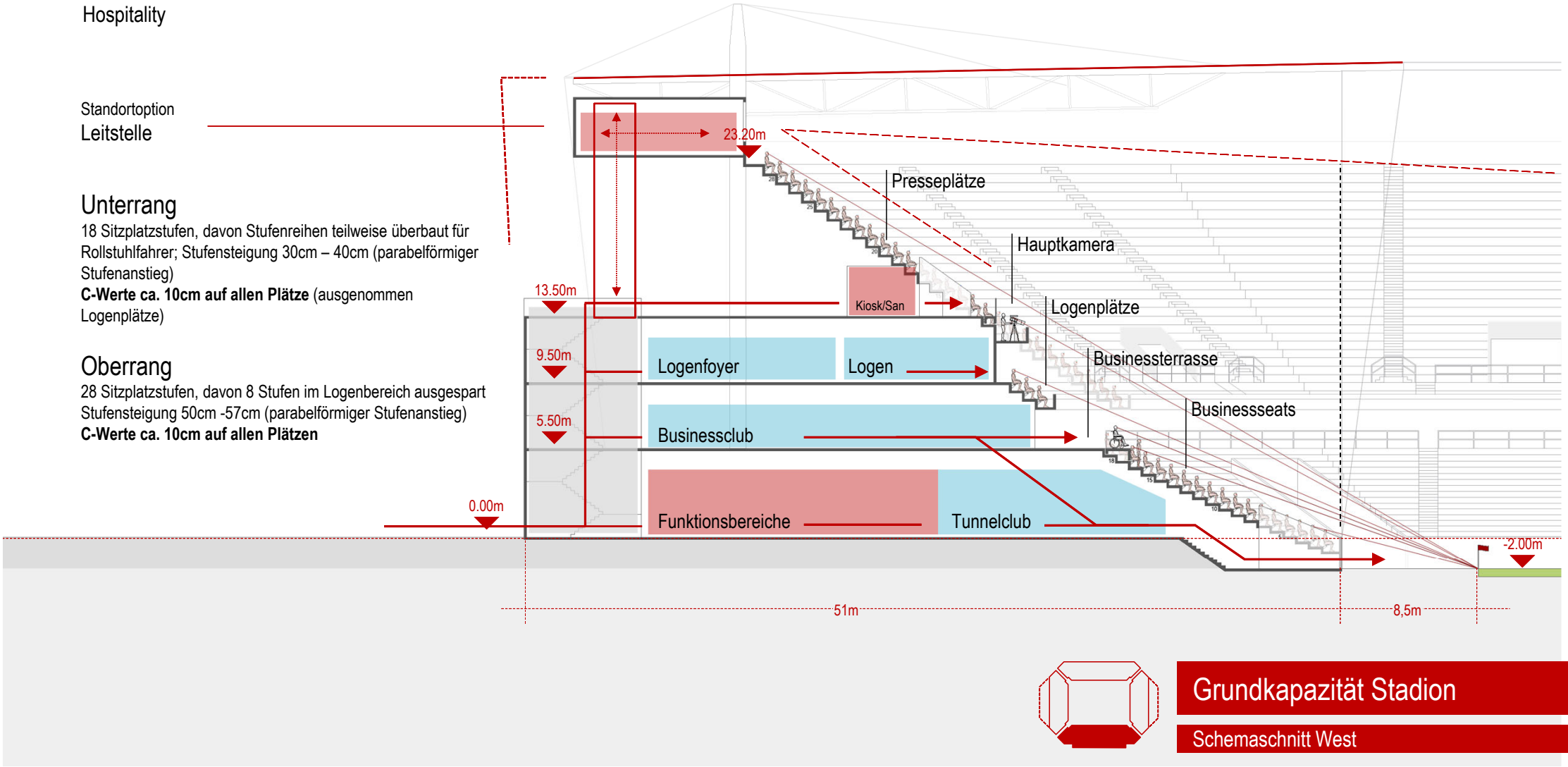
Standortoption
Leitstelle

### Unterrang

18 Sitzplatzstufen, davon Stufenreihen teilweise überbaut für Rollstuhlfahrer; Stufensteigung 30cm – 40cm (parabelförmiger Stufenanstieg)
**C-Werte ca. 10cm auf allen Plätze** (ausgenommen Logenplätze)

### Oberrang

28 Sitzplatzstufen, davon 8 Stufen im Logenbereich ausgespart
Stufensteigung 50cm -57cm (parabelförmiger Stufenanstieg)
**C-Werte ca. 10cm auf allen Plätzen**

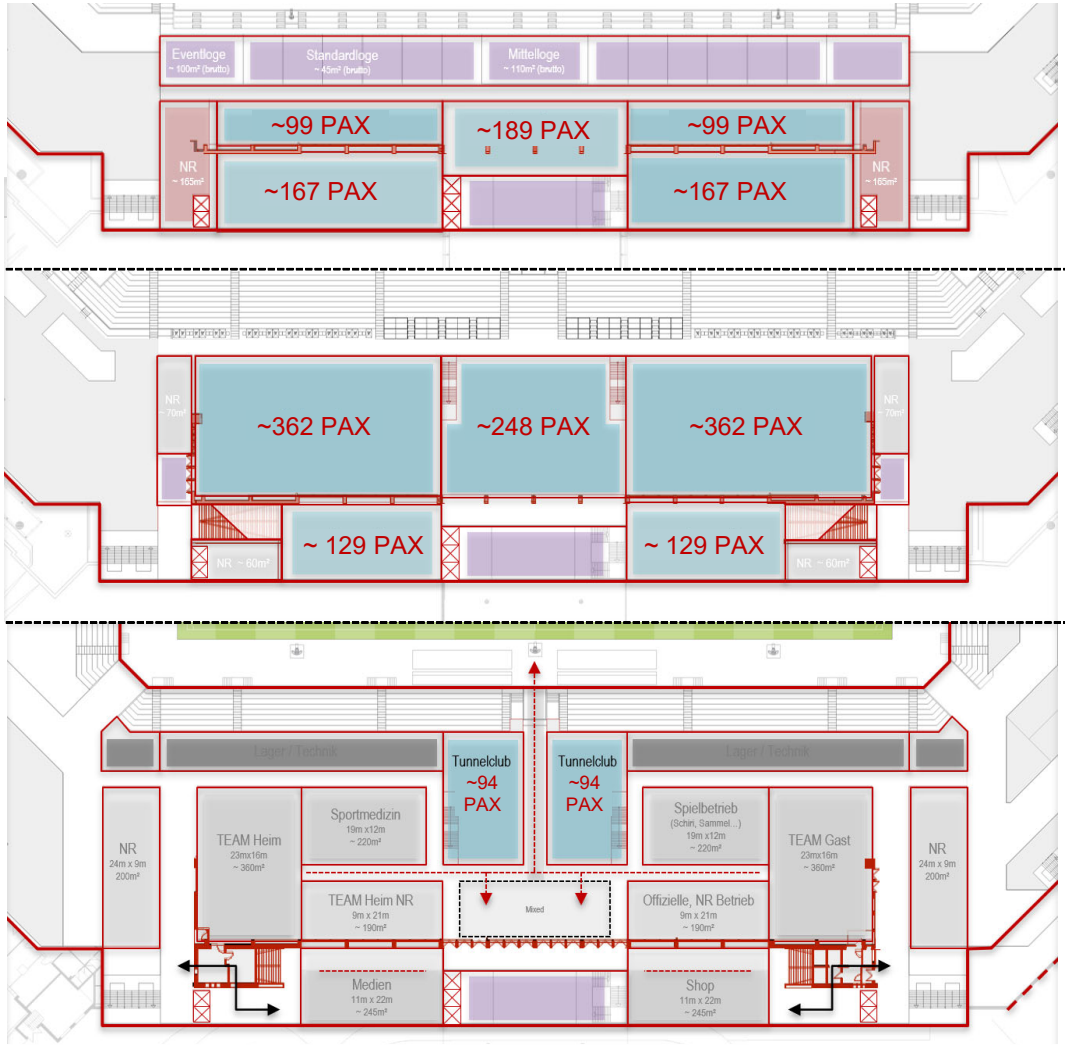



**Grundkapazität Stadion**

Schemaschnitt West

# Sportareal Dutzendteich

## Hospitality




**Kapazität**

Gastraum Logenfoyer: 1.610 m²
25% Anteil Verkehrsfläche
15% Anteil Gastroinfrastruktur
= 930 m² Gastraum

Logen: 12 PAX / 45m² Loge
12 Standard Logen (45m²) > 144 PAX
2 Eventlogen ( 90m²) > 48 PAX
1 Mittelloge (120m²) > 32 PAX
**= 224 PAX**

Annahme:
Steh/Sitz 0:4 = 0 x 1m² + 4 x 1,4m² = 5,6m²
= **~666 PAX**

---

**Kapazität**

Gastraum Businessclub: 2.670 m²
25% Anteil Verkehrsfläche
15% Anteil Gastroinfrastruktur
= 1.600 m² Gastraum

Annahme:
Steh/Sitz 1:3 = 1 x 1m² + 3 x 1,4m² = 5,2m²
= **~1.230 PAX**

---

**Kapazität**

Gastraum Tunnelclub: 440 m²
25% Anteil Verkehrsfläche
15% Anteil Gastroinfrastruktur
= 260 m² Gastraum

Annahme:
Steh/Sitz 0:4 = 0 x 1m² + 4 x 1,4m² = 5,6m²
= **~188 PAX**

Flächenangaben als Bruttokennwerte zu verstehen.
Ohne Berücksichtigung Konstruktionsfläche (~18%)

**Grundkapazität Stadion**

**Hospitality Bereiche**

Machbarkeitsstudie

# Sportareal Dutzendteich

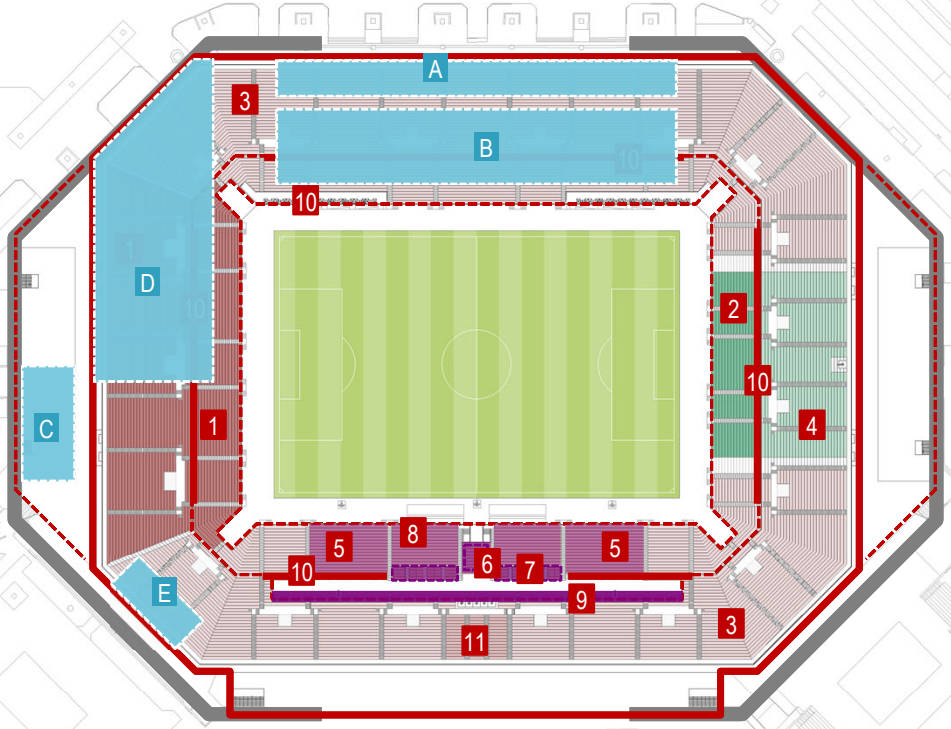
## Kapazitäten

### Grundkapazität 45.000

davon Sitzplätze 28.248 PAX
davon Stehplätze 16.910 PAX

Int. Kapazität ~36.700 PAX

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Stehplatz Heim | 14.270 PAX | 16.910 PAX |
| 2 | Stehplatz Gast | 2.640 PAX | |
| 3 | Standard Sitzplatz | 23.260 PAX | 25.500 PAX |
| 4 | Sitzplatz Gast | 2.240 PAX | |
| 5 | Businessseat (Businessclub) | 1.230 PAX | 2.308 PAX |
| 6 | Businessseat (Tunnelclub) | 188 PAX | |
| 7 | Businessseat (Tennisloge) | 192 PAX | |
| 8 | Businessseat (Logenfoyer) | 474 PAX | |
| 9 | Logenplätze | 224 PAX | |
| 10 | Rollstuhlfahrer | 220 PAX | |
| 11 | Presse | 220 PAX | |




## Optionskapazitäten

**A Sky-Lounge**
> + 500 PGA-Plätze (50cm)
> abzgl. 500 Standard-Sitze
> abzgl. 150 PAX für Erschließung
> 45.108 PAX

**B Pitch-Level-Lounge**
> + 1.100 PGA-Plätze (50cm)
> abzgl. 1.100 Standard-Sitze
> abzgl. 300 PAX für Erschließung
> 44.858 PAX

**C Fantreff Plus**
> + 225 Stehplätze Plus (50cm)
> abzgl. 225 Stehplätze
> abzgl. 230 PAX für Erschließung
> 44.928 PAX

**D Fankneipe**
> + 1.200 Stehplätze Fankeipe
> abzgl. 1.200 Standard-Stehplätze
> 45.158 PAX

**E Fanecke**
> + 260 Sitzplätze Plus (50cm)
> abzgl. 260 Sitzplätze
> 45.158 PAX

**Optionaler Ansatz**

Hospitality

# Sportareal Dutzendteich

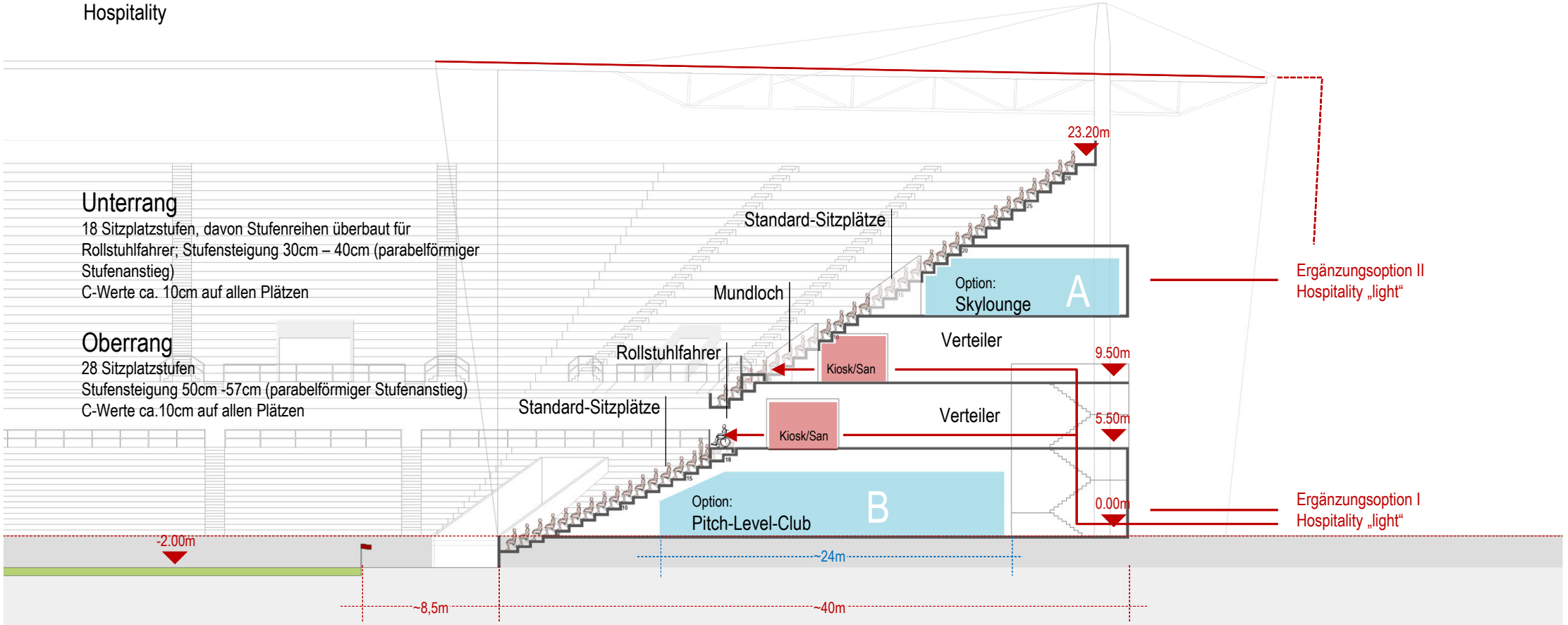
## Hospitality

### Unterrang

18 Sitzplatzstufen, davon Stufenreihen überbaut für Rollstuhlfahrer; Stufensteigung 30cm – 40cm (parabelförmiger Stufenanstieg)
C-Werte ca. 10cm auf allen Plätzen

### Oberrang

28 Sitzplatzstufen
Stufensteigung 50cm -57cm (parabelförmiger Stufenanstieg)
C-Werte ca.10cm auf allen Plätzen




Optionaler Ansatz

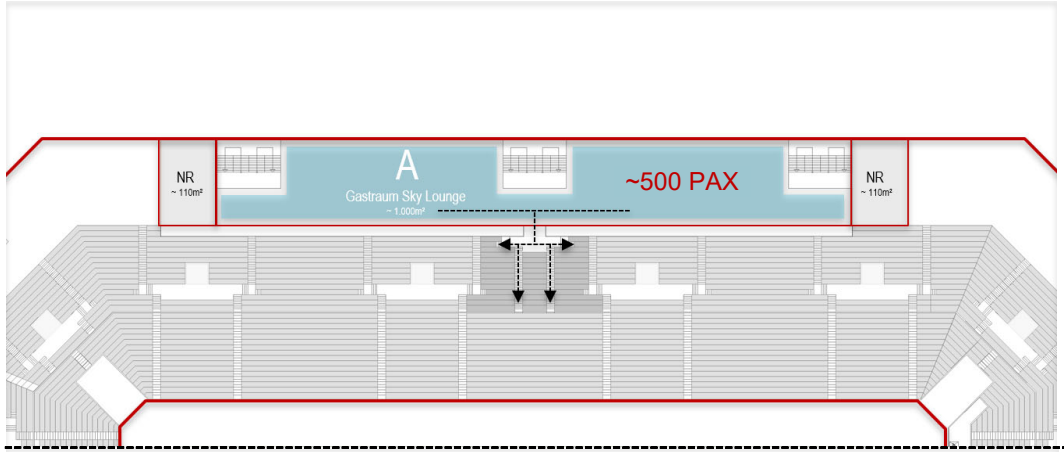
Schemaschnitt Ost



AS+P

# Sportareal Dutzendteich

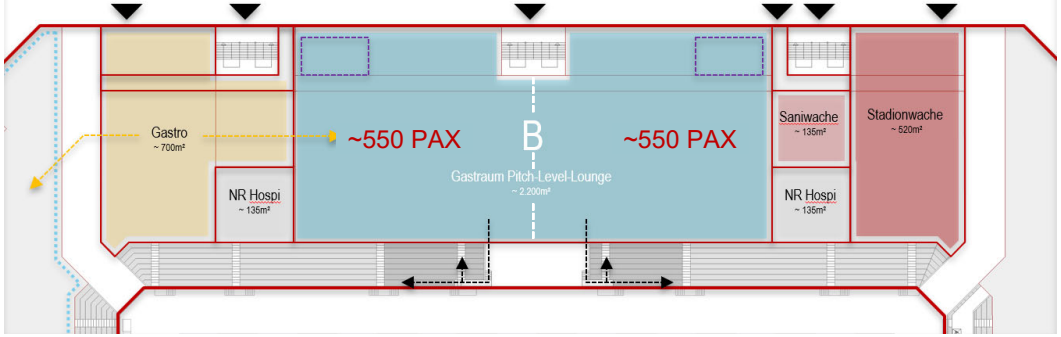
## Hospitality




**Kapazität**

Gastraum Sky Lounge: 1.000 m²
25% Anteil Verkehrsfläche
15% Anteil Gastroinfrastruktur
= 600 m² Gastraum

Annahme:
Steh/Sitz 2:2 = 2 x 1m² + 2 x 1,4m² = 4,8m²
= **~500 PAX**




**Kapazität**

Gastraum Pitch-Level-Lounge: 2.200 m²
25% Anteil Verkehrsfläche
15% Anteil Gastroinfrastruktur
= 1.320 m² Gastraum

Annahme:
Steh/Sitz 2:2 = 2 x 1m² + 2 x 1,4m² = 4,8m²
= **~1.100 PAX**

**Optionaler Ansatz**

Hospitality

Machbarkeitsstudie

# Sportareal Dutzendteich

## Hospitality

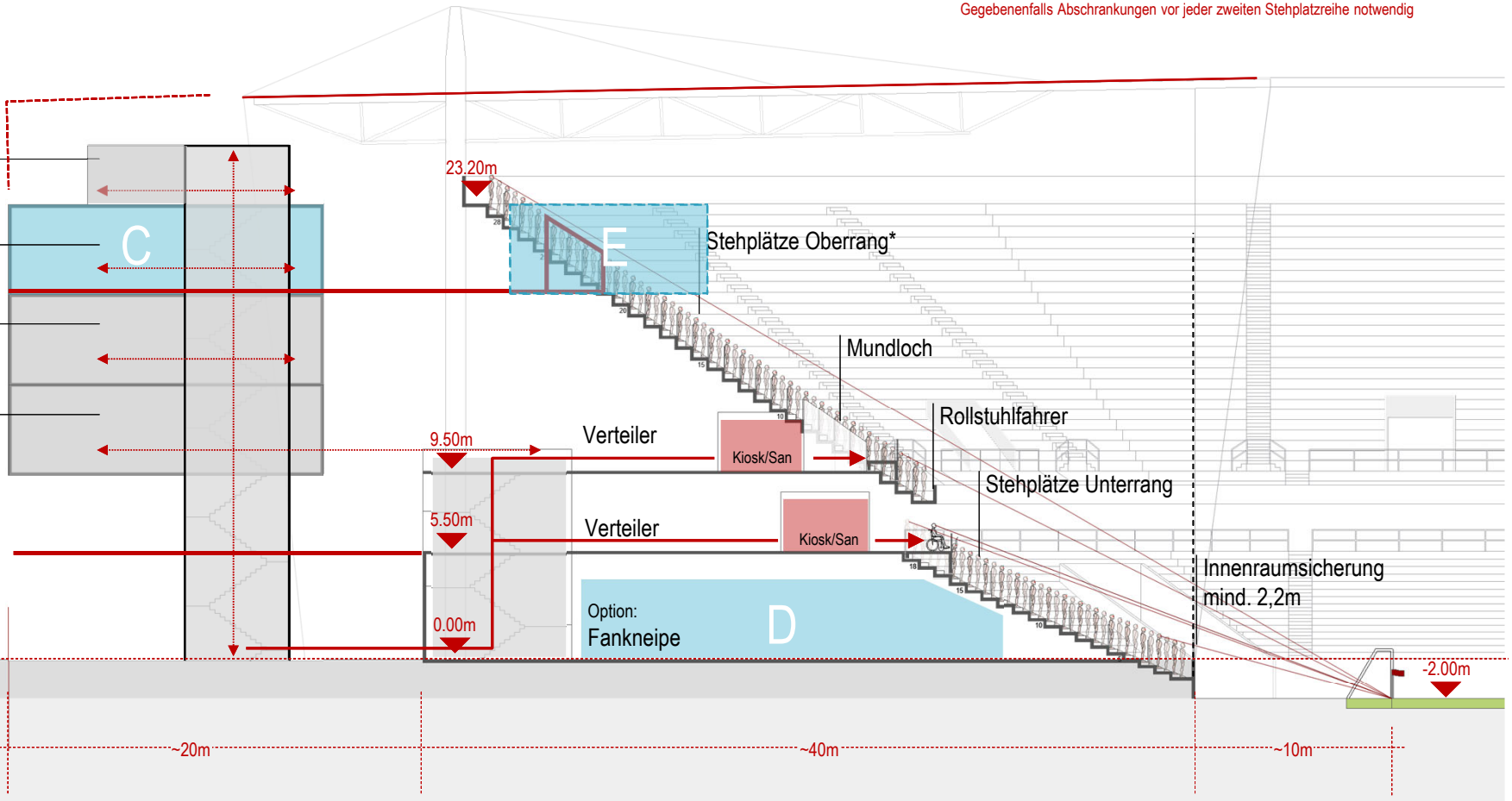
*Stehplätze im Oberrang
Aufgrund Tribünenstufensteigung von mehr als 50cm ist eine Zwillingsstufe im Stufengang notwendig – dadurch kein Höhengleicher Antritt Stufengang / Stehplatzstufe
Gegebenenfalls Abschrankungen vor jeder zweiten Stehplatzreihe notwendig

Technikaufbauten

Option
Drittnutzer / Fantreff Plus

Option
Drittnutzer / Mantelnutzung

Option
Drittnutzer / Mantelnutzung
Spielbetriebsaffine Nutzungen




### Unterrang

36 Stehplatzstufen, davon 6 Stehplatzstufen überbaut für Rollstuhlfahrer
Stufensteigung 15cm – 20cm
parabelförmiger Stufenanstieg

### Oberrang

56 Stehplatzstufen
Stufensteigung 25cm - 28,5cm
parabelförmiger Stufenanstieg

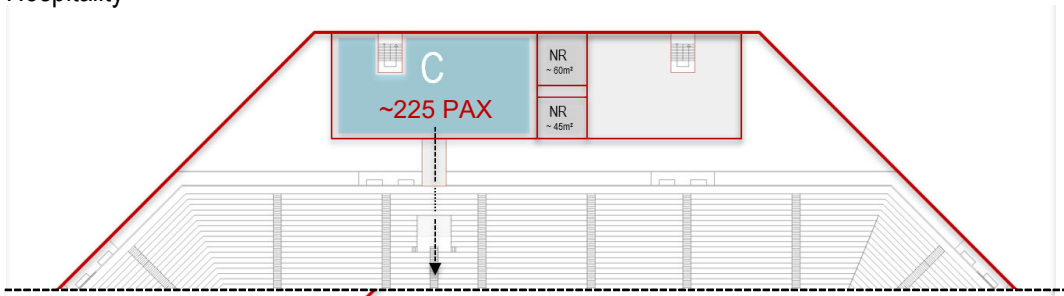
**Optionaler Ansatz**

**Schemaschnitt Nord**

Machbarkeitsstudie

# Sportareal Dutzendteich

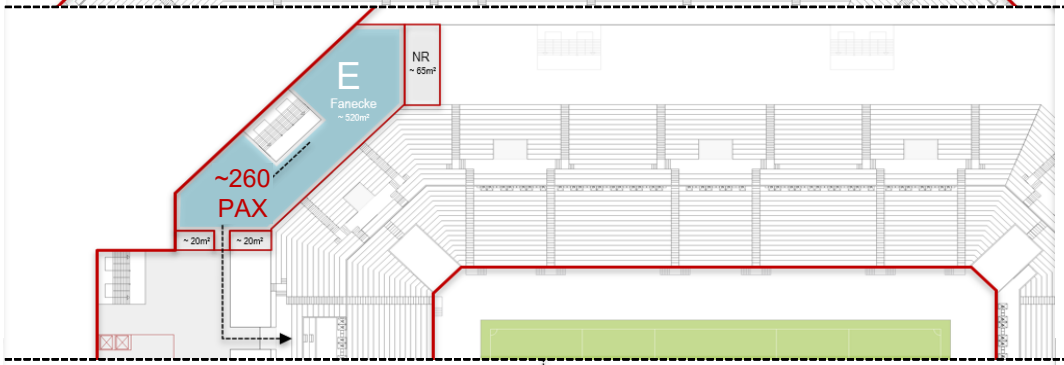
## Hospitality




**Kapazität**

Fantreff Plus: 450 m²
25% Anteil Verkehrsfläche
15% Anteil Gastroinfrastruktur
= 270 m² Gastraum

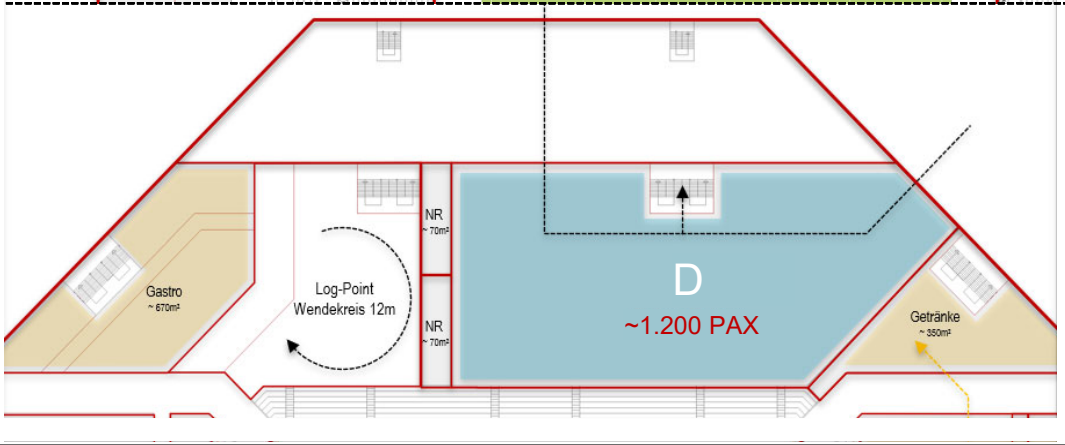
Annahme:
Steh/Sitz 2:2 = 2 x 1m² + 2 x 1,4m² = 4,8m²
= **~225 PAX**




**Kapazität**

Fanecke Plus: 520 m²
25% Anteil Verkehrsfläche
15% Anteil Gastroinfrastruktur
= 312 m² Gastraum

Annahme:
Steh/Sitz 2:2 = 2 x 1m² + 2 x 1,4m² = 4,8m²
= **~260 PAX**




**Kapazität**

Fankneipe: 2.200 m²
25% Anteil Verkehrsfläche
15% Anteil Gastroinfrastruktur
= 1.320 m² Gastraum

Annahme:
Steh/Sitz 3:1 = 3 x 1m² + 1 x 1,4m² = 4,4m²
= **~1.200 PAX**

**Optionaler Ansatz**

Hospitality

Machbarkeitsstudie

# Sportareal Dutzendteich

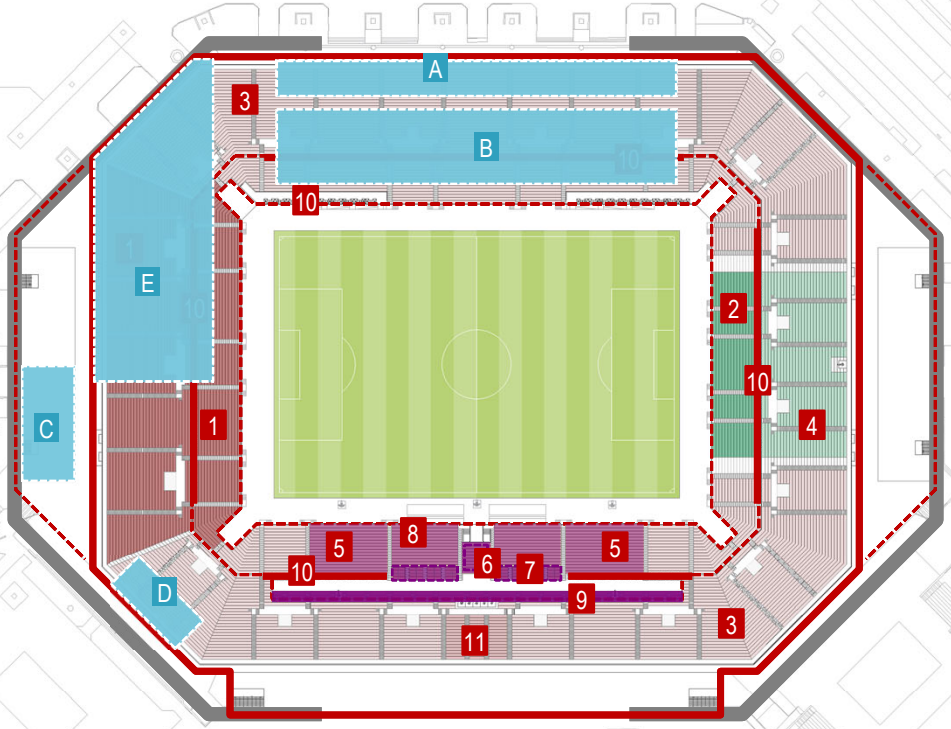
## Kapazitäten

### Grundkapazität ~ 45.158

davon Sitzplätze 28.248 PAX
davon Stehplätze 16.910 PAX

Int. Kapazität ~36.700 PAX

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Stehplatz Heim | 14.270 PAX | 16.910 PAX |
| 2 | Stehplatz Gast | 2.640 PAX | |
| 3 | Standard Sitzplatz | 23.260 PAX | 25.500 PAX |
| 4 | Sitzplatz Gast | 2.240 PAX | |
| 5 | Businessseat (Businessclub) | 1.230 PAX | 2.308 PAX |
| 6 | Businessseat (Tunnelclub) | 188 PAX | |
| 7 | Businessseat (Tennisloge) | 192 PAX | |
| 8 | Businessseat (Logenfoyer) | 474 PAX | |
| 9 | Logenplätze | 224 PAX | |
| 10 | Rollstuhlfahrer | 220 PAX | |
| 11 | Presse | 220 PAX | |




## Optionskapazitäten

3.280 PAX optional

**A Sky-Lounge**
> + 500 PGA-Plätze (50cm)
> abzgl. 500 Standard-Sitze
> abzgl. 150 PAX für Erschließung
> 45.108 PAX

**B Pitch-Level-Lounge**
> + 1.100 PGA-Plätze (50cm)
> abzgl. 1.100 Standard-Sitze
> abzgl. 300 PAX für Erschließung
> 44.858 PAX

**C Fantreff Plus**
> + 225 Stehplätze Plus (50cm)
> abzgl. 225 Stehplätze
> abzgl. 230 PAX für Erschließung
> 44.928 PAX

**D Fankneipe**
> + 1.200 Stehplätze Fankeipe
> abzgl. 1.200 Standard-Stehplätze
> 45.158 PAX

**E Fanecke**
> + 260 Sitzplätze Plus (50cm)
> abzgl. 260 Sitzplätze
> 45.158 PAX

**Optionaler Ansatz**

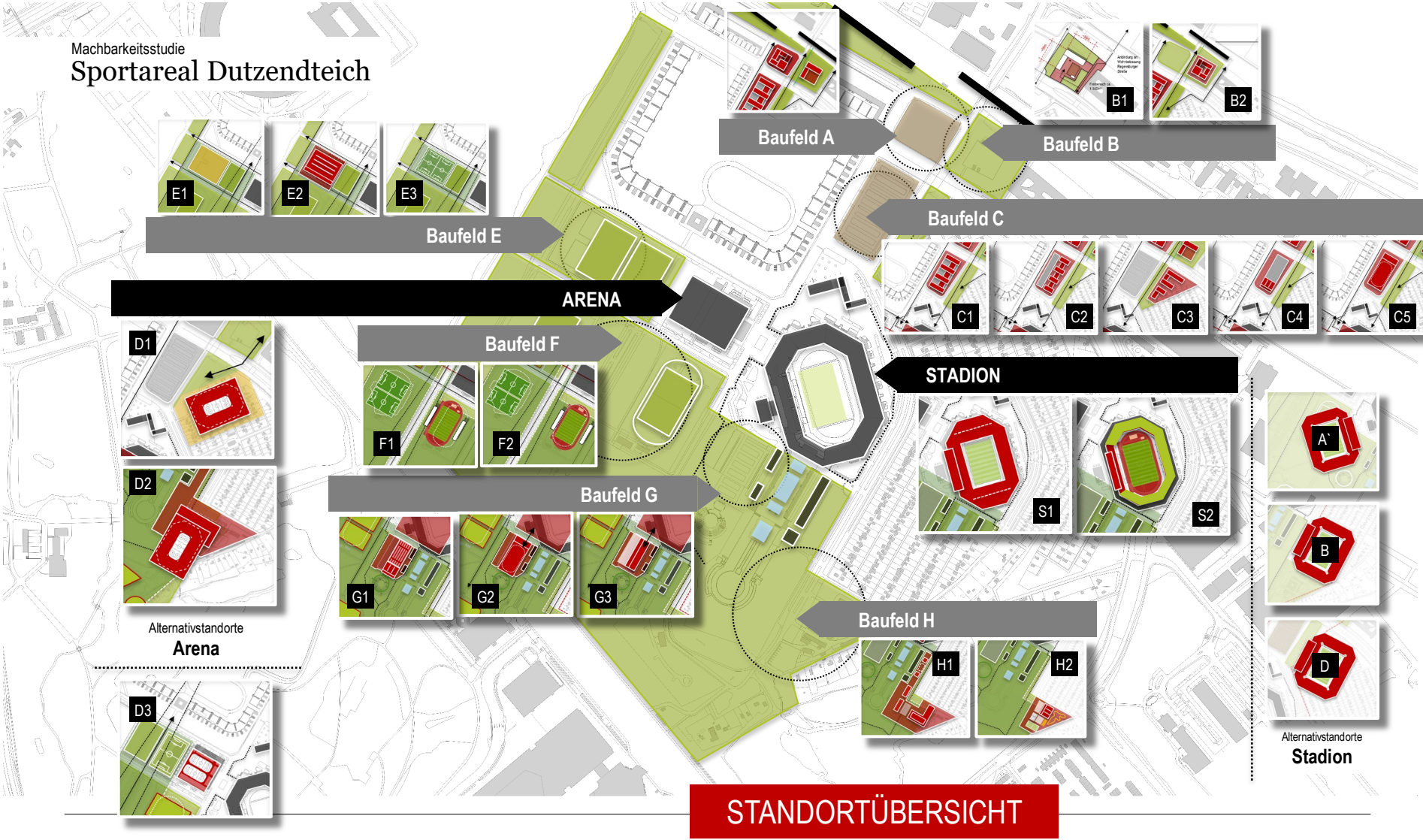
hospitality




think ahead.

Machbarkeitsstudie

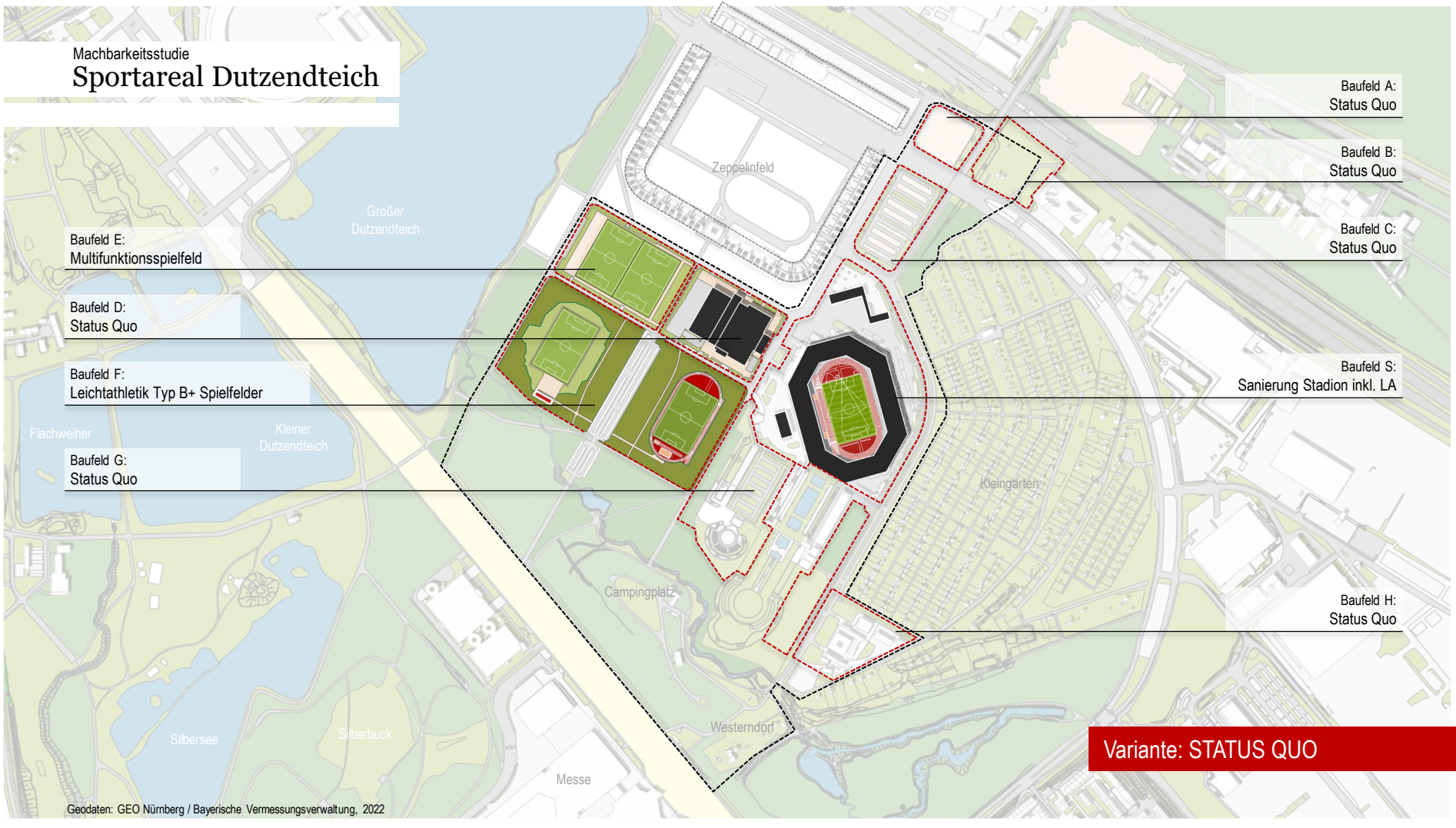
# Sportareal Dutzendteich




## STANDORTÜBERSICHT

Machbarkeitsstudie

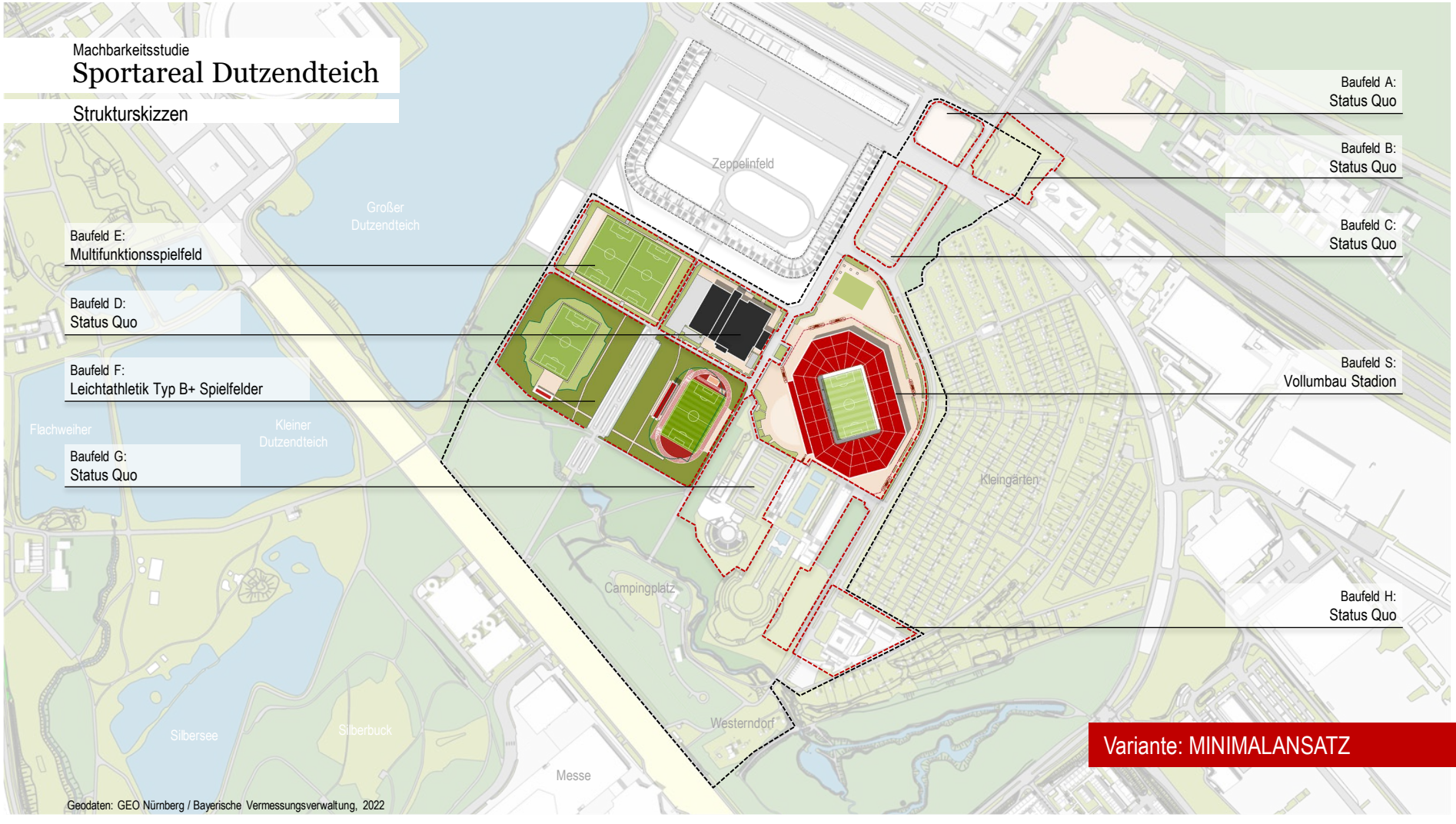
# Sportareal Dutzendteich



Machbarkeitsstudie

# Sportareal Dutzendteich

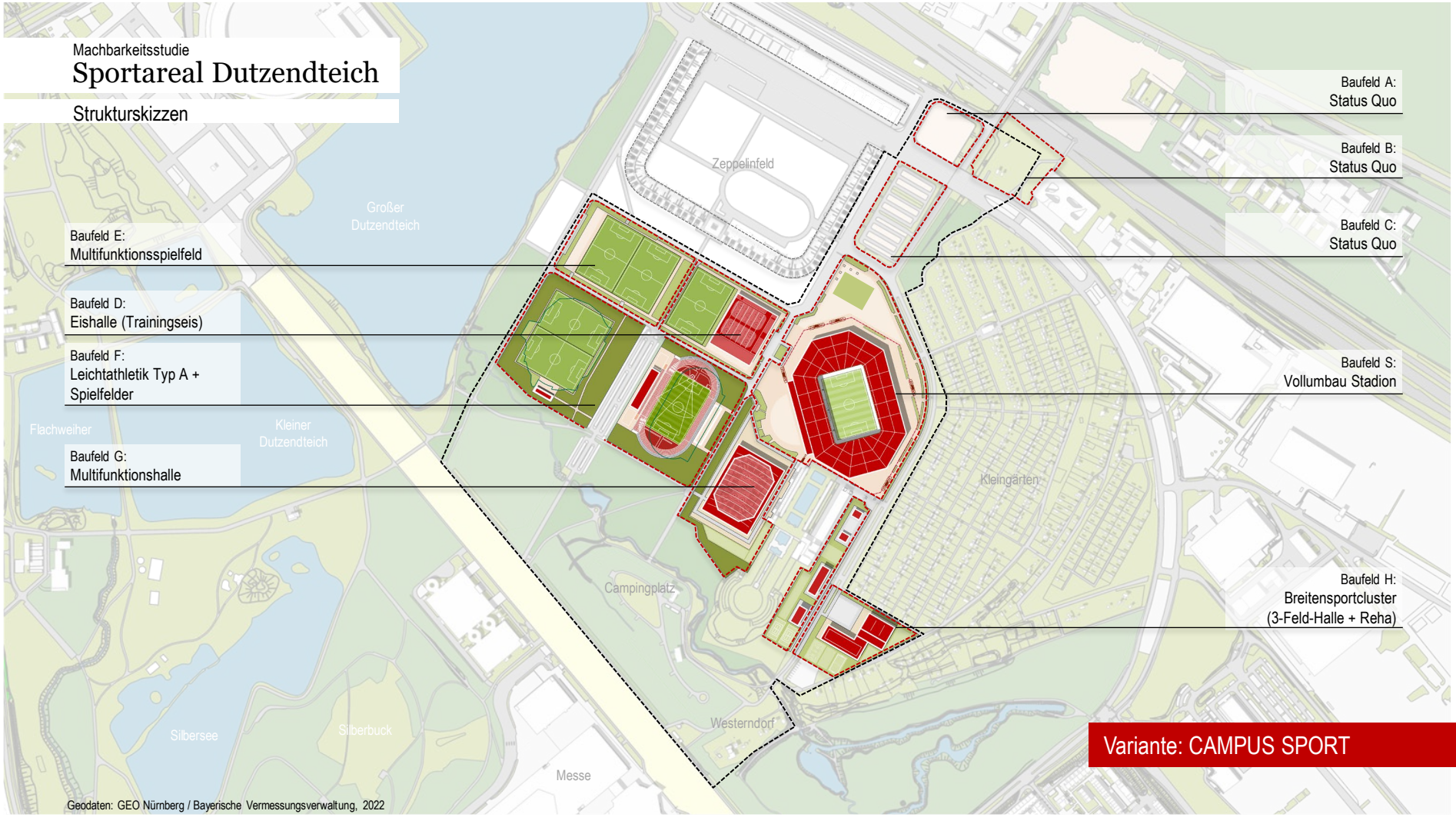
## Strukturskizzen



Machbarkeitsstudie

# Sportareal Dutzendteich

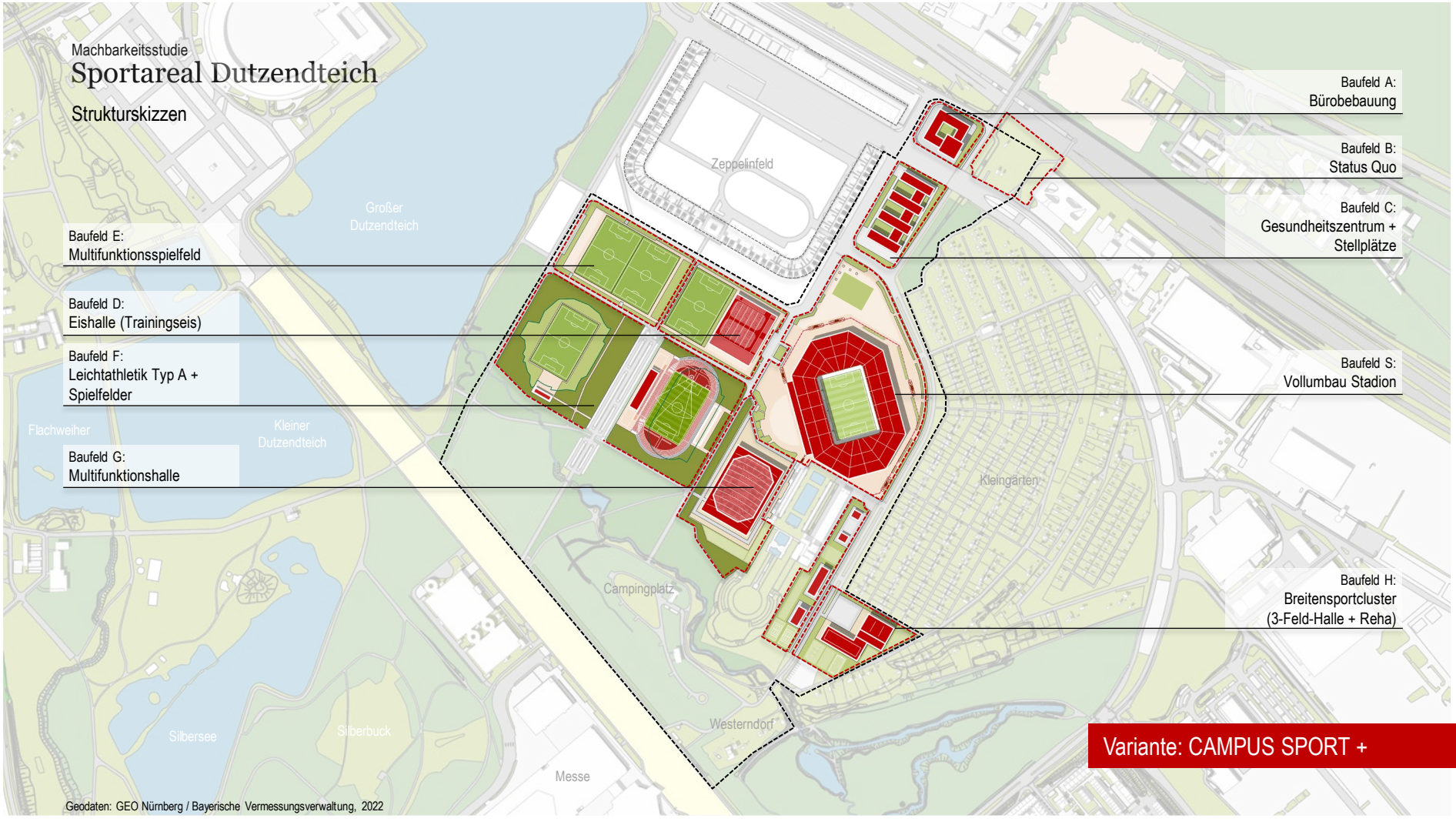
## Strukturskizzen



Machbarkeitsstudie

# Sportareal Dutzendteich

## Strukturskizzen

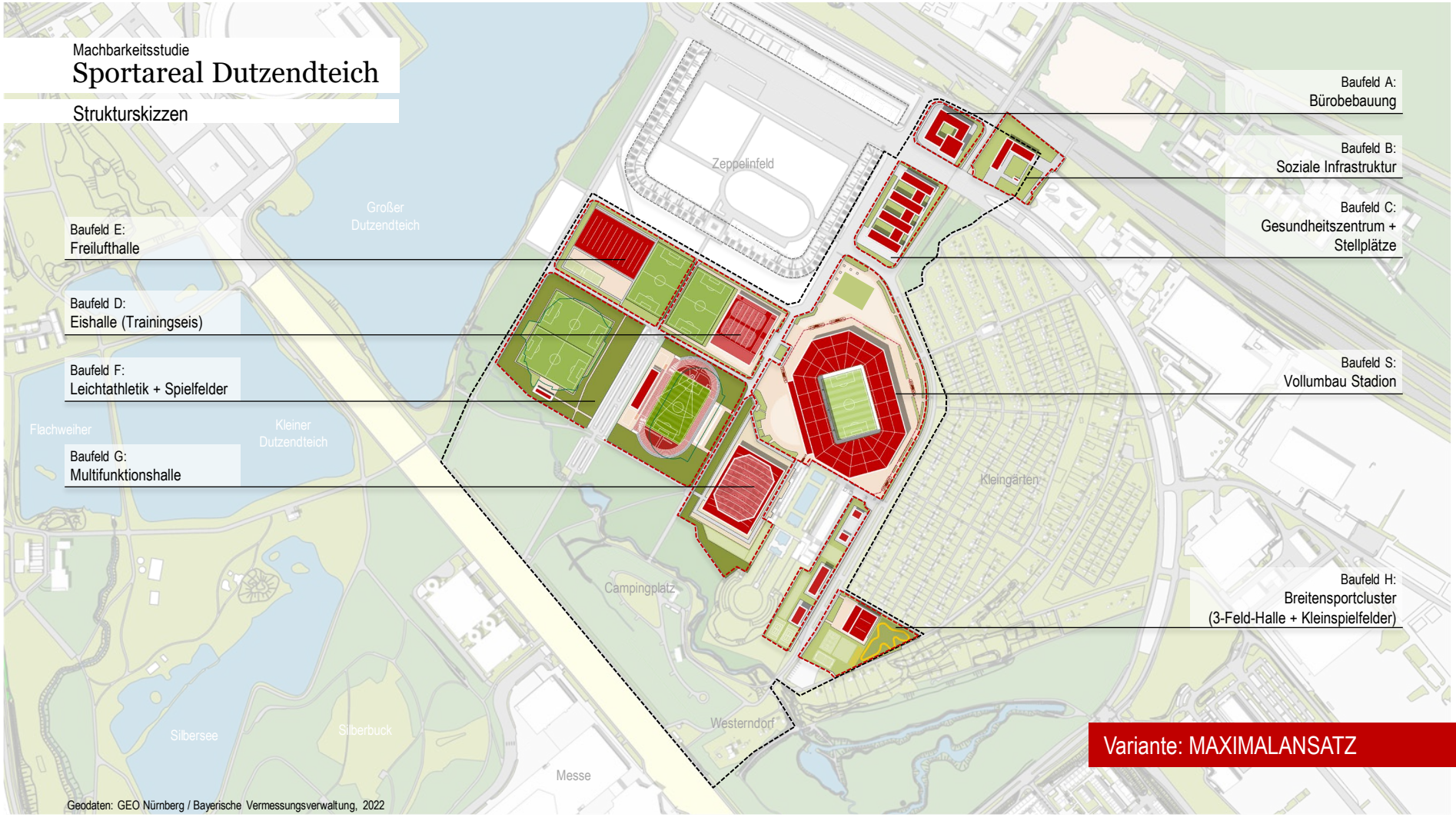



**Variante: CAMPUS SPORT +**

Machbarkeitsstudie

# Sportareal Dutzendteich

## Strukturskizzen

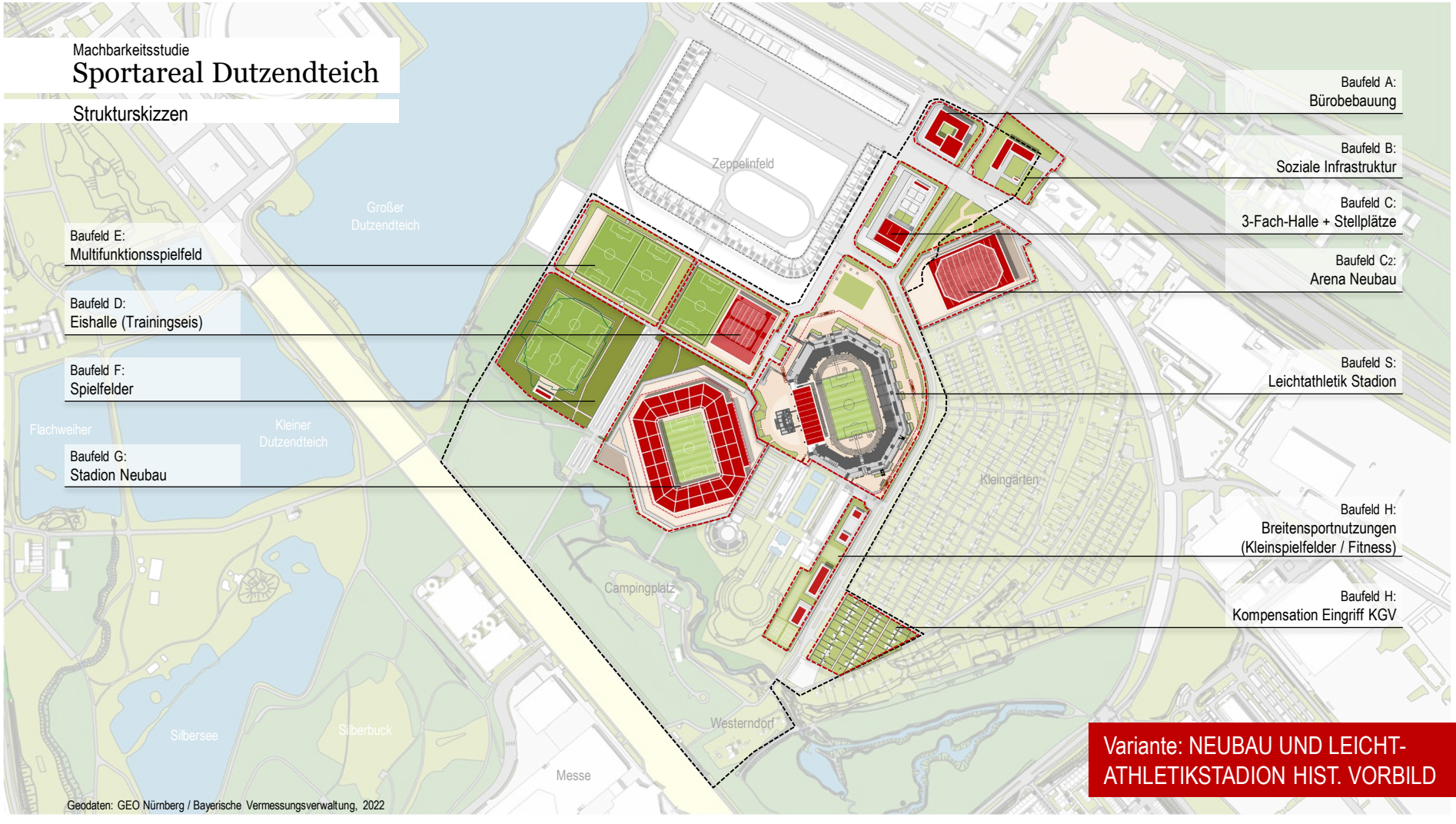



**Variante: MAXIMALANSATZ**

Machbarkeitsstudie

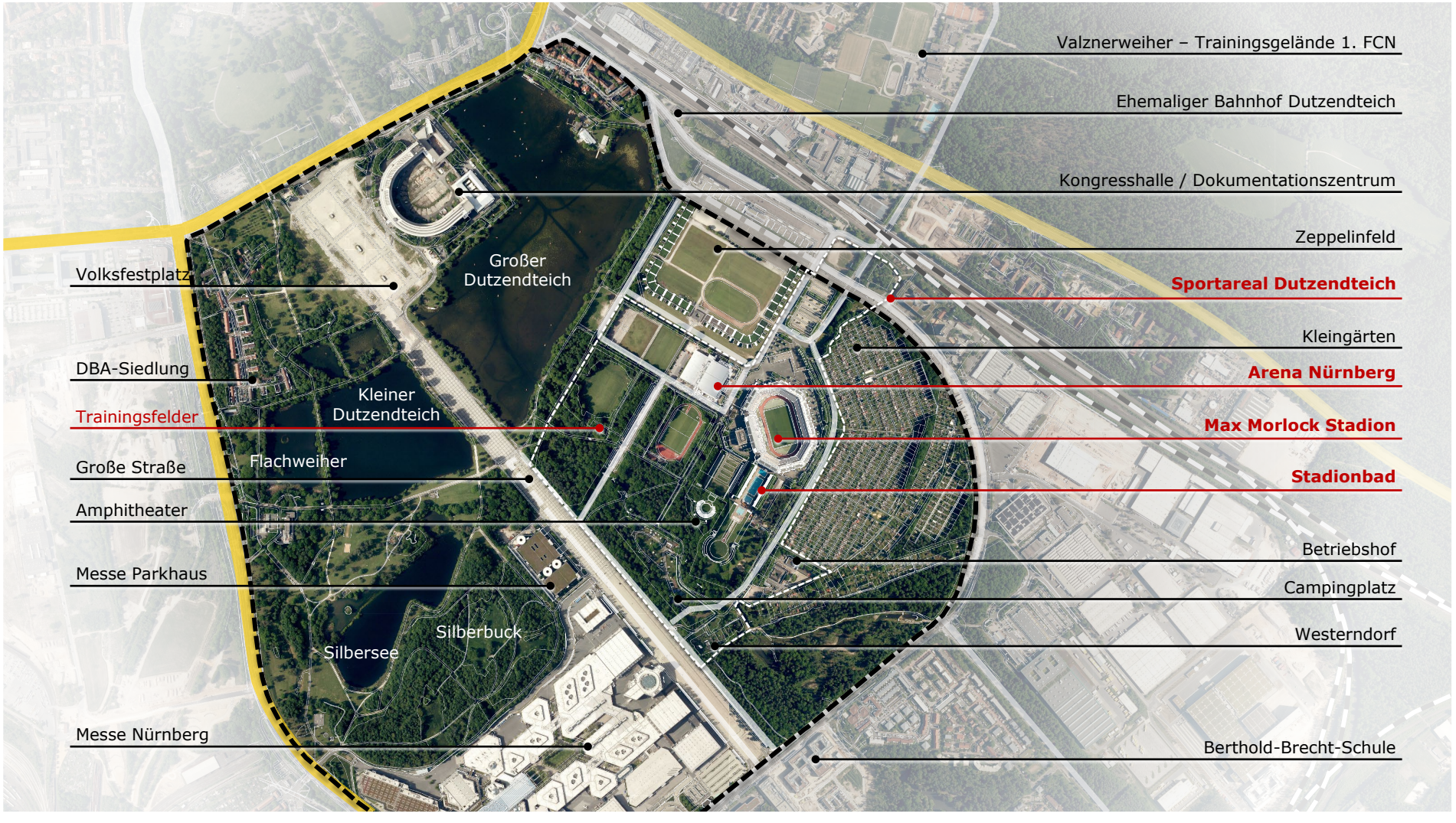
# Sportareal Dutzendteich

## Strukturskizzen

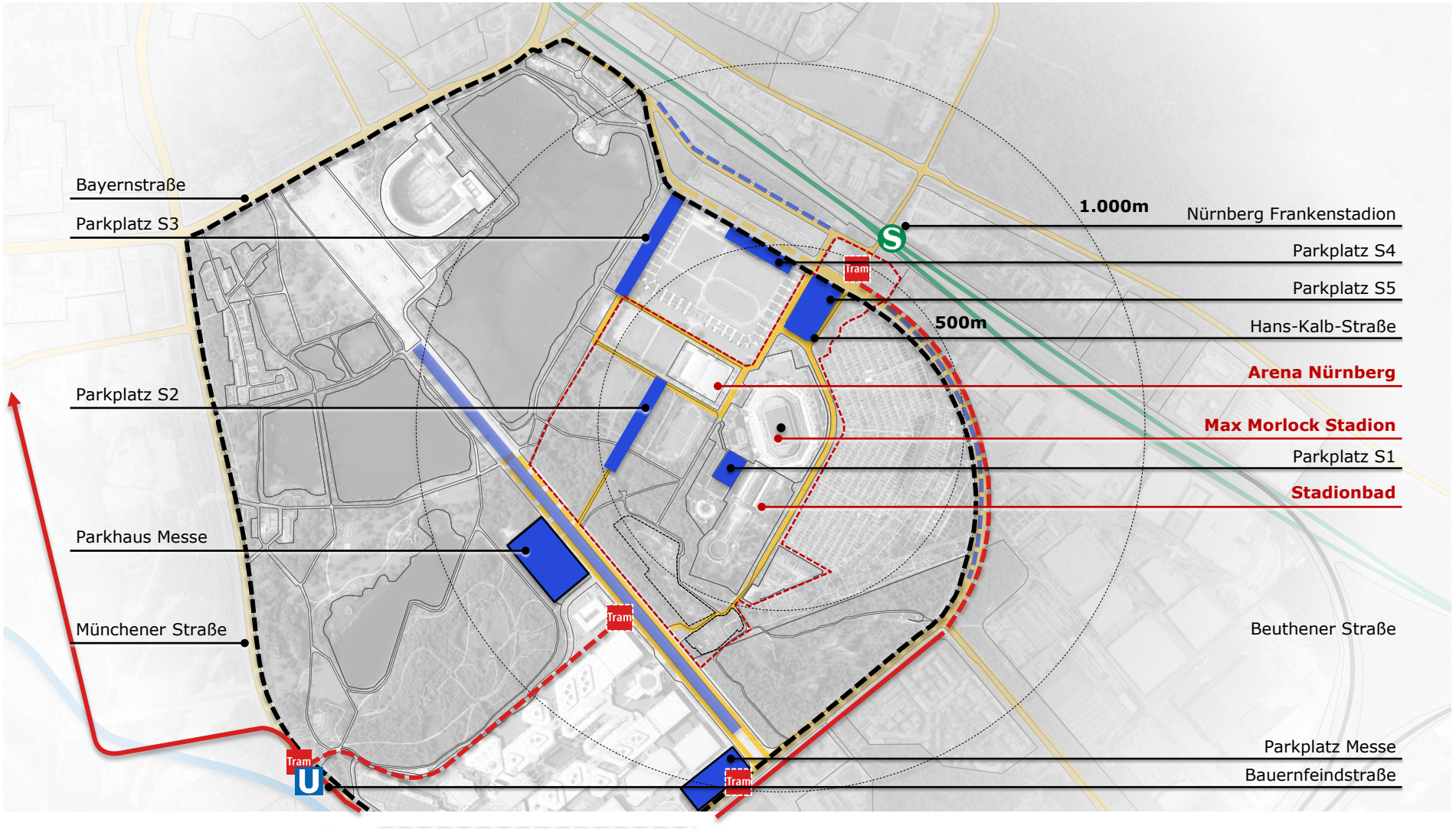


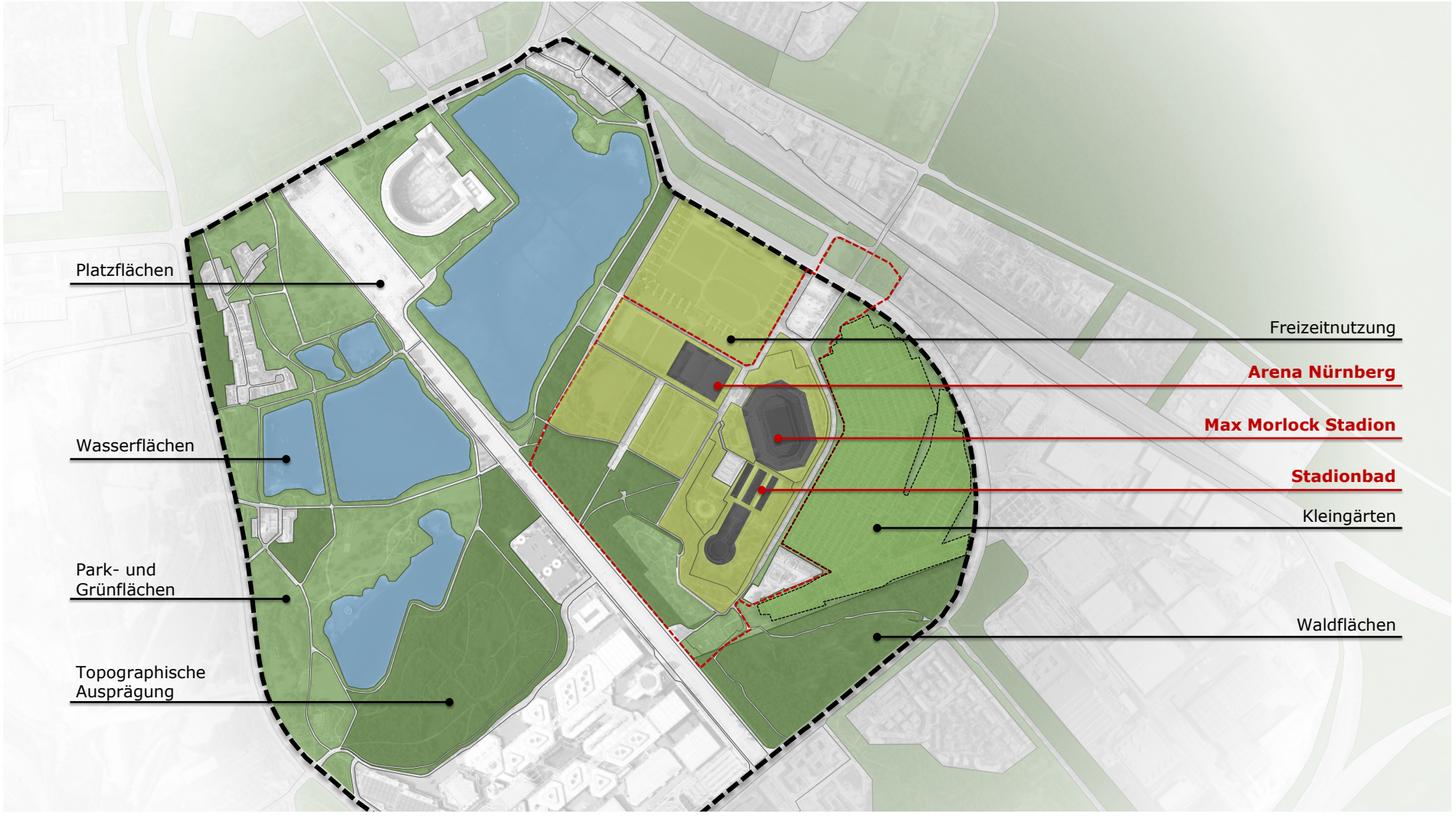

**Variante: NEUBAU UND LEICHT-ATHLETIKSTADION HIST. VORBILD**

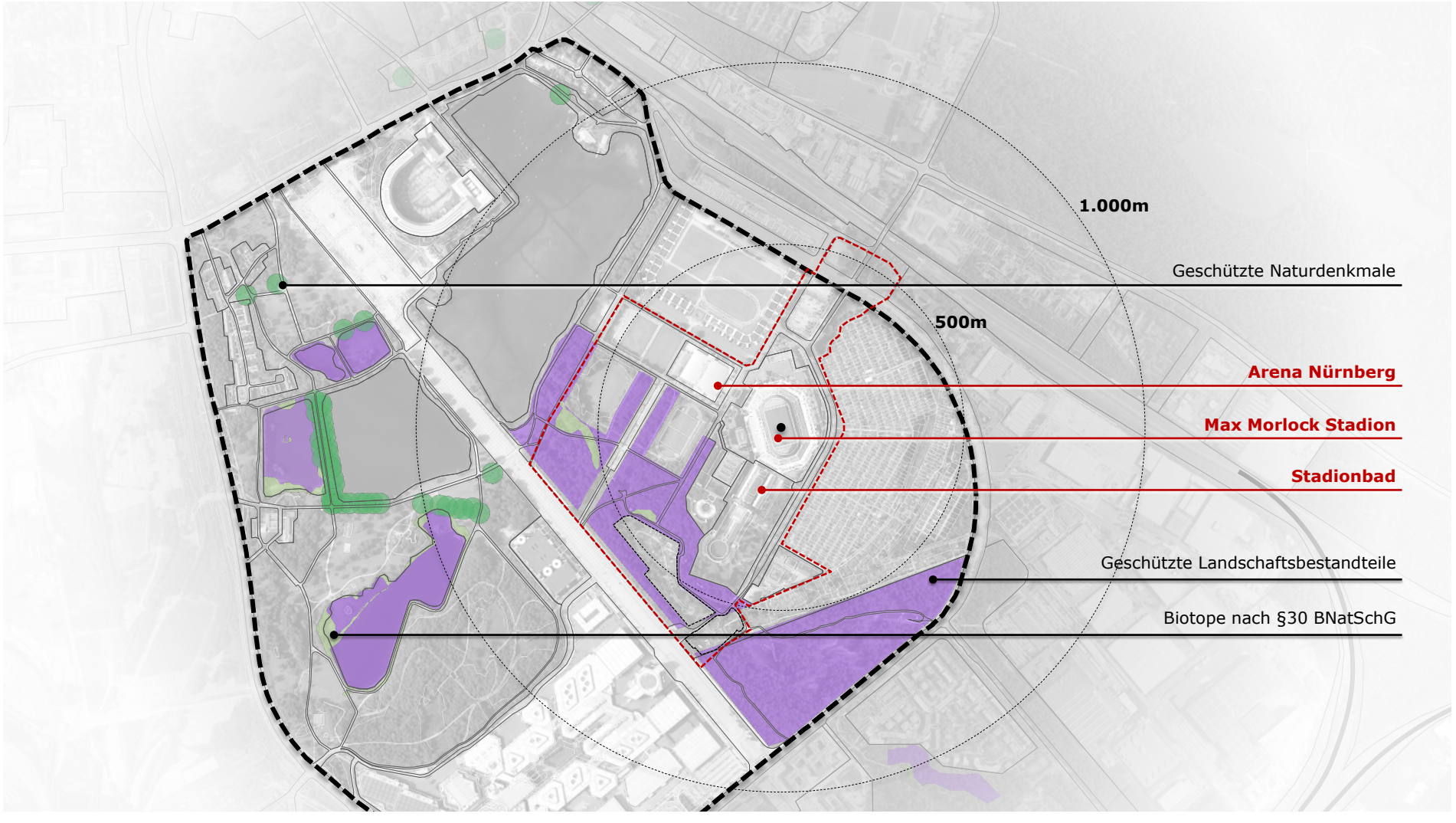

Volkspark Dutzendteich
Nürnberg
Fürth
4
3
2
9
8
73
14
4R
6


Valznerweiher – Trainingsgelände 1. FCN
Ehemaliger Bahnhof Dutzendteich
Kongresshalle / Dokumentationszentrum
Zeppelinfeld
Sportareal Dutzendteich
Kleingärten
Arena Nürnberg
Max Morlock Stadion
Stadionbad
Betriebshof
Campingplatz
Westerndorf
Berthold-Brecht-Schule
Volksfestplatz
DBA-Siedlung
Trainingsfelder
Große Straße
Amphitheater
Messe Parkhaus
Messe Nürnberg
Großer Dutzendteich
Kleiner Dutzendteich
Flachweiher
Silberbuck
Silbersee



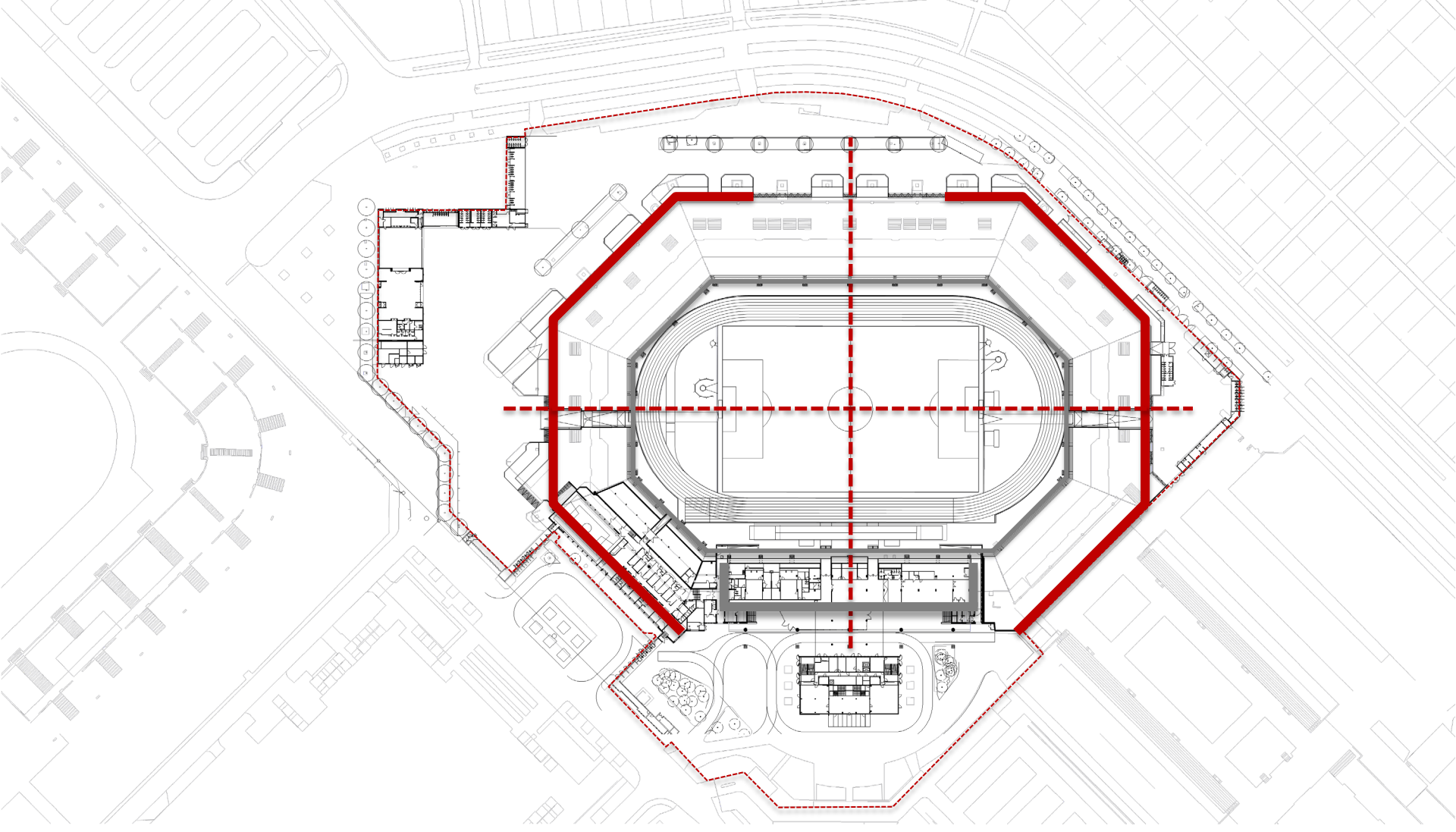

Bayernstraße
Parkplatz S3
Parkplatz S2
Parkhaus Messe
Münchener Straße
1.000m
500m
Nürnberg Frankenstadion
Parkplatz S4
Parkplatz S5
Hans-Kalb-Straße
Arena Nürnberg
Max Morlock Stadion
Parkplatz S1
Stadionbad
Beuthener Straße
Parkplatz Messe
Bauernfeindstraße
S
U
Tram


Platzflächen
Wasserflächen
Park- und Grünflächen
Topographische Ausprägung
Freizeitnutzung
Arena Nürnberg
Max Morlock Stadion
Stadionbad
Kleingärten
Waldflächen


1.000m
500m
Geschützte Naturdenkmale
Arena Nürnberg
Max Morlock Stadion
Stadionbad
Geschützte Landschaftsbestandteile
Biotope nach §30 BNatSchG


Flächen für Gemeinbedarf
kulturellen Zwecken dienende Einrichtung
Sonderbauflächen
Schwerpunkt Freizeitnutzung
1.000m
Wohnbauflächen
Regensburger Straße
Sportareal Dutzendteich
500m
Arena Nürnberg
Max Morlock Stadion
Stadionbad
Grünflächen Kleingärten
Flächen für Wald
Wasserflächen
Naturdenkmal
Wohnbauflächen
Grünfläche
Sportanlage
Sonderbaufläche
Hotel
Geschützter
Landschaftsbestandteil
Erweiterungsfläche
Messe
Grünfläche
Öffentliche Park- und Grünanlage
Sonderbaufläche Messe


Volkspark Dutzendteich /
Ehemaliges Reichsparteitagsgelände
Bahnhofsgebäude
Kongresshalle / Dokumentationszentrum
Zeppelintribüne
Zeppelinfeld
Durchlaufbalkenbrücke in Leichtbeton
Arena Nürnberg
Max Morlock Stadion
Stadionbad
Ehem. Standtribünen
Bedeutende Sichtachsen
Große Straße
Märzfeld (Bodendenkmal)



1 Mannschaft Heim
Mannschaftsumkleide, Trainer, Physio

2 Technik

3 Mannschaft Gast
Mannschaftsumkleide, Trainer, Physio

4 Spielbetrieb
Schiri, Sammelumkleiden, Büro Offizielle, Arztraum, Dopingkontrolle, Sanitär

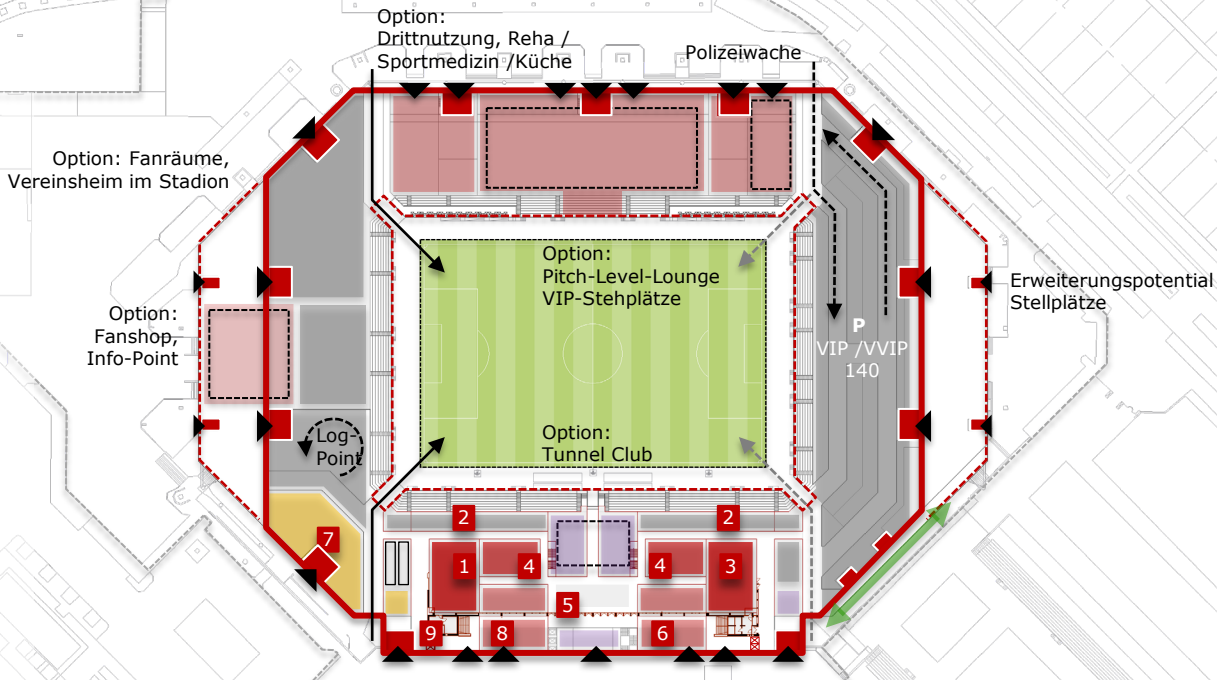
5 Mixed Zone

6 Medienzentrum
Pressekonferenz, Medienarbeitsraum

7 Gastrobereich
Regenerations-/ Spülküche, Kühl-/ Trockenlager, Sozialräume

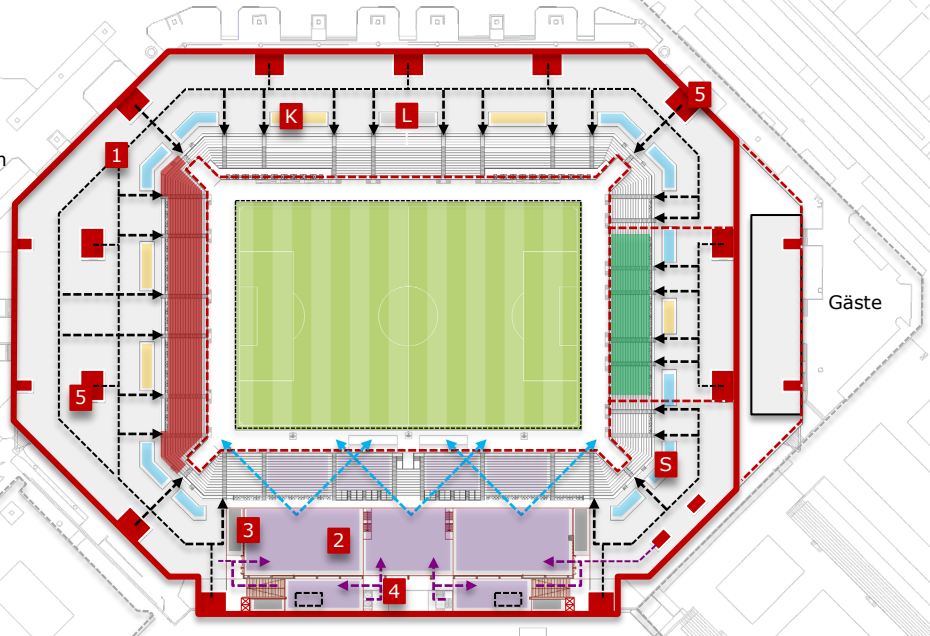
8 Merchandising
Fanshop, Lagerflächen

9 Stadionbetrieb
Verwaltung, Greenkeeping, Sozialräume
Info-Point



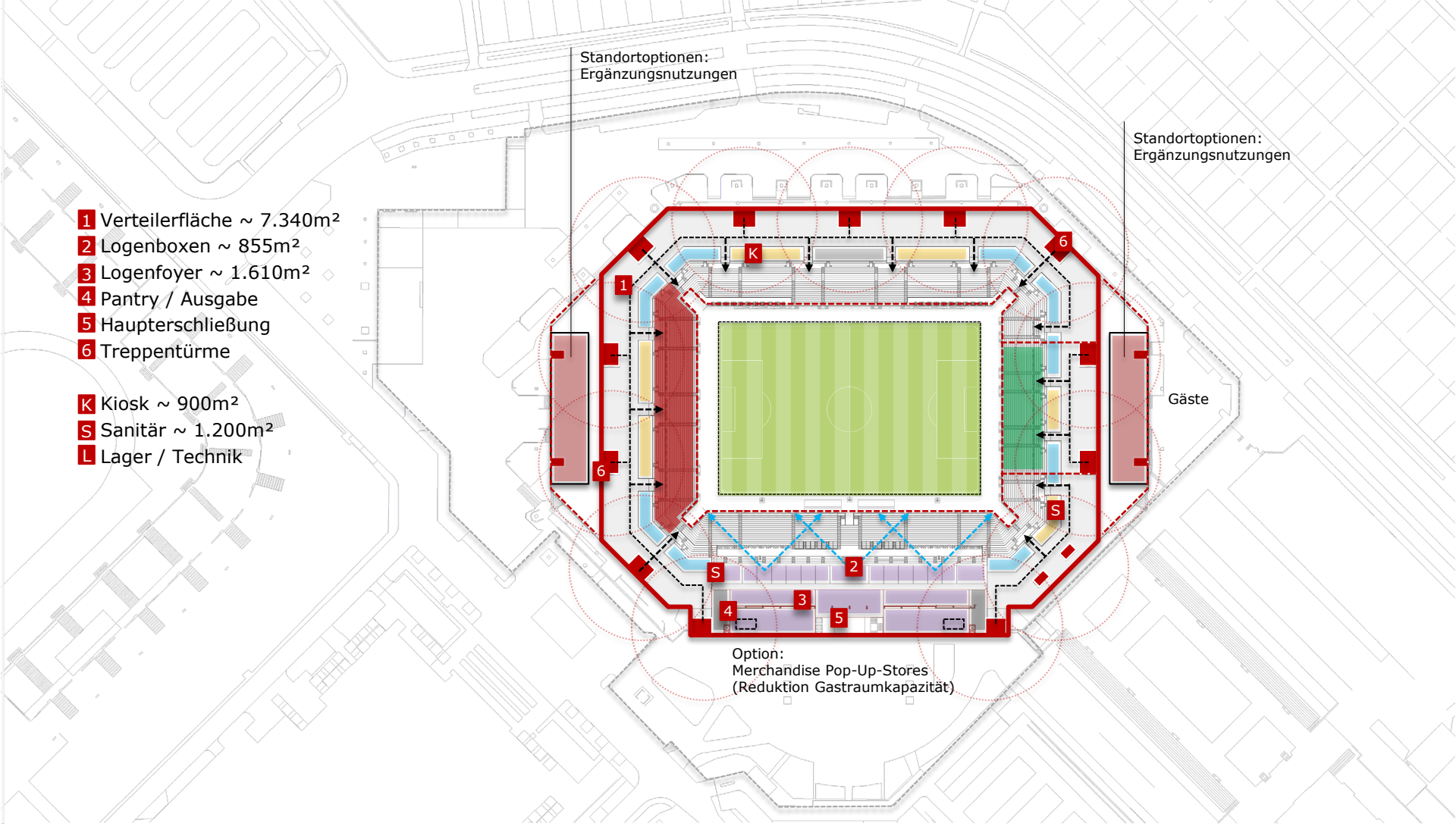
1 Verteilerfläche ~ 11.720m²
2 Businessclub ~ 2.670m²
3 Pantry / Ausgabe
4 Haupterschließung
5 Treppentürme

K Kiosk ~ 410m²
S Sanitär ~ 590m²
L Lager / Technik



1 Verteilerfläche ~ 7.340m²
2 Logenboxen ~ 855m²
3 Logenfoyer ~ 1.610m²
4 Pantry / Ausgabe
5 Haupterschließung
6 Treppentürme

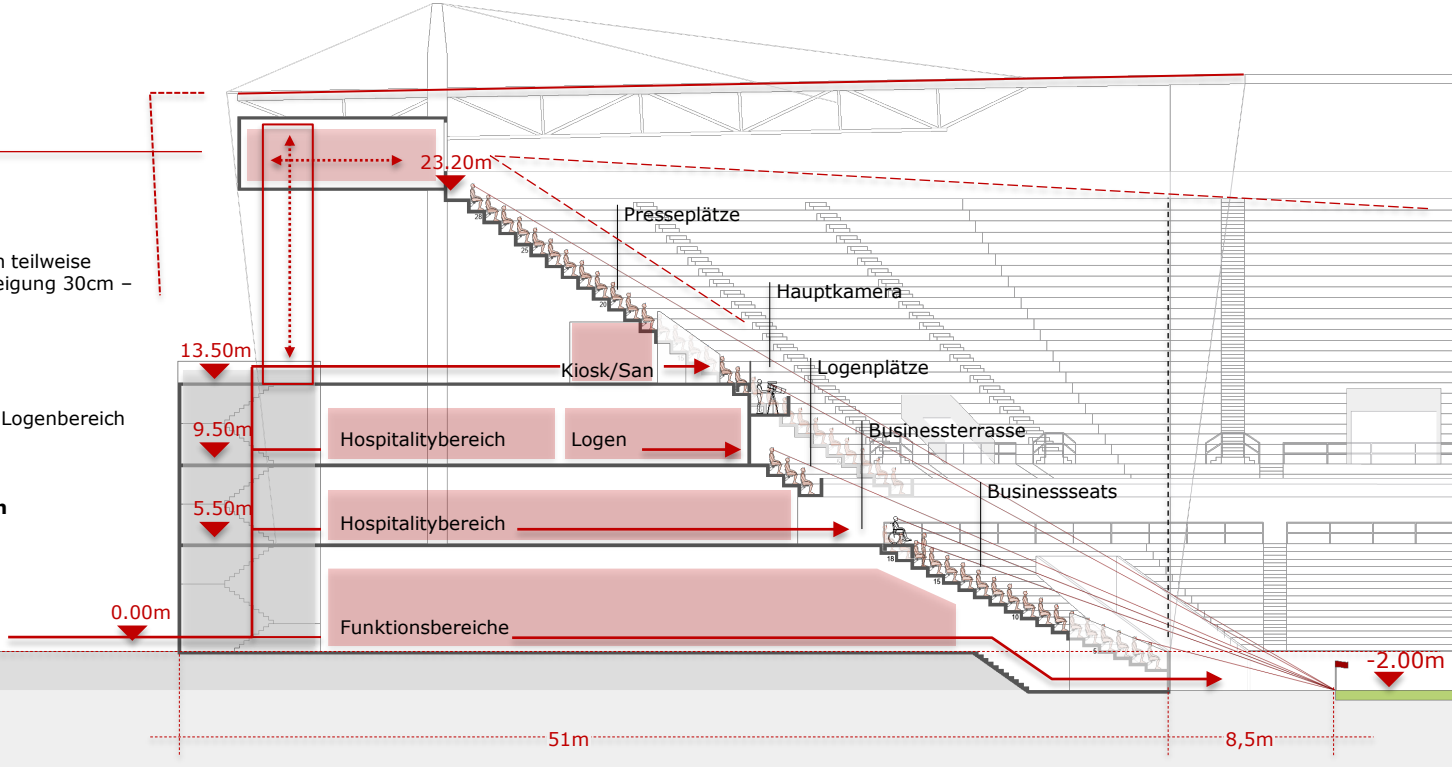
K Kiosk ~ 900m²
S Sanitär ~ 1.200m²
L Lager / Technik

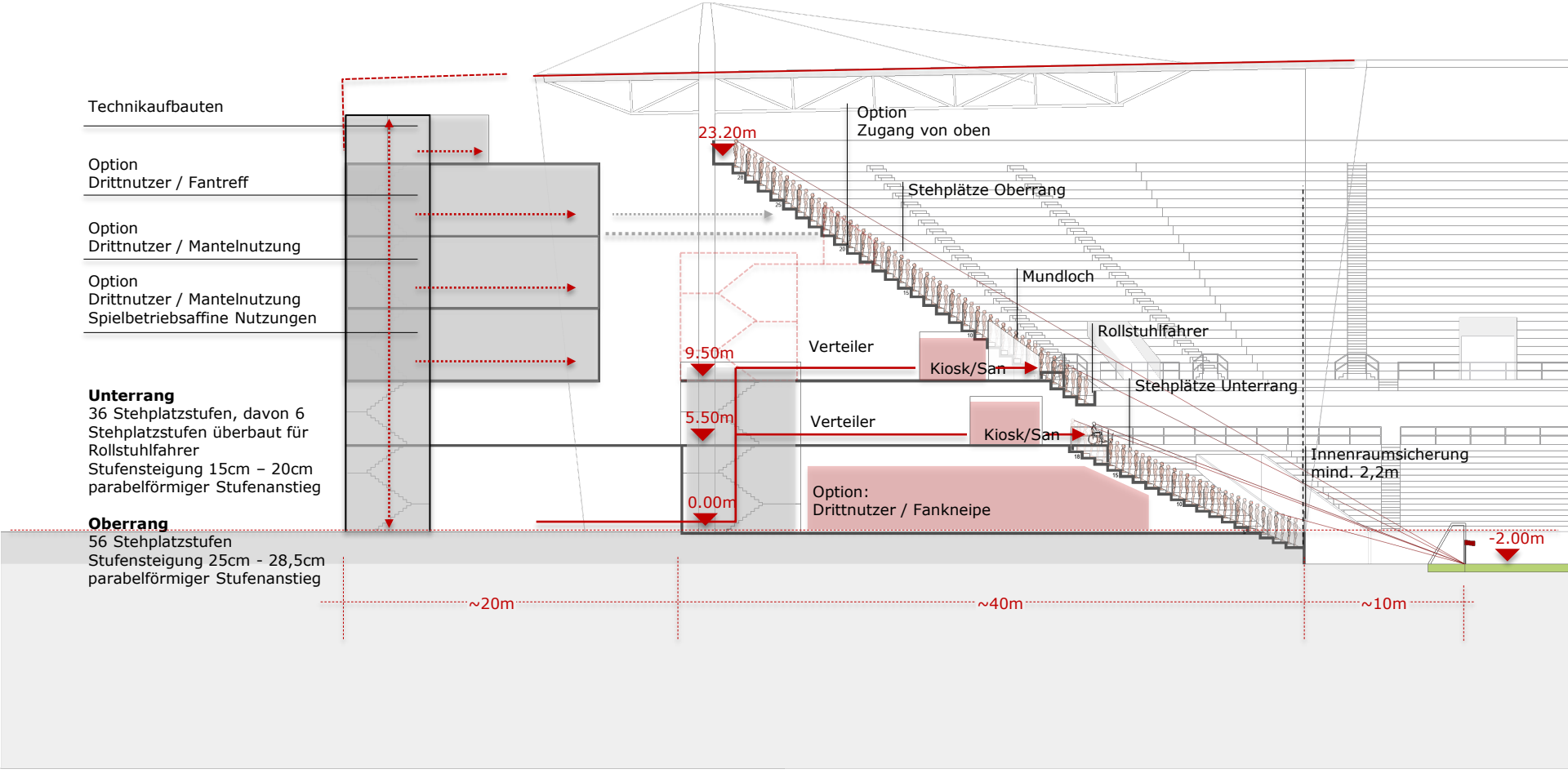


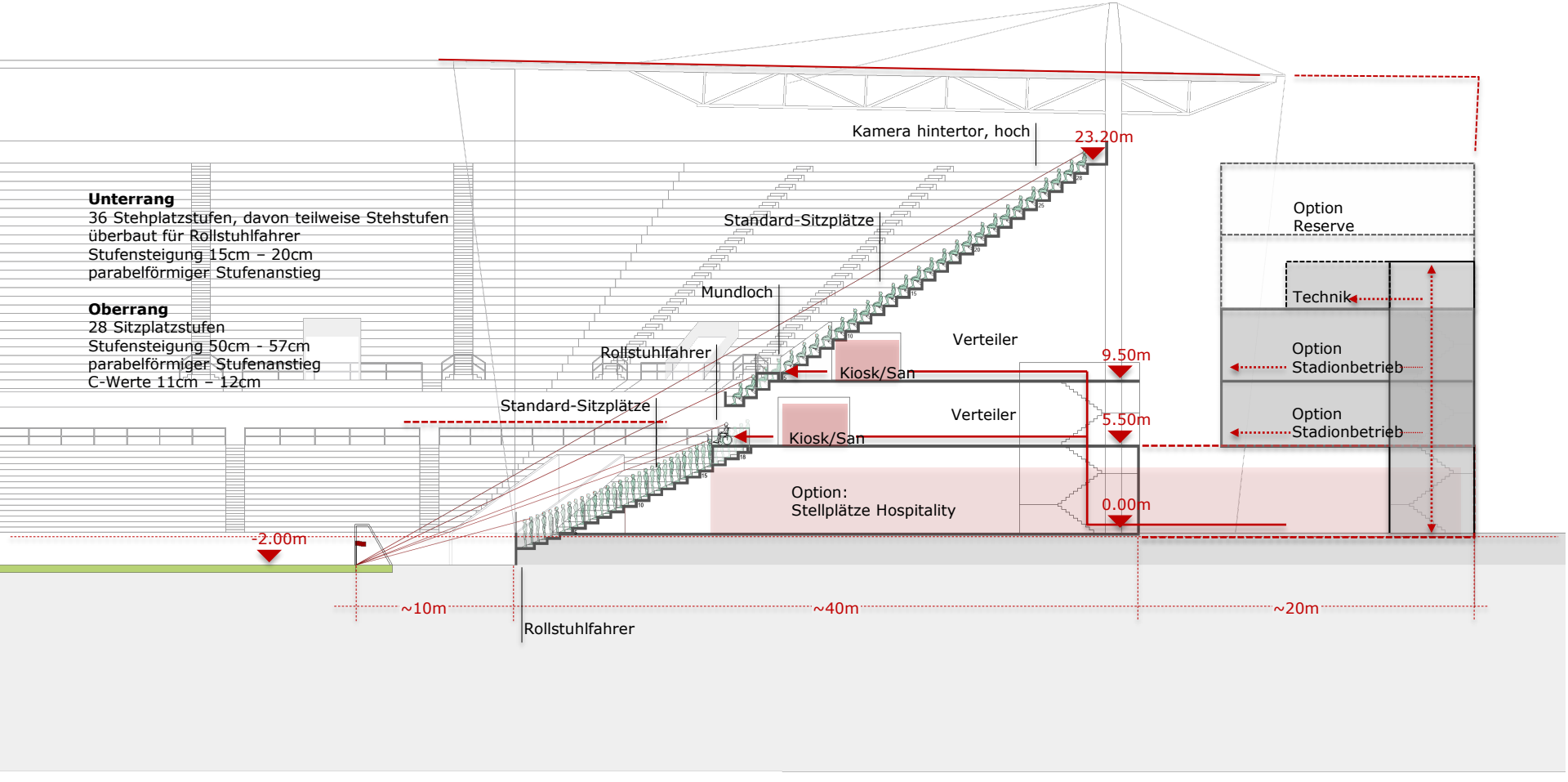
Standortoption
Leitstelle

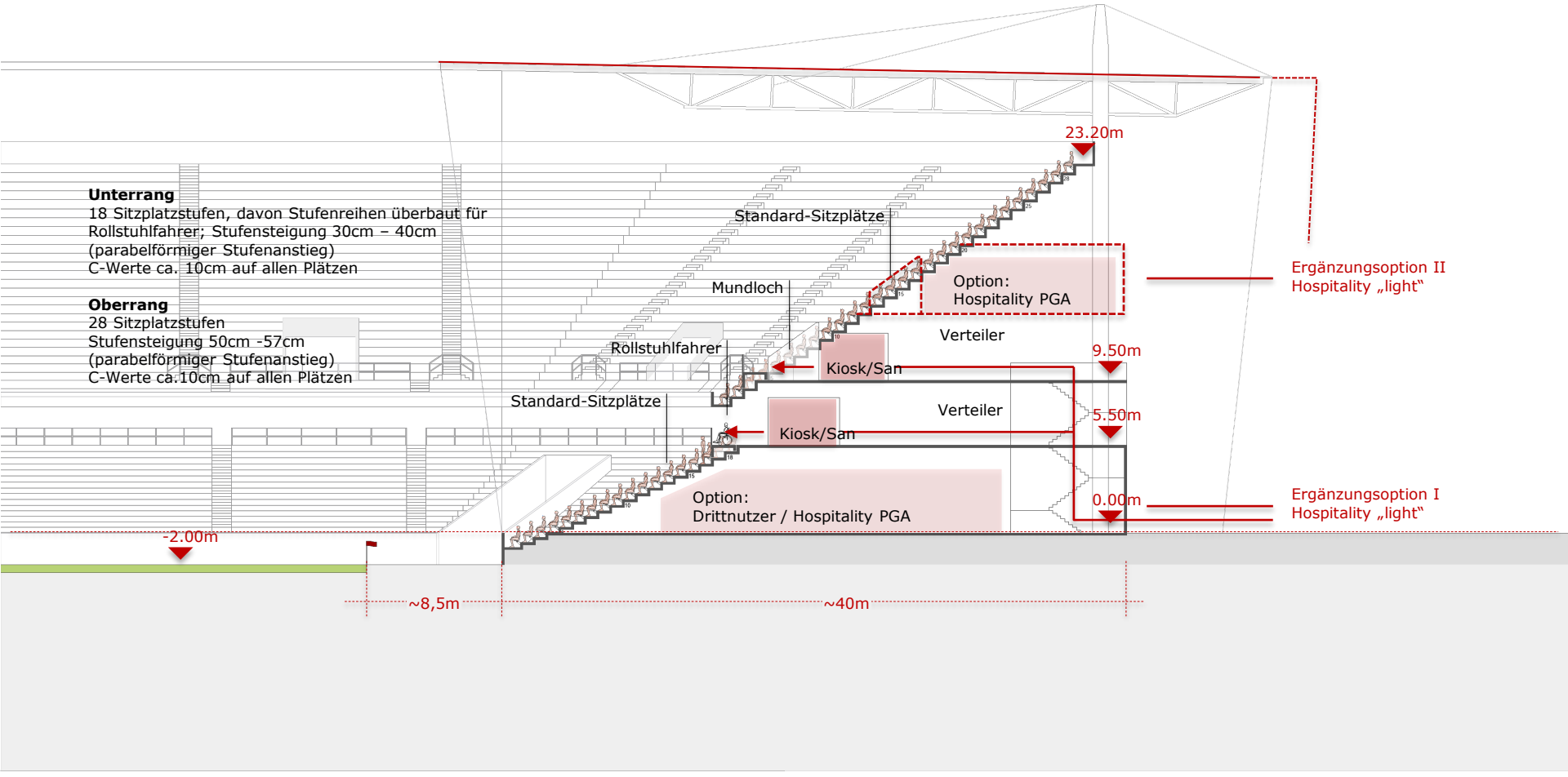
**Unterrang**
18 Sitzplatzstufen, davon Stufenreihen teilweise überbaut für Rollstuhlfahrer; Stufensteigung 30cm – 40cm (parabelförmiger Stufenanstieg)
**C-Werte ca. 10cm auf allen Plätze**
(ausgenommen Logenplätze)

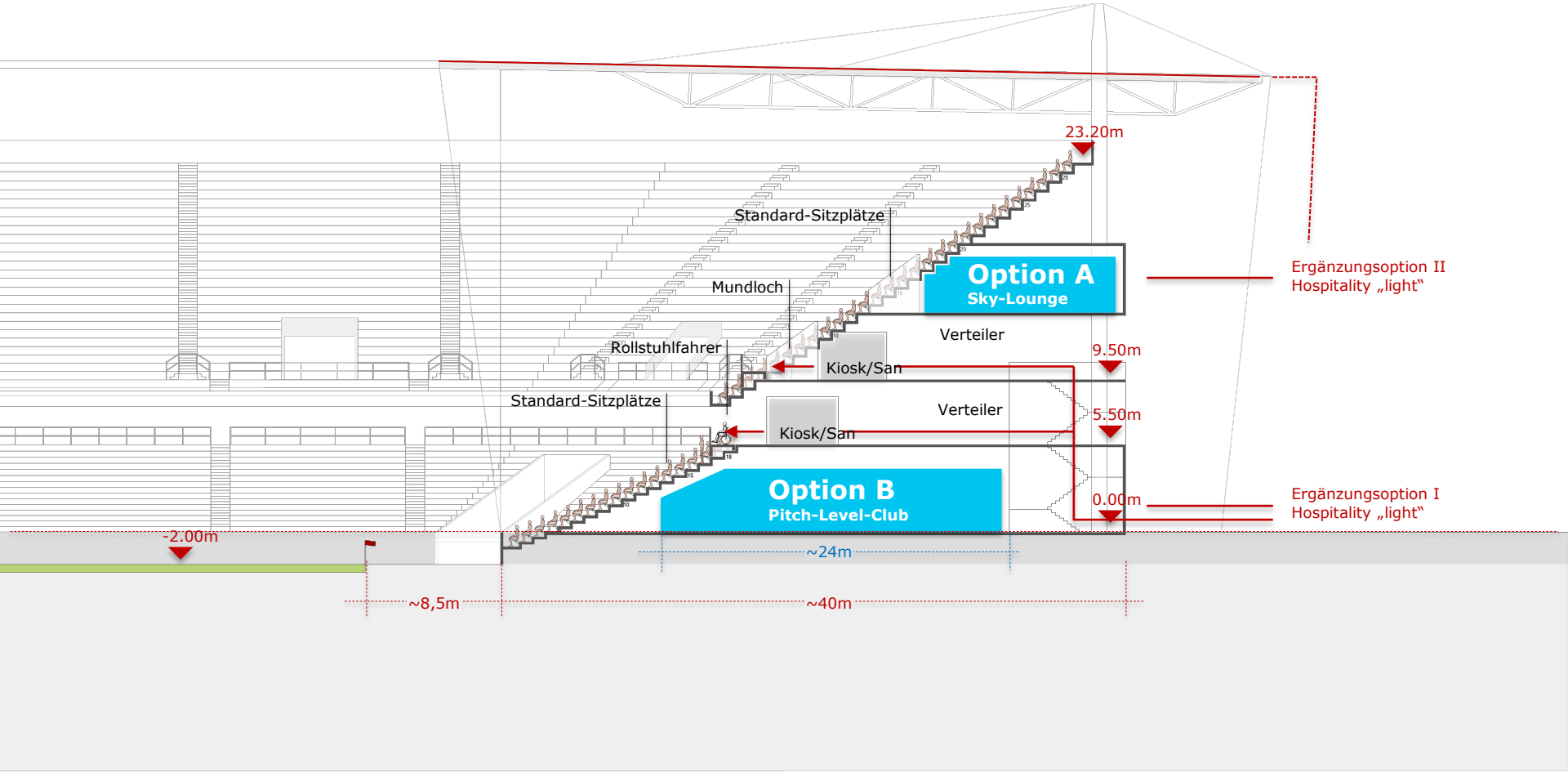
**Oberrang**
28 Sitzplatzstufen, davon 8 Stufen im Logenbereich ausgespart
Stufensteigung 50cm -57cm
(parabelförmiger Stufenanstieg)
**C-Werte ca. 10cm auf allen Plätzen**

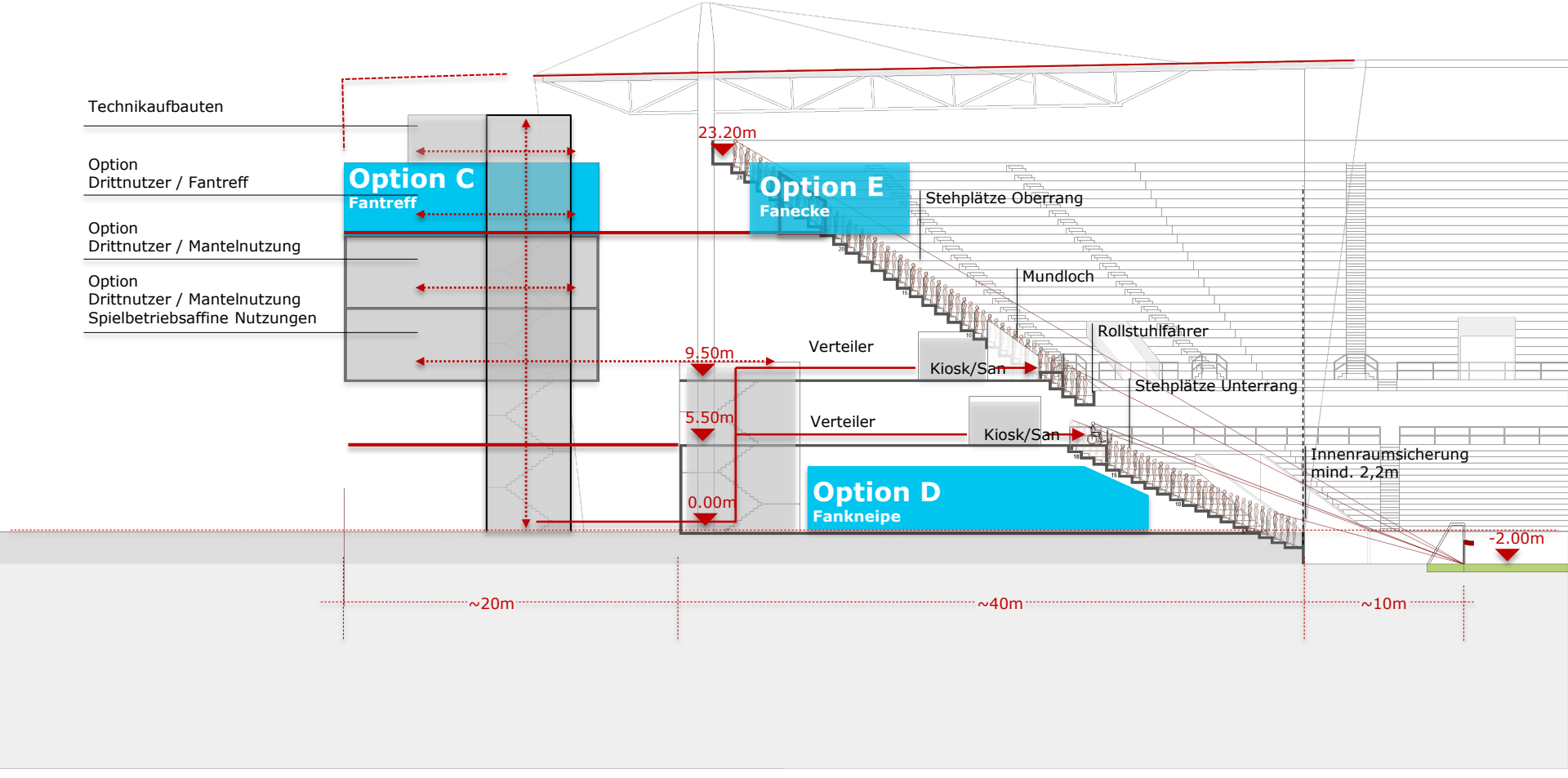


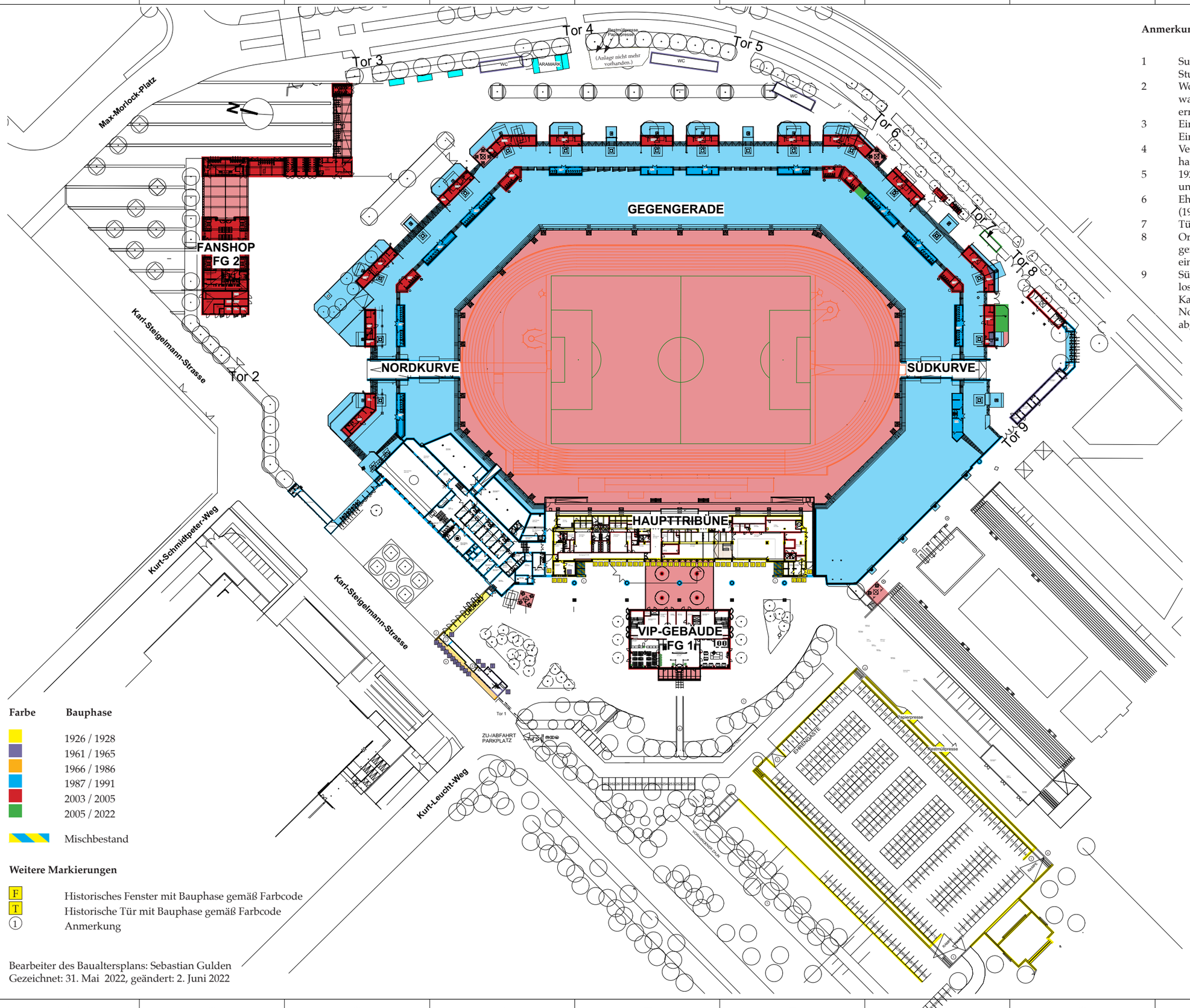

Technikaufbauten
Option
Drittnutzer / Fantreff
Option
Drittnutzer / Mantelnutzung
Option
Drittnutzer / Mantelnutzung
Spielbetriebsaffine Nutzungen
Unterrang
36 Stehplatzstufen, davon 6
Stehplatzstufen überbaut für
Rollstuhlfahrer
Stufensteigung 15cm – 20cm
parabelförmiger Stufenanstieg
Oberrang
56 Stehplatzstufen
Stufensteigung 25cm - 28,5cm
parabelförmiger Stufenanstieg
23.20m
Option
Zugang von oben
Stehplätze Oberrang
Mundloch
Rollstuhlfahrer
9.50m
Verteiler
Kiosk/San
Stehplätze Unterrang
5.50m
Verteiler
Kiosk/San
Innenraumsicherung
mind. 2,2m
0.00m
Option:
Drittnutzer / Fankneipe
-2.00m
~20m
~40m
~10m


Unterrang
36 Stehplatzstufen, davon teilweise Stehstufen
überbaut für Rollstuhlfahrer
Stufensteigung 15cm – 20cm
parabelförmiger Stufenanstieg
Oberrang
28 Sitzplatzstufen
Stufensteigung 50cm - 57cm
parabelförmiger Stufenanstieg
C-Werte 11cm – 12cm
Kamera hintertor, hoch
23.20m
Standard-Sitzplätze
Mundloch
Rollstuhlfahrer
Verteiler
Kiosk/San
9.50m
Standard-Sitzplätze
Verteiler
Kiosk/San
5.50m
Option:
Stellplätze Hospitality
0.00m
-2.00m
Option
Reserve
Technik
Option
Stadionbetrieb
Option
Stadionbetrieb
~10m
~40m
~20m
Rollstuhlfahrer


**Unterrang**
18 Sitzplatzstufen, davon Stufenreihen überbaut für Rollstuhlfahrer; Stufensteigung 30cm – 40cm
(parabelförmiger Stufenanstieg)
C-Werte ca. 10cm auf allen Plätzen
**Oberrang**
28 Sitzplatzstufen
Stufensteigung 50cm -57cm
(parabelförmiger Stufenanstieg)
C-Werte ca.10cm auf allen Plätzen
23.20m
Standard-Sitzplätze
Mundloch
Option:
Hospitality PGA
Ergänzungsoption II
Hospitality „light“
Verteiler
Rollstuhlfahrer
9.50m
Kiosk/San
Standard-Sitzplätze
Verteiler
5.50m
Kiosk/San
Option:
Drittnutzer / Hospitality PGA
0.00m
Ergänzungsoption I
Hospitality „light“
-2.00m
~8,5m
~40m


23.20m
Standard-Sitzplätze
Option A
Sky-Lounge
Ergänzungsoption II
Hospitality „light“
Mundloch
Verteiler
Rollstuhlfahrer
9.50m
Kiosk/San
Standard-Sitzplätze
Verteiler
5.50m
Kiosk/San
Option B
Pitch-Level-Club
0.00m
Ergänzungsoption I
Hospitality „light“
-2.00m
~24m
~8,5m
~40m


Technikaufbauten
Option
Drittnutzer / Fantreff
Option
Drittnutzer / Mantelnutzung
Option
Drittnutzer / Mantelnutzung
Spielbetriebsaffine Nutzungen
Option C
Fantreff
Option E
Fanecke
Option D
Fankneipe
23.20m
9.50m
5.50m
0.00m
-2.00m
Stehplätze Oberrang
Mundloch
Rollstuhlfahrer
Stehplätze Unterrang
Verteiler
Kiosk/San
Verteiler
Kiosk/San
Innenraumsicherung
mind. 2,2m
~20m
~40m
~10m




**Anmerkungen**

1. Substruktion und Einfassungsmauer 1926 / 1928, Stufen, Geländer und Mauerüberfangung 1988 / 1991.
2. Wohl Klinkervorsatzschale von 1967 vor Bestandswand von 1926 / 1928, beim Anbau des Vordaches errichtet.
3. Einfassung der Zufahrt 2003 / 2005 mit Spolien der Einfassungsmauer von 1926 / 1928.
4. Verzeichnete Treppe von 1926 / 1928 nicht mehr vorhanden, Einfassungsmauer unterbrochen.
5. 1926 / 1928 angepflanzte Laubbaumreihe als Wind- und Sonnenschutz.
6. Ehem. Standort der Alholofreien Gaststätte (1926 / 1928).
7. Tür 1988 / 1991 eingebrochen.
8. Originale Zugangstür in der Südostwand 1961 zugemauert und Zugang in der Ostwand als Ersatz eingebrochen.
9. Südwestfassaden der Kopfbauten (ehem. fensterlos) 1961 / 1965 in schmalen Fenstern geöffnet, große Kassenfenster von 1926 / 1928 an der Südwest- und Nordostfassade gleichzeitig verkleinert bzw. völlig abgemauert.

**Farbe** **Bauphase**

- 1926 / 1928
- 1961 / 1965
- 1966 / 1986
- 1987 / 1991
- 2003 / 2005
- 2005 / 2022
- Mischbestand

**Weitere Markierungen**

- F — Historisches Fenster mit Bauphase gemäß Farbcode
- T — Historische Tür mit Bauphase gemäß Farbcode
- (1) — Anmerkung

Bearbeiter des Baualtersplans: Sebastian Gulden
Gezeichnet: 31. Mai 2022, geändert: 2. Juni 2022

MAX MORLOCK STADION

Karl-Steigelmann-Straße 5
Max-Morlock-Platz 1

90471 Nürnberg

# Baualtersplan

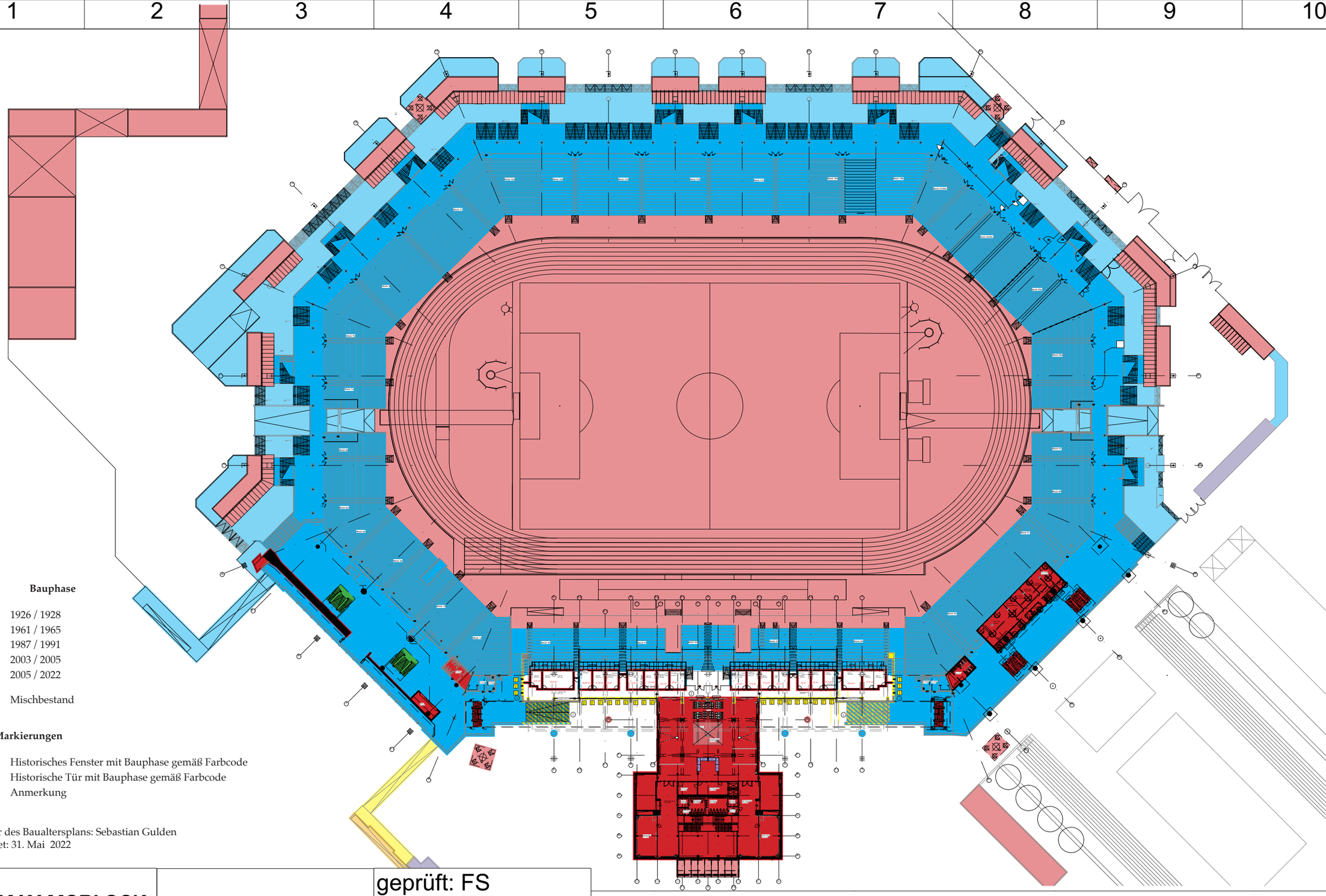
Plan: Ebene 0
1500:1 in DIN A 3

geprüft:

gezeichnet:FS

Version: 1.1 190907

Alle Rechte an diesem Plan liegen bei der Stadion Nürnberg Betriebs-GmbH



**Farbe** **Bauphase**

- 1926 / 1928
- 1961 / 1965
- 1987 / 1991
- 2003 / 2005
- 2005 / 2022
- Mischbestand

**Weitere Markierungen**

- F — Historisches Fenster mit Bauphase gemäß Farbcode
- T — Historische Tür mit Bauphase gemäß Farbcode
- (1) — Anmerkung

Bearbeiter des Baualtersplans: Sebastian Gulden
Gezeichnet: 31. Mai 2022

**Anmerkungen**

1 Substruktion und Einfassungsmauer 1926 / 1928, Stufen, Geländer und Mauerüberfangung 1988 / 1991.
2 Fassadenbereich von 1926 / 1928 bei Umbau 2003 / 2005 bis auf Pfeiler durchgebrochen.
3 Im oberen Teil des Fassadenabschnittes Erhöhung von 2003 / 2005.

MAX MORLOCK STADION

Karl-Steigelmann-Straße 5
Max-Morlock-Platz 1

90471 Nürnberg

# Baualtersplan

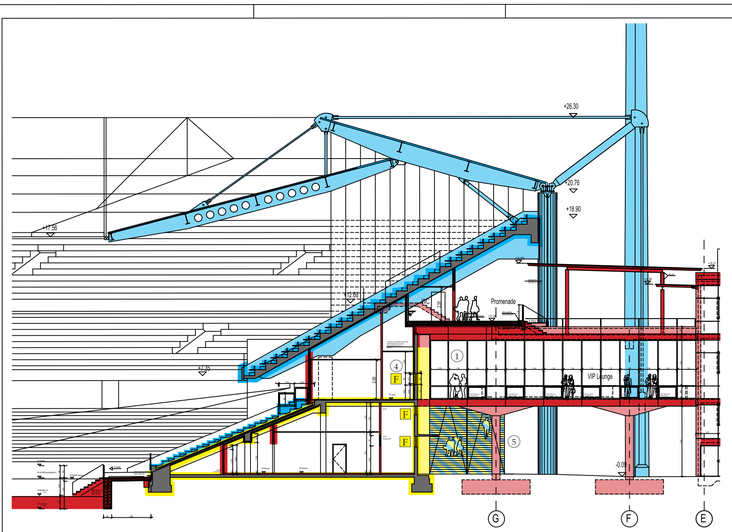
Gesamt Ebene 2

geprüft: FS

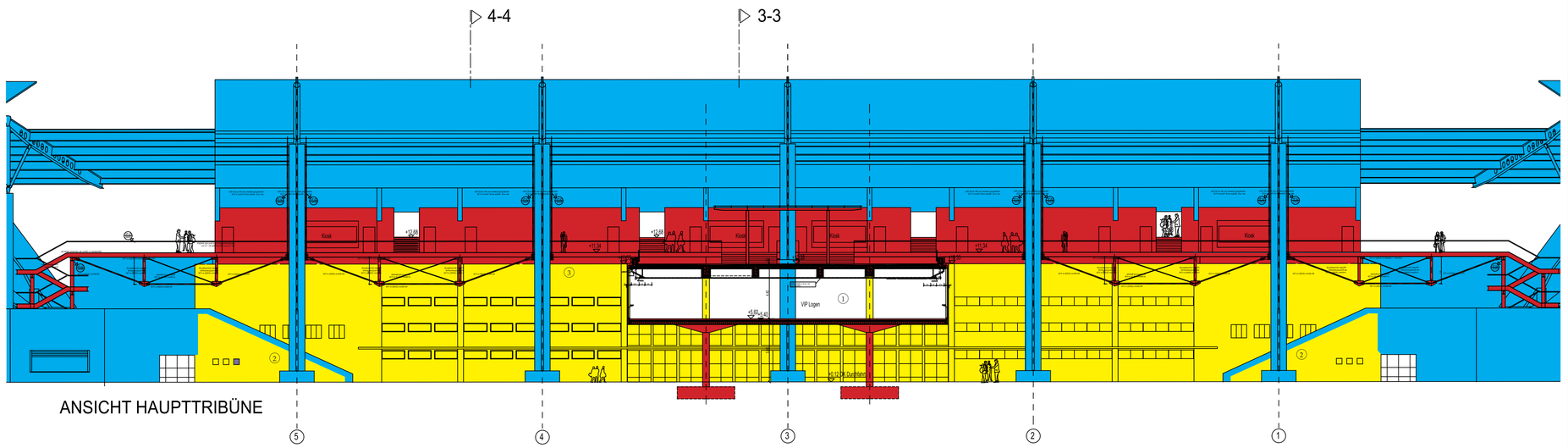
gezeichnet: FS

Version: 1.1 190907

Alle Rechte an diesem Plan liegen bei der Stadion Nürnberg Betriebs-GmbH




SCHNITT 4-4




ANSICHT HAUPTTRIBÜNE

ETHA BETONFERTIGTEIL
ETHA BETON
MAUERWERK
GIPSKARTON
BESTAND
ABBRUCH
DÄMMUNG
ABDICHTUNG
DURCHBRUCH

SCHNITTANSICHT
DETAILHINWEIS
GESCHOSS-RAUMNR.
OKFF
OKRD
HÖHENRAUM LT. INDEX IN DER TABELLE

| | | | |
|---|---|---|---|
| BRK | BRUSTTAGSHÖHE | FF | FERTIGFUSSBODEN |
| HGK | HÖCHSTER GRUNDWASSERSTAND | LST | LUFTDICHTE TÜR |
| KRK | KRONE | RWA | RAUCHSCHUTZ TÜR |
| OK | OBERKANTE | TSA | FLUCHTWEGENDE TÜR |
| UK | UNTERKANTE | | EINFLUGLOCH |
| UKT | UNTERZUG | TSA-F | FEUERSCHUTZENDE TÜR |
| UZ | UNTERZUG | | FEUERSCHUTZ |
| BÖ | BODENÖFFNUNG/H | TSA-I | FEUERBESTÄNDIGE TÜR |
| DA | DECKENAUSSPARUNG | | HAFLEBEN |
| DÖ | DECKENDURCHBRUCH | ELT | ELEKTRO |
| FA | FENSTERACHSE | FM | FERNMELDE |
| FS | FLUTSENSOR | LFT | LUFTSCHAHK |
| UD | UNTERZUGSDURCHBRUCH | SMK | SMATER |
| WA | WANDAUSSPARUNG | TEL | TELEFON |
| WD | WANDDURCHBRUCH | | FEUERLÖSCHEHRHYDTANG |
| WS | WANDSCHLITZ | | |

ALLE TURHÖHEN BEZIEHEN SICH AUF OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | 07.07.05 | ERGÄNZUNGEN | HS |
| 0 | 31.03.05 | Ausgabe Mai 2005 | HS |
| A.2 | 22.02.05 | Ausführung / Planungsstand | HS |
| A.1 | 15.12.04 | Planstand 15.12.2004 | HS |
| A.0 | 15.10.04 | Vorentwurf 2004 | HS |

MASS- UND HÖHENANGABEN IN METER

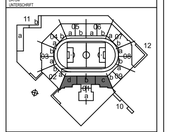
+-0.00 = 319.15 U.N.N.

ALLE MASSE SIND VOR AUFTRAGSBEGINN VERANTWORTLICH ZU PRÜFEN

ARCHITEKTEN

Hentrich - Petschnigg & Partner KG
Heinrich-Heine-Allee 37
40213 Düsseldorf

DATUM UNTERSCHRIFT



BAUHERR

Franken-Stadion Nürnberg FSN
Eigenbetrieb der Stadt Nürnberg
Kurt-Leucht-Weg 11
90471 Nürnberg

DATUM UNTERSCHRIFT

PROJEKT

Franken-Stadion Nürnberg

STUFE

Ausführungsplanung

PLANBEZEICHNUNG

SCHNITT ACHSE 03 + 04
HAUPTTRIBÜNE / FG1
ANSICHT HAUPTTRIBÜNE

| | | | |
|---|---|---|---|
| MASSTAB | 1:100 | | |
| GEZEICHNET | | DATUM | 01.12.2005 |
| GEPRÜFT | | DATUM | |
| PROJEKT-NR. | 202055 | PLANNUMMER | |
| | | 1:1 | Index 1 |
| | | H F A 3 0 7 2 5 0 | |

DOKUMENTATION JULI 2005

202055 - plots / 05_Ausf_SHT07 - ae000_pl

# Baualtersplan

**Farbe** **Bauphase**

- 1926 / 1928
- 1961 / 1965
- 1987 / 1991
- 2003 / 2005
- 2005 / 2022
- Mischbestand

**Weitere Markierungen**

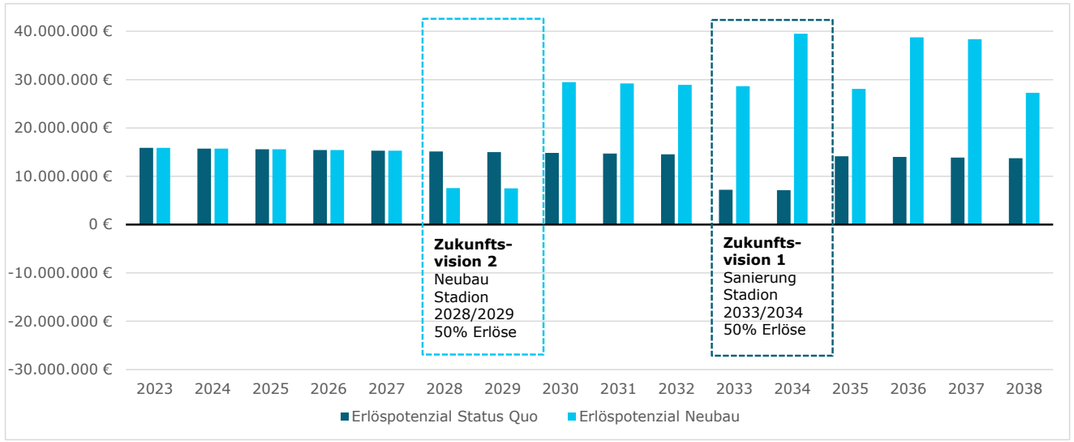
- F Historisches Fenster mit Bauphase gemäß Farbcode
- T Historische Tür mit Bauphase gemäß Farbcode
- (1) Anmerkung

**Anmerkungen**

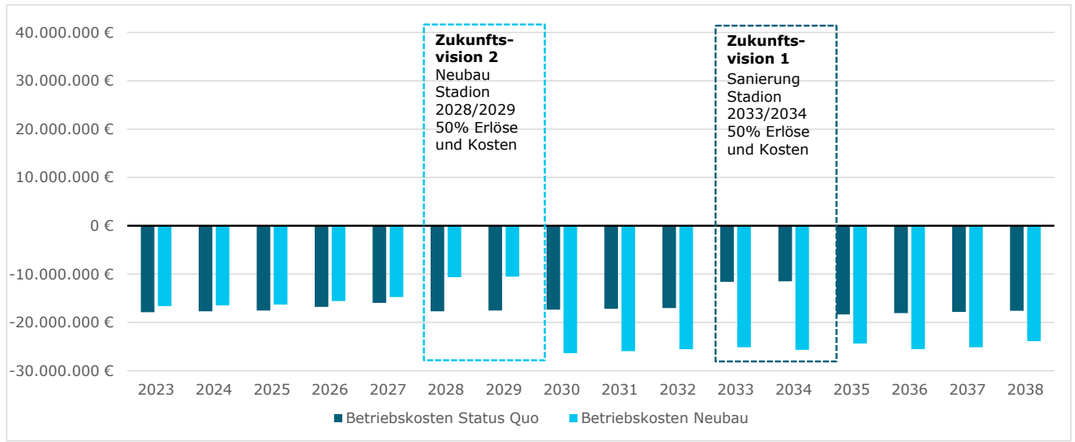
1 Fassadenbereich von 1926 / 1928 bei Umbau 2003 / 2005 bis auf Pfeiler durchgebrochen.
2 An der Brüstungsmauer von 1926 / 1928 Überfangung aus Betonfertigteilen von 1988 / 1991.
3 Erhöhung der Bestandsfassade von 1926 / 1928 für den Anbau der Galerie von 2003 / 2005.
4 Äußeres Fenster 1926 / 1928, inneres 2003 / 2005.
5 Substruktion und Einfassungsmauer 1926 / 1928, Stufen, Geländer und Mauerüberfangung 1988 / 1991.

Bearbeiter des Baualtersplans: Sebastian Gulden
Gezeichnet: 31. Mai 2022

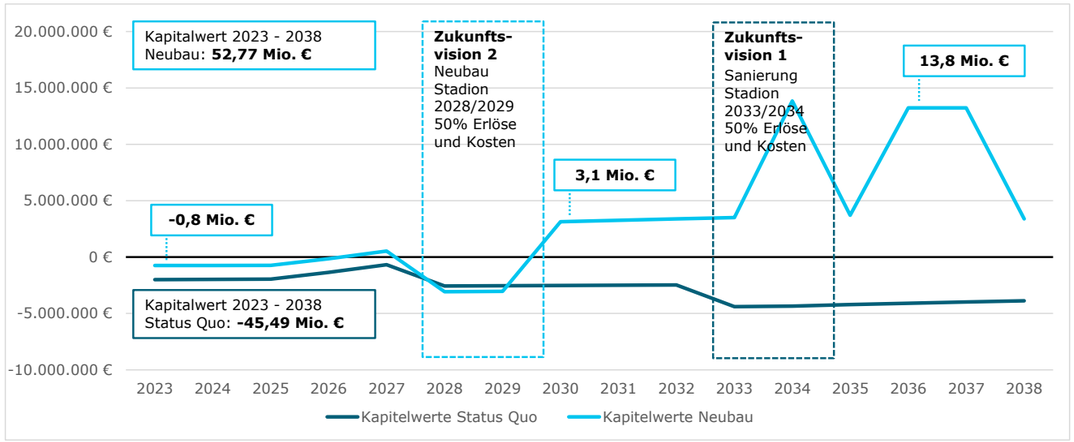
## Erlöspotenziale




## Betriebskosten




## Kapitalwert / Differenz Erlöspotenziale - Betriebskosten



# Machbarkeitsstudie Sportareal Dutzendteich / Max-Morlock-Stadion - Zielmatrix

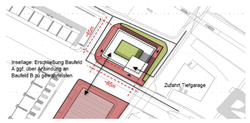
Stand 28.06.2023

| 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 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. 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)<br>o Fläche mit mehreren öff./priv. Eigentümern oder mittelfristig verfügbar (1P)<br>- 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)<br>o Anpassung Planungsrecht gem. § 13a BauGB mit Berichtigung FNP (1P)<br>- 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)<br>o Moderater Eingriff, geringe Beeinträchtigung, mittlere Konformität (1P)<br>- 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)<br>o Beibehaltung Status Quo, bzw. kein zusätzlicher Verkehr (1P)<br>- 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)<br>o Partielle Verbesserung Naherholungsqualitäten (1P)<br>- 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)<br>o Keine oder geringe Korrelation mit direkten Nachbarn (1P)<br>- 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)<br>o Parallele Nutzung möglich, jedoch mit Abstimmungsbedarfen (1P)<br>- 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 Nutzungspotentiale (2)<br>o Neutral bzw. keine Korrelation mit möglichen Nutzungspotentiale (1P)<br>- Verhinderung bzw. negative Auswirkungen für mögliche Nutzungspotentiale (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)<br>o Neutrale Entwicklung Breitensport, z.B. Erhalt Status Quo (1P)<br>- 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)<br>o Neutrale Entwicklung Spitzensport, z.B. Erhalt Status Quo (1P)<br>- 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)<br>o Lokaler bzw. regionaler Imagegewinn, z.B. Potenzial für lokale Events (1P)<br>- 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)<br>o Beibehalt bzw. minimale Anpassung Versieglungsgrad (Realisierung offener Beläge) (1P)<br>- 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 | + Keine Eingriff bzw. Schaffung zusätzlicher Freiflächen (2P)<br>o Moderate Eingriffe in Frei- bzw. Sportflächen (1P)<br>- 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)<br>o Moderater Eingriff, betrifft kleinere Bereiche des Baumbestandes (1P)<br>- 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)<br>o Teilrückbau bzw. Umnutzung bestehender baulicher Strukturen (1P)<br>- 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)<br>o Mittleres Potenzial, z.B. partielle Teilnutzungen PV (1P)<br>- 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)<br>o Erhalt Status Quo (1P)<br>- 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)<br>o Geringes Potenzial für öffentliche Förderung (1P)<br>- 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)<br>o Geringe Attraktivität / mittleres Risiko / regionale Marktchancen (1P)<br>- 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)<br>o Mittleres Flächenpotenzial / Mantelnutzungen Stadion (1P)<br>- 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)<br>o Geringer bzw. mittlerer ökonomischer Impact (1P)<br>- Keiner bzw. negativer ökonomischer Impact (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 |
| ** z.B. MICE, Konferenzzentrum, Hotel, Büroflächen, Medizineinrichtungen* | | | | | |
| **E.3** | **Termine** | | | **2,00** | **3,00** |
| E.3.1 | Risiko Zielerreichung bzw. Projektumsetzung (Quartiersentwicklung bzw. Stadionsanierung) | + Geringes Zeitrisiko Projektumsetzung / keine Anpassung Planungsrecht (2P)<br>o Mittlere zeitliche Beeinträchtigung / Anpassung Planungsrecht (1P)<br>- Hohe zeitliche Beeinträchtigung / Aufstellung FNP, B-Plan, Flächenerwerb (0P) | *1,50* | 2,00 | 3,00 |
| **Summe** | | | | | **100,00** |

# BAUFELD A









| Absolute Kriterien / Rote Linie | | | Konzeptansatz 00 | Konzeptansatz 01 | Konzeptansatz 02 |
|---|---|---|---|---|---|
| Lfd. Nr. | Kriterium | Ausschluss / Rote Linie | Status quo | Bürobebauung | Ökologisch optimierte Parkplatzfläche |
| | 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 | Freifläche / Parken Aufbau temporärer Anlagen für Events | 15 Etagen ~ 18.000m² BGF<br>Bürogewerbe, Dienstleitung, Forschung | Versickerungsfähige Parkplatzfläche mit Fundamenten für DTM Tribüne,<br>Freifläche / Parken (ca. 90SP)<br>Aufbau temporärer Anlagen für Events |
| | 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, | + Ja / - Nein | | | |

| Relative Kriterien / Zielmatrix | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Lfd. Nr. | Kriterium | Bewertung | *Faktor* | Erreichte Punkte | Gewertet Punkte | Erreichte Punkte | Gewertet Punkte | Erreichte Punkte | Gewertet Punkte | Erreichte Punkte | Gewertet Punkte |
| **A** | **Rahmenbedingungen** | | | **8,00** | **10,00** | **7,00** | **9,00** | **3,00** | **1,50** | **7,00** | **9,00** |
| **A.1** | **Grundstück** | | | **2,00** | **1,00** | **2,00** | **1,00** | **2,00** | **1,00** | **2,00** | **1,00** |
| A.1.1 | Eigentum und Verfügbarkeit | + Fläche in öffentlicher Hand und zeitnah verfügbar (2P)<br>o Fläche mit mehreren öff./priv. Eigentümern oder mittelfristig verfügbar (1P)<br>- Fläche in Privateigentum oder langfristig mit anderen Nutzern belegt (0P) | *0,50* | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 |
| **A.2** | **Planungsrecht / Denkmalschutz** | | | **4,00** | **7,00** | **4,00** | **7,00** | **1,00** | **0,50** | **4,00** | **7,00** |
| A.2.1 | Planungs-/ Genehmigungsrecht | + Keine Anpassung des bestehenden Planungsrechts (FNP, B-Plan) (2P)<br>o Anpassung Planungsrecht gem. § 13a BauGB mit Berichtigung FNP (1P)<br>- Änderung bzw. Neuaufstellung Planungsrecht (FNP, B-Plan) (0P) | *0,50* | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 1,00 | 0,50 | 2,00 | 1,00 |
| A.2.2 | Konformität mit dem Flächendenkmal Wechselwirkung mit Baudenkmälern* | + Geringer Eingriff, keine erhebliche Beeinträchtigung, hohe Konformität (2P)<br>o Moderater Eingriff, geringe Beeinträchtigung, mittlere Konformität (1P)<br>- Erheblicher Eingriff, erhebliche Beeinträchtigung, geringe Konformität (0P) | *3,00* | | 6,00 | 2,00 | 6,00 | 0,00 | 0,00 | 2,00 | 6,00 |
| ** z.B. Stadion, Stadionbad, Zeppelinfeld, Kongresshalle etc.* | | | | 2,00 | | | | | | | |
| **A.3** | **Erschließung** | | | **2,00** | **2,00** | **1,00** | **1,00** | **0,00** | **0,00** | **1,00** | **1,00** |
| A.3.1 | Verträgliche Infrastruktur und Verkehr für das Areal (Parken / Andienung / Logistik) | + Nutzungsreduktion und Verringerung Verkehrsaufkommen (2P)<br>o Beibehaltung Status Quo, bzw. kein zusätzlicher Verkehr (1P)<br>- Nutzungsverdichtung und Erhöhung Verkehrsaufkommen (0P) | *1,00* | 2,00 | 2,00 | 1,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 1,00 |
| **B** | **Gesellschaftlicher Mehrwert** | | | **8,00** | **20,00** | **3,00** | **7,00** | **2,00** | **6,00** | **3,00** | **7,00** |
| **B.1** | **Nachbarschaftliche Synergieeffekte** | | | **8,00** | **20,00** | **3,00** | **7,00** | **2,00** | **6,00** | **3,00** | **7,00** |
| B.1.1 | Naherholung und Freizeitnutzung sowie öffentliche Infrastruktur* | + Verbesserung Naherholungsqualitäten und Ergänzung Infrastruktur (2P)<br>o Partielle Verbesserung Naherholungsqualitäten (1P)<br>- Keine Veränderung bzw. Verschlechterung Naherholungsqualitäten (0P) | *2,00* | 2,00 | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| B.1.2 | Wechselwirkung mit direkten Nachbarn wie Kleingartenanlage, Zeppelinfeld, Stadionbad, NürnbergMesse, BBS, Arena | + Positive Synergien mit anderen Nutzergruppen (2)<br>o Keine oder geringe Korrelation mit direkten Nachbarn (1P)<br>- Eingriffe in Nachbarflächen bzw. Überformung (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 1,00 | 3,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 3,00 |
| B.1.3 | Auswirkungen auf jährliche Großveranstaltungen (z.B. DTM, RIP) | + Unabhängige Nutzungen, keine Beeinträchtigung (2P)<br>o Parallele Nutzung möglich, jedoch mit Abstimmungsbedarfen (1P)<br>- Erhöhung von gegenseitigen Beeinträchtigungen bzw. Überformung (0P) | *2,00* | 2,00 | 4,00 | 2,00 | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 2,00 | 4,00 |
| B.1.4 | Nutzungspotenziale für Dritte, z.B. Sportwissenschaft, Sportmedizin, Kultur, Kongressnutzung, Event | + Positive Synergien bzw. Förderung möglicher Nutzungspotentiale (2)<br>o Neutral bzw. keine Korrelation mit möglichen Nutzungspotentiale (1P)<br>- Verhinderung bzw. negative Auswirkungen für mögliche Nutzungspotentiale (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 0,00 | 0,00 | 2,00 | 6,00 | 0,00 | 0,00 |
| ** z.B. Begegnungsorte, Gastronomie, Sanitäre Anlagen* | | | | | | | | | | | |
| **C** | **Mehrwert für den Sport** | | | **6,00** | **20,00** | **2,00** | **8,00** | **2,00** | **8,00** | **2,00** | **8,00** |
| **C.1** | **Sportentwicklungspotenziale (über den gesetzten Fußballprofisport hinaus)** | | | **6,00** | **20,00** | **2,00** | **8,00** | **2,00** | **8,00** | **2,00** | **8,00** |
| C.1.1 | Entwicklungspotenzial und Varianz Breitensport (Vereine/ Individualsport) | + Entwicklungspotenzial Breitensport, z.B. neue Sportanlagen (2P)<br>o Neutrale Entwicklung Breitensport, z.B. Erhalt Status Quo (1P)<br>- Rückbau / Entfall Breitensportanlagen (0P) | *4,00* | 2,00 | 8,00 | 1,00 | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 1,00 | 4,00 |
| C.1.2 | Entwicklungspotenzial Spitzensport (Wettbewerbsfähigkeit Vereine, Events) | + Entwicklungspotenzial Spitzensport, z.B. neue Sportanlagen, LA, MFA (2P)<br>o Neutrale Entwicklung Spitzensport, z.B. Erhalt Status Quo (1P)<br>- Rückbau / Entfall Spitzensportanlagen (0P) | *4,00* | 2,00 | 8,00 | 1,00 | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 1,00 | 4,00 |
| C.1.3 | Imagegewinn durch Sport (Identifikation mit der Stadt, Verein, Region etc.) | + Überregionaler / nationaler Imagegewinn, z.B. Potenzial Großsportevents (2P)<br>o Lokaler bzw. regionaler Imagegewinn, z.B. Potenzial für lokale Events (1P)<br>- Beibehaltung Status Quo bzw. kein nennenswerter Imagegewinn (0P) | *2,00* | 2,00 | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **D** | **Ökologischer Mehrwert** | | | **10,00** | **25,00** | **6,00** | **17,00** | **5,00** | **11,00** | **7,00** | **19,00** |
| **D.1** | **Biologische Vielfalt und Naturschutz** | | | **6,00** | **20,00** | **4,00** | **16,00** | **2,00** | **8,00** | **5,00** | **18,00** |
| D.1.1 | Versiegelungsgrad Grundstück | + Erhöhung Grünanteil (z.B. Rückbau Gebäude oder Verkehrswege) (2P)<br>o Beibehalt bzw. minimale Anpassung Versieglungsgrad (Realisierung offener Beläge) (1P)<br>- Erhebliche verschlechterung Versieglungsgrad (Erhöhung Versiegelungsanteil) (0P) | *2,00* | 2,00 | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 2,00 |
| D.1.2 | Umgang mit Frei-, Grün- und Biotopflächen, Berücksichtigung von Lebensräumen für Tiere und Artenschutz | + Keine Eingriff bzw. Schaffung zusätzlicher Freiflächen (2P)<br>o Moderate Eingriffe in Frei- bzw. Sportflächen (1P)<br>- Eingriffe in Biotopflächen/bedeutsame Lebensräume (keine Schutzgebiete) (0P) | *4,00* | 2,00 | 8,00 | 2,00 | 8,00 | 0,00 | 0,00 | 2,00 | 8,00 |
| D.1.3 | Umgang mit dem Baumbestand | + Kein Eingriff bzw. zusätzliche Baumpflanzungen (2P)<br>o Moderater Eingriff, betrifft kleinere Bereiche des Baumbestandes (1P)<br>- Erheblicher Eingriff in bestehende Baumstrukturen (0P) | *4,00* | 2,00 | 8,00 | 2,00 | 8,00 | 2,00 | 8,00 | 2,00 | 8,00 |
| **D.2** | **Umgang mit klimaschutzrelevanten Faktoren / Ressourcen** | | | **4,00** | **5,00** | **2,00** | **1,00** | **3,00** | **3,00** | **2,00** | **1,00** |
| D.2.1 | Energieaufwand Herstellung / Bestandsnutzung "Graue Energie" | + Erhalt bzw. Sanierung bestehender baulicher Strukturen (2P)<br>o Teilrückbau bzw. Umnutzung bestehender baulicher Strukturen (1P)<br>- Rückbau bzw. Entsorgung bestehender baulicher Strukturen (0P) | *0,50* | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 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)<br>o Mittleres Potenzial, z.B. partielle Teilnutzungen PV (1P)<br>- Geringes bis kein Potenzial zur Integration nachhaltiger Technologien (0P) | *2,00* | 2,00 | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 2,00 | 0,00 | 0,00 |
| ** z.B. Abwärme, PV-Anlagen, Energiespeicher* | | | | | | | | | | | |
| **E** | **Ökonomischer Mehrwert** | | | **12,00** | **25,00** | **4,00** | **5,00** | **9,00** | **21,50** | **4,00** | **5,00** |
| **E.1** | **Finanzierung (exkl. Basisfinanzierung / "Sowiesokosten")** | | | **4,00** | **4,00** | **2,00** | **2,00** | **2,00** | **2,00** | **2,00** | **2,00** |
| E.1.1 | Zusätzliche Kosten für Interimsmaßnahmen, z.B. Sicherung Spielbetrieb, Zwischenbauzustände | + Keine Zusatzkosten bzw. anfallende Kosten sind förderfähig / vermarktbar (2P)<br>o Erhalt Status Quo (1P)<br>- Hohe Zusatzkosten für Interimsmaßnahmen bei Umbau im Betrieb (0P) | *1,00* | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 |
| E.1.2 | Indikative Einschätzung Fördermittelpotenzial* | + Maßnahmen, welche ggf. über ein hohes Fördermittelpotenzial verfügen (2P)<br>o Geringes Potenzial für öffentliche Förderung (1P)<br>- Keine Option für Förderprogramme (0P) | *1,00* | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| ** z.B. Klimaneutralität, Städtebauförderung* | | | | | | | | | | | |
| **E.2** | **Erlöspotenziale** | | | **6,00** | **18,00** | **0,00** | **0,00** | **6,00** | **18,00** | **0,00** | **0,00** |
| E.2.1 | Attraktivität für Investitionen als Voraussetzung für erfolgreiche Betreibermodelle | + Hohe Attraktivität / niedriges Risiko / nationale Alleinstellungsmerkmale (2P)<br>o Geringe Attraktivität / mittleres Risiko / regionale Marktchancen (1P)<br>- Kein Attraktivität / hohes Risiko / fehlende Vermarktungsoptionen (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 0,00 | 0,00 | 2,00 | 6,00 | 0,00 | 0,00 |
| E.2.2 | Flächenpotenziale Privatwirtschaft (Refinanzierung durch vermarkt- und vermietbare Flächen)* | + Hohes Flächenpotenzial / Mantelnutzungen + Entwicklungsflächen Quartier (2P)<br>o Mittleres Flächenpotenzial / Mantelnutzungen Stadion (1P)<br>- Kein Flächenpotenzial / Beibehalt Status Quo (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 0,00 | 0,00 | 2,00 | 6,00 | 0,00 | 0,00 |
| E.2.3 | Verbesserung des Standortfaktors, z.B. Arbeitsplätze, Steuereinnahmen etc. (Ökonomischer Impact) | + Hoher ökonomische Impact (2P)<br>o Geringer bzw. mittlerer ökonomischer Impact (1P)<br>- Keiner bzw. negativer ökonomischer Impact (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 0,00 | 0,00 | 2,00 | 6,00 | 0,00 | 0,00 |
| ** z.B. MICE, Konferenzzentrum, Hotel, Büroflächen, Medizineinrichtungen* | | | | | | | | | | | |
| **E.3** | **Termine** | | | **2,00** | **3,00** | **2,00** | **3,00** | **1,00** | **1,50** | **2,00** | **3,00** |
| E.3.1 | Risiko Zielerreichung bzw. Projektumsetzung (Quartiersentwicklung bzw. Stadionsanierung) | + Geringes Zeitrisiko Projektumsetzung / keine Anpassung Planungsrecht (2P)<br>o Mittlere zeitliche Beeinträchtigung / Anpassung Planungsrecht (1P)<br>- Hohe zeitliche Beeinträchtigung / Aufstellung FNP, B-Plan, Flächenerwerb (0P) | *1,50* | 2,00 | 3,00 | 2,00 | 3,00 | 1,00 | 1,50 | 2,00 | 3,00 |
| **Summe** | | | | | **100,00** | | **46,00** | | **48,00** | | **48,00** |

# BAUFELD B



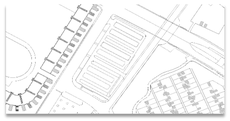





| Absolute Kriterien / Rote Linie | | | Konzeptansatz 00 | Konzeptansatz 01 | Konzeptansatz 02 |
|---|---|---|---|---|---|
| Lfd. Nr. | Kriterium | Ausschluss / Rote Linie | Status quo | Soziale Infrastruktur | Bürobebauung |
| | Finanzierbarkeit: Ist die grundsätzliche Finanzierbarkeit des Vorhabens gegeben? (Nein = Ausschluss) | + Ja / - Nein | "Gärtla" | 1-2 geschossig ~ 2.350m² BGF<br>Begegnungsstätte FCN / KiTa | 15 Etagen ~ 18.000m² BGF<br>Bürogewerbe, Dienstleistungen, Forschung |
| | 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. Überschwemmungsgebiete, Landschaftsschutzgebiet | + Ja / - Nein | | | |

| Relative Kriterien / Zielmatrix | | | | | | Erreichte Punkte | Gewertet Punkte | Erreichte Punkte | Gewertet Punkte | Erreichte Punkte | Gewertet Punkte |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Lfd. Nr. | Kriterium | Bewertung | *Faktor* | Erreichte Punkte | Gewertet Punkte | | | | | | |
| **A** | **Rahmenbedingungen** | | | **8,00** | **10,00** | **7,00** | **9,00** | **5,00** | **5,50** | **3,00** | **4,00** |
| **A.1** | **Grundstück** | | | **2,00** | **1,00** | **2,00** | **1,00** | **2,00** | **1,00** | **2,00** | **1,00** |
| A.1.1 | Eigentum und Verfügbarkeit | + Fläche in öffentlicher Hand und zeitnah verfügbar (2P)<br>o Fläche mit mehreren öff./priv. Eigentümern oder mittelfristig verfügbar (1P)<br>- Fläche in Privateigentum oder langfristig mit anderen Nutzern belegt (0P) | *0,50* | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 |
| **A.2** | **Planungsrecht / Denkmalschutz** | | | **4,00** | **7,00** | **4,00** | **7,00** | **2,00** | **3,50** | **1,00** | **3,00** |
| A.2.1 | Planungs-/ Genehmigungsrecht | + Keine Anpassung des bestehenden Planungsrechts (FNP, B-Plan) (2P)<br>o Anpassung Planungsrecht gem. § 13a BauGB mit Berichtigung FNP (1P)<br>- Änderung bzw. Neuaufstellung Planungsrecht (FNP, B-Plan) (0P) | *0,50* | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 1,00 | 0,50 | 0,00 | 0,00 |
| A.2.2 | Konformität mit dem Flächendenkmal Wechselwirkung mit Baudenkmälern* | + Geringer Eingriff, keine erhebliche Beeinträchtigung, hohe Konformität (2P)<br>o Moderater Eingriff, geringe Beeinträchtigung, mittlere Konformität (1P)<br>- Erheblicher Eingriff, erhebliche Beeinträchtigung, geringe Konformität (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 2,00 | 6,00 | 1,00 | 3,00 | 1,00 | 3,00 |
| ** z.B. Stadion, Stadionbad, Zeppelinfeld, Kongresshalle etc.* | | | | | | | | | | | |
| **A.3** | **Erschließung** | | | **2,00** | **2,00** | **1,00** | **1,00** | **1,00** | **1,00** | **0,00** | **0,00** |
| A.3.1 | Verträgliche Infrastruktur und Verkehr für das Areal (Parken / Andienung / Logistik) | + Nutzungsreduktion und Verringerung Verkehrsaufkommen (2P)<br>o Beibehaltung Status Quo, bzw. kein zusätzlicher Verkehr (1P)<br>- Nutzungsverdichtung und Erhöhung Verkehrsaufkommen (0P) | *1,00* | 2,00 | 2,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 |
| **B** | **Gesellschaftlicher Mehrwert** | | | **8,00** | **20,00** | **3,00** | **7,00** | **8,00** | **20,00** | **5,00** | **13,00** |
| **B.1** | **Nachbarschaftliche Synergieeffekte** | | | **8,00** | **20,00** | **3,00** | **7,00** | **8,00** | **20,00** | **5,00** | **13,00** |
| B.1.1 | Naherholung und Freizeitnutzung sowie öffentliche Infrastruktur* | + Verbesserung Naherholungsqualitäten und Ergänzung Infrastruktur (2P)<br>o Partielle Verbesserung Naherholungsqualitäten (1P)<br>- Keine Veränderung bzw. Verschlechterung Naherholungsqualitäten (0P) | *2,00* | 2,00 | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 2,00 | 4,00 | 0,00 | 0,00 |
| B.1.2 | Wechselwirkung mit direkten Nachbarn wie Kleingartenanlage, Zeppelinfeld, Stadionbad, NürnbergMesse, BBS, Arena | + Positive Synergien mit anderen Nutzergruppen (2)<br>o Keine oder geringe Korrelation mit direkten Nachbarn (1P)<br>- Eingriffe in Nachbarflächen bzw. Überformung (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 6,00 | 1,00 | 3,00 |
| B.1.3 | Auswirkungen auf jährliche Großveranstaltungen (z.B. DTM, RIP) | + Unabhängige Nutzungen, keine Beeinträchtigung (2P)<br>o Parallele Nutzung möglich, jedoch mit Abstimmungsbedarfen (1P)<br>- Erhöhung von gegenseitigen Beeinträchtigungen bzw. Überformung (0P) | *2,00* | 2,00 | 4,00 | 2,00 | 4,00 | 2,00 | 4,00 | 2,00 | 4,00 |
| B.1.4 | Nutzungspotenziale für Dritte, z.B. Sportwissenschaft, Sportmedizin, Kultur, Konzertnutzung, Event | + Positive Synergien bzw. Förderung möglicher Nutzungspotentiale (2)<br>o Neutral bzw. keine Korrelation mit möglichen Nutzungspotentiale (1P)<br>- Verhinderung bzw. negative Auswirkungen für mögliche Nutzungspotentiale (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 0,00 | 0,00 | 2,00 | 6,00 | 2,00 | 6,00 |
| ** z.B. Begegnungsorte, Gastronomie, Sanitäre Anlagen* | | | | | | | | | | | |
| **C** | **Mehrwert für den Sport** | | | **6,00** | **20,00** | **2,00** | **8,00** | **1,00** | **10,00** | **3,00** | **10,00** |
| **C.1** | **Sportentwicklungspotenziale (über den gesetzten Fußballprofisport hinaus)** | | | **6,00** | **20,00** | **2,00** | **8,00** | **3,00** | **10,00** | **3,00** | **10,00** |
| C.1.1 | Entwicklungspotenzial und Varianz Breitensport (Vereine/ Individualsport) | + Entwicklungspotenzial Breitensport, z.B. neue Sportanlagen (2P)<br>o Neutrale Entwicklung Breitensport, z.B. Erhalt Status Quo (1P)<br>- Rückbau / Entfall Breitensportanlagen (0P) | *4,00* | 2,00 | 8,00 | 1,00 | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 1,00 | 4,00 |
| C.1.2 | Entwicklungspotenzial Spitzensport (Wettbewerbsfähigkeit Vereine, Events) | + Entwicklungspotenzial Spitzensport, z.B. neue Sportanlagen, LA, MFA (2P)<br>o Neutrale Entwicklung Spitzensport, z.B. Erhalt Status Quo (1P)<br>- Rückbau / Entfall Spitzensportanlagen (0P) | *4,00* | 2,00 | 8,00 | 1,00 | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 1,00 | 4,00 |
| C.1.3 | Imagegewinn durch Sport (Identifikation mit der Stadt, Verein, Region etc.) | + Überregionaler / nationaler Imagegewinn, z.B. Potenzial Großsportevents (2P)<br>o Lokaler bzw. regionaler Imagegewinn, z.B. Potenzial für lokale Events (1P)<br>- Beibehaltung Status Quo bzw. kein nennenswerter Imagegewinn (0P) | *2,00* | 2,00 | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 |
| **D** | **Ökologischer Mehrwert** | | | **10,00** | **25,00** | **6,00** | **17,00** | **2,00** | **4,50** | **2,00** | **6,00** |
| **D.1** | **Biologische Vielfalt und Naturschutz** | | | **6,00** | **20,00** | **4,00** | **16,00** | **1,00** | **4,00** | **1,00** | **4,00** |
| D.1.1 | Versiegelungsgrad Grundstück | + Erhöhung Grünanteil (z.B. Rückbau Gebäude oder Verkehrswege) (2P)<br>o Beibehalt bzw. minimale Anpassung Versieglungsgrad (Realisierung offener Beläge) (1P)<br>- Erhebliche verschlechterung Versieglungsgrad (Erhöhung Versiegelungsanteil) (0P) | *2,00* | 2,00 | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| D.1.2 | Umgang mit Frei-, Grün- und Biotopflächen, Berücksichtigung von Lebensräumen für Tiere und Artenschutz | + Keine Eingriff bzw. Schaffung zusätzlicher Freiflächen (2P)<br>o Moderate Eingriffe in Frei- bzw. Sportflächen (1P)<br>- Eingriffe in Biotopflächen/bedeutsame Lebensräume (keine Schutzgebiete) (0P) | *4,00* | 2,00 | 8,00 | 2,00 | 8,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 4,00 |
| D.1.3 | Umgang mit dem Baumbestand | + Kein Eingriff bzw. zusätzliche Baumpflanzungen (2P)<br>o Moderater Eingriff, betrifft kleinere Bereiche des Baumbestandes (1P)<br>- Erheblicher Eingriff in bestehende Baumstrukturen (0P) | *4,00* | 2,00 | 8,00 | 2,00 | 8,00 | 1,00 | 4,00 | 0,00 | 0,00 |
| **D.2** | **Umgang mit klimaschutzrelevanten Faktoren / Ressourcen** | | | **4,00** | **5,00** | **2,00** | **1,00** | **1,00** | **0,50** | **1,00** | **2,00** |
| D.2.1 | Energieaufwand Herstellung / Bestandsnutzung "Graue Energie" | + Erhalt bzw. Sanierung bestehender baulicher Strukturen (2P)<br>o Teilrückbau bzw. Umnutzung bestehender baulicher Strukturen (1P)<br>- Rückbau bzw. Entsorgung bestehender baulicher Strukturen (0P) | *0,50* | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 1,00 | 0,50 | 0,00 | 0,00 |
| D.2.2 | Potenzial für einen quartiersübergreifenden Energieverbund bezüglich Energieerzeugung und Energiespeicherung* | + Hohes Potenzial, z.B. Strom-/Wärmeverbund, Flächendeckende PV etc. (2P)<br>o Mittleres Potenzial, z.B. partielle Teilnutzungen PV (1P)<br>- Geringes bis kein Potenzial zur Integration nachhaltiger Technologien (0P) | *2,00* | 2,00 | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 2,00 |
| ** z.B. Abwärme, PV-Anlagen, Energiespeicher* | | | | | | | | | | | |
| **E** | **Ökonomischer Mehrwert** | | | **12,00** | **25,00** | **4,00** | **5,00** | **8,00** | **16,00** | **7,00** | **17,00** |
| **E.1** | **Finanzierung (exkl. Basisfinanzierung / "Sowiesokosten")** | | | **4,00** | **4,00** | **2,00** | **2,00** | **4,00** | **4,00** | **2,00** | **2,00** |
| E.1.1 | Zusätzliche Kosten für Interimsmaßnahmen, z.B. Sicherung Spielbetrieb, Zwischenbauzustände | + Keine Zusatzkosten bzw. anfallende Kosten sind förderfähig / vermarktbar (2P)<br>o Erhalt Status Quo (1P)<br>- Hohe Zusatzkosten für Interimsmaßnahmen bei Umbau im Betrieb (0P) | *1,00* | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 |
| E.1.2 | Indikative Einschätzung Fördermittelpotenzial* | + Maßnahmen, welche ggf. über ein hohes Fördermittelpotenzial verfügen (2P)<br>o Geringes Potenzial für öffentliche Förderung (1P)<br>- Keine Option für Förderprogramme (0P) | *1,00* | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 0,00 |
| ** z.B. Klimaneutralität, Städtebauförderung* | | | | | | | | | | | |
| **E.2** | **Erlöspotenziale** | | | **6,00** | **18,00** | **0,00** | **0,00** | **4,00** | **12,00** | **5,00** | **15,00** |
| E.2.1 | Attraktivität für Investitionen als Voraussetzung für erfolgreiche Betreibermodelle | + Hohe Attraktivität / niedriges Risiko / nationale Alleinstellungsmerkmale (2P)<br>o Geringe Attraktivität / mittleres Risiko / regionale Marktchancen (1P)<br>- Kein Attraktivität / hohes Risiko / fehlende Vermarktungsoptionen (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 3,00 | 1,00 | 3,00 |
| E.2.2 | Flächenpotenziale Privatwirtschaft (Refinanzierung durch vermarkt- und vermietbare Flächen)* | + Hohes Flächenpotenzial / Mantelnutzungen + Entwicklungsflächen Quartier (2P)<br>o Mittleres Flächenpotenzial / Mantelnutzungen Stadion (1P)<br>- Kein Flächenpotenzial / Beibehalt Status Quo (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 0,00 | 0,00 | 2,00 | 6,00 | 2,00 | 6,00 |
| E.2.3 | Verbesserung des Standortfaktors, z.B. Arbeitsplätze, Steuereinnahmen etc. (Ökonomischer Impact) | + Hoher ökonomische Impact (2P)<br>o Geringer bzw. mittlerer ökonomischer Impact (1P)<br>- Keiner bzw. negativer ökonomischer Impact (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 6,00 |
| ** z.B. MICE, Konferenzzentrum, Hotel, Büroflächen, Medizineinrichtungen* | | | | | | | | | | | |
| **E.3** | **Termine** | | | **2,00** | **3,00** | **2,00** | **3,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |
| E.3.1 | Risiko Zielerreichung bzw. Projektumsetzung (Quartiersentwicklung bzw. Stadionsanierung) | + Geringes Zeitrisiko Projektumsetzung / keine Anpassung Planungsrecht (2P)<br>o Mittlere zeitliche Beeinträchtigung / Anpassung Planungsrecht (1P)<br>- Hohe zeitliche Beeinträchtigung / Aufstellung FNP, B-Plan, Flächenerwerb (0P) | *1,50* | 2,00 | 3,00 | 2,00 | 3,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **Summe** | | | | | **100,00** | | **46,00** | | **56,00** | | **50,00** |

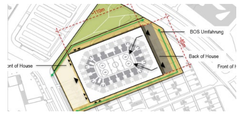
# BAUFELD C





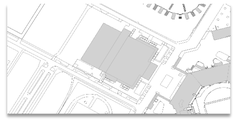


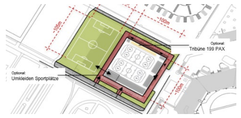





| **Absolute Kriterien / Rote Linie** | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Lfd. Nr. | Kriterium | | | Ausschluss / Rote Linie | **Konzeptansatz 00** | | **Konzeptansatz 01** | | **Konzeptansatz 02** | | **Konzeptansatz 03** | |
| | | | | | Status quo | | Gesundheitszentrum + Stellplätze | | 3-Feld-Halle und Kompensation Stellplätze | | Multifunktionshalle | |
| | Finanzierbarkeit: Ist die grundsätzliche Finanzierbarkeit des Vorhabens gegeben? (Nein = Ausschluss) | | | + Ja / - Nein | Freifläche / Parken | | 2-geschossige Garagenebene 520 SP | | 1-geschossiger Hallenbau (ca. 2.000m² GF) | | Neue Arena 10.000 PAX | |
| | Nutzung / Flächengröße: Ist die vorgesehen Nutzung mit der vorhandenen Fläche grundsätzlich vereinbar? (Nein = Ausschluss) | | | + Ja / - Nein | Aufbau temporärer | | 3-geschossige Kammstruktur (15.000m²) | | 3-geschossiges Parkdeck (ca. 3.850m² GF je | | | |
| | Denkmalschutz: Erfolgt ein indiskutabler Eingriff in das Flächendenkmal bzw. werden die Baudenkmäler weitestgehend in Frage gestellt (Ja = Ausschluss) | | | + Ja / - Nein | Anlagen für Events | | | | Ebene) | | | |
| | Umweltschutz: Erfolgt ein Eingriff in die umwelt- und naturschutzrechtlich geschützten Flächen und Objekte des Areals (z.B. Überschwemmungsgebiete, Landschaftsschutzgebiet | | | + Ja / - Nein | | | | | | | | |
| **Relative Kriterien / Zielmatrix** | | | | | | | | | | | | |
| Lfd. Nr. | Kriterium | Bewertung | *Faktor* | Erreichte Punkte / Gewertet Punkte | Erreichte Punkte | Gewertet Punkte | Erreichte Punkte | Gewertet Punkte | Erreichte Punkte | Gewertet Punkte | Erreichte Punkte | Gewertet Punkte |
| **A** | **Rahmenbedingungen** | | | **8,00 / 10,00** | **7,00** | **9,00** | **3,00** | **1,50** | **3,00** | **1,50** | **3,00** | **4,50** |
| **A.1** | **Grundstück** | | | **2,00** | **2,00** | **1,00** | **2,00** | **1,00** | **2,00** | **1,00** | **0,00** | **0,00** |
| A.1.1 | Eigentum und Verfügbarkeit | + Fläche in öffentlicher Hand und zeitnah verfügbar (2P)<br>o Fläche mit mehreren öff./priv. Eigentümern oder mittelfristig verfügbar (1P)<br>- Fläche in Privateigentum oder langfristig mit anderen Nutzern belegt (0P) | *0,50* | 2,00 / 1,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 |
| **A.2** | **Planungsrecht / Denkmalschutz** | | | **4,00** | **4,00** | **7,00** | **1,00** | **0,50** | **1,00** | **0,50** | **2,00** | **3,50** |
| A.2.1 | Planungs-/ Genehmigungsrecht | + Keine Anpassung des bestehenden Planungsrechts (FNP, B-Plan) (2P)<br>o Anpassung Planungsrecht gem. § 13a BauGB mit Berichtigung FNP (1P)<br>- Änderung bzw. Neuaufstellung Planungsrecht (FNP, B-Plan) (0P) | *0,50* | 2,00 / 1,00 | 2,00 | 1,00 | 1,00 | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 1,00 | 0,50 |
| A.2.2 | Konformität mit dem Flächendenkmal Wechselwirkung mit Baudenkmälern* | + Geringer Eingriff, keine erhebliche Beeinträchtigung, hohe Konformität (2P)<br>o Moderater Eingriff, geringe Beeinträchtigung, mittlere Konformität (1P)<br>- Erheblicher Eingriff, erhebliche Beeinträchtigung, geringe Konformität (0P) | *3,00* | 6,00 | 2,00 | 6,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 3,00 |
| ** z.B. Stadion, Stadionbad, Zeppelinfeld, Kongresshalle etc.* | | | | 2,00 | | | | | | | | |
| **A.3** | **Erschließung** | | | **2,00** | **1,00** | **1,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **1,00** | **1,00** |
| A.3.1 | Verträgliche Infrastruktur und Verkehr für das Areal (Parken / Andienung / Logistik) | + Nutzungsreduktion und Verringerung Verkehrsaufkommen (2P)<br>o Beibehaltung Status Quo, bzw. kein zusätzlicher Verkehr (1P)<br>- Nutzungsverdichtung und Erhöhung Verkehrsaufkommen (0P) | *1,00* | 2,00 / 2,00 | 1,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 1,00 |
| **B** | **Gesellschaftlicher Mehrwert** | | | **8,00 / 20,00** | **3,00** | **7,00** | **2,00** | **6,00** | **2,00** | **6,00** | **3,00** | **7,00** |
| **B.1** | **Nachbarschaftliche Synergieeffekte** | | | **8,00** | **3,00** | **7,00** | **2,00** | **6,00** | **2,00** | **6,00** | **3,00** | **7,00** |
| B.1.1 | Naherholung und Freizeitnutzung sowie öffentliche Infrastruktur* | + Verbesserung Naherholungsqualitäten und Ergänzung Infrastruktur (2P)<br>o Partielle Verbesserung Naherholungsqualitäten (1P)<br>- Keine Veränderung bzw. Verschlechterung Naherholungsqualitäten (0P) | *2,00* | 2,00 / 4,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| B.1.2 | Wechselwirkung mit direkten Nachbarn wie Kleingartenanlage, Zeppelinfeld, Stadionbad, NürnbergMesse, BBS, Arena | + Positive Synergien mit anderen Nutzergruppen (2)<br>o Keine oder geringe Korrelation mit direkten Nachbarn (1P)<br>- Eingriffe in Nachbarflächen bzw. Überformung (0P) | *3,00* | 2,00 / 6,00 | 1,00 | 3,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| B.1.3 | Auswirkungen auf jährliche Großveranstaltungen (z.B. DTM, RIP) | + Unabhängige Nutzungen, keine Beeinträchtigung (2P)<br>o Parallele Nutzung möglich, jedoch mit Abstimmungsbedarfen (1P)<br>- Erhöhung von gegenseitigen Beeinträchtigungen bzw. Überformung (0P) | *2,00* | 2,00 / 4,00 | 2,00 | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2,00 | 4,00 |
| B.1.4 | Nutzungspotenziale für Dritte, z.B. Sportwissenschaft, Sportmedizin, Kultur, Kongressnutzung, Event | + Positive Synergien bzw. Förderung möglicher Nutzungspotentiale (2)<br>o Neutral bzw. keine Korrelation mit möglichen Nutzungspotentiale (1P)<br>- Verhinderung bzw. negative Auswirkungen für mögliche Nutzungspotentiale (0P) | *3,00* | 2,00 / 6,00 | 0,00 | 0,00 | 2,00 | 6,00 | 2,00 | 6,00 | 1,00 | 3,00 |
| ** z.B. Begegnungsorte, Gastronomie, Sanitäre Anlagen* | | | | | | | | | | | | |
| **C** | **Mehrwert für den Sport** | | | **6,00 / 20,00** | **2,00** | **8,00** | **3,00** | **10,00** | **4,00** | **14,00** | **5,00** | **16,00** |
| **C.1** | **Sportentwicklungspotenziale (über den gesetzten Fußballprofisport hinaus)** | | | **6,00** | **2,00** | **8,00** | **3,00** | **10,00** | **4,00** | **14,00** | **5,00** | **16,00** |
| C.1.1 | Entwicklungspotenzial und Varianz Breitensport (Vereine/ Individualsport) | + Entwicklungspotenzial Breitensport, z.B. neue Sportanlagen (2P)<br>o Neutrale Entwicklung Breitensport, z.B. Erhalt Status Quo (1P)<br>- Rückbau / Entfall Breitensportanlagen (0P) | *4,00* | 2,00 / 8,00 | 1,00 | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 2,00 | 8,00 | 1,00 | 4,00 |
| C.1.2 | Entwicklungspotenzial Spitzensport (Wettbewerbsfähigkeit Vereine, Events) | + Entwicklungspotenzial Spitzensport, z.B. neue Sportanlagen, LA, MFA (2P)<br>o Neutrale Entwicklung Spitzensport, z.B. Erhalt Status Quo (1P)<br>- Rückbau / Entfall Spitzensportanlagen (0P) | *4,00* | 2,00 / 8,00 | 1,00 | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 1,00 | 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)<br>o Lokaler bzw. regionaler Imagegewinn, z.B. Potenzial für lokale Events (1P)<br>- Beibehaltung Status Quo bzw. kein nennenswerter Imagegewinn (0P) | *2,00* | 2,00 / 4,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,00 | 4,00 |
| **D** | **Ökologischer Mehrwert** | | | **10,00 / 25,00** | **6,00** | **17,00** | **7,00** | **19,00** | **7,00** | **19,00** | **5,00** | **9,00** |
| **D.1** | **Biologische Vielfalt und Naturschutz** | | | **6,00** | **4,00** | **16,00** | **4,00** | **16,00** | **4,00** | **16,00** | **1,00** | **4,00** |
| D.1.1 | Versiegelungsgrad Grundstück | + Erhöhung Grünanteil (z.B. Rückbau Gebäude oder Verkehrswege) (2P)<br>o Beibehalt bzw. minimale Anpassung Versieglungsgrad (Realisierung offener Beläge) (1P)<br>- Erhebliche verschlechterung Versieglungsgrad (Erhöhung Versiegelungsanteil) (0P) | *2,00* | 2,00 / 4,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| D.1.2 | Umgang mit Frei-, Grün- und Biotopflächen, Berücksichtigung von Lebensräumen für Tiere und Artenschutz | + Keine Eingriff bzw. Schaffung zusätzlicher Freiflächen (2P)<br>o Moderate Eingriffe in Frei- bzw. Sportflächen (1P)<br>- Eingriffe in Biotopflächen/bedeutsame Lebensräume (keine Schutzgebiete) (0P) | *4,00* | 2,00 / 8,00 | 2,00 | 8,00 | 2,00 | 8,00 | 2,00 | 8,00 | 0,00 | 0,00 |
| D.1.3 | Umgang mit dem Baumbestand | + Kein Eingriff bzw. zusätzliche Baumpflanzungen (2P)<br>o Moderater Eingriff, betrifft kleinere Bereiche des Baumbestandes (1P)<br>- Erheblicher Eingriff in bestehende Baumstrukturen (0P) | *4,00* | 2,00 / 8,00 | 2,00 | 8,00 | 2,00 | 8,00 | 2,00 | 8,00 | 1,00 | 4,00 |
| **D.2** | **Umgang mit klimaschutzrelevanten Faktoren / Ressourcen** | | | **4,00** | **2,00** | **1,00** | **3,00** | **3,00** | **3,00** | **3,00** | **4,00** | **5,00** |
| D.2.1 | Energieaufwand Herstellung / Bestandsnutzung "Graue Energie" | + Erhalt bzw. Sanierung bestehender baulicher Strukturen (2P)<br>o Teilrückbau bzw. Umnutzung bestehender baulicher Strukturen (1P)<br>- Rückbau bzw. Entsorgung bestehender baulicher Strukturen (0P) | *0,50* | 2,00 / 1,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 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)<br>o Mittleres Potenzial, z.B. partielle Teilnutzungen PV (1P)<br>- Geringes bis kein Potenzial zur Integration nachhaltiger Technologien (0P) | *2,00* | 2,00 / 4,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,00 | 4,00 |
| ** z.B. Abwärme, PV-Anlagen, Energiespeicher* | | | | | | | | | | | | |
| **E** | **Ökonomischer Mehrwert** | | | **12,00 / 25,00** | **4,00** | **5,00** | **9,00** | **21,50** | **5,00** | **7,50** | **9,00** | **21,50** |
| **E.1** | **Finanzierung (exkl. Basisfinanzierung / "Sowiesokosten")** | | | **4,00** | **2,00** | **2,00** | **2,00** | **2,00** | **3,00** | **3,00** | **2,00** | **2,00** |
| E.1.1 | Zusätzliche Kosten für Interimsmaßnahmen, z.B. Sicherung Spielbetrieb, Zwischenbauzustände | + Keine Zusatzkosten bzw. anfallende Kosten sind förderfähig / vermarktbar (2P)<br>o Erhalt Status Quo (1P)<br>- Hohe Zusatzkosten für Interimsmaßnahmen bei Umbau im Betrieb (0P) | *1,00* | 2,00 / 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 |
| E.1.2 | Indikative Einschätzung Fördermittelpotenzial* | + Maßnahmen, welche ggf. über ein hohes Fördermittelpotenzial verfügen (2P)<br>o Geringes Potenzial für öffentliche Förderung (1P)<br>- Keine Option für Förderprogramme (0P) | *1,00* | 2,00 / 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 |
| ** z.B. Klimaneutralität, Städtebauförderung* | | | | | | | | | | | | |
| **E.2** | **Erlöspotenziale** | | | **6,00** | **0,00** | **0,00** | **6,00** | **18,00** | **1,00** | **3,00** | **6,00** | **18,00** |
| E.2.1 | Attraktivität für Investitionen als Voraussetzung für erfolgreiche Betreibermodelle | + Hohe Attraktivität / niedriges Risiko / nationale Alleinstellungsmerkmale (2P)<br>o Geringe Attraktivität / mittleres Risiko / regionale Marktchancen (1P)<br>- Kein Attraktivität / hohes Risiko / fehlende Vermarktungsoptionen (0P) | *3,00* | 2,00 / 6,00 | 0,00 | 0,00 | 2,00 | 6,00 | 0,00 | 0,00 | 2,00 | 6,00 |
| E.2.2 | Flächenpotenziale Privatwirtschaft (Refinanzierung durch vermarkt- und vermietbare Flächen)* | + Hohes Flächenpotenzial / Mantelnutzungen + Entwicklungsflächen Quartier (2P)<br>o Mittleres Flächenpotenzial / Mantelnutzungen Stadion (1P)<br>- Kein Flächenpotenzial / Beibehalt Status Quo (0P) | *3,00* | 2,00 / 6,00 | 0,00 | 0,00 | 2,00 | 6,00 | 0,00 | 0,00 | 2,00 | 6,00 |
| E.2.3 | Verbesserung des Standortfaktors, z.B. Arbeitsplätze, Steuereinnahmen etc. (Ökonomischer Impact) | + Hoher ökonomische Impact (2P)<br>o Geringer bzw. mittlerer ökonomischer Impact (1P)<br>- Keiner bzw. negativer ökonomischer Impact (0P) | *3,00* | 2,00 / 6,00 | 0,00 | 0,00 | 2,00 | 6,00 | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 6,00 |
| ** z.B. MICE, Konferenzzentrum, Hotel, Büroflächen, Medizineinrichtungen* | | | | | | | | | | | | |
| **E.3** | **Termine** | | | **2,00** | **2,00** | **3,00** | **1,00** | **1,50** | **1,00** | **1,50** | **1,00** | **1,50** |
| E.3.1 | Risiko Zielerreichung bzw. Projektumsetzung (Quartiersentwicklung bzw. Stadionsanierung) | + Geringes Zeitrisiko Projektumsetzung / keine Anpassung Planungsrecht (2P)<br>o Mittlere zeitliche Beeinträchtigung / Anpassung Planungsrecht (1P)<br>- Hohe zeitliche Beeinträchtigung / Aufstellung FNP, B-Plan, Flächenerwerb (0P) | *1,50* | 2,00 / 3,00 | 2,00 | 3,00 | 1,00 | 1,50 | 1,00 | 1,50 | 1,00 | 1,50 |
| **Summe** | | | | **100,00** | **46,00** | | **58,00** | | **48,00** | | **58,00** | |

# BAUFELD D



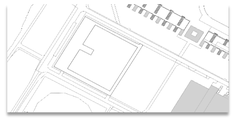





| **Absolute Kriterien / Rote Linie** | | | **Konzeptansatz 00** | **Konzeptansatz 01** | **Konzeptansatz 02** |
|---|---|---|---|---|---|
| Lfd. Nr. | Kriterium | Ausschluss / Rote Linie | Status quo | Eishalle am Arenastandort | Renaturierung / Realisierung Sportfelder |
| | Finanzierbarkeit: Ist die 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 | Arena / Multifunktions- und Eissporthalle | Eishalle für Trainingszwecke und öffentliches 3-geschossige Kammstruktur (15.000m²) Umkleiden für Nutzer Außensportplätze | Ungedecke Sporfelder (Natur oder Kunstrasen) |
| | 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, Landschaftsschutzgebiet | + Ja / - Nein | | | |

| **Relative Kriterien / Zielmatrix** | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Lfd. Nr. | Kriterium | Bewertung | *Faktor* | Erreichte Punkte | Gewertet Punkte | Erreichte Punkte | Gewertet Punkte | Erreichte Punkte | Gewertet Punkte | Erreichte Punkte | Gewertet Punkte |
| **A** | **Rahmenbedingungen** | | | **8,00** | **10,00** | **5,00** | **3,00** | **7,00** | **7,00** | **8,00** | **10,00** |
| **A.1** | **Grundstück** | | | **2,00** | **1,00** | **2,00** | **1,00** | **2,00** | **1,00** | **2,00** | **1,00** |
| A.1.1 | Eigentum und Verfügbarkeit | + Fläche in öffentlicher Hand und zeitnah verfügbar (2P)<br>o Fläche mit mehreren öff./priv. Eigentümern oder mittelfristig verfügbar (1P)<br>- Fläche in Privateigentum oder langfristig mit anderen Nutzern belegt (0P) | *0,50* | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 |
| **A.2** | **Planungsrecht / Denkmalschutz** | | | **4,00** | **7,00** | **2,00** | **1,00** | **3,00** | **4,00** | **4,00** | **7,00** |
| A.2.1 | Planungs-/ Genehmigungsrecht | + Keine Anpassung des bestehenden Planungsrechts (FNP, B-Plan) (2P)<br>o Anpassung Planungsrecht gem. § 13a BauGB mit Berichtigung FNP (1P)<br>- Änderung bzw. Neuaufstellung Planungsrecht (FNP, B-Plan) (0P) | *0,50* | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 |
| A.2.2 | Konformität mit dem Flächendenkmal Wechselwirkung mit Baudenkmälern* | + Geringer Eingriff, keine erhebliche Beeinträchtigung, hohe Konformität (2P)<br>o Moderater Eingriff, geringe Beeinträchtigung, mittlere Konformität (1P)<br>- Erheblicher Eingriff, erhebliche Beeinträchtigung, geringe Konformität (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 6,00 |
| ** z.B. Stadion, Stadionbad, Zeppelinfeld, Kongresshalle etc.* | | | | | | | | | | | |
| **A.3** | **Erschließung** | | | **2,00** | **2,00** | **1,00** | **1,00** | **2,00** | **2,00** | **2,00** | **2,00** |
| A.3.1 | Verträgliche Infrastruktur und Verkehr für das Areal (Parken / Andienung / Logistik) | + Nutzungsreduktion und Verringerung Verkehrsaufkommen (2P)<br>o Beibehaltung Status Quo, bzw. kein zusätzlicher Verkehr (1P)<br>- Nutzungsverdichtung und Erhöhung Verkehrsaufkommen (0P) | *1,00* | 2,00 | 2,00 | 1,00 | 1,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 |
| **B** | **Gesellschaftlicher Mehrwert** | | | **8,00** | **20,00** | **3,00** | **7,00** | **7,00** | **17,00** | **4,00** | **10,00** |
| **B.1** | **Nachbarschaftliche Synergieeffekte** | | | **8,00** | **20,00** | **3,00** | **7,00** | **7,00** | **17,00** | **4,00** | **10,00** |
| B.1.1 | Naherholung und Freizeitnutzung sowie öffentliche Infrastruktur* | + Verbesserung Naherholungsqualitäten und Ergänzung Infrastruktur (2P)<br>o Partielle Verbesserung Naherholungsqualitäten (1P)<br>- Keine Veränderung bzw. Verschlechterung Naherholungsqualitäten (0P) | *2,00* | 2,00 | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 2,00 | 4,00 | 0,00 | 0,00 |
| B.1.2 | Wechselwirkung mit direkten Nachbarn wie Kleingartenanlage, Zeppelinfeld, Stadionbad, NürnbergMesse. BBS. Arena | + Positive Synergien mit anderen Nutzergruppen (2)<br>o Keine oder geringe Korrelation mit direkten Nachbarn (1P)<br>- Eingriffe in Nachbarflächen bzw. Überformung (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 0,00 | 0,00 | 2,00 | 6,00 | 1,00 | 3,00 |
| B.1.3 | Auswirkungen auf jährliche Großveranstaltungen (z.B. DTM, RIP) | + Unabhängige Nutzungen, keine Beeinträchtigung (2P)<br>o Parallele Nutzung möglich, jedoch mit Abstimmungsbedarfen (1P)<br>- Erhöhung von gegenseitigen Beeinträchtigungen bzw. Überformung (0P) | *2,00* | 2,00 | 4,00 | 2,00 | 4,00 | 2,00 | 4,00 | 2,00 | 4,00 |
| B.1.4 | Nutzungspotenziale für Dritte, z.B. Sportwissenschaft, Sportmedizin, Kultur, Kongressnutzung, Event | + Positive Synergien bzw. Förderung möglicher Nutzungspotentiale (2)<br>o Neutral bzw. keine Korrelation mit möglichen Nutzungspotentiale (1P)<br>- Verhinderung bzw. negative Auswirkungen für mögliche Nutzungspotentiale (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 1,00 | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 1,00 | 3,00 |
| ** z.B. Begegnungsorte, Gastronomie, Sanitäre Anlagen* | | | | | | | | | | | |
| **C** | **Mehrwert für den Sport** | | | **6,00** | **20,00** | **2,00** | **8,00** | **3,00** | **10,00** | **2,00** | **8,00** |
| **C.1** | **Sportentwicklungspotenziale (über den gesetzten Fußballprofisport hinaus)** | | | **6,00** | **20,00** | **2,00** | **8,00** | **3,00** | **10,00** | **2,00** | **8,00** |
| C.1.1 | Entwicklungspotenzial und Varianz Breitensport (Vereine/ Individualsport) | + Entwicklungspotenzial Breitensport, z.B. neue Sportanlagen (2P)<br>o Neutrale Entwicklung Breitensport, z.B. Erhalt Status Quo (1P)<br>- Rückbau / Entfall Breitensportanlagen (0P) | *4,00* | 2,00 | 8,00 | 1,00 | 4,00 | 2,00 | 8,00 | 2,00 | 8,00 |
| C.1.2 | Entwicklungspotenzial Spitzensport (Wettbewerbsfähigkeit Vereine, Events) | + Entwicklungspotenzial Spitzensport, z.B. neue Sportanlagen, LA, MFA (2P)<br>o Neutrale Entwicklung Spitzensport, z.B. Erhalt Status Quo (1P)<br>- Rückbau / Entfall Spitzensportanlagen (0P) | *4,00* | 2,00 | 8,00 | 1,00 | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| C.1.3 | Imagegewinn durch Sport (Identifikation mit der Stadt, Verein, Region etc.) | + Überregionaler / nationaler Imagegewinn, z.B. Potenzial Großsportevents (2P)<br>o Lokaler bzw. regionaler Imagegewinn, z.B. Potenzial für lokale Events (1P)<br>- Beibehaltung Status Quo bzw. kein nennenswerter Imagegewinn (0P) | *2,00* | 2,00 | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 2,00 | 0,00 | 0,00 |
| **D** | **Ökologischer Mehrwert** | | | **10,00** | **25,00** | **7,00** | **19,00** | **8,00** | **22,50** | **5,00** | **18,00** |
| **D.1** | **Biologische Vielfalt und Naturschutz** | | | **6,00** | **20,00** | **4,00** | **16,00** | **5,00** | **18,00** | **5,00** | **18,00** |
| D.1.1 | Versiegelungsgrad Grundstück | + Erhöhung Grünanteil (z.B. Rückbau Gebäude oder Verkehrswege) (2P)<br>o Beibehalt bzw. minimale Anpassung Versieglungsgrad (Realisierung offener Beläge) (1P)<br>- Erhebliche verschlechterung Versieglungsgrad (Erhöhung Versiegelungsanteil) (0P) | *2,00* | 2,00 | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 |
| D.1.2 | Umgang mit Frei-, Grün- und Biotopflächen, Berücksichtigung von Lebensräumen für Tiere und Artenschutz | + Keine Eingriff bzw. Schaffung zusätzlicher Freiflächen (2P)<br>o Moderate Eingriffe in Frei- bzw. Sportflächen (1P)<br>- Einariffe in Biotopflächen/bedeutsame Lebensräume (keine Schutzgebiete) (0P) | *4,00* | 2,00 | 8,00 | 2,00 | 8,00 | 2,00 | 8,00 | 2,00 | 8,00 |
| D.1.3 | Umgang mit dem Baumbestand | + Kein Eingriff bzw. zusätzliche Baumpflanzungen (2P)<br>o Moderater Eingriff, betrifft kleinere Bereiche des Baumbestandes (1P)<br>- Erheblicher Einariff in bestehende Baumstrukturen (0P) | *4,00* | 2,00 | 8,00 | 2,00 | 8,00 | 2,00 | 8,00 | 2,00 | 8,00 |
| **D.2** | **Umgang mit klimaschutzrelevanten Faktoren / Ressourcen** | | | **4,00** | **5,00** | **3,00** | **3,00** | **3,00** | **4,50** | **0,00** | **0,00** |
| D.2.1 | Energieaufwand Herstellung / Bestandsnutzung "Graue Energie" | + Erhalt bzw. Sanierung bestehender baulicher Strukturen (2P)<br>o Teilrückbau bzw. Umnutzung bestehender baulicher Strukturen (1P)<br>- Rückbau bzw. Entsorgung bestehender baulicher Strukturen (0P) | *0,50* | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 1,00 | 0,50 | 0,00 | 0,00 |
| D.2.2 | Potenzial für einen quartiersübergreifenden Energieverbund bezüglich Energieerzeugung und Energiespeicherung* | + Hohes Potenzial, z.B. Strom-/Wärmeverbund, Flächendeckende PV etc. (2P)<br>o Mittleres Potenzial, z.B. partielle Teilnutzungen PV (1P)<br>- Geringes bis kein Potenzial zur Integration nachhaltiger Technologien (0P) | *2,00* | 2,00 | 4,00 | 1,00 | 2,00 | 2,00 | 4,00 | 0,00 | 0,00 |
| ** z.B. Abwärme, PV-Anlagen, Energiespeicher* | | | | | | | | | | | |
| **E** | **Ökonomischer Mehrwert** | | | **12,00** | **25,00** | **3,00** | **6,00** | **4,00** | **13,00** | **3,00** | **6,00** |
| **E.1** | **Finanzierung (exkl. Basisfinanzierung / "Sowiesokosten")** | | | **4,00** | **4,00** | **0,00** | **0,00** | **1,00** | **1,00** | **3,00** | **3,00** |
| E.1.1 | Zusätzliche Kosten für Interimsmaßnahmen, z.B. Sicherung Spielbetrieb, Zwischenbauzustände | + Keine Zusatzkosten bzw. anfallende Kosten sind förderfähig / vermarktbar (2P)<br>o Erhalt Status Quo (1P)<br>- Hohe Zusatzkosten für Interimsmaßnahmen bei Umbau im Betrieb (0P) | *1,00* | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2,00 | 2,00 |
| E.1.2 | Indikative Einschätzung Fördermittelpotenzial* | + Maßnahmen, welche ggf. über ein hohes Fördermittelpotenzial verfügen (2P)<br>o Geringes Potenzial für öffentliche Förderung (1P)<br>- Keine Option für Förderprogramme (0P) | *1,00* | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| ** z.B. Klimaneutralität, Städtebauförderung* | | | | | | | | | | | |
| **E.2** | **Erlöspotenziale** | | | **6,00** | **18,00** | **1,00** | **3,00** | **3,00** | **9,00** | **0,00** | **0,00** |
| E.2.1 | Attraktivität für Investitionen als Voraussetzung für erfolgreiche Betreibermodelle | + Hohe Attraktivität / niedriges Risiko / nationale Alleinstellungsmerkmale (2P)<br>o Geringe Attraktivität / mittleres Risiko / regionale Marktchancen (1P)<br>- Kein Attraktivität / hohes Risiko / fehlende Vermarktungsoptionen (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 3,00 | 0,00 | 0,00 |
| E.2.2 | Flächenpotenziale Privatwirtschaft (Refinanzierung durch vermarkt- und vermietbare Flächen)* | + Hohes Flächenpotenzial / Mantelnutzungen + Entwicklungsflächen Quartier (2P)<br>o Mittleres Flächenpotenzial / Mantelnutzungen Stadion (1P)<br>- Kein Flächenpotenzial / Beibehalt Status Quo (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 3,00 | 0,00 | 0,00 |
| E.2.3 | Verbesserung des Standortfaktors, z.B. Arbeitsplätze, Steuereinnahmen etc. (ökonomischer Impact) | + Hoher ökonomische Impact (2P)<br>o Geringer bzw. mittlerer ökonomischer Impact (1P)<br>- Keiner bzw. negativer ökonomischer Impact (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 1,00 | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 0,00 | 0,00 |
| ** z.B. MICE, Konferenzzentrum, Hotel, Büroflächen, Medizineinrichtungen* | | | | | | | | | | | |
| **E.3** | **Termine** | | | **2,00** | **3,00** | **2,00** | **3,00** | **2,00** | **3,00** | **2,00** | **3,00** |
| E.3.1 | Risiko Zielerreichung bzw. Projektumsetzung (Quartiersentwicklung bzw. Stadionsanierung) | + Geringes Zeitrisiko Projektumsetzung / keine Anpassung Planungsrecht (2P)<br>o Mittlere zeitliche Beeinträchtigung / Anpassung Planungsrecht (1P)<br>- Hohe zeitliche Beeinträchtigung / Aufstellung FNP, B-Plan, Flächenerwerb (0P) | *1,50* | 2,00 | 3,00 | 2,00 | 3,00 | 2,00 | 3,00 | 2,00 | 3,00 |
| **Summe** | | | | | **100,00** | | **43,00** | | **69,50** | | **52,00** |

# BAUFELD E



**Konzeptansatz 00**
Status quo

Freifläche / Jedermannsportplatz / Aufbau temporärer Anlagen für Events




**Konzeptansatz 01**
Offene Halle / Kaltraum

1 Großspielfeld oder mehrere Kleinspielfelder
Berücksichtigung Überschwemmung durch angepasste Bauweise, Nutzbarkeit RIP/DTM



**Konzeptansatz 02**
Multifunktionsspielfeld, Kunstrasen, ohne Zaun



**Konzeptansatz 03**
Freifläche (Schotterrasen) temporäre Nutzung

**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 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. Überschwemmungsgebiete, Landschaftsschutzgebiet | + Ja / - Nein |

**Relative Kriterien / Zielmatrix**

| Lfd. Nr. | Kriterium | Bewertung | *Faktor* | Erreichte Punkte | Gewertet Punkte | Erreichte Punkte | Gewertet Punkte | Erreichte Punkte | Gewertet Punkte | Erreichte Punkte | Gewertet Punkte | Erreichte Punkte | Gewertet Punkte |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **A** | **Rahmenbedingungen** | | | **8,00** | **10,00** | **7,00** | **9,00** | **5,00** | **5,50** | **7,00** | **9,00** | **7,00** | **9,00** |
| **A.1** | **Grundstück** | | | 2,00 | **1,00** | 2,00 | **1,00** | 2,00 | **1,00** | 2,00 | **1,00** | 2,00 | **1,00** |
| A.1.1 | Eigentum und Verfügbarkeit | + Fläche in öffentlicher Hand und zeitnah verfügbar (2P)<br>o Fläche mit mehreren öff./priv. Eigentümern oder mittelfristig verfügbar (1P)<br>- Fläche in Privateigentum oder langfristig mit anderen Nutzern belegt (0P) | *0,50* | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 |
| **A.2** | **Planungsrecht / Denkmalschutz** | | | 4,00 | **7,00** | 4,00 | **7,00** | 2,00 | **3,50** | 4,00 | **7,00** | 4,00 | **7,00** |
| A.2.1 | Planungs-/ Genehmigungsrecht | + Keine Anpassung des bestehenden Planungsrechts (FNP, B-Plan) (2P)<br>o Anpassung Planungsrecht gem. § 13a BauGB mit Berichtigung FNP (1P)<br>- Änderung bzw. Neuaufstellung Planungsrecht (FNP, B-Plan) (0P) | *0,50* | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 1,00 | 0,50 | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 |
| A.2.2 | Konformität mit dem Flächendenkmal Wechselwirkung mit Baudenkmälern* | + Geringer Eingriff, keine erhebliche Beeinträchtigung, hohe Konformität (2P)<br>o Moderater Eingriff, geringe Beeinträchtigung, mittlere Konformität (1P)<br>- Erheblicher Eingriff, erhebliche Beeinträchtigung, geringe Konformität (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 2,00 | 6,00 | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 6,00 | 2,00 | 6,00 |
| ** z.B. Stadion, Stadionbad, Zeppelinfeld, Kongresshalle etc.* | | | | | | | | | | | | | |
| **A.3** | **Erschließung** | | | 2,00 | **2,00** | 1,00 | **1,00** | 1,00 | **1,00** | 1,00 | **1,00** | 1,00 | **1,00** |
| A.3.1 | Verträgliche Infrastruktur und Verkehr für das Areal (Parken / Andienung / Logistik) | + Nutzungsreduktion und Verringerung Verkehrsaufkommen (2P)<br>o Beibehaltung Status Quo, bzw. kein zusätzlicher Verkehr (1P)<br>- Nutzungsverdichtung und Erhöhung Verkehrsaufkommen (0P) | *1,00* | 2,00 | 2,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| **B** | **Gesellschaftlicher Mehrwert** | | | **8,00** | **20,00** | **4,00** | **10,00** | **2,00** | **5,00** | **3,00** | **8,00** | **4,00** | **10,00** |
| **B.1** | **Nachbarschaftliche Synergieeffekte** | | | 8,00 | **20,00** | 4,00 | **10,00** | 2,00 | **5,00** | 3,00 | **8,00** | 4,00 | **10,00** |
| B.1.1 | Naherholung und Freizeitnutzung sowie öffentliche Infrastruktur* | + Verbesserung Naherholungsqualitäten und Ergänzung Infrastruktur (2P)<br>o Partielle Verbesserung Naherholungsqualitäten (1P)<br>- Keine Veränderung bzw. Verschlechterung Naherholungsqualitäten (0P) | *2,00* | 2,00 | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| B.1.2 | Wechselwirkung mit direkten Nachbarn wie Kleingartenanlage, Zeppelinfeld, Stadionbad, NürnbergMesse. BBS. Arena | + Positive Synergien mit anderen Nutzergruppen (2)<br>o Keine oder geringe Korrelation mit direkten Nachbarn (1P)<br>- Eingriffe in Nachbarflächen bzw. Überformung (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 1,00 | 3,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 3,00 | 1,00 | 3,00 |
| B.1.3 | Auswirkungen auf jährliche Großveranstaltungen (z.B. DTM, RIP) | + Unabhängige Nutzungen, keine Beeinträchtigung (2P)<br>o Parallele Nutzung möglich, jedoch mit Abstimmungsbedarfen (1P)<br>- Erhöhung von gegenseitigen Beeinträchtigungen bzw. Überformung (0P) | *2,00* | 2,00 | 4,00 | 2,00 | 4,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,00 | 4,00 |
| B.1.4 | Nutzungspotenziale für Dritte, z.B. Sportwissenschaft, Sportmedizin, Kultur, Kongressnutzung, Event | + Positive Synergien bzw. Förderung möglicher Nutzungspotentiale (2)<br>o Neutral bzw. keine Korrelation mit möglichen Nutzungspotentiale (1P)<br>- Verhinderung bzw. negative Auswirkungen für mögliche Nutzungspotentiale (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 1,00 | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 1,00 | 3,00 |
| ** z.B. Begegnungsorte, Gastronomie, Sanitäre Anlagen* | | | | | | | | | | | | | |
| **C** | **Mehrwert für den Sport** | | | **6,00** | **20,00** | **2,00** | **8,00** | **3,00** | **12,00** | **3,00** | **12,00** | **2,00** | **8,00** |
| **C.1** | **Sportentwicklungspotenziale (über den gesetzten Fußballprofisport hinaus)** | | | 6,00 | **20,00** | 2,00 | **8,00** | 3,00 | **12,00** | 3,00 | **12,00** | 2,00 | **8,00** |
| C.1.1 | Entwicklungspotenzial und Varianz Breitensport (Vereine/ Individualsport) | + Entwicklungspotenzial Breitensport, z.B. neue Sportanlagen (2P)<br>o Neutrale Entwicklung Breitensport, z.B. Erhalt Status Quo (1P)<br>- Rückbau / Entfall Breitensportanlagen (0P) | *4,00* | 2,00 | 8,00 | 1,00 | 4,00 | 2,00 | 8,00 | 2,00 | 8,00 | 1,00 | 4,00 |
| C.1.2 | Entwicklungspotenzial Spitzensport (Wettbewerbsfähigkeit Vereine, Events) | + Entwicklungspotenzial Spitzensport, z.B. neue Sportanlagen, LA, MFA (2P)<br>o Neutrale Entwicklung Spitzensport, z.B. Erhalt Status Quo (1P)<br>- Rückbau / Entfall Spitzensportanlagen (0P) | *4,00* | 2,00 | 8,00 | 1,00 | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 1,00 | 4,00 |
| C.1.3 | Imagegewinn durch Sport (Identifikation mit der Stadt, Verein, Region etc.) | + Überregionaler / nationaler Imagegewinn, z.B. Potenzial Großsportevents (2P)<br>o Lokaler bzw. regionaler Imagegewinn, z.B. Potenzial für lokale Events (1P)<br>- Beibehaltung Status Quo bzw. kein nennenswerter Imagegewinn (0P) | *2,00* | 2,00 | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **D** | **Ökologischer Mehrwert** | | | **10,00** | **25,00** | **7,00** | **19,00** | **6,00** | **15,00** | **7,00** | **19,00** | **7,00** | **19,00** |
| **D.1** | **Biologische Vielfalt und Naturschutz** | | | 6,00 | **20,00** | 5,00 | **18,00** | 3,00 | **12,00** | 5,00 | **18,00** | 5,00 | **18,00** |
| D.1.1 | Versiegelungsgrad Grundstück | + Erhöhung Grünanteil (z.B. Rückbau Gebäude oder Verkehrswege) (2P)<br>o Beibehalt bzw. minimale Anpassung Versieglungsgrad (Realisierung offener Beläge) (1P)<br>- Erhebliche verschlechterung Versieglungsgrad (Erhöhung Versiegelungsanteil) (0P) | *2,00* | 2,00 | 4,00 | 1,00 | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 |
| D.1.2 | Umgang mit Frei-, Grün- und Biotopflächen, Berücksichtigung von Lebensräumen für Tiere und Artenschutz | + Keine Eingriff bzw. Schaffung zusätzlicher Freiflächen (2P)<br>o Moderate Eingriffe in Frei- bzw. Sportflächen (1P)<br>- Einariffe in Biotopflächen/bedeutsame Lebensräume (keine Schutzgebiete) (0P) | *4,00* | 2,00 | 8,00 | 2,00 | 8,00 | 1,00 | 4,00 | 2,00 | 8,00 | 2,00 | 8,00 |
| D.1.3 | Umgang mit dem Baumbestand | + Kein Eingriff bzw. zusätzliche Baumpflanzungen (2P)<br>o Moderater Eingriff, betrifft kleinere Bereiche des Baumbestandes (1P)<br>- Erheblicher Einariff in bestehende Baumstrukturen (0P) | *4,00* | 2,00 | 8,00 | 2,00 | 8,00 | 2,00 | 8,00 | 2,00 | 8,00 | 2,00 | 8,00 |
| **D.2** | **Umgang mit klimaschutzrelevanten Faktoren / Ressourcen** | | | 4,00 | **5,00** | 2,00 | **1,00** | 3,00 | **3,00** | 2,00 | **1,00** | 2,00 | **1,00** |
| D.2.1 | Energieaufwand Herstellung / Bestandsnutzung "Graue Energie" | + Erhalt bzw. Sanierung bestehender baulicher Strukturen (2P)<br>o Teilrückbau bzw. Umnutzung bestehender baulicher Strukturen (1P)<br>- Rückbau bzw. Entsorgung bestehender baulicher Strukturen (0P) | *0,50* | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 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)<br>o Mittleres Potenzial, z.B. partielle Teilnutzungen PV (1P)<br>- Geringes bis kein Potenzial zur Integration nachhaltiger Technologien (0P) | *2,00* | 2,00 | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| ** z.B. Abwärme, PV-Anlagen, Energiespeicher* | | | | | | | | | | | | | |
| **E** | **Ökonomischer Mehrwert** | | | **12,00** | **25,00** | **4,00** | **5,00** | **4,00** | **4,50** | **5,00** | **6,00** | **4,00** | **5,00** |
| **E.1** | **Finanzierung (exkl. Basisfinanzierung / "Sowiesokosten")** | | | 4,00 | **4,00** | 2,00 | **2,00** | 3,00 | **3,00** | 3,00 | **3,00** | 2,00 | **2,00** |
| E.1.1 | Zusätzliche Kosten für Interimsmaßnahmen, z.B. Sicherung Spielbetrieb, Zwischenbauzustände | + Keine Zusatzkosten bzw. anfallende Kosten sind förderfähig / vermarktbar (2P)<br>o Erhalt Status Quo (1P)<br>- Hohe Zusatzkosten für Interimsmaßnahmen bei Umbau im Betrieb (0P) | *1,00* | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 |
| E.1.2 | Indikative Einschätzung Fördermittelpotenzial* | + Maßnahmen, welche ggf. über ein hohes Fördermittelpotenzial verfügen (2P)<br>o Geringes Potenzial für öffentliche Förderung (1P)<br>- Keine Option für Förderprogramme (0P) | *1,00* | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 |
| ** z.B. Klimaneutralität, Städtebauförderung* | | | | | | | | | | | | | |
| **E.2** | **Erlöspotenziale** | | | 6,00 | **18,00** | 0,00 | **0,00** | 0,00 | **0,00** | 0,00 | **0,00** | 0,00 | **0,00** |
| E.2.1 | Attraktivität für Investitionen als Voraussetzung für erfolgreiche Betreibermodelle | + Hohe Attraktivität / niedriges Risiko / nationale Alleinstellungsmerkmale (2P)<br>o Geringe Attraktivität / mittleres Risiko / regionale Marktchancen (1P)<br>- Kein Attraktivität / hohes Risiko / fehlende Vermarktungsoptionen (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| E.2.2 | Flächenpotenziale Privatwirtschaft (Refinanzierung durch vermarkt- und vermietbare Flächen)* | + Hohes Flächenpotenzial / Mantelnutzungen + Entwicklungsflächen Quartier (2P)<br>o Mittleres Flächenpotenzial / Mantelnutzungen Stadion (1P)<br>- Kein Flächenpotenzial / Beibehalt Status Quo (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| E.2.3 | Verbesserung des Standortfaktors, z.B. Arbeitsplätze, Steuereinnahmen etc. (Ökonomischer Impact) | + Hoher ökonomische Impact (2P)<br>o Geringer bzw. mittlerer ökonomischer Impact (1P)<br>- Keiner bzw. negativer ökonomischer Impact (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| ** z.B. MICE, Konferenzzentrum, Hotel, Büroflächen, Medizineinrichtungen* | | | | | | | | | | | | | |
| **E.3** | **Termine** | | | 2,00 | **3,00** | 2,00 | **3,00** | 1,00 | **1,50** | 2,00 | **3,00** | 2,00 | **3,00** |
| E.3.1 | Risiko Zielerreichung bzw. Projektumsetzung (Quartiersentwicklung bzw. Stadionsanierung) | + Geringes Zeitrisiko Projektumsetzung / keine Anpassung Planungsrecht (2P)<br>o Mittlere zeitliche Beeinträchtigung / Anpassung Planungsrecht (1P)<br>- Hohe zeitliche Beeinträchtigung / Aufstellung FNP, B-Plan, Flächenerwerb (0P) | *1,50* | 2,00 | 3,00 | 2,00 | 3,00 | 1,00 | 1,50 | 2,00 | 3,00 | 2,00 | 3,00 |
| **Summe** | | | | | **100,00** | | **51,00** | | **42,00** | | **54,00** | | **51,00** |

# BAUFELD F








| Absolute Kriterien / Rote Linie | | | Konzeptansatz 00 | Konzeptansatz 01 | Konzeptansatz 02 |
|---|---|---|---|---|---|
| Lfd. Nr. | Kriterium | Ausschluss / Rote Linie | Status quo | Kompensation Leichtathletikanlage Stadion | |
| | Finanzierbarkeit: Ist die grundsätzliche Finanzierbarkeit des Vorhabens gegeben? (Nein = Ausschluss) | + Ja / - Nein | Breitensportanlage Nebenplatz 1 und 2<br>Trainingsfelder mit 1 Leichtatheletikanlage | Neubau Leichtathletikstadion (A) Internat. Wettbewerbe (nicht DLV), feste Tribüne 5.000PAX, Temp. Erweiterung bei Flächenpotential durch Svstembautribünen. | Neubau Leichtathletikanlage nat. Wett-bewerbe, minim. temp. Erweiterung Systembautribünen |
| | 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. Überschwemmungsgebiete, Landschaftsschutzgebiet | + Ja / - Nein | | | |

| Relative Kriterien / Zielmatrix | | | | | | Konzeptansatz 00 | | Konzeptansatz 01 | | Konzeptansatz 02 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Lfd. Nr. | Kriterium | Bewertung | *Faktor* | Erreichte Punkte | Gewertet Punkte | Erreichte Punkte | Gewertet Punkte | Erreichte Punkte | Gewertet Punkte | Erreichte Punkte | Gewertet Punkte |
| **A** | **Rahmenbedingungen** | | | **8,00** | **10,00** | **7,00** | **9,00** | **5,00** | **7,50** | **6,00** | **8,50** |
| **A.1** | **Grundstück** | | | **2,00** | **1,00** | **2,00** | **1,00** | **2,00** | **1,00** | **2,00** | **1,00** |
| A.1.1 | Eigentum und Verfügbarkeit | + Fläche in öffentlicher Hand und zeitnah verfügbar (2P)<br>o Fläche mit mehreren öff./priv. Eigentümern oder mittelfristig verfügbar (1P)<br>- Fläche in Privateigentum oder langfristig mit anderen Nutzern belegt (0P) | *0,50* | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 |
| **A.2** | **Planungsrecht / Denkmalschutz** | | | **4,00** | **7,00** | **4,00** | **7,00** | **3,00** | **6,50** | **3,00** | **6,50** |
| A.2.1 | Planungs-/ Genehmigungsrecht | + Keine Anpassung des bestehenden Planungsrechts (FNP, B-Plan) (2P)<br>o Anpassung Planungsrecht gem. § 13a BauGB mit Berichtigung FNP (1P)<br>- Änderung bzw. Neuaufstellung Planungsrecht (FNP, B-Plan) (0P) | *0,50* | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 1,00 | 0,50 | 1,00 | 0,50 |
| A.2.2 | Konformität mit dem Flächendenkmal Wechselwirkung mit Baudenkmälern* | + Geringer Eingriff, keine erhebliche Beeinträchtigung, hohe Konformität (2P)<br>o Moderater Eingriff, geringe Beeinträchtigung, mittlere Konformität (1P)<br>- Erheblicher Eingriff, erhebliche Beeinträchtigung, geringe Konformität (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 2,00 | 6,00 | 2,00 | 6,00 | 2,00 | 6,00 |
| ** z.B. Stadion, Stadionbad, Zeppelinfeld, Kongresshalle etc.* | | | | | | | | | | | |
| **A.3** | **Erschließung** | | | **2,00** | **2,00** | **1,00** | **1,00** | **0,00** | **0,00** | **1,00** | **1,00** |
| A.3.1 | Verträgliche Infrastruktur und Verkehr für das Areal (Parken / Andienung / Logistik) | + Nutzungsreduktion und Verringerung Verkehrsaufkommen (2P)<br>o Beibehaltung Status Quo, bzw. kein zusätzlicher Verkehr (1P)<br>- Nutzungsverdichtung und Erhöhung Verkehrsaufkommen (0P) | *1,00* | 2,00 | 2,00 | 1,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 1,00 |
| **B** | **Gesellschaftlicher Mehrwert** | | | **8,00** | **20,00** | **4,00** | **10,00** | **6,00** | **14,00** | **6,00** | **14,00** |
| **B.1** | **Nachbarschaftliche Synergieeffekte** | | | **8,00** | **20,00** | **4,00** | **10,00** | **6,00** | **14,00** | **6,00** | **14,00** |
| B.1.1 | Naherholung und Freizeitnutzung sowie öffentliche Infrastruktur* | + Verbesserung Naherholungsqualitäten und Ergänzung Infrastruktur (2P)<br>o Partielle Verbesserung Naherholungsqualitäten (1P)<br>- Keine Veränderung bzw. Verschlechterung Naherholungsqualitäten (0P) | *2,00* | 2,00 | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 2,00 | 4,00 | 2,00 | 4,00 |
| B.1.2 | Wechselwirkung mit direkten Nachbarn wie Kleingartenanlage, Zeppelinfeld, Stadionbad, NürnbergMesse. BBS. Arena | + Positive Synergien mit anderen Nutzergruppen (2)<br>o Keine oder geringe Korrelation mit direkten Nachbarn (1P)<br>- Eingriffe in Nachbarflächen bzw. Überformung (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 1,00 | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 1,00 | 3,00 |
| B.1.3 | Auswirkungen auf jährliche Großveranstaltungen (z.B. DTM, RIP) | + Unabhängige Nutzungen, keine Beeinträchtigung (2P)<br>o Parallele Nutzung möglich, jedoch mit Abstimmungsbedarfen (1P)<br>- Erhöhung von gegenseitigen Beeinträchtigungen bzw. Überformung (0P) | *2,00* | 2,00 | 4,00 | 2,00 | 4,00 | 2,00 | 4,00 | 2,00 | 4,00 |
| B.1.4 | Nutzungspotenziale für Dritte, z.B. Sportwissenschaft, Sportmedizin, Kultur, Kongressnutzung, Event | + Positive Synergien bzw. Förderung möglicher Nutzungspotentiale (2)<br>o Neutral bzw. keine Korrelation mit möglichen Nutzungspotentiale (1P)<br>- Verhinderung bzw. negative Auswirkungen für mögliche Nutzungspotentiale (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 1,00 | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 1,00 | 3,00 |
| ** z.B. Begegnungsorte, Gastronomie, Sanitäre Anlagen* | | | | | | | | | | | |
| **C** | **Mehrwert für den Sport** | | | **6,00** | **20,00** | **2,00** | **8,00** | **6,00** | **20,00** | **4,00** | **14,00** |
| **C.1** | **Sportentwicklungspotenziale (über den gesetzten Fußballprofisport hinaus)** | | | **6,00** | **20,00** | **2,00** | **8,00** | **6,00** | **20,00** | **4,00** | **14,00** |
| C.1.1 | Entwicklungspotenzial und Varianz Breitensport (Vereine/ Individualsport) | + Entwicklungspotenzial Breitensport, z.B. neue Sportanlagen (2P)<br>o Neutrale Entwicklung Breitensport, z.B. Erhalt Status Quo (1P)<br>- Rückbau / Entfall Breitensportanlagen (0P) | *4,00* | 2,00 | 8,00 | 1,00 | 4,00 | 2,00 | 8,00 | 2,00 | 8,00 |
| C.1.2 | Entwicklungspotenzial Spitzensport (Wettbewerbsfähigkeit Vereine, Events) | + Entwicklungspotenzial Spitzensport, z.B. neue Sportanlagen, LA, MFA (2P)<br>o Neutrale Entwicklung Spitzensport, z.B. Erhalt Status Quo (1P)<br>- Rückbau / Entfall Spitzensportanlagen (0P) | *4,00* | 2,00 | 8,00 | 1,00 | 4,00 | 2,00 | 8,00 | 1,00 | 4,00 |
| C.1.3 | Imagegewinn durch Sport (Identifikation mit der Stadt, Verein, Region etc.) | + Überregionaler / nationaler Imagegewinn, z.B. Potenzial Großsportevents (2P)<br>o Lokaler bzw. regionaler Imagegewinn, z.B. Potenzial für lokale Events (1P)<br>- Beibehaltung Status Quo bzw. kein nennenswerter Imagegewinn (0P) | *2,00* | 2,00 | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 2,00 | 4,00 | 1,00 | 2,00 |
| **D** | **Ökologischer Mehrwert** | | | **10,00** | **25,00** | **6,00** | **17,00** | **4,00** | **10,50** | **4,00** | **10,50** |
| **D.1** | **Biologische Vielfalt und Naturschutz** | | | **6,00** | **20,00** | **4,00** | **16,00** | **2,00** | **8,00** | **2,00** | **8,00** |
| D.1.1 | Versiegelungsgrad Grundstück | + Erhöhung Grünanteil (z.B. Rückbau Gebäude oder Verkehrswege) (2P)<br>o Beibehalt bzw. minimale Anpassung Versieglungsgrad (Realisierung offener Beläge) (1P)<br>- Erhebliche verschlechterung Versieglungsgrad (Erhöhung Versiegelungsanteil) (0P) | *2,00* | 2,00 | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| D.1.2 | Umgang mit Frei-, Grün- und Biotopflächen, Berücksichtigung von Lebensräumen für Tiere und Artenschutz | + Keine Eingriff bzw. Schaffung zusätzlicher Freiflächen (2P)<br>o Moderate Eingriffe in Frei- bzw. Sportflächen (1P)<br>- Einariffe in Biotopflächen/bedeutsame Lebensräume (keine Schutzgebiete) (0P) | *4,00* | 2,00 | 8,00 | 2,00 | 8,00 | 1,00 | 4,00 | 1,00 | 4,00 |
| D.1.3 | Umgang mit dem Baumbestand | + Kein Eingriff bzw. zusätzliche Baumpflanzungen (2P)<br>o Moderater Eingriff, betrifft kleinere Bereiche des Baumbestandes (1P)<br>- Erheblicher Einariff in bestehende Baumstrukturen (0P) | *4,00* | 2,00 | 8,00 | 2,00 | 8,00 | 1,00 | 4,00 | 1,00 | 4,00 |
| **D.2** | **Umgang mit klimaschutzrelevanten Faktoren / Ressourcen** | | | **4,00** | **5,00** | **2,00** | **1,00** | **2,00** | **2,50** | **2,00** | **2,50** |
| D.2.1 | Energieaufwand Herstellung / Bestandsnutzung "Graue Energie" | + Erhalt bzw. Sanierung bestehender baulicher Strukturen (2P)<br>o Teilrückbau bzw. Umnutzung bestehender baulicher Strukturen (1P)<br>- Rückbau bzw. Entsorgung bestehender baulicher Strukturen (0P) | *0,50* | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 1,00 | 0,50 | 1,00 | 0,50 |
| D.2.2 | Potenzial für einen quartiersübergreifenden Energieverbund bezüglich Energieerzeugung und Energiespeicherung* | + Hohes Potenzial, z.B. Strom-/Wärmeverbund, Flächendeckende PV etc. (2P)<br>o Mittleres Potenzial, z.B. partielle Teilnutzungen PV (1P)<br>- Geringes bis kein Potenzial zur Integration nachhaltiger Technologien (0P) | *2,00* | 2,00 | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 |
| ** z.B. Abwärme, PV-Anlagen, Energiespeicher* | | | | | | | | | | | |
| **E** | **Ökonomischer Mehrwert** | | | **12,00** | **25,00** | **4,00** | **5,00** | **6,00** | **12,00** | **2,00** | **2,00** |
| **E.1** | **Finanzierung (exkl. Basisfinanzierung / "Sowiesokosten")** | | | **4,00** | **4,00** | **2,00** | **2,00** | **3,00** | **3,00** | **2,00** | **2,00** |
| E.1.1 | Zusätzliche Kosten für Interimsmaßnahmen, z.B. Sicherung Spielbetrieb, Zwischenbauzustände | + Keine Zusatzkosten bzw. anfallende Kosten sind förderfähig / vermarktbar (2P)<br>o Erhalt Status Quo (1P)<br>- Hohe Zusatzkosten für Interimsmaßnahmen bei Umbau im Betrieb (0P) | *1,00* | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| E.1.2 | Indikative Einschätzung Fördermittelpotenzial* | + Maßnahmen, welche ggf. über ein hohes Fördermittelpotenzial verfügen (2P)<br>o Geringes Potenzial für öffentliche Förderung (1P)<br>- Keine Option für Förderprogramme (0P) | *1,00* | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 2,00 | 2,00 | 1,00 | 1,00 |
| ** z.B. Klimaneutralität, Städtebauförderung* | | | | | | | | | | | |
| **E.2** | **Erlöspotenziale** | | | **6,00** | **18,00** | **0,00** | **0,00** | **3,00** | **9,00** | **0,00** | **0,00** |
| E.2.1 | Attraktivität für Investitionen als Voraussetzung für erfolgreiche Betreibermodelle | + Hohe Attraktivität / niedriges Risiko / nationale Alleinstellungsmerkmale (2P)<br>o Geringe Attraktivität / mittleres Risiko / regionale Marktchancen (1P)<br>- Kein Attraktivität / hohes Risiko / fehlende Vermarktungsoptionen (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 3,00 | 0,00 | 0,00 |
| E.2.2 | Flächenpotenziale Privatwirtschaft (Refinanzierung durch vermarkt- und vermietbare Flächen)* | + Hohes Flächenpotenzial / Mantelnutzungen + Entwicklungsflächen Quartier (2P)<br>o Mittleres Flächenpotenzial / Mantelnutzungen Stadion (1P)<br>- Kein Flächenpotenzial / Beibehalt Status Quo (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 3,00 | 0,00 | 0,00 |
| E.2.3 | Verbesserung des Standortfaktors, z.B. Arbeitsplätze, Steuereinnahmen etc. (ökonomischer Impact) | + Hoher ökonomische Impact (2P)<br>o Geringer bzw. mittlerer ökonomischer Impact (1P)<br>- Keiner bzw. negativer ökonomischer Impact (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 3,00 | 0,00 | 0,00 |
| ** z.B. MICE, Konferenzzentrum, Hotel, Büroflächen, Medizineinrichtungen* | | | | | | | | | | | |
| **E.3** | **Termine** | | | **2,00** | **3,00** | **2,00** | **3,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |
| E.3.1 | Risiko Zielerreichung bzw. Projektumsetzung (Quartiersentwicklung bzw. Stadionsanierung) | + Geringes Zeitrisiko Projektumsetzung / keine Anpassung Planungsrecht (2P)<br>o Mittlere zeitliche Beeinträchtigung / Anpassung Planungsrecht (1P)<br>- Hohe zeitliche Beeinträchtigung / Aufstellung FNP, B-Plan, Flächenerwerb (0P) | *1,50* | 2,00 | 3,00 | 2,00 | 3,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **Summe** | | | | | **100,00** | | **49,00** | | **64,00** | | **49,00** |

# BAUFELD G













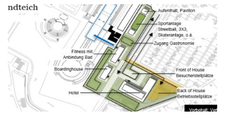

| **Absolute Kriterien / Rote Linie** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Lfd. Nr. | Kriterium | | | Ausschluss / Rote Linie | **Konzeptansatz 00** | | **Konzeptansatz 01** | | **Konzeptansatz 02** | | **Konzeptansatz 04** | | **Konzeptansatz 05** | |
| | | | | | Status quo | | Stadionhotel | | Leichtathletikhalle | | 3-Feld-Halle+Sportfl. Kompensat. Stellplätze | | Multifunktionshalle | |
| | Finanzierbarkeit: Ist die grundsätzliche Finanzierbarkeit des Vorhabens gegeben? (Nein = Ausschluss) | | | + Ja / - Nein | | | 5-geschossiger Neubau ~ 7.500m² BGF | | Kompensation Entfall Leichtathletik Stadion | | 3-Feld-Halle und Kleinspielfelder | | Neue Arena 10.000 PAX | |
| | Nutzung / Flächengröße: Ist die vorgesehen Nutzung mit der vorhandenen Fläche grundsätzlich vereinbar? (Nein = Ausschluss) | | | + Ja / - Nein | Parkplatz S1 VIP | | Verknüpfung zum Stadion bei Sport- | | 1-geschossiger Hallenbau (ca. 9.000m² GF) | | 1-geschossiger Hallenbau (ca. 2.000m² GF) | | Footprint Arena (ca. 15.000m² GF) | |
| | Denkmalschutz: Erfolgt ein indiskutabler Eingriff in das Flächendenkmal bzw. werden die Baudenkmäler weitestgehend in Frage gestellt (Ja = Ausschluss) | | | + Ja / - Nein | | | /Veranstaltungsaffinen Mantelnutzungen, | | Integration Amphitheater als Schulungsstätte | | 2-geschossiges Parkdeck > ~ 90 SP | | | |
| | Umweltschutz: Erfolgt ein Eingriff in die umwelt- und naturschutzrechtlich geschützten Flächen und Objekte des Areals (z.B. Überschwemmungsgebiete, Landschaftsschutzgebiet | | | + Ja / - Nein | | | Umkleidemöglichkeiten für Nutzer der | | | | | | | |

| **Relative Kriterien / Zielmatrix** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Lfd. Nr. | Kriterium | Bewertung | *Faktor* | Erreichte Punkte | Gewertet Punkte | Erreichte Punkte | Gewertet Punkte | 'Verknüpfung zum Stadi | Gewertet Punkte | 'Verknüpfung zum Stadi | Gewertet Punkte | 'Verknüpfung zum Stadi | Gewertet Punkte | 'Verknüpfung zum Stadi | Gewertet Punkte | 'Verknüpfung zum Stadi | Gewertet Punkte | 'Verknüpfung zum Stadi | Gewertet Punkte |
| **A** | **Rahmenbedingungen** | | | **8,00** | **10,00** | **7,00** | **9,00** | **4,00** | **2,00** | **5,00** | **5,00** | **6,00** | **6,00** | **5,00** | **3,00** | | | | |
| **A.1** | **Grundstück** | | | **2,00** | **1,00** | **2,00** | **1,00** | **2,00** | **1,00** | **2,00** | **1,00** | **2,00** | **1,00** | **2,00** | **1,00** | | | | |
| A.1.1 | Eigentum und Verfügbarkeit | + Fläche in öffentlicher Hand und zeitnah verfügbar (2P)<br>o Fläche mit mehreren öff./priv. Eigentümern oder mittelfristig verfügbar (1P)<br>- Fläche in Privateigentum oder langfristig mit anderen Nutzern belegt (0P) | *0,50* | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | | | | |
| **A.2** | **Planungsrecht / Denkmalschutz** | | | **4,00** | **7,00** | **4,00** | **7,00** | **2,00** | **1,00** | **3,00** | **4,00** | **3,00** | **4,00** | **2,00** | **1,00** | | | | |
| A.2.1 | Planungs-/ Genehmigungsrecht | + Keine Anpassung des bestehenden Planungsrechts (FNP, B-Plan) (2P)<br>o Anpassung Planungsrecht gem. § 13a BauGB mit Berichtigung FNP (1P)<br>- Änderung bzw. Neuaufstellung Planungsrecht (FNP, B-Plan) (0P) | *0,50* | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | | | | |
| A.2.2 | Konformität mit dem Flächendenkmal Wechselwirkung mit Baudenkmälern* | + Geringer Eingriff, keine erhebliche Beeinträchtigung, hohe Konformität (2P)<br>o Moderater Eingriff, geringe Beeinträchtigung, mittlere Konformität (1P)<br>- Erheblicher Eingriff, erhebliche Beeinträchtigung, geringe Konformität (0P) | *3,00* | 6,00 | 6,00 | 2,00 | 6,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| ** z.B. Stadion, Stadionbad, Zeppelinfeld, Kongresshalle etc.* | | | | 2,00 | | | | | | | | | | | | | | | |
| **A.3** | **Erschließung** | | | **2,00** | **2,00** | **1,00** | **1,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **1,00** | **1,00** | **1,00** | **1,00** | | | | |
| A.3.1 | Verträgliche Infrastruktur und Verkehr für das Areal (Parken / Andienung / Logistik) | + Nutzungsreduktion und Verringerung Verkehrsaufkommen (2P)<br>o Beibehaltung Status Quo, bzw. kein zusätzlicher Verkehr (1P)<br>- Nutzungsverdichtung und Erhöhung Verkehrsaufkommen (0P) | *1,00* | 2,00 | 2,00 | 1,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | | | | |
| **B** | **Gesellschaftlicher Mehrwert** | | | **8,00** | **20,00** | **3,00** | **7,00** | **7,00** | **18,00** | **6,00** | **16,00** | **6,00** | **16,00** | **5,00** | **13,00** | | | | |
| **B.1** | **Nachbarschaftliche Synergieeffekte** | | | **8,00** | **20,00** | **3,00** | **7,00** | **7,00** | **18,00** | **6,00** | **16,00** | **6,00** | **16,00** | **5,00** | **13,00** | | | | |
| B.1.1 | Naherholung und Freizeitnutzung sowie öffentliche Infrastruktur* | + Verbesserung Naherholungsqualitäten und Ergänzung Infrastruktur (2P)<br>o Partielle Verbesserung Naherholungsqualitäten (1P)<br>- Keine Veränderung bzw. Verschlechterung Naherholungsqualitäten (0P) | *2,00* | 2,00 | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| B.1.2 | Wechselwirkung mit direkten Nachbarn wie Kleingartenanlage, Zeppelinfeld, Stadionbad, NürnbergMesse, BBS, Arena | + Positive Synergien mit anderen Nutzergruppen (2)<br>o Keine oder geringe Korrelation mit direkten Nachbarn (1P)<br>- Eingriffe in Nachbarflächen bzw. Überformung (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 6,00 | 2,00 | 6,00 | 2,00 | 6,00 | 2,00 | 6,00 | | | | |
| B.1.3 | Auswirkungen auf jährliche Großveranstaltungen (z.B. DTM, RIP) | + Unabhängige Nutzungen, keine Beeinträchtigung (2P)<br>o Parallele Nutzung möglich, jedoch mit Abstimmungsbedarfen (1P)<br>- Erhöhung von gegenseitigen Beeinträchtigungen bzw. Überformung (0P) | *2,00* | 2,00 | 4,00 | 2,00 | 4,00 | 2,00 | 4,00 | 2,00 | 4,00 | 2,00 | 4,00 | 2,00 | 4,00 | | | | |
| B.1.4 | Nutzungspotenziale für Dritte, z.B. Sportwissenschaft, Sportmedizin, Kultur, Kongressnutzung, Event | + Positive Synergien bzw. Förderung möglicher Nutzungspotentiale (2)<br>o Neutral bzw. keine Korrelation mit möglichen Nutzungspotentiale (1P)<br>- Verhinderung bzw. negative Auswirkungen für mögliche Nutzungspotentiale (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 0,00 | 0,00 | 2,00 | 6,00 | 2,00 | 6,00 | 2,00 | 6,00 | 1,00 | 3,00 | | | | |
| ** z.B. Begegnungsorte, Gastronomie, Sanitäre Anlagen* | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **C** | **Mehrwert für den Sport** | | | **6,00** | **20,00** | **2,00** | **8,00** | **2,00** | **8,00** | **5,00** | **16,00** | **4,00** | **14,00** | **5,00** | **16,00** | | | | |
| **C.1** | **Sportentwicklungspotenziale (über den gesetzten Fußballprofisport hinaus)** | | | **6,00** | **20,00** | **2,00** | **8,00** | **2,00** | **8,00** | **5,00** | **16,00** | **4,00** | **14,00** | **5,00** | **16,00** | | | | |
| C.1.1 | Entwicklungspotenzial und Varianz Breitensport (Vereine/ Individualsport) | + Entwicklungspotenzial Breitensport, z.B. neue Sportanlagen (2P)<br>o Neutrale Entwicklung Breitensport, z.B. Erhalt Status Quo (1P)<br>- Rückbau / Entfall Breitensportanlagen (0P) | *4,00* | 2,00 | 8,00 | 1,00 | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 2,00 | 8,00 | 2,00 | 8,00 | 1,00 | 4,00 | | | | |
| C.1.2 | Entwicklungspotenzial Spitzensport (Wettbewerbsfähigkeit Vereine, Events) | + Entwicklungspotenzial Spitzensport, z.B. neue Sportanlagen, LA, MFA (2P)<br>o Neutrale Entwicklung Spitzensport, z.B. Erhalt Status Quo (1P)<br>- Rückbau / Entfall Spitzensportanlagen (0P) | *4,00* | 2,00 | 8,00 | 1,00 | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 1,00 | 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)<br>o Lokaler bzw. regionaler Imagegewinn, z.B. Potenzial für lokale Events (1P)<br>- Beibehaltung Status Quo bzw. kein nennenswerter Imagegewinn (0P) | *2,00* | 2,00 | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2,00 | 4,00 | 1,00 | 2,00 | 2,00 | 4,00 | | | | |
| **D** | **Ökologischer Mehrwert** | | | **10,00** | **25,00** | **6,00** | **17,00** | **6,00** | **15,00** | **6,00** | **15,00** | **6,00** | **15,00** | **7,00** | **17,00** | | | | |
| **D.1** | **Biologische Vielfalt und Naturschutz** | | | **6,00** | **20,00** | **4,00** | **16,00** | **3,00** | **12,00** | **3,00** | **12,00** | **3,00** | **12,00** | **3,00** | **12,00** | | | | |
| D.1.1 | Versiegelungsgrad Grundstück | + Erhöhung Grünanteil (z.B. Rückbau Gebäude oder Verkehrswege) (2P)<br>o Beibehalt bzw. minimale Anpassung Versieglungsgrad (Realisierung offener Beläge) (1P)<br>- Erhebliche verschlechterung Versieglungsgrad (Erhöhung Versiegelungsanteil) (0P) | *2,00* | 2,00 | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| D.1.2 | Umgang mit Frei-, Grün- und Biotopflächen, Berücksichtigung von Lebensräumen für Tiere und Artenschutz | + Keine Eingriff bzw. Schaffung zusätzlicher Freiflächen (2P)<br>o Moderate Eingriffe in Frei- bzw. Sportflächen (1P)<br>- Eingriffe in Biotopflächen/bedeutsame Lebensräume (keine Schutzgebiete) (0P) | *4,00* | 2,00 | 8,00 | 2,00 | 8,00 | 2,00 | 8,00 | 2,00 | 8,00 | 2,00 | 8,00 | 2,00 | 8,00 | | | | |
| D.1.3 | Umgang mit dem Baumbestand | + Kein Eingriff bzw. zusätzliche Baumpflanzungen (2P)<br>o Moderater Eingriff, betrifft kleinere Bereiche des Baumbestandes (1P)<br>- Erheblicher Einariff in bestehende Baumstrukturen (0P) | *4,00* | 2,00 | 8,00 | 2,00 | 8,00 | 1,00 | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 1,00 | 4,00 | | | | |
| **D.2** | **Umgang mit klimaschutzrelevanten Faktoren / Ressourcen** | | | **4,00** | **5,00** | **2,00** | **1,00** | **3,00** | **3,00** | **3,00** | **3,00** | **3,00** | **3,00** | **4,00** | **5,00** | | | | |
| D.2.1 | Energieaufwand Herstellung / Bestandsnutzung "Graue Energie" | + Erhalt bzw. Sanierung bestehender baulicher Strukturen (2P)<br>o Teilrückbau bzw. Umnutzung bestehender baulicher Strukturen (1P)<br>- Rückbau bzw. Entsorgung bestehender baulicher Strukturen (0P) | *0,50* | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 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)<br>o Mittleres Potenzial, z.B. partielle Teilnutzungen PV (1P)<br>- Geringes bis kein Potenzial zur Integration nachhaltiger Technologien (0P) | *2,00* | 2,00 | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,00 | 4,00 | | | | |
| ** z.B. Abwärme, PV-Anlagen, Energiespeicher* | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **E** | **Ökonomischer Mehrwert** | | | **12,00** | **25,00** | **4,00** | **5,00** | **8,00** | **17,00** | **7,00** | **12,00** | **6,00** | **9,00** | **10,00** | **23,00** | | | | |
| **E.1** | **Finanzierung (exkl. Basisfinanzierung / "Sowiesokosten")** | | | **4,00** | **4,00** | **2,00** | **2,00** | **2,00** | **2,00** | **3,00** | **3,00** | **3,00** | **3,00** | **2,00** | **2,00** | | | | |
| E.1.1 | Zusätzliche Kosten für Interimsmaßnahmen, z.B. Sicherung Spielbetrieb, Zwischenbauzustände | + Keine Zusatzkosten bzw. anfallende Kosten sind förderfähig / vermarktbar (2P)<br>o Erhalt Status Quo (1P)<br>- Hohe Zusatzkosten für Interimsmaßnahmen bei Umbau im Betrieb (0P) | *1,00* | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | | | | |
| E.1.2 | Indikative Einschätzung Fördermittelpotenzial* | + Maßnahmen, welche ggf. über ein hohes Fördermittelpotenzial verfügen (2P)<br>o Geringes Potenzial für öffentliche Förderung (1P)<br>- Keine Option für Förderprogramme (0P) | *1,00* | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| ** z.B. Klimaneutralität, Städtebauförderung* | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **E.2** | **Erlöspotenziale** | | | **6,00** | **18,00** | **0,00** | **0,00** | **4,00** | **12,00** | **2,00** | **6,00** | **1,00** | **3,00** | **6,00** | **18,00** | | | | |
| E.2.1 | Attraktivität für Investitionen als Voraussetzung für erfolgreiche Betreibermodelle | + Hohe Attraktivität / niedriges Risiko / nationale Alleinstellungsmerkmale (2P)<br>o Geringe Attraktivität / mittleres Risiko / regionale Marktchancen (1P)<br>- Kein Attraktivität / hohes Risiko / fehlende Vermarktunasoptionen (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 0,00 | 0,00 | 2,00 | 6,00 | | | | |
| E.2.2 | Flächenpotenziale Privatwirtschaft (Refinanzierung durch vermarkt- und vermietbare Flächen)* | + Hohes Flächenpotenzial / Mantelnutzungen + Entwicklungsflächen Quartier (2P)<br>o Mittleres Flächenpotenzial / Mantelnutzungen Stadion (1P)<br>- Kein Flächenpotenzial / Beibehalt Status Quo (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 0,00 | 0,00 | 2,00 | 6,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2,00 | 6,00 | | | | |
| E.2.3 | Verbesserung des Standortfaktors, z.B. Arbeitsplätze, Steuereinnahmen etc. (Ökonomischer Impact) | + Hoher ökonomische Impact (2P)<br>o Geringer bzw. mittlerer ökonomischer Impact (1P)<br>- Keiner bzw. negativer ökonomischer Impact (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 6,00 | | | | |
| ** z.B. MICE, Konferenzzentrum, Hotel, Büroflächen, Medizineinrichtungen* | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **E.3** | **Termine** | | | **2,00** | **3,00** | **2,00** | **3,00** | **2,00** | **3,00** | **2,00** | **3,00** | **2,00** | **3,00** | **2,00** | **3,00** | | | | |
| E.3.1 | Risiko Zielerreichung bzw. Projektumsetzung (Quartiersentwicklung bzw. Stadionsanierung) | + Geringes Zeitrisiko Projektumsetzung / keine Anpassung Planungsrecht (2P)<br>o Mittlere zeitliche Beeinträchtigung / Anpassung Planungsrecht (1P)<br>- Hohe zeitliche Beeinträchtigung / Aufstellung FNP, B-Plan, Flächenerwerb (0P) | *1,50* | 2,00 | 3,00 | 2,00 | 3,00 | 2,00 | 3,00 | 2,00 | 3,00 | 2,00 | 3,00 | 2,00 | 3,00 | | | | |
| **Summe** | | | | | **100,00** | | **46,00** | | **60,00** | | **64,00** | | **60,00** | | **72,00** | | | | |

Sehr schwierige Andienung im Eventfall

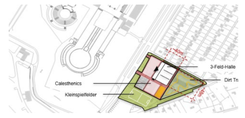
# BAUFELD H












| **Absolute Kriterien / Rote Linie** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Lfd. Nr. | Kriterium | Ausschluss / Rote Linie | **Konzeptansatz 00** | **Konzeptansatz 01** | **Konzeptansatz 02** | **Konzeptansatz 03** |
| | | | Status quo | Hotel | Multifunktionshalle | 3-Feld-Halle und Freizeitsport |
| | Finanzierbarkeit: Ist die grundsätzliche Finanzierbarkeit des Vorhabens gegeben? (Nein = Ausschluss) | + Ja / - Nein | Betriebshof SÖR | Verlagerung Betriebshof SÖR<br>5-geschossiger Neubau<br>Boarding und Fitness > ~ 6.200m² BGF | Verlagerung Betriebshof SÖR<br>Footprint Arena (ca. 15.000m² GF) | 3-Feld-Halle mit Umkleidebereichen<br>1-geschossige Halle mit ca. 2.000m² GF<br>Außenanlagen mit Freizeitsport-Einrichtungen |
| | 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. Überschwemmungsgebiete, Landschaftsschutzgebiet | + Ja / - Nein | | | | |

| **Relative Kriterien / Zielmatrix** | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Lfd. Nr. | Kriterium | Bewertung | *Faktor* | Erreichte Punkte | Gewertet Punkte | Erreichte Punkte | Gewertet Punkte | Erreichte Punkte | Gewertet Punkte | Erreichte Punkte | Gewertet Punkte | Erreichte Punkte | Gewertet Punkte | | |
| **A** | **Rahmenbedingungen** | | | **8,00** | **10,00** | **6,00** | **8,50** | **4,00** | **7,00** | **4,00** | **7,50** | **5,00** | **8,00** | | |
| **A.1** | **Grundstück** | | | **2,00** | **1,00** | **1,00** | **0,50** | **1,00** | **0,50** | **1,00** | **0,50** | **1,00** | **0,50** | | |
| A.1.1 | Eigentum und Verfügbarkeit | + Fläche in öffentlicher Hand und zeitnah verfügbar (2P)<br>o Fläche mit mehreren öff./priv. Eigentümern oder mittelfristig verfügbar (1P)<br>- Fläche in Privateigentum oder langfristig mit anderen Nutzern belegt (0P) | *0,50* | 2,00 | 1,00 | 1,00 | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 1,00 | 0,50 | | |
| **A.2** | **Planungsrecht / Denkmalschutz** | | | **4,00** | **7,00** | **4,00** | **7,00** | **3,00** | **6,50** | **2,00** | **6,00** | **3,00** | **6,50** | | |
| A.2.1 | Planungs-/ Genehmigungsrecht | + Keine Anpassung des bestehenden Planungsrechts (FNP, B-Plan) (2P)<br>o Anpassung Planungsrecht gem. § 13a BauGB mit Berichtigung FNP (1P)<br>- Änderung bzw. Neuaufstellung Planungsrecht (FNP, B-Plan) (0P) | *0,50* | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 1,00 | 0,50 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 0,50 | | |
| A.2.2 | Konformität mit dem Flächendenkmal Wechselwirkung mit Baudenkmälern* | + Geringer Eingriff, keine erhebliche Beeinträchtigung, hohe Konformität (2P)<br>o Moderater Eingriff, geringe Beeinträchtigung, mittlere Konformität (1P)<br>- Erheblicher Eingriff, erhebliche Beeinträchtigung, geringe Konformität (0P) | *3,00* | 6,00 | 6,00 | 2,00 | 6,00 | 2,00 | 6,00 | 2,00 | 6,00 | 2,00 | 6,00 | | |
| ** z.B. Stadion, Stadionbad, Zeppelinfeld, Kongresshalle etc.* | | | | 2,00 | | | | | | | | | | | |
| **A.3** | **Erschließung** | | | **2,00** | **2,00** | **1,00** | **1,00** | **0,00** | **0,00** | **1,00** | **1,00** | **1,00** | **1,00** | | |
| A.3.1 | Verträgliche Infrastruktur und Verkehr für das Areal (Parken / Andienung / Logistik) | + Nutzungsreduktion und Verringerung Verkehrsaufkommen (2P)<br>o Beibehaltung Status Quo, bzw. kein zusätzlicher Verkehr (1P)<br>- Nutzungsverdichtung und Erhöhung Verkehrsaufkommen (0P) | *1,00* | 2,00 | 2,00 | 1,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | | |
| **B** | **Gesellschaftlicher Mehrwert** | | | **8,00** | **20,00** | **3,00** | **7,00** | **7,00** | **18,00** | **5,00** | **12,00** | **8,00** | **20,00** | | |
| **B.1** | **Nachbarschaftliche Synergieeffekte** | | | **8,00** | **20,00** | **3,00** | **7,00** | **7,00** | **18,00** | **5,00** | **12,00** | **8,00** | **20,00** | | |
| B.1.1 | Naherholung und Freizeitnutzung sowie öffentliche Infrastruktur* | + Verbesserung Naherholungsqualitäten und Ergänzung Infrastruktur (2P)<br>o Partielle Verbesserung Naherholungsqualitäten (1P)<br>- Keine Veränderung bzw. Verschlechterung Naherholungsqualitäten (0P) | *2,00* | 2,00 | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 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)<br>o Keine oder geringe Korrelation mit direkten Nachbarn (1P)<br>- Eingriffe in Nachbarflächen bzw. Überformung (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 6,00 | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 6,00 | | |
| B.1.3 | Auswirkungen auf jährliche Großveranstaltungen (z.B. DTM, RIP) | + Unabhängige Nutzungen, keine Beeinträchtigung (2P)<br>o Parallele Nutzung möglich, jedoch mit Abstimmungsbedarfen (1P)<br>- Erhöhung von gegenseitigen Beeinträchtigungen bzw. Überformung (0P) | *2,00* | 2,00 | 4,00 | 2,00 | 4,00 | 2,00 | 4,00 | 2,00 | 4,00 | 2,00 | 4,00 | | |
| B.1.4 | Nutzungspotenziale für Dritte, z.B. Sportwissenschaft, Sportmedizin, Kultur, Kongressnutzung, Event | + Positive Synergien bzw. Förderung möglicher Nutzungspotentiale (2)<br>o Neutral bzw. keine Korrelation mit möglichen Nutzungspotentiale (1P)<br>- Verhinderung bzw. negative Auswirkungen für mögliche Nutzungspotentiale (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 0,00 | 0,00 | 2,00 | 6,00 | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 6,00 | | |
| ** z.B. Begegnungsorte, Gastronomie, Sanitäre Anlagen* | | | | | | | | | | | | | | | |
| **C** | **Mehrwert für den Sport** | | | **6,00** | **20,00** | **2,00** | **8,00** | **2,00** | **8,00** | **5,00** | **16,00** | **4,00** | **14,00** | | |
| **C.1** | **Sportentwicklungspotenziale (über den gesetzten Fußballprofisport hinaus)** | | | **6,00** | **20,00** | **2,00** | **8,00** | **2,00** | **8,00** | **5,00** | **16,00** | **4,00** | **14,00** | | |
| C.1.1 | Entwicklungspotenzial und Varianz Breitensport (Vereine/ Individualsport) | + Entwicklungspotenzial Breitensport, z.B. neue Sportanlagen (2P)<br>o Neutrale Entwicklung Breitensport, z.B. Erhalt Status Quo (1P)<br>- Rückbau / Entfall Breitensportanlagen (0P) | *4,00* | 2,00 | 8,00 | 1,00 | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 2,00 | 8,00 | | |
| C.1.2 | Entwicklungspotenzial Spitzensport (Wettbewerbsfähigkeit Vereine, Events) | + Entwicklungspotenzial Spitzensport, z.B. neue Sportanlagen, LA, MFA (2P)<br>o Neutrale Entwicklung Spitzensport, z.B. Erhalt Status Quo (1P)<br>- Rückbau / Entfall Spitzensportanlagen (0P) | *4,00* | 2,00 | 8,00 | 1,00 | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 2,00 | 8,00 | 1,00 | 4,00 | | |
| C.1.3 | Imagegewinn durch Sport (Identifikation mit der Stadt, Verein, Region etc.) | + Überregionaler / nationaler Imagegewinn, z.B. Potenzial Großsportevents (2P)<br>o Lokaler bzw. regionaler Imagegewinn, z.B. Potenzial für lokale Events (1P)<br>- Beibehaltung Status Quo bzw. kein nennenswerter Imagegewinn (0P) | *2,00* | 2,00 | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2,00 | 4,00 | 1,00 | 2,00 | | |
| **D** | **Ökologischer Mehrwert** | | | **10,00** | **25,00** | **6,00** | **17,00** | **4,00** | **12,00** | **2,00** | **4,00** | **5,00** | **16,00** | | |
| **D.1** | **Biologische Vielfalt und Naturschutz** | | | **6,00** | **20,00** | **4,00** | **16,00** | **3,00** | **10,00** | **0,00** | **0,00** | **4,00** | **14,00** | | |
| D.1.1 | Versiegelungsgrad Grundstück | + Erhöhung Grünanteil (z.B. Rückbau Gebäude oder Verkehrswege) (2P)<br>o Beibehalt bzw. minimale Anpassung Versieglungsgrad (Realisierung offener Beläge) (1P)<br>- Erhebliche verschlechterung Versieglungsgrad (Erhöhung Versiegelungsanteil) (0P) | *2,00* | 2,00 | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 2,00 | | |
| D.1.2 | Umgang mit Frei-, Grün- und Biotopflächen, Berücksichtigung von Lebensräumen für Tiere und Artenschutz | + Keine Eingriff bzw. Schaffung zusätzlicher Freiflächen (2P)<br>o Moderate Eingriffe in Frei- bzw. Sportflächen (1P)<br>- Einariffe in Biotopflächen/bedeutsame Lebensräume (keine Schutzgebiete) (0P) | *4,00* | 2,00 | 8,00 | 2,00 | 8,00 | 1,00 | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 2,00 | 8,00 | | |
| D.1.3 | Umgang mit dem Baumbestand | + Kein Eingriff bzw. zusätzliche Baumpflanzungen (2P)<br>o Moderater Eingriff, betrifft kleinere Bereiche des Baumbestandes (1P)<br>- Erheblicher Eingriff in bestehende Baumstrukturen (0P) | *4,00* | 2,00 | 8,00 | 2,00 | 8,00 | 1,00 | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 4,00 | | |
| **D.2** | **Umgang mit klimaschutzrelevanten Faktoren / Ressourcen** | | | **4,00** | **5,00** | **2,00** | **1,00** | **1,00** | **2,00** | **2,00** | **4,00** | **1,00** | **2,00** | | |
| D.2.1 | Energieaufwand Herstellung / Bestandsnutzung "Graue Energie" | + Erhalt bzw. Sanierung bestehender baulicher Strukturen (2P)<br>o Teilrückbau bzw. Umnutzung bestehender baulicher Strukturen (1P)<br>- Rückbau bzw. Entsorgung bestehender baulicher Strukturen (0P) | *0,50* | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| D.2.2 | Potenzial für einen quartiersübergreifenden Energieverbund bezüglich Energieerzeugung und Energiespeicherung* | + Hohes Potenzial, z.B. Strom-/Wärmeverbund, Flächendeckende PV etc. (2P)<br>o Mittleres Potenzial, z.B. partielle Teilnutzungen PV (1P)<br>- Geringes bis kein Potenzial zur Integration nachhaltiger Technologien (0P) | *2,00* | 2,00 | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 2,00 | 2,00 | 4,00 | 1,00 | 2,00 | | |
| ** z.B. Abwärme, PV-Anlagen, Energiespeicher* | | | | | | | | | | | | | | | |
| **E** | **Ökonomischer Mehrwert** | | | **12,00** | **25,00** | **4,00** | **5,00** | **7,00** | **15,50** | **8,00** | **20,00** | **5,00** | **7,50** | | |
| **E.1** | **Finanzierung (exkl. Basisfinanzierung / "Sowiesokosten")** | | | **4,00** | **4,00** | **2,00** | **2,00** | **2,00** | **2,00** | **2,00** | **2,00** | **3,00** | **3,00** | | |
| E.1.1 | Zusätzliche Kosten für Interimsmaßnahmen, z.B. Sicherung Spielbetrieb, Zwischenbauzustände | + Keine Zusatzkosten bzw. anfallende Kosten sind förderfähig / vermarktbar (2P)<br>o Erhalt Status Quo (1P)<br>- Hohe Zusatzkosten für Interimsmaßnahmen bei Umbau im Betrieb (0P) | *1,00* | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | | |
| E.1.2 | Indikative Einschätzung Fördermittelpotenzial* | + Maßnahmen, welche ggf. über ein hohes Fördermittelpotenzial verfügen (2P)<br>o Geringes Potenzial für öffentliche Förderung (1P)<br>- Keine Option für Förderprogramme (0P) | *1,00* | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 1,00 | | |
| ** z.B. Klimaneutralität, Städtebauförderung* | | | | | | | | | | | | | | | |
| **E.2** | **Erlöspotenziale** | | | **6,00** | **18,00** | **0,00** | **0,00** | **4,00** | **12,00** | **6,00** | **18,00** | **1,00** | **3,00** | | |
| E.2.1 | Attraktivität für Investitionen als Voraussetzung für erfolgreiche Betreibermodelle | + Hohe Attraktivität / niedriges Risiko / nationale Alleinstellungsmerkmale (2P)<br>o Geringe Attraktivität / mittleres Risiko / regionale Marktchancen (1P)<br>- Kein Attraktivität / hohes Risiko / fehlende Vermarktungsoptionen (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 6,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| E.2.2 | Flächenpotenziale Privatwirtschaft (Refinanzierung durch vermarkt- und vermietbare Flächen)* | + Hohes Flächenpotenzial / Mantelnutzungen + Entwicklungsflächen Quartier (2P)<br>o Mittleres Flächenpotenzial / Mantelnutzungen Stadion (1P)<br>- Kein Flächenpotenzial / Beibehalt Status Quo (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 0,00 | 0,00 | 2,00 | 6,00 | 2,00 | 6,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| E.2.3 | Verbesserung des Standortfaktors, z.B. Arbeitsplätze, Steuereinnahmen etc. (ökonomischer Impact) | + Hoher ökonomische Impact (2P)<br>o Geringer bzw. mittlerer ökonomischer Impact (1P)<br>- Keiner bzw. negativer ökonomischer Impact (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 6,00 | 1,00 | 3,00 | | |
| ** z.B. MICE, Konferenzzentrum, Hotel, Büroflächen, Medizineinrichtungen* | | | | | | | | | | | | | | | |
| **E.3** | **Termine** | | | **2,00** | **3,00** | **2,00** | **3,00** | **1,00** | **1,50** | **0,00** | **0,00** | **1,00** | **1,50** | | |
| E.3.1 | Risiko Zielerreichung bzw. Projektumsetzung (Quartiersentwicklung bzw. Stadionsanierung) | + Geringes Zeitrisiko Projektumsetzung / keine Anpassung Planungsrecht (2P)<br>o Mittlere zeitliche Beeinträchtigung / Anpassung Planungsrecht (1P)<br>- Hohe zeitliche Beeinträchtigung / Aufstellung FNP, B-Plan, Flächenerwerb (0P) | *1,50* | 2,00 | 3,00 | 2,00 | 3,00 | 1,00 | 1,50 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 1,50 | | |
| **Summe** | | | | | **100,00** | | **45,50** | | **60,50** | | **59,50** | | **65,50** | | |

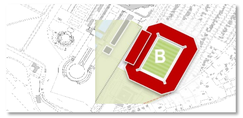
Hotel an dem Standort auf Grund Anbindung eher ungünstig

# BAUFELD "STADION"






AUF GRUND DES IMMISIONSSCHUTZES NICHT GENEHMIGUNGSFÄHIG



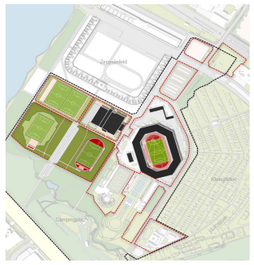


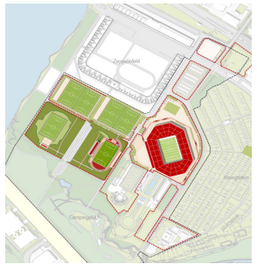


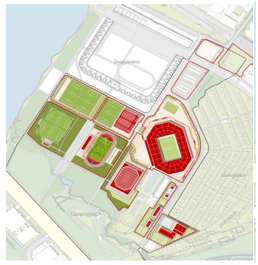
| **Absolute Kriterien / Rote Linie** | | | **Konzeptansatz BF S** | **Konzeptansatz BF G** | **Konzeptansatz BF G** | **Konzeptansatz BF C** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Lfd. Nr. | Kriterium | Ausschluss / Rote Linie | | | | |
| | Finanzierbarkeit: Ist die grundsätzliche Finanzierbarkeit des Vorhabens gegeben? (Nein = Ausschluss) | + Ja / - Nein | Vollumbau am historischen Standort | Neubau Standort Nebenplatz 1<br>in Kombination mit Leichtathletikstadion Hist. | Neubau Standort Kleingärtenanlage Süd<br>in Kombination mit Leichtathletikstadion Hist. | Neubau Standort Kleingärtenanlage Nord<br>in Kombination mit Leichtathletikstadion Hist. |
| | 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. Überschwemmungsgebiete, Landschaftsschutzgebiet | + Ja / - Nein | | | | |

| **Relative Kriterien / Zielmatrix** | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Lfd. Nr. | Kriterium | Bewertung | *Faktor* | Erreichte Punkte | Gewertet Punkte | Erreichte Punkte | Gewertet Punkte | Erreichte Punkte | Gewertet Punkte |
| **A** | **Rahmenbedingungen** | | | **8,00** | **10,00** | **6,00** | **6,00** | **3,00** | **2,00** |
| **A.1** | **Grundstück** | | | **2,00** | **1,00** | **2,00** | **1,00** | **2,00** | **1,00** |
| A.1.1 | Eigentum und Verfügbarkeit | + Fläche in öffentlicher Hand und zeitnah verfügbar (2P)<br>o Fläche mit mehreren öff./priv. Eigentümern oder mittelfristig verfügbar (1P)<br>- Fläche in Privateigentum oder langfristig mit anderen Nutzern belegt (0P) | *0,50* | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 |
| **A.2** | **Planungsrecht / Denkmalschutz** | | | **4,00** | **7,00** | **3,00** | **4,00** | **0,00** | **0,00** |
| A.2.1 | Planungs-/ Genehmigungsrecht | + Keine Anpassung des bestehenden Planungsrechts (FNP, B-Plan) (2P)<br>o Anpassung Planungsrecht gem. § 13a BauGB mit Berichtigung FNP (1P)<br>- Änderung bzw. Neuaufstellung Planungsrecht (FNP, B-Plan) (0P) | *0,50* | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 |
| A.2.2 | Konformität mit dem Flächendenkmal Wechselwirkung mit Baudenkmälern* | + Geringer Eingriff, keine erhebliche Beeinträchtigung, hohe Konformität (2P)<br>o Moderater Eingriff, geringe Beeinträchtigung, mittlere Konformität (1P)<br>- Erheblicher Eingriff, erhebliche Beeinträchtigung, geringe Konformität (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 1,00 | 3,00 | 0,00 | 0,00 |
| ** z.B. Stadion, Stadionbad, Zeppelinfeld, Kongresshalle etc.* | | | | | | | | | |
| **A.3** | **Erschließung** | | | **2,00** | **2,00** | **1,00** | **1,00** | **1,00** | **1,00** |
| A.3.1 | Verträgliche Infrastruktur und Verkehr für das Areal (Parken / Andienung / Logistik) | + Nutzungsreduktion und Verringerung Verkehrsaufkommen (2P)<br>o Beibehaltung Status Quo, bzw. kein zusätzlicher Verkehr (1P)<br>- Nutzungsverdichtung und Erhöhung Verkehrsaufkommen (0P) | *1,00* | 2,00 | 2,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| **B** | **Gesellschaftlicher Mehrwert** | | | **8,00** | **20,00** | **7,00** | **17,00** | **7,00** | **17,00** |
| **B.1** | **Nachbarschaftliche Synergieeffekte** | | | **8,00** | **20,00** | **7,00** | **17,00** | **7,00** | **17,00** |
| B.1.1 | Naherholung und Freizeitnutzung sowie öffentliche Infrastruktur* | + Verbesserung Naherholungsqualitäten und Ergänzung Infrastruktur (2P)<br>o Partielle Verbesserung Naherholungsqualitäten (1P)<br>- Keine Veränderung bzw. Verschlechterung Naherholungsqualitäten (0P) | *2,00* | 2,00 | 4,00 | 2,00 | 4,00 | 2,00 | 4,00 |
| B.1.2 | Wechselwirkung mit direkten Nachbarn wie Kleingartenanlage, Zeppelinfeld, Stadionbad, NürnbergMesse, BBS, Arena | + Positive Synergien mit anderen Nutzergruppen (2)<br>o Keine oder geringe Korrelation mit direkten Nachbarn (1P)<br>- Eingriffe in Nachbarflächen bzw. Überformung (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 1,00 | 3,00 | 1,00 | 3,00 |
| B.1.3 | Auswirkungen auf jährliche Großveranstaltungen (z.B. DTM, RIP) | + Unabhängige Nutzungen, keine Beeinträchtigung (2P)<br>o Parallele Nutzung möglich, jedoch mit Abstimmungsbedarfen (1P)<br>- Erhöhung von gegenseitigen Beeinträchtigungen bzw. Überformung (0P) | *2,00* | 2,00 | 4,00 | 2,00 | 4,00 | 2,00 | 4,00 |
| B.1.4 | Nutzungspotenziale für Dritte, z.B. Sportwissenschaft, Sportmedizin, Kultur, Kongressnutzung, Event | + Positive Synergien bzw. Förderung möglicher Nutzungspotentiale (2)<br>o Neutral bzw. keine Korrelation mit möglichen Nutzungspotentiale (1P)<br>- Verhinderung bzw. negative Auswirkungen für mögliche Nutzungspotentiale (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 2,00 | 6,00 | 2,00 | 6,00 |
| ** z.B. Begegnungsorte, Gastronomie, Sanitäre Anlagen* | | | | | | | | | |
| **C** | **Mehrwert für den Sport** | | | **6,00** | **20,00** | **1,00** | **2,00** | **6,00** | **20,00** |
| **C.1** | **Sportentwicklungspotenziale (über den gesetzten Fußballprofisport hinaus)** | | | **6,00** | **20,00** | **1,00** | **2,00** | **6,00** | **20,00** |
| C.1.1 | Entwicklungspotenzial und Varianz Breitensport (Vereine/ Individualsport) | + Entwicklungspotenzial Breitensport, z.B. neue Sportanlagen (2P)<br>o Neutrale Entwicklung Breitensport, z.B. Erhalt Status Quo (1P)<br>- Rückbau / Entfall Breitensportanlagen (0P) | *4,00* | 2,00 | 8,00 | 0,00 | 0,00 | 2,00 | 8,00 |
| C.1.2 | Entwicklungspotenzial Spitzensport (Wettbewerbsfähigkeit Vereine, Events) | + Entwicklungspotenzial Spitzensport, z.B. neue Sportanlagen, LA, MFA (2P)<br>o Neutrale Entwicklung Spitzensport, z.B. Erhalt Status Quo (1P)<br>- Rückbau / Entfall Spitzensportanlagen (0P) | *4,00* | 2,00 | 8,00 | 0,00 | 0,00 | 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)<br>o Lokaler bzw. regionaler Imagegewinn, z.B. Potenzial für lokale Events (1P)<br>- Beibehaltung Status Quo bzw. kein nennenswerter Imagegewinn (0P) | *2,00* | 2,00 | 4,00 | 1,00 | 2,00 | 2,00 | 4,00 |
| **D** | **Ökologischer Mehrwert** | | | **10,00** | **25,00** | **6,00** | **20,00** | **3,00** | **4,50** |
| **D.1** | **Biologische Vielfalt und Naturschutz** | | | **6,00** | **20,00** | **4,00** | **16,00** | **0,00** | **0,00** |
| D.1.1 | Versiegelungsgrad Grundstück | + Erhöhung Grünanteil (z.B. Rückbau Gebäude oder Verkehrswege) (2P)<br>o Beibehalt bzw. minimale Anpassung Versieglungsgrad (Realisierung offener Beläge) (1P)<br>- Erhebliche verschlechterung Versieglungsgrad (Erhöhung Versiegelungsanteil) (0P) | *2,00* | 2,00 | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| D.1.2 | Umgang mit Frei-, Grün- und Biotopflächen, Berücksichtigung von Lebensräumen für Tiere und Artenschutz | + Keine Eingriff bzw. Schaffung zusätzlicher Freiflächen (2P)<br>o Moderate Eingriffe in Frei- bzw. Sportflächen (1P)<br>- Eingriffe in Biotopflächen/bedeutsame Lebensräume (keine Schutzgebiete) (0P) | *4,00* | 2,00 | 8,00 | 2,00 | 8,00 | 0,00 | 0,00 |
| D.1.3 | Umgang mit dem Baumbestand | + Kein Eingriff bzw. zusätzliche Baumpflanzungen (2P)<br>o Moderater Eingriff, betrifft kleinere Bereiche des Baumbestandes (1P)<br>- Erheblicher Eingriff in bestehende Baumstrukturen (0P) | *4,00* | 2,00 | 8,00 | 2,00 | 8,00 | 0,00 | 0,00 |
| **D.2** | **Umgang mit klimaschutzrelevanten Faktoren / Ressourcen** | | | **4,00** | **5,00** | **2,00** | **4,00** | **3,00** | **4,50** |
| D.2.1 | Energieaufwand Herstellung / Bestandsnutzung "Graue Energie" | + Erhalt bzw. Sanierung bestehender baulicher Strukturen (2P)<br>o Teilrückbau bzw. Umnutzung bestehender baulicher Strukturen (1P)<br>- Rückbau bzw. Entsorgung bestehender baulicher Strukturen (0P) | *0,50* | 2,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 0,50 |
| D.2.2 | Potenzial für einen quartiersübergreifenden Energieverbund bezüglich Energieerzeugung und Energiespeicherung* | + Hohes Potenzial, z.B. Strom-/Wärmeverbund, Flächendeckende PV etc. (2P)<br>o Mittleres Potenzial, z.B. partielle Teilnutzungen PV (1P)<br>- Geringes bis kein Potenzial zur Integration nachhaltiger Technologien (0P) | *2,00* | 2,00 | 4,00 | 2,00 | 4,00 | 2,00 | 4,00 |
| ** z.B. Abwärme, PV-Anlagen, Energiespeicher* | | | | | | | | | |
| **E** | **Ökonomischer Mehrwert** | | | **12,00** | **25,00** | **7,00** | **18,00** | **8,00** | **18,00** |
| **E.1** | **Finanzierung (exkl. Basisfinanzierung / "Sowiesokosten")** | | | **4,00** | **4,00** | **0,00** | **0,00** | **3,00** | **3,00** |
| E.1.1 | Zusätzliche Kosten für Interimsmaßnahmen, z.B. Sicherung Spielbetrieb, Zwischenbauzustände | + Keine Zusatzkosten bzw. anfallende Kosten sind förderfähig / vermarktbar (2P)<br>o Erhalt Status Quo (1P)<br>- Hohe Zusatzkosten für Interimsmaßnahmen bei Umbau im Betrieb (0P) | *1,00* | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 2,00 | 2,00 |
| E.1.2 | Indikative Einschätzung Fördermittelpotenzial* | + Maßnahmen, welche ggf. über ein hohes Fördermittelpotenzial verfügen (2P)<br>o Geringes Potenzial für öffentliche Förderung (1P)<br>- Keine Option für Förderprogramme (0P) | *1,00* | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 1,00 |
| ** z.B. Klimaneutralität, Städtebauförderung* | | | | | | | | | |
| **E.2** | **Erlöspotenziale** | | | **6,00** | **18,00** | **5,00** | **15,00** | **5,00** | **15,00** |
| E.2.1 | Attraktivität für Investitionen als Voraussetzung für erfolgreiche Betreibermodelle | + Hohe Attraktivität / niedriges Risiko / nationale Alleinstellungsmerkmale (2P)<br>o Geringe Attraktivität / mittleres Risiko / regionale Marktchancen (1P)<br>- Kein Attraktivität / hohes Risiko / fehlende Vermarktungsoptionen (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 2,00 | 6,00 | 2,00 | 6,00 |
| E.2.2 | Flächenpotenziale Privatwirtschaft (Refinanzierung durch vermarkt- und vermietbare Flächen)* | + Hohes Flächenpotenzial / Mantelnutzungen + Entwicklungsflächen Quartier (2P)<br>o Mittleres Flächenpotenzial / Mantelnutzungen Stadion (1P)<br>- Kein Flächenpotenzial / Beibehalt Status Quo (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 1,00 | 3,00 | 1,00 | 3,00 |
| E.2.3 | Verbesserung des Standortfaktors, z.B. Arbeitsplätze, Steuereinnahmen etc. (ökonomischer Impact) | + Hoher ökonomische Impact (2P)<br>o Geringer bzw. mittlerer ökonomischer Impact (1P)<br>- Keiner bzw. negativer ökonomischer Impact (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 2,00 | 6,00 | 2,00 | 6,00 |
| ** z.B. MICE, Konferenzzentrum, Hotel, Büroflächen, Medizineinrichtungen* | | | | | | | | | |
| **E.3** | **Termine** | | | **2,00** | **3,00** | **2,00** | **3,00** | **0,00** | **0,00** |
| E.3.1 | Risiko Zielerreichung bzw. Projektumsetzung (Quartiersentwicklung bzw. Stadionsanierung) | + Geringes Zeitrisiko Projektumsetzung / keine Anpassung Planungsrecht (2P)<br>o Mittlere zeitliche Beeinträchtigung / Anpassung Planungsrecht (1P)<br>- Hohe zeitliche Beeinträchtigung / Aufstellung FNP, B-Plan, Flächenerwerb (0P) | *1,50* | 2,00 | 3,00 | 2,00 | 3,00 | 0,00 | 0,00 |
| **Summe** | | | | | **100,00** | | **63,00** | | **61,50** |

# PERSPEKTIVSZENARIEN



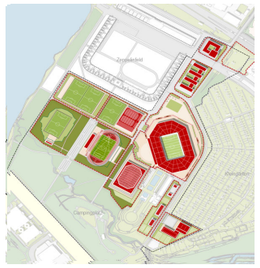


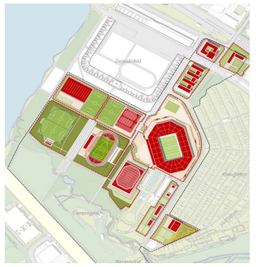


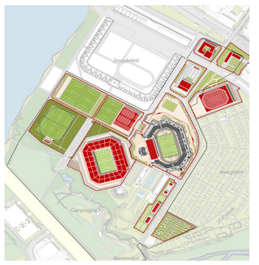
| Absolute Kriterien / Rote Linie | | | Konzeptansatz 00 | Konzeptansatz 01 | Konzeptansatz 02 |
|---|---|---|---|---|---|
| Lfd. Nr. | Kriterium | Ausschluss / Rote Linie | | | |
| | Finanzierbarkeit: Ist die grundsätzliche Finanzierbarkeit des Vorhabens gegeben? (Nein = Ausschluss) | + Ja / - Nein | Status Quo | MINIMALANSATZ | CAMPUS SPORT |
| | 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. 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 | | | | | | Konzeptansatz 00 | | Konzeptansatz 01 | | Konzeptansatz 02 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Lfd. Nr. | Kriterium | Bewertung | *Faktor* | Erreichte Punkte | Gewertet Punkte | Erreichte Punkte | Gewertet Punkte | Erreichte Punkte | Gewertet Punkte | Erreichte Punkte | Gewertet Punkte |
| **A** | **Rahmenbedingungen** | | | **8,00** | **10,00** | **7,00** | **9,00** | **7,00** | **9,50** | **4,00** | **5,00** |
| **A.1** | **Grundstück** | | | **2,00** | **1,00** | **2,00** | **1,00** | **2,00** | **1,00** | **1,00** | **0,50** |
| A.1.1 | Eigentum und Verfügbarkeit | + Fläche in öffentlicher Hand und zeitnah verfügbar (2P)<br>o Fläche mit mehreren öff./priv. Eigentümern oder mittelfristig verfügbar (1P)<br>- Fläche in Privateigentum oder langfristig mit anderen Nutzern belegt (0P) | *0,50* | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 1,00 | 0,50 |
| **A.2** | **Planungsrecht / Denkmalschutz** | | | **4,00** | **7,00** | **4,00** | **7,00** | **3,00** | **6,50** | **2,00** | **3,50** |
| A.2.1 | Planungs-/ Genehmigungsrecht | + Keine Anpassung des bestehenden Planungsrechts (FNP, B-Plan) (2P)<br>o Anpassung Planungsrecht gem. § 13a BauGB mit Berichtigung FNP (1P)<br>- Änderung bzw. Neuaufstellung Planungsrecht (FNP, B-Plan) (0P) | *0,50* | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 1,00 | 0,50 | 1,00 | 0,50 |
| A.2.2 | Konformität mit dem Flächendenkmal Wechselwirkung mit Baudenkmälern* | + Geringer Eingriff, keine erhebliche Beeinträchtigung, hohe Konformität (2P)<br>o Moderater Eingriff, geringe Beeinträchtigung, mittlere Konformität (1P)<br>- Erheblicher Eingriff, erhebliche Beeinträchtigung, geringe Konformität (0P) | *3,00* | | 6,00 | 2,00 | 6,00 | 2,00 | 6,00 | 1,00 | 3,00 |
| ** z.B. Stadion, Stadionbad, Zeppelinfeld, Kongresshalle etc.* | | | | 2,00 | | | | | | | |
| **A.3** | **Erschließung** | | | **2,00** | **2,00** | **1,00** | **1,00** | **2,00** | **2,00** | **1,00** | **1,00** |
| A.3.1 | Verträgliche Infrastruktur und Verkehr für das Areal (Parken / Andienung / Logistik) | + Nutzungsreduktion und Verringerung Verkehrsaufkommen (2P)<br>o Beibehaltung Status Quo, bzw. kein zusätzlicher Verkehr (1P)<br>- Nutzungsverdichtung und Erhöhung Verkehrsaufkommen (0P) | *1,00* | 2,00 | 2,00 | 1,00 | 1,00 | 2,00 | 2,00 | 1,00 | 1,00 |
| **B** | **Gesellschaftlicher Mehrwert** | | | **8,00** | **20,00** | **5,00** | **7,00** | **4,00** | **7,00** | **10,00** | **20,00** |
| **B.1** | **Nachbarschaftliche Synergieeffekte** | | | **8,00** | **20,00** | **3,00** | **7,00** | **3,00** | **7,00** | **8,00** | **20,00** |
| B.1.1 | Naherholung und Freizeitnutzung sowie öffentliche Infrastruktur* | + Verbesserung Naherholungsqualitäten und Ergänzung Infrastruktur (2P)<br>o Partielle Verbesserung Naherholungsqualitäten (1P)<br>- Keine Veränderung bzw. Verschlechterung Naherholungsqualitäten (0P) | *2,00* | 2,00 | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 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)<br>o Keine oder geringe Korrelation mit direkten Nachbarn (1P)<br>- Eingriffe in Nachbarflächen bzw. Überformung (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 1,00 | 3,00 | 0,00 | 0,00 | 2,00 | 6,00 |
| B.1.3 | Auswirkungen auf jährliche Großveranstaltungen (z.B. DTM, RIP) | + Unabhängige Nutzungen, keine Beeinträchtigung (2P)<br>o Parallele Nutzung möglich, jedoch mit Abstimmungsbedarfen (1P)<br>- Erhöhung von gegenseitigen Beeinträchtigungen bzw. Überformung (0P) | *2,00* | 2,00 | 4,00 | 2,00 | 4,00 | 1,00 | 2,00 | 2,00 | 4,00 |
| B.1.4 | Nutzungspotenziale für Dritte, z.B. Sportwissenschaft, Sportmedizin, Kultur, Kongressnutzung, Event | + Positive Synergien bzw. Förderung möglicher Nutzungspotentiale (2)<br>o Neutral bzw. keine Korrelation mit möglichen Nutzungspotentiale (1P)<br>- Verhinderung bzw. negative Auswirkungen für mögliche Nutzungspotentiale (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 6,00 |
| ** z.B. Begegnungsorte, Gastronomie, Sanitäre Anlagen* | | | | | | | | | | | |
| **C** | **Mehrwert für den Sport** | | | **6,00** | **20,00** | **2,00** | **8,00** | **1,00** | **2,00** | **6,00** | **20,00** |
| **C.1** | **Sportentwicklungspotenziale (über den gesetzten Fußballprofisport hinaus)** | | | **6,00** | **20,00** | **2,00** | **8,00** | **1,00** | **2,00** | **6,00** | **20,00** |
| C.1.1 | Entwicklungspotenzial und Varianz Breitensport (Vereine/ Individualsport) | + Entwicklungspotenzial Breitensport, z.B. neue Sportanlagen (2P)<br>o Neutrale Entwicklung Breitensport, z.B. Erhalt Status Quo (1P)<br>- Rückbau / Entfall Breitensportanlagen (0P) | *4,00* | 2,00 | 8,00 | 1,00 | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 2,00 | 8,00 |
| C.1.2 | Entwicklungspotenzial Spitzensport (Wettbewerbsfähigkeit Vereine, Events) | + Entwicklungspotenzial Spitzensport, z.B. neue Sportanlagen, LA, MFA (2P)<br>o Neutrale Entwicklung Spitzensport, z.B. Erhalt Status Quo (1P)<br>- Rückbau / Entfall Spitzensportanlagen (0P) | *4,00* | 2,00 | 8,00 | 1,00 | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 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)<br>o Lokaler bzw. regionaler Imagegewinn, z.B. Potenzial für lokale Events (1P)<br>- Beibehaltung Status Quo bzw. kein nennenswerter Imagegewinn (0P) | *2,00* | 2,00 | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 2,00 | 2,00 | 4,00 |
| **D** | **Ökologischer Mehrwert** | | | **10,00** | **25,00** | **7,00** | **19,00** | **5,00** | **14,00** | **5,00** | **14,00** |
| **D.1** | **Biologische Vielfalt und Naturschutz** | | | **6,00** | **20,00** | **5,00** | **18,00** | **4,00** | **12,00** | **3,00** | **10,00** |
| D.1.1 | Versiegelungsgrad Grundstück | + Erhöhung Grünanteil (z.B. Rückbau Gebäude oder Verkehrswege) (2P)<br>o Beibehalt bzw. minimale Anpassung Versieglungsgrad (Realisierung offener Beläge) (1P)<br>- Erhebliche verschlechterung Versieglungsgrad (Erhöhung Versiegelungsanteil) (0P) | *2,00* | 2,00 | 4,00 | 1,00 | 2,00 | 2,00 | 4,00 | 1,00 | 2,00 |
| D.1.2 | Umgang mit Frei-, Grün- und Biotopflächen, Berücksichtigung von Lebensräumen für Tiere und Artenschutz | + Keine Eingriff bzw. Schaffung zusätzlicher Freiflächen (2P)<br>o Moderate Eingriffe in Frei- bzw. Sportflächen (1P)<br>- Eingriffe in Biotopflächen/bedeutsame Lebensräume (keine Schutzgebiete) (0P) | *4,00* | 2,00 | 8,00 | 2,00 | 8,00 | 1,00 | 4,00 | 1,00 | 4,00 |
| D.1.3 | Umgang mit dem Baumbestand | + Kein Eingriff bzw. zusätzliche Baumpflanzungen (2P)<br>o Moderater Eingriff, betrifft kleinere Bereiche des Baumbestandes (1P)<br>- Erheblicher Eingriff in bestehende Baumstrukturen (0P) | *4,00* | 2,00 | 8,00 | 2,00 | 8,00 | 1,00 | 4,00 | 1,00 | 4,00 |
| **D.2** | **Umgang mit klimaschutzrelevanten Faktoren / Ressourcen** | | | **4,00** | **5,00** | **2,00** | **1,00** | **1,00** | **2,00** | **2,00** | **4,00** |
| D.2.1 | Energieaufwand Herstellung / Bestandsnutzung "Graue Energie" | + Erhalt bzw. Sanierung bestehender baulicher Strukturen (2P)<br>o Teilrückbau bzw. Umnutzung bestehender baulicher Strukturen (1P)<br>- Rückbau bzw. Entsorgung bestehender baulicher Strukturen (0P) | *0,50* | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| D.2.2 | Potenzial für einen quartiersübergreifenden Energieverbund bezüglich Energieerzeugung und Energiespeicherung* | + Hohes Potenzial, z.B. Strom-/Wärmeverbund, Flächendeckende PV etc. (2P)<br>o Mittleres Potenzial, z.B. partielle Teilnutzungen PV (1P)<br>- Geringes bis kein Potenzial zur Integration nachhaltiger Technologien (0P) | *2,00* | 2,00 | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 2,00 | 2,00 | 4,00 |
| ** z.B. Abwärme, PV-Anlagen, Energiespeicher* | | | | | | | | | | | |
| **E** | **Ökonomischer Mehrwert** | | | **12,00** | **25,00** | **3,00** | **4,00** | **2,00** | **3,00** | **7,00** | **17,50** |
| **E.1** | **Finanzierung (exkl. Basisfinanzierung / "Sowiesokosten")** | | | **4,00** | **4,00** | **1,00** | **1,00** | **0,00** | **0,00** | **1,00** | **1,00** |
| E.1.1 | Zusätzliche Kosten für Interimsmaßnahmen, z.B. Sicherung Spielbetrieb, Zwischenbauzustände | + Keine Zusatzkosten bzw. anfallende Kosten sind förderfähig / vermarktbar (2P)<br>o Erhalt Status Quo (1P)<br>- Hohe Zusatzkosten für Interimsmaßnahmen bei Umbau im Betrieb (0P) | *1,00* | 2,00 | 2,00 | 1,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| E.1.2 | Indikative Einschätzung Fördermittelpotenzial* | + Maßnahmen, welche ggf. über ein hohes Fördermittelpotenzial verfügen (2P)<br>o Geringes Potenzial für öffentliche Förderung (1P)<br>- Keine Option für Förderprogramme (0P) | *1,00* | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 1,00 |
| ** z.B. Klimaneutralität, Städtebauförderung* | | | | | | | | | | | |
| **E.2** | **Erlöspotenziale** | | | **6,00** | **18,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **5,00** | **15,00** |
| E.2.1 | Attraktivität für Investitionen als Voraussetzung für erfolgreiche Betreibermodelle | + Hohe Attraktivität / niedriges Risiko / nationale Alleinstellungsmerkmale (2P)<br>o Geringe Attraktivität / mittleres Risiko / regionale Marktchancen (1P)<br>- Kein Attraktivität / hohes Risiko / fehlende Vermarktungsoptionen (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2,00 | 6,00 |
| E.2.2 | Flächenpotenziale Privatwirtschaft (Refinanzierung durch vermarkt- und vermietbare Flächen)* | + Hohes Flächenpotenzial / Mantelnutzungen + Entwicklungsflächen Quartier (2P)<br>o Mittleres Flächenpotenzial / Mantelnutzungen Stadion (1P)<br>- Kein Flächenpotenzial / Beibehalt Status Quo (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 3,00 |
| E.2.3 | Verbesserung des Standortfaktors, z.B. Arbeitsplätze, Steuereinnahmen etc. (Ökonomischer Impact) | + Hoher ökonomische Impact (2P)<br>o Geringer bzw. mittlerer ökonomischer Impact (1P)<br>- Keiner bzw. negativer ökonomischer Impact (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2,00 | 6,00 |
| ** z.B. MICE, Konferenzzentrum, Hotel, Büroflächen, Medizineinrichtungen* | | | | | | | | | | | |
| **E.3** | **Termine** | | | **2,00** | **3,00** | **2,00** | **3,00** | **2,00** | **3,00** | **1,00** | **1,50** |
| E.3.1 | Risiko Zielerreichung bzw. Projektumsetzung (Quartiersentwicklung bzw. Stadionsanierung) | + Geringes Zeitrisiko Projektumsetzung / keine Anpassung Planungsrecht (2P)<br>o Mittlere zeitliche Beeinträchtigung / Anpassung Planungsrecht (1P)<br>- Hohe zeitliche Beeinträchtigung / Aufstellung FNP, B-Plan, Flächenerwerb (0P) | *1,50* | 2,00 | 3,00 | 2,00 | 3,00 | 2,00 | 3,00 | 1,00 | 1,50 |
| **Summe** | | | | | **100,00** | | **47,00** | | **35,50** | | **76,50** |

# PERSPEKTIVSZENARIEN







| Absolute Kriterien / Rote Linie | | | Konzeptansatz 03 | Konzeptansatz 04 | Konzeptansatz 05 |
|---|---|---|---|---|---|
| Lfd. Nr. | Kriterium | Ausschluss / Rote Linie | | | |
| | Finanzierbarkeit: Ist die grundsätzliche Finanzierbarkeit des Vorhabens gegeben? (Nein = Ausschluss) | + Ja / - Nein | CAMPUS SPORT+ | MAXIMALANSATZ | ERTÜCHTIGUNG LEICHTATHLETIKSTADION |
| | 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. 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 | | | | | | Konzeptansatz 03 | | Konzeptansatz 04 | | Konzeptansatz 05 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Lfd. Nr. | Kriterium | Bewertung | *Faktor* | Erreichte Punkte | Gewertet Punkte | Erreichte Punkte | Gewertet Punkte | Erreichte Punkte | Gewertet Punkte | Erreichte Punkte | Gewertet Punkte |
| **A** | **Rahmenbedingungen** | | | **8,00** | **10,00** | **2,00** | **1,00** | **2,00** | **1,00** | **1,00** | **1,00** |
| **A.1** | **Grundstück** | | | **2,00** | **1,00** | **1,00** | **0,50** | **1,00** | **0,50** | **0,00** | **0,00** |
| A.1.1 | Eigentum und Verfügbarkeit | + Fläche in öffentlicher Hand und zeitnah verfügbar (2P)<br>o Fläche mit mehreren öff./priv. Eigentümern oder mittelfristig verfügbar (1P)<br>- Fläche in Privateigentum oder langfristig mit anderen Nutzern belegt (0P) | *0,50* | 2,00 | 1,00 | 1,00 | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 0,00 | 0,00 |
| **A.2** | **Planungsrecht / Denkmalschutz** | | | **4,00** | **7,00** | **1,00** | **0,50** | **1,00** | **0,50** | **0,00** | **0,00** |
| A.2.1 | Planungs-/ Genehmigungsrecht | + Keine Anpassung des bestehenden Planungsrechts (FNP, B-Plan) (2P)<br>o Anpassung Planungsrecht gem. § 13a BauGB mit Berichtigung FNP (1P)<br>- Änderung bzw. Neuaufstellung Planungsrecht (FNP, B-Plan) (0P) | *0,50* | 2,00 | 1,00 | 1,00 | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 0,00 | 0,00 |
| A.2.2 | Konformität mit dem Flächendenkmal Wechselwirkung mit Baudenkmälern* | + Geringer Eingriff, keine erhebliche Beeinträchtigung, hohe Konformität (2P)<br>o Moderater Eingriff, geringe Beeinträchtigung, mittlere Konformität (1P)<br>- Erheblicher Eingriff, erhebliche Beeinträchtigung, geringe Konformität (0P) | *3,00* | | 6,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| ** z.B. Stadion, Stadionbad, Zeppelinfeld, Kongresshalle etc.* | | | | 2,00 | | | | | | | |
| **A.3** | **Erschließung** | | | **2,00** | **2,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **1,00** | **1,00** |
| A.3.1 | Verträgliche Infrastruktur und Verkehr für das Areal (Parken / Andienung / Logistik) | + Nutzungsreduktion und Verringerung Verkehrsaufkommen (2P)<br>o Beibehaltung Status Quo, bzw. kein zusätzlicher Verkehr (1P)<br>- Nutzungsverdichtung und Erhöhung Verkehrsaufkommen (0P) | *1,00* | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 1,00 |
| **B** | **Gesellschaftlicher Mehrwert** | | | **8,00** | **20,00** | **5,00** | **13,00** | **5,00** | **13,00** | **4,00** | **10,00** |
| **B.1** | **Nachbarschaftliche Synergieeffekte** | | | **8,00** | **20,00** | **5,00** | **13,00** | **5,00** | **13,00** | **4,00** | **10,00** |
| B.1.1 | Naherholung und Freizeitnutzung sowie öffentliche Infrastruktur* | + Verbesserung Naherholungsqualitäten und Ergänzung Infrastruktur (2P)<br>o Partielle Verbesserung Naherholungsqualitäten (1P)<br>- Keine Veränderung bzw. Verschlechterung Naherholungsqualitäten (0P) | *2,00* | 2,00 | 4,00 | 2,00 | 4,00 | 2,00 | 4,00 | 2,00 | 4,00 |
| B.1.2 | Wechselwirkung mit direkten Nachbarn wie Kleingartenanlage, Zeppelinfeld, Stadionbad, NürnbergMesse, BBS, Arena | + Positive Synergien mit anderen Nutzergruppen (2)<br>o Keine oder geringe Korrelation mit direkten Nachbarn (1P)<br>- Eingriffe in Nachbarflächen bzw. Überformung (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 1,00 | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 0,00 | 0,00 |
| B.1.3 | Auswirkungen auf jährliche Großveranstaltungen (z.B. DTM, RIP) | + Unabhängige Nutzungen, keine Beeinträchtigung (2P)<br>o Parallele Nutzung möglich, jedoch mit Abstimmungsbedarfen (1P)<br>- Erhöhung von gegenseitigen Beeinträchtigungen bzw. Überformung (0P) | *2,00* | 2,00 | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| B.1.4 | Nutzungspotenziale für Dritte, z.B. Sportwissenschaft, Sportmedizin, Kultur, Kongressnutzung, Event | + Positive Synergien bzw. Förderung möglicher Nutzungspotentiale (2)<br>o Neutral bzw. keine Korrelation mit möglichen Nutzungspotentiale (1P)<br>- Verhinderung bzw. negative Auswirkungen für mögliche Nutzungspotentiale (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 2,00 | 6,00 | 2,00 | 6,00 | 2,00 | 6,00 |
| ** z.B. Begegnungsorte, Gastronomie, Sanitäre Anlagen* | | | | | | | | | | | |
| **C** | **Mehrwert für den Sport** | | | **6,00** | **20,00** | **6,00** | **20,00** | **6,00** | **20,00** | **6,00** | **20,00** |
| **C.1** | **Sportentwicklungspotenziale (über den gesetzten Fußballprofisport hinaus)** | | | **6,00** | **20,00** | **6,00** | **20,00** | **6,00** | **20,00** | **6,00** | **20,00** |
| C.1.1 | Entwicklungspotenzial und Varianz Breitensport (Vereine/ Individualsport) | + Entwicklungspotenzial Breitensport, z.B. neue Sportanlagen (2P)<br>o Neutrale Entwicklung Breitensport, z.B. Erhalt Status Quo (1P)<br>- Rückbau / Entfall Breitensportanlagen (0P) | *4,00* | 2,00 | 8,00 | 2,00 | 8,00 | 2,00 | 8,00 | 2,00 | 8,00 |
| C.1.2 | Entwicklungspotenzial Spitzensport (Wettbewerbsfähigkeit Vereine, Events) | + Entwicklungspotenzial Spitzensport, z.B. neue Sportanlagen, LA, MFA (2P)<br>o Neutrale Entwicklung Spitzensport, z.B. Erhalt Status Quo (1P)<br>- Rückbau / Entfall Spitzensportanlagen (0P) | *4,00* | 2,00 | 8,00 | 2,00 | 8,00 | 2,00 | 8,00 | 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)<br>o Lokaler bzw. regionaler Imagegewinn, z.B. Potenzial für lokale Events (1P)<br>- Beibehaltung Status Quo bzw. kein nennenswerter Imagegewinn (0P) | *2,00* | 2,00 | 4,00 | 2,00 | 4,00 | 2,00 | 4,00 | 2,00 | 4,00 |
| **D** | **Ökologischer Mehrwert** | | | **10,00** | **25,00** | **5,00** | **14,00** | **2,00** | **4,00** | **3,00** | **4,50** |
| **D.1** | **Biologische Vielfalt und Naturschutz** | | | **6,00** | **20,00** | **3,00** | **10,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |
| D.1.1 | Versiegelungsgrad Grundstück | + Erhöhung Grünanteil (z.B. Rückbau Gebäude oder Verkehrswege) (2P)<br>o Beibehalt bzw. minimale Anpassung Versieglungsgrad (Realisierung offener Beläge) (1P)<br>- Erhebliche verschlechterung Versieglungsgrad (Erhöhung Versiegelungsanteil) (0P) | *2,00* | 2,00 | 4,00 | 1,00 | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| D.1.2 | Umgang mit Frei-, Grün- und Biotopflächen, Berücksichtigung von Lebensräumen für Tiere und Artenschutz | + Keine Eingriff bzw. Schaffung zusätzlicher Freiflächen (2P)<br>o Moderate Eingriffe in Frei- bzw. Sportflächen (1P)<br>- Eingriffe in Biotopflächen/bedeutsame Lebensräume (keine Schutzgebiete) (0P) | *4,00* | 2,00 | 8,00 | 1,00 | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| D.1.3 | Umgang mit dem Baumbestand | + Kein Eingriff bzw. zusätzliche Baumpflanzungen (2P)<br>o Moderater Eingriff, betrifft kleinere Bereiche des Baumbestandes (1P)<br>- Erheblicher Eingriff in bestehende Baumstrukturen (0P) | *4,00* | 2,00 | 8,00 | 1,00 | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **D.2** | **Umgang mit klimaschutzrelevanten Faktoren / Ressourcen** | | | **4,00** | **5,00** | **2,00** | **4,00** | **2,00** | **4,00** | **3,00** | **4,50** |
| D.2.1 | Energieaufwand Herstellung / Bestandsnutzung "Graue Energie" | + Erhalt bzw. Sanierung bestehender baulicher Strukturen (2P)<br>o Teilrückbau bzw. Umnutzung bestehender baulicher Strukturen (1P)<br>- Rückbau bzw. Entsorgung bestehender baulicher Strukturen (0P) | *0,50* | 2,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 0,50 |
| D.2.2 | Potenzial für einen quartiersübergreifenden Energieverbund bezüglich Energieerzeugung und Energiespeicherung* | + Hohes Potenzial, z.B. Strom-/Wärmeverbund, Flächendeckende PV etc. (2P)<br>o Mittleres Potenzial, z.B. partielle Teilnutzungen PV (1P)<br>- Geringes bis kein Potenzial zur Integration nachhaltiger Technologien (0P) | *2,00* | 2,00 | 4,00 | 2,00 | 4,00 | 2,00 | 4,00 | 2,00 | 4,00 |
| ** z.B. Abwärme, PV-Anlagen, Energiespeicher* | | | | | | | | | | | |
| **E** | **Ökonomischer Mehrwert** | | | **12,00** | **25,00** | **8,00** | **20,50** | **8,00** | **20,50** | **8,00** | **16,00** |
| **E.1** | **Finanzierung (exkl. Basisfinanzierung / "Sowiesokosten")** | | | **4,00** | **4,00** | **1,00** | **1,00** | **1,00** | **1,00** | **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)<br>o Erhalt Status Quo (1P)<br>- Hohe Zusatzkosten für Interimsmaßnahmen bei Umbau im Betrieb (0P) | *1,00* | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2,00 | 2,00 |
| E.1.2 | Indikative Einschätzung Fördermittelpotenzial* | + Maßnahmen, welche ggf. über ein hohes Fördermittelpotenzial verfügen (2P)<br>o Geringes Potenzial für öffentliche Förderung (1P)<br>- Keine Option für Förderprogramme (0P) | *1,00* | 2,00 | 2,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 2,00 | 2,00 |
| ** z.B. Klimaneutralität, Städtebauförderung* | | | | | | | | | | | |
| **E.2** | **Erlöspotenziale** | | | **6,00** | **18,00** | **6,00** | **18,00** | **6,00** | **18,00** | **4,00** | **12,00** |
| E.2.1 | Attraktivität für Investitionen als Voraussetzung für erfolgreiche Betreibermodelle | + Hohe Attraktivität / niedriges Risiko / nationale Alleinstellungsmerkmale (2P)<br>o Geringe Attraktivität / mittleres Risiko / regionale Marktchancen (1P)<br>- Kein Attraktivität / hohes Risiko / fehlende Vermarktungsoptionen (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 2,00 | 6,00 | 2,00 | 6,00 | 1,00 | 3,00 |
| E.2.2 | Flächenpotenziale Privatwirtschaft (Refinanzierung durch vermarkt- und vermietbare Flächen)* | + Hohes Flächenpotenzial / Mantelnutzungen + Entwicklungsflächen Quartier (2P)<br>o Mittleres Flächenpotenzial / Mantelnutzungen Stadion (1P)<br>- Kein Flächenpotenzial / Beibehalt Status Quo (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 2,00 | 6,00 | 2,00 | 6,00 | 2,00 | 6,00 |
| E.2.3 | Verbesserung des Standortfaktors, z.B. Arbeitsplätze, Steuereinnahmen etc. (Ökonomischer Impact) | + Hoher ökonomische Impact (2P)<br>o Geringer bzw. mittlerer ökonomischer Impact (1P)<br>- Keiner bzw. negativer ökonomischer Impact (0P) | *3,00* | 2,00 | 6,00 | 2,00 | 6,00 | 2,00 | 6,00 | 1,00 | 3,00 |
| ** z.B. MICE, Konferenzzentrum, Hotel, Büroflächen, Medizineinrichtungen* | | | | | | | | | | | |
| **E.3** | **Termine** | | | **2,00** | **3,00** | **1,00** | **1,50** | **1,00** | **1,50** | **0,00** | **0,00** |
| E.3.1 | Risiko Zielerreichung bzw. Projektumsetzung (Quartiersentwicklung bzw. Stadionsanierung) | + Geringes Zeitrisiko Projektumsetzung / keine Anpassung Planungsrecht (2P)<br>o Mittlere zeitliche Beeinträchtigung / Anpassung Planungsrecht (1P)<br>- Hohe zeitliche Beeinträchtigung / Aufstellung FNP, B-Plan, Flächenerwerb (0P) | *1,50* | 2,00 | 3,00 | 1,00 | 1,50 | 1,00 | 1,50 | 0,00 | 0,00 |
| **Summe** | | | | | **100,00** | | **68,50** | | **58,50** | | **51,50** |

# Struktur-Organigramm Sportareal- und Stadionprojekt

