Sachverhalt

1. Ausgangslage ... 2
1.1. Bestands- und Bedarfsanalyse ... 2
1.2. Gefasste Beschlüsse ... 2
2. Empfehlungen der Machbarkeitsstudie ... 3
2.1. Entwicklung des Stadions ... 3
2.2. Erarbeitung eines Energiekonzepts ... 3
2.3. Entwicklung des Areals zum „Campus Sport“ ... 4
2.4. Entwicklung eines Finanzierungskonzepts ... 4
2.5. Entwicklung eines gesellschaftsrechtlichen Konstrukts ... 4
2.6. Beteiligung der Öffentlichkeit ... 4
3. Verifizierung und Weiterentwicklung der Annahmen und Empfehlungen der Studie ... 5
3.1. Projektstruktur ... 5
3.2. Energie, Nachhaltigkeit und Umweltschutz ... 5
3.3. Konzeptentwicklung Stadion ... 7
3.4. Wirtschaftlichkeit und gesellschaftsrechtlicher Aufbau ... 15
3.4.1. Wirtschaftlichkeit Stadion ... 16
3.4.2. Wirtschaftlichkeit Mantelbebauung ... 27
3.4.3. Gesellschaftsrechtliches Konstrukt ... 28
3.5. Empfehlung Stadionvariante ... 29
3.6. Umfeldentwicklung ... 29
3.7. Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung ... 39
4. Empfehlung weiterer Schritte ... 42
4.1. Projektstruktur ... 42
4.2. Nachhaltigkeitskonzept und Energieverbund ... 42
4.3. Konzeptentwicklung Stadion ... 42
4.4. Finanzierung und gesellschaftsrechtlicher Aufbau ... 43
4.5. Umfeldentwicklung ... 44
4.6. ÖA und Bürgerbeteiligung ... 44
4.7. Projektkosten/Personalresourccen ... 44
Beschlussvorschlag ... 45

Sachverhalt:

1. Ausgangslage

1.1. Bestands- und Bedarfsanalyse

Das städtische Stadion liegt inmitten des Volksparks Dutzendteich und ist 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.

In seiner 95 Jahre währenden Geschichte hat das Stadion einige Wandlungen durchlaufen. Das ursprüngliche Erdwallstadion, nach den Entwürfen Otto Ernst Schweizers gebaut, galt in den 20ern weltweit als modernstes Stadion. In den 60ern zu einer riesigen Betonschüssel erweitert konnten bis zu 75.000 Zuschauerinnen und Zuschauer die Spiele des 1. FC Nürnberg verfolgen und die Höhen und Tiefen von Meisterschaften und Abstiegen durchleben. 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 2003-2005 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, geändert hat sich im Wesentlichen nur der Name: von easyCredit-Stadion über Grundig-Stadion bis hin zum aktuellen und beliebten „Max-Morlock-Stadion“.

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 insbesondere die negative Bewertung des Max-Morlock-Stadions.

Zusammengefasst präsentiert sich das Stadion heute als eine in die Jahre gekommene Versammlungsstätte, wo erhebliche Defizite bei Bausubstanz, Infrastruktur und Ausstattung auf uns zukommen. In Funktionalität und Konzeption kann das Stadion nationalen wie internationalen Ansprüchen nur noch bedingt genügen. Gleichzeitig muss der Eigenbetrieb Franken-Stadion jährlich hohe Beträge für den Erhalt von Bausubstanz und Verkehrssicherheit aufwenden. Dies hat zur Folge, dass dem eingeschränkten Vermarktungspotential hohe Unterhaltskosten gegenüberstehen.

1.2. Gefasste Beschlüsse

In Anbetracht dieser Situation fasste der Nürnberger Stadtrat im Januar 2022 den einstimmigen Beschluss, dem Bestandserhalt ein an die Nürnberger Verhältnisse angepasstes Zukunftsbild für das Stadion gegenüberzustellen. Der städtische Eigenbetrieb Franken-Stadion Nürnberg (FSN) wurde beauftragt, einen stufenweisen Prozess hin zu einem Um- oder Neubau des Stadions anzugehen und als ersten Schritt dieses Prozesses eine Machbarkeitsstudie in Auftrag zu geben.

Vor Vergabe dieser Studie erfolgte eine Analyse der Belange aller potenziell betroffener städtischer Dienststellen und aller Anlieger und Stakeholder des Stadions, sowie der gesamtstädtischen Agenda für das ehemalige Reichsparteitagsgelände und das Naherholungsgebiet Volkspark Dutzendteich. Auf Basis dieser Rahmenbedingungen sollte die Machbarkeitsstudie Optionen zur Entwicklung des Stadions und des Umfelds aufzeigen und anhand objektiver Kriterien bewerten. Darauf aufbauend sollten potenzielle zukünftige Finanzierungs- und Betreibermodelle aufgezeigt und bewertet werden. Im Herbst 2022 wurde die Machbarkeitsstudie als Ergebnis einer europaweiten Ausschreibung an das Büro PROPROJEKT aus Frankfurt vergeben.

Die Erarbeitung der Studie wurde von einer gemeinsamen Projektgruppe verschiedener städtischer Dienststellen, der Stadion Betriebs-GmbH (Stadion BG) und des 1. FC Nürnberg eng begleitet. Die Empfehlungen der Studie finden sie untenstehend. Der 2022 gefasste Beschluss skizzierte den langfristigen stufenweisen Prozess. Um das Heft des Handelns in der Hand zu behalten, traf der Stadtrat aber noch keine konkreten Festlegungen, wie es nach der Machbarkeitsstudie weitergeht. Diese Entscheidung wurde im Juli 2023 getroffen, als die Studie vorlag.

Am 19.07.2023 nahm der Stadtrat der Stadt Nürnberg die Machbarkeitsstudie zur Kenntnis und beauftragte den städtischen Eigenbetrieb FSN einstimmig, auf Basis der Analysen und Handlungsempfehlungen der Studie eine Entscheidung über den weiteren Verlauf des Stadion-Projekts vorzubereiten. Hierzu sollte ein öffentliches Informations- und Beteiligungsverfahren durchgeführt, Finanzierungsmöglichkeiten und ein gesellschaftsrechtliches Konstrukt erarbeitet, das Konzept zur nachhaltigen Versorgung des Stadions mit Energie weiterentwickelt sowie für diese Entscheidung notwendige Gutachten und Untersuchungen beauftragt werden. Der Stadtrat beschloss zudem, dass die Arbeit der Projektgruppe fortgeführt wird und ein Lenkungskreis ins Leben gerufen wird, in dem die Projektgruppe regelmäßig ihr Vorgehen mit der Stadtspitze und alle Stadtratsfraktionen und Ausschussgemeinschaften abstimmt. Die Grundlage der Arbeit der Projektgruppe bilden die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie.

2. Empfehlungen der Machbarkeitsstudie

In der Machbarkeitsstudie für das Max-Morlock-Stadion und den Sportpark Dutzendteich wurden validierte Handlungsempfehlungen für eine zukunftsfähige und nachhaltige Transformation des Stadions sowie den Landschaftsraum Dutzendteich ausgearbeitet. Hierbei wurden einmalige Chancen für den Nürnberger Süden aufgezeigt, ein Areal zu entwickeln, das einen erheblichen Mehrwert für den Breiten- und Profisport sowie für die Nürnberger Bevölkerung generiert, ohne das vorhandene und durchaus sensible Ökosystem vor Ort nachhaltig zu beeinträchtigen. Ebenfalls umfasste die Machbarkeitsstudie erste konkrete Ideen für ein zeitgemäßes und nachhaltig ausgelegtes Fußballstadion.

2.1. Entwicklung des Stadions

Vor dem Hintergrund eines zukunftsfähigen und wirtschaftlichen Stadions für den Profisport- und Eventbetrieb hat sich ein Vollumbau als alternativlos gezeigt. Die Konzeptansätze der Machbarkeitsstudie schlagen die Neuentwicklung eines reinen Fußballstadions, ohne Fortnutzung der Leichtathletik-Bahn und einer Zielkapazität für rund 45.000 Fans sowie differenzierten und zukunftsfähigen Hospitality- und Eventbereichen vor. Aufgrund der aus denkmalrechtlichen Gesichtspunkten beizubehaltenden achteckigen Grundform, bietet der Vollumbau zudem Flächenpotenziale für ökonomisch wertvolle Mantelnutzungen. Dabei könnte ein hoher synergetischer Mehrwert zwischen Stadion und dessen Mantelnutzungen sowie der neu platzierten Multifunktions-Arena erwartet werden.

2.2. Erarbeitung eines Energiekonzepts

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden erste Ideenansätze und Möglichkeiten für ein nachhaltiges und zukunftsfähiges Konzept zur klimaneutralen Energieversorgung für das ganze Entwicklungsareal präsentiert. Hierbei haben sich hohe Synergiepotenziale eines gemeinsamen Energieverbunds mehrerer Veranstaltungsstätten (NürnbergMesse, Arena Nürnberger Versicherung, Max-Morlock-Stadion), welche gleichzeitig Verbraucher und Erzeuger sind, gezeigt. Zur Weiterentwicklung dieses Themas regt die Machbarkeitsstudie an, ein detailliertes Energiekonzept für das Sportareal Dutzendteich auszuarbeiten, um die evaluierten Potenziale nach zeitlicher Umsetzbarkeit, Genehmigungsfähigkeit und Finanzierbarkeit zu priorisieren sowie ein Leuchtturmprojekt mit nationaler Strahlkraft auszuarbeiten. Ergänzend ist die Verwendung von recyclingfähigen Baumaterialien sowie klimaoptimierten Planungs-, Bau- und Betriebsprozesse zu evaluieren, um ein ganzheitliches Nachhaltigkeitskonzept für den Vollumbau zu entwerfen.

2.3. Entwicklung des Areals zum „Campus Sport“

Mit dem Perspektivszenario "Campus Sport", welches die Machbarkeitsstudie als bestmögliche Entwicklungsoption für das Sportareal Dutzendteich ableitet, werden erhebliche Mehrwerte für den Breiten- und Profisport sowie für die Nürnberger Bevölkerung aufgestellt, ohne das vorhandene und durchaus sensible Ökosystem vor Ort zu beeinträchtigen. In dem vorgeschlagenen Konzept erfährt das Areal einen zurückhaltenden, aber doch deutlich spürbaren Zuwachs an Ergänzungsbausteinen, die insbesondere in der Mantelnutzung des Stadions und den ergänzenden Sport- und Infrastruktureinrichtungen positive Impulse setzen. Letztere setzten sich aus einer Mehrfeldsporthalle für den Breitensport, einem „Kleinen Stadion“ mit Leichtathletikbahn, mehreren Sportplätzen sowie einer neu platzierten Multifunktionsarena für Event- und Profisportnutzungen inklusive der Beibehaltung bestehender Eisflächen für den Nachwuchs -und Breitensport zusammen. Für die Weiterentwicklung des Sportareal Dutzendteich empfiehlt die Machbarkeitsstudie einen detaillierten Abgleich mit dem geltenden Planungsrecht insbesondere unter Berücksichtigung der am Standort bestehenden Vorgaben zum Denkmal-, Umwelt- und Naturschutz. Zudem wird die Erarbeitung eines übergreifenden bzw. gesamtstädtischen Verkehrs- und Mobilitätskonzept empfohlen, welches den ruhenden und fließenden Verkehr am Standort unter Einbeziehung der benachbarten Areale evaluiert und optimiert.

2.4. Entwicklung eines Finanzierungskonzepts

Die überschlägigen Kaptalwertsimulationen der Machbarkeitsstudie haben aufgezeigt, dass eine Investition in die gegenwärtige Bausubstanz und Funktionalität des Max-Morlock-Stadions ökonomisch kein Zukunftspotenzial darstellt. Im Gegensatz dazu besteht mit einem Vollumbau eine realistische Chance, den Stadionbetrieb auf ein dauerhaft ertragreiches Fundament zu stellen, welches neben der allgemeinen Verbesserung der wirtschaftlichen Situation des 1. FC Nürnbergs und des Eigenbetriebs Franken-Stadion Nürnberg auch den Einstieg möglicher Finanzierungspartner sowie die Bedienung von Fremdkapitalleistungen ermöglicht. Zudem haben die Simulationen ergeben, dass eine Refinanzierung der erforderlichen Investitionen sowie die Bedienung von Fremdkapitalleistungen nur mit einem Vollumbau möglich sind.

2.5. Entwicklung eines gesellschaftsrechtlichen Konstrukts

Aufbauend auf den Empfehlungen der Machbarkeitsstudie den Vollumbau des Max-Morlock-Stadions zu verfolgen, hat der Rat der Stadt Nürnberg am 19.07.2023 den Prüfauftrag ausgesprochen, einen Vorschlag für ein Finanzierungskonzept sowie Grundlagen für ein gesellschaftsrechtliches Konstrukt bezüglich Finanzierung, Bau und Betrieb des Stadions bzw. dessen Mantelnutzungen zu erarbeiten. Als Vorlage hierfür dienen die kürzlich entwickelten Finanzierungs- und Gesellschaftskonzepte der Stadien in Freiburg und Stuttgart.

2.6. Beteiligung der Öffentlichkeit

Zur Kommunikation der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie wird vorgeschlagen, eine koordinierte Beteiligungs- und Öffentlichkeitsarbeit zu implementieren, um eine möglichst breite Akzeptanz für die erstellen Perspektivszenarien sowie das Stadionkonzept zu generieren. Neben einer ergebnisoffenen Kommunikation der Handlungsempfehlungen der Machbarkeitsstudie, ist zudem über die nächsten Verfahrensschritte oder die anstehenden politischen Entscheidungen transparent zu informieren.

3. Verifizierung und Weiterentwicklung der Annahmen und Empfehlungen der Machbarkeitsstudie

3.1. Projektstruktur

Bereits beim Stadtratsbeschluss 2022 wurde ein mehrstufiger Prozess skizziert, wie der Weg von einer Machbarkeitsstudie hin zu einer planerischen und baulichen Umsetzung aussehen kann. Um auf der Studie aufbauende Planungen in Auftrag zu geben, musste zuerst unter allen Projektbeteiligten Klarheit hergestellt werden, bis zu welchem Grad man gewillt ist, den Empfehlungen der Studie zu folgen und an welchen Stellen die in der Studie erarbeiteten Handlungsempfehlungen weiterentwickelt und verfeinert werden müssen. Parallel hierzu wurden die Annahmen und Berechnungen der Machbarkeitsstudie, zum Beispiel zur möglichen Refinanzierung der Baukosten, auf den Prüfstand gestellt und an Erfahrungswerten und Benchmarks gemessen. Außerdem wurden erste Untersuchungen und Berechnungen beauftragt, um den politischen Entscheidungsgremien der Stadt eine solide Grundlage für konkrete Planungsschritte vorlegen zu können. Die eingesetzte Projektgruppe hat so Vorschläge für den Rat der Stadt Nürnberg entwickelt, wie die Stadt Nürnberg mit den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie umgehen sollte und wie der Weg hin zum Vollumbau des Max-Morlock-Stadions sowie der Entwicklung des Stadionareals aussehen kann.

Zur Verifizierung und Weiterentwicklung des integrierten Entwicklungskonzepts der Machbarkeitsstudie wurde eine interimistische Projektstruktur ausgearbeitet. Zum einen gliedert diese das Gesamtvorhaben in unterschiedliche Teilprojekte mit klaren Verantwortlichkeiten. Zum anderen ermöglicht sie eine hohe Flexibilität, innerhalb der Planungsfortschreibungen wirtschaftlich, planungsrechtlich und funktional begründete Anpassungen vorzunehmen. Die Projektgruppe des Stadionprojekts wird vom städtischen Stadion-Eigenbetrieb FSN mit Unterstützung externer Dienstleister geleitet. In der Projektgruppe sind verschiedene mit Planungsrecht, Bau und Sport befasste Dienststellen, die Stadion BG sowie Verantwortliche des 1. FC Nürnberg vertreten, die in wöchentlichen Sitzungen gemeinsam das Projekt begleiten und vorantreiben. Weitere Geschäftsbereiche und Dienststellen arbeiten zwischen den Sitzungen der Projektgruppe in den insgesamt fünf thematisch mit Teilaspekten des Gesamtprojekts befassten Themengruppen mit. In regelmäßigen Abständen berichtet die Projektgruppe einem Lenkungskreis über den Projektfortschritt und stimmt anstehende Entscheidungen mit diesem ab. Der Lenkungskreis, in dem neben der Stadtspitze und dem Vorstand des 1. FC Nürnberg alle Fraktionen und Ausschussgemeinschaften des Stadtrats vertreten sind, wurde so laufend in die Weiterentwicklung der Handlungsempfehlungen der Machbarkeitsstudie eingebunden. In den fünf Themengruppen wurden die folgenden fünf Themenkomplexe behandelt:

3.2. Energie, Nachhaltigkeit und Umweltschutz

<u>Energieverbund</u>

Der Rat der Stadt Nürnberg hat am 19.07.2023 den Prüfauftrag ausgesprochen, auf Grundlage der Machbarkeitsstudie und 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 hierbei konkretisiert und bewertet werden. Ziel ist ein Energiekonzept im Verbund, das mögliche Bausteine nach gesamtstädtischem Ressourcenaufwand und Nutzen sowie Fördermitteleffizienz ordnet und priorisiert. Das Konzept soll ein Baustein in der kommunalen Wärme- und Energieplanung hin zu einer klimaneutralen Energieversorgung in Nürnberg sein. Zwischen November 2023 und Februar 2024 wurden diesbezüglich drei Werkstattgespräche unter Federführung des Planungs- und Baureferates abgehalten. Neben den bislang identifizierten und möglichen Partnern an einem gemeinsamen Energieverbund – NürnbergMesse, Arena Nürnberger Versicherung und Max-Morlock-Stadion – konnte als zusätzlicher Verbundpartner die Technische Universität Nürnberg (UTN) gewonnen werden, welche derzeit auf dem Areal des ehemaligen Rangierbahnhofs in Nürnberg einen zukünftigen Campus entwickelt. Im Rahmen der vorgenannten Werkstattgespräche erfolgten zudem enge Abstimmungen mit der N-ERGIE, welche die geführten Diskussionen und Abstimmungen zielführend begleitet hat.

Als erste Maßnahme zur Bewertung eines gemeinsamen Energieverbunds wurde von der NürnbergMesse eine Technische Potenzialanalyse für nachhaltige Synergien im angedachten Energieverbund beauftragt, an welcher sich die UTN, die Arena sowie der Eigenbetrieb Frankenstadion finanziell beteiligen. Bis Ende des Jahres 2024 wird in einem ersten Arbeitspaket die energetische Analyse und Bilanzierung der jeweiligen Einzelstandorte in Gegenüberstellung eines Gesamtsystems durchgeführt, um eine Grundsatzentscheidung bezüglich des angedachten Energieverbunds vorzubereiten. Im Kern ist dabei die Frage zu klären, wer wann wie viel Energie bereitstellen kann und wer sie zur gleichen Zeit nutzt. Prämisse ist dabei eine Anbindung an bestehende Netze nicht nur zur Spitzenlastabdeckung, also ein Primat von Fernwärme und Strom als Energieträger. Die vordergründig denkbare besondere “Schnelligkeit“ einzelner Einheiten zu Lasten des Verbunds soll damit verhindert werden, da für spätestens 2045 das Gesamtsystem incl. Fernwärme Kraft Gesetz klimaneutral sein wird. Die knappen finanziellen Ressourcen sollen in diesem Sinne eingesetzt werden.

Nachhaltigkeit und Umweltschutz

Die AG „Nachhaltigkeit beim Stadionumbau“ hat mit einem ersten Termin im März 2024 ihre Tätigkeit aufgenommen. Ständige Teilnehmende der AG sind die Werkleitung des Eigenbetriebs Frankenstadion Nürnberg, die Geschäftsführung der Betreibergesellschaft Stadion, Vertreter/innen des Projekts „Stadionumbau“ und des begleitenden externen Büros sowie die Nachhaltigkeitsbeauftragte des 1.FCN. Die Federführung der AG liegt bei Ref. III. Je nach Themenbehandlung werden fallweise weitere Expertinnen und Experten aus anderen Dienststellen und von Extern hinzugezogen.
Aufgabe der AG ist es, die Themen zu benennen, die für einen nachhaltigen Stadionumbau relevant sind und damit im weiteren Planungs-, Bau – und Betriebsprozess Berücksichtigung finden sollten bzw. müssen sowie diese in den vorgesehenen Planungs- und Bauprozess miteinzubringen. Die Projektleitung „Stadionumbau“ wird diese Themen dann in die entsprechenden Planungs- und Bau-Ausschreibungen integrieren sowie das Betreiberkonzept daraufhin ausrichten.
Ziel des gesamten Projektes ist es, für Nürnberg ein möglichst nachhaltiges Stadion in allen Belangen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Machbarkeit zu planen, zu erstellen und zu betreiben. Der Schwerpunkt der Betrachtungen liegt hier auf der ökologischen Nachhaltigkeit. Soziale und Teilhabe-Aspekte sowie Partizipationsmöglichkeiten werden in den Themengruppen 3 („Konzeptentwicklung Stadion“) und 5 („Öffentlichkeitsarbeit“) behandelt.

Neben dem bereits oben dargestellten Themenkomplex der Energieversorgung handelt es sich nach erster Einschätzung der AG um folgende große Bereiche, die insbesondere bereits bei Planung und Bau zu berücksichtigen sind:

- Klimaschutz und Klimaanpassung (z.B. Auswahl nachhaltiger Baustoffe, Baustoffrecycling, Nutzung Regen-/Grauwasser, Begrünung, Grün-Beschattung)
- Energieverbrauch (z.B. Dämmung, Kälte, Licht, energieeffiziente technische Anlagen)
- Mobilität (z.B. Parkplätze, Fahrradstellplätze auf dem Stadiongelände)
- Abfallvermeidung, -trennung und -entsorgung (z.B. pfandpflichtige Mehrwegbehältnisse, Reinigungsstationen).

In einem nächsten Schritt werden diese Themenbereiche mit externen Experten/innen in 2024 ausdifferenziert und detailliert, um dann mit in die Konzeptentwicklung Stadion einfließen zu können.

3.3. Konzeptentwicklung Stadion

Der Stadtrat hat den Eigenbetrieb Franken-Stadion am 19.07.2023 mit der Fortführung des Prozesses zur Entwicklung des Areals und des Stadions beauftragt.
Als Nukleus der Arealentwicklung und als Grundlage für belastbare Aussagen zu Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit war die Entwicklung der Funktionalplanung für ein vollumgebautes Stadion die Voraussetzung. Ein weiterer Bestandteil der Aufgabe war die Vertiefung der der Machbarkeitsstudie zugrundeliegenden Planungsüberlegungen zu den Themenfeldern Mantelnutzung und Drittnutzung.

Mit dieser Aufgabe wurde mit AS+P Albert Speer + Partner (AS+P) ein renommiertes Architekturbüro betraut. Die Arbeit konnte ohne lange Einarbeitung beginnen, da AS+P bereits als Juniorpartner von PROPROJEKT bei der Erstellung der Machbarkeitsstudie für die architektonische Planung verantwortlich zeichnete.

Im engen Austausch mit der Projektgruppe wurden die Planungsgrundlagen ermittelt. Hierzu wurde ein intensiver Stakeholder-Prozess durchgeführt, in dessen Verlauf so unterschiedliche Player wie beispielsweise Deutscher Fußballbund, Fangruppierungen, Messe Nürnberg, Arena Nürnberger Versicherung oder die Inklusionsbeauftragten von Kommune, 1. FC Nürnberg und Bayerischem Fußballverband beteiligt wurden.

Auf diesen soliden Grundlagen aufbauend konnte die nun vorliegende Funktionalplanung des Stadions erarbeitet werden. Die Planung integriert die Ideen, Anregungen und Bedürfnisse von Nutzenden ebenso wie Ansprüche und Forderungen von Genehmigungsbehörden oder Lizenzierungsgebern, die bereits während des Erstellungsprozesses der Machbarkeitsstudie gehört wurden.

Die jetzt vorliegende Funktionalplanung muss nun in einem noch ausstehenden Schritt ein weiteres Mal mit Stakeholdern, Genehmigungsbehörden und Lizenzierungsgebern (Deutsche Fußball-Liga, DFL) abgestimmt werden. Diese Abstimmungen sind Voraussetzung, um für die nächste Stufe – die Erstellung eines Vorentwurfs - die Grundlagen zu ermitteln.

Eine Funktionalplanung ist ein etabliertes Instrument, um in den frühen Phasen eines Projektes vertieft zu klären, ob und unter welchen Voraussetzungen eine Entwurfsaufgabe umgesetzt werden kann. Ziel hierbei ist eine Entscheidungsgrundlage für die Entscheidungsträger in Politik und Verwaltung zu erarbeiten. Hierzu werden relevante Interessen von Nutzenden und Finanzierungsgebenden mit den Rahmenbedingungen des Bauwerks und der rechtlichen Grundlagen abgestimmt. Die Flächen- und Volumenbedarfe der unterschiedlichen Nutzungen in den jeweiligen Stadionbereichen werden ermittelt und planerisch dargestellt. Die im Rahmen einer Funktionalplanung erstellten Ergebnisse sind daher nicht als abschließend zu verstehen, sondern bedürfen im weiteren Verlauf einer Architekturplanung vertiefter Konkretisierungen und Detaillierungen.

Der Machbarkeitsstudie wurde eine Stadiongesamtkapazität von rund 45.000 Personen inklusive Stehplätze (ca. 36.000 voll bestuhlt) zugrunde gelegt. Die Stakeholder-Ansprache im Zuge der Funktionalplanung ergab nun eine wünschenswerte und nachvollziehbare Mindestkapazität von 40.000 Sitzplätzen. Ein solches Stadion würde im Ligabetrieb durch die Umwandlung von Sitzplätzen in Stehplätze im Verhältnis ca. 1:1,9 eine Gesamtkapazität von ca. 46.000 – 50.000 Plätzen bieten.

Der nun vorliegenden Funktionalplanung wurde diese im Vergleich zur Machbarkeitsstudie leicht höhere Stadiongesamtkapazität zugrunde gelegt. Die Wirtschaftlichkeitsüberprüfung umfasst jedoch zusätzlich das 45.000er-Stadion sowie als Plausibilitätsanalyse auch ein Stadion mit rund 34.000 Plätzen im Ligabetrieb bzw. maximal 28.000 Sitzplätzen. Der Grund für diese dritte Variante liegt im möglichen Einsparpotential eines Stadions, das lediglich über einen Rang verfügt. Mehr Zusehende lassen sich nur mit Hilfe eines zweiten (Ober-)Rangs unterbringen, der naturgemäß mit Mehrkosten verbunden ist.

Im weiteren Text werden die Begrifflichkeiten für die Stadion-Varianten verwendet:

Große Variante:	40.000 Sitzplätze	Gesamtkapazität 50.000 Plätze
Variante Machbarkeitsstudie:	36.000 Sitzplätze	Gesamtkapazität 45.000 Plätze
Kleine Variante:	28.000 Sitzplätze	Gesamtkapazität 34.000 Plätze

Die Betrachtung von Baukosten und Einnahmenpotenzialen der drei Varianten hat ergeben, dass die drei unterschiedlich großen Stadionvarianten wirtschaftlich sehr ähnliche Ergebnisse erzielen (siehe Kapitel 4.4). Anhand der errechneten Zahlen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung lässt sich deshalb keine klare Empfehlung für eine der Varianten aussprechen. Zieht man weitere Faktoren in die Abwägung hinzu, zum Beispiel die in Aussicht gestellte Förderfähigkeit bei einer Spielstätte mit internationaler Nutzbarkeit, mögliche Länderspiele und Großkonzerte sowie die Wünsche von Verein, Fans und anderen Nutzern, ist die größte der drei Stadionvariante eindeutig die zu bevorzugende Option.

Die angestrebten Gesamtkapazitäten aller Varianten können innerhalb der Umrisse des ikonischen Achtecks des bestehenden Stadions verwirklicht werden. Durch die entfallende Rundlaufbahn rücken die Unterrang-Tribünen an das Spielfeld heran und ermöglichen den Zuschauenden ein intensives Stadionerlebnis.

Gemeinsam mit dem 1. FC Nürnberg wurden die Ideen und Anregungen der Anhängerschaft gesammelt und Chancen auf Umsetzung geprüft. Der starke Wunsch, die Stehplätze in der Nordtribüne auch auf dem Oberrang anzuordnen, konnte direkt in die Funktionalplanung integriert werden. Dadurch könnte die Nordkurve künftig 13.500 - 15.000 Stehplätze bieten, was einen Zuwachs um 4.000 - 5.500 Plätze bedeutet.
Der Gästesektor wird in der Südtribüne verortet, wobei hier die Stehplätze ausschließlich im Unterrang hinter dem Tor angeordnet werden.

<u>Ergebnisse der Funktionalplanung</u>
Die Rangaufsicht: der Stadionkörper wird vollständig innerhalb des bestehenden Achtecks abgebildet.

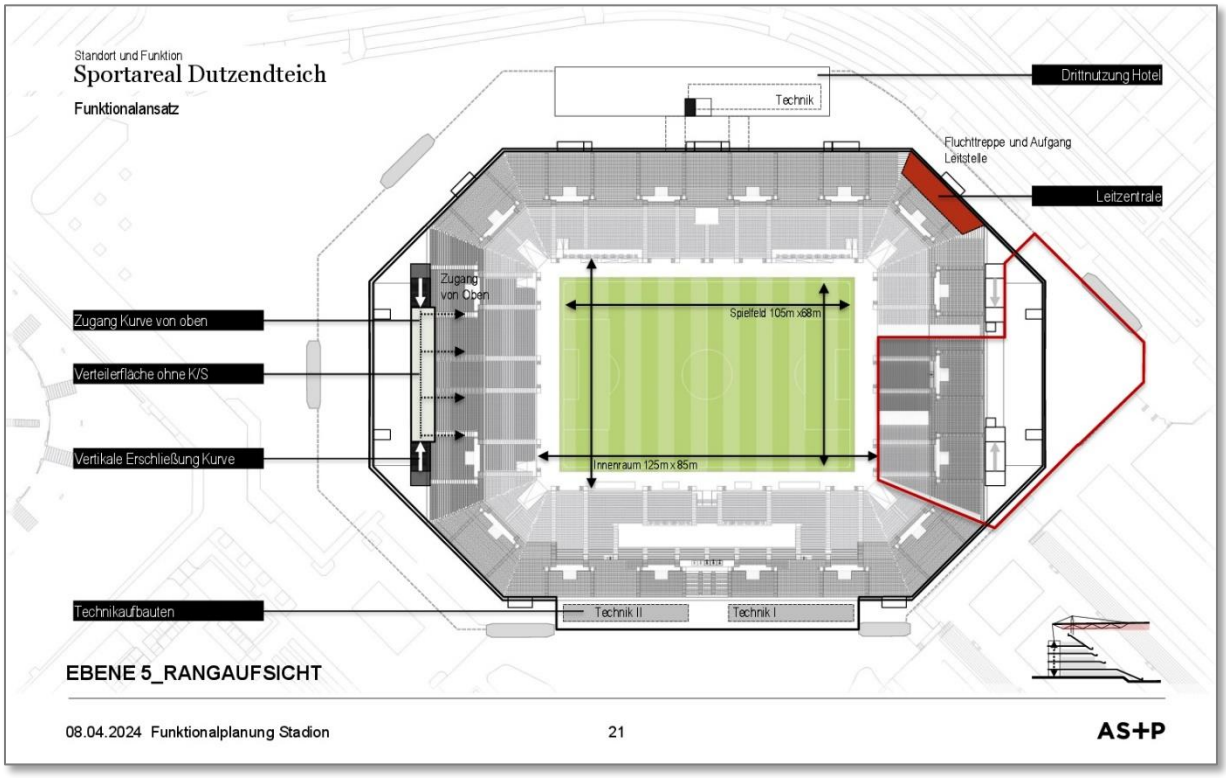


Abbildung 1: Funktionalplanung Stadion, Ebene 5 Rangaufsicht, Quelle AS+P

Der Schnitt durch Haupttribüne und Gegengerade vermittelt einen Eindruck vom neuen Stadion: nah am Geschehen, dabei komfortabel, inklusiv und sicher.

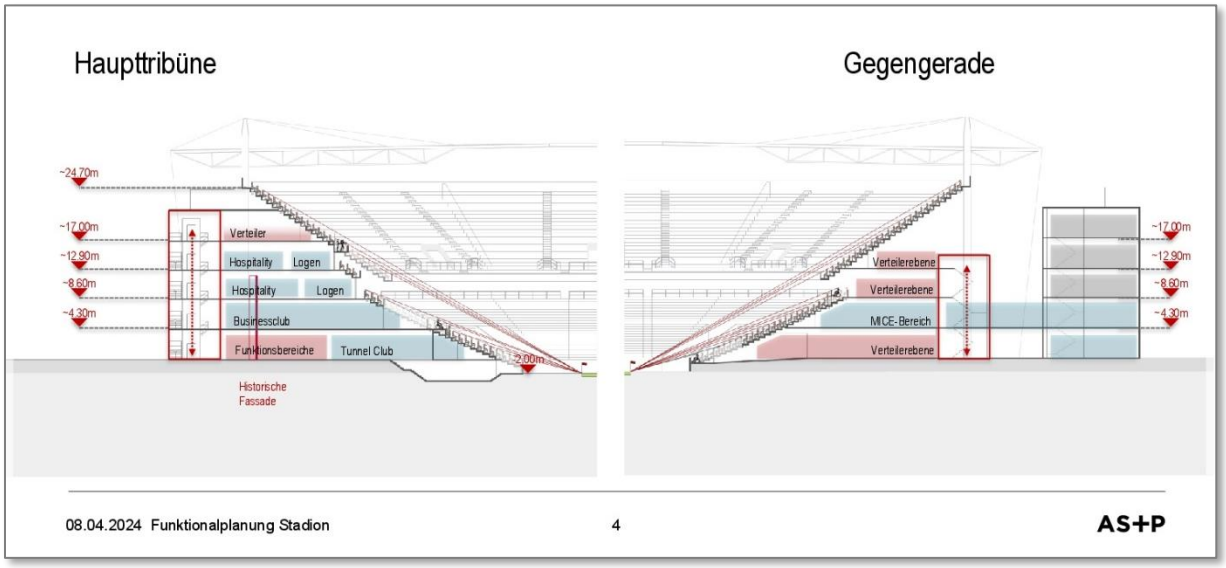


Abbildung 2: Funktionalplanung Stadion, Schnitt Haupt- und Gegentribüne, Quelle AS+P

Im Erdgeschoss der Haupttribüne liegen die Funktionsbereiche für den Spielbetrieb mit Umkleidekabinen, Sportmedizin und Medienbereich sowie die Küche des Gastrobereichs.

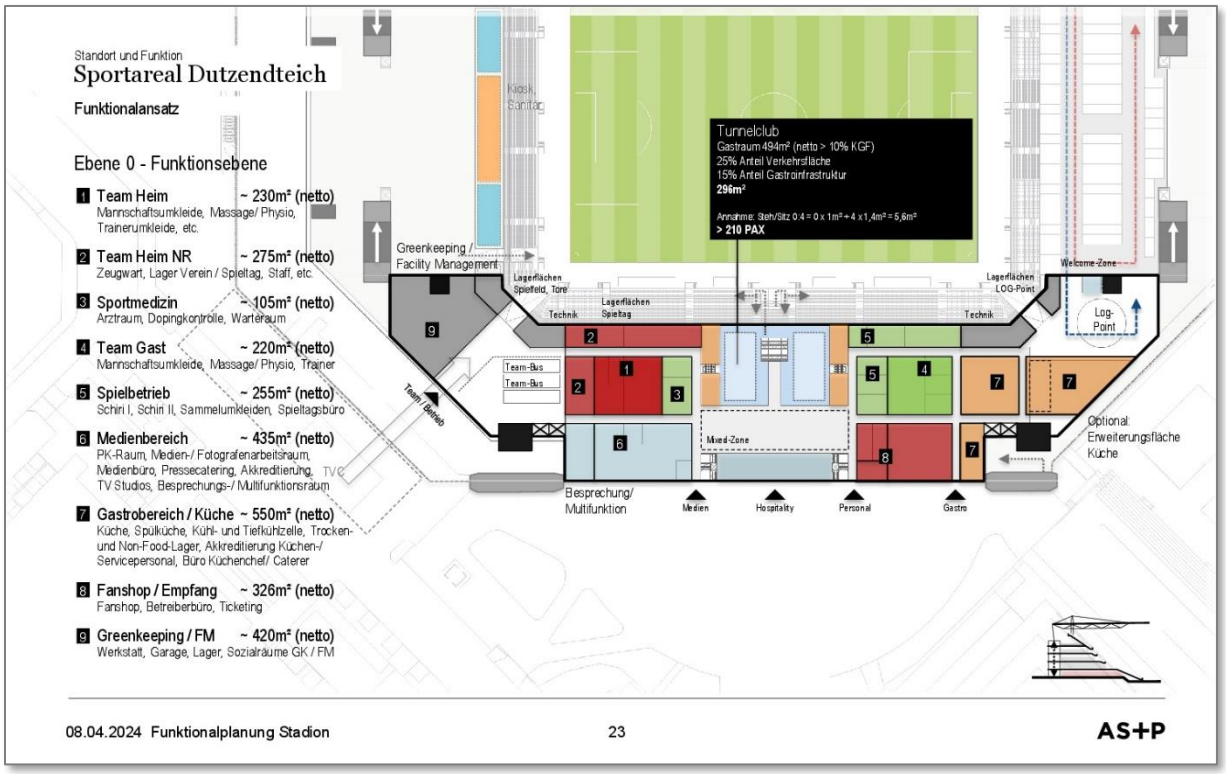


Abbildung 3: Funktionalplanung Stadion, Ebene 0 Erdgeschoss Haupttribüne, Quelle AS+P

Businessclub: auf ca. 3.600 Haupttribünen-Plätzen können Hospitality-Gäste ein exklusives Angebot genießen. Die entsprechenden Bewirtungszonen, Logen und Businessclubs befinden sich hinter der Haupttribüne auf den Ebenen 1-3.
Das vollumgebaute Nürnberger Stadion bietet so die Voraussetzungen für einen wirtschaftlich und sportlich erfolgreichen Betrieb.

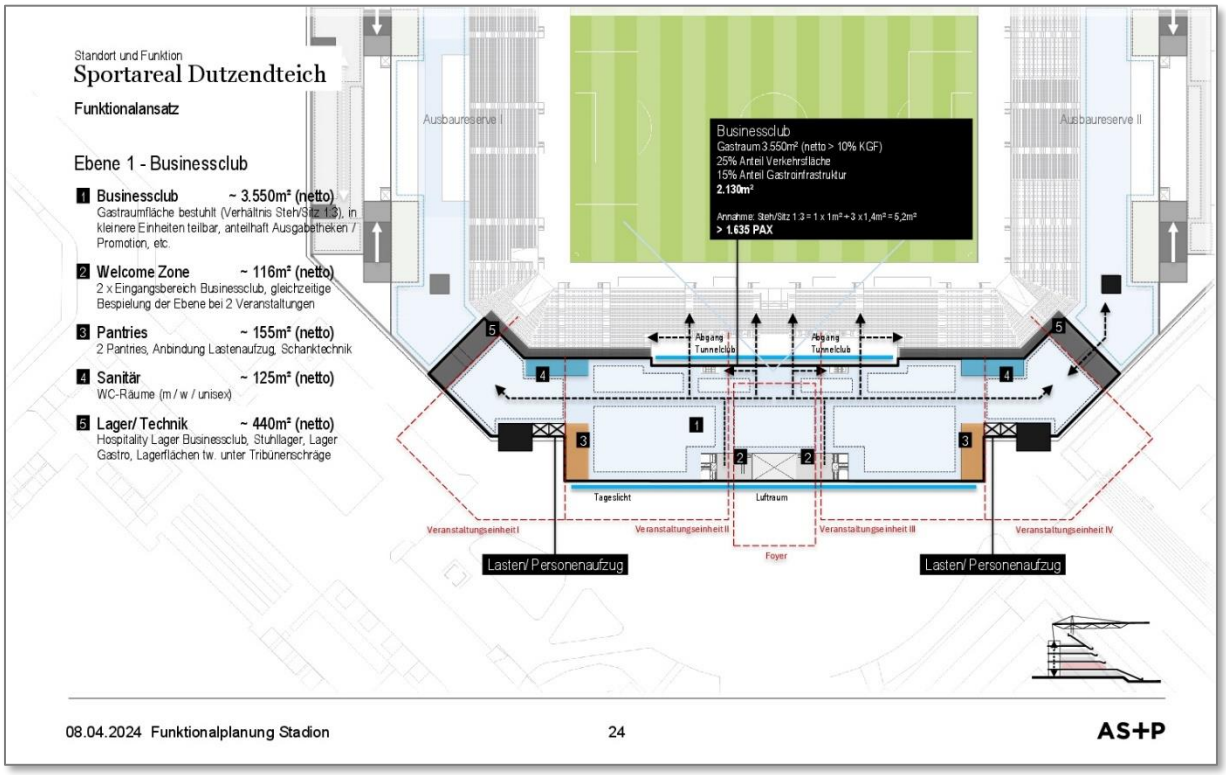


Abbildung 4: Funktionalplanung Stadion, Ebene 1 Businessclub Haupttribüne, Quelle AS+P

Um ein barrierefreies Stadionerlebnis zu realisieren, setzen wir uns im Sinne der Inklusion als Teil unserer gesellschaftlichen Verantwortung bereits bei den Planungen ein. Wir wollen, dass jeder Mensch akzeptiert und respektiert wird und dass jeder Mensch gleichberechtigt und selbstbestimmt an Veranstaltungen im Stadion teilhaben kann – unabhängig von eventuellen Behinderungen oder sonstigen individuellen Merkmalen.
So ermöglicht die barrierefreie Zuwegung rund 200 Menschen auf allen Tribünenbereichen rollstuhlgerecht die Teilhabe am Geschehen inmitten ihrer Freunde und Familien. Barrierefreie Kioske, Toiletten und Wärmestuben ergänzen in Kapazität und Ausstattung angepasst eine inklusive Infrastruktur.
Die so geschaffenen Voraussetzungen erweitern zudem die Teilhabe auf weitere Besuchende, die auf barrierearme Infrastruktur angewiesen sind. Beispielsweise sollen Stellplätze für Rollatoren in Sitzplatznähe oder eine kontrastreiche Wegeleitführung weiteren Menschen mit Einschränkungen den selbstbestimmten Stadionbesuch ermöglichen.

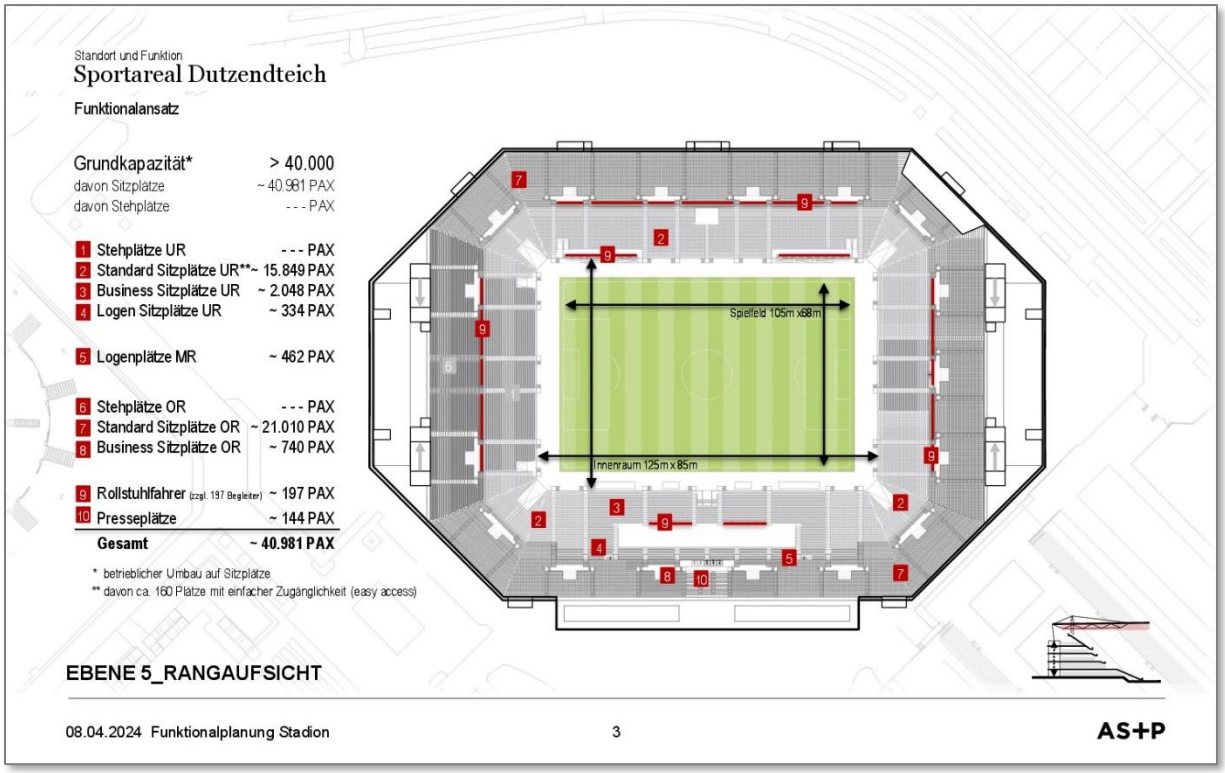


Abbildung 5: Funktionalplanung Stadion, Verortung barrierefreier Plätze (9) in allen Tribünenbereichen, Quelle AS+P

Den Anhängern der Gastvereine steht in der Südtribüne ein eigener Sektor (Grün) zur Verfügung, der sich am Fairnessgedanken orientiert und somit von bisherigen Stadionplanungen deutlich unterscheidet.

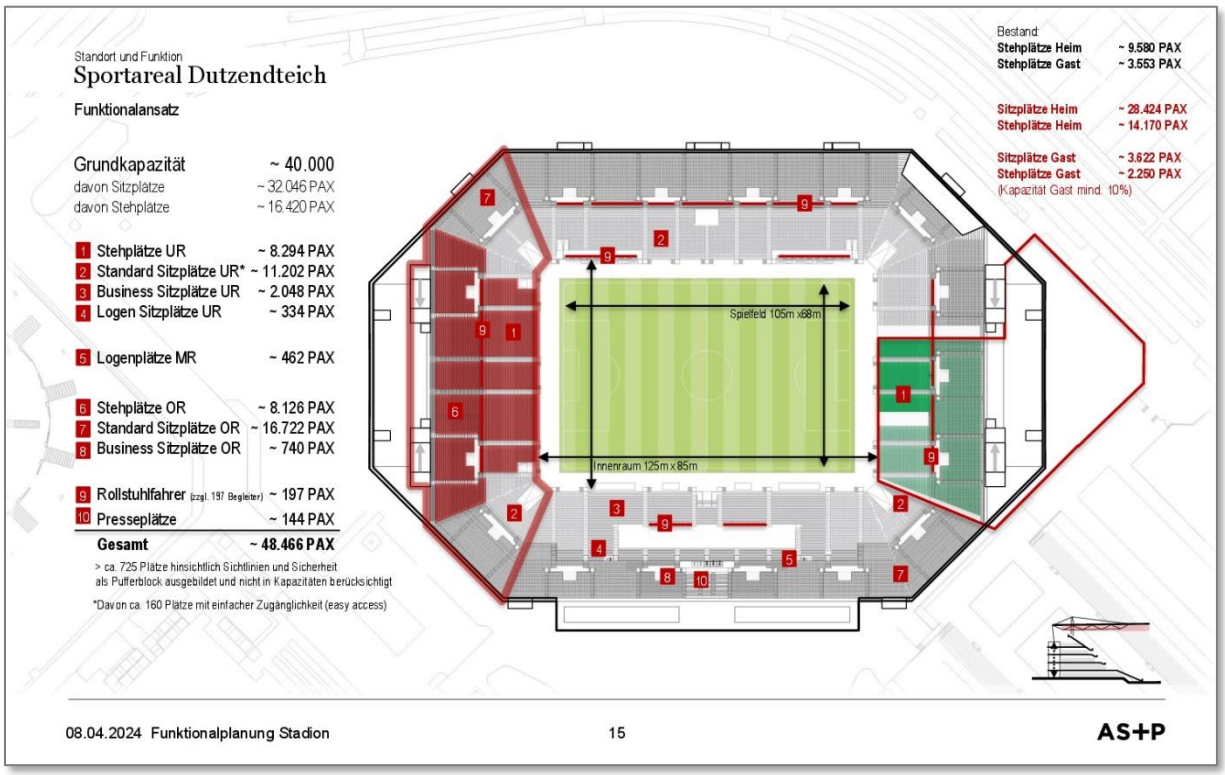


Abbildung 6: Funktionalplanung Stadion, Verortung Gästeplätze (grün), Quelle AS+P

Konzeption Nordkurve

Die Nordkurve bietet mehr als 14.000 Stehplätze und damit rund 4.500 mehr als derzeit. Die neue Heimat der treuesten Clubanhänger wurde gemeinsam mit den Fans entwickelt und bietet auf Ober- und Unterrang in der Nordkurve hervorragende Voraussetzungen für die Unterstützung der Teams des 1. FC Nürnberg.

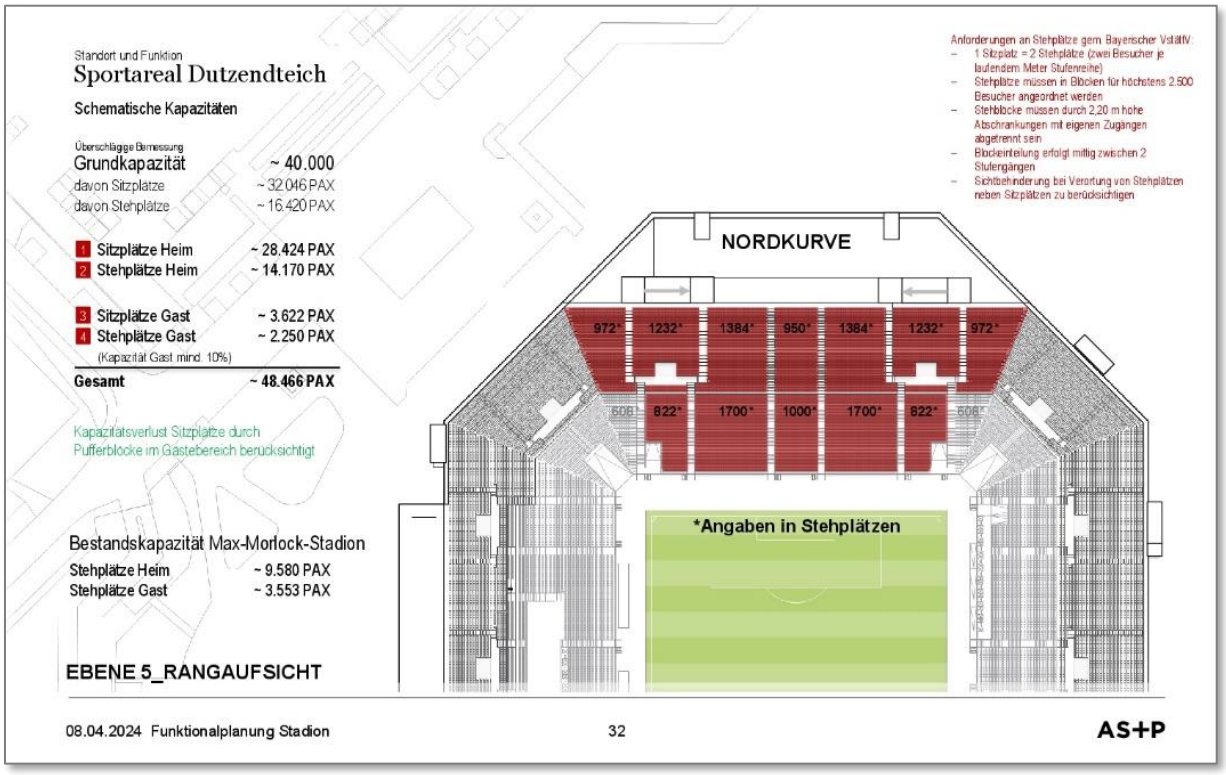


Abbildung 7: Funktionalplanung Stadion, Konzeption Nordkurve, Quelle AS+P

Die Verteilung der Stehplätze soll sich sowohl auf den Ober-, als auch auf den Unterrang erstrecken. Der Wunsch wäre dabei, dass man der organisierten Fanszene ihre historische Heimat zurückgibt und sie wieder im Oberrang verortet. Ein Stimmungszentrum zentral im Oberrang hinter dem Tor bietet zumindest in Deutschland ein Alleinstellungsmerkmal und wird viele stimmungstechnische Highlights bieten.

Zusätzliche Stehplätze sollen für weitere Fans im Unterrang angedacht werden. Optisch entsteht durch diese Verteilung der Stehplätze, ausgehend vom Tor, eine nach oben ansteigende V-Form. Die in der Nordkurve ebenfalls vorgesehenen Sitzplätze bilden entsprechend die beiden „Flügel“ des Stimmungszentrums und werden zu gleichen Teilen auf die beiden Ecken der Nordkurve in Ober- und Unterrang verteilt.

Erweiterungsfläche für eine multifunktionale Ausrichtung

In enger Abstimmung mit der Betriebsgesellschaft des Max-Morlock-Stadions und der Messe Nürnberg flossen die Anforderungen an eine multifunktionale Ausrichtung des Stadions für die Durchführung von Konzerten, Kongressen und MICE-Veranstaltungen (Meetings, Incentives, Conventions, Exhibitions) als Drittnutzungen in die Planung ein.
Potenzielle Erweiterungen könnten ein wichtiges Standbein für die Wirtschaftlichkeit und den gesellschaftlichen Mehrwert eines modernen Stadions darstellen. Beispielhaft seien hier die Anordnung eines Hotels oder eines erweiterten MICE-Bereichs, eines Sport-Medizin-Campus oder einer Mehrfach-Sporthalle genannt. Eine mögliche Nutzung durch die Messe Nürnberg wird derzeit gleichermaßen im Stadion wie auch in der Innenstadt geprüft. Hier hängt es von der Wirtschaftlichkeit und auch vom Zeitpunkt der Realisierung ab.

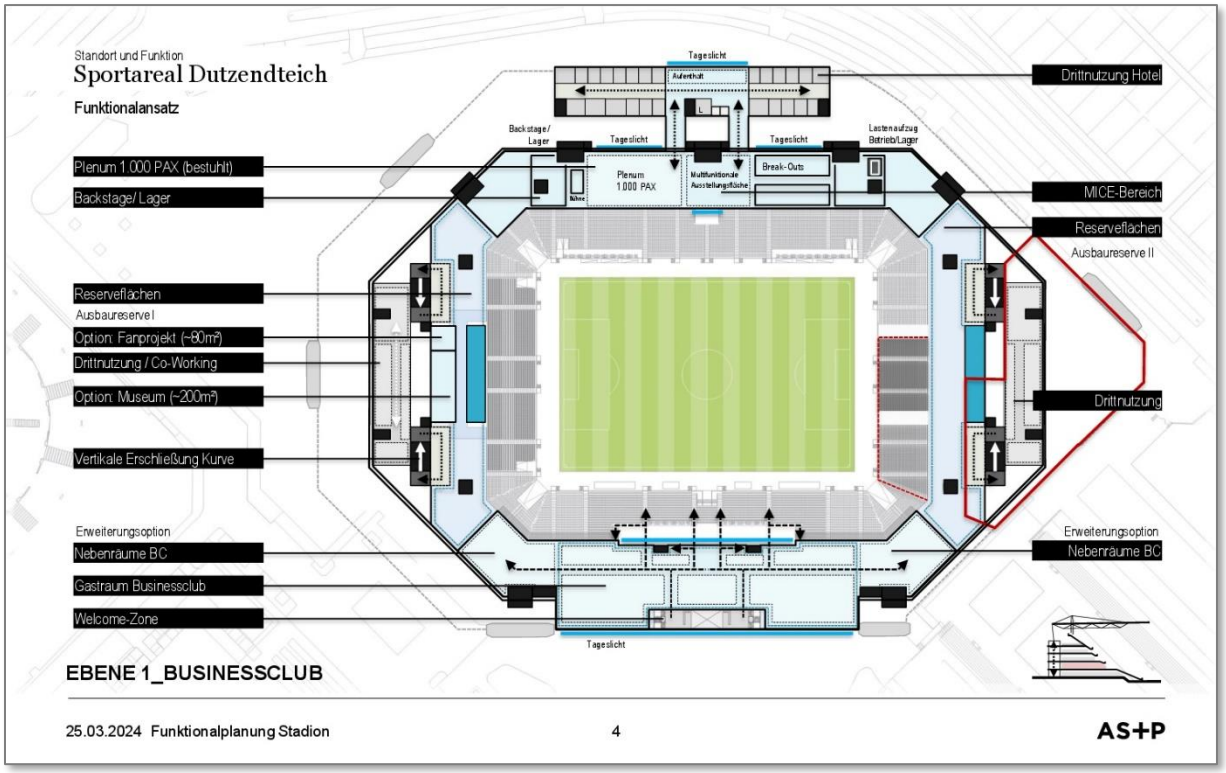


Abbildung 8: Funktionalplanung Stadion, Potenzielle Erweiterungsflächen für eine multifunktionale Ausrichtung, Quelle AS+P

Das Ergebnis der Funktionalplanung bringt die Voraussetzungen mit, in Nürnberg ein modernes, innovatives und wirtschaftlich erfolgreiches Stadion entstehen zu lassen, das gleichzeitig attraktiv und nachhaltig ist.
In den Hintertor-Bereichen besteht zudem die Möglichkeit, weitere Nutzungen innerhalb des Gebäudemantels anzusiedeln. Diese Bereiche entstehen durch die entfallende Rundlaufbahn und die Komplettierung des langgezogenen Achtecks. Hierfür wurden planerisch mehrere Lösungsansätze entwickelt, eine Einordnung erfolgt unter dem Punkt 3.4 Finanzierung und Wirtschaftlichkeit.

Altlasten

Mit Stadtratsbeschluss vom 19.07.2023 wurde der Eigenbetrieb Franken-Stadion auch mit indikativen Untersuchungen beauftragt. Bei einer ersten stichprobenhaften Erkundung des Erdreichs, das für einen Vollumbau bewegt werden muss, fanden sich unter den Unterrängen von Nordkurve, Gegengerade und Südtribüne Hinweise auf belastetes Material. Eine erste Schätzung der Entsorgungskosten beläuft sich auf einen hohen einstelligen Mio. €-Betrag. Allerdings ist die Datenlage noch nicht ausreichend, um hier wirklich belastbare Aussagen treffen zu können. Hier empfiehlt sich eine genauere Untersuchung, um höhere Kostensicherheit herzustellen.

Denkmalschutz

Die Fassade der Haupttribüne ist das letzte große bauliche Zeugnis der fast hundertjährigen Geschichte des Stadions. Bereits in der Machbarkeitsstudie war sie Gegenstand der Fragestellung: wie kann diese denkmalgerecht in einen Vollumbau integriert werden? Im Rahmen der Studie wurden darauf keine abschließenden Antworten gefunden, die den ökonomischen sowie infrastrukturellen Planungszielen und den Belangen der Denkmalpflege gleichermaßen gerecht werden konnten.
Im Zuge der Funktionalplanung wurden deshalb drei mögliche Lösungsansätze für den Erhalt der originalen Bausubstanz in einer planerischen Exkursion auf Sinnhaftigkeit und Wirtschaftlichkeit geprüft:

1. integrieren - die Fassade wird Teil des umbauten Raumes der Haupttribüne
2. freistellen - die Fassade wird wieder sicht- und erlebbar
3. verdecken - die Fassade wird teilweise durch ein vorgelagertes Gebäude verstellt

Zu 1 – integrieren – lässt sich feststellen, dass die Einbindung der Fassade in die Innenraumgestaltung möglich erscheint. Allerdings sprechen der signifikante Verlust von originaler Bausubstanz gegen diese Variante, da große Durchbrüche für die nötige Erschließung und Verbindung der Räumlichkeiten nötig werden. Zudem wird die Grundrissgestaltung Sachzwängen unterworfen, unter denen die Wirtschaftlichkeit der Haupttribüne leiden könnte. Unter diesen Voraussetzungen kann unter Umständen der Entfall der historischen Fassade zur Entscheidung anstehen.

Zu 2 – freistellen – kann festgehalten werden, dass es sich dabei um die aus denkmalfachlicher Sicht wünschenswerte Variante handelt. Die Bausubstanz bleibt weitgehend erhalten und die Fassade ist erlebbar. Diese Vorteile werden allerdings mit erheblichem konstruktivem und finanziellem Aufwand erkauft: um dem Raumprogramm von Hospitality und Funktionsräumen rund um den Spielbetrieb gerecht zu werden, ist eine Unterkellerung ebenso nötig wie auskragende Geschosse oberhalb der Fassade.

Zu 3 – verdecken – darf der Verweis auf den Bestand nicht fehlen. Anlässlich des WM2006-Umbaus wurde bereits dieser Weg beschritten und ein vor der Fassade positionierter Gebäudesolitär mittels einer breiten Brücke an das Stadion angeschlossen. Dazu musste im Mittelteil der Fassade bereits viel originale Bausubstanz entfernt werden. Diese Lösung würde also heute keinen weiteren großen Schaden anrichten, hätte aber die Nachteile des Bestands: weite Wege für die Hospitality-Gäste weg vom „Geschehen“ rund um den Innenraum des Stadions – und die Fassade würde weiterhin weitgehend verdeckt bleiben.

Die Funktionalplanung hat die Lösungsansätze der Machbarkeitsstudie für einen dem Baudenkmal gerecht werdenden Umgang mit der originalen Bausubstanz konkretisiert. Eine klare Empfehlung lässt sich jedoch noch nicht ableiten. Die oben dargestellte Funktionalplanung verfolgt die Idee der ersten der drei Optionen. Dies ist ebenso die Variante, die im Kostenrahmen berücksichtigt ist. Beide andere Varianten wären dem gegenüber mit Mehrkosten verbunden. Sollten die Variantenweiterverfolgt werden, wäre die architektonische Lösungsfindung im Rahmen eines konkurrierenden Ideenwettbewerbs für das gesamte Stadion in der Leistungsphase 2 – Vorentwurf anzustreben. Im Vorfeld sind die Belange von Denkmalschutz und Ökonomie gemeinsam mit den jeweiligen Protagonisten zu erörtern.

Stellplätze

Im weiteren und näheren Umfeld des Stadions stehen weit über 11.000 Parkplätze zur Verfügung. Diese Zahl ist angesichts der hervorragenden Anbindung des Stadions an den öffentlichen Personenverkehr mit S-, U- und Straßenbahn generell als außerordentlich gut zu bezeichnen und steht den Besuchenden auch nach einem Vollumbau zur Verfügung.



Abbildung 9: Aktuelle Verortung der Stellplätze am Max-Morlock-Stadion, Quelle FSN

Die Situation stellt sich anders dar, wenn der Blick auf die Buseness-Parkplätze im direkten Stadionumfeld geworfen wird. Derzeit können durch den 1. FC Nürnberg an Spieltagen auf dem Parkplatz S1 (ehemalige Hockeywiese des Stadionbades) rund 270 Plätze vermarktet werden. Dazu kommen auf dem Parkplatz S2 (Otto-Ernst-Schweizer-Str.) 320 Plätze und auf dem S3 (Hermann-Böhm-Str.) weitere 280 Plätze. Die ebenfalls sehr stadionnah gelegenen 320 Stellplätze des Parkplatzes S5 (Käfig, zwischen Hans-Kalb- und Karl-Steigelmann-Str.) stehen wie bisher auch zukünftig als barrierefreie Parkplätze weitgehend den mobilitätseingeschränkten Besuchenden zur Verfügung. Somit stehen derzeit 1.200 Hospitality-Sitzen im Verhältnis 2,5:1 verfügbare Parkplätze gegenüber.

Die Hospitality-Konzepte für den Vollumbau sehen rund 3.600 VIP-Gäste vor. Sollte entsprechend den Vorschlägen der Machbarkeitsstudie auf der ehemaligen Hockeywiese eine Multifunktionsarena positioniert werden, würden zudem die 270 Parkplätze des S1 entfallen. Die Funktionalplanung sieht demgegenüber eine Parkgarage mit 100 Stellplätzen unter der Südtribüne vor.

Auch wenn sich das Mobilitätsverhalten zukünftig signifikant ändern wird - das Verhältnis ist lt. C|SIGHT bei 4:1 mit steigender Tendenz zu erwarten - werden Parkmöglichkeiten im näheren Umgriff des Stadions benötigt.
Aufgrund der noch nicht absehbaren Bausteine und Nutzungen im Stadionumfeld lassen sich allerdings derzeit noch nicht sinnvoll Ersatz-Parkflächen lokalisieren. Als Beispiel sei die Multifunktionshalle auf dem S1 genannt. Sollte diese dort nicht verwirklicht werden, wäre ein Parkhaus in unmittelbarer Stadionnähe möglich. Darüber hinaus hat AS+P weitere Alternativen für Stellplatzkapazitäten eruiert, die im weiteren Prozess betrachtet werden sollten.
Dieses Thema wird sowohl die Umfeld- als auch die Stadionplanung im Fokus behalten müssen.

3.4. Wirtschaftlichkeit und gesellschaftsrechtlicher Aufbau

Angesichts der großen finanziellen Anstrengungen zur Verwirklichung des Projekts hat der Stadtrat den FSN beauftragt, mit Unterstützung durch externe Dienstleister und gemeinsam mit dem 1. FCN sowie Ref. I/II die Grundlagen und Bedingungen eines belastbaren Finanzierungskonzeptes und eines gesellschaftsrechtlichen Konstrukts zu ermitteln, welche wiederum Voraussetzung für eine Einbindung von möglichen Finanzpartnern sind.

In Umsetzung dieser Aufgaben wurde die Wirtschaftlichkeit eines möglichen Stadionumbaus gemeinsam mit dem Büro C|SIGHT, einem Beratungsbüro mit Spezialisierung auf das Sportbusiness, und der mögliche gesellschaftsrechtliche Aufbau gemeinsam mit der Kanzlei Rödl & Partner geprüft und entwickelt.

3.4.1. Wirtschaftlichkeit Stadion

Die im vorstehenden Abschnitt beschriebene Funktionalplanung war Grundlage für die Ermittlung eines ersten Kostenrahmens. Zusammen bilden Funktionalplanung und Kostenrahmen die Basis für die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung.

Wesentliche Zielsetzung der Beauftragung des Büros C|SIGHT war die Ermittlung der Finanzkraft des Stadionprojekts, also letztlich die Beantwortung der Frage, ob aus dem Stadionbetrieb ausreichende Mittel für die Refinanzierung der Investitionen erwirtschaftet werden können und trotzdem noch Mehrerlöse verbleiben.

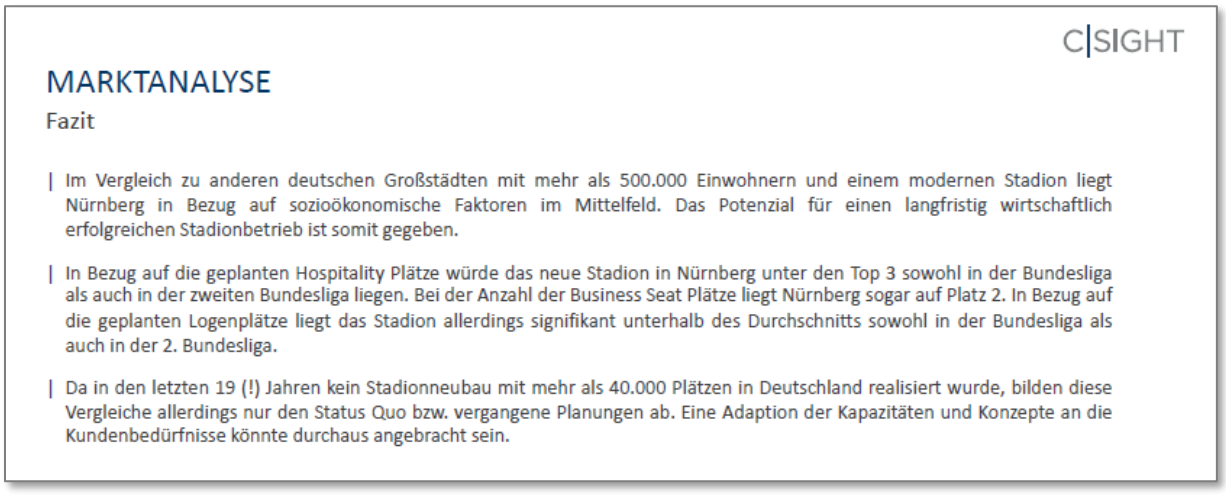
Gegenstand der Betrachtung waren deshalb alle Erlöse und Kosten, die dem Stadion zugeordnet werden können – unabhängig davon, ob diese derzeit bei der Stadt, dem FSN, der Stadion Betriebs GmbH oder dem 1. FCN anfallen und unabhängig davon, wem diese künftig zugeordnet werden.

Die mögliche Aufteilung der Erlöse und Kosten zwischen den Projektpartner war nicht Gegenstand der Wirtschaftlichkeitsanalyse, sondern wird gemeinsam mit der Fortentwicklung des gesellschaftsrechtlichen Aufbaus sowie der konkreten Finanzierungsverantwortung in den kommenden Monaten entwickelt und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt werden.

Der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung vorgeschaltet war die Plausibilisierung der Planungsgrundlagen auf Grundlage einer eigenen Marktanalyse sowie die Plausibilisierung des vom Büro „Institut für Sportstättenberatung GmbH (IFS) erstellten Kostenrahmens.

Marktanalyse

Die Marktanalyse von C|SIGHT schließt mit folgendem Fazit:


C|SIGHT

MARKTANALYSE

Fazit

- Im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern und einem modernen Stadion liegt Nürnberg in Bezug auf sozioökonomische Faktoren im Mittelfeld. Das Potenzial für einen langfristig wirtschaftlich erfolgreichen Stadionbetrieb ist somit gegeben.
- In Bezug auf die geplanten Hospitality Plätze würde das neue Stadion in Nürnberg unter den Top 3 sowohl in der Bundesliga als auch in der zweiten Bundesliga liegen. Bei der Anzahl der Business Seat Plätze liegt Nürnberg sogar auf Platz 2. In Bezug auf die geplanten Logenplätze liegt das Stadion allerdings signifikant unterhalb des Durchschnitts sowohl in der Bundesliga als auch in der 2. Bundesliga.
- Da in den letzten 19 (!) Jahren kein Stadionneubau mit mehr als 40.000 Plätzen in Deutschland realisiert wurde, bilden diese Vergleiche allerdings nur den Status Quo bzw. vergangene Planungen ab. Eine Adaption der Kapazitäten und Konzepte an die Kundenbedürfnisse könnte durchaus angebracht sein.

Abbildung 10: Businessplanung, Fazit Marktanalyse, Quelle CSIGHT

Dass es innerhalb der vergangenen 19 Jahre kein vergleichbares Stadionprojekt in Deutschland gab, ist in zweifacher Hinsicht von Bedeutung. Einmal wird deutlich, dass die jüngsten großen Stadionprojekte im Kontext der Weltmeisterschaft 2006 standen, zu der das Max-Morlock-Stadion zwar ertüchtigt, aber nicht grundlegend erneuert wurde. Zum anderen wird hierdurch die Vergleichbarkeit und das Benchmarking sowohl hinsichtlich der Kosten wie auch der Funktionalplanung deutlich erschwert.

Kostenrahmen

Das Büro IFS hat auf der Basis der Funktionalplanung einen Kostenrahmen für die große Stadionvariante mit 48.400 PAX abgeleitet. Für die Variante mit 45.000 PAX und mit 34.000 PAX

erfolgte eine rechnerische Ableitung, da für diese Varianten keine entsprechende Funktionalplanung erstellt wurde.

Begriffsdefinition Kostenrahmen gemäß DIN 276
Ein Kostenrahmen dient als eine Grundlage für grundsätzliche Wirtschaftlichkeits- und Finanzierungsüberlegungen und ist die erste von fünf Stufen der Kostenermittlung im Bauwesen. Die nächsten Stufen sind:

- Kostenschätzung (nach der Vorplanung gemäß Leistungsphase 2 HOAI)
- Kostenberechnung (nach der Entwurfsplanung gemäß Leistungsphase 3 HOAI)
- Kostenanschlag (nach der Vergabe gemäß Leistungsphase 7 HOAI)
- Kostenfeststellung (nach der Fertigstellung gemäß Leistungsphase 8 HOAI)

IFS hat für den Kostenrahmen dabei folgende Annahmen berücksichtigt:

- Das Stadion ist grundsätzlich komplett ausgestattet kalkuliert. Nicht enthalten sind die Grundstückskosten (KG[1] 100), die Finanzierungskosten (KG 800), der Ausbau der Logen und ein flächendeckendes W-LAN Netz für die Besucher.
- Pauschaler Risikozuschlag von 15% in den KG 200, 300, 500 und 600.
- Für einen erhöhten Nachhaltigkeitsstandard wurden 5% in den KG 300 und 400 angesetzt.
- PV Anlage mit rund 10.000 qm Fläche und die Begrünung aller bewitterten Dächer außer dem Stadiondach.
- Alle Stadionvarianten wurden mit derselben Zahl an Hospitality-Plätzen kalkuliert.

Im Ergebnis kommt das Büro IFS zu folgendem Kostenrahmen nach derzeitigen Netto-Baukosten:

- Große Variante: ca. 290 Mio. € netto
- Variante Machbarkeitsstudie: ca. 277 Mio. € netto
- Kleine Variante: ca. 227 Mio. € netto

Darin nicht enthalten sind die Finanzierungskosten der Kostengruppe 800. Diese werden jedoch im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsprüfung als Belastung aus Zins- und Tilgung berücksichtigt. Wie schon in der Machbarkeitsstudie, handelt es sich bei den dargestellten Zahlen um Netto-Werte.

Das Büro C|SIGHT hat die Ableitung von IFS plausibilisiert und wie folgt positiv bewertet:

- Die Baukostenableitung seitens IFS erfolgte sehr detailliert und übertrifft in der Planungstiefe vergleichbare Projekte in der Phase der Funktionalplanung. Sämtliche Kostenpositionen inklusive bspw. Bauherrenkosten sowie Ausstattung sind erfasst.
- Die prozentuale Verteilung der Baukosten nach Kostengruppen ist vergleichbar mit der Verteilung der IST Kosten von realisierten Stadionneubauten.
  Der angesetzte Risikozuschlag liege mit +15 % unterhalb der Empfehlungen in der jetzigen Projektphase. Aber auch die umfassenden Erfahrungen der involvierten Büros spreche eher dafür, dass die lehrbuchmäßig angesetzten Risikopuffer geringer angesetzt werden könnten.

Der Kostenrahmen liegt sowohl in der Variante Machbarkeitsstudie wie auch in der großen Variante über dem Kostenrahmen der Machbarkeitsstudie. Die wesentlichen Gründe hierfür sind nachfolgend grafisch dargestellt.

[1] Kostengruppe (KG) nach DIN 276: 100 Grundstück, 200 Vorbereitende Maßnahmen, 300 Bauwerk – Baukonstruktionen, 400 Bauwerk – Technische Anlagen, 500 Außenanlagen und Freiflächen, 600 Ausstattung und Kunstwerke, 700 Baunebenkosten, 800 Finanzierung

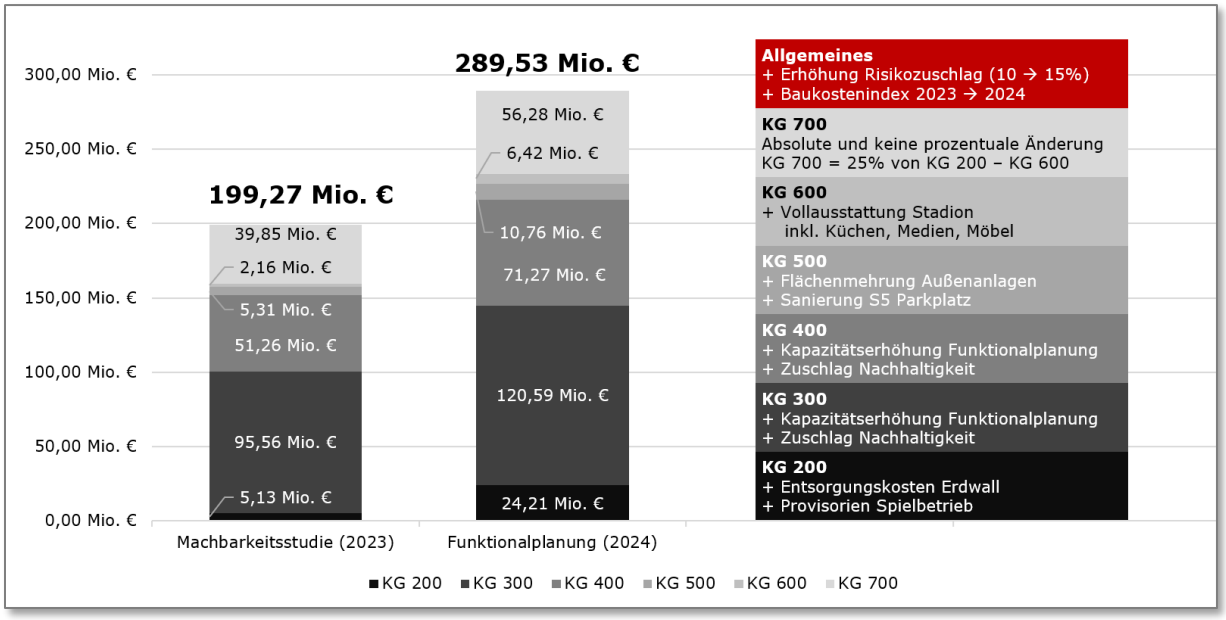


Abbildung 11: Kostenvergleich Machbarkeitsstudie und Funktionalplanung

Hervorzuheben ist insbesondere, dass der vorliegende Kostenrahmen zugunsten einer konservativen Herangehensweise insbesondere die folgenden gegenüber der Machbarkeitsstudie zusätzlichen Kostenpositionen aufgenommen hat:

- Ausweitung der Kapazitäten sowie Erhöhung der korrelierenden Kubaturen und Flächen,
- Provisorien für den Spielbetrieb während der Bauphase,
- Zwischenzeitlich bekannt gewordene Entsorgungskosten,
- Berücksichtigung eines größeren Umgriffs der Außenanlagen inkl. einer Sanierung des Parkplatz S5,
- Kalkulation einer Vollausstattung des Stadions, insbes. Möblierung der Gastronomie- und Hospitality-Flächen sowie Berücksichtigung der kompletten Ausstattung („löffelfertig“),
- Erhöhung des Risikozuschlags von 10% auf 15%,
- Ergänzender 5% Zuschlag für einen erhöhten Nachhaltigkeitsstandard.

Hinsichtlich der Baukosten der kleinen Stadionvariante hat das Büro C|SIGHT darauf hingewiesen, dass diese Variante zwar ca. 30% kleiner, aber lediglich 22% günstiger sei. Dies wäre im Falle der Weiterverfolgung der kleinen Variante im weiteren Projektverlauf zu evaluieren.

Baukostensteigerungen bis zum Projektbeginn
Nach übereinstimmender Einschätzung der Stadtverwaltung sowie der beteiligten Büros ist aufgrund der notwendigen Planungen und europaweiten Ausschreibungen auch ohne Verzögerungen bei der Planung nicht mit einem Baubeginn vor dem Jahr 2028 zu rechnen.

Aufgrund der jüngsten enormen Baupreissteigerungen wurde das Büro C|SIGHT im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsanalyse damit beauftragt, Szenarien für eine mögliche Baukostensteigerung zu entwerfen, auf deren Grundlage die zum Zeitpunkt des Baubeginns tatsächlich zu finanzierenden Baukosten abgeschätzt werden können.

C|SIGHT hat drei Entwicklungsszenarien aufbereitet und die sich daraus ergebenden Kosten zum Bauzeitpunkt sowie die Mehrkosten einer Verzögerung des Baubeginns abgeleitet:

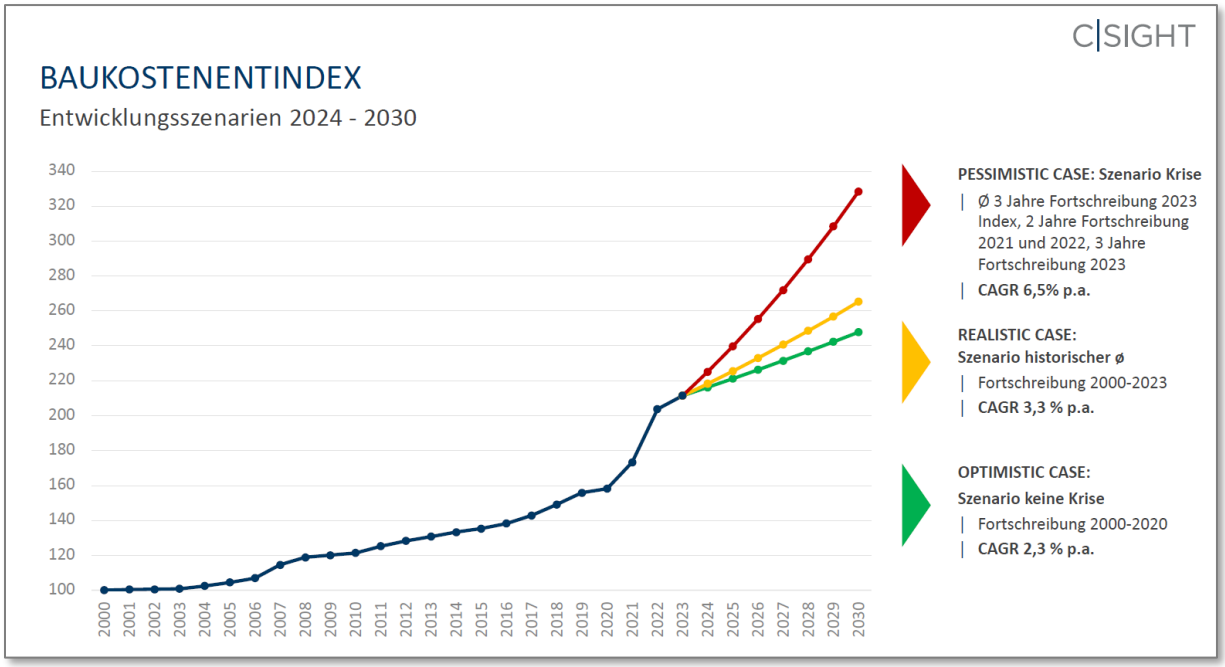


Abbildung 12: Businessplanung, Entwicklungsszenarien Baukostenindex, Quelle CSIGHT

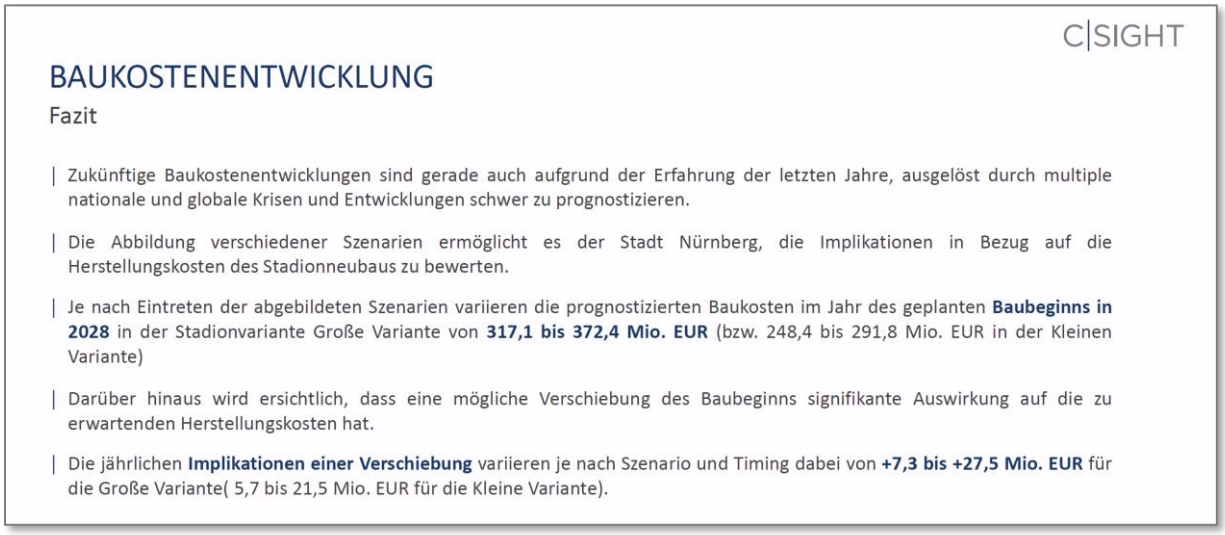


Abbildung 13: Businessplanung, Baukostenentwicklung, Quelle CSIGHT

Diese Analyse macht deutlich, dass nicht nur die Baupreisentwicklung, sondern auch die Realisierungsdauer erheblichen Einfluss auf die Gesamtkosten, damit den Finanzierungsaufwand und damit auch auf die Wirtschaftlichkeit des Stadionprojektes haben. Im „realistic case“ von durchschnittlich 3,3% jährlicher Baukostensteigerung würde die große Stadionvariante im Jahr 2028 bereits 329,6 Mio. € netto kosten und eine Verschiebung des Baubeginns von 2028 auf 2029 Mehrkosten in Höhe von weiteren 10,9 Mio. € netto verursachen.

<u>Annahmen Wirtschaftlichkeitsberechnung</u>
Jede Wirtschaftlichkeitsberechnung basiert auf Annahmen und wird durch diese maßgeblich mitbestimmt. Nach dem Vier-Augen-Prinzip wurden vorliegend die Annahmen von C|SIGHT entwickelt und gemeinsam mit FSN, Ref. I/II, der Stadion Nürnberg Betriebs-GmbH und dem 1. FCN intensiv abgestimmt.

Die Wesentlichen Grundannahmen für die Wirtschaftlichkeitsberechnung sind:

- Kalkulation mit indexierten Baukosten zum Jahr 2028

- Steigerungen in Auslastung und Erlösen aus dem Ticketverkauf
- Konservative individuelle Indexierung jeder Erlös- und jeder Kostenposition
- Berücksichtigung einer kontinuierlichen Instandhaltung über 30 Jahre zum Erhalt der Attraktivität des Stadions und zur Vermeidung eines Sanierungsstaus
- gleich Eigenkapital-Beteiligung von Stadt und 1. FCN von zusammen 60 Mio. €
- Fremdfinanzierung der restlichen Investitionskosten zu kommunalähnlichen Konditionen mit einem Zinssatz von 4,5%
- Berücksichtigung einer Bestandssicherung der Einnahmen des 1. FCN aus dem Stadionbetrieb auf Basis des Status Quo

Methodisches Vorgehen:
Um eine Aussage über die wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit reffen zu können, wird wie bei allen Wirtschaftlichkeitsberechnungen, gemäß Leitfaden der Finanzministerkonferenz für Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen, die Barwertmethorde angewandt. Diese erlaubt einen Vergleich von Gesamtkosten für die Gegenüberstellung von Investitionen und Betriebskosten über die gesamte Betrachtungszeit. Mit der Barwertmethode werden Zahlungen, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten im Betrachtungszeitraum anfallen, durch Diskontierung, d.h. das Abzinsen auf einen einheitlichen Bezugszeitpunkt, vergleichbar gemacht.

Zur Ableitung wirtschaftlicher Entscheidungskriterien für die Variantenwahl wurde sowohl eine Sensitivitätsanalyse als auch eine Szenarioanalyse angestellt.

- Sensitivitätsanalyse
  - Welche Erlös- und Kostenpositionen bestimmen den Erfolg des Projekts?
  - Wie reagieren diese auf mögliche künftige Entwicklungen?
- Szenarioanalyse
  - Berechnung eines realistischen Projektverlaufs und einer schlechten sowie einer guten Entwicklung.
  - Berücksichtigung der wesentlichen Erlös- und Kostenpositionen aus der Sensitivitätsanalyse.
- Ableitung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der drei Stadiongrößen

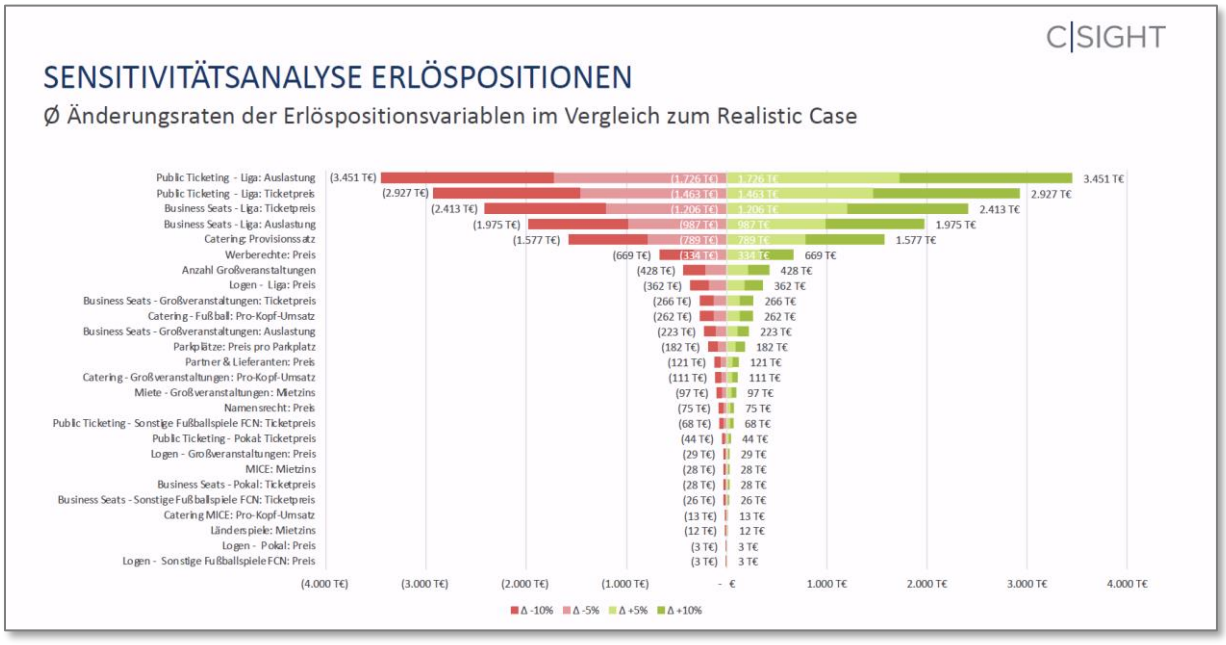


Abbildung 14: Businessplanung, Sensitivitätsanalyse Erlöspositionen, Quelle CSIGHT

SENSITIVITÄTSANALYSE ERLÖSPOSITIONEN

Zusammenfassung

Kurz- und langfristige Auswirkungen: Die Variablen mit den größten Sensitivitätsgraden bleiben in der kurz- als auch langfristigen Betrachtung dieselben. Erst bei Variablen mit geringeren Sensitivitäten kommt es in der langfristigen Betrachtung zu Verschiebungen.

- **Public Ticketing – Liga:** Die Erlöse aus dem Ticketverkauf bei Ligaspielen des FCN zeigen eine ausgeprägte Sensitivität gegenüber Veränderungen in der Auslastung der Sitz- und Stehplätze. Gleiches gilt für Änderungen im Pricing. Die Optimierung der Stadionkapazitäten und das Marketing zur Steigerung der Besucherzahlen sowie eine unterstützende Preisstrategie maximieren die Erlöse des Stadionbetriebs.
- **Hospitality:** In den Hospitality-Bereichen, insbesondere bei Business Seats und Logen, reagieren die Einnahmen sensibel auf Preisänderungen sowie auf Schwankungen in der Auslastung. Dies unterstreicht die Notwendigkeit einer flexiblen Preisgestaltung und eines effektiven Kundenbeziehungsmanagements, um die Auslastung zu optimieren und dadurch die Erlöse zu maximieren.
- **Catering:** Eine Veränderung des Provisionssatzes hat eine größere Auswirkung als ein höherer Pro-Kopf-Umsatz.
- Die Einnahmen aus Werberechten sowie die Anzahl der Großveranstaltungen haben ebenfalls eine erhebliche Auswirkung auf die Gesamterlössituation des Stadions. Das Pricing bei Werberechten und die strategische Planung sowie Akquisition von Großveranstaltungen sind daher wesentliche Stellschrauben für die finanzielle Stabilität des Stadionbetriebs.

Hohe Sensitivitäten bei bei Kernaktivitäten:
Die Sensitivität der Erlöse aus dem Public und VIP-Ticketverkauf, dem Provisionssatz des Caterings und den Werberechten zeigt, dass geringfügige Anpassungen der Preisgestaltung in diesen Bereichen erhebliche Auswirkungen auf die finanzielle Performance haben können.

Die unterschiedlichen Sensitivitätsgrade der verschiedenen Erlösquellen unterstreichen die Bedeutung einer diversifizierten Erlösstruktur, um Risiken zu minimieren und die finanzielle Stabilität zu fördern.

Abbildung 15: Businessplanung, Sensitivitätsanalyse Erlöspositionen, Quelle CSIGHT

C|SIGHT

SENSITIVITÄTSANALYSE KOSTENPOSITIONEN

Ø Änderungsraten der Kostenpositionsvariablen im Vergleich zum Realistic Case

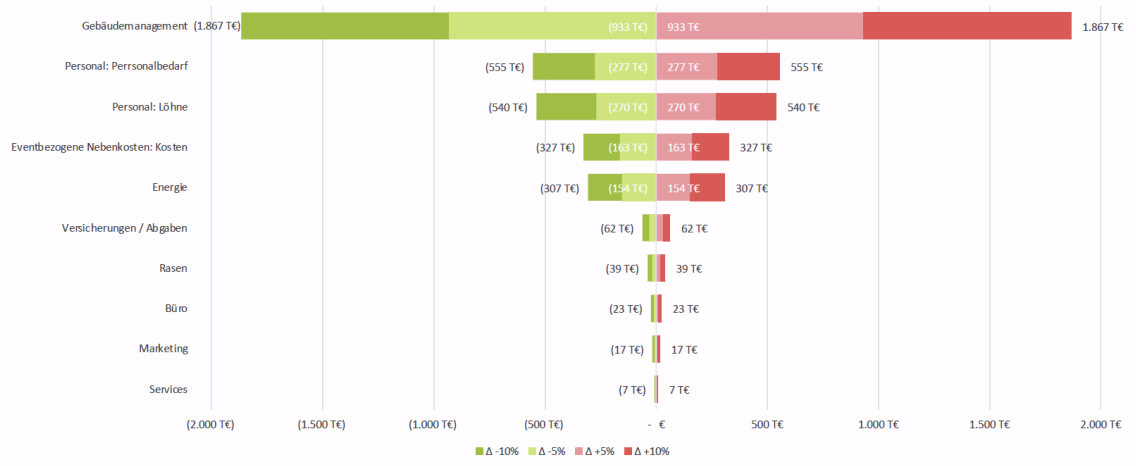


Abbildung 16: Businessplanung, Sensitivitätsanalyse Kostenpositionen, Quelle CSIGHT

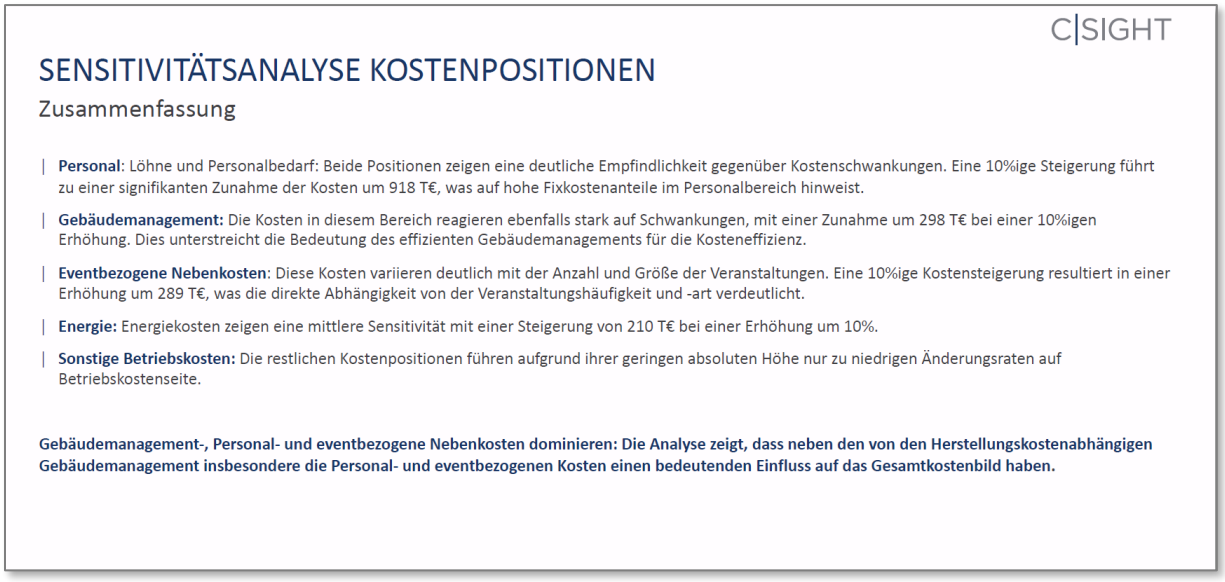


Abbildung 17: Businessplanung, Sensitivitätsanalyse Kostenpositionen, Quelle CSIGHT

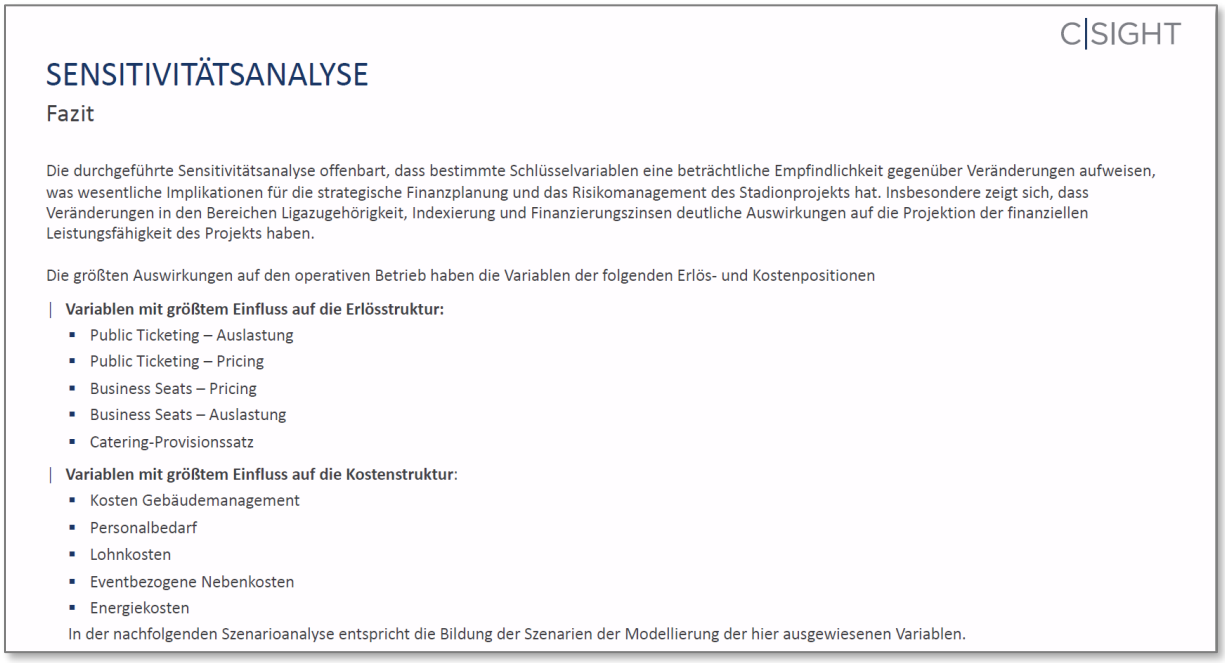


Abbildung 18: Businessplanung, Sensitivitätsanalysen Fazit, Quelle CSIGHT

Die Sensitivitätsanalyse zeigt die deutliche Abhängigkeit der Wirtschaftlichkeit von den Erlöspotentialen aus den Ticketverkäufen und den Finanzierungskosten. Eine günstigere Finanzierung bei einem Zinssatz von 3,5% würde eine jährliche Entlastung von ca. 1,9 Mio. € bedeuten, eine Erhöhung des Zinssatzes auf 5,5% dagegen eine Belastung von jährlich ca. 2 Mio. €. Eine Reduzierung der Fremdkapitalaufnahme um 30 Mio. € entspräche einer jährlichen Entlastung von 1,8 Mio. €.

Den Größten wirtschaftlichen Unterschied macht selbstverständlich der sportliche Erfolg des 1. FCN. Gegenüber einer Spielzeit in der 2. Bundesliga würde sich im Eröffnungsjahr der Cashflow (Gesamterlöse abzüglich Betriebskosten) in der Bundesliga jährlich um 15,5 Mio. € erhöhen und in der 3. Liga um 25,3 Mio. € verschlechtern.

Variantenprüfung

Aufbauend auf der Analyse der Kosten- und Erlöspositionen mit dem größten Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit wurden drei Szenarien definiert, in denen sich die unterschiedlichen Stadionvarianten miteinander messen lassen mussten.

Die Szenarien unterscheiden sich maßgeblich durch die zugrunde gelegte sportliche Performance des 1. FCN, sowie die gegenüber dem „realistic case“ optimistischeren oder pessimistischeren Rahmenbedingungen bezüglich der sensiblen Kosten- und Erlöspositionen. Dem von C|SIGHT als realistisch aber konservativ betrachtete „realistic case“ liegt die Annahme zugrunde, dass der 1. FCN in den 30 Jahren nach Stadionfertigstellung 24 Jahren in der 2. Bundesliga und sechs Jahre in der Bundesliga spielen wird.



C|SIGHT

VERGLEICH DER SZENARIEN

Optimistic, Realistic & Pessimistic Case

Variabel	Optimistic Case	Realistic Case	Pessimistic Case
Sportliche Performance	60% 2. Bundesliga 40% Bundesliga (jede 5. Saison) 0% 3. Liga	80% 2. Bundesliga 20% Bundesliga (jede 5. Saison) 0% 3. Liga	80% 2. Bundesliga 0% Bundesliga 20% 3. Liga (jede 5. Saison)
Indexierung	+0,5%	Siehe Kap. 3.1	-0,5%
Baubeginn	Saison 2028/2029	Saison 2028/2029	Saison 2029/2030
Eröffnung	Saison 2031/2032	Saison 2031/2032	Saison 2032/2033
Baukostensteigerung	2,3%	3,3%	6,5%
Finanzierungszins	3,5%	4,5%	5,5%
Diskontierungszins	5,00% / 4,54% / 4,45%	5,44% / 5,02% / 4,94%	5,60% / 5,30% / 5,23%
Auslastung – Public Ticketing Liga	+5% (max. 100%)	Siehe BP	-5%
Ticketpreis – Public Ticketing Liga	+0%	Siehe BP	-0%
Ticketpreis – Business Seats Liga	+0%	Siehe BP	-0%
Auslastung – Business Seats Liga	+5% (max. 100%)	Siehe BP	-5%
Provisionssatz Catering	27%	25%	21%
Kosten für Gebäudemanagement	-5%	Siehe BP	+5%
Personalbedarf	-0%	Siehe BP	+0%
Lohnkosten	-10%	Siehe BP	+10%
Eventbezogene Nebenkosten	-5%	Siehe BP	+5%
Energiekosten	-5%	Siehe BP	+5%

113

Abbildung 19: Businessplanung, Szenarien, Quelle CSIGHT

Nach diesen Parametern wurde für alle drei Stadionvarianten der Kapitalwert (Net Present Value to Equity) über 30 Jahre sowie der durchschnittliche jährliche freie Cashflow berechnet und in der folgenden Übersicht dargestellt.

C|SIGHT

SZENARIENVERGLEICH

Realistic, Optimistic & Pessimistic Case: Net Present Value & ø Free Cashflow p.a.

Vergleich des Equity Value	Kleine Variante	Variante Machbarkeitsstudie	Große Variante
Pessimistic Case	17.635.546 €	- 22.732.855 €	- 67.359.456 €
Realistic Case	151.926.003 €	144.624.107 €	146.298.866 €
Optimistic Case	251.527.853 €	266.854.046 €	286.376.179 €

Vergleich des Ø Free Cashflow to Equity über 30 Jahre	Kleine Variante	Variante Machbarkeitsstudie	Große Variante
Pessimistic Case	5.489.018	- 191.167 €	- 6.998.866 €
Realistic Case	22.861.235	21.513.551	21.143.481
Optimistic Case	36.789.045	38.611.328	40.707.972

=> Abbildung 19a. Businessplanung, Szenarienvergleich

C|SIGHT

SZENARIOANALYSE

Fazit

- Die Betrachtung zeigt deutlich, wie variabel die wirtschaftliche Performance der Stadien sein kann, abhängig von äußeren ökonomischen Faktoren sowie internen Managemententscheidungen.
- In jedem der Szenarien wurde deutlich, dass die *Große Variante* unter optimistischen Bedingungen die höchsten Erlöse erzielt, jedoch auch signifikante Betriebs- und Finanzierungskosten aufweist. Die Herausforderung liegt hierbei in der effektiven Kostenkontrolle, um das Potenzial der hohen Einnahmen voll auszuschöpfen. Für ambitionierte sportliche Szenarien bietet es dem 1. FC Nürnberg und der Stadt Nürnberg den größten wirtschaftlichen Hebel.
- Die Investitionssicherheit variiert stark je nach wirtschaftlichem Szenario. Während die *Kleine Variante* besonders unter pessimistischen Bedingungen hervorsticht, bieten die *Große Variante* und die *Variante Machbarkeitsstudie* unter optimistischen und realistischen Bedingungen attraktive Renditen.
- Die Stadionvariante *Kleine Variante*, zeigt unter pessimistischen Bedingungen dank seiner effizienten Kostenstruktur eine solide finanzielle Stabilität und ist bei großer Risikoaversion zu bevorzugen.
- Die Stadionvariante *Große Variante* birgt im Realistic Case und unter optimistischen Szenarien der sportlichen Performance das größte wirtschaftlichste Potenzial und bietet den größten Hebel die ökonomische Nachhaltigkeit des 1. FCN und somit nachgelagert auch den sportlichen Erfolg langfristig zu maximieren.

Abbildung 20: Businessplanung, Szenarioanalyse, Quelle CSIGHT

Die in der vorstehenden Abbildung genannten freien Cashflows verbleiben nach Abzug aller Aufwendungen inklusive Instandhaltung und Kapitalkosten und vor Verteilung auf die Projektpartner.

Die positiven Kapitalwerte lassen sich bei den vorliegenden Annahmen wie folgt interpretieren:

- Die Stadt Nürnberg muss neben ihrem EK-Anteil keinen Verlustausgleich oder sonstige Zuschüsse leisten.
- Zins und Tilgung für die Fremdkapitalaufnahme sind bereits berücksichtigt.
- Der trotzdem verbleibende Cashflow steht zur Aufteilung zwischen den Projektbeteiligten zur Verfügung.

Zur besseren Einordnung der freien Cashflows muss – wie in der Machbarkeitsstudie – ein Vergleich zum Status Quo gezogen werden. Zur Quantifizierung der nachhaltigen Verbesserung der wirtschaftlichen Situation der Eigenkapitalgebenden – also der Stadt Nürnberg und der 1. FC Nürnberg

– wurde die ganzheitliche Erlös- und Kostensituation des Max-Morlock-Stadions im Status Quo ermittelt. Dazu wurde die in der Saison 2023/2024 aus dem Stadionbetrieb erzielten Erlöse des 1. FC Nürnberg, des Franken-Stadion Nürnberg (FSN) und der Stadion Betriebsgesellschaft sowie die im Betrieb anfallenden Kosten zusammengefasst und den Ergebnissen der Businessplanung als „Baseline“ gegenübergestellt.

Die Machbarkeitsstudie hatte als Baseline („Status Quo“) ein Betriebsergebnis ohne Kapitaldienst von ca. 6,29 Mio. € und mit Kapitaldienst von ca. 4,29 Mio. € angenommen (vgl. Seiten 102 f. der Machbarkeitsstudie). Das Betriebsergebnis ohne Kapitaldienst wurde als „jährlicher Zielbetrag“ für ein zukunftsfähiges Stadion bei den Kapitalwertberechnungen als „zu erwirtschaftender Aufwand“ abgezogen. Betrachtet wurde somit der „Mehrwehrt“ einer Zukunftsvision gegenüber dem Status Quo.

Da die aktuelle Wirtschaftlichkeitsuntersuchung gegenüber der Machbarkeitsstudie einen höheren Detaillierungsgrad hat und insb. auch die im Stadion realisierten Einnahmen und Ausgaben für Bandenwerbung mitberücksichtigt, musste die Baseline neu abgeleitet werden. Für die abgeschlossene Spielzeit 2023/2024 wurde hierbei eine wirtschaftliche Ertragskraft des Max-Morlock-Stadions inklusive Kapitaldienst als „Baseline“ ermittelt. Diese Annahmen wurden mit dem Büro C|SIGHT abgestimmt und parallel zu den Annahmen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung auf das Eröffnungsjahr hochgerechnet und mit ca. 6,2 Mio. € bewertet.

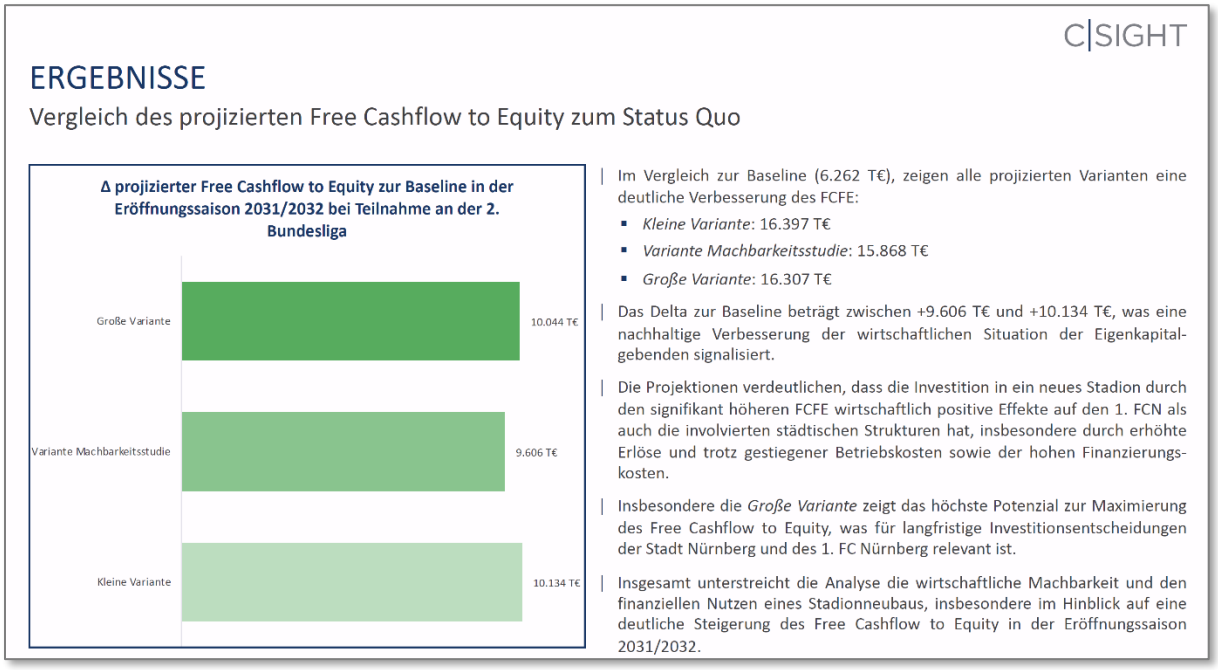


Abbildung 20a: Businessplanung, Ergebnisse, Quelle CSIGHT

Nach den Annahmen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung verbessert sich damit das wirtschaftliche Ergebnis des Stadions in allen drei Varianten erheblich. Ein Kapitalwertvergleich über die gesamte Stadionlebensdauer ist aufgrund der hierfür notwendigen hypothetischen Annahmen nicht seriös zu beziffern. Es ist allerdings davon auszugehen, dass ohne einen grundlegenden, hier in drei Varianten betrachteten, Stadionumbau gleichwohl erhebliche Investitionen zur Aufrechterhaltung des Spielbetriebs erforderlich wären, die ohne vergleichbare Ergebnisverbesserungen die Ertragskraft des Stadions deutlich reduzieren würden.

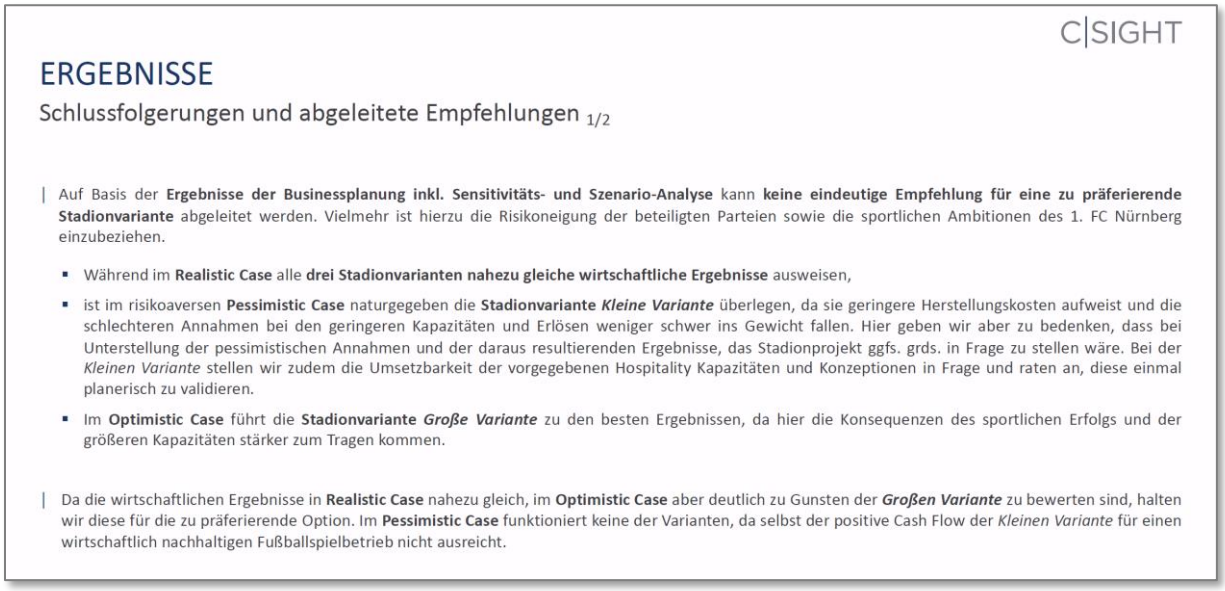
Unter Berücksichtigung der Baseline reduzieren sich die oben dargestellten free cashflows.

Auf der Grundlage der derzeitigen Annahmen und dem derzeitigen Kostenrahmen sowie unter Berücksichtigung der Baseline ergibt sich, dass im „pessimistic case“ keine der drei Stadionvarianten ausreichend Erlöse erzielt, um die notwendigen Investitionen aus eigener Kraft zu refinanzieren und trotzdem Erlöse in Höhe der Baseline zu erzielen. Dagegen sind nach den derzeitigen Annahmen

sowohl im realistischen und erst recht im optimistischen Szenario alle drei Stadionvarianten ohne Verlustausgleich durch die Stadt Nürnberg in der Lage, die angesetzten Fremdfinanzierungskosten zu tragen und zusätzlich einen Mehrerlös zu generieren.

Im optimistischen Szenario lassen sich mit zunehmender Stadiongröße entsprechend höhere Erträge erwirtschaften.

Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
Das Büro C|SIGHT hat auf Basis der Ergebnisse ihrer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung keine eindeutige Empfehlung bzgl. der Stadiongröße abgegeben:


C|SIGHT

ERGEBNISSE

Schlussfolgerungen und abgeleitete Empfehlungen 1/2

Auf Basis der **Ergebnisse der Businessplanung inkl. Sensitivitäts- und Szenario-Analyse** kann **keine eindeutige Empfehlung für eine zu präferierende Stadionvariante** abgeleitet werden. Vielmehr ist hierzu die Risikoneigung der beteiligten Parteien sowie die sportlichen Ambitionen des 1. FC Nürnberg einzubeziehen.

- Während im **Realistic Case** alle **drei Stadionvarianten nahezu gleiche wirtschaftliche Ergebnisse** ausweisen,
- ist im risikoaversen **Pessimistic Case** naturgegeben die **Stadionvariante *Kleine Variante*** überlegen, da sie geringere Herstellungskosten aufweist und die schlechteren Annahmen bei den geringeren Kapazitäten und Erlösen weniger schwer ins Gewicht fallen. Hier geben wir aber zu bedenken, dass bei Unterstellung der pessimistischen Annahmen und der daraus resultierenden Ergebnisse, das Stadionprojekt ggfs. grds. in Frage zu stellen wäre. Bei der *Kleinen Variante* stellen wir zudem die Umsetzbarkeit der vorgegebenen Hospitality Kapazitäten und Konzeptionen in Frage und raten an, diese einmal planerisch zu validieren.
- Im **Optimistic Case** führt die **Stadionvariante *Große Variante*** zu den besten Ergebnissen, da hier die Konsequenzen des sportlichen Erfolgs und der größeren Kapazitäten stärker zum Tragen kommen.

Da die wirtschaftlichen Ergebnisse in **Realistic Case** nahezu gleich, im **Optimistic Case** aber deutlich zu Gunsten der ***Großen Variante*** zu bewerten sind, halten wir diese für die zu präferierende Option. Im **Pessimistic Case** funktioniert keine der Varianten, da selbst der positive Cash Flow der *Kleinen Variante* für einen wirtschaftlich nachhaltigen Fußballspielbetrieb nicht ausreicht.

Abbildung 21: Businessplanung, Ergebnisse, Quelle CSIGHT

Im Kern bestätigt sowohl die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wie auch die Schlussfolgerung von C|SIGHT, dass sich ein größeres Stadionprojekt nur bei anhaltendem sportlichen Erfolg des 1. FCN wirtschaftlich trägt. Mit zunehmendem sportlichen Erfolg sind größere Stadien wirtschaftlicher als kleine Stadion. Bei ausbleibendem sportlichen Erfolg bedeuten geringere Investitionen selbstredend ein geringeres Finanzierungsrisiko.

Bewertung durch die Verwaltung
Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung und das Büro C|SIGHT haben zwar keine klare Empfehlung ausgesprochen, aber dennoch wertvolle Erkenntnisse für die Bewertung der Stadionvarianten geliefert:

- Die Stadionvarianten unterscheiden sich maßgeblich durch die Zuschauerkapazitäten und die Baukosten.
- Unter der von C|SIGHT getroffenen Annahme einer hohen Stadionauslastung werden die Effekte der höheren Fremdkapitalkosten bei höheren Baukosten von den steigenden Einnahmen aus dem Ticketverkauf ausgeglichen.
- Im realistischen Szenario geht die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung davon aus, dass alle Stadionvarianten in der Lage sind, die notwendige Fremdkapitalaufnahme zu refinanzieren, also die notwendigen Mittel für Tilgung und Zinszahlungen zu erwirtschaften.

Da bei allen Varianten dieselbe Eigenkapitalausstattung zugrunde gelegt wird, bedeutet dies, dass bei einer größeren Stadionvariante die zur Finanzierung der höheren Baukosten erforderliche zusätzliche Fremdkapitalaufnahme aus den höheren Einnahmen refinanzierbar ist. Dies bedeutet aber zugleich, dass jede Reduzierung der Fremdkapitalaufnahme durch öffentliche Förderung oder zusätzliches

Eigenkapital die Wirtschaftlichkeit in jeder Variante deutlich erhöht, da in diesem Umfang kein Kapitaldienst anfällt.

In Betracht kommt hier insbesondere eine Förderung durch das Land. Nach dem Benchmarking des Büros C|SIGHT lag die Beteiligung des jeweiligen Bundeslandes bei Stadionneubauten der letzten 15 Jahre (Mainz, Freiburg und Karlsruhe) zwischen 6,6% und 28,6% der Projektkosten. Wie bereits dargestellt würde die Reduzierung der Fremdkapitalaufnahme um bspw. 30 Mio. € (~ 9% der Kosten der großen Variante im Jahr 2028) einer jährlichen Entlastung von 1,8 Mio. € entsprechen. Ergänzend muss berücksichtigt werden, dass sich die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ausschließlich auf das Stadionprojekt selbst bezieht. Die Bedeutung der überregionalen Sichtbarkeit und Vermarktbarkeit der großen Stadionvariante für die Stadt Nürnberg in gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Hinsicht war nicht Gegenstand der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, können aber aus Sicht der Stadt Nürnberg Teil einer gesamtwirtschaftlichen Überlegung sein. Eine entsprechende Studie wurde bislang noch nicht beauftragt.

Nach den derzeitigen Annahmen kann hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit die Fortführung der Planung der großen Stadionvariante befürwortet werden. Für die kleine Stadionvariante wäre entsprechend des Vorschlags von C|SIGHT sowohl hinsichtlich des Kostenrahmens wie auch hinsichtlich der Realisierbarkeit der identischen Anzahl an Hospitality Kapazitäten eine Validierung angeraten. Wenn diese Stadionvariante weiterverfolgt werden sollte, müsste hierfür eine entsprechende vertiefte Funktionalplanung, sowie eine erneute Kalkulation des Kostenrahmens erfolgen.

3.4.2. Wirtschaftlichkeit Mantelbebauung

Die Historie deutscher Stadionbauten beruht im Wesentlichen auf Impulsen, die auf der Austragung von Fußball-Großevents wie Welt- und Europameisterschaften beruht. Entsprechende Zusatznutzungen spielten bislang eine untergeordnete Rolle. In Ländern ohne diese Historie von regelmäßigen Fußball-Großevents wie z. B. der Schweiz wurde schon früh auf zusätzliche Nutzungen großen Wert gelegt. Hieraus entstanden Stadien, die gesellschaftlichen Mehrwert unabhängig vom Fußball-Betrieb ermöglichen. Dies ermöglichte beispielsweise die erfolgreiche Umsetzung kommunaler Infrastrukturprojekte oder den Einstieg von privaten Finanzpartnern in einen bislang rein kommunalfinanzierten Markt.

Die Projektentwicklung einer möglichen künftigen Mantelbebauung ist noch nicht abgeschlossen. Auf Grundlage der derzeitigen Annahmen konnte noch keine Kombination aus Mantelbebauung und Nutzungsszenario definiert werden, die einen finanziellen Beitrag zur Stadionfinanzierung generieren könnte.

Die Projektgruppe prüft derzeit gemeinsam mit den Architekten AS+P verschiedene Optionen, ob im Stadionmantel Drittnutzungen oder städtische Nutzungen untergebracht werden können, deren Integration gesellschaftlichen oder wirtschaftlichen Mehrwehrt böte.

3.4.3.Gesellschaftsrechtliches Konstrukt

Der Begriff des gesellschaftsrechtlichen Aufbaus beschreibt die am Bau, der Finanzierung, des Betriebs und der Nutzung des Stadions beteiligten Partner und deren rechtliche Beziehungen.

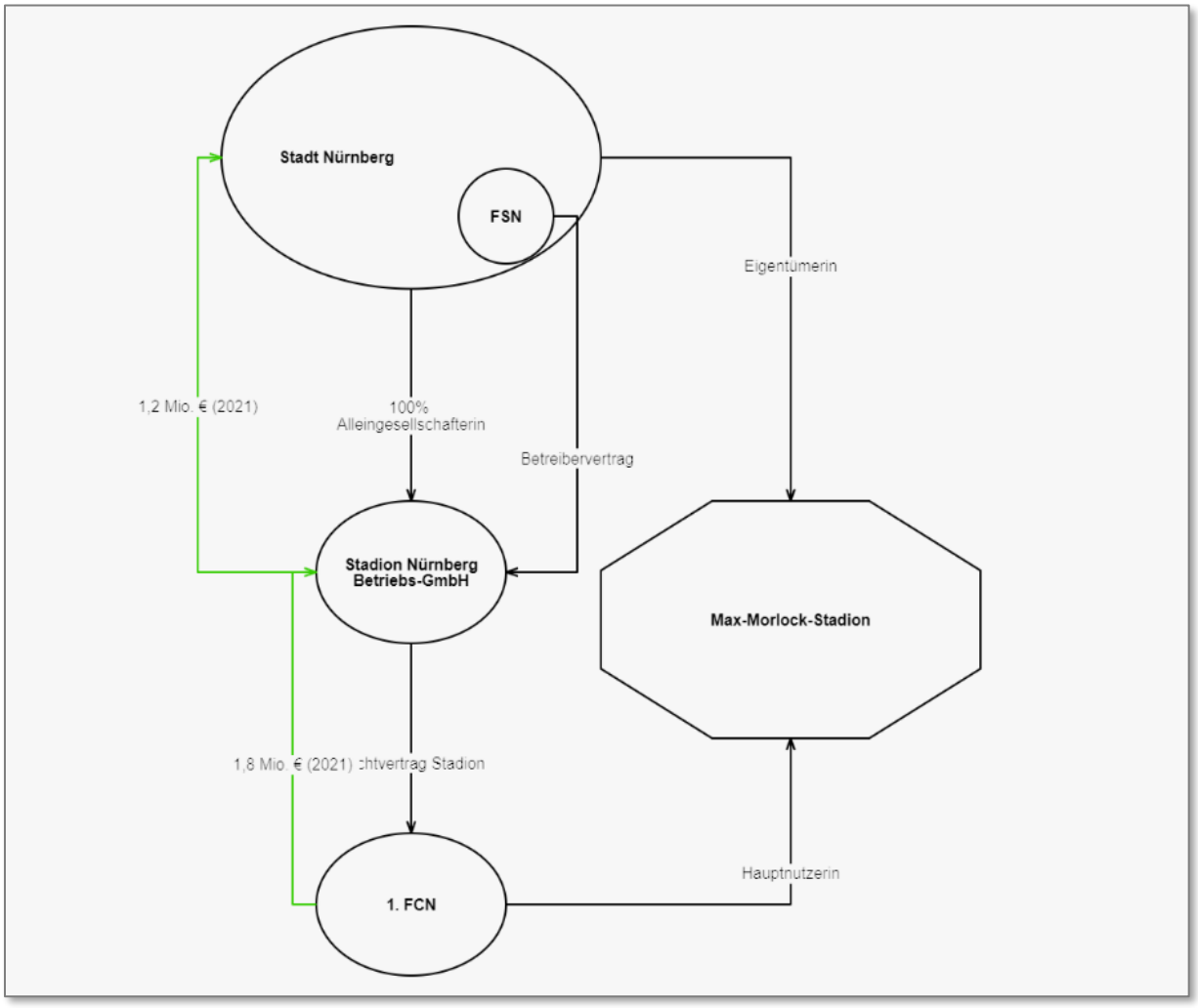


Abbildung 22: Aktuelles Gesellschaftsrechtliches Konstrukt Max-Morlock-Stadion

Gegenwärtig gestaltet sich der gesellschaftsrechtliche Aufbau wie folgt:

- Die Stadt Nürnberg ist heute alleinige Eigentümerin von Grundstücksflächen, auf denen u.a. das hauptsächlich zu Ligaspielen des 1. FCN genutzte Max-Morlock-Stadion errichtet ist. Die Eigentümerfunktion für das Stadion wird durch den städtischen Eigenbetrieb Frankenstadion (FSN) wahrgenommen. Der FSN ist derzeit die sogenannte „Objektgesellschaft“, die insbesondere für Bau-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen verantwortlich ist.
- Den eigentlichen Betrieb des Stadions hat der FSN über einen Betreibervertrag an die zu 100% der Stadt Nürnberg gehörende Tochtergesellschaft „Stadion Nürnberg Betriebs-GmbH“ vergeben, wonach das Stadion schwerpunktmäßig als multifunktionale Sport- und Veranstaltungsstätte gewerblich zu nutzen und zu bewirtschaften ist.
- Die Stadion Nürnberg Betriebs-GmbH hat wiederum mit dem Hauptnutzer „1. FCN e.V.“ einen Nutzungsvertrag für deren Nutzung des Stadions als Heimspielstätte des 1. FCN abgeschlossen.

Ziel aller Beteiligten ist es, das Stadion zu einer wirtschaftlich und sportlich zukunftsfähigen Spielstätte des 1. FCN fortzuentwickeln. Hierzu hat der Stadtrat den FSN beauftragt, den gesellschaftsrechtlichen Aufbau zu überprüfen und insbesondere mit Blick auf die erfolgreichen Stadionprojekte in Stuttgart und Freiburg so fortzuentwickeln, dass eine Einbindung möglicher Finanzpartner möglich ist.

Aktuell ist eine Beteiligung von Partnern am Stadion nicht möglich. Das Stadion steht im Eigentum der Stadt und ist dem FSN als Eigenbetrieb zugeordnet. Nach Art. 88 Abs. 1 der Gemeindeordnung sind Eigenbetriebe gemeindliche Unternehmen ohne eigene Rechtspersönlichkeit, die außerhalb der allgemeinen Verwaltung als Sondervermögen geführt werden. Eine Beteiligung privatrechtlich organisierter Partner am Eigenbetrieb ist deshalb rechtlich unmöglich. Im gegenwärtigen Aufbau müssten deshalb alle Sanierungsmaßnahmen am Stadion über den Haushalt des FSN finanziert werden. Mangels eigener Rechtspersönlichkeit des Eigenbetriebes haftet die Stadt Nürnberg vollständig für den Eigenbetrieb.

Private Partner können sich deshalb am Stadionprojekt nur beteiligen, wenn das Stadion in eine Privatrechtsform überführt wird. Gleichzeitig ermöglicht die Überführung des Stadions in eine Privatrechtsform unter Beteiligung Dritter eine Befreiung der Stadt Nürnberg von der bisherigen alleinigen Haftung für das Stadionobjekt.

Wie bisher kann und sollte zwischen den Ebenen Stadion (Objekt) und Stadionbetreib (Betreiber) getrennt werden. Gegenwärtig sind das der FSN als Objektgesellschaft und die Stadion Nürnberg-Betriebs GmbH als Betreibergesellschaft. Aufgrund der vorstehend genannten Gründe bedarf zur Beteiligung Dritter jedenfalls die Objektgesellschaft einer gesellschaftsrechtlichen Anpassung.

Für die vorliegende Stadtratsvorlage sind diesbezüglich keine Beschlussvorschläge vorgesehen. Sowohl die Prüfung als auch die nachstehenden Ergebnisdarstellungen dienen in erster Linie der vorgezogenen Feststellung, ob ein entsprechendes gesellschaftsrechtliches Modell auch vor dem Hintergrund der konkreten rechtlichen Verhältnisse in Nürnberg umsetzbar erscheint. Eine Umsetzung dieser Konzepte setzt aber sowohl hinsichtlich der möglichen Beteiligten, der Aufgabenverteilung und der steuerrechtlichen Beurteilung noch zahlreiche Vorarbeiten voraus. Die Stadtverwaltung geht davon aus, dass Entscheidungen zum gesellschaftsrechtlichen Aufbau im Laufe des Jahres 2024 mit dem Lenkungskreis abgestimmt und im Anschluss dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt werden können.

<u>Objektgesellschaft</u>
In Anlehnung an die Modelle in Stuttgart und Freiburg wurde gemeinsam mit Rödl & Partner untersucht, ob eine Überführung des Stadions in eine private Rechtsform möglich ist
Der FSN ist ein sogenannter Betriebsaufspaltungs-BgA (Betreib gewerblicher Art) der Stadt Nürnberg. Die Stadt Nürnberg hält im FSN das Stadion und überlässt dieses als wesentliche Geschäftsgrundlage entgeltlich der städtischen Tochter Stadion Nürnberg Betriebs-GmbH als Betriebsgesellschaft. Hieraus resultiert, dass sowohl das Objekt Stadion und wie auch die Gesellschaftsanteile an der Stadion Nürnberg Betriebs-GmbH als steuerverstricktes Betriebsvermögen auf Ebene des FSN gelten. Im Vordergrund der Prüfung stehen deshalb insbesondere steuerrechtliche Fragen nach dem Umwandlungssteuerrecht, des Umsatzsteuergesetzes sowie die Grunderwerbssteuer. Ziel der Gestaltung muss es sein, dass weder stillen Reserven aufzudecken noch Vorsteuer zurück zu erstatten noch Grunderwerbssteuer zu entrichten sind.

Der in Parallelität zum Freiburger und Stuttgarter Modell geprüfte gesellschaftsrechtliche Aufbau für die Objektgesellschaft wäre wie folgt: Die Stadt Nürnberg würde eine GmbH & Co. KG gründen und in diese sämtliche wesentliche Betriebsgrundlagen des aktuellen Betriebsaufspaltungs-BgA FSN einbringen. Aufgrund der besonderen Lage des Stadions im Nürnberger Reichsparteitagsgelände ist derzeit nicht beabsichtigt, das Grundeigentum am Stadiongrundstück zu übertragen. Stattdessen soll der Objektgesellschaft ein Erbbaurecht am Stadiongrundstück eingeräumt und zusammen hiermit lediglich das Gebäude selbst übertragen werden. Ebenfalls einzubringen wären die Gesellschaftsanteile an der Stadion Nürnberg Betriebs-GmbH. Für die Stadion Nürnberg Betriebs-GmbH würde sich durch die Umwandlung des BgA FSN zur Objektgesellschaft lediglich die Gesellschafterin verändern. Da im Übrigen alle Verträge mit übergehen würden, würde der Betreibervertrag der Stadion Nürnberg Betriebs-GmbH mit dem FSN nach der Umwandlung mit der Objektgesellschaft unverändert fortgesetzt werden können.

Vorbehaltlich einer verbindlichen Auskunft bei der zuständigen Finanzbehörde gehen sowohl Rödl & Partner wie auch KaSt/5 davon aus, dass eine solche Umwandlung und Überführung des Stadions in eine GmbH & Co. KG sowohl rechtlich wie auch steuerrechtlich möglich ist, ohne dabei erhebliche Steuerlasten aus der Aufdeckung von stillen Reserven oder der Grunderwerbssteuer zu verursachen. An der Objektgesellschaft als GmbH & Co. KG ist sodann eine Beteiligung von Partnern möglich. Konkrete Beteiligungskonzepte müssen in Abstimmung mit den möglichen Partnern individuell vereinbart werden. Für die Entscheidung des Stadtrats zur Gründung der Objektgesellschaft würden dann auch die Gesellschaftsverträge und Verträge mit Partnern zur Entscheidung vorgelegt.

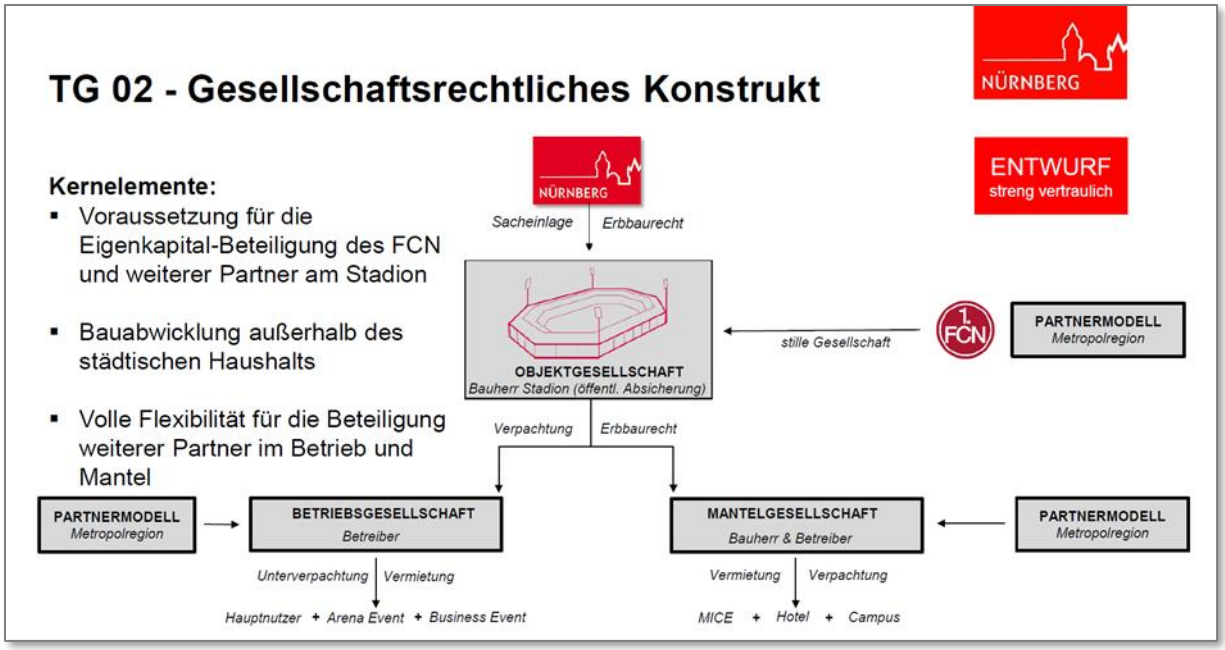


Abbildung 23: Mögliches Gesellschaftsrechtliches Konstrukt Max-Morlock-Stadion

Betriebsgesellschaft

Derzeit wird das Stadion von der städtischen Tochtergesellschaft Stadion Nürnberg Betriebs-GmbH betrieben, die in diesem Zuge das Stadion wieder an den 1. FCN als Hauptnutzer verpachtet hat. Der 1. FCN hat Interesse, das Stadions im Ganzen alleine oder gemeinsam mit einem Partner zu pachten und selbst zu betreiben.
Der gesellschaftsrechtliche Aufbau ist an dieser Stelle sehr flexibel und lässt sämtliche Gestaltungen zu. Für die Erarbeitung einer entsprechenden Entscheidungsvorlage werden neben den wirtschaftlichen Interessen auch die vergaberechtlichen und wettbewerbsrechtlichen Rahmenbedingungen gemeinsam mit Rödl & Partner geprüft.

Mantelgesellschaft

Hinsichtlich der möglichen Mantelbebauungen wird geprüft, ob diese durch eine eigenständige Mantelgesellschaft gebaut und oder betrieben werden könnten. Ziel einer solchen Gestaltung wäre die Schaffung einer Möglichkeit für private Partner, sich an einer haftungsrechtlich von der Objektgesellschaft getrennten Einheit finanziell an den Mantelnutzungen zu beteiligen und so das Investitionsrisiko der Objektgesellschaft zu reduzieren.

3.5. Empfehlung Stadionvariante

Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten weisen die drei Stadionvarianten im „realistic casenahezu identische positive „Discountet Cash Flows“ (dt. abgezinster Zahlungsstrom) für die nächsten 30 Jahre aus. Die Kleine Variante ist im „pessimistic case“, die Große im „optimistic case“ vorteilhaft. Angesichts des Marktpotentials der Metropolregion Nürnberg, den empirischen Erfahrungswerten der Auswirkungen bisheriger Stadionprojekte, dem im Benchmark überdurchschnittlich hohen Fanpotential des 1. FC Nürnberg, der erheblich größeren Wettbewerbsfähigkeit für nationale und internationale sportliche Großveranstaltungen, der damit einhergehenden gesellschaftspolitischen Bedeutung und der deutlich größeren Chancen auf Fördergelder wird von allen Beteiligten die Umsetzung der Großen Variante empfohlen.

3.6. Umfeldentwicklung

Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie Stadion bezieht explizit die Umfeld-Gestaltung mit ein, da eine isolierte Betrachtung des Stadions den großen Chancen, aber auch den Notwendigkeiten im Sinne des Sports nicht gerecht wird. Die Vorteile, die der Sport und die Entwicklung eines Sportcampus im Stadionumfeld unserer Stadtgesellschaft bietet, sind enorm. Vor diesem Hintergrund hat der Nürnberger Stadtrat am 25.09.2019 die Sport-Agenda für den Breiten- und Leistungssport in Nürnberg verabschiedet. Hierin sind verschiedene infrastrukturelle Maßnahmen beschrieben und befürwortet, die erforderlich sind, um die Voraussetzungen für das Sporttreiben in unterschiedlichen Ausprägungen zu schaffen beziehungsweise zu optimieren.

Der geplante Wegfall von Sporthalle und Leichtathletikanlage im Stadion erfordert eine Ersatzschaffung im direkten Umfeld. Somit bietet sich im Rahmen der Entwicklung des Stadionumfeldes die beispiellose und historische Chance, der städtischen Sportstättenentwicklung einen enormen Impuls zu geben und den Volkspark Dutzendteich zu einem Sport- und Freizeitcampus Dutzendteich umzugestalten und gleichzeitig Bewegungsangebote für ALLE bereitzustellen, die Gesundheitsförderung und Steigerung der Lebensqualität durch Bewegung, Teilhabe und Sozialisation fördern. Nicht zuletzt liegt das Stadionareal im durch die Sport-Agenda für eine weitere Konzentration leistungssportlicher Infrastruktur vorgesehenen Leistungssportzentrum Südost, was eine effektive Zusammenarbeit mit den Einrichtungen des Leistungssports ermöglicht, wie z.B. der Eliteschule des Sports oder des Haus der Athleten mit den dort zugehörigen Nachwuchsleistungssportlerinnen und -sportlern.

Bausteine der Umfeld Entwicklung

Ziel: Schrittweise Entwicklung des Stadionumfeldes zu den sich aus dem Stadionneubau ergebenden Abhängigkeiten. Mehrfachhalle, Kleinfelder und Bewegungspark als wichtiges Element, um das Defizit an gedeckten Sportanlagen im Nürnberger Süden zu verringern.

- Mehrfach-Sporthalle für Schul- und Vereinssport
- Erweiterung der Angebote für die benachbarte Eliteschule des Sports
- Basis für Entwicklung Bundesstützpunkt (BSP) Rollstuhl Basketball
- Heimathalle und Funktionsräume für den aktuell sehr erfolgreichen BSP Ringen
- Einbindung BSP Triathlon und *DAV* (Büros für Stützpunkte und Trainingshallen)
- Veranstaltungshalle für kleinere Großsportveranstaltungen (derzeit nur eine Halle im Stadtgebiet mit mehr als 199 Plätzen (BBZ) (z.B. Rhythmische Sportgymnastik, Hockey, Ringen, Handball 4. Liga u.a.)
- Trainingshalle für die Nürnberg Falcons Basketball (Anforderung 1. + 2. Liga)
- Einbindung Verwaltungseinheiten SpS und BLSV in Baukörper
- Räumlichkeiten für Physiotherapie und medizinische Betreuung Leistungssport

Auch die Außenflächen können zur Belebung des Umfeldes der Halle und des gesamten Areals mit zwei Kleinspielfeldern Basketball, einem Bewegungspark und weiteren Bewegungsflächen (aus Sportentwicklungsplanung) von der Bevölkerung genutzt werden. Somit kann der Fehlbedarf an öffentlicher Bewegungsfläche für Kinder, Jugendliche und Erwachsene teilweise gedeckt und die

Attraktivität des Naherholungsgebietes weiter gesteigert werden. Das große Ziel, Belebung des Areals durch den Breitensport, wird durch diesen Baustein umgesetzt.

Errichtung eines kleinen Stadions auf dem Nebenplatz 1

Durch den Stadionumbau entfallen die bisher dort vorhandenen leichtathletischen Anlagen; damit entfällt der einzige mögliche Austragungsort für leichtathletische Wettkämpfe mit größerer Anzahl an Zuschauenden im Stadtgebiet. In der Machbarkeitsstudie wurde hierzu ein möglicher Neubau eines kleinen Stadions auf dem Gelände des Nebenplatz 1 in die Planung eingebracht. Auf dem derzeitigen Stadionnebenplatzplatz 1 findet Sportunterricht sowie Vereinstraining statt. Diese Nutzungen wären künftig im kleinen Stadion nicht mehr möglich, könnten bei geschickter Planung an anderer Stelle kompensiert werden.

Das kleine Stadion wird benötigt für:

- Bundesliga Frauenfußball (1. und 2. Frauenbundesliga),
- American Football
- Leichtathletik-Meisterschaften (regional oder auch national)
- FCN Nachwuchsleistungs- Teams mit der U17, U19 und insbesondere U23
- Breitensportveranstaltungen (Bundesjugendspiele, Sportabzeichen, große Sportfeste, überregionale Turniere)
- Schulsport

Je nach geplanter zukünftiger Nutzung wird eine Größenordnung 15.000-18.000 Plätze (Leichtathletik DM) oder nur 4.000-5.000 Plätze benötigt.

Nebenplatz 2, Jedermann-Sportplatz, Eistrainingshalle

In die weitere Entwicklung des Stadionumfelds sind auch die Veranstaltungshalle ARENA Nürnberger Versicherung, der Nebenplatz 2 und der Jedermann Sportplatz einbezogen. Nicht zuletzt aufgrund des Alters der ARENA erscheint an dieser Stelle eine komplette Neugestaltung sinnvoll. Ein weiterer Vorteil wäre, dass durch eine gute Umsetzung eine weitere Eisfläche für Training (EHC 80, Eiskunstlauf, etc.), für Schulen sowie den öffentlichen Eislauf für die Bevölkerung entstehen könnte, die in Nürnberg dringend gebraucht wird, ebenso wie die Fußballplätze und ein echtes Jedermann-Sportfeld.

Diese Entwicklung bringt viele Vorteile für den Sportstandort Nürnberg:

- Erhalt der Leichtathletik-Infrastruktur mit der Möglichkeit nationale (Jugend) Meisterschaften durchzuführen
- Attraktive Heimat für FCN Frauen- und Jugendteams aus dem NLZ des FCN
- Umlegung der RAMS Heimspiele auch bei Rock im Park und Norisring Rennen möglich (12 Wochen im Jahr).
- Platzierung einer Mehrfachhalle (Vereine/ BBS/ Trainingsbetrieb Falcons auf dem Gelände
- Erhalt der Anzahl der Nebenplätze für den Vereinssport
- Entwicklung eines attraktiven Sport-, Bewegungs- und Erholungsareals für die Bevölkerung

Priorisierung der einzelnen Nutzungen

1a. Sporthalle für Schul- und Vereinssport
1b. Kleines Stadion (Leichtathletik, Fußball,etc.)
2. Jedermann-Sportplatz 1+2
3. Nebenplatz 2 mit 2 Spielfeldern
4. Eistrainingshalle und Trainingsplatz 3
5. Arena

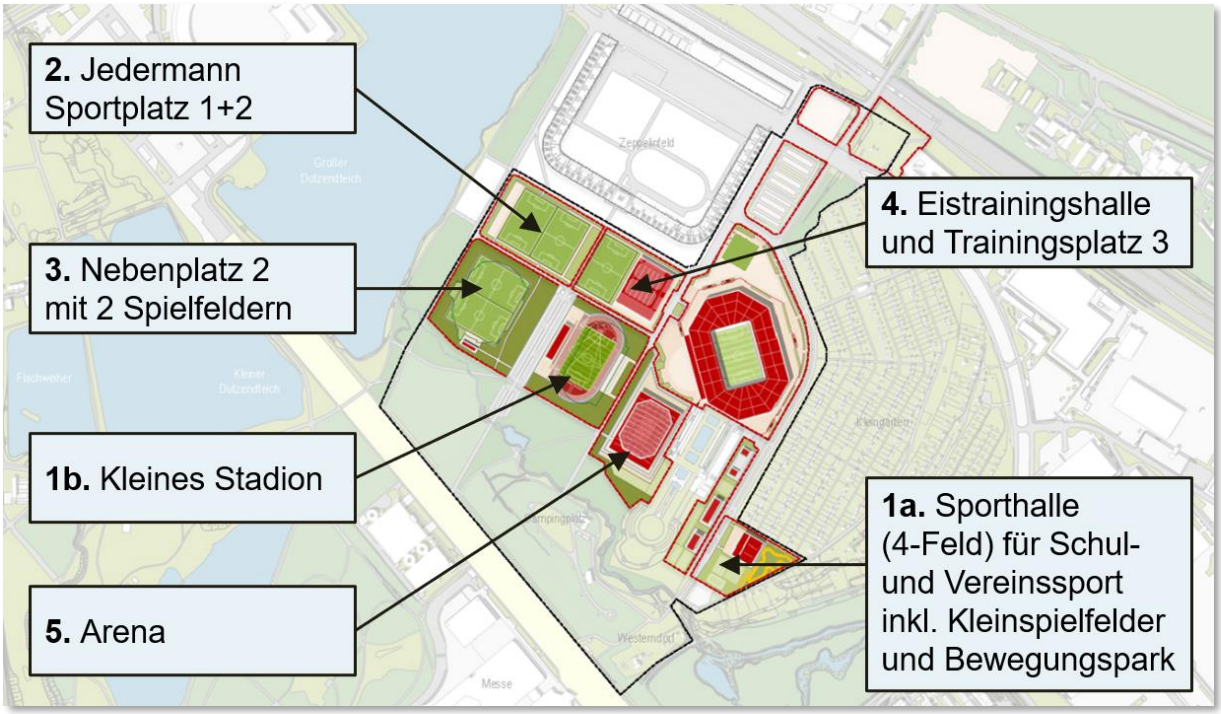


Abbildung 24: Umfeldentwicklung Priorisierung der einzelnen Nutzungen, Machbarkeitsstudie

Derzeitige Betrachtung der einzelnen Nutzungen und deren Herausforderungen

1a. Sporthalle für Schul- und Vereinssport

Eine Möglichkeit der Errichtung einer Sporthalle für Schul- und Vereinssport (4-Feldhalle) wird vertieft auf dem Standort des SÖR-Betriebshofes an der Hans-Kalb-Str. geprüft und untersucht. Voraussetzung für die Errichtung an dieser Stelle ist aber eine Verlagerung des SÖR-Betriebshofes. Alternativ werden weitere Standorte geprüft, insbesondere eine Verortung in der Mantelbebauung des Stadions, wobei dies natürlich nicht die Wirtschaftlichkeit der Mantelbebauung schmälern sollte. Erste Alternativstandorte für den SÖR Betriebshof in der Umgebung wurden untersucht und Gespräche mit dem Eigenbetrieb geführt. Eine Verlagerung des Betriebshofes hätte für SÖR zudem den Vorteil, dass eine Zusammenführung mit dem Betriebshof in Fischbach einfacher möglich ist und die Abläufe optimiert werden können. Für die Verlagerung sind jedoch Kosten für Grundstückserwerb oder Miete sowie den Bau eines neuen Betriebshofs notwendig.



Abbildung 25: Schemaskizze Mehrfachsporthalle SÖR Betriebshof, Quelle: AS+P

Es wurden erste Funktionalplanungen und Varianten für die 4-Feld-Halle und Kleinspielfelder erstellt, um zu prüfen, ob diese auf dem Baufeld mit dem benötigten Raumprogramm untergebracht werden können. Wie in der untenstehenden Abbildung ersichtlich, ist das Baufeld ausreichend und alle Bedarfe können untergebracht werden, ohne dass große Eingriffe in den Baumbestand und in unversiegelte Flächen notwendig werden. Auch die Thematik Breitensportcluster, in der Machbarkeitsstudie angrenzend zum Stadionbad situiert, könnte auf dem Grundstück untergebracht werden. Die Eingriffe in den Baumbestand am Stadionbad werden dadurch reduziert.
In den Prozess sind eingebunden: SÖR, LA, Stpl, UwA, SpS, BoB

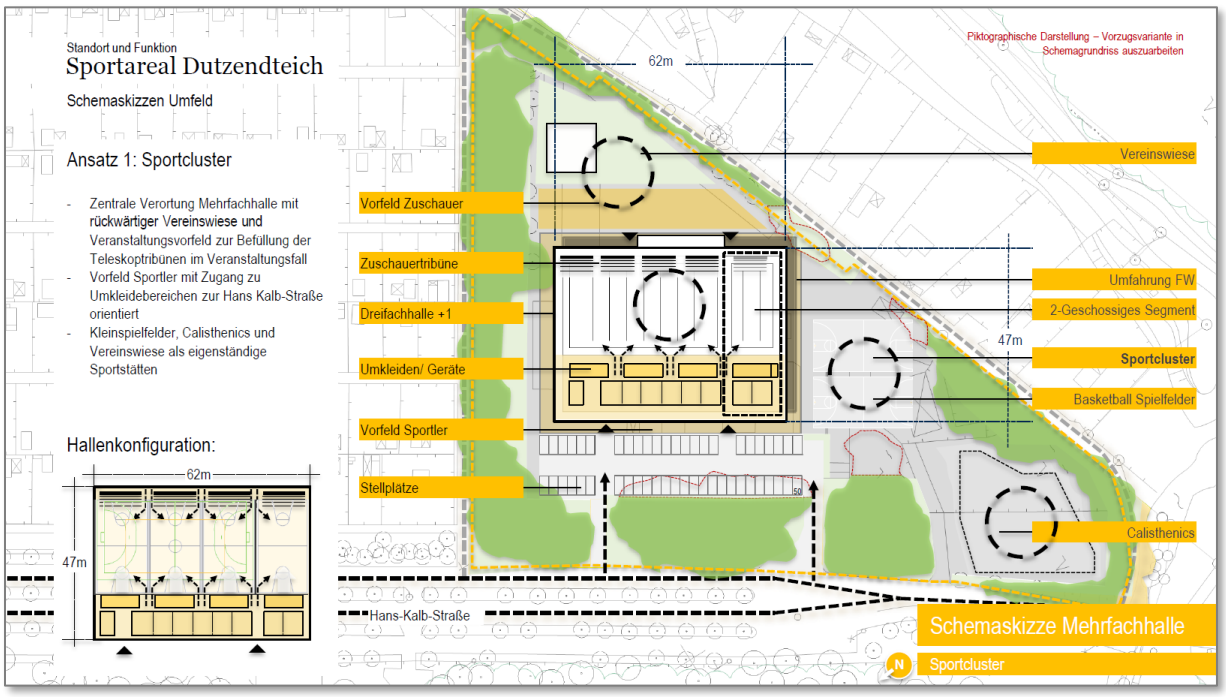


Abbildung 26: Schemaskizze Mehrfachsporthalle SÖR Betriebshof, Quelle: AS+P

Sachstand:

- Vorhaben innerhalb des geltenden Planungsrechts grundsätzlich umsetzbar
- Erforderliche Festlegung Untersuchungsumfang Natur- und Umweltschutz sowie Umgang mit dem Flächendenkmal wurden erarbeitet
- Vorbereitet werden zudem weitere Standortanalysen (Integriert im Stadionumbau, mögliche Standorte in der Stadt Nürnberg)
- Erste Alternativstandorte für den SÖR-Betriebshof wurden untersucht. Im nächsten Schritt werden die Eigentümergespräche intensiviert und die Kosten ermittelt
- Zudem wird die Variante Sporthalle als Mantelnutzung am Stadion vertieft untersucht

<u>1b. Kleines Stadion</u>
Die Möglichkeit der Errichtung eines Kleinen Stadions auf dem Nebenplatz 1 wird derzeit vertieft in verschiedenen Varianten geprüft. Das sogenannte kleine Stadion ist auf dem derzeitigen Nebenplatz 1 situiert.

Im weiteren Verlauf der Planungen wurden verschiedene Varianten (siehe nachfolgende Abbildungen) untersucht. Umso höher die Zuschauerzahlen und die Anforderungen an die Leichtathletik definiert werden, desto größer ist der Eingriff in Baumbestand und unversiegelte Flächen. Dazu laufen derzeit viele Gespräche, insbesondere mit den Fachverbänden.

Zudem zeigt sich, dass für die maximale Variante der Platz auf dem Baufeld nicht ausreichend ist und eine Kurve in den Kurt-Leucht-Weg hineinragen würde. Realistisch kann auf dem Baufeld die kleine Variante untergebracht werden. Die Durchführung einer großen Deutschen Leichtathletikmeisterschaft mit den geforderten Zuschauerzahlen wäre an dieser Stelle somit nicht möglich. Durchführbar wären jedoch deutsche Jugendmeisterschaften und bayerische Meisterschaften sowie die angezeigten Bedarfe für den Spielbetrieb von American Football sowie Fußball-Teams des FCN.

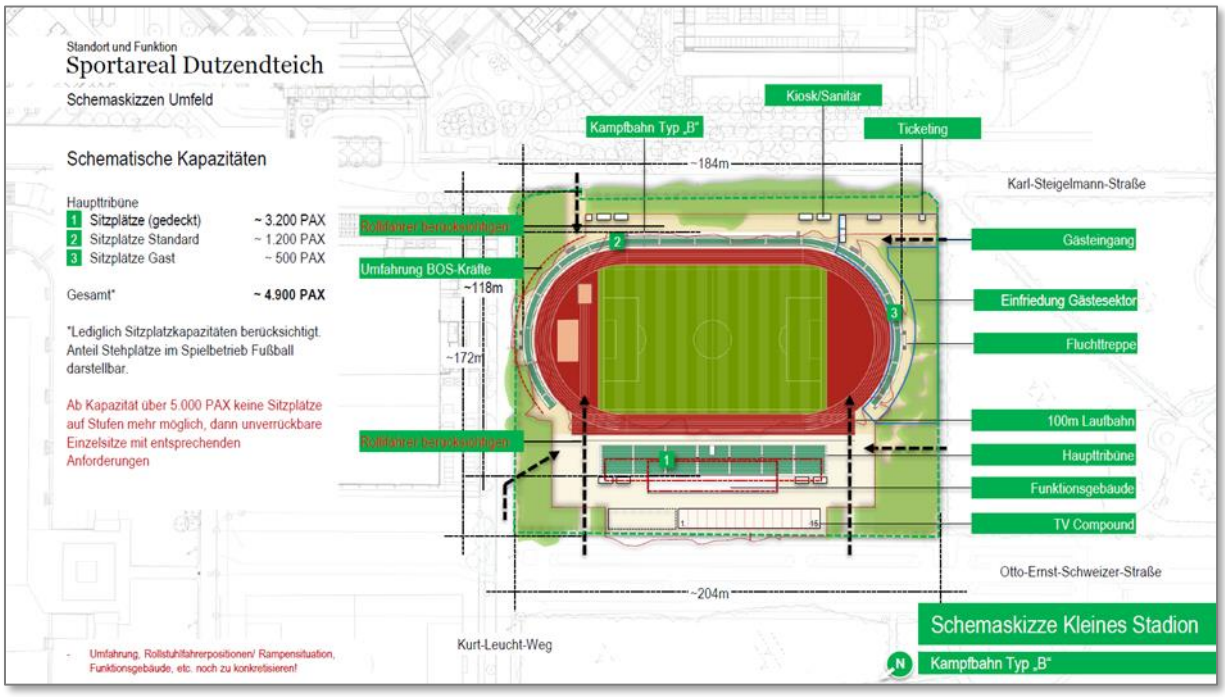


Abbildung 27: Kleines Stadion
Kleine Lösung ohne die Möglichkeit der Durchführung einer Deutschen Leichtathletikmeisterschaft, Quelle: AS+P

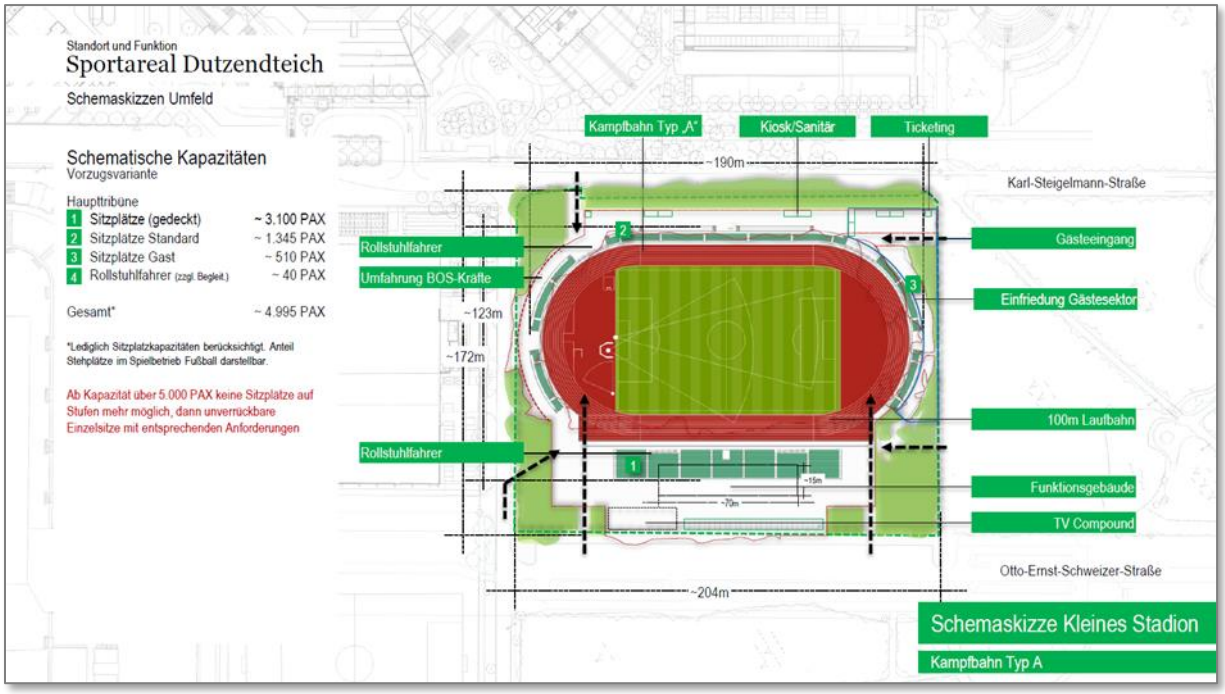


Abbildung 28: Kleines Stadion
Große Lösung mit der Möglichkeit der Durchführung einer Deutschen Leichtathletikmeisterschaft, Quelle: AS+P

Aufgrund des Planungsrechts ist eine Untersuchung von Standortalternativen im Umgriff notwendig. Hierzu werden zwei Szenarien erarbeitet: Eine große Lösung mit der Möglichkeit der Durchführung einer Deutschen Leichtathletikmeisterschaft und eine kleine Lösung ohne die Möglichkeit der Durchführung einer Deutschen Leichtathletikmeisterschaft. In den Prozess eingebunden: Stpl, UwA, SpS, BoB

Sachstand:

- Für das Vorhaben ist ein Verfahren zur Schaffung des notwendigen Planungs- und Baurechts notwendig.
- Der erforderliche Untersuchungsumfang für Natur- und Umweltschutz, Baurechtsschaffung sowie zum Umgang mit dem Flächendenkmal wurde erarbeitet.

<u>2. Jedermann–Sportplatz 1+2</u>
Die Möglichkeit der Errichtung von zwei Sportplätzen wird in den nächsten Schritten geprüft. Bei einem Rückbau der Arena könnten zudem auf der Fläche langfristig drei Sportplätze untergebracht werden. Im Moment werden diese Flächen ausschließlich für Veranstaltungen und Vermietungen genutzt. In den Prozess eingebunden: Stpl, UwA, SpS.

Sachstand:

- Das Vorhaben ist innerhalb des geltenden Planungsrechts grundsätzlich umsetzbar.
- Der erforderliche Untersuchungsumfang für Natur- und Umweltschutz und hier insbesondere auch das Wasserrecht wurden erarbeitet.

<u>3. Nebenplatz 2</u>
Die Möglichkeit der Errichtung von zwei Sportplätzen (anstatt einer Spielfläche) sowie verschiedene Nutzungsmöglichkeiten werden in den nächsten Schritten geprüft. In den Prozess eingebunden: Stpl, UwA, SpS.

Sachstand:

- Vorhaben innerhalb des geltenden Planungsrechts grundsätzlich umsetzbar, wenn nicht größere Bauten entstehen sollen.
- Der erforderliche Untersuchungsumfang für Natur- und Umweltschutz wurde erarbeitet.

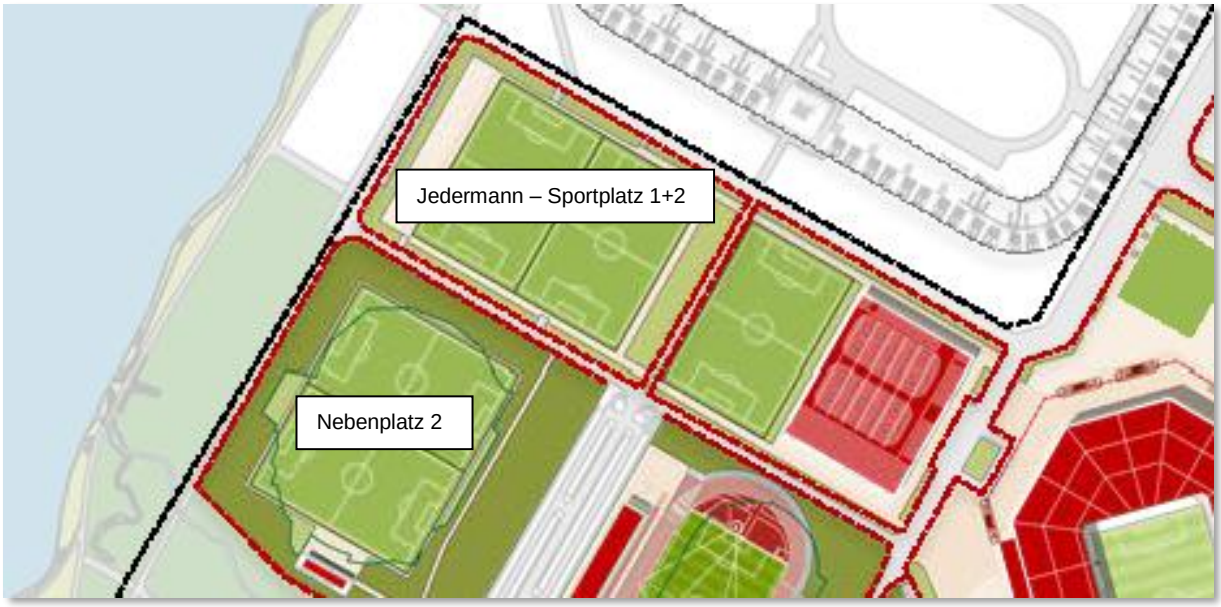


Abbildung 29: Flächenumgriff Jedermann Sportplatz 1+2 und Nebenplatz 2, Quelle: Machbarkeitsstudie

5. Arena

Die Multifunktionalhalle (ARENA Nürnberger Versicherung) wurde in den Untersuchungsumfang mit aufgenommen. Es ist noch nicht klar, ab welchem Zeitpunkt mit einer Sanierung bzw. Neubau zu rechnen ist. Als möglichen Standort ergab die Machbarkeitsstudie den derzeitigen Parkplatz S1. In den nächsten Schritten wird untersucht, ob der Standort realisierbar wäre, oder ob es einen besseren Alternativstandort gibt. Bei einem möglichen Neubau ergibt sich die Chance, die derzeitige Arena soweit zurückzubauen, dass die vorhandenen Eislaufflächen erhalten werden und dem Breitensport und der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden können.
In den Prozess eingebunden: Stpl, UwA, Sps, BoB

Sachstand:

- Der erforderliche Untersuchungsumfang für Natur- und Umweltschutz wurde erarbeitet.

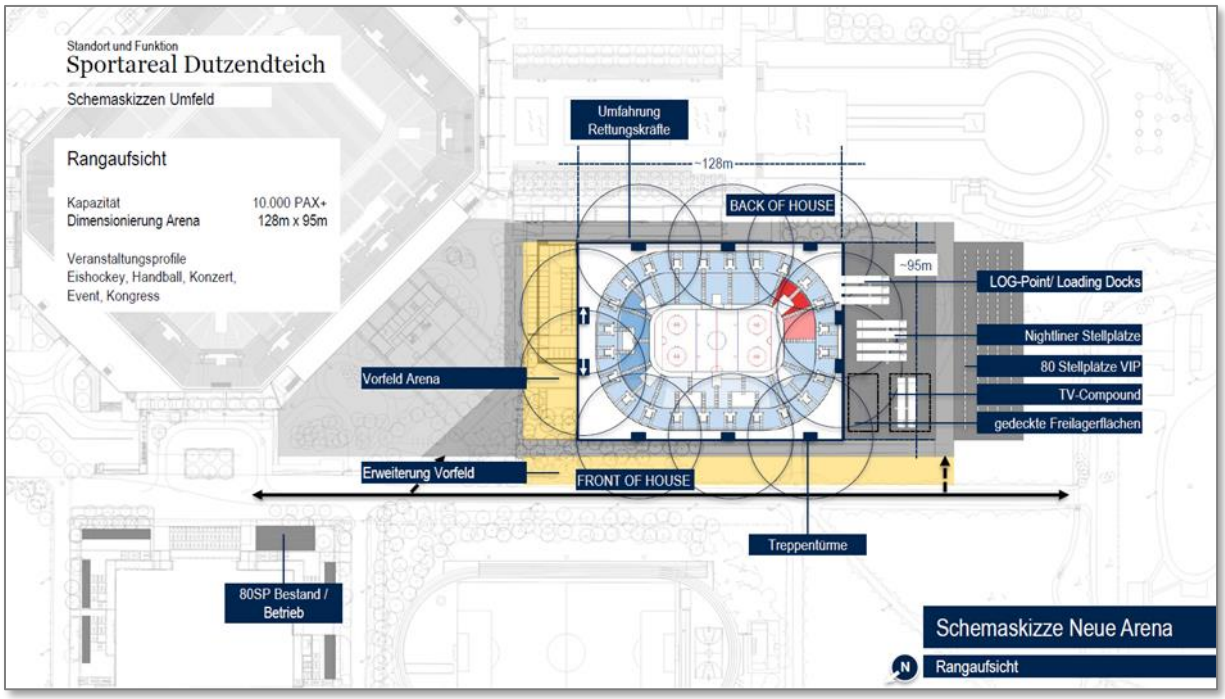


Abbildung 30: Schemaskizze ARENA, Quelle: AS+P

Planungsrecht

Sowohl für den Vollumbau des Stadions, als auch insbesondere der Planungen im Stadionumfeld ist das Planungsrecht sowie insbesondere die Auswirkungen auf die weiteren Gesetze des Natur- und Denkmalschutzes sowie des Wasserrechts zu beachten. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) stellt in großen Bereichen der Machbarkeitsstudie Sonderbaufläche mit dem Schwerpunkt der Freiflächennutzung dar. Teile des Umgriffs befinden sich aber auch in der Darstellung Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage. Einen Bebauungsplan gibt es für das Stadionumfeld nicht. Um Planungsrecht für die Bausteine aus der Machbarkeitsstudie zu schaffen, sind verschiedene Verfahren zur Baurechtsschaffung notwendig.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist notwendig, da das kleine Stadion mit der geplanten Baumasse (Tribünen, Funktionsbereiche, Erschließung) nicht den Darstellungen der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage entspricht. Auf Grund der Mantelnutzung im Stadion (Hotel, Sport Innovation Campus), die nicht der Darstellung Sonderbaufläche mit Schwerpunkt Freiflächennutzung entspricht, und den vielen Einzelvorhaben im Gebiet ist zudem die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens über den Umgriff der Machbarkeitsstudie anzustreben. Im Laufe des weiteren Prozesses können bei Bedarf für die einzelnen Projekte selbständige Bebauungspläne aus dem Umgriff herausgelöst werden, dies ist durch entsprechende Beschlüsse zu hinterlegen.
Die Belange des Naturschutzes sind im Bauleitplanverfahren bzw. dem Genehmigungsverfahren abzuarbeiten. Insbesondere die Themen Artenschutz, Eingriff / Ausgleich, Biotope, Waldausgleich, Verkehr, Lärm sowie Klima und Energie sind in den jeweiligen Verfahren abzuarbeiten oder separat zu beachten. Als Fazit ist festzuhalten, dass geplante Vorhaben, die mit dem derzeit bestehenden Planungsrecht und -zielen nicht übereinstimmen, eine Anpassung über entsprechende Bauleitplan-Verfahren (FNP, BP, etc.) erforderlich machen werden. Ebenso ist bei den einzelnen Bausteinen die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens und die Beteiligung des Baukunstbeirates zu prüfen.

Umwelt- und naturschutzrechtliche Belange

Eine sehr wesentliche Entscheidungsgrundlage im Spannungsfeld Planungsrecht – Planungserfordernis stellen u.a. naturschutzfachliche, wasser- und immissionsschutzrechtliche Belange dar und deren Verifizierung vor Beginn der konkretisierenden Planungen. Es handelt sich hierbei u.a. um „öffentliche Belange“ i.S. des Planungsrechts; - insbesondere:

- Biotope: Naturschutzrechtlicher Schutz nach § 30 BNatSchG (ggf. Antrag auf Ausnahmegenehmigung und Erfordernis eines Ausgleichs); Lebensraumtypen nach Anhang 1 FFH-Richtlinie; Biotope gemäß dem Kartierschlüssel der Stadtbiotopkartierung
- Stadtbiotope: geschützte Landschaftsbestandteile nach §29 BNatSchG; ggf. Änderung durch den Umweltausschuss oder Stadtrat
- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung: in Abhängigkeit von der Planungsrechtschaffung entweder nach BNatschG / BayKompV bzw. nach der Nürnberger Wertliste im Rahmen der Bauleitplanung gem. §1a Abs. 3 BauGB; Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung mit Ausgleichskonzept; Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen
- Artenschutzrecht: Artenschutzkartierung mit saP, Verminderungs- / Vermeidungsmaßnahmen ggf. CEF- und FCS-Maßnahmen ggf. artenschutzrechtliche Ausnahme durch die RMF;
  Wald: Bei Inanspruchnahme von Waldflächen i.S. BayWaldG sind Rodungserlaubnis und Ersatzaufforstungen erforderlich (Genehmigungsbehörde AELF)
- Abgrabungen, Kampfmittelfreiheit sowie Rodung, ggf. Anwendung BaumSchVO: Prüfung ob eine Abgrabungsgenehmigung für die Herstellung der Kampfmittelfreiheit erforderlich ist (BoB); die BaumSchVO findet nur im Stadtgebiet innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Anwendung
- Wasserrecht:
  - Teile des Planungsgebietes befinden sich im amtlich festgesetzten ÜSG des Gewässersystems Langwassergraben bzw. dem vorläufig gesicherten ÜSG des Fischbach. Gem. der aktuellen Planung sind hier insbesondere der 2. und 4. Nebenplatz betroffen. Gem. der §§ 78 und 78a WHG sind die Errichtung baulicher Anlagen,

Geländeveränderungen, etc. in solchen ÜSGs grundsätzlich untersagt und nur ausnahmsweise zulässig, wenn die jeweiligen Voraussetzungen des WHG erfüllt sind und die Untere Wasserrechtsbehörde (Umweltamt, Abt. 2) eine entsprechende Zulassung erteilt.
    - Im gesamten Planungsgebiet ist mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen. Dies ist bei der Planung der Tiefbauten zu berücksichtigen.
    - Gem. § 55 WHG ist das anfallende Niederschlagswasser wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes wird eine Versickerung schwer möglich sein und so eine Einleitung in die vorhandenen Gewässer erfolgen müssen. Hier sollte möglichst frühzeitig ein entsprechendes Entwässerungskonzept anhand Größe und Beschaffenheit der zu entwässernden Flächen erstellt werden, um so frühzeitig die Größe notwendiger Rückhalte- und Reinigungseinrichtungen einschätzen und in der Planung berücksichtigten zu können.
- Insgesamt sind die wasserwirtschaftlichen Belange fundiert in der Umweltprüfung bzw. dem Umweltbericht darzustellen. Dabei ist auch auf die Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie einzugehen und darzulegen, dass bei der Planung die §§ 27 und 47 WHG (Verbesserungsverhinderungsverbot und Verschlechterungsverbot bzgl. der betroffenen Grundwasser- und Oberflächenwasserkörper) beachtet wird.
- Immissionsschutzrecht: Sportanlagenlärm, Lärm technischer Anlagen, Freizeit-/Event-Nutzungen, Baulärm (während der Errichtung und Umbau), Verkehr, Licht; Konkretisierung i.R. der Planung durch Gutachten (DIN 18005 (Bauleitplanung), 18.BImSchV, TA Lärm, AVV Baulärm, usw.). Umweltprüfung: im Rahmen des / der Bauleitplanverfahren ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen (Darstellung der Ergebnisse mittels Umweltbericht)
- Umweltverträglichkeitsprüfung: Prüfung der UVP-Pflicht gem. Anlage 1 UVPG, ggf. Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung mit UVP-Bericht
- Klima: Klimatisches Gutachten, kleinklimatische Eingriffe, Stadion sowie unmittelbares (versiegeltes) Stadionumfeld mit Arena aktuell bioklimatisch weniger günstig
  → Gebäudebegrünungsmaßnahmen sowie weitere Begrünungsmaßnahmen im Umfeld wo immer möglich, um bioklimatische Situation zu verbessern; Kaltluftvolumenstrom sowie Kaltluftlieferung der Grün- und Freiflächen nördlich und westlich des aktuellen Stadions hoch bis sehr hoch
  → Erhalt / Ausweitung sowie Weiterqualifizierung der Grün- und Freiflächen als lokale Kaltluftliefergebiete, Berücksichtigung von Frischluftströmungen bei Gebäudeplanungen (Höhe sowie Ausrichtung der Gebäude)
  → Flurwinde im Stadionumfeld aus Osten kommend
  → generell Fokus neben Klimaschutz und Energieeffizienz auf Klimaanpassungsmaßnahmen erforderlich;
  Abgleich der Vorhaben / Konzepte durch Gutachten (StR-Beschluss / UwA);
- Entwässerung: Niederschlagswassermanagementkonzept
- Freiraum: Freiraumplanerisches Konzept, Eingriff in bestehende urbane Parklandschaft Dutzendteich (Freiraumtypen, Freiraumfunktion und Freiraumverbindung)

Die Aufzählung ist bei vertiefender Planung fortzuschreiben. Ziel ist die Vermeidung und Verminderung von Eingriffen. Wesentliches Element ist dabei i.d.R. auch eine Alternativenprüfung. Wenn Alternativen (auch alternative Standorte für Teilprojekte) nicht möglich sind, um die vom (Teil-) Projekt verfolgten Ziele zu erreichen, ist dies konkret zu begründen/belegen und eine Kompensation erforderlich. Betroffenheiten werden insbesondere für den Umgriff des geplanten Leichtathletikstadions erkannt.

Flächendenkmal

Die Festsetzung des Areals als Flächendenkmal gibt den grundsätzlichen Rahmen für die weitere Entwicklung vor. Raumgreifende Neubauten auf dem Gelände werden unabhängig vom Standort kritisch gesehen. Generell verschließt sich die Denkmalpflege nicht gegenüber baulichen

Entwicklungen auf dem Areal. Baukörper sollen sich städtebaulich sensibel einfügen und nicht als Fremdkörper im Areal wahrgenommen werden. Weitere Gespräche und die Einbindung der Denkmalschutzbehörden finden statt, wenn konkrete Vorschläge im Gesamtpaket betrachtet werden können.

Fazit und weiteres Vorgehen:
Es bietet sich die einmalige Chance, das Umfeld des Stadions zu einem Ort für Sport und Erholung für die Stadtbevölkerung weiterzuentwickeln und einen Sport- und Freizeitcampus Dutzendteich entstehen zu lassen. Hier wäre sowohl Platz für den Leistungs- als auch für den Breitensport und die Ziele der 2019 vom Stadtrat beschlossenen Sportagenda im Hinblick auf die Verbesserung der Sportinfrastruktur können umgesetzt werden.

Auf Grund der ersten Untersuchungen sind in einigen Fällen Herausforderungen hinsichtlich Naturschutz, Baumerhalt und Denkmalschutz zu erwarten. Genauere Aussagen können erst nach Erstellung der ersten Gutachten, insbesondere Artenschutz und Baumbestandsplan, getroffen werden. Bereits jetzt wird aber deutlich, dass bei den beiden Baufeldern Kleines Stadion und Nebenplatz 2 ein Eingriff in bislang unversiegelte Flächen und die Fällung von Bäumen notwendig wird. Um eine fundierte Aussage treffen zu können, ob es zu den in der Machbarkeitsstudie genannten Standorten im Stadtgebiet keine gleichwertigen oder besseren Alternativen gibt, ist eine Standortalternativprüfung notwendig. Diese Alternativprüfung ist auch planungs- und naturschutzrechtlich notwendig.

Naturschutzrechtliche, wasser- und immissionsschutzrechtliche Belange sind rechtzeitig in den konkretisierenden Planungen zu beachten und in den Teil-Projektzielen darzustellen und im Bedarfsfall (s. oben) Alternativen zu entwickeln und zu prüfen;- entsprechend abgeschichtete Bestandserhebungen und Gutachten sind bei Fachplanern zu beauftragen und ggf. auch über längere Zeiträume fortzuführen sowie entsprechende Genehmigungsverfahren zu veranlassen, in Abstimmung mit den betreffenden Fachdienststellen, hier insbesondere UwA, ggf. i.V.m. der Höheren Naturschutzbehörde. Je nach Planfall wird aufgrund der zeitaufwendigen Grundlagenermittlungen (Vegetationsperiode – worst-case-Betrachtung) empfohlen, zeitnah eine Klärung zum Untersuchungsrahmen der umweltfachlichen Belange herbeizuführen.
Entsprechend geeignete externe und interne Ressourcen sind rechtzeitig bereitzustellen.

Möglicher Realisierungszeitraum
In Abhängigkeit der entsprechenden Ergebnisse aus den Untersuchungen, weiteren zu treffenden Entscheidungen, den weiteren Überlegungen und der Finanzierung wird der Zeitplan entsprechend aktualisiert und angepasst. Über die Realisierung der einzelnen Vorhaben entscheidet der Stadtrat.

3.7. Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung

Ein Großprojekt wie dieses erfordert einen konstanten und effektiven Informationsfluss. Nur eine informierte Öffentlichkeit kann sich eine fundierte Meinung über das Projekt und dessen einzelne Bausteine bilden. Die zentrale Rolle hierbei spielt die Website stadion.nuernberg.de, die zeitgleich mit Veröffentlichung der Inhalte der Machbarkeitsstudie an den Start ging. Flankiert wird sie von einem Newsletter. Interessierte finden hier alle Informationen zur Machbarkeitsstudie und dem weiteren Prozess übersichtlich und verständlich aufbereitet. Die Einbindung der lokalen und (über-)regionalen Presse erfolgte über die üblichen Kanäle der Stadt Nürnberg, des Max-Morlock-Stadions und des 1. FC Nürnberg. Die Presseresonanz zum Projekt ist außergewöhnlich hoch.

Zunächst stand in der Kommunikation im Fokus, das Projekt bekannt zu machen sowie die Inhalte der Machbarkeitsstudie aufzubereiten und zu vermitteln. Zunehmend spielten aber die neuen Erkenntnisse aus der Arbeit der Projektgruppe eine immer größere Rolle, ebenso wie der Ausblick auf anstehende Projektschritte und Entscheidungen.

Neben der Website und der klassischen Pressearbeit konzipierte die Themengruppe eine Vielzahl verschiedener Formate und setzte diese erfolgreich um: Es gab einen Tag der offenen Tür mit über 2.000 Besuchenden, ein dreiwöchiges Online-Feedback mit 400 Rückmeldungen und knapp 1.000 Bewertungen und Infostände vor Ort in der Innenstadt sowie bei Heimspielen im Stadion. Eine mobile Bürgerversammlung im Sommer 2023 besuchte das Stadion und es gab mehrere Diskussionsveranstaltungen. Das reichweitenstärkste Format war eine Online-Podiumsdiskussion im April 2024, die live rund 350 Teilnehmerinnen und Teilnehmer hatte und im Nachgang über 7.500-mal angeschaut wurde.

Bei den meisten Formaten gab es über die reine Information der Bürgerinnen und Bürger hinaus auch die Möglichkeit der Rückmeldung. Das eingeholte Feedback floss laufend in die Entscheidungsfindung der Projektgruppe und des Lenkungskreises ein. In einer ersten Beteiligungsphase wurden beim Tag der offenen Tür, einem Online-Feedback und in Social-Media-Formaten Feedback zu den Empfehlungen der Machbarkeitsstudie eingeholt. So ergaben sich wichtige Erkenntnisse dazu, welche Teilaspekte des Projekts von besonderem Interesse für die Öffentlichkeit sind. Teilweise führten die Rückmeldungen auch dazu, die Empfehlungen der Machbarkeitsstudie nochmal einer fachlichen Prüfung zu unterziehen oder im weiteren Projektverlauf Beteiligungsformate anzudenken.

In einer zweiten Beteiligungsphase wurde Anfang des Jahres 2024 gezielt Feedback zur unter 3.4. beschriebenen Funktionalplanung eingeholt. Hierzu gab es mehrere Diskussionsrunden mit Vertreterinnen und Vertretern unterschiedlicher Teile der Nürnberger Fanszene, eine Podiumsdiskussion im Stadion mit rund 150 Teilnehmerinnen und Teilnehmern sowie eine Online-Podiumsdiskussion. Bei allen Veranstaltungen wurden Anregungen zu den Entwürfen von AS+P gesammelt und Fragen direkt beantwortet. Die Ergebnisse dieser Beteiligungsphase flossen in die Funktionalplanung ein und werden auch im weiteren Planungsprozess Berücksichtigung finden.

Auch abseits der beschriebenen zwei Beteiligungsphasen wurde laufend Feedback zum Stadionprojekt eingeholt. Mit Infoständen in der Innenstadt wurde gezielt ein nicht stadion-affines Publikum angesprochen, um die Verankerung des Projekts in der breiten Bevölkerung abzufragen. Es hat sich gezeigt, dass die Umbau-Planungen einer Mehrheit der Befragten bekannt sind und eine grundsätzliche Zustimmung zu den Plänen bezüglich des Vollumbaus und der Weiterentwicklung des Areals vorherrschte. Die häufigste Rückmeldung der angesprochenen Passantinnen und Passanten war der Wunsch nach einem reinen Fußballstadion ohne Laufbahn, aber auch die Ausstattung des Stadions (z.B. Barrierefreiheit, Toiletten und Gastronomie), der Nutzen des Projekts für den Breitensport sowie die Sorge wegen hoher Baukosten beschäftigten viele.

4. Empfehlung weiterer Schritte

4.1. Projektstruktur

Auf Basis der Handlungsempfehlungen der Machbarkeitsstudie sowie der darauf aufbauenden Erkenntnisse der vergangenen Monate wird dem Stadtrat empfohlen, das Projekt zur Entwicklung des Max-Morlock-Stadions weiterzuführen. Die eingesetzte Projektgruppe soll ihre Arbeit fortsetzen. Hierfür muss sie im Rahmen der Haushaltsberatungen mit entsprechenden personellen und finanziellen Ressourcen ausgestattet werden. Sie soll weiterhin regelmäßig dem Lenkungskreis über ihre Tätigkeit berichten und sich mit ihm laufend über das weitere Vorgehen abstimmen. Durch die Themengruppen sollen, koordiniert von der Projektgruppe, folgende Aufgaben angegangen werden. Der Projektgruppe steht offen, bei Bedarf die Themengruppen thematisch neu zu gruppieren.

4.2. Nachhaltigkeitskonzept und Energieverbund

Energieverbund

Sollte Ende des Jahres 2024 eine Entscheidung zugunsten eines geeigneten Energieverbundes getroffen werden, ist in einem zweiten Arbeitspaket der Aufbau eines Simulationsmodells angedacht, um den Zusammenschluss der verschiedenen Energiesysteme zu bewerteten und zu priorisieren. Der genaue Leistungsumfang des Arbeitspakets 2 sowie die hierfür erforderlichen Kosten werden nach Abschluss des Arbeitspakets 1 beziffert und sind in den weiteren Finanzplanungen zu berücksichtigen.

Nachhaltigkeit und Umweltschutz

Wie unter 3.2. dargestellt wird ein Nachhaltigkeitskonzept dergestalt erarbeitet, dass die nachhaltigen Themenbereiche in den weiteren Planungsprozess eingebracht werden können. Wichtig ist dabei, dass die Nachhaltigkeitsthemen nicht isoliert betrachtet werden, sondern von Anfang an im Planungsprozess integriert und somit in die Konzeptentwicklung Stadionumbau eingebettet sind. Deshalb wird nach derzeitigem Stand vorgeschlagen, in der AG Nachhaltigkeit die zu berücksichtigenden Nachhaltigkeitsthemen zu beschreiben, damit sie dann in den entsprechenden Planungs- und Ausschreibungsunterlagen mitaufgenommen werden können. Insofern arbeitet die AG Nachhaltigkeit hier der Projektleitung „Stadionumbau“ zu.

4.3. Konzeptentwicklung Stadion

Die Funktionalplanung und die darauf aufbauende Businessplanung haben die bereits in der Machbarkeitsstudie positiv bewertete Wirtschaftlichkeit und den gesamtgesellschaftlichen Nutzen eines Vollumbaus des Nürnberger Stadions weiter erhärtet. Die Alternative eines Weiterbetriebs des bestehenden Stadions erscheint in diesem Lichte als nicht sinnvoll. Im Gegenteil: der Vollumbau sollte mit Dringlichkeit angestrebt werden, um weitere Investitionen in den Erhalt des Bestands zu vermeiden und den defizitären Betrieb des Bestandsstadions möglichst früh zu beenden.
In einem gut geplanten und strukturierten Prozess kann die Stadt Nürnberg den Weg hin zu einem zeitgemäßen Stadion gehen. Die nächsten konsequenten planerischen Schritte auf diesem Weg sind die Ermittlung der Planungsgrundlagen (Leistungsphase 1) und die Vorplanung (Vorentwurf; Leistungsphase 2).

Die Grundparameter der Stadionkonzeptionierung sind im Wesentlichen:
- Entfall der Laufbahn
- Stadionkapazität 40.000 Sitzplätze
- Integration des Stadion-Vollumbaus in das bestehende langgezogene Achteck
- mehrstöckiger Hospitalitybereich hinter der Haupttribüne mit mindestens einer Logenebene

Die Vergabe der Leistungsphasen 1 (Grundlagenermittlung) und 2 (Vorplanung) an externe Fachplaner ist vorzubereiten, auszuschreiben und in den Planungsphasen zu begleiten. Die Auswahl der Planer sollte mittels eines konkurrierenden Verfahrens erfolgen, das möglichst hohe Qualität bei angemessenem Preis garantieren kann und sich am Leitfaden zur Vergabeverordnung orientiert. Zeitlich würde dieses Verfahren bedeuten, dass ab Sommer 2024 ein Vergabeprozess läuft, welcher bis Anfang des Jahres 2025 abgeschlossen sein könnten. Nach Abschluss der Vergabe erfolgen die detaillieren Planungen des Stadions mit dem Ziel eine Ausschreibung eines Totalübernehmers ab

dem Jahre 2026 vorzubereiten. In Anbetracht der Komplexität des beschriebenen Vorhabens auch im Abgleich mit vergleichbaren Großprojekten dieser Art, stellt der skizzierte Zeitplan ein ambitioniertes jedoch mögliches Vorhaben dar. Grundsätzlich liegt der Fokus auf einer risikoaversen Vorbereitung der späteren Totalübernehmer Vergabe und weniger auf der zeitlichen Priorisierung.

Wenn parallel die Finanzierung des Vollumbaus und die Objektgesellschaft-Gründung geklärt sind, kann darauf aufbauend ein Grundsatzbeschluss zur Ausschreibung der Planungs- und Bauleistungen gefasst werden.

Flankiert werden die ersten Leistungsphasen durch tiefergehende Untersuchungen z.B. der Altlasten (Entsorgungskosten), der Umweltverträglichkeit und des Emissionsschutzes sowie der Einbeziehung der Belange des Denkmalschutzes. Es ist ein Vorschlag für den Umgang mit der historischen Haupttribünenfassade zu erarbeiten.
Im Planungsprozess sollen auch Lösungen für die Rahmenbedingungen weiterentwickelt werden, die u.a. durch die Arena Nürnberger Versicherung oder die Parkplatzsituation gesetzt werden.

Eine weitere Aufgabe besteht in der planerischen Umsetzung der Drittnutzungs- und Mantelbebauungskonzepte. Hierzu sind die Belange des Planungsrechts zu integrieren. Voraussetzung für eine vertiefte Planung sind jedoch Wirtschaftlichkeit und gesellschaftlicher Mehrwert. Die Entwicklung dieser Konzepte erfolgt in enger Verzahnung mit dem folgenden Themenbereich Finanzierung und Wirtschaftlichkeit. Eine Klärung ist herbeizuführen, bis Grundlagenermittlung und Vorplanung abgeschlossen sind.

Für die notwendigen Schritte zur Weiterentwicklung des Stadions ist ein Budget von ca. 3.000.000 € notwendig. Die Finanzmittel werden im Wirtschaftsplan des Eigenbetrieb Frankenstadion Nürnberg dargestellt. In dem vorgenannten Budget sind die Planungshonorare für die Grundlagenermittlung und Vorplanung der Objekt- und Fachplaner sowie die erforderlichen Bauherrenaufgaben zur Begleitung des Verfahrens enthalten.

4.4. Finanzierung und gesellschaftsrechtlicher Aufbau

Die Wirtschaftlichkeitsanalyse ist eine Momentaufnahme, die auf den gegenwärtig verfügbaren Annahmen basiert. Im Projektfortschritt sind diese Annahmen fortlaufend zu überprüfen und insbesondere dafür zu sorgen, dass die zur Wirtschaftlichkeit beitragenden Annahmen gesichert und bis zu einer verbindlichen Vergabeentscheidung so weit als möglich vertraglich fixiert und zu einem Finanzierungskonzept zusammengeführt werden. Dies gilt insbesondere auch für die finanzielle Beteiligung des 1. FCN sowie mögliche Partner und öffentliche Förderungen.

Bis zur Vergabeentscheidung muss die mögliche Gründung einer Objektgesellschaft als Bauherrin gesellschafts- und steuerrechtlich vorbereitet und mit der Finanzverwaltung abgestimmt werden. Für den Bau, den Unterhalt und den Betrieb muss in Abstimmung mit den Projektbeteiligten und dem 1. FCN ein wirtschaftliches und gesellschaftsrechtliches Konzept entwickelt werden, das für die Projektdauer von 30 Jahren Gewähr für die wirtschaftliche Führung des Stadionprojekts gewährleisten kann.

Für eine eventuelle Mantelnutzung soll so rechtzeitig eine Entscheidung über eine Realisierung einer Mantelnutzung vorbereitet werden, dass diese noch in der Leistungsphase 1 und 2 Berücksichtigung finden kann.

Für die Fortschreibung der Wirtschaftlichkeitsanalyse, den Entwurf eines Finanzierungskonzepts, die Vorbereitung der Gesellschaftsverträge und die steuerrechtliche Abstimmung mit dem Finanzamt ist mit einem finanziellen Aufwand für externe Beratungsleistungen von ca. 450.000 € zu rechnen, der zu den jeweiligen Haushalten der Stadt Nürnberg und den Wirtschaftsplänen des FSN der Jahre 2025 ff. angemeldet werden wird.

4.5. Umfeldentwicklung

Beauftragung der notwendigen Untersuchungen, Gutachten, Alternativplanungen und Standortanalysen für die Entwicklung eines Sport- und Freizeitcampus Dutzendteich.
Für die notwendigen Schritte ist ein Budget von ca. 500.000 € für das gesamte Areal notwendig. Die Finanzmittel werden zu 50% im Referat IV und zu 50% beim Eigenbetrieb FSN veranschlagt. Dies muss in den Haushaltsberatungen beachtet werden.
Die dargestellten Schritte fallen in den Bereich Ref.IV/SPS, sie werden dort federführend bearbeitet und bedürfen einer fachspezifischen Zuarbeit der anderen Geschäftsbereiche wie z. B. Ref.VI. und der Abstimmung mit der Projektgruppe Stadion.

Notwendiger Untersuchungs-, Planungs- und Gutachterumfang

- Artenschutz (Kartierungen, saP, Maßnahmenkonzept) => Notwendige Erkenntnisse für eine weitere Planung
- Baumbestandsplan bzw. Kartierung, Baumbewertung
- Eingriffs/Ausgleichbilanzierung
- Verkehrsgutachten
- Entwässerung, Grundwasser
- Lärmgutachten
- Lichtgutachten
- Orientierende Altlastenuntersuchung
- Kampfmitteluntersuchungen
- Baugrunduntersuchungen
- Denkmalpflegerische Gutachten
- Planungskosten für weitere Variantenbetrachtungen

4.6. ÖA und Bürgerbeteiligung

Die Fortschritte in den verschiedenen Teilaspekten und Themengruppen des Projekts sollen weiterhin über Homepage, Newsletter, Pressearbeit und soziale Medien der Öffentlichkeit präsentiert werden. Dabei soll neben der Stadionplanung auf Teilaspekte des Projekts eingegangen werden, die bisher noch nicht gezielt in den Fokus gerückt wurden. Neben den regelmäßigen Nutzerinnen und Nutzern soll auch die breite Bevölkerung am weiteren Projektfortschritt partizipieren. Neben der reinen Vermittlung neuer Erkenntnisse sollen auch weiterhin Beteiligungsspielräume identifiziert und genutzt werden. Überall wo sich Spielraum für Beteiligungsformate ergibt, soll die Öffentlichkeit die Möglichkeit erhalten, Wünsche und Anregungen zu platzieren und an der Entscheidungsfindung zu partizipieren.

4.7. Projektkosten / Personalressourcen

Das Projekt ist ausreichend mit personellen Ressourcen auszustatten. Dies ist mit dem Personal- und Finanzreferat in den entsprechenden Haushaltsplanungen und Bewirtschaftungen abzustimmen und einzubringen. Ebenfalls sind die vorgenannten bzw. notwendigen finanziellen Mittel von den Beteiligten in die jeweiligen Haushaltsplanungen einzubringen.

Beschlussvorschlag

1) Der Stadtrat nimmt den Sachverhalt zustimmend zur Kenntnis.

Vollumbau Stadion

2) Die Verwaltung wird gemeinsam mit dem Eigenbetrieb Franken Stadion Nürnberg beauftragt, die planerischen, gesellschaftsrechtlichen und vergaberechtlichen Grundlagen für eine Realisierung der großen Variante zu schaffen, sowie
   a) die verschiedenen möglichen Mantelnutzungen planerisch und wirtschaftlich tiefergehend zu untersuchen und eine Entscheidung darüber vorzubereiten, ob sie im Planungsprozess weiterverfolgt werden
   b) das Ziel eines nachhaltigen Stadions und dabei insbesondere den gemeinsamen Energieverbund des Stadions mit NürnbergMesse, ARENA Nürnberger Versicherung und UTN weiter zu verfolgen
   c) die Wirtschaftlichkeitsanalyse in ein Finanzierungskonzept zu überführen,
   d) die Gründung einer Objektgesellschaft als künftige Bauherrin vorzubereiten und
   e) ein wirtschaftliches und gesellschaftsrechtliches Konzept für den Bau, Betrieb und Unterhalt des Stadions inklusive eventueller Mantelbebauungen vorzulegen.

Umfeldentwicklung

3) Der Stadtrat beauftragt Ref.IV/SpS mit den notwendigen Schritten zur Weiterbearbeitung der Umfeldentwicklung.

Öffentlichkeitsarbeit

4) Die Verwaltung wird beauftragt, Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligungsformate durchzuführen.

Ressourcen

5) Der Stadtrat nimmt den dargestellten Bedarf an personellen und finanziellen Ressourcen zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, diese im notwendigen Umfang zu den Haushaltsberatungen der Stadt Nürnberg und die Wirtschaftsplanung des FSN anzumelden.

Die nächsten Entscheidungen stehen voraussichtlich im Herbst 2024 an. Insbesondere sind dies Abstimmungen zur Mantelnutzung, zum Finanzierungskonzept und zur Objektgesellschaft.