Beschlussvorlage
FSN/001/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtrat	19.06.2024	öffentlich	Beschluss

Betreff:
Entwicklung des Stadions Nürnberg und des Stadionareals

Sachverhalt (kurz):

Im Januar 2022 beauftragte der Rat der Stadt Nürnberg einstimmig den städtischen Eigenbetrieb Franken-Stadion Nürnberg (FSN), einen stufenweisen Prozess hin zu einem Um- oder Neubau des Stadions anzugehen und als ersten Schritt eine Machbarkeitsstudie in Auftrag zu geben.

In der Machbarkeitsstudie für das Max-Morlock-Stadion und den Sportpark Dutzendteich wurden Handlungsempfehlungen für eine zukunftsfähige und nachhaltige Transformation des Stadions sowie des umliegenden Areals ausgearbeitet und bewertet. Die Studie empfiehlt

- Einen Vollumbau des Stadions am bestehenden Standort
- Eine Neuentwicklung als reines Fußballstadion mit ca. 45.000 Plätzen, deutlich mehr Hospitality- und Eventmöglichkeiten und eine mögliche Andockung von Mantelnutzungen
- den Erhalt der achteckigen Grundform und der historischen Haupttribünen-Fassade aber keine Fortnutzung der Leichtathletik-Bahn
- die Entwicklung eines gemeinsamen Konzepts zur klimaneutralen Energieversorgung gemeinsam mit benachbarten Einrichtungen (insbesondere ARENA und Messe)
- die Entwicklung des Stadionumfelds zum „Campus Sport“ unter Berücksichtigung von Natur- und Denkmalschutz

Der Rat nahm am 19.07.2023 die Machbarkeitsstudie zur Kenntnis und beauftragte FSN einstimmig, auf Basis der Analysen und Handlungsempfehlungen der Studie eine Entscheidung über den weiteren Verlauf des Stadion-Projekts vorzubereiten. Der Stadtrat beschloss zudem, dass ein Lenkungskreis ins Leben gerufen wird, in dem die Projektgruppe regelmäßig ihr Vorgehen mit der Stadtspitze und allen Stadtratsfraktionen und Ausschussgemeinschaften abstimmt.

Der nächste große Schritt des Projekts nach der Machbarkeitsstudie wird die Beauftragung konkreter Planungen sein. Um diese vorzubereiten wurden in den vergangenen Monaten durch die Projektgruppe die Empfehlungen, Annahmen und Berechnungen der Machbarkeitsstudie auf den Prüfstand gestellt und an Erfahrungswerten und Benchmarks gemessen. Außerdem wurden erste Untersuchungen und Berechnungen beauftragt. Die eingesetzte Projektgruppe hat so Vorschläge entwickelt, wie die Stadt Nürnberg mit den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie umgehen sollte.

<u>Energie, Nachhaltigkeit und Umweltschutz (Federführung Ref.III und Ref.VI)</u>
Entsprechend des Beschlusses im Juli 2023 wurden mit ARENA, Messe und Technischer Universität die Planungen für einen gemeinsamen Energieverbund zur Versorgung mit nachhaltiger Energie vorangetrieben. Im Kern wird aktuell die Frage geklärt, wer wann wie viel Energie bereitstellen kann und wer sie zur gleichen Zeit nutzt. Sollte Ende des Jahres 2024 eine Entscheidung zugunsten eines geeigneten Energieverbundes getroffen werden, ist der Aufbau eines Simulationsmodells angedacht, um den Zusammenschluss der verschiedenen Energiesysteme zu bewerten und zu priorisieren. Der genaue Leistungsumfang sowie die hierfür erforderlichen Kosten werden nach Abschluss der Potenzialanalyse beziffert und sind in den weiteren Finanzplanungen zu berücksichtigen.

Zur Betrachtung der über die Energieversorgung hinausgehenden Aspekte von Nachhaltigkeit und Umweltschutz wurde eine Arbeitsgruppe „Nachhaltigkeit beim Stadionbau“ gegründet, deren Federführung beim Umweltreferat liegt. 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. Hierfür wird ein Nachhaltigkeitskonzept erarbeitet.

<u>Konzeptentwicklung Stadion (Federführung 3.BM)</u>

Der Eigenbetrieb FSN hat auf Basis der Machbarkeitsstudie das renommierte Architekturbüro Albert Speer + Partner (AS+P) beauftragt, eine Funktionalplanung für ein vollumgebautes Stadion zu erstellen.

Als bevorzugte Option wurde ein Stadion mit 40.000 Sitzplätzen ermittelt, was einer Kapazität von 46.000 – 50.000 Plätzen im Ligabetrieb mit Stehplätzen entspricht. Ausprägungen der Funktionalplanung:

- Durch die **entfallende Rundlaufbahn** rücken die Unterrang-Tribünen an das Spielfeld heran
- Auf Wunsch der Anhängerschaft werden in der Nordtribüne auch **Stehplätze auf dem Oberrang** angeordnet. Dies wäre in Deutschland ein Alleinstellungsmerkmal.
- Zusätzlich sollen weiterhin **Stehplätze im Unterrang** angeordnet werden. Dadurch könnte die Nordkurve künftig 13.500 - 15.000 Stehplätze bieten, ein Zuwachs um 4.000 - 5.500 Plätze.
- Die vorgesehenen **Sitzplätze in der Nordkurve** bilden entsprechend die beiden „Flügel“ des Stimmungszentrums und werden zu gleichen Teilen auf die Ecken der Nordkurve verteilt.
- Der **Gästesektor** wird in der Südtribüne verortet.
- Die Haupttribüne soll zukünftig Platz für bis zu 3.600 **Hospitality-Gäste** bieten.
- Das Stadion soll durch **rollstuhlgerechte Plätze** in allen Tribünenbereichen, barrierefreie Kioske und Toiletten sowie Stellplätze für Rollatoren deutlich besser barrierefrei nutzbar sein.

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.

<u>Kostenrahmen (Federführung 3.BM)</u>
Basierend auf der Funktionalplanung wurde ein erster Kostenrahmen ermittelt. Zusammen bilden Funktionalplanung und Kostenrahmen die Basis für die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung. Unter den in der Anlage aufgeführten Annahmen ergibt sich folgender Kostenrahmen nach derzeitigen Baukosten:

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

Die Gründe dafür, dass der Kostenrahmen über den Zahlen der Machbarkeitsstudie liegt, sind im ausführlichen Sachverhalt dargelegt. Unter anderem wurde die Entsorgung von Altlasten eingepreist, die Ausstattung des Stadions (Küchen, Möbel, Technik) und die Ertüchtigung der Außenanlagen mit eingerechnet und Zuschläge für nachhaltiges Bauen und weitere Risiken einkalkuliert. Auch zu möglichen Baukostensteigerungen sind im Sachverhalt ausführliche Rechenbeispiele aufgeführt.

<u>Wirtschaftlichkeit (Federführung Ref.I/II)</u>
Zur Betrachtung der Wirtschaftlichkeit wurden drei Szenarien entwickelt, ein realistisches, ein optimistisches und ein pessimistisches. Die Berechnungen haben ergeben, dass im pessimistischen Szenario keine der drei Stadionvarianten ausreichend Erlöse erzielt, um die notwendigen Investitionen aus eigener Kraft zu refinanzieren. 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 generieren. Zudem ist anzumerken, dass die Reduzierung der Fremdkapitalaufnahme durch öffentliche Förderung (z.B. durch das Land) oder zusätzliches Eigenkapital die Wirtschaftlichkeit in jeder Variante deutlich erhöht.

<u>Mantelbebauung (Federführung 3.BM)</u>
Auf Grundlage der derzeitigen Annahmen konnte noch keine Kombination aus Mantelbebauung und Nutzungsszenario definiert werden, die einen finanziellen Beitrag zur Stadionfinanzierung generieren könnte. Die Projektentwicklung einer möglichen künftigen Mantelbebauung ist noch nicht abgeschlossen und wird fortgeführt. Auf Grundlage weiterer Beauftragungen sollen hierbei betriebswirtschaftliche und gesellschaftspolitische Aspekte untersucht und analysiert werden.

<u>Gesellschaftsrechtliches Konstrukt (Federführung Ref.I/II)</u>
Die Stadt Nürnberg ist heute alleinige Eigentümerin des Max-Morlock-Stadion und des Grundstücks. Den eigentlichen Betrieb des Stadions erledigt die städtische Tochtergesellschaft „Stadion Nürnberg Betriebs-GmbH“, die das Stadion gewerblich nutzt und bewirtschaftet, z.B. an den 1.FCN vermietet. Nun soll ein neues Konstrukt aufgesetzt werden, dass auch die Beteiligung privater Partner ermöglicht. Dezidierte Überlegungen hierzu sind der angehängten Sachverhaltsdarstellung zu entnehmen. Die Verwaltung 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.

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.

Umfeldentwicklung (Federführung Ref.IV)
Die Grundlagen für eine weitergehende grundlegende Untersuchung der einzelnen Baufelder wurde in Abstimmung zwischen den beteiligten Dienststellen UwA, Stpl, BoB, SpS getroffen. Die betrachteten Bausteine der Umfeldentwicklung sind entsprechend ihrer Priorisierung:

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

Detaillierte Ausführungen zu den einzelnen Bausteinen sind der angehängten Sachverhaltsdarstellung zu entnehmen. 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.

Auf Grund der ersten Untersuchungen sind Herausforderungen unter anderem hinsichtlich dem Naturschutz, Baumerhalt und Denkmalschutz zu erwarten. Es 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. Genauere Aussagen können erst nach Erstellung der ersten Gutachten getroffen werden. Bereits jetzt wird aber deutlich, dass 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 Standortalternativenprüfung notwendig.

Empfohlen wird die 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 € notwendig. Die dargestellten Schritte und die weitere Bearbeitung fallen in den Bereich Ref.IV/SpS und bedürfen einer fachspezifischen Zuarbeit der anderen Geschäftsbereiche.

Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung
Das Stadionprojekt wurde in den vergangenen Monaten intensiv kommunikativ begleitet, unter anderem durch eine eigene Projekt-Website stadion.nuernberg.de, einen Newsletter, verschiedene Veranstaltungsformate, Soziale Medien und die üblichen Presse-Kanäle von Stadt, Stadion und 1. FC Nürnberg. 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. Die Fortschritte in den verschiedenen Teilaspekten und Themengruppen des Projekts sollen weiterhin über die verschiedenen Kanäle der Öffentlichkeit präsentiert werden. 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.

Empfehlung weiterer Schritte
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.

Auf Basis der vorgelegten Untersuchungen und Planungen sollen weitere Schritte hin zu einem Vollumbau des Max-Morlock-Stadions gegangen werden. Die Vergabe der Leistungsphasen 1 (Grundlagenermittlung) und 2 (Vorplanung) an externe Fachplaner ist vorzubereiten, auszuschreiben und in den Planungsphasen zu begleiten. 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. Die Planungen für einen Energieverbund im Areal und ein Nachhaltigkeitskonzept sollen weiter vorangetrieben werden. Für die von der Machbarkeitsstudie empfohlenen Entwicklungen im Stadionumfeld sollen notwendige Untersuchungen, Gutachten, Alternativplanungen und Standortanalysen beauftragt werden.

Die Wirtschaftlichkeitsanalyse soll in ein Finanzierungskonzept überführt und ein gesellschaftsrechtliches Konstrukt (und insbesondere die Gründung einer Objektgesellschaft) vorbereitet werden.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☒ Ja

☒ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Die benötigten Mittel werden zu den Haushaltsberatungen der Stadt Nürnberg und der Wirtschaftsplanung des FSN angemeldet.

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☐ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☒ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Die Nutzung des Max-Morlock-Stadions und des Stadionareals steht allen Bürgerinnen und Bürgern offen und soll dies auch zukünftig tun.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:

1) 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.