Sachstandsbericht zur Sanierung der Erschließungstreppen des Oberrangs, Blöcke 6 - 28

1. Einführung

Die korrosionsbedingten Schäden an den 1989 erbauten Treppentürmen des Max-Morlock-Stadions nehmen stark zu. Sämtliche Treppentürme der Tribünenzugänge zu den Oberrangblöcken wurden in den vergangenen Jahren mehrmals durch Sachverständige untersucht und Beschädigungen, Abplatzungen und Risse aufgenommen, katalogisiert und bewertet. Zudem findet e in jährliches Monitoring durch einen vereidigten Sachverständigen zur Überwachung der Standsicherheit statt. Als Folge dessen wurden vor einigen Jahren die Treppentürme der Blöcke 2 und 4 durch Stahltreppen ausgetauscht und aufgrund des fortgeschrittenen Tausalzeintrags mit den Planungen für den Austausch aller anderen Treppentürme begonnen.

Durch den angedachten Vollumbau des Stadions hat sich auch der Blick auf die Situation der Treppen gewandelt. Ziel ist nicht mehr ein Neubau der Treppen, sondern eine auf den Substanzerhalt fokussierte Lösung, die das Stadion mit möglichst geringem finanziellen Aufwand bis zum Vollumbau in einem standsicheren und nutzbaren Zustand hält.

Im Rahmen des jährlichen Monitorings wurden 2023 an den Treppenaufgängen zu den Blöcken 8 und 12 Stellen identifiziert, an denen sich feine Risse zeigen und eine fortgeschrittene Korrosion des in den Treppen verbauten Stahls vermutet wird. Diese Stellen wurden im Sommer 2023 saniert. Im Nachgang zur Sanierung wurde durch das Ingenieurbüro K+S Consult das Schadensgutachten gesichtet und die Tragfähigkeit der beiden Treppentürme berechnet.

Gemäß der Beurteilung seitens K+S Consult vom 19.01.2024 war die Schädigung der Treppen bei den vorher untersuchten Treppentürmen noch nicht beobachtet worden. Aufgrund der identischen Bauweise aller Faltwerktreppen steht aber zu befürchten, dass diese Schadstellen auch bei allen anderen Treppen betroffen sein könnten. Folglich wurden in der Sommerpause 2024 alle potenziell betroffenen Treppentürme abgestützt und die Faltwerktreppen zu den Oberrangblöcken 8 und 12 genauer untersucht, um weitere Erkenntnisse über den Zustand zu erhalten. Aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse entschied sich der Eigenbetrieb, um den sicheren Zugang zu den Blöcken weiterhin zu gewährleisten, die noch nicht sanierten Teile der Treppenläufe und Podeste der Faltwerktreppen der Blöcke 8 und 12 zu sanieren.

Die Vorgehensweise bei den weiteren Treppenbauwerken ist unter Einbeziehung der wirtschaftlichen Bedingungen zu klären.

2. Rahmenbedingungen der Baumaßnahme bei den Blöcken 8 und 12

Die Sanierung der Treppentürme zur Erschließung der Blöcke 8 und 12 wurde in die Bundesliga-Sommerpause 2024 gelegt, damit die Baustelle nicht durch Fußballspiele unterbrochen wird. Der Veranstaltungsbetrieb auf dem Stadiongelände (u.A. Großevents wie eine Veranstaltung der Zeugen Jehovas, Rock im Park und das Football-Spiel der Ravens) ermöglichten erst am 24.06.2024 einen Beginn der Arbeiten.

Die Leistungen der Sanierung wurden entsprechend der Vorgaben der Stadt Nürnberg öffentlich ausgeschrieben. Nach Angebotsöffnung gab es eine Abweichung unter 10% zur Kostenschätzung des Eigenbetriebs.
Nach Abstimmung mit VMN musste im Rahmen der Prüfung der Unterlagen auf Grund vergabetechnischer Bestimmungen das wirtschaftlichste Angebot durch eine Änderung der Vergabeunterlagen ausgeschlossen werden, sodass der Zweitbieter mit einem 33% teureren Angebot den Zuschlag erhielt. Hieraus entstanden Mehrkosten von ca. 100.000 EUR gegenüber der

ursprünglichen Kostenschätzung.
Da durch eine erneute Ausschreibung kein besseres Ergebnis prognostiziert wurde und das damals einzig bekannte Zeitfenster für die Sanierung im Sommer 2024 lag, wurde der Zuschlag auf das Angebot erteilt.

3. Ausführung der Sanierung der Treppen der Blöcke 8 und 12

Die Sanierung startete planungsgemäß am 24.06.2024. Die Treppensanierung wurde aus statischen Gründen in zwei Bauabschnitte aufgeteilt.

Vor allem war der Abschluss des ersten Bauabschnittes zwingend notwendig, um die Nutzung der Oberrangblöcke 8 und 12 zu gewährleisten. Dieser kritische Bauabschnitt konnte vor Beginn der Bundesliga-Saison 2024/2025 erfolgreich abgeschlossen werden. Es hat sich jedoch im Zuge der Bauarbeiten gezeigt, dass die Bewehrung im Bauabschnitt 2 in einem so schlechten Zustand ist, dass auch nach Saisonbeginn weiterhin saniert wird.

Um den Zugang auf die Oberrangblöcke zu ermöglichen, sind temporäre Maßnahmen nötig. Diese beinhalten den Aufbau von Gerüsttreppen, die zum bereits sanierten ersten Bauabschnitt führen sowie die Anmietung mobiler WC-Anlagen, da die vorhandenen durch die temporäre Abstützung nicht zugänglich sind. Die Mehrkosten hierfür belaufen sich nach jetzigem Stand auf ca. 40.000 EUR.

Nach Abschluss der Sanierung wird das Schadstellengutachten statisch bewertet.

4. Vorgehensweise mit den restlichen Faltwerktreppen

Die restlichen Treppen wurden wie eingangs beschrieben zeitnah teilabgestützt. Bis zur endgültigen Entscheidungsfindung wurden die Treppen eines noch intensiveren Monitorings unterzogen, da nach den Ergebnissen bei den Blöcken 8 und 12 mit erheblichen verborgenen Risiken zu rechnen ist.

Folgende Optionen zum Umgang mit den restlichen acht Faltwerktreppen wären denkbar:

1. <u>Sanierung der Treppen</u>
   Das Bauwerk wird erhalten und kann die Zeit bis zum Abriss im Rahmen des Vollumbaus überbrücken. Sollte es nicht zum Stadion Vollumbau kommen, wird innerhalb von 8-15 Jahren auch das Ende der Lebensdauer vieler anderer Bauteile und technischen Anlagen erreicht sein, sodass eine vollumfängliche Sanierung des Stadions nötig wäre. Dabei würde der Zustand der Treppen eine eher untergeordnete Rolle spielen.
   - ca. 200.000 EUR pro Treppe (nach jetzigem Stand)
   - Lebensdauer von ca. 20 Jahren. Durch regelmäßiges Monitoring kann die Nutzungsdauer ggf. noch erhöht werden.
2. <u>Ersatzneubau der Treppen</u>
   Aktuell wird mit einem Stadionvollumbau bis zum Jahr 2030 gerechnet, sodass eine derart hohe Ausgabe unrentabel erscheint. Um den Status quo 50 Jahre oder mehr zu erhalten wäre dies die beste (und ursprünglich angestrebte) Lösung, jedoch besteht zwischen allen Akteuren Konsens, dass es dies zu vermeiden gilt.
   - ca. 700.000-800.000 EUR pro Treppe (nach jetzigem Stand).
   - Die Lebensdauer beträgt je nach Material und Bauweise mindestens 50 Jahre bei korrekter Ausführung.
3. <u>Komplette Abstützung der Treppen</u>
   Die Folgen einer dauerhaften Abstützung wären massive Einschränkungen auf der Betriebsstraße durch Gerüsttürme, ein sehr eingeschränkter Zugang zu den Kiosken sowie eine nötige Begrenzung des Zugangs auf den oberen Umlauf, sodass ein erhöhter Aufwand bei der Logistik entsteht sowie mit Einschränkungen beim Kioskverkauf zu rechnen wäre.

Außerdem wäre eine Sperrung vieler WCs nötig, da für die Last des Gerüsts eine Durchstützung der WC-Decke erforderlich wäre. Die Kosten für das Vorhalten von temporären WCs als möglichen Teilausgleich belaufen sich auf ca. 40.000 - 50.000 EUR pro Jahr pro Treppe. Des Weiteren treten sehr wahrscheinlich Mindereinnahmen bei der Stadion Betriebs-GmbH durch eine eingeschränkte Funktionalität des Stadions auf. Wenn man die entstehenden Kosten addiert, erreicht man vsl. mindestens die Ausgaben für eine Sanierung der Treppen aber mit einer stark beeinträchtigten Funktionalität des Stadions.

- 120.000 EUR pro Treppe (nach jetzigem Stand, zuzüglich jährlichen Kosten)
- Verzicht auf eine Sanierung, ständiger Bedarf der Abstützung

4. <u>Abriss und Ersatz durch Gerüsttreppen</u>

Als Folge eines Ersatzes durch Gerüsttreppen müsste man mit einer leichten funktionalen Einschränkung auf der Betriebsstraße und auf dem oberen Umlauf rechnen. Auch hier bestünde eine Teileinschränkung bei den WCs sodass zum Teil temporäre WCs aufzustellen wären. Die Kosten hierfür belaufen sich auf ca. 25.000 - 30.000 EUR pro Treppe pro Jahr. Des Weiteren treten auch hier sehr wahrscheinlich Mindereinnahmen bei der Stadion Betriebs-GmbH durch die Einschränkungen auf. Wenn man die Kosten zusammenrechnet, erreicht man vsl. mindestens die Ausgaben für eine Sanierung der Treppen aber mit einer beeinträchtigten Funktionalität des Stadions.

- ca. 160.000€ pro Treppe (nach jetzigem Stand, zuzüglich jährlichen Kosten)
- Die Lebensdauer beträgt je nach Material und Bauweise mindestens 50 Jahre bei korrekter Ausführung.

5. Fazit

Der Eigenbetrieb empfiehlt aufgrund der dargelegten Fakten die komplette Sanierung der restlichen acht Treppen (Blöcke 10, 16, 18, 20, 22, 24, 26 und 28). Die Kosten werden nach jetzigem Stand auf ca. 1,60 Millionen EUR geschätzt. Hierdurch ergeben sich in Anbetracht der bereits getätigten Ausgaben in den Jahren 2019-2024 weiterhin Ersparnisse von über 5 Millionen EUR gegenüber der damaligen nicht getroffenen Entscheidung für einen Ersatzneubau aller Faltwerktreppen.

Die Kosten für die Sanierung der restlichen Treppen würden sich im Wirtschaftsplan des FSN in der Pauschale für Reparaturaufwendungen niederschlagen. Aktuell wird noch geprüft, wann die Sanierung im Anbetracht des vollen Eventkalenders ausgeführt werden kann und wie viele Treppen gleichzeitig saniert werden können um einen reibungslosen Bauablauf und Betriebsablauf zu gewährleisten.

Sollte die Sanierung der Treppen 2025 fortgesetzt werden, müssten aufgrund von Kapazitätsengpässen möglicherweise andere Bauvorhaben verschoben werden, sodass sich die Ausgaben für Bauunterhaltskosten sich nicht vollständig um 1,6 Millionen EUR erhöhen werden. Nach Abschluss der Prüfung können hierzu genauere Aussagen getroffen werden.