Beschlussvorlage
FSN/004/2025

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtrat	19.03.2025	öffentlich	Beschluss

Betreff:
Aktueller Sachstand Max-Morlock-Stadion Nürnberg
hier: Beschluss zum weiteren Vorgehen in Sachen Vorplanung

Sachverhalt (kurz):
Der Rat der Stadt Nürnberg hat mit Beschluss vom 19. Juni 2024 die Verwaltung damit beauftragt, die planerischen, gesellschaftsrechtlichen und vergaberechtlichen Grundlagen für die Realisierung des Stadion-Vollumbaus zu schaffen. Zudem erfolgte der Auftrag, die vorgelegte Wirtschaftlichkeitsanalyse in ein Finanzierungskonzept zu überführen. Im Zuge dieser Überführung wurde der Bedarf aufgedeckt, bei der Stadionplanung Einsparungen vorzunehmen. Um die geforderten Grundlagen zu schaffen sowie zur Konkretisierung möglicher Einsparungen soll nun die Ausschreibung von Objektplanungsleistungen erfolgen. Diese Planungsleistungen sind ein notwendiger Schritt auf dem Weg zur Realisierung des Vollumbaus. Es wird angedacht, dass langfristig Planung und Bau des Stadions durch einen Totalübernehmer erfolgen.

Totalübernehmer
Die Verwaltung empfiehlt aufgrund von Erfahrungen der Stadt Nürnberg mit anderen Großprojekten und den Erfahrungen anderer Stadion-Umbauten, dass das Stadion durch einen Totalunternehmer bzw. Totalübernehmer (TU/TÜ) geplant und gebaut wird. Dieser ist i.d.R. eine Projektgesellschaft oder eine größere Baufirma, welche die erforderlichen Architektur- und Fachplanungsbüros als Nachunternehmer einbindet. Der TU/TÜ ist somit der alleinige Vertragspartner der Bauherrin (vsl. Objektgesellschaft). Ab Vertragsabschluss übernimmt der TU/TÜ die Gesamtverantwortung für die Planung und die schlüsselfertige Bauerrichtung im vereinbarten Kosten- und Terminrahmen. Die Ausschreibung erfolgt im Rahmen eines Verhandlungsverfahrens nach §3 Abs. 3 VOB/A EU und auf Grundlage einer Funktionalen Leistungsbeschreibung (FLB), die insbesondere die konzeptionellen Vorgaben für den Vollumbau beinhaltet (z.B. Raum- und Funktionsprogramm, Qualitäts-, Nachhaltigkeits-, Energie- und Ausstattungsstandards). Auf dieser Grundlage entwickeln die teilnehmenden TU/TÜs im Verhandlungsverfahren architektonische und bauliche Lösungsvorschläge.

Die Realisierung von Stadionneu bzw. -vollumbauten durch einen TU/TÜ ist mittlerweile gelebte Praxis in Deutschland. Beispielsweise wurden der Neubau des Stadions in Freiburg sowie der Vollumbau des Stadions in Karlsruhe auf diese Weise umgesetzt. Auch die derzeit in Vorbereitung und Planung befindlichen Stadionprojekte in Münster, Kiel und Oldenburg setzten dieses Vergabe- und Vertragsmodell um. Ein wesentlicher Vorteil bei dieser Herangehensweise ist die Tatsache, dass die Objektgesellschaft (OG) neben den Planungs- und Bauleistungen auch wesentliche Koordinations- und Steuerungsleistungen an den TU/TÜ mit Vertragsschluss überträgt. Da zudem die Termin-, Kosten- und Vergaberisiken an den TU/TÜ übertragen werden, besteht bereits zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses eine frühe und verhältnismäßig verbildliche Kosten- und Terminsicherheit. Auch wenn die ganzheitliche Übertragung von Planungs- und Bauleistungen an einen TU/TÜ die OG hinsichtlich der Realisierungsverantwortung deutlich entlastet, ist gleichwohl eine enge Zusammenarbeit und Kontrolle des TU/TÜ erforderlich. Hierbei ist insbesondere darauf zu achten, dass Änderungen im späteren Planungs- und Bauprozess zwar möglich sind, jedoch aufgrund der Tatsache, dass die Architektur und Bauqualität im Wesentlichen mit der Vertragsunterzeichnung

festgeschrieben werden, nur mit einem höheren (Kosten-)Auffand umsetzbar. Aus diesem Grund ist eine präzise und bestmöglich abgestimmte FLB von größter Wichtigkeit.

Vorplanung

Bevor ein rechtsicheres Vergabeverfahren zur Auswahl eines Totalübernehmers gestartet werden kann, muss das Projekt zur Vergabereife geführt werden, um Änderungen während des späteren Planungs- und Bauprozess auszuschließen (s.o.). Im Sommer 2024 wurde dem Stadtrat die Überlegung präsentiert, hierfür Planungsleistungen gemäß den HOAI-Leistungsphasen 1 und 2 (d.h. Grundlagenermittlung und Vorplanung) auszuschreiben. Hierzu sind neben den Leistungen der Objektplanung (d.h. der Architektenleistung) weitere Fachplanungsleistungen (u.a. für die Freianlagen- und Tragwerksplanung oder die Planung der Gebäudetechnik) erforderlich. In den darauffolgenden Monaten folgte die Empfehlung, gewisse Planungsleistungen einzusparen, welche für die vertieften Planungen des Stadions nicht zwingend notwendig sind. Aufgrund der angepassten Leistung verringern sich das gesamt-Honorar der Vorplanung von 2,95 Mio. € auf 2,54 Mio. €, die im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs FSN berücksichtigt sind.

Um weitere Kosten einzusparen, besteht die Möglichkeit, nur die Leistungen der Objektplanung (Architektenleistung) auszuschreiben. Die Leistungen der sonstigen Fachplanungen (Tragwerk, Gebäudetechnik etc.) könnten als beratende Dienstleitungen ergänzt werden. Hierbei ergeben sich gewisse Risiken, da insbesondere Fachplanungsleistungen der Gebäudetechnik nur skizzenhaft geplant und die zugehörigen Kosten nur überschlägig ermittelt werden. Dennoch könnte dieser Weg zielführend sein, da sämtliche Ergebnisse der Vorplanung im Rahmen einer Funktionalen Leistungsbeschreibung – als Grundlage für die Vergabe eines Totalübernehmers – gebündelt werden und hierbei in der Regel die technischen Gewerke nur funktional beschrieben werden. Eine weitere Reduktion der Leistungen der Vorplanung oder die Ausschreibung eines Totalübernehmers ohne die angedachte Vorplanung wird von der Verwaltung als kritisch und mit erheblichen (Nachtrags-)Risiken verbunden bewertet.

Zeitplan

Sollte der Beschluss erfolgen, dass die Vorplanung ausgeschrieben werden soll, kommt die Ausschreibung innerhalb weniger Wochen auf den Markt. Das europaweite Ausschreibungs- und Vergabeverfahren dauert ca. ein halbes Jahr. Voraussichtlich würde im Herbst des Jahres 2025 die Vergabe an ein externes Büro erfolgen. Die Bearbeitung der Vorplanung nimmt neun bis zwölf Monate in Anspruch. Folglich liegen die Ergebnisse der Vorplanung nicht vor der Konstituierung des neu gewählten Rates vor. Allerdings wird es davor einen Zwischenschritt geben, in dem entscheidende Weichenstellungen vorgenommen werden. In einem ersten Schritt werden mehrere planerische Konzepte mit den jeweilig zugehörigen Kostenauswirkungen untersucht, woraufhin der Rat entscheidet, welches Konzept im zweiten Schritt der Vorplanung tiefer betrachtet wird. Hier können Sie entscheiden, wie mit Denkmalschutz, Nachhaltigkeit und Mantelbebauung verfahren wird und welche Einsparungen vertieft geplant werden. Mit dem Ziel eine vergabereife Basis für das anschließende Vergabeverfahren zur Auswahl eines geeigneten Totalübernehmers zu schaffen, würde die fertige Vorplanung dem neuen Rat vorgelegt.

Basierend auf der Vorplanung wird dann eine Funktionale Leistungsbeschreibung erstellt, in der alle städtischen Anforderungen an den Stadion-Umbau festgehalten werden. Diese Funktionale Leistungsbeschreibung ist die Grundlage der Suche nach einem Totalübernehmer, der dann den Bau des Stadions plant und ausführt.

Bei reibungslosem Ablauf der aufeinander aufbauenden und miteinander verwobenen Schritte ist eine Realisierung bis 2031 weiterhin möglich. Die Projektleitung hat sich aber darauf verständigt, zukünftig darauf zu verzichten, die einzelnen Projektschritte mit exakten Zeitstempeln zu versehen. Im bisherigen Projektablauf hatte sich gezeigt, dass den genannten Zeitangaben eine überproportionale Bedeutung beigemessen wurde, wodurch

Umstrukturierungen in Ablauf und die Agilität des Projekts fälschlicherweise als besorgniserregende Signale missinterpretiert wurden.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☒ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Die Vergabe der Ausschreibung wird dem Stadtrat zur Zustimmung vorgelegt werden.

(→ *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:
Im Wirtschaftsplan des FSN für 2025/2026 sind entsprechende Mittel angesetzt.

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:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat nimmt den mündlichen Bericht sowie den dargelegten Sachverhalt zur Kenntnis
2. Der Stadtrat stimmt dem dargestellten weiteren Vorgehen grundsätzlich zu. Der vorgeschlagene Weg hin zu einer Totalübernehmer-Ausschreibung wird unterstützt.
3. Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung, die Ausschreibung der Vorplanung auf den Markt zu bringen, um darauf basierend eine Funktionale Leistungsbeschreibung zu erstellen.
    a. Der Umfang der Vorplanung wird im Vergleich zum Haushaltsansatz auf die Objektplanung und Beratungsleistungen reduziert.
    b. Verschiedene Möglichkeiten zur Reduzierung der Baukosten werden planerisch betrachtet und ihre finanziellen Auswirkungen dargelegt. Beim Denkmalschutz muss die Wirtschaftlichkeit dargestellt und letztlich abgewogen werden. Die im Sommer 2024 vom Rat beschlossenen funktionalen Festlegungen haben weiter Bestand (u.A. 50.000 Plätze im Ligabetrieb, Entfall der Laufbahn, mehr Stehplätze, mehr VIP-Logen, mehr barrierefreie Plätze).
    c. Es soll ein Zwischenschritt erfolgen, in dem der Rat entscheidet, welches Konzept weiter geplant wird.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, im Werkausschuss FSN über weitere Aspekte des Projekts zu berichten und das weitere Vorgehen abzustimmen. Insbesondere betrifft dies die Gründung der angedachten Objektgesellschaft, den Umgang mit dem Valznerweiher-Gelände, die Nachhaltigkeit des neuen Stadions sowie den Energieverbund, eine mögliche Mantelbebauung und den Denkmalschutz