Wirtschaftsplan 2026

für den

Eigenbetrieb

Franken-Stadion Nürnberg

Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung 3

2 Erfolgsplan 6

2.1 Umsatzerlöse 6
2.2 Personalaufwand 7
2.3 Abschreibungen 7
2.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen 8
2.5 Zinsen und ähnliche Aufwendungen 9
2.6 Kassenkreditlimit 9

3 Stellenplan 10

4 Vermögensplan und Finanzplan 10

Wirtschaftsplan für den Eigenbetrieb Franken-Stadion Nürnberg (FSN) für das Wirtschaftsjahr 2026

1 Einführung

Das Franken-Stadion Nürnberg (FSN) ist ein Eigenbetrieb der Stadt Nürnberg ohne eige ne Rechtspersönlichkeit im Sinne des Art. 88 der GO und des § 1 der EBV.
Das in der Betriebssatzung für den Eigenbetrieb Franken-Stadion Nürnberg vom 21. Juni 2002, zuletzt geändert durch Satzung vom 25. November 2019 niedergelegte Ziel ist die Sicherstellung des laufenden wirtschaftlichen Betriebs unter Berücksichtigung des Werterhalts des Stadions und die Verpachtung an einen privaten Betreiber.

Im Wirtschaftsjahr 2025 wurden bzw. werden wieder verschiedene Bau-, Umbau-, und Sanierungsmaßnahmen, die laut Betreiber-Vertrag nicht von der Stadion Nürnberg Betriebs-GmbH zu übernehmen sind, durchgeführt.

Erwähnenswert sind dabei insbesondere folgende Maßnahmen:

a) Baumaßnahmen/zukünftiges Anlagevermögen
Keine

b) Vorbereitung Vollumbau des Stadions und Quartiersentwicklung Sportareal Dutzendteich

- *Beauftragung der Objektplanung mit den Leistungsphasen 1 und 2*
- *Überlegungen zum Finanzierungskonzept und dem gesellschaftsrechtlichen Konstrukt*
- *Beauftragung von weiteren benötigten Gutachten und Untersuchungen*

Im Juni 2024 hat der Stadtrat – basierend auf den Handlungsempfehlungen der Machbarkeitsstudie sowie den daraus abgeleiteten Erkenntnissen – beschlossen, das Projekt zur Weiterentwicklung des Max-Morlock-Stadions voranzutreiben und die Planungen zur Quartiersentwicklung im Sportareal vertieft fortzuführen. Dazu wurde unter anderem die Vergabe der Leistungsphasen 1 und 2 (Grundlagenermittlung und Vorplanung) an ein externes Planungsteam freigegeben.

c) Sanierungs-/Wartungsmaßnahmen

- Monitoring der Erschließungstreppen der Oberränge
- Umsetzung der Ergebnisse der Bauwerksuntersuchung nach VDI 6200
  - Inspektion der Tribünenplatten-Auflager
  - Sanierung Betonabplatzungen
  - Sanierung Korrosionsschutz Dachtragwerk
- Betonsanierung einzelner Oberrang-Erschließungstreppen
- Monitoring und Instandhaltung der Galerie
- Sanierung der Entwässerung Stadiondach
- Monitoring Polycarbonat-Platten gesamtes Stadiondach
- Baumpflege, Partielle Sanierung der Baumscheiben

- Malerarbeiten an Fassaden
- Teilmodernisierung Zutrittskontrollsystem
- Laufender kleiner Bauunterhalt

Für 2026-2028 sind folgende Maßnahmen geplant:

a) Baumaßnahmen im Altbestand / zukünftiges Anlagevermögen

- Keine

b) Vorbereitung Vollumbau des Stadions und Quartiersentwicklung Sportareal Dutzendteich / zukünftiges Anlagevermögen

- Beauftragung eines Projektsteuerers
- Erarbeitung der funktionalen Leistungsbeschreibung auf Basis der Ergebnisse der Objektplanung zur Vorbereitung einer möglichen Vergabe an einen Kumulativleistungsträger
- Zu treffende Maßnahmen entsprechend den künftigen Entscheidungen des Stadtrats

Im März 2025 fasste der Stadtrat einen weiteren Beschluss zur strategischen Ausrichtung der Projektumsetzung:
Die nächsten Planungs- und Realisierungsschritte sollen perspektivisch im Rahmen eines europaweiten Vergabeverfahrens an einen sogenannten Totalübernehmer vergeben werden. Ziel ist es, Synergien zwischen Planung und Ausführung zu nutzen und eine wirtschaftliche sowie effiziente Umsetzung des Projekts sicherzustellen. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, Optimierungspotenziale zu prüfen – insbesondere im Hinblick auf Kosteneffizienz, Nachhaltigkeit und geeignete Refinanzierungsmodelle.

c) Sanierungs-/ Wartungsmaßnahmen:

- Teilmodernisierung Zutrittskontrollsystem
- Sanierung weiterer Erschließungstreppen der Tribünen 8 - 28
- Partielle Sanierung von Toiletten im Public-Bereich
- Monitoring Polycarbonat-Platten gesamtes Stadiondach
- Beschichtung und Sanierung der Stahlbeton-Treppenaufgänge 30-32
- Umsetzung der Ergebnisse der Bauwerksuntersuchung nach VDI 6200
  - Korrosionsschutz Konstruktion Dachtragwerk
- - Sanierung Betonabplatzungen
- Partielle Sanierung der Entwässerung Stadiondach
- Monitoring und Instandhaltung der Galerie
- Partielle Sanierung von Asphalt- und Pflasterflächen (+ Austausch ACO-Rinnen)
- BOB-Begehung
- Reorganisation der Rettungswege
- ggf. Abdichtung der Galerieebene
- Einhausung der Flutlichtmasten

- Partieller Austausch der Sitzschalen
- Austausch der VIP-Bestuhlung Haupttribüne
- Erweiterung / Umzug der Containeranlage
- Blitzschutz
- Fassadenanstrich
- Wartung Sonnenschutz Funktionsgebäude 1
- Wegeleitführung
- Inspektion und Wartung Schwingungsdämpfer
- Laufender kleiner Bauunterhalt

Die Sanierungs-bzw. Umbaumaßnahmen des bestehenden Stadions sind zurzeit auf die Substanzerhaltung ausgerichtet. Es sind deshalb keine darüber hinaus gehenden Baumaßnahmen geplant.

Im März 2025 fasste der Stadtrat einen weiteren Beschluss zur strategischen Ausrichtung der Projektumsetzung:
Die nächsten Planungs- und Realisierungsschritte sollen perspektivisch im Rahmen eines europaweiten Vergabeverfahrens an einen sogenannten Totalübernehmer vergeben werden. Ziel ist es, Synergien zwischen Planung und Ausführung zu nutzen und eine wirtschaftliche sowie effiziente Umsetzung des Projekts sicherzustellen. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, Optimierungspotenziale zu prüfen – insbesondere im Hinblick auf Kosteneffizienz, Nachhaltigkeit und geeignete Refinanzierungsmodelle.

2 Erfolgsplan

2.1 Umsatzerlöse

Mit dem Verbleib des 1. FC Nürnberg in der 2. Bundesliga haben sich die Erlöse des FSN aus Nutzungsentgelten lediglich in Höhe der laut Betreibervertrag festgelegten jährlichen Steigerungsrate (1,5%) erhöht. Diese Steigerungsrate wird auch der Planung für die Folgejahre zu Grunde gelegt. Bei der Planung von Umsatzerlösen gehen wir von der Zugehörigkeit des Hauptmieters 1. FCN zur 2. Bundesliga aus.

Die im Betreibervertrag geregelten Nutzungsentgelte betragen im Wirtschaftsjahr **2026** insgesamt 1.646.432 EUR (für das 1. HJ 2026: 138.224 EUR mtl.; für das 2. HJ 2026: 140.297 EUR mtl.).
Im Wirtschaftsjahr 2026 werden Erlöse aus Grundabgaben (resultieren aus der Weiterverrechnung an die Stadion Nürnberg Betriebs-GmbH) in Höhe von 62.000 EUR pro Jahr geplant. Außerdem fallen weiterhin die Erlöse (gerundet) aus der Vermietung der Funkstation in Höhe von 8.960 EUR, Erlöse aus der Dachmiete in Höhe von 2.500 EUR sowie die Erstattung für Stromeinspeisung in Höhe von 310 EUR an. Die gesamten geplanten Umsatzerlöse des Wirtschaftsjahres 2025 belaufen sich auf 1.745.000 EUR.

Für das Wirtschaftsjahr **2027** werden die gesamten Nutzungsentgelte in Höhe von 1.671.129 EUR (für das 1. HJ 2026: 140.297 EUR mtl.; für das 2. HJ 2026: 142401,86 EUR mtl.) geplant. Die Erlöse aus der Vermietung der Funkstation werden in dreijährigem Turnus um unterjährig 5% erhöht, wodurch sich eine Steigerung auf 9.032 EUR ergibt. Die weiteren Erlöse (Grundabgaben, Erlöse aus der Dachmiete sowie die Erstattung von Energiekosten) bleiben unverändert. Die gesamten Plan-Umsätze 2027 betragen 1.770.000 EUR.

Für das Wirtschaftsjahr **2028** werden die gesamten Nutzungsentgelte in Höhe von 1.721.638,51 EUR (für das 1. HJ 2026: 142.401,86 EUR mtl.; für das 2. HJ 2026: 144.537,89 EUR mtl.) geplant. Außerdem fallen weiterhin die Erlöse (gerundet) aus der Vermietung der Funkstation in Höhe von 9.032 EUR an. Die weiteren Erlöse (Grundabgaben, Erlöse aus der Dachmiete sowie die Erstattung von Energiekosten) bleiben unverändert. Die gesamten Plan-Umsätze 2027 betragen 1.733.500 EUR.

2.2 Personalaufwand

Entsprechend den Vorgaben der Kernstadt wird für das Jahr 2026 mit einer Personalkostensteigerung in Höhe von 2% geplant. Diese Steigerung wird auch für die folgenden Jahre angenommen.

2026 2,0 %
2027 2,0 %
2028 2,0 %

Es wird von Gesamtpersonalkosten in Höhe von 312.179 EUR im Jahr 2026 ausgegangen.

In den Folgejahren beläuft sich der Personalaufwand, vorausgesetzt die personelle Ausstattung des Eigenbetriebs bleibt unverändert, in 2027 auf 318.422 EUR und 2028 auf 324.791 EUR.

2.3 Abschreibungen

Bedingt durch das teilweise Abschreibungsende von im Jahr 2005 getätigten Investitionen in Außenanlagen wird für das Jahr 2026 mit Abschreibungen in Höhe von 1.668.586 EUR gerechnet.

Im Jahr 2027 betragen die voraussichtlichen Abschreibungen 1.647.826 EUR, im Jahr 2028 1.618.937 EUR.

Die im Zuge des Vollumbaus getätigten Investitionen erhöhen die Abschreibungen erst nach Bauabschluss.

2.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

- *Aufwendungen im Zuge der Entwicklung des Max-Morlock-Stadions und des Sportareals Dutzendteichs*

Das Projekt ist nicht mehr im Status vorbereitender Maßnahmen und Untersuchungen, sondern im Bereich der Abarbeitung der Leistungsphasen nach HOAI. Demnach sind im Wirtschaftsplan 2026 keine Aufwendungen vorgesehen, da alle Kosten im Rahmen der Entwicklung des Stadions als Investition verbucht werden.

- *Reparaturaufwendungen*

Bei der Planung von zukünftigen Reparaturaufwendungen greifen die Sparmaßnahmen ein, diese sind nun auf die Substanzerhaltung ausgerichtet. Das gesamte Sachanlagevermögen ist sehr veraltet. In der langfristigen Planung (über 5 Jahre hinaus) wird der Vollumbau des bestehenden Stadions vorbereitet.

Als Reparaturaufwendungen werden im Wirtschaftsjahr **2026** Kosten in Höhe von 1.400.000 EUR, im Wirtschaftsjahr **2027** 1.500.000 EUR sowie im Wirtschaftsjahr **2028** 1.000.000 EUR geplant.

- *Bauliche Betreuung des Hochbauamtes*

Es werden keine Kosten für die bauliche Betreuung durch das Hochbauamt geplant.

- *Dienstleistungen Dritter, Honorare*

Diese Position beinhaltet die Honorare für die Erstellung und Prüfung der Jahresabschlüsse (inkl. Buchführungskosten), Erstellung von Steuererklärungen sowie die geplanten Honorare für die Rechts- und Steuerberatung. Es werden jährliche Kosten in Höhe von EUR 45.000 EUR eingeplant.

- *Miete für Büroräume*

Die Position enthält die jährlichen Mietzahlungen für das Archiv inkl. Nebenkosten. Hinzu kommt die Miete für die Containeranlage (Büro des Eigenbetriebs). Für die Mietzahlungen werden ab 2025 insgesamt jährliche Kosten in Höhe von 26.600 EUR geplant.

- *Verwaltungskostenbeiträge und IT-Leistungen der Stadt Nürnberg*

Pro Jahr ist mit der Zahlung von Verwaltungskosten in Höhe von rd. 95.000 EUR sowie mit Kosten für die Bereitstellung der IT durch die Stadt Nürnberg in Höhe von 15.000 EUR zu rechnen.

- *Büro- und Verwaltungskosten*

Die Position beinhaltet die jährlichen Kopier- und Telefon- und Internetkosten, die Ausgaben für Porto und die Kontoführungskosten. Wir gehen hierbei von jährlichen Kosten in Höhe von 5.500,00 EUR aus.

- *Versicherungen, Abgaben*

Für die Feuerversicherung sowie für die Grundabgabenzahlungen (Grundsteuer, Gebühren für Schmutzwasser und Niederschlagswasser) sind pro Jahr 75.000 EUR zu leisten.

2.5 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die abgebildeten Zinsaufwendungen werden aus den Tilgungsplänen entnommen.

2.6 Kassenkreditlimit

Bedingt durch die monatliche Pachtzahlung der Betreiber-Gesellschaft und der Zahlung von Zins- und Tilgungsleistungen zu bestimmten Zeitpunkten jeweils für das Halbjahr, ist es erforderlich, ein von der Eigenbetriebsverordnung abweichendes Kassenkreditlimit festzulegen. Das Kassenkreditlimit wird auf 1.500.000 EUR festgelegt.

3 Stellenplan

Entgeltgruppen	Vollkraftanteil der Stellen			Tatsächlich besetzte Vollkraftstellen	Bemerkungen
	2024	2025	2026	30.06.2025	
E9A	1,0	1,0	1,0	1,0	Bautechniker
E9B					
E9C	0,75	0,75	0,5	0,75	Verwaltungskraft
E10					
E11	1,0	1,0	1,0	1,0	Architekt
E13	1,0	1,0	1,0	1,0	Projektmanager
Summe	3,75	3,75	3,5	3,75	

4 Vermögensplan und Finanzplan

Bestehendes Stadion

Es finden laufend notwendige Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten statt. Im Jahr 2025 waren absehbar keine (investiven) Bautätigkeiten (z.B. für Neubauten) vorgesehen.

In den Wirtschaftsjahren 2026-2028 wurden keine weiteren Investitionen in das Anlagevermögen geplant. Es werden in den Wirtschaftsjahren 2026-2028 jedoch diverse Aufwendungen für Instandhaltung anfallen.

Sowohl Erkenntnisse bei FSN als auch bei der Stadion Nürnberg Betriebs-GmbH zeigen allerdings, dass insbesondere die Sanierungskosten (konsumtiv) in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen sind.

Planungen zum Vollumbau

In der Sitzung des Rats der Stadt Nürnberg im Juni 2024 wurden die benötigten finanziellen Ressourcen zur Entwicklung des Max-Morlock-Stadions und des Sportareals Dutzendteich behandelt. In einer weiteren Sitzung im März 2025 wurde über weitere Schritte im Hinblick auf eine Generalsanierung bzw. einen Neubau des Stadions entschieden. Dabei wurde bekräftigt, dass langfristig ein Vollumbau stattfinden soll und Planung und Bau des Stadions durch einen Totalübernehmer erfolgen sollten. Es könnte voraussichtlich im Herbst 2025 die Vergabe der Vorplanung an ein externes Büro erfolgen.

Diese Investitionen haben keinen Einfluss auf den nötigen Verlustausgleich des FSN, da ihnen wie im Jahr 2025 ein Investitionszuschuss aus dem Kernhaushalt/MIP gegenübergestellt wird. Ref.I/II ist in die Ermittlung der Höhe der Aufwendungen und des Zuschusses eingebunden.

Die Investitionen im Rahmen der Entwicklung des Max-Morlock-Stadions sind für die Jahre 2025 bis 2028 geplant und im Vermögens- und Finanzplan entsprechend berücksichtigt. Im Jahr 2026 sind Investitionen in Höhe von **2.637.500 EUR** vorgesehen. Diesen steht ein gleich hoher Investitionszuschuss aus dem Kernhaushalt der Stadt Nürnberg gegenüber. Auch in den Jahren 2027 (**680.000 EUR**) und 2028

(**200.000 EUR**) ist eine vollständige Deckung durch Investitionszuschüsse eingeplant. Ref. I/II ist in die Ermittlung der Investitionsbeträge und der entsprechenden Zuschüsse eingebunden.

Im Jahr 2025 wurden laut Darlehensübersicht insgesamt 6.146.140 EUR an Bankdarlehen getilgt. Im Finanzplan ist hingegen lediglich ein Tilgungsbetrag von 1.703.560 EUR ausgewiesen. Diese Differenz erklärt sich dadurch, dass der vollständig abgelöste KfW-Kredit (Nr. 9573286) durch einen neuen Kredit bei der Commerzbank ersetzt wurde. Da es sich hierbei um eine Umschuldung handelt, wurde nur der tatsächliche Mittelabfluss (ohne den durch neue Kreditaufnahme gedeckten Anteil) als Tilgung im Finanzplan berücksichtigt.

Der voraussichtliche Jahresfehlbetrag 2026 beträgt **2.032.170 EUR**.

Für das Wirtschaftsjahr 2026 ergibt sich lt. Erfolgsplan ein berechneter Verlustausgleich durch die Stadt Nürnberg in Höhe von 1.504.636 EUR.

In den Folgejahren werden keine Zuschüsse durch Dritte gewährt.