NÜRNBERG

SACHSTAND
Das neue Achteck – Vorzugsvariante der Stadion-Vorplanung

Stadtratsvorlage

Stand: **22.07.2026**

Inhaltsverzeichnis

1. EINLEITUNG 3
1.1 Bedeutung für den Spitzensport und die Nürnberger Gesellschaft 3
1.2 Bisheriger Planungsablauf und anstehende Entscheidungen 3
2. AKTUELLER STAND (PHASE 4) 4
2.1 Vorzugsvariante Stadion-Vollumbau 4
2.2 Mantelnutzungen 7
2.3 Zusätzliche Optionsbausteine 7
2.4 Maßnahmen Umbauphase 7
2.5 Verworfene Optionsbausteine 8
3. AUSBLICK 9
3.1 Projektphase 4 - Vorbereitung Vergabe Kumulativleistungsträger 9
4. Entscheidungsvorlage 10

1. EINLEITUNG

1.1 Bedeutung für den Spitzensport und die Nürnberger Gesellschaft

In den letzten zwei Dekaden hat sich die Stadionlandschaft in Deutschland stark weiterentwickelt und das städtische Max-Morlock-Stadion hat auf Grund erheblicher Defizite bei Bausubstanz, Infrastruktur und Ausstattung an Wettbewerbsfähigkeit verloren. Aufgrund des gegenwärtigen Bauzustands und der sowohl stadtgesellschaftlich als auch historisch hohen Bedeutung des Stadions hat der Nürnberger Stadtrat im Januar 2022 den Beschluss gefasst, ein angepasstes Zukunftsbild zu entwickeln. Das Max-Morlock-Stadion soll perspektivisch wieder eines der bedeutenden Stadien Deutschlands werden und als Spielstätte für große Fußballturniere in Frage kommen. Neben der Bedeutung des Stadions für den Spitzensport in der Metropolregion wurden positive volkswirtschaftliche Auswirkungen im Rahmen der seit 2022 andauernden Untersuchen durch einen Businessplan für den Stadion- und Eventbetrieb sowie eine regionalökonomische Studie belegt. Zielsetzung des Projekts ist der Vollumbau des Stadions zu einer international wettbewerbsfähigen Sportanlage für den Profisport sowie einem wirtschaftlichen Standort für Kultur- und Businessevents für die Nürnberger Bevölkerung.

1.2 Bisheriger Planungsablauf und anstehende Entscheidungen

Mit dem Beschluss des Nürnberger Stadtrats im Januar 2022 wurde ein stufenweiser Prozess eingeleitet, an dessen Ende ein modernes und zukunftsfähiges Stadion stehen soll (siehe. Abb. 1).
Aufbauend auf den Überlegungen der im Jahr 2023 erstellten Machbarkeitsstudie für das Max-Morlock-Stadion und den Sportpark Dutzendteich (Projektphase 1), hat der Eigenbetrieb Franken-Stadion Nürnberg (FSN) – legitimiert durch den Nürnberger Stadtrat – in den Jahren 2023 und 2024 die in der Machbarkeitsstudie aufgezeigten Handlungsoptionen konsolidiert und gemeinsam mit dem 1. Fußball-Club-Nürnberg (1. FCN) sowie mit relevanten städtischen Ämtern und Dienststellen weiterentwickelt (Projektphase 2, vgl. Stadtratsbeschluss (SR-Beschluss) vom 19.07.2023).
Als Auftakt zu Projektphase 3 hat der Nürnberger Stadtrat die Verwaltung beauftragt zur Realisierung des Stadion-Vollumbaus die Ausschreibung von Planungsleistungen zur Erbringung einer Vorplanung sowie die Konkretisierung des gesellschaftsrechtlichen Konstrukts bzw. der Abstimmung einer Finanzierungsstrategie des Vollumbaus aufzustellen (vgl. SR-Beschluss vom 19.06.2024). Im Rahmen einer europaweiten Ausschreibung wurden Leistungen der Objektplanung für die Leistungsphasen 1 und 2 gemäß der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) am 22.12.2025 an das Büro asp Architekten GmbH vergeben.
Gegenwärtig befindet sich das Projekt in der Projektphase 4, in der u. a. planerische und bauliche Planungsansätzen für den Vollumbau des Max-Morlock-Stadions untersucht sowie die Erstellung einer Funktionalen Leistungsbeschreibung (FLB) zur Definition von funktionsbezogenen und (betriebs-)wirtschaftlichen Vorgaben vorbereitet werden (vgl. SR-Beschluss vom 10.12.2025). Ziel der anschließenden Projektphase 5 ist die europaweite Vergabe der Planungs- und Bauleistungen für den Vollumbau des Stadions durch die Stadt Nürnberg an einen Kumulativleistungsträger im TU/TÜ-Modell.

2. AKTUELLER STAND (PHASE 4)

Ausgehend vom SR-Beschluss am 10.12.2025 wird in der aktuellen Phase 4 (Vorplanung) die im Rahmen der Machbarkeitsstudie und der Phase 2 entwickelte Funktionalplanung für den Vollumbau des Stadions planerisch vertieft und insbesondere der Umgang mit denkmalrechtlichen Rahmenbedingungen sowie die Integration von gewerblichen bzw. kommunalen Mantelnutzungen abschließend untersucht.

2.1 Vorzugsvariante Stadion-Vollumbau

Auf Grundlage qualitativer und wirtschaftlicher Bewertungen der betrachteten Ansätze und Alternativpositionen wird die nachfolgende dargestellte Vorzugsvariante mit ihren zusätzlichen Optionsbausteinen und Mantelnutzungen als Entscheidungsempfehlung der Vewaltung vorgestellt (siehe Abb. 2). Diese bildet die planerische, funktionale und wirtschaftliche Grundlage für ab Sommer 2026 zu erstellende FLB, welche als Basis für die europaweite Vergabe der Planungs- und Bauleistungen dient.



Abbildung 2: Vorzugsvariante Vollumbau Max-Morlock-Stadion (Quelle: FSN, 2026)

Die Variantenbildung erfolgt dabei nach einem modularen Prinzip. Ausgangspunkt ist die Vorzugsvariante, in der zentrale Anforderungen des Stadionumbaus gebündelt sind. Diese enthält folgende Bestandteile:

- Zielkapazitäten (DFL/DFB-konform):
  - 50.000 PAX im Modus mit Stehplätzen (bspw. Bundesliga)
  - 40.000 Plätze im Modus mit Sitzplätzen (bspw. internationale Spiele)
- Kubatur und Bauweise (siehe Abb. 3)
  - Achteck umlaufend als 2-Rang-Tribüne entsprechend Fanwunsch, leistungsfähige Führung der Besucherströme, begünstigte Integration von Rollstuhlfahrerplätzen sowie homogener Anschluss an die benachbarten Tribünen ohne zusätzliche Höhenversätze
  - Großer Vorplatz vor Nordkurve
  - Ebene E+1 als Verteiler, barrierefreie Erschließung und Begegnungsort
- Hospitality-Bereiche, inkl. Tunnelclub (siehe Abb. 3):
  - Wirtschaftlich optimiert und multifunktional
  - ~ 3.000 PAX / 1,5 m²/PAX
- Barrierefreiheit: Erhöhung von 90 auf 250 Rollstuhlfahrerplätze
- Energiekonzept: Fernwärme N-ERGIE
- BOS-Kräfte: Größere und modernere Flächen

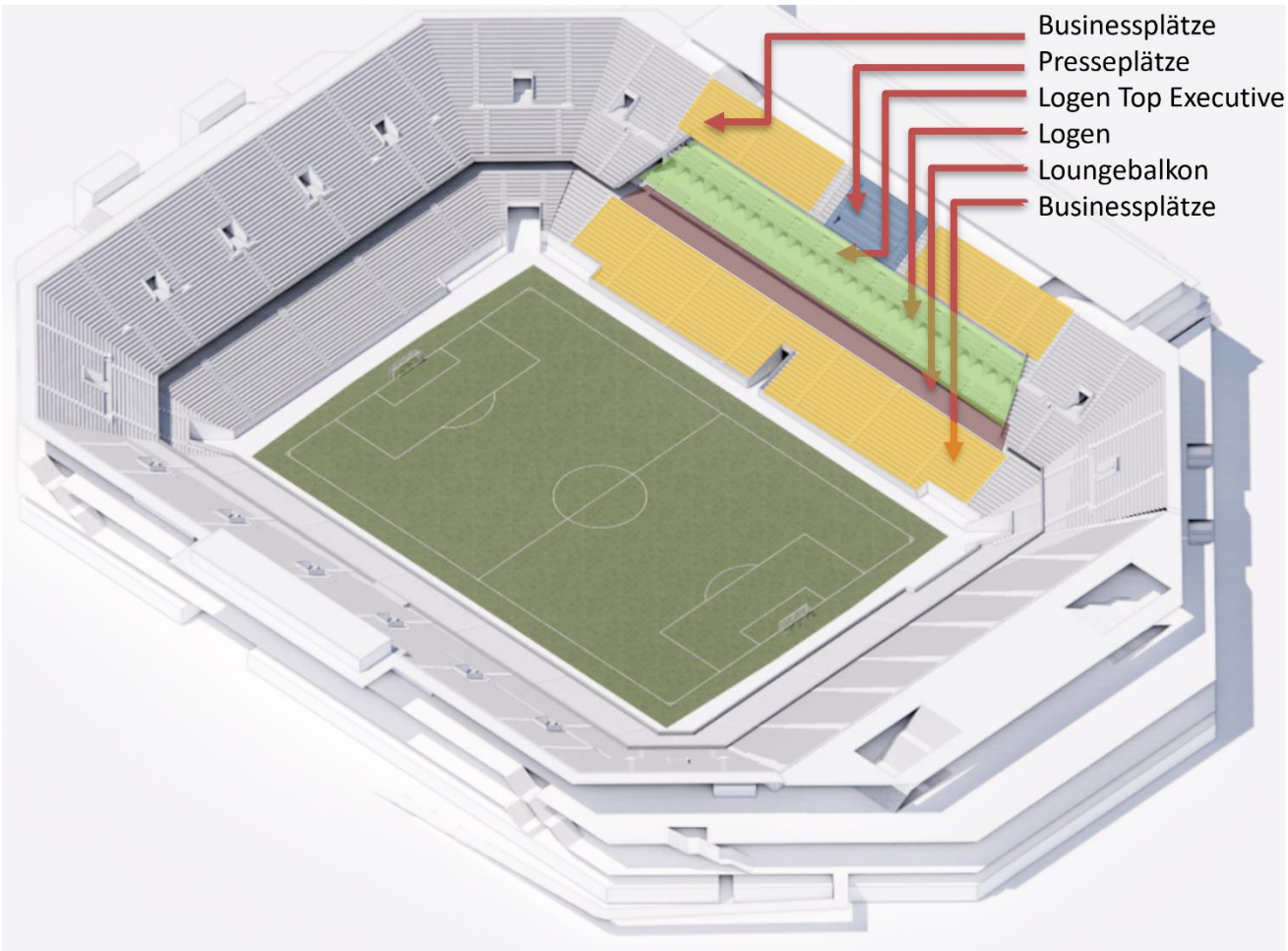


Abbildung 3: Haupttribüne (Quelle: asp, 2026)

Das Thema Denkmalschutz und Fanflächen werden gesondert als eigenständige Bestandteile der Vorzugsvariante betrachtet. Sowohl die charakteristische achteckförmige Kubatur als auch die Ausrichtung des Max-Morlock-Stadions gegenüber dem Zeppelinfeld wird in der Vorzugsvariante uneingeschränkt erhalten. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) trägt die Vorzugsvariante mit, welche einen Erhalt der denkmalgeschützten Fassade der Haupttribüne einschließlich der Zugangstreppen vorsieht (siehe Abb. 4). Der bestehende Funktionsbau soll zurückgebaut und durch einen neuen und mit der Haupttribüne fest verbundenen Baukörper ersetzt werden. Ein integriertes Atrium könnte so eine Freistellung der historischen Fassade ermöglichen, sodass diese in Ihrer gesamten Breite weiterhin erlebbar bliebe. Durch diese qualitätvollen Integration und behutsamen Sanierung des verbleibenden historischen Bestands kann der Denkmalschutz des Stadions erhalten bleiben.

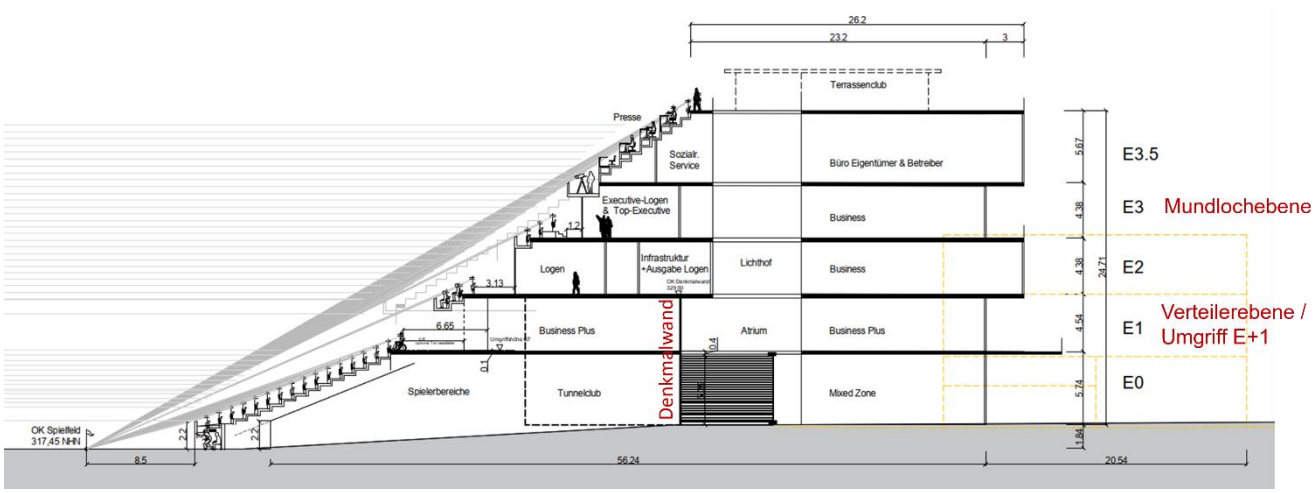


Abbildung 4: Querschnitt Haupttribüne (Quelle: asp, 2026)

Neben dem Denkmalschutz wird die Prämisse eines nachhaltigen Stadionvollumbaus weiterverfolgt. Derzeit sind die nachfolgenden Bausteine im Rahmen der Vorplanung berücksichtig:

- Zirkularität (Re-Use / Bauteilbörse / downcycling / recycling)
- Einsatz von RC- und CO2-reduziertem Beton
- Regenwassernutzung und Vorrüstung für Photovoltaik als Betreibermodell
- Erhöhung der Fahrradstellplätze
- Fokus auf Inklusion / Barrierefreiheit / Aufenthaltsqualität / Begegnungsräume
- Bestmöglicher Erhalt Baumbestand / Biodiversität und klimaresiliente Freiraumgestaltung

Im Vergleich zur 2024 aufgestellten Funktionalplanung (Phase 2) sieht die Vorplanung zudem eine wirtschaftlich und funktional begründbare Erhöhung von Stadionflächen und -kapazitäten vor. Hierzu zählen u. a. vermehrte VIP-Plätze, Kioske, sanitäre Einrichtungen und Rollstuhlplätze. Trotz dieser punktuellen Planungsfortschreibungen bewegt sich die derzeitige ausgearbeitete Vorzugsvariante weiterhin innerhalb des vorgegebenen Kostenrahmens (vgl. SR-Sitzung vom 19.06.2024).

2.2 Mantelnutzungen

Auf Grundlage des Prüfauftrags des Nürnberger Stadtrats (vgl. SR-Beschluss vom 10.12.2025) wurden potenzielle Mantelnutzungen systematisch untersucht und in unterschiedlichen Konfigurationen in Bezug auf ihre städtebauliche, funktionale und planungsrechtliche Umsetzbarkeit sowie Wirtschaftlichkeit bewertet. Bezüglich der Nutzung der gewerblichen Mantelflächen liegt ein Letter of Intent (LOI) des 1. FCN vor, in welchem die Anmietung und Bewirtschaftung der folgenden (nicht ausgebauten) Räume bei Inbetriebnahme des umgebauten Max-Morlock-Stadions unter der Voraussetzung des bislang angedachten Gesellschaftsrechtlichen Konstrukts (vgl. SR-Beschluss vom 10.12.2025) bestätigt:

- Sport Innovation Campus
- Büros 1. FCN
- Fan-Museum

2.3 Zusätzliche Optionsbausteine

Als zusätzliche Optionen werden die folgenden Bausteine betrachtet:

- Diversifiziertes Energiekonzept (bspw. Fernwärme mit Geothermie)
- Erhalt Flutlichtmast Stadionbad

Im Rahmen der weiteren Vorplanung wird ein (langfristiger) wirtschaftlicher Mehrwert der Verwendung von Geothermie tiefergehend geprüft und im Falle einer positiven Erkenntnis dem Nürnberger Stadtrat im Herbst 2026 zur Entscheidung vorgelegt.
Der Erhalt der bestehenden Flutlichtmasten wurde im Rahmen der Vorplanung – auch vor dem Hintergrund von Fan-Anregungen – als mögliches identitätsstiftendes Element geprüft. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Masten im Zuge des Vollumbaus nicht mehr für Beleuchtungszwecke genutzt werden können. Ein Erhalt hätte somit ausschließlich gestalterischen Charakter, während Sanierungs- und Instandhaltungskosten weiterhin anfallen würden. Nach derzeitigem Stand erscheint daher allenfalls der Erhalt eines Masts mit zusätzlichem und näher zu prüfendem Aufwand möglich. Entsprechende Finanzierungsmodelle (bspw. Crowdfunding durch die Fan-Szene) zum Erhalt eines Flutlichtmasts werden aktuell geprüft.

2.4 Maßnahmen Umbauphase

Während der Umbauphase des Max-Morlock-Stadions stehen grundsätzlich drei Varianten zum Fortführen des Spielbetriebs zur Option (siehe Abb. 5):

- Ein Umbau im laufenden Betrieb des Max-Morlock-Stadions unter Berücksichtigung erforderlicher baulicher und organisatorischer Interimsmaßnahmen (Variante 1).
- Die Nutzung eines Ausweichstadions außerhalb des Nürnberger Stadtgebiets (Variante 2).
- Die Errichtung und Nutzung eines temporären Interim-Stadions im Nürnberger Stadtgebiet mit einer Kapazität von 20.000 Zuschauern bzw. als ertragsoptimierte Option von 25.000 Zuschauern (Variante 3).



Abbildung 5: Variantenuntersuchung Umbauphase

Grundsätzlich ermöglicht die Nutzung eines Ausweichstadions (Variante 2) bzw. eines temporären Interim-Stadions (Variante 3) einerseits einen kompakten Bauablauf und damit eine vereinfachter Baulogistik sowie verkürzte Bauzeit. Andererseits sind die für die Nutzung anfallenden Miet- bzw. Investitionskosten zu berücksichtigen sowie ein planungsrechtlich zulässiger und infrastrukturell erschlossener Standort die notwendige Voraussetzung.
Ausgehend vom SR-Beschluss 10.12.2026 wurde die Verwaltung beauftragt, im Rahmen der Vorplanung, ein möglichen Interimsbetrieb zu untersuchen und dem Umbau bei laufendem Spielbetrieb wirtschaftlich, organisatorisch und zeitlich gegenüberzustellen. Nach bisheriger Prüfung hat sich die Errichtung einer temporären externen Interimsspielstätte (Variante 3) im Stadtgebiet Nürnbergs aus planungsrechtlicher, zeitlicher und nachhaltiger Sicht als wenig aussichtsreich erwiesen.
Gegenwärtig erfolgt noch die Überprüfung einer potenziellen Nutzung eines Ausweichstadions (Variante 2) außerhalb des Stadtgebiets von Nürnberg durch den 1. FCN. Sollten sich hieraus positive Aussagen ergeben, werden dem Stadtrat Nürnberg entsprechende Optionen zur Entscheidung vorgelegt, ansonsten wird der Umbau im laufenden Spielbetrieb weiterverfolgt (Variante 1).

Unabhängig von der bevorzugten Umbauvariante ist im Rahmen des Lizenzierungsverfahrens eine Ausweichspielstätte als Rückfallebene nachzuweisen. Sie dient dazu, den Spielbetrieb auch dann sicherzustellen, wenn es während der Bauphase auf der Baustelle zu unvorhergesehenen Problemen kommt und das Stadion vorübergehend nicht genutzt werden kann.

2.5 Verworfene Optionsbausteine

Im Ergebnis der bisherigen Prüfung wird

- die Integration eines Bundesstützpunkts Ringen,
- einer 3-Feld-Sporthalle,
- einer Kindertagesstätte (KiTa) sowie
- einer Parkpalette auf dem bestehenden S1 Parkplatz

aufgrund unwirtschaftlicher Errichtungskosten bzw. zu erwartenden Nutzungs- und Betriebskonflikte als nicht zielführend bewertet und im Rahmen der Vorzugsvariante nicht weiterverfolgt. Eine spätere Nachrüstung der Parkpalette auf dem S1 Parkplatz ist jedoch auch nach Abschluss des Vollumbaus möglich.

3. AUSBLICK

3.1 Projektphase 4 - Vorbereitung Vergabe Kumulativleistungsträger

Aufgrund von Erfahrungen der Stadt Nürnberg mit anderen Großprojekten und den Erfahrungen anderer Stadion-Umbauten wird empfohlen, dass das Stadion durch einen Vollumbaus durch einen Kumulativleistungsträger – Totalunternehmer (TU) bzw. Totalübernehmer (TÜ) – geplant und gebaut wird. Die Vergabe an einen TU/TÜ erfolgt im Rahmen einer europaweiten Ausschreibung gemäß § 3 Abs. 3 VOB/A EU. Der Zuschlag erfolgt auf das wirtschaftlichste Angebot gemäß vorab definierter Zuschlagskriterien (voraussichtlich Funktionalität, architektonische Qualität, Nachhaltigkeit und Preis). Die kombinierte Vergabe der Planungs- und Bauleistungen ermöglicht bereits zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses eine frühe und verhältnismäßig verbindliche Kosten- und Terminsicherheit sowie die Reduzierung von Schnittstellen und Koordinationsrisiken, da die Termin-, Kosten- und Vergaberisiken bzw. wesentliche Koordinations- und Steuerungsleistungen an den TU/TÜ übergeben werden.
Als Grundlage für die Vergabe ist ab Herbst 2026 eine funktionale Leistungsbeschreibung (FLB) auf Basis der ausgearbeiteten Vorzugsvariante zu erstellen. Die FLB definiert insbesondere die zu erreichenden konzeptionellen Anforderungen und Qualitätsstandards (bspw. Raum- und Funktionsprogramm sowie Bau-, Energie- und Ausstattungsstandards), auf deren Grundlage die teilnehmenden TU/TÜs im Verhandlungsverfahren architektonische und bauliche Lösungsvorschläge entwickeln und anbieten.
Die Ergebnisse der Phase 4 werden voraussichtlich in der Stadtratssitzung am 16.12.2026 vorgestellt, welche somit den Abschluss von Phase 4 und den Beginn von Phase 5 definiert (siehe Abb. 6).

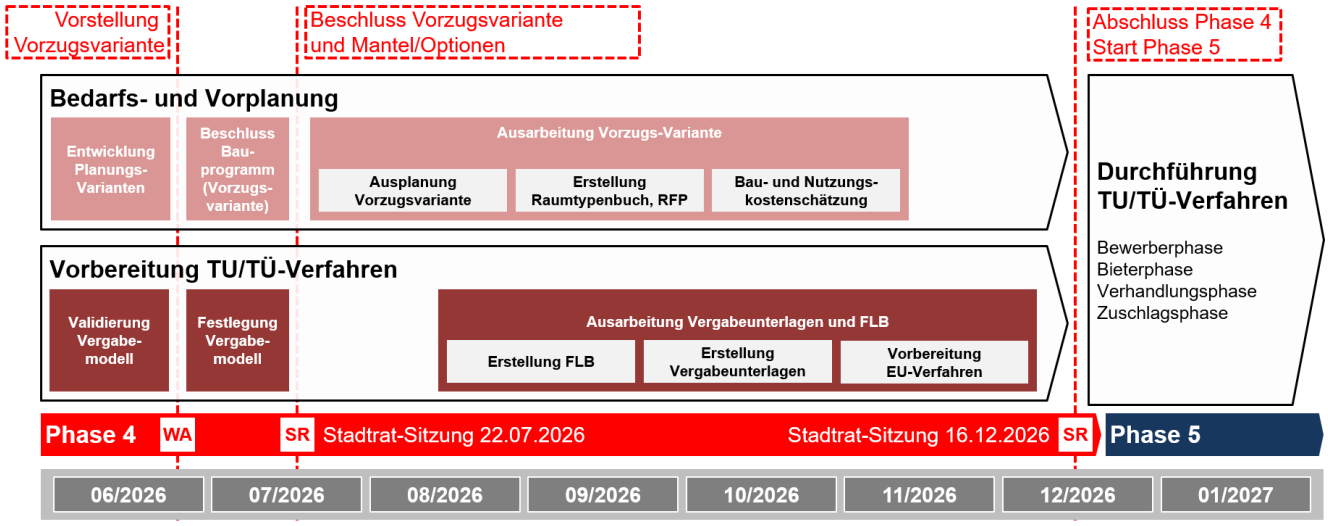


Abbildung 6: Projektphase 4 / Rahmenterminplan 2. Halbjahr 2026

4. Entscheidungsvorlage

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die vorgeschlagen Vorzugsvariante im zweiten Halbjahr weiter zu detaillieren und die Ergebnisse in eine Funktionale Leistungsbeschreibung (FLB) zu überführen. Die Vorzugsvariante umfasst unter anderem die Berücksichtigung

- der Zielkapazitäten (50.000 PAX im Modus mit Steh- und Sitzplätzen und 40.000 Plätze im Modus mit nur Sitzplätzen)
- einer 2-Rang-Tribüne mit der äußeren Form eines Achtecks
- eines großen Vorplatzes vor Nordkurve
- einer Ebene E+1 als Verteiler, barrierefreien Erschließung und Begegnungsort
- von Hospitality-Bereichen, inkl. Tunnelclub mit einer Kapazität für ca. 3.000 PAX
- die Erhöhung von Rollstuhlfahrerplätzen
- eines Energiekonzepts zur Nutzung von Fernwärme
- von größeren und moderneren Flächen für die BOS-Kräfte
- die Integration der denkmalgeschützten Fassadenelemente

2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der FLB die Vergabe der Planungs- und Bauleistungen an einen TU/TÜ im Rahmen einer europaweiten Ausschreibung gemäß § 3 Abs. 3 VOB/A EU vorzubereiten.

3. Nicht weiter verfolgt werden die Bausteine

- Parkpalette auf dem S1 Parkplatz
- Sporthalle
- Kita
- Bundesstützpunkt Ringen

4. Weiterhin wird die Verwaltung beauftragt,

- die Wirtschaftlichkeit des diversifizierten Energiekonzepts (etwa Kombination der Fernwärme mit Geothermie/Wärmepumpen) zu prüfen
- gemeinsam mit dem 1. FC Nürnberg ein Crowdfunding für einen Flutlichtmasten zu prüfen
- gemeinsam mit dem 1. FC Nürnberg die Möglichkeit eines Ausweichstadions außerhalb des Nürnberger Stadtgebiets zu prüfen, als Rückfallebene und ggf. für eine Nutzung