Kurzbericht zum baulichen Zustand des Max-Morlock-Stadions und zum Finanzbedarf für den Erhalt der Bausubstanz

Eigenbetrieb Franken-Stadion Nürnberg (FSN) · Stand: 12. Oktober 2026

Ausgangslage

Das Max-Morlock-Stadion stammt in wesentlichen Teilen aus den Jahren 1988 bis 1990 und wurde zuletzt 2004 und 2005 umfassend umgebaut. Seit mehreren Jahren wird zugleich ein Stadionneubau geprüft. Solange darüber nicht entschieden ist, lassen sich umfassende Sanierungen des Bestands wirtschaftlich nur schwer begründen. Größere Maßnahmen wurden deshalb zurückgestellt oder nur in reduziertem Umfang ausgeführt, mit besonderem Augenmerk auf die Stand- und Verkehrssicherheit. Dadurch hat sich ein erheblicher Instandhaltungsstau gebildet, der sich mit fortschreitender Alterung des Bauwerks weiter aufbaut.

Die Bauwerksprüfung der Jahre 2022 und 2023 hat 1.002 Auffälligkeiten am Bauwerk protokolliert. Auffälligkeiten mit Auswirkung auf die Stand- oder Verkehrssicherheit wurden entweder unmittelbar behoben oder durch Sofortmaßnahmen gesichert. Die Stand- und Verkehrssicherheit des Stadions ist zum heutigen Tag gegeben. Kurz- und mittelfristig sind jedoch in weiten Teilen des Stadions Instandsetzungen erforderlich, um diesen Zustand dauerhaft aufrechtzuerhalten.

Aktueller Finanzbedarf

Die hier dargestellten Kosten fallen an, wenn der Stadtrat den Stadionneubau „Das neue Achteck“ nicht beschließt und das bestehende Max-Morlock-Stadion daher dauerhaft weiter saniert werden muss. Sie entfallen aber auch bei einem Beschluss für den Neubau nicht vollständig: Bis zur Eröffnung des neuen Stadions muss der Bestand sicher weiterbetrieben und dafür laufend instand gesetzt werden. Ein Teil der Maßnahmen wird also in jedem Fall erforderlich. Hinzu kommt, dass einzelne Maßnahmen früher notwendig werden können als hier angesetzt, etwa wenn weitergehende Untersuchungen einen größeren Schadensumfang ergeben.

Auf Grundlage des heutigen Kenntnisstands hat der FSN den Erhaltungsbedarf neu ermittelt. Die reinen Baukosten für den Erhalt des Bestands betragen rund 71,7 Millionen Euro, davon 39,6 Millionen Euro im Zeitraum 2026 bis 2035 und 32,1 Millionen Euro im Zeitraum 2035 bis 2045. Hinzu kommen die zu erwartende Baukostensteigerung, ein Risikozuschlag für das Bauen im laufenden Stadionbetrieb sowie die Baunebenkosten für Planung, Gutachten und Prüfleistungen.

Kostenposition	Ansatz	2026–2035	2035–2045	Summe
Baukosten netto		39,6 Mio. €	32,1 Mio. €	**Min.: ca. 70 Mio. EUR**
Baukostensteigerung	3,5 % p. a.	6,2 Mio. €	15,7 Mio. €	
Risikozuschlag	30 % / 40 %	13,8 Mio. €	19,1 Mio. €	
Zwischensumme		**59,6 Mio. €**	**67,0 Mio. €**	
Baunebenkosten	20 %	11,9 Mio. €	13,4 Mio. €	
Gesamtkosten netto		**71,5 Mio. €**	**80,4 Mio. €**	**Max.: ca. 150 Mio. EUR**

Damit ergibt sich ein Gesamtbedarf von rund 152 Millionen Euro netto im Zeitraum von 2026 bis 2045. Die Beträge dienen ausschließlich dem Erhalt des baulichen Bestands. Investitionen in eine verbesserte Nutzbarkeit oder eine Modernisierung einzelner Stadionbereiche sind darin nicht enthalten.

Wesentliche Kostentreiber am Bauwerk

Die folgenden Beträge beziehen sich auf die reinen Baukosten von 71,7 Millionen Euro, also ohne Baukostensteigerung, Risikozuschlag und Baunebenkosten.

Den größten Block bildet das Trag- und Betonwerk mit 16,2 Millionen Euro, davon 11,4 Millionen Euro bis 2035. Maßgeblich sind der Korrosionsschutz der Dachkonstruktion einschließlich der Sekundärkonstruktion mit 8,6 Millionen Euro, die Tribünenbauwerke mit 4,6 Millionen Euro und die markanten Pylone mit 3,1 Millionen Euro. Es folgen die Außenanlagen mit 7,85 Millionen Euro, also Wege, Vorplätze und Parkflächen, der Ersatz der Faltwerktreppen zu den Oberrängen mit 5,6 Millionen Euro, die Dacheindeckung mit Entwässerung mit 3,65 Millionen Euro sowie die Bestuhlung mit 3,3 Millionen Euro.

Technische Anlagen

Quer über alle Bauwerke summiert sich die technische Gebäudeausrüstung auf 19,7 Millionen Euro und damit auf rund ein Viertel des Bedarfs, davon 10,5 Millionen Euro bis 2035. Vieles davon betrifft unmittelbar den Stadionbesuch: die Erneuerung der Flutlichtanlage, der Anzeigetafeln und der Lautsprecheranlage, über die auch Sicherheitsdurchsagen laufen, die Notstromversorgung, die bei einem Stromausfall im Spielbetrieb Licht und Sicherheitstechnik aufrechterhält, die Brandmeldeanlage sowie die Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärtechnik in Toiletten, Kiosken und Eingangsbereichen. Ein weiterer Schwerpunkt ist die Technik für Betrieb und Sicherheit, von der zentralen Gebäudeleittechnik über die Stadionleitwarte bis zur technischen Ausstattung der Polizeiwache einschließlich Videoüberwachung.

Herausforderungen und Risiken

Zwei Themen prägen den Bedarf am Bauwerk besonders. Die Dachtragkonstruktion zeigt deutliche Verschleißspuren; ihre Instandsetzung erfordert eine zumindest abschnittsweise Abstützung der Dachkonstruktion und ist dadurch technisch wie finanziell aufwendig. Die Faltwerktreppen zu den Oberrängen wurden zuletzt betonsaniert. Die planmäßige Nutzungsdauer dieser Instandsetzung beträgt acht bis zehn Jahre und lässt sich durch ein begleitendes Monitoring voraussichtlich auf fünfzehn bis zwanzig Jahre verlängern. Danach ist ein Ersatz der Treppen erforderlich.

Hinzu kommt die technische Gebäudeausrüstung, auf die mit rund einem Viertel ein erheblicher Teil des Gesamtbedarfs entfällt. Ein Großteil dieser Anlagen stammt aus dem Umbau der Jahre 2004 und 2005 und erreicht das Ende der Nutzungsdauer. Für mehrere Anlagen ist zudem keine Herstellerunterstützung mehr verfügbar, sodass eine Erneuerung auch unabhängig vom baulichen Zustand ansteht.

Werden die erforderlichen Mittel nicht zeitnah bereitgestellt, geht der FSN davon aus, dass die Standsicherheit des Stadions spätestens im Jahr 2035 nicht mehr in vollem Umfang gewährleistet werden kann. Es besteht das Risiko, dass dieser Zeitpunkt früher eintritt.

Hinweis zur Methodik

Die Angaben beruhen auf der Bauteil-Matrix des FSN und sind eine überschlägige Kostenannahme auf Basis von Erfahrungs- und Marktwerten. Sie stellen keine Kostenermittlung nach DIN 276 dar und sind als Größenordnung zu verstehen. Die Baukostensteigerung ist mit 3,5 Prozent pro Jahr linear vom Preisstand 2026 bis zur Mitte des jeweiligen Zeitraums angesetzt. Der Risikozuschlag von 30 Prozent für den Zeitraum 2026 bis 2035 und 40 Prozent für den Zeitraum 2035 bis 2045 deckt Schätzungenauigkeiten, unvorhergesehene Bestandsverhältnisse, Schnittstellen zwischen den Einzelmaßnahmen sowie die Erschwernisse durch das Bauen im laufenden Stadionbetrieb ab. Alle Beträge sind Nettobeträge.