Wirtschaftsplan 2027

für den

Eigenbetrieb

Franken-Stadion Nürnberg

Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung 3

2 Erfolgsplan 7

2.1 Umsatzerlöse 7
2.2 Personalaufwand 8
2.3 Abschreibungen 8
2.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen 9
2.5 Zinsen und ähnliche Aufwendungen 10
2.6 Kassenkreditlimit 10

3 Stellenplan 11

4 Vermögensplan und Finanzplan 11

Wirtschaftsplan für den Eigenbetrieb Franken-Stadion Nürnberg (FSN) für das Wirtschaftsjahr 2027

1 Einführung

Das Franken-Stadion Nürnberg (FSN) ist ein Eigenbetrieb der Stadt Nürnberg ohne eigene 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 2026 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) Vorbereitungen zum Projekt Vollumbau des Stadions

hier: Projektphase 4 – Vorplanung und Vorbereitung Ausschreibung

Bis Ende 2026 sind für die Vorbereitung des Vollumbaus **Investitionen** in Höhe von netto **TEUR 2.415** geplant.

Auf Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom 10.12.2025 soll die bestehende Funktionalplanung vertieft, offene Fragen geklärt und die erforderlichen Planungsgrundlagen geschaffen werden. Ziel ist es, ab 2027 die Gesamtplanungs- und Bauleistungen auf Grundlage einer funktionalen Leistungsbeschreibung (FLB) EU-weit an einen Totalübernehmer auszuschreiben. Ergänzende Festlegungen hierzu wurden mit Stadtratsbeschluss vom 22.07.2026 getroffen.

Für die Projektphase 4 (Leistungsphasen 1 und 2 nach HOAI sowie Erstellung der Ausschreibungsunterlagen für die kombinierten Planungs- und Bauleistungen) wurden auf Grundlage der Stadtratsbeschlüsse vom 10.12.2025 und 28.01.2026 Objektplanungs- und Projektsteuerungsleistungen vergeben. Der für 2026 erwartete investive Mittelabfluss beträgt voraussichtlich:

- Objektplanung, Projektsteuerung und Erstellung der FLB: netto TEUR 1.660

Mit Stadtratsbeschluss vom 17.06.2026 wurde zudem ein Teilstück des Flurstücks S1-Parkplatz, das bislang im Anlagevermögen von NürnbergBad geführt wird, gegen

Wertausgleich in das Anlagevermögen des Eigenbetriebs FSN für Projektzwecke übertragen:

- Grundstückswert (Teilstück S1): netto TEUR 250

Die verbleibenden Investitionsmaßnahmen von rund TEUR 505 entfallen im Wesentlichen auf begleitende Maßnahmen und Leistungen, insbesondere:

- Untersuchungen und Gutachten, z.B. zu Nachhaltigkeit, Umwelt Flora und Fauna, Boden, Altlasten und Schadstoffe
- juristische Beratungsleistungen zur Vorbereitung der Ausschreibung der kombinierten Planungs- und Bauleistungen
- Fachplaner- und Beraterleistungen, insbesondere zu Nutzungs- und Kostenkonzepten

Darüber hinaus fallen **konsumtive Aufwendungen** an. Diese stehen im Zusammenhang mit dem Stadionprojekt, sind jedoch der allgemeinen Organisationsentwicklung der Stadt Nürnberg bzw. des Eigenbetriebs FSN und nicht den Bau- und Baunebenkosten nach DIN 276 zuzuordnen. Bis Ende 2026 sind hierfür netto **TEUR 220** vorgesehen. Die Aufwendungen umfassen im Wesentlichen:

- Studien und Berechnungen zu regionalwirtschaftlichen Auswirkungen und zur Gesamtwirtschaftlichkeit sowie die Klärung von Finanzierungsbausteinen
- juristische Beratungsleistungen im Zusammenhang mit dem EU-beihilferechtlichen Notifizierungsverfahren
- Organisationsberatungen, insbesondere zu steuerlichen Fragestellungen und zum künftigen gesellschaftsrechtlichen Organisationsmodell

c) Sanierungs-/Wartungsmaßnahmen

- die Betonsanierung der Oberrang-Erschließungstreppen der Blöcke 16, 22, 24 und 26
- die Umsetzung der Ergebnisse der Bauwerksuntersuchung nach VDI 6200:
  - die Sanierung der Betonabplatzungen
  - die Sanierung des Korrosionsschutzes am Dachtragwerk (Kuhlen)
- die Teilmodernisierung des Zutrittskontrollsystems
- die teilflächige Sanierung der Pflasterflächen
- die Sanierung der Entwässerung des Stadiondachs
- das Monitoring der Erschließungstreppen der Oberränge
- das Monitoring der Galerie
- das Monitoring der Polycarbonatplatten-Bedachung
- der laufende kleine Bauunterhalt

Für 2027-2030 sind folgende Maßnahmen geplant:

a) Baumaßnahmen im Altbestand / zukünftiges Anlagevermögen

- Keine

b*) Projekt „Das neue Achteck“ (Vollumbau Stadion)*

hier: Projektphasen 5 und 6 – Ausschreibung, Planung und Vollumbau

Auf Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom 22.07.2026 sollen die Vorplanung und die Erstellung der funktionalen Leistungsbeschreibung (FLB) bis Ende 2026 bzw. Anfang 2027 abgeschlossen werden. Parallel werden weitere Voraussetzungen für die Vergabereife, insbesondere das gesellschaftsrechtliche Organisationsmodell, die Finanzierung und die erforderlichen Haushaltsmittel geklärt.

Der für die Umsetzung des Projekts erforderliche und richtungsweisende Stadtratsbeschluss ist für Ende 2026 vorgesehen. Vorbehaltlich dieses Beschlusses soll 2027 die EU-weite Ausschreibung der Planungs- und Bauleistungen erfolgen. Die Vergabe an einen Totalübernehmer ist für 2028 vorgesehen. Abhängig von dessen Arbeits- und Terminplanung wird nach Abschluss der Genehmigungsplanung und Erteilung der Baugenehmigung mit dem Baubeginn im Jahr 2029 gerechnet.

Bis Ende 2027 sind **Investitionen** in Höhe von netto **TEUR 1.600** geplant. Diese entfallen im Wesentlichen auf folgende Maßnahmen:

- Abschluss offener Leistungen aus Projektphase 4, insbesondere Objektplanung, Projektsteuerung sowie Untersuchungen und Gutachten
- Projektsteuerung und Verfahrensbetreuung für das Vergabeverfahren des Totalübernehmers
- Fortführung der juristischen Beratung im Zusammenhang mit dem Vergabeverfahren
- Durchführung des Vergabeverfahrens einschließlich Teilnahmewettbewerb, indikativer Angebote und erster Verhandlungen sowie damit verbundener Aufwendungen, z. B. Aufwandsentschädigungen für Angebotsplanungsleistungen für nichtberücksichtigte Bieter
- organisatorische und technische Vorbereitungen der Projektphase 6 (= Planung und Umsetzung)
- weitere Maßnahmen, die sich aus den künftigen Entscheidungen des Stadtrats ergeben

Die Investitionen fallen 2027 niedriger aus als 2026. Dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass der Schwerpunkt 2027 auf dem Vergabeverfahren des Totalübernehmers liegt und in dieser Phase nur in sehr geringem Umfang weitere Planungs- und Gutachtenleistungen erforderlich sind.

Bis Ende 2027 sind zudem **konsumtive Aufwendungen** von netto **TEUR 250** vorgesehen. Diese umfassen im Wesentlichen:

- Abschluss noch offener Leistungen aus Projektphase 4 zur Gesamtwirtschaftlichkeit und zu den Finanzierungsbausteinen
- juristische Beratungsleistungen im Zusammenhang mit dem EU-beihilferechtlichen Notifizierungsverfahren
- Durchführung des Prä-Notifizierungsverfahrens bei der EU-Kommission einschließlich der damit verbundenen Verfahrensaufwendungen

Im Jahr 2028 wird die Planung durch den Totalübernehmer vertieft, ggf. werden erste vorbereitende, nicht genehmigungspflichtige Maßnahmen am Stadionareal ergriffen. Für das Jahr **2028** werden **Investitionen** daher prognostiziert auf netto **TEUR 13.500**. Danach, im Laufe des Jahres **2029** wird mit Baubeginn der eigentlichen Hauptmaßnahme (Rückbau/Neubau des 1. Bauabschnitts des Stadions) gerechnet, auf Basis der aktuellen Mittelabflussplanung für das Projekt wird ein **Investitionsvolumen** von netto **TEUR 42.000** prognostiziert. Im Jahr **2030** werden die Kumulativleistungen des TÜ fortgeführt, weitere Bauabschnitte werden umgesetzt und es wird ein Investitionsvolumen in Höhe von **TEUR 81.500** angenommen.

c) Sanierungs-/ Wartungsmaßnahmen:

- das Monitoring der Polycarbonatplatten am gesamten Stadiondach
- die Beschichtung und Sanierung der Stahlbeton-Treppenaufgänge 30 und 32
- die Umsetzung der Ergebnisse der Bauwerksuntersuchung nach VDI 6200:
  - das Monitoring des Dachtragwerks als Kompensation für die geforderte Sanierung
  - die Bearbeitung der Risse und Einbindung Dachtragwerk in die Rückverankerungen
  - die Sanierung der Betonabplatzungen
- die partielle Sanierung der Entwässerung des Stadiondachs
- die Instandhaltung der Galerie
- die partielle Sanierung von Asphalt- und Pflasterflächen einschließlich der defekten ACO-Rinnen
- die Einhausung der Flutlichtmasten
- der laufende kleine Bauunterhalt
- Ggf. partielle Sanierung von Toiletten im Publikumsbereich
- Ggf. teilflächiger Fassadenanstrich
- Ggf. Maßnahmen die sich aus der BOB-Begehung von 2026 ergeben

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

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 1.671.129 EUR (für das 1. HJ 2026: 138.224 EUR mtl.; für das 2. HJ 2026: 140.297 EUR mtl.). Die Erlöse aus der Vermietung der Funkstation werden in dreijährigem Turnus um unterjährig 5% erhöht, wodurch sich eine Steigerung auf 10.663 EUR ergibt. Im Wirtschaftsjahr 2026 werden Erlöse aus Grundabgaben (resultieren aus der Weiterverrechnung an die Stadion Nürnberg Betriebs-GmbH) in Höhe von 83.919 EUR pro Jahr geplant. Weitere Erlöse ergeben sich aus der Dachmiete in Höhe von 2.327 EUR sowie die Erstattung für Stromeinspeisung in Höhe von 310 EUR. Die gesamten prognostizierten Umsatzerlöse des Wirtschaftsjahres 2026 belaufen sich auf 1.818.572 EUR.

Für das Wirtschaftsjahr 2027 werden die gesamten Nutzungsentgelte in Höhe von 1.696.196 EUR (für das 1. HJ 2027: 140.297 EUR mtl.; für das 2. HJ 2026: 142.402 EUR mtl.) geplant. Außerdem fallen weiterhin die Erlöse (gerundet) aus der Vermietung der Funkstation in Höhe von 10.663 EUR an. Die weiteren Erlöse (Grundabgaben, Erlöse aus der Dachmiete sowie die Erstattung von Energiekosten) bleiben weiterhin unverändert. Die gesamten Plan-Umsätze 2027 betragen 1.843.871 EUR.

Für das Wirtschaftsjahr 2028 werden die gesamten Nutzungsentgelte in Höhe von 1.721.638,51 EUR (für das 1. HJ 2028: 142.401,86 EUR mtl.; für das 2. HJ 2028: 144.537,89 EUR mtl.) geplant. Außerdem fallen weiterhin die Erlöse (gerundet) aus der Vermietung der Funkstation in Höhe von 10.663 EUR an. Die weiteren Erlöse (Grundabgaben, Erlöse aus der Dachmiete sowie die Erstattung von Energiekosten) bleiben unverändert. Die gesamten Plan-Umsätze 2028 betragen 1.847.652 EUR.

2.2 Personalaufwand

Entsprechend den Vorgaben der Kernstadt wird für das Jahr 2027 mit einer Personalkostensteigerung in Höhe von 2% geplant. Diese Steigerung wird auch für die folgenden Jahre angenommen.

2027 2,0 %
2028 2,0 %
2029 2,0 %
2030 2,0 %

Mitte 2026 wurde das Personal um eine budgetfinanzierte Stelle in Form eines Architekten erweitert. Eine Umwandlung der budgetfinanzierten Stelle zu einer Stelle lt. Stellenplan wurde beantragt. Dies soll nach Entscheid in den Haushaltsberatungen erfolgen.
2027 wird von Gesamtpersonalkosten in Höhe von 499.604 EUR im Jahr ausgegangen. Im Folgejahr 2028 beläuft sich der Personalaufwand auf 550.594 EUR und im darauffolgenden Zeitraum 2029 bis 2030 auf 655.269 EUR bzw. 668.374 EUR. Eine Erhöhung ergibt sich aufgrund der erforderlichen Personalaufstockung im Zusammenhang mit dem Vollumbau Projekt des Stadions. Geplant sind Einstellungen bis 2029 für kaufmännische/kommerzielle Projektarbeit (kfm. Projektleitung), Öffentlichkeitsarbeit und in Form einer Projektassistenz in Teilzeit.

2.3 Abschreibungen

Bedingt durch das teilweise Abschreibungsende von im Jahr 2005 getätigten Investitionen in Außenanlagen wird für das Jahr 2027 mit Abschreibungen in Höhe von 1.649.215 EUR gerechnet.

Im Jahr 2028 betragen die voraussichtlichen Abschreibungen 1.619.362 EUR, im Jahr 2029 eine Höhe von 1.609.348 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 des Projektes Vollumbau Max-Morlock Stadion*

Das Projekt ist nicht mehr im Status vorbereitender Maßnahmen und Untersuchungen, sondern im Bereich der Abarbeitung der Leistungsphasen nach HOAI. Im Wirtschaftsplan 2027 sind nur Aufwendungen in Höhe von 250 TEUR zur Organisationsentwicklung vorgesehen, bzw. nicht unmittelbar dem Bau- und Baunebenkosten des Projektes zuordenbar.

- *Reparaturaufwendungen*

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

Für Reparaturaufwendungen werden im Wirtschaftsjahr 2027 Kosten in Höhe von 1.327.000 EUR, im Wirtschaftsjahr 2028 eine Summe von 1.400.000 EUR sowie im Wirtschaftsjahr 2029 mit 1.500.000 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. Für 2027 sind 51.000 EUR geplant. 2027 fallen zusätzliche Kosten zur Beratung einer eventuellen KU-Umwandlung an. Des Weiteren werden ab 2028 jährliche Kosten in Höhe von EUR 45.000 EUR für Honorare, etc. 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 2027 insgesamt jährliche Kosten in Höhe von 27.000 EUR geplant.

- *Verwaltungskostenbeiträge und IT-Leistungen der Stadt Nürnberg*

Pro Jahr ist mit der Zahlung von Verwaltungskosten in Höhe von rd. 95.400 EUR sowie mit Kosten für die Bereitstellung der IT durch die Stadt Nürnberg in Höhe von 14.000 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 4.000 EUR aus.

- *Versicherungen, Abgaben*

Für die Feuerversicherung sind 16.0000 EUR eingeplant, sowie für die Grundabgabenzahlungen (Grundsteuer, Gebühren für Schmutzwasser und Niederschlagswasser) sind pro Jahr 84.000 EUR zu leisten, welche zu 100 % weiter belastet werden.

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	Tats. besetzte Vollkraft-stellen	Vollkraftanteil der Stellen				Bemerkungen
	30.06.2026	2027	2028	2029	2030	
E9A	1	1	1	1	1	Bautechniker
E9B						
E9C	0,5	0,5	1	1	1	Verwaltungskraft, Assistenz
E10						
E11				1	1	Öffentlkt.Arbeit
E12	2	3	3	3	3	Architekt, kfm. Projektleitung/-steuerung
E13	1	1	1	1	1	Projektmanager
Summe	4,5	5,5	6	7	7	

4 Vermögensplan und Finanzplan

Bestehendes Stadion

Es finden laufend notwendige Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten statt. Im Jahr 2026 waren absehbar keine (investiven) Bautätigkeiten (z.B. für Neubauten) vorgesehen.

Für die Wirtschaftsjahre 2027-2030 wurden keine weiteren Investitionen in das Anlagevermögen geplant. Es werden 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

Der zu erwartende Mittelbedarf im Jahr 2027 fällt ggü. 2026 nennenswert geringer aus, weil im Jahr 2027 hauptsächlich das Vergabeverfahren des Totalübernehmers und weitere Projektbeschaffungen laufen werden. Die geplanten Kosten 2027 in KG710 beinhalten u.a. auch die Kosten der Aufwandsentschädigungen (architektonische Ideenskizze) für nicht-berücksichtigten TÜ-Bieter im EU-Vergabeverfahren.
Mit Beauftragung des Totalübernehmers in 2028 (Projektphase 6) steigt der Mittelbedarf für Planungs- und Bauleistungen stark an.

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.

Diese Investitionen haben keinen Einfluss auf den nötigen Verlustausgleich des FSN, da ihnen wie im Jahr 2026 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 2027 bis 2030 geplant und im Vermögens- und Finanzplan entsprechend berücksichtigt. Im Jahr 2027 sind Investitionen in Höhe von 1.600.000 vorgesehen. Diesen steht ein gleich hoher Investitionszuschuss aus dem Kernhaushalt der Stadt Nürnberg gegenüber. Für das Jahr 2028 (13.500.000 EUR) ist eine vollständige Deckung durch Investitionszuschüsse eingeplant. Ab 2029 (42.000.000 EUR) reduziert sich der Zuschuss auf 5.970.000 EUR. Ab 2029 ist eine Finanzierung über weitere Institutionen erforderlich, um die geplanten Investitionen realisieren zu können. Ref. I/II ist in die Ermittlung der Investitionsbeträge und der entsprechenden Zuschüsse eingebunden.

Im Jahr 2026 wurden laut Darlehensübersicht insgesamt 1.141.060 EUR an Bankdarlehen getilgt. 2027 sind nur noch 578.560 EUR zu tilgen. Grund hierfür ist das Auslaufen zweier Kredite im Jahre 2026. Die Kredite an die Ostsächsische Sparkasse und Helaba Bank fallen aufgrund von vollständiger Tilgung weg. Für 2028 ist mit einem erhöhten Tilgungsbetrag zu rechnen, da der in 2025 umgeschuldete KfW Kredit der Commerzbank vollständig zu tilgen ist.

Der voraussichtliche Jahresfehlbetrag 2027 beträgt 2.344.910 EUR.

Für das Wirtschaftsjahr 2027 ergibt sich lt. Erfolgsplan ein berechneter Verlustausgleich durch die Stadt Nürnberg in Höhe von 1.274.251 EUR.

In den Folgejahren werden keine Zuschüsse durch Dritte gewährt.