

3. ERKUNDUNG: BESTANDS- UND BEDARFSANALYSE

3.3 Strukturelle Bestandsanalyse

Max-Morlock-Stadion

Bedingt durch den grundlegend erneuerungsbedürftigen Zustand des Stadions steht die Stadt Nürnberg vor der Entscheidung, wie mit der Sonderimmobilie Stadion mittel- bis langfristig umzugehen ist. Hierbei sind die Optionen von einerseits fortlaufenden steigenden Investitionen in einen funktional unzureichenden Bestand und andererseits einer Generalsanierung bzw. eines Vollumbaus gegeneinander abzuwägen. Im Sinne einer initialen Entscheidungshilfe wird im nachfolgenden Kapitel der gegenwärtige Bestand des Max-Morlock-Stadions anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie den Abstimmungen mit dem Eigentümer Eigenbetrieb Franken-Stadion Nürnberg, dem Betreiber Stadion Nürnberg Betriebs-GmbH und dem Hauptmieter 1. FC Nürnberg e.V. evaluiert.

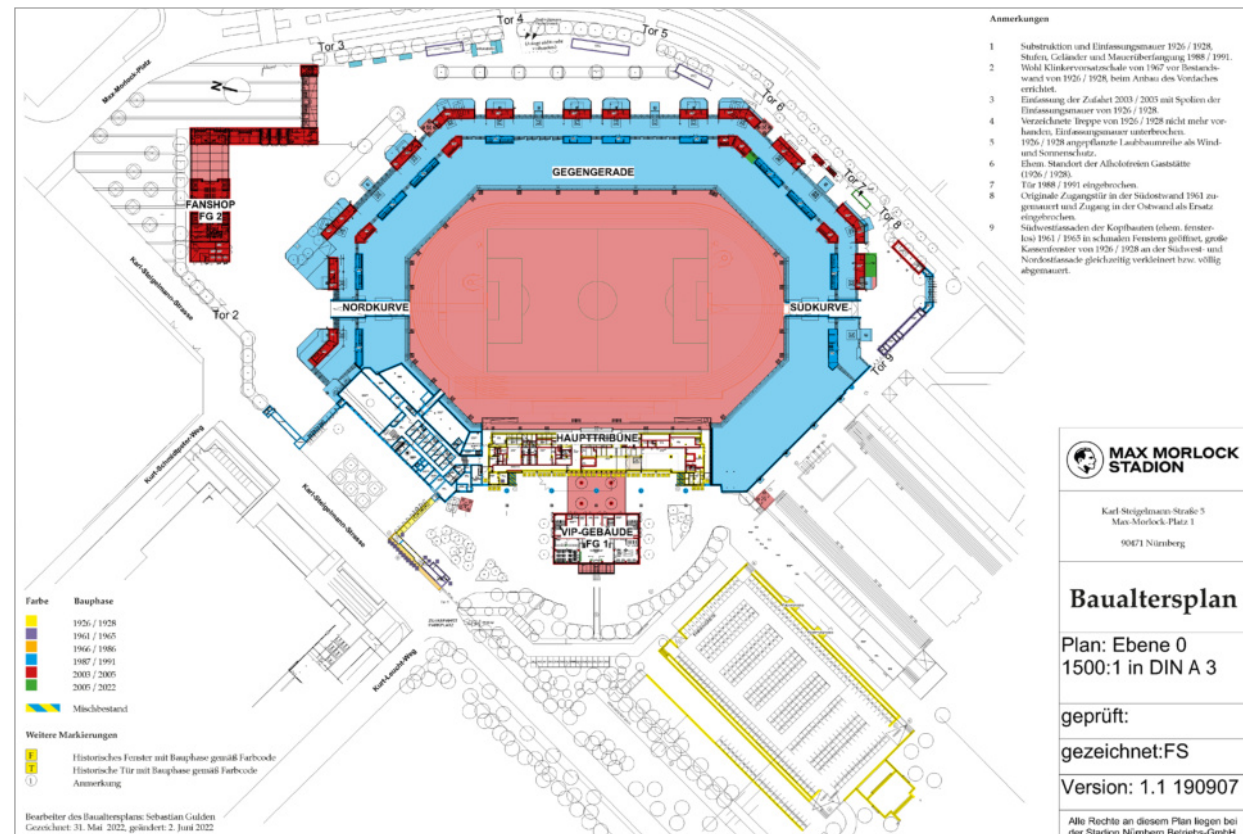
3.3.1 Sanierungszustand

Das Max-Morlock-Stadion, ursprünglich Städtisches Stadion, wurde im Jahr 1928 eröffnet und steht unter anderem wegen seiner prägnanten langgestreckten, achteckigen Grundform und der im Internationalen Stil erbauten Haupttribünenfassade unter Denkmalschutz. Im Rahmen seiner fast 100-jährigen Geschichte wurde das Stadion mehrfach umgebaut, um den jeweiligen Anforderungen des Profisportbetriebs gerecht zu werden.

Die wesentlichen Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen fanden dabei Ende der 1980er Jahren statt, in welchen

der Großteil (rund 95%) der aktuell bestehenden Tribünenbauwerke errichtet wurde. Die letzten Anpassungen wurden mit der Ergänzung von Kiosk-, Sanitär- und Kassenanlagen, dem ergänzenden Neubau eines Funktions- und Hospitalitygebäudes sowie neuen Oberrängen neben der vorhandenen Haupttribüne für

die Fußball-Weltmeisterschaft 2006 vorgenommen. Angesichts der über 30 Jahre alten Tribünenbauwerke, der hohen Nutzungsintensität und der dauerhaften Beanspruchung der Bauteile ist mittel- und langfristig ein kostenintensives Engagement der Stadt Nürnberg für den notwendigen Bauunterhalt und eine

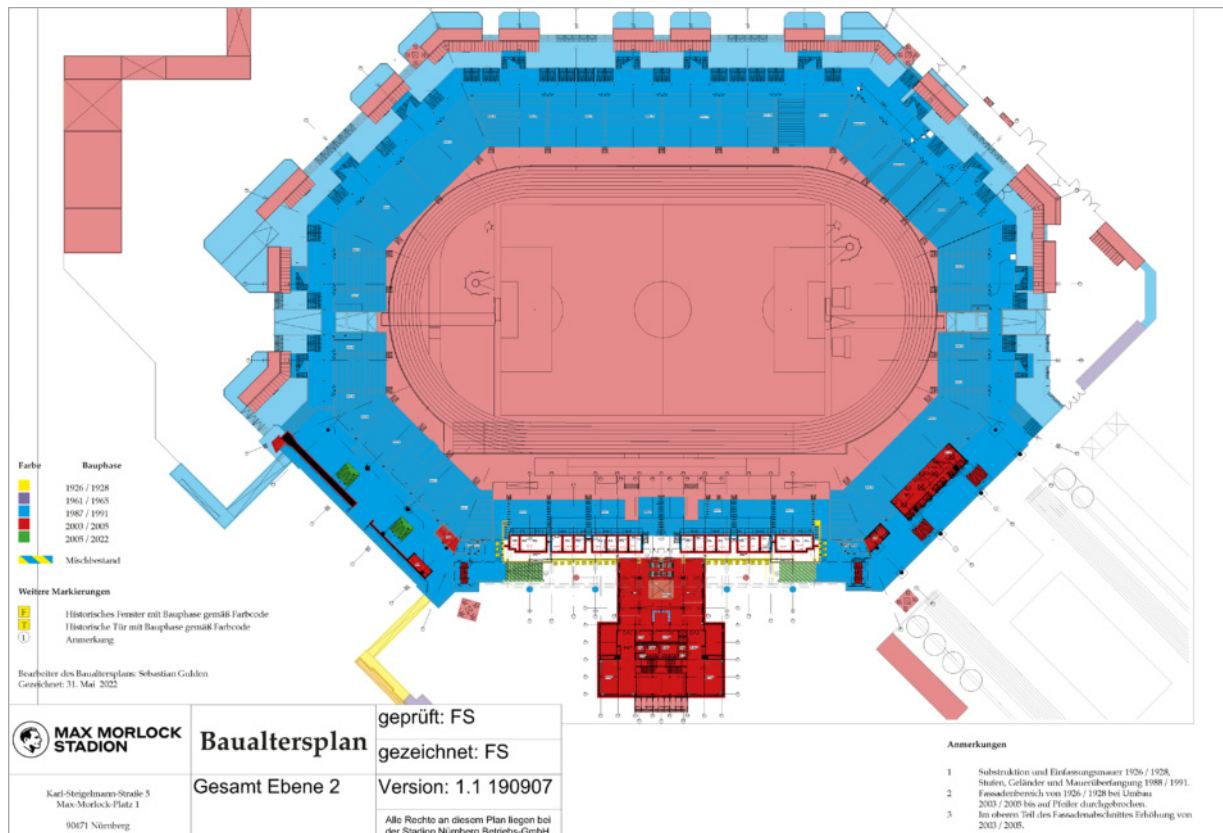


Baualtersplan Max-Morlock-Stadion

3. ERKUNDUNG: BESTANDS- UND BEDARFSANALYSE

zukunftsichernde Gebäudemodernisierung erforderlich. Hierfür sind unter anderem folgende Maßnahmen zum strukturellen Erhalt der Gebäudesubstanz – und somit zur Sicherstellung der allgemeinen Betriebserlaubnis als Versammlungsstätte – in den nächsten 10 bis 15 Jahren erforderlich:

- Neubau von 12 Treppenaufgängen, zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit, denn durch das Eindringen von Tausalzen und der resultierenden Korrosion der Stahlbetonkonstruktion wird die Standsicherheit zunehmend beeinträchtigt;
- Neubau der Toiletten- und Kioskanlagen;
- Sanierung der Primärkonstruktion des Dachtragwerks und Erneuerung der Stadionbedachung;
- Sanierung der Hauptpfeiler der Oberrang-Tribünen;
- Modernisierung der Flutlichtanlage unter Berücksichtigung lizenzierungspflichtiger Anforderungen der Deutsche Fußball Liga (DFL).



Neben der Tatsache, dass hierfür mit weiteren Investitionen im mittleren bis oberen zweistelligen Millionenbetrag zu rechnen wäre, ist zu hinterfragen, ob die vorgenannten Maßnahmen überhaupt im Bestand umsetzbar sind. Zudem weisen die Oberrangtribünen eine massive schwingungsdynamische Anfälligkeit auf, wenn sich größere Menschenansammlungen auf den Oberrängen synchron bewegen. Dieses Problem – mit seinen gravierenden Auswirkungen im Havariefall auf die Sicherheit bzw. die Gesundheit der Zuschauermengen – ist im Bestand und ohne den Rückbau der Oberränge nicht bzw. nur mit einem unverhältnismäßigen bautechnischen Aufwand abbildbar.

Unbestritten ist somit, dass die Lösung der vorhandenen Herausforderungen und Probleme des Max-Morlock-Stadions im Bestand mit einem Kostenaufwand in erheblicher Höhe verbunden ist, der betriebswirtschaftlich unrentabel wäre und ein Sanierungsansatz nicht weiter zu verfolgen ist.

Baualtersplan Max-Morlock-Stadion

3. ERKUNDUNG: BESTANDS- UND BEDARFSANALYSE

3.3.2 Funktion und Vermarktung

Neben den dringend erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen weist das Max-Morlock-Stadion darüber hinaus deutliche funktionale und betriebliche Schwächen auf, was mitunter einer der Gründe für die gescheiterte Bewerbung Nürnbergs als Austragungsort für die Fußball-Europameisterschaft 2024 war. Bei der Auswahl der Austragungsorte wurden dabei mehrere Faktoren bewertet, unter anderem die verkehrliche Situation, Unterbringungsmöglichkeiten vor Ort und als gewichtigster Faktor das jeweilige Stadion. Während viele infrastrukturelle Faktoren für den Standort Nürnberg gesprochen haben, hat das Nürnberger Stadion jedoch nur den 13. Platz bei 14 bewerteten Stadien und somit den vorletzten Rang erreicht.

Eine kritische Betrachtung des heutigen Stadions zeigt, dass dessen Vermarktung jenseits des sportlichen Gebrauchs stark eingeschränkt ist, weil Raumanordnungen nicht flexibel veränderlich sind, erweiterbare oder auch modellierbare Veranstaltungsräume fehlen, parallele Nutzungen nur schwer möglich sind oder andere Aspekte die Durchführung von Veranstaltungen erschweren und verteuern. Ein ökonomisch und ökologisch nachhaltiger Betrieb an Nichtspieltagen ist im Bestandsansatz daher nicht bzw. nur eingeschränkt möglich. Ebenfalls steht die vorhandene Leichtathletikanlage einem modernen und wirtschaftlichen Fußballspielbetrieb entgegen. Vor diesem Hintergrund und der Tatsache, dass das Stadion

über eine der geringsten Kapazitäten der VIP- und Businessplätze der 2. Bundesliga – bezogen auf die aktuelle Saison 2022/2023 – verfügt, zeigt, dass das Max-Morlock-Stadion seinen Status als ein zeitgemäßes und attraktives Fußballstadion eingebüßt hat.

Um das Stadion wieder in einen funktionalen und baulichen Zustand zu transformieren, welcher einem zeitgemäßen, sicheren und komfortablen Fanerlebnis sowie einem wirtschaftlichen und zukunftsfähigen Profisport- und Veranstaltungsbetrieb gerecht wird, wären somit – zusätzlich zu den vorgenannten Bausicherungsmaßnahmen – hohe Investitionen erforderlich, wie beispielsweise:

- > die Verbesserung der Barrierefreiheit, der Digitalisierung und der Nachhaltigkeit;
- > deutliche Erhöhung der Toilettenanzahl;
- > eine signifikante Erweiterung der Public-Catering-Kapazitäten;
- > die sicherheitsrelevante Kapazitätserhöhung der Stadioneingänge;
- > die Erweiterung des Verwaltungs- und Presstraktes;
- > ein deutlicher Ausbau der VIP- und Business-Kapazitäten inklusive einer damit einhergehenden Ausgestaltung und Differenzierung unterschiedlicher Hospitalityangebote;
- > der Rückbau der Leichtathletikanlage zugunsten eines optimierten Fanerlebnis (im Bestand jedoch bautechnisch nur bedingt abbildbar)



Max-Morlock-Stadion - Verteilerebene Unterrang

3. ERKUNDUNG: BESTANDS- UND BEDARFSANALYSE

3.3.3 Status quo und Herausforderungen

Unter Abwägung der mittel- und langfristig erforderlichen Maßnahmen für den strukturellen Erhalt des Max-Morlock-Stadions sowie der Erkenntnis, dass mit diesen das Stadion nur in einem nutzungstauglichen, aber nicht mehr zeitgemäßen Zustand erhalten werden kann, ist von einer weiterführenden Bestandsnutzung abzuraten. Neben den baufachlichen Mängeln – wie beispielsweise der schwingungsdynamischen Anfälligkeit der Tribünen, der verbesserungswürdigen Sicherheit der Stadioneingänge, der niedrigen Energieeffizienz der Gebäudetechnik oder der zu geringen Anzahl an Kiosk- und Sanitärflächen – stellt vor allem die

begrenzte Vermarktbarkeit des aktuellen Stadions einen nicht ausgleichenden Wettbewerbsnachteil für die Stadt und den Verein dar. Aufgrund dieser dringenden und im Bestand kaum noch abbildbaren Handlungsbedarfe ist somit ein zeitgemäßer Vollumbau anzustreben, der neben den baulichen insbesondere auch die strukturellen und vermarktungsrelevanten Mängel des Stadions – u.a. die fehlenden Flächen für Drittveranstaltungen und Events, die zu geringen Kapazitäten der Hospitalitybereiche und deren fehlende Differenzierung – verbessern kann. Für die Stadt Nürnberg sollte es somit vorrangiges Ziel sein, ein

Stadion zu entwickeln, welches einerseits die sportliche und ökonomische Entwicklung des Profifußballs in Nürnberg unter Berücksichtigung höchster Standards an Sicherheit, Barrierefreiheit, Vermarktbarkeit, Nachhaltigkeit, Komfort und Digitalisierung fördert, sowie andererseits konform mit den ökologischen und kulturellen Entwicklungen der Nürnberger Gesellschaft im Bezug auf Integration, Inklusion, Innovation und Klimaschutz ist. Inwieweit diese Zielvorgaben alternativ zum Vollumbau im Zuge einer Bestandsanpassung des Stadions überhaupt gesamthaft erreichbar wären, muss hingegen bezweifelt werden.



Max-Morlock-Stadion - Zufahrt Pitch-Niveau

3. ERKUNDUNG: BESTANDS- UND BEDARFSANALYSE

3.4 Exkurs - ARENA NÜRNBERGER Versicherung

Im Sinne der ganzheitlichen Betrachtung des Sportareals Dutzendteich ist neben dem Max-Morlock-Stadion auch die im Areal befindliche Multifunktionsarena „Arena Nürnberger Versicherung“ zu betrachten.

3.4.1 Staus quo

Mit einer Maximalkapazität von ca. 11.000 Personen ist die Arena einerseits die Heimspielstätte für die Profisportvereine der Nürnberg Ice Tigers (Deutsche Eishockey Liga) und des HC Erlangen e.V. (Handball Bundesliga) und andererseits eine in der Metropolregion etablierte Veranstaltungsstätte für Konzert- und Kulturevents.

Für die im Jahre 2001 eröffnete Arena wurde zwischen der Stadt Nürnberg und der privaten Betreibergesellschaft – ARENA Nürnberg Betriebs GmbH – ein Erbbaurechtsvertrag mit einer Laufzeit von 30 Jahren geschlossen. Dieser ermöglicht der Stadt Nürnberg eine Nutzung der Arena als Breitensportanlage für förderungsfähige Vereine und Schulen. Die ARENA Nürnberg Betriebs GmbH verfügt über die einseitige Option, den Erbbaurechtsvertrag um 10 Jahre zu verlängern. Führt sie diese nicht aus, fällt die Arena mit zugehörigem Grundstück nach Ablauf des Vertrags im Jahr 2031 an die Stadt Nürnberg zurück (Heimfall). Ab diesem Zeitpunkt wäre die Stadt Nürnberg für den Betrieb und die Instandhaltung der Arena verantwortlich.

3.4.2 Aktuelle Herausforderungen

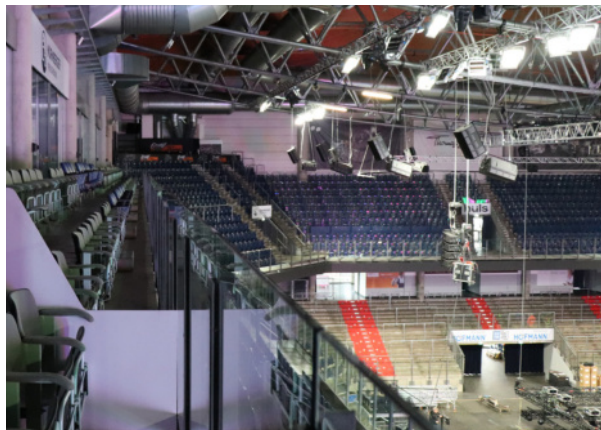
Aufgrund ihrer multifunktionalen Nutzung – Profisport inkl. Training, Veranstaltungen und öffentlicher Eislauf – erreicht die Arena bereits seit einigen Jahren ihre Kapazitäts- und Auslastungsgrenze. Zudem besteht bedingt durch die kontinuierlich gestiegenen Belegungszeiten des EHC Nürnberg 1980 e.V. – der für die Nachwuchsförderung der Nürnberg Ice Tigers zuständig ist und somit die sportliche Basis für die Lizenzierung der Profisportmannschaft bildet – Bedarf für eine weitere Eisfläche am Standort. Neben der erreichten Kapazitätsgrenze und den zusätzlichen Flächenanforderungen ist die Arena Nürnberg im Hinblick auf die bauliche Nutzung als zeitgemäße und



ARENA NÜRNBERGER Versicherung

3. ERKUNDUNG: BESTANDS- UND BEDARFSANALYSE

wirtschaftliche Veranstaltungsstätte mittelfristig nicht mehr wettbewerbsfähig. Die zulässigen Hängelasten im Dach können die Anforderungen moderner Produktionen unter anderem nur noch bedingt erfüllen. Darüber hinaus weist die Arena funktionale und logistische Defizite, wie eine sehr geringe Anzahl an WC-Anlagen, verhältnismäßig kleine Foyer- und Hospitalityflächen oder fehlende Garderoben, Logistik- und Lagerflächen auf. Hinzu kommt, dass die Gebäudetechnik – insbesondere in Hinblick auf einen klimaeffizienten und nachhaltigen Gebäudebetrieb – das Ende ihrer Nutzungszeit absehbar erreichen wird. Die Zuschaueratmosphäre, geschmälert durch sehr steile Bestandstribüne – mit deutlichen Sichteinschränkungen und beengten Platzverhältnissen – bildet nicht mehr den zeitgemäßen Standard ab und mindert die Event-Attraktivität und Vermarktbarkeit.



ARENA NÜRNBERGER Versicherung - Oberangtribüne

3.4.3 Chancen einer Neupositionierung

Die funktionalen, betrieblichen und baulichen Herausforderungen sowie der ggf. anstehende Heimfall der Arena an die Stadt Nürnberg in den 2030er Jahren, mit der damit verbundenen Übernahme der Betreiberpflichtung, resultiert in der Konsequenz, die Arena ebenfalls in die Überlegungen der Machbarkeitsstudie zur zukünftigen Entwicklung mit einzubeziehen. Auch bei einem Heimfall nach Ablauf der 10-jährigen Verlängerung des Erbbauvertrags im Jahre 2041 ist es zwingend erforderlich, dieses Szenario schon jetzt konzeptionell zu berücksichtigen, um eine nachhaltige gesamtheitliche Zukunftsvision für das Dutzendteichareal zu konzipieren. Ein Vollumbau der Arena im laufenden Spiel- und Veranstaltungsbetrieb ist im Gegensatz zu einem Stadion wirtschaftlich und technisch nicht darstellbar. Zudem ist ein kontinuierliches Profi-Eissporttraining während einer mehrjährigen Umbauphase aufgrund der Ermangelung erforderlicher Ausweichflächen nicht möglich, was zum Ende des Profi-Eissports in Nürnberg führen würde. Insbesondere für die Nürnberg Ice Tigers stellt der Verlust der Spiel- und Trainingsstätte für mindestens zwei Saisons einen nicht kompensierbaren Verlust dar. Somit ist ein nachhaltiger und behutsamer Ansatz zu wählen, um eine neue Arena im Sportareal Dutzendteich langfristig und unter Berücksichtigung der denkmalrechtlichen und ökologischen Gegebenheiten zu realisieren. Bei einer potenziellen Neuentwicklung sollten dabei folgende Anforderungen einbezogen werden:

- > Errichtung einer DEL- und DHB-lizenzierten Spielstätte mit einer Kapazität von ca. 8.000-10.000 Personen unter Berücksichtigung zeitgemäßer Anforderungen an einen wirtschaftlichen Spielbetrieb, u.a. Erhöhung Zuschauerkomfort, Vergrößerung Hospitality-, Event-, Logistikflächen etc.
- > Multifunktionale Nutzung der Arena für zeitgemäße und zukünftige Kultur- und Konzertevents mit bis zu 12.000 Plätzen, ggf. in Verbindung mit einem neuentwickelten Hospitalitybereich des Stadions
- > Ergänzung von mindestens 2 bis 3 Trainingsflächen sowie Büro- und Nebenflächen, ggf. an einen Alternativstandort im Sportareal Dutzendteich
- > Schaffung eines klimaeffizienten Energieverbundes mit dem Stadion bzw. weiteren Stakeholdern am Standort, um ggf. Energieproduktionen und -verbräuche synergetisch zu optimieren bzw. zu verringern

Zusammenfassend bietet der in absehbarer Zukunft nicht mehr wettbewerbsfähige Bestand der Arena Nürnberger Versicherung keine unlösbaren Herausforderungen, sondern wichtige Chancen für die ganzheitliche sowie ökologisch und ökonomisch optimierte Weiterentwicklung des Sportareals Dutzendteich. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie werden somit erste Lösungsansätze vorgeschlagen, welche eine mögliche Entwicklung der Arena unter Einbeziehung der vorgenannten Prämissen als sinnvoll integrierten Baustein für den Profi- und Breitensport sowie für Kultur- und Eventnutzungen aufzeigt.