

## 4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

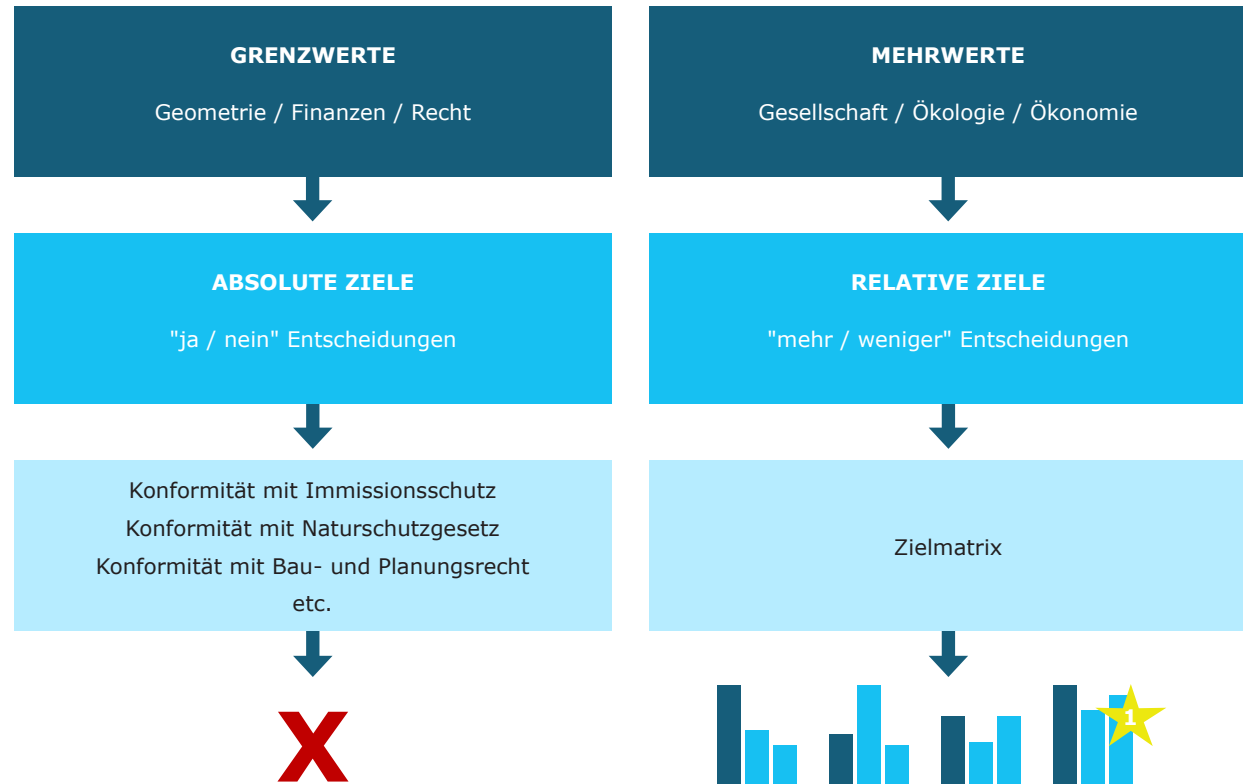
### 4.1 Entwicklung Zielmatrix

Basierend auf den Ergebnissen des Stakeholder Managements und den evaluierten Rahmenbedingungen bzw. Grenzwerten für die Entwicklungsszenarien des Sportareals Dutzendteich (vgl. Kapitel 4.2) und des Max-Morlock-Stadions (vgl. Kapitel 4.3) erfolgt in einem sequenziellen Schritt die Entwicklung einer Zielmatrix zur Bewertung der vorgenannten Konzeptansätze. Mit Hilfe der Zielmatrix sollen so Konflikte, Herausforderungen und Chancen der aufgestellten Entwicklungsszenarien ablesbar und vergleichbar gemacht werden, um anschließend hinsichtlich der herausgearbeiteten Potenziale die bestmögliche Entwicklungsdynamik für das Areal für ein oder mehrere Perspektivszenarien zu bestimmen.

Mit dem Ziel einer möglichst breiten und konsensfähigen Einschätzung und Bewertung der Entwicklungskonzepte erfolgt die Ableitung der Zielmatrix in zwei Schritten. Im ersten Schritt werden die absoluten Ziele betrachtet. Im zweiten Schritt werden mittels der eigentlichen Zielmatrix die relativen Ziele und Mehrwerte einzelner Konzeptansätze abgeschichtet und bewertet.

#### 4.1.1 Ableitung der absoluten Ziele

Aufbauend auf den evaluierten Grenzwerten bzw. „roten Linien“ (vgl. Kapitel 3.1) werden im ersten Schritt die absoluten Ziele, deren Einhaltung die Voraussetzung für eine Bewertung mittels der nachfolgend entwickelten Zielmatrix darstellt, betrachtet. Hierbei wurde sich intensiv mit den Ergebnissen des Stakeholder



Managements auseinandergesetzt und mit allen Beteiligten, ob privatwirtschaftlicher Nutzer oder öffentlich-rechtliche Instanz, die jeweiligen Leitlinien des eigenen Ressorts hinsichtlich „roter Linien“ oder einer möglichen Realisierbarkeit ausgelotet, um – im Sinne eines gesamtheitlichen Projekterfolgs – den

Projektrahmen für die individuellen Anforderungen und Restriktionen richtig aufzusetzen.

Als absolute Ziele, deren Einhaltung die Voraussetzung für eine vertiefte Stärken—Schwächen-Betrachtung durch die Zielmatrix eines jeden Konzeptansatzes darstellen, wurden dabei folgende Kriterien gesetzt:

## 4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

### 1. Finanzierbarkeit

Ist die grundsätzliche Finanzierbarkeit des Vorhabens mittels Haushaltsmitteln, Fördermaßnahmen und / oder Privatinvestitionen gegeben?

### 2. Nutzung / Flächengröße

Ist die vorgesehene Nutzung mit der vorhandenen Fläche grundsätzlich vereinbar?

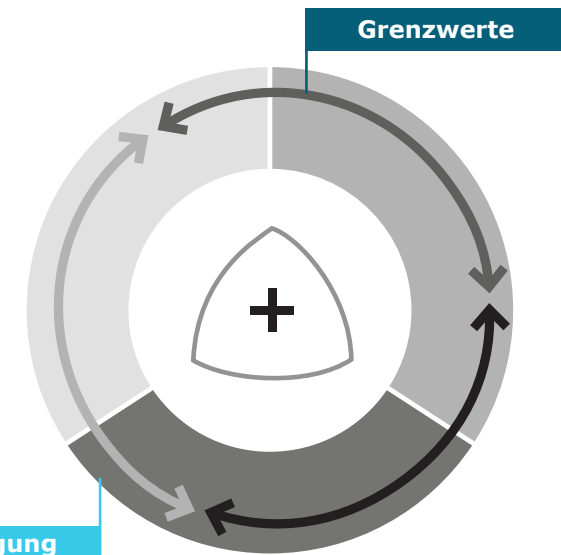
### 3. Denkmalschutz

Erfolgt ein indiskutabler Eingriff in das Flächendenkmal bzw. werden die Baudenkmäler weitestgehend in Frage gestellt?

### 4. Umweltschutz

Erfolgt ein Eingriff in die umwelt- und naturschutzrechtlich geschützten Flächen und Objekte des Areals (z.B. Überschwemmungsgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile), welche nicht der Festsetzung des aktuell gültigen Flächennutzungsplanes entsprechen?

Bei Nichterfüllung oder Verletzung eines absoluten Ziels, wie z.B. die Überschreitung von verfügbaren Flächendimensionen, folgt ein sofortiger Ausschluss des jeweiligen Konzeptansatzes für die weitere Zielfindungsphase, dieses geschieht unabhängig von dessen sonstigen Mehrwerten bzw. Zielerfüllungen.



### Zielmatrix

Absolute Kriterien / Rote Linie		Ausschluss / Rote Linie
Nr.	Kriterium	
	Finanzierbarkeit: Ist die grundsätzliche Finanzierbarkeit des Vorhabens gegeben? (Nein = Ausschluss)	+ Ja / - Nein
	Nutzung / Flächengröße: Ist die vorgesehene Nutzung mit der vorhandenen Fläche grundsätzlich vereinbar? (Nein = Ausschluss)	+ Ja / - Nein
	Denkmalschutz: Erfolgt ein indiskutabler Eingriff in das Flächendenkmal bzw. werden die Baudenkmäler weitestgehend in Frage gestellt (Ja = Ausschluss)	+ Ja / - Nein
	Umweltschutz: Erfolgt ein Eingriff in die umwelt- und naturschutzrechtlich geschützten Flächen und Objekte des Areals (z.B. Überschwemmungs-, Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile), welche nicht der Festsetzung des aktuell gültigen Flächennutzungsplanes entsprechen? (Ja = Ausschluss)	+ Ja / - Nein

Tabelle 4.1.1: Tabellarische Übersicht Zielmatrix - Absolute Ziele

## 4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

### 4.1.2 Ableitung von relativen Zielen

Nach Definition der absoluten Ziele, welche den grundsätzlichen Entwicklungsrahmen vorgeben, wurde sich in einem zweiten Schritt mit der Aufstellung von relativen Zielen befasst, welche die Grundlage für die Zielmatrix bilden. Die Matrix integriert dabei die relativen Zielmerkmale mit einer Gewichtung entsprechend ihrer Auswirkung und ihres Einflusses auf die Nutzergruppen und soll die jeweiligen Mehrwerte einzelner Entwicklungsszenarien in Bezug auf die Gesellschaft, den Profi- und Breitensport sowie die Ökologie und Ökonomie abbilden und bewerten. Nach Auswertung der Gespräche mit den beteiligten Stakeholdern (vgl. Kapitel 3.1) lassen die geäußerten Zielsetzungen der Referate, Ämter und Dienststellen der Stadt Nürnberg sowie der unmittelbaren Anlieger des Sportareals Dutzendteich drei schematische Tendenzen als Grundlage für die relativen Zielmerkmale erkennen:

- > 1. Das Projekt soll einen Mehrwert für die gesellschaftlichen und sozialen Belange der Bevölkerung Nürnbergs und insbesondere für die Nutzenden und Nachbarschaften des Quartiers sowie für den Breiten- und Profisport generieren.
  - > 2. Im Projekt soll ein ökologischer und nachhaltiger Mehrwert zum ressourcenschonenden Umgang für den Volkspark und die Stadt Nürnberg entstehen.
  - > 3. Das Projekt soll einen positiven Beitrag zur ökonomischen und technologischen Weiterentwicklung der Metropolregion Nürnberg leisten.
- Unabhängig von der Zuordnung einzelner Tendenzen,



Ziele und Bedarfe ergeben sich dabei Überschneidungen und Gemeinsamkeiten in der jeweiligen Zielsetzung. Abgeleitet hieraus und unter Berücksichtigung der absoluten Ziele, wie die geometrischen Voraussetzungen am Standort, die planungsrechtlichen Vorgaben und eine machbare Finanzierung, ergeben sich folgende relative Ziele, welche im Konsens mit den Stakeholdern und den Verfahrensbeteiligten stehen und die Grundlage

für eine schematische und vergleichbare Bewertung der Konzeptansätze darstellen:

- > Einhaltung / Verbesserung von vorhandenen Rahmenbedingungen
- > Schaffung von Mehrwerten für die Gesellschaft
- > Schaffung von Mehrwerten für den Sport
- > Schaffung von Mehrwerten für die Ökologie
- > Schaffung von Mehrwerten für die Ökonomie

Relative Kriterien / Zielmatrix					
Nr.	Kriterium	Bewertung	Faktor	Punkte	
<b>A Rahmenbedingungen</b>					<b>10,00</b>
<b>A.1 Grundstück</b>			<b>2,00</b>	<b>1,00</b>	
A.1.1	Eigentum und Verfügbarkeit	+ Fläche in öffentlicher Hand und zeitnah verfügbar (2P) o Fläche mit mehreren öff./priv. Eigentümern oder mittelfristig verfügbar (1P) - Fläche in Privateigentum oder langfristig mit anderen Nutzern belegt (0P)	0,50	2,00	1,00
<b>A.2 Planungsrecht / Denkmalschutz</b>			<b>4,00</b>	<b>7,00</b>	
A.2.1	Planungs-/ Genehmigungsrecht	+ Keine Anpassung des bestehenden Planungsrechts (FNP, B-Plan) (2P) o Anpassung Planungsrecht gem. § 13a BauGB mit Berichtigung FNP (1P) - Änderung bzw. Neuaufstellung Planungsrecht (FNP, B-Plan) (0P)"	0,50	2,00	1,00
A.2.2	Konformität mit dem Flächendenkmal Wechselwirkung mit Baudenkmalern (Stadion, Stadionbad, Zeppelinfeld, Kongresshalle etc.)	+ Geringer Eingriff, keine erhebliche Beeinträchtigung, hohe Konformität (2P) o Moderater Eingriff, geringe Beeinträchtigung, mittlere Konformität (1P) - Erheblicher Eingriff, erhebliche Beeinträchtigung, geringe Konformität (0P)	3,00	2,00	6,00
<b>A.3 Erschließung</b>			<b>2,00</b>	<b>2,00</b>	
A.3.1	Verträgliche Infrastruktur und Verkehr für das Areal (Parken / Andienung / Logistik)	+ Nutzungsreduktion und Verringerung Verkehrsaufkommen (2P) o Beibehaltung Status quo, bzw. kein zusätzlicher Verkehr (1P) - Nutzungsverdichtung und Erhöhung Verkehrsaufkommen (0P)	1,00	2,00	2,00
<b>B Gesellschaftlicher Mehrwert</b>					<b>20,00</b>
<b>B.1 Nachbarschaftliche Synergieeffekte</b>			<b>8,00</b>	<b>20,00</b>	
B.1.1	Naherholung und Freizeitnutzung sowie öffentliche Infrastruktur (z.B. Begegnungsorte, Gastronomie, Sanitäre Anlagen)	+ Verbesserung Naherholungsqualitäten und Ergänzung Infrastruktur (2P) o Partielle Verbesserung Naherholungsqualitäten (1P) - Keine Veränderung bzw. Verschlechterung Naherholungsqualitäten (0P)	2,00	2,00	4,00
B.1.2	Wechselwirkung mit direkten Nachbarn wie Kleingartenanlage, Zeppelinfeld, Stadionbad, NürnbergMesse, BBS, Arena	+ Positive Synergien mit anderen Nutzergruppen (2) o Keine oder geringe Korrelation mit direkten Nachbarn (1P) - Eingriffe in Nachbarflächen bzw. Überformung (0P)	3,00	2,00	6,00
B.1.3	Auswirkungen auf jährliche Großveranstaltungen (z.B. DTM, RIP)	+ Unabhängige Nutzungen, keine Beeinträchtigung (2P) o Parallele Nutzung möglich, jedoch mit Abstimmungsbedarfen (1P) - Erhöhung von gegenseitigen Beeinträchtigungen bzw. Überformung (0P)	2,00	2,00	4,00
B.1.4	Nutzungspotenziale für Dritte, z.B. Sportwissenschaft, Sportmedizin, Kultur, Kongressnutzung, Event	+ Positive Synergien bzw. Förderung möglicher Nutzungspotenziale (2) o Neutral bzw. keine Korrelation mit möglichen Nutzungspotenziale (1P) - Verhinderung bzw. negative Auswirkungen für mögliche Nutzungspotenziale (0P)	3,00	2,00	6,00

#### 4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

C Mehrwert für den Sport			20,00		
<b>C.1</b>	<b>Sportentwicklungspotenziale (über den gesetzten Fußballprofisport hinaus)</b>		<b>6,00</b>	<b>20,00</b>	
C.1.1	Entwicklungspotenzial und Varianz Breitensport (Vereine/ Individualsport)	+ Entwicklungspotenzial Breitensport, z.B. neue Sportanlagen (2P) o Neutrale Entwicklung Breitensport, z.B. Erhalt Status quo (1P) - Rückbau / Entfall Breitensportanlagen (0P)	4,00	2,00	8,00
C.1.2	Entwicklungspotenzial Spitzensport (Wettbewerbsfähigkeit Vereine, Events)	+ Entwicklungspotenzial Spitzensport, z.B. neue Sportanlagen, LA, MFA (2P) o Neutrale Entwicklung Spitzensport, z.B. Erhalt Status quo (1P) - Rückbau / Entfall Spitzensportanlagen (0P)	4,00	2,00	8,00
C.1.3	Imagegewinn durch Sport (Identifikation mit der Stadt, Verein, Region etc.)	+ Überregionaler / nationaler Imagegewinn, z.B. Potenzial Großsportevents (2P) o Lokaler bzw. regionaler Imagegewinn, z.B. Potenzial für lokale Events (1P) - Beibehaltung Status quo bzw. kein nennenswerter Imagegewinn (0P)	2,00	2,00	4,00
D Ökologischer Mehrwert			25,00		
<b>D.1</b>	<b>Biologische Vielfalt und Naturschutz</b>		<b>6,00</b>	<b>20,00</b>	
D.1.1	Versiegelungsgrad Grundstück	+ Erhöhung Grünanteil (z.B. Rückbau Gebäude oder Verkehrswege) (2P) o Beibehalt bzw. minimale Anpassung Versiegelungsgrad (Realisierung offener Beläge) (1P) - Erhebliche verschlechterung Versiegelungsgrad (Erhöhung Versiegelungsanteil) (0P)	2,00	2,00	4,00
D.1.2	Umgang mit Frei-, Grün- und Biotopflächen, Berücksichtigung von Lebensräumen für Tiere und Artenschutz	+ Kein Eingriff bzw. Schaffung zusätzlicher Freiflächen (2P) o Moderate Eingriffe in Frei- bzw. Sportflächen (1P) - Eingriffe in Biotopflächen/bedeutsame Lebensräume (keine Schutzgebiete) (0P)	4,00	2,00	8,00
D.1.3	Umgang mit dem Baumbestand	+ Kein Eingriff bzw. zusätzliche Baumpflanzungen (2P) o Moderater Eingriff, betrifft kleinere Bereiche des Baumbestandes (1P) - Erheblicher Eingriff in bestehende Baumstrukturen (0P)"	4,00	2,00	8,00
<b>D.2</b>	<b>Umgang mit klimaschutzrelevanten Faktoren / Ressourcen</b>		<b>4,00</b>	<b>5,00</b>	
D.2.1	Energieaufwand Herstellung / Bestandsnutzung "Graue Energie"	+ Erhalt bzw. Sanierung bestehender baulicher Strukturen (2P) o Teilrückbau bzw. Umnutzung bestehender baulicher Strukturen (1P) - Rückbau bzw. Entsorgung bestehender baulicher Strukturen (0P)"	0,50	2,00	1,00
D.2.2	Potenzial für einen quartiersübergreifenden Energieverbund bezüglich Energieerzeugung und Energiespeicherung (z.B. Abwärme, PV-Anlagen, Energiespeicher)	+ Hohes Potenzial, z.B. Strom-/Wärmeverbund, Flächendeckende PV etc. (2P) o Mittleres Potenzial, z.B. partielle Teilnutzungen PV (1P) - Geringes bis kein Potenzial zur Integration nachhaltiger Technologien (0P)	2,00	2,00	4,00

#### 4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

E			Ökonomischer Mehrwert			25,00		
<b>E.1 Finanzierung (exkl. Basisfinanzierung / "Sowiesokosten")</b>						<b>4,00</b>		<b>4,00</b>
E.1.1	Zusätzliche Kosten für Interimsmaßnahmen, z.B. Sicherung Spielbetrieb, Zwischenbauzustände	+ Keine Zusatzkosten bzw. anfallende Kosten sind förderfähig / vermarktbar (2P) o Erhalt Status quo (1P) - Hohe Zusatzkosten für Interimsmaßnahmen bei Umbau im Betrieb (0P)	1,00	2,00	2,00			
E.1.2	Indikative Einschätzung Fördermittelpotenzial (z.B. Klimaneutralität, Städtebauförderung)	+ Maßnahmen, welche ggf. über ein hohes Fördermittelpotenzial verfügen (2P) o Geringes Potenzial für öffentliche Förderung (1P) - Keine Option für Förderprogramme (0P)	1,00	2,00	2,00			
<b>E.2 Erlöspotenziale</b>						<b>6,00</b>		<b>18,00</b>
E.2.1	Attraktivität für Investitionen als Voraussetzung für erfolgreiche Betreibermodelle	+ Hohe Attraktivität / niedriges Risiko / nationale Alleinstellungsmerkmale (2P) o Geringe Attraktivität / mittleres Risiko / regionale Marktchancen (1P) - Kein Attraktivität / hohes Risiko / fehlende Vermarktungsoptionen (0P)"	3,00	2,00	6,00			
E.2.2	Flächenpotenziale Privatwirtschaft (Refinanzierung durch vermarkt- und vermietbare Flächen) (z.B. MICE, Konferenzzentrum, Hotel, Büroflächen, Medizeinrichtungen)	+ Hohes Flächenpotenzial / Mantelnutzungen + Entwicklungsflächen Quartier (2P) o Mittleres Flächenpotenzial / Mantelnutzungen Stadion (1P) - Kein Flächenpotenzial / Beibehalt Status quo (0P)	3,00	2,00	6,00			
E.2.3	Verbesserung des Standortfaktors, z.B. Arbeitsplätze, Steuereinnahmen etc. (Ökonomischer Impact)	+ Hoher ökonomische Impact (2P) o Geringer bzw. mittlerer ökonomischer Impact (1P) - Keiner bzw. negativer ökonomischer Impact (0P)	3,00	2,00	6,00			
<b>E.3 Termine</b>						<b>2,00</b>		<b>3,00</b>
E.3.1	Risiko Zielerreichung bzw. Projektumsetzung (Quartiersentwicklung bzw. Stadionsanierung)	+ Geringes Zeitrisko Projektumsetzung / keine Anpassung Planungsrecht (2P) o Mittlere zeitliche Beeinträchtigung / Anpassung Planungsrecht (1P) - Hohe zeitliche Beeinträchtigung / Aufstellung FNP, B-Plan, Flächenerwerb (0P)	1,50	2,00	3,00			
<b>Summe</b>						<b>100,00</b>		

Tabelle 4.1.2: Tabellarische Übersicht Zielmatrix - Relative Ziele

#### **4.1.3 Aufstellung Zielmatrix und Gewichtung**

Die aus den relativen Zielen abgeleitete Zielmatrix zur Auswertung der aufgestellten Entwicklungsszenarien und Konzeptansätzen baut sich aus fünf Hauptkriterien auf, welche in eine unterschiedlich starke Gewichtung zueinander gesetzt sind.

- A. Rahmenbedingungen max. 10 Pkt. / 10%
- B. Gesellschaftlicher Mehrwert max. 20Pkt. / 20%
- C. Mehrwert für den Sport max. 20 Pkt. / 20%
- D. Ökologischer Mehrwert max. 25 Pkt. / 25%
- E. Ökonomischer Mehrwert max. 25 Pkt. / 25%

Die Gewichtung wurde von ihrer Konformität zum politischen Grundkonsens der Stadt Nürnberg und der Berücksichtigung der absoluten Ziele abgeleitet und summiert sich auf eine Maximalpunktzahl von 100 Punkten bzw. 100 %. Da die Rahmenbedingungen maßgeblich bereits in den absoluten Zielen berücksichtigt wurden und es in dieser Kategorie mehr um eine generelle Abschichtung hinsichtlich Aufwand und Komplexität geht, tritt dieser Themenkomplex lediglich mit 10% in die Gewichtung ein. Der gesellschaftliche sowie sportliche Mehrwert ist jeweils zu gleichen Teilen als wesentlicher Anreiz und Initialzündung für die Quartierentwicklung und das gesamte Projektansinnen zu sehen. Auf diese beiden Kategorien entfallen daher jeweils 20% auf die Gesamtgewichtung. Hierbei erhalten insbesondere die Themenfelder der öffentlichen sozialen Infrastruktur sowie die Weiterentwicklung des Breiten- wie Spitzensports Berücksichtigung.

Die verbleibenden 50% verteilen sich jeweils zu gleichen Teilen (25%) auf den ökologischen wie ökonomischen Mehrwert der Zielmatrix. Der fokussierte Blick auf die Ökologie, als übergeordnete politische Leitlinie der Stadt, soll auch in diesem Projekt eine besondere Aufmerksamkeit und Berücksichtigung erfahren. Der Aktivierung von Grünräumen sowie der naturschutzbewusste und ressourcenschonende Umgang mit der Bestandstruktur wird ein besonderes Augenmerk geschenkt. Zum anderen stellt sich hinsichtlich der Realisierung und der potenziellen Profilierung des Areals die Aufgabe, einen ressourcenschonenden Umgang mit öffentlichen Investitionsmitteln zu entwickeln. Hierfür gilt es zu evaluieren, wie Investitionen von privaten Unternehmen in den Standort, welche die generelle Entwicklung des Gesamtareals nachhaltig beschleunigen und sicherstellen können, akquiriert werden können. Aus diesem Grund liegt ein wichtiges Augenmerk bei der Bewertung der Szenarien darauf, inwieweit die Gesamtentwicklung eine Attraktivität und einen potenziellen Imagegewinn für Investierende bringen kann. Mit einer geschickten Ansiedlung von Unternehmen kann zum einen der bereits wichtige Wirtschaftsstandort im Nürnberger Süden weiter gefördert und zum anderen neue Impulse für die Ansiedlung neuer Technologieträger z.B. aus dem Bereich der Sportmedizin oder sonstigen sportaffinen Wirtschaftszweigen gesetzt werden. Im Sinne einer nachhaltigen und erfolgreichen Quartiersentwicklung

ist daher auch die Analyse positiver wie negativer Auswirkungen auf die gesamtwirtschaftliche Lage des Quartiers, aber auch auf die Metropolregion Nürnberg unabdingbar und entscheidend für jegliches Realisierungspotenzial.

#### **4.1.4 Ableitung übergeordneter Prämissen**

Mit der strategischen Umsetzung einzelner Nutzungsformate im Gesamtkonzept geht die Ableitung und Bewertung der relativen Ziele einher.

Einzelne Mehrwerte, ob gesellschaftlich, sportbezogen, ökologisch oder ökonomisch bilden sich zum einen über die Implementierung unterschiedlicher Nutzungspotenziale ab sowie über Synergieeffekte dieser Nutzungseinheiten untereinander. Diese haben zumeist einen sehr positiven Einfluss auf einzelne Mehrwertströme, können aber auch auf andere Mehrwertströme negativ einwirken. Ziel ist es, mittels der Matrix entscheidende Nutzungspotenziale und Handlungsempfehlungen für einen langfristigen Orientierungsrahmen zu definieren, welcher ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Entwicklung und Erhalt und damit den höchsten Mehrwert für das Quartier aber auch die Metropolregion in einer möglichst breiten Schnittmenge bündelt.

Im Zuge der Stakeholder-Gespräche wurden die auf der folgenden Seite aufgeführten infrastrukturellen sowie sportbezogenen Nutzungspotenziale evaluiert. Diese stellen hierbei die inhaltlichen Prämissen bzw. Grundlagen für die nachfolgende Entwicklung unterschiedlicher Quartiersszenarien dar.

4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

NUTZUNGSPOTENZIALE ERLÄUTERUNG			
INFRASTRUKTUR		Parkplatzflächen	Flächen für Fahrräder, PKW und Busse zur Vorhaltung der notwendigen Stellplätze für den Fußball- und Eventbetrieb
		Grünflächen	Parklandschaft mit Naherholungswert und Biotopen
		Öffentliche Infrastruktur	Begegnungsorte für die Stadtbevölkerung, z.B. Gastronomie, Spielplätze, sowie sanitäre Anlagen und Umkleiden etc.
		Technologie und (Sport-) Medizin-Zentrum	Extern vermietbare und betriebene Büro-, Trainings- und Laborflächen; Einbindung von Drittnutzungen, um Vermarktungswert und ökonomische Synergien hinsichtlich Finanzierungs Konzepten zu maximieren (Idee des „Sport Innovation Campus 1. FC Nürnberg“)
		Kongresse und Konferenzen	Konferenzbereiche für ca. 500 - 1.500 Personen, ideale Kombination mit Hospitality-Bereichen im Stadion und Anbindung an Großkonferenzen der NürnbergMesse
		Hotel	Businesshotel mittleren Standards mit Anschluss an den potenziellen Kongress- und Konferenz-Bereich sowie an das Stadion zur Verbesserung von Übernachtungskapazitäten bei Großevents und Messeveranstaltungen
	SPORT		Profifußball
		Multifunktionshalle mit Eisfläche	Multifunktionsarena für Profi-Eissport, Konzert- und Eventnutzungen, Kapazität ca. 8.000 – 10.000 Personen, 2-3 zusätzliche Eisfelder für Profisport, Vereinsnutzungen und Breitensport
		Öffentliche Sportflächen für den Freizeitsport (Streetsport / Outdoor)	Offene und frei zugängliche Sportanlagen für den Breiten- und Freizeitsport, z.B. Street-Basketball (3x3), Skate-Park, Kleinfußballfeld, Trimm-Dich-Parcours etc.
		Sportflächen für den Vereinssport	3 Fußballfelder zzgl. 1 weiterer Trainingsplatz (u.a. als Kompensation der entfallenen Sportfelder auf dem Zeppelinfeld aufgrund dessen Umgestaltung)
		Mehrfeldsporthalle	Mehrfeldsporthalle (ggf. 2-Geschossig) zur Nutzung durch die Bertolt-Brecht-Schule und als Trainingsstandort für weitere Schul- und Sportvereine, wie beispielsweise die Nürnberg Falcons
		Leichtathletikanlage / -stadion	Leichtathletikstadion mit Leichtathletikanlage Typ A gem. Anforderungsprofil diverser nationaler und internationaler Leichtathletikformate wie Deutsche Meisterschaften, European Games, International Masters Games, Special Games etc.; Funktionsgebäude für Sanitäre Anlagen, Umkleiden und Einrichtungen für Zuschauernde; Sitzplatzkapazität fest oder flexibel mittels mobiler Tribünenkonstruktion für ca. 10.000 -15.000 Plätze

Tabelle 4.1.3: Tabellarische Übersicht Nutzungspotenziale und Piktogramme



## 4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

### 4.2 Entwicklung Quartiersszenarien

Nürnberg ist eine wachsende Stadt. Steigende Bevölkerungszahlen und der Druck auf die Ressourcenknappheit erhöhen den Bedarf an Nutzungs- und Erholungsvielfalt innerhalb Nürnbergs und insbesondere im Sportareal Dutzendteich. Strukturelle wie bauliche Ergänzungen sollten dabei nicht nur mit Aufwertungsmaßnahmen für das unmittelbare Umfeld einhergehen, sondern auch den gesamtstädtischen Bedarf sowie die Zukunftsthemen der Metropolregion im Fokus haben.

#### 4.2.1 Alternative Quartiersszenarien

Um den Rahmen für die Entwicklung und die Quartiersverbesserung für den Mikrokosmos des Dutzendteichareals richtig einordnen zu können, wurde eine differenzierte Grundlagenbetrachtung unternommen. Hierfür wurde eine vertiefte Potenzial- und nutzungsorientierte Bedarfsanalyse auf Basis der geführten Stakeholder-Gespräche durchgeführt, eine Auswertung des Untersuchungsgebiets im Kontext der städtischen Gesamtstruktur erstellt, sowie die am StandortgültigenbaufachlichenGrundlagenausgewertet. Dieser Ort bietet eine Veränderungsdynamik, abhängig von den entwicklungsstrategischen Weichenstellungen, welche lokal und gesamtstädtisch wirksam werden können. Wie in kaum einem anderen Park vermischen sich historische Zeugnisse mit zeitgenössischen Ansprüchen an Freizeit und Erholung, geschützte Biotope und Gewässer, Individualsporttreibende und ruhender

Verkehr, Kultur und kommerzielle Veranstaltungen und öffentliche Freiraumnutzungen. Doch gerade diese Mischung aus unterschiedlichen Aktivitäten macht die große Attraktivität dieses Areals aus.

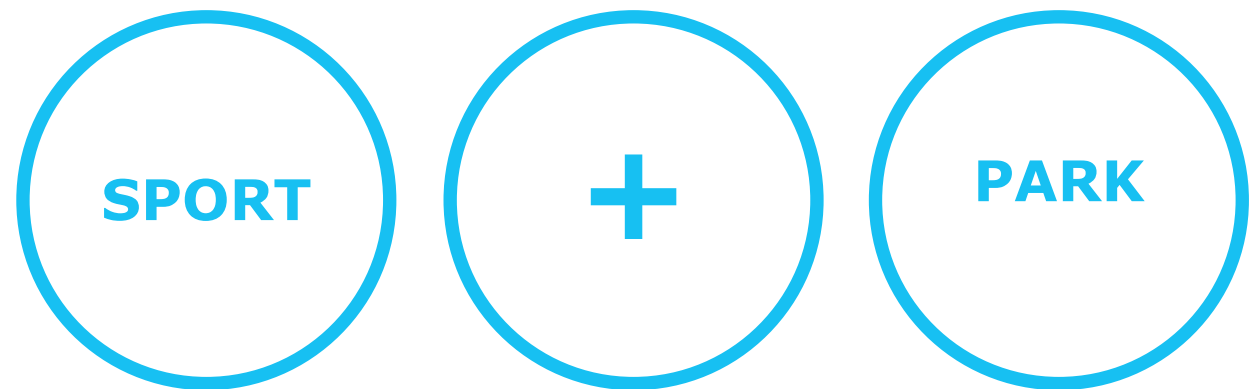
Seit Jahrhunderten wird der Volkspark Dutzendteich von der Nürnberger Gesellschaft als stadtnahe Erholungsfläche intensiv genutzt. Durch die Überformung des Areals durch das nationalsozialistische Regime zum Reichsparteitagsgelände und durch die spätere Intensivierung sportlicher und kultureller Nutzungen in der Nachkriegszeit hat sich eine besondere Parklandschaft entwickelt, die über die Stadtgrenzen hinaus bekannt geworden ist.

So ist Sport, als historisch und kulturell etablierte Institution, neben dem Naherholungspotenzial der

bestehenden Parklandschaft des Areals als zentrales Axiom gesetzt.

Doch welche Mehrwerte und Zukunftsvisionen lassen sich übergreifend für das Gebiet ableiten? Und wie kann eine angemessene Entwicklung zu Gunsten eines breiten demokratisch-pluralistischen Kompromisses unter Berücksichtigung der definierten Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen aussehen?

Es gilt dabei grundsätzlich, ein ausgewogenes und kompromissfähiges Verhältnis zwischen Erhalten und Entwickeln zu definieren und eklatante Interessenskonflikte einzelner Nutzergruppen auszuschließen. Worin liegt somit das gemeinsame „Plus“, der übergeordnete Mehrwert für alle Nutzergruppen des Areals?



## 4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

### 4.2.2 Ableitung einer übergreifenden Idee

Zur Ableitung einer zukunftsfähigen Quartiersentwicklung stellt sich die Frage nach der künftigen Profilierung. Der Prozess zur Entwicklung soll sukzessive eine Verbesserung der Nutzungsqualitäten erwirken und Verknüpfungen des Bestandes mit neuen Optionen herstellen. Um sich der qualifizierten Quartiersentwicklung anzunähern, wird in einem ersten Schritt die konzeptionelle Strategie verfolgt, additive Nutzungscluster auf ihre generelle Eignung im Rahmen der absoluten Zieldefinitionen (vgl. Kapitel 4.1) zu prüfen.

Hierfür wurden verschiedene und auf den nachfolgenden Seiten dargestellte Quartiersszenarien in ihrer unterschiedlichen Ausformulierung bzw. bezüglich vorstellbarer oder utopischer Nutzungen für das Sportareal Dutzendteich durchgespielt und hinsichtlich der Erfüllung der absoluten Ziele bewertet und eingeschätzt. Die theoretischen Quartiersszenarien sind dabei als grundlegende Ideen zu verstehen, welche bei einem deutlichen Verstoß gegen die absoluten Ziele bzw. einer zu negativen Bewertung der relativen Ziele nicht weiterverfolgt wurden.

Beispielsweise wurde bei der Betrachtung der unterschiedlichen Szenarien bereits in diesem ersten Schritt ersichtlich, dass einige Nutzungsoptionen wie beispielsweise ein Eventpark oder ein Gewerbegebiet auch in abgeschichteter Ausprägung keinen klaren Mehrwert für die übergeordneten Zielsetzungen bringen und daher von vornherein in der weiteren Betrachtung ausgeschlossen werden können. Im Gegensatz hierzu haben sich Ansätze einer Quartiersentwicklung mit Sport und Wissenschaft als vielversprechende Impulsgeber herausgestellt.

Kriterium	Ersteinschätzung	
Konformität mit den absoluten Zielen bzw. Rahmenbedingungen am Standort	+	Hohe Konformität mit den Rahmenbedingungen, z.B. grundsätzliche Einhaltung der relevanten rechtlichen Vorgaben bzw. Berücksichtigung der vorhandenen Flächengeometrie
	o	Teil-Konformität mit den Rahmenbedingung, z.B. erforderliche Anpassungen an den bestehenden Flächennutzungsplan oder Ausgleichmaßnahmen bei partiellen Eingriffen in den geschützten Landschaftsbestandteil
	-	Sehr geringe bzw. keine Konformität mit den Rahmenbedingungen, z.B. aufgrund erheblicher Eingriffe in den geschützten Landschaftsbestandteil oder Unvereinbarkeit mit der Sportanlagenlärmschutzverordnung
Relative Ziele bzw. Mehrwerte für die Gesellschaft, die Ökologie und die Ökonomie am Standort bzw. in der Metropolregion Nürnberg	++	Besonders positive Auswirkungen, z.B. Angebot von Lösungsansätzen für die übergeordneten Herausforderungen aktueller Stadtentwicklung
	+	Positive Auswirkungen, z.B. Verbesserung der Lebensqualität der Bürgerschaft, bzw. Schaffung von ökonomischem oder ökologischem Mehrwert
	o	Neutrale bzw. keine wesentlichen Auswirkungen auf die Gesellschaft, Ökologie oder Ökonomie in Nürnberg bzw. am Standort
	-	Negative Auswirkungen, z.B. aufgrund von deutlicher Nachteilen für eine ökologische und/oder ökonomische Zukunftsentwicklung am Standort

Tabelle 4.2.2: Tabellarische Übersicht Abschichtungsbewertung

4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

Alternative Quartierszenarien / Was wäre, wenn...

der Dutzendteich ein **EVENTPARK** wird.

- „Europapark“ Nürnberg
- Erweiterung der Motorsportstrecke
- Areal für int. Großsportevents

Zielmerkmal	Einschätzung
Rahmenbedingung	-
Gesellschaft	o
Ökologie	-
Ökonomie	+

Alternative Quartierszenarien / Was wäre, wenn...

der Dutzendteich ein **GEWERBEBEGBIET** wird.

- Logistikhallen
- Flächen für Kleingewerbeflächen
- Rechenzentren

Zielmerkmal	Einschätzung
Rahmenbedingung	-
Gesellschaft	-
Ökologie	-
Ökonomie	+

Alternative Quartierszenarien / Was wäre, wenn...

der Dutzendteich eine **SHOPPINGMALL** wird.

- Großmärkte
- Einzelhandel
- Outlet-Center

Zielmerkmal	Einschätzung
Rahmenbedingung	-
Gesellschaft	o
Ökologie	o
Ökonomie	+

Alternative Quartierszenarien / Was wäre, wenn...

der Dutzendteich ein **KONFERENZCLUSTER** wird.

- Erweiterung Messe
- Kongresszentrum
- Hotelstandort

Zielmerkmal	Einschätzung
Rahmenbedingung	- <-> +
Gesellschaft	o <-> +
Ökologie	- <-> o
Ökonomie	+

4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

Alternative Quartierszenarien / Was wäre, wenn...

der Dutzensteich ein **BREITENSport CAMPUS** wird.

- Schulsport
- Freizeitsport
- Gesundheitssport

Zielmerkmal	Einschätzung
Rahmenbedingung	o ↔ +
Gesellschaft	++
Ökologie	o ↔ +
Ökonomie	o

Alternative Quartierszenarien / Was wäre, wenn...

der Dutzensteich ein **PROFISport CAMPUS** wird.

- Trainingszentrum FCN
- Sportverbände
- Erweiterung Olympiastützpunkt

Zielmerkmal	Einschätzung
Rahmenbedingung	- ↔ o
Gesellschaft	- ↔ o
Ökologie	- ↔ +
Ökonomie	+

Alternative Quartierszenarien / Was wäre, wenn...

der Dutzensteich eine **KULTURMEILE** wird.

- Museen
- Kreativwirtschaft
- Gastronomie

Zielmerkmal	Einschätzung
Rahmenbedingung	- ↔ o
Gesellschaft	+
Ökologie	- ↔ o
Ökonomie	o

Alternative Quartierszenarien / Was wäre, wenn...

der Dutzensteich ein **WISSENSCHAFTSAREAL** wird.

- Forschung / Innovation
- FAU
- Fraunhofer Institut o.ä.

Zielmerkmal	Einschätzung
Rahmenbedingung	- ↔ +
Gesellschaft	+
Ökologie	- ↔ o
Ökonomie	++

4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

Alternative Quartierszenarien / Was wäre, wenn...

der Dutzendteich eine **BÜROSTANDORT** wird.

- Dienstleistungen
- Co-Working Spaces
- New-Work

Zielmerkmal	Einschätzung
Rahmenbedingung	- ↔ ○
Gesellschaft	○
Ökologie	- ↔ ○
Ökonomie	+



Alternative Quartierszenarien / Was wäre, wenn...

der Dutzendteich ein **WOHNQUARTIER** wird.

- Mehrgenerationenwohnen
- Kitas und Schulen
- Autofrei

Zielmerkmal	Einschätzung
Rahmenbedingung	-
Gesellschaft	+
Ökologie	-
Ökonomie	+



Alternative Quartierszenarien / Was wäre, wenn...

der Dutzendteich ein **STADTWALD** wird.

- Naturraum
- Biotopflächen
- Freizeitnutzung

Zielmerkmal	Einschätzung
Rahmenbedingung	+
Gesellschaft	○
Ökologie	+
Ökonomie	-



Alternative Quartierszenarien / Was wäre, wenn...

der Dutzendteich den **STAUS QUO** behält.

- Sportflächen
- Parkplätze
- Campingplatz

Zielmerkmal	Einschätzung
Rahmenbedingung	○
Gesellschaft	-
Ökologie	+
Ökonomie	-



#### 4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

Abgeleitet aus den prinzipiellen Quartiersszenarien ergeben sich für das Areal vier grundlegende Entwicklungsströme als übergreifender Mehrwert:

#### Historie – Breitensport – Wissenschaft – Konferenz

Als zentrale Aufgabe für eine zukunftsfähige Quartiersentwicklung steht somit die Verknüpfung von historischer Bildungsarbeit, Erholung, Sport, Events, Ökologie und Wissenschaft. Als urbaner Stadtraum, um den sich herum die Wohn- und Gewerbequartiere verdichten, bietet sich hier die Möglichkeit an, diese vorangestellten Zukunftsthemen im Sportareal Dutzendteich wie in einem innovativen Labor für die Stadtgesellschaft ökologisch nachhaltig sowie ökonomisch finanzierbar zu entwickeln.

<del>Eventpark</del>	Konferenzcluster	Kulturmeile	<del>Wohnquartier</del>
<del>Rahmenbedingungen -</del>	Rahmenbedingungen +	Rahmenbedingungen o	<del>Rahmenbedingungen -</del>
<del>Gesellschaft o</del>	Gesellschaft +	Gesellschaft +	<del>Gesellschaft +</del>
<del>Ökologie -</del>	Ökologie o	Ökologie o	<del>Ökologie -</del>
<del>Ökonomie +</del>	Ökonomie +	Ökonomie o	<del>Ökonomie +</del>
<del>Gewerbegebiet</del>	Breitensport Campus	Wissenschaftsareal	<del>Stadtwald</del>
<del>Rahmenbedingungen -</del>	Rahmenbedingungen +	Rahmenbedingungen +	<del>Rahmenbedingungen +</del>
<del>Gesellschaft -</del>	Gesellschaft ++	Gesellschaft +	<del>Gesellschaft o</del>
<del>Ökologie -</del>	Ökologie +	Ökologie o	<del>Ökologie +</del>
<del>Ökonomie +</del>	Ökonomie o	Ökonomie ++	<del>Ökonomie -</del>
<del>Shoppingmal</del>	Profisport Campus	Bürostandort	<del>Status quo</del>
<del>Rahmenbedingungen -</del>	Rahmenbedingungen o	Rahmenbedingungen o	<del>Rahmenbedingungen o</del>
<del>Gesellschaft o</del>	Gesellschaft o	Gesellschaft o	<del>Gesellschaft -</del>
<del>Ökologie o</del>	Ökologie +	Ökologie o	<del>Ökologie +</del>
<del>Ökonomie +</del>	Ökonomie +	Ökonomie +	<del>Ökonomie -</del>

Positive Entwicklungstendenz ■ Mittelmäßige Entwicklungstendenz ■ Negative / ausgeschlossene Entwicklungstendenz ✗



## 4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

### 4.2.3 Definition Entwicklungsfenster

#### (A, B, C, D, etc.)

Die strukturelle Sammlung an Nutzungsformaten, welche grundlegend positive Entwicklungstendenzen aufzeigen, stellen den "Baukasten" für einen Gesamtstrategieplan dar, welcher in einem ausgewogenen Verhältnis arrangiert werden will, um Konflikte zu umgehen und Synergien zu fördern.

Im Rahmen der fachlichen Untersuchung empfiehlt es sich, das Areal in einzelne Entwicklungsfelder zu unterteilen, welche sich aus planungsrechtlichen, bestands- und infrastrukturellen Bedingungen ergeben. Jedes dieser Entwicklungs- bzw. Baufelder verfügt hinsichtlich seines Bestands- und Entwicklungspotenzials über Stärken und Schwächen, welche sich unterschiedlich sowohl auf die jeweilige Nutzung im Baufeld als auch auf die übergeordneten Perspektivszenarien auswirken. Daher wurde innerhalb eines jeden Baufeldes eine fokussierte planerische Betrachtung zur Ausschöpfung des bestmöglichen Potenzials vorgenommen. Um hieraus abgeleitet für jedes Baufeld unterschiedliche Nutzungsansätze zu erarbeiten, deren Stärken und Schwächen gemäß des in der Matrix vorgegebenen Zielerfüllungsgrades bewertet wurden.

Die Darstellung der divergenten Charakteristika der Baufelder in Form kurzer Steckbriefanalysen bietet hierbei die Möglichkeit, die Standorte gemäß der in Teilen deutlich differierenden Potenziale und Herausforderungen zu bewerten.

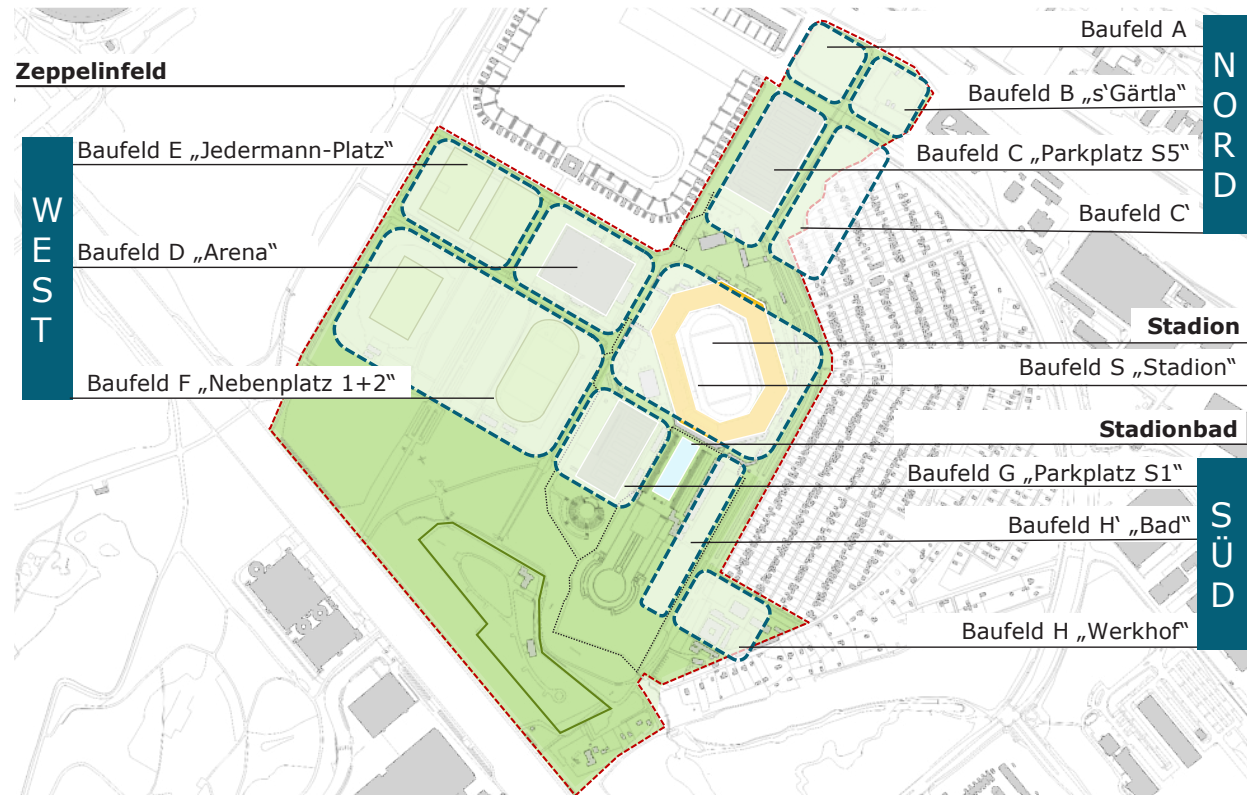


Abbildung: Entwicklungsfenster

## 4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

### Entwicklungsfenster Nord

Das Entwicklungsfenster umfasst 4 evaluierte Baufelder von A bis C und befindet sich in der nördlichen Achse als Ausläufer des Planungsgebietes. Der räumliche Abschluss spannt sich zwischen dem Zeppelinfeld, der Kleingartenanlage sowie der Beuthener Straße und dem Max-Morlock-Platz auf. In der kleinräumigen Betrachtung werden Gemeinsamkeiten und Unterschiede der Baufelder deutlich. Dieser Teil des Gebietes ist im Flächennutzungsplan zur Grünflächennutzung ausgewiesen, eine Konzeptionierung eines anderweitigen Nutzungspotenzials bedarf der gezielten Anpassung und Änderung des gültigen Flächennutzungsplans.

**Baufeld A:** Charakteristisch für das Baufeld A ist die solitäre Lage im Anschluss an die Zeppelintribüne und in direkter Randlage zur S-Bahntrasse sowie zum Verkehrsraum der Beuthener Straße. Eine klare Nutzung ist dieser Brachfläche derzeit nicht zugeschrieben. Die Lagequalität wird vorwiegend temporär und anlässlich der DTM genutzt. Für das Baufeld A wurden folgende Entwicklungen untersucht:

- > Bürobebauung, ca. 18.000 m<sup>2</sup> BGF

**Baufeld B:** Dem in die baumbestandene Landschaft eingebetteten, ehemaligen Biergarten und Fan-Treff „s´Gärtla“ wurde 2016 auf Grund fehlender Baugenehmigung die Nutzungserlaubnis entzogen. Seitdem liegt dieses Gelände weitestgehend brach und ungenutzt. Verschiedene soziokulturelle

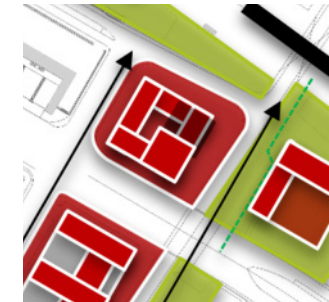
Konzepte wurden zur Reaktivierung des Geländes bereits angedacht, u.a. vom 1. FCN als Treffpunkt für Bewegungs- und Bildungsprojekte für Kinder, Familien und Senioren. Das Grundstück wird von einem großgewachsenen Baumbestand geprägt. Gemäß eines 2012 beschlossenen Bebauungsplans, Nr. 4595 besteht Baurecht für eine Nutzung als Biergarten. Für das Baufeld B wurden folgende Entwicklungen untersucht:

- > Soziale Infrastruktur, Begegnungsstätte 1. FC Nürnberg, städtische KiTa etc.

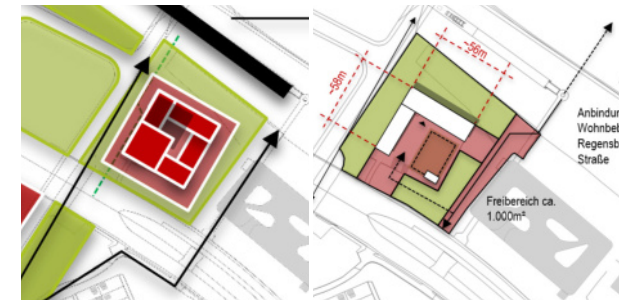
**Baufeld C:** Die in Teilen versiegelte Stellplatzfläche C liegt in direkter Nachbarschaft zum Zeppelinfeld und wird im Rahmen der vielfältigen Events am Standort vorwiegend als Parkplatzfläche genutzt. In Verbindung mit nachgeordneten temporären Bespielungen wird dieser Bereich darüber hinaus als flexible Ausweich- und Ergänzungsfläche im Zuge von Großveranstaltungen, wie DTM oder Rock im Park genutzt. Für das Baufeld C wurden folgende Entwicklungen untersucht:

- > Gesundheitszentrum / Reha / Physio
- > Forschung / Bürogewerbe ca. 15.000 m<sup>2</sup> BGF / ca. 500 Stellplätze
- > Parkplatzflächen mit Sporthallenbereich

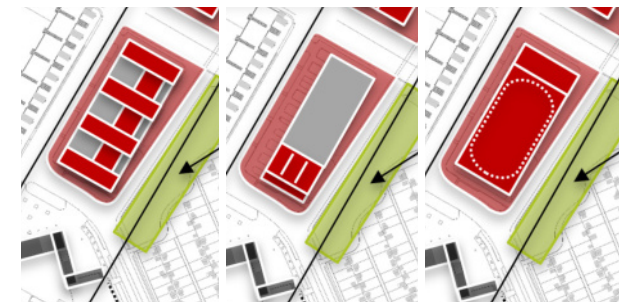
**Baufeld C':** Das mit C' bezeichnete Baufeld umfasst eine optionale Entwicklungsfläche in unmittelbarer Nachbarschaft zu Baufeld C, welche sich außerhalb des originären Betrachtungsgebiets der Machbarkeitsstudie



Entwicklungsoptionen Baufeld A



Entwicklungsoptionen Baufeld B



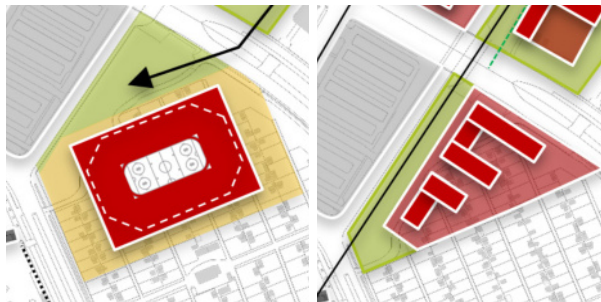
Entwicklungsoptionen Baufeld C



#### 4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

(vgl. Kapitel 3.2.2) befindet. Da es sich bei dieser Fläche um einen stark naturräumlich geprägten Übergangsbereich zur angrenzenden Kleingartenanlage handelt, weicht das Nutzungsprofil dieser Fläche deutlich vom Profil der vorgenannten Baufenster ab. Dennoch weist dieser Bereich ein attraktives Standort- und Transformationspotenzial auf, weshalb diese Fläche im Zuge der exemplarischen Überplanung in die Betrachtung aufgenommen wurde. Soweit die Fläche im Zuge möglicher Standortüberlegungen umgenutzt werden sollte, würde es sich anbieten, die entfallenden Kleingartenparzellen im Bereich des dann ggf. zu verlagernden SöR-Betriebshofes neu auszuweisen und weitestgehend standorttreu zu kompensieren. Für das Baufeld C' wurden folgende Entwicklungen untersucht:

- > Standortoption Multifunktionsarena, ca. 10.000 PAX
- > Bürobebauung, ca. 18.000 m<sup>2</sup> BGF



Entwicklungsoptionen Baufeld C'

##### Potenziale

- > Gute ÖPNV Anbindung
- > Zentrale Lage und gesicherte Anbindung an den umliegenden leistungsfähigen Verkehrsraum und das neue Stadtquartier Regensburger Straße
- > Erschließung neuer Entwicklungspotenziale aufgrund Bestandsbrachen (A, B)
- > Klare Quartiersabgrenzung zu anderen Nutzern und definierte Erschließung

##### Herausforderungen

- > Restriktionen in Nutzungsansatz und Höhenentwicklung durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Flächendenkmal Zeppelinfeld und -tribüne (A, C)
- > Eventuelle Abhängigkeiten in Bezug auf Immissionsschutz zum benachbarten Wohnquartier
- > Fläche ohne eigenständige Identität
- > Teilflächen als unverzichtbare Bestandteile temporärer Events (A: DTM) bzw. als Bestandteile historisch vorgegebener Nutzungen (C': Kleingärten)
- > Teilweise erhaltenswerter und fachlich geschützter Baumbestand
- > beschränkte Flächenverfügbarkeit auf Grund der Dimension
- > abweichende Nutzungsansätze gegenüber bestehender Flächennutzungsplanung

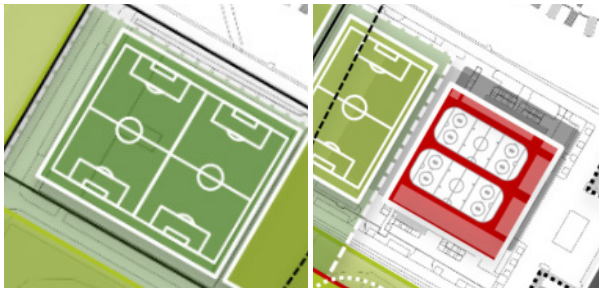
##### Entwicklungscluster West

Der Nutzungsschwerpunkt der Teilflächen des Entwicklungsclusters West liegt vorwiegend im Bereich des Breiten- und Spitzensports. Dementsprechend reicht das bestehende Nutzungsprofil vom „Jedermannplatz“ für aktive Freizeit-Fußballteams über Sportflächen und Sportinfrastruktur für Vereinsnutzungen und Breitensporttreibende bis hin zur multifunktionalen Nutzung im Bereich der Arena (Eishockey, Basketball, Show und Event). Darüber hinaus steht dem Entwicklungspotenzial in diesem Bereich der historische Charakter des Flächendenkmals gegenüber. Bauliche Höhen, eine bestehende historische Sichtachse von der Zeppelintribüne in Richtung der Großen Straße und die historische Ausrichtung parallel zum Zeppelinfeld reglementieren zukünftige Konzeptionierungsideen.

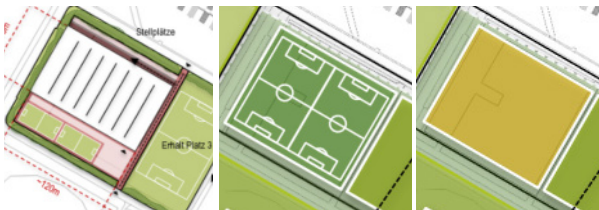
In der geschichtlichen Achsverlängerung über das Gelenk des Stadions hinaus ist dieses Areal eingebettet zwischen historischen Zeugnissen wie dem Zeppelinfeld, großem Dutzendteich und Stadion sowie dem Grünzug der naturbelassenen urbanen Parklandschaft mit altem Baumbewuchs und Biotopen. Bis auf das Baufeld D wird dieser Bereich im Flächennutzungsplan zur Grünflächennutzung ausgewiesen. Das Baufeld D, mit der Multifunktionsarena, ebenso wie Stadion und Zeppelinfeld, obliegt der Festsetzung der Sonderbaufläche mit Schwerpunkt Freiflächennutzung und ermöglicht die Implementierung baulicher Strukturen.

## 4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

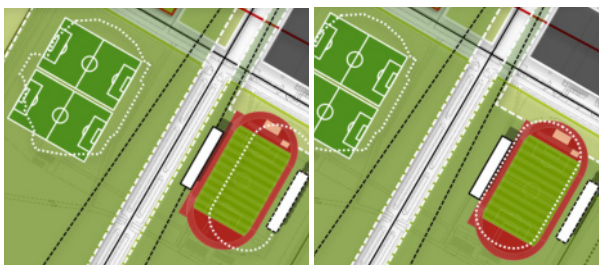
Auf Grund der in die Jahre gekommenen Bestandsstruktur und der vorangeschrittenen Materialermüdung der baulichen Strukturen besteht die Frage nach einer Reorganisation der Nutzungscluster, um zukunftsfähiger auf die Bedarfe und Entwicklungsströme – welche u. a. durch den Ausbau des Lern- und Begegnungsortes Zeppelinfeldes entstehen – eingehen zu können.



Entwicklungsoptionen Baufeld D



Entwicklungsoptionen Baufeld E



Entwicklungsoptionen Baufeld F

### Baufeld D

Der auf Baufeld D befindliche Baukörper der Arena (vgl. Kapitel 3.4) liegt unmittelbar in der Nachbarschaft des Zeppelinfeldes. Das bauliche Volumen und die mit der Nutzung verbundene Veranstaltungslogistik stehen in Konflikt mit den denkmalgeschützten Bauten des Zeppelinfeldes. Entwicklungspotenzial des Baufeldes liegt eindeutig in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Stadion und den damit verbundenen Nutzungssynergien zwischen den Einrichtungen. Im Flächennutzungsplan wird das Baufeld als "Sonderbaufläche mit Schwerpunkt Freiflächenutzung" ausgewiesen. Für das Baufeld D wurden folgende Entwicklungen untersucht:

- > Multifunktionsspielfeld, Kunstrasen, ohne Zaun
- > Trainingshalle Eissport

### Baufeld E und F

Die Sportplätze zwischen Stadion und Dutzendteich stehen für die Nutzung durch die Nürnberger Bevölkerung zur Verfügung und sind frei über den SportService Nürnberg buchbar. Gleichzeitig werden diese Flächen aber auch für Großveranstaltungen wie etwa Rock im Park oder im Rahmen des DTM-Events als Eventflächen bzw. Lager- und Abstellflächen genutzt. Für die Baufelder E und F wurden folgende Entwicklungen untersucht:

- > Multifunktionsspielfeld, Kunstrasen, ohne Zaun (E)
- > Offene Halle / Kaltraum mit Kunstrasenspielfeld (E)
- > Leichtathletikanlage Typ A (F)
- > Leichtathletikanlage Typ B (F)

### Potenziale

- > Entwicklungspotenziale zur Reorganisation und Optimierung der Sportstättenstruktur
- > Zentrale Lage mit guter Erschließungssituation in räumlicher Nähe zum Stadionstandort
- > Klare Ausrichtung und Sichtbeziehungen als spannende Verbindung von Sport, Kultur, Parklandschaft und Wasserflächen
- > Gute Anbindung an das Stadion
- > Zentrale Lagequalität im öffentlichen Erholungsraum „Volkspark Dutzendteich“ mit hohem Entwicklungspotenzial für Sport und Bewegung

### Herausforderung

- > Einschränkung in der Entwicklung aufgrund gebotener Rücksichtnahme an der Nahtstelle zwischen Flächendenkmal Zeppelinfeld und angrenzenden Sondernutzungen und Sportflächen
- > Einschränkungen in der baulichen Entwicklungsintensität, um die Eingriffe in die bestehenden Grünräume in einem standort- und nutzungsverträglichen Rahmen zu halten
- > Flächenanspruch Sport gegenüber Ausläufern von Biotopflächen
- > Gleichgewicht verkehrlicher Erschließung und Naherholungsanspruch

## 4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

### Entwicklungscluster Süd

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadion liegt das Schwimm- und Sommerbad mit einem kleinen Amphitheater, welches aus den 20er Jahren des 20. Jahrhunderts datiert. Westlich des Schwimmbades befindet sich der Parkplatz S1, welcher im Weiteren als Baufeld G bezeichnet wird. Entlang der östlich des Bades gelegenen Hans-Kalb-Straße werden die Baufelder H' (Teilflächen Bad) und H (Standort Betriebshof SöR) ausgewiesen.

Das Entwicklungscluster Süd liegt südlich des Stadions, leicht abseitig der Hauptachsen des Gesamtstandorts. Insofern verfügen die Baufelder über eine besondere Verbindungsqualität zum Natur- und Biotopraum im Volkspark Dutzendteich sowie mittelbar auch über ein Anbindungspotenzial an den südwestlich gelegenen Standort der Messe Nürnberg sowie die Bertolt-Brecht-Schule. Dahingehend würde sich in diesem Teilbereich die Verortung von Nutzungen anbieten, die das Zusammenwirken von Stadion, Messe oder Schulstandort fördern. Darüber hinaus eignet sich der Standort, um mittels zweckmäßiger Sport- und Freizeitinfrastrukturen eine Verknüpfung zum Grün- und Freiraum der umliegenden Naturräume herzustellen.

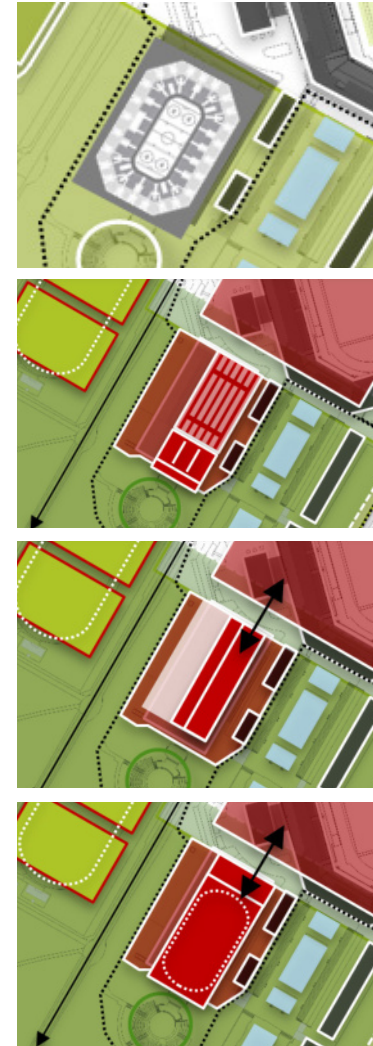
Dieses Areal des Entwicklungsclusters-Süd ist gemäß Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit Schwerpunkt Freiflächennutzung ausgewiesen und steht hiermit für eine strukturelle wie bauliche Entwicklung zur Verfügung.

### Baufeld G

Im zentralen Gefüge zwischen Stadion, Schwimmbad und der derzeitigen Multifunktionsarena bietet dieses Baufeld ideale Bedingungen für die effiziente Verzahnung von gemeinsamen Funktionen, Flächen und Technologien.

Diese Fläche ist derzeit als versickerungsfähige Parkplatzstruktur (S1) angelegt und dient dem Hospitality Bereich des Stadionbetriebs. Darüber hinaus ist die Teilfläche an die bestehende Erschließungsachse der Beuthener-Straße angebunden und verfügt somit analog zum Stadion über eine hochwertige Erschließungsqualität im Hinblick auf MIV (motorisierter Individualverkehr) und ÖPNV sowie Umweltverbund. Für das Baufeld G wurden folgende Entwicklungen untersucht:

- > Standortoption Multifunktionsarena, ca. 10.000 PAX
- > Mehrfeld-Sporthalle
- > Businesshotel
- > Leichtathletikhalle



Entwicklungsoptionen Baufeld G

## 4. ENTWICKLUNG: QUARTIER UND STADION

### Baufeld H und H'

Genannte Baufelder flankieren die in Richtung Große Straße auslaufende Hans-Kalb-Straße zu beiden Seiten. Die Baufelder H und H' liegen im rückwärtigen Bereich der Hans-Kalb-Straße, welche in den bewaldeten Parkbereich ausläuft und weisen Qualitäten für neue Sportinfrastrukturbauten auf.

Soweit Baufeld H einer neuen Nutzung zugeführt werden sollte, erfolgt dies unter dem Vorbehalt einer standortverträglichen Neuverortung des SöR-Betriebshofes im Nürnberger Stadtgebiet, wofür der Servicebetrieb öffentlicher Raum Nürnberg seine grundsätzliche Bereitschaft signalisiert hat und erste Lösungsansätze bereits lokalisiert wurden. Für die Baufelder H und H' wurden folgende Entwicklungen untersucht:

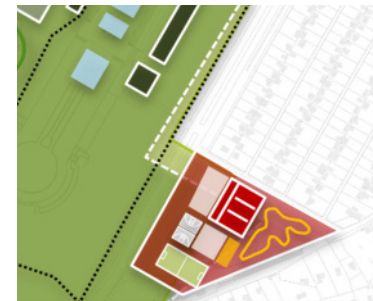
- > Breitensportgelände mit einer Mehrfeld-Sporthalle
- > Businesshotel und Breitensportanlagen entlang der Hans-Kalb-Straße
- > Standortoption Multifunktionsarena, ca. 10.000 PAX

### Potenziale

- > gute ÖPNV Anbindung
- > Möglichkeit zur Ausbildung von Nutzungssynergien gegenüber bestehendem Stadionstandort
- > Entwicklungspotenzial von Nutzungen mit nutzungsergänzenden Standortqualitäten im Hinblick auf Messe Nürnberg und / oder Bertolt-Brecht-Schule
- > FNP-Ausweisung ermöglicht hochbauliche Entwicklung

### Herausforderung

- > Lagequalität entlang der Hans-Kalb-Straße im rückwärtigen Bereich des Stadions verfügt nur über eine eingeschränkte Adressbildung
- > Neue Nutzungen müssen sich im Hinblick auf die Gegebenheiten des bestehenden Baudenkmals Bad einfügen
- > Eine Nutzungsentwicklung am Standort des bestehenden SöR-Betriebshofes steht unter dem Vorbehalt eines geeigneten Alternativstandortes für den SöR-Betriebshof



Entwicklungsoptionen Baufeld H und H'