

## 6. ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK

### 6. Zusammenfassung und Ausblick

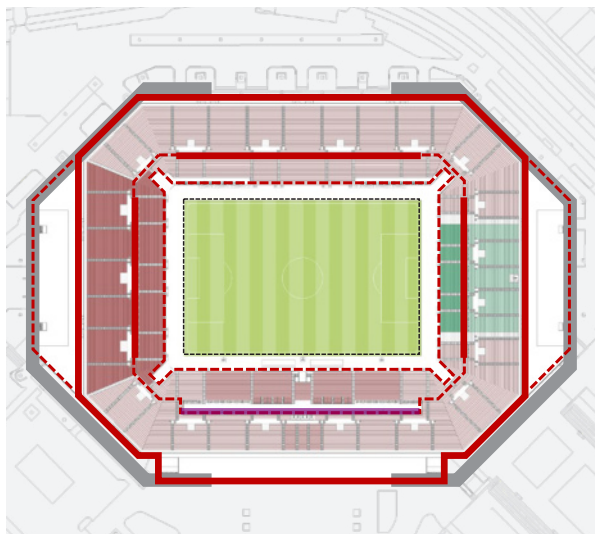
Die auf Basis der Zielmatrix und unter Berücksichtigung der standortgegebenen Rahmenbedingungen sowie der heterogenen Anforderungen der involvierten Stakeholder evaluierten Perspektivszenarien sehen eine behutsame, jedoch sowohl nachhaltige als auch zukunftsfähige Transformation des Sportareals Dutzensteich vor. Mit dem vorgeschlagenen Perspektivszenario Campus Sport besteht dabei die einmalige Chance, im Nürnberger Süden ein Areal zu entwickeln, welches zum einen erhebliche Mehrwerte für den Breiten- und Profisport sowie die Nürnberger Bevölkerung schafft, ohne dabei das sensible Ökosystem vor Ort übermäßig zu belasten. Zudem besteht mit

der Verschränkung des Perspektivszenarios Campus Sport, mit dem entwickelten Ansatz eines zeitgemäßen Fußballstadions inklusive Mantelnutzungen sowie einer Standortoption für eine neue Multifunktionsarena, ein hohes Synergiepotenzial für eine ökonomisch und ökologisch attraktive Entwicklung. Im Sinne der politisch notwendigen Legitimation sind die erarbeiteten sowie in diversen Stakeholder- und Werkstattgesprächen vorabgestimmten Konzepte in einem sequenziellen Prozess weiter auszuarbeiten. Hierfür ist eine angemessene Vorbereitungsphase zur Konsolidierung erforderlich, in welcher unter anderem den nachfolgenden Handlungsempfehlungen nachzugehen ist, um die im

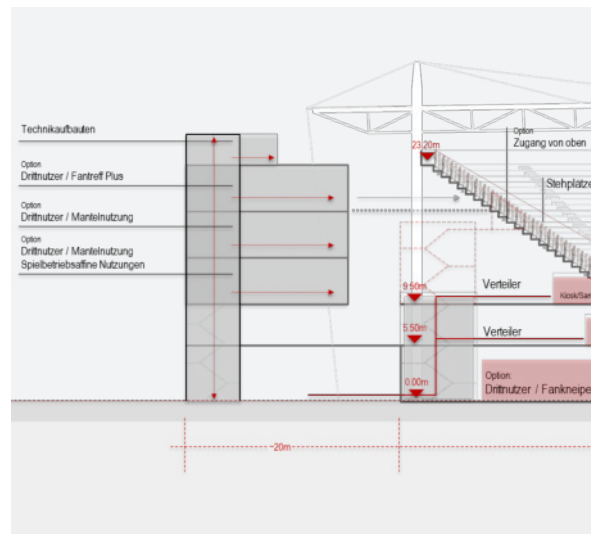
Rahmen der Machbarkeitsstudie aufgestellten Ideen und Maßnahmen zu verifizieren und gewissenhaft zu fortzuschreiben.

### 6.1 Handlungsempfehlungen Sportareal

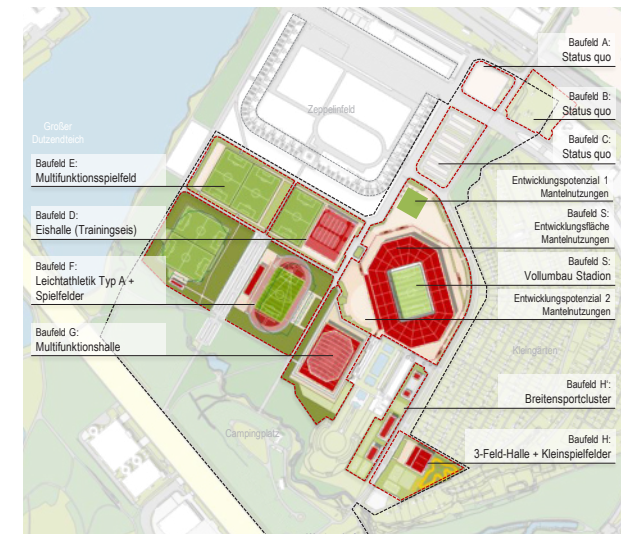
Aufgrund der heterogeneren Anforderungen der am Standort involvierten Stakeholder sowie der vorhandenen Rahmenbedingungen des Areals ist eine Entwicklung des Sportareals Dutzensteich nur behutsam möglich. Insbesondere die bereits bestehenden Herausforderungen wie beispielsweise die Lärm- und Verkehrsbelastungen bei Großevents oder der notwendige Schutz der Grün- und Naturräume sind



Zukunftsfähiger und erlösoptimierter Stadionneubau



Ökonomisch Mantelnutzungen im Stadionumfeld



Sportareal mit Breitensport und Lösungsansatz Arena

## 6. ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK

dabei zu berücksichtigen. Für die Weiterentwicklung des Sportareals Dutzendteich wird somit die Erarbeitung eines übergreifenden bzw. gesamtstädtischen Verkehrs- und Mobilitätskonzepts empfohlen, welches den ruhenden und fließenden Verkehr am Standort – unter Einbeziehung der benachbarten Areale der NürnbergMesse, des Volksfestplatzes, der Kongresshalle und des Lern- und Begegnungsorts Zeppelinfeld – evaluiert und optimiert. Ebenfalls sind die planungs- und umweltrechtlichen Belange vertieft zu untersuchen, um die erforderlichen Anpassungen des bestehenden Flächennutzungsplans oder eine Neuaufstellung dessen zu initiieren. Auch sind die bereits begonnenen Überlegungen hinsichtlich eines quartierübergreifenden Energieverbunds für einen nachhaltigen und klimaneutralen Gebäudebetrieb (vgl. Kapitel 5.5) unter Beteiligung der bereits involvierten Stakeholder auszubauen. Zudem ist die Verlagerung des SöR-Betriebshofs zugunsten der Ansiedelung von Breitensportanlagen zu untersuchen.

Neben den eher großmaßstäblichen und quartiersübergreifenden Handlungsempfehlungen gilt es auch, die Herausforderungen und Chancen einer Neuentwicklung der Arena Nürnberger Versicherung zu prüfen. Vor dem Hintergrund der strukturellen, funktionalen und wirtschaftlichen Risiken, welche mit dem Bestandsbau verknüpft sind, bieten die aufgestellten Perspektivszenarien Lösungsansätze für eine Weiterentwicklung des Profihallensports sowie einer überregional etablierten Konzert- und Eventnutzung an. Vergleichbar mit den nachfolgenden

Handlungsempfehlungen für das Max-Morlock-Stadion sind für die Arena ebenfalls vertiefte Untersuchungen bezüglich zukünftiger Finanzierungs- und Betreibermodelle sowie die mit einer Projektentwicklung verbundenen Gutachten, Bedarfsanalysen und Funktionalplanungen zeitnah anzudenken und auszuarbeiten.

### 6.2 Handlungsempfehlungen Stadion

Die bauliche und wirtschaftliche Analyse des Max-Morlock-Stadions zeigt den dringenden Handlungsbedarf einer umfassenden Erneuerung der vorhandenen Stadionssubstanz. Hierbei hat sich der Neubauansatz – insbesondere vor dem Hintergrund eines zukunftsfähigen und wirtschaftlichen Profisport- und Eventbetriebs – als alternativlos gezeigt. Da mit diesem jedoch erhebliche finanzielle Investitionen in den nächsten Jahren auf die Stadt Nürnberg zukommen, sind zeitnah detaillierte Finanzierungs- und Betreibermodelle hinsichtlich einer ökonomischen Realisierbarkeit zu entwickeln. Die in Kapitel 5.4 konservativ ermittelten Erlöse, Kosten und Zukunftsvisionen zeigen jedoch deutlich auf, dass ein Stadionneubau sowohl ökonomisch zu realisieren als auch wirtschaftlich zu betreiben ist.

Für die Weiterentwicklung der Finanzierungs- und Betriebsmodelle oder der Konstitution eines gesellschaftlichen Konstrukts zur Realisierung des Vorhabens – beispielsweise im Form einer städtischen Entwicklungsgesellschaft mit privaten Teilhabern – ist eine enge und partnerschaftliche Zusammenarbeit



NürnbergBad - Stadtbad



ARENA NÜRNBERGER Versicherung

zwischen der Stadt Nürnberg mit Ihren Eigenbetrieben und Ämtern (Eigenbetrieb Frankenstadion Nürnberg, Stadtkämmerei, Wirtschaftsreferat etc.), der Stadion Nürnberg Betriebs GmbH sowie dem 1. FC Nürnberg e.V. und dessen potenziellen Partnern und Partnerinnen obligatorisch. Parallel hierzu sind vorbereitende Untersuchungen der vorhandenen Substanz des Bestands, wie beispielsweise die Klärung von Altlasten und Schallimmissionen, oder die Prüfung des Urheberrechts erforderlich.

## 6. ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK

Wie bereits in Kapitel 4.3.6 skizziert, sind zudem weiterführende Gespräche mit dem Denkmalschutz hinsichtlich der Integration der historischen Fassade in einen Neubau sowie die Prüfung eines hierfür passenden Vergabe- bzw. Wettbewerbsverfahrens zu führen. Zur Vorbereitung einer möglichen Ausschreibung sowie zur Detaillierung von Nutzeranforderungen und Baukosten empfiehlt es sich, eine planerische Konsolidierung im Sinne der Erstellung einer detaillierten Funktionalplanung zur Weiterentwicklung und Optimierung der Konzeptplanung aufzusetzen.

### 6.3 Ausblick und nächste Schritte

Um die hohen Risiken, welche mit der Vorbereitung, Planung und Umsetzung von Projekten dieser Größenordnung einhergehen können, zu minimieren, sind in den kommenden Monaten somit drei wesentliche Themenfelder zu durchdenken:

#### Planerische Konsolidierung

- > Prüfung einer Anpassung des geltenden Planungsrechts (Die Wechselwirkungen zu den potenziellen Eingriffen in den Naturhaushalt / ökologischen Ausgleich / Arten- und Biotopschutz erfordern – sollte § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“ dieses nicht abbilden – ggf. geeignete möglichst zusammengefasste und vereinfachte Verfahren zur Festlegung der rechtlichen Rahmenbedingungen)
- > Prüfung einer Anpassung bzw. Neuaufstellung des vorhandenen Flächennutzungsplans

- > Aufstellung eines standortübergreifenden Mobilitätskonzepts
- > Beauftragung und Durchführung ergänzender Gutachten (Altlastenuntersuchungen, Schallgutachten etc.)
- > Erstellung einer detaillierten Funktionalplanung zur Weiterentwicklung und Optimierung der Konzeptplanung für das Stadion (ggf. für die Arena)
- > Vertiefung der Konzeptansätze eines nachhaltigen und klimaneutralen Betriebs
- > Klärung der Verlagerung des SÖR-Betriebshofs

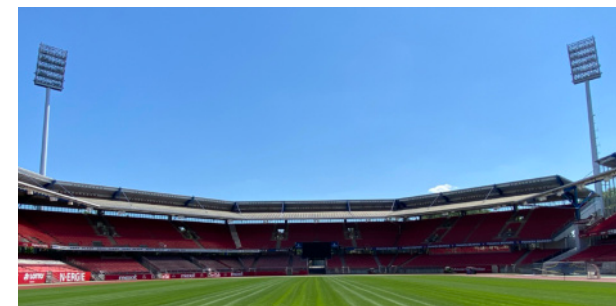
#### Ökonomische Konsolidierung

- > Abstimmung eines geeigneten und für die Stadt Nürnberg risikoaversen Finanzierungs- und Betreibermodells für das Stadion (und ggf. für die Arena)
- > Aufstellung eines detaillierten Businessplans zur vertieften Untersuchung der Wirtschaftlichkeit ggf. unter Beteiligung potenzieller Investoren für das Stadion (und ggf. für die Arena)

#### Juristische Konsolidierung

- > Auswahl eines geeigneten und für die Stadt Nürnberg risikoaversen Vergabemodells
- > Klärung der Integration eines konkurrierenden Wettbewerbsverfahrens in Abstimmung mit dem Denkmalschutz
- > Klärung eines möglicherweise noch vorhandenen Urheberrechts am Max-Morlock-Stadion

Parallel zu der Bearbeitung der vorgenannten Themenfelder ist zeitnah eine koordinierte Öffentlichkeitsarbeit aufzustellen, um eine möglichst breite Akzeptanz für die erstellten Perspektivszenarien zu befördern. Hierbei sind die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie ergebnisoffen zu kommunizieren und über die nächsten Verfahrensschritte oder politische Entscheidungen transparent zu informieren. Für die Zukunft des Sportareals Dutzendteich und des Max-Morlock-Stadions hat die Machbarkeitsstudie tragfähige Lösungen für einen sowohl denkmalgerechten als auch wirtschaftlich und funktional zukunftsfähigen Neubau eines Fußballstadions aufgezeigt. Parallel wurden ein Potenzialstandort für eine neue Arena und Ideen für den klimaneutralen Betrieb mehrerer Veranstaltungsstätten sowie eine nachhaltige und ressourcenschonende Quartiersentwicklung evaluiert. Hierbei subsumieren die entwickelten Ideen und Konzepte in einer ökonomisch und ökologisch tragfähigen Zukunftsvision mit erheblichen Mehrwerten für den Breiten- und Spitzensport sowie für die Bevölkerung der Stadt Nürnberg.



Max-Morlock-Stadion - Innenraum Pitch-Niveau