Strategien bei Genehmigungsverfahren

Optimales Vorgehen bei der Planung und Ausführung von Stallbaumaßnahmen

Hans-Jürgen Ziegler
AgriConcept Beratungsgesellschaft
Stuttgart

ALB Fachgespräch
Bauen für die Tierhaltung im Außenbereich
29.11.2012

AgriConcept Beratungsgesellschaft mbH

AgriConcept

AgriConcept Beratungsgesellschaft mbH

Stuttgart Weinsberg Aalen Bad Waldsee Boxberg

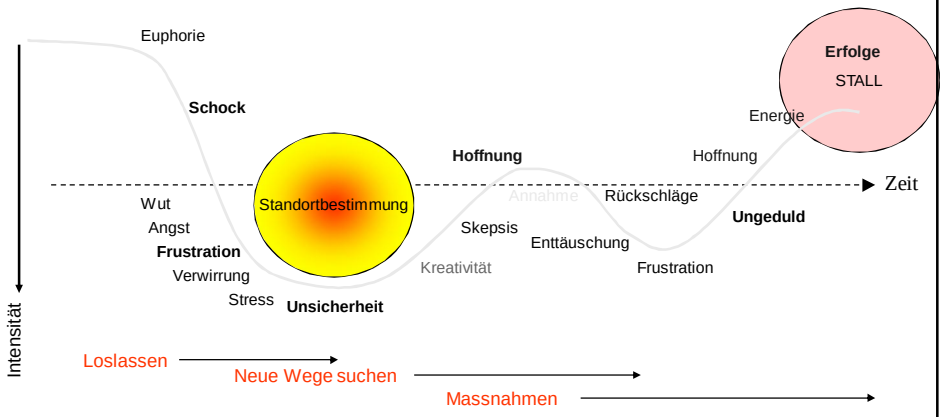
Unternehmensberatung
Gutachten
Baubetreuung

Gliederung

- *Vorstellung des Referenten*
- **Planung**
  - Standortbestimmung
  - Planungsziele
  - Wechselspiele der Planung
  - Leistungsphase 1 - 5
- **Ausführung**
  - Leistungsphase 5 - 9
- **FAZIT**

Standortbestimmung - Investitionsplanung

Übliche Emotionen während einer Investitionsplanung



Standortbestimmung

Entwicklungsmöglichkeiten realistisch einschätzen:

- Arbeitskräfte
- Flächenausstattung
- Vermögensstruktur
- Standortanalyse
- Betriebs- und Vermarktungskonzept
- Stallbaukonzept

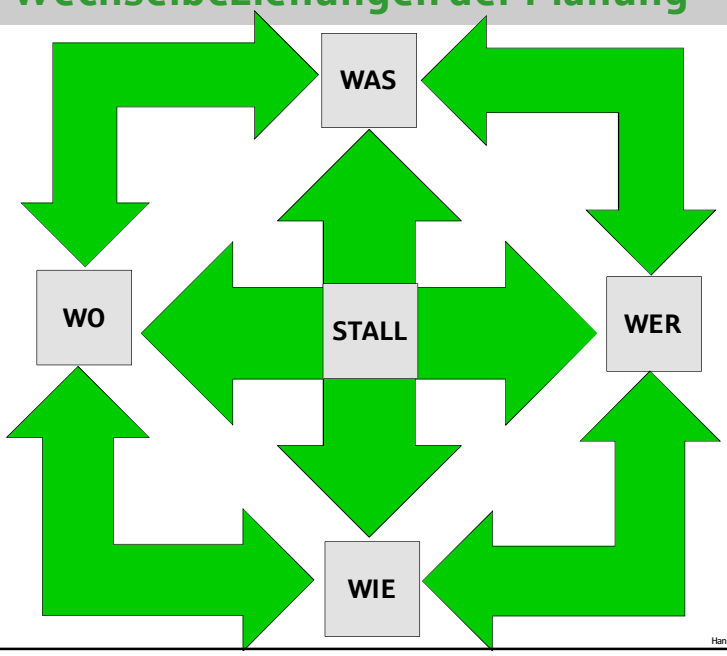
Strategie

Strategie (von altgriechisch *strategós* „Feldherr, Kommandant“) ist ein längerfristig ausgerichtetes **Anstreben eines Ziels** unter Berücksichtigung der verfügbaren Mittel und Ressourcen

nach WIKIPEDIA

Planungsziele - Stallbaumaßnahme

Wechselbeziehungen der Planung



Leistungsphasen nach der HOAI

LEISTUNGSPHASE

1: Grundlagenermittlung
2: Vorplanung
3: Entwurfsplanung
4: Genehmigungsplanung
5: Ausführungsplanung
6: Vorbereitung bei der Vergabe
7: Mitwirkung bei der Vergabe
8: Objektüberwachung
9: Objektbetreuung und Dokumentation

WAS

1 Grundlagenermittlung

STALL
Rinder / Schweine / Geflügel / Sonstiges

- Nebenanlagen
  - Getreidelager / Futterlager
  - Fahrsilo
  - Wirtschaftsdüngerlager
- Maschinenhalle
- Erschließungsanlagen
- Büro- und Sanitärgebäude
- Wohnhaus

➲ **Klärung der Aufgabenstellung**

➲ **Abstimmung der Planungsziele**

➲ **Konkretisierung des Vorhabens**

WAS

2 Vorplanung und 3 Entwurfsplanung

STALLBAU

- Anbau / Neubau

Das **Betriebs- und Vermarktungskonzept** ist entscheidend für die Anzahl der Tierplätze

- Schweinebetriebe (Rein / Raus, Produktionsrhythmus, biol. Leistungen)

- Milchviehbetriebe (Melksystem, biol. Leistungen)

IST und ZIEL
(Beschriftung der Plätze, Differenzierung nach Alter bzw. Nutzungsart, Erhebungsbogen)

- GV (Großvieheinheiten)

- Art des Genehmigungsverfahrens
„kleine Variante“ nach Baurecht oder
„große Variante “ nach Immissionsschutzrecht

WAS

2 Vorplanung und 3 Entwurfsplanung

Neue Schwellenwerte

Gesetz zur Reduzierung und Beschleunigung von immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren
In Kraft getreten am 30.10.2007

Bisherige (in schwarz) und geänderte (in rot) bzw. ersatzlos gestrichene Schwellenwerte (durchgestrichen) im Rahmen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG)

Tierart[1]	4. BImSchV, Nr. 7.1				UVPG, Anlage 1, Nrn. 7.1–7.12					
	Spalte 1 (förmliches Verfahren)		Spalte 2 (vereinfachtes Verfahren)		Spalte 2 b)	Spalte 1 (obligatorische UVP, „X“)		Spalte 2 Vorprüfung des Einzelfalls allgemein („A“)		Standort-bezogen („S“)	
Mastschweine (≥ 30 kg)		2 000		1 500	~~Mehr als 50 GV und mehr als 2 GV/ha~~[3]	3 000	~~2 000~~	2 000	~~Mehr als 50 GV und mehr als 2 GV/ha~~[3]		1 500
Sauen (inkl. Ferkel < 30 kg)		750		560		900	~~750~~	750			560
Ferkel (Aufzucht 10 - 30 kg)		6 000		4 500		9 000	~~6 000~~	6 000			4 500
Hennen	40 000	~~20 000~~		15 000		60 000	~~42 000~~	40 000			15 000
Junghennen		40 000		30 000		85 000	~~84 000~~	40 000			30 000
Mastgeflügel		40 000		30 000		85 000	~~84 000~~	40 000			30 000
Truthühner	40 000	~~20 000~~		15 000		60 000	~~42 000~~	40 000			15 000
Rinder	-	~~350~~	600[7]	250		-	~~350~~	800		600	~~250~~
Kälber	-	~~1 000~~	500	300		-	~~1 000~~	1 000		500	300
Pelztiere		1 000		750		-	~~1 000~~	1 000			750

WAS

2 Vorplanung und 3 Entwurfsplanung

STALLBAU
- Anbauten / Neubauten
- Tierkategorie
  - Rinder, Schweine, Geflügel, Sonstige
- Tierzahlen
  - Anzahl der Plätze
    IST und ZIEL
  - GV (Großvieheinheiten)
  - Art des Genehmigungsverfahrens
    „kleine Variante“ nach Baurecht oder
    „große Variante “ nach Immissionsschutzrecht
  - Ausgestaltung / Platzbedarf / Gesetzliche Grundlagen
  - EU-Richtlinie 2008/ ….
  - Tierschutz-Nutztierhaltungsverordnung
  - Funktionsmaße (Planungsgrundlagen der LAZBW)
  - AFP-Richtlinie, Anlage 1
  - Vorgaben nach Ökoverordnung

Hans-Jürgen Ziegler, 29.11.2012

WAS

2 Vorplanung und 3 Entwurfsplanung

NEBENANLAGEN

BEDARFSERMITTLUNG

Getreidelager / Kraftfutterlager
-Flachlager / Hochsilo

Gärfuttersilo
-Entwässerung
- 15 m³/GV
- U.U. genehmigungsfrei

Wirtschaftsdüngerlager
- NÄBI
-6 monatige Lagerung

Maschinenhalle

Erschließung

Raum- und Funktionsprogramm

Hans-Jürgen Ziegler, 29.11.2012

WO

2 Vorplanung und 3 Entwurfsplanung

STANDORTANALYSE
interne und externe Rahmenbedingungen

INTERN

- Lage und Größe, sowie Baugrund des Baugrundstücks
- Ausrichtung der einzelnen Objekte auf im Hinblick auf die Erweiterungsfähigkeit
- Erschließung (Zuwegung, Energie, Telekommunikation, Löschwasser)

EXTERN

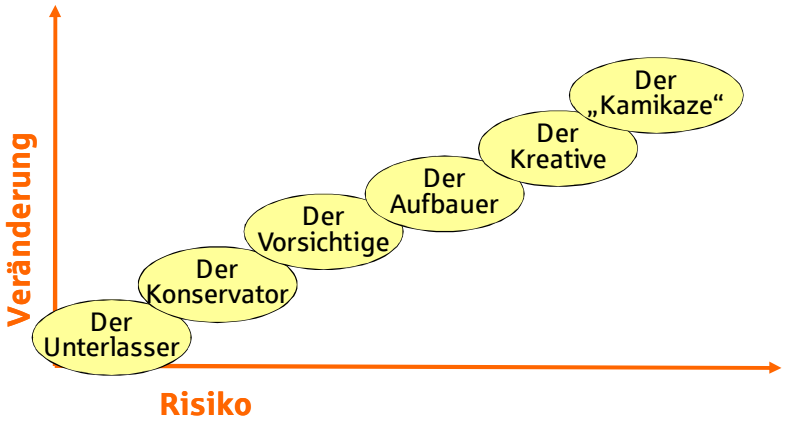
- Außenbereich § 35 BauGB, Abs. 1
- Futtergrundlage min. 50 % Eigenerzeugung im Ziel
- Flächennutzungsplan
- Bebauungspläne
- Abstände zu vorhandener Bebauung
- Abstände zu empfindlichen Ökosystemen und Wald
- Naturschutzrechtliche Auflagen
- Naturschutzrechtlicher Ausgleich
- Eingriff- / Ausgleichsbilanz

Erweiterungs-fähigen Standort auswählen

Hans-Jürgen Ziegler, 29.11.2012

WER

Welcher Unternehmertyp bin ich?



Quelle: MIND-Studie

WER

2 Vorplanung und 3 Entwurfsplanung

WER ist Bauherr?

WER stellt den Bauantrag?

➲ Landwirt
- Einzelunternehmer
- Personengesellschaft
  - Ehegattengesellschaft
  - Vater- / Sohn-Gesellschaft
  - Gewerbetreibender
- Kapitalgesellschaften

WER ist Grundstückseigentümer?
- Pachtvertrag Baugrundstück
- Ggf. Eintragung eines Erbbaurechts

Kontakt mit dem Steuerberater

WIE wird überhaupt geplant?

2 Vorplanung und 3 Entwurfsplanung

ARCHITEKT / PLANER
- Erarbeitung eines Plankonzeptes unter Integration der Vorgaben und Leistungen Dritter
- 2 Kostenschätzung nach DIN 276
- Zeichnerische Darstellung des Gesamtentwurfs
- 3 Kostenberechnung nach DIN 276 (teilweise bereits auf Angeboten basierend)

Was beinhaltet die DIN 276?

➲ Verbindliche Gliederung der Kosten für Bauwerke, um einen Überblick über die Plankosten

Kosten-gruppe	Leistungsbereiche	Feinuntergliederung
100	Baugrundstück	Inkl. Nebenkosten
200	Herrichten und Erschließen	Zuwegung, Wasser, Strom,
300	Baukonstruktion	Unterbau, Oberbau,...
400	Technische Anlagen	Installaltion: (Wasser, Strom, Gas, Heizung,...) Nutzungsspez. Anlagen: Stalleinrichtung, Entmistung, Melktechnik,...
500	Außenanlagen	Wegebau, Fahrsilo, Güllelager,...
600	Ausstattung	
700	Baunebenkosten	Architekt, Baugen., Vermessung, Statik, Prüfstatik,...
	Gesamtkosten	

WIE wird überhaupt geplant?

2 Vorplanung und 3 Entwurfsplanung

ARCHITEKT / PLANER
- Erarbeitung eines Plankonzeptes unter Integration der Vorgaben und Leistungen Dritter
- 2 Kostenschätzung nach DIN 276
- Zeichnerische Darstellung des Gesamtentwurfs
- 3 Kostenberechnung nach DIN 276 (teilweise bereits auf Angeboten basierend)

LANDWIRTSCHAFTSAMT
- Produktionsprogramm
- Näbi
- Beurteilung der Privilegierung (Futtergrundlage)
- Baufachliche Stellungnahme

BAUBETREUER
- Förderantrag
- AFP-Vorgaben
- Baufachliche Stellungnahme

LANDSCHAFTSARCHITEKT / -PLANER
- Eingriff- / Ausgleichsbilanz

Ggf. GUTACHTER (Geruch, Staub, Ammoniak/Stickstoff, Lärm)

PRODUKTIONSBERATER, BANK, STEUERBERATER, FACHANWALT

Hans-Jürgen Ziegler, 29.11.2012

Bauantragstellung

4 Genehmigungsplanung

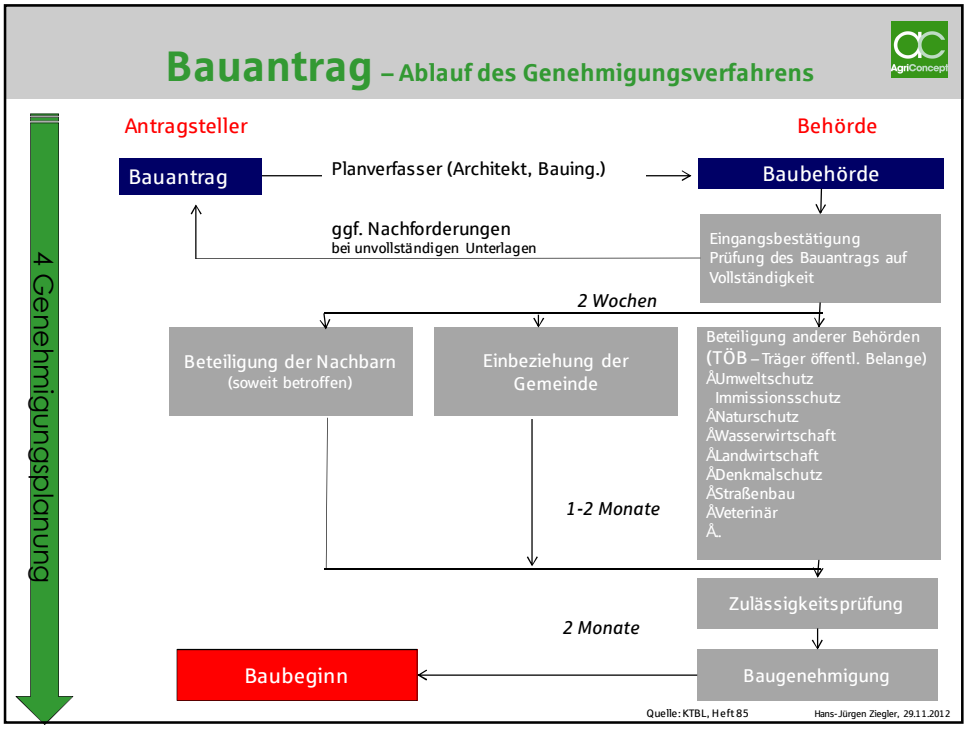
BAUHERR / Architekt —— Kontakt ——→ Genehmigungsbehörde

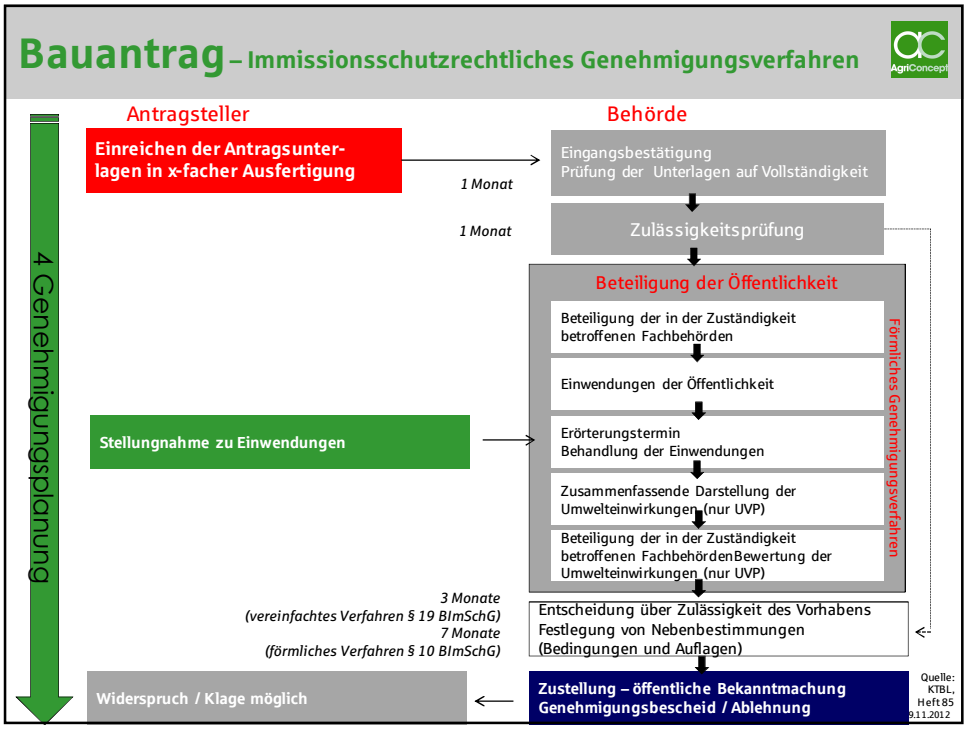
- Klärung von Einzelheiten (Brandschutz, Veterinär, Naturschutz, etc.)
- bei BIMSCH-Verfahren > Scopingtermin

↓

Erstellung der BAUGESUCHSUNTERLAGEN (BAUANTRAG)
- Vollständig und in ausreichender Ausfertigung
- Ergänzende Beschreibungen (Kurzbeschreibung des Vorhabens) und Berechnungen

Hans-Jürgen Ziegler, 29.11.2012


Bauantrag – Ablauf des Genehmigungsverfahrens
AgriConcept
4 Genehmigungsplanung
Antragsteller
Behörde
Bauantrag
Planverfasser (Architekt, Bauing.)
Baubehörde
ggf. Nachforderungen
bei unvollständigen Unterlagen
Eingangsbestätigung
Prüfung des Bauantrags auf Vollständigkeit
2 Wochen
Beteiligung der Nachbarn
(soweit betroffen)
Einbeziehung der Gemeinde
Beteiligung anderer Behörden
(TÖB – Träger öffentl. Belange)
ÂUmweltschutz
Immissionsschutz
ÂNaturschutz
ÂWasserwirtschaft
ÂLandwirtschaft
ÂDenkmalschutz
ÂStraßenbau
ÂVeterinär
Â.
1-2 Monate
Zulässigkeitsprüfung
2 Monate
Baubeginn
Baugenehmigung
Quelle: KTBL, Heft 85
Hans-Jürgen Ziegler, 29.11.2012


Bauantrag – Immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren
AgriConcept
4 Genehmigungsplanung
Antragsteller
Behörde
Einreichen der Antragsunterlagen in x-facher Ausfertigung
1 Monat
Eingangsbestätigung
Prüfung der Unterlagen auf Vollständigkeit
1 Monat
Zulässigkeitsprüfung
Beteiligung der Öffentlichkeit
Beteiligung der in der Zuständigkeit betroffenen Fachbehörden
Einwendungen der Öffentlichkeit
Erörterungstermin
Behandlung der Einwendungen
Zusammenfassende Darstellung der Umwelteinwirkungen (nur UVP)
Beteiligung der in der Zuständigkeit betroffenen FachbehördenBewertung der Umwelteinwirkungen (nur UVP)
Förmliches Genehmigungsverfahren
Stellungnahme zu Einwendungen
3 Monate
(vereinfachtes Verfahren § 19 BImSchG)
7 Monate
(förmliches Verfahren § 10 BImSchG)
Entscheidung über Zulässigkeit des Vorhabens
Festlegung von Nebenbestimmungen
(Bedingungen und Auflagen)
Widerspruch / Klage möglich
Zustellung – öffentliche Bekanntmachung
Genehmigungsbescheid / Ablehnung
Quelle: KTBL, Heft 85
29.11.2012

Planung -> Ausführung

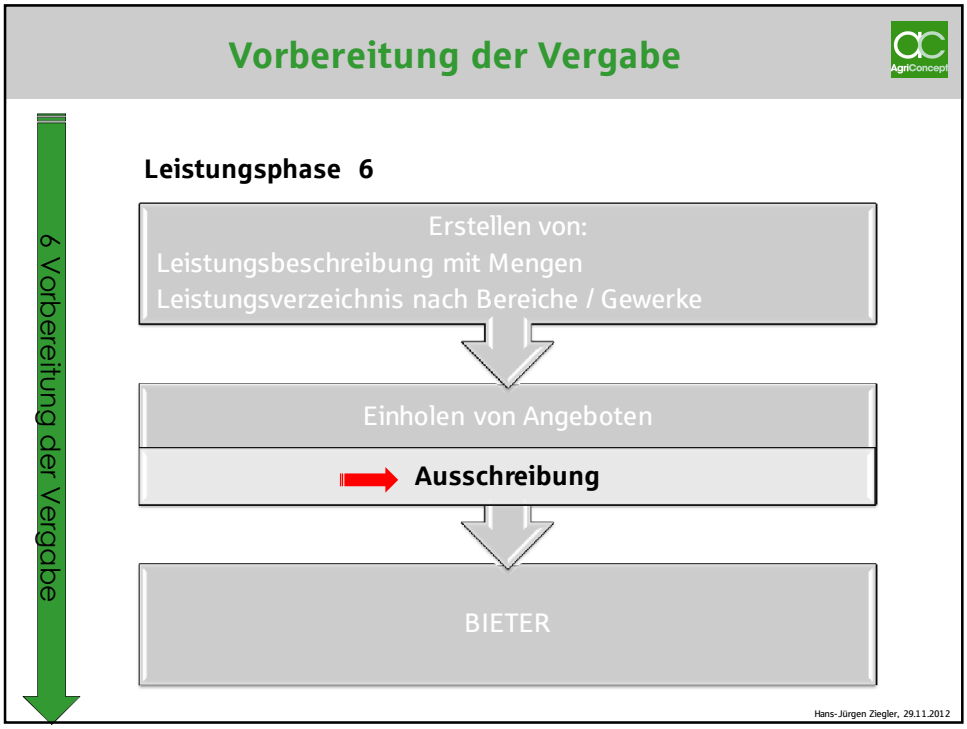
- *Vorstellung des Referenten*
- Planung
  - Standortbestimmung
  - Planungsziele
  - Wechselspiele der Planung
  - Leistungsphase 1 - 5
- **Ausführung**
  - **Leistungsphase 5 - 9**
- Zusammenfassung

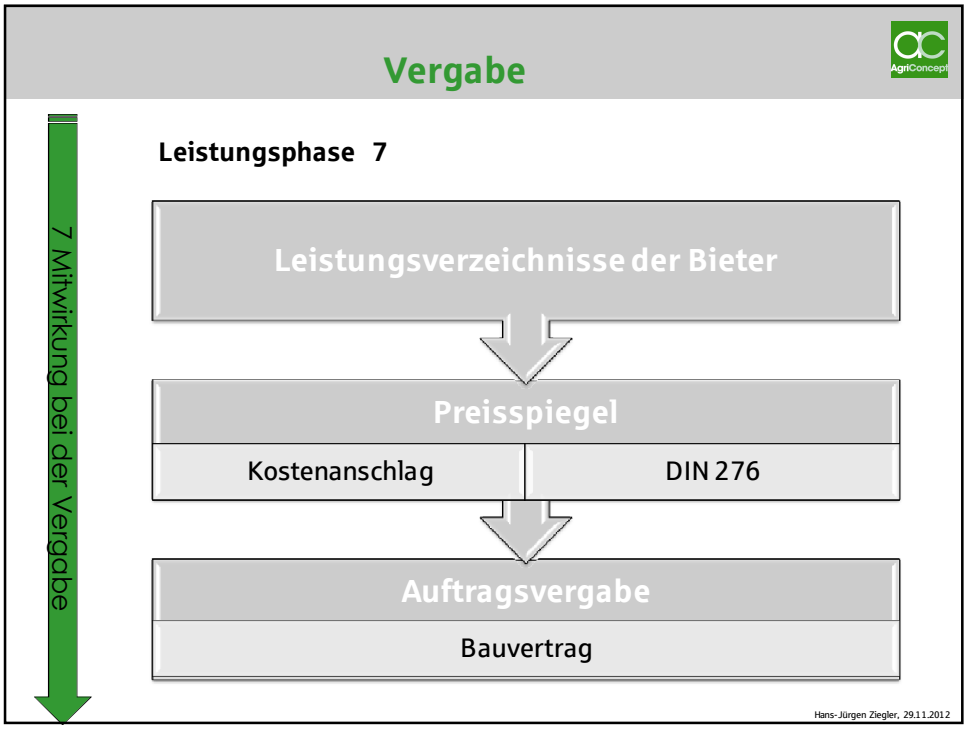
Ausführung

5 Ausführungsplanung

Leistungsphase 5

Erstellen von:
- Statik
- Ausführungspläne
- Werkpläne (Arbeitspläne)
- Detailpläne (bspw. Melkstandplan)
- Konstruktionszeichnungen (bspw. Schieberabwürfe bei Laufgängen)
- Installationspläne (Heizung, Wasser, Elektro)


Vorbereitung der Vergabe
6 Vorbereitung der Vergabe
Leistungsphase 6
Erstellen von:
Leistungsbeschreibung mit Mengen
Leistungsverzeichnis nach Bereiche / Gewerke
Einholen von Angeboten
Ausschreibung
BIETER
Hans-Jürgen Ziegler, 29.11.2012


Vergabe
7 Mitwirkung bei der Vergabe
Leistungsphase 7
Leistungsverzeichnisse der Bieter
Preisspiegel
Kostenanschlag
DIN 276
Auftragsvergabe
Bauvertrag
Hans-Jürgen Ziegler, 29.11.2012

Bauvertrag

7 Mitwirkung bei der Vergabe

BAUVERTRAG

1. Gegenstand des Vertrags (Ausführung, Inhalt und Umfang)
2. Bestandteile des Bauvertrags
   Leistungsbeschreibung, Pläne, Spezifikationen
3. Vergütung (Festpreis, Abrechnung nach Massen (Aufmaß))
4. Preisbindung
5. Abnahme
6. Gewährleistung
7. Zahlung
8. Sicherheitsleistung
9. Versicherung
10. Termine und Ausführungsfristen
11. Schlussbestimmung
12. Sonstige Vereinbarungen

Ausführung - Vergabestrategie

Welche Möglichkeiten gibt es bei der Vergabe?

Einzelvergabe der Gewerke / Teilvergabe an GU / Komplettvergabe an GU

Vergabe an einen Generalunternehmer (GU)	
PRO	**CONTRA**
• Ein Ansprechpartner • Koordination der Gewerke beim GU • Keine Schnittstellenrisiken • Kurze Bauzeiten • Festpreisgarantie • Gewährleistungssicherheit	• Geringere Kontrolldichte • Wenig Einsparmöglichkeiten • Eigenleistung oftmals nicht erwünscht • i. d. R. höherer Preis

Ausführung - Vergabestrategie

Welche Möglichkeiten gibt es bei der Vergabe?

- Einzelvergabe der Gewerke / Teilvergabe an GU / Komplettvergabe an GU

Einzelvergabe der Gewerke	
PRO	**CONTRA**
• Hohe Flexibilität bei Planungsänderungen • Bester Preis • Größte Einflussmöglichkeit des Bauherrn • Kombinierbar mit Eigenleistungen	• Höheres Kostenrisiko • Hoher Koordinationsaufwand • Schnittstellenrisiken

Hans-Jürgen Ziegler, 29.11.2012

Ausführung

8 Objektüberwachung

BAUBEGINNSBESPRECHUNG

Bauherr	Architekt / Planer	Bauleiter	Betreuer / ULB	Bank

Kostenanschlag DIN 276

Gesamtkosten ↔ Finanzierung

Versicherungen
- Bauherrenhaftpflichtvers.
- Bauleistungsvers.
- Feuerrohbauvers.
- Risiko-LV

Statik, Prüfstatik → Baufreigabe

Baubeginnsanzeige
- Behörde
- Berufsgenossenschaft
- Regierungspräsidium

Hans-Jürgen Ziegler, 29.11.2012

Ausführung

8 Objektüberwachung

Spatenstich

B A U P H A S E

B A U Ü B E R W A C H U N G

- Baubeginnsbesprechung / Krisengespräche / Baurapporte / Besprechungsmanagement
- Bautagebuch
- Prüfprotokolle
- Rechnungsprüfung
- Kostenkontrolle
- Abnahme einzelner Gewerke
- Schlussabnahme
- Überwachung der festgestellten Mängel
- Gewährleistungsansprüche durchsetzen

Fertigstellung

Hans-Jürgen Ziegler, 29.11.2012

Kostensteuerung nach DIN

Welche Stufen gibt es?

Art der Kostenermittlung	HOAI-Phase	Max. Abweichung
Kostenschätzung	(2) Vorplanung	35 %
Kostenberechnung	(3) Entwurfsplanung	20 %
Kostenanschlag	(7) Mitwirkung bei der Vergabe	10 %
Kostenfeststellung	(8) Objektüberwachung / Bauleitung	0 %

Hans-Jürgen Ziegler, 29.11.2012

FAZIT - Planung

Strategie:

lang (ausführlich und detailliert) **Planen** > kurz Bauen

- Anforderungen und Einflussfaktoren, denen ein Stallbauvorhaben unterliegt, genau analysieren
- Zieldefinition
- Grundlagenermittlung und Planungsphasen in Anlehnung an HOAI
- Personen oder Institutionen, welche dem Landwirt Unterstützung gewähren können, mit in die Planungsphase einzubeziehen
- Scoping-Termine (insbesondere bei Vorhaben, welche nach BImSch genehmigt werden)

FAZIT - Ausführung

Strategie

(lang Planen > **kurz bauen**)

- Wechselspiel (Bauherr, Planer, Bauleiter, (GU), Bank und Betreuer)
- BBB Übergang von Planung > Ausführung
- Bauvertrag nach Leistungsbeschreibung
- Vergabestrategien GU oder Vergabe an Einzelunternehmen
- Bauüberwachung mit Kostensteuerung nach DIN 276

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

AgriConcept Beratungsgesellschaft mbH

Büro Stuttgart
Wollgrasweg 31
70180 Stuttgart
0711. 699 695 0

Büro Aalen
Röntgenstraße 9
73431 Aalen
07361.921 97 40

Büro Weinsberg
Stadtseestraße 5
74189 Weinsberg
07134.981 46 59

Büro Bad Waldsee
Rädlesbachweg 3
88339 Bad Waldsee
07524.9772 12

Büro Boxberg
Seehöfer Str. 51
97944 Boxberg-Seehof
Tel. 07930.9944-61