ALBSTADT

DRUCKSACHE

Nr. 173/2018

Amt für Bauen und Service

Kästle, Sigurd/ Lamparter, Monika

17.10.2018

Betrifft: Neubau eines Schafstalls in Albstadt-Pfeffingen

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Ö/NÖ	Zuständigkeit	Ergebnis
Technischer- und Umweltausschuss	13.11.2018	N	Vorberatung	einstimmig empfohlen
Verwaltungs- und Finanzausschuss	15.11.2018	N	Vorberatung	einstimmig empfohlen
Ortschaftsrat Burgfelden	16.11.2018	N	Kenntnisnahme	
Ortschaftsrat Pfeffingen	19.11.2018	N	Kenntnisnahme	
Gemeinderat	22.11.2018	Ö	Entscheidung	

Beschlussvorschlag

1. Die Stadt Albstadt errichtet aus landschaftspflegerischen Gründen einen neuen Schafstall auf der Gemarkung Pfeffingen.
2. Der Zuschuss nach den Landespflegerichtlinien in Höhe von 70 % ist zu beantragen.
3. Der Architektenvertrag mit dem Architekturbüro Neuscheler aus Walddorf-Häslach wird um die Leistungsphasen 5-8 erweitert.

Finanzielle Auswirkungen

Produktgruppe/Produkt/Projekt:	7.112402.	
Bezeichnung:	Neubau Schafstall in Pfeffingen	
Aufwendung/Auszahlungen:	1.300.000	Euro
Finanzierung:		
Planansatz Haushaltsjahr:	0	Euro
Verpflichtungsermächtigungen Haushaltsjahr:		Euro
über- /außerplanmäßige Aufwendungen/Auszahlungen:		Euro
Haushaltmittel gesamt:	0	Euro
davon lt. Haushaltsplan für diese Maßnahme vorgesehen:	0	Euro

Haushaltsmittel:

☐ stehen zur Verfügung ☒ stehen nicht zur Verfügung ☐ stehen nur in Höhe von zur Verfügung

Deckungsvorschlag:

Haushalt 2019, 2020 und 2021

Sachverhalt

I. Schäfereibetrieb Peter Wohlfarth

Die Stadt Albstadt hat an den Schäfereibetrieb Peter Wohlfarth, der die Pfeffinger und Burgfelder Schafweiden mit 121 ha städtischer Fläche und 58 ha Privatfläche bewirtschaftet, verschiedene Gebäude verpachtet:

- Schafstall Pfeffingen, Wannenbuche 1
- Schafstall Burgfelden, Burgweg 38
- Schuppen Pfeffingen, Bronnensteige 100

Der Schafstall in Pfeffingen, Wannenbuche 1 ist für ca. 200 Mutterschafe ausgelegt. Dies ist auch der einzige Stall, der zur Unterbringung der Schafe zurzeit noch genutzt wird. In den Gebäuden in Burgfelden und in der Bronnensteige sind lediglich Futter und Geräte/Maschinen untergebracht.

Zum Zeitpunkt der Übernahme des Schafstalls durch die Stadt von der Schäferei Bächtle im Jahr 1996 waren ca. 300 bis 400 Mutterschafe zur Existenzsicherung einer Schäferei erforderlich. Heute ist eine Herdengröße von ca. 720 Mutterschafen notwendig. Herr Wohlfarth hat zurzeit ca. 660 Mutterschafe, 280 Jungtiere unter 1 Jahr und 100 Schafe über einem Jahr. Davon kann er 200 Tiere im Schafstall Pfeffingen unterbringen. Mit den restlichen Schafen begibt er sich auf die Wanderschaft zur Winterweide (Schorndorf, Winnenden). Die Winterweide wird jedoch immer schwieriger und muss in naher Zukunft aufgegeben werden. Das bedeutet, dass die Schafe im Winter eine Unterbringung benötigen. Außerdem muss er das “Ablammen“ in mehreren Etappen organisieren, was relativ schwierig ist.
Somit hat der Schafstall in Pfeffingen viel zu wenig Kapazität. Herr Wohlfarth hat 2 Kinder, die zwischenzeitlich die Ausbildung zum Tierwirt mit Schwerpunkt Schafhaltung absolviert haben. Deshalb ist es auch beabsichtigt, den Schäfereibetrieb zu vergrößern. Die Zukunft des Betriebes ist lt. Herrn Wohlfarth im Hinblick auf die Betriebsführungsnachfolge von daher gewährleistet.

II. Beurteilung des Stallbestands durch das Landratsamt

Das Amt für Veterinärwesen und Verbraucherschutz beim Landratsamt Zollernalbkreis hat am 24.08.2015 eine Besichtigung des Schafstalls Pfeffingen vorgenommen und diese mit Schreiben an Herrn Wohlfarth vom 02.09.2015 protokolliert. Darin werden verschiedene Punkte aufgeführt, welche die Stallsituation beschreiben.

Zum einen sei der Schafstall insgesamt sehr dunkel und würde nicht mehr den Anforderungen einer modernen Tierhaltung entsprechen. Insbesondere in den Wintermonaten käme kaum noch Sonne in die Senke des jetzigen Standorts. Dies wirke sich sehr ungünstig auf das Tierwohl und die Tiergesundheit aus. Das Stallklima sei zudem ungünstig; die Fensterflächen müssten größtenteils geschlossen werden, um Zugluft zu vermeiden. Dadurch würde die Luft stickig. Aufgrund der Hanglage sickert in den hinteren Stallbereich Wasser ein. Trotz Trockenheit sei der hangseitige Stallbereich zum Begehungszeitpunkt tatsächlich tiefgründig und nass gewesen. Insbesondere in der feuchtkalten Jahreszeit sei das sehr ungünstig für die Tiergesundheit. Um diesen Bereich trocken zu

halten, sei ein deutlich höherer Stroheinsatz (lt. Herrn Wohlfarth die 5-fache Menge, die auch als Mist wieder zu entsorgen ist) notwendig. Die Enge und die schlechte Belüftung und Belichtung erhöht den Infektionsdruck insbesondere bei Lämmern, so dass dadurch höhere Verluste entstehen.
Aufgrund der veränderten Situation des Winterfutters ist von Herrn Wohlfarth vorgesehen, die Wanderschäferei und die Nutzung der Winterweide einzustellen. Gründe für den Wegfall der Winterweiden seien u.a. Flächenkonkurrenz durch Biogasanlagen, Straßen- und Siedlungsbau. Es sollen daher künftig 850 Mutterschafe mit Nachzucht und Böcken im Stall überwintern. Das Veterinäramt stellt fest, dass der Stall für diese Tieranzahl nicht ausreichend ist; zudem müssen Futter und Stroh auch vor Ort gelagert werden und beanspruchen große Teile an Fläche. Futter- und Strohbedarf steigen zudem, wenn alle Tiere im Winter vor Ort versorgt werden müssen. So weit im Wesentlichen das Veterinäramt.

III. Landschaftspflegerische Bedeutung der Schäfereibetriebe

Zur gesellschaftlichen Bedeutung der Schäfereibetriebe nachstehend ein Auszug aus dem Schafreport Baden-Württemberg 2015:

„Ein Schäfereibetrieb ist, unter heutigen Marktbedingungen, rein aus dem Erlös vom Verkauf von Schafprodukten wie z.B. Fleisch, Milch, Wolle nicht überlebensfähig. Werden naturschutzfachlich hochwertige magere Grünlandstandorte beweidet, fällt der Erlös aus dem Verkauf von Schafprodukten noch geringer aus, als bei der Beweidung von nährstoffreicheren Standorten (z.B. Fettwiesen). Schäfer/innen sind daher zwingend auf den Erhalt von Fördergeldern angewiesen.
Schäfereibetriebe sind jedoch aus unserer Kulturlandschaft kaum wegzudenken. Sie erfüllen wertvolle Aufgaben unserer Gesellschaft. Sie erhalten wesentliche Bestandteile unserer Kulturlandschaft, v.a. auf Grenzertragsstandorten im Übergansbereich zwischen Offenland und Wald und steigern somit den Erholungswert unserer vertrauten Landschaft.
Viele hochwertige Biotoptypen sind durch die jahrhundertelange und kulturhistorische Form der Schafbeweidung (u.a. der Wanderschäferei) entstanden bzw. werden durch sie erhalten und wiederhergestellt. Die hohe Bedeutung der Schafbeweidung für die Landschaftspflege liegt in der Pflege von Grünland mit geringem Futterertrag, jedoch sehr hohem Naturschutzwert. Durch das selektive Verhalten der Schafe werden dornige, giftige, bitter schmeckende und aromatische Pflanzenarten gemieden. Dies fördert die typische Zusammensetzung wertvoller Pflanzengesellschaften wie z.B. der Wacholderheiden und Borstgrasrasen. Sie zeichnen sich durch einen überaus hohen Artenreichtum ihrer Tier- und Pflanzenwelt aus. Dieser Artenreichtum wird zudem dadurch begünstigt, dass die Schafe in ihrem Fell Pflanzensamen und Kleintiere (z.B. Insekten) von Fläche zu Fläche transportieren und damit dem Isolationseffekt „verinselter“ Flächen entgegenwirken. Dieser Effekt ist durch mechanische Landschaftspflege nicht zu ersetzen.
Nicht umsonst unterliegen diese Lebensraumtypen dem Schutz als Flora-Fauna-Habitate der Europäischen Union, dem Bundesnaturschutzgesetz, dem Naturschutzgesetz Baden-Württemberg sowie zahlreichen Tier- und Pflanzenarten dieser Flächen den Artenschutzgesetzen der Europäischen Union, des Bundes und der Länder.
Wir haben uns somit als Gesellschaft für den Erhalt dieser, unserer reizvollen Landschaftsbestandteile ausgesprochen und es ist nur folgerichtig, dass wir die Schäfereibetriebe, die einen wesentlichen Beitrag hierzu leisten, die notwendige Unterstützung zukommen lassen, um finanziell überleben zu können.“

Auch für den Erhalt der Premiumwanderwege ist die Pflege der angrenzenden Flächen ein wichtiger Baustein.

Die Stadt Albstadt ist verpflichtet, ihre Wacholderheiden zu pflegen. Dafür kommt nur die Beweidung mit Schafen in Frage. Die Stadt ist deshalb auf die erfolgreiche Verpachtung ihrer Schafweiden angewiesen.

Aus den genannten Gründen ist es erforderlich, einen neuen Schafstall zu erstellen. Der Standort in der Nähe des bisherigen Schafstalls in Pfeffingen (s. Lageplan) bietet sich an, da der alte Schafstall Wannenbuche 1 weiter als Maschinenstellplatz und Futterlager sowie zur Separierung kranker Tiere und die für die aus landschaftspflegerischen Gründen erforderliche Ziegenhaltung von zur Zeit 40 Tieren genutzt werden kann. Somit besteht akuter Handlungsbedarf zur Existenzsicherung unseres Albstädter Schäfereibetriebes.

Der bisherige Schafstall in Burgfelden, Burgweg 38 und der Schuppen in Pfeffingen, Bronnensteige 100, können dann aufgegeben werden.

Die Stadt unterhält im Übrigen weitere Schafställe in Onstmettingen, Truchtelfingen und Ebingen (Galthaus) für andere Schäfereibetriebe.

IV. Planung Schafstall Pfeffingen

Wir haben zwischenzeitlich eine Planung und eine Kostenberechnung erstellen lassen. Demnach wird der Neubau eines Schafstalls Kosten von ca. 1.300.000 € incl. MwSt. verursachen.
An Grunderwerbskosten sind bisher 12.579,69 € angefallen. Der Grunderwerb ist abgeschlossen.

V. Förderung nach Landschaftspflegerichtlinien

Die Maßnahme ist nach den Landschaftspflegerichtlinien (LPR) förderfähig. Ein entsprechender Zuschussantrag wird dieses Jahr gestellt. Der Fördersatz beträgt grundsätzlich 50 %; bei besonders wichtigen Maßnahmen für den Naturschutz werden auch 70 % bewilligt.
Bei einer Besprechung beim Regierungspräsidium Tübingen am 12.09.2018, bei dem auch Vertreter des Landwirtschaftsamtes und der Naturschutzbehörde anwesend waren, wurde grundsätzlich ein Fördersatz von 70 % signalisiert. Nebenkosten (KGR 700) werden nur mit 12 % bewilligt. Der Zuschussbescheid ist ca. im Mai 2019 zu erwarten. Der Zuschussauszahlung wird sich voraussichtlich auf 2-3 Jahre erstrecken. Die Baumaßnahme kann aber vorher abgeschlossen werden. Der Baubeginn soll im Juni 2019 stattfinden, Fertigstellung soll im November 2020 sein.

Für die Beantragung des Zuschusses ist es notwendig, ein genehmigtes Baugesuch einzureichen. Dieses befindet sich zurzeit in der Genehmigungsphase.

Die Baugenehmigung wird voraussichtlich im Dezember 2018 erteilt werden.

VI. Stallbesichtigungen – Referenzobjekte

Am 02.06.2016 wurden zusammen mit der Familie Wohlfahrt drei Schafställe besichtigt, um verschiedene Stallbaulösungen und Fütterungstechniken kennenzulernen.

Bei der Besichtigungsfahrt war Herr Architekt Neuscheler aus Waldorfhäslach beratend dabei, der den neuen Schafstall in Pfeffingen planen und die Bauleitung übernehmen wird.
Herr Neuscheler plant und baut landwirtschaftliche Gebäude und Ställe und wurde dem Dezernat III von Herrn Dr. Florian Wagner und Partner, Agrar- und Landschaftskonzepte, aus Pliezhausen empfohlen.

Dieses Büro wird für die Stadt Albstadt die Antragstellung für die LPR- Förderung durchführen.

<u>Schäferei Stotz</u>
Der Betrieb der Schäferei Stotz GbR in Münsingen ist in einem neuen Schafstall, der als Holzkonstruktion ausgeführt ist, untergebracht. Der Fußboden ist als Stahlbetonplatte ausgeführt. Die Gebäudeseiten sind großzügig belichtet. Die Fenster können mittels Kettenzug abgesenkt und angehoben werden und sorgen so für eine sehr gute Be- und Entlüftung des Schafstalls.
Das Futter wird im Stall an der Gebäudestirnseite eingebracht und mittels drei Futterbändern zur Fütterung der Schafe transportiert. Diese Technik stellt für den Schäfer eine wesentliche Arbeitserleichterung dar.

Weiterhin verfügt der Schafstall über einen Konfiskatraum, in dem tote Schafe, gekühlt bis zum Abtransport in die Tierkörperverwertungsanstalt, aufbewahrt werden.

Der Fahrsilo und die Dunglege haben einen Stahlbetonboden. Der Fahrbereich vor dem Schafstall ist ebenfalls in Stahlbeton ausgeführt.

Futterband

Futterband

Futterband

Dunglege, Stahlbetonboden

Futtersilo, Fahrbereich Stahlbeton

<u>Schäferei Holderle</u>
Der Betrieb der Schäferei Holderle in Römerstein-Zainingen ist ebenfalls ein Neubau in einer Holzkonstruktion mit Stahlbetonboden. Die Fenster an der Gebäudeseite können zur Be- und Entlüftung des Schafstalls geöffnet werden.
Die Fütterung erfolgt über ein Futterband.

Die Dunglege besitzt einen Stahlbetonboden. Der Fahrbereich vor dem Schafstall ist geschottert.

Futterband

Futtersilo, Aufenthaltsraum, Fahrbereich

Schäferei Dangel

Der Betrieb der Schäferei Dangel in Römerstein-Donnstetten wurde im Jahr 2000 in einer Holzkonstruktion errichtet und verfügt über einen gestampften Lehmboden. Die Belichtung erfolgt über eine Oberlichtband. Die Seitenwände sind geschlossen.

Das Futter wird mit einem Kleintraktor auf den Futtertisch gefahren. In der restlichen Fläche des Schafstalls wird das Futter auf den Boden gestreut.

Die Dunglege verfügt über einen Stahlbetonboden. Der Fahrbereich ist geschottert.

Dieser Schafstall ist nach Aussage von Frau Dangel arbeitsintensiv und erfordert viel Handarbeit.

Futterbereiche

Futtertisch

VII. Bedarfsplanung

Aufgrund der Besichtigung von drei Schafställen und den daraus gewonnenen Erkenntnissen hat das Architekturbüro Neuscheler im Rahmen einer Bedarfsplanung nach DIN 18205 einen Schafstall entworfen, der sich an dem Schafstall der Schäferei Stotz orientiert.
Der Schafstall wird als Holzkonstruktion ausgeführt. Die Dacheindeckung erfolgt mit gedämmten Sandwichplatten.
Der Fußboden und der Sockel werden in Stahlbeton hergestellt. Hebefenster an den Gebäudelängsseiten sorgen für eine optimale Be- und Entlüftung des Schafstalles.
Die Befütterung erfolgt über drei Futterbänder.
Es werden 2 Fahrsilos und eine Dunglege mit Stahlbetonboden und -wänden hergestellt. Ein Konfiskatraum wird errichtet.
Im Erdreich werden ein Güllebehälter- und eine für das Personal-WC notwendige Fäkaliengrube hergestellt. Die Fäkaliengrube wird im Rahmen der dezentralen Abwasserbeseitigung geleert und in der Kläranlage entsorgt.
An der Gebäudelängsseite werden ein Aufenthalts- und Technikraum sowie ein WC mit Dusche angebaut.
Die Fahrbereiche werden in Stahlbeton ausgeführt.
Der vorhandene Schafstall wird zukünftig als Lagerraum für Maschinen und Heu genutzt werden.

Die Pläne der Bedarfsplanung vom 27.06.2016 sind als Anlagen beigefügt

Am 26.10.2016 wurde die Bedarfsplanung im OR Pfeffingen in öffentlicher Sitzung vorgestellt und begrüßt.

Kostenrahmen der Bedarfsplanung

KGR 200	Erschließung	95.000 €
KGR 300	Bauwerk-Konstruktion	520.000 €
KGR 400	Technische Anlagen	169.000 €
KGR 500	Außenanlagen	160.000 €
KGR 700	Nebenkosten	138.000 €
Summe brutto		1.082.000 €

Die Nebenkosten (KGR 700) werden lediglich mit 12 % bezuschusst.

VIII. Erweiterung Planungsauftrag

Am 24.03.2017 wurde das Architekturbüro Neuscheler damit beauftragt, auf Grundlage der Bedarfsplanung die Planungen für den Neubau eines Schafstalls weiter zu betreiben und ein Baugesuch mit Kostenberechnung für den Schafstall zu erstellen.

Das Architekturbüro Neuscheler hat einen Architektenvertrag erhalten, der bislang die Leistungsphasen 1-4 umfasst. Im Rahmen des Baubeschlusses soll der Planungsauftrag um die Leistungsphasen 5-8 erweitert werden.

Die Baugesuchspläne vom 30.07.2018 sind als Anlagen beigefügt.

IX. Kostenberechnung

KGR 200	Erschließung	224.000 €
KGR 300	Bauwerk-Konstruktion	579.300 €
KGR 400	Technische Anlagen	187.000 €
KGR 500	Außenanlagen	177.000 €
KGR 700	Nebenkosten	170.000 €
Summe brutto		1.337.000 €

In der Finanzplanung 2018-2022 sind 1.300.000 € ausgewiesen.

Die Nebenkosten (KGR 700) werden lediglich mit 12 % bezuschusst.

Die Kostensteigerung gegenüber der Bedarfsplanung vom 27.06.2016 resultiert aus einem erheblich höheren Erschließungsaufwand aufgrund der räumlichen Lage. Ferner sind wegen der baukonjunkturellen Lage starke Preissteigerungen der KGR 300-500 seit dem Jahr 2016 entstanden.

X. Bauzeit

Baubeginn Juni 2019
Fertigstellung Ende November 2020
(Anlage Grobterminplan)

XI. Finanzierung

Unter der Produktgruppe 7.112402.200 sind im Jahr 2019 und 2020 jeweils 400.000 € sowie im Jahr 2021 500.000 € eingestellt.
Insgesamt sind 1.300.000 € vorgesehen.

XII. Anlagen

Anl.0 - Grobterminplan
Anl.1 - Luftbild, Übersichtsplan
AnI.2 - Übersichtslageplan
Anl.3 - Vorentwurf, Lageplan
Anl.4 - Vorentwurf, Grundriss + Schnitt
Anl.5 - Baugesuch, Lageplan
Anl.6 - Übersichtsplan Wasserversorgung
Anl.7 - Baugesuch, Grundriss
Anl.8 - Baugesuch, Ansichten
Anl.9 - Baugesuch, Schnitte