

Besorgniserregend für alle, die derzeit bei der Planung von Bauvorhaben für die Milchviehhaltung sind, ist die aktuelle Entwicklung der Baupreise. Vor dem Hintergrund recht lukrativer Investitionsförderungen in Thüringen und Sachsen sowie auch in anderen Regionen Deutschlands drängt sich die Vermutung auf, dass aus dem Zusammenspiel von vielerlei Faktoren die Ausrüstungsindustrie und Bauwirtschaft auch hier einen erheblichen Mitnahmeeffekt realisieren und das angedachte Förderziel für die Landwirte nur bedingt erreicht wird.

Planungen hinken der Historie hinterher

Baukosten von seinerzeit 4 000 bis 5 000 DM pro Kuhplatz galten in den 90er Jahren als absolute Obergrenze und als gerade noch akzeptabel für eine nachhaltige Wirtschaftlichkeit.

Mit der Währungsumstellung auf Euro konnte die Bauwirtschaft und der Anlagenbau einen überdurchschnittlichen Mitnahmeeffekt realisieren, denn letztendlich wurden die Baukosten nominal 1 : 1 umgestellt und alle Branchenkenner wissen, dass Baukosten zwischen 3 500 und 5 000 € je Kuhplatz gängige Praxis wurden.

Vergleicht man nachfolgend die aktuellen Planungsdaten, die der Landwirtschaft zur Verfügung gestellt werden, mit den Erfahrungen aus der Beratung, Planung und Betreuung derartiger Investitionsvorhaben, so zeigt sich, dass die Planungsdaten der Historie hinterherhinken und Kosten für einen Kuhplatz zwischen 7 000 und 8 000 € offensichtlich durchgängige Praxis sind.

Trotz gewährter Förderungen, trotz der Anlagen mit Pilotcharakter im Bereich Automatisierung sind diese Kosten und der damit verbundene Kapitalbedarf als außerordentlich kritisch einzuschätzen (*Übersicht*).

Billig heißt nicht immer gut

Welche Erfahrungen können nunmehr aus Sicht der Beratung genutzt werden, um die technologisch optimalste aber auch die kostengünstigste Variante zu erzielen, wobei klar sein muss: billig heißt nicht immer gut.

Grundsätzlich ist darauf zu verweisen, dass für derartige Investitionen eine Vorbereitungs- und Planungszeit von mindestens ein bis zwei Jahren zu berücksichtigen ist. Offensichtlich durch die umfangreiche Investi-

Kostenfalle Baukosten

Das zweite Jahrzehnt dieses Jahrhunderts wird in ganz Deutschland, unabhängig von der Region, prägend für die Zukunft der Milchviehhaltung sein. Bei den Investitionen sind Erfahrungen aus der Vergangenheit für die Zukunft zu nutzen.

tionstätigkeit in der Landwirtschaft sind die in diesem Geschäftsfeld tätigen spezialisierten Baufirmen und Ausrüster gut ausgelastet. Sie müssen deshalb den Aufträgen nicht hinterherlaufen.

Die Tatsache, dass es offensichtlich derzeit mehr Aufträge als Auftragnehmer gibt versetzt letztere in eine komfortable Lage. Das heißt im Gegenzug für die investitionswilligen Landwirte mehr Zeitaufwand für die

Einholung von verbindlichen Angeboten und deren Verhandlung. Der allererste Schritt sollte unter der Voraussetzung, dass bei den Betriebsinhabern und Verantwortlichen geprüft ist, ob man wirklich für den Produktionszweig Milch fit ist und ob man für die nächsten 20 Jahre derartige Kapitalbelastungen auf sich nimmt, eine technologische Planung sein. Bautechnische Parameter für den geplanten Kuhkomfort, für die Bewirtschaftung der Anlage sowie das geplante arbeitswirtschaftliche Konzept müssen zu einer einheitlichen technologischen Planung zusammengeführt werden, auf deren Grundlage eine Ausführungsplanung durchgeführt werden kann.

Auf das Optimum kommt es an

Dabei zeigen die Erfahrungen, dass nicht immer alle Wünsche nach Kuhkomfort mit den geplanten Wünschen der Arbeitsbewirtschaftung und einer Rentabilität der Betreibung der Anlage verbunden werden können.

Häufig führt die Kompromissfindung zwischen den genannten Faktoren zum Optimum. Dabei sollte ein altes Planungsmittel, das nur über verschiedene Varianten und Know-how-Träger ein mögliches individuelles Optimum für den jeweiligen Betrieb gefunden werden kann, berücksichtigt werden.

Viele Unternehmen scheuen sich bereits, Planungskosten von 5 000 bis 25 000 € auszugeben. Dabei hat es sich gerade in dieser Phase außerordentlich bewährt, verschiedene Konzepte hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeit und ihrer Kostenintensität miteinander zu vergleichen, um über diesen Weg zu einer optimalen Lösung für das jeweilige Unternehmen zu kommen.

Die Beauftragung von zwei oder drei Planern in der Vorphase hat sich ebenfalls als positiv erwiesen. Sonstige Baunebenkosten für die infrastrukturelle Erschließung, für das Genehmigungsverfahren und für die Ingenieurleistungen sowie das Auftragsmanagement sind zu ermitteln und in der Finanzplanung zu berücksichtigen.

Zunächst Referenzen anfordern

Landwirte sollten sich nicht davor scheuen, selbst von den Planern verbindliche Leistungsangebote einzuholen, diese zu verhandeln und am Besten einen Festpreis für die Leistungen zu vereinbaren.

Übersicht: Kosten je Kuhplatz

Verfahren	erfasste Kosten	Datenquelle	Kuhplatz (€)
Neubau mit FGM	Stallkonstruktion und technische Einrichtung Melktechnik ohne Baunebenkosten 180 Tierplätze	ALB 2011/2012 (Planungsrichtwerte)	4 620–5 640
Neubau mit FGM	Stallkonstruktion und technische Einrichtung Melktechnik ohne Baunebenkosten 188 Tierplätze	KTBL 2010/2011 (Planungsrichtwerte)	4 215
Neubau mit FGM	Stallkonstruktion und technische Einrichtung Güllelager und Futtersilo Melktechnik mit Baunebenkosten Ø 290 Tierplätze	IAK 2011 andere Praxisbeispiele (Baufertigstellung)	Ø 6 969
Neubau mit MK	Stallkonstruktion und technische Einrichtung Melktechnik ohne Baunebenkosten 490 Tierplätze	ALB 2011/2012 (Planungsrichtwerte)	4 350–5 350
Neubau mit MK	Stallkonstruktion und technische Einrichtung Melktechnik Fahrsiloanlage mit Baunebenkosten Ø 400 Kuhplätze	IAK 2011/2012	Ø 6 550
Neubau mit AMS	Stallkonstruktion und technische Einrichtung Melktechnik ohne Baunebenkosten 64 Tierplätze	ALB 2011/2012 (Planungsrichtwerte)	7 430–9 080
Neubau mit AMS	Stallkonstruktion und technische Einrichtung Melktechnik Güllebehälter und Fahrsiloanlage mit Erschließung ohne Baunebenkosten Ø 750 Kuhplätze	IAK/Ergebnisse aus aktuellen Bauvorhaben	Ø 7 232
Neubau mit AMK	Stallkonstruktion und technische Einrichtung Melktechnik mit Erschließung und Baunebenkosten 750 Kuhplätze	IAK/Ergebnisse aus aktuellen Bauvorhaben	8 275

Gezielt sollte nach Referenzen der Planer, der Ausrüster und Baufirmen gefragt und die genannten Referenzobjekte besichtigt werden. Diese Besichtigungen sind zweckmäßigerweise zu einem intensiven Gedankenaustausch mit den Betrieben zu verbinden. Dieser sollte zunächst ohne den jeweiligen Planer, Bauausführenden etc. stattfinden.

Altanlagen ins Konzept einbeziehen

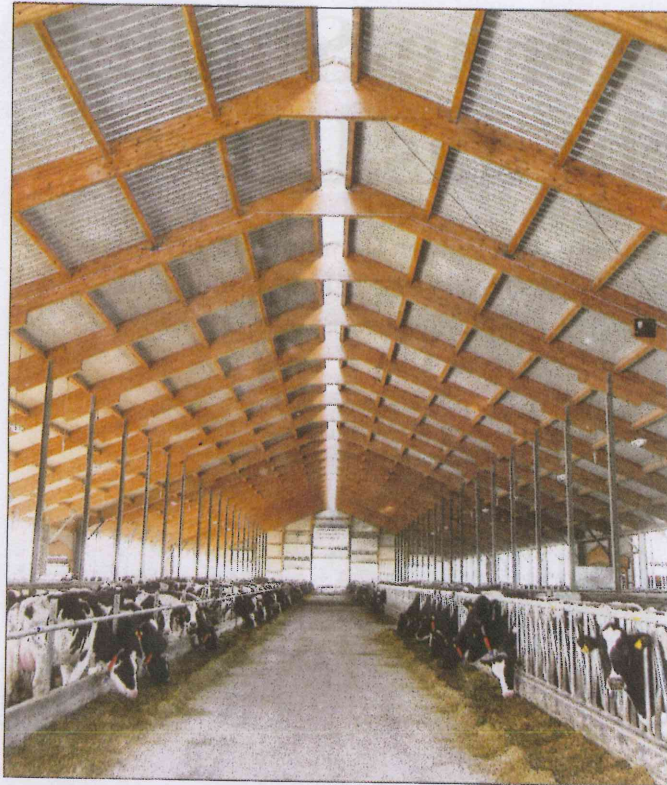
Unter Berücksichtigung der außerordentlichen Ansprüche für die Arbeitswirtschaft hat sich darüber hinaus die Einbeziehung von Altanlagen in ein zukünftiges Anlagenkonzept bewährt. Außerordentlich günstige Effekte wurden vielfach dort erzielt, wo bisherige Milchviehanlagen zu Jungrinderanlagen umgenutzt wurden und Jungrinderaufzucht und Milchproduktion mittlerweile am gleichen Standort zusammengeführt wurden. Die damit erreichten Kostendegressionen bei den Arbeitsleistungskosten sind ein wichtiges Argument, derartige Konzeptionen zu prüfen und zu realisieren.

Während für die Aufstallung der zu melkenden Tiere, für die Fütterung sowie Futter- und Güllelagerung und auch für den Melkprozess vielerorts gelungene Konzeptionen verwirklicht wurden, zeigt sich allzu häufig, dass für den Bereich der Integration tragender Färsen in die Milchviehanlage, des Trockensteherbereiches und des sogenannten Reprobereiches aus arbeitswirtschaftlicher Sicht diese Verfahrens- und Haltungsabschnitte noch einer weiteren Optimierung bedürfen. Gleiches gilt für die Integration der Tierbehandlungen in das Anlagenkonzept.

Mehrere Angebote einholen

Auch wenn die Ausschreibung von Leistungen des Anlagenbaus und der Bauwirtschaft eine solide Vorbereitung und umfangreiche Zeit für das Angebotsmanagement erfordern, lohnt es sich dennoch, von mehr als drei Unternehmen Angebote einzuholen. Mindestens vier bis sechs Unternehmen sollten zur Angebotsabgabe für die verschiedenen Teilabschnitte der Realisierung aufgefordert werden.

Die kaufmännische Verhandlung und fachliche Prüfung dieser Angebote hat gezeigt, dass Baukosten um 15 bis 25 % aus unterschiedlichen Gründen reduziert werden können.



Sowohl Neubau als auch Rekonstruktion von Milchviehanlagen sind gründlich zu durchdenken.

FOTO: FRITZ FLEEGE

Nicht scheuen sollte man sich davor, für diese Verhandlungen und die Prozedur der Ausschreibung insgesamt fachkundigen Rat bei Bauingenieuren und Architekten aber auch bei Anwälten, die sich insbesondere mit dem Baurecht beschäftigt haben, einzuholen.

Garantie- und Gewährleistungsfristen über den gesetzlichen Rahmen hinaus, diese abgesichert durch Bürgschaften, die schrittweise Bezahlung von Leistungen nach Abnahme, die Vereinbarung von Höchstpreisen und gegebenenfalls auch die Erstellung einer Bauerfüllungsbürgschaft sind ein umfangreiches Feld und grundlegende Voraussetzung für eine erfolgreiche Investition in die Milchviehhaltung.

Personal für Sonderaufgaben

Da sich eine derartige Investition kaum nebenbei zum alltäglichen Geschäftsalltag bewältigen lässt, ist in den Unternehmen gegebenenfalls zu prüfen, ob man zeitweilig das Managementpersonal verstärkt, um den zeitlichen Anforderungen, die sich aus der Investitionstätigkeit ergeben, entsprechen zu können.

Möglicherweise sind ein junger Hochschulabsolvent, ein Trainee oder der gerade in den Ruhestand versetzte Herdenmanager oder Altgeschäftsführer bereit, eine der-

artige Sonderaufgabe zu übernehmen.

DIETER KÜNSTLING,
DR. FRANK WESENBERG,
IAK ARAR CONSULTING