



Stadt
Rottenburg
am Neckar

Projekt Schlachthof Rottenburg am Neckar

Analysebericht zur Machbarkeit Standorterhaltung Regionalschlachthof Rottenburg am Neckar



26.05.2020

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
1. Aufgabenstellung und Standortdaten	3
1.1 Vorliegende Genehmigungen	3
1.2 Schlachtkapazitäten	4
1.3 Standortdaten	4
2. Bestandsanalyse (anhand von Fotos aus Vorortbegehung und Plänen).....	5
2.1 Außenanlagen	5, 6
2.2 Stall – Halle 6.....	7
2.3 Entwässerung / Abwasser.....	8
2.4 Schlachtung, Kuttelerei und Betäubung Ausschlachtlinie Rind/Schwein – Halle 5	9, 10
2.5 Betriebstechnik, Lüftungsanlage	11, 12
2.6 Kühlraum Rind / Schwein – Halle 4.....	13
2.7 Lageplan Bestand (Außenanlage, Verkehrswege)	14
2.8 Grundriss Bestand (Materialwege, Personalwege)	15
3. Gesetze (EU-, IFS-, BRC-, tierschutzrechtliche u. arbeitsschutzrechtliche Bestimmungen, Anforderungen BImSch-G)	16
3.1 Erforderliche Maßnahmen zur Einhaltung der gültigen Bestimmungen	19
4. Kostenprognosen	22
4.1 Grobeinschätzung Sanierung zum Standorterhalt Rottenburg/Neckar	22
4.2 Grobeinschätzung Neubau auf grüner Wiese	23

1. Aufgabenstellung und Standortdaten

Der Rottenburger Schlachthof ist seit der Jahrhundertwende 1990 in Betrieb. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.

Der Standort des Schlachthofes ist für die regionalen Tierzüchter, Metzger und Gastronomen von großer Bedeutung. Kurze Wege für Lebendtiere sowie die regionale Vermarktung mit Nachhaltigkeit sind die Gründe für die Überlegung zum Erhalt der Schlachtstätte.

Aufgrund des Alters des Schlachthofes ist das Gebäude (Baukonstruktion Dach) dringend zu sanieren. Im Bereich der Schlachtung, Kühlung, Gewinnung von Nebenprodukten einschließlich Lagerung und Versand muss der Schlachthof im Rahmen der Sanierung auf Basis der bestehenden aktuellen Genehmigungen auf die Zukunft ausgerichtet werden.

Der Analysebericht zeigt die erforderlichen Maßnahmen auf damit der regionale Standort in Rottenburg erhalten bleiben kann.

1.1 Genehmigungsstand

Es liegen die nachfolgenden Genehmigungen vor:

- Immissionsschutzrechtliche Genehmigung zu den wesentlichen Änderungen des Schlachthofes, Rottenburg/Neckar. Erhöhung der Schlachtkapazität max. 10 t Lebendtiergewicht/Tag und max. 27 t/Woche. Sonderbetrieb 40 t Lebendtiergewicht muslimisches Opferfest vom 24.04.2015. Tierarten: Schafe/Lämmer, Ziegen, Schweine/Ferkel, Rind, Wasserbüffel, Kälber, Pferde, Farmwild, Zerlegung Rotfleisch, Farmwild, Wildfleisch.
- Bestehende EU-Zulassung vom 08.10.2007 in der Fassung vom 26.10.2007, neue Zulassung vom 27.05.2010. Schlachten von Rindern, Schweine, Schafe, Ziegen, Einhufer, Farmwild, Zerlegen von Rotfleisch, Farmwildfleisch, Wildfleisch, Wildbearbeitungsbetrieb.

Genehmigte Schlachtkapazität: 10 t Lebendtiergewicht/Tag bzw. 27 t/ Woche

- Bio Zertifikat ist vorhanden

1.2 Schlachtkapazitäten

Schlachtzahlen:

Rinder	16-20/Woche
Schweine	60-70/Woche
Schafe/Lämmer	30-40/Woche
Insgesamt	106-130/Woche

Schlachtgewicht:

Rind, Kälber, Pferde	550 kg
Schweine/Ferkel	105 kg
Schaf/Lamm	40 kg

Schlachtstage/ Schlachtleistungen:

Montag:

Schweine	30S	105 kg	3,15 t
Rinder	8 R	550 kg	4,4 t
			7,55 t/d

Mittwoch:

Rinder	12 R	550 kg	6,6 t
Schafe	40 S	40 kg	1,6 t
			8,2 t/d

Freitag:

- Schlachtung mit Darmbearbeitung, Nebenproduktkühlung, Kühlung (Kühlraum getrennt Rind/Schwein), Versand. Angegliederte Zerlegung.

1.3 Standortdaten

Informationen Betreiber:	Informationen LRA:	Kundenzahlen von Herrn Raidt (November 2019):
- Ca. 50 Kunden (Metzger, Bauern, Schäfer, Selbstvermarkter) - Schlachtzahlen (für das Jahr 2019) 3.000 Schweine zu 95 % aus dem Landkreis Tübingen 2.000 Schafe, Lämmer, Ziegen 850 Rinder	- Größter Teil der Schlachtung wohl mit Bezug zum Landkreis - ca. 850 Rinder jährlich - ca. 3.250 Schweine jährlich - ca. 1.900 Schafe und Lämmer jährlich	12 Selbstvermarkter (2 Rottenburg, 5 Landkreis Tübingen, 5 außerhalb Landkreises) 7 Schäfer (3 Rottenburg, 3 Landkreis Tübingen, 1 außerhalb Landkreises) 21 schlachtende Betriebe (7 Rottenburg, 7 Landkreis Tübingen, 7 außerhalb Landkreises)

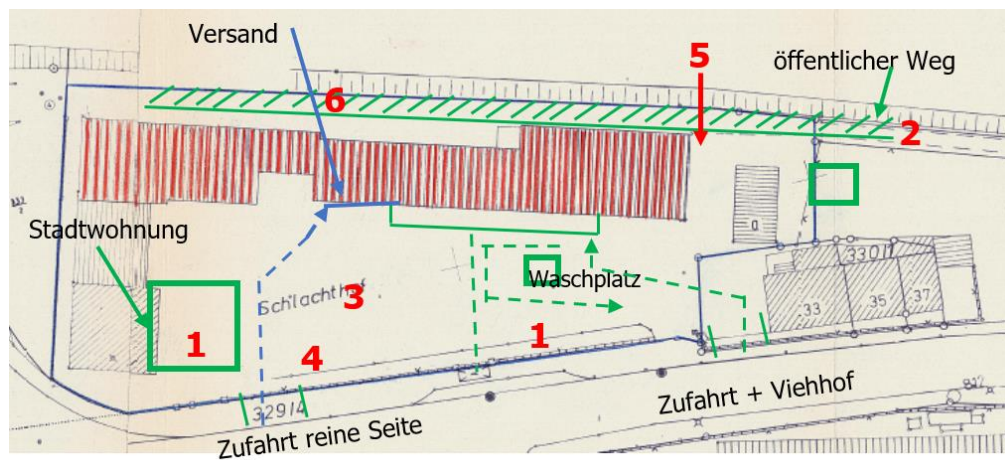
- Die Schlachtzahlen und die Kundenzahlen belegen die Regionalität des Schlachthofes und entsprechend der BlmSch-Genehmigung.

2. Bestandsanalyse (anhand Begehung vom 07.05.2020 und Bestandsplänen)

Teilnehmer:

Herr Dr. Bednarz, Bürgermeister, Dezernat Wirtschaft/Finanzen
Herr Gärtner, Hochbauamt Rottenburg
Herr Bauer, Hof-Direktvermarkter
Herr Heller, Pächter Schlachtbetrieb Rottenburg
Herr Liesche, FA A+I GmbH

2.1 Außenanlagen



Bemerkungen:

- Zugang Stadtwohnung und Betriebspersonal kreuzen im Hygienebereich (1)
- Personalparkplätze innerhalb Betriebsareal (1)
- Annahme Lebewesen ohne 3-seitige Überdachung (3-seitiger Schutz zur Entladerampe)
- Versand/Verladung ohne geschlossene Kühlkette (3)
- Offener Waschplatz für Viehtransporter, Einstreucontainer offen
- Einsicht Tankstelle auf Treibgang Rind
- Zufahrt Viehhof mit Seuchenwannen (ASP)



- Zugang Stadtwohnung und Betriebspersonal kreuzen im Hygienebereich (1)
- Personalparkplätze innerhalb Betriebsareal



Versand/Verladung ohne geschlossene Kühltette (3)



Technik im Außenbereich/ öffentlichen Weg



Öffentlicher Weg

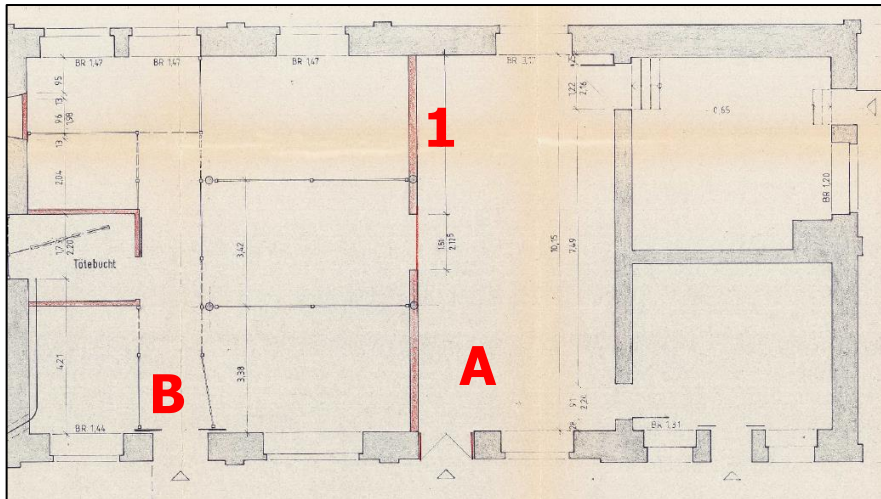


Einsicht von Tankstelle auf Treibgang und Versand



Fenster offen zum Weg

2.2 Stall – Halle 6



Bemerkungen:

- Wildannahme im Bereich Stall/ Wildkammer (A)
- geschlossene Lebendtierannahme fehlt (B)



- Treibgänge Rind ohne Trittschutz (1)
- Personal Einsicht in offene Rinderbuchten (1)



- offene Bodeneinläufe/Gully (2)



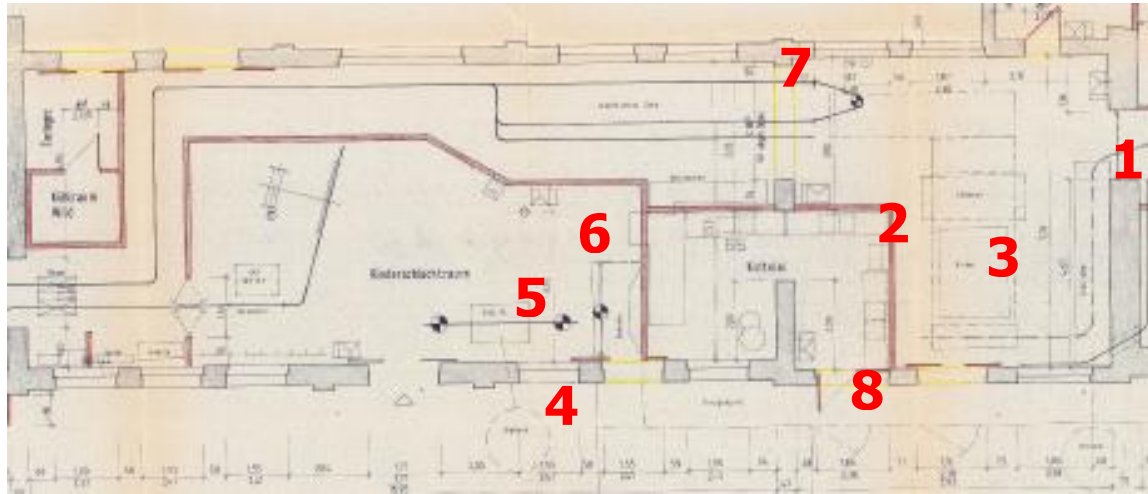
- bauliche und technologische Mängel (3)



-

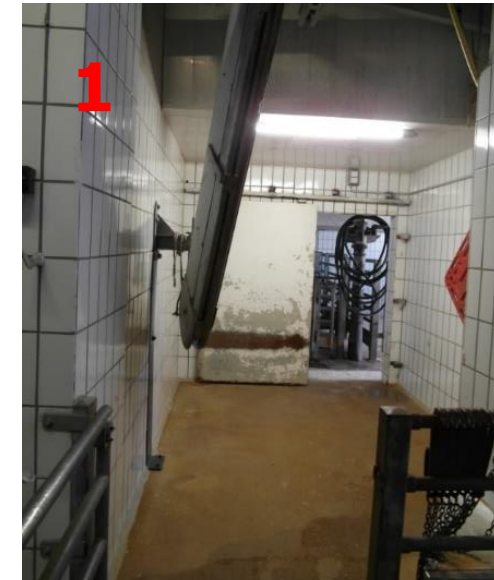
mangelhaft

2.4 Schlachtung, Kutteler und Betäubung Ausschlachtlinie Rind/Schwein – Halle 5



Bemerkungen:

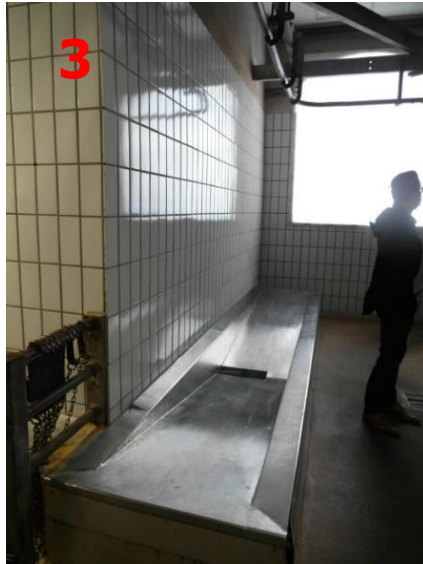
- Abläufe weisen hygienische Mängel auf:
 - Kreuzung Transportwege reine Seite/ unreine Seite
 - Keine Hygieneschleuse
 - Messer/Schürzenwäschen fehlen an vielen Arbeitsplätzen (7)
 - Weiße Organe Rind kreuzen Betäubungsbereich (6)
 - Lebensmittelblutgewinnung, ohne Messersterilisation/Kühlung (3)
- Mangelnder Arbeitsschutz:
 - Betäubungsfalle Rind ohne Kopf-/Rückenfixierung (Gefährlicher Arbeitsplatz)
 - Betäubung Schwein fehlende Trennung Mensch-Tier / Arbeitsschutz (1)
 - Trittschutz für Rinder Übersprunggitter im Treibgang fehlen (4)
 - Direkter Zutrieb von außen zur Betäubungsfalle (5)
- Komplette Schlachttechnologie und Brühanlage muss saniert werden, Mängel/Rost (2)
- Entsorgung Borsten ins Freie (8)
- Arbeitsschutz Rinderschlachtung ungenügend (9, 10)



fehlende Trennung Mensch-Tier



Mängel/ Rost



3 Lebensmittelblutgewinnung, ohne Messersterilisation/Kühlung



4 Trittschutz für Rinder Übersprunggitter im Treibgang fehlen



5 Direkter Zutrieb von außen zur Betäubungsfalle



6 Weiße Organe Rind kreuzen Betäubungsbereich



7 Messer/Schürzenwäschen fehlen



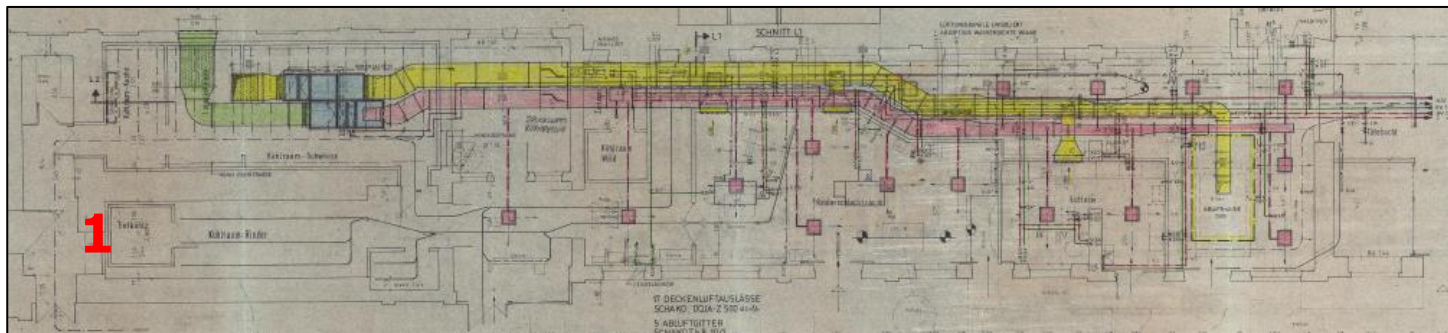
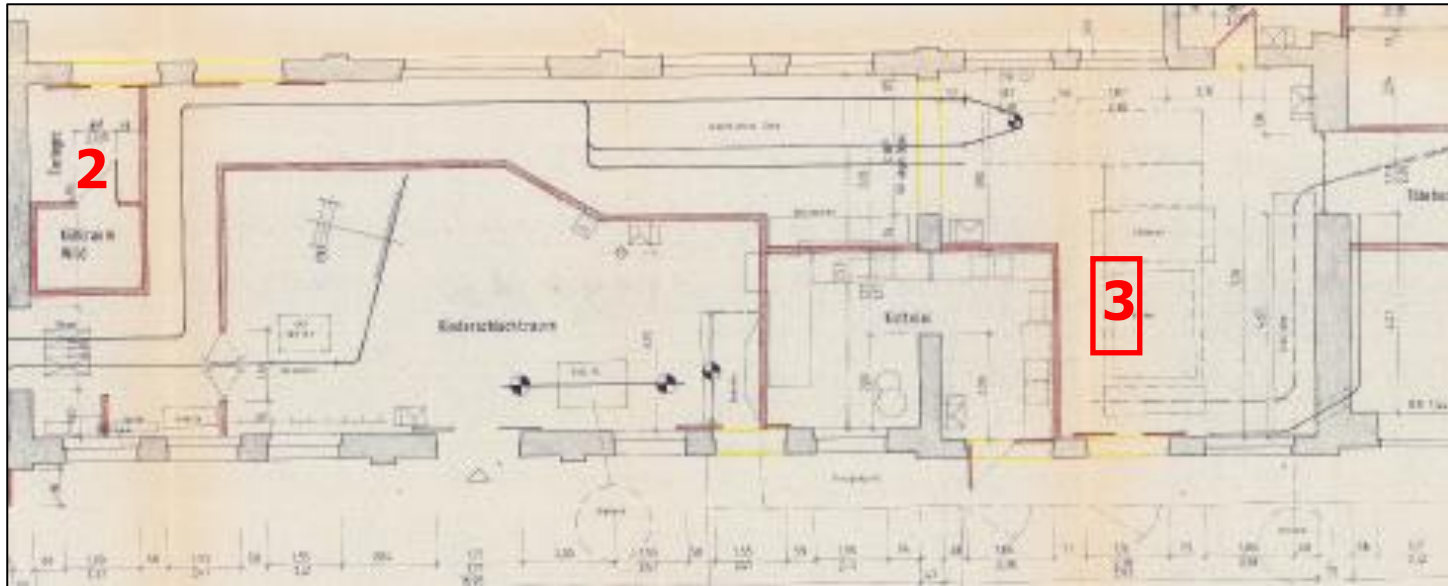
8 Baumängel Rost, Tür verschlossen, Ausgang führt in den Hof



9 Rinderschlachtung: Arbeitsschutz ungenügend (Schürzenwäsche fehlen)



2.5 Betriebstechnik, Lüftungsanlage



Bemerkungen:

- Lüftungsanlage Stand der Technik 1990 (1)
- Baumängel / Isolierung (2)
- Kältemittel überprüfen (3)
(Zukunft: natürliche Kältemittel)
- Funktion der Lüftungsanlage überprüfen (4)
Gefahr: Tropfenbildung (Hygiene)
- Lagerung von Reinigungsmittel in Auffangwanne fehlt (5)



Baumängel / Isolierung



Kältemittel überprüfen (3)
(Zukunft: natürliche Kältemittel)



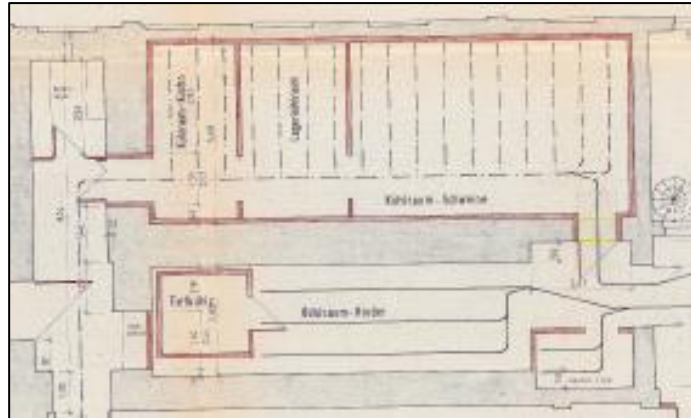
Funktion der
Lüftungsanlage
überprüfen (4)

Gefahr:
Tropfenbildung
(Hygiene)



Lagerung von
Reinigungsmittel
in Auffangwanne
fehlt (5)

2.6 Kühlraum Rind / Schwein – Halle 4

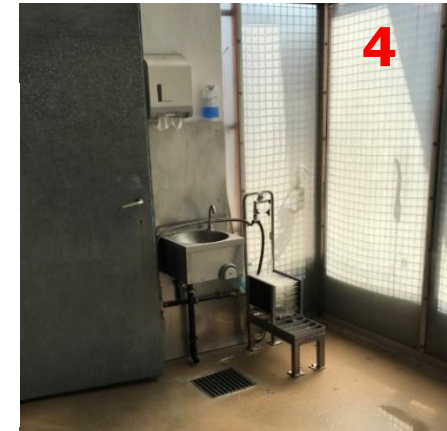


Rohrbahnhöhe nicht nach EU-Richtlinie (2, 5), Abviertelung, Waage
Versand in offenen Hofbereich

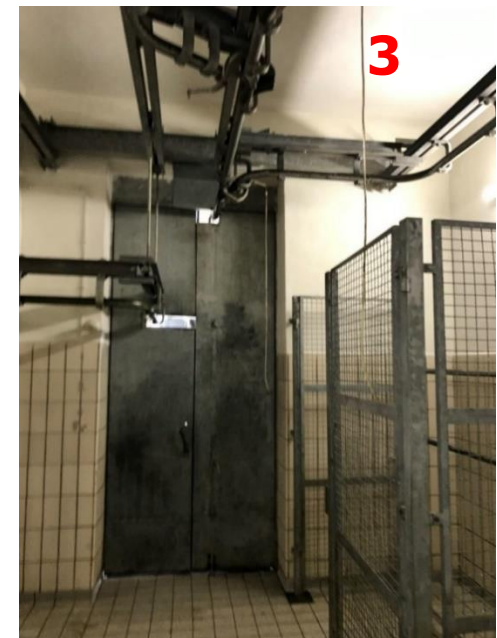


Baumängel (1)

Keine Zwangsdurchführung mit Hygieneschleuse bei Eintritt Mitarbeiter.
Nur Waschbecken/Sohlenreiniger (4)

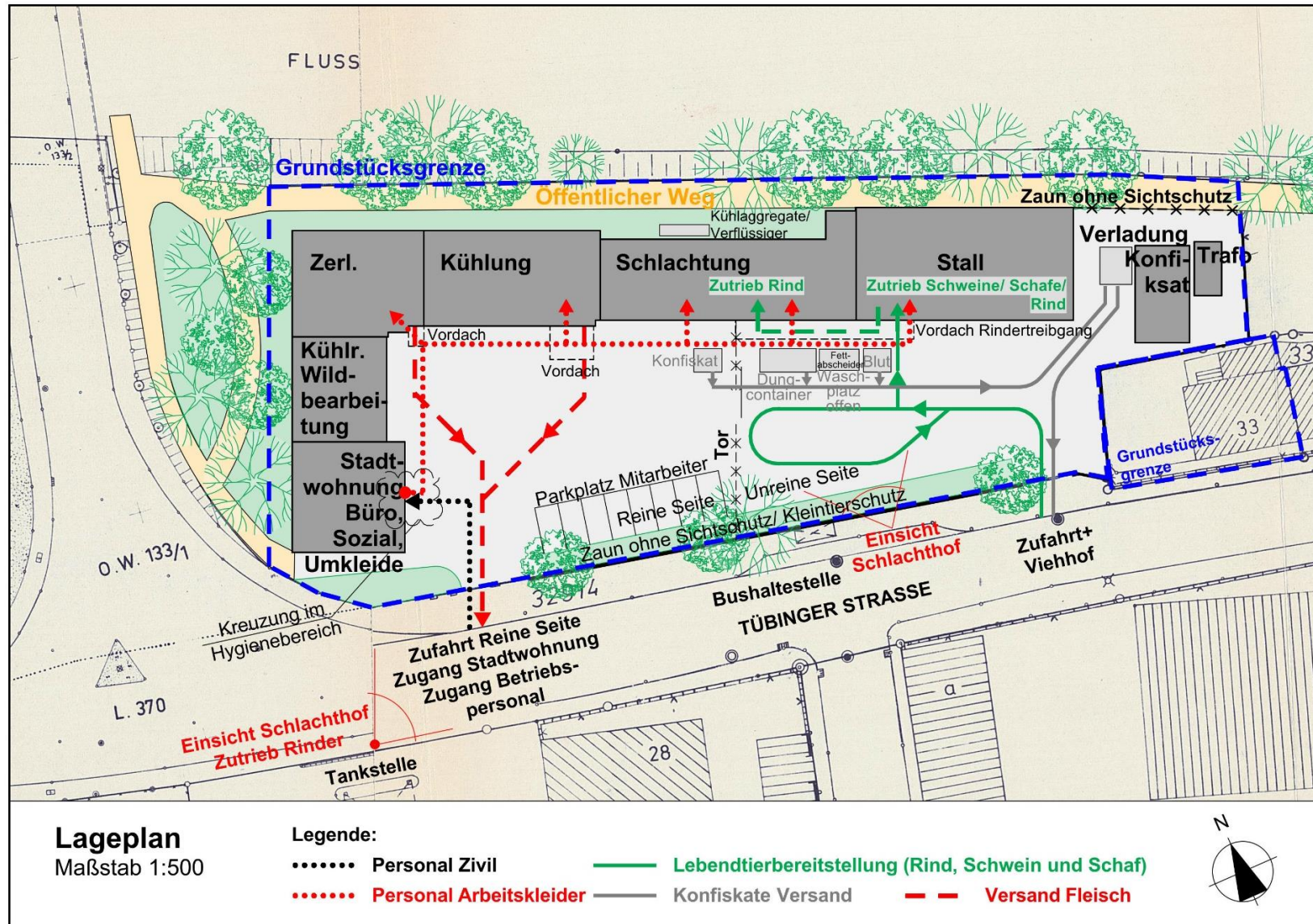


Rohrbahnhöhe nicht nach EU-Richtlinie (2, 5)



Kühlraumtüren verzinkt (3, 5)

2.7 Lageplan Bestand (Außenanlage, Verkehrswege)



2.8 Grundriss Bestand (Materialwege, Personalwege)



3. Gesetze: EU (EG)-, IFS-, BRC- Bestimmungen, tierschutzrechtliche Bestimmungen, arbeitsschutzrechtliche Anforderungen und Anforderungen nach BImSch-G

Bestehende Zulassung	Kommentar
vom 08.10.2007, Änderung vom 20.10.2007/ vom 27.05.2010: - Schlachten von Rindern, Schweine, Einhufen und Farmwild - Zerlegen von Rotfleisch, Farmwildfleisch und Wildfleisch und als Wildbearbeitungsbetrieb	Gem. Pkt. 3.2 der bestehenden Zulassung: Grundlegende bauliche oder andere Veränderungen die, die Einrichtung betreffen sind der Zulassungsbehörde rechtzeitig d.h. spätestens einen Monat vor Beginn der geplanten Änderung mitzuteilen.

Gesetzliche Anforderungen (Vorschriften)	Punkte, die am bestehenden Standort durchgeführt werden müssten
Verordnung (EG) Nr. 178/2002 zur Festlegung der allgemeinen Grundsätze und Anforderungen des Lebensmittelrechts, zur Errichtung der Europäischen Behörde für Lebensmittelsicherheit und zur Festlegung von Verfahren zur Lebensmittelsicherheit	- zu Prüfen im Sanierungsfall
- Verordnung (EG) Nr. 1099/2009 über den Schutz von Tieren zum Zeitpunkt der Tötung – Gebäude Spezifikationen, Betäubung Methode und Technologie - Schlachten der Tiere gemäß Tierschutzschlachtverordnung (TierSchlV. 2017)	- Tierschutz: Betäubungsfalle Rind „Kopf Rücken Fixierung“ - Entladen der Tiere unter Dach, 3 seitiger Schutz zur Entladerampe/ Eintrieb
- Verordnung (EG) Nr. 852/2004 über Lebensmittelhygiene- Hygienische Maßnahme z.B. Schädlingsbekämpfung, Waschbecken	- Personalhygieneschleusen Eingang
- Verordnung (EG) Nr. 1069/2009 mit Hygienevorschriften für nicht für den menschlichen Verzehr bestimmte tierische Nebenprodukte und zur Aufhebung der Verordnung (EG) Nr. 1774/2002 (Verordnung über tierische Nebenprodukte)	- Lagerung in Kühlräumen 10 ° Grad - Nebenproduktlagerung im Bereich Schlachtung/ Produktion - Versand aus geschlossenen Räumen

Anforderungen nach BImSch-G	Punkte, die am bestehenden Standort durchgeführt werden müssten
Vorhanden: BImSch-Genehmigungs-Entscheidung vom 24.04.2015, zur tatsächlichen Umsetzung (Landratsamt Tübingen, Abteilung Umwelt und Gewerbe).	
Nicht zum genehmigungsbedürftigen Schlachthof gehören der gesamte westliche Gebäudeflügel u.a., mit Zerlegebetrieb, Wildraum 1.7 mit Kühlzelle 1.6, ehemalige Heizzentrale 1.4, sowie der ungenutzte Ersatzstall	Im westlichen Flügel sind jedoch die notwendigen Büros, Umkleide-Sozialräume sowie die Fremdwohnung untergebracht (Konflikt mit Betriebshygiene). Die Wohnung wird im Lärmgutachten erwähnt. Betriebsfremde dürfen jedoch das Gelände nicht betreten. Die Wohnung gehört nicht zum Schlachthof (vermietet durch die Stadt) Schlachtpersonal in Weißkleidung (Büro, Veterinär, Umkleide-Sozialräume Schlachtung) benutzt den gleichen Weg wie die Mieter der Stadtwohnung.
Auflage: Tiere müssen beim Abladen unverzüglich in das Schlachtgebäude, bzw. in den Stall geführt werden (rückwertige Entladung)	Rinder werden aber auch aus dem Stall wieder auf den Hof geführt und dann im Sichtbereich der Tankstelle (offener Treibgang) außen zur Betäubung getrieben.
Genehmigte Schlachtkapazitäten von 10 t/ Tag (oder 27 t/ Wo) für alle Tiergattungen werden eingehalten.	Gem. aktuellerer BImSch-G Fassung vom 31.05.2017, vierte Verordnung zur Durchführung des BImSch-G (Verordnung unter genehmigungsbedürftige Anlagen 4 BImSch-V) unter Nr. 7.2.3: - Schlachtkapazitäten 4 Tonnen bis weniger als 50 Tonnen Lebendtiergewicht je Tag bei sonstigen Tieren „nicht öffentliches Verfahren“ Bei Änderung/ Sanierungen Anzeige nach § 15 BImSch-G in Abstimmung mit Genehmigungsbehörde zu beachten. Einer Erhöhung der täglichen Schlachtkapazität, oder zusätzliche Schlachtstage wird sicherlich nicht stattgegeben (Lärmschutz).
Baurecht/Denkmalschutz: „Der Schlachthof existiert seit mehr als 100 Jahren..... Typischerweise bergen immissionsschutzrechtliche genehmigungsbedürftige Anlagen ein erhebliches bauplanungsrechtlich bedeutsames Konfliktpotenzial, sodass typischer Weise solche Anlagen in einem Mischgebiet nicht zulässig sind.“	Besteht Bestandsschutz? Bei einer Sanierung mit möglichen Änderungen der Technologie, der Technik und räumlichen Veränderungen im Produktionsablauf sowie der Außenanlagen ist zu prüfen, ob am Standort eine neue EU-Zulassung und Genehmigung nach BImSch-V erforderlich wird.

Technische Anforderungen Luft: „Anlage zum Schlachten ein Mindestabstand zur nächsten Wohnbebauung“. Geruchsemissionen: - Der Stallabluftkamin muss um 3 m auf 10 m über Grund erhöht werden - Därme, Mägen, Magen- und Darminhalte, Felle und Häute sind in geschlossenen Behältern in geschlossenen, gekühlten Konfiskatraum (10°) zwischenzulagern. - Abluftöffnung Hochdruckreinigung, Abluftöffnung schließen, bitte Kontrolle,	Wohnung Tübingerstr. 35 und die eigene Stadtwohnung Tübingerstr. 31 befinden sich im Einzugsbereich. - nicht erkennbar, zusätzliche Kosten. - Lager vorhanden - jedoch wird täglich verladen im offenen Bereich. - zusätzliche Kosten. - Abfallblut und Schlachtnebenprodukte werden im Hof offener Bereich verladen.
- es wird Lebensmittelblut gewonnen	Ohne Kühlung und Hochstechmesseranlage
- Beanstandete Tiere sind gekühlt zu lagern.	Abtrennung im Kühlraum vorhanden – für Stalltote Tiere ist kein Raum vorhanden
Statusbericht Schlachthof Rottenburg vom 21.08.2019 „Mängel mit teilweiser Behebung“	Mängel behoben

Standards/ Zertifikate	Punkte, die am bestehenden Standort durchgeführt werden müssten
IFS Standard	- Metallabscheider Zerlegung (bei Verpackung)
BRC Standard	- Anforderung an Lüftungssystem (QS Listerien) - Abwasserableitung von reiner Seite in unreiner Seite
Arbeitsschutz	- Ausschlachtpodest Rind mit Knieschutz, Absturzsicherung - Trennung von Mensch und Tier in der Schweinebetäubung
Bio Zertifikat	- Vorhanden

Fazit: Bei Sanierung des Schlachthofes ist nicht davon auszugehen, dass die vorliegende BimSch Genehmigung aufrechterhalten werden kann.
Aus BimSchG: „Typischerweise bergen immissionsschutzrechtliche, genehmigungsbedürftige Anlagen ein erhebliches bauplanungsrechtlich bedeutsames Konfliktpotenzial, sodass typischerweise solche Anlagen in einem Mischgebiet nicht zulässig sind.“

3.1 Erforderliche Maßnahmen zur Einhaltung der gültigen Bestimmungen

- technologisch
- technisch
- baulich
- Abwasserentsorgung
- Entsorgung Schlachtabfälle

Bereich	Maßnahmen
Außenanlagen	- Mitarbeiterparkplätze außerhalb des Betriebsgeländes verlegen - Zufahrt über Seuchenwanne - Fahrzeugwäsche überdacht, Sammlung von Einstreu im Gebäude, Vermeidung von Emissionen
Lebendtierannahme	- Annahme Lebendtiere, mit 3-seitiger Überdachung - Stellplätze Schwein 0,72 – 0,75 m² pro Schwein - Stellplätze Rind 1,5 – 2,5 m² pro Rind - Lichteinflüsse vermeiden - Vermeidung von Lärm - Gussasphalt für Bodenbeläge - Trennung von Tiergattungen
Schlachttechnologie	- Betäubungsanlagen getrennt Mensch/Tier bei Schweinen. - Elektrobetäubung oder CO² (Betäubungsanlagen zur Verbesserung des Tierschutzes und der Fleischqualität - Erfahrungen und Auswertungen der Versuchsanstalt Baden-Württemberg in Boxberg können hierzu genutzt werden, auch zu Lebendtierannahme/Schlachtung und Messung der Fleischqualität) - Brühanlagen, Niedrigtemperaturbrühverfahren - ergonomische Arbeitspodeste - Rinderbetäubung mit Kopf/Nacken Fixierung - Hautabzug, neue Technologie – Hygiene beachten - Taktfördertechnik im Ausschlachtbereich

Schlachttechnologie	- Sterilisationseinrichtungen für Arbeitsgeräte, Schürzen, Messer usw. (Inspexx) - Trennung reine Seite/unreine Seite in der Schlachtung - neue Technologie erfordert Raumhöhe bis zu 7 – 8 m in der Rinderschlachtung - Materialwege / Personalwege. Umplanung der technologischen Abläufe erforderlich. Durch Veränderung des Raumkonzeptes werden neben den allgemeinen Sanierungsanforderungen bauliche Maßnahmen erforderlich. - Umkleide Sozialbereich mit direktem Zugang zur Produktion. - Lebensmittelblutanlage, Hohlstechmesseranlage mit Rührwerk und Kühlung
Technologie Kühlung, Versand	- Isolierpaneele mit hohem Dämmwert - geschlossene Kühlkette von Schlachtkörper (Hälften/Viertel) - Abkühlverfahren, energieeffizient - Rohrbahnhöhen anpassen
Technologie Kuttelei	- Gewinnung aller Schlachtnebenprodukte, Pansen, Blättermagen Rind - Füßebearbeitung - Gewinnung von Petfood - Häute-Vorsortierung - Vorkühlung von roten Organen/ Zerlegung - Magen, Dünndarm vom Schwein - Trennung reine Seite/unreine Seite in der Kuttelei - Konfiskatsammelräume und Versand mit Kühlung im Gebäude Schlachtung direkt neben Schlachtabfall.
Betriebshygiene	- Reinigungsschleuse reine/unreine Seite - Personalwege getrennt, reine Seite/unreine Seite - Umkleide/ Sozialbereich/ Kantine/ Büroräume getrennt mit Personalwegen zu den Produktionsräumen im Gebäude.
Technik	- Lüftungsanlagen mit Trocknungs- und Kühltechnik - Lüftungsanlagen entsprechend QS Richtlinie zur Vermeidung von Tropfen (Listerien) - Verbundkälteanlage mit umweltfreundlichem Kühlmittel und Wärmerückgewinnung - Natürliche Kältemittel
Abwasserentsorgung	- Fußboden mit Gefälle zu Rinnen/ Einläufe von 1,5 – 2 % - Trennsystem

	- rote Linie/grüne Linie – Schlachtabwasser - gelbe Linie – Sozialbereich - blaue Linie – Regenabwasser - Fahrzeugwäsche für Lebewesen mit Vorsiebanlage für Grobstoffe - Abstimmung mit kommunaler Kläranlage zu der Schmutzfrachten, hydraulischer Menge, bei Bedarf Einbau einer Vorreinigung z.B. Flotation. - Kosteneinsparung hinsichtlich Gebühren „Starkverschmutzerzuschläge“.
Entsorgung Schlachtabfälle	- Blutverladung in geschlossenen Systemen (Geruchsvermeidung mit Gaspenderverfahren) - Sammeln von Häuten, Füße, Konfiskate, Knochen und sonstige Schlachtabfälle in gleichen Räumen und Versand aus gekühltem Räumen (Produktion Schlachtung).
Bauliche Maßnahmen	- Eine Sanierung des Standortes unter Einhaltung der BImSch- Auflagen, mit Beseitigung aller technologischen, baulichen und technischen Mängel sowie unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes bedeutet eine aufwendige Umstrukturierung des gesamten Gebäudekomplexes mit hohen Baukosten. Der Standort ist gemäß der bestehenden BImSch-Genehmigung nicht sicher für die Zukunft. -Für eine Sanierung ist eine technologische, technische und bautechnische Planung erforderlich. Denn Personal-, Material- und Produktionsabläufe entsprechen nicht den gesetzlichen Anforderungen.

4. Kostenprognosen

4.1 Grobeinschätzung Sanierung zum Standorterhalt Rottenburg/Neckar

	Grobkostenschätzung Bauamt Rottenburg aus „Präsentation Schlachthof final“ übernommen		Kostenprognose FALKENSTEIN Sanierung Schlachthof Basis Erfahrungsparameter	
KG				
300	Sanierung Gebäudehülle	605.000 €	übernommen	605.000 €
300	Unvorhergesehenes	195.000 €	übernommen	195.000 €
300	Innensanierung	650.000 €	ca. 1.000 m ² x 950 €/m ²	950.000 €
400	Gesamte Haustechnik	500.000 €	ca. 1.000 m ² x 650 €/m ²	650.000 €
	Zwischensumme	1.950.000 €	Zwischensumme	2.400.000 €
			Neubau/ Anbau von Produktionsräumen abhängig von Technologie	+/- 500.000 €
500	Außenanlagen	350.000 €	übernommen	350.000 €
	Denkmalpflegerischer Mehraufwd.	200.000 €	übernommen	200.000 €
	Zwischensumme	2.500.000 €	Zwischensumme	3.450.000 €
470			Nutzugsspezifische Anlagen Schlachttechnologie, Hygieneeinrichtungen 800.000 – 1.000.000 € (ohne Zerlegung, Produktion) ¹⁾ optional Fahrzeugwäsche, Abwasservorreinigung (ca. 300.000 €), Abstimmung mit Kläranlage erford.	900.000 €
			Auflagen BImSchG und Brandschutz	250.000 €
			Zwischensumme KG 470	1.150.000 €
			KG 300 - 500	4.600.000 €
700	Baunebenkosten (28 %)	700.000 €	(20 – 25 %)	1.035.000 €
	Summe Bauamt	3.200.000 €	Summe FALKENSTEIN	5.635.000 €

¹⁾ Technologischer Standard ist noch nicht definiert

4.2 Grobeinschätzung Neubau auf grüner Wiese

Grobeinschätzung (ohne Grundlagenplanung) – Basis Erfahrungswerte

- Grundstücksgröße ca. 4.000 m²
- Außenanlagen: 450.000 €
 - Zaun, Tore und Befestigungsflächen
- Produktionsnutzfläche: ca. 1.500 m² x 3.000 €/m²: 4.500.000 €
- Nebengebäude: 550.000 €
 - Fahrzeugwäsche
 - Abwasservorreinigung

KG 300 – 500	ca. 5.500.000 €
---------------------	------------------------

Baunebenkosten (20 - 25%)	1.250.000 €
---------------------------	-------------

TOTAL (KG 300 - 700)	ca. 6.750.000 €
-----------------------------	------------------------

Nicht enthalten:

- Grundstückskosten
- Erschließungskosten
- Baunebenkosten
- Zerlegung
- Produktion