

# Pferdebetrieb

PROFI-MAGAZIN

BETRIEBSREPORTAGE

## Allgäu Meadow Ranch



GRÜNLAND

**Was keimt denn da?**

BAU-SPEZIAL

**Reithallen planen  
und bauen**

# AUGEN AUF BEI DER PARTNERWAHL



Reithallen stellen für Pensionspferdebetriebe einen oft unverzichtbaren Marketing-Mehrwert dar. Viele Reiter betrachten sie als Standardausstattung einer Anlage. Gleichzeitig bedeutet der Bau einer Reithalle für den Betrieb eine Investition, die den Finanzplan über Jahrzehnte hinweg belastet. Wer sich für ein solches Projekt entscheidet, muss einiges beachten und einen erfahrenen Partner an seiner Seite haben.



**F**ür viele Betriebe sind Reithallen ein wichtiges Mittel, um konkurrenzfähig zu sein. Außerdem sind Kunden meist bereit, für eine funktionelle und schöne Reithalle höhere Einstellerpreise zu bezahlen. Wie Georg W. Fink, Sachverständiger für Reitanlagen und Stallbau in der Pferdehaltung, verrät, ist mancher Betriebsleiter allerdings mit dem Projekt Reithallenbau und den planerischen Aspekten überfordert – vor allem, wenn der Bau der Reithalle parallel zur Betriebsführung gehandhabt werden soll. Als Gründer und Inhaber des Ingenieurbüros Fink Reitanlagen berät Fink Stallbetreiber seit über 40 Jahren beim Hallenbau. „Ich rate grundsätzlich zu einem unabhängigen Planer oder Architekten, der sich mit den Besonderheiten des Reithallenbaus auskennt. Er fungiert als Vermittler zwischen Behörden, Bauunternehmen und Kunden“, erklärt der Experte.

### Erste Schritte und Finanzierung

Wer seinen Betrieb um eine Reithalle ergänzen möchte, sollte sich bereits vor dem ersten Kontakt mit der Baufirma einige Gedanken machen. Beispielsweise ist zu überlegen, wo die Halle stehen und wie sie ausgestattet sein soll und ob genügend Platz vorhanden ist. Klaus Hartmeyer von der auf Hallenbau spezialisierten Firma Sonntag sagt: „Wer zu mir kommt, sollte seine ersten Ideen bereits zu Papier gebracht haben. Es muss keine perfekte Zeichnung sein, aber es hilft mir, einen ersten Überblick zu bekommen, was sich der Kunde vorstellt.“ Damit ein Hallenbauer ein passendes Angebot zusammenstellen kann, sollte sich der Betriebsleiter auch über das verfügbare Budget im Klaren sein – je nach Ausstattung schwanken die Preise für Reithallen enorm. „Wenn man einen Traktor kaufen möchte, ruft man ja auch nicht beim Händler an und fragt: ‚Was kostet bei euch ein grüner Traktor?‘ Entscheidend für den Preis sind Ausstattung und Leistung. So ist das auch bei Reithallen: Ein Preis kann nicht pauschal genannt, sondern nur individuell errechnet werden“, erklärt der Reithallenexperte Christoph Jaumann von GROHA.

In vielen Fällen müssen Betriebsleiter die große Investition über Kredite finanzieren und deshalb vorab klären, wie viel sie ausgeben können und wollen. „Viele wissen nicht, wo ihr Limit liegt. Das ist für uns jedoch ein wichtiger Punkt, wenn es an die Ausstattung und Planung der Halle geht“, sagt Christoph Jaumann. Dem Hallenbauer ist bewusst, dass die Kosten für einen Neubau für viele Pferdebetriebe belastend sind – vor allem,



**Kraft** ...bewegt Pferde!

*Führanlagen  
für jeden Anspruch!*



**Neu**

**Gleitring-Führanlage**



*Mit Platz bis ins Dach!*

**Kraft Führanlagen**

Riedwasen 10

74586 Frankenhardt

+49 (0) 7959/702

info@kraft-fuehranlagen.de

www.kraft-fuehranlagen.de



Karl Heuschmid Benningen  
Tel: 08331/82519 - Fax: 47479  
info@khb-heuschmid.de



Cavaletti - Alu-Ständer  
Trainings- / Turnier- und  
Werbehindernisse  
Dressurplatzzubehör  
Stallgummibeläge  
Reithallenspiegel

**KHB-Heuschmid.de**

## Reitplatzbau

Neubau - Sanierung  
Paddockbau  
Textilhäcksel u. Fasern  
Bahnpfleegeräte

*equi*  
**TERR**<sup>®</sup>  
PROFESSIONAL XXL

Professionelle Reitplatz-  
und Paddockbefestigung  
für Dressurplätze - Springplätze  
Longierplätze - Westemböden.



Allwetter-Paddocks für entspannte und zufriedene Pferde



Die Nr. 1 in Größe und Vorleistung. Eigenleistung leicht gemacht.



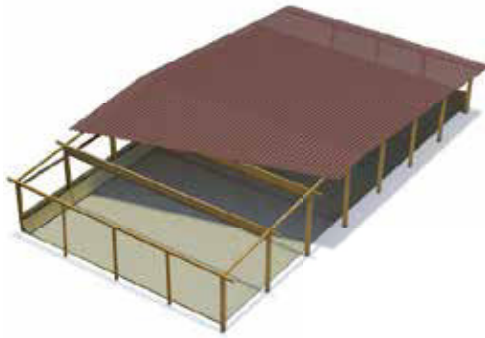
Lasergesteuerter  
Einbau gewähr-  
leistet ein perfektes  
Ergebnis.

Susanne Machan  
Ihr heißer Draht zu  
EQUITERR  
Tel: 08232/5003-50  
susanne.machan  
@ritter-online.de



Fotografie: C. Gell

**Sonderpreise für  
Paddock- u. Reitplatzsanierung**



wenn sie im Komplettpaket getragen werden müssen. Einigen Kunden schlägt er deshalb das Openair-System vor: „Die GROHA Openair wächst mit den Bedürfnissen. Man kann beispielsweise am Anfang lediglich den Reitplatz überdachen und die Lösung ein Jahr lang testen. So sieht man, an wie vielen Tagen der Wind so stark weht und aus welcher Richtung er kommt. Wenn man möchte, kann man dann entweder noch beliebig viele Seiten komplett schließen oder über Lösungen wie Windfangnetze und Lochbleche nachdenken.“ Das Openair-System bringt noch weitere Vorteile mit sich: Es ist luftig, bietet ein pferdegerechtes Klima und ist so stabil, dass es sich auch für Regionen mit viel Schnee eignet.

### Ein Angebot wählen

Verschiedene Angebote zu vergleichen ist schwer – vor allem, weil meist unterschiedliche Leistungen aufgeführt sind. Fink rät deshalb zu einem professionellen Planer oder Architekten, der bei der Auswahl hilft. „Wichtig ist, ob zum Beispiel die Fundamente im Angebot berücksichtigt sind. In manchen Fällen können die Fundamente kleiner gehalten werden, wenn zusätzliche statische Maßnahmen wie Zugbänder im Binder eingeplant werden – dann kommt der Bau billiger. Solche Ideen sollte ein unabhängiger Planer einbringen“, erklärt er.

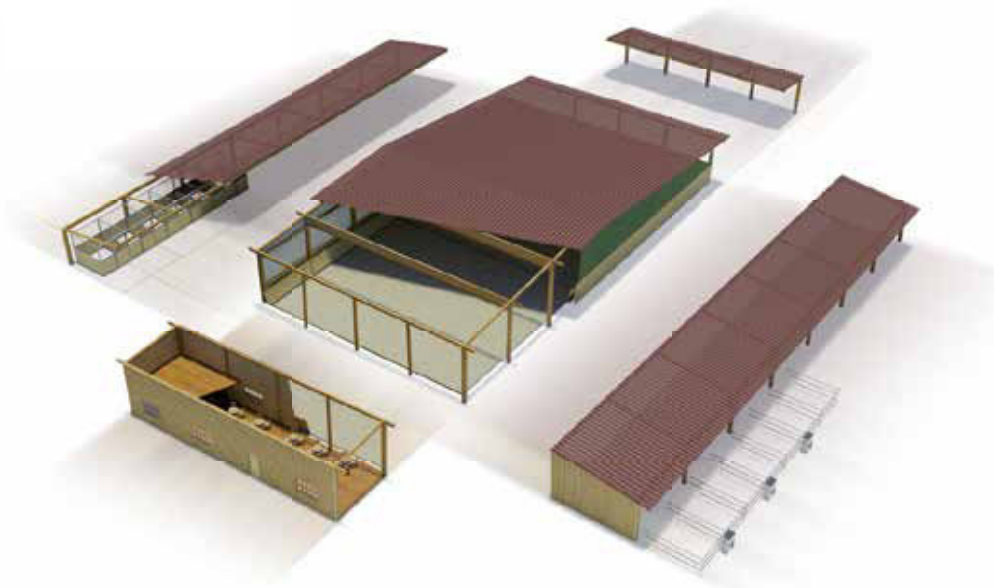
Annabel Frank von Hörmann nennt ein wichtiges Entscheidungskriterium bei der Wahl der Baufirma: „Für Bauherren sollte ein Angebot verständlich sein. Sehr gerne laden wir unsere Kunden zu uns ein und besuchen mit ihnen zusammen Referenzobjekte. So

kann auch überprüft werden, ob Made in Germany wirklich drin ist.“ Dieser Aspekt ist auch Christoph Jaumann wichtig: „Auf unserer Website gibt es den Referenz-Finder. Hier können Kunden ihre Postleitzahl eingeben, um Hallen in ihrer Umgebung zu finden. Man sollte sich auf jeden Fall einige Reithallen anschauen, bevor man die eigene plant.“

### Einen oder mehrere Partner?

Die von **Pferdebetrieb** befragten Experten sind sich darin einig, dass ein gutes Angebot erst abgegeben werden kann, wenn vorab eine Beratung erfolgte. Klaus Hartmeyer von der Firma Sonntag erklärt: „Bei uns schließt die Beratung eine Besichtigung ein – ohne geben wir kein Angebot ab. Nur so können wir die individuellen Bedürfnisse berücksichtigen und die ortsspezifischen Aspekte einbeziehen. Ein Bauplan geht von einer ebenen Fläche aus, aber die Realität ist oft anders – einmal mussten wir zum Beispiel 30.000 m<sup>3</sup> von einem Berg abtragen, um eine Halle zu realisieren.“ Annabel Frank betont: „Bevor ein seriöser Reithallenbauer ein Angebot abgibt, erfolgt eine ausführliche Beratung. Ein umfassendes Angebot muss mit dem Kunden besprochen werden und ist mehr als nur eine DIN-A4-Seite lang.“

Auch versteckte Kosten spielen eine Rolle. Ein Sprichwort besagt: „Wer bauen will, muss zwei Pfennige für einen rechnen.“ Tatsächlich hat schon mancher Bauherr die Erfahrung gemacht, dass die Summe, die am Ende für eine Reithalle fällig wurde, das ursprüngliche Angebot weit überstieg. Wie Torsten Wessels erläutert, gibt Viebrockreithallen eine Garantie: „Der Preis unserer Kostenschätzungen, zum



Überdachter Reitplatz, mit Windfangnetzen oder Wänden – das Openair-System ist nachrüstbar.

Beispiel für die Reithalle Andrina, umfasst alles, weil wir schlüsselfertige Komplettlösungen anbieten – von der Erdarbeit und Gründung bis zum Entlüftungssystem und der LED-Beleuchtungsanlage. Wir garantieren außerdem, dass es nur Abweichungen von maximal fünf Prozent zur abgegebenen Kostenschätzung gibt.“

### Wissen, was kommt

Da eine Reithalle eine langfristige Investition darstellt, sollte man mit dem Ergebnis auch voll zufrieden sein. „Damit sich Kunden vorab ein besseres Bild machen können, wie die Reithalle und alle anderen Gebäude ausschauen werden, setzen wir ein für unseren Konzept- und Planungsprozess optimiertes VR-System ein“, erklärt Matthias Schlosser von Schlosser Reitanlagenbau. Das Team von **Pferdebetrieb** hat das Tool getestet: Mithilfe einer VR-Brille und eines Joysticks kann sich der Kunde auf der virtuellen Anlage bewegen. Zu sehen sind die detailgetreu geplanten Gebäude in ihrer Umgebung. Man kann die geplanten Gebäude betreten, um alle Details und Farben auf sich wirken zu lassen, und die Bauten auch von oben betrachten. „Manche Kunden haben Schwierigkeiten, ihre Wünsche zu formulieren oder sich Gebäude anhand von Plänen vorzustellen. Mit dem neuen Tool haben sie die Reithalle vorab wirklich gesehen und wissen, ob sie ihnen gefällt.“ Das Tool kann alle Jahres- und Tageszeiten simulieren und zeigt zum Beispiel wie der Lichteinfall in der Reithalle zu welcher Tageszeit ist.

Die VR-Simulation hilft auch bei der Kalkulation, denn man sieht jedes Fenster und das verwendete Material. „Wir möch-

ten das VR-Tool in Zukunft für alle Projekte nutzen. Momentan benötigen wir circa drei Wochen, um eine detailgetreue Simulation zu erstellen. Wir sind aber gerade dabei, Module aufzubauen, durch die der Prozess beschleunigt wird“, berichtet Matthias Schlosser.

Bei der Planung einer neuen Reithalle ist auch die Belüftung ein wichtiger Aspekt. „Lochbleche, Windnetze und Hubfenster kommen immer häufiger zum Einsatz“, erzählt Georg Sulzberger von der Firma Sulzberger. Annabel Frank betont, dass auch zukünftige Entwicklungen berücksichtigt werden sollten: „Für mögliche spätere Erweiterungen ist die strategische Platzierung wichtig. Von wo kommen die Pferde? Wo kommt ein großer LKW mit neuem Reithallensand gut rein? Möchte ich später eventuell den Hufschlag erweitern?“ Um ein optimales Ergebnis zu erzielen, muss die Bauart an die geografische Lage angepasst werden. Die zu erwartende Schneelast spielt dabei ebenso eine Rolle wie die Frage, ob sich das Gelände in einer Erdbebenregion befindet. „Hier ergänzt sich die persönliche Erfahrung, die ich bei der Betriebsbesichtigung mitbringe, mit dem Wissen der Betriebsleiter über ihr Gelände sowie Wetterseiten und typischen Windrichtungen“, schildert Klaus Hartmeyer von Sonntag den Planungsprozess.

Vor dem Genehmigungsverfahren sollte eine Baugrunduntersuchung durchgeführt werden. „Die Ergebnisse wirken sich auf die Statik, das Material und die Bauart aus und müssen unbedingt in die Planung einfließen. Hier steht die Frage nach der Tragfähigkeit des Bodens im Vordergrund“, erklärt der Sachverständige. ▶

GROHA



**Wirtschaftlich und  
pferdegerecht  
Individuelle Futterlösungen  
für jeden Betrieb**



Erhältlich auch als lose Ware

**Infos für Pferdebetriebe:  
marstall-shop.de/  
pferdebetrieb**





**oben:** Lochbleche sorgen für Luftaustausch und ausreichend Lichteinfall, gleichzeitig machen sie keine Geräusche.  
**unten:** Das Team montiert Bogenbinder und Pfetten.



## Phase I: Genehmigungsverfahren

Bevor mit dem Bau begonnen werden kann, muss die Genehmigung der zuständigen Behörde vorliegen. „Wenn ein Betrieb ohne Genehmigung baut, haftet in erster Linie der Bauherr und erst im zweiten Schritt das Bauunternehmen“, warnt Fink. Viele Unternehmen unterstützen ihre Kunden beim Bauantrag. Ob der Antrag bewilligt wird und wie schnell eine Entscheidung getroffen wird, hängt unter anderem vom Standort des Betriebs ab. „Im Innenbereich dauert die Bearbeitung der Bauanträge am kürzesten, denn dort existieren feste Bebauungspläne“, erläutert Fink. Andererseits gibt es dort häufig Platzprobleme. „In Ballungszentren müssen Betriebe eine Mindestanzahl an Pferden auf dem Hof nachweisen, damit sie eine weitere Halle bauen dürfen“, erklärt Annabel Frank.

Im Außenbereich sind Genehmigungen schwieriger zu erhalten. Sie basieren grundsätzlich auf Einzelfallprüfungen. „Laut Paragraph 35 des Baugesetzbuchs dürfen nur privilegierte Vorhaben, die beispielsweise einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, bewilligt werden“, sagt Fink. „Ein landwirtschaftlicher Betrieb gilt als solcher, wenn dessen Eigenschaft durch das Amt für Landwirtschaft oder durch die zuständige Landwirtschaftskammer anhand des konkreten Vorhabens geprüft wurde und eine positive Stellungnahme an die Baubehörde übergeben wird.“ Abhängig ist dies unter anderem von den zur Anlage gehörenden Flächen (mindestens 50 % sollten eigene

Flächen sein), der Betriebsleiterqualifikation und dem Betriebskonzept. Auch die Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit des Betriebs spielen eine Rolle. Daher ist es notwendig, einem Bauantrag für ein möglicherweise privilegiertes Vorhaben einen möglichst informativen, aber knapp gehaltenen Erläuterungsbericht mit allen Fakten einschließlich einer Wirtschaftlichkeitsberechnung beizulegen. Damit können die Fachbehörden der Landwirtschaft schnell alle wichtigen Informationen bekommen, die für eine fundierte Stellungnahme erforderlich sind.

Fink sagt: „Es gibt keine privilegierten Betriebe und keine privilegierten Betriebsleiter. Nur privilegierte Vorhaben in der Einzelfallprüfung.“ Grundsätzlich bewertet der erfahrene Reitanlagenplaner den Paragraphen 35 jedoch positiv, da dieser die Landschaft vor unnötiger Bebauung schützt.

Bei Bauvorhaben in Sondergebieten gibt eine Gemeinde eine Fläche nur für bestimmte, genau definierte Nutzungen frei. Die Erstellung eines Bebauungsplans benötigt Zeit, viele Verhandlungen und zahlreiche Gutachten und Untersuchungen. Wenn der Weg über den Paragraphen 35. BauGB nicht funktioniert, bleibt nur der Versuch, einen Bebauungsplan aufstellen zu lassen. Die Erfolgchancen sind jedoch recht gering und der Aufwand ist hoch. Weitere „Stolpersteine“ können noch in den Bereichen Naturschutz (FFH-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotope), im Gewässerschutz, bei Bodendenkmälern und sogar bei möglichen Bombenvorkommen aus den beiden Weltkriegen auftreten.

„Ich erinnere mich an ein Bauprojekt, bei dem es wegen archäologischer Funde zu einer enormen Zeitverzögerung kam, die den Bauherrn auch viel Geld kosteten“, berichtet Fink.

Eine Baugenehmigung braucht man übrigens auch für Reitzelte. „Ausnahmen bilden sogenannte befristete fliegende Bauten – beispielsweise, wenn ein Reitzelt nur über die Wintermonate steht. Aber auch dann muss das Bauamt die befristete Nutzung genehmigen, der Bau muss statisch geprüft und durch den TÜV abgenommen sein“, erläutert Fink.

## Phase II: Überprüfung der Genehmigung

Wenn das Bauvorhaben genehmigt wurde, ist das fraglos ein Grund zur Freude, denn ein erster großer Schritt ist getan. Auf den Bauherren können aber weitere Hindernisse zukommen. Fink erklärt: „Nun ist es Aufgabe des Planers, die Baugenehmigung zu überprüfen. Zum Beispiel: Sind alle Auflagen zumutbar? Soll die Reithalle in direkter Nachbarschaft zu einem Wohngebiet errichtet werden, kann es zum Beispiel sein, dass ein Musikverbot oder ein Emissionsgutachten wegen Staub als Auflage angeführt sind. Das wäre oft unzumutbar. Auch ein gefordertes Brandschutzgutachten wird oft übersehen oder nicht wichtig genommen. Für Laien sind diese Auflagen sehr schwer zu interpretieren.“

In zunehmender Zahl enthalten Genehmigungen eine CE-Zertifizierung nach EN 1090 als Auflage. Die europäische Bauproduktenverordnung (BauPVO) sieht diese bei

## Allgäu Meadow Ranch



Mit uns meistern Sie...  
...jede Hürde!



Wachtküppelstraße 14  
36163 Poppenhausen / Rhön  
Telefon +49 (0) 6658 / 96080  
[www.roemmelt-hallenbau.de](http://www.roemmelt-hallenbau.de)

Über 50 Jahre Erfahrung  
speziell im Bau  
von

- Reitanlagen
- Reithallen
- Stallungen
- Longierhallen
- Erweiterungen
- Mehrzweckhallen



**oben:** Aussicht ins Grüne – die individuelle Lage sollte bei der Planung berücksichtigt werden.  
**unten:** Das Reithallensystem Andrina war für den Equitana Innovationspreis 2017 nominiert.



+++ Photovoltaik +++

+++ Photovoltaik +++

**DS Stahl GmbH**  
 Hallenbau

**“Bauen mit System”**

- **Reithallen**
- **Pferdeställe**
- **Landwirtschaft**
- **Typengeprüfte Hallen**

Feldstrasse 1 · 27419 Lengenbostel · [www.ds-stahl.de](http://www.ds-stahl.de)  
 Tel. 0 42 82 / 59 48-43 · Fax 0 42 82 / 59 48-502





Pferdebetrieb

Die CE-Zertifizierung für tragende Bauteile wird in Baugenehmigungen häufig gefordert.

tragenden Bauteilen verpflichtend vor. „Im Ernstfall nimmt das Bauamt die Reithalle bei fehlender Zertifizierung nicht ab“, warnt Georg Sulzberger. „Für uns bedeutet die Zertifizierung einen enormen finanziellen und arbeitswirtschaftlichen Aufwand, da wir viel mehr dokumentieren müssen. Um den Kunden aufzuklären, vermerken wir unsere Zertifizierung immer direkt im Angebot.“ Auch Fink rät: „Bereits die Angebote sollten auf die CE-Zertifizierung überprüft werden.“

### Phase III: Ausschreibung und Bauen

Ist ein detaillierter Reithallenplan erstellt und das Vorhaben genehmigt, erfolgt die Ausschreibung mit Ausführungsplan, der Grundlage für die Bauausführung ist. „Die Ausschreibung muss sicherstellen, dass auch die Baugeräte und Fangnetze und alle erforderlichen Nebenleistungen ein-

geschlossen sind. Nur so werden die verschiedenen Angebote der Firmen für den Bauherren vergleichbar. Auch ein Vertragserfüllungsnachweis sollte in der Ausschreibung gefordert werden. Sie ist ein ausführliches Rechtswerk“, erklärt Fink.

Während des Baus fällt dem Bauleiter die Aufgabe zu, die einzelnen Baufortschritte zu dokumentieren. „Das ist wichtig für die Zwischenabnahme. Dies gilt für den Erdbau und besonders für die Fundamentarbeiten. Ist der Beton erst einmal gegossen, kann man nicht mehr erkennen, ob die geforderte Anzahl an Bewehrungsseisen ordnungsgemäß gemäß Tragwerksplanung eingearbeitet wurde. Für den weiteren Bau ist das aber wichtig, besonders dann, wenn verschiedene Firmen am Bau beteiligt sind“, erläutert Fink. Vor allem in solchen Fällen, rät der Experte, einen unabhängigen Bauleiter zu beauftragen, damit im Nachhinein bei der Bauabnahme alle Schritte nachvollziehbar sind. Kommt es zu einem Schadensfall oder einer Regressforderung, können Sachverständige die Sachlage anhand der Abnahmeprotokolle genau prüfen.

### Fazit:

Der Bau einer Reithalle ist stets ein individuelles Projekt, bei dem die konkreten Gegebenheiten vor Ort, der persönliche Geschmack, das verfügbare Budget und nicht zuletzt die Vorgaben der Behörden eine Rolle spielen. Fink empfiehlt grundsätzlich, die Behörden mit ins Boot zu nehmen und ihre Forderungen umzusetzen, anstatt die Ämter als Feinde zu betrachten. Es ist hilfreich, einen Planer oder Architekten, der in diesem speziellen Baubereich erfahren ist, zu engagieren. Wenn man Angebote bei verschiedenen Baufirmen einholt, sollte man diese sorgfältig vergleichen und sich, wenn man sich unsicher ist, professionelle

Hilfe holen. Ein gutes Angebot sollte die individuelle Lage des Betriebs berücksichtigen und erst nach ausführlicher Beratung erstellt werden. Außerdem sollten Bauherren darauf achten, dass die Firmen nach den geltenden EU-Richtlinien zertifiziert sind, um sich vor möglichen rechtlichen Konsequenzen zu schützen.

JANA RIEMANN ///



Kai Schwarz

**Georg W. Fink** ist Gründer von Fink Reitanlagen. Das Unternehmen existiert seit über 40 Jahren und bietet fundierte Beratungen, Seminare und professionelle Entwicklung für Pferdebetriebe an. Georg Fink ist öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für „Reitanlagen und Stallbau in der Pferdehaltung“. Die Betriebsbereiche Bauverfahren und Architektenleistungen wurden 2017 von Johannes Rattenhuber übernommen. Unter Fink Planung erhalten Sie diese Leistungen im selben Umfang wie bisher.



Aus gutem Hause.  
Aus gutem Grund.

**MUSTERPARK**  
rund um die Pferdehaltung

7000 qm

SELECTED QUALITY MEMBER MADE IN GERMANY

**Röwer & Rüb**  
PFERDESORTSYSTEME

www.roewer-rueb.de | Telefon +49 4204 9140-0

