



**Ersatzneubau Tierheim Dessau – Rosslau  
Am Friedrichsgarten  
06844 Dessau - Rosslau**

## Vorplanung

### Erläuterungen

#### 1. Vorbemerkungen

##### 1.1. Städtebauliche Situation und Bestand

Das Objekt befindet sich in 06844 Dessau – Rosslau  
Am Friedrichsgarten

Gemarkung : Dessau  
Flur: 7  
Flurstück: 9768; 6769

Auf Grund des Bauzustandes und Maßnahmen zum Hochwasserschutz / Deichbau ist ein Ersatzneubau für das Tierheim erforderlich.

Der Ersatzneubau wird auf einem Gelände westlich und südlich des vorhandenen Tierheimes errichtet.

In Vorabstimmung mit dem LHW erfolgt der Deichbau (Sanierung des Reichardtswalls) östlich des Tierheimes, für das neue Tierheim wurde als Bebauungsgrenze die Ostfassade des vorhandenen Verwaltungsgebäudes abgesprochen. Zwischen wasserseitiger Böschung und Grundstücksgrenze wird für Deichschutz und Deichverteidigung ein 10m breiter Schutzstreifen vorgesehen.

Ebenso wurde mit dem LHW vorabgestimmt, den Rad- und Fußweg zur Wörlitzer Brücke, der jetzt über das zu bebauende Gelände führt, zukünftig auf dem Reichardtswall zu führen.

Nach Errichtung des Ersatzneubaus wird das vorhandene Tierheim komplett abgerissen.

Im Rahmen des vorliegenden Projektes ist der Abriss eines Teiles der Anlage (Katzenhäuser und Verwaltungsgebäude, einschl. der Flächenbefestigungen und Einzäunungen) unabdingbar.

Die übrigen Gebäude und Anlagen sind im Zuge des Deichbaus abzureißen (nicht Bestandteil des Projektes).

Das zu bebauende Grundstück ist am Rand des Dessau - Wörlitzer Gartenreiches gelegen.

Als Nutzungsgrenze werden festgelegt:

- im Norden die bestehende Nutzungsgrenze (teilweise)
- im Westen der Böschungsfuß entlang der Zufahrtstraße und die Außenwände der vorhandenen Garagen
- im Süden eine Linie in ca. 15 m Abstand zur Neubebauung
- im Osten die Ostfassade des Verwaltungsgebäudes des vorhandenen Tierheimes und einer Linie parallel zur bestehenden Böschungskante im Abstand von 10 m.



Die vorgesehene zu bebauende Fläche befindet sich auf einer Trümmer-/Bauschutt-aufschüttung mit dichtem Bewuchs aus Sträuchern und Bäumen.

## 1.2. Erschließung

Das Grundstück weist eine Straßenanbindung und Medienanschlüsse an der Entlastungsstraße auf.

Auf dem Grundstück sind folgende Medienanschlüsse vorhanden:

- Elektro
- Brauchwasser (aus Brunnen).

Ein Schmutzwasseranschluss ist nicht vorhanden.

Detaillierte Angaben siehe Erläuterungen „Erschließung, Außenanlagen“ des Ingenieurbüro Bertz.

## 2. Aufgabenstellung , Kapazitäten

Für das Vorhaben liegt die Aufgabenstellung der Stadt Dessau, Amt für Umwelt und Naturschutz vom 28.08.2008, sowie die Ergänzung zur Aufgabenstellung gem. Protokoll Nr. 1 vom 04.09.2008 vor.

Grundlage der Bearbeitung waren die

- „Empfehlungen des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt für das Halten von Tieren in Tierheimen oder ähnlichen Einrichtungen“ vom Juni 2006
- Tierschutz-Hundeverordnung vom Mai 2001, Änd. 19.04.2006.

Gem. Aufgabenstellung sind 29 Hunde, 152 Katzen und 20 Nagetiere unterzubringen. Für kranke (10 Katzenplätze, 5 Hundeplätze) und für in Quarantäne befindliche Tiere (15 Katzenplätze in Einzelhaltung, 5 Plätze für Muttertiere mit Welpen, 3 Hundeplätze) sind Unterbringungsmöglichkeiten zu schaffen.

Eine Aktualisierung der Aufgabenstellung erfolgte auf Grundlage der Beratung vom 17.10. 2008 unter Beachtung der vorliegenden „Wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung“ vom 23.01.2008.

Arbeitskräfte :        4 festangestellte Arbeitskräfte  
                              4 Hilfskräfte (ABM, geringfügig Beschäftigte)

Für die Arbeitskräfte sind notwendige Sozialanlagen vorzusehen.

## 3. Höhenlagen und Baugrund

+/-0.00 = 64,20 m ü NHN = Oberfläche Fertigfußboden.

OF Gelände -0,15 = 64,05 m ü NHN

Der mögliche höchste Grundwasserstand gem. Baugrunduntersuchung liegt bei 60,00 m ü NHN.

Für das Bauvorhaben ist daher nicht mit Beeinträchtigungen durch Grundwasser zu rechnen.



Es liegt das Baugrundgutachten des Geotechnischen Ingenieurbüros Röcke vor.

Danach befindet sich das zu bebauende Grundstück auf einer Trümmer-/Schutt-Geländeaufschüttung. Die Auffüllungen von 3,70 ...5,40 m sind locker gelagert und nur gering tragfähig.

Die Auffüllung ist als Gründungsschicht ohne tragfähigkeitsverbessernde Maßnahmen nicht geeignet.  
Der Aushub ist prinzipiell nicht zur Bauwerkshinterfüllung geeignet.

#### 4. Funktionelle Lösung

Das Gebäude dient der zeitweiligen Unterbringung von Fund- und Abgabetieren wie folgt:

- a. Hunde : 15 Plätze in Einzelhaltung  
6 Plätze in Gruppenhaltung  
3 Plätze in Quarantäne  
5 Plätze in der Krankenstation  
Gesamt 29 Plätze
- b. Katzen : 120 Plätze in Gruppenhaltung a 12 Tiere  
2 Plätze in Einzelhaltung  
15 Plätze in Quarantäne  
5 Plätze in Quarantäne (Mutter + Welpen)  
10 Plätze in der Krankenstation  
Gesamt: 152 Plätze
- c. Nagetiere und Vögel 20 Plätze.

Das Gebäude des Tierheimes wird als ein kompakter, eingeschossiger Baukörper in den Grenzen der für die „Wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung“ vom 23.01.2008 vorgelegten Unterlagen errichtet.

Die Platzierung wurde so gewählt, dass eine etappenweise Inbetriebnahme und somit ein maximaler Parallelbetrieb mit dem vorhandenen Tierheim ermöglicht wird. Der Abriss wird nach Inbetriebnahme des Hauptgebäudes und Umsetzung der Katzen durchgeführt.

Die Errichtung der Freiläufe der Hundezwinger kann erst nach Abriss erfolgen. Das Umsetzen der Hunde erfolgt im Nachgang zur Inbetriebnahme.

Der Zugang zum Grundstück erfolgt über ein Zauntor an der nördlichen Grundstücksgrenze.

Am Nordgiebel des Gebäudes ist ein separater Zugang zur Krankenstation vorgesehen.

Die Krankenstation ist räumlich von der übrigen Einrichtung getrennt. Vorgesehen werden Räume zur Unterbringung kranker und in Quarantäne befindlicher Tiere, ein Behandlungsraum und ein Lager für Medikamente und Verbandstoffe, welches nur vom Behandlungsraum aus zugänglich ist. Quarantänezwinger für Hunde sind neben den normalen Hundezwingern vorgesehen, unmittelbar am Nebeneingang / Anlieferung. Diese Anordnung gewährleistet eine unkomplizierte Einlieferung aufgefundener Tiere auch außerhalb der Betriebsstunden des Tierheims, ebenso die Unterbringung der meist geschwächten Tiere im permanent beheizten Zwingerbereich.



Um eine Übertragung von Krankheiten zu vermeiden, werden die Quarantänezwinger zu den normalen Zwingern durch eine massive Wand abgetrennt.

Der Haupteingang zum Tierheim ist an der Ostseite angeordnet.

Von hier erreicht man über ein Foyer auf kurzem Wege Büros und Personal-Sozialräume.

Ein Büro ist für den Leiter des Tierheimes, ein weiteres Büro ist für Beratung / Tierversmittlung vorgesehen.

Für die Mitarbeiter sind Umkleide-, Wasch- und WC-Räume, getrennt für Männer und Frauen vorgesehen. Die Auslegung erfolgte für jeweils 4 Personen. Neben den Sozialräumen ist der Personal-Aufenthaltsraum angeordnet.

Im Westen sind die Unterbringungsmöglichkeiten für Katzen und Nagetiere / Vögel in einem in sich abgeschlossenen Gebäudetrakt vorgesehen.

Es sind 10 Räume für Gruppenunterbringung (jeweils 12 Tiere) und 2 Räume für Einzelunterbringung von Katzen vorgesehen, wovon ein Raum je nach tatsächlichem Bedarf auch als Quarantäne für Nager und Vögel verwendet werden kann. Für die reguläre Unterbringung von Nagetieren und Vögeln ist ein weiterer Raum vorgesehen.

Die Größe der Räume entspricht den Minimalforderungen gem. Tierschutzgesetz / „Empfehlungen für das Halten von Tieren in Tierheimen oder ähnlichen Einrichtungen“ des Landes Sachsen-Anhalt vom Juni 2006.

Die Räume gruppieren sich um einen Innenhof, der als Auslauf für Kleinnager und / oder Katzen nutzbar ist.

Freilaufbereiche für Katzen schließen sich im Norden und im Süden an den Gebäudetrakt an.

Ein Teil der Unterkünfte ist ohne Freilauf vorgesehen – für Katzen aus reiner Wohnungshaltung.

An der Ostseite des Gebäudes, abgewandt von der städtischen Bebauung, sind die Hundezwinger angeordnet

Es sind 3 Zwinger für Gruppenhaltung, 15 Zwinger für Einzelhaltung und 3 Zwinger für Quarantäne vorgesehen.

Die Zwinger, die unmittelbar mit dem Hauptgebäude verbunden sind, werden permanent beheizt, die angebauten Zwinger werden frostfrei gehalten.

Die Zwinger bestehen jeweils aus einem geschlossenen Innenraum und einem eingezäunten befestigten Freilauf.

Die Flächen der Zwinger und die Größe der geschlossenen Innenräume entsprechen den Minimalforderungen der Tierschutz-Hundeverordnung vom Mai 2001.

Anschließend an die Freiläufe der einzelnen Zwinger wird ein Gemeinschaftsfreilauf für Hunde vorgesehen, der unbefestigt ist. (Rasen).

Entsprechend bestehender Vorabstimmungen und schalltechnischer Berechnungen wurden die Hundefreiläufe in Richtung Osten angeordnet.

Der Zugang des Pflegepersonals zu den Zwingern erfolgt teils über einen geschlossenen Flur (im beheizten Bereich) und über einen überdachten Bediengang.



Zwischen Hundezwingern und „Katzenhaus“ ist der Wirtschaftstrakt mit Wirtschaftsraum, Futterküche und Lagerräumen vorgesehen.

Dort ist ebenfalls ein Raum zur Pflege der Tiere angeordnet (Fellpflege u.ä.).

Zum Flur des Wirtschaftstraktes ist ein separater Zugang von der Lieferzone aus vorgesehen, der sowohl der Anlieferungen von Futtermitteln, Wirtschaftsgegenständen als auch aufgefundenen Tiere dient.

## 5. Bauliche Lösung

Das Gebäude wird eingeschossig in massiver Bauweise errichtet. (Mauerwerk mit Wärmedämmschicht außen).

Die Fundamentierung erfolgt auf einer Bodenplatte aus Stahlbeton, mit umlaufenden Streifenfundamenten aus Stahlbeton als Frostschräge. Bemessung und Bewehrung gem. Tragwerksplanung.

Um die nötige Tragfähigkeit des Baugrundes zu erreichen, ist ein Bodenaustausch mit einer Mächtigkeit von ca. 1 m unter Gründungssohle unabdingbar.

Die Dächer sind flach geneigte Pfettendächer (Pult-, Satteldach), als Neigung sind max. 10° vorgesehen. Die Deckung erfolgt mit Bitumendachbahnen („Harte Bedachung“) auf Rauhspundschalung.

Es ist vorgesehen, die Pfetten im Innenraum sichtbar zu lassen, die Bekleidung der Zwischensparrenflächen erfolgt mit GKF-Platten.

Die Dachdämmung wird als Kombination aus Zwischen- und Aufsparrendämmung vorgesehen.

Die lichten Raumhöhen betragen je nach Nutzung im Mittel ca. 2,50 m, die geschlossenen Hundezwinger haben eine lichte Raumhöhe von ca. 2,10 m im Mittel.

Außentüren sind Glas-Leichtmetallkonstruktionen, ebenso Flurabtrennungen, die z.T. als Brandschutzabschlüsse dienen.

Es werden Fenster aus Kunststoff vorgesehen.

Aus hygienischen Gründen sind alle Räume, in denen Tiere untergebracht werden, sowie der Wirtschaftstrakt mit einer rutschsicheren Kunststoff-Dickbeschichtung mit Kehlsockeln ausgestattet. Diese Beschichtungsart gewährleistet eine problemlose Reinigung und Desinfektion, auf Grund der fugenlosen Oberfläche ist die Ansiedlung von Bakterien und insbesondere Endoparasiten bei regelmäßiger Reinigung ausgeschlossen.

Die Freiläufe für Hunde sind teilweise überdacht, ebenso der Bediengang.

Freiläufe für Katzen sind nicht überdacht, jedoch durch Netze / Gitter vor Überklettern geschützt.

Die Freiläufe für Hunde sind wie die Innenräume massiv befestigt (Bodenplatte mit Kunststoffdickbeschichtung, Kehlsockel), für die Gemeinschaftsfreiläufe ist Rasen vorgesehen.

Die Freiläufe für Katzen sind ebenfalls wie die Hundefreiläufe massiv befestigt und mit einer Kunststoffdickbeschichtung versehen.

Die Abgrenzung der Freiläufe für Hunde erfolgt mit Stabgitterzäunen, für Katzen mit Drahtgitterzäunen mit entsprechender Maschenweite.



Unbefestigte Freiläufe werden als Untergrabungsschutz mit Streifenfundamenten gesichert.

Das genutzte Grundstück wird insgesamt mit Maschendraht (siehe Projektteil „Erschließung, Außenanlagen“ Ingenieurbüro Bertz) eingezäunt.

## 6. Stellplätze, Wege auf dem Grundstück

Auf dem Grundstück werden 5 PKW- Stellplätze vorgesehen, davon einer für Behinderte, sowie ein Stellplatz für ein Lieferfahrzeug.

Der Anlieferweg innerhalb des Grundstücks ist so gestaltet, dass ein Lieferwagen zur Entladung bis zum Wareneingang heranfahren kann.

Detaillierte Erläuterungen zu Straßen, Wegen, Plätzen siehe Erläuterungen „Erschließung, Außenanlagen“ des Ingenieurbüros Bertz.

## 7. Ausstattung

Siehe beigefügte vorläufige Ausstattungsliste.

## 8. Kosten

Grundlage der Kostenschätzung sind:

- Erarbeitete Unterlagen des Architekturbüro Heidenreich  
des Ingenieurbüros Bertz  
der Passau Ingenieure GmbH
- Ausarbeitungen des Ingenieurbüros für Tragwerksplanung D.Hönig  
des Ingenieurbüros für Bauphysik L. Pawlizak
- das Baugrundgutachten des Geotechnischen Ingenieurbüros Röcke
- mit dem Amt für Umwelt und Naturschutz sowie dem Amtstierarzt abgestimmte  
Ausstattungsliste.

In der Kostenschätzung sind die Rodung und Herstellung einer einheitlichen Planumsebene, sowie die Baugrundverbesserung (Bodenaustausch bis ca. 1m unter Gründungssohle) zur Erreichung der notwendigen Tragfähigkeit des Baugrundes enthalten.

Da sich der Aushub gem. Baugrundgutachten nicht zum Wiedereinbau/ Verfüllen eignet, wurde die komplette Entsorgung des Aushubmaterials einkalkuliert.

Im Rahmen der Neuausstattung des Tierheimes wurde berücksichtigt, dass Ausstattungen des vorhandenen Tierheimes weiter genutzt werden bzw. in Eigenverantwortung beigelegt werden.

Die Gesamtinvestitionssumme beträgt

**1.774.569,00 EUR (brutto)**



Aus der Kostenschätzung ergeben sich folgende vergleichbare Kosten:

Summe Kostengruppe 300 + 400 Var.1			<b>1.188.471,00 EUR</b>
KG 500 (Zwinger)			<b>69.385,00 EUR</b>
			KG 300+400+500(EUR/ME)
BGF einschl. Zwinger	m <sup>2</sup>	1.422	916,00 EUR/m <sup>2</sup>
Nettofläche einschl. Zwinger	m <sup>2</sup>	1.211	1.076,00 EUR/m <sup>2</sup>
			KG 300 + 400 (EUR/ME)
BRI Gebäude	m <sup>3</sup>	4.290	288,00 EUR/m <sup>2</sup>
			Investitionskosten/ME
Kapazität Hunde und Katzen	PI.	181	10.436,00 EUR/PI.

Heidenreich  
Architektin

Dessau-Roßlau, den 16.03.2009