

**Stadt Ulm,
Abbruch Wengengasse 27 / Heigeleshof 2
und Neubau „Heigeleshof“
& Artenschutz**

Auftraggeber:
Munk Bauen & Wohnen GmbH, 89073 Ulm

**BIO - BÜRO
SCHREIBER**

Dipl.-Biol.
Ralf Schreiber
Washingtonallee 33
89231 Neu-Ulm

Tel. 0731 / 72 90 651
Fax 032 / 123 928 946
mobil 0163 / 71 69 073
bio.buero@gmx.de



www.bio-buero-schreiber.de

31.05.2022

1 AUSGANGSSITUATION

In der Ulmer Innenstadt sollen die Häuser Wengengasse 27 und Heigeleshof 2 (zwei Gebäude; vgl. Abb. 1) abgebrochen werden. Der Abbruch ist für das 1. Quartal 2023 geplant.



Abb. 1: Lage der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude.
Quelle: Geoportal der Stadt Ulm.

2 DURCHGEFÜHRTE ARBEITEN

Die Gebäude wurden am 28.03.2022 morgens von außen vom Boden aus (mit Fernglas) sowie innen jeweils vom Keller bis zum Dachboden (mit Lampe und Fernglas) kontrolliert und auf fledermausrelevante Quartiersstrukturen, eine aktuelle Nutzung und Hinweise auf eine frühere Nutzung durch Fledermäuse sowie auf Vogelnistplätze untersucht.



3 ERGEBNISSE (S. ABB. 2)

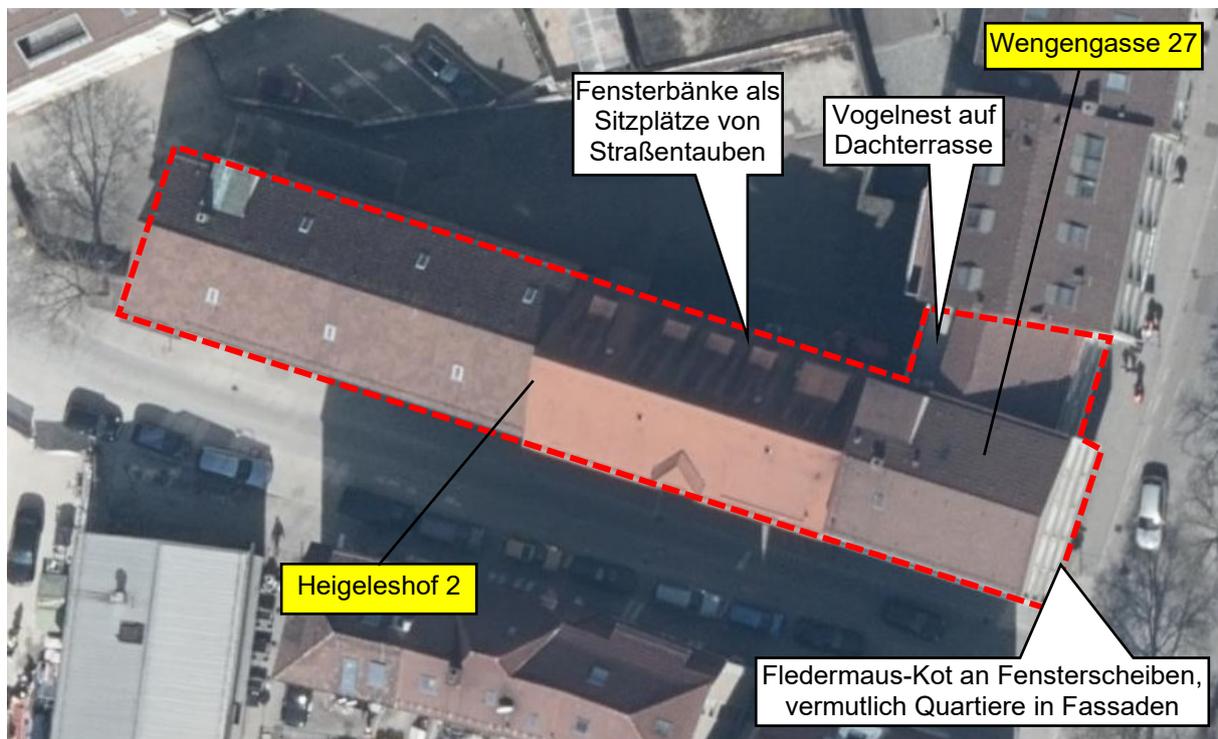


Abb. 2: Relevante Strukturen.

Luftbild: Geoportal der Stadt Ulm.

Heigeleshof 2:

Es handelt sich um zwei aneinander gebaute Häuser. Alle Keller waren dicht, bis vor Kurzem genutzt und für Fledermäuse ungeeignet. Die Dachböden waren ebenfalls bis vor Kurzem genutzt und dicht.

Die Dachüberstände sind minimal und geschlossen. Auch an den Fassaden sind keine geeignete Risse, Spalten o. ä. vorhanden. Lediglich im Nordosten waren einige Fensterbänke von Tauben, die hier vermutlich ihre Schlafplätze haben, mehr oder weniger stark verkotet.

Wengengasse 27:

Die Keller waren wiederum dicht und für Fledermäuse ungeeignet.

Das Dach war isoliert und dicht. Auf einer Dachterrasse im nördlichen Teil hatte wahrscheinlich ein Hausrotschwanz – eher versehentlich, da das Gebälk vermutlich zur Abwehr von Straßentauben eigentlich vergittert ist – ein Nest gebaut. Vermutlich wäre das Nest bei noch laufender Zahnarzt-Praxis gar nicht gebaut worden, weil die Terrasse offensichtlich als Pausenplatz genutzt und damit regelmäßig gestört wurde.

Der Fassade sind Waschbeton-Platten vorgehängt. Während diese auf der Südseite relativ dicht auf der Außenwand (oder der Isolierung) aufliegen, der Spalt dort also – wenn überhaupt – nur wenige Millimeter groß ist, ist hinter den Platten auf der Ostseite, zur Wengengasse hin, über den Fenstern ein gut 1 cm breiter Spalt vorhanden. Darüber, d. h. in dem Hohl- bzw. Zwischenraum zwischen vorgehängten Platten und



Hauswand bzw. Isolierung, halten sich offensichtlich Fledermäuse auf, die nachts aus- bzw. wieder einfliegen. Die beim Anflug von unten an den Spalt fallen gelassenen (frischen) Kotpartikel bleiben dann an den Scheiben kleben, oder sie rieseln (teils frisch, teils älter) vom Hangplatz herunter auf die Fensterbänke. Nachdem alle Fenster kontrolliert wurden, konnten insgesamt nur ca. 15 Kotpartikel festgestellt werden, die alle nur im 1. und 2. Stock des über den Gehsteig vorgezogenen Südteils hingen bzw. lagen (vgl. Foto Seite 11 rechts oben). Aktuell, d. h. mit Kartierstand Ende März, ist unklar, ob es sich um ein Winterquartier handelt, bei dem einzelne Tiere schon wieder aufgewacht und ausgeflogen sind, oder um Tiere, die aus einem externen Winterquartier hierher schon eingeflogen sind und möglicherweise sogar eine Wochenstube (= Weibchen mit Jungtieren) vorhanden ist.

4 BEWERTUNG

§ 44 (1) 1 BNatSchG – Schädigungsverbot Individuen:

Schädigungen von Fledermäusen oder Vögeln beim Abbruch der Gebäude sind auszuschließen, wenn die u. g. Maßnahmen durchgeführt werden.

§ 44 (1) 2 BNatSchG – Störungsverbot:

Durch die Abbrucharbeiten könnten im Umfeld vorhandene Tiere gestört werden. Diese Störungen sind aber für alle lokalen Populationen (gesamte Vorkommen in ganz Ulm) sicher nicht erheblich. Außerdem ist hier die Vorbelastung durch die Lage und die bisherige Nutzung zu berücksichtigen.

§ 44 (1) 3 BNatSchG – Schädigungsverbot Habitate:

Durch den Abbruch gehen sehr wahrscheinlich Fledermaus-Quartiere (Hangplätze hinter den Fassadenplatten auf der Ostseite) verloren. Dies ist vor dem Abbruch nochmals nachzuprüfen.

Sollte es sich nur um Einzeltiere handeln, wird ein vorübergehender Verlust solcher Hangplätze im Hinblick auf die im Umfeld vorhandene Bausubstanz als unproblematisch eingestuft.

Sollte es sich um eine Wochenstube bzw. mehrere Fledermäuse oder sogar ein Winterquartier* handeln, müssen bis ca. Oktober 2022 geeignete Ersatzquartiere (Fledermaus-Spaltenkästen) an Gebäuden im Umfeld aufgehängt werden.

* zzt. eher unwahrscheinlich, aber nicht auszuschließen

5 MAßNAHMEN

Bestand/Abbruch:

Bis zum Abbruch ist durch Ausflugbeobachtungen zu klären, zu welcher Jahreszeit wie viele Fledermäuse wo in der Fassade sind.

Zum Abbruch, zur Auswahl geeigneter Fledermaus-Kästen und zur Planung des neuen Gebäudes ist eine fledermauskundige Person als ökologische Baubegleitung (ÖB) hinzuzuziehen, die Erfahrung mit derartigen Projekten hat.



Falls es sich nur um Einzeltiere und nicht um ein Winterquartier handelt, kann wie geplant abgebrochen werden. Falls dies nicht ausgeschlossen werden kann, sind im Herbst mehrere Fledermaus-Winterquartierskästen vor die bestehende Fassade zu hängen und dann die Spalten mit einer Art „Froschklappe“ so abzukleben bzw. zu verschließen, dass Fledermäuse zwar noch herausklettern können, aber nicht mehr zurück bzw. wenn sie es versuchen, dann nur in die Kästen gelangen können, deren Öffnung auf gleicher Höhe wie die Spalten über den Fenstern sein müssen (Abb. 3). Diese Kästen können dann im Winter vorsichtig abgenommen, die ggf. darin enthaltenen Fledermäuse kontrolliert überwintert und im nächsten Frühjahr wieder im Umfeld freigelassen werden. (Hierzu wäre dann eine artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigung einzuholen.)

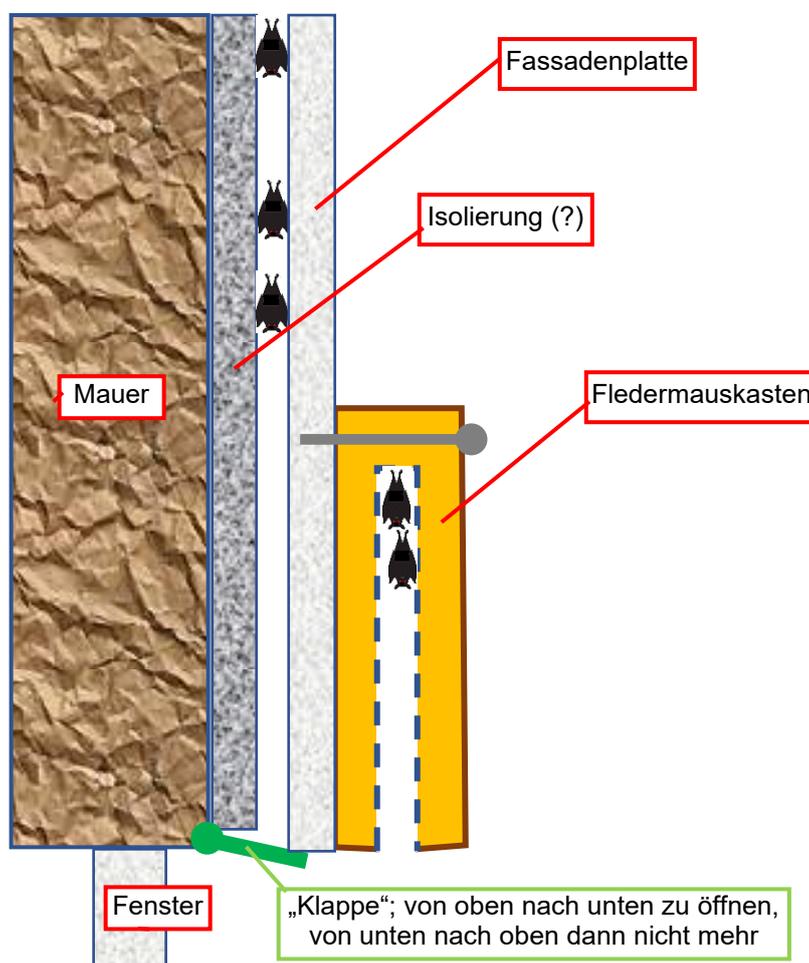


Abb. 3: Mögliche „Umquartierung“ von Fledermäusen aus der Fassade in Kästen.

Sollte erst später, in der frostfreien Zeit (je nach Witterungsverlauf ab ca. April/Mai 2023), abgebrochen werden, kann auf diese Maßnahmen verzichtet werden, sofern es sich um Einzeltiere handelt.

Um zu gewährleisten, dass kein Tier beim Abbruch verletzt wird, sind dann die Fassadenplatten zu Beginn des Abbruchs in Anwesenheit der ÖB vorsichtig abzunehmen; dabei ist zu kontrollieren, ob nicht doch noch Fledermäuse vorhanden sind.



Gegebenenfalls sind diese Tiere dann, falls sie nicht selber davonfliegen, durch die ÖB zu bergen und in Absprache mit der Naturschutzbehörde weiter zu versorgen.

Neubau:

Beim Neubau sind Fledermaus-Einbaukästen einzuplanen. Sie können in die Fassade integriert werden und sind dann kaum mehr sichtbar. Dabei ist darauf zu achten, dass unterhalb keine Eingänge, Fenster Terrassen oder Balkone sind. Die genaue Platzierung ist mit der ÖB abzustimmen. Art und Anzahl ergeben sich aus den Nachkontrollen und sind mit der UNB abzustimmen.

Eckverglasungen, (begrünte) verglaste Dachterrassen, gläserne Verbindungsgänge und -tunnel sowie Glaswände an Balkonen, Brüstungen etc. stellen latente Gefahren für Vögel dar, da diese das transparente Hindernis, durch das die dahinterliegende Landschaft sichtbar ist, nicht erkennen. Deshalb sind beim neuen Gebäude derartige Elemente zu vermeiden oder verpflichtend nichttransparente Markierungen, Muster, Netze oder Gitter in ausreichend engem Abstand anzubringen (vgl. BAYLFU 2019). Sichtbare Muster können direkt in das Glas geätzt oder per Siebdruck aufgebracht, Scheiben per Sandstrahlung partiell mattiert werden. Auch halbtransparente Materialien wie Milchglas, Glasbausteine oder farbiges Glas bieten oftmals geeignete, vogelsichere Alternativen. Vogelsilhouetten-Aufkleber sind nicht geeignet (außer sie würden dicht an dicht aufgebracht, sind aber nicht haltbar genug), und auch so genanntes „Vogelschutzglas“ ist teilweise unwirksam!

Der Verlust des Vogel-Nistplatzes muss nicht kompensiert werden, da es sich nicht um einen dauerhaft genutzten Standort handelt.

Beim Neubau ist auf „insektenfreundliche“ Beleuchtung zu achten.

6 RESÜMEE

Aus Sicht des speziellen Artenschutzes nach § 44 (1) BNatSchG ist der Abbruch des Häuserblocks Heigeleshof 2 + Wengengasse 27 wie geplant im 1. Quartal 2023 möglich, wenn vorab bestimmte Maßnahmen durchgeführt werden. Zuerst müssen im Lauf des Sommers die Fledermausquartiere in der Fassade möglichst genau lokalisiert und die Anzahl Fledermäuse ebenfalls möglichst genau quantifiziert werden. Je nach den Ergebnissen müssen gegebenenfalls vorübergehende Ausweichquartiere bereitgestellt, die Abbrucharbeiten durch eine qualifizierte ökologische Baubegleitung überwacht und später in den Neubau integrierte Ersatzquartiere geschaffen werden.

Darüber hinaus wird empfohlen, an dem neuen Gebäude freiwillig auch Vogelnistplätze (insbesondere für Mauersegler) einzuplanen und in die Bausubstanz zu integrieren. Beispiele finden sich u. a. unter www.artenschutz-am-haus.de. Die Stadt Ulm bietet hierzu auch Fördermöglichkeiten an (siehe www.ulm.de/leben-in-ulm/umwelt-energie-entsorgung/naturschutz/förderprogramm-biologische-vielfalt).

7 LITERATUR

BAYLFU (Hrsg., 2019): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden. - UmweltWissen 106; pdf, 10 S.; Augsburg.

BNatSchG = Bundesnaturschutzgesetz vom Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 114 G v. 10.8.2021 I 3436.



8 FOTOS

Gebäude Heigeleshof 2:



Südseite.



Westseite.



Nordseite, von der Dachterrasse Wengengasse aus, mit verblechten, dichten Dachgauben ...



... und mit Kot (Tauben) auf einigen Fensterbrettern.



Heizungskeller



Weitere Kellerräume, ...



Auch die Kellerräume des anderen Haus-Teil ...



... teils typisch, ...



... waren früher genutzt, jetzt leergeräumt, ...



... teils ausgebaut.



... hell und absolut dicht.



Auch die Dachböden waren bis vor Kurzem genutzt.



Im westlichen Teil gab es eine zusätzliche Verschalung ...



Im östlichen Teil war das Gebälk bis zum Spitz vollständig offen, das Dach selber mit Brettern und Dachpappe abgedichtet.



... und Dachfenster, ...



Dto.



... hier größer mit Spinnweben; darüber ...



... war ein nicht genutzter „Kriechboden“ abgeteilt, ...



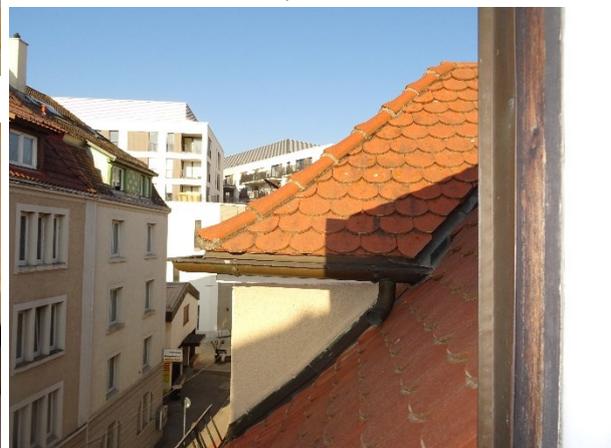
... der nicht mehr isoliert war, aber dennoch dicht ...



... und durch Luken über den Dachfenstern darunter auch teilweise hell.



An den Giebeln waren neben Spinnweben (oben, auf dem Foto nicht erkennbar) nur Putz-Reste vorhanden.



Die Dachgauben auf der Südseite waren ...



... nach oben und seitlich dicht, die Lüftungsschlitze mit Insektenschutzgittern verkleidet.



Dto., anderes Beispiel.

Gebäude Wengengasse 27:



Ansicht von Osten (mit Fledermaus-Kot an/auf den Fenstern, s. Markierung – die Jalousien im 2. Stock wurden wohl erst kürzlich heruntergelassen) ...



... und Süden.



Alle Keller waren genutzt, ...



... mit benachbartem Technikraum.



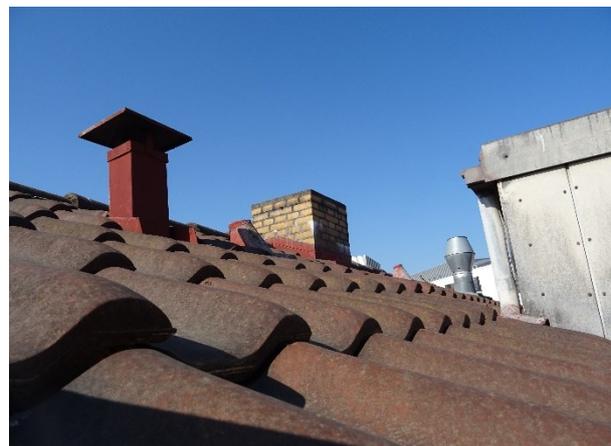
... teils leergeräumt, und absolut dicht.



Dieser Aufbau von außen. Der Überstand ist dicht.



Die höchste Stelle: über dem Fahrstuhl ...



Auch die übrigen „Aufbauten“ wiesen keine Fugen oder Spalten auf.



Blick auf den Giebel der Wengengasse 29.



Dachterrasse im etwas niedrigeren Nordteil ..



Der Dachboden hier war isoliert und mit Folie verkleidet,



... die sich aber teilweise schon gelöst hatte.



... mit abgetrenntem Lagerraum im Osten ...



... Vogelnest (links am Rand, trotz Vergitterungs-Versuch) im Dachgebälk ...



Fassade Südseite; die Waschbeton-Platten (oben) ...



... und „Nutzungsspuren“ in der Dachrinne.



... sind hier ohne größeren Spalt an der Außenwand aufgehängt. In den relativ großen Aussparungen sind die Jalousien befestigt.



Blick von der Dachterrasse nach Süden auf den vorhin schon gezeigten Aufzugs-Aufbau. Rechts am Rand sitzt ein Hausrotschwanz, der vermutl. das Nest gebaut hat.



Im Gegensatz dazu ist auf der Ostseite überall...

.. am besten über den Fenstern zu erkennen, ...



... ein gut 1 cm breiter Spalt zwischen Wand und Fassadenplatte, ... aber auch daneben.



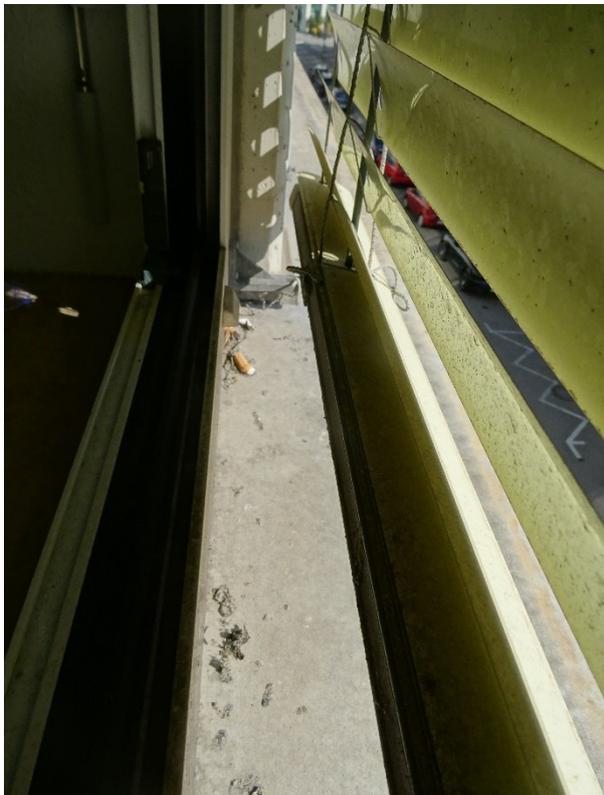
Und tatsächlich fand sich auf den Fensterbrettern ...



... auch geringe Mengen (hier älterer) Fledermauskot.



Ebenso klebten an einigen Fensterscheiben ...



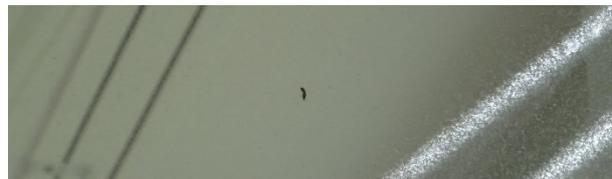
... neben weiteren „Nutzerspuren“ ...



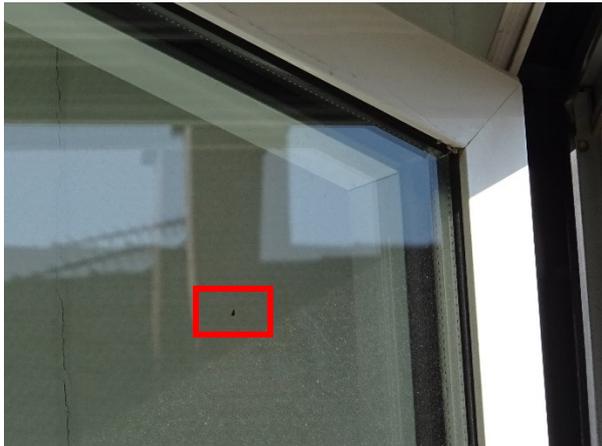
... frische Kot'böbel' wie dieser.



Dto.



... vergrößert.



Weiterer Kot'böbbel'.



Nochmals die Südfassade von unten gesehen, von der Straße aus.



Hier wieder auf einer Fensterbank, ...



Der Spalt hinter den Waschbetonplatten ist deutlich erkennbar (oberer Pfeil); zusätzlich sieht man hier noch vermutlich eine Isolierung (heller Streifen, unterer Pfeil).



... vergrößert.



Das hier war nur Vogelkot.