

**Stadt Ulm,  
Abbruch ‚Haus der Bildung‘ IHK Ulm,  
Ensingerstr. 4:  
Relevanzbegehung Artenschutz**

Auftraggeber:  
nps Bauprojektmanagement GmbH, Ulm

**BIO - BÜRO  
SCHREIBER**

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

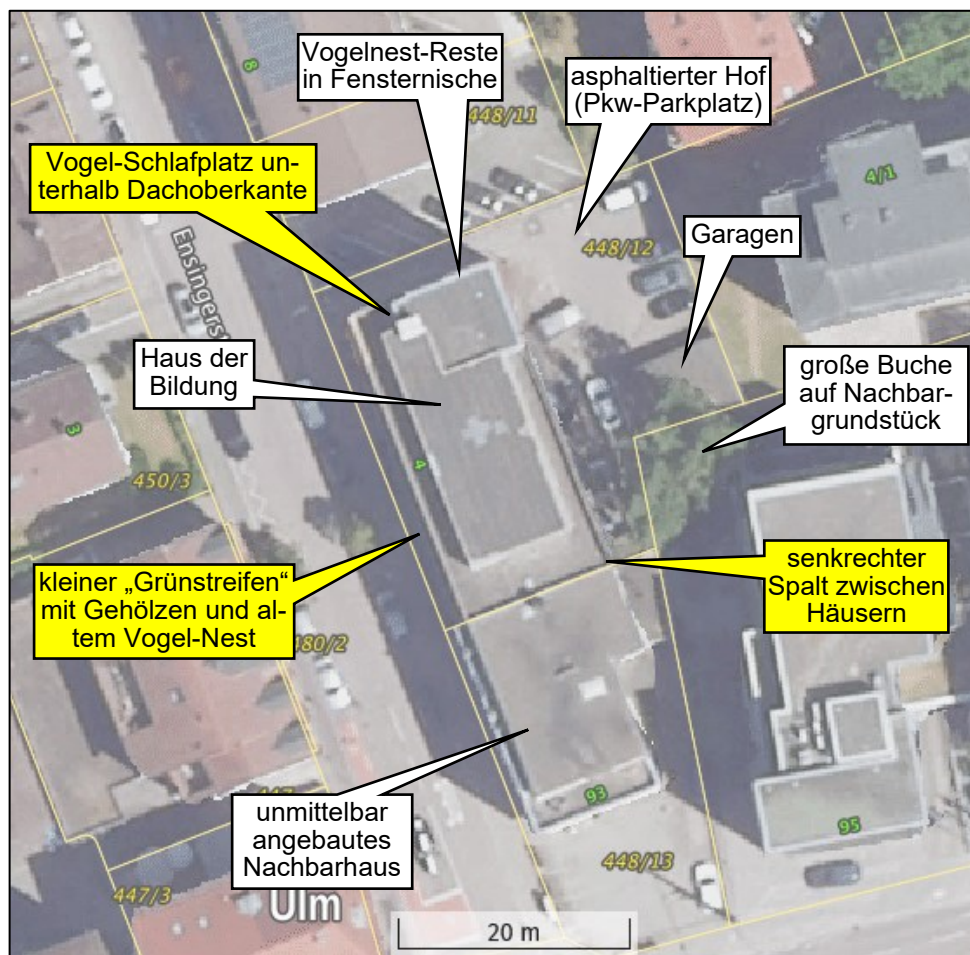
Tel. 0731 / 72 90 651  
Fax 032/123 928 946  
mobil 0163 / 71 69 073  
bio.buero@gmx.de

www.bio-buero-schreiber.de

**27.04.2024**

## 1 AUSGANGSSITUATION

Am Rand der Ulmer Innenstadt soll das ‚Haus der Bildung‘ der IHK Ulm auf Flurstück 448/12, Adresse Ensingerstr. 4, abgebrochen werden (Abb. 1). Der Abbruch soll voraussichtlich Anfang 2025 erfolgen.



**Abb. 1: Lage der zum Abbruch vorgesehene Gebäude und relevante Strukturen (gelb).**  
Quelle: Geoportal BW.



## 2 DURCHGEFÜHRTE ARBEITEN

Das leer stehende Haus, die Garagen sowie der kleine Grünstreifen an der Straße wurden am 27.04.2024 nachmittags (18°C, sonnig, fast windstill), von außen vom Boden aus (mit Fernglas) sowie innen jeweils vom Keller bis zum Flachdach kontrolliert und auf fledermausrelevante Quartiersstrukturen, aktuelle oder frühere Nutzung und Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse sowie auf Vogelnistplätze untersucht.

## 3 ERGEBNISSE (VGL. ABB. 1)

### Haus der Bildung:

Alle Kellerräume waren dicht. Ein unterirdisch in den Hof führender Gang mit „Notausstieg“-Schacht war leer, unter dem Schachtdeckel hingen Spinnweben.

Die übrigen Räume waren ebenfalls dicht und ungeeignet.

Unter den Attikablechen um das Flachdach bzw. die Dachterrassen herum gab es keine für Fledermäuse oder Gebäudebrüter geeigneten Spalten oder Lücken. Auch die Spalten der metallenen Fassaden-Elemente waren ungeeignet, weil glatt und offen; außerdem werden die Elemente sehr heiß, wenn die Sonne scheint (sie konnten um 15 Uhr auf der Südseite nicht mehr angefasst werden).

Eine Ecke auf einem Kabelkanal unterhalb der Dachoberkante wird als Schlafplatz eines Kleinvogels (evtl. Hausrotschwanz, für Tauben ist zu wenig Platz) genutzt.

Auch an den Fassaden, auf und in den Jalousienkästen, um die Fenster und unter den Fensterbänken waren keine geeignete Risse, Spalten o. ä. vorhanden.

In einer Fenster-Nische auf der Nordseite waren Reste eines Vogelneests zu erkennen, vermutlich von Straßentauben. Der Hausmeister berichtete von gelegentlichen Vorkommen, aber auch von Mardern, die bis aufs Dach kommen, weswegen vermutlich noch keine Taube gebrütet hat.

Zum im Süden angebauten Haus gab es in den oberen Stockwerken auf der Ostseite einen Längsspalt zwischen den beiden Hauswänden, der vom Boden aus nicht direkt kontrolliert werden konnte. Mit dem Fernglas konnten zwar keine Spuren einer Besiedlung (an der Wand klebende Kotpartikel, Fettspuren etc.) festgestellt werden, aber theoretisch ist der Spalt immer wieder groß genug, um als Quartiere für Fledermäuse geeignet zu sein.

### Garagen:

Hier gab es weder außen noch innen geeignete Strukturen.

### Grünstreifen und Gehölze:

In einer Fichte befand sich auf ca. 3 m Höhe ein altes Vogelneest, vermutlich einer Amsel.



## 4 BEWERTUNG

### § 44 (1) 1 BNatSchG – Schädigungsverbot Individuen:

Schädigungen von Fledermäusen oder Vögeln beim Abbruch der Gebäude sind auszuschließen, wenn die in Kap. 5 aufgeführten Maßnahmen durchgeführt werden.

### § 44 (1) 2 BNatSchG – Störungsverbot:

Durch die Abbrucharbeiten könnten im Umfeld vorhandene Tiere gestört werden.

Es ist aber davon auszugehen, dass diese Störungen für alle lokalen Populationen (alle Vorkommen in ganz Ulm) sicher nicht erheblich sind. Außerdem ist hier die Vorbelastung durch die Lage und die bisherige Nutzung zu berücksichtigen.

### § 44 (1) 3 BNatSchG – Schädigungsverbot Habitate:

Derzeit ist nicht auszuschließen, dass im Spalt zum Haus im Süden regelmäßig genutzten Fledermaus-Quartiere vorhanden sind. Deshalb sind möglicherweise vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in Form von Ersatzquartieren (Fledermauskästen) erforderlich.

Der Verlust eines Vogelschlafplatzes und eines einmalig genutzten Nistplatzes in der Fichte im Grünstreifen ist unproblematisch, da es im nahen und weiten Umfeld zahlreiche ähnliche solche Strukturen gibt und auch nach dem Abbruch und der Entfernung der Gehölze gemäß § 44 (5) BNatSchG die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (wiederum alle Vorkommen in ganz Ulm) weiterhin erfüllt wird.

Der Verlust eines (möglichen) Straßentauben-Nistplatzes in der Fensternische ist ebenfalls unproblematisch.

## 5 MAßNAHMEN

- Die Gehölze des Grünstreifens an der Ensingerstraße müssen im Winter, d. h. ab Oktober und bis spätestens Ende Februar, entfernt werden.
- Der Abbruch sollte vorzugsweise im Winter erfolgen, da dann die Wahrscheinlichkeit deutlich geringer ist, dass dann überhaupt Fledermäuse (s. folgendes Tired)) vorhanden sind.
- Der Spalt zwischen der südlichen Außenwand des Hauses und der nördlichen Wand des südlich benachbarten Gebäude muss unmittelbar vor dem Abbruch vorher nochmals mit einer Hebebühne (oder durch Abseilen von oben) und einem Endoskop auf Fledermäuse kontrolliert werden.  
Sollten tatsächlich Fledermäuse im Spalt gefunden werden, sind sie zu bergen. Gleichzeitig sind 5 Fledermaus-Spaltenkästen aus Holzbeton im unmittelbaren Umfeld (maximal 100 m) aufzuhängen. Der „Umgang“ mit den Fledermäusen sowie Platzierung und genaue Anzahl der Kästen sind dann kurzfristig mit der UNB abzustimmen.
- Beim Abbruch ist darauf zu achten, potenzielle Fledermausquartiere am südlich angebauten Haus nicht zu beeinträchtigen.



## 6 RESÜMEE

Aus Sicht des speziellen Artenschutzes nach § 44 (1) BNatSchG ist der Abbruch des Hauses Ensingerstr. 2 sowie der Garagen im Hof weitestgehend unproblematisch. Lediglich der Spalt zwischen dem abzubrechenden und dem südlich benachbarten Gebäude muss unmittelbar vor dem Abbruch vorher nochmals mit einem Hubsteiger o. ä. auf Fledermäuse kontrolliert werden. Da eventuell Ersatzquartiere in Form von Fledermauskästen im unmittelbaren Umfeld erforderlich werden, muss schon vorab geklärt werden, wo diese gegebenenfalls aufgehängt werden können.

Darüber hinaus wird empfohlen, an den neuen Gebäuden freiwillig auch Vogelnistplätze (insbesondere für Mauersegler) einzuplanen und in die Bausubstanz zu integrieren. Beispiele finden sich u. a. unter [www.artenschutz-am-haus.de](http://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](http://www.ulm.de/leben-in-ulm/umwelt-energie-entsorgung/naturschutz/förderprogramm-biologische-vielfalt)).

## 7 LITERATUR

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





## 8 FOTOS



Ansicht von Nordwesten.



Ansicht von Nordosten.



Nordfassade



Übergang zum Haus im Süden, Ostseite mit Spalt.



Detail, Mitte





Dto., vorletzter Stock



Übergang zum Haus im Süden, Westseite; kein Spalt.



Dto. ganz oben



Auch dieser Übergang zwischen Metall und Backstein ist durch eine Dichtung ohne Spalt.



Blick von unten nach oben: Auf die Fassade aufgesetzte Jalousienkästen.





Auch die Unterkanten der Metallelemente sind dicht.



Schräg vom Haus weg verlaufender Tunnel ...



In dieser Fensternische in der Nordfassade lagen noch Reste eines Vogelneests (wahrscheinlich von Straßentauben).



... mit Notausstieg in den Hof; die Spinnweben unter dem Deckel sind auf dem Foto leider nicht erkennbar.



Diese potenziellen Fledermaus-Quartiere unter dem abgeplatzten Putz (Kreis) sind ausschließlich am Nachbarhaus. Die Lücken in der Backstein-Mauer links davon sind nicht groß genug; allerdings sollte man prüfen, ob die Steine dort wirklich noch festsitzen.



Flachdach mit umlaufenden, dichten Attikablechen.





Ehemaliger Kamin, leer bzw. Spinnweben.



Vogelschlafplatz in der Ecke.



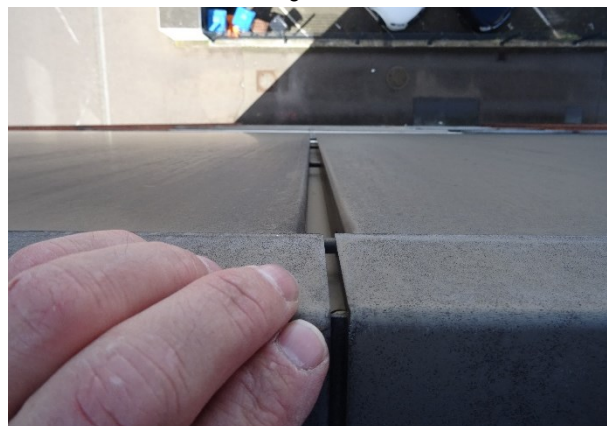
Dto. Blick von dieser Terrasse von unten auf die Attikableche, diese dicht und ohne Spalten.



Dachterrasse auf der Ostseite, Blick von oben.



Marderkot auf der Brüstung der Dachterrasse.



Außenseite mit Metallplatten; Blick von oben nach unten. Der Spalt ist offen und glatt.





Minimaler Grünstreifen vor dem Haus mit Gehölzen.



Dto., Rück- und östliche Außenseite.



Altes Vogel-Nest.



Garagen im Hof, ...



... aktuell eher als Lager genutzt.