

**Stadt Ulm,  
Rahmenplan Dichterviertel, BA 3 (part.):  
Abbruch Gebäude Mörikestr. 11 + 11/1  
& Artenschutz**

Auftraggeber: Völk Immobilien GmbH, Ulm

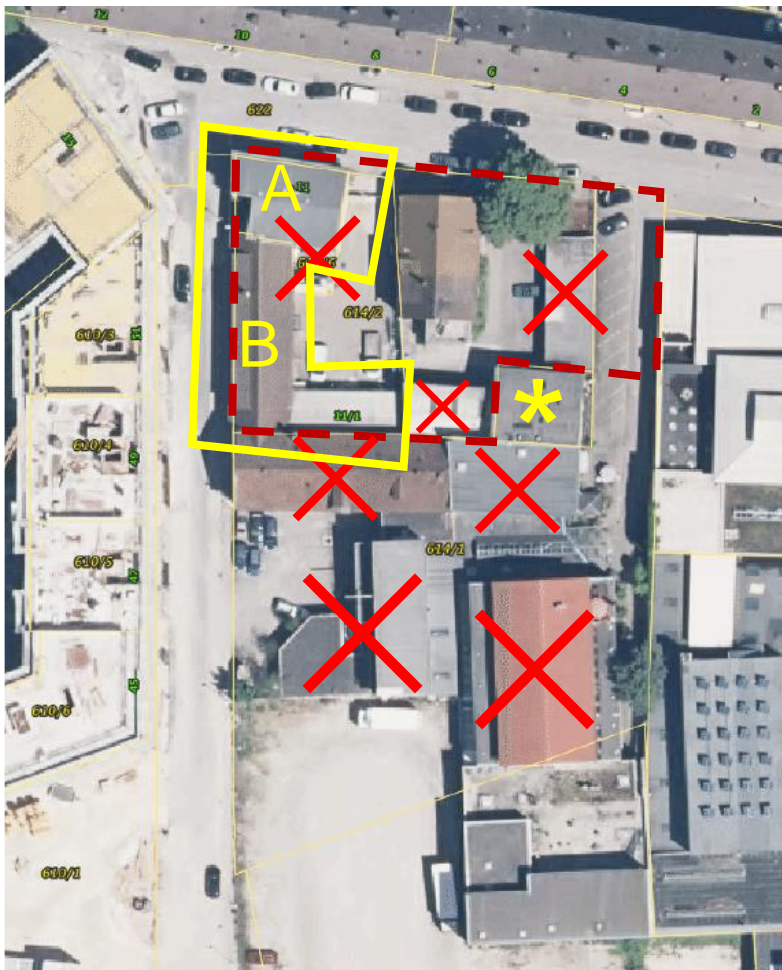
|   |  |
|---|--|
| <b>BIO - BÜRO<br/>SCHREIBER</b>   |  |
|  | Dipl.-Biol.<br>Ralf Schreiber<br>Washingtonallee 33<br>89231 Neu-Ulm                         |
|   | Tel. 0731 / 72 90 651<br>Fax 032 / 123 928 946<br>mobil 0163 / 71 69 073<br>bio.buero@gmx.de |

Bearbeitung: M.Sc. C. Schmid

**7.2.2021**

## 1 AUSGANGSSITUATION

Im Dichterviertel muss im Bauabschnitt (BA) 3 ein verbliebener Gebäudekomplex – Adresse Mörikestr. 11 und 11/1 – abgebrochen werden (Abb. 1). Zuvor war zu prüfen, ob dadurch die Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verletzt werden könnten, d. h. insbesondere, ob Fledermaus-Quartiere oder Vogelnester vorhanden sind.



**Abb. 1: Überplantes Areal und verbliebener Gebäudekomplex im Nordwesten (gelb markiert). A: Wohnhaus; B: Lagerhalle. Die mit roten „X“ markierten Gebäude wurden alle schon abgebrochen. Das rechte Gebäude (gelber \*) wurde Ende letzten Jahres kontrolliert. Luftbild: Geodatenportal BW.**



## 2 DURCHGEFÜHRTE ARBEITEN

Bei dem Gebäudekomplex handelt es sich um ein Wohnhaus (Hausnr. 11, A in Abb. 1), sowie eine südlich angrenzende Lagerhalle (Hausnr. 11/1, B in Abb. 1). Sie sollen voraussichtlich im September 2021 abgebrochen werden.

Die erste Begehung fand am 15.12.2020 zur Mittagszeit bei bedecktem Himmel statt. Da zu diesem Zeitpunkt nicht alle Bereiche frei zugänglich waren, war eine zweite Kontrolle am 04.02.2021 gegen 13 Uhr bei strahlendem Sonnenschein notwendig.

Dabei wurden die Innenräume, insbesondere alle Dachstühle und Keller, sowie die der Außenfassaden kontrolliert, ob aktuelle Vorkommen, sowie indirekte Hinweise (Kot, Fett-/Fraßspuren u. ä.) artenschutzrelevanter Tiere vorhanden waren.

Die Begehung wurde fotodokumentarisch festgehalten (Abb. 2-8); weitere Fotos können bei Bedarf nachgereicht werden.

Erfassungen von Vögeln oder Fledermäusen erfolgten jahreszeitlich bedingt nicht. Deshalb beruht die folgende artenschutzrechtliche Bewertung auf einem sog. „worst case“ aufgrund von vorhandenen, geeigneten Strukturen bzw. Habitatpotenzialen.

## 3 ERGEBNISSE

### Wohngebäude A:

Am noch bewohnten Wohnhaus konnten keine Spuren oder fledermausrelevante Strukturen an der Außenfassade gefunden werden.

Einzig die Rollladenkästen des Wohnhauses weisen einen rel. großen Zwischenraum zur Fassade hin auf, der von Fledermäusen potenziell genutzt werden könnte. Dies wird jedoch als sehr unwahrscheinlich bewertet, da kein Fledermauskot oder andere Spuren vorhanden waren. Außerdem berichten die beiden bewohnenden Parteien, keine Fledermäuse oder entsprechende Spuren am Haus gesehen zu haben.

Auch die genutzten Kellerräume bieten wenig bis kein Potenzial für die Nutzung durch Fledermäuse. Mit Ausnahme eines zum Zeitpunkt der Begehung gekippten Fensters besteht keine Möglichkeit des Einflugs für Fledermäuse oder anderer artenschutzrelevante Taxa in diesen Bereich. Fehlende indirekte Spuren und das Vorhandensein von Spinnweben untermauern dies.

Der relativ niedrige und mit Glaswolle ausgelegte Dachstuhl des Wohngebäudes wurde gründlich untersucht. Auch hier gab es keine Hinweise für die Nutzung durch Fledermäuse.

Zusammenfassend betrachtet, ist das noch bewohnte Gebäude A deshalb aus artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten irrelevant. Mit großer Sicherheit sind Fledermäuse oder andere geschützte Taxa hier auszuschließen.

### Lagerhalle B:

Weitaus größeres Potenzial besitzt die angrenzende und zum Teil baufällige Lagerhalle B. Durch den beginnenden Verfall sind Risse und andere Strukturen entstanden, die theoretisch durch Fledermäuse oder Vögel genutzt werden können.



Die Dachbalken sind beispielsweise an einigen Stellen zum Innenhof hin morsch und am äußeren Eck der Außenfassade findet sich freies Mauerwerk mit einem großen Riss / Spalt, der durchgängig zum Innenraum des EG ist (Abb. 8). Durch diesen könnten Fledermäuse ins Innere der Halle gelangen. Weiter findet sich eine große Fuge zwischen Decke und Wand an der Stirnseite der Lagerhalle, die einen Zugang durch Zwischendecke darstellt. Diese wurden gründlich untersucht, jedoch wurden weder Tiere noch indirekte Hinweise gefunden.

Besonderes Augenmerk ist der aufgesetzten, langgezogenen Dachgaube mit seinen vielen Fenstern zu schenken. Jedes Fenster wurde kontrolliert und auf Fledermauspuren hin untersucht. Im Dachüberhang bilden zwei Bretter und Ziegel einen durchgängigen Hohlraum. Durch die offenen Fugen wurden weder Fledermäuse gesehen noch Soziallaute gehört, mit denen Fledermäuse bei Störung auf sich aufmerksam gemacht hätten. Der Hohlraum war jedoch teilweise mit nicht näher untersuchtem Material gefüllt (vermutlich Nistmaterial von Vögeln, vermutlich Spatzen, siehe Abb. 4). Außerdem wurde ein Fledermauskot-Krümel vor einem Fenster der Dachgaube (Richtung Innenhof, 5. von links, siehe Abb. 5) gefunden, was auf eine sporadische Nutzung durch einzelne Individuen hinweist.

Auf dem Dachboden der Lagerhalle befindet sich zwischen Dachpappe und Ziegeln (Abb. 7) ein Zwischenraum, der potenziell von Fledermäusen genutzt werden könnte. Jedoch blieben konkrete Hinweise auf artenschutzrelevanter Tierarten aus, außerdem wurde vereinzelt Marderkot gefunden, weshalb regelmäßig oder dauerhaft genutzte Vorkommen (Quartiere) von Fledermäusen oder Vögeln in den hellen Innenräumen ausgeschlossen und im Dachboden als unwahrscheinlich angesehen werden können.

## **4 MAßNAHMEN**

Beim Rückbau der Lagerhalle ist zuerst das untere Schalbrett des Dachüberhangs der Dachgaube zu entfernen, ebenso wie die Dachpappe im Dachstuhl, um so die Zwischenräume komplett zu öffnen, bevor weiter abgerissen wird.

Auch wenn keine entsprechenden Verpflichtungen bestehen, wird empfohlen, am neuen Gebäude einige Fledermausquartiere oder Vogelnistplätze einzuplanen und in die Bausubstanz zu integrieren. Beispiele finden sich u. a. bei [www.artenschutz-am-haus.de](http://www.artenschutz-am-haus.de). Derzeit gibt es dazu ein Förderprogramm der Stadt Ulm:

<https://www.ulm.de/leben-in-ulm/umwelt-energie-entsorgung/naturschutz/förderprogramm-biologische-vielfalt>

## **5 RESÜMEE**

Aus Sicht des speziellen Artenschutzes nach § 44 (1) BNatSchG ist der Abbruch der Gebäudes Mörikestr. 11 + 11/1 im Ulmer Dichterviertel unproblematisch, wenn bei den Arbeiten im Spätsommer/Herbst eine bestimmte Reihenfolge eingehalten wird, damit ggf. vorhandene, einzelne Fledermäuse flüchten können.



## Fotos



**Abb. 2:** Links: Das zu untersuchende Wohnhaus A (links) und Lagerhalle B (rechts) mit aufgesetzter Dachgaube. | Rechts: Spalt zwischen Fenster und Fassade im Wohngebäude.



**Abb. 3:** Dachüberhang der Lagerhallen-Dachgaube.



**Abb. 4:** Vermutlich Nistmaterial im Dachüberhang der Dachgaube.



**Abb. 5:** Einzelner Fledermauskotfund



**Abb. 8:** Riss in der Außenfassade, durchgängig in den Innenbereich. Die Öffnung im Bild ist von Innen vergittert.





**Abb. 9:** Durch Abriss des Nachbargebäudes offengelegtes Mauerwerk mit zugänglichen Fugen, potentiell durch Fledermäuse nutzbar.