

**Stadt Ulm,
Abbruch des Häuserblocks
Uhlandstraße 2-8 und Söflinger Straße 117-119
& Artenschutz**

Auftraggeber:
ulmer heimstätte eG, Söflinger Straße 72, 89077 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

28.12.2021

1 AUSGANGSSITUATION

In der Ulmer Weststadt soll auf den Flurstücken 1734/7 und 1734/8 ein großer Wohnblock abgebrochen werden, der die Häuser Uhlandstraße 2-8 und die Söflinger Straße 117+119 umfasst. Der Abbruch ist für Sommer 2022 geplant.



Abb. 1: Links Katasterplan mit den zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden, rechts Luftbild.
Quelle: Auftraggeber und RIPS der LUBW.



2 DURCHGEFÜHRTE ARBEITEN

Alle betroffenen Häuser wurden am 22.12.2021 nachmittags von außen vom Boden aus (mit Fernglas) sowie von innen (mit Lampe und Fernglas) kontrolliert und auf fledermausrelevante Quartiersstrukturen, eine aktuelle Nutzung und Hinweise auf eine frühere Nutzung durch Fledermäuse sowie auf Vogelnistplätze untersucht. Nur die Fensterläden wurden nicht kontrolliert; das macht im Winter keinen Sinn. Zusätzlich wurden die Garagen und ein alter Bunker im Hinterhof kontrolliert.

3 ERGEBNISSE

Umlandstraße 2-8:

Alle Keller waren dicht und für Fledermäuse ungeeignet.

Alle Dachböden waren genutzt. Die Dächer waren nach oben nicht isoliert, die Dachziegel lagen offen auf den Dachlatten. In einigen Häusern waren Reste alter Taubenester zu sehen, die dadurch entstanden sein dürften, dass vereinzelt Dachfenster längere Zeit offen standen. In einem Haus befand sich ganz oben im First ein Mauersegler-Nest; vermutlich war unter einem der Firstziegel eine größere Lücke.

Die Dachüberstände sind weitestgehend geschlossen; die einzigen Lücken an den Treppenhaus-Gauben oberhalb der Dachrinne sind zu klein für Vögel bzw. zu offen für Fledermäuse.

Die Holzfensterläden, die straßenseitig ab dem 1. Stock aufwärts vorhanden waren, können, sofern sie nicht bewegt (= nicht genutzt) werden, potenzielle Hangplätze von Fledermäusen sein. Der Spalt an den Jalousienkästen im EG ist zu eng, als dass Tiere eindringen könnten.

Ansonsten sind an den Fassaden keine geeignete Risse, Spalten o. ä. vorhanden.

Söflinger Str. 117+119:

Keller und Dächer waren wiederum dicht und für Fledermäuse oder Vögel ungeeignet. Im Dach von Nr. 117 war in einem leer geräumten Dachabteil geringfügig Mäussekot (vermutlich Hausmaus) vorhanden.

Garagen:

Das Blechdach weist zwar an den Kanten schmale Lücken auf, aber es gibt weder für Fledermäuse noch für Vögel geeignete Strukturen, um sich festzuhalten.

Bunker:

Während der Bunker im Norden über eine Treppe und eine (offen stehende) Metalltür offen zugänglich war, wurde der südliche Zugang durch die später errichteten Garagen überbaut. Die Wände und die Decke des langgezogenen, mehrfach unterteilten Bunkers waren glatt und fugenlos; es gibt keine für Fledermäuse oder Vögel geeignete Strukturen. Die vorhandenen Gegenstände weisen auf eine gelegentliche, der Eigentümerin nicht bekannte und auch nicht genehmigte „Nutzung“ hin.

Gehölze im Garten:

Die Bäume sind viel zu jung und zu schwach, um für Fledermäuse oder Vögel geeignete Strukturen wie Höhlen, abgeplatzte Rinde o. ä. zu entwickeln. Nester waren ebenfalls nicht vorhanden.



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 bisherige Nutzung zu berücksichtigen.

§ 44 (1) 3 BNatSchG – Schädigungsverbot Habitate:

Durch den Abbruch gehen möglicherweise Fledermaus-Sommerquartiere (Hangplätze hinter den Fensterläden) verloren. Dies ist unwahrscheinlich, da die meisten Wohnungen noch genutzt werden, aber zum jetzigen Zeitpunkt nicht auszuschließen. Deshalb ist dies vor dem Abbruch nochmals nachzuprüfen. Ein vorübergehender Verlust solcher Hangplätze wird im Hinblick auf die im Umfeld vorhandene Bausubstanz als unproblematisch eingestuft.

Der vorübergehende Verlust eines einzelnen Mauersegler-Nistplatzes wird ebenfalls als unproblematisch eingestuft, da einerseits der Abbruch nach der Brutzeit geplant ist und andererseits im Umfeld bereits diverse Ersatzquartiere vorhanden sind, die noch nicht besetzt sind.

5 MAßNAHMEN

Kurz vor dem Abbruch sind die potenziellen Fledermausquartiere hinter den Fensterläden durch eine fledermauskundige Person zu kontrollieren, ob sie besetzt sind. Falls ja, sind zusätzlich Fledermaus-Spaltenquartiere in die Fassaden des Neubaus zu integrieren.) Anschließend sind alle Fensterläden abzuhängen, um zu vermeiden, dass während der Abbrucharbeiten Fledermäuse anwesend sind und dann möglicherweise verletzt würden.

Beim Neubau sind ca. 3-4 Mauersegler-Einbaukästen in die Fassade bzw. den Dachüberstand zu integrieren. Bei der Platzierung ist darauf zu achten, dass unterhalb keine Eingänge, Fenster Terrassen oder Balkone sind.

Die Entfernung der Gehölze im Hinterhof ist unproblematisch, wenn sie außerhalb der Brutzeit (ab ca. Mitte August) entfernt werden; sicherheitshalber sollte man vorher nochmals nachschauen, ob nicht doch noch ein bebrütetes Nest vorhanden ist.

Auch die Entfernung des Bunkers ist artenschutzrechtlich unproblematisch.

6 RESÜMEE

Aus Sicht des speziellen Artenschutzes nach § 44 (1) BNatSchG ist der Abbruch des Wohnblocks Uhlandstraße 2-8 sowie Söflinger Straße 117+119 unproblematisch, wenn die Abbrucharbeiten Ende des Sommers stattfinden, zuvor nochmals auf Fledermausquartiere sowie Vogelneester kontrolliert wird und später Ersatzquartiere im Neubau geschaffen werden.



7 FOTOS



Umlandstr. 2-8, Vorderseite, Blick von Süden. Im EG Jalousien, im 1. Stock aufwärts Holz-Fensterläden.



Einzigste Lücke im Dachüberstand an den Treppenhaus-Gaube oberhalb der Dachrinne; zu klein für Vögel bzw. zu offen für Fledermäuse.



Dto., Rückseite; rechts die Garagen, Zufahrt von der Gneisenaustraße aus.



Rückseite Umlandstr. 8 (links) und Söflinger Straße. Pfeil: Eingang in den Bunker



Im Erdgeschoß gibt es Jalousien, der Spalt zwischen Lamellen und Mauer ist aber nur wenige mm breit.



Garagen, Rückseite mit Abstellräumen, vom Hinterhof aus gesehen. Der zweite Eingang des Bunkers befindet sich innen in diesen Räumen.



Zwischenraum zwischen Dachblech und Mauer zu eng.



Blick von Nordwesten auf die Ecke Umlandstraße-Söflinger Straße.



Dto., hier auf der Westseite der Garage.



Die Kamine sind verblecht und ohne geeignete Lücken oder Spalten.



Die Lüfterziegel sind vergittert.



Auf der Ostseite sind die Garagen an das nächste Haus in der Gneisenaustraße angebaut; der Riss in der Mauer ist nur wenige mm breit.



Beispiel für die Kellerräume.



Dto.



Dto., anderer Dachboden.



Vergitterte Kellerfenster.



Mäusekot in ausgeräumtem Abteil.



Einziges Nest, sehr wahrscheinlich eines Mauerseglers, unter einem Firstziegel.



Keine Fledermäuse, aber Wasserschäden auf dem Holz.



Taubendreck-Reste am Querbalken an der Wand.



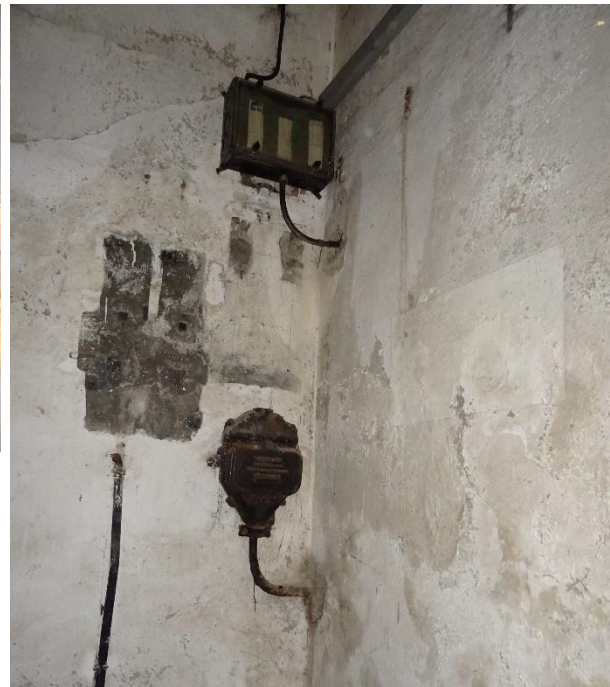
Nord-Zugang zum Bunker.



Am Südenende war die „Gasschleuse“.



Blick durch die geöffnete Metalltür in den Bunker in Richtung Süden.



Einzig Strukturen an der Wand.



Der Innenraum ist Tunnel-ähnlich; die Wände sind glatt, die Decke ist gerundet.



Untere Öffnung des Lüftungsschachts, der mittig im Hof mündet und dort durch ein Gitter abgedeckt ist.



Der südliche Zugang ist versperrt.