

An / Verteiler

STRABAG Real Estate GmbH  
Bereich München  
[REDACTED]  
Leopoldstraße 250c  
80807 München

Sweco GmbH

Elsenheimerstr. 67  
80687 München

[www.sweco-gmbh.de](http://www.sweco-gmbh.de)



ISO 9001:2015  
ISO 14001:2015  
OHSAS 18001:2007  
Management  
System  
[www.tuv.com](http://www.tuv.com)  
ID 9108622971



Von

[REDACTED]

Kont

T

F

E

Datum

20.01.2020

Betrifft

**Einschätzung Artenschutz zum Gebäudeabriss in der Blumenburg-  
straße 1, München – Trafoshaus**

Projekt-Nr.

0400-19-006

Das um das Jahr 1890 aus Ziegelmauerwerk errichtete, 2-geschossige Gebäude (inkl. Dachgeschoss) innerhalb des Gebäudekomplexes der Telekom in der Blumenburgstraße 1 soll voraussichtlich in ca. 2 bis 3 Jahren abgerissen werden. Nach einer bewegten Nutzungsgeschichte (Zwischennutzungen im 2. Weltkrieg als Stallung und Leichenhalle) steht das Gebäude im westlichen Teil seit einigen Jahren leer. Der östliche Teil des Gebäudes wird noch von den Stadtwerken als Trafoshaus genutzt und ist nicht zugänglich. Der Garten auf der Südseite ist umzäunt und wird von der benachbarten KITA genutzt.

Die Sweco GmbH wurde beauftragt, eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchzuführen, um zu klären, ob Individuen oder Lebensstätten der gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützten Tierarten (insbesondere Vögel, Fledermäuse und übrige Säugetiere) durch das Vorhaben betroffen sein könnten.

## 1. Methode

Zur Prüfung auf Vorkommen von Individuen relevanter Tierarten oder einer möglichen Nutzung als Lebensstätten wurde der leer stehende, zugängliche Teil des Trafoshauses am 10.01.2020 begangen. Dabei wurden alle Innenräume intensiv auf Quartiere bzw. Quartierpotenzial, Nutzungsspuren (Kot, Fraßspuren, Verfärbungen) und Einflugöffnungen mit Leiter, Taschenlampe und Endoskop untersucht. Die Außenfassade wurde von allen Seiten detailliert mit Fernglas im Hinblick auf Nistmöglichkeiten, Quartierpotenzial und Öffnungen abgesucht.

Von der baulichen Situation und relevanten Details wurde eine Fotodokumentation angefertigt (siehe Anhang).

## 2. Ergebnis

Die Außenfassade besteht aus nicht gedämmtem Ziegelmauerwerk, das z.T. als Sichtmauerwerk gestaltet, z.T. verputzt ist (**Abb. 1**). Die Innenwände sind verputzt, im Erdgeschoss großflächig gefliest und im Obergeschoss / Dachgeschoss mit Leichtbauplatten abgedeckt. Die Decke ist mit Leichtbauplatten abge-



hängt. Das Dach ist mit Kupferblech über einer Holzlattung und (vermutlich) einer Dachdichtungsbahn gedeckt. (Rückbaukonzept TPA GmbH 2018)

Innenräume: Die Innenräume des Gebäudes sind nach außen geschlossen. Lediglich das Fenster in der ehemaligen Damentoilette war bei der Begehung einen schmalen Spalt breit geöffnet, bietet aber mit einer Breite von max. 1 cm keine Einflugmöglichkeit (**Abb. 3 und 4**).

Trotzdem wurden die Räume intensiv nach Spuren und potenziellen Quartieren abgesucht. Die mit Leichtbauplatten verkleideten Wände und Decken weisen kein Quartierpotenzial auf. Löcher in den Verkleidungen, die zur Untersuchung der Bausubstanz geschlagen wurden (**Abb. 5 bis 8**), wurden mit Taschenlampe ausgeleuchtet und zusätzlich in nicht einsehbaren Bereichen mit Endoskop untersucht. An der Deckenöffnung zwischen Deckenplatte und Dachabdeckung wurde ein deutlicher Luftzug festgestellt. Allerdings konnte mit Endoskop keine Öffnung gefunden werden, so dass davon ausgegangen wird, dass es sich lediglich um schmale Spaltöffnungen im Übergangsbereich Außenwand / Dach handelt.

Außenfassade: Die Außenfassade wurde mit dem Fernglas nach potenziellen Brutnischen für nischenbrütende Vogelarten (z.B. Kohlmeise) und potenziellen Spaltenquartieren als Zwischenquartiere von Fledermäusen abgesucht. Die vorgefundenen Spalten sind überwiegend zu klein oder nicht ausreichend tief (**Abb. 11 und 12**). Einige Spalten zwischen Außenfassade und Blechabdeckung am Dach (**Abb. 9 und 10**) sowie ein Loch in einem morschen Balken über der Balkontüre (**Abb. 13**) waren nicht einsehbar. Eine Eignung als Zwischenquartier für Fledermäuse oder nischenbrütende Vogelarten und entsprechende Habitatnutzung konnte deshalb nicht ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend sind lediglich in wenigen nicht einsehbaren Spalten und Nischen am Dach potenziell Zwischenhabitate von Fledermäusen und Bruthabitate von Gebäudebrütern vorhanden. Weder an der Außenfassade noch im Innenbereich konnten Spuren von Fledermäusen oder Brutvögeln nachgewiesen werden.

### **3. Artenschutzrechtliche Bewertung, Maßnahmen und Fazit**

Eine Nutzung von nicht einsehbaren Spalten und Nischen im oberen Bereich der Fassade (zwischen Außenwand und Dach, Nische über dem Balkon) durch allgemein im Stadtgebiet verbreitete, nischenbrütende Vogelarten ist nicht auszuschließen. Gefährdete oder streng geschützte Arten sind aufgrund des Habitatangebots nicht zu erwarten (vgl. a. Erhebungen Brutvogelfauna Büro Prof. Schaller Umweltconsult GmbH 2013). Regelmäßig / wiederkehrend genutzte Nistplätze stellen Fortpflanzungsstätten i.S.v. § 44 Abs. 3 BNatSchG dar. Angesichts der weiten Verbreitung und allgemeinen Häufigkeit der bei entsprechender Habitateignung zu erwartenden Arten (z.B. Kohlmeise) bleibt die Lebensstättenfunktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Eine Zwischenquartiersnutzung von nicht einsehbaren Spalten im Übergangsbereich Außenfassade / Dach durch einzelne Fledermäuse kann trotz fehlender Spuren nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Als „worst-case“-Einschätzung sind folgende **vorhabenbedingte Konflikte (K)** mit den Bestimmungen des BNatSchG im Hinblick auf die Europäischen Vogelarten und besonders geschützte Arten (Fledermäuse) denkbar:

#### **K: Tötung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)**

- K 1** Tötung von Nestlingen von Vogelarten der aktuellen Brutsaison beim Abriss des Gebäudes (potenzielle Nischenbrüter).
- K 2** Tötung von Fledermäusen beim Abriss des Gebäudes (potenzielle Zwischenquartiere in nicht einsehbaren Spalten am Dach)

Zur Vermeidung der Konflikte empfehlen wir folgende Maßnahmen:

**V: Vermeidungsmaßnahmen**

**V 1** Abriss des Gebäudes nach Möglichkeit im Winterhalbjahr (November bis Februar) zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen, die potenziell Spalten als Zwischenquartier nutzen und Gebäudebrütern;

**alternativ, falls Abriss im Winter nicht möglich:**

zusätzliche Untersuchung der nicht einsehbaren Bereiche mit Hubsteiger im Winter vor Abriss des Gebäudes und Abdeckung geeigneter Spalten / Nischen mit Netzen

Wenn die empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden, treten die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG nicht ein. Das Vorhaben kann somit aus artenschutzrechtlicher Sicht durchgeführt werden.

Sweco GmbH

gez.

i.A. 

**Anhang: Fotodokumentation** (alle Bilder: Sweco-GmbH)



**Abb. 1: Südseite – nur der leer stehende westliche Teil (links) wurde begangen (rechts: Trafohaus in Betrieb)**



**Abb. 2: Erdgeschoss, Eingang**



**Abb. 3: ehem. Damentoilette im Erdgeschoss (Südseite)**



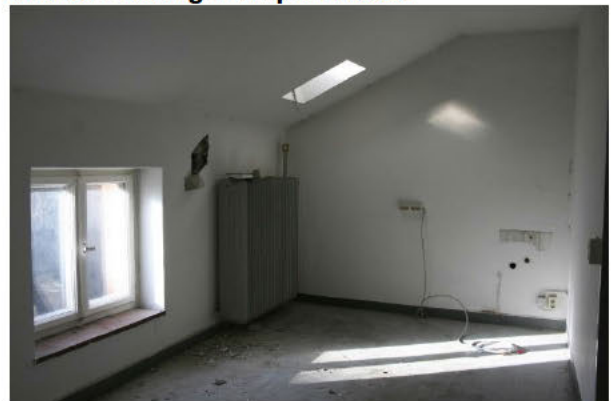
**Abb. 4: Fensterspalt (ca. 1 cm breit), einzige nachgewiesene Öffnung nach außen**



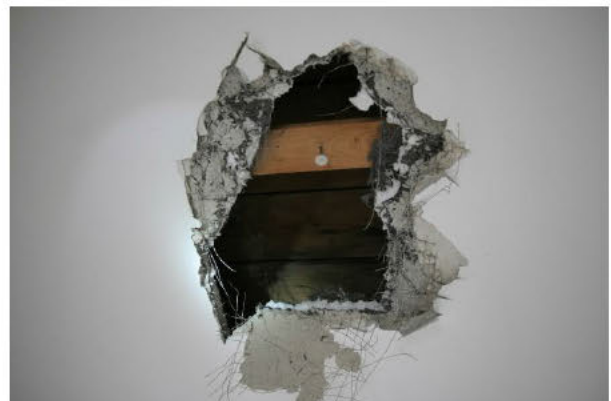
**Abb. 5: Treppenaufgang**



**Abb. 6: kaum geeignete Spalten / Nischen, dichter Behang mit Spinnweben**



**Abb. 5 und 6: erstes Obergeschoss / Dachgeschoss mit Wandöffnungen zur Untersuchung der Bausubstanz**



**Abb. 7 und 8: Deckenöffnung unter dem Dach (Südseite) zur Untersuchung der Bausubstanz**





**Abb. 9 und 10: nicht einsehbare Spalten an Dachtrauf und Regenrinne**



**Abb. 11 und 12: Blechabdeckung am Trauf – Spalten nicht breit / tief genug für Quartiereignung**



**Abb. 13: Loch in einem morschen Balken über dem Balkon**