

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]

Ko

T

F

E

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Datum

20.01.2020

Betrifft

**Einschätzung Artenschutz zum Gebäudeabriss in der Blütenburg-  
straße 1, München – W-Bau**

Projekt-Nr.

0400-19-006

Das unterkellerte 4-geschossige Wohngebäude (inkl. Dachgeschoss) innerhalb des Gebäudekomplexes der Telekom in der Blütenburgstraße 1 (W-Bau) soll nach einer 2- bis 3-jährigen Zwischennutzung (durch die benachbarte KITA ab Frühjahr / Sommer 2020) abgerissen werden. Das Gebäude steht seit ca. 12 Monaten leer und wurde vor ca. 4 Monaten vollständig geräumt.

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 W-Bau am 10.01.2020 begangen. Dabei wurden alle abzureißenden Keller- und 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.

Die Südseite der Außenfassade wurde zusätzlich bereits am 23.04.2019 und 25.04.2019 unter optimalen Witterungsbedingungen (warm, windstill, kein Regen) im Zeitraum von circa 19:00 bis 21:00 auf Ein- und Ausflug von Fledermäusen kontrolliert.

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



## 2. Ergebnis

Das Gebäude wurde aus Ziegelmauerwerk errichtet, mit einer Außendämmung aus Holzwolle-Leichtbauplatten und Polystyrol versehen und verputzt. Auch die Rollladenkästen sind mit Polystyrol gedämmt. Das Dach wird von Holzstützen getragen und ist mit einer Holzlattung, vermutlich einer Dachdichtungsbahn und Kupferblech eingedeckt. (s. Rückbaukonzept TPA GmbH 2018)

Innenräume: Die Innenräume des Gebäudes waren überwiegend nach außen geschlossen. Die Kellerfenster, Treppenhausfenster und Fenster in den Wohnungen waren geschlossen, die Kellerfenster zusätzlich vergittert (**Abb. 3 und 5**). Einflugmöglichkeiten bestanden lediglich über eine zerbrochene Fensterscheibe im Heizungskeller auf der Südseite des Gebäudes (**Abb. 4**) sowie im Dachgeschoss über ein aus der Verankerung gerissenes Fenster (**Abb. 9**). Die Öffnung im Dachgeschoss bestand vermutlich erst seit kurzer Zeit.

Trotz intensiver Suche wurden in den Räumen mit Einflugöffnungen keine Kotspuren und andere Hinweise auf Fledermäuse / Säugetiere gefunden. Die im Speicher vorgefundenen Spalten sind entweder zu schmal (< 1 cm), nicht tief genug oder mit Spinnweben überzogen (Dachrinnenöffnungen sowie Spalten zwischen Außenwand und Dachrinnen). Der Hohlraum im Dachüberstand wurde stichprobenartig mit Endoskop untersucht. Es wurden weder Öffnungen nach außen noch Hinweise auf eine Quartiernutzung entdeckt.

In das Dachgeschoss war durch das offene Fenster ein Stadttaubenpärchen eingezogen (**Abb. 10**). Das Stadttaubenpärchen wurde am 13.01. von einem Mitarbeiter der STRABAG verschucht und das Fenster anschließend geschlossen.

Außenfassade: Geeignete Zwischenquartiere für Fledermäuse sind an der Außenfassade in Rollladenkästen vorhanden (**Abb. 11 und 12**). Im Bereich der Rollladenkästen wurden weder Ausscheidungen noch Verfärbungen an der Fassade gefunden. Insbesondere die Öffnungen an den mit Efeu bewachsenen Fenstern sind dicht mit Spinnweben überzogen. Auf der Südseite der Wohnung im 2. OG West (**Abb. 6**) befanden sich auf einem mit Efeu überwucherten Sims Reste eines Vogelnests, außerdem im Rollladenkasten über dem Balkon Reste eines Wespennests.

Von einer regelmäßigen Nutzung der dicht mit Efeu bewachsenen Fassadenteile auf der Südseite des W-Baus als Nistplatz von baum- / strauchbrütenden Vogelarten (insbes. Amsel) ist auszugehen. Nischen an den mit Efeu dicht bewachsenen Fassadenteilen der Gebäudesüdseite als potenzielle Quartiere von Nischen- / Höhlenbrütern (z.B. Kohlmeise) können nicht ausgeschlossen werden. Eine Quartiersnutzung durch Fledermäuse konnte nicht nachgewiesen werden.

Auf Anordnung durch das Referat für Bildung und Sport der LHM wird das Efeu im Bereich der geplanten KITA-Nutzung im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss vor Einzug der KITA beseitigt. In den höheren Stockwerken soll das Efeu bis zum Abbruch des Gebäudes an der Wand verbleiben.

Zusammenfassend wies das Gebäude weder an der Außenfassade noch im Innenbereich Spuren von Fledermäusen auf, die auf eine Nutzung als Lebensstätte hinweisen. Es waren keine Fraß-, Kot- und Urinspuren oder anderen Nutzungsspuren vorhanden. Auch bei der Ein- und Ausflug-Kontrolle im Sommer 2019 konnten an beiden Abenden keine Fledermäuse am Gebäude beobachtet werden. Die mit Efeu bewachsenen Teile der südexponierten Hauswand sind Nisthabitat von allgemein im Stadtgebiet verbreiteten Brutvögeln (vgl. a. Erhebungen Brutvogelfauna Büro Prof. Schaller Umweltconsult GmbH 2013).

## 3. Artenschutzrechtliche Bewertung, Maßnahmen und Fazit

Eine regelmäßige Nutzung der dicht mit Efeu bewachsenen Fassadenteile auf der Südseite des W-Baus durch allgemein im Stadtgebiet verbreitete, baum- / strauchbrütende Vogelarten ist anzunehmen. Gefährdete oder streng geschützte Arten sind aufgrund des Habitatangebots nicht zu erwarten (vgl. a. Erhebun-

gen 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 angetroffenen und zu erwartenden Arten (Stadttaube und insbes. Amsel, evtl. Kohlmeise in potenziellen Fassadenöffnungen unter dem Efeu) bleibt die Lebensstättenfunktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Eine Zwischenquartiersnutzung der Rollladenkästen durch Fledermäuse zum Zeitpunkt des Gebäudeabrisses ist trotz fehlender aktueller Nachweise nicht auszuschließen.

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 (baum- / strauchbrütende Vögel im Efeu, potenzielle Nischenbrüter an der vom Efeu bedeckten Südfassade, Tauben im Dachboden).
- K 2** Tötung von Fledermäusen beim Abriss des Gebäudes (Zwischenquartiere in Rollladenkästen)

Zur Vermeidung der Konflikte empfehlen wir folgende Maßnahmen:

**V: Vermeidungsmaßnahmen**

- V 1** Beseitigung des Efeus im Bereich der KITA-Nutzung bis Ende Februar 2020. Beseitigung der oberhalb gelegenen, abgestorbenen Efeureste im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) vor Abriss, gleichzeitig Kontrolle des efeubewachsenen Fassadenabschnitts auf potenzielle Brutnischen von Vögeln (z.B. Kohlmeise), ggf. Abdeckung
- V 2** Abriss des Gebäudes nach Möglichkeit im Winterhalbjahr (November bis Februar) zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen, die potenziell Rollladenkästen als Zwischenquartier nutzen und Gebäudebrütern;  
**alternativ, falls Abriss im Winter nicht möglich:**  
 Absuchen der Rollladenkästen auf Fledermäuse, ggf. sanfte Vergrämung vor Beginn der Abrissarbeiten (Abdeckung mit Netzen nach abendlichem Ausflug)

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)**



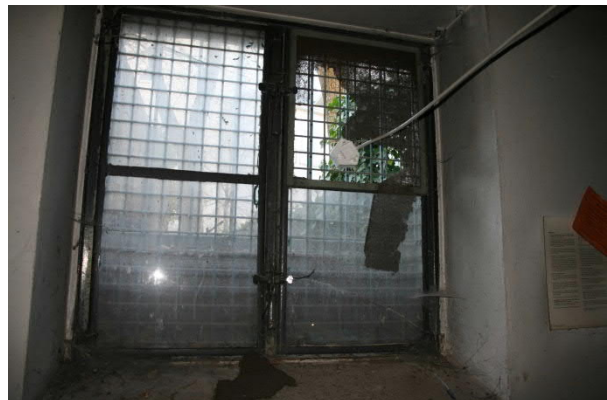
**Abb. 1: Südfassade**



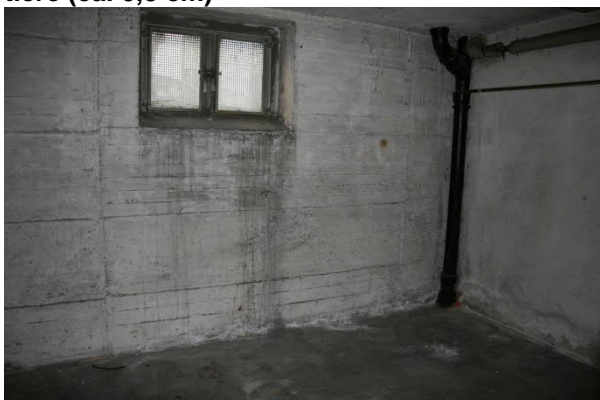
**Abb. 2: Nordfassade**



**Abb. 3: Kellerfenster mit Kabelöffnung – zu schmal als Eingang für Fledermäuse / Säugertiere (ca. 0,5 cm)**



**Abb. 4: kaputtes Kellerfenster mit Sensor im Heizungskeller**



**Abb. 5: geschlossener Kellerraum**



**Abb. 6: mit Efeu bewachsenes Fenster in der Wohnung im 2. OG West**





**Abb. 7: Speicher, ehem. extensiv als Wäschetrockenraum genutzt**



**Abb. 8: Dachüberstand**



**Abb. 9: ausgehängtes Fenster im Speicher**



**Abb. 10: Stadttaube auf Dachbalken im Speicher**



**Abb. 11: Spalt am Rolladenkasten, ca. 2 cm breit**



**Abb. 12: Spalt am Rolladenkasten**



**Abb. 13: Efeu an der Südfassade**



**Abb. 14: Betonelement an der Außenfassade Treppenhaus (Gebäudenordseite) ohne Spuren von Nestern**



**Abb. 15: Dachüberstand Gebäudesüd- / Ostseite ohne erkennbare Öffnungen, an der Ostseite mit Taubenschutz**