Büro für angewandte Landschaftsökologie
K. Mammen & U. Mammen GbR

Artenschutzfachliche Gebäudekontrolle am Standort Mansfelder Straße

Auftraggeber: THOR Fünfte GmbH & Co. KG
Ulmenstraße 22
60325 Frankfurt am Main

Auftragnehmer: ÖKOTOP GbR
Büro für angewandte Landschaftsökologie
Willy-Brandt-Straße 44
06110 Halle (Saale)
Tel: 0345/6869884
E-Mail: info@oekotop-halle.de

Bearbeiter: Dipl.-Geoökol. Colette Henrichmann
M.Sc. Elsa Adolphi
Dipl. Ing. Annekathrin Helge
Dipl. Biol. Kerstin Mammen

Halle (Saale), den 30.10.2020

Anlass und Aufgabenstellung

Die NORSK Deutschland AG plant den Abriss bzw. den Teilabriss von vier Gebäuden sowie die Sanierung von fünf weiteren Gebäuden am Standort Mansfelder Straße in der Stadt Halle (Saale). Die Baumaßnahme soll im Herbst 2020 beginnen. Da das Vorhaben möglicherweise Auswirkungen auf Nist-, Brut- und Wohnstätten streng geschützter Arten hat, wurden die Gebäude in Vorbereitung auf die Abriss- und Sanierungsarbeiten auf das Vorkommen aktuell besetzter Quartiere von Fledermäusen und Niststätten von gebäudebrütenden Vogelarten begutachtet.

Beschreibung des untersuchten Objekts

Der Gebäudekomplex befindet sich in der Mansfelder Straße 58-60 zwischen der Saale und dem Mühlgraben und liegt in der Innenstadt der Stadt Halle (Saale). Die Grundstücksgröße umfasst eine Flächengröße von 4.500 m² und setzt sich aus alten Garagen, einem Ziegelhaus und fünf weiteren z. T. unter Denkmal stehenden Gebäuden zusammen (siehe Abbildung 1).

Die Gebäude besitzen ein hohes Quartierpotenzial für gebäudebrütende Vögel, da die Fassaden eine Vielzahl an offenen Fugen und Spalten aufweisen.

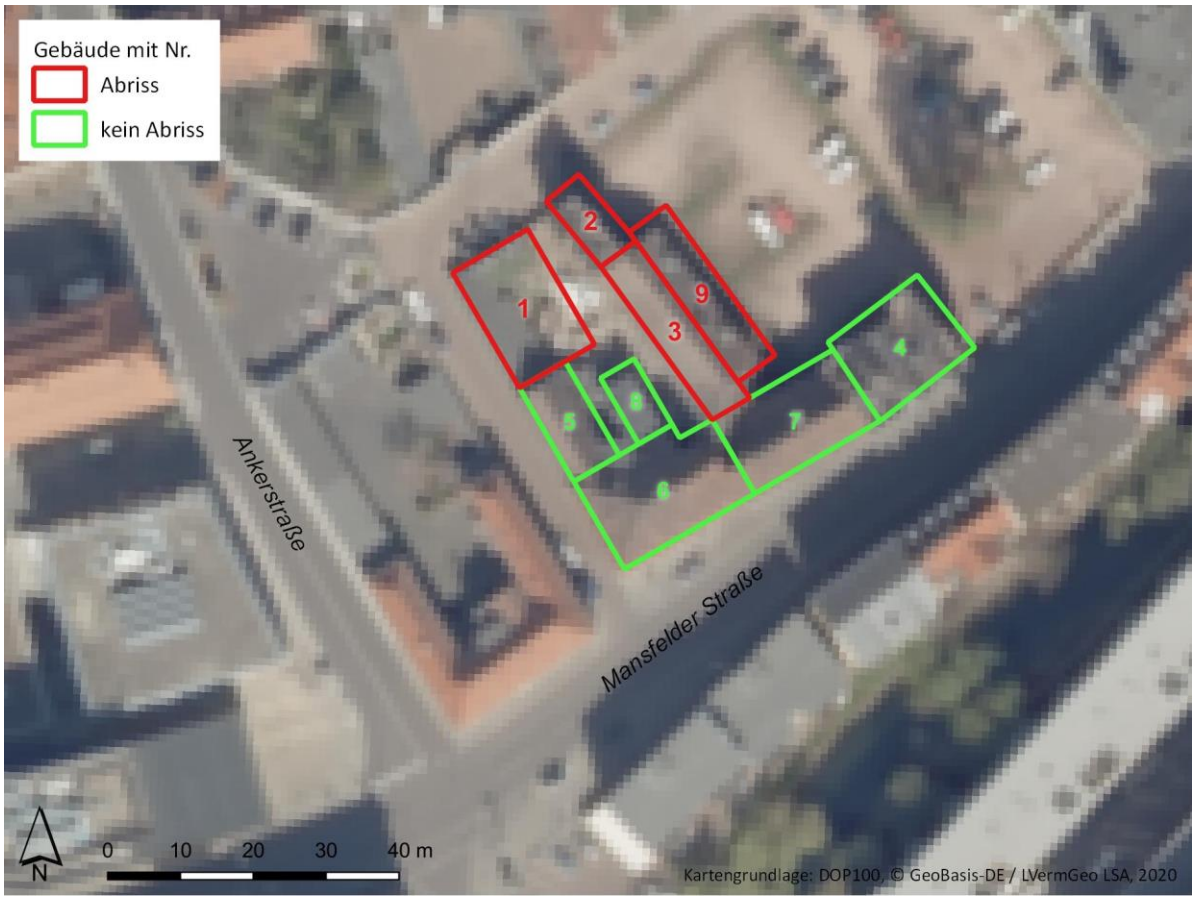

Abb. 1: Lage der untersuchten Gebäude im Gebäudekomplex Mansfelder Straße.

Ergebnisse der Gebäudekontrollen

Kontrolle der Außenfassade auf aktuell besetzte Niststätten von Gebäudebrütern

Am 28.05. und 26.06.2020 erfolgte in den frühen Morgen- und Abendstunden eine Erfassung aktuell besetzter Niststätten von gebäudebrütenden Vogelarten. Hierzu wurden alle einsehbaren Fassadenflächen von außen mittels Sichtbeobachtungen sowie mit Hilfe eines Fernglases abgesucht und auf ein- bzw. ausfliegende Altvögel, rufende bzw. bettelnde Jungvögel und Nisthöhlen mit frischen Kotspuren hin überprüft.

Im Rahmen der Begutachtung konnten insgesamt **zwei aktuell besetzte Niststätten** gebäudebrütender Vögel dokumentiert und abgegrenzt werden.

Am 28.05. wurde ein revieranzeigendes Brutpaar des Hausrotschwanzes im Innenhof des Gebäudekomplexes zwischen dem alten DDR-Gebäude (Nr. 3) und dem Gebäude Nr. 5 festgestellt. Die aktuell besetzte Niststätte dieses Brutpaares wurde im Rahmen der Gebäudekontrolle am 26.06.2020 in einem Vorbau des Gebäudes Nr. 5 gefunden (vgl. Foto 1-2 im Anhang).

Ein zweites Hausrotschwanzbrutpaar nistete im Flachbau (alter Garagenkomplex, vgl. Foto 3 im Anhang) im nördlichen Bereich des Gebäudekomplexes. Während der Gebäudekontrolle wurden sowohl ein- bzw. ausfliegende Altvögel als auch zwei bettelnde Jungvögel beobachtet.

Tab. 1: Zusammenfassung und Lagebeschreibung besetzter Niststätten von Gebäudebrütern am 28.05./26.06.2020 innerhalb des Gebäudekomplexes Mansfelder Straße.

Artname	Gebäude	Lagebeschreibung	Anzahl besetzter Nester
Hausrotschwanz	Gebäude-Nr. 1 (Alte Garage)	Niststätte in nördlich gelegenen Flachbau, unter Innenhofseitig	1
Hausrotschwanz	Gebäude-Nr. 5	Niststätte in Gebäudevorbau (2. Etage), durch offenes Fenster zugänglicher Raum, Innenhofseitig	1

Gebäudekontrolle auf Quartierpotenzial und Besiedlung durch Fledermäuse

Am 25.02.2020 wurde eine umfassende Gebäudekontrolle hinsichtlich fledermausrelevanter Strukturen und aktueller Nutzung durch Fledermäuse durchgeführt. Dabei wurde die **Gebäudefassade** auf Quartierpotenzial für Fledermäuse sowie Aus- und Einflugmöglichkeiten mittels Fernglas begutachtet, außerdem erfolgte eine Begehung der Innenräume.

An der Fassade der Gebäude 1-9 wurde Quartierpotenzial für Fledermäuse festgestellt (siehe Tabelle 2). An den Gebäuden 3, 5-7 und 9 handelte es sich um Einflugmöglichkeiten und Strukturen mit Quartierpotenzial, wie z.B. die Spalte oberhalb der Fenster zwischen Dachschindeln und Dachfirst von Gebäude 6 (siehe Foto 15).

Für die Gebäude 2 und 4 (siehe Fotos 5 und 7-8) wird das Quartierpotenzial der Fassade, aufgrund großflächig fehlender Bedachung (Gebäude 2) und Einsturzgefahr sowie fehlender Strukturen, als gering eingeschätzt. Gebäude 4 weist Einflugmöglichkeiten durch die oberen Dachfenster auf (siehe Foto 8), jedoch konnte der Innenbereich aufgrund von Einsturzgefahr und der zugemauerten Eingänge nicht kontrolliert werden.

Ebenso wird die Quartiereignung der Außenfassade des dreiteiligen Garagenkomplexes (Gebäude 1, siehe Foto 4) und von Gebäude 8 (siehe Foto 13) aufgrund fehlender fledermausrelevanter Strukturen als gering eingeschätzt.

Um eine Aussage über eine Nutzung der Innenräume der Gebäude durch Fledermäuse treffen zu können, wurde ebenfalls am 25.02.2020 eine Begehung aller **Innenräume** inklusive Keller und Dachböden aller Gebäude (sofern begehbar) durchgeführt.

Hierbei konnten im dreiteiligen Garagenkomplex (Gebäude 1) in zwei der drei Garagen einzelne Kotpellets (1x ca. 5 Kotpellets, 1x 2 Kotpellets) dokumentiert werden (siehe Foto 16-17). In allen weiteren Gebäuden konnten keine Spuren von Fledermäusen festgestellt werden. Jedoch lässt sich eine Nutzung durch Fledermäuse nicht ausschließen, da alle Gebäude vor der Begehung gefegt wurden und somit ggf. vorhandene Spuren entfernt wurden.

Allgemein verfügen die **Dachböden** aller Gebäude für Fledermäuse über Quartierpotenzial und weisen Einflugmöglichkeiten auf (Beispiel siehe Foto 20). Ausgenommen sind die Dachböden der Gebäude 8, 2 und 4, hier sind keine Aussagen zur Quartiereignung möglich, da die Dachböden nicht begangen werden konnten.

Am 17.6.2020 wurde zur Beobachtung relevanter Strukturen mit Quartierpotenzial bzw. relevanter Ausflugsmöglichkeiten eine **Ausflugkontrolle** durchgeführt. Bei der Ausflugkontrolle waren 6 Personen eingesetzt, um die Vorder- und Rückseiten der gewinkelt und versetzt zueinander stehenden Gebäude beobachterisch abdecken zu können. Dabei wurde eine Fledermaus bei mehrmaligen Aus- und Einflügen auf der Rückseite von Gebäude 7 (siehe Foto 12) aus dem offenen Dachkasten beobachtet. Hierbei handelte es sich vermutlich um eine Langohrfledermausart. Braunes Langohr und das seltenere Graue Langohr sind sehr gewandt an Strukturen fliegende typische „Dachbodenfledermäuse“, die zudem sehr leise rufen - und der parallel zur Ausflugbeobachtung laufende Detektor zeichnete trotz mehrmaligem Umkreisen durch die Fledermaus keine Rufe auf. Ebenfalls eine einfliegende Fledermaus wurde an Gebäude 4 beobachtet.

Infolge der Beobachtungen während der Ausflugkontrolle am 17.06.2020 wurde daraufhin eine **weitere Gebäudekontrolle** am 26.06.2020 durchgeführt. Hierbei wurden gezielt nur die Dachböden nochmals kontrolliert. Auf der unteren Dachbodenebene von Gebäude 7 (siehe Fotos 18-19) wurden ca. 10 Kotpellets vorgefunden, was zu der vorgenannten Fledermausbeobachtung an Gebäude 7 passt.

Tab. 2: Zusammenfassung des Quartierpotenzials für Fledermäuse an der Außenfassade des Gebäudekomplexes Mansfelder Straße.

Gebäude	Beschreibung	Quartierstruktur Außenfassade	Befunde
1	Dreiteiliger Garagenkomplex im Nordosten (Foto 4)	geringes Potenzial	25.02. einzelne Kotpellets
2	Im Nordwesten, stark einsturzgefährdet, teilweise fehlendes Dach (Foto 5)	geringes Potenzial	Nicht begehbar
3	Zentral im Gebäudekomplex gelegen, Zugang über Innenhof (Foto 6)	Holzleisten unter Dachrinne mit Potenzial	keine
4	Im Südosten, nicht begehbar da zugemauert, offene Fensterhöhlen, stark einsturzgefährdet (Foto 7-8)	Zugig, insgesamt eher geringes Potenzial, aber innen Hangplätze für Einzeltiere möglich, viele Einflugmöglichkeiten	Nicht begehbar, aber am 17.06. Beobachtung einer einfliegenden Fledermaus
5	Im Westen (Foto 9)	Jalousiekästen Richtung Packhofgasse	keine
6	Im Südwesten, höchstes Gebäude (Foto 10)	Übergang von Mauerwerk zum Dach; Bereich unter den Fenstern; Holzkanten im Dachbereich	keine
7	Im Südosten, Rückseite mit Holzbalkon (Foto 11-12)	Hohlblocksteine; im Dachbereich teilweise offene Bereiche als Zugang zum Dachboden	17.06. Beobachtung einer schwärmenden Fledermaus am Dachkasten, 26.06. Kotfunde im Dachboden
8	Kleiner Gebäudeteil im Innenhof des Gebäudekomplexes (Foto 13)	Eher geringes Potenzial, aber Einflugmöglichkeiten vorhanden	Nicht begehbar
9	Im Osten, Fachwerkbau, begehbar vom Holzbalkon von Gebäude 7 (Foto 14)	Offene Fenster im Dachbereich bieten Ein- und Ausflugsmöglichkeiten	keine

Fazit und Bewertung

Der Gebäudekomplex Mansfelder Str. 58-60 wurde am 25.02., 28.05., 17.06. und 26.06.2020 im Rahmen einer artenschutzfachlichen Begutachtung auf Vorkommen von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten kontrolliert.

Fledermausnachweise wurden auf einem Dachboden mit ca. 10 Kotpellets (Gebäude 7) und in einem Garagenkomplex mit ca. 7 Kotpellets erbracht. Desweiteren wurden Aktivitäten fliegender Fledermäuse an Gebäude 4 und 7 beobachtet. Außerdem brüteten 2 Paare des Hausrotschwanzes im Gebäudeensemble, die konkreten Niststätten wurden ebenfalls gefunden.

Ein Abriss der Gebäude soll zeitnah erfolgen. Für die nachgewiesenen Brutvogelarten besteht durch einen Abriss in den Monaten Oktober-Dezember (und darüber hinaus bis Ende Februar 2021) kein Konfliktpotenzial. Die verloren gegangenen Niststätten können an den verbleibenden Gebäuden in noch festzulegender Weise ersetzt werden.

Die festgestellten Fledermausnachweise sprechen eher für eine Nutzung von einzelnen Tieren im Sommer und nicht für eine Winterquartiernutzung. Zwar können größere Befunde nicht ganz ausgeschlossen werden, da vor der Gebäudekontrolle auf Fledermaushinweise alle Gebäude gefegt wurden, jedoch konnten keine direkten Zugangsmöglichkeiten zu den Kellern mit relevanten Strukturen festgestellt werden. Durch die zweite Kontrolle im Sommer zur Wochenstubenzeit der Fledermäuse lässt sich zumindest das Vorhandensein einer aktuellen Wochenstube ausschließen. Durch die Ausflugkontrolle am 17.06.2020 und die anschließende zweite Dachbodenkontrolle von Gebäude 7 (siehe Abb. 1) konnte der Nachweis für die aktuelle Nutzung des Gebäudes durch eine Fledermaus, vermutlich eine Langohrfledermausart, erbracht werden. Die gefundene Menge an Kotpellets auf dem Dachboden lässt auf eine Nutzung als Sommerquartier und Zwischenquartier durch Einzeltiere schließen.

Ausgleichs- und Ersatzkonzept

Der Ausgleichsbedarf für infolge der Sanierung bzw. des Abrisses von Gebäuden nicht mehr zur Verfügung stehende Nist- bzw. Quartiermöglichkeiten für Vögel bzw. Fledermäuse ergibt sich aus den Ergebnissen der Gebäudekontrollen und der Ausflugkontrolle. Der Ausgleichsbedarf ermittelt sich anhand der beobachteten Nutzung durch Fledermäuse bzw. die erbrachten Kotnachweise. Bei den Vögeln ermittelt sich der Ausgleichsbedarf anhand der Brutpaarnachweise bzw. Nestfunde.

Tab. 3: Ausgleichsbedarf für den Gebäudekomplex Mansfelder Str. 58-60.

Tiergruppe	Art	Ausgleich
Fledermäuse	Zwischen-/ und Sommerquartier	Dachboden belassen und Einbau von Einflugdachziegeln, alternativ Teile des Dachbodens (Firstbereich) unausgebaut abtrennen und zugänglich lassen; Alternativ 2 Fledermaus-Flachkästen an Fassade anbringen
Vögel	Hausrotschwanz	2 artspezifische Ersatzniststätten

Alternativ kann der Ausgleichsbedarf für die Fledermäuse auch das Anbringen von 2 Fledermauskästen mit schmalem Spalt oder mit mehreren voreinander geschachtelten Spaltenquartieren in unmittelbarer Nähe von Gebäude 7 oder an der Fassade von Gebäude 7 und einem anderen Gebäude realisiert werden. Die Anbringungsorte der Kästen müssen mind. 4 m hoch sein und einen freien Anflug gewährleisten. Optimalerweise werden sie sonnenexponiert aufgehängt (gute Wärmeversorgung) und nicht über Fenstern platziert. Die meisten handelsüblichen Fledermauskästen zur Anbringung an Gebäude sind mit atmungsaktiver Fassadenfarbe optisch an die Hauswandgestaltung angleichbar.

Die beste Lösung aus Sicht des Artenschutzes wäre das Belassen des Dachbodens oder zumindest der oberen Etage desselben in seinem jetzigen Zustand (ungedämmter Kaltdachbereich), kombiniert mit dem Einbau von fledermausfreundlichen Dachziegeln, um weiterhin den Zugang zum Dachboden zu gewährleisten. Da die Vermutung sehr nahe liegt, dass es sich bei dem beobachteten Tier um eine Langohrfledermausart handelt, welche Gebäudespalten bevorzugt und seltener in Fledermauskästen gefunden wird, wäre diese Variante zusätzlich für diese Art geeigneter. Generell soll an dieser Stelle auch betont werden, dass Fledermausarten wie Langohren selbst bei Ansiedlung von Wochenstubengesellschaften meist nur kleine Kolonien bilden und dem Hausnutzer kaum auffallen. Sie leiden jedoch sehr stark unter Quartierverlusten infolge der Sanierung von Gebäuden.

Als Ersatzniststätten für den Hausrotschwanz werden beispielsweise Fassadennistkästen oder Halbhöhlen-Nistkästen der Firma Schwegler empfohlen. Diese sollten in so geringer Entfernung von den erfassten Niststätten wie möglich an der Fassade angebracht werden.

Fotodokumentation

Foto 1:

Niststätte des Hausrotschwanzes innerhalb des Vorbaus des Gebäudes Nr. 5.

26.06.2020

Foto 2:

Niststätte des Hausrotschwanzes innerhalb des Vorbaus des Gebäudes Nr. 5.- Detailansicht mit Gelege

26.06.2020

Foto 3:

Brutplatz des Hausrotschwanzes unterhalb des Wellblechdaches einer Garage innerhalb des Gebäudekomplexes Mansfelder Straße.

26.06.2020

Foto 4:

Gebäude 1 Außenansicht

25.02.2020

Foto 5:

Gebäude 2 Außenansicht

25.02.2020

Foto 6:

Gebäude 3 Außenansicht

25.02.2020

Foto 7:

Gebäude 4 Außenansicht Vorderseite

25.02.2020

Foto 8:

Gebäude 4 Außenansicht Rückseite

25.02.2020

Foto 9:

Gebäude 5 Außenansicht

25.02.2020

Foto 10:

Gebäude 6 Außenansicht

25.02.2020

Foto 11:

Gebäude 7 Außenansicht
Vorderseite

25.02.2020

Foto 12:

Gebäude 7 Außenansicht
Rückseite mit Holzbalkon

25.02.2020

Foto 13:

Gebäude 8 Außenansicht

25.02.2020

Foto 14:

Gebäude 9 Außenansicht

25.02.2020

Foto 15:

Gebäude 6 Außenansicht des Dachbereiches mit potenziellen Quartierstrukturen

25.02.2020

Foto 16:

Gebäude 1 Nachweis von Fledermäusen durch Kotpellets

25.02.2020

Foto 17:

Gebäude 1 Nachweis von Fledermäusen durch Kotpellets

25.02.2020

Foto 18:

Gebäude 7 untere Dachbodenebene

26.06.2020

Foto 19:

Gebäude 7 untere Dachbodenebene

26.06.2020

Foto 20:

Gebäude 9 - Einflugmöglichkeit in den Dachboden

25.02.2020