67 21 Win (1445)

07. Mai 2019

SPD-Ratsfraktion
CDU-Ratsfraktion
Fraktion „Die Grünen im Rat“
Fraktion „Die LINKE. Im Rat“
Fraktion „FDP&Die Stadtgestalter im Rat“
UWG; Freie Bürger-Ratsfraktion
AFD-Ratsfraktion
Gruppe „NPD im Rat“
Herrn Gleising
Herrn Kasper

Stadt Bochum
Der Oberbürgermeister
Eing. 10. Mai 2019

10. Mai 2019 / 01

- **d. d. H. d. Herrn Oberbürgermeisters** über 01
- **d. d. H. d. Herrn Stadtbaurates** 09. 05. 2019 VI

Anfrage der Fraktion „Die Grünen im Rat“ zur Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Sicherheit und Ordnung vom 14.03.2019
hier: Veräußerung von Straßenbäumen

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf die Geschäftsordnung des Rates und der Ausschüsse übersende ich in Beantwortung der v. g. Anfrage die Mitteilung der Verwaltung vorab zur gefl. Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Dieter W. Hartwig

STADT
BOCHUM

Mitteilung der Verwaltung
Vorlage Nr.: 20191372

Status: öffentlich
Datum: 09.05.2019
Verfasser/in: Stefanie Windisch
Fachbereich: Umwelt- und Grünflächenamt

Bezeichnung der Vorlage:
Veräußerug von Staßenbäumen

Bezug:
Anfrage der Fraktion „Die Grünen im Rat" in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Sicherheit und Ordnung am 14.03.2019

Beratungsfolge:

Gremien:	Sitzungstermin:	Zuständigkeit:
Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung	13.06.2019	Kenntnisnahme

Wortlaut:

In der o.g. Sitzung wurde von der Fraktion „Die Grünen im Rat" wie folgt angefragt:

Im Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung wurde deutlich, dass die Verwaltung unterschiedliche Maßstäbe anlegt, wenn Baumfällungen durch Neupflanzungen ausgeglichen werden müssen. Die Baumschutzsatzung gibt Privatleuten eindeutig vor, wie sie Baumfällungen zu kompensieren haben. Bei der Veräußerung städtischer Bäume, die der Fällung geweiht sind, wendet die Stadt das Regelwerk der Baumschutzsatzung allerdings nicht immer an. Normalerweise müsste der neue Eigentümer nach der Baumschutzsatzung für die Kompensation aufkommen. Tatsächlich werden die neuen Besitzer mitunter aus der Kompensationspflicht entlassen und die Stadt übernimmt die Nachpflanzung aus den Einnahmen des Baumverkaufs. Dies führt mitunter dazu, dass weniger Bäume als in der Satzung vereinbart nachgepflanzt werden.

Die Verwaltung erläutert zu o.g. Ausführungen den Sachverhalt wie folgt:

Die Baumschutzsatzung regelt grundsätzlich den Schutz, den Erhalt oder die Entfernung von Bäumen auf privaten Grundstücken. Die Bäume der städtischen Park- und Grünflächen, Friedhöfe und des Straßengrüns einschließlich der Straßenbäume unterliegen nach Maßgabe der Baumschutzsatzung der politischen Kontrolle der zuständigen Gremien.

Städtische Bäume stellen einen Sachwert dar, der zum Anlagevermögen der Stadt gehört. Die Wertermittlung städtischer Bäume erfolgt daher wie bei anderen Grundstücksbestandteilen nach dem Sachwertverfahren (§§ 21 ff ImmoWertV), modifiziert für die Gehölzbewertung auch „Methode Koch" genannt. Es handelt sich um ein höchstrichterlich anerkanntes Verfahren (BGH, Urteil vom 13.05.1975 – VI ZR 85/74, KG), bei dem die in der Vergangenheit entstandenen Herstellungskosten eines Baumes berechnet und der Zeitwert unter Abzug

ggfs. feststellbarer Wertminderungen (Standortmängel, Vorschäden u. a.) ermittelt wird. Der ermittelte monetäre entschädigungsrelevante Zeitwert eines Baumes wird nicht nur bei Entfernung des Baumes, sondern auch bei Beschädigungen und Totalschäden an Bäumen in Rechnung gestellt. Es geht somit bei der Berechnung des Gehölzwertes nicht um die zukünftig entstehenden Herstellungskosten eines nach zu pflanzenden Gehölzes, sondern um die dem Eigentümer in der Vergangenheit entstandenen Herstellungskosten. Bei der umgangssprachlich genannten Veräußerung städtischer Bäume handelt es sich ausschließlich um Entschädigungszahlungen für den aktuellen Kapitalwert der Bäume. Ersatzpflanzungen werden aus den eingenommenen Entschädigungszahlungen finanziert.

Bis vor ca. 10 Jahren wurde bei der Veräußerung von Straßenbäumen neben der Ermittlung des Gehölzwertes nach der Methode Koch zusätzlich die Baumschutzsatzung angewandt. Neben der zu leistenden Entschädigungszahlung hatte der neue Privateigentümer zusätzlich eine Fällgenehmigung nach der Baumschutzsatzung zu beantragen und somit eine Ersatzpflanzung bzw. Ersatzgeldzahlung zu leisten.

Im Folgenden zwei Beispiele für Entschädigung und Entfernung städtischer Bäume bei zusätzlicher Anwendung der Baumschutzsatzung:

Beispiel 1: Bauvorhaben Viktoriastr. 14 - Errichtung eines sieben geschossigen Gebäudes (Viktoria-Karree), Bauherr Gewerbebau Projektgesellschaft mbH

Baumart	St.-Umfang	Entschädigungsrelevanter Zeitwert (Methode Koch)	Ausgleich nach Baumschutzsatzung	
			Ersatzpflanzung	Ersatzgeldzahlung
Platane	2,7 m	3.190 €	3 Bäume	3.600 €
Platane	2,4 m	2.700 €	3 Bäume	3.600 €
Platane	2,4 m	3.190 €	3 Bäume	3.600 €
Platane	2,6 m	2.460 €	3 Bäume	3.600 €
Esche	1,6 m	2.430 €	2 Bäume	2.400 €
Esche	1,5 m	1.780 €	2 Bäume	2.400 €
Esche	1,6 m	2.430€	2 Bäume	2.400 €
Σ		18.180 €	18 Bäume	21.600 €

Für den Erwerb der sieben Straßenbäume ergibt sich nach Wertermittlung Methode Koch eine Entschädigungszahlung von insgesamt 18.180 €. Wendet man zusätzlich die Baumschutzsatzung an, ergibt sich eine Pflanzverpflichtung von 18 Ersatzbäumen bzw. eine Ausgleichszahlung in Höhe von 21.600 €. Ist eine Ersatzpflanzung nicht möglich, erhöhen sich die Gesamtkosten für den Erwerb und die Entfernung der Straßenbäume auf insgesamt 39.780 €.

Beispiel 2: Bauvorhaben Karl-Friedrich-Str. 95 - Errichtung von 3 Garagen, Bauherr Privateigentümer

Baumart	St.-Umfang	Entschädigungsrelevanter Zeitwert (Methode Koch)	Ausgleich nach Baumschutzsatzung	
			Ersatzpflanzung	Ersatzgeldzahlung
Bergahorn	1,95 m	2.590 €	2 Bäume	2.400 €

Für den Erwerb des Straßenbaumes ergibt sich nach Wertermittlung Methode Koch eine Entschädigungszahlung von 2.590 €. Wendet man zusätzlich die Baumschutzsatzung an, ergibt sich eine Pflanzverpflichtung von 2 Ersatzbäumen bzw. eine Ausgleichszahlung in Höhe von 2.400 €. Ist eine Ersatzpflanzung nicht möglich, erhöhen sich die Gesamtkosten für den Erwerb und die Entfernung des Straßenbaumes für den Privateigentümer auf 4.990 €.

Aktuell wird bei den beschriebenen Fällen ausschließlich die Methode Koch angewendet. Prinzipiell ist die zusätzliche Anwendung der Baumschutzsatzung gerechtfertigt, führt aber in Summe zu teilweise sehr hohen Ablösebeträgen.

Zu o.g. Sachverhalt stellte die Fraktion „Die Grünen im Rat" folgende Fragen:

Frage 1:

Wieviel Straßenbäume wurden in der derzeitigen Wahlperiode an Privateigentümer zum Zwecke der Fällung veräußert? Wie gliedert sich diese Anzahl auf einzelne Fälle aus? In welchen konkreten Projekten veräußerte die Verwaltung die Straßenbäume?

Frage 2:

Wie oft erlangte der Fachausschuss im Vorfeld Kenntnis zu der Vorgehensweise?

Zu den Fragen nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Zu Frage 1:

Wieviel Straßenbäume wurden in der derzeitigen Wahlperiode an Privateigentümer zum Zwecke der Fällung veräußert? Wie gliedert sich diese Anzahl auf einzelne Fälle aus?

In der derzeitigen Wahlperiode wurden bislang 48 städtische Straßenbäume, v.a. im Bezirk Bochum-Mitte (24 Bäume), zur Realisierung von Bauvorhaben entschädigt und gerodet. Straßenbäume wurden überwiegend im Bezirk Bochum-Mitte, hauptsächlich im Rahmen der Großbauprojekte Wohnbebauung Wielandstraße (4 Bäume) und der Errichtung des Viktoria-karrees (7 Bäume), entfernt. Die übrigen Fällungen verteilen sich nahezu gleichmäßig auf die Bezirke 2 bis 6.

In welchen konkreten Projekten veräußerte die Verwaltung die Straßenbäume?

Entschädigungszahlungen für den Erwerb und die Fällung städtischer Straßenbäume werden nur im Rahmen von Bauvorhaben erhoben. Es handelt sich aktuell überwiegend um Wohnbauvorhaben und hierbei v.a. um die Schaffung einer Zufahrtsmöglichkeit. Eine Umplanung ist vielfach aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, dem Wunsch nach maximal zulässiger Ausreizung der Baugrundstücke und daraus resultierenden räumlichen Zwängen nicht möglich.

Eine Auflistung der aktuellen Vorhaben ist als Anlage beigefügt.

Zu Frage 2:

Wie oft erlangte der Fachausschuss im Vorfeld Kenntnis zu der Vorgehensweise?

In der Vergangenheit wurde nur vereinzelt über die Entschädigung von Straßenbäumen in den politischen Gremien berichtet. Häufig handelt es sich um ein laufendes Geschäft der Verwaltung.
Seitdem Baumfällungen immer stärker im Focus der Öffentlichkeit stehen wurde hingegen regelmäßig über den beabsichtigten Verkauf von Straßenbäumen in den politischen Gremien berichtet. Das Vorgehen wird auch weiterhin seitens der Verwaltung beibehalten.

Anlagen:
Auflistung der Entschädigungszahlungen aktueller Bauvorhaben

Auflistung der Entschädigungszahlungen aktueller Bauvorhaben

lfd. Nr.	Bezirk	Straße / Hausnr.	Bauvorhaben		Baumart	St.-Umfang	Entschädigungs-zahlung (€)	Vorlage in polit. Gremien
1	1	Castroper Str.	Wohnbebauung	20.01.2014	Kastanie	1,86 m	3.130	
2	1	Rottstr. 1-3	Umbau Hotel Eden	28.01.2014	Esche	0,78 m	2.080	
3	1	Kettelerstr. 18	Errichtung eines Mehrfamilienhauses	19.05.2014	Esche	1,01 m	2.020	
4	1	Hundscheidtstr. 75-79	Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern	18.06.2014	Silberahorn	3,20 m	2.530	X
5	1	Hüller-Bach-Str.	Verschiebung Haltestelle Hannoverstr.	20.08.2014	Esche	1,30 m	1.270	
6	1	An der Schalwiese 11-15	Errichtung Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage	22.12.2015	Linde	2,6 m	1.800	
7	1	Hildegardstr. 31	Neubau eines Mehrfamilienhauses	17.02.2016	Baumhasel	1,25 m	2.080	X
8	1	Hohensteinstr. 5-5d	Neubau von 5 Reihenhäusern	03.11.2016	Birke	1,05 m	1.830	
9	1	Kronenstr. 35 + 37	Neubau eines Mehrfamilienhauses	08.12.2016	Esche	1,70 m	970	
10	1	Kronenstr. 35 + 37	Neubau eines Mehrfamilienhauses	08.12.2016	Esche	1,10 m	810	
11	1	Drusenbergstr. 79	Errichtung Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage	26.04.2017	Esche	1,50 m	2.100	
12	1	Alleestr. 140	Errichtung einer Beherbergungsstätte	17.11.2017	Platane	1,95 m	2.750	
13	1	Wielandstr. 90-98	Errichtung von 6 Wohnhäusern	18.02.2019	Mehlbeere	1,40 m	1.900	X
14	1	Wielandstr. 90-98	Errichtung von 6 Wohnhäusern	18.02.2019	Mehlbeere	1,40 m	1.900	
15		Wielandstr. 90-98	Errichtung von 6 Wohnhäusern	18.02.2019	Mehlbeere	1,40 m	1.900	
16	1	Wielandstr. 90-98	Errichtung von 6 Wohnhäusern	18.02.2019	Esche	1,65 m	1.980	X
17	1	Henriettenstr. 36	Umnutzung Flüchtlingsunterkunft zu Büro	20.03.2019	Baumhasel	1,20 m	2.350	X
18	1	Viktoriastr. 14	Errichtung eines 7-geschossigen Gebäudes	03.05.2019	Platane	2,70 m	3.190	X
19	1	Viktoriastr. 14	Errichtung eines 7-geschossigen Gebäudes	03.05.2019	Platane	2,40 m	2.700	X
20	1	Viktoriastr. 14	Errichtung eines 7-geschossigen Gebäudes	03.05.2019	Platane	2,40 m	3.190	X

lfd. Nr.	Bezirk	Straße / Hausnr.	Bauvorhaben		Baumart	St.-Umfang	Entschädigungs-zahlung (€)	Vorlage polit. Gremien
21	1	Viktoriastr. 14	Errichtung eines 7-geschossigen Gebäudes	03.05.2019	Platane	2,60 m	2.460	X
22	1	Viktoriastr. 14	Errichtung eines 7-geschossigen Gebäudes	03.05.2019	Esche	1,60 m	2.430	X
23	1	Viktoriastr. 14	Errichtung eines 7-geschossigen Gebäudes	03.05.2019	Esche	1,50 m	1.780	X
24	1	Viktoriastr. 14	Errichtung eines 7-geschossigen Gebäudes	03.05.2019	Esche	1,60 m	2.430	X
25	2	Stephanstr. 33	Errichtung von Mietwohnungen	31.01.2014	Bergahorn	1,43 m	2.910	
26	2	Stresemannstr. 17	Errichtung eines Mehrfamilienhauses	05.02.2014	Linde	1,67 m	2.490	
27	2	Hohensteinstr. 11	Wohnbebauung	25.06.2014	Birke	1,01 m	1.760	
28	2	Eppendorfer Str. 40-44	Neubau eines Mehrfamilienhauses	14.03.2016	Eiche	1,15 m	2.320	
29	2	Metternichstr. 7	Errichtung einer Halle mit Sozialräumen	30.06.2017	Bergahorn	0,85 m	2.240	
30	3	Hiltroper Landwehr 81	Errichtung eines 6-Familienwohnhauses	26.08.2015	Esche	1,81 m	1.620	
31	3	Hiltroper Landwehr 82, 822a, 82b	Errichtung eines Mehrfamilienhauses	03.09.2015	Esche	1,85 m	1.620	
32	3	Hiltroper Landwehr 84	Umbau Zweifamilienhaus mit Balkonen	18.10.2017	Esche	1,20 m	1.420	
33	3	Castroper Str. 263 (Josephinenstraße)	Geriatrieforum Bochum - Neubau eines Pflegezentrums	28.11.2018	Roteiche	1,95 m	2.840	
34	3	Castroper Str. 263 (Josephinenstraße)	Geriatrieforum Bochum - Neubau eines Pflegezentrums	28.11.2018	Silberahorn	1,40 m	1580	
35	4	Hauptstr. 238	Neubau einer Mensa	19.01.2016	Spitzahorn	1,62 m	2.100	
36	4	Alte Bahnhofstr. 210, 212	Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses	20.12.2017	Säulenhainbuche	0,90 m	2.240	
37	4	Castroper Hellweg 20	Umbau / Sanierung Rewe Kaufpark	08.10.2018	Bergahorn	1,98 m	2.750	

lfd. Nr.	Bezirk	Straße / Hausnr.	Bauvorhaben		Baumart	St.-Umfang	Entschädigungs-zahlung (€)	Vorlage polit. Gremien
38	4	Krachtstr. 23	Errichtung einer Senioren-Pflegeeinrichtung	22.11.2018	Platane	2,50 m	3.440	
39	5	Nußbaumweg 33	Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage	09.05.2014	Feldahorn	0,90 m	420	
40	5	Nußbaumweg 33	Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage	09.05.2014	Hängebirke	0,80 m	490	
41	5	Nußbaumweg 35	Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage	20.05.2014	Hängebirke	1,10 m	350	
42	5	Nußbaumweg 35	Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage	20.05.2014	Hängebirke	1,15 m	840	
43	5	Wiemelhauser Str. 332	Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage	24.07.2015	Birke	1,02 m	1320	
44	6	Springorumallee 20	Neubau eines Veranstaltungszentrums	12.09.2016	Eiche	0,65 m	2.680	
45	6	Am Sattelgut 2a	Parkplatzerweiterung	15.08.2017	Birke	1,20 m	2.240	
46	6	Brantropstr. 14	Soziales Zentrum	06.10.2017	Bergahorn	0,62 m	1.420	X
47	6	Karl-Friedrich-Str. 95	Errichtung von 3 Garagen	16.03.2018	Bergahorn	1,95 m	2.590	
48	6	Heinrich-König-Str. 144	Errichtung eines Mehrfamilienhauses	22.03.2019	Linde	0,75 m	1.930	X