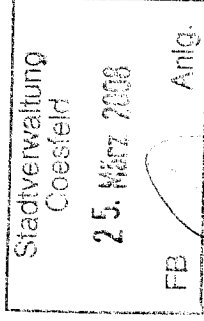


An die
Stadt Coesfeld
Herrn Bürgermeister
Heinz Öhmann
Markt 8

48653 Coesfeld



Coesfeld, Donnerstag, 20. März 2008

Bürgerantrag – Antrag auf Erlass von Entschädigungszahlungen

Beseitigung eines Straßenbaumes, Bauantrag vom 17.11.2006, Vertrag vom 29.12.2006

Sehr geehrter Herr Öhmann,

bekanntlich wurde von mir im . . . m letzten Jahr das errichtet. Um das Bauwerk zu ermöglichen und um die Baugrube ausheben zu können musste eine Säulen-Hainbuche entfernt werden, die etwa 2,5 m vor dem Baugrundstück stand. Erst nach der Bauantragstellung wurde mir eröffnet, dass entgegen meiner Annahme nicht eine Ersatzanpflanzung für die Säulen-Hainbuche an anderer Stelle ausreichend ist, sondern eine Entschädigung nach einer Gehölzwertermittlung durch einen Sachverständigen zu leisten ist.

Diese Gehölzwertermittlung wurde von der Stadt Coesfeld an den Sachverständigen Heinrich Stöteler in Auftrag gegeben. Der SV Stöteler führte den Ortstermin durch, ohne das der Unterteilnehmer die Gelegenheit hatte am Ortstermin teilzunehmen. Nach Mitteilung des Tiefbauamtes sollte zu meiner großen Überraschung der Wert der Säulen-Hainbuche 3229,00 € betragen. Um zumindest eine Teilbaugenehmigung zu bekommen, musste ich mich in dem o. g. Vertrag zur Übernahme des Betrages verpflichten. Erst nach der Unterzeichnung wurde mir auf Nachfrage eine Kopie des Gutachtens ausgehändigt.

Bereits mit meinem Schreiben vom 01.01.2007 an Herrn Dickmanns hatte in Zweifel und Bedenken gegen das Gutachten des Herrn Heinrich Stöteler geäußert. Herr Stöteler hat den besagten Baum am 16.12.2006 begutachtet. Zu diesem Zeitpunkt war die Firma Schubert mit der Verlegung von Versorgungsleitungen beschäftigt, weshalb der Stamm des besagten Baumes mit mehreren Brettern und Folie gegen Beschädigungen geschützt war. Zur Begutachtung wurde dieser Baumschutz nachweislich nicht abgenommen, wodurch mir eine objektive Begutachtung mehr als fraglich erscheint.

Offensichtlich hatte der SV Stöteler stattdessen eine benachbarte Säulen-Hainbuche bewertet, die jedoch deutlich größer war als die zu entfernende Buche. Tatsächlich betrug der Stammdurchmesser der gefällten Säulen-Hainbuche 50 cm anstatt 60 cm, die Höhe 7,5 m anstatt 9 m und der Kronendurchmesser 3,25 m anstatt 5 m. Die Fakten sind dokumentiert und unstrittig. Leider verstarb der SV Stöteler kurze Zeit später, ohne das die Angelegenheit aus meiner Sicht abschließend geklärt werden konnte.

Als dann gegen Ende der Baumaßnahme der von mir beauftragte Garten- und Landschaftsbaubetrieb versehentlich bei Auskofferungsarbeiten die Wurzeln zweier Eichen beschädigte, wurde von der Stadt Coesfeld der Sachverständige Vooren mit der Begutachtung des Schadens beauftragt. In dem vom SV Vooren erstellten Gutachten fielen mir die deutlich unterschiedlichen Ansätze bei der Bewertung der Bäume auf.

Für eine 7,5 m hohe Säulen-Hainbuche mit einem Kronendurchmesser von 3,5 m und einem Stammumfang von 0,47 cm ermittelt der SV Stöteler einen Sachwert von 3229,00 €. Der SV Vooren ermittelt für eine wesentlich größere Eiche mit einer Höhe von 12 m, einer Krone von 6,0 m und einem Stammumfang von 0,88 m einen Sachwert von 1647,63 € bzw. 2108,51 €. Hier besteht ein krasses Missverhältnis bei der Wertermittlung der Bäume. Das eine rund 4,5 m kleinere schiefe gewachsene Säulen-Hainbuche praktisch doppelt so hoch bewertet wird wie eine Eiche ist mir vollkommen unverständlich.

Beide Wertermittlungen der Sachverständigen wurden nach der Methode Koch durchgeführt. Dennoch liegen die Pflanzkosten (beide Bäume StU 18-20 cm) beim SV Stöteler um fast 110 % über den des SV Vooren, obwohl die Anzahl der gepflanzten Buchen deutlich höher ist und damit günstiger sein müsste als bei den beiden Eichen. Bei den Fahrtkosten sind es immerhin noch über 96 %. Auch die Verzinsung der Herstellungskosten und der Pflegekosten wird mit 1,4802 zu 1,6 und 12,0061 zu 15,03 vollkommen unterschiedlich bewertet, aber grundsätzlich beim SV Stöteler immer am höchsten.

Lediglich bei der Wertminderung liegt der SV Stöteler mit nur 10 % unter dem Wert des SV Vooren, gleichwohl die Säulen-Hainbuche mit mehreren wertmindernden Wachstumsfehlern und Pflegemängeln behaftet war. In Anbetracht der einseitig preistreibenden Wertansätze und Faktoren des SV Stöteler, fällt es schwer nicht an ein „Gefälligkeitgutachten“ zu denken.

In einer eigenen Berechnung hatte ich die Ansätze des SV Vooren für die Pflanzkosten und für die Verzinsung in die Wertermittlung für die Säulen-Hainbuchen eingegeben und kam somit zu einem deutlich günstigeren Preis für die Hainbuche, welcher sich nun auf 1806,37 € anstatt auf 3229,00 € beläuft. Der Fachbereich 70 hatte sich damit einverstanden erklärt, dass der SV Vooren die Säulen-Hainbuche noch einmal begutachtet. Eine Rücksprache mit Herrn Vooren ergab jedoch, dass die Kosten für ein Gutachten den zur Debatte stehenden Betrag deutlich übersteigt. Daher macht eine weitere Begutachtung keinen Sinn.

Wenn für ein Grundstück seit langer Zeit ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, das Grundstück noch nicht entsprechend bebaut ist, und im nachhinein Straßenbäume so dicht an die Baulinien gesetzt werden, dass eine wirtschaftlich vertretbare Bebauung nicht möglich ist ohne den Baum zu entfernen, so mag grundsätzlich die Frage gestattet sein, ob der Bauwillige grundsätzlich allein für eine Wertentschädigung des Baumes in voller Höhe verantwortlich ist. Dieses ist eine deutliche Benachteiligung gegenüber den Baugrundstücken, auf deren Seite zufällig keine Straßenbäume stehen.

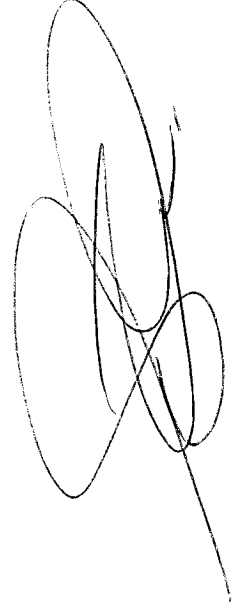
Leider ist mir in diesem Zusammenhang nicht bekannt, ob und inwieweit die Stadtwerke Coesfeld Ersatzzahlungen für etliche Dutzend großer Laubbäume leisten musste, die im Stadtwald am Coesfelder Berg gefällt wurden, um eine Baustraße entlang der Brunnengalerien zu errichten.

Durch die unangemessen hohen Wertansätze in dem Gutachten des SV Stöteler gegenüber dem Gutachten des SV Vooren fühle ich mich ungerecht behandelt. Deshalb beantrage ich, mir die Restsumme, die sich aus den unterschiedlichen Berechnungen nach der Methode Koch ergibt, in Höhe von 1422,63 € zu erlassen.

Sollten für die von den Stadtwerken Coesfeld gefälltten Bäume keine oder entsprechend geringere Entschädigungen gezahlt worden sein, so beantrage ich eine entsprechende Rückerstattung des bereits gezahlten Betrages.

Für Ihre Bemühungen bedanke ich mich und verbleibe,

mit freundlichen Grüßen

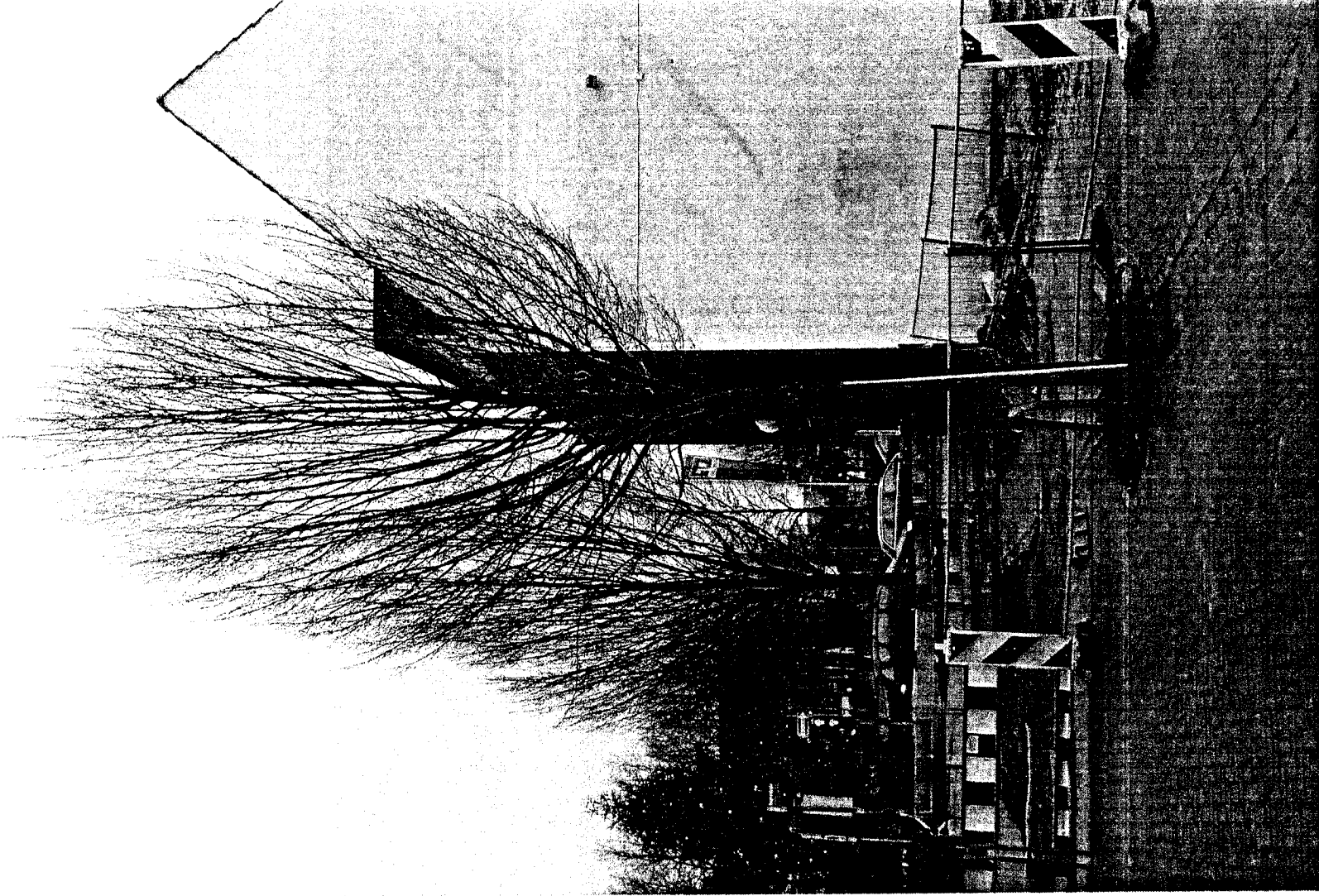


- 3 Anlagen: 1. Ansicht der Säulen-Hainbuche
 2. Gehölzwertermittlung wie im Gutachten Stöteler
 3. Gehölzwertermittlung mit den Pflanzkosten etc. aus dem Gutachten Vooren *

**Bürgerantrag – Antrag auf Erlass von Entschädigungszahlungen
Beseitigung eines Straßenbaumes, Vertrag vom 29.12.2006**

Anlage 1

Ansicht der Säulen-Hainbuche am 29.12.2006



Gehölzwertermittlung nach der Methode Koch

Anlage 2

Säulen-Hainbuche (Werte aus dem Gutachten Heinrich Stöteler)

<u>Kosten der Pflanzung</u>	Katalogpreis	Rabatt	25,00%	155,00	Nettobetrag	MwSt.	Summe
	620,00				465,00	74,40	539,40
Pflanzkosten				371,00		59,36	430,36
Fahrtkostenpauschale				108,00		17,28	<u>125,28</u>
							1.095,04
<u>Kosten der Anwachszeit</u>							
Zinsen aus Kosten der Pflanzung		4,00%		1.095,04	43,80		
Anwachspflegekosten				75,00	16,00%	12,00	87,00
Fahrtkostenpauschale				64,66	16,00%	10,35	<u>75,01</u>
							205,81
3 Jahre Anwachszeit					Faktor	3,12	205,81
Risiko						8,00% aus	<u>138,97</u>
							1.876,13
<u>Herstellungskosten des anwachsenden Gehölzes</u>							
Weitere Herstellungszeit	12,00 Jahre						
Verzinsung der Herstellungskosten					Faktor	1,60	1.876,13
Verzinsung der Herstellungspflanzkosten					Faktor	15,03	40,00
Herstellungskosten nach 12 Jahren							<u>3.603,01</u>
Alterswertminderung				3.603,01	0,36%	12,97	<u>12,97</u>
um Aw. bereinigter Herstellungswert							3.590,04
Wertminderung wegen Mängel und Vorschäden				3.590,04	10,00%	359,00	<u>359,00</u>
Sachwert des Gehölzes							<u><u>3.231,04</u></u>

Gehölzwertermittlung nach der Methode Koch

Anlage 3

Säulen-Hainbuche (Werte aus dem Gutachten Vooren)

Katalogpreis und Wertminderung aus dem Gutachten Stöteler

Die Fahrtkosten wurden bereits bei der Wertermittlung der Eiche "A" berücksichtigt und ausgeglichen.

<u>Kosten der Pflanzung</u>					MwSt.	Summe
Katalogpreis	620,00	Rabatt 25,00%	155,00	Nettobetrag	16,00%	539,40
				465,00		74,40
Pflanzkosten				180,00	16,00%	208,80
Fahrtkostenpauschale				0,00	16,00%	0,00
						<u>0,00</u>
						748,20
<u>Kosten der Anwachszeit</u>						
Zinsen aus Kosten der Pflanzung		4,00%		748,20		29,93
Anwachspflegekosten				73,50	16,00%	85,26
Fahrtkostenpauschale				0,00	16,00%	<u>0,00</u>
						115,19
3 Jahre Anwachszeit				Faktor	3,12	115,19
Risiko					8,00% aus	<u>88,61</u>
						1.196,19
<u>Herstellungskosten des anwachsenden Gehölzes</u>						
Weitere Herstellungszeit	10,00 Jahre					
Verzinsung der Herstellungskosten				Faktor	1,4802	1.196,19
Weitere jährl. Herstellungskosten				17,50	16,00%	20,30
Verzinsung der Herstellungspflanzkosten				Faktor	12,0061	<u>243,72</u>
Herstellungskosten nach 10 Jahren						2.014,33
Alterswertminderung				2.014,33	0,36%	<u>7,25</u>
um Aw. bereinigter Herstellungswert						2.007,08
Wertminderung wegen Mängel und Vorschäden				2.007,08	10,00%	<u>200,71</u>
						200,71
<u>Sachwert des Gehölzes</u>						
						<u><u>1.806,37</u></u>