



Der Bürgermeister

# Öffentliche Beschlussvorlage 085/2008

Dezernat I, gez. Backes

Federführung:	10-Organisation, Wahlen, Tul	Datum:	28.04.2008
Produkt:	10.02 Kommunalverfassung, Wahlen und Sitzungsdienst 70.01 Verkehrsanlagen		

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Hauptausschuss	08.05.2008	Entscheidung

## Beschwerde nach § 24 GO NRW

### Beschlussvorschlag:

Der Antrag vom 20. März 2008 auf Erlass von Entschädigungszahlungen in Zusammenhang mit dem Neubau eines gastronomischen Betriebes in Coesfeld, Jakobiring 32-36, wird abgelehnt.

### Sachverhalt:

Herr Jürgen Domeier hat am Jakobiring das Cafehaus „Cup & Cino“ errichtet. Im Zuge der Vorbereitungen zur Verwirklichung dieses Bauvorhabens fanden im Herbst 2006 eine Vielzahl von Gesprächen im Hause der Stadtverwaltung Coesfeld sowie direkt vor Ort statt. Aufgrund der verschiedenen Fragestellungen aus baurechtlichen, brandschutztechnischen und gestalterischen Fragen sowie der Umgestaltung des direkten Straßenumfeldes vor dem Bauvorhaben, waren hier die zuständigen Mitarbeiter der Fachbereiche 60, 70 und des Baubetriebshofes eingebunden. Die Betreuung und Unterstützung der Stadt Coesfeld zur Verwirklichung des Bauvorhabens ging deutlich über das sonst übliche Maß hinaus.

Aufgrund der Enge des Baufeldes und der benötigten öffentlichen Flächen ergaben sich eine Vielzahl von zu regelnden Fragestellungen. Der Fachbereich 70 hat daher vorgeschlagen, diese Punkte in einem öffentlich rechtlichen Vertrag mit Herrn Domeier als Vorhabenträger zu regeln. In diesem Vertrag wurden die Fahrwege zur Erreichbarkeit der Baustelle, die Baustellenzufahrt, die Veränderung des Umfeldes, der Baumschutz, das Aufstellen des Baukranes, die Gestaltung der Außenflächen, die Beantragung der Sondernutzung von öffentlichem Verkehrsraum, die Leitungsrechte sowie die Hinterlegung einer Sicherheitsleistung geregelt. Dieser Vertrag wurde am 29.12.2006 von Herrn Domeier gegengezeichnet.

Im Bereich des Jakobirings befindet sich eine Baumreihe aus Säulen-Hain-Buchen. Eine dieser Säulen-Hain-Buchen stand vor dem heutigen Cafehaus, in einem Abstand von ca. 2,50 m zum privaten Baugrundstück. Der Baum ragte mit seinen Ästen nicht auf das Baugrundstück und hätte bei entsprechender Berücksichtigung in der Planung nicht unbedingt entfernt werden müssen. Auf Wunsch des Antragstellers wurde der Entfernung des Baumes stattgegeben, damit die Sicht auf das neue Gebäude uneingeschränkt sichergestellt werden kann, der Eingang an der geplanten Stelle und mit dem gewünschten vorgezogenen Windfang errichtet und die Flächen für die Außengastronomie besser genutzt werden können. Es war ausdrücklicher Wunsch des Antragstellers, dass der Baum entfernt werden sollte.

Im Rahmen der Beratungsgespräche war die Höhe der Ersatzleistung für das Entfernen der Säulen-Hain-Buche mehrfach Gesprächsgegenstand. Dabei wurde Herrn Domeier durch Herrn

Stadtbaurat Backes eine geschätzte Kostenhöhe zwischen 4.000 Euro und 5.000 Euro genannt (s. Schreiben des Herrn Domeier an die Stadt vom 16.12.2006).

Um in dem bereits erwähnten Vertrag eine abschließende Regelung zur Wertermittlung der Säulen-Hain-Buche treffen zu können, wurde der von der Landwirtschaftskammer NRW öffentlich-bestellte und vereidigte Sachverständige für Baumwertermittlungen Heinrich Stöteler, Ahaus mit der Wertermittlung beauftragt. Im Gehölzgutachten vom 20.12.2006 ermittelte Herr Stöteler einen Sachwert des Baumes von 3.229 Euro. Die Wertermittlung von Bäumen und Sträuchern als Schutz- und Gestaltungsgrün erfolgt nach dem Sachwertverfahren, in der Regel nach der auch gerichtlich anerkannten Methode Koch. Hierbei werden nicht die Kosten einer (kleineren oder gleichwertigen) Ersatzpflanzung zu Grunde gelegt sondern es werden die in der Vergangenheit bereits entstandenen Normalherstellungskosten des Gehölzes berechnet und es wird der Sachwert unter Abzug evtl. zum Schadenszeitpunkt gegebener Wertminderungen ermittelt.

Die Methode Koch wurde vom Bundesgerichtshof in allen Einzelheiten für Schadenersatzfälle anerkannt und später durch Beschluss des BGH bestätigt. Es ist von einer ständigen Rechtsprechung des BGH zur Methode Koch auszugehen.

Bei der Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren kommt es bei Anpflanzungen in erster Linie darauf an, welche Funktion sie für das betreffende Grundstück (Verkehrfläche, Baumreihe Jakobiring) haben. In diesem Fall ist die Herstellungszeit, die das gewählte Gehölz bis zu seiner Funktionserfüllung (nicht zu verwechseln mit dem Alter des Baumes) benötigt in die Wertermittlung mit einzubeziehen. Dies geschieht - wegen der Betrachtung der Herstellung in der Vergangenheit - dadurch, dass die Kosten des gewählten Gehölzes, seiner Pflanzung und Anwuchspflege sowie das Anwuchrisiko mit 4% im Jahr verzinst werden, ebenso wie die während der Herstellungszeit anfallenden Pflegekosten und das verbleibende Risiko. Dabei ist stets von gegenwärtigen Preisverhältnissen auszugehen. Der öffentlich-bestellte und vereidigte Sachverständige Heinrich Stöteler hat dies in einem Schreiben vom 01.04.2008 als Zusatz zu seinem Wertgutachten noch einmal dargelegt. Hier heißt es:

„Die Angaben zur Höhe und Kronenbreite des Baumes sind ca. Schätzwerte, die vom Boden aus ermittelt werden. Auch wenn diese Daten höhere Werte haben, als die von Herrn Domeier ermittelten, haben sie keinen wesentlichen Einfluss auf die Gehölzwertermittlung. Bei der Methode Koch wird eine Teilherstellung berechnet. Dabei ist es auch unwesentlich ob das zu bewertende Gehölz einen Stammumfang von 50 cm oder 60 cm hat. Die Berechnung wird ganz auf die Funktion des zu bewertenden Gehölzes am Standort abgestellt, hier gestalterische, architektonische und städtebauliche Funktion. In meinem Gutachten auf Seite 7 sind die Kosten der weiteren Herstellung unter Punkt 6 für 12 weitere Jahre angegeben. Dieser Zeitraum ist nötig um die zuvor erwähnten Funktionen am Standort wieder zu erreichen.“

Im Weiteren heißt es:

„Nach den Herstellungskosten wurde vom Unterzeichner im Gutachten die Wertminderung bei dem Gehölz fachkundig beurteilt und mit 10% angesetzt. Der leichte Versatz im Stammbereich hat keine Auswirkungen auf die Funktion des zu bewertenden Gehölzes hier am Standort und ist somit nicht wertmindernd zu berücksichtigen.“

Herr Stöteler hat auch angegeben, dass für eine annähernde 1:1 Neuanpflanzung der Säulen-Hain-Buche bei einem Solitärbaum mit einem Stammumfang mit 40 bis 45 cm, Höhe 500 bis 700 cm, ein Gehölzpreis ohne Pflanzkosten, von 4.000 Euro zzgl. MwSt. anzusetzen ist.

Auf eine weitere Stellungnahme von Herrn Stöteler kann die Stadtverwaltung leider nicht zurückgreifen, da Herr Stöteler zwischenzeitlich verstorben ist. Aus diesem Grunde wurde für eine weitere Wertermittlung im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben – es handelt sich um 2 durch maschinelle Wurzelabgrabung beschädigte Eichen im Bereich einer Grünfläche am Jakobiring - der öffentlich-bestellte und vereidigte Sachverständige Peter Vooren beauftragt. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind nicht auf die in Rede stehende Säulenhainbuche übertragbar, da es sich um eine völlig andere Ausgangssituation handelt.

Die von Herrn Domeier angesprochene Verlegung einer Wasserleitung im „Stadtwald am Coesfelder Berg“ ist nicht mit der Situation am Jakobiring vergleichbar. Die Leitungsverlegung der Stadtwerke Coesfeld erfolgte innerhalb eines vorhandenen Weges. Es hat hier keine Entfernung von Bäumen wegen der Leitungsverlegung gegeben. Im Vorgriff zur Maßnahme

wurde gemäß dem Beförsterungsvertrag die angrenzende Waldfläche beurteilt und im Zuge der anstehenden Durchforstung im gesamten Stadtwald wurden einige im Waldbestand stehende Bäume entfernt.

Aus Sicht der Verwaltung besteht somit kein Grund dem Antrag von Herrn Domeier stattzugeben.

1. Die Verwaltung hat sich sehr umfangreich mit der Säulen-Hain-Buche im Bereich des Jakobiringes beschäftigt, die Wertermittlung von einem Fachmann für Baubewertungen erstellen lassen und den ermittelten Wert von 3.229 Euro in einem Vertrag vor Baubeginn mit Herrn Domeier verbindlich vereinbart. Herr Domeier hat diesen Betrag durch Unterschrift unter den Vertrag anerkannt.
2. Es besteht kein Anlass, die Ergebnisse des Gutachtens Stöteler in Frage zu stellen.