



Baumsachverständigenbüro Zemke

vormals Baumsachverständigenbüro Bollmann GmbH

Dipl.-Ing. Eckhard Zemke ö.b.v. Sachverständiger

Baumuntersuchung

- diagnose
- gutachten
- wertermittlung

Union Investment Real Estate GmbH

Valentinskamp 70 / EMPORIO
20355 Hamburg

Ersatzwertberechnung

für die auf Privatgrund zur Fällung beantragten Bäume

Bauvorhaben:	Quartier Wandsbek Markt in Hamburg, Bereich Kaufhaus
Auftraggeberin:	Union Investment Real Estate GmbH c/o Eucon Digital GmbH Martin-Luther-King-Weg 2 48155 Münster
Angebot:	vom 03.01.2023
Auftrag:	vom 10.01.2023
Auftragsnummer:	1390669
Grundlage:	Gutachten Nr. SH - 23 / 11
Gutachter:	ö.b.v. Sachverständiger Dipl.-Ing. Eckhard Zemke
Anlagen und Einlagen:	Baumbestandsplan mit markierten Bäumen

Dipl.-Ing. Eckhard Zemke

1. Anlass der Ersatzwertberechnung

Die Union Investment Real Estate GmbH plant den Abriss von Bestandsgebäuden und die Errichtung von Neubauten auf dem ehemaligen Karstadt-Grundstück incl. des Parkhauses.

Auf dem Grundstück stehen Bäume, die zur Realisierung der Baumaßnahme entnommen werden müssen.

Für zur Fällung vorgesehene Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, deren Umfang nach dem BUKEA-Modell zu ermitteln ist.

Ich wurde beauftragt, die Ersatzwertberechnung für die zur Fällung vorgesehenen Bäume durchzuführen.

2. Erläuterungen zum BUKEA-Modell

Die Ersatzwertberechnung nach dem BUKEA-Modell wird über Baumdaten, denen Punktwerte zugeordnet werden, ermittelt.

Hierzu gehören Baumtyp (Laubbaum / Nadelbaum), Stammdurchmesser, Kronendurchmesser und Zustand (Vitalitätseinschätzung).

Für Besonderheiten ist es möglich, Zuschläge, z.B. bei besonderem Ortsbild oder besonderen Natur- und Artenschutzaspekten, sowie Abschläge wegen Schädigungen vorzunehmen.

Aus der Addition der Einzelpunkte ergibt sich eine Einstufung, über die die Anzahl der zu ersetzenden Bäume, bzw. die Ausgleichszahlung ermittelt wird. Der Ausgleichswert pro ermitteltem Ersatzbaum beträgt 1.000,00 Euro.

Für den Eingriffsverursacher besteht nun die Möglichkeit, entweder auf seinem Grundstück einen Ersatz zu pflanzen oder eine Ersatzzahlung vorzunehmen.

Falls der Ausgleich auf dem betreffenden Grundstück nicht über die vollständige Pflanzung der ermittelten Ersatzbäume generiert werden kann ist es möglich, den Ausgleichsbedarf in Teilpflanzungen und Teilzahlungen zu leisten.

3. Ersatzwertberechnung

Vorgangs-Nr.		Bearbeiter		Stadtteil		Bezirksamt	
Erfassungsbogen zur Berechnung des Ersatzbedarfs gemäß Baumschutz-VO (02/2023)							
Adresse		Erfassungs-Datum 10.01.2023		aktualisiert		Baum-Erfassungs-Nr. 46	
steht im Verband mit (ggf. Nr.)							
Baum-Art Kugelahorn	Stammanzahl 1	Stamm-Umfang (cm) 50	Stamm-Ø (cm) 16	Kronen-Ø (m) 5,0	Wuchsform kreisf.	Wüchsigkeit 2	Baumschutz
Beschreibung / Besonderheiten							
Beurteilungs-Kriterium		Punkt-Wert je (Unter-)Kriterium		zugeordneter Wert		Erläuterung / Einzel-Hinweis	
1	Baumtyp	max. 2					
1.1	Laubbaum	2		2			
1.2	Nadelbaum	1					
1.3	Nadelbaum, Spezialfall naturraumtypisch, waldartiger Bestand	2					
2	Stammumfang * Einzelfallentscheidung, ob je Stamm oder Gesamtbaum, max. 5						
2.1	weniger 80 cm, mehrstämmig oder Teil einer Baumgruppe *	1		1			
2.2	80 bis weniger 160 cm	2					
2.3	160 bis weniger 240 cm	3					
2.4	240 bis weniger 320 cm	4					
2.5	ab 320 cm	5					
3	Kronendurchmesser max. 5						
3.1	weniger 5 m	1					
3.2	5 bis weniger 10 m	2		2			
3.3	10 bis weniger 15 m	3					
3.4	15 bis weniger 20 m	4					
3.5	ab 20 m	5					
ggf. Zuschlag zum Ausgleich arttypischer Säulenform * Summe mit Kriterium Kronendurchmesser max. 5							
3.6	Säulenform	1-3					
4	Zustand nach Augenschein / Gutachterbefund	max. 4					
4.1	sehr schlecht, absterbend	0					
4.2	schlecht, sehr stark geschädigt, z.B. altersbedingt	1					
4.3	mittel, weniger gut, geschädigt	2		2			
4.4	gut	3					
4.5	sehr gut, gesund bis leicht geschädigt	4					
5	Zuschläge	insgesamt bis + 6 Punkte					
5.1	Orts- und Landschaftsbild	2					
5.2	Artenschutz / Besonderheiten, Naturschutz	3					
5.3	Sonstige Besonderheiten des Einzelfalls	1					
6	Abschläge gilt nicht für Habitatbäume	insgesamt bis - 4 Punkte					
6.1	Ortsbild, Verkehrssicherheit, Pflegehieb	-2					
6.2	Entwicklungsmöglichkeit, Pflegehieb	-2					
Gesamtergebnis Baumwert in Punkten				7	Gruppen-Einstufung:		
Gesamtergebnis entspricht einem Ersatzbedarf von (s.u.)				1 Stk.	Baum- Neupflanzung altern.		Euro Ersatzzahlung
Bestands-Dokumentation (Foto, Kartenausschnitt o.ä.)							
Stand 02 / 2023	Einstufung Wertgruppe	Punktwert	Ersatz-Pflanzung / -Zahlung		4 - wertvoll	12 bis 13 Pkt.	5 Stk. / 5.000 Euro
	0 - unbedeutend	0 bis 4 Pkt.	0 Stk. / 0 Euro		5 - sehr wertvoll	14 bis 15 Pkt.	7 Stk. / 7.000 Euro
	1 - untergeordnet	5 bis 7 Pkt.	1 Stk. / 1.000 Euro		6 - bes. wertvoll	16 bis 17 Pkt.	10 Stk. / 10.000 Euro
	2 - noch wertvoll	8 bis 9 Pkt.	2 Stk. / 2.000 Euro		7 - herausragend	18 bis 19 Pkt.	13 Stk. / 13.000 Euro
	3 - weniger wertvoll	10 bis 11 Pkt.	3 Stk. / 3.000 Euro		8 - bes. herausragend	20 bis 22 Pkt.	15 Stk. / 15.000 Euro

Vorgangs-Nr.		Bearbeiter		Stadtteil		Bezirksamt	
Erfassungsbogen zur Berechnung des Ersatzbedarfs gemäß Baumschutz-VO (02/2023)							
Adresse		Erfassungs-Datum 10.01.2023		aktualisiert		Baum-Erfassungs-Nr. 61	
steht im Verband mit (ggf. Nr.)							
Baum-Art Spitzahorn	Stammanzahl 2	Stamm-Umfang (cm) 47+63	Stamm-Ø (cm) 15+20	Kronen-Ø (m) 6,0	Wuchsform halbkreisf.	Wüchsigkeit 1	Baumschutz
Beschreibung / Besonderheiten							
Beurteilungs-Kriterium		Punkt-Wert je (Unter-)Kriterium		zugeordneter Wert		Erläuterung / Einzel-Hinweis	
1	Baumtyp			max. 2			
1.1	Laubbaum	2		2			
1.2	Nadelbaum	1					
1.3	Nadelbaum, Spezialfall naturraumtypisch, waldartiger Bestand	2					
2	Stammumfang	* Einzelfallentscheidung, ob je Stamm oder Gesamtbaum, max. 5					
2.1	weniger 80 cm, mehrstämmig oder Teil einer Baumgruppe *	1		1			
2.2	80 bis weniger 160 cm	2					
2.3	160 bis weniger 240 cm	3					
2.4	240 bis weniger 320 cm	4					
2.5	ab 320 cm	5					
3	Kronendurchmesser	max. 5					
3.1	weniger 5 m	1					
3.2	5 bis weniger 10 m	2		2			
3.3	10 bis weniger 15 m	3					
3.4	15 bis weniger 20 m	4					
3.5	ab 20 m	5					
ggf. Zuschlag zum Ausgleich arttypischer Säulenform * Summe mit Kriterium Kronendurchmesser max. 5							
3.6	Säulenform	1-3					
4	Zustand	nach Augenschein / Gutachterbefund		max. 4			
4.1	sehr schlecht, absterbend	0					
4.2	schlecht, sehr stark geschädigt, z.B. altersbedingt	1					
4.3	mittel, weniger gut, geschädigt	2					
4.4	gut	3		3			
4.5	sehr gut, gesund bis leicht geschädigt	4					
5	Zuschläge	insgesamt bis + 6 Punkte					
5.1	Orts- und Landschaftsbild	2					
5.2	Artenschutz / Besonderheiten, Naturschutz	3					
5.3	Sonstige Besonderheiten des Einzelfalls	1					
6	Abschläge	gilt nicht für Habitatbäume		insgesamt bis - 4 Punkte			
6.1	Ortsbild, Verkehrssicherheit, Pflegehieb	-2		-1		einseitige Krone	
6.2	Entwicklungsmöglichkeit, Pflegehieb	-2					
Gesamtergebnis Baumwert in Punkten				7	Gruppen-Einstufung:		
Gesamtergebnis entspricht einem Ersatzbedarf von (s.u.)				1 Stk.	Baum- Neupflanzung altern.		Euro Ersatzzahlung
Bestands-Dokumentation (Foto, Kartenausschnitt o.ä.)							
Stand 02 / 2023	Einstufung Wertgruppe	Punktwert	Ersatz-Pflanzung / -Zahlung	4 - wertvoll	12 bis 13 Pkt.	5 Stk. / 5.000 Euro	
	0 - unbedeutend	0 bis 4 Pkt.	0 Stk. / 0 Euro	5 - sehr wertvoll	14 bis 15 Pkt.	7 Stk. / 7.000 Euro	
	1 - untergeordnet	5 bis 7 Pkt.	1 Stk. / 1.000 Euro	6 - bes. wertvoll	16 bis 17 Pkt.	10 Stk. / 10.000 Euro	
	2 - noch wertvoll	8 bis 9 Pkt.	2 Stk. / 2.000 Euro	7 - herausragend	18 bis 19 Pkt.	13 Stk. / 13.000 Euro	
	3 - weniger wertvoll	10 bis 11 Pkt.	3 Stk. / 3.000 Euro	8 - bes. herausragend	20 bis 22 Pkt.	15 Stk. / 15.000 Euro	

Vorgangs-Nr.		Bearbeiter		Stadtteil		Bezirksamt	
Erfassungsbogen zur Berechnung des Ersatzbedarfs gemäß Baumschutz-VO (02/2023)							
Adresse		Erfassungs-Datum 10.01.2023		aktualisiert		Baum-Erfassungs-Nr. 62	
steht im Verband mit (ggf. Nr.)							
Baum-Art Spitzahorn	Stammanzahl 1	Stamm-Umfang (cm) 82	Stamm-Ø (cm) 26	Kronen-Ø (m) 5,0	Wuchsform halbkreisf.	Wüchsigkeit 1	Baumschutz
Beschreibung / Besonderheiten							
Beurteilungs-Kriterium		Punkt-Wert je (Unter-)Kriterium		zugeordneter Wert		Erläuterung / Einzel-Hinweis	
1	Baumtyp	max. 2					
1.1	Laubbaum	2		2			
1.2	Nadelbaum	1					
1.3	Nadelbaum, Spezialfall naturraumtypisch, waldartiger Bestand	2					
2	Stammumfang	* Einzelfallentscheidung, ob je Stamm oder Gesamtbaum, max. 5					
2.1	weniger 80 cm, mehrstämmig oder Teil einer Baumgruppe *	1					
2.2	80 bis weniger 160 cm	2		2			
2.3	160 bis weniger 240 cm	3					
2.4	240 bis weniger 320 cm	4					
2.5	ab 320 cm	5					
3	Kronendurchmesser	max. 5					
3.1	weniger 5 m	1					
3.2	5 bis weniger 10 m	2		2			
3.3	10 bis weniger 15 m	3					
3.4	15 bis weniger 20 m	4					
3.5	ab 20 m	5					
ggf. Zuschlag zum Ausgleich arttypischer Säulenform * Summe mit Kriterium Kronendurchmesser max. 5							
3.6	Säulenform	1-3					
4	Zustand	nach Augenschein / Gutachterbefund		max. 4			
4.1	sehr schlecht, absterbend	0					
4.2	schlecht, sehr stark geschädigt, z.B. altersbedingt	1					
4.3	mittel, weniger gut, geschädigt	2					
4.4	gut	3		3			
4.5	sehr gut, gesund bis leicht geschädigt	4					
5	Zuschläge	insgesamt bis + 6 Punkte					
5.1	Orts- und Landschaftsbild	2					
5.2	Artenschutz / Besonderheiten, Naturschutz	3					
5.3	Sonstige Besonderheiten des Einzelfalls	1					
6	Abschläge	gilt nicht für Habitatbäume		insgesamt bis - 4 Punkte			
6.1	Ortsbild, Verkehrssicherheit, Pflegehieb	-2		-1	einseitige Krone		
6.2	Entwicklungsmöglichkeit, Pflegehieb	-2					
Gesamtergebnis Baumwert in Punkten				8	Gruppen-Einstufung:		
Gesamtergebnis entspricht einem Ersatzbedarf von (s.u.)				2 Stk.	Baum- Neupflanzung altern.		Euro Ersatzzahlung
Bestands-Dokumentation (Foto, Kartenausschnitt o.ä.)							
Stand 02 / 2023	Einstufung Wertgruppe	Punktwert	Ersatz-Pflanzung / -zahlung		4 - wertvoll	12 bis 13 Pkt.	5 Stk. / 5.000 Euro
	0 - unbedeutend	0 bis 4 Pkt.	0 Stk. / 0 Euro		5 - sehr wertvoll	14 bis 15 Pkt.	7 Stk. / 7.000 Euro
	1 - untergeordnet	5 bis 7 Pkt.	1 Stk. / 1.000 Euro		6 - bes. wertvoll	16 bis 17 Pkt.	10 Stk. / 10.000 Euro
	2 - noch wertvoll	8 bis 9 Pkt.	2 Stk. / 2.000 Euro		7 - herausragend	18 bis 19 Pkt.	13 Stk. / 13.000 Euro
	3 - weniger wertvoll	10 bis 11 Pkt.	3 Stk. / 3.000 Euro		8 - bes. herausragend	20 bis 22 Pkt.	15 Stk. / 15.000 Euro

4. Zusammenstellung der Einzelbaumwerte

Zur Fällung sind 1 kleinkroniger Baum und 2 großkronige Bäume vorgesehen.

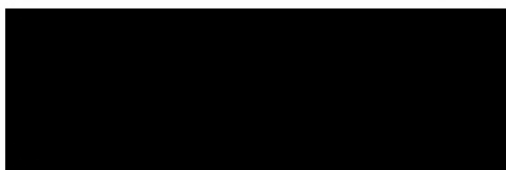
Baum Nr.	Baumart	kk	mgk	gk	EUR
46	Kugelahorn	1			-
61	Spitzahorn			1	-
62	Spitzahorn			2	-
	gesamt	1		3	-

Als Ersatz sind 1 kleinkroniger Baum und 3 großkronige Bäume zu pflanzen.

Großkronige Ersatzbäume sind in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen und einem Stammumfang von 18-20 cm zu verwenden.

Die aktuelle Baumschutzverordnung ist seit Februar 2023 gültig und die monetäre Ablösung für nicht gepflanzte Ersatzbäume ist noch nicht bestimmt, ein Ersatzwert kann daher noch nicht angegeben werden.

Ammersbek, den 19.05.2023



Eckhard Zemke

ö.b.v. Sachverständiger



Baumbestandsplan mit markierten Bäumen

