

FACHGUTACHTEN vom 08.08.2020

**zum Wert von gärtnerisch gestaltetem Grün, hier: Rasen
als Grundstücksbestandteil nach dem Sachwertverfahren „Methode Koch“**

**sowie Berücksichtigung der Neuversiegelung als abiotische Komponente des
Naturhaushaltes im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Örtlichkeit: U-Bahnhof Paradesstraße, Tempelhofer Damm

Grundstückseigentümer: Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Grundstücksbestandteil: Rasen

Auftraggeber: Teska Ingenieure
Isoldestraße 2
12159 Berlin

Bearbeitung: Leslie Boegner, Dipl.-Ing. (FH)
Schweitzerstraße 38
14169 Berlin

Das Gutachten besteht aus 10 Textseiten mit 5 farbigen Abbildungen und einem einseitigen Wertermittlungsformular.

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Auftrag und Unterlagen.....	3
2. Ortstermine.....	3
3. Feststellungen der Ortstermine	4
3.1 Berechnung der Herstellungskosten für die Rasenfläche	5
3.1.1 Größe	6
3.1.2 Gültigkeit von Richtwerten	6
3.1.3 Kostenansätze und Besonderheiten	6
3.1.4 Wertminderung.....	7
3.1.5 Berechnung der Rasenkosten auf Vordruck	8
4. Verfahren zur Ermittlung von Kostenäquivalenten	9
5. Ergebnis	10

1. Anlass, Auftrag und Unterlagen

Am 07. 08. 2019 wurde die Unterzeichnerin von Herrn Teska vom Büro Teska Ingenieure beauftragt, den Wert einer Rasenfläche nach dem modifizierten Sachwertverfahren „Methode Koch“ zu ermitteln.

Außerdem werden Aussagen getroffen zum Kompensationsbedarf gemäß dem „Verfahren zur Ermittlung von Kostenäquivalenten“ für die geplante Neuversiegelung dieser Fläche.

Anlass ist der geplante Einbau neuer Ausgänge für den U-Bahnhof Paradedstraße, für den eine größere Fläche als bisher durch Pflasterung begehbar gemacht wird, so dass der parallel zum Tempelhofer Damm bestehende Rasenstreifen in diesem Bereich zurückgebaut wird.

Im August 2020 wurde aufgrund kleiner Änderungen eine Überarbeitung notwendig und die Unterzeichnerin per mail und telefonisch dazu beauftragt.

Der Unterzeichnerin lagen zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung folgende Unterlagen vor:

- Schriftverkehr zu Angebot und Auftragserteilung
- Vorabzug des Lageplans „U-Bhf. Paradedstraße (Ps) Einbau neuer Ausgänge und Entrauchungsschächte, Straßenebene Lageplan“ Stand 12.07.2019 des Architekturbüros Einsneunarchitekten, M 1:500 mit Legende zu Bäumen

Für die Überarbeitung lagen folgende Unterlagen vor:

- Schriftverkehr zur Auftragserteilung
- Vorabzug zur Plangenehmigung „U-Bhf. Paradedstraße (Ps) Einbau neuer Ausgänge und Entrauchungsschächte“, Straßenebene Lageplan, Stand 29.04.2016 der Einsneunarchitekten, M 1:500 mit Legende zu Bäumen und farbiger Darstellung der Veränderungen
- Bauplanungsunterlage „U-Bhf. Paradedstraße (Ps) Einbau neuer Ausgänge und Entrauchungsschächte“, Straßenebene Grundrisse, Stand 20.06.2020 der Einsneunarchitekten, M 1:100
- Lageplan zur Genehmigungsplanung „U-Bhf. Paradedstraße (Ps) Einbau neuer Ausgänge und Entrauchungsschächte“, Straßenebene Lageplan, Stand 26.06.2020 der Einsneunarchitekten, M 1:500
- Ausschnitt mit Eintragungen zur Größe der Versiegelungsflächen, Bestand und geplante Neuversiegelung

2. Ortstermine

Die Besichtigung mit Dokumentation der Fläche und ihres Bewuchses fand am 08.08.2019 von 10.30 bis 11.00 Uhr bei schönem, böigem Wetter durch Frau Dipl.-Ing. (FH) Leslie Boegner statt. Eine zweite Besichtigung der aktuellen Gegebenheiten fand am 07.08.2020 von 11.00 bis 11.30 Uhr statt.

Die erforderlichen Messungen wurden mit Bandmaß, Zollstock und Schrittmaß durchgeführt. Die Ergebnisse wurden fotografisch dokumentiert.

Nicht für das Gutachten verwendete Aufnahmen liegen bei der Unterzeichnerin archiviert vor und können bei Bedarf eingesehen werden.

3. Feststellungen der Ortstermine

Der Tempelhofer Damm ist eine mehrspurige Straße mit Mittelinsel, die in diesem Bereich als Lindenallee angelegt ist mit anschließendem großzügig bemessenem asphaltiertem Rad- und Fußweg, an den sich wiederum ein Grünstreifen anschließt.

Bei der in Frage stehenden Rasenfläche handelt sich um einen streifenförmigen Bereich, der Teil dieses Grünstreifens ist. Sie liegt rechts der Zufahrt (Paradestraße) zum Werner-Loebermann-Weg und verläuft parallel zum Rad- und Fußweg am Tempelhofer Damm.



Abb.:1. Blick auf die betroffene Rasenfläche von Süden in Richtung des U-Bhf. Paradestraße

Auf der südlich gelegenen Fläche befinden sich auf stark beanspruchtem Landschaftsrasen einzelne Sträucher. In dem fraglichen neu zu versiegelnden Bereich waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung keine Sträucher vorhanden. Ein Trampelpfad verläuft entlang des Zaunes, der die genutzte Fläche auf dem benachbarten Gelände mit dem ehemaligen Flughafengebäude abgrenzt.

Die Grenze zwischen den Grundstücken ist nicht sichtbar markiert.



Abb.:2. Die vorhandenen Sträucher stehen außerhalb des von der Versiegelung betroffenen Bereichs.
 ——— etwaiger Verlauf der Grundstücksgrenze

3.1 Berechnung der Herstellungskosten für die Rasenfläche

Die betroffene Rasenfläche verläuft wie unter Kap.3 beschrieben von der Zufahrt zum ehemaligen Flughafengelände in südlicher Richtung parallel zum Tempelhofer Damm. Von der Versiegelung betroffen ist der Bereich ab der Grundstücksgrenze bis zum vorhandenen asphaltierten Radweg.



Abb.:3. Rasenfläche als Teil eines lang sich erstreckenden Rasenstreifens

3.1.1 Größe

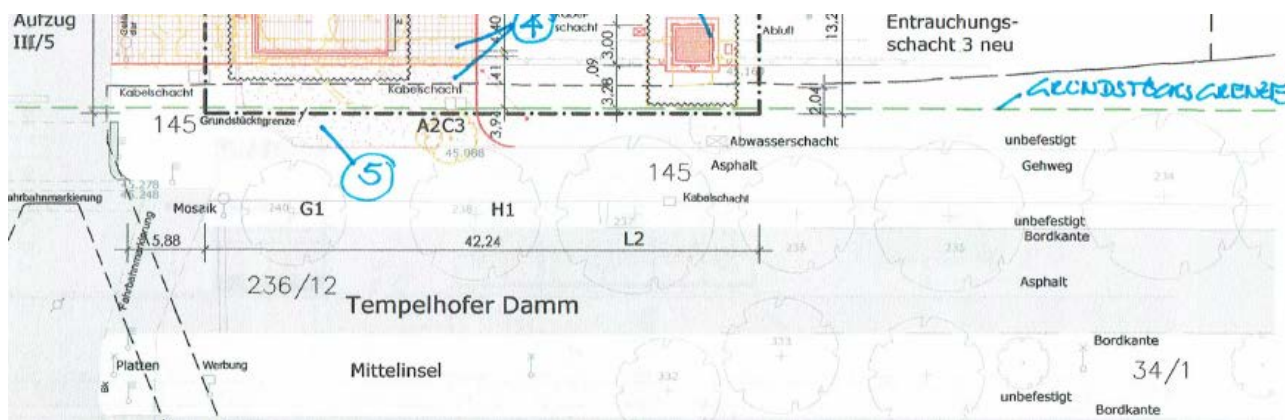


Abb.:4. Auszug aus Plan mit Angaben zur Lage der Fläche

Nach Aussage von Frau Gleue von Einsneuarhitekten ist diese vom Rückbau betroffene Rasenfläche 48,53m² groß. Es wird im Folgenden aufgerundet auf 50m² um keine Genauigkeiten vorzutauschen, die in der Realität bei extensiven Landschaftsrasenflächen mit Trampelpfaden nicht vorhanden sind.

3.1.2 Gültigkeit von Richtwerten

Die Herstellungskosten von Rasenflächen variieren in Abhängigkeit von der Flächengröße sehr stark, da die Arbeitsabläufe mit Zunahme der Flächengröße stark zunehmend Rationalisierungseffekte zur Folge haben.

Im vorliegenden Fall dieser 50m² großen Fläche ist zu berücksichtigen, dass diese dennoch Teil eines größeren, langgestreckten Rasenstreifens entlang des Radweges am Tempelhofer Damm ist. Die Herstellungskosten des Rasenstreifens sollten insofern im Rahmen des Richtwerts¹ für Landschaftsrasen (zwischen 1,50 €/m² -3 €/m² [brutto]) liegen.

3.1.3 Kostenansätze und Besonderheiten

Die Berechnung der 50 m² Rasen erfolgt entsprechend dem modifizierten Sachwertverfahren mithilfe des Programms „Arbotax“. Die Bezeichnungen der Maske sind für Gehölzberechnungen formuliert. Auch bei einer Rasenansaat entstehen jedoch Kosten für das Pflanzmaterial (Rasensmischung) im Vordruck „Gehölzkosten“ und Kosten für die „Pflanzung“ (Vorbereitung des Bodens und Aussaat).

Für die Anlage des Rasens auf der Fläche wurden Kosten für 1,5 Stunden Facharbeiter zugrunde gelegt. Die üblichen zwei Herstellungspflegejahre (in diesem Falle im Vordruck: „Anwachspflege“) wurde mit ½ Stunde Facharbeiter für den extensiv gepflegten Landschaftsrasen in Ansatz gebracht. Die Rationalisierungseffekte bei Anlage eines Teils eines langgestreckten Rasenstreifens schlagen sich insbesondere in den Fahrtkosten wieder.

Es ergeben sich Kosten nach dem Sachwertverfahren für 50m² Rasen von 149,78 Euro.
Der m²-Preis liegt demnach hier bei 3,00 €/m² (brutto, gerundet) und im Rahmen der Richtwerte.

50m ² Rasen	à 3,00 €/m ²	150,00 €
------------------------	-------------------------	-----------------

¹ Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. FLL, Richtlinie für die Wertermittlung von Schutz- und Gestaltungsgrün, 1. Auflage Bonn 2002, Tab. 30 Richtwerte für Normalherstellungskosten von Rasenflächen nach DIN 18917 und DIN 18035-4 (ohne Schichtaufbau jedoch einschließlich Feinplanum und Fertigstellungspflege), S. 115

3.1.4 Wertminderung

Die in Frage stehende Rasenfläche wird von einem Trampelpfad durchquert, auf dem durch den offensichtlich regelmäßigen Nutzungsdruck kein Wachstum von Gräsern möglich war und ist.

Es erfolgt eine Wertminderung von 20% aufgrund der zu den Zeitpunkten beider Ortsbesichtigungen sichtlich dauerhaft kahlen Stelle.



Abb.:5. Fläche des Trampelpfads ohne Bewuchs (ca. 12m²) vgl. auch Abb. 3 links Aufnahme aus 2020

4. Verfahren zur Ermittlung von Kostenäquivalenten

Basierend auf der Eingriffsregelung in § 14 Abs. 1 BNatSchG² müssen „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“ ausgeglichen oder ersetzt werden.

Ein Ausgleich ist erfolgt, wenn der Verursacher des Eingriffs den früheren Zustand in funktionalem Zusammenhang in gleichartiger Weise wiederhergestellt hat. Ein räumlicher Bezug zum Ort des Eingriffes ist anzustreben.

„Ist ein gleichartiger Ausgleich nicht möglich, ist den durch Beeinträchtigungen betroffenen Funktionen des Naturhaushalts durch einen gleichwertigen Ersatz möglichst nahe zu kommen. Es besteht der Anspruch an die Ersatzmaßnahmen, dass diese die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts so ähnlich wie möglich und insgesamt gleichwertig wiederherstellen. Somit besteht auch bei Ersatzmaßnahmen eine funktionale Beziehung zum Eingriff.“³

Für die Feststellung der Beeinträchtigungen durch einen Eingriff in Natur und Landschaft und des daraus resultierenden Kompensationsumfangs wurde in Berlin das sogenannte „Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB“ entwickelt, „insbesondere für Fälle, in denen überwiegend keine Funktionen des Naturhaushalts von besonderer Bedeutung erheblich beeinträchtigt werden. (...) Das Verfahren ist anzuwenden, wenn das ‚Ausführliche Verfahren‘ aus Sicht der Verhältnismäßigkeit nicht angemessen erscheint.“⁴

Auch im „Vereinfachten Verfahren“ wird in biotische und abiotische Komponenten des Naturhaushaltes unterschieden.

Für die Beachtung der biotischen Komponenten wird auf die vom Vorhaben betroffenen Biotope und Bäume abgestellt. Ihr Wert wird anhand sogenannter fiktiver Wiederherstellungskosten ermittelt.

Für die Beachtung der abiotischen Komponenten des Naturhaushaltes Boden, Wasser, Klima und Luft wird ein Entsiegelungskostenansatz angewendet, der in Abstimmung mit der für Bodenschutz zuständigen Senatsverwaltung angesetzt wurde. Dieser beträgt 35,00 € pro Quadratmeter Neuversiegelung durch das Vorhaben.⁵

² Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S 3434) geändert wurde

³ Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen, Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, November 2017, S. 12 Zugriff zuletzt am 16.08.2019 unter: www.berlin.de/sen/uvk/

⁴ ebenda, S. 89

⁵ ebenda, S. 91

5. Ergebnis

Wert der Rasenfläche gemäß dem modifizierten Sachwertverfahren „Methode Koch“

Gesamtwert (netto)		100,84 €
Gesamtwert (brutto)*	Rasen	120,00 €

Höhe der Abgabe für Neuversiegelung „Verfahren zur Ermittlung von Kostenäquivalenten“

Gesamtwert (netto)	50 m ² Neuversiegelung à 35,00 €	1.750,00 €
--------------------	---	------------

Berlin, den 07.08.2020



i. A. Dipl.-Ing. (FH) Leslie Boegner

* Es wurde wie in der Gehölzwertermittlung üblich, die seit vielen Jahren gültige Mehrwertsteuer von 19% verwendet, da es sich bei der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Mehrwertsteuer von 16% um eine von der Politik lediglich auf 6 Monate zeitlich befristete Senkung der Mehrwertsteuer handelt, die bei der langjährigen Herstellung von gewachsenem Grün nicht berücksichtigt werden kann.