



Baumpflege und -management

Wie ein „Wartungsvertrag“ für Baumbestände

Was die Pflege technischer Anlagen angeht, sind langfristige Wartungsverträge in der Immobilienbranche seit Langem gang und gäbe. Seit einigen Jahren nutzen Besitzer und Verwalter von Liegenschaften dieses System aber auch vermehrt für ihre Außenanlagen - und hier insbesondere für die Pflege größerer Baumbestände. „Baumanagement“ heißt das Modell, bei dem die Pflege und Kontrolle von Bäumen zu einem Pauschalpreis pro Kopf bzw. Krone von einem Fachbetrieb übernommen wird.



Antje Kottich
Pressereferentin
Qualitätsgemeinschaft Baumpflege
und Baumsanierung e.V. (QBB)
Bad Honnef

Der Bedarf an Pflegeverträgen für Bäume liegt vor allem in der Verkehrssicherungspflicht von Baumeigentümern begründet. Sie sind grundsätzlich dazu verpflichtet, für den verkehrssicheren Zustand ihres Baumbestandes zu sorgen. Tun sie dies nicht, können sie haftbar gemacht werden, wenn durch die Bäume Sach- oder Personenschäden entstehen. In der Praxis wird die Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht nicht selten eher stiefmütterlich behandelt, weiß Frank Bechstein, Inhaber des Unternehmens Bechstein Baumpflege in Kriftel/

BAUMANAGEMENT: EMPFEHLUNGEN

- Übertragung der Verkehrssicherungspflicht an die pflegende Firma - eine Kontrollpflicht verbleibt beim Auftraggeber
- Wahrung der Verkehrssicherungspflicht bei bestmöglichem Erhalt des Baumbestands
- Erstellung eines Baumkatasters (Überblick über die Anzahl und den Zustand der Bäume als Grundlage für ein zuverlässiges Baumanagement)
- Festlegung zu berücksichtigender Satzungen und Normen (VOB, ZTV Baumpflege 2017, Kontrollmethode nach FLL, Baumschutzsatzung)
- Beauftragung langjährig am Markt tätiger Unternehmen mit Mitgliedschaft in Fachverbänden wie Bundesverband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau e. V. (BGL) oder QBB
- Ausschluss des Einsatzes von Subunternehmern, Festschreibung der Ausführung der Arbeiten mit eigenem qualifiziertem Fachpersonal mit entsprechenden Nachweisen über Fortbildungsveranstaltungen oder über abgelegte Prüfungen (z. B. European Tree Worker, Fachagrarwirt für Baumpflege, Nachweise für Ausbildung in Seilklettertechnik A + B, bzw. AS-Baum 1 und 2 für Hubsteigerarbeiten, nach FLL zertifizierte Baumkontrolleure, Fachqualifikation Artenschutz etc.), die bei Angebotsabgabe beizufügen sind



Immer mehr Wohnungsunternehmen erkennen die Vorteile eines Baummanagements, bei dem die Baumkontrolle und -pflege zu einem Pauschalpreis von einem qualifizierten Baumpflegebetrieb übernommen wird

Main-Taunus-Kreis: „Einige Baumbesitzer kommen ihrer Verkehrssicherungspflicht gar nicht nach oder reagieren erst, wenn es akut wird. Von einer geplanten, zielorientierten und nachhaltigen Baumpflege ist manch einer noch weit entfernt.“

Pflegeverträge

Dass es sinnvoller ist, Bäume dauerhaft in einem guten Zustand zu erhalten, als permanent Schadensbegrenzung zu betreiben, haben in den vergangenen Jahren immer mehr Wohnungsunternehmen und Verwaltungen öffentlicher Gebäude erkannt. Bereits 1999 fragte z.B. die Frankfurter Wohnungsbaugesellschaft ABG Frankfurt Holding bei Bechstein Baumpflege an, wie man die Bäume auf den Liegenschaften effektiver verwalten könne. Hintergrund waren gehäufte Mieterbeschwerden über den Zustand der Bäume. Abgestorbene Äste fielen unvermittelt auf Wege und Spielplätze. Wohnungen wurden zusehends verdunkelt. Die Anlagen gaben ein ungepflegtes Erscheinungsbild ab. Gemeinsam mit der ABG führte Frank Bechstein das erste Baummanagement für die Baumbestände der Gesellschaft ein. Die Grund-

idee: Der Auftraggeber zahlt einen Pauschalpreis pro Baum, der - unabhängig vom Zustand der einzelnen Bäume - einheitlich und konstant ist. Hierfür schließt er einen 5-Jahresvertrag mit dem Baumpflegeunternehmen ab. Während dieser Zeit überträgt er die Verkehrssicherungspflicht auf das Baumpflegeunternehmen, das ganzjährig alle für eine nachhaltige, verkehrssichere Baumpflege notwendigen Maßnahmen umsetzt. Hierzu zählen u. a. die Baumkontrolle, die Kronenpflege, die Totholzeseitigung, aber auch die Erstellung von Lichttraumprofilen und die Entfernung von Schnittgut. Der Auftraggeber muss sich somit nicht mehr um den Zustand der Bäume und die Verkehrssicherheit kümmern. Er hat nur noch die Überwachungspflicht, muss also die Arbeiten der Baumpflegefirma in regelmäßigen Abständen kontrollieren.

Der Vertrag zwischen der ABG und Bechstein läuft noch heute. „Mit dem Baummanagement haben wir eine ganzheitliche und nachhaltige Lösung an der Hand. Die Beschwerden haben nach der Installation des Pflegevertrages spürbar nachgelassen. Jeder Baum ist jetzt in einem Baumkataster doku- ▶



Quelle: aller Fotos: Bechstein Baumpflege

Nachhaltig gepflegte Grünanlagen verbessern nicht nur das Image und die Vermietbarkeit der Immobilien, sie erhöhen auch die Verkehrssicherheit der Wohnanlagen



Baumschnitt bei einem Rosskastanienbaum

mentiert und nummeriert, sodass unsere Mieter ein Baumproblem sofort konkret kommunizieren können. Und die Vertragsbedingungen sind so gestaltet, dass das involvierte Baumpflegeunternehmen sofort gezielt und unbürokratisch reagieren kann“, erklärt Christian Künzle, der für die Außenanlagen

von Frankfurts größter Wohnungsgesellschaft verantwortlich zeichnet.

Mieter reagieren positiv

Dass ein Baummanagement auf Seiten der Mieter zu einer erhöhten Akzeptanz von Bäumen führt,

bestätigt auch Michael Mayer-Marczona, Leiter des Fachbereichs Freiflächenmanagement bei der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (Naheimst). Vor zehn Jahren startete die Unternehmensgruppe ein Pilotprojekt in einer Siedlung, in der rund 1.000 Bäume auf den Liegenschaften des Unternehmens stehen und beauftragte die Firma Bechstein Baumpflege. „Wir wollten die Verkehrssicherungspflicht und die nachhaltige Pflege unserer Bäume über mehrere Jahre in die Hände eines qualifizierten Baumpflegeunternehmens legen und gleichzeitig bei unseren Mietern das Bewusstsein für die ökologische Notwendigkeit eines gesunden Baumbestandes wecken“, berichtet Mayer-Marczona. Die Kosten für die Baumpflege legt die Naheimst als Teil der Betriebskosten für die Gartenpflege auf die Mieter um. „Durch den Abschluss des mehrjährigen Pflegevertrages können wir für die Baumpflege weitaus bessere Konditionen aushandeln, als wenn wir jeden Pflegeauftrag gesondert ausschreiben würden. Auf diese Weise überfordern wir unsere Mieter nicht mit zu stark steigenden Nebenkosten. Denn natürlich muss das Modell auch sozialverträglich sein“, so Mayer-Marczona. Die Mieter, sagt der Fachbereichsleiter weiter, reagierten nun durchweg positiver auf den Baumbestand: „Wir haben durch das Baummanagement die Möglichkeit, sofort zu reagieren, wenn z. B. ein Baum eine Wohnung verdunkelt. Durch die regelmäßige Pflege verlieren die Bäume außerdem weniger Äste. Das alles wird sehr gut aufgenommen.“ Langfristig möchte die Naheimst in all ihren Siedlungen in Hessen – mit rund 30.000 Bäumen – ein Baummanagement einführen.



Qualifizierte Baumpfleger sind umfassend ausgebildet. Nach der Baumkontrolle pflegen und schneiden sie die Baumkronen mithilfe der Seilklettertechnik. Bei Bedarf kommen auch Hubsteiger zum Einsatz

Win-win Modell für alle Beteiligten

Inzwischen bieten bundesweit einige große Baumpflegeunternehmen ein Baummanagement für Eigentümer größerer Immobilienbestände an, denn die mehrjährige Planungs- und Kostenkontrolle ist für die Auftraggeber ein großer Vorteil. Die jährlichen Pflegekosten pro Baum richten sich u. a. nach Größe und Zustand des Baumbestandes. „Zu Beginn ist der Aufwand etwas höher, denn wir müssen alle Bäume untersuchen, ihren Zustand beurteilen, ein Baumkataster erstellen und natürlich bei jedem Baum die entsprechend notwendigen Pflegemaßnahmen durchführen“, sagt Frank Bechstein. So

bald sich die Bäume in einem guten Zustand befänden, so der Experte weiter, reduzierten sich jedoch der Pflegeaufwand und somit auch die jährlichen Pflegekosten: „Bei einem Immobilienunternehmen mit einem Baumbestand zwischen 1.000 und 8.000 Bäumen liegen die jährlichen Kosten pro Baum im niedrigen zweistelligen Bereich“, erklärt er.

Bei qualifizierten Baumpflegeunternehmen entspricht das Baumpflegemanagement einer nachhaltigen und ganzheitlichen Baumpflege, so Bechstein, der Mitglied in der Qualitätsgemeinschaft Baumpflege und Baumsanierung e. V. (QBB) ist. Von einem kontinuierlichen Baummanagement

profitierten sowohl der Mensch als auch der Baum, betont QBB-Vorsitzender Hans Rhiem. Dies wüssten u. a. die Naheimst, die ABG Frankfurt-Holding Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, die Wohnbau GmbH (siehe Interview) oder die GAG Ludwigshafen am Rhein Aktiengesellschaft für Wohnungs-, Gewerbe- und Städtebau zu schätzen. Denn werde schon bei einem jungen Baum eine gute Grundlage geschaffen, erfreue er – wenn er gut versorgt wird – die Anwohner viele Jahre. ■



Weitere Informationen:
www.galabau.de und www.qbb-ev.de



Quelle: Wohnbau GmbH

Interview mit Christoph Fuhr

„Neben der Dokumentation der Verkehrssicherheit ist uns auch die Nachhaltigkeit wichtig“

Das bundesweit tätige Wohnungsunternehmen Wohnbau GmbH mit Sitz in Bonn geht die Pflege der Baumbestände ganzheitlich an. Der Wohnbau-Landschaftsarchitekt Christoph Fuhr erklärt, wieso.

Wie viele Bäume besitzt die Wohnbau GmbH?

Die Wohnbau GmbH besitzt bei rund 20.000 eigenen Mietwohnungen rund 8.000 Bäume an 34 Standorten im gesamten Bundesgebiet. Dies war auch der Grund, in Sachen Baummanagement mit einem bundesweit aktiven Dienstleistungsunternehmen zusammenzuarbeiten.

Warum haben Sie statt einer „Basis-Baumpflege“, bei der das Nötigste gemacht wird, um die Verkehrssicherungspflicht zu erfüllen, ein ganzheitliches Baummanagement beauftragt?

Früher haben wir die Baumpflege selbst übernommen. Aufgrund der steigenden Verkehrssicherungspflichten haben wir aber ein qualifiziertes Unternehmen gesucht, auf das wir zu unserer Entlastung die Überwachung der Verkehrssicherungspflicht übertragen konnten. Neben der professionellen Dokumentation der Arbeiten und der Verkehrssicherheit war uns aber auch die Nachhaltigkeit wichtig. Wir möchten unseren Baumbestand und damit auch die Wohnqualität in unseren

Anlagen auf Dauer sichern. Das Baummanagement verbindet all diese Anliegen.

Wie sind Ihre konkreten Erfahrungen mit dem Baummanagement?

Unsere Erfahrungen sind durchweg positiv. In den ersten Jahren bedeutet ein Baummanagement einen Mehraufwand, der sich später aber reduziert. Zu Beginn werden an den Bäumen weitergehende Untersuchungen durchgeführt. So hat unser Baumpflegeunternehmen z. B. mit einer Bohrwiderstandsmessung festgestellt, dass einige Bäume gefällt werden mussten, weil sie nicht mehr verkehrssicher waren.

Welche Leistungen beinhaltet Ihr Pflegevertrag?

Unser Pflegevertrag beinhaltet u. a. folgende Leistungen: Die Erstellung eines EDV-Baumkatasters und eine fortlaufende Dokumentation inklusive Nummerierung der Bäume, alle Maßnahmen zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit, z. B. die Entfernung von Totholz, alle neun Monate eine

visuelle Baumkontrolle, den Einbau von Kronenverankerungen und Kronensicherungen und die Entsorgung von Grünschnitt.

Wie setzen Sie das Baummanagement bei einem so großen Baumbestand strategisch und organisatorisch um? Werden alle Ihre Bäume im Rahmen eines Baummanagements gepflegt?

Die beauftragte Firma Bechstein Baumpflege hat einen großen Mitarbeiterpool. Sie ist ständig in unseren Anlagen unterwegs, erstellt ein Pfegeteilkataster, sorgt für den Beschnitt der Bäume und hält sie in einem verkehrssicheren Zustand. Falls erforderlich, werden weitergehende Untersuchungen eingeleitet und notfalls auch Fällanträge bei den Behörden gestellt. Bei Fällung erfolgt immer einer Ersatzpflanzung. Vom Pflegevertrag ausgenommen sind speziell ausgewiesene Waldstücke.

Vielen Dank für das Gespräch.

Die Fragen stellte Antje Kottich.