



DELEGATION DER VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT

Baumpflege zwischen Betreiberverantwortung und Bestandsentwicklung

Als Unternehmen im Verbund des Essener Evonik-Konzerns erbringt die Haus Vogelsang GmbH (HVG) schon seit vielen Jahren wohnnahe Dienstleistungen im Bereich Grünflächenmanagement und Verkehrssicherungspflicht für die Wohnungsbestände der Evonik Wohnen GmbH und der THS Wohnen GmbH. Auch andere große Wohnungsgesellschaften greifen zunehmend auf das Leistungsangebot der HVG zurück. So ist das Unternehmen seit 2009 unter anderem als Dienstleister für die Deutsche Annington vollverantwortlich für die Verkehrssicherungspflicht in den Außenanlagen. Um die übertragenen Aufgaben rechtssicher übernehmen und dokumentieren zu können, haben die Grünflächenmanager ein bundesweites Baumkataster entwickelt.

Knapp 100.000 Bäume in 11 Mio. m² Außenanlagen an rund 630 Standorten – das ist der stolze Baumbestand in den Wohnanlagen der Deutschen Annington (DAIG). Damit nicht genug: Hinzu kommen noch einmal rund 40.000 weitere Bäume in direkt angrenzenden Grundstücken, in Brachflächen und Flächen mit Waldcharakter und vor allem in den sogenannten Mietergärten, den Schrebergartenkolonien, die zu zahlreichen Wohnanlagen gehören. „In Summe reden wir also über rund 140.000 Bäume. Um diese Dimensionen können und wollen wir uns nicht selbst kümmern“, berichtet Andreas Freres vom Dienstleistungsmanagement der DAIG. Deshalb hat die DAIG die Grünflächenmanager der Haus Vogelsang GmbH (HVG), die über umfangreiche und langjährige Erfahrungen in der Flächenbewirtschaftung von Wohnimmobilien-Außenanlagen verfügt, mit der Verkehrssicherungspflicht im Rahmen der Baumkontrolle und der Baumpflege in allen Liegenschaften der Deutschen Annington bundesweit beauftragt. „Als Eigentümer sind wir nicht nur für die Verkehrssicherheit der Gebäude und Anlagen verantwortlich, sondern auch für die Grünanlagen. Zudem wollen wir den Baumbestand langfristig vital und gesund halten“, umreißt Freres die Ziele

des Auftraggeberunternehmens aus der Wohnungswirtschaft. „Im Rahmen unserer regelmäßigen Make-or-buy-Überlegungen haben wir uns hier für ein Outsourcing entschieden“, skizziert er die Vorgeschichte der Zusammenarbeit mit der HVG.

Als Immobilieneigentümer ist die Deutsche Annington gemäß § 823 BGB schadenersatzpflichtig, wenn es durch mangelnde Verkehrssicherungspflicht zu Personen- oder Sachschäden kommt. „Die Verkehrssicherungspflicht ist übertragbar und so arbeitet die HVG für uns als Erfüllungsgehilfe mit allen Rechten und Pflichten“, erläutert Freres. Unerlässlich für die Delegation ist eine saubere Dokumentation, die im Schadensfall vor Gericht Bestand haben muss. Die in der Praxis auftretenden Schadensfälle sind laut Freres erfreulicherweise selten und dann auch noch meist „banal, wie ein Ast, der auf ein geparktes Auto fällt“. Kommt es tatsächlich zu einem Schadensfall, fordert die Rechtsabteilung der Deutschen Annington die Dokumentation der ordnungsgemäßen Pflegemaßnahmen bei der HVG an.

Detaillierte Dokumentation

In der detaillierten und stets aktuellen Dokumentation des Bestands und der durch-

geführten Pflegemaßnahmen liegt eine der Besonderheiten in der Zusammenarbeit zwischen der Deutschen Annington und der HVG. Im hauseigenen Softwaresystem Grün:FM hat die HVG für jeden einzelnen Baum 16 Basismerkmale im Stammformular hinterlegt. Sie reichen vom genauen Standort über die Höhe, den Stammumfang und den Kronendurchmesser bis zum Vorliegen einer Baumschutzsatzung oder der Zugänglichkeit im Grundstück.

Im sogenannten Kontrollformular wurden zu Beginn der Zusammenarbeit von den Baumkontrolleuren Informationen zum Zustand von Wurzel, Stamm und Krone aufgenommen und dokumentiert. Seitdem wird die Dokumentation bei jeder Begehung oder Pflegemaßnahme fortgeführt. Wichtig ist hier unter anderem die Sicherheitserwartung. Sie ist besonders für Bäume in Aufenthaltsbereichen hoch. Hier eventuell erforderliche Pflegemaßnahmen werden beispielsweise entsprechend priorisiert. Ein weiteres Formular, das sogenannte Maßnahmenformular, enthält alle relevanten Informationen über geeignete Maßnahmen zur Wiederherstellung der Verkehrssicherungspflicht oder eventuelle Sondermaßnahmen wie etwa eine empfohlene Fällung. Die Möglichkeit



Bis zu 20.000 Bäume jährlich durchlaufen Pflegemaßnahmen, rund 85.000 Bäume durchlaufen die jährlichen Kontrollen.



Zu den regelmäßigen Baumpflegearbeiten gehören die Erstellung von Lichtraumprofilen, Gebäudefreischnitt sowie die Entfernung von Totholz.



Bild: HVG

Bei jeder Begehung werden die Daten im Software-System aktualisiert. Die Datenaufnahme erfolgt mit Tablet-PCs.

zur Dringlichkeitseinstufung von Maßnahmen macht das Software-System zum probaten Steuerungsinstrument für die anfallenden Arbeiten. „An Gefahrenbäume muss umgehend herangegangen werden“, sagt Stefan Sprave vom Geschäftsbereich Wohnen der HVG, der als direkter Ansprechpartner von Andreas Freres die Deutsche Annington als Kunden betreut. „In weniger dringlichen Fällen können wir so jedoch Maßnahmen regional zusammenführen und sie wirtschaftlicher abwickeln.“

Weiterentwicklung der Bestände

Im Maßnahmenformular kann die HVG dem Auftraggeber auch Vorschläge für



Bild: R. Altmannshofer/Der Facility Manager

Konstruktive Zusammenarbeit: Andreas Freres vom Dienstleistermanagement der Deutschen Annington und Stefan Sprave von der Haus Vogelsang GmbH.

Sondermaßnahmen machen, wie etwa die Fällung von besonders pflege- und kostenintensiven Bäumen, die beispielsweise zu nah am Gebäude stehen und deshalb sehr häufig zurückgeschnitten werden müssen, oder für zu dichte Bestände, die durch eine Auflockerung eine Aufwertung erfahren würden. „Damit können wir unseren Kunden bei der langfristigen Weiterentwicklung der Bestände unterstützen“, erklärt Sprave. Gleichzeitig kann die Deutsche Annington Investitionen langfristig planen, denn für Fällungen sind in der Regel Ersatzpflanzungen vorgeschrieben. Die behördliche Abwicklung solcher Maßnahmen ist Teil der HVG-Dienstleistung.

Ohne die Daten selbst vorhalten zu müssen, kann die Deutsche Annington im laufenden Betrieb auf alle relevanten Informationen über einzelne Bäume zugreifen: die Baumart, die Verkehrssicherheit, die erste Kontrolle, die letzte Kontrolle und diverse weitere Merkmale. Das Wohnungsunternehmen arbeitet dabei in einem Geografischen Informationssystem (GIS), das in regelmäßigen Datenuploads aus dem Software-System des Dienstleisters mit dem neuesten Stand an Informationen versorgt wird. „Diese Bereitstellung von Informationen zur Verkehrssicherung war eine der wesentlichen Anforderungen an den Dienstleister“, betont Freres, „da wir sie für die Planung von Investitionen oder Sondermaßnahmen ebenso brauchen wie für die Berechnung der umlagefähigen Kosten im Zuge der Nebenkostenabrechnung.“

Regelmäßige Pflege und individuelle Maßnahmen

In der täglichen Praxis erhalten bis 20.000 Bäume jährlich Pflegemaßnahmen. Neben der reinen Sichtkontrolle fallen der Baumschnitt zur Herstellung der Verkehrssicherungspflicht hierunter, ebenso wie der eventuell erforderliche Gebäudefreischnitt. „Natürlich ist hier nicht jeder Baum gleich arbeitsintensiv. Das hängt vom Standort, von der Baumart und vom Alter ab. Neuanpflanzungen brauchen zum Beispiel in der Regel in den ersten Jahren keine Maßnahmen. Ebenso verhält es sich mit vielen

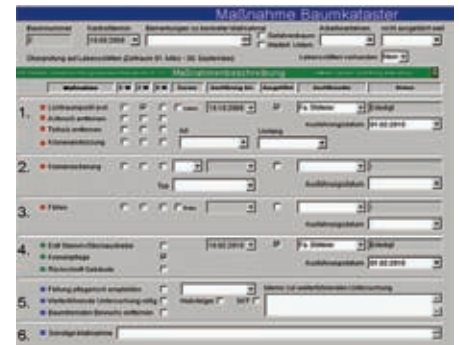
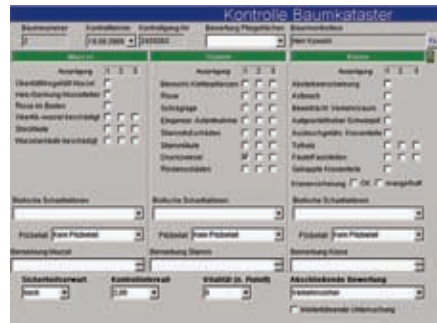
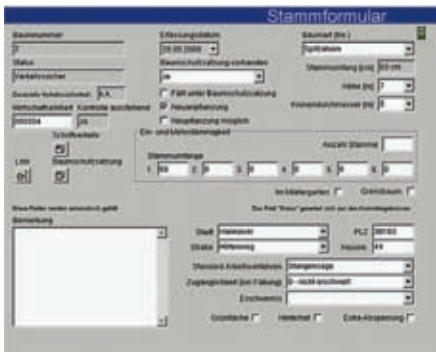
gesunden, vitalen Bäumen“, erläutert Gerald Müller von der HVG-Geschäftsleitung. „Auch die Wertigkeit der Bäume spielt eine Rolle“, ergänzt Freres. „Für eine vierhundert Jahre alte Eiche treiben wir einen anderen Pflegeaufwand als für eine 80 Jahre alte Pappel“. Das Leitmotiv aller Maßnahmen ist aber immer wieder die Verkehrssicherheit.

Im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht kümmert sich die HVG auch um eventuelle Baumfällungen, wenn diese aus Sicherheitsgründen erforderlich sind. Über solche Maßnahmen und die üblicherweise erforderlichen Ersatzpflanzungen findet ein regelmäßiger Austausch zwischen Dienstleister und Kunde statt. Obwohl der Schutz von Menschen immer Vorrang vor dem Schutz von Bäumen hat, ist beim Thema Baumfällungen vor allem auch Fachkenntnis gefragt. Dies liegt nicht zuletzt an den in vielen Städten und Gemeinden bestehenden Baumschutzsatzungen und Genehmigungsverfahren, die es für die HVG einzuhalten gilt. „Leider“, berichtet Sprave, „sind diese in der Regel von einem Ort zum anderen unterschiedlich“. Deshalb hat die HVG an allen Standorten, wo es derartige Satzungen gibt, diese in aufwändiger Kleinarbeit bei den zuständigen Stellen erfasst, ausgewertet und die daraus resultierenden Verfahren im Baumkataster hinterlegt. „Wir wissen besser über die Baumschutzsatzung, die fachlichen Richtlinien, Regelwerke und den aktuellen Stand der Technik Bescheid als die Fachämter der Städte selbst“, schmunzelt er. Doch der Aufwand hat auch einen ernst zu nehmenden Hintergrund: Eine nicht genehmigte Baumfällung kann schnell mit vier- bis fünfstelligen Bußgeldern zu Buche schlagen.

Zweigleisiges Qualitätsmanagement

Angesichts der Vielzahl der jährlich abgewickelten Maßnahmen ist das Thema Qualitätssicherung ein wesentlicher Punkt in der Zusammenarbeit. Die HVG hat hierfür ein eigenes Qualitätsmanagement-System eingeführt. „Unser verantwortlicher Mitarbeiter überprüft laufend fünf Prozent der ausge-

Bild: HVG (3)



Stammformular, Kontrollformular Baumkataster und das Maßnahmenformular enthalten alle Informationen, die für die Pflege und Verkehrssicherungspflicht in den Außenanlagen der Deutschen Annington notwendig sind.

fürten Arbeiten“, erläutert Sprave. Auch bei der Deutschen Annington gibt es parallele Ansätze. Mitarbeiter aus den Niederlassungen nehmen dazu Kontrollen vor Ort vor. „Im Fall von Baumfällungen ist das ja beispielsweise nicht schwer zu überprüfen“, schmunzelt Freres.

Auch Auftraggeber Freres selbst ist in das Thema Qualitätsmanagement involviert. Aus den von der HVG geprüften Maßnahmen nimmt er wiederum Stichproben

und kontrolliert persönlich, ob er zur gleichen Einschätzung wie der HVG-Baumkontrolleur gekommen wäre. „Sollten wir da mal zu unterschiedlichen Sichtweisen kommen, wird das in gemeinsamen Gesprächen geklärt und gegebenenfalls ein anderes Vorgehen vereinbart“, schildert er die Praxis. Diese Gespräche sieht Müller gleichzeitig als Chance: „Für uns war es von Anfang an wichtig, dass sich unsere Mitarbeiter auf die Anforderungen und Einschätzung des Kunden hin kalibrieren konnten. Hier haben wir gegenseitig stets

einen sehr konstruktiven Dialog gepflegt.“ Dementsprechend haben Auftraggeber und Dienstleister auch bei der Entwicklung des Katasters sehr eng konzeptionell zusammengearbeitet, um eine maßgeschneiderte Lösung für die Deutsche Annington zu finden. Der partnerschaftliche Umgang soll in absehbarer Zukunft noch vertieft werden: Mit der Verkehrssicherung und Pflege für die Bäume in den Mieterflächen steht bereits ein weiteres Projekt zur Bearbeitung an.

Robert Altmannshofer ■



Kostenlos testen unter:
www.zeno-online.de/zeno-testen
oder Telefon: 08233/381-141

zeno – Zeitschrift für nachhaltiges Bauen

Nachhaltiges Bauen vereint wirtschaftliche, ökologische und gesellschaftliche Aspekte des Bauens zu einem sinnvollen Ganzen. In Städtebau und Stadtplanung, im öffentlichen und gewerblichen Bau und in Wohnimmobilien.

zeno zeigt alle Facetten des nachhaltigen Bauens im gesamten Lebenszyklus von Immobilien und Projekten. Von der Investitionsentscheidung über Planung und Bau, Nutzung und Betrieb bis hin zu Umnutzung oder Recycling.

zeno diskutiert die Anforderungen an das Bauen für morgen und zeigt praxisorientierte Lösungen: Innovative Planungen, energieoptimierte Architektur und energieeffiziente Produkte für das nachhaltige Bauen von heute.

zeno informiert Sie regelmäßig mit sechs Ausgaben im Jahr über neueste Entwicklungen und Erkenntnisse im Bereich des nachhaltigen Bauens. Fachlich fundiert und mit hohem journalistischen Anspruch.