



Urteil zu Erhaltungsgebiet in Berlin-Kreuzberg

OVG hebt Erweiterung der Erhaltungsverordnung „Hornstraße“ auf

10.06.2024 Fachinformation

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat in einem Normenkontrollverfahren die Erweiterung der bestehenden Erhaltungsverordnung im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg „Hornstraße“ um den Baublock 205 (u. a. Riehmers Hofgarten) für rechtswidrig erklärt (Urteil vom 23. Mai 2024 – OVG 10 A 14/20).

Im Verfahren hatten sich Eigentümer in „Riehmers Hofgarten“ gegen die Einbeziehung ihrer Wohneinheiten in den räumlichen Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung „Hornstraße“, dieser stammt bereits aus dem Jahr 2004. Die Einbeziehung erfolgte im Jahre 2020. Zuvor hatte eine Untersuchung im Jahr 2015 noch empfohlen, den Baublock 205 nicht an das bestehende Erhaltungsgebiet anzugliedern. Zur Begründung wurde darauf verwiesen, dass bereits knapp die Hälfte der Wohnungen in Eigentum umgewandelt und dort überwiegend bereits eine Aufwertung erfolgt sei. Das Potenzial für energetische Sanierung infolge des bestehenden Denkmalschutzes sei gering und ein Aufwertungsdruck sei nur in Teilen des Gebiets gegeben.

Demgegenüber kam eine Untersuchung aus dem Jahr 2019 zum Ergebnis, den Baublock einschließlich der Anlage „Riehmers Hofgarten“ mit einzubeziehen. Dies setzte der Bezirk dann in der Erweiterungsverordnung um.

In dem Normenkontrollverfahren hat der Senat diese Erweiterungsverordnung jetzt aufgehoben. Er hält die Untersuchung aus 2019 nicht für plausibel. Sie sei von einem hohen Aufwertungspotenzial für energetische Sanierungen und einem aus der Eigentümerstruktur resultierenden Aufwertungsdruck ausgegangen. Sie hatte sich, so der Senat, jedoch mit den gegenteiligen Annahmen des Vorgutachtens aus dem Jahre 2015 nicht ausreichend auseinandergesetzt.

Downloads

OVG-Pressemitteilung vom 23. Mai 2024

44.91 KB
PDF

<https://bbu.de/beitraege/urteil-zu-erhaltungsgebiet-berlin-kreuzberg>