

OVG hebt Erweiterung der Erhaltungsverordnung „Hornstraße“ um den Baublock 205 (u.a. Riehmers Hofgarten) auf - 19/24

In einem Normenkontrollverfahren haben sich Eigentümer von Wohneinheiten in der Anlage „Riehmers Hofgarten“ in Berlin-Kreuzberg gegen eine diese Anlage erfassende Rechtsverordnung des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg gewandt, mit der der räumliche Geltungsbereich der aus dem Jahr 2004 stammenden Erhaltungsverordnung „Hornstraße“ um den Baublock 205 (Yorckstraße/ Mehringdamm/Hagelberger Straße/Großbeerenstraße) im Jahre 2020 erweitert worden ist.

Eine Untersuchung aus dem Jahr 2015 hatte noch empfohlen, den Baublock 205 nicht an das bestehende Erhaltungsgebiet anzugliedern, da bereits knapp die Hälfte der Wohnungen in Eigentum umgewandelt und dort überwiegend bereits eine Aufwertung erfolgt sei, das Potential für energetische Sanierungen infolge des bestehenden Denkmalschutzes gering und ein Aufwertungsdruck nur in Teilen des Gebietes gegeben sei. Demgegenüber empfahl eine Untersuchung aus dem Jahr 2019, den Baublock 205 einschließlich der Anlage „Riehmers Hofgarten“ mit einzubeziehen. Hierauf stützte der Bezirk die streitgegenständliche Erweiterungsverordnung.

Der Senat hat diese aufgehoben. Er hat die Untersuchung aus dem Jahr 2019 als nicht plausibel angesehen, weil sie von einem hohen Aufwertungspotential für energetische Sanierungen und einem aus der Eigentümerstruktur resultierenden Aufwertungsdruck ausgegangen ist, ohne sich mit den gegenteiligen Annahmen des Vorgutachtens aus dem Jahre 2015 auseinanderzusetzen, und sie zudem widersprüchliche Angaben zu negativen städtebaulichen Folgen für die Infrastruktur enthält.

Die Revision zum Bundesverwaltungsgericht wurde nicht zugelassen.

Urteil vom 23. Mai 2024 – OVG 10 A 14/20 –