

Seniorenresidenz Sachverhalt

© Klaus Grupp (Universität des Saarlandes) und Ulrich Stelkens (Deutsche Universität für Verwaltungswissenschaften Speyer)

Bearbeitung für Hauptstadtfälle: Georg Hellmich, Jannik Bach
Stand der Bearbeitung: Dezember 2016

Der nördliche Teil des Stadtviertels Dahlem im Bezirk Steglitz-Zehlendorf der Stadt Berlin ist ganz überwiegend mit Villen im Gründerzeitstil bebaut. Es überwiegt die Wohnnutzung, jedoch befindet sich dort auch eine Klinik („West-Klinik Dahlem“). Die Villen stehen durchgehend in großen parkähnlichen Gärten und haben zumeist nicht mehr als zwei Vollgeschosse. Sie werden fast ausschließlich von alleinstehenden älteren Damen bewohnt, die zum „ganz alten Preußischen Adel“ (und zu den regelmäßigen Kunden der Klinik) gehören. Eine dieser älteren Damen, *Cecilia Freifrau vom Heiligensee*, die in dem Anwesen Podbielskiallee 6 wohnte, ist jedoch im Alter von 96 Jahren verstorben: Vor dem Fernseher eingeschlafen, stieß sie den fünfarmigen Kerzenleuchter um, so dass ein Brand entstand und sie an einer Rauchvergiftung starb. *Cecilia Freifrau vom Heiligensee* wurde von ihrer Tochter *Hildegard* beerbt, die mit dem reichsten Landwirt des Bezirks, *Knut Dörfle*, verheiratet ist. Da die Villa vollständig abgebrannt war, fand sich *Hildegard Dörfle* (zur nicht geringen Freude ihres Ehemannes) als Eigentümerin eines riesigen unbebauten Grundstücks in einer der besten Wohngegenden Dahlems wieder.

Dörfle sieht hierin eine Möglichkeit, seinen Reichtum zu mehren. Er will auf diesem Grundstück eine „Seniorenresidenz der Luxusklasse“ errichten. Geplant ist ein achtstöckiges Gebäude mit 20 Wohneinheiten in den fünf oberen Geschossen, in denen „betreutes Wohnen“ stattfinden soll. Vorgesehen sind zudem ein Indoor-Swimming-Pool, mehrere Gemeinschaftsräume sowie Einrichtungen zur Krankenversorgung und Altenpflege. Seine Schwiegertochter, *Karin Koslowsky*, die Leiterin der Abteilung Bauwesen im Bezirksamt Pankow ist, macht *Dörfle* jedoch beim sonntäglichen Familienessen darauf aufmerksam, dass für ein solches Vorhaben eine Baugenehmigung nicht erteilt werden könne; denn es füge sich nicht in die nähere Umgebung ein. Dies sei maßgeblich, weil kein Bebauungsplan für den nördlichen Teil Dahlems bestehe. *Dörfle* versteht dies als einen Hinweis darauf, seine guten Beziehungen zur Bezirksverwaltung von Steglitz-Zehlendorf „spielen zu lassen“. Kurzerhand lädt er den Bezirksbürgermeister des Bezirks Steglitz-Zehlendorf, *Prof. Dr. Ernst Eckelberg*, und den Vorsitzenden der Mehrheitsfraktion in der Bezirksverordnetenversammlung, *Hans-Christian von Hagendorn*, in die „Luise“ zum Essen ein, schildert ihnen sein Vorhaben und macht bei dieser Gelegenheit deutlich, dass sie ihm in Zusammenhang mit einem früheren Projekt „noch etwas schuldig“ seien. Auch könne der „Wirtschaftsstandort Dahlem“ durch die Ansiedlung „kaufkräftiger, jedoch naturgemäß wenig mobiler“ Senioren nur gewinnen.

Gesagt getan: *Eckelberg* und *von Hagendorn* sehen sich angesichts der „früheren

Schulden“ und der Tatsache, dass man einem der vermögendsten Einwohner Dahlems nicht einfach so einen „Wunsch abschlagen könne“, in Zugzwang, woraufhin die BVV den Bebauungsplan „*Seniorenresidenz Dahlem*“ nach Vorlage beschließt und das Bezirksamt des Bezirks Steglitz-Zehlendorf, unter Einhaltung aller Förmlichkeiten, wobei von der Möglichkeit des § 13a BauGB kein Gebrauch gemacht wurde, diesen als Rechtsverordnung festsetzt. Der Bebauungsplan beschränkt sich darauf, für das Grundstück „Podbielskialle 6“ ein Sondergebiet „*Seniorenheim*“ festzusetzen. Zudem wird nach den §§ 16 ff. BauNVO das Maß der baulichen Nutzung dieses Grundstückes so festgesetzt, dass dort entsprechend den Vorstellungen *Dörfles* ein achtstöckiges Gebäude mit einer Grundfläche von 20 x 20 Metern errichtet werden kann. Bereits die unmittelbar angrenzenden Grundstücke werden von diesem Bebauungsplan nicht mehr erfasst, weshalb man im Bezirksamt der Meinung ist, dass es keiner weiteren Erwägung darüber bedürfe, ob und, gegebenenfalls, wie die Belange der angrenzenden Nachbarschaft von diesem Projekt betroffen sein könnten. Kurz nach Bekanntgabe des Bebauungsplans erteilt das Bezirksamt *Dörfle* eine entsprechende Baugenehmigung.

Die Eigentümerin des nördlich gelegenen Nachbargrundstückes, die 84-jährige *Charlotte von Burg*, ist über das Vorhaben *Dörfles* und den geplanten Zuzug „dieser vielen alten Leute“ empört. Als wenige Wochen später die Bagger vor der Tür stehen, ruft sie deshalb den Berliner Rechtsanwalt *Sebastian Sartorius* um Hilfe. Dieser legt umgehend Widerspruch gegen die *Dörfle* erteilte Baugenehmigung ein. Darüber hinaus beantragt er namens seiner Mandantin beim Verwaltungsgericht Berlin, die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs gegenüber der *Dörfle* erteilten Baugenehmigung anzuordnen. Das von *Dörfle* geplante Gebäude halte – was zutrifft – zwar die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften gerade noch ein. Dennoch habe das etwa 25 Meter hohe Gebäude eine erdrückende Wirkung. Da nur 18 Meter vor dem Wohnzimmerfenster von Frau *von Burg* gebaut werden solle, werde sie vom Wohnzimmer, dem besten Zimmer des Hauses, eine „Aussicht“ auf die 5 Meter hohe und 20 Meter lange geschlossene Betonaußenwand der unteren Geschosse der „*Seniorenresidenz*“ haben. Von den Balkonen der oberen Geschosse aus würden die Bewohner der „*Seniorenresidenz*“ zudem einen „guten Blick“ auf die Gartenterrasse von Frau *von Burg* haben, so dass sie diese letztlich nicht mehr nutzen könne, wolle sie sich nicht wie ein „Ausstellungsstück“ vorkommen. Fast den ganzen Tag über werde zudem das Grundstück von Frau *von Burg* beschattet werden. Überdies sei ihr der tägliche Zu- und Abgangsverkehr von Besucherfahrzeugen, Liefer-, Kranken- und Leichenwagen unzumutbar. Der Bebauungsplan „*Seniorenresidenz Dahlem*“ sei zudem nichtig und könne daher für *Dörfle* keine Baurechte begründen: Er sei nur durch Mauschelei zu Stande gekommen; eine „echte Abwägung“ habe nicht stattgefunden.

Dörfle, der zu dem Verfahren beigeladen wird, hält diesen Antrag für abwegig: Frau *von Burg* habe Gelegenheit gehabt, ihre Bedenken gegen sein Vorhaben im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens nach den §§ 1 ff. BauGB geltend zu machen. Dies habe sie – was zutrifft – versäumt. Nun sei es zu spät, auch wenn nicht auszuschließen sei, dass sich sein Vorhaben in der beschriebenen Weise negativ auf das Grundstück von Frau *von Burg* auswirke. Zudem hätte sie sich erst einmal an die Bauaufsichtsbehörde wenden müssen, bevor sie das Gericht anrufe. Schließlich sei die ihm erteilte Baugenehmigung auch rechtmäßig. Sie sei vom Bebauungsplan gedeckt, und es könne den Nachbarn nicht gestattet werden, zu verhindern, dass er entsprechend den

Festsetzungen eines Bebauungsplans baue. Jedenfalls sei das Verfahren des Eilrechtsschutzes nicht geeignet, um über die Wirksamkeit eines Bebauungsplans zu entscheiden.

Hat der Antrag auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung des gegen die Baugenehmigung eingelegten Widerspruchs beim Verwaltungsgericht Berlin Aussicht auf Erfolg?