

Seniorenresidenz Sachverhalt

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

Bearbeitung für Hauptstadtfälle: Jannik Bach, Michael Feldner, Moritz Funke
Stand der Bearbeitung: Januar 2023

Der nördliche Teil des Ortsteils Dahlem im Bezirk Steglitz-Zehlendorf von 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 Kundinnen 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 einem der reichsten Bewohner 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.

Knut 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.

Knut 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 (BVV), *Hans-Christian von Hagedorn*, 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: *Prof. Dr. Ernst Eckelberg* und *Hans-Christian von Hagedorn* 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 von Steglitz-Zehlendorf den Bebauungsplan „*Seniorenresidenz Dahlem*“ nach Vorlage beschließt. Anschließend setzt das Bezirksamt des Bezirks Steglitz-Zehlendorf, unter Einhaltung aller Förmlichkeiten, wobei von der Möglichkeit des § 13a BauGB kein Gebrauch gemacht wurde, diesen als Rechtsverordnung fest. 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 *Knut 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 *Knut Dörfle* eine entsprechende Baugenehmigung.

Die Eigentümerin des nördlich gelegenen Nachbargrundstückes, die 84-jährige *Charlotte von Burg*, ist über das Vorhaben *Knut 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 *Knut Dörfle* erteilte Baugenehmigung ein. Darüber hinaus beantragt er namens seiner Mandantin beim Verwaltungsgericht Berlin, die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs gegenüber der *Knut Dörfle* erteilten Baugenehmigung anzuordnen. Das von *Knut 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. Der Bebauungsplan „*Seniorenresidenz Dahlem*“ sei zudem nichtig und könne daher für *Knut Dörfle* keine Baurechte begründen: Er sei nur durch Mauschelei zu Stande gekommen; eine „echte Abwägung“ habe nicht stattgefunden.

Knut 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?