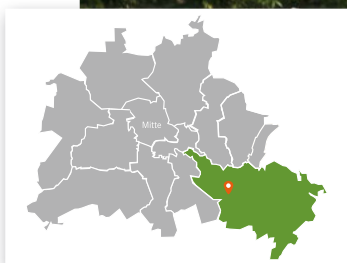
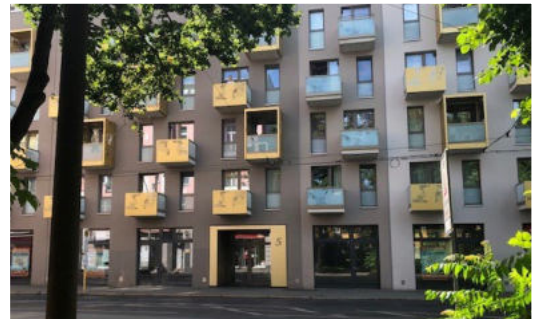


# Konzeptverfahren

Baugrundstück in traditioneller  
Geschäftsstraße im alten Adlershof



Dörpfeldstraße 4, 12489 Berlin  
Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof

## Das Angebot

Das Grundstück Dörfeldstraße 4 liegt im Bezirk Treptow-Köpenick, im Ortsteil Adlershof.

Es handelt sich hierbei um das Flurstück 3/10 der Flur 04 in der Gemarkung Kanne. Eigentümerin ist die Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG. Das Grundstück ist bis auf eine Netzstation sowie einen Oberleitungsmast unbebaut.

→ Sie finden aktuell eine Ankündigung zum Verfahren sowie voraussichtlich Anfang des **1. Quartals 2024** ein Exposé mit detaillierten Informationen zum Verfahrensstart auf unserer Homepage [www.bim-berlin.de](http://www.bim-berlin.de).

Das Grundstück wird im Rahmen eines Konzeptverfahrens angeboten. Zielsetzung wird es sein, die Bestellung eines Erbbaurechts an dem ca. 700 m<sup>2</sup> großen Grundstück und Sicherstellung eines Wohnangebotes mit dem Fokus der sozialen Mischung. Die Laufzeit des Erbbaurechts wird 90 Jahre betragen. Der Zuschlag erfolgt an das wirtschaftlichste Angebot aus Konzept und angebotenerm Erbbauzins. Weitere Informationen sind dann dem Exposé zu entnehmen.

- Grundstücksgröße 700 m<sup>2</sup>
- Sehr gute ÖPNV-Anbindung durch die Lage am S-Bahnhof Adlershof
- Traditionelle Geschäftsstraße mit zentraler Versorgungsfunktion im Ortskern

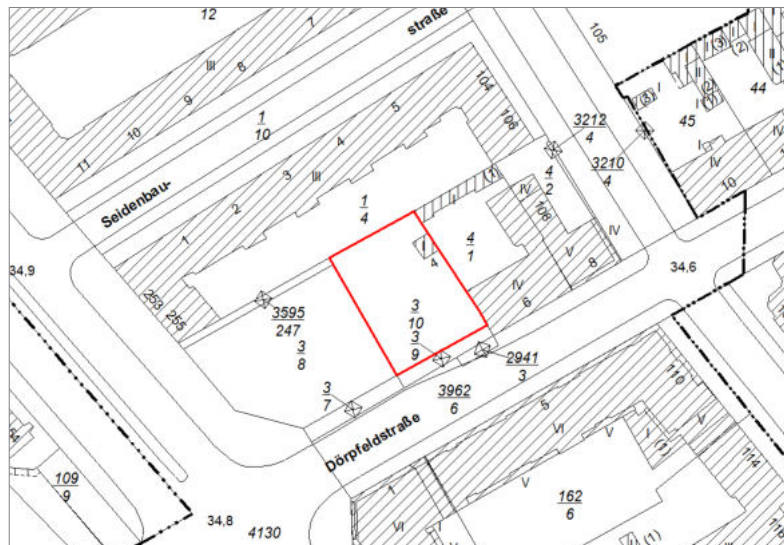


Abbildung 1: Liegenschaftskarte  
Quelle: Geoportal Berlin/ALK Berlin



Abbildung 2: Luftbild  
Quelle: Geoportal Berlin/ALK Berlin



## Der Standort

→ **Adresse:** Dörpfeldstraße  
4 12489 Berlin

→ **Größe des Grundstücks:**  
700 m<sup>2</sup>

→ **Erreichbarkeit:**

- zum Hauptbahnhof  
ca. 30 Min. mit dem PKW  
ca. 35 Min. mit dem ÖPNV
- zum Alexanderplatz  
ca. 45 Min. mit dem PKW  
ca. 25 Min. mit dem ÖPNV
- zum Flughafen BER  
ca. 15 Min. mit dem PKW  
ca. 15 Min. mit dem ÖPNV

Im Bezirk Treptow-Köpenick leben ca. 280.357 Einwohner. Treptow-Köpenick ist mit 18,9% Flächenanteil Berlins flächengrößter Bezirk. Aufgrund seines hohen Anteils an Wald- und Wasserflächen bietet Treptow-Köpenick ein hohes Maß an Lebensqualität.



Abbildung 3: Grundstücksansicht  
Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH



Abbildung 4: Dörpfeldstraße Richtung Adlergestell  
Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Der Ortsteil Adlershof erfährt derzeit einen hohen Bevölkerungszuwachs aufgrund des benachbarten Technologie- und Wissenschaftsstandortes Adlershof (WISTA). Er beherbergt heute rund 20.000 Einwohner auf einer Fläche von 6,11 km<sup>2</sup>.

Das Baugrundstück liegt im alten Ortsteil Adlershof, nahe des Wissenschaftsstandortes Adlershof, des Teltowkanals, der Dahme und verkehrsgünstig am Adlergestell. Es besteht eine sehr gute Verbindung des ÖPNV; mehrere Bus- und Tramhaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und der S-Bahnhof Adlershof liegt direkt auf der gegenüberliegenden Seite des Adlergestells. Der Flughafen BER ist in ca. 15 Min. erreichbar.

Die Umgebung ist geprägt durch mehrgeschossige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise, kleinteiligem Einzelhandel und Gewerbebetrieben. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich direkt in der Dörpfeldstraße und im ca. 3 km entfernten Einkaufszentrum Schöneweide.

Die Nahversorgung ist weiterhin durch eine traditionelle Mischung aus inhabergeführten Cafés und Restaurants geprägt. Soziale und medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.



## Das Potenzial

→ **Ansprechpartnerin:**

Lisa Weidemann

E-Mail: [doerpfeldstr4@bim-berlin.de](mailto:doerpfeldstr4@bim-berlin.de)

Telefon: + 49 172 5259352

Auf dem Grundstück befindet sich ein Straßenbahn-Oberleitungsmast der BVG. Im Zuge der künftigen Bebauung ist eine Befestigung am Gebäude vorzunehmen. Es bestehen keine Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse.

Das Grundstück befindet sich innerhalb der Grenzen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und im Geltungsbereich eines im Verfahren befindlichen Bebauungsplans (B-Plan 9-52). Bauvorhaben werden nach § 34 Abs. 1 BauGB und unter Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplans beurteilt. Danach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.



Abbildung 5: Grundstücksansicht

Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH



Abbildung 6: Gegenüberliegende Grundstücksausfahrt zur Dörpfeldstr.  
Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Der städtebauliche Rahmen ist durch mehrgeschossige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise geprägt. In den Erdgeschossbereichen der Bebauung Dörpfeldstraße befinden sich kleinteilige gewerbliche Nutzungen, die in der Regel der örtlichen Versorgung des umliegenden Wohngebietes dienen. Teilweise werden auch Obergeschosse durch nicht störende Gewerbe genutzt.

Das Grundstück befindet sich im Fördergebiet „Lebendige Zentren und Quartiere“:

→ [Lebendige Zentren und Quartiere - Berlin.de](https://www.berlin.de/lebensnahe)

**Ja**, ich bin interessiert!

Bitte registrieren Sie mich als Interessent für das Konzeptverfahren

**Dörpfeldstraße 4, 12489 Berlin.**

Kundendaten			
Firma			
Name			
Vorname			
Straße		Haus-Nr.	
PLZ		Ort	
Telefon			
E-Mail			

sonstige Fragen

Wie sind sie auf uns aufmerksam geworden?
<input type="checkbox"/> Presse
<input type="checkbox"/> Kommune / Bezirk
<input type="checkbox"/> Messe
<input type="checkbox"/> Immobilienanzeige
<input type="checkbox"/> Bekannte
<input type="checkbox"/> Internet
<input type="checkbox"/> Sonstiges

Sie können das Formular per E-Mail an Lisa Weidemann (doerpfeldstr4@bim-berlin.de) senden.

**SENDEN**

Um in Zukunft keine weiteren Informationen oder Angebote über Immobilien von uns zu erhalten, können Sie uns dies jederzeit per E-Mail an [info@bim-berlin.de](mailto:info@bim-berlin.de) oder schriftlich an BIM Berliner Immobilien Management GmbH, Keibelstr. 36, 10178 Berlin mitteilen. Wir werden Ihnen dann keine weiteren Informationen oder Angebote mehr zusenden.



**BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH**  
Keibelstraße 36  
D-10178 Berlin  
Telefon: +49 30 90166 2152  
[info@bim-berlin.de](mailto:info@bim-berlin.de)

[www.bim-berlin.de](http://www.bim-berlin.de)