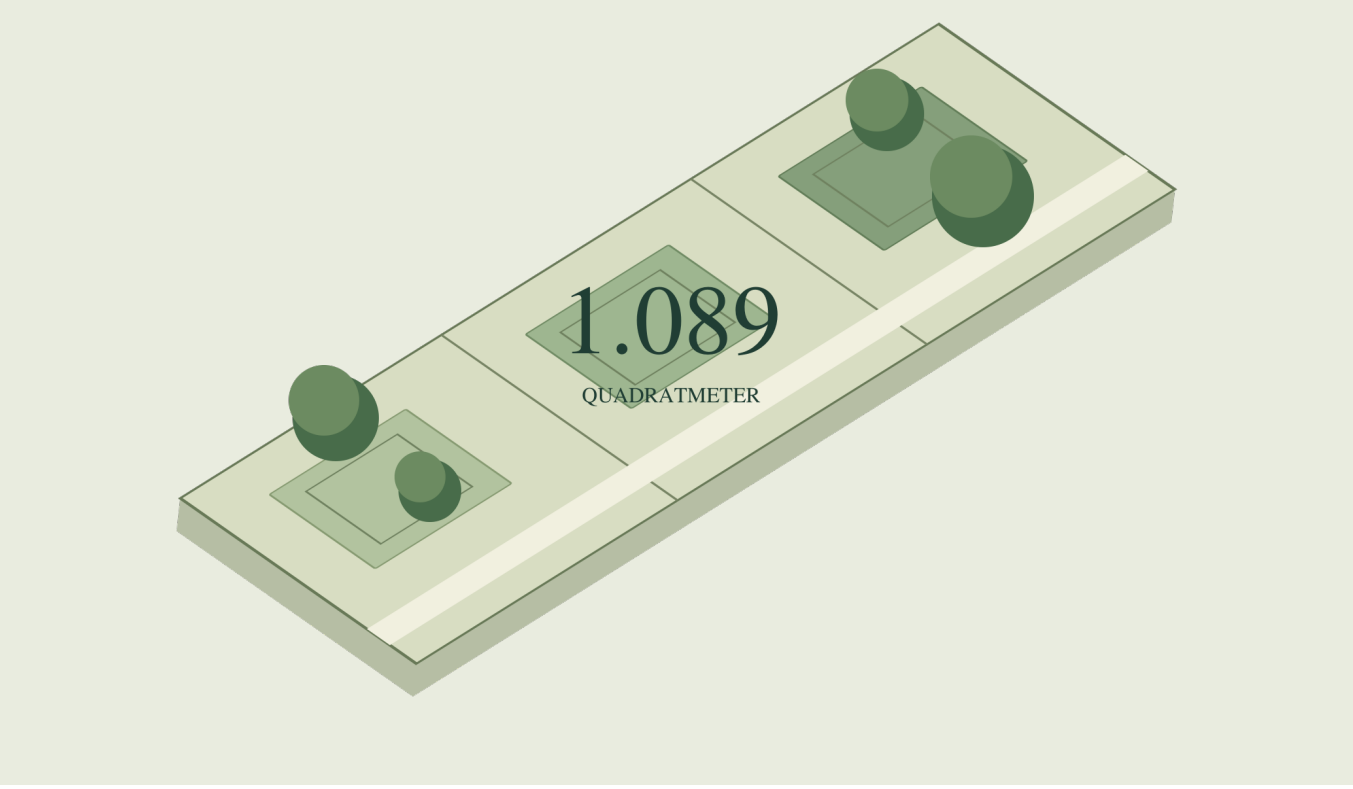
BARTSCHINER STRASSE 15 · 12355 BERLIN

Ein Grundstück. Mehrere *Möglichkeiten.*

1.089 m² für Ihre nächste Idee. Ein persönlicher Wohnort, eine gemeinsame Vision oder eine Entwicklung als Ganzes: Entdecken Sie den Gestaltungsspielraum in Berlin-Rudow.



Konzeptgrafik · keine Bestandsdarstellung · kein Lageplan · nicht maßstäblich

1.089 m²
Grundstücksfläche[1]

Berlin-Rudow
Bezirk Neukölln

3 Perspektiven
Als Optionen zu prüfen

Alle Entwicklungskonzepte stehen unter Prüfvorbehalt. Eine Teilung oder Bebauung in der gezeigten Form ist nicht als genehmigt nachgewiesen.

01 / DER ORT

Berlin im Rücken. *Rudow vor der Tür.*

Ein gewachsener Wohnstandort im Südosten Berlins: mit eigenem Ortskern, grünen Freiräumen und Verbindungen in die Stadt und zum Flughafen.

Die Bartschiner Straße 15 liegt in Berlin-Rudow im Bezirk Neukölln. Der vorhandene Katasterauszug zeigt eine durch Wohnhäuser geprägte Nachbarschaft. Das Grundstück bietet den Ausgangspunkt, ein neues Wohnkonzept im Kontext eines bestehenden Quartiers zu denken.

Ein Ortskern mit Alltag

Alt-Rudow mit seinen kleinen Geschäften und der historischen Dorfkirche gibt dem Ortsteil ein eigenes Zentrum. Einkauf und Angebote des täglichen Lebens lassen sich von hier aus individuell erkunden.

Grün gehört dazu

Rudower Fließ, Rudower Höhe und der Landschaftspark Rudow-Altglienicke prägen die Freizeitmöglichkeiten im Ortsteil und seinem Umfeld: für Spaziergänge, Radtouren und Zeit draußen.

Stadt und Flughafen verbunden

Am U-Bahnhof Rudow beginnt die U7 in Richtung Berliner Stadtgebiet. Die Expressbuslinie X7 verbindet U Rudow mit dem Flughafen BER. Der Weg vom Grundstück zur Haltestelle ist gesondert zu planen.



KATASTERAUSSCHNITT

Historischer Dokumentstand: 11.04.2018.
Quelle: Bezirksamt Neukölln, Auszug vom 12.04.2018.
Kein aktueller Vermessungsnachweis.
Bestandsgebäude sind im Auszug dargestellt.

DIE ADRESSE

Bartschiner Straße 15

12355 Berlin-Rudow
Bezirk Neukölln

[1] **Grundstücksfläche:** 1.089 m² gemäß Eigentümerangabe.

Kataster 2018: Gemarkung Rudow, Flur 429, Flurstück 12/1. Aktueller Bestand und Grundstücksverhältnisse sind zu prüfen.

Adresse auf der Karte öffnen / Externer Kartendienst

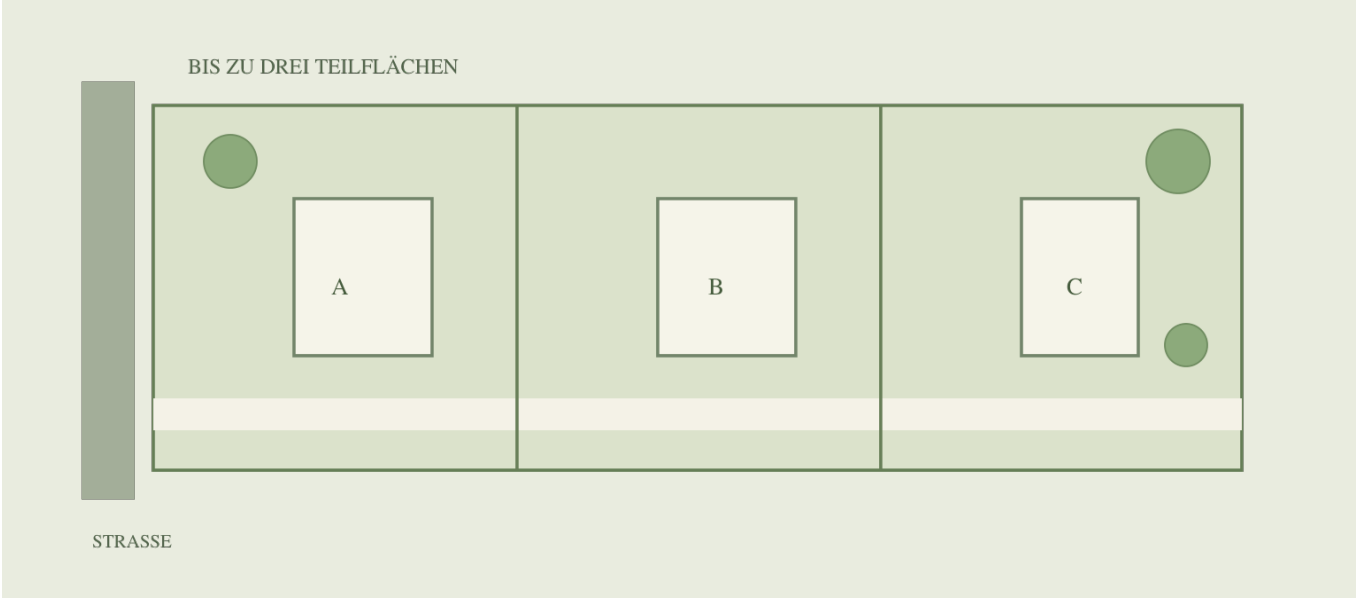
Ortsteilbeschreibung, keine Zusage zu Entfernungen oder Fahrzeiten ab Grundstück. Quellen und Dokumentstände: Seite 7.

02 / PERSPEKTIVE 01

Option · zu prüfen

Ein Ort.
Bis zu drei eigene Wege.

Als Entwicklungsidee kann das Areal in bis zu drei Baugrundstücke gegliedert werden. Wie viele selbstständig bebaubare Grundstücke tatsächlich entstehen könnten, ist offen.



Prinzipdarstellung ohne Maßstab. Grenzen, Baukörper und Freiräume sind frei schematisiert; keine Planungs- oder Bestandsaussage.

FÜR WEN?

Private Bauherren, Familien mit eigenem Bauwunsch und kleinere Projektentwickler.

DER GEDANKE

Eigene Grundstücke und individuelle Wohnvorstellungen innerhalb eines abgestimmten Gesamtrahmens.

ZUERST KLÄREN

Teilbarkeit und Bebaubarkeit jeder Fläche, gesicherte Zufahrten, Leitungsrechte, Abstandsflächen und Umgang mit dem Bestand.

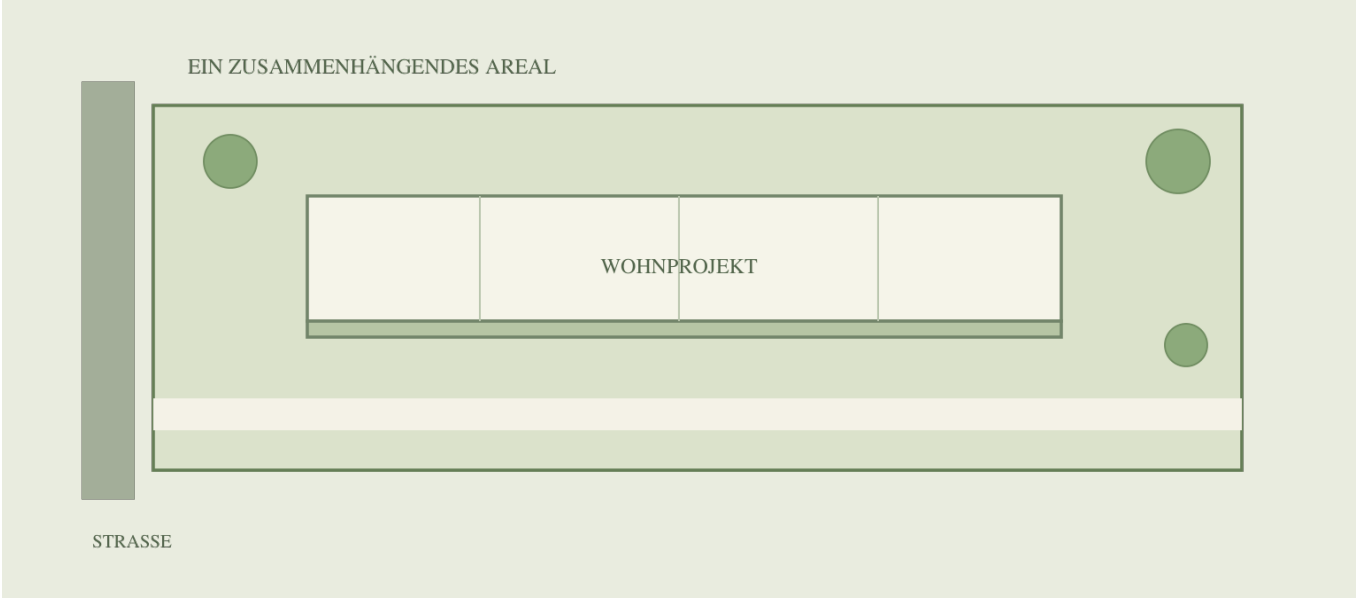
Die konkrete Umsetzbarkeit ist offen. Eine Teilung oder Bebauung in dieser Form ist nicht als genehmigt nachgewiesen.

02 / PERSPEKTIVE 02

Option · zu prüfen

Eine Adresse.
Ein Gesamtkonzept.

Eine Entwicklung des gesamten Grundstücks könnte ein zusammenhängendes Wohnprojekt ermöglichen – beispielsweise ein Mehrfamilienhaus. Größe, Form und Zahl der Wohnungen sind nicht gesichert.



Prinzipdarstellung ohne Maßstab. Grenzen, Baukörper und Freiräume sind frei schematisiert; keine Planungs- oder Bestandsaussage.

FÜR WEN?

Projektentwickler, Bauträger und Investoren mit einem ganzheitlichen Planungskonzept.

DER GEDANKE

Baukörper, Erschließung, Freiräume und Nutzung lassen sich gemeinsam für das Areal untersuchen.

ZUERST KLÄREN

Aktuelle planungsrechtliche Vorgaben, Einfügung der Baukörper, zulässige Dichte, Erschließung, Abstandsflächen und Bestand.

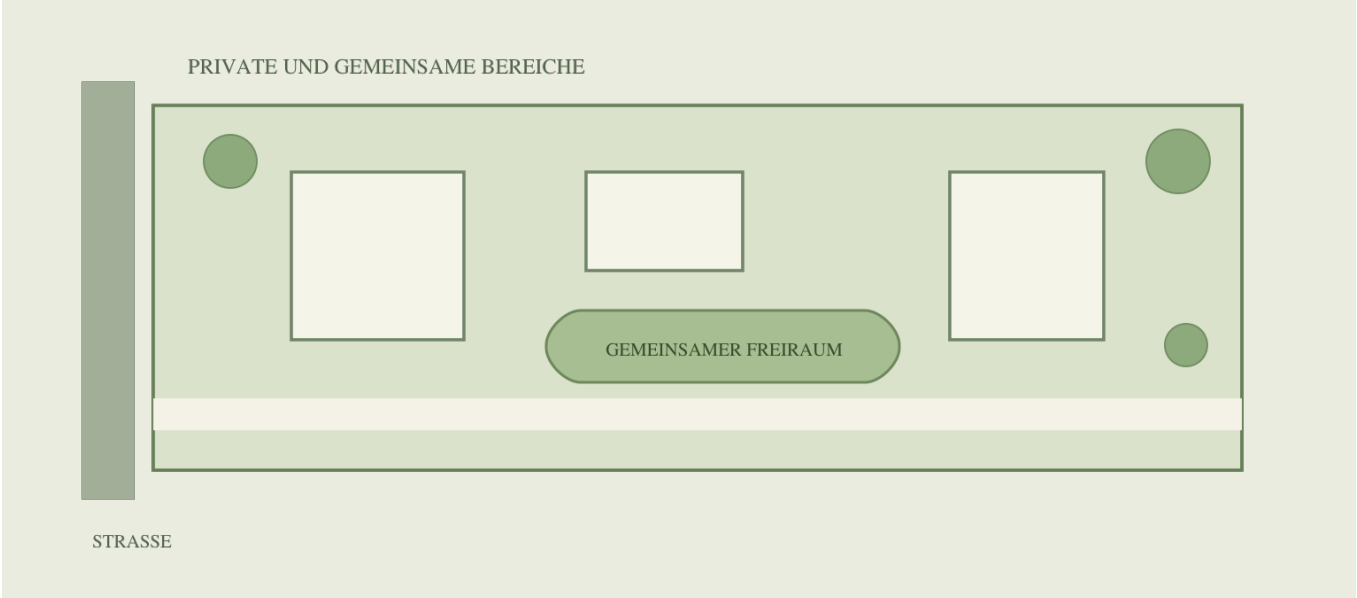
Die konkrete Umsetzbarkeit ist offen. Eine Teilung oder Bebauung in dieser Form ist nicht als genehmigt nachgewiesen.

02 / PERSPEKTIVE 03

Option · zu prüfen

Eigener Raum. Gemeinsame Ideen.

Mehrgenerationenwohnen, eine Baugemeinschaft oder eine Kombination verschiedener Wohnformen: Das Grundstück kann als Ausgangspunkt für ein individuelles Konzept untersucht werden.



Prinzipdarstellung ohne Maßstab. Grenzen, Baukörper und Freiräume sind frei schematisiert; keine Planungs- oder Bestandsaussage.

FÜR WEN?

Baugemeinschaften, mehrere Generationen einer Familie und konzeptorientierte Projektentwickler.

DER GEDANKE

Private Rückzugsorte und gemeinsam gedachte Freiräume könnten Teil eines abgestimmten Wohnmodells werden.

ZUERST KLÄREN

Konkrete Nutzungen, Eigentums- und Organisationsmodell, Gebäudestruktur, gemeinsame Erschließung und planungsrechtliche Umsetzbarkeit.

Die konkrete Umsetzbarkeit ist offen. Eine Teilung oder Bebauung in dieser Form ist nicht als genehmigt nachgewiesen.

03 / DIREKTVERGLEICH

Drei Ansätze. Ein klarer Vergleich.

Ein Grundstück, unterschiedliche Organisations- und Nutzungsideen. Der Vergleich zeigt konzeptionelle Unterschiede und den jeweiligen Prüfbedarf.

Im Vergleich	01 Individuell teilen	02 Als Ganzes entwickeln	03 Wohnen neu verbinden
Konzept	Teilung in bis zu drei eigenständige Baugrundstücke	Gesamtareal für ein abgestimmtes Wohnprojekt, etwa ein Mehrfamilienhaus	Zum Beispiel Mehrgenerationenwohnen, Baugemeinschaft oder kombinierte Wohnformen
Für wen?	Private Bauherren und kleine Projektentwickler	Projektentwickler, Bauträger und Investoren	Baugemeinschaften, Familien und konzeptorientierte Entwickler
Organisation	Separate Grundstücke; Zufahrt, Leitungen und Rechte gemeinsam abstimmen	Ein Gesamtkonzept für Baukörper, Erschließung und Außenräume	Private Rückzugsorte und gemeinschaftliche Bereiche aufeinander abstimmen
Besonders zu prüfen	Teilbarkeit, selbstständige Bebaubarkeit, Zufahrt und Abstandsflächen	Baukörper, zulässige Nutzung und Dichte, Einfügung sowie Erschließung	Nutzungs- und Eigentumsmodell, Gebäudestruktur und gemeinsame Erschließung
Planungs-status	Zu prüfende Option	Zu prüfende Option	Zu prüfende Option

Für keine Variante werden Wohnfläche, Zahl der Wohneinheiten oder Wirtschaftlichkeit zugesichert. Sämtliche Konzepte setzen eine aktuelle fachliche Prüfung und behördliche Abstimmung voraus.

04 / KLARHEIT VOR ENTSCHEIDUNG

Gute Ideen brauchen eine belastbare Grundlage.

Die Adresse und die Grundstücksgröße stehen am Anfang. Die konkrete Entwicklung entsteht aus aktueller Prüfung und Abstimmung.

HISTORISCHE AUSKUNFT · 24.04.2015

Orientierung, keine aktuelle Zusage

Die damalige planungsrechtliche Auskunft nennt ein allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, **GRZ 0,2**, **GFZ 0,4** und **zwei Vollgeschosse** im damaligen planungsrechtlichen Kontext. Für rückwärtige Bebauung beschreibt sie zusätzliche Einschränkungen.

Diese Angaben sind ausschließlich historischer Dokumentenstand. Ihre heutige Geltung und Anwendung auf ein konkretes Konzept sind durch das zuständige Bezirksamt zu klären. Die Auskunft ersetzt keine aktuelle Auskunft, keinen Bauvorbescheid und keine Baugenehmigung für die gezeigten Varianten; aus ihr werden hier keine zulässigen Flächen oder Gebäude abgeleitet.

VOM ANSATZ ZUR BELASTBAREN ENTSCHEIDUNG

01

Planungsrecht aktualisieren

Aktuelle Vorgaben, Einfügung und einen gegebenenfalls vorhandenen Verfahrensstand mit dem Bezirksamt klären.

02

Grundstück untersuchen

Bestand, Grundbuch und Baulasten, Erschließung, Boden und mögliche Schutzbelange prüfen.

03

Konzept konkretisieren

Teilung, Baukörper, Abstandsflächen, Zufahrten und Freiräume fachlich untersuchen und behördlich abstimmen.

UNTERLAGEN & QUELLEN

Grundstücksunterlagen
Planungsrechtliche Auskunft, Bezirksamt Neukölln, 24.04.2015.
Flurkarte: Aktualität 11.04.2018, Auszug vom 12.04.2018.
Plan vom 10.04.2018: dargestellte Leitungen sind kein Nachweis des heutigen Erschließungszustands.

Lageinformationen · Links

Bezirksamt Neukölln · Bezirksregion Rudow

Berlin.de · Rudow entdecken

Berlin.de · Landschaftspark Rudow-Altglienicke

BVG · U7

BVG · X7

Lageinformationen geprüft am 02.11.2026. Verkehrsangebote können sich ändern. Die Konzeptgrafiken stellen weder aktuellen Bestand noch genehmigte Planung dar. Stand des Exposés: November 2026.