

Landesamt für Flüchtlinge und Unterbringung, LFU, Berlin	Anlage 7: Objektbeschreibung zum Betreibervertrag Flüchtlingsunterbringung Land Berlin	Seite 1 von 9
	Blumberger Damm 163 - 165, 12679 Berlin	15.05.2026

1. Grunddaten



Ansicht



Luftbild (Google Maps)

Straße	Blumberger Damm 163 - 165
PLZ, Ort	14129 Berlin
Bezirk, Ortsteil	Marzahn-Hellersdorf
Grundstücksfläche Gesamt	ca. 9.594 m ²
Bruttogeschossfläche	6.634,39 m ²
Netto-Raumfläche Gebäude NRF (= ehem. Nettogrundfläche NGF)	6074
vertragliche Kapazität der Gemeinschaftsunterkunft (GU)	320 Plätze (vertraglich) 400 Plätze (baugenehmigt)
Unterkunftsart / Grundrisstyp	Nutzung als Aufnahmereinrichtung (AE), das Gebäude dient der Unterbringung von Geflüchteten.
Beschreibung Gebäude	Das Containerdorf am Blumberger Damm ist eine Aufnahmeeinrichtung für 320 Flüchtlinge. Das Grundstück war früher teilweise eine Sportanlage. Es befindet sich am Blumberger Damm Ecke Schönagelstraße in unmittelbarer Nähe zur Landsberger Allee. Aufgrund der Nähe zu der relativ stark befahrenen Kreuzung wurden in den betroffenen Zimmern besondere Schallschutzmaßnahmen umgesetzt, um der Lärmimission entgegenzuwirken.

Landesamt für Flüchtlinge und Unterbringung, LFU, Berlin	Anlage 7: Objektbeschreibung zum Betreibervertrag Flüchtlingsunterbringung Land Berlin	Seite 2 von 9
	Blumberger Damm 163 - 165, 12679 Berlin	15.05.2026

	Haus 1 Gebäudelänge 70,51 m Gebäudebreite 17,13 m Gebäudehöhe 8,40 m 192 Einzelcontainer 3 Geschosse (Grundfläche je Geschoss 1.094,82 m²) Bruttogeschossfläche 3.284,46 m² Haus 2 Gebäudelänge 70,51 m Gebäudebreite 17,13 m Gebäudehöhe 8,40 m 192 Einzelcontainer 3 Geschosse (Grundfläche je Geschoss 1.094,82 m²) Bruttogeschossfläche 3.284,46 m²
Beschreibung Außenanlagen	Zwei Spielplätze, Fahrradabstellmöglichkeiten (Bügel), Grünzone mit Bänken. Gelände ist vollständig durch einen Doppelstabmattenzaun eingefriedet.
Erschließung	Die Erschließung findet über den Blumberger Damm statt. Anfahrt für Müllentsorgung, Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr ist über den Blumberger Damm gewährleistet. Allgemeiner Zugang für Bewohner und Gäste über das Pförtnerhaus.
Verkehrsflächen	ca. 1014 m ²

2. Beschreibung Gebäudeflächen, Ausstattung und Freiflächen

2.1 Gebäudeflächen bei Wohnheim-Grundriss*

(AE mit Gemeinschafts-Sanitäreinrichtungen)

Gebäudetyp Wohnheim	Anzahl Ein- heiten	Fläche in m ²	Bemerkungen
Bewohnerzimmer	-	-	Haus 1 38 Wohnräume für je 4 Bewohner (33,54 m²) 4 Wohnräume für je 2 Bewohner (15,99 m²) 2 Wohnräume für je 2 Bewohner mit Behinderung (33,54 m²) mit eigenem Badezimmer und Küche im EG

Landesamt für Flüchtlinge und Unterbringung, LFU, Berlin	Anlage 7: Objektbeschreibung zum Betreibervertrag Flüchtlingsunterbringung Land Berlin		Seite 3 von 9
	Blumberger Damm 163 - 165, 12679 Berlin		15.05.2026

			Haus 2 56 Wohnräume für je 4 Bewohner (33,54 m²) 6 Wohnräume für je 2 Bewohner (15,99 m²)
--	--	--	---

2.2 Funktionsräume

Mitarbeiter Verwaltung	Haus 1	Haus 2	ges.
WC Personal			
Damen	2	1	3
Herren	2	1	3
Teeküche (15,99 m²)	1	-	1
Büroraum (15,99 m²)	4	-	4
Sozialarbeiteraum (15,99 m²)	1	1	2
Lageraum			
klein (15,99 m²)	1	-	1
groß (33,54 m²)	3	-	3

Landesamt für Flüchtlinge und Unterbringung, LFU, Berlin	Anlage 7: Objektbeschreibung zum Betreibervertrag Flüchtlingsunterbringung Land Berlin	Seite 4 von 9
	Blumberger Damm 163 - 165, 12679 Berlin	15.05.2026

Bewohnerbereich	Haus 1	Haus 2	ges.
WC-Raum			
Damen (in jedem Geschoss 1)	3	3	6
Gesamtzahl WC Damen	13	12	25
Herren (in jedem Geschoss 1)	3	3	6
Gesamtzahl WC Herren	9	9	18
Gesamtzahl Urinale Herren	9	9	18
Duschraum			
Damen	2	3	5
Herren	2	3	5
Gesamtzahl Duschen	17	24	41
Gesamtzahl Waschbecken Sanitär	29	36	65
Rollstuhlgerichter Sanitärraum (15,99 m²)	1	-	1
Küchen z.Zt. jedoch nur AE-Nutzung (33,54 m²)	5	6	11
Herde	18	30	48
Spülen	18	30	48
Waschmaschinenraum (33,54 m²)			
Waschmaschinenanschlüsse	20	-	20
Trockneranschlüsse	20	-	20
Kinderwagenabstellraum (33,54 m²)	1	-	1
Kinderspielraum (33,54 m²)	2	-	2
Schulungsraum (68,55 m²)	4	-	4
Arzt-/ Quarantänerraum (15,99 m²)	1	-	1
Internetraum (15,99 m²)	1	-	1

Landesamt für Flüchtlinge und Unterbringung, LFU, Berlin	Anlage 7: Objektbeschreibung zum Betreibervertrag Flüchtlingsunterbringung Land Berlin	Seite 5 von 9
	Blumberger Damm 163 - 165, 12679 Berlin	15.05.2026

Aufenthaltsraum			
33,54 m ²	-	2	2
51,05 m ²	2	1	3

2.3 Gebäudeflächen bei Wohnungsbau-Grundriss

(GU 2 und GU 3: Abgeschlossene Wohnungen)

Gebäudetyp Wohnungsbau	Anzahl Ein- heiten	Fläche in m ²	Bemerkungen
Abgeschlossene Wohneinheiten			Trifft nicht zu, da AE
Gemeinschafts- sanitäreinrichtungen (Bewohner u. Personal)			Trifft nicht zu, da AE
Alle weiteren Räume für Gemeinschaft, Beratung, Büro und Betrieb			Trifft nicht zu, da AE
Verkehrsflächen Flure u. Treppenhäuser			Trifft nicht zu, da AE
Technikfläche			Trifft nicht zu, da AE
Netto-Raumfläche Gebäude NRF (= ehem. Nettogrund- fläche NGF)			Trifft nicht zu, da AE

2.4 Fensterflächen

	Anzahl Ein- heiten	Fensterfläche in m ²	Bemerkungen
			Hier Schätzung: 1/8 der NRF (=NGF). Bauordnung liefert für Schätzung nur Anhaltspunkte mit Minimalwerten.

Landesamt für Flüchtlinge und Unterbringung, LFU, Berlin	Anlage 7: Objektbeschreibung zum Betreibervertrag Flüchtlingsunterbringung Land Berlin		Seite 6 von 9
	Blumberger Damm 163 - 165, 12679 Berlin		15.05.2026

		Bezug: 1/8 der NRF (=NGF), s. BauO Bln § 47 (2)	
Fenster im Bewohnerbereich	k.A.	ca. 663 m ² (80 % der Fenster)	
Alle sonstigen Fenster	k.A.	ca. 165 m ² (20 % der Fenster)	
Fenster gesamt	k.A.	ca. 829 m ²	

2.5 Gebäudeausstattung

Technische Gebäudeausstattung, Brandschutz und Sicherheit	Brandmeldeanlage (BMA) in der Pförtnerloge.
Weitere Ausstattungsmerkmale	Zentrale Waschküche mit gestellten Waschmaschinen und Wäschetrocknern

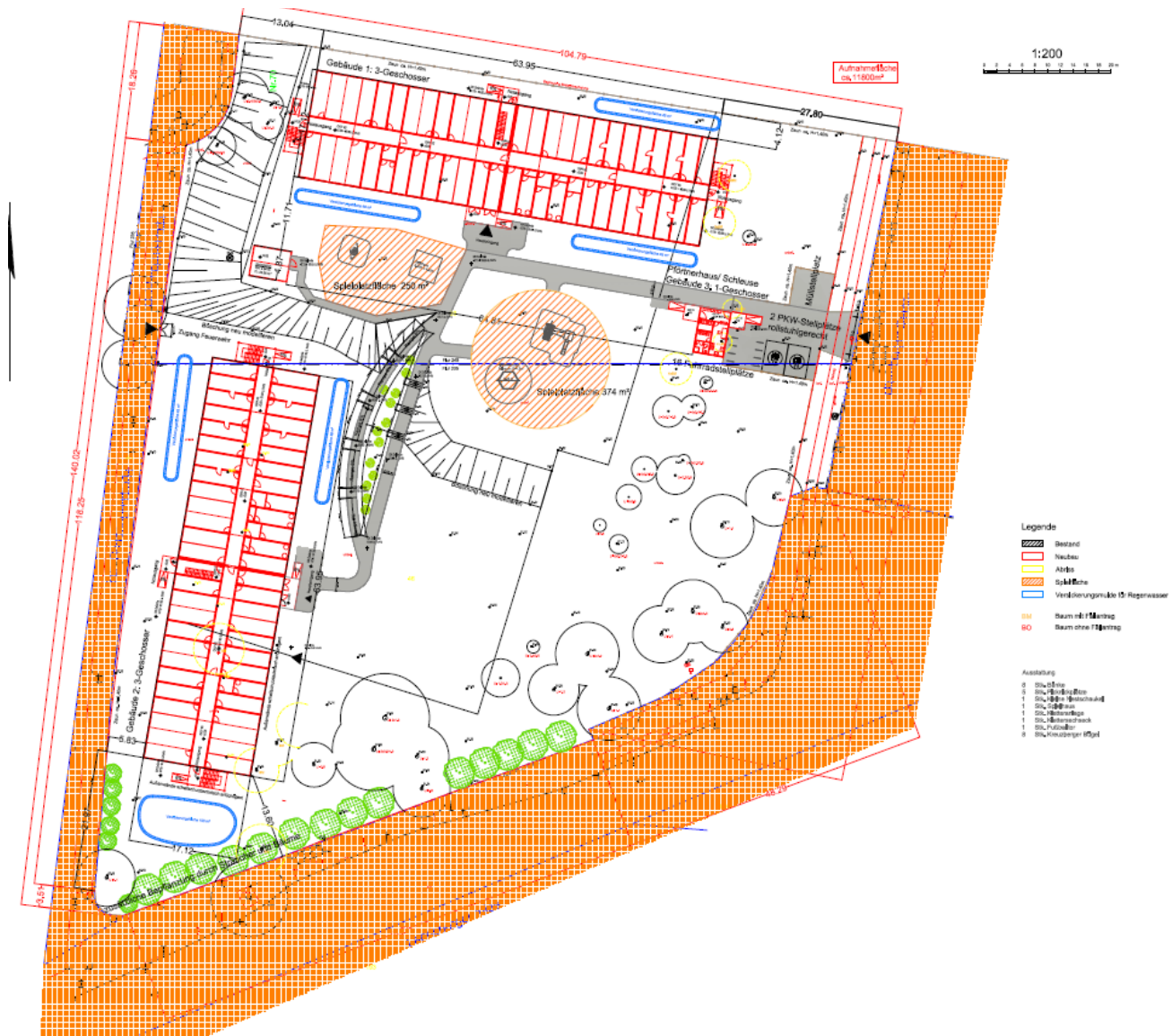
2.6 Außenanlagen

	Fläche in m ²	Bemerkungen
Pförtnerloge am Grundstückzugang	-	Pförtnerloge zur Zugangscontrolle am Eingang
Feuerwehrezufahrt	-	Zufahrt über Blumberger Damm
Kinderwagen-Container oder Abstellraum	-	Abstellraum im Gebäude vorhanden
Umfriedung	-	Stabmattenzaun
Zuwegung: Wegeflächen und Müllplatz	-	Zufahrt über Blumberger Damm
Grünflächen (unversiegelte Flächen)	-	Freifläche, Spielflächen, gepflanzte Stauden und Bäume
Winterdienstfläche	-	ca. 316m ²

Landesamt für Flüchtlinge und Unterbringung, LFU, Berlin	Anlage 7: Objektbeschreibung zum Betreibervertrag Flüchtlingsunterbringung Land Berlin	Seite 7 von 9
	Blumberger Damm 163 - 165, 12679 Berlin	15.05.2026

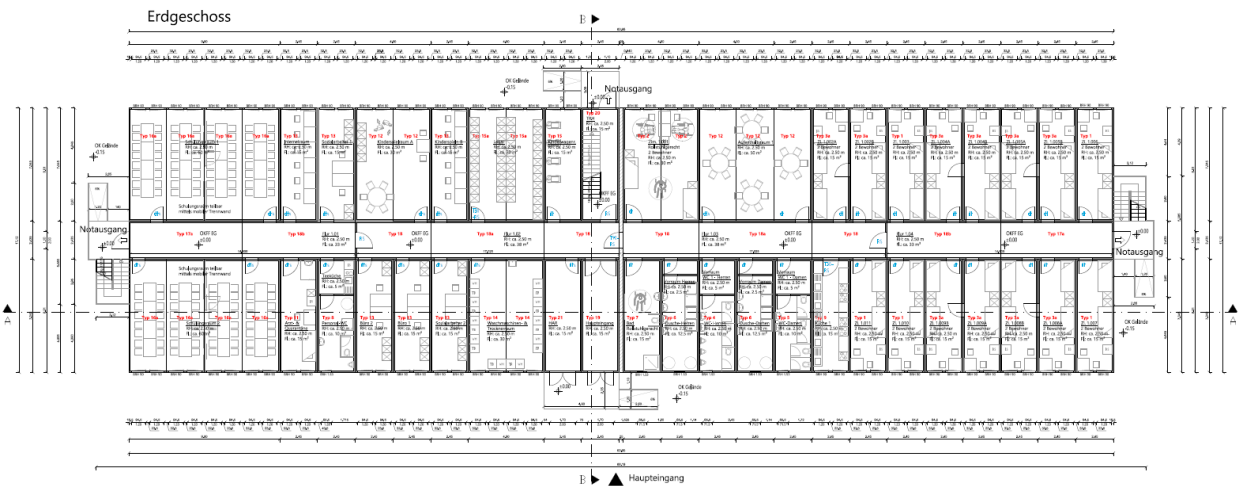
3. Lageplan, Ansichten und Grundrisse

3.1 Lageplan

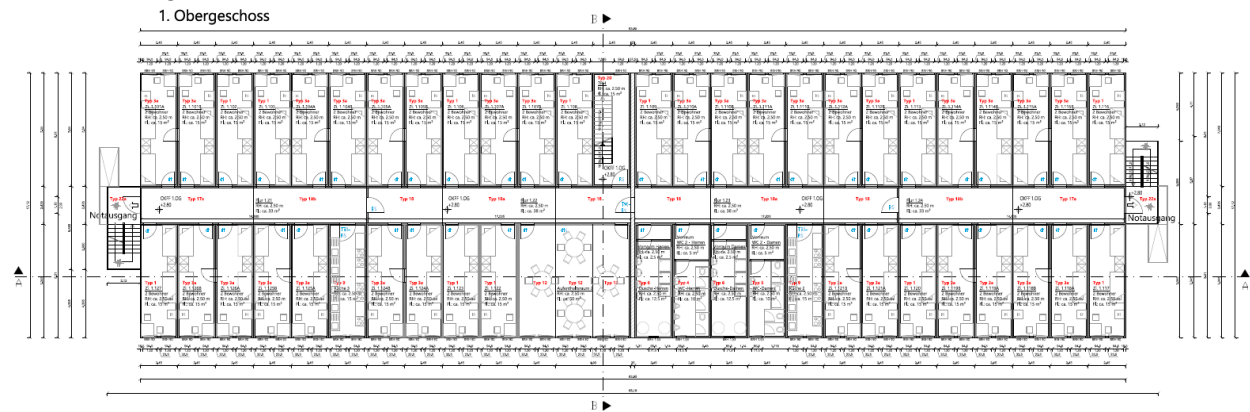


3.2 Grundrisse (Haus 1 und Haus2)

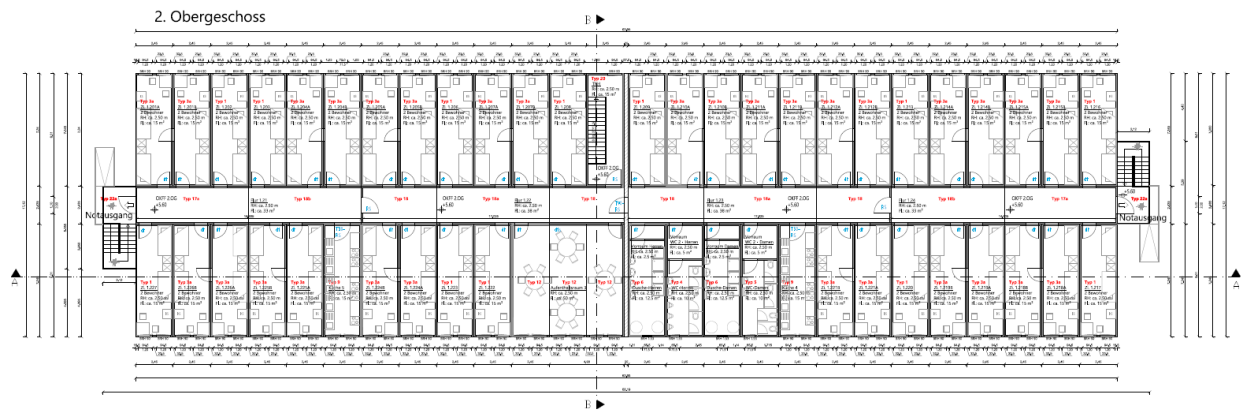
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Diese Unterlagen sind nur für die Verwendung innerhalb des Vergabeverfahrens. Sie sind Eigentum des Landes Berlin und sind nicht außerhalb des Vergabeverfahrens zu verwenden!

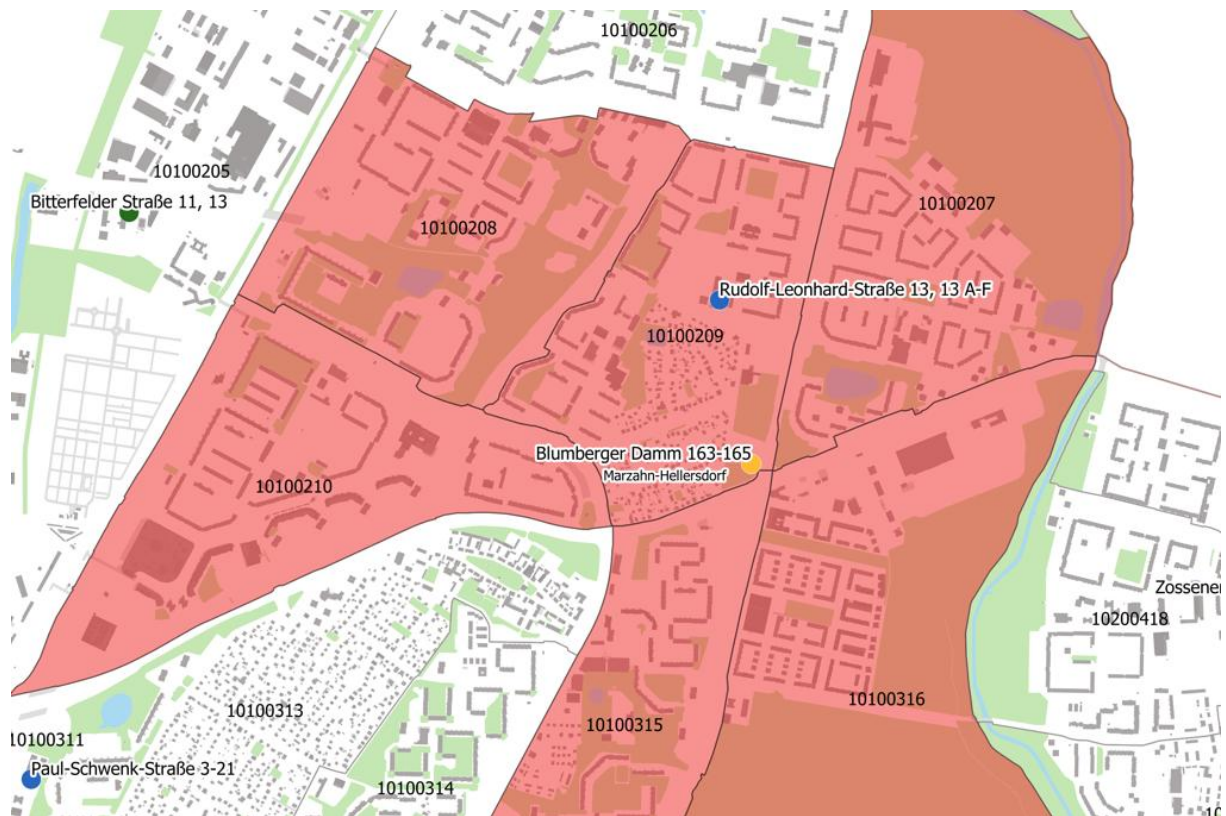
Steckbrief Blumberger Damm 163-165

ALLGEMEINE ANGABEN

Untersuchungs- gebiet	Blumberger Damm	
Unterkunft im Untersuchungs- gebiet	Blumberger Damm 163-165	Rudolf-Leonhard-Straße 13, 13 A-F
Unterkunftsart (-typ)	AE (Container)	GU 2 (MUF 1.0)
In Betrieb seit	Juli 2015 (geschlossen 28.11.2020-24.08.2021; in Planung/im Bau 25.08.-31.10.2021)	Juli 2017
Geschätzte Unterkunftsplätze	Ca. 320	Ca. 437
Bezirk	Marzahn-Hellersdorf	
Ortsteil	Marzahn	
Bezirksregion	Marzahn Mitte	
Planungsraum	Lea-Grundig-Straße (10100209)	
Wohnumfeld	Wohngebiet, angrenzend an Gewerbegebiet	Wohngebiet
ÖPNV ¹	Bus: 195, 197, N69, X69; Tram: 16, 18, M6, M8, M17 fußläufig erreichbar	Bus: 197, N96; Tram: 16, 18, M6, M8, M17 fußläufig erreichbar

¹ Fußläufig erreichbar: Die Entfernung zu S-, U-Bahn und Tram ist weniger als 1.000 m, die Entfernung zur Bushaltestelle weniger als 500 m.

ÜBERSICHTSKARTE UNTERSUCHUNGSGEBIET



SOZIALRAUMANALYSE

Bezirk	Marzahn-Hellersdorf					
Bezirksregion	Marzahn Mitte				Marzahn Süd	
Planungsraum	Lea-Grundig-Straße (10100209)	Bürgerpark (10100208)	Ahrensfelder Berge (10100207)	Marzahner Promenade (10100210)	Bärenstein (10100315)	Landsberger Tor (10100316)
Einwohner*innen zahl (31.12.2023) ²	9600	9897	8305	10862	8182	3713
Prozentualer Anteil Geflüchtete ³	Ca. 8 %	/	/	/	/	/
Anteil Ü65 Jährige (MW: 17,80 %)	21,10 % durchschnittlich	27,40 % überdurchschnittlich	18,50 % durchschnittlich	28,00 % überdurchschnittlich	23,30 % durchschnittlich	26,20 % überdurchschnittlich
Anteil U18 Jährige (MW: 16,33 %)	19,31 % durchschnittlich	13,49 % durchschnittlich	17,47 % durchschnittlich	17,06 % durchschnittlich	19,58 % durchschnittlich	18,80 % durchschnittlich
Anteil Erwerbstätige (Sozialversiche- rungspflichtig) (MW: 56,82 %)	60,27 % durchschnittlich	63,94 % durchschnittlich	65,81 % durchschnittlich	60,68 % durchschnittlich	63,62 % durchschnittlich	68,89 % überdurchschnittlich

² Quelle für diese und die nachfolgenden statistischen Daten: Amt für Statistik Berlin Brandenburg (2023)

³ Eigene Berechnung nach Anzahl der geschätzten Plätze in Unterkünften vom LAF im Planungsraum.

Arbeitslosigkeit (MW: 4,64 %)	4,14 % durchschnittlich	5,87 % durchschnittlich	5,26 % durchschnittlich	5,79 % durchschnittlich	4,86 % durchschnittlich	2,23 % durchschnittlich
Kinderarmut (MW: 24,52 %)	25,38 % durchschnittlich	39,17 % überdurchschnittlich	31,99 % durchschnittlich	35,29 % durchschnittlich	29,66 % durchschnittlich	14,47 % durchschnittlich
Anteil Kinder mit Hartz IV- beziehendem, alleinerziehende m Elternteil (MW: 11,15 %)	14,01 % durchschnittlich	23,23 % stark überdurchschnittlich	20,94 % stark überdurchschnittlich	18,87 % überdurchschnittlich	15,13 % durchschnittlich	7,21 % durchschnittlich
Altersarmut (MW: 7,44 %)	3,15 % durchschnittlich	4,82 % durchschnittlich	4,79 % durchschnittlich	4,39 % durchschnittlich	5,38 % durchschnittlich	3,73 % durchschnittlich
Bedarfsgemeins- chaften nach SGBII (MW: 14,81 %)	16,61 % durchschnittlich	21,22 % durchschnittlich	18,97 % durchschnittlich	21,87 % durchschnittlich	18,79 % durchschnittlich	9,86 % durchschnittlich
Ausländer*innen anteil ⁴ (MW: 24,40 %)	26,39 % durchschnittlich	19,75 % durchschnittlich	13,92 % durchschnittlich	17,64 % durchschnittlich	20,94 % durchschnittlich	7,89 % stark unterdurchschnittlich
Menschen mit Migrationshinter- grund ⁵ (MW: 39,66 %)	37,02 % durchschnittlich	30,83 % durchschnittlich	21,06 % unterdurchschnittlich	30,91 % durchschnittlich	34,91 % durchschnittlich	17,26 % unterdurchschnittlich

⁴ Definition von Ausländer*innen: „Personen, die nicht Deutsche im Sinne des Art. 116 Abs. 1 GG sind, d. h. nicht die deutsche Staatsangehörigkeit besitzen. Zu ihnen gehören auch die Staatenlosen und die Personen mit ungeklärter Staatsangehörigkeit.“ (Statistisches Bundesamt, 2023)

⁵ Definition von Menschen mit Migrationshintergrund: "Eine Person hat dann einen Migrationshintergrund, wenn sie selbst oder mindestens ein Elternteil nicht mit deutscher Staatsangehörigkeit geboren wurde." (Statistisches Bundesamt, 2023)

Wanderungssald o (je 100 EW) (MW: 0,87 %)	2,91 % durchschnittlich	3,11 % durchschnittlich	1,19 % durchschnittlich	0,61 % durchschnittlich	7,61 % stark überdurchschnittlich	1,32 % durchschnittlich
Wanderungssald o Kinder unter 6 Jahren (je 100 EW unter 6 J) (MW: - 1,34 %)	-6,56 % durchschnittlich	2,06 % durchschnittlich	3,35 % durchschnittlich	4,4 % durchschnittlich	18,15 % stark überdurchschnittlich	1,6 % durchschnittlich
Auslastung Kindergärten ⁶	Bezirksregion Marzahn Mitte: Derzeit noch Platzreserven; prognostisch steigender Bedarf				Bezirksregion Marzahn Süd: Derzeit noch Platzreserven; prognostisch steigender Bedarf	
Kinder mit KiTa- Platz (MW: 67,39 %)	Bezirksregion Marzahn Mitte: 62,7 % unterdurchschnittlich				Bezirksregion Marzahn Süd: 63,0 % unterdurchschnittlich	
Versorgung mit Angeboten der Jugendarbeit (MW: 70,48 %)	Bezirksregion Marzahn Mitte 97,7 % durchschnittlich				Bezirksregion Marzahn Süd 65,7 % durchschnittlich	
Auslastung Grundschulen ⁷	Bezirk Marzahn-Hellersdorf: Im Schuljahr 2025/26 besteht in vier von acht Schulplanungsräumen (SPR) ein Defizit von -7,5 Zügen. Bei Umsetzung aller bisher geplanten Maßnahmen bleibt bis 2030/31 in der Region Hellersdorf Süd ein Defizit von -2,5 Zügen bestehen, in allen anderen SPR des Bezirks wird das Schulplatzangebot laut bestehender Prognose auskömmlich sein. Ein Ausgleich kann mit den angrenzenden SPR erfolgen.					

⁶ Senatsverwaltung für Bildung, Jugend, Familie: Förderatlas Kindertagesbetreuung, Stand: 2023.

⁷ Monitoring 2023/24 Bezirk Marzahn-Hellersdorf (10), Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie in Abstimmung mit dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf (Stand 2024)

Auslastung weiterführende Schulen ⁸	Bezirk Marzahn-Hellersdorf: ISS/GemS: Der Schulplatzbedarf im Jahr 2025/26 beträgt bei den ISS/GemS 7.005 Plätze. Das Schulplatzangebot liegt bei rund 6.350 Plätzen. Dies entspricht einem Defizit von -655 Plätzen bzw. -6,5 Zügen. Bis zum Schuljahr 2030/31 ist abzusehen, dass der Bezirk ein ausgeglichenes Verhältnis von Schulplatzangebot (7.450 Plätze) und Nachfrage (7.460 Plätze) entwickeln wird. Gymnasien: An Gymnasien besteht im Bezirk kein Defizit an Plätzen. Die Prognose zeigt bis zum Schuljahr 2040/41 stetig ein leichtes Überangebot an Schulplätzen. Die Überkapazitäten sind mit angrenzenden Bezirken abzustimmen und für die gesamtstädtische Versorgung zu verwenden.					
Kinder mit Lernmittelkosten befreiung (Grundschule) (MW: 31,85 %)	Bezirksregion Marzahn Mitte: 54,2 % durchschnittlich			Bezirksregion Marzahn Süd: 42,4 % durchschnittlich		
Schüler*innen nichtdeutscher Herkunftssprach e (MW: 46,74 %)	Bezirksregion Marzahn Mitte: 38,7 % durchschnittlich			Bezirksregion Marzahn Süd: 46,0 % durchschnittlich		
Versorgung Ärzt*innen ⁹	Bezirk Marzahn-Hellersdorf: Hausärzt*innen: Unterversorgung Frauenärzt*innen und Kinder- und Jugendärzt*innen: mögliche drohende Unterversorgung					
Kiezbezogene Straftaten (je 100 EW) (MW: 3,10 %)	3,1 % durchschnittlich	3,3 % durchschnittlich	3,5 % durchschnittlich	4,5 % durchschnittlich	1,8 % durchschnittlich	2,7 % durchschnittlich

⁸ Ebenda.

⁹ Bedarfsplan 2025 der kassenärztlichen Vereinigung Berlin

Grünfläche (MW: 15,22 m² je Einwohner*in)	5,4 m² schlecht versorgt	19,4 m² versorgt	65,5 m² versorgt	1,5 m² schlecht versorgt	11,5 m² unterversorgt	195,5 m² versorgt
Spielplätze (MW: 0,59 m² je Einwohner*in)	0,4 m² unterversorgt	0,4 m² unterversorgt	0,4 m² unterversorgt	0,4 m² unterversorgt	0,6 m² versorgt	1,7 m² versorgt
Supermärkte/ Lebensmittel- versorgung ¹⁰	Mehrere Supermärkte fußläufig erreichbar					
Wahlergebnis ¹¹	Wahllokal Ringkolonnaden F, Marzahn Mitte im Wahlkreis Marzahn- Hellersdorf (85): SPD 23,2 % (AfD 21,7 %, Linke 16,8 %, CDU 15,7 %, FDP 6,3 %)					
Quartiersmanag ement (QM)	Angrenzend: QM Alte Hellersdorfer Straße					
Berlin entwickelt neue Nachbarschaften (BENN)	BENN Blumberger Damm Angrenzend: BENN Raoul-Wallenberg-Straße, BENN Wittenberger-Straße, BENN Marzahn-Süd					

¹⁰ Fußläufig erreichbar: Die Entfernung zu einem oder mehreren Supermärkten beträgt maximal 1.000 m bzw. etwa 10 Minuten Fußweg.

¹¹ Aufgeführt wird jeweils die stärkste Partei im entsprechenden Wahllokal, in dem die Unterkunft liegt. In Klammern stehen die prozentualen Anteile der anderen Parteien. Da es mehrere Wahllokale pro Planungsraum gibt, wird nur eins exemplarisch dargestellt, Abgeordnetenhauswahl 2024 (Wahlwiederholung).

Stadtteilzentren	Im angrenzenden Planungsraum: Stadtteilzentrum Hellersdorfer Terrassen, Stadtteilzentrum Mosaik, Stadtteilzentrum Marzahn-Mitte
Weitere Anlaufstellen	<u>Beratung:</u> Beratungsstelle für Männer - gegen Gewalt (Standort Marzahn-Hellersdorf) - Volkssolidarität Migrationsberatung für erwachsene Zuwanderer (MBE) Integrationslots*innen in Marzahn-Hellersdorf Nachbarschaftstreff „KarlHo“ - Beratung, Unterstützung und vielfältige Aktivitäten für das Zusammenleben Migrationssozialdienst (MSD) Marzahn-Hellersdorf Beratungsstelle Häuslicher Gewalt - Eastgate Projekt AMAL - Beratung und Begleitung für geflüchtete Menschen