



Kriterien der Gemeinde Berkenthin für die Vergabe von Baugrundstücken an Enderwerbende im Projekt Friedenstraße

1 Hintergrund/Anlass

Die Gemeinde Berkenthin vergibt gemeindeeigene Baugrundstücke zur Förderung der Eigentumsbildung weiter Bevölkerungskreise sowie zur Sicherung einer nachhaltigen und sozial ausgewogenen Siedlungsentwicklung an qualifizierte Entwickler, zur Weiterveräußerung an Dritte. Ziel der Gemeinde ist, die Eigentumsbildung zu fördern und das Wohnangebot im Siedlungsgebiet auszubauen. Hierzu verpflichtet die Gemeinde den Verkäufer zur Auswahl potentieller Erwerber:innen gem. den nachfolgenden Bewerbungskriterien.

2 Anwendungsbereich

Diese Kriterienliste gilt für die Vergabe von Baugrundstücken im Projekt „Wohnquartier Friedenstraße“, Bebauungsplan Nr. 25 – „Alter Schredderplatz/Friedenstraße“ an Enderwerbende durch die in der ersten Phase des Interessenbekundungsverfahrens ausgewählten Entwickler.

3 Vergabegrundsätze

- (1) Die Vergabe erfolgt nach den Grundsätzen der Transparenz, Gleichbehandlung und Nichtdiskriminierung.
- (2) Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Baugrundstücks besteht nicht.
- (3) Die Auswahl erfolgt anhand eines Punktesystems gemäß Pkt. 6.
- (4) Die Gemeinde Berkenthin nimmt im Rahmen dieses Verfahrens ausschließlich die Funktion der Kriteriengeberin wahr. Sie verpflichtet den durch das Interessenbekundungsverfahren ausgewählten Entwickler vertraglich zur Einhaltung der nachfolgenden Vergabekriterien, tritt jedoch zu keinem Zeitpunkt selbst in eine Vertragsbeziehung mit den Enderwerbenden ein.
- (5) Für den Inhalt, die Durchführung und die Abwicklung der Kaufverträge zwischen Entwickler und Enderwerbenden trägt die Gemeinde keine Verantwortung und übernimmt keine Haftung — weder für vertragliche noch für gesetzliche Ansprüche, die aus diesem Rechtsverhältnis entstehen. Dies gilt insbesondere für:
 - Sach- und Rechtsmängel am Kaufgegenstand,
 - Leistungsstörungen und Schadensersatzansprüche,
 - Ansprüche aus vorvertraglichen Pflichtverletzungen (§ 311 Abs. 2 BGB) gegenüber dem Entwickler,
 - baurechtliche Genehmigungsfragen und bautechnische Ausführung.
- (6) Die Enderwerbenden nehmen zur Kenntnis, dass mit der Teilnahme am Bewerbungsverfahren kein Vertrauenstatbestand gegenüber der Gemeinde begründet wird, der Schadensersatzansprüche oder sonstige Leistungsansprüche gegen die Gemeinde auslösen könnte. Die Bewerbenden bestätigen dies durch ihre Unterschrift auf dem Bewerbungsformular.

4 Verfahren

- (1) Die Gemeinde hat für das betreffende Entwicklungsgrundstück im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens Bewerbungen in Form von Bebauungskonzepten nebst Anlagen erhalten.
- (2) Die Vergabe der Baugrundstücke durch den/die Entwickler sollen im Sinne des Gemeinwohles



auch Aspekte des Ortsbezuges enthalten.

(3) Hierzu sind für die Auswahl geeigneter Kaufinteressent/innen die nachfolgenden Bewerbungsunterlagen zu nutzen.

(4) Die Einreichung einer qualifizierten Bewerbung führt nicht automatisch zur Zuschlagserteilung. Den Zuschlag für den Kauf und damit die weitere Entwicklung des Grundstückes erhält derjenige Entwickler, der mit Fristende mindestens drei qualifizierte Bewerbungen eingereicht hat und dessen Bewerbungen im Durchschnitt die höchste Punktzahl erhalten.

5 Teilnahmevoraussetzungen

(1) Bewerben können sich natürliche Personen, die das 18. Lebensjahr vollendet haben.

(2) Ehegatten und Lebenspartner gelten als ein Bewerber.

(3) Jeder Haushalt darf nur eine Bewerbung einreichen.

6 Punktesystem

Die Bewertung erfolgt gemäß den nachfolgenden Kriterien (max. 63 Punkte):

1. Familiäre Situation (max. 30 Punkte)

- Pro kindergeldberechtigtem Kind: 5 Punkte (max. 15 Punkte)
- Schwangerschaft (ab der 12. Woche): 5 Punkte
- Pflegebedürftigkeit eines Familienmitgliedes: 10 Punkte

2. Wohnbedarf (max. 15 Punkte)

- Kein Wohneigentum* (siehe Definition) vorhanden: 15 Punkte

3. Ortsbezug (max. 15 Punkte)*

- Hauptwohnsitz ≥ 5 Jahre: 5 Punkte
- Hauptwohnsitz 2–5 Jahre: 3 Punkte
- Arbeitsplatz in der Gemeinde: 5 Punkte

4. Ehrenamt (max. 5 Punkte)

- Aktives Ehrenamt (mindestens 2 Jahre): 5 Punkte



6 Nachweise

- (1) Sämtliche Angaben sind durch geeignete Unterlagen zu belegen.
- (2) Nicht nachgewiesene Angaben werden nicht berücksichtigt.

7 Rangfolge und Auswahl

- (1) Die Vergabe der Grundstücke an Enderwerbende des Interessenbekundungsverfahrens erfolgt auf Seiten des Entwicklers in Rangfolge der im Rahmen der Bewerber:innen-Auswahl vergebenen Punkte.
- (2) Bei gleichem Punktestand verschiedener Bewerber:innen, wird die Zuteilung per Losverfahren unter Begleitung von Vertretern/Vertreterinnen der Gemeinde durchgeführt.

8 Eigennutzung

- (1) Zur Vermeidung von Spekulationsgeschäften und zur Förderung der Eigentumsbildung ist das bebaute Grundstück für mindestens 5 Jahre durch die Erwerber:innen selbst zu nutzen. Der Nachweis erfolgt über die Meldung des Hauptwohnsitzes des Käufers/der Käuferin.
- (2) Eine Veräußerung innerhalb dieses Zeitraums bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

9 Mitteilung der Vergabeentscheidung und Einwendungsverfahren

- (1) Bewerber:innen, deren Bewerbung nach Abschluss des Auswahlverfahrens nicht berücksichtigt werden konnte, erhalten durch den Entwickler eine schriftliche oder elektronische Mitteilung. Diese enthält:

- die im Bewerbungsverfahren erreichte Gesamtpunktzahl der Bewerbung,
- den maßgeblichen Mindestpunktestand der berücksichtigten Bewerbungen,
- den wesentlichen Grund der Nichtberücksichtigung (Punktestand, fehlende Nachweise oder Ausschlussgrund nach § 5).

- (2) Bewerber:innen, die Zweifel an der korrekten Punktebewertung ihrer Bewerbung haben, können innerhalb von 14 Kalendertagen nach Zugang der Ablehnungsmitteilung schriftlich beim Entwickler Einwendung erheben. Die Einwendung ist zu begründen und hat sich auf die konkrete Punktebewertung zu beziehen. Allgemeine Kritik am Vergabeverfahren oder den Vergabekriterien ist kein zulässiger Einwendungsgrund.

- (3) Der Entwickler prüft die Einwendung unter Einbeziehung der Verfahrensbetreuung der Gemeinde Berkenthin und teilt das Ergebnis innerhalb von 14 Kalendertagen schriftlich mit. Ergibt die Prüfung eine fehlerhafte Punktevergabe, wird die Bewerbung in der aktuellen Rangfolge neu eingeordnet. Ein Anspruch auf ein zwischenzeitlich vergebenes Grundstück besteht nicht.

- (4) Das Einwendungsverfahren ist freiwillig und ersetzt keine förmlichen Rechtsbehelfe. Ein Klageanspruch gegen die Gemeinde Berkenthin oder den Entwickler auf Zuteilung eines Grundstücks, auf Schadensersatz oder auf Aufhebung der Vergabeentscheidung ist — vorbehaltlich gesetzlicher Regelungen — ausgeschlossen. Die Gemeinde Berkenthin ist nicht Partei des Einwendungsverfahrens zwischen Bewerber:in und Entwickler.



***Definition Wohneigentum:**

Im Sinne dieser Vergabekriterien gilt eine Immobilie als 'Wohneigentum', wenn der Bewerber/die Bewerberin oder ein Mitglied des Haushalts wirtschaftlicher Eigentümer einer dem Wohnen dienenden Immobilie ist — unabhängig davon, ob diese selbst bewohnt oder vermietet ist. Das Kriterium 'Kein Wohneigentum vorhanden' (15 Punkte) gilt nur für Haushalte, die über keinerlei Wohneigentum im vorstehenden Sinne verfügen.

***Hinweise zu Kriterium Ortsbezug**

1. Städtebauliche Zielsetzung und Gemeinwohlbelange

Die Gemeinde Berkenthin verfolgt mit der Ausweisung und Vergabe der Wohnbaugrundstücke im Plangebiet "Friedenstraße" das primäre städtebauliche Ziel, die gewachsenen sozialen und demografischen Strukturen der Gemeinde langfristig zu sichern, zu stabilisieren und behutsam weiterzuentwickeln.

Als ländlich geprägte Gemeinde im Einzugsbereich der Hansestadt Lübeck und des Hamburger Umlands ist Berkenthin einem erheblichen Siedlungs- und Nachfragedruck ausgesetzt. Ohne steuernde Vergabekriterien besteht die konkrete Gefahr, dass die ortsansässige Bevölkerung – insbesondere junge Familien, einkommensschwächere Haushalte sowie Personen, die vor Ort arbeiten oder ehrenamtlich tätig sind – aufgrund der Marktentwicklung dauerhaft vom lokalen Grundstücksmarkt verdrängt wird.

2. Sachliche Rechtfertigung des Ortsbezugs (Hauptwohnsitz und Arbeitsplatz)

Die Vergabe von Punkten für den bestehenden Hauptwohnsitz in der Gemeinde Berkenthin (gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 3) sowie für einen lokalen Arbeitsplatz (gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 4) dient folgenden städtebaulichen Zwecken:

- **Erhalt der sozialen Kohäsion und Infrastruktur:** Die Bindung von Personen, die bereits im Ort verwurzelt sind, sichert das soziale Gefüge und stärkt das nachbarschaftliche Miteinander. Dies ist für den Erhalt der dörflichen Identität Berkenthins von überragender Bedeutung.
- **Sicherung der lokalen Daseinsvorsorge und Wirtschaft:** Durch die Berücksichtigung von Personen mit Arbeitsplatz in der Gemeinde wird die Ansiedlung von Fachkräften im Ort gefördert. Dies stärkt die lokale Wirtschaft, sichert die Nahversorgung und reduziert gleichzeitig das Pendleraufkommen (Vermeidung von Berufsverkehr im Sinne des nachhaltigen Umweltschutzes nach § 1a BauGB).
- **Sicherung des ehrenamtlichen Engagements:** Die Verknüpfung von Ortsbezug und ehrenamtlicher Tätigkeit (gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 5) sichert die Funktionsfähigkeit der örtlichen Freiwilligen Feuerwehr, der Rettungsdienste sowie der sozialen und sportlichen Vereine, auf deren Fortbestand die Gemeinde zur Erfüllung ihrer Aufgaben angewiesen ist.



Bewerbungsformular für ein Baugrundstück (Reihenhaus) im Projekt Friedenstraße

Gemeinde Berkenthin

1. Angaben zum Bewerber / Haushalt

Hauptbewerber

Name, Vorname: _____
Geburtsdatum: _____
Adresse: _____
Telefon: _____
E-Mail: _____

Mitbewerber

Name, Vorname: _____
Geburtsdatum: _____

2. Haushaltsangehörige

Name	Geburts- datum	Verwandtschafts- verhältnis	Kindergeldberechtigt (ja/nein)

☐ Weitere Personen/Pflegebedürftigkeit siehe Anlage

3. Familiäre Situation

☐ Schwangerschaft (Nachweis beifügen, ab 12. Woche)

Gemeinde Berkenthin

Der Bürgermeister



4. Wohnsituation

☐ Kein Wohneigentum (auch solches, das nicht selbst genutzt wird) vorhanden

5. Ortsbezug

☐ Hauptwohnsitz in Berkenthin seit: _____

☐ Arbeitsplatz in Berkenthin (Arbeitgeber): _____

7. Ehrenamtliches Engagement

☐ Ja (bitte ausfüllen)

Organisation/Verein: _____

Dauer der Tätigkeit: _____

☐ Nein

8. Erklärungen

☐ Ich/Wir versichern die Richtigkeit aller Angaben.

☐ Ich/Wir erkennen die Vergabekriterien der Gemeinde Berkenthin an.

☐ Mir/Uns ist bekannt, dass falsche Angaben zum Ausschluss führen können.

☐ Mir/Uns ist bekannt, dass eine qualifizierte Bewerbung keinen Anspruch auf Zuteilung eines Grundstückes bedeutet.

☐ Mir/Uns ist bekannt, dass die Gemeinde Berkenthin nicht Partei des Kaufvertrages ist und keine Haftung für Ansprüche aus dem Vertragsverhältnis mit dem Entwickler übernimmt.

9. Unterschriften

Ort, Datum: _____

Unterschrift Hauptbewerber: _____

Unterschrift Mitbewerber: _____

11. Anlagen (bitte ankreuzen)

☐ Meldebescheinigung

☐ Nachweis Kinder (Kindergeld)

☐ Nachweis über zu pflegende Angehörige

☐ Schwangerschaftsnachweis

Gemeinde Berkenthin

Der Bürgermeister



☐ Kündigung / Eigenbedarf

☐ Nachweis Ehrenamt

☐ Sonstige: _____

Datenschutzhinweise nach DSGVO

Die Gemeinde Berkenthin verarbeitet Ihre personenbezogenen Daten zum Zweck der Durchführung des Vergabeverfahrens für Baugrundstücke im Verfahren „Wohnquartier Friedenstraße“. Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 1 lit. b und e DSGVO.

Verantwortlich: Gemeinde Berkenthin

Zweck: Durchführung des Bewerbungs- und Vergabeverfahrens

Speicherungsdauer: Daten werden nach Abschluss des Verfahrens gemäß den gesetzlichen Vorgaben gelöscht.

Ihre Rechte: Auskunft (Art. 15 DSGVO) – Berichtigung (Art. 16 DSGVO) - Löschung (Art. 17 DSGVO) - Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DSGVO) - Widerspruch (Art. 21 DSGVO)
Eine Weitergabe/-verarbeitung erfolgt nur im Rahmen des Vergabeverfahrens „Wohnquartier Friedenstraße“

Ihre Daten können im Rahmen des Verfahrens an den durch die Gemeinde ausgewählten Entwickler weitergegeben werden, soweit dies für die Durchführung des Auswahlverfahrens erforderlich ist (Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO). Detaillierte Informationen finden Sie in den Datenschutzhinweisen im IBV-Exposé.

Ich habe die Datenschutzhinweise zur Kenntnis genommen.

Ort, Datum: _____

Unterschrift: _____