



Exposé zum Interessenbekundungsverfahren

für die Vergabe bzw. den Verkauf eines unbebauten Grundstückes |

„Wohnquartier Friedenstraße“ in 23919 Berkenthin



Anlass und Ziel der Vermarktung

Die Gemeinde Berkenthin beabsichtigt, im Rahmen eines offenen Interessenbekundungsverfahrens die Vergabe eines Baugrundstückes im Bereich Friedenstraße, in direkter Nachbarschaft der bereits von einigen Jahren entwickelten Neubebauung „Am Friedhof“.

Das Ziel des Interessenbekundungsverfahrens ist die Veräußerung und Entwicklung des Grundstückes an einen Entwickler/Bauträger/Bauunternehmen entsprechend den Vorgaben des am 28.04.2025 rechtskräftig beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 25 – „Alter Schredderplatz/Friedenstraße“ mit Wohnbebauung.



Art und Ablauf des Verfahrens

Es handelt sich bei dem Verfahren um ein zweistufiges, bieteroffenes Interessenbekundungsverfahren.

Im Zuge der ersten Phase werden Entwickler/Bauträger/Bauunternehmen (im Folgenden „Entwickler“) dazu aufgefordert, nachhaltige und moderne Bebauungskonzepte für das Baugrundstück einzureichen. Art, Maß und Gestaltung der baulichen Umsetzung ergeben sich aus dem beschlossenen Bebauungsplan Nr. 25 – „Alter Schredderplatz/Friedenstraße“. Die für eine Berücksichtigung im weiteren Verfahren einzureichenden Unterlagen sollen insoweit ausformuliert sein, als das eine klare Vorstellung der geplanten Bebauung und des zugrunde liegenden „Wohnkonzeptes“ ablesbar ist. Konzepte, die über die bauliche Ausgestaltung des Grundstückes hinaus auch die sozialen Aspekte des gemeindlichen Zusammenlebens in den Fokus stellen, werden durch die Gemeinde ausdrücklich begrüßt. Die eingereichten Bewerbungen werden dann im Rahmen der politischen Beratungs-Gremien (Gemeindevertretung/Bauausschuss), anhand der definierten und jedem/jeder Bewerber:in zugänglichen Kriterien bewertet. Gemäß der erhaltenen Punktzahl und sofern alle Einreichungskriterien erfüllt sind, werden die Bewerbungen entsprechend für die Veröffentlichung im zweiten Verfahrensschritt freigegeben.

Der zweite Verfahrensschritt besteht aus dem Nachweis der Bewerbenden, dass eine ausreichende Anzahl Erwerber:innen für die Realisierung des Projektes akquiriert und die Umsetzung des eingereichten Bauvorhabens innerhalb der gesetzten Fristen sichergestellt werden kann. Der Nachweis erfolgt über die im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens gelieferten Bewerbungsformulare für Bewerber:innen, denen eine eigene Bewertungsmatrix zugrunde liegt. Die Gemeinde Berkenthin möchte mit diesem Verfahren die Diversität des Wohnraumangebotes innerhalb des Siedlungsgebietes stärken und neben Zuzug auch die nachhaltige Entwicklung des Gemeinwohls innerhalb der Gemeinde als Kriterium der Grundstücksvergaben berücksichtigen.

Als Entscheidungskriterien für die Auswahl der durch die Entwickler bei der Weiterveräußerung der entstehenden Wohneinheiten zu berücksichtigende/n Bewerber:innen, werden dementsprechend auch Kriterien wie die familiäre Situation, die derzeitige Wohnsituation sowie der Ortsbezug, u.a. bewertet.

Der Entwickler verpflichtet sich mit Abgabe einer Bewerbung im Rahmen des Verfahrens dazu, diese Bewertungskriterien bei der Weiterveräußerung zu berücksichtigen. Diese Veräußerungsbeschränkungen werden vertraglich durch Rückkaufsrecht der Gemeinde, sowie durch entsprechende Vertragsstrafen im Kaufvertrag gesichert.



Zusammenfassung

- Im Zuge der ersten Verfahrensphase, sollen Entwickler Bebauungskonzept und schriftliche Erläuterung des Konzeptes einreichen. Nach Prüfung und Bewertung durch die gewählten Gemeindevertreter:innen, werden die eingereichten Angebote zur zweiten Verfahrensphase freigegeben, sofern sie die festgelegte Mindestpunktzahl erreicht haben.
- Die Mindestpunktzahl zur Freigabe der Bewerbungskonzepte zu Phase 2 des Interessenbekundungsverfahrens liegt bei 51 Punkten.
- Innerhalb der zweiten Verfahrensphase werden die Bewerbungen von Bewerber:innen anhand der definierten Vergabekriterien bewertet. Sobald ein Entwickler die erforderliche Anzahl qualifizierter Bewerber:innen nachweisen kann, erfolgt der Abschluss des Verfahrens und die Zuschlagserteilung durch die Gemeinde zum Verkauf des Baugrundstückes Friedenstraße an den entsprechenden Entwickler.
- Alle darauffolgenden Rechtsgeschäfte beziehen sich ausschließlich auf die Vertragspartnerschaft zwischen Entwickler und Erwerber:innen. Die Gemeinde ist hierbei kein Vertragspartner.

Zeitlicher Ablauf (gem. aktueller Planung)

Phase 1 – Bewerbung durch Entwickler

Start:	Mit Veröffentlichung/Direktansprache ab Kalenderwoche 28 (06.-12.07.2026)
Ende:	Einreichungsfrist ist Freitag, 25.09.2026 – 12.00 Uhr
Jury/Öffnung der Angebote:	29.09.2026 – ab 15.00 Uhr
Entscheidung/ Bekanntgabe Punktzahl:	Nach Abstimmung im Rahmen der Gemeindevertretung; Kalenderwoche 45 (02.-08.11.2026)

Phase 2 – Nachweis qualifizierter Erwerbender

Start:	ab KW 45
Ende:	mit Einreichung von mindestens 6 qualifizierten Bewerbungen; spätestens 28.02.2027 – Sofern keine ausreichende Anzahl an qualifizierten Bewerbungen eingegangen ist, behält sich die Gemeinde die weiteren Schritte zur Entwicklung vor.



Das Grundstück

- Grundstücksgröße: 3.765 m²
- Kaufpreis: 170,00 €/m²
- Kaufnebenkosten: Sind durch Entwickler als Erwerber zu zahlen.
- Erschließungszustand: erschlossen, innere Erschließung als Privatstraße geplant
FW: Wasserbeschaffungsverband Kastorf
SW: Zweckverband Abwasser Stecknitz
Strom/Gas: Schleswig-Holstein Netz AG
Gas: Vereinigte Stadtwerke GmbH
Medien: Private Anbieter
RW: Retention auf den Grundstücken gem. Bebauungsplan
Abfall: AWSH GmbH
- Bebauung: gemäß Bebauungsplan Nr. 25, „Alter Schredderplatz/Friedenstraße“
- Belastungen/Rechte: Rückkaufvereinbarung, Bauverpflichtung

Attraktives Baugrundstück in der Gemeinde Berkenthin

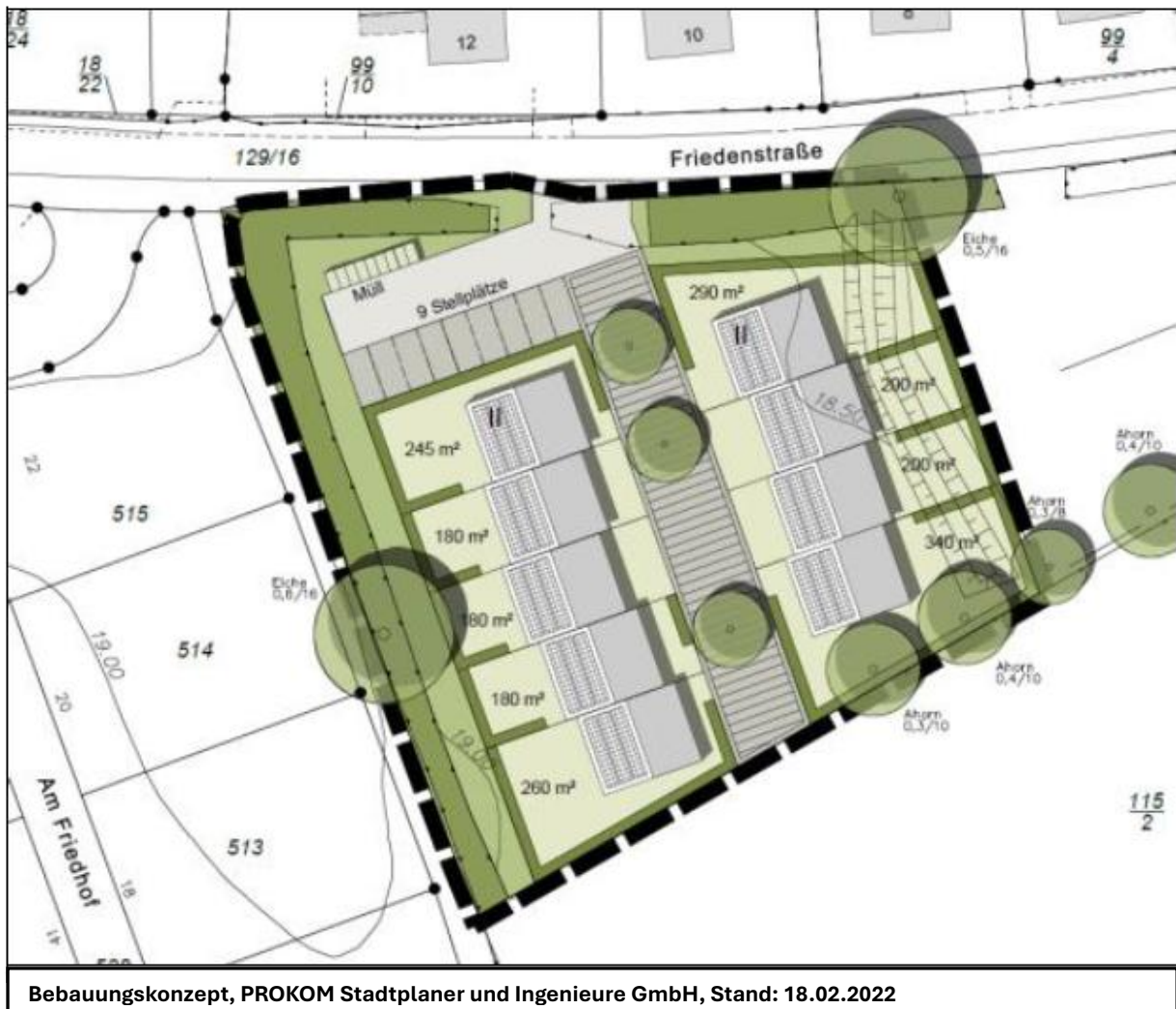
Das angebotene Grundstück bieten einen effizienten Zuschnitt für die Realisierung von bis zu neun bedarfsgerechten Wohngebäuden. In ruhiger Umgebung in unmittelbarer Nachbarschaft des Gemeindefriedhofes und mit kurzen Wegen zu Versorgung und Erholung, stellt die Friedenstraße zusammen mit der Straße Am Friedhof den südlichen, inneren Siedlungsrand der Gemeinde dar. Mit kurzen Wegen in den Ortskern, fußläufiger Erreichbarkeit von Ärzten, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfes, handelt es sich bei dem angebotenen Grundstück um eine attraktive, ruhige Wohnlage.

Das städtebauliche Konzept, welches dem Bebauungsplan Nr. 25 zugrunde liegt, sieht eine Zeilenbebauung mit Reihenhäusern und gemeinschaftlicher Freiflächennutzung vor, kann im Rahmen der Konzepterstellung, unter Berücksichtigung der Planungsvorgaben des Bebauungsplanes jedoch an die Konzepte angepasst werden.

Besonderheiten des Grundstückes sind die Einfassung zur Friedenstraße und der Straße Am Friedhof durch eine ökologisch wertvolle Knickstruktur und die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Idee der nachhaltigen Bebauung mit Gemeinschaftscharakter.



So wurde bereits bei der konzeptionellen Aufstellung des Bebauungsplanes das „Miteinander“ berücksichtigt. Es soll eine Bebauung in geschlossener Bauweise in verdichteter Reihenhausbebauung realisiert werden. Die Zielsetzung des „gemeinschaftlichen Wohnens“ soll über die Gestaltung der zentralen Frei-/Verkehrsflächen erreicht werden, sodass ein sinnvolles Nebeneinander von Privatsphäre zu Gemeinschaft entstehen kann.



Die Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs soll nach Maßgabe des Bebauungsplanes im Bereich der Zufahrt Friedenstraße positioniert werden, sodass im inneren Bereich der neu entstehenden Bebauung eine Platz-/Freiflächensituation geschaffen wird.

Die vorhandenen Knicks an der westlichen sowie nördlichen Grenze des Plangebietes sind in die Planungen zu integrieren und werden dauerhaft in ihrer ökologischen Funktion erhalten. Diese Grundstücksteile sind nicht Teil des Verkaufsgegenstandes und verbleiben im Eigentum der Gemeinde.

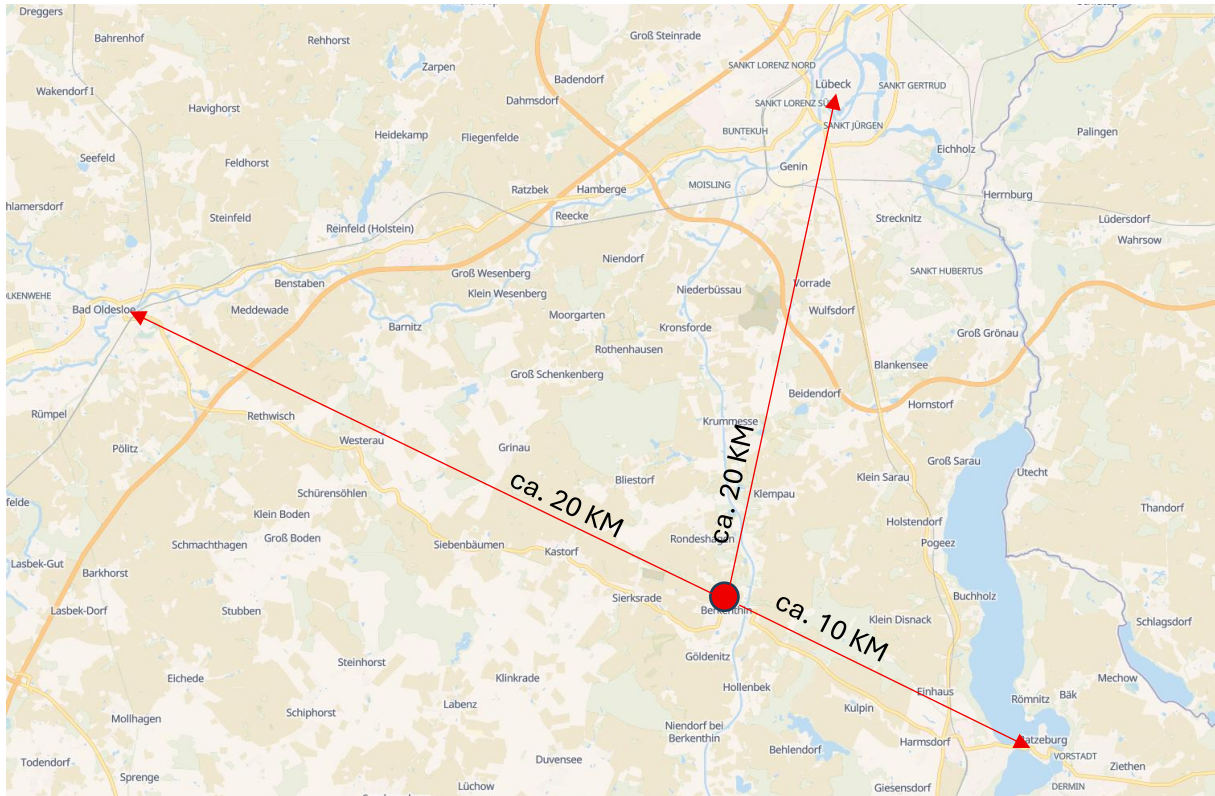
Weitere Grundlagen der umzusetzenden Bebauung sind den Anlagen dieses Interessenbekundungsverfahrens zu entnehmen.

Gemeinde Berkenthin

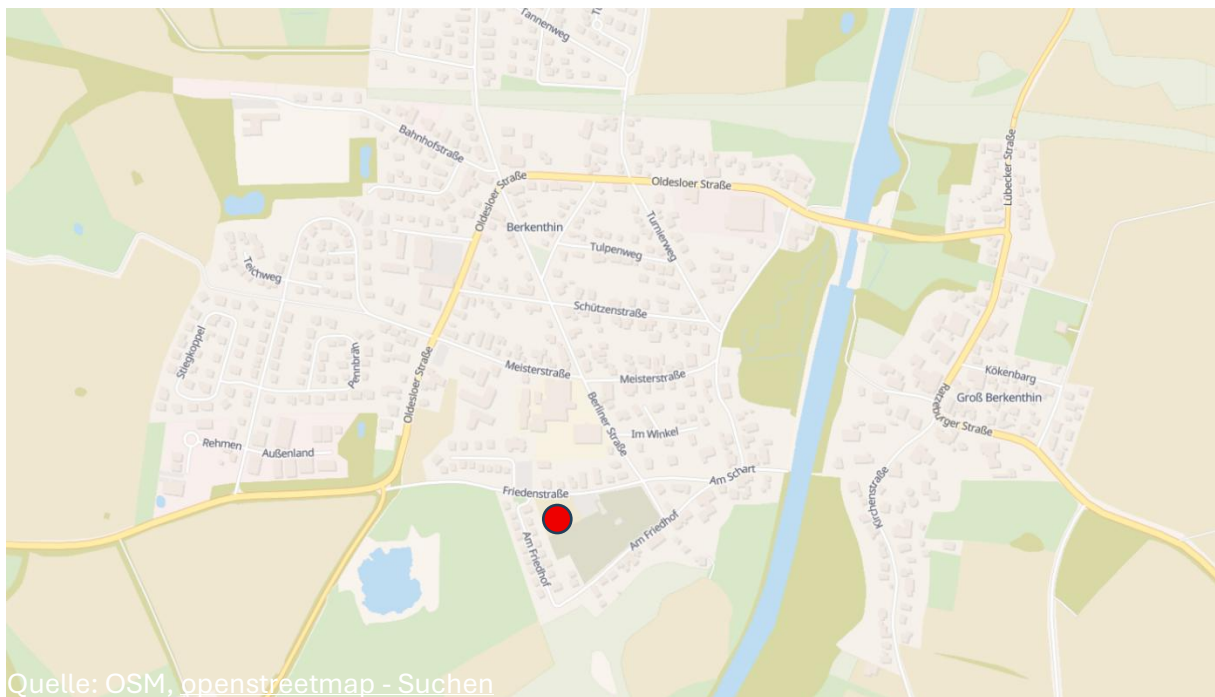


Lage & Umgebung

Karte 1 – Regionale Lage



Karte 2 – Ortslage



Quelle: OSM, openstreetmap - Suchen

Gemeinde Berkenthin



Luftaufnahmen

Luftbild 1 – Gesamtansicht



Luftbild 2 – Detailansicht





Bebauung & Planung

Die Bebauung richtet sich nach den Vorgaben des Bebauungsplan Nr. 25 – „Alter Schredderplatz/Friedenstraße“ der Gemeinde Berkenthin

- Art der Nutzung: Reines Wohngebiet (§3 BauNVO)
- Bauweise: geschlossene Bauweise
- Geschossigkeit: zwei Vollgeschosse
- Weitere Festsetzungen: siehe Anlagen

Auszug Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 25 / Gemeinde Berkenthin





Infrastruktur / Entfernung

- Kindergarten / Schule: Schule 350 m;
Kindergarten 150 m
- Einkaufsmöglichkeiten: 750 m
- Ärzte / Versorgung: 500 m
- Freizeit & Erholung: diverse Angebote in unmittelbarer Nähe

Vergabe der Grundstücke

Die Vergabe erfolgt im Rahmen eines öffentlichen, unbeschränkten Bewerbungsverfahrens im Rahmen des dargestellten, zweistufigen Interessenbekundungsverfahrens.

Die Unterlagen sind abrufbar unter: [Website](#) oder per Mail unter bgm.berkenthin@amt-berkenthin.de.

Die Interessent/innen sind aufgefordert, ein Kaufpreisangebot auf Basis des Festpreises und ein schriftliches Nutzungskonzept für das Grundstück einzureichen. Dieses muss so gestaltet sein, dass es die ausgewählten Jury-Mitglieder in die Lage versetzt, eine qualifizierte Entscheidung über Qualität und die Idee des gemeinschaftlichen Miteinanders zu treffen.

Der abzuschließende Kaufvertrag wird ein Rücktritts- und Wiederkaufsrecht für die Gemeinde Berkenthin enthalten, sofern wesentliche Vereinbarungen aus diesem Interessenbekundungsverfahren nicht eingehalten werden. Wesentlich sind hierbei die Bebauungsverpflichtung, die Auswahl der Kaufinteressent/innen gem. der zugehörigen Auswahlkriterien sowie die konzeptkonforme Bebauung des Grundstückes.

Das vorliegende Verfahren wird in Form eines Verhandlungsverfahrens durchgeführt. Die Zuschlagskriterien sind den Anlagen dieses Interessenbekundungsverfahrens zu entnehmen.

Bei diesem Verkaufsverfahren handelt es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebotes gemäß BGB. Das erste Angebot des Bewerbers/der Bewerberin ist die Grundlage für die weiterführenden Verhandlungen. Die endgültige Verkaufsentscheidung trifft die Gemeinde Berkenthin bzw. sie behält sich diese vor.



Weitere Informationen und Bewerbungsunterlagen erhalten Sie bei:

Gemeinde Berkenthin

Am Schart 16 in 23919 Berkenthin

04544 – 8001 - 56

Bürgermeister Friedrich Thorn

Mail →

bgm.berkenthin@amt-berkenthin.de

Verfahrensbegleitung

Mail →

p_achterberg@web.de

Verfügbare Unterlagen / Weiterführende Informationen

- Checkliste Kriterien-Prüfung und Vollständigkeit
- Flurkarte Bewerbungsformular Erwerber:innen
- Bebauungsplan Nr. 25, nebst Anlagen

Hinweise zum Verfahren

Die Gemeinde Berkenthin, als Initiatorin des Interessenbekundungsverfahrens, behält sich vor, mit den Interessent/innen Verhandlungen über die eingereichten Konzepte zu führen.

Eine Erstattung der Kosten durch die Gemeinde Berkenthin, die den Teilnehmenden durch die Bearbeitung dieses Interessenbekundungsverfahrens entstehen, ist ausgeschlossen.

Das schriftlich einzureichende Konzept muss spätestens bis Freitag, 25.09.2026 um 12.00 Uhr in einem verschlossenen Umschlag (per Post als Einschreiben mit Rückschein oder persönlich an die unten benannte Kontaktadresse) an die Gemeinde Berkenthin, Am Schart 16 in 23919 Berkenthin, unter folgender Bezeichnung eingegangen sein:

Konzept Wohnquartier Friedenstraße + Firmenname + Anschrift

Maßgebend ist hierbei das Eingangsdatum bei der Gemeinde, bzw. der Einwurfnachweis bei Einschreiben.

Sogenannte „Gleitklauseln“ oder mit Auflagen und/oder Bedingungen versehene Angebote werden nicht berücksichtigt und aus dem Verfahren ausgeschlossen. (BSP: „Ich biete 1.000 € mehr als das von anderer Seite formulierte Höchstgebot.“)

Jede Interessenbekundung/jedes Konzept wird in dreifacher Ausfertigung in Papierform zur weiteren, gemeindeinternen Bearbeitung benötigt. Zusätzlich ist eine digitale zur Verfügungstellung wünschenswert, um die Bearbeitung zu vereinfachen. Zulässige Formate für die elektronische Form sind das Adobe PDF-Format. Die Datei kann als USB-Medium oder per Download-Link/Mail zur Verfügung gestellt werden.

Einreichungen, die ausschließlich digital zugehen, sind im Verfahren nicht zulässig und finden bei der Bewertung keine Berücksichtigung.



Im Rahmen des IBV einzureichende Unterlagen

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Unternehmensvorstellung | <input type="checkbox"/> Bebauungskonzept |
| <input type="checkbox"/> Schriftliche Erläuterung des Konzeptes | <input type="checkbox"/> Referenzen |
| <input type="checkbox"/> Kalkulationsgrundlage Weiterverkauf* | |
-
-

Hinweis: Dieses Exposé dient als Erstinformation und Grundlage der Bewerbung im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens – 1. Phase. Weitere Informationen erhalten Sie von der o.g. Ansprechpersonen.

*

Es ist nicht gestattet, den Bodenwert ohne Nachweis eines baulichen Bezuges (Umlage Erschließungskosten, Bodensanierung, etc.) zu erhöhen. Die Gemeinde hat sich für die Vergabe des Baugrundstückes zum Gutachterwert (Bodenrichtwert) entschieden, um aktiv an der Reduzierung der Anschaffungskosten der Enderwerbenden mitzuwirken. Ein Aufschlag auf Grund und Boden ist im Rahmen dieses Interessenbekundungsverfahrens nicht zulässig, sofern er nicht aus der Umlage von Kaufnebenkosten oder der Umlage von Erschließungskosten resultiert.



Wichtige Verfahrenshinweise:

Haftungsausschluss und Verantwortungsabgrenzung

(1) Allgemeiner Haftungsausschluss

Dieses Exposé dient ausschließlich der Erstinformation und begründet keinerlei vertragliche Bindung, Ansprüche oder Zusicherungen der Gemeinde Berkenthin gegenüber den Teilnehmenden des Interessenbekundungsverfahrens. Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt; eine Gewähr für deren Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität wird nicht übernommen.

(2) Kein Anspruch auf Zuschlagserteilung

Die Teilnahme am Interessenbekundungsverfahren begründet keinen Rechtsanspruch auf Auswahl, Bevorzugung oder Zuschlagserteilung. Die Gemeinde Berkenthin behält sich vor, das Verfahren jederzeit ohne Angabe von Gründen zu unterbrechen, zu ändern oder aufzuheben, ohne dass hieraus Schadenersatzansprüche entstehen.

(3) Keine Erstattung von Bewerbungskosten

Aufwendungen und Auslagen, die den Bewerbenden im Zusammenhang mit der Teilnahme am Verfahren entstehen — einschließlich Planungskosten, Beratungskosten und sonstiger Vorbereitungsaufwand — werden durch die Gemeinde Berkenthin nicht erstattet. Dies gilt auch für den Fall der Verfahrensaufhebung.

(4) Haftungsausschluss für Folgegeschäfte zwischen Entwickler und Enderwerbenden

Die Gemeinde Berkenthin ist ausschließlich Vertragspartnerin des ausgewählten Entwicklers im Grundstückskaufvertrag. Sämtliche nachgelagerten Rechtsgeschäfte zwischen dem Entwickler und den Enderwerbenden — insbesondere Kaufverträge über Wohneinheiten, Beratungsleistungen, Finanzierungsvermittlung und Bauleistungen — sind eigenständige privatrechtliche Vertragsverhältnisse, an denen die Gemeinde nicht beteiligt ist und für die sie keine Haftung übernimmt.

(5) Schutz vor vorvertraglicher Haftung (§ 311 Abs. 2 BGB)

Die im Rahmen dieses Verfahrens stattfindenden Kommunikationen, Verhandlungen und Präsentationen begründen kein vorvertragliches Schuldverhältnis im Sinne des § 311 Abs. 2 BGB, soweit keine explizite schriftliche Erklärung der Gemeinde vorliegt, die über den Inhalt dieses Exposés hinausgeht.

(6) Planungsänderungen

Die Gemeinde Berkenthin behält sich vor, die dem Verfahren zugrunde liegenden Planungsannahmen (insbesondere Bebauungsplan, Erschließungszustand, Grundstücksgrenzen) auf Grundlage späterer behördlicher Entscheidungen anzupassen. Hieraus resultierende Änderungen begründen keine Schadenersatzpflicht.



Rücktritts- und Wiederkaufsrecht der Gemeinde Berkenthin

Der Kaufvertrag wird zugunsten der Gemeinde Berkenthin ein Rücktritts- und Wiederkaufsrecht nach §§ 456 ff. BGB beinhalten. Das Recht entsteht, wenn einer der folgenden abschließend definierten Tatbestände eintritt:

- (1) **Bebauungsverpflichtung:** Der Entwickler beginnt nicht innerhalb von 36 Monaten nach Eigentumsübergang mit der Bebauung oder stellt die Bebauung ohne sachlich begründete Unterbrechung ein.
- (2) **Konzepttreue:** Die realisierte Bebauung weicht in wesentlichen Punkten vom eingereichten und zur Grundlage des Zuschlags gemachten Nutzungskonzept ab, ohne dass eine vorherige schriftliche Zustimmung der Gemeinde vorliegt.
- (3) **Auswahlpflicht Enderwerbende:** Der Entwickler veräußert Wohneinheiten an Enderwerbende, ohne die im Kaufvertrag fixierten Auswahlkriterien zu beachten und dies trotz schriftlicher Abmahnung durch die Gemeinde nicht korrigiert.
- (4) **Weiterveräußerung des Rohgrundstückes:** Der Entwickler veräußert das unbebaute Grundstück ohne schriftliche Zustimmung der Gemeinde weiter.

Der Wiederkaufspreis entspricht dem ursprünglichen Kaufpreis zuzüglich nachgewiesener, werterhöhender Investitionen, abzüglich etwaiger Vertragsstrafen. Die Ausübungsfrist des Wiederkaufsrechts beträgt 6 Monate ab Kenntnis des Auslösetatbestandes durch die Gemeinde. Die genauen Modalitäten werden im notariellen Kaufvertrag verbindlich geregelt.

Datenschutzhinweis gemäß Art. 13 DSGVO

Verantwortlicher:

Gemeinde Berkenthin, vertreten durch den Bürgermeister Friedrich Thorn, Am Schart 16, 23919 Berkenthin; E-Mail: bgm.berkenthin@amt-berkenthin.de

Zweck der Datenverarbeitung:

Die von Ihnen im Rahmen dieses Bewerbungsformulars angegebenen personenbezogenen Daten werden ausschließlich zur Durchführung des Interessenbekundungsverfahrens "Wohnquartier Friedenstraße" und zur Bewertung Ihrer Bewerbung anhand der vorab definierten Vergabekriterien verarbeitet.

Rechtsgrundlage:

Die Verarbeitung erfolgt auf Grundlage von Art. 6 Abs. 1 lit. e DSGVO (Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt) in Verbindung mit § 3 LDSG Schleswig-Holstein sowie zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen gemäß Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO.

Empfänger der Daten:

Ihre Bewerbungsunterlagen werden ausschließlich den Mitgliedern der zuständigen Gremien der Gemeinde Berkenthin (Gemeindevertretung, Bauausschuss) sowie dem beauftragten Entwickler, soweit dieser zur Auswertung der Enderwerbenden-Bewerbungen berechtigt ist, zugänglich gemacht. Eine Weitergabe an Dritte erfolgt nicht.

Speicherdauer:

Die Unterlagen werden nach Abschluss des Verfahrens und Ablauf der gesetzlichen

Gemeinde Berkenthin



Aufbewahrungsfristen (in der Regel 5 Jahre nach Verfahrensabschluss) gelöscht, sofern keine rechtlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen.

Ihre Rechte:

Sie haben das Recht auf Auskunft (Art. 15 DSGVO), Berichtigung (Art. 16 DSGVO), Löschung (Art. 17 DSGVO), Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DSGVO) sowie das Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung (Art. 21 DSGVO). Beschwerden können Sie beim Unabhängigen Landeszentrum für Datenschutz Schleswig-Holstein (ULD), Holstenstraße 98, 24103 Kiel, einreichen.