

Ausschreibung für Baugrundstücke im Rahmen der Richtlinie zum
„Einheimischenmodell“
im Baugebiet Kremmener Straße 75, ehem. Johannesstift

Ansprechpartner:

Regionalentwicklungsgesellschaft Velten mbH
Breite Straße 16
16727 Velten

Telefon: +49 (03304) 39 86 19
E-Mail: info@reg-velten.de

Veröffentlichungszeitraum und Bewerbungsschluss:

01.08.2026 bis 31.10.2026



Abb. 1 Auszug aus Bebauungsplan Nr. 57

→ Grundstücksbeschreibung

Nach unterschiedlicher Nutzung in der Vergangenheit, u. a. zur Altenpflege durch das evangelische Johannesstift, hat die städtische Grundstücksgesellschaft, die Regionalentwicklungsgesellschaft Velten mbH, das Areal Kremmener Straße 75 von der Stadt Velten für den Wohnungsbau erworben. Ebenso beauftragte die Stadt Velten die Regionalentwicklungsgesellschaft Velten mbH im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags mit der Umsetzung des Projekts

Das Zentrum der Stadt Velten mit Verwaltung, Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten, Arztpraxen und Gastronomie sowie der Bahnhof Velten befinden sich knapp 1,5 km südöstlich des Plangebietes.

Verkehrlich wird Velten über die Landesstraßen 20 und 172 erschlossen. Nördlich von Velten verläuft die Bundesautobahn A10 („Berliner Ring“), im östlichen Teil des Stadtgebietes die A111, die den Berliner Ring mit der Berliner Stadtautobahn (A100) verbindet. Es besteht die Anbindung an das Schienennetz mehrerer Regionalbahnen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 verfolgt das Planungsziel, im Nordwesten der Stadt Velten ein allgemeines Wohngebiet für bis zu 31 Baugrundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser festzusetzen. Zwei Drittel der geplanten Grundstücke sollen nach der Richtlinie zum Einheimischenmodell der Stadt Velten (Stand: November 2020 einschl. Veränderungen der SVV mit Beschluss 2020/136 vom 11.02.21) vergünstigt an Einheimische mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft, insbesondere Familien, vergeben werden ([Einheimischenmodell / Ofenstadt Velten](#)).

Die Baugrundstücke befinden sich innerhalb des Gebiets des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 57 „Kremmener Straße 75 – ehem. Johannesstift“. Dieser Bebauungsplan weist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO aus. Die zulässige Geschossigkeit für beide Baufelder beträgt maximal 2 Vollgeschosse. Details zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie weitere verbindliche Festsetzungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen:

<https://velten.de/Bauen-Wirtschaft/Stadtentwicklung/Bebauungspläne-Satzungen/>

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets und der Baugrundstücke erfolgt über die Kremmener Straße, von der eine Planstraße (Am Johannesstift) abzweigt, die im B-Plan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Da nördlich und südlich der Planstraße jeweils eine zweireihige Bebauung vorgesehen ist, werden jeweils zwei hintere Grundstücke über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen. Für diese sind grundbuchlich gesicherte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu gewähren.

Für die straßenseitige Herstellung der Erschließung ist die Regionalentwicklungsgesellschaft Velten mbH verantwortlich. Dabei werden die Medienanschlüsse für Wasser, Abwasser und Strom sowie eine Leerrohrtrasse für Kupfer- oder Glasfaserleitungen bei den an die Straße (Flurstück 93) anliegenden Flurstücke bis an die jeweilige Grundstücksgrenze gelegt. Bei den hinterliegenden Flurstücken 79, 80, 83, 84, 87, 88 im südlichen und den hinterliegenden Flurstücken 66, 67, 70, 71 und 74 im nördlichen Bereich werden die vorgenannten Medienanschlüsse bis zum Ende der Zuwegung zum Baufeld gelegt. Für die Weiterführung auf das Grundstück/Baufeld bzw. in das Gebäude ist ausschließlich der Erwerber verantwortlich.

Neben diesen Hinweisen sind die Festsetzungen des B-Plans Nr. 57 maßgeblich. Insbesondere wird dort auf Nr. 4.4, S. 16 f., „Belange des Bodenschutzes/ Munitionsbelastung/Altlasten“, hingewiesen.

Das Plangebiet ist ca. 1,9 ha groß und umfasst in der Flur 16 der Gemarkung Velten ursprünglich das Flurstück 61, nach Parzellierung die Flurstücke 63 bis 93.



Abb. 2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

→ Allgemeine Hinweise zum Grundstückserwerb im Einheimischenmodell

Es werden im **Einheimischenmodell** zu einem vergünstigten Kaufpreis iHv **195,00 €/m²** folgende Flurstücke veräußert:

65 (483 m²), **68** (483 m²), **69** (483 m²), **70** (588 m²), **71** (557 m²), **72** (502 m²), **73** (627 m²), **74** (797 m²), **75** (494 m²), **76** (504 m²), **77** (516 m²), **78** (487 m²), **81** (505 m²), **82** (493 m²), **85** (490 m²), **86** (492 m²), **89** (438 m²), **90** (385 m²), **91** (483 m²), **92** (487 m²).

Folgende Flurstücke werden zu **Marktbedingungen** veräußert:

88 (562 m²), **87** (605 m²), **84** (587 m²), **83** (569 m²), **80** (567 m²), **79** (586 m²), **63** (704 m²), **64** (652 m²), **66** (573 m²), **67** (588 m²).

In der Regel dürfen Grundstücke mit kommunalem Hintergrund nur zum vollen Wert veräußert werden. Die Stadt Velten verfolgt mit dem Einheimischenmodell das Ziel, im Wege der Veräußerung von vergünstigtem Bauland auch für die Teile der Bevölkerung, die auf dem freien Markt kein Baugrundstück erwerben können, die Möglichkeit zur Schaffung von Wohneigentum bereitzustellen. Nach der Richtlinie zum Einheimischenmodell sollen dauerhafte Bindungen der Bewohner an die Stadt Velten ermöglicht werden. Damit verbunden

sind u. a. Maßgaben zur Dauer der Eigennutzung. Der besondere wohnungspolitische Zweck rechtfertigt den Preisnachlass gegenüber dem Marktwert.

In Modifizierung zu Punkt 2b und 3.1.1 der Richtlinie sind der Berechtigung zur Antragstellung gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.05.2024 folgende Einkünfte zugrunde zu legen:

Der Gesamtbetrag der Einkünfte des Antragstellers darf im Durchschnitt der letzten drei Kalenderjahre vor der Antragstellung 60.000 € brutto nicht übersteigen (Einkommensobergrenze). Erfolgt der Erwerb oder die beabsichtigte spätere Nutzung durch Partner, sind die Einkünfte zu addieren. In diesem Fall darf der Gesamtbetrag der Einkünfte 120.000 € brutto nicht übersteigen.

Im Weiteren gelten die Maßgaben der Richtlinie.

Persönliche Angaben der Antragsteller werden ausschließlich im Zusammenhang mit dem Grundstücksvorgang unter Wahrung der Maßgaben der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) verwendet.

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in dieser Beschreibung wurden sorgfältig zusammengestellt. Gleichwohl kann für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben keine Gewähr übernommen werden.

Sämtliche Ansprüche und Rechte wegen Sach- und Rechtsmängeln jedweder Art am Kaufgegenstand werden, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen. Sollte auf dem Kaufgegenstand eine Einfriedung vorhanden sein, so übernimmt der Verkäufer keinerlei Gewähr dafür, dass diese die Grenzen des Kaufgegenstands abbilden.

Der Käufer hat die gesamten Kosten des Grundstückskaufvertrags und seiner Durchführung zu tragen. Wegen der Einheitlichkeit der Grundstückskaufverträge unter zwingender Berücksichtigung der Maßgaben der Richtlinie bietet sich die Beauftragung des von der Regionalentwicklungsgesellschaft Velten mbH zur Beratung herangezogenen Notars Dr. Kai Hawemann in Velten an. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei.

→ **Besondere Hinweise zum Grundstückserwerb im Einheimischenmodell**

In den notariellen Grundstückskaufvertrag sind u. a. die zwingenden Anforderungen aus der Richtlinie zum Einheimischenmodell und dem städtebaulichen Vertrag aufzunehmen:

- Der Antragsteller erkennt mit Annahme des Baugrundstücks die bei Erwerb gültigen Richtlinien der Stadt Velten zur Vergabe von Baugrundstücken im Einheimischenmodell in allen Teilen als verbindlich an (s. Nr. 5 der Richtlinie).
- Die vertragliche Bindefrist beträgt standardmäßig 15 Jahre; ggf. kommt eine längere Bindefrist in Betracht wegen einer besonders hohen Kaufpreisvergünstigung oder sonstiger außergewöhnlicher Umstände (s. Nr. 4 lit. b der Richtlinie).
- Das Wohngebäude muss innerhalb einer Frist von 4 Jahren nach notarieller Beurkundung bezugsfertig mit Außenputz erstellt werden (s. Nr. 4 lit. c der Richtlinie; § 5 Städtebaulicher Vertrag).
- Der Antragsteller hat das Gebäude binnen drei Monaten ab Bezugsfertigkeit zu beziehen und während der verbleibenden Bindefrist ausschließlich selbst und/oder durch privilegierte Bewohner zu bewohnen, Einzelheiten s. Nr. 4 lit. d der Richtlinie.

- Bei Wegfall der Verkaufsvoraussetzungen vor Bebauung aus Gründen, die der Erwerber zu vertreten hat, ist das Grundstück ohne Kosten zum tatsächlich gezahlten Kaufpreis an den Verkäufer zurückzübertragen (s. Nr. 4 lit. e der Richtlinie).
- Der Stadt Velten/Regionalentwicklungsgesellschaft Velten mbH steht ein Wiederkaufsrecht zu bei Verstößen gegen einzelne Verpflichtungen des Käufers einschließlich dinglicher Sicherung durch Eintragung im Grundbuch (s. Nr. 4 lit. f, h und i der Richtlinie).
- Der Stadt Velten/Regionalentwicklungsgesellschaft Velten mbH steht ein Wahlrecht zu zwischen der Ausübung des Wiederkaufsrechts oder Ersatz der Kaufpreisermäßigung mit den in der Richtlinie aufgeführten Details u. a. zum Wiederkaufspreis (s. Nr. 4 lit. g der Richtlinie).
- Die Vermietung von mehr als einem Drittel der Immobilie in den ersten 10 Jahren der Vertragslaufzeit ist nur aus wichtigem Grund zulässig, sie bedarf zwingend der Zustimmung der Stadt Velten/Regionalentwicklungsgesellschaft Velten mbH (s. Nr. 4 lit. j der Richtlinie).
- Beim Termin zur notariellen Beurkundung des Kaufvertrages hat die endgültige ausführliche Bankfinanzierung vorzuliegen (s. Nr. 5 der Richtlinie).
- Der Käufer hat zu erklären, dass neben dem angegebenen Einkommen kein weiteres Vermögen vorhanden ist und falsche Angaben zur Auflösung des Vertrags und zu einer Anzeige wegen Betruges führen (s. Nr. 6 der Richtlinie).
- Die Stadt Velten/Regionalentwicklungsgesellschaft Velten mbH sind verpflichtet, die ihnen eingeräumten Rechte nach billigem Ermessen und unter Berücksichtigung der Grundsätze von Treu und Glauben auszuüben (s. Nr. 6 der Richtlinie).
- Der Käufer ist verpflichtet, gegenüber der Stadt Velten/Regionalentwicklungsgesellschaft Velten mbH zu belegen, dass gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 57 wasser- und luftdurchlässige Materialien verwendet wurden (s. § 4 Abs. 2 Städtebaul. Vertrag).
- Der Käufer stellt die Stadt Velten/Regionalentwicklungsgesellschaft Velten mbH im Wege eines Vertrages zugunsten Dritter in Bezug auf Sanierungs- und Ausgleichsansprüche gem. Bundes-Bodenschutzgesetz frei und gibt diese Verpflichtung bei Weiterveräußerung einschl. Perpetuierungsklausel an zukünftige Erwerber weiter (s. § 13 Abs. 4 Städtebaul. Vertrag).

Die Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, verbindlich sind die Maßgaben der Richtlinie.

→ **Antragstellung und Verfahren zum Grundstückserwerb im Rahmen des Einheimischenmodells**

1. Für die Bewerbung zum Erwerb des vergünstigten Grundstücks im Einheimischenmodell ist das Antragsformular vollständig auszufüllen und zu unterschreiben.
2. Dem Antragsformular sind die erforderlichen Nachweise vollständig beizufügen. Unvollständig eingereichte Anträge können ausgeschlossen werden.
3. In dem Antragsformular kann ein Wunschgrundstück benannt werden. Ein Anspruch auf Zuordnung eines bestimmten Grundstücks besteht nicht.
4. Die Unterlagen sind in einem verschlossenen Umschlag wie folgt zu übermitteln:

Regionalentwicklungsgesellschaft Velten mbH

z. H. Herrn Adam Landgraf

Breite Straße 16

16727 Velten

5. Die vollständigen Unterlagen müssen bis zum 31.10.2026 bei der Regionalentwicklungsgesellschaft Velten mbH, Breite Straße 16, 16727 Velten, eingegangen sein.