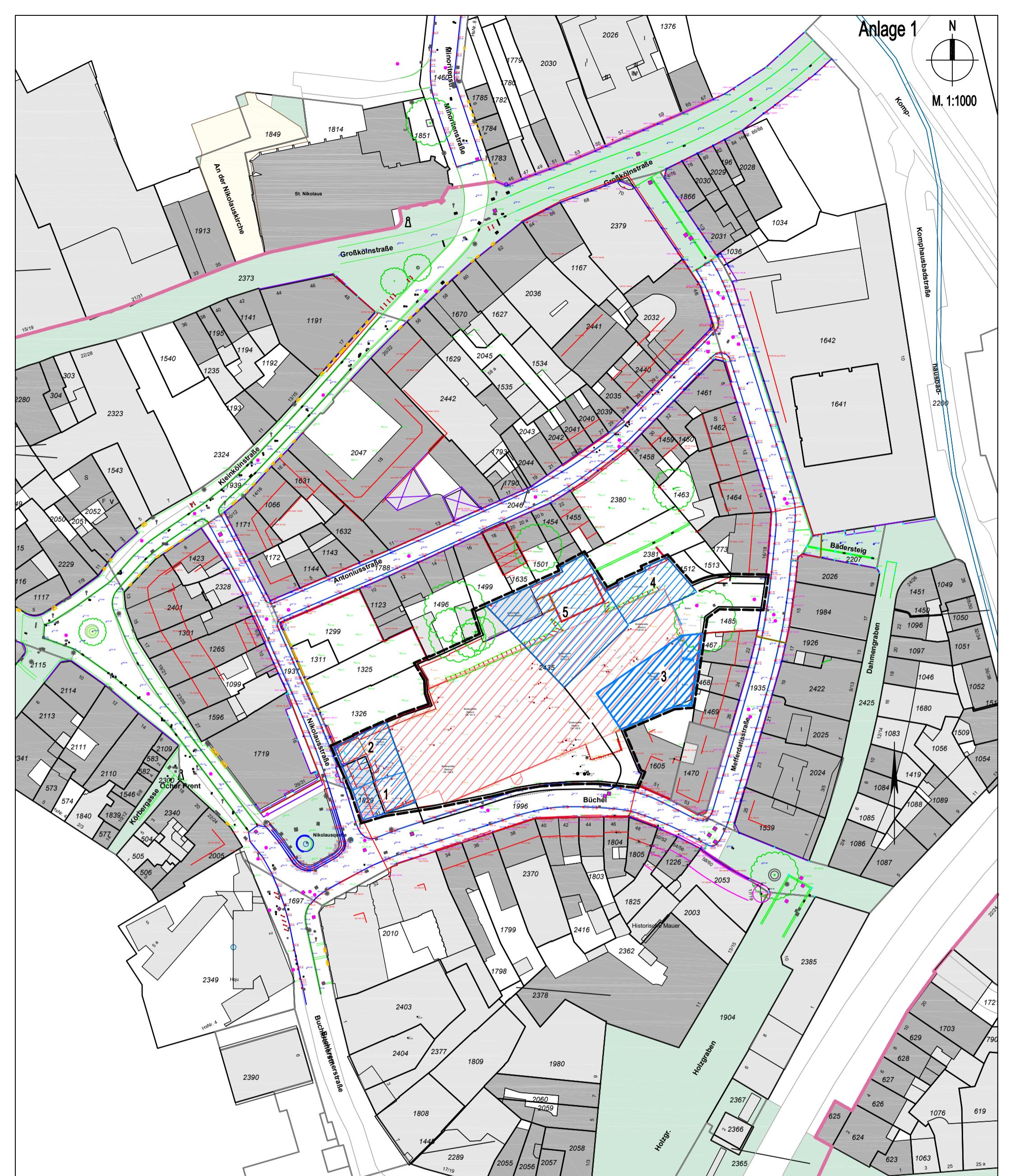


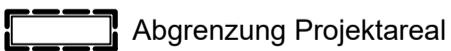
M. 1:1000



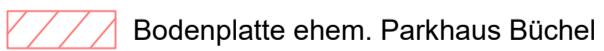
Legende



Bestandsgebäude



Abgrenzung Projektareal



Bodenplatte ehem. Parkhaus Büchel



1 Baufeld

Projekt:
Konzeptverfahren
Baufeld 3
im Altstadtquartier Büchel

Plan:

Lageplan 1. Ausbaustufe mit Baufelder



PROBIOTEC GmbH
Schillingsstraße 333
52355 Düren
Tel.:
Fax:
Mail:
c.schwieters@weyer-gruppe.com

Weyer-gruppe

Auftraggeber: SEGA
Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen
GmbH & Co. KG
Mefferdatisstr. 16-18, 52062 Aachen

Ind.	Datum	Änderung	geändert
1			Schwieters
2			
3			

Maßstab:

1 : 1000

Bearbeiter:

SCH.

Datum:

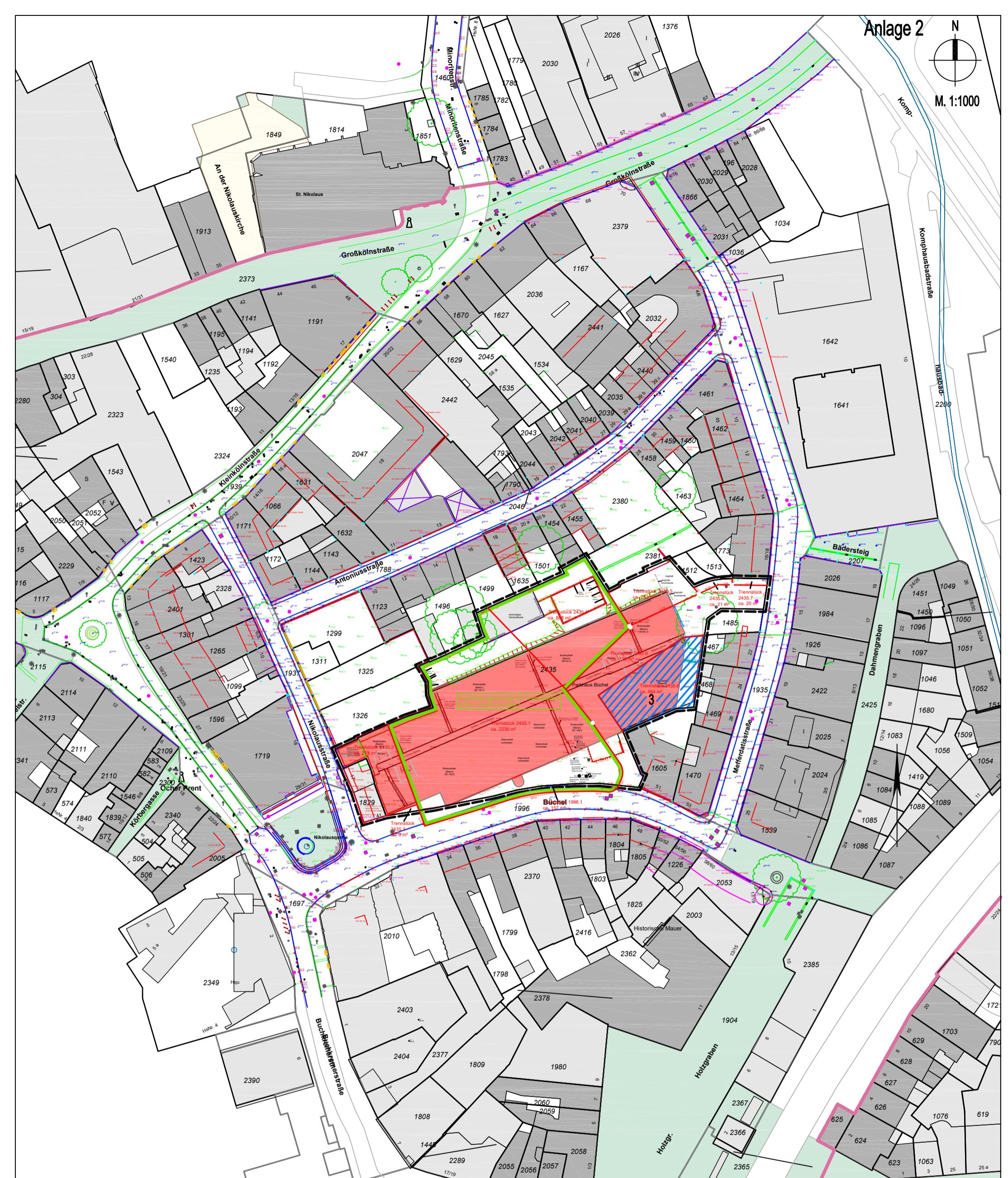
Oktober 2025

Zeichnungsnr.:

L01.00

Plangröße:

A3 297/420



Projekt:

Konzeptverfahren
Baufeld 3
im Altstadtquartier Büchel

Plan:

Lageplan Projektareal mit Baufeld 3



PROBIOTEC GmbH
Schillingsstraße 333
52355 Düren

Tel.:
Fax:
Mail:
c.schwieters@weyer-gruppe.com

Weyer-gruppe

Zeichnungsnr.: L02.00

Auftraggeber: SEGA
Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen
GmbH & Co. KG
Mefferdatisstr. 16-18, 52062 Aachen

Ind.	Datum	Änderung	geändert
1			
2			
3			

Maßstab:

1 : 1000

Bearbeiter:

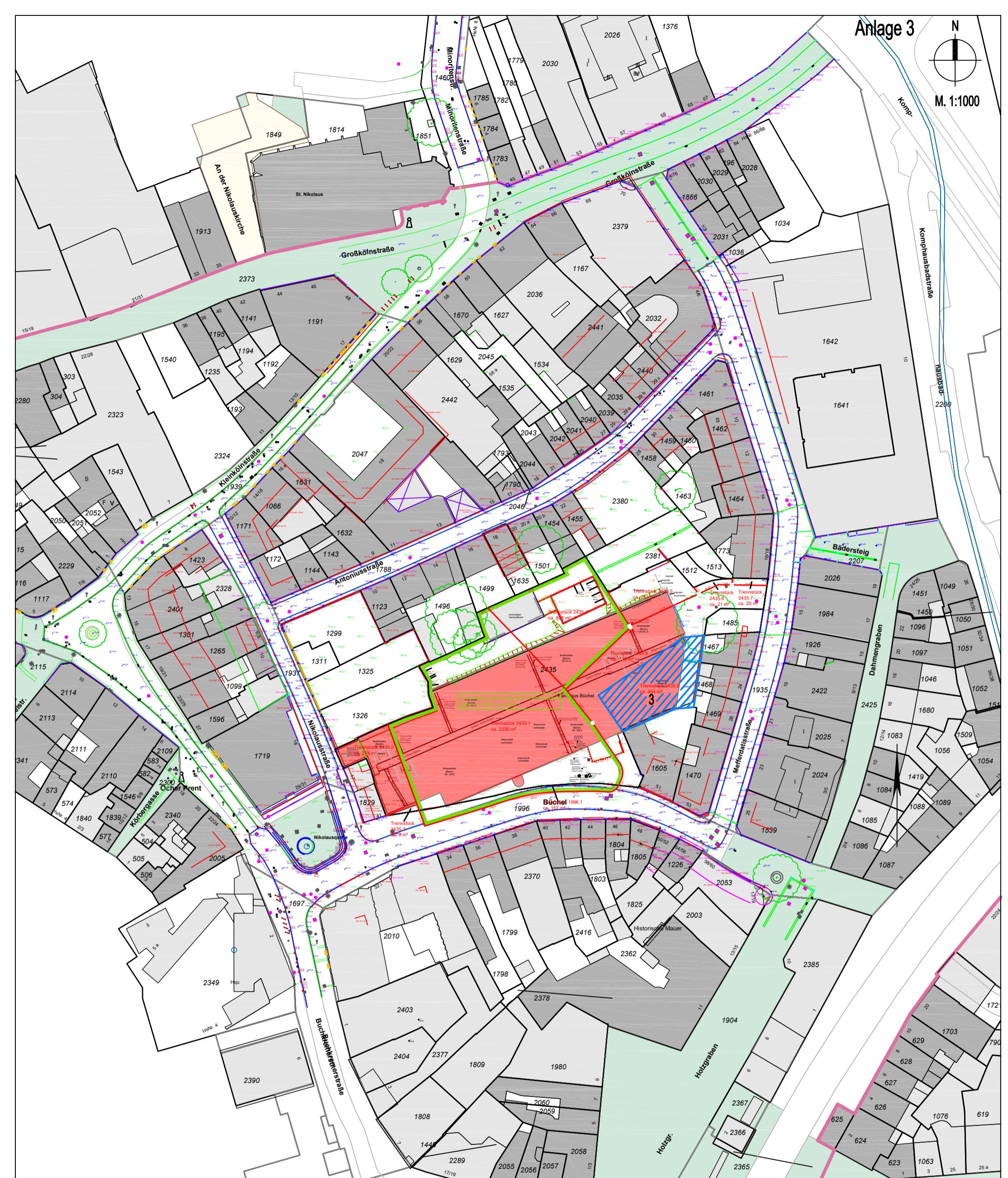
SCH.

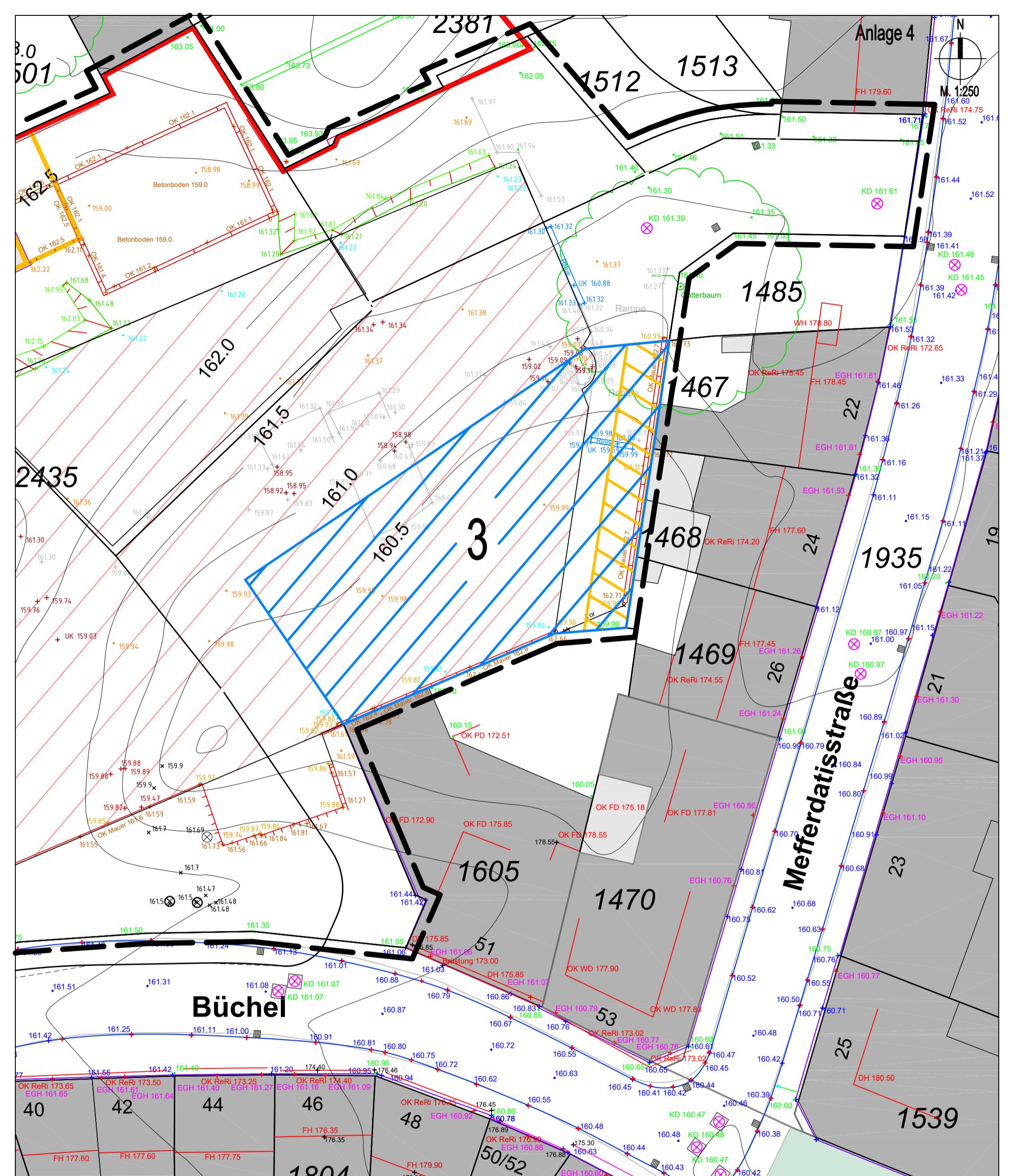
Datum:

Oktober 2025

Plangröße:

A3 297/420





Legende

Bestandsgebäude

Abgrenzung Projektareal

Mit Wegerecht belastete Fläche

Bodenplatte ehem. Parkhaus Büchel

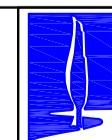
Baufeld 3

Höhenlinien

Projekt: Konzeptverfahren
Baufeld 3
im Altstadtquartier Büchel

Plan:

Lageplanausschnitt Istzustand mit Höhenlinien Baufeld 3



PROBIOTEC GmbH
Schillingsstraße 333
52355 Düren
Tel.:
Fax:
Mail:
c.schwitters@weyer-gruppe.com

Weyer-gruppe

Schillingsstraße 333

52355 Düren

Tel.:

Fax:

Mail:

c.schwitters@weyer-gruppe.com

PROBIOTEC GmbH

Schillingsstraße 333

52355 Düren

Tel.:

Fax:

Mail:

c.schwitters@weyer-gruppe.com

Weyer-gruppe

Schillingsstraße 333

52355 Düren

Tel.:

Fax:

Mail:

c.schwitters@weyer-gruppe.com

PROBIOTEC GmbH

Schillingsstraße 333

52355 Düren

Tel.:

Fax:

Mail:

c.schwitters@weyer-gruppe.com

Weyer-gruppe

Schillingsstraße 333

52355 Düren

Tel.:

Fax:

Mail:

c.schwitters@weyer-gruppe.com

PROBIOTEC GmbH

Schillingsstraße 333

52355 Düren

Tel.:

Fax:

Mail:

c.schwitters@weyer-gruppe.com

Weyer-gruppe

Schillingsstraße 333

52355 Düren

Tel.:

Fax:

Mail:

c.schwitters@weyer-gruppe.com

PROBIOTEC GmbH

Schillingsstraße 333

52355 Düren

Tel.:

Fax:

Mail:

c.schwitters@weyer-gruppe.com

Weyer-gruppe

Schillingsstraße 333

52355 Düren

Tel.:

Fax:

Mail:

c.schwitters@weyer-gruppe.com

PROBIOTEC GmbH

Schillingsstraße 333

52355 Düren

Tel.:

Fax:

Mail:

c.schwitters@weyer-gruppe.com

Weyer-gruppe

Schillingsstraße 333

52355 Düren

Tel.:

Fax:

Mail:

c.schwitters@weyer-gruppe.com

Weyer-gruppe

Schillingsstraße 333

52355 Düren

Tel.:

Fax:

Mail:

c.schwitters@weyer-gruppe.com

Weyer-gruppe

Schillingsstraße 333

52355 Düren

Tel.:

Fax:

Mail:

c.schwitters@weyer-gruppe.com

Weyer-gruppe

Schillingsstraße 333

52355 Düren

Tel.:

Fax:

Mail:

c.schwitters@weyer-gruppe.com

Weyer-gruppe

Schillingsstraße 333

52355 Düren

Tel.:

Fax:

Mail:

c.schwitters@weyer-gruppe.com

Weyer-gruppe

Schillingsstraße 333

52355 Düren

Tel.:

Fax:

Mail:

c.schwitters@weyer-gruppe.com

Weyer-gruppe

Schillingsstraße 333

52355 Düren

Tel.:

Fax:

Mail:

c.schwitters@weyer-gruppe.com

Weyer-gruppe

Schillingsstraße 333

52355 Düren

Tel.:

Fax:

Mail:

c.schwitters@weyer-gruppe.com

Weyer-gruppe

Schillingsstraße 333

52355 Düren

Tel.:

Fax:

Mail:

c.schwitters@weyer-gruppe.com

Weyer-gruppe

Schillingsstraße 333

52355 Düren

Tel.:

Fax:

Mail:

c.schwitters@weyer-gruppe.com

Weyer-gruppe

Schillingsstraße 333

52355 Düren

Tel.:

Fax:

Mail:

c.schwitters@weyer-gruppe.com

Weyer-gruppe

Schillingsstraße 333

52355 Düren

Tel.:

Fax:

Mail:

c.schwitters@weyer-gruppe.com

Weyer-gruppe

Schillingsstraße 333

52355 Düren

Tel.:

Fax:

Mail:

c.schwitters@weyer-gruppe.com

Weyer-gruppe

Schillingsstraße 333

52355 Düren

Tel.:

Fax:

Mail:

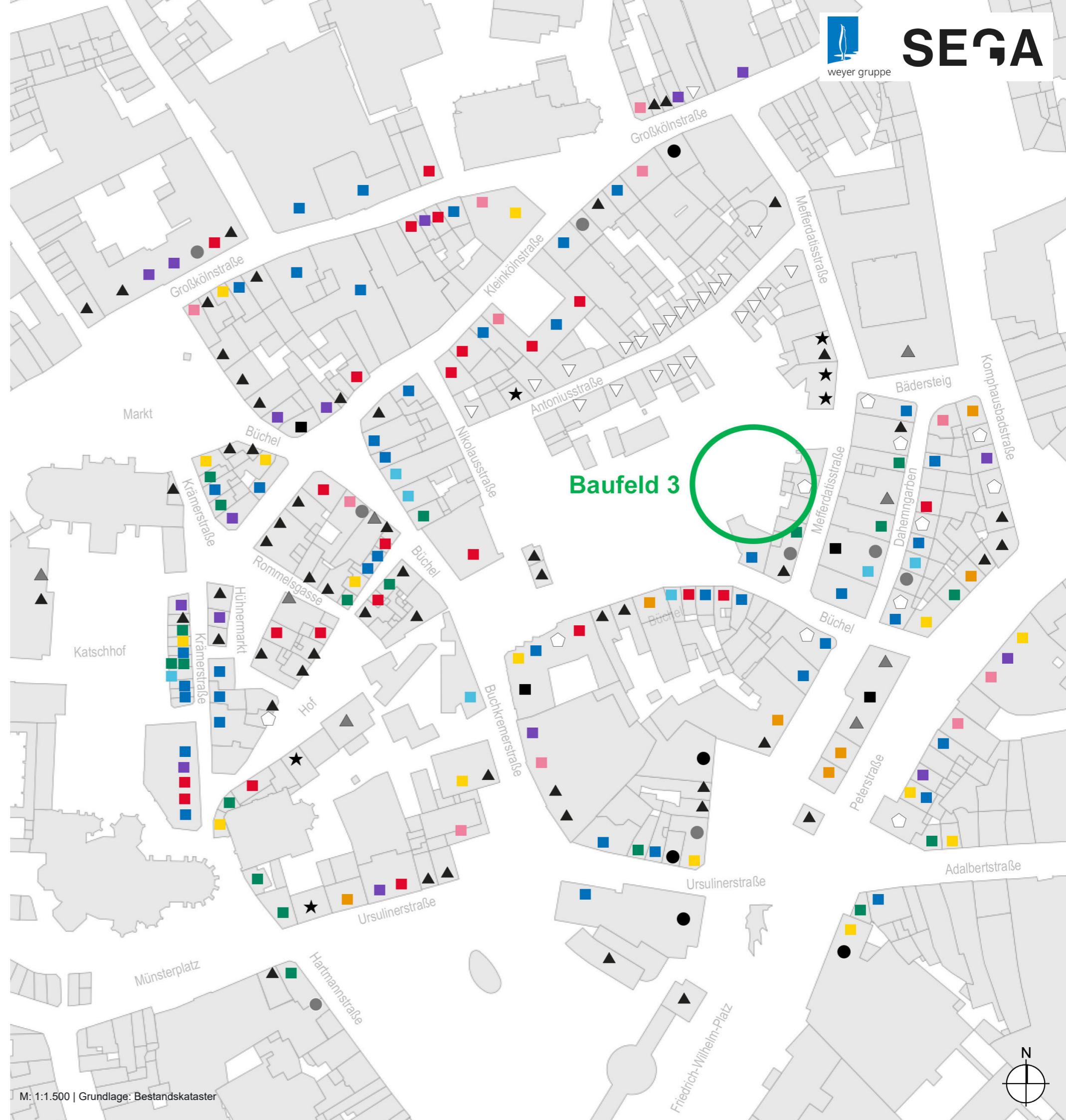
Anlage X: Gewerbliche Nutzungen

rund um das Baufeld 3



SEGA

WARENGRUPPEN / NUTZUNGEN	Anzahl
EINZELHANDEL	140
▪ Lebensmittel	19
▪ Backwaren allgemein	5
▪ Printen	6
▪ Feinkost	3
▪ Kiosk	1
▪ Kaffee / Tee	2
▪ Lebensmittel allgemein	2
▪ Beauty & Gesundheit	16
▪ Kosmetikprodukte	10
▪ Nahrungsergänzungsmittel	1
▪ Apotheke	1
▪ Brillen	2
▪ Hörgeräte	2
▪ Mode	42
▪ Damenmode	15
▪ Herrenmode	1
▪ Second Hand-Mode	3
▪ Sportbekleidung	2
▪ Karnevalsbekleidung	2
▪ Schuhe	9
▪ Strümpfe	1
▪ Bekleidung allgemein	9
▪ Schmuck & Uhren	15
▪ Schmuck	13
▪ Uhren	2
▪ Elektronik & Fotozubehör	7
▪ Computerzubehör	1
▪ Mobilfunk	5
▪ Fototechnik	1
▪ Freizeit	11
▪ Bücher	3
▪ Künstler- / Bürobedarf	1
▪ Koffer / Rucksäcke	1
▪ Sportgeräte	3
▪ Waffen	1
▪ Musikinstrumente	1
▪ Pfeifen / Tabak	1
▪ Kinder	7
▪ Kindermode	6
▪ Babyausstattung	1
▪ Wohnen	23
▪ Möbel	8
▪ Wohnaccessoires	7
▪ Antiquitäten	1
▪ Stoffe	1
▪ Haushaltswaren	3
▪ Haushaltgeräte	3
GASTRONOMIE / KULTUR	92
▪ Gastronomie	57
▪ Restaurant	23
▪ Bar	11
▪ Café	14
▪ Eiscafé	4
▪ Fast Food-Restaurant	1
▪ Imbiss	1
▪ Essenslieferdienst	2
▪ Bubble Tea-Lokal	1
▪ Vergnügungsstätten	23
▪ Vergnügungsstätten	23
▪ Hotel	4
▪ Hotel	4
▪ Kultur	8
▪ Museum / Galerie / Kunst	8
DIENSTLEISTUNGEN	24
▪ Kosmetikdienstleistungen	11
▪ Friseur	9
▪ Kosmetikstudio	2
▪ Finanzdienstleistungen	5
▪ Bank	4
▪ Immobilienmakler	1
▪ weitere Dienstleistungen	8
▪ Reisebüro	6
▪ Fahrschule	1
▪ Bestattungen	1
SOZIALES	6
▪ soziale Einrichtungen	6
▪ soziale Einrichtungen	6
gesamt:	262



Optionsvertrag

zwischen

der Städtischen Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH & Co. KG (SEGA), Büchel 58-/60, 52062 Aachen, vertreten durch ihre persönlich haftende Gesellschafterin, die Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen Verwaltungs-GmbH, diese wiederum vertreten durch ihren Geschäftsführer, Herrn Christoph Vogt

-nachfolgend: SEGA genannt-

und

XXX

-nachfolgend: XXX genannt-

Präambel

1. Die Stadt Aachen hat im Jahr 2019 u. a. durch den Erwerb des Grundstücks des vormaligen Parkhauses Büchel in der Innenstadt Aachens die Initiative für die Entwicklung des Altstadtquartiers Büchel übernommen. Zu diesem Zweck ist die SEGA als hundertprozentige städtische Tochtergesellschaft gegründet worden. Die seitens der Stadt Aachen erworbenen Grundstücke sind in das Eigentum der SEGA übergegangen. 2019 hat die SEGA die Federführung für die Entwicklung dieses Quartiers übernommen.

Das Altstadtquartier Büchel liegt inmitten der Aachener Altstadt in unmittelbarer Nähe der UNESCO-Welterbestätte Aachener Dom. Das in der Mitte des Quartiers befindliche Parkhaus ist zwischenzeitlich bis auf die Bodenplatte und einigen weiteren Bauteilen mit sichernden Funktionen abgerissen worden. Auf der durch den Abriss geschaffenen Freifläche des ehemaligen Parkhauses soll eine innerstädtische Grünfläche („OFFENE WIESE“) geschaffen werden, die von neu zu errichtenden Hochbauten eingefasst wird.

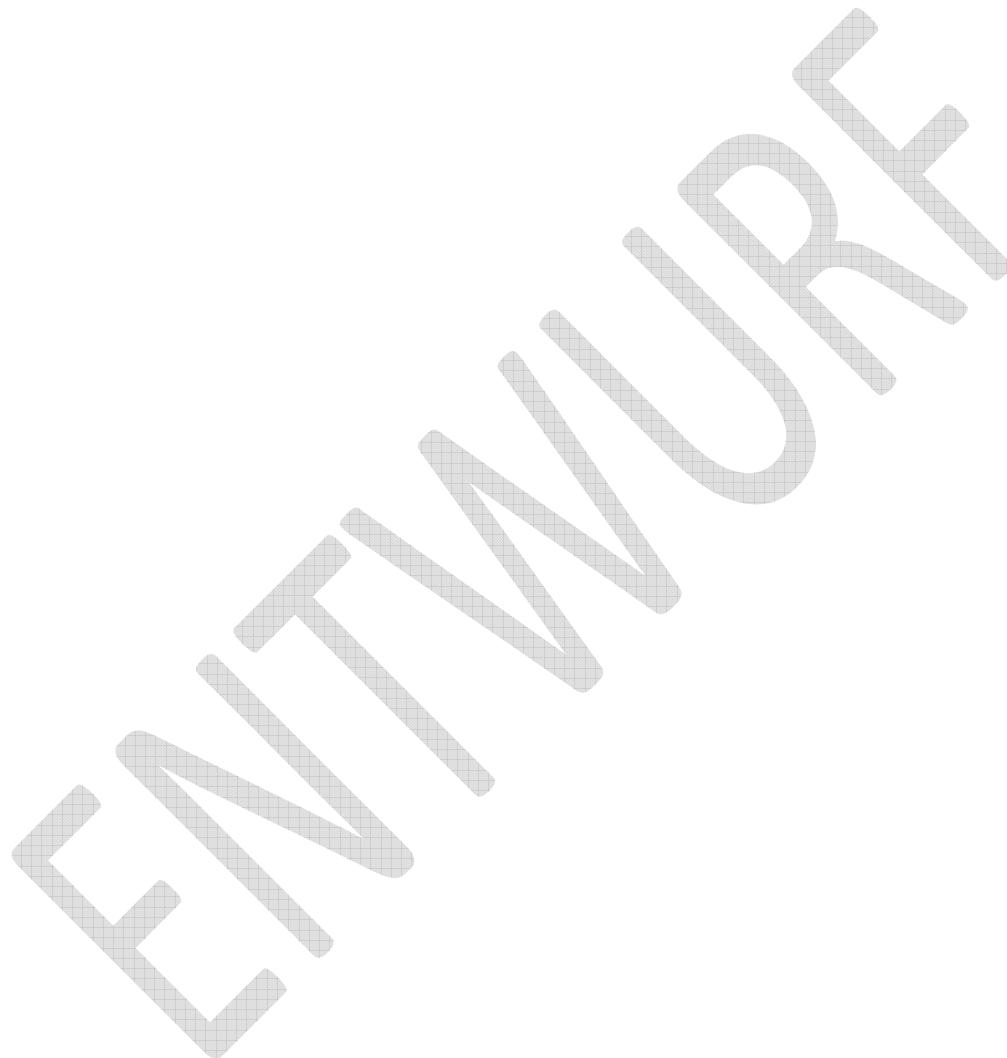
Ziel ist die Wiedernutzung und städtebauliche Inwertsetzung des Areals. Durch eine attraktive Grün- und Freifläche soll ein zentraler Ort mit Aufenthaltsqualität geschaffen und ein Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas geleistet werden. Einrahmend sollen neue Hochbauten entstehen, die den Anforderungen an modernes Wohnen, Arbeiten und der Wissensvermittlung gerecht werden.

2. Die SEGA hat im Rahmen eines Konzeptverfahrens einen transparenten Wettbewerb für den Erwerb und die Nutzung des Grundstücks Baufeld 3 (Baustein „Ausblick“) eröffnet. Im Rahmen des Wettbewerbs wurde ein geeignete*r Projekt- und Vertragspartner*in gesucht, der*die mit seinem*ihrer Nutzungskonzept für die Nutzungen Gewerbe und Wohnen für das Grundstück Baufeld 3 einen wichtigen Beitrag für die Etablierung von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen sicherstellt.

Das Nutzungskonzept des*der **XXX** in Verbindung mit dem angebotenen Preis für das Erbbaurecht/Kaufvertrag konnte sich im Wettbewerb des Konzeptverfahrens durchsetzen. Wie im Konzeptverfahren in Aussicht gestellt und in Gesprächen zwischen den Vertragsparteien im Rahmen des Konzeptverfahrens erörtert, schließt sich nun der Abschluss eines Optionsvertrages an, um die rechtlichen Rahmenbedingungen für den weiteren Planungsprozess, den beabsichtigten Abschluss

eines Erbbaurechtsvertrages/Kaufvertrages und die anstehende Realisierung des Projektes zu konkretisieren und zu vereinbaren

3. Dies vorausgeschickt, schließen die Parteien den nachfolgenden Vertrag, der der schriftlichen Fixierung und Dokumentation des weiteren Verfahrensablaufs bis hin zur notariellen Beurkundung des Erbbaurechtsvertrags/Kaufvertrages dient.



§ 1 Vorhaben/Vertragsgegenstand

- (1) XXX beabsichtigt auf dem Grundstück

Gemarkung Aachen, Flur 83, Flurstück 2454

auf einer Fläche von 464 m² das Vorhaben "XXX" zu realisieren (Anlage 1 Grundstücksplan).

- (2) Gegenstand dieses Vertrages ist neben der Konkretisierung des im Rahmen des vorausgegangenen Konzeptverfahrens abgegebenen Konzeptes der XXX, auch die Schaffung der Voraussetzungen zur Übertragung des unter Abs. 1 genannten Grundstücks von der SEGA an XXX.

Zu diesem Zweck verpflichtet sich XXX gegenüber der SEGA, ihr*sein Vorhaben einschließlich der Erschließungsmaßnahmen auf dem Grundstück zu entwickeln und herzustellen. Hierbei sind die öffentlich-rechtlichen Vorschriften sicherzustellen sowie der dinglichen Sicherung eines Wegerechts zu berücksichtigen.

Hierzu wird XXX zunächst durch ein geeignetes Architektur-/Ingenieurbüro eine Objektplanung für neu zu errichtende Gebäude nach den Vorgaben der HOAI 2021 erarbeiten lassen und der auf dieser Grundlage erstellte Bauantrag für die Baumaßnahmen wird bis spätestens XX bei der Baugenehmigungsbehörde eingereicht. Die öffentliche Erschließung im öffentlichen Raum wird XXX bis zur Grundstücksgrenze zur Verfügung gestellt. Die üblichen (Haus-) Anschlusskosten, die von dem Träger der Ver- und Entsorgung erhoben werden, trägt XXX. Art und Umfang der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen ergeben sich aus § 5 Abs. 3 dieses Vertrages.

Unter Berücksichtigung des Nutzungskonzeptes und der Inhalte dieses Vertrages werden die Vertragsparteien den Erbbaurechtsvertrag/Kaufvertrag für das unter Abs. 1 genannte Grundstück verhandeln.

Die SEGA erklärt sich bereit, nach Erbringung der vorstehend genannten Leistungen durch XXX und dem erfolgreichen Abschluss der Verhandlungen über den Erbbaurechtsvertrag/Kaufvertrag für das Grundstück an XXX ein Erbbaurecht zu bestellen/einen Kaufvertrag zu schließen. Im Gegenzug erklärt sich XXX bereit, für die

Einräumung eines Erbbaurechtes für die Dauer von XX Jahren einen Erbbauzins in Höhe von jährlich XXX € zu zahlen/mit Abschluss des Kaufvertrages einen Kaufpreis von XXX € zu zahlen. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass der Erbbaurechtsvertrag/Kaufvertrag so gestaltet wird, dass die Zahlung des jährlichen Erbbauzinses in Höhe von XXX € unverzüglich nach Abschluss und notarieller Beurkundung des Erbbaurechtsvertrags erfolgt/der Kaufpreis für den Erwerbs des Grundstücks nach den Fälligkeitsregeln des Grundstückskaufvertrages erfolgt.

- (3) Die SEGA übernahm bei Übereignung der Fläche gemäß (1) die Verpflichtung zur Schaffung von Ersatzwohnraum im Umfang von 256,62 m² gegenüber der Stadt Aachen. Die Parteien sind sich darüber einig, dass im Erbbaurechtsvertrag/Kaufvertrag gemäß (2) XXX die Verpflichtung zur Schaffung von Ersatzwohnraum im Umfang von 256,62 m² gegenüber der Stadt Aachen übernimmt und den Ersatzwohnraum auf der Fläche gemäß (1) herstellt.
- (4) Die Vertragsparteien halten sich bis zum XXX an diese Vereinbarung gebunden. In diesem Zeitraum wird die SEGA das in Rede stehende Grundstück nicht an Dritte veräußern und Dritten auch kein Erbbaurecht an dem Grundstück einräumen.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

- (1) Maßgebend für Art und Umfang der jeweils übernommenen Verpflichtungen sind insbesondere die folgenden Vertragsbestandteile:
 - a) die Bestimmungen dieses Vertrages
 - b) Lageplan Grundstück (Anlage 1)
 - c) Unterlagen Konzeptverfahren, Aufgabenstellung nebst Anlagen (Anlage 2)
 - d) Konzept vom XX.XX.XXXX mit Konzeptpräsentation vom XX.XX.XXXX (Anlage 3)
- (2) Den Vertragsparteien ist bekannt, dass die Stadt Aachen den Bebauungsplan Nr. 999S – Altstadtquartier Büchel Süd - aufstellt, in dessen Geltungsbereich auch das in § 1 Abs. 1

genannte Grundstück fällt. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans ist im Jahr 2026 zu rechnen. Die SEGA verpflichtet sich, XXX regelmäßig über den Stand des Bauleitplanverfahrens und die beabsichtigten planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und Eckpunkte zu informieren und etwaige Auswirkungen auf das Konzept und den architektonischen Entwurf zeitnah abzustimmen.

XXX ist bekannt, dass im Rahmen der Erstellung und Fortschreibung der Planung zur Realisierung des Projektes und bei der späteren Realisierung die Anforderungen des Bodendenkmalschutzes, des Thermalwasserschutzes sowie eines möglichen zukünftigen Sanierungsgebietes Altstadtquartier Büchel zu beachten sind.

§ 3 Leistungen

- (1) XXX hat auf Grundlage dieses Vertrages die nachstehenden Leistungen auf eigenes Risiko und Kosten vorzubereiten und durchzuführen. Hierbei gelten die zwischen den Vertragsparteien abgestimmten Durchführungs- und Realisierungszeiten als verbindlich festgelegt. Erforderliche Terminverschiebungen sind einvernehmlich zwischen den Vertragsparteien abzustimmen.

Lfd. Nr.	Leistung	Zeitplan
1.	Erstellung der erforderlichen Planungsleistungen gemäß HOAI 2021, insbesondere Vorentwurfsplanung und Entwurfsplanung durch XXX mit geeignetem Architektur-/Ingenieurbüro in enger Zusammenarbeit mit SEGA Abschluss Entwurfsplanung	
2.	Konkretisierung/Detaillierung der Entwurfsplanung durch XXX in Zusammenarbeit mit SEGA und Stadt Aachen	
3.	Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 999S	
4.	Vorlage Finanzierungszusage der finanziierenden Bank durch XXX	

5.	Erstellung Genehmigungsplanung nach HOAI 2021 und Einreichung Bauantrag bei der Baugenehmigungsbehörde für die Errichtung der Bebauung	
6.	Abschluss Erbbaurechtsvertrag/Kaufvertrag	
7.	Baubeginn	
8.	Fertigstellung	

- (2) Sofern die vorstehenden Leistungen durch die XXX nicht oder nicht termingerecht erbracht werden, informiert XXX unverzüglich die SEGA unter schriftlicher Mitteilung der entsprechenden Gründe sowie der Auswirkungen auf den weiteren Zeitplan.

§ 4 Vertiefung des Konzeptes

- (1) Die Vertragsparteien vereinbaren, dass sie gemeinsam das Konzept (Anlage 3) bis zum Abschluss der Genehmigungsplanung im Hinblick auf die planerischen Aspekte und bis zum Abschluss des Erbbaurechtsvertrages/Kaufvertrages hinsichtlich der Nutzung der Wohn-/Gewerbeeinheiten gemeinsam vertiefen und weiterentwickeln werden
- (2) Sofern es aus Sicht der Vertragsparteien erforderlich ist, werden Zwischenschritte bei der Vertiefung und Konkretisierung des Konzepts im gegenseitigen Einvernehmen als Nachtrag zu diesem Optionsvertrag vereinbart. Für die Entwurfsplanung sind die zu diesem Zeitpunkt erkennbaren künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 999S – Altstadtquartier Büchel Süd zu berücksichtigen. Für die Genehmigungsplanung sind die Festsetzungen des in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 999S – Altstadtquartier Büchel Süd zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind ggf. die Inhalte des mit der Stadt Aachen abzuschließenden städtebaulichen Vertrages (z.B. bzgl. Mobilitätskonzept) zu beachten.

§ 5 Mitwirkungspflicht SEGA

- (1) Die SEGA wird nach schriftlicher Aufforderung durch XXX die ihr zur Verfügung stehenden oder von ihr aufgrund der Eigentümerinnenstellung zu beschaffenden Unterlagen (z.B. Grundbuchauszüge, Gutachten, Lagepläne usw.) kostenlos zur Verfügung stellen.

- (2) Für den Fall, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 999S – Altstadtquartier Büchel Süd seitens der Stadt Aachen Gutachten eingeholt werden (z.B. Baugrund, Entwässerung, Emissionswerte usw.) wird sich die SEGA bemühen, darauf hinzuwirken, dass diese Unterlagen XXX zur Verfügung gestellt werden. Gleiches gilt für Studien, die der SEGA vorliegen, z.B. Mobilitätskonzept sowie Stadtklima und Thermalwasser/Wassernutzung.

- (3) Die öffentliche Ersterschließung des Grundstücks wird durch die SEGA und die Stadt Aachen durchgeführt. Erschließungsbeiträge für die Ersterschließung gemäß BauGB trägt die SEGA. Sofern XXX Adressat eines Erschließungsbeitragsbescheides ist, erstattet die SEGA den gezahlten Erschließungsbeitrag an XXX. Darüber hinaus stellt die SEGA die weitere Medienerschließung mit Trinkwasser, IT und Gas oder Fernwärme im üblichen Maß bis an die Grenze des in §1 Abs.1 bezeichneten Grundstücks sicher und trägt die insoweit anfallenden Kosten. Davon unberührt bleiben die üblichen (Haus-)Anschlusskosten, die von den Trägern der Ver- und Entsorgung erhoben werden, diese trägt XXX. Schlussendlich übernimmt die SEGA die gesamte Koordination der Quartiersentwicklung und steht als Ansprechpartnerin bei Schnittstellen zwischen den Entwicklungen der unterschiedlichen Projekte zur Verfügung.

- (4) Gemeinschaftliches Ziel der Parteien ist die Etablierung eines lebendigen, urbanen Stadtquartiers, das mit einer qualitätvollen Freianlage, qualitätvoller Architektur und einem attraktiven Nutzungsmix für Belebung und soziale Kontrolle sorgt. Es ist den Parteien bekannt und bewusst, dass sie Maßnahmen, die der öffentlichen Hand als Träger hoheitlicher Gewalt oder deren Organisationshoheit vorbehalten sind, weder beeinflussen noch deren Umsetzung vereinbaren können.

§ 6 Haftung

- (1) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass XXX das Risiko der erfolgreichen Durchführung und Umsetzung der in § 3 genannten Leistungen alleinig trägt.

- (2) Bei einer Nichtumsetzung der Leistungen gemäß § 3 Abs. 1, egal aus welchem Grund, besteht kein Anspruch XXX gegenüber der SEGA auf Schadensersatz, Aufwendungsersatz o.Ä. Dies gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit.

§ 7 Betretungsrecht

- (1) XXX sowie von ihr beauftragte Personen sind berechtigt, das Grundstück gemäß § 1 Abs. 1 nach Vereinbarung eines Termins mit der SEGA auf eigenes Risiko zu betreten und zu besichtigen. Eingriffe in die Bodenverhältnisse sind nur nach Abstimmung mit der SEGA zulässig.
- (2) Ein Recht zur Nutzung des Grundstücks vor Abschluss des Erbbaurechtsvertrags/Kaufvertrags steht der XXX nicht zu. Mit der Bebauung oder bauvorbereitenden Maßnahmen darf erst nach Abschluss des notariellen Erbbaurechtsvertrags/Kaufvertrags begonnen werden.

§ 8 Erbbaurechtsvertrag

Hinweis: ggf. alternativ Regelung bei Abschluss eines Grundstückskaufvertrages

- (1) Die SEGA räumt XXX mit Abschluss dieses Vertrages die Option ein, für das in § 1 Abs. 1 bezeichnete Grundstück zum Zwecke der Realisierung des Nutzungskonzeptes und auf Grundlage der Leistungen gemäß § 3 ein Erbbaurecht mit einer Laufzeit von XX Jahren zu bestellen. Grundlage für die Vertragsverhandlungen zum Abschluss des notariellen Erbbaurechtsvertrages ist der Angebotspreis gemäß Nutzungskonzept (**Anlage 3** dieses Vertrages). Die Vertragsverhandlungen beginnen auf Bitten einer Vertragspartei.
- (2) Die SEGA weist bereits jetzt darauf hin, dass insbesondere hinsichtlich der Umsetzung des eingereichten Konzeptes der Erbbaurechtsvertrag Regelungen zur Bebauung und Nutzung im Sinne einer Bauverpflichtung und einer Fristsetzung enthalten wird, sowie Absicherungen zugunsten der SEGA in Form von Rückübertragungsregelungen (Heimfall).
- (3) Bei Änderungen des Nutzungskonzeptes aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 999S – Altstadtquartier Büchel Süd stimmen sich die Vertragsparteien umgehend ab, ob und unter welchen Voraussetzungen die Realisierung des Projektes noch möglich und sinnvoll ist.
- (4) Durch diesen Optionsvertrag übernimmt die SEGA keine Verpflichtung, ein Erbbaurecht an dem Grundstück gemäß § 1 Abs. 1 an XXX zu bestellen. Die endgültige Entscheidung über den

Abschluss des Erbbaurechtsvertrag wird nach Erbringung der Leistungen gemäß § 3 Abs. 1 und der erfolgreichen Verhandlung des notariellen Erbbaurechtsvertrages seitens der SEGA getroffen. Die Entscheidung gegen einen Vertragsabschluss trotz Erbringung der Leistungen nach § 3 Abs. 1 sowie erfolgreicher Verhandlung des Erbbaurechtsvertrages muss jedoch objektiv/ nachvollziehbar begründet werden. Liegen keine objektiven/ nachvollziehbaren Gründe für die Entscheidung der SEGA gegen den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit der **XXX** vor, trägt die SEGA die Kosten der fortgeschriebenen Planung bis zur Genehmigungsplanung.

§ 9 Laufzeit/Beendigung des Vertrages

- (1) Der Optionszeitraum und die Laufzeit des Optionsvertrages beginnt mit Unterzeichnung dieser Vereinbarung und endet mit Abschluss des Erbbaurechtsvertrags/Kaufvertrags .
- (2) Der Vertrag kann von **XXX** schriftlich gekündigt werden, wenn
 - der Bebauungsplan Nr. 999S – Altstadtquartier Büchel Süd nicht bis zum **...** in Kraft getreten ist.
 - wenn aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 999S – Altstadtquartier Büchel Süd Änderungen des Nutzungskonzeptes erforderlich werden, die eine Realisierung des Projektes unmöglich oder sinnlos machen.
- (3) Der Vertrag kann durch SEGA schriftlich gekündigt werden, wenn
 - der Bauantrag nicht spätestens bis XX nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 999 bei der Baugenehmigungsbehörde eingereicht wurde, oder
 - die Realisierung der Leistungsschritte gemäß § 3 Abs. 1 oder die Vereinbarung einer Konzeptvertiefung gem. § 4 sich so erheblich verzögert hat, dass aus Sicht der SEGA mit einer Realisierung des Projektes und dem Abschluss des Erbbaurechtsvertrages/Kaufvertrages bis zum XX nicht mehr zu rechnen ist.

Aachen, den XX

SEGA

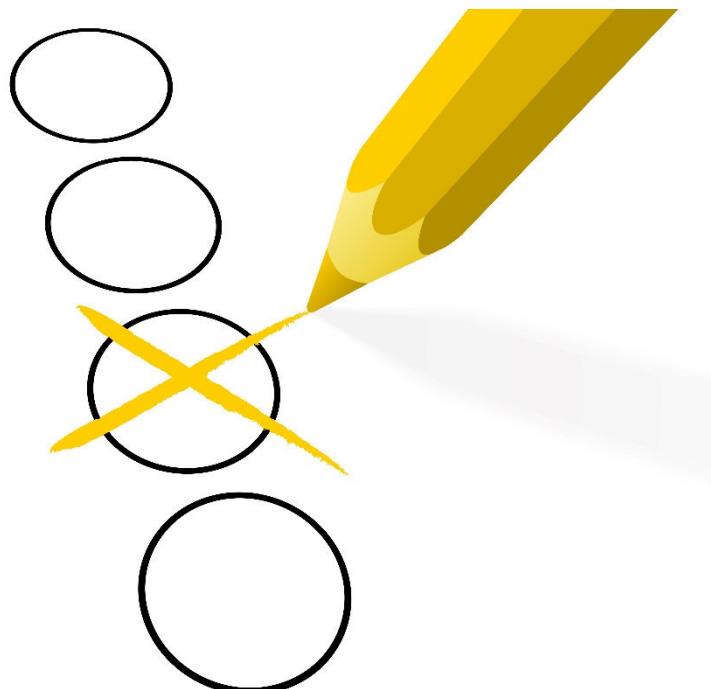
XX

Anlagen:

- **Anlage 1:** Grundstücksplan
- **Anlage 2:** Vergabeunterlagen, insbesondere Aufgabenbeschreibung nebst Anlagen
- **Anlage 3:** Nutzungskonzept

ENTWURF

**Formblatt Bewerbung
Konzeptbaustein **AUSBLICK****



Eigentümerin:

Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH & Co. KG [SEGA]

Büchel 58/60

52062 Aachen

www.buechel-aachen.de

info@sega.ac

In Kooperation mit:

Stadt Aachen

Lagerhausstraße 20

52064 Aachen

BEMK Rechtsanwälte PartGmbB

Artur-Ladebeck-Straße 8

33602 Bielefeld

DKC Kommunalberatung GmbH

Takustraße 1

50825 Köln

weyer gruppe | PROBIOTEC GmbH

Geschäftsbereich Stadtentwicklung + Stadtplanung

Schillingsstraße 333

52355 Düren

Im Rahmen des Konzeptverfahrens Altstadtquartier Büchel – Konzeptbaustein **AUSBLICK** sind mit der Bewerbung für das Grundstück „**Baufeld 3**“ folgende Unterlagen einzureichen:

- **Nutzungskonzept** | detaillierte Beschreibung auf **max. 15 Seiten**
- **Formblatt Bewerbung** | vollständig ausgefüllt einschließlich Einreichung der geforderten Unterlagen und vom / von der Bewerber*in unterschrieben

Das Formblatt Bewerbung + das Nutzungskonzept sind zusammen unter dem Betreff

Bewerbung Konzeptbaustein AUSBLICK – Altstadtquartier Büchel

bis zum **17. April 2026, 15.00 Uhr** bei der Eigentümerin - Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH & Co. KG [SEGA] - unter info@sega.ac einzureichen. Die Frist endet für alle Bewerber*innen einheitlich zu diesem Zeitpunkt.

Bewerbungen, die nach Ablauf der vorgenannten Frist eingehen, werden im Konzeptverfahren nicht mehr berücksichtigt.

Die Bewerber*innen erhalten die Möglichkeit, Rückfragen an die SEGA zu richten. Grundsätzlich sind die Fragen **schriftlich** bis zum **13. Februar 2026** unter der Anschrift info@sega.ac einzureichen. **Telefonische Auskünfte werden nicht erteilt.**

Die eingegangenen Fragen werden von der Eigentümerin bis zum **27. Februar 2026** schriftlich beantwortet. Unter Wahrung des Datenschutzes werden die eingehenden Fragen und die damit verbundenen Antworten anonymisiert und allen Bewerber*innen zur Verfügung gestellt.

1 Angaben zum Bewerber / zur Bewerberin

Name Bewerber*in	
Rechtsform Bewerber*in	
Ansprechpartner*in	
Telefon	
E-Mail	
Internetauftritt	
Adresse	

2 Angaben zu weiteren Projektbeteiligten

2a)

Name Firma / Büro	
Ansprechpartner*in	
Telefon	
E-Mail	
Internetauftritt	
Adresse	
Funktion im Projekt	

2b)

Name Firma / Büro	
Ansprechpartner*in	
Telefon	
E-Mail	
Internetauftritt	
Adresse	
Funktion im Projekt	

2c)

Name Firma / Büro	
Ansprechpartner*in	
Telefon	
E-Mail	
Internetauftritt	
Adresse	
Funktion im Projekt	

3 Angaben zum Nutzungskonzept

3.1 geplante Nutzungen des Grundstücks „Baufeld 3“

3.1.1 Übersicht über die geplanten Nutzungen

Angaben zu Art und Umfang der geplanten Nutzungen [Einzelhandel *und/oder* Dienstleistung / Büronutzung *und/oder* Gastronomie *und/oder* sonstige Gewerbebetriebe [z. B. Werkstätten] *und/oder* Nutzungen aus dem kulturellen, sozialen, gesundheitlichen, sportlichen oder kirchlichen Bereich *und/oder* sonstige frequenzbringende und öffentlichkeitswirksame Nutzungen sowie Wohnen].

a) Gewerbe

Einzelhandel		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<i>wenn ja, bitte ausfüllen:</i>
Art des geplanten Einzelhandels		
und/oder Dienstleistung / Büronutzung		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<i>wenn ja, bitte ausfüllen:</i>
Art der geplanten Dienstleistung		
und/oder Gastronomienutzung		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<i>wenn ja, bitte ausfüllen:</i>
geplantes Gastronomieformat [z.B. Café, Restaurant, etc.]		
geplante Anzahl der Gäste [max. Anzahl Plätze]		
– davon Gästekapazität Außenbereich		
– davon Gästekapazität Innenbereich		
und/oder sonstige Gewerbebetriebe		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<i>wenn ja, bitte ausfüllen:</i>
Art des geplanten Gewerbebetriebs		
und/oder Nutzungen aus dem kulturellen, sozialen, gesundheitlichen, sportlichen oder kirchlichen Bereich		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<i>wenn ja, bitte ausfüllen:</i>
Art der geplanten Nutzung		

<i>und/oder sonstige frequenzbringende und öffentlichkeitswirksame Nutzungen</i>		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<i>wenn ja, bitte ausfüllen:</i>
Art der geplanten Nutzung		

b) Wohnen

Wohnnutzung		
geplanter Wohnungsmix	<input type="checkbox"/> frei finanziert <input type="checkbox"/> preisgedämpft <input type="checkbox"/> öffentlich gefördert	
geplante Wohneinheiten [WE]	gesamt	WE
	– davon frei finanziert	
	– davon preisgedämpft	
	– davon öffentlich gefördert	
geplante Wohnformen	WE	
	<input type="checkbox"/> Wohnangebot [1 bis 5+ Zimmer] <input type="checkbox"/> gemeinschaftliches Wohnen [Baugruppen] <input type="checkbox"/> weitere Wohnform [z. B. studentisches Wohnen, Auszubildendenwohnen etc.] Angabe zur Art der geplanten Nutzung]	
	
	

3.1.2 Konkretisierende Angaben zu den geplanten Nutzungen

Benennung weiterführender Angaben zu den geplanten Nutzungen für Gewerbe + Wohnen in den jeweiligen Gebäudegeschossen mit ca. Angabe m².

Untergeschoss		m ²
		m ²
		m ²
Erdgeschoss		m ²
		m ²
		m ²

1. Obergeschoss			m ²
			m ²
			m ²
2. Obergeschoss			m ²
			m ²
			m ²
3. Obergeschoss			m ²
			m ²
			m ²
4. Obergeschoss			m ²
			m ²
			m ²
Dachgeschoss			m ²
			m ²
			m ²

3.1.3 Weitere Kenndaten

Benennung der Investitionsplanung und dazugehöriger wirtschaftlicher Annahmen zur Umsetzung des geplanten Nutzungskonzepts und seiner jeweiligen Nutzungsbereiche.

Konzeptbaustein AUSBLICK Baufeld 3			
Geplante Investitionssumme			
Höhe [EUR]			
Fördermittel			
Potenzielle Inanspruchnahme von Fördermitteln [Benennung präferierter Förderprogramme]			
Gewerbenutzung			
Anzahl Gewerbeeinheiten			
Nutzfläche [m ²]			
durchschnittliche Miete [EUR / m ²]			
Wohnnutzung			
	Wohnungsgröße [m ²]	Anzahl WE	Durchschnittliche Miete [EUR / m ²]
1 Zimmer			
2 Zimmer			
3 Zimmer			
4 Zimmer			
5+ Zimmer			

3.2 Zusammenfassung der zentralen Konzeptinhalte

Kurze stichwortartige Angaben zum prägenden Nutzungsmix / Hervorheben von Besonderheiten des Konzeptbausteins Altstadtquartier Büchel - **AUSBLICK** zur Verdeutlichung der grundlegenden Umsetzungsidee des eingereichten Nutzungskonzeptes.

Geplantes Nutzungskonzept	
erste Gestaltungselemente [u. a. Architektursprache, Materialien etc.]	

Energie / Ökologie	
Geplantes Umsetzungskonzept	

4 Angaben zum Preisangebot

4.1 Höhe des Preisangebotes für das Grundstück „Baufeld 3“

Für das angebotene Grundstück „**Baufeld 3**“ wird der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages bevorzugt. Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt 40 Jahre. Eine längere Laufzeit ist grundsätzlich möglich und kann im Präsentationstermin erörtert werden kann.

Denkbar ist auch der Erwerb des Grundstücks im Rahmen eines Grundstückskaufvertrags.

Flurstück Nr.: 2454
Flur: 83
Gemarkung: Aachen
Fläche: 464 m²
PREISANGEBOT
<input type="checkbox"/> Pacht im Erbbaurecht [EUR] für 40 Jahre Laufzeit Erbbaurecht
<input type="checkbox"/> Grundstückskauf [EUR]

4.2 Bestätigung der finanziellen Begleitung im Rahmen der Grundstücksrealisierung „Baufeld 3“

Unter Berücksichtigung des vorgenannten Preisangebotes beabsichtigt der Bewerber / die Bewerberin im Falle der Auftragerteilung und des Abschlusses eines Optionsvertrages, das Grundstück „Baufeld 3 **AUSBLICK**“ mit dem ausgewählten Nutzungskonzept auf Grundlage eines Erbbaurechtes oder eines Grundstückskaufs zu realisieren. Für die finanzielle Unterstützung des Projektes hat der Bewerber / die Bewerberin Gespräche mit seinem / ihrem Finanzierungsunternehmen geführt. Die finanzielle Begleitung des Projektes wird gegenüber der Grundstückseigentümerin – SEGA – durch folgende Unterlage dokumentiert:

Finanzierungsnachweis / Bonitätsnachweis eines Finanzierungsunternehmens

Ja Nein

oder mindestens

Letter of Intent [LOI] eines Finanzierungsunternehmens

Ja Nein

5 Erfahrungen | Projektreferenzen

Einzureichen sind maximal **drei** Realisierungserfahrungen baulicher Projekte mit dem / den Nutzungsschwerpunkt[en] Gewerbe *und/oder* Wohnen aus den letzten 10 Jahren [Projektabschluss bis spätestens 31. Dezember 2025]. **Fehlende Referenzen stellen kein Ausschlusskriterium dar.**

Referenz	1			
Projektbezeichnung				
Aufgabenstellung	Realisierung eines Bauprojektes mit dem/den Nutzungsschwerpunkt[en] Gewerbe <i>und/oder</i> Wohnen Gewerbe <input type="checkbox"/> und / oder Wohnen <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Einzelhandel <input type="checkbox"/> frei finanziert <input type="checkbox"/> Gastronomie <input type="checkbox"/> preisgedämpft <input type="checkbox"/> Dienstleistung / Büronutzung <input type="checkbox"/> öffentlich gefördert <input type="checkbox"/> Nutzungen aus dem kulturellen, sozialen, gesundheitlichen, sportlichen oder kirchlichen Bereich <input type="checkbox"/> sonstige frequenzbringende und öffentlichkeitswirksame Nutzungen: <hr/>			
Realisierungsort [Stadt / Gemeinde]				
Größe Grundstück / Projektareal				
Gebäudegrundfläche gesamt [BGF]				
davon BGF Gewerbe gesamt		m ²	davon BGF Wohnen gesamt	m ²
Auftraggeber*in				
Ansprechpartner*in				
Tel.-Nr. Ansprechpartner*in				
Investitionssumme gesamt [brutto] [€]				
Projektbeginn [Monat + Jahr]		Projektabschluss [Monat + Jahr]		

Projektbeschreibung / Bilder

Referenz	2			
Projektbezeichnung				
Aufgabenstellung	<p>Realisierung eines Bauprojektes mit dem/den Nutzungs-schwerpunkt[en] Gewerbe und/oder Wohnen</p> <p>Gewerbe <input type="checkbox"/> und / oder Wohnen <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> Einzelhandel <input type="checkbox"/> frei finanziert</p> <p><input type="checkbox"/> Gastronomie <input type="checkbox"/> preisgedämpft</p> <p><input type="checkbox"/> Dienstleistung/Büronutzung <input type="checkbox"/> öffentlich gefördert</p> <p><input type="checkbox"/> Nutzungen aus dem kulturellen, sozialen, gesund-heitlichen, sportlichen oder kirchlichen Bereich</p> <p><input type="checkbox"/> sonstige frequenzbringend und öffentlichkeitswirksame Nutzungen:</p> <hr/>			
Realisierungsort [Stadt / Gemeinde]				
Größe Grundstück / Projektareal				m ²
Gebäudegrundfläche gesamt [BGF]				m ²
davon BGF Gewerbe gesamt		m ²	davon BGF Wohnen gesamt	m ²
Auftraggeber*in				
Ansprechpartner*in				
Tel.-Nr. Ansprechpartner*in				
Investitionssumme gesamt [brutto] [€]				€
Projektbeginn [Monat + Jahr]		Projektabchluss [Monat + Jahr]		

Projektbeschreibung / Bilder

Referenz	3			
Projektbezeichnung				
Aufgabenstellung	Realisierung eines Bauprojektes mit dem/den Nutzungsschwerpunkt[en] Gewerbe und/oder Wohnen Gewerbe <input type="checkbox"/> und / oder Wohnen <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Einzelhandel <input type="checkbox"/> frei finanziert <input type="checkbox"/> Gastronomie <input type="checkbox"/> preisgedämpft <input type="checkbox"/> Dienstleistung/Büronutzung <input type="checkbox"/> öffentlich gefördert <input type="checkbox"/> Nutzungen aus dem kulturellen, sozialen, gesundheitlichen, sportlichen oder kirchlichen Bereich <input type="checkbox"/> sonstige frequenzbringende und öffentlichkeitwirksame Nutzungen: <hr/>			
Realisierungsort [Stadt / Gemeinde]				
Größe Grundstück / Projektareal			m ²	
Gebäudegrundfläche gesamt [BGF]			m ²	
davon BGF Gewerbe gesamt		m ²	davon BGF Wohnen gesamt	m ²
Auftraggeber*in				
Ansprechpartner*in				
Tel.-Nr. Ansprechpartner*in				
Investitionssumme gesamt [brutto] [€]			€	
Projektbeginn [Monat + Jahr]		Projektabschluss [Monat + Jahr]		

Projektbeschreibung / Bilder

6 Unterschrift

Ort, Datum, Unterschrift

