





Legende

-  Bestandsgebäude
-  Abgrenzung Projektareal
-  Bodenplatte ehem. Parkhaus Büchel
-  Baufeld

Projekt: Konzeptverfahren  
Baufeld 3  
im Altstadtquartier Büchel

Plan: Lageplan 1. Ausbaustufe mit Baufelder

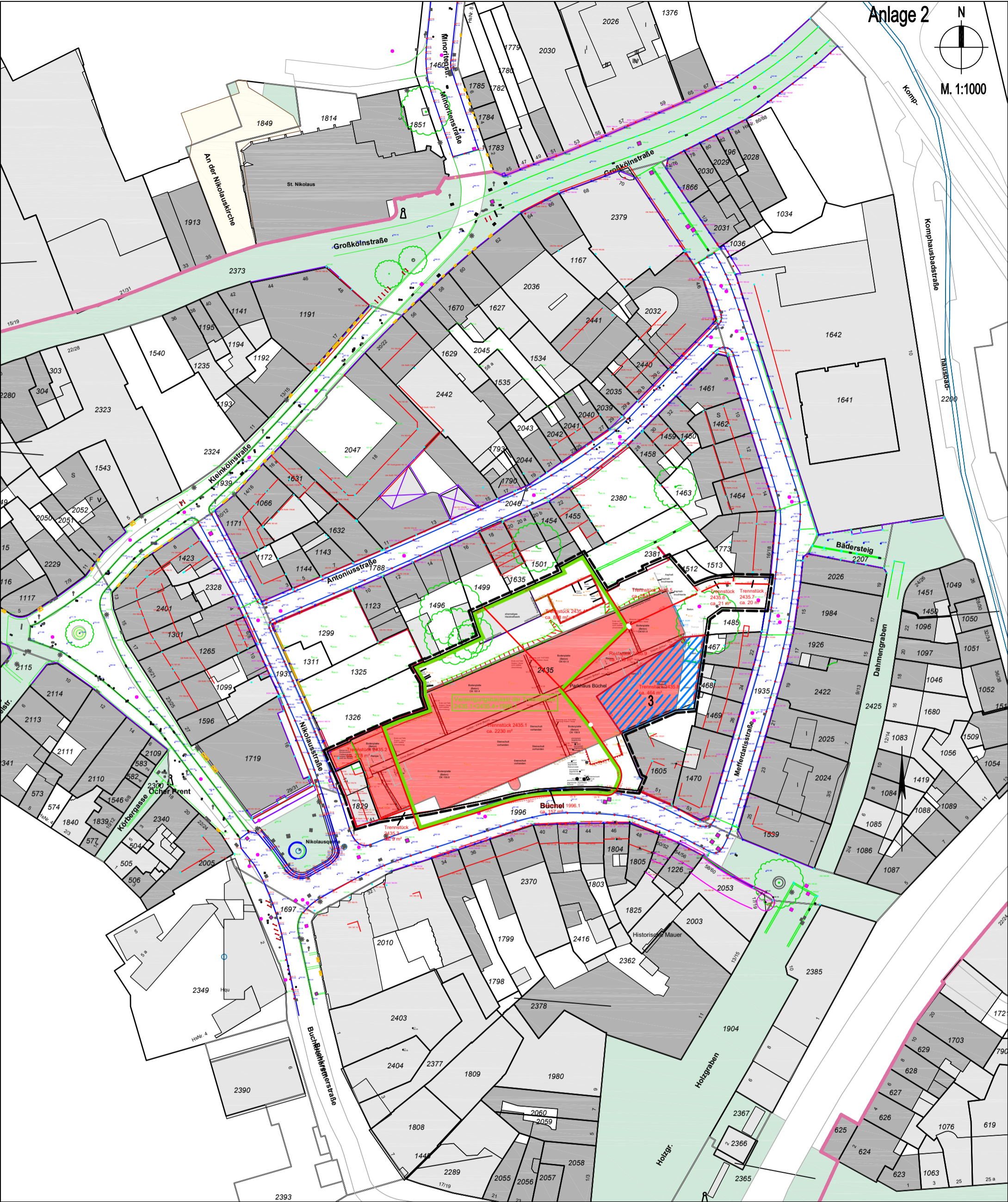
 **PROBIOTEC GmbH**  
Schillingsstraße 333  
52355 Düren  
Tel.:  
Fax:  
Mail: c.schwieters@weyer-gruppe.com

**weyer-gruppe**

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

Ind.	Datum	Änderung
1		
2		
3		

geändert Schwieters	Maßstab: 1 : 1000	Bearbeiter: SCH.	Zeichnungsnummer: L01.00
	Datum: Oktober 2025	Plangröße: A3 297/420	




- Legende
- Bestandsgebäude
  - Projektareal ca. 4.949 m<sup>2</sup>
  - Abbruch Parkhaus Büchel (Bestandsbodenplatte noch vorhanden)
  - Baufeld 3

Projekt: Konzeptverfahren  
Baufeld 3  
im Altstadtquartier Büchel

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

Plan: Lageplan Projektareal mit Baufeld 3				geändert
Ind.	Datum	Änderung		
1				
2				
3				



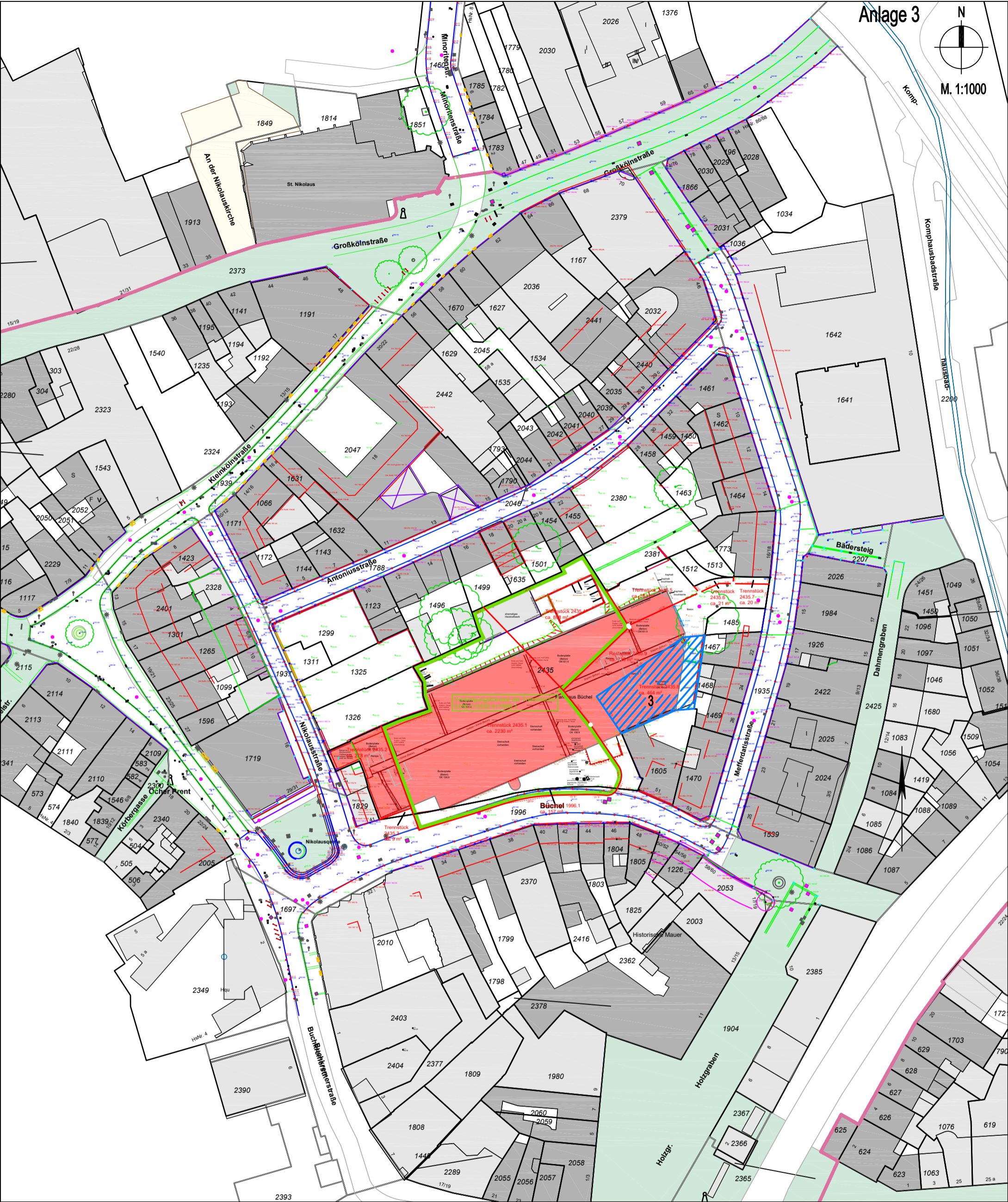
PROBIOTEC GmbH  
Schillingsstraße 333  
52355 Düren  
Tel.:  
Fax:  
Mail: c.schwieters@weyer-gruppe.com

weyer-gruppe

Maßstab: 1 : 1000  
Datum: Oktober 2025

Bearbeiter: SCH.  
Plangröße: A3 297/420

Zeichnungsnummer: L02.00



- Legende

Bestandsgebäude

Abbruch Parkhaus Büchel  
(Bestandsbodenplatte noch vorhanden)
- 3

Baufeld 3

Projekt:

Konzeptverfahren  
Baufeld 3  
im Altstadtquartier Büchel

Auftraggeber:

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

Plan:				Lageplan mit Baufeld 3	
Ind.	Datum	Änderung	geändert		
1					
2					
3					

PROBIOTEC GmbH

Schillingsstraße 333

52355 Düren

Tel.:

Fax:

Mail: c.schwieters@weyer-gruppe.com

weyer-gruppe

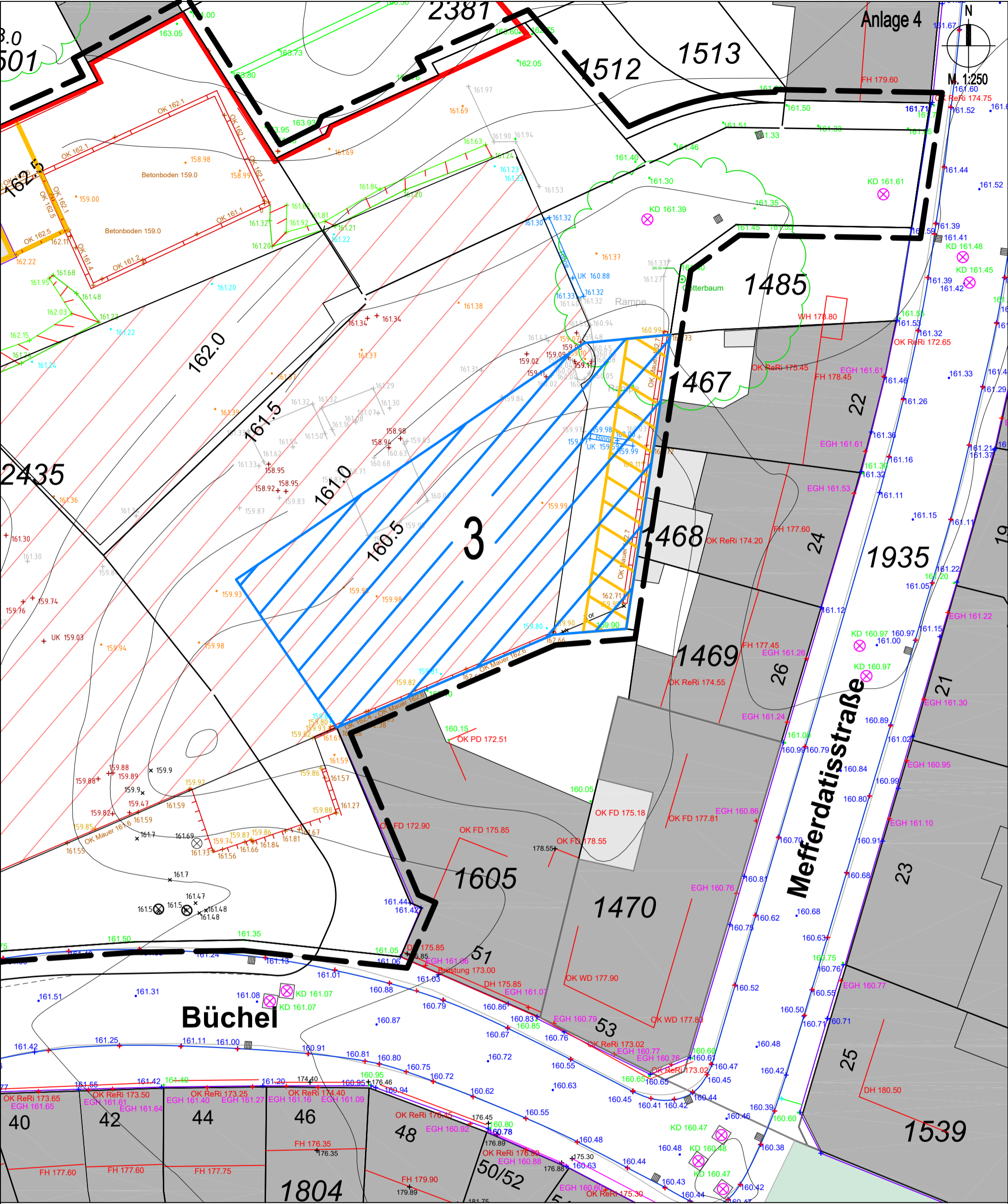
Maßstab:  
1 : 1000

Datum:  
Oktober 2025

Bearbeiter:  
SCH.

Plangröße:  
A3 297/420

Zeichnungsnummer:  
L03.00



Legende

Bestandsgebäude

Abgrenzung Projektareal

Mit Wegerecht belastete Fläche

Bodenplatte ehem. Parkhaus Büchel

Baufeld 3

Höhenlinien

Projekt:

Konzeptverfahren  
Baufeld 3  
im Altstadtquartier Büchel

Auftraggeber:

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

Plan:

Lageplanausschnitt Istzustand mit Höhenlinien  
Baufeld 3

Ind.	Datum	Änderung	geändert
1			
2			
3			

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

weyer-gruppe

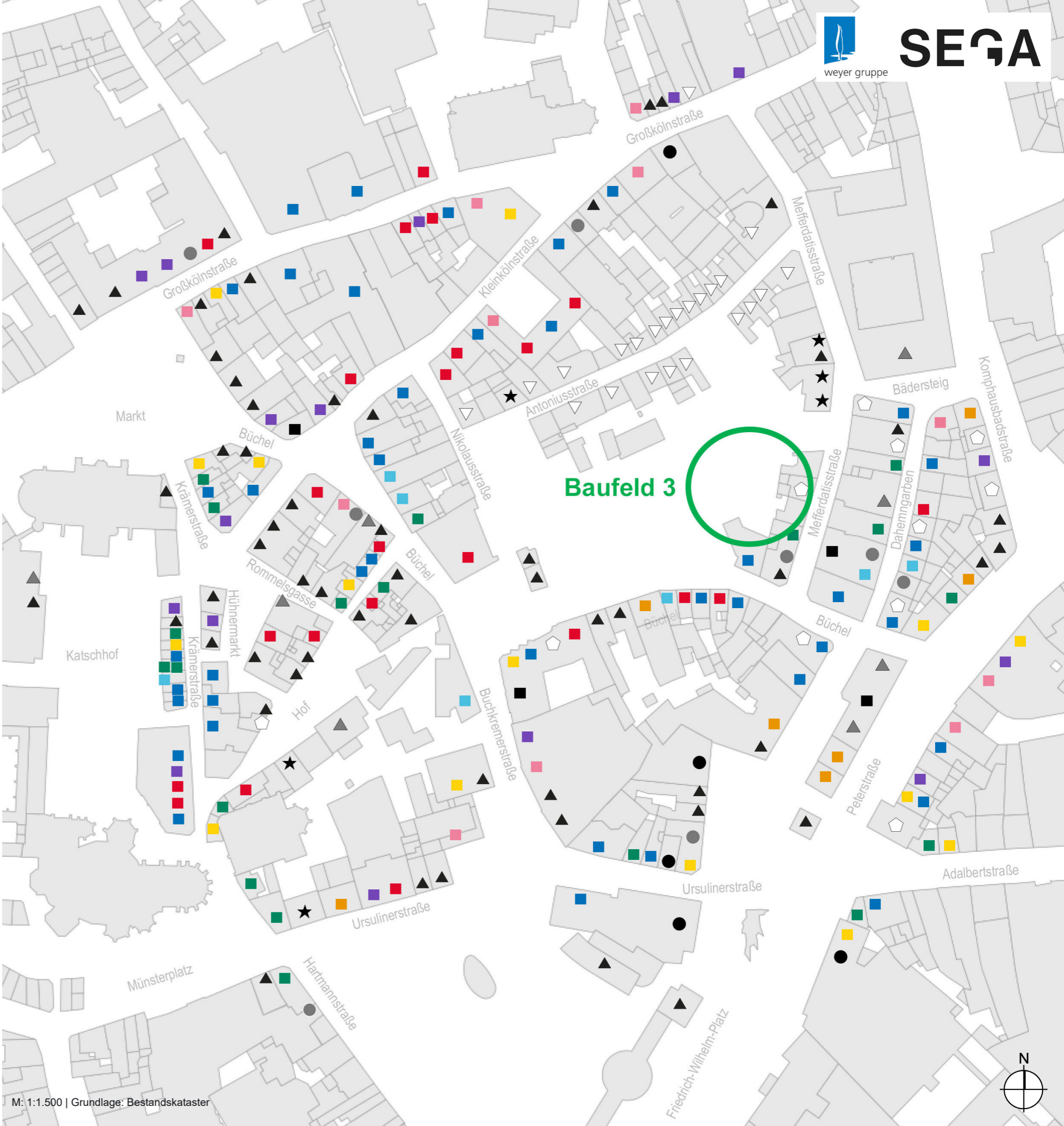
Maßstab:  
1 : 250  
Datum:  
Oktober 2025

Bearbeiter:  
SCH.  
Plangröße:  
A3 297/420

Zeichnungsnummer:  
  
L04.00

Anlage X: Gewerbliche Nutzungen  
rund um das Baufeld 3

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 Einrichtngen		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\*ihrem 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.

ENTWURF

## § 1 Vorhaben/Vertragsgegenstand

- (1) **XXX** beabsichtigt auf dem Grundstück

**Gemarkung Aachen, Flur 83, Flurstück 2454**

auf einer Fläche von 464 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <b>XXX</b> mit geeignetem Architektur-/Ingenieurbüro in enger Zusammenarbeit mit SEGA  Abschluss Entwurfsplanung	
2.	Konkretisierung/Detaillierung der Entwurfsplanung durch <b>XXX</b> in Zusammenarbeit mit SEGA und Stadt Aachen	
3.	Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 9995	
4.	Vorlage Finanzierungszusage der finanzierenden Bank durch <b>XXX</b>	

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 Medienererschließung 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 Erbbaurechtsvertrags 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/ nachvollziehbare 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/Kaufvertrages .
- (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

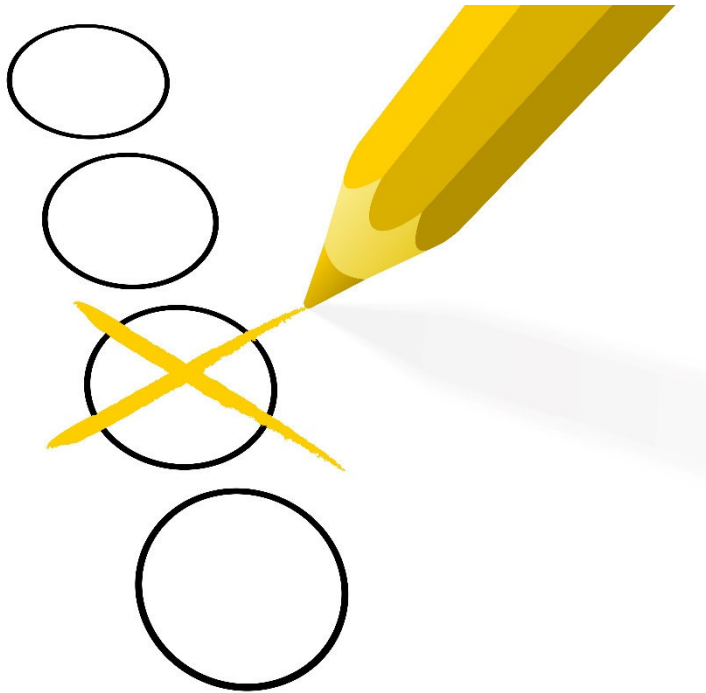
**Anlagen:**

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

**Konzeptverfahren  
Altstadtquartier Büchel  
in Aachen**

Anlage 7

## **Formblatt Bewerbung Konzeptbaustein **AUSBlick****



**Eigentümerin:**

Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH & Co. KG [SEGA]

Büchel 58/60

52062 Aachen

[www.buechel-aachen.de](http://www.buechel-aachen.de)

[info@sega.ac](mailto: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](mailto: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](mailto: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**

<b>Name Bewerber*in</b>	
<b>Rechtsform Bewerber*in</b>	
<b>Ansprechpartner*in</b>	
<b>Telefon</b>	
<b>E-Mail</b>	
<b>Internetauftritt</b>	
<b>Adresse</b>	

## 2 Angaben zu weiteren Projektbeteiligten

2a)

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

2b)

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

2c)

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

### 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

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

und/oder sonstige frequenzbringende und öffentlichkeitswirksame Nutzungen	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	wenn ja, bitte ausfüllen:
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]		WE
	gesamt	
	– 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 m<sup>2</sup>.

<b>Untergeschoss</b>			m <sup>2</sup>
			m <sup>2</sup>
			m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss</b>			m <sup>2</sup>
			m <sup>2</sup>
			m <sup>2</sup>

1. Obergeschoss			m <sup>2</sup>
			m <sup>2</sup>
			m <sup>2</sup>
2. Obergeschoss			m <sup>2</sup>
			m <sup>2</sup>
			m <sup>2</sup>
3. Obergeschoss			m <sup>2</sup>
			m <sup>2</sup>
			m <sup>2</sup>
4. Obergeschoss			m <sup>2</sup>
			m <sup>2</sup>
			m <sup>2</sup>
Dachgeschoss			m <sup>2</sup>
			m <sup>2</sup>
			m <sup>2</sup>

**3.1.3 Weitere Kenndaten**

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

<b>Konzeptbaustein AUSBLICK   Baufeld 3</b>			
<b>Geplante Investitionssumme</b>			
Höhe [EUR]			
<b>Fördermittel</b>			
Potenzielle Inanspruchnahme von Fördermitteln [Benennung präferierter Förderprogramme]			
<b>Gewerbenutzung</b>			
Anzahl Gewerbeeinheiten			
Nutzfläche [m²]			
durchschnittliche Miete [EUR / m²]			
<b>Wohnnutzung</b>			
	Wohnungsgröße [m²]	Anzahl WE	Durchschnittliche Miete [EUR / m²]
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.

<b>Geplantes Nutzungskonzept</b>	
<b>erste Gestaltungselemente</b> [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.

<b>Flurstück Nr.: 2454</b> <b>Flur: 83</b> <b>Gemarkung: Aachen</b> <b>Fläche: 464 m<sup>2</sup></b>	
<b>PREISANGEBOT</b>	
<input type="checkbox"/> <b>Pacht im Erbbaurecht [EUR] für</b> 40 Jahre Laufzeit Erbbaurecht	
<input type="checkbox"/> <b>Grundstückskauf [EUR]</b>	

### 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 Auftragserteilung 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.**

<b>Referenz</b>	<b>1</b>			
<b>Projektbezeichnung</b>				
<b>Aufgabenstellung</b>	Realisierung eines Bauprojektes mit dem/den Nutzungsschwerpunkt[en] <i>Gewerbe und/oder Wohnen</i>  <b>Gewerbe</b> <input type="checkbox"/> <b>und / oder Wohnen</b> <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/>			
<b>Realisierungsort</b> [Stadt / Gemeinde]				
<b>Größe Grundstück / Projektareal</b>				m <sup>2</sup>
<b>Gebäudegrundfläche gesamt [BGF]</b>				m <sup>2</sup>
<b>davon BGF Gewerbe gesamt</b>		m <sup>2</sup>	<b>davon BGF Wohnen gesamt</b>	m <sup>2</sup>
<b>Auftraggeber*in</b>				
<b>Ansprechpartner*in</b>				
<b>Tel.-Nr.</b> <b>Ansprechpartner*in</b>				
<b>Investitionssumme gesamt [brutto] [€]</b>				€
<b>Projektbeginn [Monat + Jahr]</b>			<b>Projektabschluss [Monat + Jahr]</b>	

## Projektbeschreibung / Bilder

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

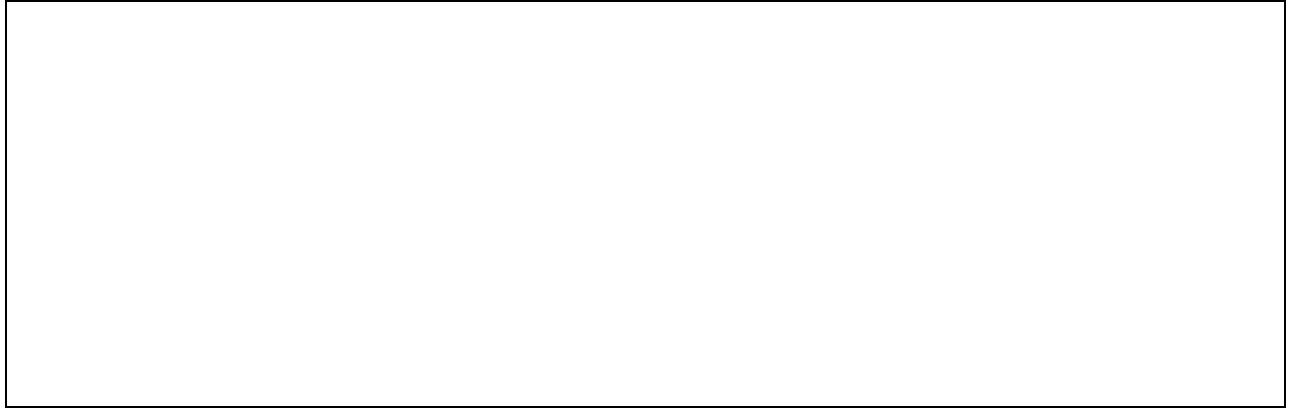
## Projektbeschreibung / Bilder

<b>Referenz</b>	<b>3</b>			
<b>Projektbezeichnung</b>				
<b>Aufgabenstellung</b>	Realisierung eines Bauprojektes mit dem/den Nutzungsschwerpunkt[en] Gewerbe und/oder Wohnen  <b>Gewerbe</b> <input type="checkbox"/> <b>und / oder Wohnen</b> <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: _____			
<b>Realisierungsort</b> [Stadt / Gemeinde]				
<b>Größe Grundstück / Projektareal</b>				m <sup>2</sup>
<b>Gebäudegrundfläche gesamt [BGF]</b>				m <sup>2</sup>
<b>davon BGF Gewerbe gesamt</b>		m <sup>2</sup>	<b>davon BGF Wohnen gesamt</b>	m <sup>2</sup>
<b>Auftraggeber*in</b>				
<b>Ansprechpartner*in</b>				
<b>Tel.-Nr.</b>				
<b>Ansprechpartner*in</b>				
<b>Investitionssumme gesamt [brutto] [€]</b>				€
<b>Projektbeginn [Monat + Jahr]</b>			<b>Projektabschluss [Monat + Jahr]</b>	

## Projektbeschreibung / Bilder

## **6    Unterschrift**

Ort, Datum, Unterschrift

A large, empty rectangular box with a thin black border, intended for a signature and date.