

Anlage 6

Optionsvertrag

zwischen

der Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH & Co. KG (SEGA), Mefferdatisstraße 16 – 18, 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

XX

XX

XX

-nachfolgend: XX 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 eröffnet, in welchem sich Interessierte mit einem Angebotspreis für den späteren Pachtung des Grundstücks und einem Nutzungskonzept für den Baustein „WISSEN“ beteiligen konnten. Im Konzeptverfahren hat der Angebotspreis und die Qualität des Nutzungskonzeptes von **XX** überzeugt. 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 und die spätere Errichtung des Gebäudes 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 dient.

§ 1 Vorhaben/Vertragsgegenstand

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

Gemarkung Aachen, Flur 83, Flurstück 2435 (ca. 4.831 m²)

auf einer Teilfläche von ca. 786 m² das Vorhaben yy zu realisieren (Anlage 1 Grundstücksplan).

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

Zu diesem Zweck verpflichtet sich **XX** gegenüber der SEGA sein/ihr Vorhaben einschließlich der Erschließungsmaßnahmen auf dem Grundstück zu entwickeln, die Bebaubarkeit der Fläche zu klären, Konzeptkonkretisierungen zu erarbeiten, einen Planungs- und Architektenwettbewerb durchzuführen, die Finanzierung zur Realisierung des unter Abs. 1 bezeichneten Vorhabens zu sichern, einen Bauantrag zu erarbeiten und in Abstimmung mit der SEGA bei der Baugenehmigungsbehörde einzureichen, sowie den Erbbaurechtsvertrag für das unter Abs. 1 genannte Grundstück zu verhandeln. Die öffentliche Erschließung im öffentlichen Raum wird **XX** bis zur Grundstücksgrenze zur Verfügung gestellt. Die üblichen (Haus-)Anschlusskosten, die von den Trägern der Ver- und Entsorgung erhoben werden, trägt **XX**. Art und Umfang der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen ergeben sich aus § 4 Abs. 2 dieses Vertrages.

Die SEGA erklärt sich bereit, nach Erbringung der vorstehend genannten Leistungen durch **XX** und dem erfolgreichen Abschluss der Verhandlungen über den Erbbaurechtsvertrag für das Grundstück an **XX** ein Erbbaurecht zu bestellen. Im Gegenzug erklärt sich **XX** bereit, für das eingeräumte Erbbaurecht einen Erbbauzins von **XX** zu zahlen.

- (3) Die Vertragsparteien halten sich für ein Jahr nach Abschluss dieser Vereinbarung, d.h. bis zum **XX** 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
 - c) Unterlagen Konzeptverfahren, Aufgabenstellung nebst Anlagen
 - d) Konzept **XX**, ggfls. einvernehmlich fortgeschrieben
- (2) Den Vertragsparteien ist bekannt, dass die Stadt Aachen den Bebauungsplan Nr. 999 aufstellt, in dessen Geltungsbereich auch das in § 1 Abs. 1 genannte Grundstück fällt. Mit Inkrafttreten des B-Plans ist Ende 2024 / Anfang 2025 zu rechnen. Die SEGA verpflichtet sich, **XX** regelmäßig über den Stand des B-Plan-Verfahrens und die beabsichtigten planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und Eckpunkte zu informieren und etwaige Auswirkungen auf das Konzept und den architektonischen Entwurf zeitnah abzustimmen. **XX** ist bekannt, dass im Rahmen der Erstellung und Fortschreibung der Planung zur Realisierung des Projektes und bei der späteren Realisierung die Anforderungen des städtebaulichen Denkmalschutzes und des Bodendenkmalschutzes sowie des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ zu berücksichtigen sind.

§ 3 Leistungen

- (1) **XX** 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.

Leistung	Zeitplan
Konkretisierung des Nutzungskonzeptes und Vorbereitung eines Planungswettbewerbs	Bis Ende Dezember 2023

gemäß der Richtlinie für Planungswettbewerbe – RPW 2013 (Fassung vom 31. Januar 2013). Die Einzelheiten zu Art und Umfang des Planungswettbewerbes sind zwischen den Vertragsparteien abzustimmen.	
Durchführung Planungswettbewerb nach RWP 2013. XX trägt dafür Sorge, dass jeweils eine Vertretung der SEGA und eine Vertretung der Stadt Aachen dem Preisgericht gemäß § 2 Abs. 3 RWP 2013 bzw. dem Auswahlgremium angehören.	Bis Ende Juli 2024
Vorstellung des Wettbewerbsergebnisses und Vorstellung des Planungsentwurfes des Wettbewerbsgewinners in den zuständigen städtischen Gremien	Bis Ende Oktober 2024
Beauftragung des Wettbewerbssiegers mit der Erstellung der erforderlichen Planungsleistungen gemäß HOAI 2021 (insbesondere Vorplanung, Entwurfsplanung, Genehmigungsplanung usw.) und Hinzuziehung und Beauftragung entsprechender Ingenieur- und Beratungsleistungen zur Erstellung der Genehmigungsplanung und des Bauantrags. (Es obliegt XX die weiteren Planungsleistungen gem. HOAI LPH 5 bis 8 zu beauftragen.)	Bis Ende Oktober 2024
Finanzierungszusage der finanzierenden Bank auf Grundlage der Kostenberechnung (auf Grundlage der Entwurfsplanung) bei einer Projektfinanzierung mit Drittmitteln oder entsprechende Erklärung bei Eigenfinanzierung mit Darlegung der zur Verfügung stehenden Finanzmittel	Bis Ende Februar 2025
Abschluss Erbbaurechtsvertrag	Bis Ende Mai 2025
Einreichung Bauantrag bei der Baugenehmigungsbehörde	Bis 3 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans
Baubeginn	6 Monate nach Erhalt Baugenehmigung

Nach Beauftragung des Wettbewerbssiegers mit der Erstellung der erforderlichen Planungsleistungen stimmen sich die Vertragsparteien im Hinblick auf die Fortschreibung des Nutzungskonzeptes und der weiteren Planung einvernehmlich ab und führen regelmäßige Projektbesprechungen durch.

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

§ 4 Mitwirkungspflicht SEGA

- (1) Die SEGA wird nach schriftlicher Aufforderung durch **XX** die ihr zur Verfügung stehenden oder von ihr aufgrund der Eigentümerstellung zu beschaffenden Unterlagen (z. B. Grundbuchauszüge, Gutachten, Lagepläne usw.) kostenlos zur Verfügung stellen.
- (2) Für den Fall, dass im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 999 seitens der Stadt Aachen Gutachten eingeholt werden (z. B. Baugrund, Entwässerung, Emissionswerte usw.) wird sich die SEGA bemühen, darauf hinzuwirken, dass diese Unterlagen **XX** zur Verfügung gestellt werden. Gleiches gilt für Studien, die der SEGA vorliegen, z. B. Mobilitätskonzept sowie Stadtklima und Thermalwasser/Wassernutzung.
- (3) Die öffentliche Erschließung des Grundstücks wird durch die Stadt Aachen, ggfls. unter Einbezug der SEGA, sichergestellt. Etwaige Beiträge gemäß KAG NRW und/oder BauGB, die vor Abschluss des Erbbaurechtsvertrags entstanden sind, trägt die SEGA. Darüber hinaus stellt die SEGA die weitere Mediierschließung mit Trinkwasser, IT und Gas oder Fernwärme im üblichen Maß bis an die Grenze des in §1, Abs.1 bezeichneten Grundstücks sicher. Davon unberührt bleiben die üblichen (Haus-)Anschlusskosten, die von den Trägern der Ver- und Entsorgung erhoben werden, diese trägt **XX**. Schlussendlich übernimmt die SEGA die gesamte Koordination der Quartiersentwicklung und steht als Ansprechpartnerin bei Schnittstellen zwischen den Entwicklungen der unterschiedlichen Projekte zur Verfügung.

§ 5 Haftung

- (1) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass **XX** 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 des **XX** gegenüber der SEGA auf Schadensersatz, Aufwendungsersatz o. Ä. Dies gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit.

- (3) Für den Fall, dass der Bebauungsplan Nr. 999 nicht bis zum ... in Kraft tritt oder Festsetzungen enthält, die eine Umsetzung des hier vereinbarten Konzeptes verhindert, beteiligt sich die SEGA mit 50 % an den Planungs- und Ingenieurkosten für die Durchführung des Planungswettbewerbs inkl. Preisgelder sowie der fortgeschriebenen Planung bis zur Genehmigungsplanung. Für die Kostenbeteiligung der SEGA an den Aufwendungen des XX hat dieser der SEGA schriftlich eine vollständige, schlüssige und begründete Darstellung der angefallenen Planungskosten zu übermitteln. Kosten, die vor Abschluss dieses Optionsvertrages angefallen sind, fallen nicht unter diese Regelung.

§ 6 Betretungsrecht

- (1) XX sowie von ihm 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 noch vorhandene Bausubstanz und/oder die Bodenverhältnisse sind nur nach Abstimmung mit der SEGA zulässig.
- (2) Ein Recht zur Nutzung des Grundstücks vor Abschluss des Erbbaurechtsvertrags steht XX nicht zu. Mit der Bebauung oder bauvorbereitenden Maßnahmen darf erst nach Abschluss des notariellen Erbbaurechtsvertrags begonnen werden.

§ 7 Erbbaurechtsvertrag

- (1) Die SEGA räumt XX 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 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. Die Vertragsverhandlungen müssen rechtzeitig vor Inkrafttreten des B-Plans Nr. 999 abgeschlossen sein.

- (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, sei es auf Grundlage der Ergebnisse des Planungswettbewerbes oder aufgrund der Festsetzungen des B-Plans Nr. 999 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 XX 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.

§ 8 Laufzeit/Beendigung des Vertrages

- (1) Der Optionszeitraum und die Laufzeit des Optionsvertrages beginnt mit Unterzeichnung dieser Vereinbarung und endet am ... Jede Vertragspartei kann diesen Vertrag einseitig durch schriftliche Erklärung um ein Jahr verlängern, wenn bis zum ... der B-Plan Nr. 999 nicht in Kraft getreten ist.
- (2) Der Vertrag kann von XX schriftlich gekündigt werden, wenn der B-Plan Nr. 999 nicht bis zum ... in Kraft getreten ist.
- (3) Der Vertrag kann durch SEGA schriftlich gekündigt werden, wenn
 - der Bauantrag nicht spätestens bis ... Monate nach Inkrafttreten des B-Plans Nr. 999 bei der Baugenehmigungsbehörde eingereicht wurde, oder
 - die Finanzierungsbestätigung der finanzierenden Bank oder die Eigenerklärung unter Darstellung des Eigenkapitals nicht bis zum ... vorgelegt wird.
 - wenn aufgrund der Ergebnisse des Planungswettbewerbes und der Erstellung der fortgeschriebenen Planung die Realisierung des Konzeptes (Anlage xy) nicht mehr in Betracht kommt.

- die Realisierung der Leistungsschritte gemäß § 3 Abs. 1 sich so erheblich verzögert hat, dass aus Sicht der SEGA mit einer Realisierung des Projektes und dem Abschluss des Erbbaurechtsvertrages bis zum ... nicht mehr zu rechnen ist.

Aachen, den

SEGA

XX

Anlagen:

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