

**Grundlagenvereinbarung  
„Historische Mitte Köln“**

Hiermit erklären die

Hohe Domkirche zu Köln, vertreten durch das Metropolitankapitel,

- nachfolgend Hohe Domkirche -

und die

Stadt Köln, vertreten durch den Oberbürgermeister,

- nachfolgend Stadt Köln -

auf der Grundlage der nachfolgenden Punkte ein gemeinsames Kooperationsprojekt „Historische Mitte Köln“ zur Neubebauung des Bereichs zwischen Roncalliplatz, Am Hof sowie dem Kurt-Hackenbergs-Platz in Köln durchführen zu wollen.

1. Ausgangslage

Die Hohe Domkirche ist Eigentümerin des Grundstücks Grundbuchs von Köln, Gemarkung Köln, Flur 30, Flurstücke 281, 283, 285, 287, 289 und 292. Das Grundstück ist derzeit teilweise bebaut mit dem sog. Kurienhaus, der übrige Grundstücksteil ist unbebaut.

Die Stadt Köln ist Eigentümerin des umgebenden Grundstücks, Flur 30, Flurstücke 288, 332, 333, 352 und 358. Das Grundstück ist u. a. bebaut mit einem Verwaltungsgebäude, in dem die Verwaltung des Römisch-Germanischen Museums (RGM) untergebracht ist.

Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf die zweiseitige Anlage „Historische Mitte Köln, Übersichtsplan über die Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse“, die Bestandteil dieser Vereinbarung ist, verwiesen.

Die Hohe Domkirche und die Stadt Köln wollen den Bereich zwischen Roncalliplatz, Am Hof sowie dem Kurt-Hackenbergs-Platz gemeinsam neu gestalten. Das heutige Kurienhaus sowie das Gebäude, in dem die Verwaltung des RGM untergebracht ist, sollen abgebrochen werden. Vorgesehen sind ein Neubau für das Kurienhaus der Hohen Domkirche (Dombauverwaltung, Domrendantur, Dombauarchiv etc.), das Kölnische Stadtmuseum (KSM) sowie das Verwaltungsgebäude des RGM.

## 2. Kooperationsziele

Der Neubau des Kurienhauses soll im Wesentlichen auf dem Grundeigentum der Hohen Domkirche angrenzend an den Roncalliplatz erfolgen. Eine Verschiebung der Bebauung nach Westen bzw. nach Norden über die derzeitige Grenze des kirchlichen Grundstücks hinweg ist wegen der angrenzenden Tiefgarage unter dem Roncalliplatz problematisch. Damit der Raumbedarf für die Neubauten des RGM und des KSM allerdings nicht von vorneherein eingeschränkt wird, besteht die Bereitschaft der Hohen Domkirche, den Neubau des Kurienhauses nördlich und/oder westlich über die heutigen Grundstücksgrenzen der Hohen Domkirche hinaus zu errichten. Voraussetzung hierfür ist, dass im architektonischen Realisierungswettbewerb (vgl. unten 3.) bezüglich der Tiefgarage eine städtebaulich sinnvolle, wirtschaftlich vertretbare und die Funktionsfähigkeit der verbleibenden Tiefgarage erhaltende baulich-konstruktive Realisierungsmöglichkeit gefunden wird. Eine Verschiebung der Bebauung nach Westen kann zudem nur in einem städtebaulich vertretbaren Ausmaß erfolgen, da die Südseite des Roncalliplatzes nach den derzeitigen städtebaulichen Überlegungen der Stadt Köln grundsätzlich nicht bebaut werden soll.

Soweit der Entwurf des nach dem architektonischen Realisierungsverfahren beauftragten Architekten (vgl. unten 3.) eine Verschiebung der Bebauung mit dem Kurienhaus über die derzeitigen Grundstücksgrenzen der Hohen Domkirche hinaus nach Westen bzw. Norden vorsieht, kann dies durch flächengleichen Tausch der betroffenen Grundstücksflächen der Vertragsparteien erfolgen. Einigkeit besteht darin, dass die Wertigkeit der zu tauschenden Flächen gleich ist.

Der städtische Neubau für das KSM und die Verwaltung des RGM soll sich in östlicher Richtung an das neue Kurienhaus anschließen. Die für den Neubau des Kurienhauses nicht benötigte Grundstücksfläche der Hohen Domkirche soll der Stadt Köln im Wege eines Erbbaurechts zur Nutzung überlassen werden.

Der vorhandene bebaubare Bereich soll optimal ausgenutzt werden, das Umfeld des Kölner Doms sowie der Roncalliplatz soll durch eine einheitliche und ansprechende Optik aufgewertet werden. Gleichzeitig sollen mögliche Synergieeffekte bezüglich Planung und Realisierung der Gebäude genutzt werden.

Ziel der Grundlagenvereinbarung ist die Schaffung von Rahmenbedingungen zur Umsetzung der vorgenannten planerischen bzw. baulichen Lösung. Weiterhin soll für den Fall, dass wider Erwarten doch kein gemeinsames Bauvorhaben realisiert werden sollte, eine Regelung über den Ausgleich getätigter Vorleistungen getroffen werden.

### 3. Gemeinsamer architektonischer Realisierungswettbewerb

Die Stadt Köln ist nach den Vorschriften der Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) in der jeweils geltenden Fassung verpflichtet, die für ihr Bauvorhaben erforderlichen Planungsleistungen gemäß dem vorgeschriebenen Vergabeverfahren zu vergeben. Unter Beachtung der vorgenannten rechtlichen Regelungen sowie der Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) werden die Stadt Köln und die Hohe Domkirche gemeinsam einen architektonischen Realisierungswettbewerb ausloben. Dieser soll auch den Gebäudeteil umfassen, der einer kirchlichen Nutzung vorbehalten ist. Im Innenverhältnis sind die Ausschreibungsunterlagen zuvor abzustimmen. Die Freigabe des Auslobungstextes erfolgt durch einvernehmliche und übereinstimmende schriftliche Erklärung der Stadt Köln und der Hohen Domkirche.

Die Preisrichter des Wettbewerbs werden zu gleichen Teilen durch die Stadt Köln und die Hohe Domkirche benannt. Da die Anzahl der Preisrichter ungerade sein muss, wird ein Preisrichter gemeinschaftlich benannt.

Im Innenverhältnis werden die Kosten des Wettbewerbes vorläufig von der Hohen Domkirche zu einem Drittel und von der Stadt Köln zu zwei Dritteln getragen. Für die Ermittlung der tatsächlichen Kosten wird das Verhältnis der jeweiligen Nutzflächen des zur Ausführung kommenden Entwurfs zugrunde gelegt. Im Außenverhältnis trägt die Stadt Köln die Kosten des Wettbewerbs.

Als gemeinsame Vorgabe für den Wettbewerb wird formuliert, dass der gesamte Baukomplex so zu planen ist, dass, unter Berücksichtigung möglicher flächengleicher Grundstückstausche zwischen Hoher Domkirche und Stadt Köln, der Neubau des Kurienhauses ganz auf dem kirchlichem Grundstück steht und der auf dem verbleibenden kirchlichen Restgrundstück im Wege des Erbbaurechts zu errichtende städtische Gebäudeteil im Falle der Beendigung des Erbbaurechts oder beim Heimfall als baurechtlich und auch funktional völlig eigenständiges Gebäude vom Rest der städtischen Bebauung abzutrennen ist und die Grenzen des Erbbaugrundstücks nicht überschreitet.

Im Hinblick auf eine mögliche Errichtung des Kurienhauses über die derzeitige westliche bzw. nördliche Grundstücksgrenze der Hohen Domkirche hinaus (vgl. oben 2.) wird als gemeinsame Vorgabe für den Wettbewerb zudem formuliert, dass eine Einhaltung der derzeitigen westlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen der Hohen Domkirche nicht zwingend ist. Diese Grenzen sollen in einem städtebaulich vertretbaren Ausmaß überschritten werden können, wenn mit der Planung der Nachweis geführt wird, dass und wie die verbleibende Tiefgarage weiterhin funktionsfähig betrieben werden kann, ob und ggfs. wie viele Stellplätze in der Tiefgarage entfallen und welche zusätzlichen Kosten durch Eingriffe in die Tiefgarage entstehen.

Die Vergabe des Auftrages im VOF-Verfahren erfolgt einvernehmlich zwischen Hoher Domkirche und Stadt Köln an einen der Preisträger. Dieser wird damit beauftragt, seinen Entwurf bis zum Ende der Leistungsphase 3 HOAI

weiterzuplanen, optional (d. h. zum stufenweisen Abruf) werden auch die weiteren Leistungsphasen der HOAI vereinbart. Die Beauftragung des Architekten - sowie anderer erforderlicher Ingenieurbüros (Projektsteuerer bzw. Fachingenieure) - erfolgt durch die Hohe Domkirche und die Stadt Köln getrennt.

#### 4. Weiterführung des Kooperationsprojekts

Nach Vorliegen der Planung Ende Leistungsphase 3 HOAI entscheiden die zuständigen Gremien beider Parteien innerhalb von 4 Monaten auf der Basis der vorgelegten Planung und in Kenntnis der voraussichtlichen Baukosten über eine gemeinsame Realisierung des Entwurfs. Diese endgültige Entscheidung ist der jeweiligen anderen Partei schriftlich innerhalb der Frist mitzuteilen.

Soweit eine Vertragspartei sich gegen eine Fortführung ausspricht oder nicht innerhalb der Frist Mitteilung hierüber macht, ist das Kooperationsprojekt beendet. In diesem Falle werden lediglich die Kosten des Wettbewerbs abgerechnet, wobei es bei der vorläufigen Aufteilung unter 3. verbleibt.

#### 5. Bestellung eines Erbbaurechts

Die Parteien sind sich bewusst, dass verbindliche Vereinbarungen über Grundstücksgeschäfte der gesetzlichen Formvorschrift des § 311 b BGB unterliegen. Vorbehaltlich dieser Einschränkung ist beabsichtigt, zugunsten der Stadt Köln ein Erbbaurecht für die kirchlichen Grundstücksflächen einzuräumen, die für den Neubau des Kurienhauses nicht benötigt werden.

Die Erbbaurechtsvergabe erfolgt zum Zwecke der Errichtung eines Gebäudes für einen Museumsbetrieb (Verwaltung, Werkstätten und Ausstellung, sowie ggfs. Museumsshop) oder eine andere kulturelle Nutzung auf der Basis des auf das gemeinsame Vorhaben angepassten Mustererbbaurechtsvertrages des Erzbistums Köln unter Berücksichtigung nachfolgender Bestimmungen:

- Die Kosten der Errichtung des Erbbaurechts übernimmt die Stadt Köln.
- Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt 99 Jahre.
- Eine Veräußerung des Erbbaurechts bedarf der Zustimmung des Grundstückseigentümers.
- Eine Belastung des Erbbaurechts mit Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast bedarf der Zustimmung des Grundstückseigentümers.
- Die Stadt Köln wird berechtigt und verpflichtet, das Grundstück gemäß der mit dem Grundstückseigentümer abzustimmenden Planung auf eigene Kosten zu bebauen. Die Bebauung erfolgt im Rahmen der Errichtung des gesamten Baukomplexes.
- Der Jahreserbbauzins beläuft sich auf 5% des Bodenwertes.
- Der Erbbauzins wird wertgesichert durch Kopplung an den Verbraucherpreisindex und im Fünfjahresrhythmus angepasst.
- Die Stadt Köln erhält ein Vorrecht auf Erneuerung nach § 31 ErbbauRG.
- Die Vertragsparteien räumen sich wechselseitig Vorkaufsrechte am Erbbaugrundstück und am Erbbaurecht ein.
- Eine Vergütung bei Heimfall wird ausgeschlossen.
- Die Stadt Köln erhält schuldrechtlich das zweimalige Recht der Verlängerung des Erbbaurechts um jeweils 50 Jahre, was durch Vormerkung gesichert wird. Die Option kann nur wahrgenommen werden, wenn sie fünf Jahre vor Beendigung des Erbbaurechts dem Grundstückseigentümer schriftlich mitgeteilt wird und wenn gleichzeitig der Erbbauzins auf der Grundlage von 5% des dann geltenden Bodenrichtwertes - hilfsweise des Verkehrswertes des unbebauten Grundstücks - unter Berücksichtigung der ausgenutzten GFZ neu festgelegt wird.
- Endet das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so ist das Erbbaurechtsgebäude auf Verlangen der Hohen Domkirche vom Erbbauberechtigten auf dessen Kosten abzurechen und das Grundstück einzuebnen. Übernimmt der Grundstückseigentümer das Gebäude, so hat er an den Erbbauberechtigten eine Entschädigung in Höhe von 2/3 des Verkehrswertes zu zahlen.
- Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich bereits heute einer Änderung des Verwendungszweckes dahin gehend zuzustimmen, dass das Erbbaurechtsgebäude zu Büro- und Verwaltungszwecken genutzt werden darf. Die Zustimmung zur hierzu erforderlichen Änderung des Erbbaurechtsvertrages

steht unter dem Vorbehalt, dass der Erbbauzins gegenüber dem zuletzt geschuldeten Erbbauzins um 50% erhöht wird.

## 6. Kooperative Bauausführung

Bei dem beauftragten Architekten werden die weiteren Leistungsphasen der HOAI abgerufen. Die weitere Beauftragung des Architekten - sowie anderer erforderlicher Ingenieurbüros (Projektsteuerer bzw. Fachingenieure) - erfolgt durch die Hohe Domkirche und die Stadt Köln getrennt.

Die Abrisskosten für die bestehenden Aufbauten trägt jede Partei für sich.

Hinsichtlich der Vergabe der Bauleistungen für ihren Neubau ist die Stadt Köln an die Vorschriften der Allgemeinen Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen (VOB/A) in der jeweils geltenden Fassung einschließlich einschlägiger europarechtlicher, nationaler und kommunaler Bestimmungen gebunden. Dagegen unterliegt die Hohe Domkirche diesen Bestimmungen nicht. Ob und inwieweit sich die Hohe Domkirche den Ausschreibungsregularien der Stadt Köln anschließt, bleibt ausschließlich der Hohen Domkirche vorbehalten. Einvernehmen besteht darin, dass die Ausschreibungsunterlagen zuvor abzustimmen sind.

Die Errichtung des Neubaus soll möglichst durch einen Generalunternehmer erfolgen, der jeweils mit eigenem Vertragsverhältnis von den Parteien beauftragt wird.

Sollte dies zum gegebenen Zeitpunkt aus wettbewerbs-/vergaberechtlichen Gründen für die Stadt Köln nicht möglich sein, werden die Vertragsparteien zunächst gemeinsam nach einer Lösung suchen, die der beabsichtigten Vorgehensweise möglichst nahe kommt. Sollte eine solche Lösung nicht gefunden werden können, kann jede Vertragspartei ihr Bauvorhaben eigenständig abwickeln.

Soweit ein Entwurf zur Ausführung kommt, bei dem das neue Kurienhaus über die derzeitigen Grundstücksgrenzen der Hohen Domkirche hinaus nach Westen bzw.

Norden verschoben wird (vgl. 2. und 3.), so trägt die Stadt Köln die zusätzlichen Kosten, die durch Eingriffe in die Tiefgarage entstehen. Im Übrigen trägt jede Partei die Kosten ihrer Neubauten selbst.

## 7. Zeitplan

Ein von den Parteien beabsichtigter, im weiteren Projektverlauf fortzuschreibender Projekt-/Bauzeitenplan ist in der Anlage als Bestandteil dieser Vereinbarung beigefügt.

## 8. Mediator

Es ist die erklärte Absicht beider Parteien, sich mit Nachdruck um einvernehmliche Lösungen zur Verwirklichung des gemeinsamen Projekts „Historische Mitte Köln“ zu bemühen. Kommt es dennoch im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung zu Meinungsverschiedenheiten, so beabsichtigen die Parteien ein Mediationsverfahren zu durchlaufen. Der Mediator ist einvernehmlich von beiden Parteien innerhalb von drei Wochen, nachdem eine Partei dieses Verlangen schriftlich zur Kenntnis gegeben hat (Mediationsantrag), zu bestimmen. Sollten sich die Parteien innerhalb dieser Frist nicht über den Mediator geeinigt haben, ist die zuständige Industrie- und Handelskammer zu Köln anzurufen, um einen geeigneten Mediator zu bestimmen. Soweit Kosten entstehen, werden diese von den Parteien analog vorstehender Ziffer 3. getragen.

Köln, den

Köln, den

---

Für die Hohe Domkirche zu Köln

---

Für die Stadt Köln