

Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft

Haushaltsplan 2007/2008

Sonderinvestitionsprogramm „Hamburg 2010“ (SIP)

„Realisierung des Projekts Elbphilharmonie“

Nachforderung von Haushaltsmitteln im Einzelplan 1.1 „Senat, Personalamt“

Einzelplan 3.3. „Kulturbehörde“

1. Ausgangslage

1.1 Vorentwurfsplanung und Machbarkeitsstudie

Mit der Drucksache 18/2570 hat der Senat der Bürgerschaft eine Machbarkeitsstudie zur Realisierung des Projekts Elbphilharmonie Hamburg vorgelegt. Diese Machbarkeitsstudie hat die technische, rechtliche und wirtschaftliche Machbarkeit des Projekts auf Grundlage des Vorentwurfs des Generalplaners Herzog & de Meuron mit Höhler und Partner bestätigt. Auf dieser Basis wurde eine Kostenschätzung erstellt, die Baukosten für das gesamte Gebäude in Höhe von 186,7 Mio. Euro netto auswies, wovon 117 Mio. Euro auf den Konzertbereich und die besondere innere Erschließung und 69,6 Mio. Euro auf die Mantelbebauung (veredelter Rohbau) entfielen. Das Finanzierungskonzept sah einen Investitionszuschuss des öffentlichen Haushalts für die bauliche Realisierung in einer Höhe von bis zu 77 Mio. Euro und einen Einsatz von privaten Spendenmitteln in Höhe von 30 bis 35 Mio. Euro vor, die übrigen Kosten waren von privaten Investoren zu decken. Es wurden umfangreiche Beratungen und Anhörungen im Hauhausschuss, im Kulturausschuss sowie im Stadtentwicklungsausschuss durchgeführt. Das Ergebnis dieser Beratungen wurde der Bürgerschaft in einem gemeinsamen Bericht (Drucksache 18/3017) zur Entscheidung vorgelegt. Die Bürgerschaft hat auf dieser Grundlage von der Drucksache 18/2570 Kenntnis genommen und die Mittel für die Planungsstufe 2 freigegeben.

Sie hat dabei beschlossen, den Bau der Elbphilharmonie nach dem Entwurf der Architekten Herzog & de Meuron zu unterstützen. Sie begrüßte die bisherigen Planungsschritte und forderte den Senat auf, die Punkte Programmatik, zusätzliche Nutzungen, öffentliche Zugänglichkeit, Finanzierung, energetische Optimierung und Denkmalschutz in der weiteren Planung zu konkretisieren und der Bürgerschaft halbjährlich Bericht über die Kostenentwicklung, den Stand der Umsetzung des Sponsoringkonzepts, die konzeptionellen Entwicklungen sowie die Personalentwicklung zu erstatten. Dies erfolgte zuletzt auf der gemeinsamen Sitzung von Kulturausschuss und Stadtentwicklungsausschuss am 20. Juni 2006. Hierbei wurde insbesondere über die Weiterentwicklung des Architektenentwurfs unterrichtet.

1.2 Weiterentwicklung des Architektenentwurfs

Der weiterentwickelte Architektenentwurf wurde Grundlage für das Investorenverfahren. Er führt insbesondere unter Berücksichtigung der Wünsche der Bürgerschaft zu weitreichenden Änderungen, Präzisierungen und Optimierungen gegenüber dem ursprünglichen Planungsansatz des Vorentwurfs:

- Die außergewöhnliche Architektur wurde weiterentwickelt, um der Zielsetzung einer weltweiten Strahlkraft und eines neuen Wahrzeichens für Hamburg noch besser zu entsprechen. Dies bezieht sich insbesondere auf die Gestaltung der Fassade und den großen Konzertsaal:

- Gegenüber der Machbarkeitstudie wurde der Fassadenentwurf von einer zweischaligen Fassade hin zu einer einschaligen Fassade mit konvex und konkav gebogenen Glaselementen entwickelt. Dadurch wurde ein einmaliger Entwurf geschaffen, der das architektonisch bestimmende Element für Hamburgs neues Wahrzeichen darstellen wird.
- Der große Saal wurde architektonisch und insbesondere akustisch weiter optimiert. Die Ränge wurden steiler konzipiert, so dass die Zuhörer nun in bandartigen Logen sitzen, die sich bis unter das Dach hochziehen. Die Position der Bühne wurde leicht verändert, um die Anzahl der vor der Bühne befindlichen Sitzplätze zu erhöhen. Eine besondere gestalterische Fortentwicklung hat auch die Form der Saaldecke erfahren, die nun der äußeren Form der Dachhaut folgt. Die Gestaltungsänderungen erfolgten Hand in Hand mit der akustischen Detailplanung. So ist nun vorgesehen, über der Bühne einen Reflektor anzuordnen, mit dem eine akustische Feinabstimmung des Saals möglich wird.
- Die große Rolltreppeanlage wurde gestalterisch weiterentwickelt. Der besondere Reiz besteht nun in der konvexen Krümmung der Rolltreppe.
- Die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes wurde durch eine Vergrößerung des Bauvolumens von 112.000 m² BGF auf 120.000 m² BGF (ca. 8%) optimiert. Dabei wurde insbesondere durch Einplanung eines weiteren Stockwerkes bei den Wohnungen sowie im Hotelbereich eine Zunahme der vermarktbareren Flächen erreicht und eine verbesserte Ertragssituation herbeigeführt.
- Zusätzlich zu der öffentlichen Plaza wurde auf der östlichen Dachfläche eine Dachterrasse mit Zugang vom Konzertbereich geschaffen, um eine Zugänglichkeit auch der Dachlandschaft für Besucher des Hauses zu ermöglichen.
- Die Gebäudetechnik wurde durch Einbeziehung von Photovoltaik-Anlagen sowie technischer Vorrichtungen zur Nutzung des Elbwassers in Richtung ökologisches und nachhaltiges Bauen weiterentwickelt.
- Die Halbportalkräne an der Südfassade werden erhalten, restauriert und auf dem erhöhten Geländeneiveau wieder fest verankert. Sie legen Zeugnis ab von der industriellen Baugeschichte des Kaispeichers.
- Der Bestand im Kaispeicher ist grundlegend umgeplant worden, die Stellplätze wurden von 754 auf 530 reduziert und die Technikflächen optimiert. Dadurch wurde es möglich, den Kaispeicher teilweise der Öffentlichkeit zugänglich zu machen und mit neuen umfangreichen Nutzungen zu belegen. Neu geschaffen wurden:
 - ein musikpädagogischer Bereich mit zwei großen Veranstaltungsräumen, die auch vom „Klingenden Museum“ mitgenutzt werden sollen,
 - ein Studiosaal, der sich bei einer Grundfläche von knapp 20 mal 10 Meter über zwei Geschosse erstrecken wird. Er ist als Chorprobensaal, für Einführungsveranstaltungen und Educationprogramme und als Veranstaltungsort für experimentelle Musik geplant. Der Saal kann mit ca. 170 Sitzplätzen bestuhlt werden und hat auf Grund der ihn umgebenden Säulenarchitektur einen besonderen Charakter, der die alte Bausubstanz des Kaispeichers offen zu Tage treten lässt,

- mehrere hochwertige Proben- und Übungsräume, Umkleiden und Aufenthaltsräume für Chöre und Musiker,
- Instrumentenlager und sonstige Lager,
- ein Konferenzbereich sowie ein Wellnessbereich, die vom Hotel aus erschlossen werden,
- ein Gastronomiebereich,
- die Büros für die Hotelverwaltung, das Gebäudemanagement und Teile des Philharmoniepersonals.

1.3 Die architektonische Konzeption der Elbphilharmonie

Die Elbphilharmonie ist ein außergewöhnliches und einmaliges Projekt, das bereits in der Planungsphase weltweit für Aufmerksamkeit gesorgt hat und ein neues Wahrzeichen für Hamburg werden soll. Die Freie und Hansestadt Hamburg wird die Elbphilharmonie als Gesamtkomplex aus Konzertbereich mit musikpädagogischem Bereich, Plaza, Hotel mit integriertem Konferenz- und Wellnessbereich, Gastronomie, Wohnen und Parken errichten lassen.

Mit der Elbphilharmonie wird sich Hamburg im internationalen Wettstreit der Metropolen neu positionieren. Um diesem Anspruch genügen zu können, müssen an den architektonischen Entwurf wie an die bauliche Ausführung höchste Ansprüche gestellt werden.

Für die herausragende gestalterische Qualität zeichnen die Schweizer Architekten Herzog & de Meuron verantwortlich. Herzog & de Meuron zählen zu den weltweit renommiertesten Architekten, was nicht zuletzt in der Verleihung des Pritzker-Preises, der höchsten Auszeichnung für Architekten, im Jahr 2001 Ausdruck fand. Besondere Erfahrung haben Herzog & de Meuron in der Realisierung von Kulturbauten (Tate Modern in London, New de Young Museum in San Francisco) und im Stadionbau (Allianz-Arena in München, Olympiastadion in Peking), wo ihre Planungen durch die Art ihrer Inszenierung bestechen.

Eine besondere Bedeutung bei Kulturbauten hat die Situation des Ankommens, die Herzog & de Meuron bei der Elbphilharmonie besonders betonen. Auf einer eigens für die Elbphilharmonie entwickelten, 82 Meter langen Rolltreppe werden die Konzertbesucher und andere Gäste den Höhenunterschied vom Eingangsbereich zum Balkon bzw. zur Plaza überwinden. Der besondere architektonische Reiz besteht in der konvexen Krümmung der Rolltreppe, die dafür sorgt, dass das Ziel der Rolltreppenfahrt an ihrem Beginn nicht sichtbar ist und dadurch eine besondere Erwartungshaltung bei den Besuchern weckt.

Die Elbphilharmonie wird ein Haus für alle. Auf der Plaza treffen sich Konzertbesucher und Flaneure. Damit auch in diesem am höchsten frequentierten Bereich der Elbphilharmonie ein einmaliges Raumerlebnis genossen werden kann, prägt eine geometrisch variierende Decke die Plaza. Tiefe Einschnitte in den darüber liegenden Konzertbereich inszenieren vielfältige Blickbeziehungen zwischen der Plaza und den Foyerebenen sowie dem Innen- und dem Außenraum mit Aussichten auf Hafen und Innenstadt. Auch hier wird der subtile Übergang von Innen und Außen ein zentrales architektonisches Thema sein. Der besondere Ort im Strom zwischen Hafen und Stadt wird durch diese Architektur in besonderer Weise erlebbar gemacht.

Das Herzstück der Elbphilharmonie ist der große Konzertsaal, der zu den zehn besten Konzertsälen der Welt zählen soll. Als Ort der Konzentration ist er steil ansteigend konzipiert und ermöglicht so beste Sichtbeziehungen

gen. Die Zuhörer sitzen in bandartigen Logen, die sich bis unter das Dach hochziehen. Die Bühne befindet sich mitten im Saal. Einen vergleichbar konzipierten Konzertsaal gibt es nicht, er ist am ehesten mit einer Mischung aus Berliner Philharmonie und Mailänder Scala zu beschreiben. Diese besondere Raumform erfordert umso gründlichere akustische Planungen, für die mit Yasuhisa Toyota einer der weltweit führenden Akustiker gewonnen werden konnte.

Die Elbphilharmonie wird das Stadtbild bereichern und prägen. Ihre Wirkung wird sich ganz entscheidend über ihre Fassade definieren. Eine umso größere Bedeutung kommt der exzellenten konzeptionellen Durcharbeitung und Ausführung der Fassade zu, die ebenfalls eine Weltneuheit sein wird. Im Unterschied zum Vorentwurf mit einer doppelten Glasfassade wurde eine noch nie gebaute, konkav und konvex gebogene und mehrfach bedruckte einschalige Fassade entwickelt, die das absolut prägende Element der Elbphilharmonie darstellen wird. Auf den kraftvollen Kaispeicher A setzen die Architekten diese ebenso kraftvolle Glasfassade, die in ihrer Körperhaftigkeit einen spannungsreichen Kontrast zum Backstein des Kaispeichers bildet. Die Fassade wird belebt von ihren unterschiedlich geschwungenen Elementen, die in ihrer differenzierten Krümmung und Transluzenz für einen Spannungsreichtum sorgen werden, der sich deutlich von der Einheitlichkeit herkömmlicher, aus dem Büro- und Gewerbebau bekannter sog. Curtain-Wall-Fassaden abhebt.

Die genannten architektonischen Details werden die jeweiligen Standards neu definieren. Mit ihrer Realisierung werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass die Elbphilharmonie eine bauliche Qualität erhält, die sie zu einem neuen, weltweit beachteten Wahrzeichen für Hamburg werden lassen kann.

Diese Architektur wurde für das Investorenverfahren bindend vorgegeben, um finanzielle Sicherheit für die Realisierungsphase zu gewinnen. Sie wurde damit Gegenstand der Kalkulation im Wettbewerb.

1.4 Stand Bebauungsplanverfahren und Verkehrserschließung

1.4.1 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplanentwurf Hamburg-Altstadt 36/Hafen-City 4 (Elbphilharmonie) hat den Stand „Vorwegenehmigungsreife“ gemäß § 33 Absatz 1 BauGB durch Zustimmung in der Bezirksversammlung Mitte erreicht. Gemäß den Übergangsbestimmungen des novellierten Bauleitplanfeststellungsgesetzes muss der Plan vor der Beschlussfassung durch den Senat der Bürgerschaft zur Zustimmung zugeleitet werden. Die Zuleitung an die Bürgerschaft ist für Januar 2007 vorgesehen.

1.4.2 Äußere Verkehrserschließung (allgemein)

Die Planung der Verkehrserschließung wird bestimmt durch die Besonderheiten des Standorts am Ende des Kaiserhöfts und der öffentlichen Nutzung mit entsprechender Besucherfrequenz. Im Zuge der Planung der Elbphilharmonie waren daher grundlegende Fragen der äußeren Verkehrserschließung zu klären, zu denen insbesondere die grundsätzliche Abwickelbarkeit der auftretenden Verkehrsströme, die Abschirmung der umliegenden Wohnquartiere vor Besucherverkehr und die Verbesserung der fußläufigen Anbindung gehören.

Die Erschließung durch den ÖPNV ist durch die U-Bahnstation Baumwall und die Bushaltestellen in der Straße Am Kaiserkai gegeben. Ein tragender Beitrag des Linienbusverkehrs an der Verkehrsabwicklung wird jedoch nicht erwartet. Unter Berücksichtigung des Kulturkombitickets wird bei ausverkauftem Haus mit knapp 1.000 Besuchern gerechnet, die mit dem ÖPNV an- und abreisen.

Im Kaispeicher sind 11 Stellflächen für wartende Taxen geplant. Zusätzlich ist eine Taxivorfahrt für ankommende Taxen an der Straße Am Kaiserkai vor dem Haupteingang vorgesehen. Diese wird so angelegt werden, dass die Fahrzeuge ohne Wenden im Fahrbahnbereich über die Sandtorhafenbrücke wieder abfahren können.

Bei voller Auslastung der Elbphilharmonie werden zudem acht bis neun Reisebusse pro Veranstaltung erwartet. Die Freiflächen südlich und östlich des Kaispeichers sind aus funktionalen Gründen für Reisebusstellplätze nicht verfügbar. Auf dem Vorplatz müssen alle Zu- und Abfahrtsverkehre einschließlich der Fußgängerverkehre abgewickelt werden. Auf der Kaizone müssen Flächen für die Feuerwehr freigehalten werden.

Vorfahrten und Stellplätze für Reisebusse sind im unmittelbaren Vorfeld der Elbphilharmonie aus funktionalen Gründen nicht möglich. Eine direkte Vorfahrt würde zudem Flächen zum Wenden erfordern, da die Reisebusse zum Schutz der Wohnungen nicht durch die Straße Am Kaiserkai fahren sollen. Deshalb sind vier Halteplätze für Reisebusse in der Straße Am Sandtorkai, östlich der Kreuzung Sandtorhafenklappbrücke/Am Sandtorkai in ca. 200 bis 300 m Entfernung zum Ein- und Aussteigen vorgesehen. Stellplätze zum Abstellen der Busse sind in der Innenstadt vorhanden. Darüber hinaus werden weitere mögliche Stellplätze geprüft, die noch in einer angemessenen Fußwegentfernung zur Elbphilharmonie liegen.

Für Radfahrer wird eine Fahrradabstellanlage innerhalb des Gebäudes Elbphilharmonie vorgesehen, die sich in unmittelbarer Nähe zum Foyer befinden wird. Diese Abstellmöglichkeit wird ergänzt durch Fahrradbügel zum Anschließen von Fahrrädern auf dem Vorplatz.

Zum Schutz der Wohnbebauung auf dem Dalmannkai vor dem nach Veranstaltungsende abfließenden Verkehr wird die Ausfahrt von der Elbphilharmonie nur in Richtung Sandtorhafenbrücke gestattet. Unmittelbar östlich der Ausfahrt wird die Einfahrt in die Straße Am Kaiserkai bedarfsgerecht durch eine gesteuerte Beschilderung (Einfahrt verboten) unterbunden. Fahrzeuge des HVV und Radfahrer sind von dieser Regelung ausgenommen.

1.4.3 Verbesserung der fußläufigen Anbindung

Die Erschließung der Elbphilharmonie durch eine eigene U-Bahn-Haltestelle auf der neuen Linie U 4 wurde im Rahmen der Untersuchungen zur Machbarkeitsstudie als nicht vertretbar angesehen, stattdessen wurde die Optimierung der Fußgängerverbindung zwischen der U-Bahnstation Baumwall und der Elbphilharmonie empfohlen. Neben ebenerdigen Lösungen wurde auch die Machbarkeit einer Wegeverbindung in der +1 Ebene als sogenannter „Skywalk“ geprüft.

Im Auftrag der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt hat das Büro Herzog & de Meuron ein Konzept für eine optimierte ebenerdige Verbindung zwischen der U-Bahnstation Baumwall und der Elbphilharmonie entwickelt, das hinsichtlich der Kosten und technischer Lösungen noch nicht abschließend geprüft ist. Im Ergebnis zeigte

sich, dass der Optimierung einer Wegeführung auf ebenerdigen Niveau der Vorzug zu geben ist, da diese – neben der Erschließung der Elbphilharmonie selbst – auch deutliche Vorteile für den fußläufigen Wegeverbund zu den neuen Quartieren der Hafencity am Dalmannkai und Sandtorkai bietet und der zukünftigen Führung des Elbuferwanderweges und Elberadweges über die Hafencity dient. Gegen den Sky-Walk sprachen insbesondere gestalterische Gründe im Umfeld denkmalgeschützter Bereiche sowie Probleme des dauerhaften Betriebs und der Unterhaltung des Bauwerks.

Das von den Architekten Herzog & de Meuron erarbeitete Konzept sieht eine ebenerdige, in einer Flucht verlaufende Anbindung durch einen breiten und einheitlich gestalteten Gehweg an der Westseite des Straßenzugs Am Sandtorkai/Am Kaiserkai vor. Komfort, Orientierung und Sicherheitsempfinden der Fußgänger werden durch einen einheitlichen Belag, einen auf den Brücken anzubringenden Wind- und Witterungsschutz, Baumpflanzungen sowie eine durchgängige abendliche Beleuchtung erhöht. Wesentliche bauliche Maßnahmen sind die Schaffung einer zusätzlichen Treppenanlage am westlichen Ausgangsbauwerk der U-Bahnstation Baumwall sowie die attraktive Gestaltung der dortigen wettergeschützten Fläche als Platz und Ausgangspunkt für die Fußwegverbindung zur Elbphilharmonie. Weitere Maßnahmen sind die Verbreiterung der westlichen Niederbaumbrücke und der Wilhelminenbrücke sowie der Neubau der Sandtorkai-Klappbrücke und des südlich anschließenden Straßenteilstücks, wodurch eine Anpassung an das hochwassersichere Höhenniveau Vorplatz Elbphilharmonie/Straße Am Dalmannkai möglich wird.

1.4.4 Wasserseitige Anbindung

Am westlichen Ende des Dalmannkais, südlich des Vorplatzes der Elbphilharmonie ist die Einrichtung einer Anlegestelle für Personenschiffe vorgesehen. Dafür wird am offenen Ende des Grasbrookhafens ein entsprechender Ponton erforderlich. Geplant ist die Einrichtung einer regulären Anlegestelle für Hafenfähren (Linie 62). So entsteht eine direkte und leistungsfähige Anbindung an die U/S-Bahnstation Landungsbrücken.

1.5 Sachstand Spenden und Sponsoring

Um finanzielle Mittel bei Bürgern und Unternehmen für den Bau der Elbphilharmonie und für die langfristige Unterstützung des Betriebs einzuwerben, wurde im Oktober 2005 die Stiftung Elbphilharmonie von den Bankhäusern M.M. Warburg & Co. und HSH Nordbank AG als eine Stiftung privaten Rechts gegründet. Die Stiftung versteht sich als Bürgerinitiative für das Hamburger Jahrhundertprojekt und wendet sich seit Mitte November 2005 mit einer Fundraisingkampagne an alle Bürger. Durch die Einbindung von öffentlich bekannten Persönlichkeiten und Unternehmen wurde die Mitteleinwerbung für die Elbphilharmonie auf eine möglichst breite Basis gestellt. Mit Unterstützung der Hamburger Werbewirtschaft konnte die groß angelegte Kampagne der Öffentlichkeit vorgestellt werden. Sie steht unter dem Motto „Hamburg baut ein Wahrzeichen“ und wirbt mit elf Plakatmotiven für die Beteiligung der Bürger. Die Stiftung ist außerdem ein kompetenter Ansprechpartner für Unternehmen und Bürger, die sich mit Beiträgen und Ideen beteiligen wollen, um Spendenbeiträge für die Elbphilharmonie zu sammeln.

Da schon vor Beginn der eigentlichen Werbekampagne das ursprünglich angestrebte Spendenvolumen durch die

Spenden der Mäzene Prof. Dr. h.c. Hannelore und Prof. Dr. Helmut Greve und Dr. Michael Otto erreicht wurde, hat der Senat als Anreiz für weitere Spenden öffentlich erklärt, dass für weitere Spendenbeiträge, die von Bürgern für den Bau geleistet werden, im Gegenzug von der Stadt Hamburg Mittel in gleicher Höhe im Wege einer Zustiftung in die Stiftung Elbphilharmonie eingebracht werden. Eine derartige Aufstockung des Kapitals der Stiftung Elbphilharmonie durch Umwidmung soll dazu beitragen, die Finanzierung des Betriebs der Elbphilharmonie dauerhaft sicherzustellen und den Hamburger Haushalt davon dauerhaft strukturell zu entlasten. Die Zustiftung wird spätestens mit Beginn des Spielbetriebs erfolgen.

Seit Beginn der Kampagne konnten vor diesem Hintergrund weitere Großspenden, unter anderem 10 Mio. Euro durch die Hermann Reemtsma Stiftung, und mehr als 400.000 Euro an Kleinspenden durch den Verkauf von Spendenbriefen und Anstecknadeln eingeworben werden.

Insgesamt beläuft sich das zugesagte Spendenaufkommen zurzeit auf rund 64 Mio. Euro. 40 Mio. Euro hiervon gehen direkt an die Stadt zur Unterstützung des Baus der Elbphilharmonie. Weitere 24 Mio. Euro gehen an die Stiftung, wobei 17,5 Mio. Euro dieser Spenden für den Bau bestimmt sind. Auf Grund der Zustiftungszusage des Senates werden diese 17,5 Mio. Euro der Betriebsstiftung aus dem Haushalt wieder zugeführt. Die restlichen 6,5 Mio. Euro des Spendenaufkommens setzten sich zusammen aus einer zweckgebundenen Zustiftung der Körber-Stiftung in das Stiftungskapital zur Förderung des musikalischen Nachwuchses in Höhe von 3 Mio. Euro, 1 Mio. Euro Spenden für das operative Stiftungsgeschäft und weiteren Spenden für den Betrieb.

Damit stehen für die Baufinanzierung insgesamt 57,5 Mio. Euro zur Verfügung. Der ursprünglich kalkulierte private Finanzierungsbeitrag aus Spenden in Höhe von 30–35 Mio. Euro konnte damit deutlich übertroffen werden. Bisher sind die Großspenden zum größten Teil noch nicht ausgezahlt, sondern lediglich zugesichert worden. Der Mittelabfluss verläuft je nach Vereinbarung mit dem jeweiligen Spender in mehreren Tranchen bis ein Jahr nach dem Eröffnungskonzert. Im Rahmen des Umwidmungsmodells wird die Stadt entsprechend ihrer Zusage mit Beginn des Spielbetriebes in 2010 die erwähnten 17,5 Mio. Euro als Zustiftung der Stiftung Elbphilharmonie zuführen. Die Mittel hierfür sollen aus dem Titel 9890.791.03 Sonderinvestitionsprogramm „Hamburg 2010“ (SIP) bereitgestellt werden. Die Umwidmung dieser Investitionsmittel in eine Zustiftung für den Betrieb ist rechtlich zulässig. Im Jahr 2010 verfügt die Stiftung damit über ein Stiftungskapital von mindestens 24 Mio. Euro, von dem ein Anteil von rd. 20 Mio. Euro zur Förderung des laufenden Betriebes eingesetzt werden kann. Der damit jährlich zu erzielende Zinsertrag wird mit 0,8 Mio. Euro kalkuliert. Um diese Summe kann der städtische Betriebskostenzuschuss für die Elbphilharmonie, der in der Drucksache 18/2570 mit 3,6 Mio. Euro prognostiziert worden war, abgesenkt werden.

1.6 Sachstand Musikkonzept und Generalintendant

Dem Wunsch der Bürgerschaft in der Drucksache 18/2570 entsprechend sind die Führungspositionen für den Betrieb der Elbphilharmonie mittlerweile besetzt worden. Mit der Verpflichtung des renommierten Intendanten des Wiener Konzerthauses, Herrn Christoph Lieben-Seutter, im Juni 2006 ist es gelungen, eine künstlerische Leitung zu bestellen, die den herausragenden Ansprüchen des Projekts

gerecht wird. Als zukünftiger Generalintendant von Elbphilharmonie und Laeiszhalle wird Herr Lieben-Seutter für die Bespielung beider Häuser verantwortlich sein. In den kaufmännischen Belangen wird er dabei unterstützt werden vom Geschäftsführer der Laeiszhalle Musikhalle Hamburg, Prof. Dr. Gereon Röckrath.

Die Anhörungen in der Bürgerschaft und die Gespräche mit der Intendanz und weiteren Fachleuten haben dazu geführt, dem Wunsch der Bürgerschaft entsprechend, den Ansatz Musikpädagogik innerhalb des Musikkonzeptes deutlich stärker zu betonen. Die damit einhergehenden räumlichen Anforderungen sind mittlerweile architektonisch umgesetzt. Der musikpädagogische Bereich befindet sich im Kaispeicher der Elbphilharmonie. Er ermöglicht die Durchführung von Einführungsveranstaltungen, Workshops und Kinderkonzerten. Zielgruppe sind in erster Linie Kinder und Jugendliche, wobei es sowohl Programme für Schulklassen als auch für Familien geben wird. Zusätzlich ist Musikvermittlung für alle Alterstufen geplant. Auch das „Klingende Museum“ der Hamburger Jugendmusikstiftung soll im musikpädagogischen Bereich der Elbphilharmonie untergebracht werden.

Parallel zu den konzeptionellen Weiterentwicklungen wurde mit dem Aufbau der Betriebsorganisation begonnen. Anfang 2007 soll dieser mit der Aufstellung eines Kernteams (Assistenz des Generalintendanten, Dramaturgie) fortgesetzt werden, das sich vor allem mit der zukünftigen Bespielung der Elbphilharmonie befassen wird. Dieser Zeitplan entspricht internationalen Erfahrungen und dem Ergebnis der Beratungen durch das Fachkuratorium und den Anhörungen in der Bürgerschaft. Danach benötigt die Eröffnung eines hochrangigen Konzerthauses mit dem Format der Elbphilharmonie eine Vorlaufzeit von mindestens drei Jahren, insbesondere zur Spielzeitplanung und für den Entwurf und die Kommunizierung der neuen Musikmarke. Neben diesen künstlerischen Vorlaufarbeiten besteht auch ein großer technischer Planungsbedarf auf Seiten der Intendanz, der aus der Entwicklung und Konzeption eines neuen Gebäudes und nicht zuletzt auch aus der späteren Eigentümerstellung der Hamburg Musik (siehe hierzu Ziffer 2.3.1) für den Konzertbereich resultiert. Künstlerische Vorplanung, technische Baubegleitung und die Etablierung und Strukturierung der Betriebsorganisation, einschließlich der Integration des Betriebes der Laeiszhalle, werden in den nächsten Jahren eine große Herausforderung darstellen.

Die für die Bereiche Personalaufbau und Marketing kalkulierten Vorlaufkosten belaufen sich bis August 2009 auf 5,124 Mio. Euro. Hiervon sind in den Doppelhaushalt 2007/2008 3,316 Mio. Euro eingestellt worden.

Im Rahmen der weiteren Planungen werden die Gespräche mit den Hamburger Musikschaaffenden und Orchestern über Kooperationsmöglichkeiten und andere Formen der Zusammenarbeit kontinuierlich fortgeführt. Dabei wird das NDR-Sinfonieorchester als Residenzorchester in der Elbphilharmonie eine herausgehobene Rolle spielen. Gleichwohl sollen die beiden neuen Konzertsäle eine Spielstätte für alle Hamburger Orchester sein.

1.7 Fortführung der Planung und Überleitung der Projektträgerschaft

Für die Planungsstufen 1 und 2 wurden seitens der Bürgerschaft im Rahmen der Drucksache 18/2570 vom 12. Juli 2005 insgesamt 17,57 Mio. Euro für die Projektentwicklung und die Vorplanung bewilligt. Die Zeit-

planungen im Sommer 2005 gingen dabei davon aus, dass der Vertragsabschluss mit dem ausgewählten Bieter dem Senat im 2. Quartal 2006 und der Bürgerschaft im Sommer 2006 zur Entscheidung vorgelegt werden können.

Bedingt durch die eingehende Befassung mit der im Juli 2005 vorgelegten Machbarkeitsstudie hat sich diese Zeitplanung nach hinten verschoben. Um den Baubeginn wie vorgesehen Anfang 2007 einhalten zu können, hat der Senat entschieden, vorzeitig weitere Planungsleistungen des Generalplaners abzurufen. Zugleich zog dies weitere Kosten im Rahmen der Projektbearbeitung durch die ReGe Hamburg nach sich. Der Gesamtbetrag beträgt 10,4 Mio. Euro. Die Gesamtkosten für die Planungsleistungen erhöhen sich durch dieses Vorziehen nicht. Die bereitgestellten Mittel sollen aus dem Titel 9890.791.03 Sonderinvestitionsprogramm „Hamburg 2010“ (SIP) refinanziert werden.

Um eine organisatorische und steuerliche Optimierung der Planungsphase bis zur Auswahl eines Investors sicherzustellen und die Steuerung des Projekts zu vereinfachen, wurde zudem die Projektträgerschaft von der Freien und Hansestadt Hamburg auf die ReGe Hamburg Projekt-Realisierungsgesellschaft mbH übergeleitet. Dazu wurde der Projektstand nach Abschluss der Planungsstufe 1 auf die ReGe Hamburg übertragen.

2. Investorenwettbewerb

2.1 Vergabeverfahren

Mit dem am 24. Februar 2005 bekannt gemachten Verhandlungsverfahren wurde ein privater Partner für die Realisierung des Projektes Elbphilharmonie gesucht, der Planungsleistungen, Bauleistungen, Unterhaltungs- und Finanzierungsleistungen erbringt und insbesondere die Mantelbebauung vermarktet. Der Gesamtkomplex Elbphilharmonie ist als Public Private Partnership (PPP) Projekt angelegt.

Das europaweite Verhandlungsverfahren begann mit einem Teilnahmewettbewerb, in dem zunächst aus einem breiten internationalen Bewerberfeld die sechs am besten geeigneten Bieter ausgewählt wurden, denen in zwei indikativen Angebotsphasen Gelegenheit gegeben wurde, ihre Realisierungskonzepte für das Projekt Elbphilharmonie vorzustellen und die Projektkosten zu ermitteln.

Im April 2006 wurde im Rahmen einer sogenannten „preferred-bidder“-Entscheidung die STRABAG Projektentwicklung GmbH und die Bietergemeinschaft, bestehend aus der CommerzLeasing und Immobilien AG und der Hochtief Construction AG, für die weiteren Verhandlungen ausgewählt. Diese beiden Bieter hatten die wirtschaftlichsten Angebote abgegeben und ließen insbesondere die höchste Bauqualität erwarten.

Von April 2006 bis zur Aufforderung zur Abgabe letztverbindlicher Angebote wurden mit jedem der Bieter jeweils 40 Vertrags- und Technikgespräche geführt. Auf Grundlage der weiterentwickelten Entwurfsplanung der Generalplaner wurden in den Verhandlungen die Anforderungen für die Realisierung des Projektes gemeinsam spezifiziert und ausgearbeitet. Parallel wurden die entsprechenden vertraglichen Regelungen jeweils mit den beiden Bietern verhandelt.

Nach dieser Phase der intensiven Verhandlungen wurden die beiden Bieter am 10. August 2006 schriftlich aufgefordert, ihr letztverbindliches Angebot auf die ausverhandel-

ten Verträge, die Leistungsbeschreibung und sonstige Vertragsanlagen bis zum 15. September 2006 abzugeben. Die Bietergemeinschaft CommerzLeasing/Hochtief hat rechtzeitig ihr Angebot am 15. September 2006 abgegeben. Die STRABAG Projektentwicklung gab am 15. September 2006 kein Angebot ab, sondern erhob eine Verfahrensrüge. Damit schied dieser Bieter aus dem Verfahren aus. Die Verfahrensrüge ist zwischenzeitlich zurückgezogen worden.

2.2 Ausgewählter Bieter

Mit der Bietergemeinschaft CommerzLeasing/Hochtief und ihren Partnern hat sich ein zuverlässiger, solventer und innovativer Bewerber für die Elbphilharmonie in dem fast zwei Jahre andauernden Auswahlprozess durchgesetzt.

Die CommerzLeasing und Immobilien AG ist seit über 35 Jahren mit ihren Leistungen am Markt vertreten und weltweit tätig. Die Gruppe besteht aus der CommerzLeasing und Immobilien AG, 15 Tochter- und drei Beteiligungsgesellschaften sowie rund 1000 Objektgesellschaften. Sie deckt das gesamte Spektrum des Leasing- und Immobiliengeschäftes ab und ist im Commerzbank-Konzern das Emissionshaus für geschlossene Fonds.

Die Hochtief Construction AG ist ein internationaler Bau- und Dienstleister. Die Leistungspalette reicht von Entwicklung und Bau über Dienstleistungen bis hin zu Konzessionen und Betrieb. Die seit 1924 in der Hansestadt Hamburg ansässige Hochtief Construction AG realisierte an diesem Standort bereits zahlreiche bedeutende Bauvorhaben – u. a. die Europa-Passage, das Alstertal Einkaufszentrum und das UKE Klinikum West.

Funktionsgewährleistung und Gebäudeunterhaltung wird von der Hochtief Facility Management zusammen mit der HSH Nordbank FM+S Holding durchgeführt. Die Hochtief Facility Management, Essen, ist einer der führenden unabhängigen Anbieter integrierter Facility Management-Leistungen in Europa. In Deutschland ist das Unternehmen Marktführer, z. B. werden das Hotel Arabella Sheraton Grand Hotel München, die Color Line Arena Hamburg, die Philharmonie Essen sowie die Messe Berlin betrieben. Die HSH Nordbank FM+S Holding hat als Tochter der HSH Nordbank regionale Schwerpunkte und unternehmerische Vernetzungen.

Als Hotelbetreiber konnte die Arabella Sheraton-Gruppe gewonnen werden. Diese ist ein Joint Venture aus der Schörghuber Unternehmensgruppe und der Starwood Hotels & Resorts Worldwide Inc.. Die Arabella Sheraton-Gruppe besteht derzeit aus 31 Hotels mit ca. 6.000 Zimmern und einem Gesamtumsatz von 241 Mio. Euro im Jahr. Sie ist seit vielen Jahren im 4- und 5-Sterne-Segment erfolgreich und eine der führenden Hotelgesellschaften im deutschsprachigen Raum.

Das Parkhaus in der Elbphilharmonie soll von der Fa. APCOA Autoparking als deutscher operativer Tochter der europaweit tätigen APCOA Gruppe betrieben werden. Die Gesellschaft wurde 1970 gegründet und ist ein führendes und leistungsstarkes Unternehmen für Parkraum-Management. Es betreibt in Deutschland an 320 Standorten 220.000 Stellplätze mit 1.000 Mitarbeitern. In 13 europäischen Ländern werden unter dem Dach der APCOA Gruppe insgesamt 700.000 Stellplätze an 2.900 Standorten betrieben.

Den Gastronomiebereich betreibt die Fa. Nordmann Gastronomie Management GmbH. Dieses Unternehmen hat Erfahrungen im Gastronomiebereich wie auch in dem

Betrieb von Kongress- und Eventstätten sowie der Hotellerie. Das in Stralsund ansässige Unternehmen beschäftigt ca. 150 Mitarbeiter und verfügt über einen Jahresumsatz von knapp 11 Mio. Euro.

Als finanzierende Bank tritt die Bayerische Landesbank zusammen mit der HSH Nordbank auf.

2.3 Organisation von Bau und Betrieb der Elbphilharmonie

2.3.1 Grundkonzeption

Für dieses einzigartige Projekt wird die Freie und Hansestadt Hamburg mit der Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG eine eigene Gesellschaft gründen, die als Eigentümerin des Grundstücks den Gesamtkomplex errichten und für 20 Jahre betreiben lässt.

Vertragspartner auf Bieterseite ist die vom Bieter eingesetzte Objektgesellschaft, die nicht nur Planungs- und Bauleistungen erbringt, sondern auch die Pächter für die gewerbliche Mantelnutzung Hotel, Parkhaus und Gastronomie mit Pachtverträgen über 20 Jahre bindet. Darüber hinaus ist die Objektgesellschaft auch für die Funktionsgewährleistung und das Gebäudemanagement bis zum 30. Juni 2030 verantwortlich. Zwischen den Vertragspartnern ist ein umfangreiches Vertragswerk geschlossen worden, das sicherstellen soll, dass die Freie und Hansestadt Hamburg nach ihren Vorgaben eine funktionsfähige Elbphilharmonie zu einem Pauschalpreis erhält und dass diese während der gesamten Vertragslaufzeit funktionsfähig betrieben wird, um so dem Anspruch als „neues Wahrzeichen für Hamburg“ gerecht zu werden.

Die Freie und Hansestadt Hamburg schließt über die Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG mit der Objektgesellschaft einen Leistungsvertrag über Bau, Finanzierung, Funktionsgewährleistung und Gebäudemanagement der Elbphilharmonie. Die Bauleistungen werden als einheitliches Bauvorhaben vergeben und anschließend im kommerziellen Bereich durch die Objektgesellschaft unterhalten und betrieben. Eigentümerin bleibt mit Ausnahme des Wohnbereiches die Freie und Hansestadt Hamburg über ihre Tochtergesellschaft Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG. Der Konzertbereich wird an eine noch zu gründende gemeinnützige Hamburg Musik gGmbH weiterveräußert.

Der Konzertbereich wird durch die gemeinnützige HamburgMusik gGmbH betrieben werden. Die HamburgMusik gGmbH wird zugleich Eigentümerin des Konzertbereichs der Elbphilharmonie sein; Mehrheitsgesellschafter wird die Freie und Hansestadt Hamburg mit 95,2%, Minderheitsgesellschafter die Stiftung Elbphilharmonie mit 4,8%. Die Beteiligung der Stiftung Elbphilharmonie an der HamburgMusik gGmbH bildet die besondere Bedeutung des bürgerschaftlichen Engagements für dieses Projekt ab.

Vornehmliche Aufgabe der HamburgMusik gGmbH wird die Durchführung von Eigenveranstaltungen sein. Die Durchführung von Fremdveranstaltungen hingegen wird durch eine ebenfalls noch zu gründende gewerbliche GmbH besorgt, die zu diesem Zwecke die Konzertsäle der Elbphilharmonie bei der HamburgMusik gGmbH anmietet wird. Beide Gesellschaften werden voraussichtlich eine personenidentische Geschäftsführung haben. Diese Trennung des Betriebs der Elbphilharmonie in zwei Gesellschaften erfolgt, um den gemeinnützigen Spielbetrieb und die gewerbliche Vermietung an Dritte im Betrieb zu trennen. Die Personenidentität in der Geschäftsführung

wiederum stellt sicher, dass nur solche Fremdveranstaltungen durchgeführt werden, die der Marke „Elbphilharmonie“ zuträglich sind. Mit Beginn der Spielzeit 2009/2010 wird auch der Spielbetrieb der Laeiszhalle Musikhalle Hamburg in den beiden Betriebsorganisationen Hamburg-Musik gGmbH und gewerbliche GmbH aufgehen und zusammen mit den letzten Vorbereitungen zur Eröffnung der Elbphilharmonie die erste integrierte Spielsaison bilden.

Als Anlage I zu dieser Drucksache wird ein Schaubild vorgelegt, das die Struktur verdeutlicht.

2.3.2 Eigentumsverhältnisse und Forfaitierung

Entgegen der ursprünglichen Konzeption sollen die Bereiche Parkhaus, Hotel und Gastronomie im Eigentum der Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG verbleiben. Mit Ausnahme der zu veräußernden Wohnungen bleibt die Stadt somit Eigentümer des Gesamtkomplexes und gewinnt so entscheidenden Einfluss auf die Sicherstellung einer gleichbleibend hohen Nutzungsqualität über die gesamte Laufzeit. Darüber hinaus erhält die Stadt das alleinige Entscheidungsrecht über die weitere Folgenutzung nach Ablauf der 20-jährigen Pachtverträge. Außerdem bietet die umfassende Eigentümerstellung bessere Möglichkeiten einer effektiven Steuerung des komplexen Bauvorhabens.

Als Reaktion auf die veränderten Eigentümerstrukturen wurde zur Optimierung der Finanzierungsstrukturen ein Forfaitierungsmodell eingeführt. Bei diesem Modell wird die sich aus dem Bauvertrag ergebende Forderung gegen die Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH und Co. KG, soweit sie auf den kommerziellen Bereich entfällt, gestundet. Der Bieter tritt die gestundete Forderung im Rahmen eines Kreditgeschäfts an ein Kreditinstitut ab. Die Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG erklärt gegenüber der Bank einen Einredeverzicht, und die Freie und Hansestadt Hamburg bürgt für die gestundete und abgetretene Forderung (siehe Ziffer 5.2). Auf Grundlage dieser Konstellation erhält der Bieter ein einem Kommunalkredit entsprechendes, vergleichsweise günstiges Darlehen.

Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG wird die ReGe Hamburg Projekt-Realisierungsgesellschaft mbH, die das Projekt seit Übernahme der Projektträgerschaft für die Freie und Hansestadt Hamburg fortentwickelt. Die ReGe Hamburg übernimmt damit auch die Geschäftsführung. Kommanditistin ist die Freie und Hansestadt Hamburg, sie bringt das Eigentum an dem Grundstück Kaispeicher A, die Planungs- und Projektsteuerungsmittel für die Baurealisierungsphase, die auf die Gesellschaft entfallenden Facility Management-Kosten sowie die laufenden Betriebskosten in die Gesellschaft ein.

Das Eigentum am Grundstück Kaispeicher A wird mittels einer Teilungserklärung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in folgende Sondereigentumsbereiche unterteilt:

- Konzertbereich mit dem großen und kleinen Konzertsaal, den Foyers, den Backstage-Bereichen sowie dem musikpädagogischen Bereich,
- Hotelbereich mit integriertem Konferenz- und Wellnessbereich,
- Gastronomie,
- Parkhaus,

- Wohnbereich,
- Einzelparkplätze, die frei zu den jeweiligen Wohnungen zugeordnet werden können,
- Gebäudemanagement.

Die Rechte und Pflichten dieser Sondereigentümer miteinander und zueinander sind in einer Gemeinschaftsordnung nach dem Wohnungseigentumsgesetz geregelt. Die Fassade und die Plaza stehen im Gemeinschaftseigentum aller Sondereigentümer, weil es technisch nicht möglich ist, diese Bereiche einem Sondereigentumsbereich exklusiv zuzuordnen. Allerdings ist der Freien und Hansestadt Hamburg über die Teileigentümer Gebäudemanagement (Elbphilharmonie Bau GmbH & Co. KG) und Konzertbereich (HamburgMusik gGmbH) ein Letztentscheidungsrecht vorbehalten, das insbesondere die Fassade, das Dach und die Plaza umfasst. Dies dient dazu, die berechtigten Interessen der Freien und Hansestadt Hamburg an ihrem zukünftigen Wahrzeichen zu wahren.

Jedem Teileigentümer steht in der Eigentümerversammlung eine Stimme zu, wobei der Wohnbereich und die zuzuordnenden Parkplätze zusammen nur eine Stimme haben. Soweit ein Teileigentumsbereich weiter unterteilt ist, wählen diese Teileigentümer einen Vertreter, der in der Eigentümerversammlung ihre Stimme auf Grundlage eines Mehrheitsbeschlusses einheitlich abgibt. Als erster Verwalter der Eigentümergemeinschaft wird die Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG bestellt.

2.3.3 Vertragsgestaltung

Mit der Bietergemeinschaft ist ein Vertragswerk für Bau, Finanzierung und Betrieb der Elbphilharmonie geschlossen worden, das aus folgenden Teilen besteht:

- dem Rahmenvertrag,
- dem Leistungsvertrag für Bau, Funktionsgewährleistung und Gebäudemanagement,
- dem Vertrag über die Übertragung von Miteigentumsanteilen (Wohnbereich) auf eine vom Bieter eingesetzte Gesellschaft,
- dem Pachtvertrag zwischen der Objektgesellschaft und der Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG,
- der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

Das Vertragswerk ist unter der aufschiebenden Bedingung der Zustimmung der Bürgerschaft geschlossen worden (Art. 72 Absatz 3 Hamburgische Verfassung). Das Vertragswerk kann im Rahmen der bürgerschaftlichen Beratungen eingesehen werden.

Der Rahmenvertrag regelt die Grundzüge der Zusammenarbeit zwischen allen Beteiligten. Er wird zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg, dem ausgewählten Bieter, der Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG, der Objektgesellschaft, der von dem ausgewählten Bieter eingesetzten Gesellschaft zum Erwerb des Wohnbereichs sowie der ReGe Hamburg GmbH geschlossen.

In diesem Vertrag wird insbesondere die Objektgesellschaft dazu verpflichtet, die von ihr gepachteten Bereiche über die gesamte Vertragslaufzeit (bis zum 30. Juni 2030) in dem vorgeschriebenen hohen Standard zu betreiben. Diese Verpflichtung ist mit einer Vertragsstrafe in der Höhe einer Tagespacht pro Tag der Betriebsunterbrechung, höchstens einer Jahrespacht, des einzelnen Nutzungsbereichs bewehrt. Darüber hinaus wird die finanzielle Ausstattung der Objektgesellschaft als zentralem Partner der Elb-

philharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG auf Bieterseite geregelt.

Die Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG als Eigentümerin des nach WEG geteilten Grundstücks schließt mit der Objektgesellschaft den Leistungsvertrag. Nach diesem Vertrag ist die Objektgesellschaft verpflichtet, nach den Entwürfen der Architekten Herzog & de Meuron auf dem Kaispeicher A den Gesamtkomplex aus Konzertbereich, Plaza, Hotel mit integriertem Wellnessbereich, Wohnen und Parken errichten zu lassen. Daneben soll die Objektgesellschaft die Finanzierung und den Betrieb der Mantelbebauung sicherstellen sowie die Funktionsgewährleistung und das Gebäudemanagement über 20 Jahre für das gesamte Gebäude übernehmen. Sämtliche Leistungen werden an diese Objektgesellschaft übertragen, so dass ein einheitliches Leistungsverhältnis für die Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG entsteht.

Der Wohnungsbereich wird von einer eigenen, durch den Bieter eingesetzten Gesellschaft errichtet und separat vermarktet. Zu diesem Zweck wird der Vertrag über die Übertragung von Miteigentumsanteilen geschlossen. In diesem überträgt die Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG den Miteigentumsanteil Wohnen auf diese Gesellschaft. Sie erhält dafür eine Gegenleistung von 7,6 Mio. Euro.

Über die einzelnen Nutzungsbereiche wird mit der Objektgesellschaft ein einheitlicher Pachtvertrag geschlossen. Der Bieter hat entsprechend den Anforderungen der Freien und Hansestadt Hamburg aus dem Vergabeverfahren bereits mit Abgabe seines letztverbindlichen Angebots Unterpachtverträge mit den Nutzern der einzelnen kommerziellen Bereiche vorgelegt, so dass eine zwanzigjährige Nutzung ab Fertigstellung des Gebäudes sichergestellt ist. Der Pachtvertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann erstmals zum 30. Juni 2030 gekündigt werden.

In diesem Pachtvertrag wird für die kommerziellen Bereiche festgelegt, dass diese in einem dem Wahrzeichencharakter der Elbphilharmonie entsprechenden Standard betrieben werden. Für den Hotelbereich ist dementsprechend mindestens ein Vier-Sterne-Plus-Standard vorgesehen. Die Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG erhält von der Objektgesellschaft für die unterschiedlichen Nutzungsbereiche einen Pachtzins.

Auf städtischer Seite schließt die Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH und Co. KG einen Vertrag mit der gemeinnützigen HamburgMusik gGmbH. Nach diesem Vertrag wird die Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG von der HamburgMusik gGmbH beauftragt, den Konzertbereich zu errichten und das Teileigentum Konzertbereich nach Abnahme auf diese zu übertragen. Als Gegenleistung erhält die Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG die Kosten für die Errichtung des öffentlichen Bereichs aus Spenden und öffentlichen Investitionsmitteln von der HamburgMusik gGmbH.

Auf Grund ihrer Gemeinnützigkeit ist die HamburgMusik gGmbH in der Lage, Spenden sowohl für den Bau als auch den späteren Betrieb zu vereinnahmen.

Daneben umfasst der Vertrag zwischen der Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG und der HamburgMusik gGmbH entsprechend dem Vertrag mit der Objektgesellschaft auch die Unterhaltung des Konzertbereichs im Sinne von Funktionsgewährleistung und Gebäude-

management, soweit diese Leistungen nicht direkt von der HamburgMusik gGmbH selbst erbracht werden.

2.3.4 Funktionsgewährleistung und Gebäudemanagement

Neben den Verträgen zu Bau und Finanzierung wird auch ein Vertrag über die Funktionsgewährleistung und das Gebäudemanagement für die Vertragsdauer von 20 Jahren geschlossen. Danach besteht für die Objektgesellschaft die Verpflichtung, ab Abnahme der Elbphilharmonie das Gebäude in einem qualitativ hochwertigen, funktionsfähigen und mängelfreien Zustand zu erhalten sowie in allen Nutzungsbereichen jederzeit die Voraussetzung für einen vertragsgemäßen Betrieb sicherzustellen.

Die einheitliche Beauftragung dieser Leistungen, die der Eigentümer eines Gebäudes zu erbringen hat, mit den Bau- und Finanzierungsleistungen birgt erhebliche Vorteile gegenüber einer separaten Beauftragung.

Eine kombinierte Beauftragung von Bauleistung und Facility Management entspricht dem Grundansatz von lebenszyklusorientierten PPP-Modellen. Der private Partner ist dabei gefordert, von vornherein neben den Baukosten die späteren Betriebskosten in einer Gesamtbetrachtung zu berücksichtigen. Hieraus ergibt sich eine optimale Kombination beider Leistungskomponenten.

2.3.5 Nutzungskonzeption Hotel und Gastronomie

2.3.5.1 Hotel

Das Hotel in der Elbphilharmonie soll unter der Marke Westin als Hotel der First-Class-Kategorie aus dem Markenportfolio der internationalen Starwood Gruppe betrieben werden und das Konzern-Flaggschiff für Europa werden. Westin-Hotels werben um ihre Kunden mit einem exklusiven Design, das modern ist, ohne ins Modische zu verfallen, und selbstbewusste Eleganz gegenüber Schrillem bevorzugt. Das geplante 5-Sterne-Westin-Hotel in der Elbphilharmonie fügt sich daher nahtlos in das Gesamtkonzept des neuen Hamburger Wahrzeichens ein. Die Starwood Gruppe ist insbesondere auf dem amerikanischen Markt tätig und stellt somit den Vermarktungsweg in die USA sicher. Damit wird der internationale Ansatz des Hotels außerordentlich gestärkt.

2.3.5.2 Gastronomie

Das Gastronomiekonzept in der Elbphilharmonie erstreckt sich über drei Stockwerke im Kaispeicher A und die Plaza. Das Kernrestaurant ist ein Braugasthaus im 5. Obergeschoss des Gebäudes. Dieses wird eine gesellige Begegnungsstätte für Touristen, Businessgäste und Hamburger sein und damit dem Motto „ein Haus für alle“ gerecht werden. Im 6./7. Obergeschoss wird ein Veranstaltungsraum mit Galerie errichtet, der in einem klassischen Loungecharakter gehalten sein wird. Den Abschluss bildet eine Cafe-Bar auf der Plaza, die in hochwertiger Einrichtung Cafe- und Teespezialitäten sowie Kuchen und kleine Snacks anbieten wird.

2.3.6 Wohnungen

Nach derzeitiger Konzeption sind in der Westspitze der Elbphilharmonie 43 Wohnungen mit insgesamt 7.400 m² Wohnfläche vorgesehen. Die unterste für das Wohnen vorgesehene Etage ist das 11. Obergeschoss, die Wohnungen ziehen sich bis in die Spitze der Elbphilharmonie im 25. Obergeschoss. Nebenräume und Stellplätze der Wohnungen liegen im Kaispeicher. Aus dem besonderen

Gestaltungsanspruch als Wahrzeichen von Hamburg und der Lage hoch über den Dächern von Hamburg ist ersichtlich, dass dies eine in Hamburg einmalige und spektakuläre Wohnsituation ist.

Die Wohnungsvermarktung erfolgt durch eine Projektgesellschaft, an der die Quantum Immobilien AG und die Hochtief Construction AG zu gleichen Teilen beteiligt sein werden. Diese Projektgesellschaft wird von der Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH und Co. KG den Mit-eigentumsanteil Wohnen erwerben und diesen nach Unterteilung an einzelne Wohnungskäufer weiterveräußern. Der Innenausbau der Wohnungen erfolgt durch die Projektgesellschaft, die auch das Vermarktungsrisiko für die Wohnungen trägt.

2.3.7 Sicherheitenkonzept

Vertragspartner für die städtische Seite wird eine von der Bietergemeinschaft eingesetzte Objektgesellschaft. Zur Absicherung ihrer vertraglichen Verpflichtungen wurde folgendes Sicherheitenkonzept vereinbart:

- Die Objektgesellschaft wird von der Bietergemeinschaft mit einem Eigenkapital in Höhe von 1,0 Mio. Euro ausgestattet.
- Die Objektgesellschaft wird zudem für die Erfüllung ihrer Verbindlichkeiten mit einer Bankbürgschaft in Höhe von 5,0 Mio. Euro ausgestattet.
- Für die Bauerrichtung und die Gewährleistung für das Bauwerk stellt die Hochtief Construction AG für die Erfüllung aller Ansprüche aus der Errichtung der Elbphilharmonie eine Bankbürgschaft in Höhe von 5 % der Auftragssumme. Für die Gewährleistungsphase ist eine Konzernbürgschaft in Höhe von 5 % der Abrechnungssumme vorgesehen.
- Für die Leistungen der Funktionsgewährleistung und des Gebäudemanagements steht eine Bankbürgschaft in Höhe von 1,0 Mio. Euro zur Verfügung.
- Des Weiteren werden der städtischen Seite Eintrittsrechte in den Bauvertrag mit der Hochtief Construction AG und den Leistungsvertrag zu Funktionsgewährleistung und Gebäudemanagement eingeräumt.
- Der Pachtvertrag mit der Objektgesellschaft über den kommerziellen Mantel sieht zur Besicherung der Pachtzahlungen der Objektgesellschaft eine Bankbürgschaft in Höhe einer Jahrespacht vor. Zudem wird der städtischen Seite ein vertraglicher Anspruch auf Eintritt in die Pachtverträge der Objektgesellschaft mit den einzelnen Betreibern eingeräumt.

Damit steht ein ausreichendes Sicherheitenkonzept für die Absicherung der städtischen Risiken zur Verfügung. Das Sicherheitenkonzept wurde von externen Gutachtern geprüft und als tragfähig befunden. Der Prüfbericht kann im Rahmen der bürgerschaftlichen Beratungen eingesehen werden.

3. Baukosten

Die Baukosten des Gesamtprojektes (ohne Wohnungsbereich) betragen als Pauschalpreis aus dem Bauleistungsvertrag 241,3 Mio. Euro. Hinzu kommen 11,8 Mio. Euro für die Auslösung der Stufe 3 des Generalplanervertrages. Die Kosten verteilen sich wie folgt auf den öffentlichen Bereich und die kommerzielle Mantelnutzung:

3.1 Baukosten öffentlicher Bereich

Die im Wettbewerb ermittelten und verbindlich angebotenen Baukosten für den öffentlichen Bereich, bestehend aus dem Philharmoniebereich mit den beiden Konzertsälen, Foyers und den entsprechenden Backstage-Bereichen sowie aus der besonderen Erschließung (Plaza, innere Erschließung und Sockelbau) betragen 138 Mio. Euro netto (zur Umsatzsteuerbelastung siehe Ziffer 4.1).

Mit der Beauftragung des Baus ist die Auslösung der Stufe 3 des Generalplanervertrags – sog. Realisierungsphase – verbunden. Die Generalplaner leisten in dieser Phase im Wesentlichen die Ausführungsplanung aller Gewerke im Konzertbereich, wie etwa der Akustik und die Objektüberwachung für die Bauausführung des gesamten Gebäudes. Die Kosten dafür belaufen sich auf 11,8 Mio. Euro, die den Baukosten hinzuzurechnen sind. Die übrigen Fachplanungen im Bereich der kommerziellen Nutzungen werden in dieser Phase vom Investor erbracht.

Die Baukosten des öffentlichen Bereichs betragen damit 149,8 Mio. Euro und übersteigen den in Drucksache 18/2570 genannten eigenen Investitionsbeitrag der Freien und Hansestadt Hamburg von 117 Mio. Euro um 32,8 Mio. Euro. Hierfür sind folgende Gründe maßgeblich:

- Weiterentwicklung des Architektenentwurfs

Der gegenüber der Machbarkeitsstudie weiterentwickelte Fassadenentwurf hin zu einer einschaligen Fassade ist mit Mehrkosten verbunden. Das bereits mit der Vorstellung dieses Entwurfs im Juni 2006 in der Bürgerschaft formulierte Kostenrisiko, das sich seinerzeit noch nicht präzisieren ließ, hat sich insoweit konkretisiert, als sich im weiteren Verfahren gezeigt hat, dass die Realisierung dieser weltweit einmaligen Fassade mit besonderem technischen und finanziellen Aufwand verbunden ist. Der Einbau des mehrere Tonnen schweren Reflektors im großen Saal ist aufwändig und führt zu Kostensteigerungen gegenüber der Machbarkeitsstudie und ist für die Saalakustik eine große Verbesserung. Die Rolltreppenanlage ist in der jetzt konzipierten Form weltweit noch nicht gebaut worden. Die Baukosten liegen daher über denen üblicher Anlagen.
- Weiterentwicklung der öffentlichen Nutzung

Auf Wunsch der Bürgerschaft wurde die ursprüngliche Konzeption in Hinblick auf eine Erweiterung der öffentlichen Nutzung sowie hinsichtlich der Gebäudetechnik weiterentwickelt. So werden im Bereich des Kaispeichers ein musikpädagogischer Bereich, ein zusätzlicher Studiosaal sowie Probe- und Übungsräume, Umkleiden und Lagerflächen für den Konzertbereich eingerichtet. Auf der östlichen Dachfläche wurde eine Dachterrasse mit Zugang vom Konzertbereich geschaffen. Die Gebäudetechnik wird durch Einbeziehung von Photovoltaik-Anlagen sowie technischer Vorrichtungen zur Nutzung des Elbwassers in Richtung ökologisches und nachhaltiges Bauen weiterentwickelt.
- Erhöhung des Bausolls

Mit der Weiterentwicklung ist auch eine Erhöhung des Bauvolumens von 112.000 m² BGF auf 120.000 m² BGF verbunden, der Konzertbereich wird dabei um ca. 6.000 m² BGF vergrößert.
- Entwicklung der Baukosten

Ein Teil der Kostensteigerungen ist auf die Entwicklung der Baukosten seit Erstellung der Machbarkeitsstudie zurückzuführen. Speziell die Entwicklung bei Stahl-,

Edelstahl- und Glaskosten führt zu einer durchschnittlichen Baukostenerhöhung von 5 %.

Verglichen mit anderen spektakulären modernen Konzerthäusern in Kopenhagen, Porto, Luzern, Luxemburg, Los Angeles oder Amsterdam liegen die Kosten für die Elbphilharmonie im unteren Bereich.

3.2 Baukosten kommerzielle Mantelnutzung

Die Baukosten für den Bereich der privaten Mantelnutzung bestehend aus dem Hotel inkl. Konferenz- und Wellnessbereich, dem Parkhaus und dem Gastronomiebereich belaufen sich gemäß Angebot auf 103,3 Mio. Euro. Die Wohnungen sind nicht Gegenstand der Kosten, da sie vom Investor außerhalb der mit der Stadt bestehenden vertraglichen Verhältnisse an den Markt gebracht werden.

Damit liegen die Baukosten der kommerziellen Nutzung um 33,7 Mio. Euro über den in der Drucksache 18/2570 genannten Kosten in Höhe von 69,6 Mio. Euro. Hierfür sind wie bei den Kostensteigerungen im öffentlichen Bereich insbesondere die Weiterentwicklung des Architektenentwurfs, die Flächenzuwächse sowie die zwischenzeitlich eingetretenen Baukostensteigerungen maßgeblich. Im Unterschied zur Machbarkeitsstudie, die bei der kommerziellen Mantelbebauung von veredeltem Rohbau ausging, ist in den Kosten nun zudem der volle Ausbau eines Fünf-Sterne-Hotels enthalten.

4. Weitere Projektkosten

4.1 Öffentlicher Bereich

– Umsatzsteuer und Grunderwerbssteuer

Bei den Leistungen im Rahmen des Vertrags zwischen der Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG und der HamburgMusik gGmbH handelt es sich um einen Leistungsaustausch, der der Umsatzsteuer unterliegt. Die HamburgMusik gGmbH beabsichtigt, umsatzsteuerfreie eigene Konzertveranstaltungen durchzuführen und umsatzsteuerpflichtige sonstige Leistungen gegenüber Dritten zu erbringen. Als Vorsteuerschlüssel ist eine Aufteilung je nach Nutzungsdauer (65 % Fremdveranstaltungen/35 % Eigenveranstaltungen) berechnet. Die endgültige Aufteilung richtet sich nach der tatsächlichen Nutzung. Die auf dieser Grundlage prognostizierte Belastung aus der Umsatzsteuer bei einem Umsatzsteuersatz in Höhe von 19 % beläuft sich danach auf 9,2 Mio. Euro.

Durch die Weiterübertragung des fertig errichteten und abgenommenen Konzertbereichs von der Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG an die HamburgMusik gGmbH wird nach derzeitiger Erkenntnis zudem Grunderwerbssteuer in einer Höhe von 4,8 Mio. Euro anfallen.

– Weitere Verfahrenskosten

Die ReGe Hamburg wird in Stufe 3 des Projekts – sog. Realisierungsphase – weiter Leistungen der Projektleitung, des Projektmanagements, der Projektkoordination sowie der notwendigen Öffentlichkeitsarbeit erbringen. Dafür fallen Kosten bis zum Projektende im Jahr 2010 in Höhe von 8 Mio. Euro an.

– Fassadenbeleuchtung

Mit der Beleuchtung der Fassade soll das formulierte Ziel der Errichtung eines Wahrzeichens für Hamburg zusätzlich gestützt werden. Die einzigartige Fassade kann so ihre Strahlkraft nicht nur tagsüber zur Geltung

bringen, sondern neue und spannende gestalterische Aspekte auch in den Abend- und Nachtstunden setzen. Die Kosten für die Realisierung einer künstlerisch hochwertigen Fassadenbeleuchtung sind mit ca. 3 Mio. Euro zu veranschlagen.

– Erhaltung Halbportalkräne und Vorplatzgestaltung

Für die Erhaltung und Neuplatzierung der Halbportalkräne entstehen Kosten in Höhe von 0,4 Mio. Euro. Für die Gestaltung des zum Grundstück der Elbphilharmonie gehörenden Teils des Vorplatzes entstehen Kosten in Höhe 0,5 Mio. Euro.

– Ausstattungskosten Konzertbereich

Mit Fortschreiten der Planung ist es nunmehr erstmalig möglich geworden, die Kosten für die Ausstattung und Einrichtung des Konzertbereiches zu beziffern. Diese Kosten betreffen alle Ausstattungsgegenstände, insbesondere das gesamte Mobiliar von Backstage, Verwaltung und Foyer und die Ausstattung mit IT-Endgeräten. Diese Kosten in Höhe von 3,2 Mio. Euro sind nicht Teil der Baukosten und müssen zusätzlich finanziert werden.

– Unvorhergesehenes

Darüber hinaus sollen für Unvorhergesehenes Mittel in einer Höhe von 10 Mio. Euro bereitgestellt werden.

– Baugenehmigungsgebühren

Schließlich fallen für die Erlangung der Baugenehmigung noch Kosten in einer Höhe von ca. 2 Mio. Euro an.

4.2 Kommerzieller Mantel

Neben den Baukosten fallen beim Bieter weitere Projektkosten für die Mantelbebauung in Höhe von 25,3 Mio. Euro für Planungsleistungen, Baumanagement und Zwischenfinanzierung an.

5. Finanzierung

5.1 Öffentlicher Bereich

5.1.1 Baukosten

Für den öffentlichen Bereich fallen Baukosten einschließlich weiterer Planungskosten in Höhe von 149,8 Mio. Euro an. Diese werden wie folgt gedeckt:

– Private Spenden

Die ursprünglich durchaus optimistische Erwartung, für dieses Projekt ein Volumen von 30–35 Mio. Euro einwerben zu können, ist bei weitem übertroffen worden. Aktuell steht ein Betrag von 57,5 Mio. Euro für die Finanzierung des Baus der Elbphilharmonie zur Verfügung.

– Erlöse Grundstücksanteil Wohnen

Für den veräußerten Miteigentumsanteil Wohnen werden 7,6 Mio. Euro Erlöst, die der Elbphilharmonie Bau GmbH & Co. KG unmittelbar zufließen.

– Finanzierung aus dem Haushalt

Zur Deckung der verbleibenden Baukosten werden aus dem Haushalt 84,7 Mio. Euro bereitgestellt.

5.1.2 Weitere Projektkosten

Die Summe der weiteren Projektkosten beträgt 41,1 Mio. Euro. Hierfür stehen folgende Mittel zur Deckung zur Verfügung:

– Rückerstattung Planungskosten

Der ausgewählte Bieter zahlt laut ausgehandelten Verträgen für die Übertragung des erreichten Planungsstandes 11,5 Mio. Euro an die ReGe Hamburg. Diese leitet die Mittel an die Freie und Hansestadt Hamburg zur Mitfinanzierung weiter.

– Finanzierung aus dem Haushalt

Zur Deckung der noch verbleibenden weiteren Projektkosten werden aus dem Haushalt 29,6 Mio. Euro bereitgestellt.

5.2 Kommerzielle Mantelnutzung

5.2.1 Kosten

Die reinen Baukosten für den kommerziellen Bereich betragen 103,3 Mio. Euro. Darüber hinaus fallen beim Bieter weitere Projektkosten für die Mantelbebauung in Höhe von 25,3 Mio. Euro für Planungsleistungen, Bau- und Zwischenfinanzierung an, so dass Projektkosten für die Mantelbebauung in Höhe von 128,6 Mio. Euro zu finanzieren sind.

5.2.2 Finanzierung

Entsprechend dem gewählten Forfaitierungsmodell bleiben auch die privat genutzten Teile des Gebäudes über die Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG im Eigentum der Stadt. Während der 20jährigen Laufzeit der Verträge werden durch die Objektgesellschaft Pachterträge garantiert, die zuzüglich der erwarteten inflationsbedingten Steigerungen die laufenden Finanzierungskosten (siehe auch 5.2.3) abdecken.

Nach 20 Jahren wird die Restschuld bei derzeitigem Zinsniveau und einer mit der Bank vereinbarten festen Tilgung voraussichtlich etwas niedriger liegen als die Kosten von 128,6 Mio. Euro. Der tatsächliche Wert wird erst bei Vertragsabschluss feststehen. Die Restschuld soll aus dem Erlös des Verkaufs von Hotel, Parkhaus und Gastronomiebereich zurückgeführt werden. Eine Restschuld in Höhe von 128,6 Mio. Euro entspricht rechnerisch der 16,5fachen Höhe einer indexierten Jahrespacht des letzten Pachtjahres. Dieser Maßnahme liegt eine Inflationserwartung von ca. 1,75 % p.a. zu Grunde. Nach vorliegenden Gutachten kann davon ausgegangen werden, dass dies in 20 Jahren dem Wert des Hotels entspricht und insofern auch als Verkaufserlös erzielt werden kann. Ggf. anfallende Mehreinnahmen fließen nach einer Kapitalherabsetzung dem allgemeinen Haushalt zur Refinanzierung der Betriebskosten der Gesellschaft wieder zu.

5.2.3 Bürgschaft

Im Rahmen des Forfaitierungsmodells ist die gestundete Forderung aus dem Bauvertrag durch eine Landesbürgschaft abzusichern. Die Übernahme der Bürgschaft wird bereits jetzt vertraglich vereinbart. Voraussetzung für das Wirksamwerden der Bürgschaft ist die Entstehung der Forderung der Objektgesellschaft gegen die Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG. Diese entsteht mit Abnahme des Gebäudes, die in 2009/2010 erfolgen wird. Die Verpflichtung zur Übernahme einer Bürgschaft, die zu Ausgaben in künftigen Haushaltsjahren führen kann, bedarf gemäß § 39 LHO einer der Höhe nach bestimmten Ermächtigung durch den Haushaltsbeschluss oder durch ein Gesetz. Eine entsprechende Änderung des Haushaltsbeschlusses wird mit dieser Drucksache erbeten.

In den ersten Jahren der Verpachtung decken die Pachteinnahmen der Mantelbebauung nicht die vollständigen und von der Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG zu leistenden Zinszahlungen ab. Durch diese Unterdeckung steigt der zu finanzierende Betrag in diesem Zeitraum von 2010 bis 2014 auf insgesamt 135 Mio. Euro an. Die Pachteinnahmen der Folgejahre kompensieren diesen Effekt jedoch vollständig.

Nach Ablauf von 20 Jahren soll die Restschuld aus dem Verkauf des Hotels, der Gastronomie und des Parkhauses getilgt werden. Die Absicherung des Darlehens soll durch Übernahme einer selbstschuldnerischen Bürgschaft in Höhe von 135 Mio. Euro mit einer entsprechenden Laufzeit erfolgen.

Die auf Grund der Bürgschaft gewährten kommunalkreditähnlichen Konditionen kommen der Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG und damit der Stadt selbst zu Gute. Nach dem EU-Beihilferecht ist die Gewährung der Bürgschaft nicht relevant, weil der private Partner (Objektgesellschaft) in einem wettbewerblichen Verfahren gesucht wurde, das auch Bewerbern aus anderen Mitgliedstaaten offen stand.

Das Bürgschaftsmodell und die darin zugrunde gelegten Wertannahmen wurden von externen Gutachtern geprüft und als tragfähig befunden. Das Prüferstat kann im Rahmen der bürgerschaftlichen Beratungen eingesehen werden.

6. Kosten Funktionsgewährleistung und Gebäudemanagement

Die Leistungen für die Funktionsgewährleistung und das Gebäudemanagement wurden vom Investor als Werklohn über die gesamte Vertragslaufzeit von 20 Jahren angeboten. Nach Abzug von Betriebskosten, die gemäß den vorliegenden Pachtverträgen an die Pächter weiter berechnet werden können, verbleiben als Kosten bei der Freien und Hansestadt Hamburg im ersten Jahr (2010) 3,2 Mio. Euro zzgl. Umsatzsteuer. Auf Grund der planmäßig zu tätigen Ersatzinvestitionen steigt der Jahresbetrag im Verlauf der 20jährigen Vertragsdauer kontinuierlich an. Insbesondere betrifft dies die Jahre ab 2023, in denen verstärkt mit Reinvestitionen zu rechnen ist und die Kosten von 5,0 Mio. Euro in 2023 bis auf 9,2 Mio. Euro im Jahre 2029 aufwachsen. In der Summe betragen die Kosten für den 20jährigen Gebäudebetrieb, d.h. für den Werklohn der Funktionsgewährleistung und des Gebäudemanagements, nominal 103 Mio. Euro zzgl. Umsatzsteuer.

Die Kosten für die Funktionsgewährleistung und das Gebäudemanagement können jeweils auf die Kostenstellen „Konzertbereich“ und „Gebäudemanagement“ aufgeteilt werden. Der Verteilungsschlüssel kann z. B. analog der Eigentumsanteile erfolgen und würde dann zu 58 % den Konzertbereich und zu 42 % das Gebäudemanagement betreffen.

Energie- und Verbrauchskosten, die von den Gebäudenutzern jeweils direkt mit den Versorgungsunternehmen abzurechnen sind, sind in den Kosten für die Funktionsgewährleistung und das Gebäudemanagement nicht enthalten.

Auswirkungen auf die Betriebskosten der HamburgMusik gGmbH

Das mit der Drucksache 18/2570 vorgelegte Integrierte Nutzungskonzept für Elbphilharmonie und Laeiszhalle –

Musikhalle Hamburg – hat an Hand einer Modellrechnung für den Betrieb beider Häuser ab der Spielzeit 2010/2011 ein jährliches Betriebsdefizit von 3,6 Mio. Euro kalkuliert. Von diesem Defizit kann mittlerweile eine zu erwartende Zuwendung der Stiftung Elbphilharmonie in Höhe von 0,8 Mio. Euro kalkulatorisch abgesetzt werden, wodurch der Betriebshaushalt der Stadt entlastet wird (vgl. Zif. 1.5).

Dem Integrierten Nutzungskonzept lag die Annahme zugrunde, dass die Immobilie Elbphilharmonie nicht direkt an die Betriebsgesellschaft HamburgMusik angebunden wird, sondern von der Freien und Hansestadt Hamburg im Rahmen eines umfassenden Nutzungsvertrages zur Verfügung gestellt wird (vergleichbar der bisherigen Struktur bei der Laeiszhalle). Demzufolge wurden, wie bei städtischen Immobilien üblich, in die bisherige Kalkulation keine Kosten für künftig fällig werdende Instandsetzungs- und Reinvestitionsmaßnahmen eingestellt. Kalkuliert waren nur die Kosten für Instandhaltungs-, insbesondere Wartungsmaßnahmen.

Die Weiterentwicklung des Projektes, u. a. die Aufteilung des Gebäudes in mehrere Teileinheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz sowie der Wunsch nach einer Differenzierung zwischen den Kosten für den Betrieb des Wahrzeichens und denen für den Betrieb und die Unterhaltung des Konzertbereiches, hat hinsichtlich der Eigentumsstruktur zu einer Änderung geführt, mit der zugleich die gemeinnützige Verwendung der auf den Bau bezogenen Spendeneinnahmen sichergestellt wird. Die HamburgMusik erwirbt nunmehr auch das Eigentum am Konzertbereich (vgl. Zif. 2.3.3). Damit obliegt es der HamburgMusik als Eigentümerin neben den Instandhaltungskosten nunmehr auch die notwendigen Instandsetzungs- und Reinvestitionsmaßnahmen auf eigene Rechnung durchzuführen. Die ursprünglich geplante Betriebsstruktur hat sich somit in diesem Punkt maßgeblich geändert. Der Finanzierungsbedarf der HamburgMusik für die Gebäudeunterhaltung – nicht für den Spielbetrieb – ist demzufolge gänzlich anders als im Integrierten Nutzungskonzept zu ermitteln.

Die HamburgMusik wird für den Konzertbereich alle notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsleistungen einschließlich Reinvestitionsmaßnahmen (mit Ausnahme der Reinigungsleistungen und einiger spezieller Bühnenbetriebsvorrichtungen) als komplettes Facility Management-Paket über die Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG von der Objektgesellschaft beziehen. Diese Struktur entspricht der unter Ziffer 2.3.4 dargestellten Struktur von PPP-Projekten und dürfte die wirtschaftlichste Alternative darstellen. Die HamburgMusik gGmbH wird der Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG im Rahmen des zwanzigjährigen Leistungsvertrages die eingangs dargestellten Kosten anteilig erstatten. Die der HamburgMusik gGmbH dadurch jährlich entstehenden Kosten liegen auf Grund der neuen Eigentümerstruktur deutlich über den bisher kalkulierten Ansätzen, die nur eine Belastung mit Wartungs- und sonstigen Instandhaltungskosten vorsahen.

Unter Anrechnung der in der Modellrechnung bisher kalkulierten Ansätze i.H. von 0,5 Mio. Euro ergeben sich auf Grundlage des von der Objektgesellschaft mit der Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG abgeschlossenen Leistungsvertrages in 2010 Mehrkosten für Funktionsgewährleistung und Gebäudemanagement in Höhe von ca. 1,4 Mio. Euro zzgl. Umsatzsteuer. Der städtische Zuschussbetrag wird sich bis zum Ende der Vertragslauf-

zeit im Jahr 2030 entsprechend den dargestellten Steigerungen der Kosten für das Facility Management entwickeln, insbesondere ab dem Jahr 2023 (siehe oben) werden die jährlichen Mehrkosten für Funktionsgewährleistung und Gebäudemanagement von 2,5 Mio. Euro bis auf 4,8 Mio. Euro zzgl. Umsatzsteuer im Jahr 2029 aufwachsen. Um diese Beträge werden sich die jährlichen Betriebskosten der HamburgMusik gGmbH, und damit das kalkulatorische Defizit, zusätzlich erhöhen.

Der städtische Betriebskostenzuschuss wird erstmals in den Haushaltsentwurf 2009/2010 einzustellen sein. Die abschließende Kalkulation der Spielzeiten 2009/2010 und 2010/2011 ist noch nicht erfolgt. Die derzeitigen Planungen gehen davon aus, in der Spielzeit 2009/2010 zum Mai 2010 den Spielbetrieb der Elbphilharmonie aufzunehmen und in 2010/2011 die erste vollständige Spielzeit mit integriertem Spielbetrieb von Elbphilharmonie und Laeiszhalle zu veranstalten.

7. Finanzbedarf der Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG

Während der Bauphase trägt die Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG die in den Kapiteln 3.1 und 4.1 erläuterten Kosten für den Bau des öffentlichen Bereichs. Personalkosten fallen nicht an. Die Gesellschaft erzielt Einnahmen von der HamburgMusik gGmbH in Höhe der Baukosten von 138 Mio. Euro sowie aus dem Verkauf des Miteigentumsanteils Wohnen in Höhe von 7,6 Mio. Euro. Es ist vorgesehen, dass der Gesellschaft die die Einnahmen übersteigenden Kosten als Kapitaleinlage von der Freien und Hansestadt Hamburg zur Verfügung gestellt werden.

Ab Betriebsbeginn wird die Gesellschaft im Wesentlichen Aufwendungen aus dem Kapitaldienst für die gestundete Werklohnforderung, aus der Funktionsgewährleistung und dem Gebäudemanagement sowie für Personal und Sonstiges haben. Dem stehen Erträge aus Pachteinnahmen von der Objektgesellschaft und von der HamburgMusik gGmbH für die dem Konzertbereich zuzurechnenden Facility Management-Leistungen (58 % der Gesamtkosten) entgegen.

Der bei der Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG verbleibende Teil der Aufwendungen für Funktionsgewährleistung und Gebäudemanagement wird bei rd. 43,3 Mio. Euro für 20 Jahre liegen. Die jährlichen Kosten werden von rd. 1,4 Mio. Euro p.a. in 2010 auf rd. 3,9 Mio. Euro p.a. in 2029 ansteigen. Für Personal- und sonstige Betriebsaufwendungen sind rd. 0,125 Mio. Euro p.a. zu erwarten. Der hieraus resultierende Finanzbedarf wird der Gesellschaft ab 2010 als Kapitaleinlage zugeführt. Der Gesellschaft wird bei Gründung ein Einlageversprechen in Höhe von 60,5 Mio. Euro gegeben. Dieses setzt sich aus der Summe der von ihr zu tragenden Facility Management-Leistungen (43,3 Mio. Euro), den Kosten für die Generalplaner (11,8) und die ReGe (8 Mio. Euro), den Baugenehmigungsgebühren (2 Mio. Euro) und den laufenden Betriebskosten (3 Mio. Euro) vermindert um die Erlöse aus dem Grundstücksverkauf für die Wohnbebauung (7,6 Mio. Euro) zusammen.

Die aus den Abschreibungen resultierenden Fehlbeträge sollen am Ende der Laufzeit durch den Verkauf von Hotel, Parkhaus und Gastronomie ausgeglichen werden.

**8. Äußere Verkehrserschließung
(Fußweganbindung / Fähranleger)**

Eine detaillierte Kostenermittlung für die unter 1.4.3. beschriebene Verbesserung der fußläufigen Anbindung der Elbphilharmonie an die U-Bahnhaltestelle Baumwall ist auf Grund des derzeitigen Planungsstandes und der sich planerisch noch ergebenden Konkretisierungen derzeit nicht möglich. Die Maßnahme ist, wie bereits in der Drucksache 18/3806 dargestellt, Teil der äußeren Erschließung HafenCity. Die hierfür erforderlichen Mittel werden zu einem späteren Zeitpunkt mittels einer Einzeldrucksache zum Sonderinvestitionsprogramm „Hamburg 2010“ (SIP) eingeworben. Die Gesamtmaßnahme soll parallel zur baulichen Fertigstellung der Elbphilharmonie bis Ende 2009/Anfang 2010 abgeschlossen sein.

Die Kosten für die Errichtung einer Anlegestelle für Hafenfähren (Linie 62) betragen nach ersten Kostenschätzungen ca. 2,5 Mio. Euro. Auch hier sind noch detaillierte Kostenermittlungen erforderlich. Die Maßnahme ist ebenfalls Teil der äußeren Erschließung HafenCity. Die hierfür erforderlichen Mittel werden zu einem späteren Zeitpunkt mittels einer Einzeldrucksache zum Sonderinvestitionsprogramm „Hamburg 2010“ (SIP) eingeworben.

9. Übertragung Grundstück Kaispeicher A

Das Grundstück Kaispeicher A wird in die Elbphilharmonie Bau GmbH & Co. KG eingebracht und in dieser Gesellschaft nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes aufgeteilt. Das Grundstück befindet sich derzeit im Sondervermögen Stadt und Hafen. Um die Einbringung in die Gesellschaft zu ermöglichen, ist es erforderlich, das Grundstück aus dem Sondervermögen herauszulösen. Dies erfordert eine Änderung des Gesetzes über das „Sondervermögen Stadt und Hafen“ vom 27. August 1997 (HmbGVBl 1997, S. 415). Der entsprechende Gesetzentwurf wird in der Anlage II zur Zustimmung vorgelegt. Die Werthaltigkeit des Sondervermögens sinkt entsprechend dem angesetzten kalkulatorischen Wert des Grundstücks um 46 Mio. Euro.

10. Optionale Leistungsposition Orgel

Um dem Anspruch, einen der zehn besten Konzertsäle der Welt zu errichten, gerecht werden zu können, sollte nach der Meinung von Experten die Möglichkeit bestehen, auch

orchestrale Orgelwerke aufzuführen. Daher wurden im Zuge der Planung die baulichen Anforderungen für eine Ausstattung des Konzertsaals mit einer Orgel berücksichtigt, die Orgel selbst jedoch nicht in das Bausoll des Vertrages mit dem Investor aufgenommen wurde. Die Kostenschätzungen für die Realisierung der Orgel belaufen sich auf 2,5 Mio. Euro. Zur Finanzierung kommen weitere Einzelspenden oder ein Sponsoringkonzept in Betracht. Dies könnte gegebenenfalls über die Stiftung Elbphilharmonie eingeworben und im Verlauf der weiteren Projektrealisierung umgesetzt werden.

11. Zeitplanung

Folgende vertragliche Ergebnisse sind mit der Bietergemeinschaft vereinbart worden:

- 1. Baubeginn (Rückbau Kaispeicher) 2. April 2007
- 2. Rohbau fertig für Plaza-Fest Januar 2008
- 3. Fertigstellung Konzertbereich und besondere Erschließung Dezember 2009
- 4. Fertigstellung Gesamtgebäude März 2010

Dieser Bauzeitenplan geht von einem Zuschlag bis zum 15. Februar 2007 aus und wird je nach der Dauer des parlamentarischen Verfahrens linear angepasst.

Einzelne Fristen, die für die Fertigstellung des Gebäudes besonders zeitkritisch sind, sind mit einer Vertragsstrafe in Höhe von 200.000 Euro für jeden Kalendertag, an dem sie schuldhaft überschritten werden, bis zu maximal 10% der Schlussrechnungssumme belegt.

Dieser Bauzeitenplan hat Auswirkungen auf die Aufnahme des Spielbetriebes der Elbphilharmonie. Die Eröffnung soll nun mit einem mehrwöchigen Festival beginnen, das nach der Einspielung des Saales frühestens in Mai/Juni 2010 stattfinden kann.

An dieses wird sich eine Sommerpause anschließen, die dazu genutzt werden wird, die Betriebsabläufe auf Grundlage der ersten Erfahrungen zu optimieren. Der reguläre Spielbetrieb beginnt, auch im Hinblick auf die Einbindung des Sinfonieorchesters des NDR und die zu etablierenden Abonnementstrukturen, im September 2010 zur Saison 2010/2011.

12. Kosten- und Finanzierungsübersicht

1. Baukosten

Gegenstand	Kosten	Finanzierung
– Baukosten öff. Bereich (Konzertbereich, Plaza, bes. Erschließung)	138 Mio. Euro	– Private Spenden: 57,5 Mio. Euro – Verkauf Grundstücksanteil Wohnen: 7,6 Mio. Euro
– Planungskosten Stufe 3	11,8 Mio. Euro	– Mittel aus dem SIP: 52,4 Mio. Euro – Allg. Haushalt: 32,3 Mio. Euro

2. Weitere Projektkosten

Gegenstand	Kosten	Finanzierung
Umsatzsteuer	9,2 Mio. Euro	
Gründerwerbsteuer	4,8 Mio. Euro	
Ausstattung Konzertbereich	3,2 Mio. Euro	
Unvorhergesehenes	10,0 Mio. Euro	– Erlös Vorplanung: 11,5 Mio. Euro
Baugenehmigungsgebühren	2,0 Mio. Euro	– Allg. Haushalt: 29,6 Mio. Euro
Regiekosten ReGe	8,0 Mio. Euro	
Kräne, Vorplatzgestaltung	0,9 Mio. Euro	
Fassadenbeleuchtung	3,0 Mio. Euro	

3. Folgekosten

Gegenstand	Kosten	Finanzierung
Vorlaufkosten HamburgMusik (Intendanz, Personalaufbau)	3,3 Mio. Euro (nur 2007/2008)	Bereits eingeworben im Doppelhaushalt 2007/2008. Die Betriebskosten ab 2009 werden von der Kulturbehörde zu den Haushaltsberatungen 2009/2010 konkretisiert und eingeworben.
Funktionsgewährleistung und Gebäudemanagement	3,2 Mio. Euro in 2010 aufwachsend bis 9,2 Mio. Euro in 2029. Der Gesamtbetrag beträgt 103 Mio. Euro.	Allg. Haushalt. Kosten entstehen ab 2010.
Äußere Erschließung – Verbesserung der fußläufigen Anbindung – Fähranleger	vgl.: Ziffer 8	Mittel werden aus dem SIP im Rahmen Äußere Erschließung Hafencity bereitgestellt.
Zustiftung an die Stiftung Elbphilharmonie	17,5 Mio. Euro	Allg. Haushalt. Betrag wird fällig in 2010.

13. **Petition**

Der Senat beantragt, die Bürgerschaft wolle

1. von den Ausführungen in der Drucksache Kenntnis nehmen,
2. dem dargestellten Vertragswerk zustimmen,
3. den Haushaltsbeschluss 2007/2008 wie folgt ergänzen:
 - in Artikel 2 c „Übernahme von Sicherheitsleistungen“ Nr. 27 einfügen:
„Zugunsten des Konsortiums HSH Nordbank/ Bayerische Landesbank als Erwerber der Forderung der Adamanta Grundstück Elbphilharmonie Grundstück-Vermietung Gesellschaft mbH & Co. KG gegenüber der Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG aus dem Bau der so genannten Mantelbebauung der Elbphilharmonie im Haushalts-

jahr 2007 bis zur Höhe von 135 Mio. Euro zur Absicherung der Ansprüche auf gestundeten Werklohn (endfälliges Darlehen) und anfänglicher Zinsunterdeckung, falls die Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG insolvent wird. Die Bürgerschaft wird in 2007 vertraglich zugesichert für den Zeitpunkt der Entstehung der Forderung der Adamanta KG gegen die Elbphilharmonie Hamburg GmbH & Co. KG, d.h. nach Abnahme des Gesamtbauwerks in 2009/2010.“

- in Artikel 26 „Übereignung von Grundstücken ohne Zahlung eines Wertausgleichs“ nach Satz 1 (Nummer 1 (neu)):

„2. Nach § 63 Absatz 3 Satz 2 der Landeshaushaltsordnung wird zugelassen, dass das Grundstück

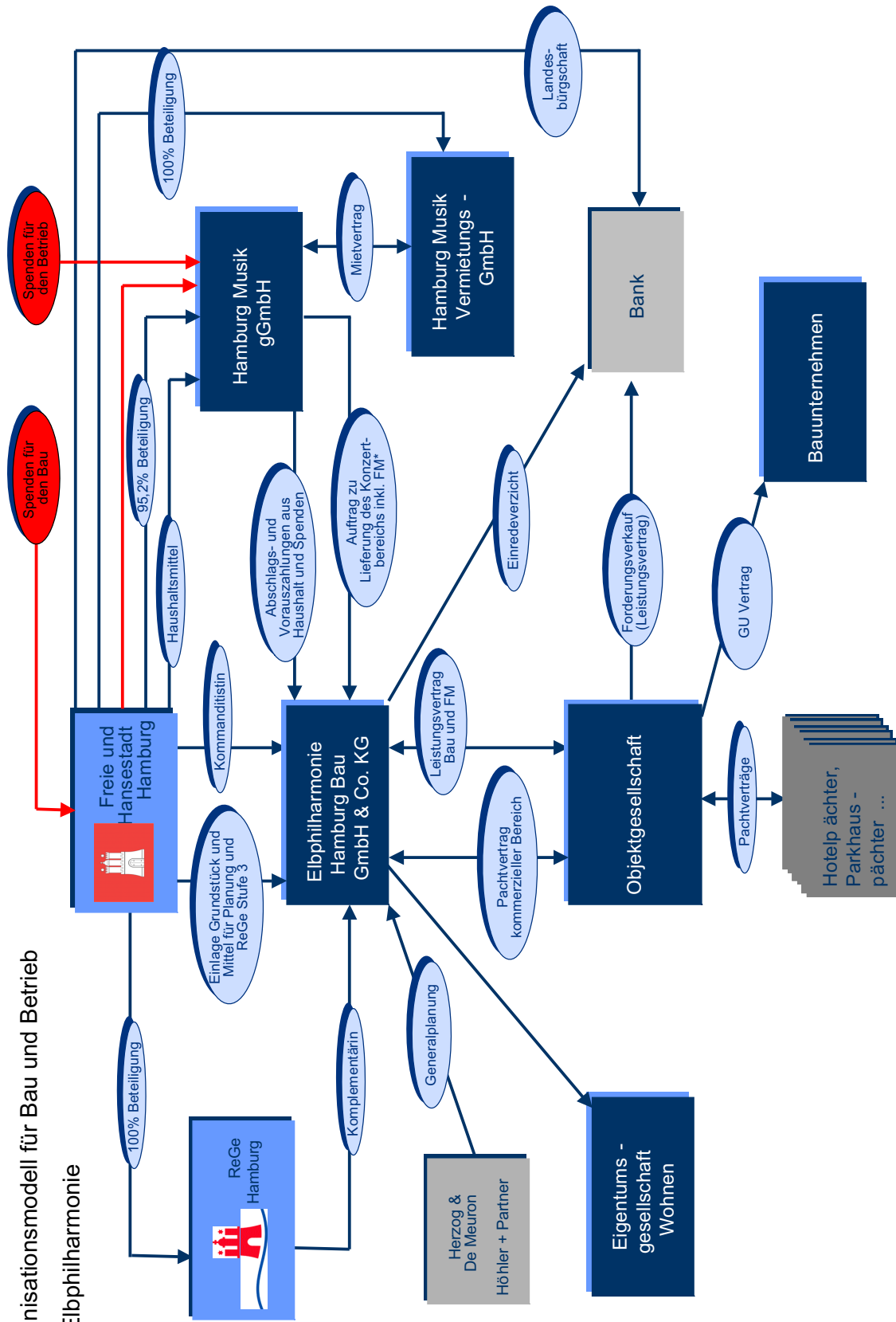
Kaispeicher A ohne Zahlung eines Wertausgleichs an die Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG übertragen und nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes aufgeteilt wird.“

4. das Gesetz zur Änderung des Gesetzes über das Sondervermögen Stadt und Hafen beschließen,

5. die in der Anlage III dargestellten Änderungen des Haushaltsplans 2007/2008 beschließen,

zur Deckung der in der Anlage dargestellten Nachbewilligung im Haushaltsplan 2007/2008 den Titel 9890.791.03 „Sonderinvestitionsprogramm Hamburg 2010“ im Haushaltsjahr 2007 um 44.914 Tsd. Euro 2008 um 31.486 Tsd. Euro herabsetzen.

Organisationsmodell für Bau und Betrieb der Elbphilharmonie



Gesetz
zur Änderung des Gesetzes
über das „Sondervermögen Stadt und Hafen“

Vom

Das Gesetz über das „Sondervermögen Stadt und Hafen“ vom 27. August 1997 (HmbGVBl. S. 415), geändert am 21. Mai 2002 (HmbGVBl. S. 79), wird wie folgt geändert:

1. § 1 Absatz 2 wird wie folgt geändert:

1.1 Satz 2 erhält folgende Fassung:

„Ausgenommen sind die dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen, Wasserflächen, das in der Anlage 1 zu

diesem Gesetz grau gekennzeichnete Grundstück sowie die in Anlage 2 genannten vermieteten Flächen.“

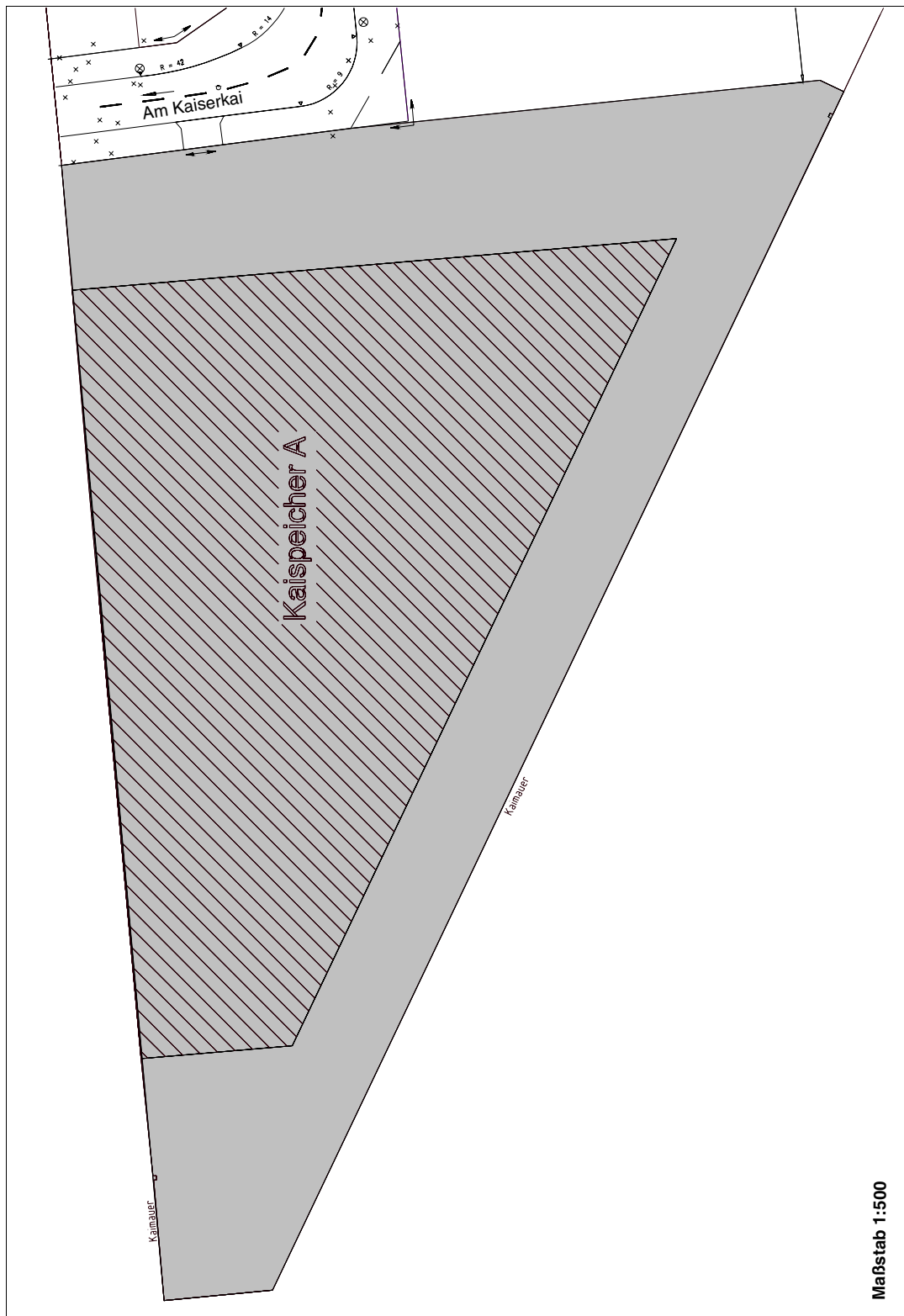
1.2 In Satz 3 wird die Bezeichnung „Anlage“ durch die Bezeichnung „Anlage 2“ ersetzt.

2. Der anliegende Plan wird als Anlage 1 beigefügt.

3. Die Anlage zu § 1 Absatz 2 Satz 2 wird Anlage 2.

Begründung

Das Grundstück Kaispeicher A wird zur Realisierung des Projektes Elbphilharmonie Hamburg in die Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG eingebracht und in dieser Gesellschaft nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes aufgeteilt. Um diese Einbringung von der Freien und Hansestadt Hamburg in die Gesellschaft zu ermöglichen, ist es erforderlich, das Grundstück aus dem Sondervermögen Stadt und Hafen herauszulösen. Dies wird mit dem vorliegenden Änderungsgesetz erreicht, indem die in § 1 Absatz 2 Satz 2 des Gesetzes aus dem Sondervermögen ausgenommenen Flächen um das Grundstück Kaispeicher A, wie es in der neuen Anlage 1 dargestellt wird, erweitert werden.



Anlage III

Zweckbestimmung (zum Teil gekürzt)	Finanzstelle (Top File)	Finanzposition	2007												2008							
			Neuer Ansatz			Bisheriger Ansatz			Neue VE			Bisherige VE			Neuer Grundbew.			Bisherige VE				
			2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2008	2008	2008
Epl. 1.1 Senat und Personalrat 1100 Senat Einnahmen Spenden zur Realisierung der Elbphilharmonie	2	3	15.500	0	15.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18.500	0	18.500	0
Gesamteinnahmen			15.500	0	15.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18.500	0	18.500	0
Epl. 1.1 Senat und Personalrat 1100 Senat Ausgaben Realisierung der Elbphilharmonie Hamburg Gegenseitig deckungsfähig mit 03.3.3920.631.01 und 03.3.3920.691.01	2	3	10.400	0	10.400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Epl. 3.3 Kulturbehörde 3920 Theater und Musik Ausgaben Zuschuss an die Hamburg/Musik gGmbH			6.000	0	6.000	63.200	0	63.200	0	63.200	0	63.200	0	63.200	0	63.200	0	63.200	6.000	0	6.000	0
Durchführung von Kapitalerhöhungen bei der Elbphilharmonie Hamburg gGmbH Gegenseitig deckungsfähig mit 03.3.3920.631.01 und 03.3.3920.691.01			6.000	0	6.000	59.100	0	59.100	0	59.100	0	59.100	0	59.100	0	59.100	0	59.100	6.000	0	6.000	0
Investitionszuschuss an die Hamburg Musik gGmbH Gegenseitig deckungsfähig mit 11.0.1100/799.01 und 03.3.3920.631.01			44.014	0	44.014	134.986	0	134.986	0	134.986	0	134.986	0	134.986	0	134.986	0	134.986	43.986	0	43.986	0
Gesamtausgaben			60.414	0	60.414	257.286	0	257.286	0	257.286	0	257.286	0	257.286	0	257.286	0	257.286	49.986	0	49.986	0