

Die Elbphilharmonie: Ein neues Wahrzeichen für Hamburg

Foto: Herzog & de Meuron



## Die Elbphilharmonie kommt

### Wie das Vergabeverfahren des PPP-Projekts abläuft

Am 27. Oktober wurde am Hamburger Kaispeicher A ein Transparent entrollt: „Die Elbphilharmonie kommt.“ Ein einzigartiges Bau- und Kulturprojekt wird Realität. Bei der Projektumsetzung ist die Stadt an das Vergaberecht gebunden.

Die Bürgerschaft hat dem Bau der Elbphilharmonie zugestimmt. Nun beginnt die Suche nach einem privaten Investor. Diese wird gemeinsam mit der Umsetzung aller Aufgaben des Baus, der Finanzierung und der Bauunterhaltung in einem Vergabeverfahren zusammengefasst. So wird der private Investor ausgewählt, der die wirtschaftlichste Lösung garantiert. Bauunternehmer und private Nutzer dürfen nicht getrennt voneinander gesucht werden, sondern der private Investor muss gemeinsam mit Bauunternehmen, Finanzierern und Nutzern anbieten. Mit einem gestuften Verfahren stellt die Stadt sicher, dass der private Investor das Projekt Elbphilharmonie mit ihr gemeinsam umsetzt. Der Teilnahmewettbewerb, in dem die Bewerber nach ihrer Eignung ausge-

wählt wurden, ist abgeschlossen. Die Bieter mussten nicht nur Referenzen über zuvor erfolgreich realisierte vergleichbare Projekte einreichen, sondern bereits zu diesem Zeitpunkt Konzepte für das Projekt Elbphilharmonie entwickeln, insb. für die Mantelbebauung. Auch diese Konzepte waren Bestandteil der Eignungsprüfung und der Bieterauswahl und flossen in die Machbarkeitsstudie ein.

### Angebote abgeben

Nun erfolgt das eigentliche Verhandlungsverfahren. Wesentliche Auswahlkriterien: die Wirtschaftlichkeit der Angebote, insbesondere die Qualität und die Quersubventionierung. Die Bieter werden zunächst aufgefordert, indikative Angebote abzugeben, die im Laufe des weiteren Verfahrens präzisiert werden.

Das Vergabeverfahren ist interaktiv ausgestaltet. Soweit Angebotsinhalte für die Stadt interes-

sant sind, werden diese mit den von der Freien und Hansestadt Hamburg beauftragten Generalplanern, deren Fachingenieuren und den Nutzern abgestimmt und weiterentwickelt. Architekten und Fachingenieure arbeiten während des Vergabeverfahrens weiter. Die Bieter erhalten sukzessive weitere Informationen, aufgrund derer sie ihre indikativen Angebote überarbeiten, präzisieren und wirtschaftlich sowie steuerlich optimieren können. Im Verhandlungsverfahren wird die Freie und Hansestadt Hamburg die möglichen Modelle und den Bieterkreis einschränken. Das genaue vertragliche Modell zur Umsetzung des Projektes wird im Laufe des Verfahrens festgelegt. Die Freie und Hansestadt Hamburg wird das Modell ausführen, das ihre Mindestanforderungen sicher erfüllt und das gleichzeitig ihre Ziele umsetzt - unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit möglichst weitgehend und risiko-

minimierend. Der Private trägt die wirtschaftlichen Chancen und Risiken der Mantelbebauung. Seine Zusagen aus dem Vergabeverfahren muss er in einem Garantievertrag verbindlich festlegen und Sicherheiten hinterlegen. Die Vertragsentwürfe werden erst zum Ende des Verhandlungsverfahrens ausgearbeitet und von der Freien und Hansestadt Hamburg mit den Bietern verhandelt. Die Inhalte des Vertrags sollen möglichst vereinheitlicht, jedenfalls vom Auftraggeber vorgegeben werden. So sind die Angebote miteinander vergleichbar. Die letztverbindlichen Angebote sind auf Basis ausformulierter Verträge und Leistungsverzeichnisse einzureichen. Auf Grundlage dieser Angebote wird die Hamburger Bürgerschaft entscheiden.

*Von Heribert Leutner, Projektleiter, ReGe Hamburg, und Dr. Ute Jasper, Rechtsanwältin, Heuking Kühn Lüer Wojtek, Düsseldorf.*

## Projekt besonderer Dimension

Beim Projekt Elbphilharmonie werden – wie bei anderen PPP-Projekten – neben Bauleistungen auch Planungs-, Finanzierungs- und Bauunterhaltungsleistungen auf einen privaten Partner übertragen. Die Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und privaten Investoren geht bei der Elbphilharmonie aber weiter. Der Entwurf der Architekten

Herzog & de Meuron, die gemeinsam mit Höhler + Partner als Generalplaner tätig sind, sieht eine eng verflochtene öffentliche und private Nutzung vor. Die Konzertsäle befinden sich im Gebäudekern, der Mantel des Gebäudes wird privat genutzt (Wohnungen und ein Hotel). Der Kaispeicher ist als Parkhaus nutzbar.