

V e r h a n d e l t
in dieser Freien und Hansestadt Hamburg
am Donnerstag, den 1. März 2007

Vor mir, dem hamburgischen Notar

[REDACTED]

mit den Amtsräumen in [REDACTED] erschienen heute:

1.

[REDACTED]

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern - gemeinsam mit dem Erschienenen zu
2) in seiner Eigenschaft als Vertreter für die Freie und Hansestadt Hamburg gemäß
Beschluss des Senats der Freien und Hansestadt Hamburg vom 27. Febr. 2007
der im Original vorlag und in beglaubigter Ablichtung als Anlage beigefügt wird;

2.

[REDACTED]

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern gemäß Beschluss des Senats der Freien
und Hansestadt Hamburg vom 27. Febr. 2007, der im Original vorlag und in beglau-
bigter Ablichtung beigefügt wird, für die Freie und Hansestadt Hamburg,

- die Freie und Hansestadt Hamburg nachstehend kurz "FHH" genannt -

3.

[REDACTED]

- dem Notar von Person bekannt -

4.

[REDACTED]

- dem Notar von Person bekannt -

zu 3. und 4. handelnd jeweils nicht im eigenen Namen, sondern jeweils als Geschäftsführer der im Handelsregister Hamburg unter HRB 75285 eingetragenen ReGe Hamburg Projekt-Realisierungsgesellschaft mbH;

- die ReGe Hamburg Projekt-Realisierungsgesellschaft mbH nachstehend kurz "ReGe" genannt -

diese handelnd als persönlich haftende Gesellschafterin für die Kommanditgesellschaft in Firma Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 105347.

Hiermit bescheinige ich, der beurkundende Notar, gemäß § 21 BNotO aufgrund heutigen Abrufs aus dem maschinell geführten Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg, dass die Herren [REDACTED] gemeinsam berechtigt sind, die unter HRB 75285 eingetragene Gesellschaft in Firma ReGe Hamburg Projekt-Realisierungsgesellschaft mbH zu vertreten, die wiederum als Komplementärin zur alleinigen Vertretung der unter HRA 105347 eingetragenen Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG berechtigt ist.

5.

[REDACTED]

- dem Notar von Person bekannt -,

6.

[REDACTED]

- dem Notar von Person bekannt -

zu 5. und 6. handelnd jeweils nicht im eigenen Namen, sondern gemäß Vollmacht vom 13.12.2006 (UR.NR. Z 3503/2006 Notar [REDACTED] [REDACTED]), die im Original vorlag und in beglaubigter Ablichtung als Anlage beigelegt wird, für die Aktiengesellschaft in Firma

CommerzLeasing und Immobilien AG
(AG Düsseldorf HRB 39931)
Mercedesstraße 6, 40470 Düsseldorf.

7.



8.




- dem Notar von Person bekannt -

zu 7. und 8. handelnd nicht im eigenen Namen, *sondern jeweils als Gesamtprokuristen* für die Gesellschaft in Firma

HOCHTIEF Construction AG
(Amtsgericht Essen, HRB 14772)
Anschrift: Opernplatz 2, 45128 Essen

- nachstehend kurz "Hochtief" genannt -

Hiermit bescheinige ich, der beurkundende Notar, gemäß § 21 BNotO aufgrund heutigen Abrufs aus dem maschinell geführten Handelsregister des Amtsgerichts Essen, dass die Herren  als Gesamtprokuristen gemeinsam berechtigt sind, die unter HRB 14772 im Handelsregister des Amtsgerichts Essen eingetragene HOCHTIEF Construction AG zu vertreten,

Die Gesellschaften in Firma CommerzLeasing und Immobilien AG und die HOCHTIEF Construction AG - beide Aktiengesellschaften als Bieterkonsortium IQ² -

- nachstehend kurz "Bieter" genannt -

9.

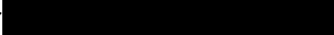


- dem Notar von Person bekannt -,

10.



- dem Notar von Person bekannt -

zu 9. und 10. handelnd gemäß Vollmacht vom 13.12.2006 (UR.NR. Z 3503/2006 Notar  Düsseldorf), die im Original vorlag und diesem Protokoll in beglaubigter Ablichtung als Anlage beigelegt wird, für die Kommanditgesellschaft in Firma

ADAMANTA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co.

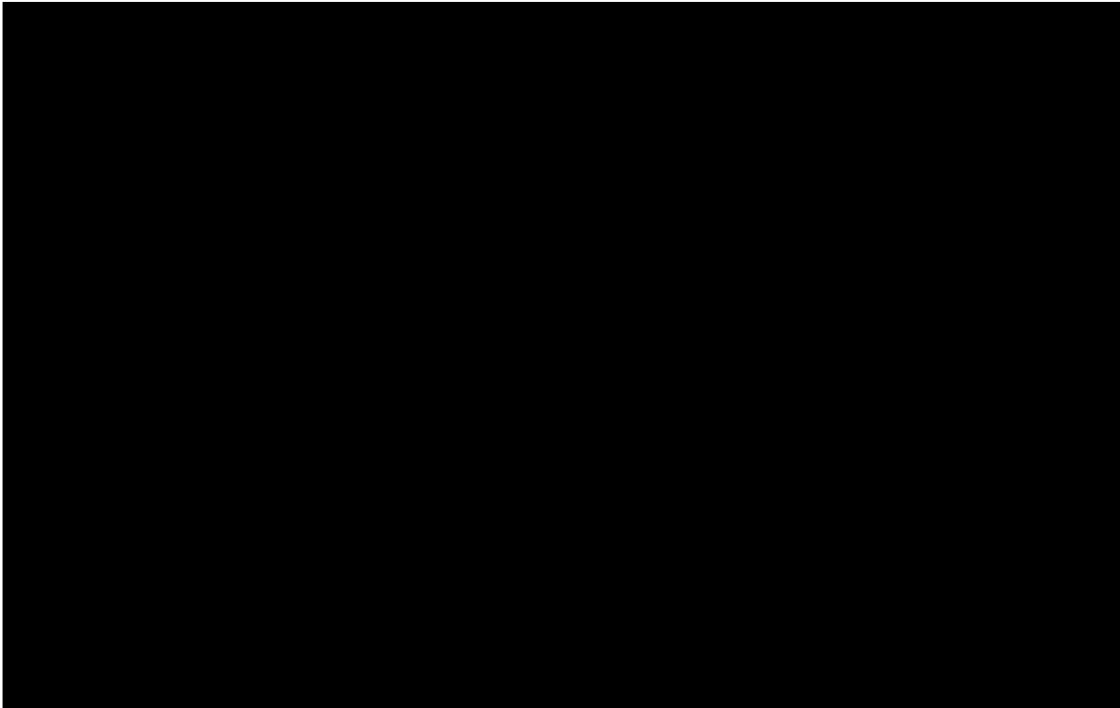
Objekt Elbphilharmonie KG

(AG Düsseldorf HRA 18949)

Mercedesstraße 6, 40470 Düsseldorf

- nachstehend kurz "Objektgesellschaft" genannt -

11.



12.

Auf Ersuchen der Erschienenen beurkunde ich den folgenden:

RAHMENVERTRAG

FÜR DAS

PROJEKT

ELBPHILHARMONIE HAMBURG

INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL	8
§ 1 Vertragsgrundlagen	12
§ 2 Vertragsgegenstand	13
§ 3 Rechte und Pflichten aller Parteien	13
§ 4 Funktion der ReGe und der Elbphilharmonie KG	14
§ 5 Projektentwicklungsleistungen	14
§ 6 Konzertbetrieb	15
§ 7 Kommerzieller Bereich	16
§ 8 Pflichten der FHH	16
§ 9 Vertragsstrafe	17
§ 10 [REDACTED]	17
§ 11 Verträge der Objektgesellschaft	19
§ 12 Ausstattung Objektgesellschaft	19
§ 13 Sicherheiten	20
§ 14 Öffentlichkeitsarbeit	21
§ 15 Geheimhaltung	22
§ 16 Aufhebung	22
§ 17 Vertragsdauer	22
§ 18 Vertragsüberleitungsklausel	23
§ 19 Loyalitätsklausel	23
§ 20 Vollmachten	23
§ 21 Schriftform	24
§ 22 Salvatorische Klausel	24
§ 23 Gerichtsstand	24
§ 24 Aufschiebende Bedingung	24
§ 25 Kosten, Abschriften	25

PRÄAMBEL

1. Die Freie und Hansestadt Hamburg wird nach den Entwürfen der Architekten Herzog & de Meuron auf dem Kaispeicher A am Dalmannkai in der Hafencity die Elbphilharmonie als Gesamt-komplex aus Konzertbereich, Gebäudemanagement, Hotel mit integriertem Wellnessbereich, Gastronomie, Wohnen und Parken errichten lassen. Der Konzertsaal soll zu den zehn besten Konzertsälen der Welt gehören.

Die Freie und Hansestadt Hamburg hat dazu ein europaweites Vergabeverfahren durchgeführt und in diesem Verfahren das Konzept für die Realisierung des Projektes Elbphilharmonie detailliert und optimiert. Der ausgewählte Bieter hat ein qualifiziertes Angebot abgegeben. Die vom Bieter einzusetzende Objektgesellschaft wird nicht nur Planungs- und Bauleistungen erbringen, sondern auch für die Funktionsgewährleistung und das Gebäudemanagement während der gesamten Vertragslaufzeit verantwortlich sein. Sie stellt außerdem die Finanzierung und den Betrieb der Mantelbebauung.

Die Freie und Hansestadt Hamburg hat den Geschäftsführer der ReGe Hamburg Projekt-Realisierungsgesellschaft mbH, [REDACTED] als Projektkoordinator für die Elbphilharmonie eingesetzt. Als funktionaler Bauherr definiert, koordiniert und kontrolliert die ReGe Hamburg Projekt-Realisierungsgesellschaft mbH die Leistungen.

2. Zunächst hat die Freie und Hansestadt Hamburg zur Realisierung des Projekts Elbphilharmonie die folgenden Verträge mit dem Bieter und der einzusetzenden Objektgesellschaft sowie dem Erwerber geschlossen:
 - Rahmenvertrag (UR.NR. 2292/2006 J [REDACTED]) zwischen FHH, Bieter, Objektgesellschaft und Erwerber (Anlage A 1),
 - Leistungsvertrag (UR.NR. 2293/2006 J [REDACTED]) zwischen FHH und Objektgesellschaft (Anlage A 2),
 - Pachtvertrag (UR.NR. 2294/2006 J [REDACTED]) zwischen FHH und Objektgesellschaft (Anlage A 3),
 - Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung (UR.NR. 2297/2006 J [REDACTED]) (Anlage A 4),
 - Einredeverzichtserklärung der FHH nebst anliegendem Forderungskaufvertrag zwischen Objektgesellschaft und finanzierender Bank (Anlage A 5).

Die Freie und Hansestadt Hamburg hat am 1.2.2007 die Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG (nachstehend kurz Elbphilharmonie KG genannt) gegründet. Komplementärin der Elbphilharmonie KG ist die ReGe Hamburg Projekt-Realisierungsgesellschaft mbH. Kommanditistin ist die Freie und Hansestadt Hamburg. Die Freie und Hansestadt Hamburg hat das von ihr bereits mit Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung vom 18.12.2006 (UR.NR. 2297/2006 J [REDACTED]) geteilte Grundstück Kaispeicher A als Sacheinlage in die Elbphilharmonie KG eingebracht.

Nach § 3 Ziffer 4 des Rahmenvertrages zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg, der ReGe, dem Bieter, der vom Bieter einzusetzenden Objektgesellschaft sowie dem Erwerber haben sich die Parteien verpflichtet, unverzüglich die Verträge und Erklärungen des Vertragspaketes gemäß Anlagenkonvolut C abzuschließen:

- Rahmenvertrag zwischen FHH, Elbphilharmonie KG, Bieter, Objektgesellschaft und Erwerber (Anlage C 1)
- Leistungsvertrag zwischen Elbphilharmonie KG und Objektgesellschaft (Anlage C 2)
- Pachtvertrag zwischen Elbphilharmonie KG und Objektgesellschaft (Anlage C 3)
- Einredeverzichtserklärung der Elbphilharmonie KG (Anlage C 4)
- Vertrag über die Übertragung von Miteigentumsanteilen zwischen Elbphilharmonie KG und Erwerber (Anlage C 6)

Mit Abschluss dieser Verträge und Erklärungen werden die folgenden Verträge und Erklärungen aufgehoben:

- Rahmenvertrag zwischen FHH, Bieter, Objektgesellschaft und Erwerber (Anlage A 1)
- Leistungsvertrag zwischen FHH und Objektgesellschaft (Anlage A 2)
- Pachtvertrag zwischen FHH und Objektgesellschaft (Anlage A 3)
- Einredeverzichtserklärung der FHH (Anlage A 5)
(UR.NR. 2292 bis 2294/2006 J und 2296/2006 J [REDACTED])

3. Dieser Rahmenvertrag regelt die Grundzüge der Zusammenarbeit zwischen allen Beteiligten.

Daneben gelten folgende Verträge und Erklärungen:

- Leistungsvertrag zwischen Objektgesellschaft und Elbphilharmonie KG (Anlage C 2),

- Pachtvertrag zwischen Objektgesellschaft und Elbphilharmonie KG (Anlage C 3),
- Einredeverzichtserklärung der Elbphilharmonie KG nebst Forderungskaufvertrag zwischen Objektgesellschaft und Bank (Anlage C 4),
- Vertrag über eine selbstschuldnerische Bürgschaft der Freien und Hansestadt Hamburg zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und der Bank (Anlage C 5),
- Vertrag über die Übertragung von Miteigentumsanteilen zwischen Elbphilharmonie KG und Erwerber (Anlage C 6),

Darüber wird einbezogen die folgende bereits vollzogene Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung vom 18.12.2006 (UR.NR. 2297/2006 J [REDACTED]).

Alle Beteiligten sind sich zur Klarstellung einig, dass die oben bezeichneten Verträge in wechselseitiger Verknüpfung - auch mit diesem Rahmenvertrag - stehen. Die Parteien sind sich darüber einig, dass eine ausdrückliche Erklärung des Verknüpfungswillens in den o. a. Verträgen bzw. der Erklärung nicht notwendig ist.

4. Darüber hinaus hat die Objektgesellschaft folgende Verträge geschlossen, die nicht der vorbezeichneten wechselseitigen Verknüpfung unterliegen:

- Pachtverträge über den kommerziellen Bereich zwischen Objektgesellschaft und Pächtern:
 - Pachtvertrag Hotel (Anlage 14 a)
 - Pachtvertrag Parkhaus (Anlage 14 b)
 - Pachtvertrag Gastronomie (Anlage 14 c).
- Verträge zwischen Objektgesellschaft und deren Subunternehmer(n) für Bauleistungen und Funktionsgewährleistung sowie Gebäudemanagement:
 - Generalunternehmervertrag Bauleistungen (Anlage 15 a)
 - Generalunternehmervertrag Funktionsgewährleistung und Gebäudemanagement (Anlage 15 b)

5. Soweit in diesem Vertrag oder in einem der vorstehend aufgelisteten Verträge auf einen oben genannten Vertrag Bezug genommen wird, wird die fettgedruckte Bezeichnung verwendet.

Soweit in diesem Vertrag auf Anlagen Bezug genommen wird und diese nicht abweichend bezeichnet sind, handelt es sich um Anlagen des Anlagenverzeichnisses A 8 gemäß der beigefügten Aufstellung.

6. Alle Verträge sollen vor allem sicherstellen, dass die Freie und Hansestadt Hamburg nach ihren Vorgaben eine funktionsfähige Elbphilharmonie zu einem Pauschalpreis erhält, die während der gesamten Vertragslaufzeit funktionsfähig betrieben wird, um so dem Anspruch als „neues Wahrzeichen für Hamburg“ gerecht zu werden.

Nach dem Vertragskonzept schließt die Elbphilharmonie KG mit einer vom Bieter eingesetzten Objektgesellschaft einen Leistungsvertrag über den Bau sowie Teile der Planung, der Finanzierung, der Funktionsgewährleistung und des Gebäudemanagements der Elbphilharmonie. Die Bauleistungen werden für alle Bereiche der Elbphilharmonie - mit Ausnahme des Ausbaus der Wohnungen - als einheitliches Bauvorhaben vergeben und anschließend im kommerziellen Bereich durch die Objektgesellschaft unterhalten und betrieben. Die Objektgesellschaft ist verpflichtet, neben einem Konzertbereich, dem Gebäudemanagement und einem Wohnungsbereich (Wohnungen, Einzelparkplätze, Abstellräume) ein Hotel mit integriertem Wellnessbereich, ein Parkhaus und einen Gastronomiebereich (kommerzieller Bereich) zu errichten.

Die Bauleistungen werden [REDACTED] zu einem erheblichen Teil über Haushaltsmittel und Spenden finanziert, im Übrigen durch ein Forfaitierungsmodell umgesetzt, wonach der Elbphilharmonie KG das Sondereigentum an den kommerziellen Bereichen und dem Gebäudemanagement zusteht. Da in dem Gesamtkonzept aber die Objektgesellschaft das Projekt realisieren soll, werden die kommerziellen Bereiche von der Elbphilharmonie KG wieder an die Objektgesellschaft verpachtet. Die Objektgesellschaft ist berechtigt, die einzelnen Bereiche an Dritte unter zu verpachten.

Im Rahmen des Forfaitierungsmodells erklärt die Elbphilharmonie KG den Einredeverzicht gegenüber der Bank. Die Freie und Hansestadt Hamburg wird diesen Einredeverzicht zusätzlich über eine Bürgschaft sichern.

7. [REDACTED]

8. Soweit in dieser Verhandlung auf Anlagen verwiesen wird, sind diese in der Bezugsurkunde vom 08.12.2006, 16.12.2006 und 18.12.2006 (UR.NR. 2221 bis 2260/2006 J und 2284 bis 2290/2006 J [REDACTED]) enthalten und sind Bestandteil dieser Verhandlung. Diese lagen den Beteiligten bei Beurkundung in Urschrift vor und sind den Beteiligten vollinhaltlich bekannt. Auf eine Verlesung und Beifügung zu dieser Verhandlung wird verzichtet.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien Folgendes:

§ 1

Vertragsgrundlagen

1. Dieser Rahmenvertrag legt die Grundlagen der Zusammenarbeit zwischen den Parteien fest. Diese Grundlagen werden in den in der Präambel genannten weiteren Verträgen präzisiert.
2. Der Rahmenvertrag hat im Zweifel Vorrang vor allen weiteren zwischen der FHH, der Elbphilharmonie KG, der ReGe, den Bietern, dem Erwerber und der Objektgesellschaft geschlossenen Verträgen. Bei Widersprüchen oder Zweifeln ist stets der Rahmenvertrag als Auslegungshilfe heranzuziehen.
3. Der Gesamtkomplex Elbphilharmonie beinhaltet die Nutzungsarten Konzertbereich, Gebäudemanagement und Wohnen mit Einzelparkplätzen sowie den kommerziellen Bereich Hotel mit integriertem Wellnessbereich, Parkhaus und Gastronomie. Für alle Verträge werden gemäß Aufteilungsplan Anlage 1.9 die Projektbereiche wie folgt definiert:

a) Konzertbereich:

Der Konzertbereich umfasst neben den Konzertsälen alle im Aufteilungsplan gemäß Anlage 1.9 grün gekennzeichneten Flächen und Räume.

b) Teileigentum Gebäudemanagement:

Das Gebäudemanagement umfasst alle im Aufteilungsplan gemäß Anlage 1.9 rot gekennzeichneten Flächen und Räume. Das Gebäudemanagement wird in den Anlagen teilweise auch Centermanagement genannt.

c) Besonderer Ort:

Zum Besonderen Ort zählen die Plaza einschließlich Zuwegung sowie der Vorplatz und alle weiteren im Aufteilungsplan gemäß Anlage 1.9 und Lageplan gemäß Anlage 6 mit pink-weißer, pink-gelber und pink-grüner Schraffur gekennzeichneten Flächen und Räume.

d) Wohnungsbereich:

Der Wohnungsbereich umfasst alle im Aufteilungsplan gemäß Anlage 1.9 blau und blau schraffiert gekennzeichneten Flächen und Räume. Der Begriff Wohnungsbereich beinhaltet die jeweiligen Wohnungen, Einzelparkplätze und Abstellräume.

e) Hotelbereich:

Der Hotelbereich umfasst alle im Aufteilungsplan gemäß Anlage 1.9 ocker und dunkelgelb gekennzeichneten Flächen und Räume.

f) Parkhaus:

Der Bereich Parkhaus umfasst alle im Aufteilungsplan gemäß Anlage 1.9 grau gekennzeichneten Flächen und Räume.

g) Gastronomie:

Die Gastronomie umfasst alle im Aufteilungsplan gemäß Anlage 1.9 gelb gekennzeichneten Flächen und Räume.

- Die Bereiche e) bis g) werden zusammengefasst auch kommerzieller Bereich genannt.

4. Unterlagen wie Angebote, Pläne, Protokolle oder Korrespondenz sind nicht Vertragsbestandteil, soweit nicht in diesem Vertrag, den weiteren Verträgen und den Vertragsanlagen ausdrücklich etwas anderes geregelt ist. Sie sind allenfalls mit zeitlicher Rangfolge (neu vor alt) zur Auslegung der Verträge heranzuziehen.

§ 2

Vertragsgegenstand

Dieser Rahmenvertrag regelt das Zusammenwirken der Parteien, insbesondere die Einbindung der FHH, der ReGe, des Bieters und des Erwerbers, die nicht direkt Parteien der weiteren Verträge sind.

§ 3

Rechte und Pflichten aller Parteien

1. Die Parteien werden das Projekt Elbphilharmonie in wechselseitiger Loyalität, Unterstützung und Rücksichtnahme in dem qualitativen, wirtschaftlichen und zeitlichen Rahmen umsetzen, wie ihn die in der Präambel genannten Verträge für die jeweilige Partei vorsehen. Sollten zwischen den einzelnen Vertragspflichten Lücken oder Wi-

dersprüche bestehen, werden die Parteien, die den betreffenden Vertrag abgeschlossen haben, diese - soweit möglich und wirtschaftlich zumutbar - gemeinsam ausräumen, um das Gesamtprojekt gleichwohl - möglichst ohne von den Rahmenvorgaben abzuweichen - durchzuführen.

2. Soweit Bieter und/oder Objektgesellschaft bei Beurkundung dieser Verhandlung einseitig von bestimmten steuerrechtlichen Bewertungen, Kalkulationen, Vereinbarungen mit Dritten oder sonstigen Prämissen ausgegangen sind, diese Prämissen jedoch nicht zutreffen oder sich nach Beurkundung dieser Verhandlung ändern, tragen Bieter und Objektgesellschaft die sich für sie jeweils daraus ergebenden Nachteile. Beteiligungs-, Ausgleichs- oder Loyalitätspflichten der FHH, der Elbphilharmonie KG oder der ReGe bestehen insoweit nicht. Etwas anderes gilt nur, wenn und soweit die Parteien ausdrücklich abweichende spezielle Regelungen (z.B. Preisvorbehalte) vereinbart haben.

§ 4

Funktion der ReGe und der Elbphilharmonie KG

1. Der Senat der FHH hat den Geschäftsführer der ReGe, [REDACTED] als Projektkoordinator für die Elbphilharmonie Hamburg eingesetzt. Die Funktion der ReGe während der Planungs- und Bauphase ist die Projektsteuerung, Projektleiter ist [REDACTED]
2. In dieser Funktion und als Komplementärin der Elbphilharmonie KG übernimmt die Re-Ge gegenüber Bieter und Objektgesellschaft die Rolle eines funktionellen Bauherren. Als Komplementärin der Elbphilharmonie KG ist die ReGe berechtigt, Aufgaben für die Vorbereitung, Koordination und Überwachung der Realisierung des Projektes bis zu dessen Fertigstellung und während der sich anschließenden Betriebsphase zu übernehmen.

§ 5

Projektentwicklungsleistungen

1. Die ReGe hat das Projekt Elbphilharmonie, welches die Objektgesellschaft auf der Grundlage des Leistungsvertrages und der in der Präambel genannten weiteren Verträge realisiert, entwickelt. Die Elbphilharmonie KG haftet für die Genehmigungsfähigkeit der Planungsleistungen, soweit sie nicht von der Objektgesellschaft erbracht werden.

2. Für die Projektentwicklungsleistungen für den kommerziellen Bereich zahlt die Objektgesellschaft € 11,5 Mio. (zuzüglich Umsatzsteuer) an die ReGe. Die ReGe verpflichtet sich, gegenüber der Objektgesellschaft in dem Kalendermonat, in dem die Lieferung / sonstige Leistung ausgeführt wird, eine Rechnung gemäß §§ 14, 14 a UStG auszustellen und zu übergeben. Soweit bereits vor der Ausführung der Lieferung / sonstigen Leistung eine Zahlung (Anzahlung) fällig ist, ist die vorstehend genannte Rechnung über den zu zahlenden Betrag bereits in dem Kalendermonat der Zahlung der Objektgesellschaft auszustellen und zu übergeben. Die Objektgesellschaft übernimmt mit der Zahlung keine Gewährleistung oder Haftung für die Projektentwicklung.
3. Der Betrag ist ratenweise auf ein von der ReGe zu benennendes Konto zu zahlen. Die Raten sind wie folgt fällig:
 - a) 1. Rate i.H.v. € 4,52 Mio. am 30.04.2007
 - b) 2. Rate i.H.v. € 2,0 Mio. am 31.07.2007
 - c) 3. Rate i.H.v. € 2,0 Mio. am 30.11.2007
 - d) 4. Rate i.H.v. € 2,98 Mio. am 31.03.2008.

Die erste Rate ist jedoch frühestens zwei Monate nach Zuschlagserteilung fällig. Die Fälligkeit der nachfolgenden Raten verschiebt sich entsprechend.

§ 6 **Konzertbetrieb**

1. Die FHH steht dafür ein, dass im Konzertbereich ab dem Eröffnungskonzert in der Konzertsaison Konzertbetrieb stattfindet - für eine erste unvollständige Konzertsaison jedoch mit von der FHH nach billigem Ermessen zu bestimmenden Unterbrechungen. Es steht im Ermessen der FHH, welche Art von Veranstaltungen im Konzertbereich dargeboten werden.
2. Die Veranstaltungen im Konzertbereich haben unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen der übrigen Eigentümer und Pächter Vorrang vor den übrigen Nutzungen in den anderen Bereichen der Elbphilharmonie.

§ 7

Kommerzieller Bereich

1. Die Objektgesellschaft steht dafür ein, dass nach Abnahme des Gesamtgebäudes über die gesamte Vertragslaufzeit im Hotelbereich ein Hotel mindestens in der Kategorie Vier-Sterne-Plus, das heißt, mindestens 570 Punkte gemäß Klassifizierungsrichtlinie des Deutschen Hotel- und Gaststättenverbandes, Version 2005, mit integriertem Wellnessbereich betrieben wird.
2. Die Objektgesellschaft steht dafür ein, dass nach Abnahme des Gesamtgebäudes über die gesamte Vertragslaufzeit der kommerzielle Bereich in einer dem hohen Standard der Elbphilharmonie entsprechenden Qualität betrieben wird.
3. Soweit der Leistungsumfang im Rahmen der Funktionsgewährleistung und des Gebäudemanagements nach Teil 3 des Leistungsvertrages einseitig von der Elbphilharmonie KG verändert wird, werden die Parteien die Auswirkungen dieser Änderung auf die in der Präambel genannten Verträge gemeinsam verhandeln und die Verträge entsprechend anpassen.

§ 8

Pflichten der FHH

1. Die FHH gewährleistet, dass die Elbphilharmonie KG über die gesamte Vertragslaufzeit eine 100 % mit der FHH verbundene städtische Gesellschaft sein wird.
2. Die FHH verpflichtet sich in Bezug auf den Betrieb des Parkhauses zu Folgendem:
 - Gewährleistung einer leichten und kundenfreundlichen Zu- und Abfahrt der Parkierungsanlage.
 - Die Öffnung der Klappbrücke Sandtorhafen in der Zeit zwischen 18.00 Uhr und 24.00 Uhr wird nur ausnahmsweise und unter Beachtung der berechtigten Interessen der Nutzer der Elbphilharmonie, insbesondere des Betreibers des Parkhauses erfolgen.
 - Großräumige und gut sichtbare Hinweisbeschilderung zur Parkierungsanlage im öffentlichen Straßenraum, insbesondere Aufnahme in das städtische Parkleitsystem. Zahl, Art und Standort der Beschilderung ist zwischen dem Betrei-

ber des Parkhauses und der FHH abzustimmen. Die Kosten für Beschaffung und Installation werden von der FHH getragen. Eventuelle Kosten des Betriebes für diese Hinweisbeschilderung trägt die FHH.

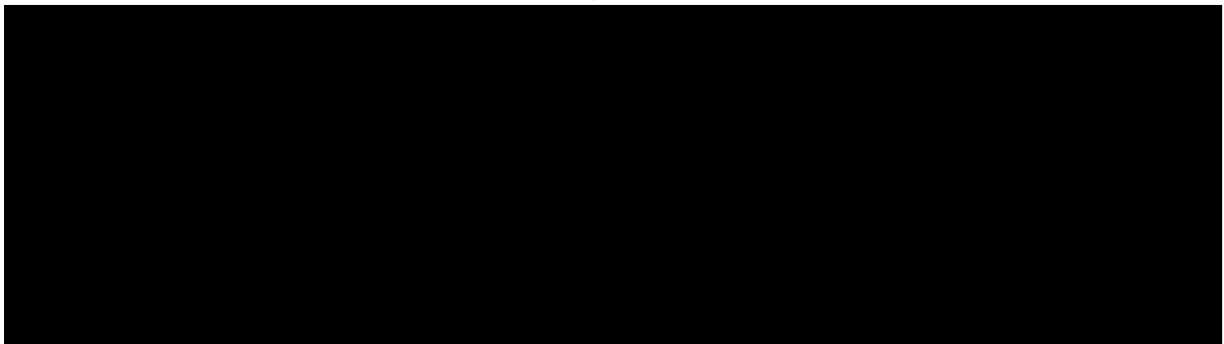
- Einschränkungen des Parkraumangebotes im Umkreis von 200 m um die Elbphilharmonie: maximal 30 öffentliche Stellplätze.

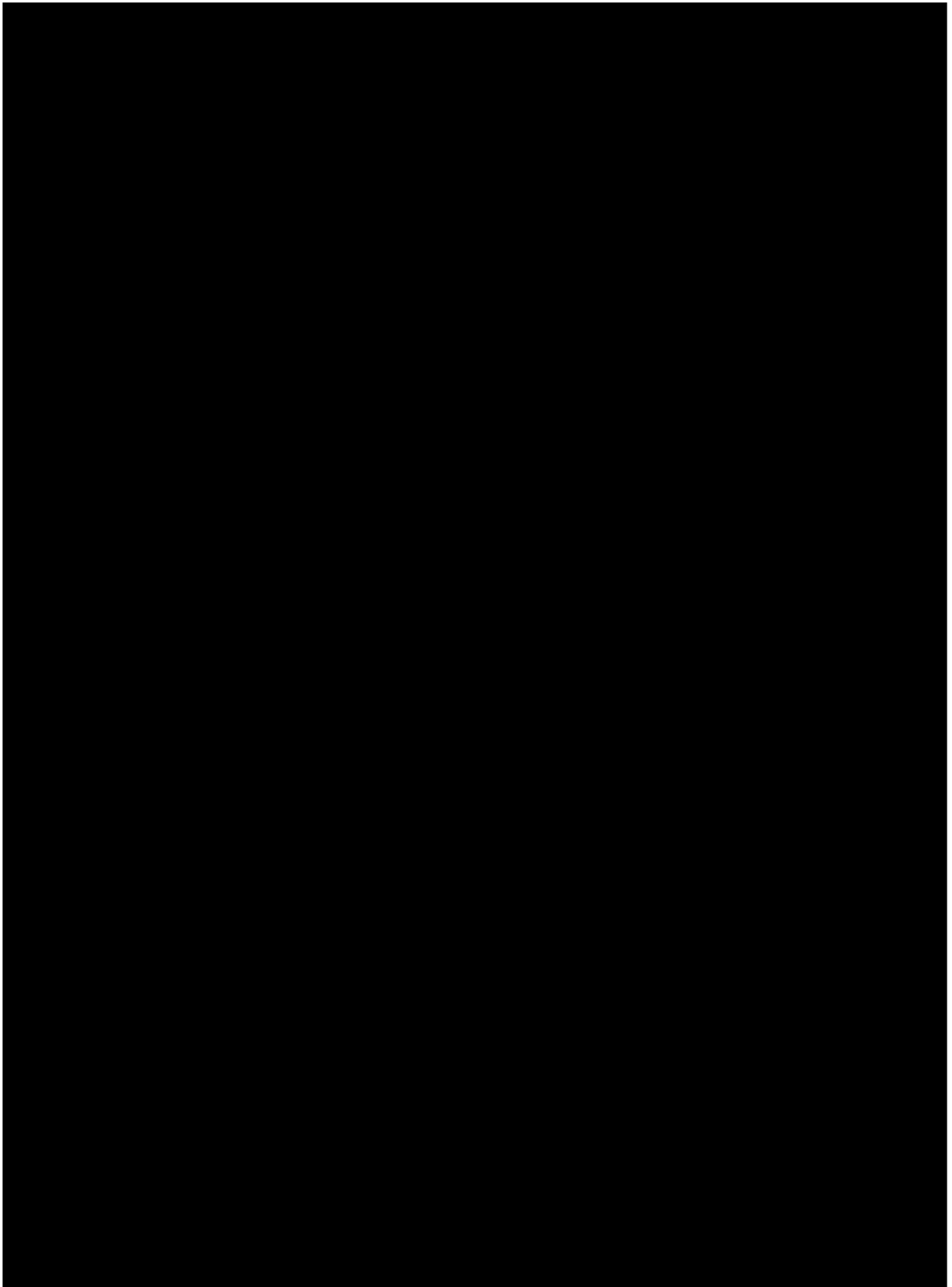
§ 9

Vertragsstrafe

1. Die Objektgesellschaft ist zur Zahlung einer Vertragsstrafe verpflichtet, wenn während der Vertragslaufzeit der kommerzielle Bereich ab Abnahme des Gesamtgebäudes ganz oder teilweise nicht mindestens in der vorgenannten Kategorie und Qualität betrieben wird, es sei denn, sie weist nach, dass weder sie noch ihre Unterpächter oder mittelbare oder unmittelbare Erfüllungsgehilfen dies zu vertreten haben oder der Nichtbetrieb auf betriebsbedingten Leerzeiten (zum Beispiel Renovierungsarbeiten) beruht. Die Vertragsstrafe beträgt für den betroffenen Bereich und jeden Kalendertag, an dem kein Betrieb stattfindet, eine Tagespacht der zwischen der Objektgesellschaft und den einzelnen Betreibern vereinbarten Jahrespacht gemäß Pachtvertrag / Mietvertrag Hotel, Parkhaus und/oder Gastronomie. Die Vertragsstrafe beträgt für den einzelnen Bereich höchstens eine Jahrespacht nach dem zwischen Objektgesellschaft und den einzelnen Betreibern vereinbarten Pachtvertrag / Mietvertrag Hotel, Parkhaus und/oder Gastronomie.
2. Die Vertragsstrafe ist unabhängig vom Nachweis des tatsächlichen Schadens. Weitergehende Ansprüche der Elbphilharmonie KG bleiben unberührt und sind in keiner Weise beschränkt. Schadensersatzansprüche erstrecken sich unter Anrechnung der Vertragsstrafe auf sämtliche Schäden der Elbphilharmonie KG aus diesem Vertrag.

§ 10





§ 11

Verträge der Objektgesellschaft

1. Die FHH, die Elbphilharmonie KG und die ReGe sind berechtigt, folgende Verträge und dazu etwa vereinbarte Änderungen einzusehen:
 - Generalunternehmerverträge der Objektgesellschaft als Auftraggeberin für Bauleistungen sowie Funktionsgewährleistung und Gebäudemanagement (Anlagen 15 a und 15 b),
 - Pachtverträge der Objektgesellschaft als Verpächterin für den kommerziellen Bereich (Anlagen 14 a bis 14 c),
 - Leistungsverzeichnisse der Subunternehmerverträge der/des Generalunternehmer/s für Bauleistungen sowie Funktionsgewährleistung und Gebäudemanagement.
2. Diese Verträge bzw. Unterlagen sind der FHH, der Elbphilharmonie KG und der ReGe auf schriftliches Verlangen vorzulegen.
3. Die Objektgesellschaft darf diese Verträge nur mit schriftlicher Zustimmung der Elbphilharmonie KG ändern, aufheben oder kündigen, es sei denn, sie weist nach, dass die wesentlichen Belange der Elbphilharmonie KG nicht berührt werden. Der Bieter steht dafür ein, dass die Objektgesellschaft die in § 11 genannten Pflichten erfüllt.
4. Die Elbphilharmonie KG stimmt bereits jetzt zu, dass die Objektgesellschaft die Vereinbarung zu den Betriebskosten in den Unterpachtverträgen (Anlagen 14 a bis 14 c) nach den Vorgaben der Anlagen 14 d ändert; Anlage 14 e enthält eine Beispielrechnung auf Basis geschätzter Kosten für das Jahr 2010.

§ 12

Ausstattung Objektgesellschaft

Der Bieter steht dafür ein, dass die Objektgesellschaft mit einem Haftungskapital in Höhe von mindestens € 1,0 Mio. ausgestattet wird und das Haftungskapital während der Vertragslaufzeit nicht herabgesetzt wird.

§ 13 Sicherheiten

1. Zur Sicherung aller sich aus diesem und aus den in der Präambel genannten Verträgen ergebenden Ansprüche der Elbphilharmonie KG gegen den Bieter und die Objektgesellschaft stellen diese folgende Sicherheiten:

- a) Eine nicht kürzer als fünf Jahre befristete selbstschuldnerische Bürgschaft eines Kreditinstitutes oder einer Kreditversicherung auf ersten Ansinnen in Höhe von € 5 Mio. In der Bürgschaft ist auf die Einreden aus den §§ 770 bis 772 BGB zu verzichten. Die Bürgschaft darf keine Hinterlegungsklausel erhalten. Die Bürgschaft sichert die Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen aus diesem und aus den in der Präambel genannten Verträgen, insbesondere Erfüllungsansprüche, Rückzahlungsansprüche einschließlich Zinsen, Gewährleistungs- und Haftungsansprüche, Schadensersatzansprüche sowie Ansprüche auf Zahlung von Vertragsstrafen. Es ist vorzusehen, dass die Bürgschaftsansprüche nicht vor den gesicherten Ansprüchen verjähren. Als Gerichtsstand ist im kaufmännischen Geschäftsverkehr Hamburg zu vereinbaren.

Wird die Bürgschaft befristet, ist der Elbphilharmonie KG das Recht einzuräumen, die Bürgschaft ohne Angabe von Gründen und auf erstes Ansinnen in Anspruch zu nehmen, wenn ihr nicht mindestens drei Monate vor Fristablauf eine den vorstehenden Anforderungen entsprechende Ersatzsicherheit als Bankbürgschaft geleistet wird („pay or extent“).

- b) Zur Sicherung sämtlicher Forderungen und Ansprüche, die der Elbphilharmonie KG gegen die Objektgesellschaft aus dem Leistungsvertrag gegenwärtig oder zukünftig zustehen, tritt die Objektgesellschaft sämtliche Forderungen und Ansprüche aus den zwischen der Objektgesellschaft und der HOCHTIEF Construction AG als Generalunternehmer abgeschlossenen Generalunternehmervertrag Bauleistungen (Anlage 15 a) ab. Die Abtretung umfasst insbesondere die von der HOCHTIEF Construction AG zu stellende Bankbürgschaft in Höhe von 5 % der Auftragssumme.
- c) Zur Sicherung sämtlicher Forderungen und Ansprüche, die der Elbphilharmonie KG gegen die Objektgesellschaft aus dem Leistungsvertrag gegenwärtig oder zukünftig zustehen, tritt die Objektgesellschaft sämtliche Forderungen und Ansprüche aus den zwischen der Objektgesellschaft und der ARGE HOCHTIEF FM + HSH N FMS für die Facility Managementleistungen abgeschlossenen Dienstleistungsvertrag (Anlage 15 b) ab. Die Abtretung umfasst insbesondere die von der ARGE HOCHTIEF FM + HSH N FMS zu stellende Konzernbürgschaft in Höhe von € 1 Mio.

- d) Zur Sicherung sämtlicher Forderungen und Ansprüche, die der Elbphilharmonie KG gegen die Objektgesellschaft aus dem Pachtvertrag gegenwärtig oder zu-künftig zustehen, tritt die Objektgesellschaft sämtliche Forderungen und Ansprüche aus den zwischen der Objektgesellschaft und ihren Unterpächtern abgeschlossenen Pachtverträgen (Anlagen 14 a bis 14 c) ab. Die Abtretungen umfassen insbesondere die von den Unterpächtern zu stellenden Bankbürgschaften und/oder Patronatserklärungen in Höhe einer jeweiligen Jahrespacht.
- e) Die Objektgesellschaft gewährt der Elbphilharmonie KG nach Maßgabe der folgenden Verträge Eintrittsrechte in die Verträge mit ihren Generalunternehmern und Unterpächtern. Hierbei handelt es sich um:
- Pachtvertrag Hotel (Anlage 14 a)
 - Pachtvertrag Parkhaus (Anlage 14 b)
 - Pachtvertrag Gastronomie (Anlage 14 c)
 - Generalunternehmervertrag Bauleistungen (Anlage 15 a)
 - Generalunternehmervertrag Funktionsgewährleistung und Gebäudemanagement (Anlage 15 b)

2. Die Elbphilharmonie KG nimmt die in Ziffer 1 lit. b) bis d) erklärten Abtretungen an.

§ 14

Öffentlichkeitsarbeit

1. FHH und ReGe betreiben die Öffentlichkeitsarbeit für die Elbphilharmonie. Soweit der Bieter oder die Objektgesellschaft zur Erfüllung ihrer Verträge mit Betreibern aus dem kommerziellen Bereich eigene Öffentlichkeitsarbeit durchführen wollen oder dieses Recht auf die jeweiligen Betreiber übertragen wollen, ist dies mit FHH und ReGe abzustimmen.
2. Die Leitlinien der Öffentlichkeitskampagnen der Betreiber und der Bieter sind mit FHH und ReGe abzustimmen. FHH und ReGe steht ein Widerspruchsrecht gegen die Leitlinien einer einzelnen Kampagne zu, wenn diese nicht den Qualitätsstandards entspricht, die an das Wahrzeichen Elbphilharmonie und ihren Spielbetrieb zu stellen sind.
3. FHH und ReGe haben mit dem Norddeutschen Rundfunk (NDR) eine exklusive Kooperation über eine Langzeitdokumentation zur Errichtung der Elbphilharmonie vereinbart. Objektgesellschaft und Bieter werden den NDR bei der Erstellung von Filmaufnahmen für diese Dokumentation unterstützen und keine eigenen Kooperationen eingehen, die die Exklusivität dieser Langzeitdokumentation gefährden könnten.

4. Ziffern 1 bis 3 gelten auch für den Erwerber. Jedoch darf der Erwerber im Rahmen der Wohnungsvermarktung den Namen „Elbphilharmonie“ sowie das Logo der Elbphilharmonie verwenden. Die Elbphilharmonie KG steht für den urheber- und markenrechtlichen Schutz dieses Namens nicht ein.

§ 15

Geheimhaltung

Die Parteien verpflichten sich, über die Inhalte dieses und der in der Präambel genannten Verträge und ihrer Anlagen sowie das Vergabeverfahren während und über die Laufzeit dieses Vertrages hinaus Stillschweigen zu bewahren, soweit nicht gesetzliche Informationspflichten entgegenstehen. Dies gilt nicht für die Weitergabe von Informationen an die Unterpächter und Subunternehmer des Auftragnehmers, die finanzierenden Banken sowie die Enderwerber des Wohnungsbereichs, soweit diese Informationen für Vertragsschlüsse mit diesen zwingend erforderlich sind. Die Objektgesellschaft steht dafür ein, dass ihre Vertragspartner Stillschweigen bewahren.

§ 16

Aufhebung

Folgende Verträge und Erklärungen vom 18.12.2006 werden aufgehoben:

- Rahmenvertrag zwischen FHH, Bieter, Objektgesellschaft und Erwerber
- Leistungsvertrag zwischen FHH und Objektgesellschaft
- Pachtvertrag zwischen FHH und Objektgesellschaft
- Einredeverzichtserklärung der FHH

§ 17

Vertragsdauer

1. Der Vertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Der Vertrag endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, wenn der Leistungsvertrag endet und alle Ansprüche der Parteien vollständig erfüllt sind.
2. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.

3. Die Elbphilharmonie KG hat insbesondere dann ein Recht zur Kündigung, wenn sie den Leistungsvertrag oder den Pachtvertrag aus wichtigem Grund vorzeitig ganz oder teilweise kündigen darf.
4. Jede Kündigung bedarf der Schriftform.

§ 18

Vertragsüberleitungsklausel

Die Elbphilharmonie KG und die FHH sind berechtigt, den Vertrag auf ein verbundenes Unternehmen zu übertragen, wenn sie zugleich schriftlich gegenüber der Objektgesellschaft die Garantie für die Erfüllung aller Verpflichtungen des verbundenen Unternehmens aus diesem Vertrag übernimmt. Der Auftragnehmer stimmt der Übertragung bereits jetzt zu.

§ 19

Loyalitätsklausel

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass beim Abschluss dieses Vertrages und der in der Präambel genannten weiteren Verträge nicht alle Möglichkeiten, die sich aus der künftigen planerischen, technischen, baulichen oder wirtschaftlichen Entwicklung oder aus Änderungen von gesetzlichen Bestimmungen oder sonstigen für das Vertragsverhältnis wesentlichen Umständen ergeben können, vorausgesehen und erschöpfend geregelt werden können. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass für ihre Zusammenarbeit die Grundsätze kaufmännischer Loyalität gelten. Sie sichern sich gegenseitig zu, die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen in diesem Sinne zu erfüllen und etwa in Zukunft eintretende Änderungen der Verhältnisse oder völlig neu eintretende Umstände nach den allgemeinen Grundsätzen von Treu und Glauben Rechnung zu tragen.

§ 20

Vollmachten

Die Parteien werden vor Leistungsbeginn den jeweils anderen Parteien die für dieses Projekt bevollmächtigten Personen und den jeweiligen Umfang der Vollmachten schriftlich benennen. Über Entfall, Neuerhaltung und Änderungen von Vollmachten wird jede Partei die anderen Parteien unverzüglich schriftlich informieren.

§ 21
Schriftform

Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag oder der ihm beigefügten Anlagen bedürfen der Schriftform in Form einer von allen Vertragsparteien unterzeichneten privatschriftlichen Änderungsurkunde, soweit nicht Beurkundung erforderlich ist. Mündliche Abreden haben keine Gültigkeit. Auch der Verzicht auf die Schriftform bedarf der in Satz 1 genannten Form.

§ 22
Salvatorische Klausel

1. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. An Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Vertragsbestimmungen werden die Vertragsparteien eine angemessene Regelung vereinbaren, die in wirtschaftlicher Hinsicht dem am nächsten kommt, was üblicherweise vereinbart worden wäre, wenn die Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit bekannt gewesen wäre. Die vorstehende Regelung gilt auch, wenn sich bei der Durchführung oder in der Auslegung des Vertrages eine ausfüllungsbedürftige Lücke ergibt.
2. Beruht die Unwirksamkeit auf einer Leistungs- oder Zeitbestimmung, tritt an die Stelle der unwirksamen Bestimmung das gesetzlich bestimmte Maß.

§ 23
Gerichtsstand

Gerichtsstand für alle aus und/oder in Zusammenhang mit diesem Vertrag etwa in Zukunft zwischen der FHH, der Elbphilharmonie KG oder der ReGe und dem Bieter bzw. der Objektgesellschaft entstehenden Auseinandersetzungen jedweder Art ist - soweit sich nicht aus zwingenden gesetzlichen Bestimmungen etwas abweichendes ergibt - Hamburg.

§ 24
Aufschiebende Bedingung

Dieser Vertrag kommt unter der aufschiebenden Bedingung zustande, dass zu den Zustimmung von Senat und Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg der Zuschlag schriftlich erteilt wird.

§ 25
Kosten, Abschriften

Sämtliche Notar- und Gerichtskosten, die für die Beurkundung und Ausfertigung von diesem Vertrag und den in der Präambel genannten Verträgen, die für die Realisierung des Projektes Elbphilharmonie erforderlich sind, entstehen, werden von der FHH und dem Bieter je zur Hälfte getragen.

Die in § 22 Abs. 1 des Rahmenvertrages vom 18.12.2006 getroffene Kostenregelung bleibt bestehen.

Der Bieter stellt weiterhin die FHH bzw. die Elbphilharmonie KG von sämtlichen Ansprüchen wegen Notar- und Gerichtskosten frei, die gegen sie für die Beurkundung der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung geltend gemacht werden.

Das vorstehende Protokoll wurde vorgelesen, genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben:

