

Prime Tower Zürich



Die Hofbauer GmbH lieferte im Vorfeld eine umfassende Feasibility-Studie um ein Fortschreiten des Projektes zu ermöglichen.

Weiter bewertete Horst Hofbauer im anschließenden Architekturwettbewerb die Entwürfe namhafter Architekturbüros wie z.B. von Herzog & de Meuron, Basel, Sauerbruch Hutton, Berlin und Ken Yeang International, Kuala Lumpur, hinsichtlich Machbarkeit, Effizienz, Nachhaltigkeit, Flexibilität und vor allem Vermarktbarkeit.

Weiter wurde die Hofbauer GmbH mit einem Beratungsmandat beauftragt, das Siegerprojekt weiter zu entwickeln.

HOFBAUER GMBH

ImmobilienConsulting

Referenzschreiben:



CREDIT SUISSE

Heinrich Kunz
Giesshübelstrasse 40
CH - 8070 Zuerich

Telefon +41 44 334 82 88
Telefax +41 44 332 10 82
www.credit-suisse.com

Real Estate Asset Management
Development, ANSD

Heinrich Kunz
Director
+41 (0)44 334 82 88
heiner.kunz@credit-suisse.com

Hofbauer GmbH Immobilien Consulting
Herr Horst Hofbauer
Montgelas-Strasse 2
D - 81679 München

13. März 2006

Prime Tower Zürich / Ihr Beitrag zur Entwicklung

Sehr geehrter Herr Hofbauer

Die Credit Suisse, Bereich Real Estate Asset Management, entwickelt im Auftrag der bedeutenden börsenkotierten Immobiliengesellschaft Swiss Prime Site AG, Olten, das Prime Tower-Projekt, vorerst bis zur Baureife. Der Bauantrag ist eingereicht, die Ausschreibung für die Generalunternehmer-Konkurrenz in Bearbeitung, und die Verhandlungen mit mehreren Ankermietern sind im Gang. Einer baldigen Realisierung stehen allenfalls Einsprachen gegen die Baubewilligung oder schleppende Mietverhandlungen im Wege. Der erreichte Stand ist aus unserer Sicht ein grosser Erfolg, an dem Sie, Herr Hofbauer, durch Ihre Beratung und Mitwirkung in der strategischen Definitions- und Machbarkeitsprüfungsphase einen ganz entscheidenden Anteil hatten.

Zu Beginn der Entwicklung stellte sich für die Maag Holding, die damalige Eigentümerin die Frage, mit welchen Elementen sie die Entwicklung ihres praktisch im Stadtzentrum von Zürich gelegenen und hervorragend mittels öffentlichem und privatem Verkehr erschlossenen Industrieareals beginnen sollte. Ein 1999 – 2000 in einem Wettbewerbsverfahren hergeleitetes städtebauliches Konzept hatte die Dichte und die Bebauungsart vorgegeben und u.a. ein schlankes Hochhaus stipuliert. Die Maag Holding trieb auf der Basis des städtebaulichen Konzepts gemeinsam mit den übrigen Grundeigentümern und den Stadtbehörden die Erarbeitung von Sonderbauvorschriften voran, die am Schluss durch die Stadtregierung und das Gemeindeparlament genehmigt werden mussten. Dieser Prozess sollte bis zur Rechtskraft nahezu vier Jahre dauern und erst im September 2005 seinen Abschluss finden.

Im Frühjahr 2002 entschied die Geschäftleitung der Maag Holding auf Vorschlag der Entwickler, das vorgesehene Hochhaus im Sinne einer Machbarkeitsprüfung als erstes Projekt voranzutreiben, weil bei einem Scheitern eine weitgehende Umplanung des städtebaulichen Konzepts erforderlich geworden wäre.

Die erste und zentrale Frage nach Art und Grösse des künftigen Hochhauses konnte mangels lokaler Erfahrung und Beispielen weder von den Entwicklern der Maag noch von den schweizerischen Immobilienfachleuten schlüssig beantwortet werden. Der Unterzeichnende, Heinrich Kunz, bis zur Fusion der Maag mit der SPS im Jahre 2005 Leiter Development der Maag Holding, führte und betreute das Projekt und suchte im Rahmen einer breit abgestützten Konsultationsrunde den richtigen Ansatz. Am ersten Hochhaus-Kongress der Euroforum in Frankfurt, der gute Kontakte und hervorragende Informationen zu Strate-

Investment Banking • Private Banking • Asset Management

gie und Konzeption von Hochhäusern als Anlageobjekte lieferte, begegnete er Ihnen, Herr Hofbauer, als Tagungsvorsitzenden.

Nach einer Klärungsrunde mit verschiedenen Kandidaten für das Beratungsmandat entschied sich die Maag für eine Zusammenarbeit mit der Hofbauer GmbH, nicht zuletzt aufgrund der pragmatischen und marktorientierten Grundhaltung, die zuallererst auf den Vermietungserfolg zielte. Die Fragestellung war insofern sehr anspruchsvoll, als das Zielpublikum, die Funktionsqualitäten, Bürotypen und -Standards, die Technologie, die Geometrie der Geschossflächen, die Zusatzfunktionen, die Services und nicht zuletzt die Einbindung in Areal, Quartier und Stadt konzeptionell zu erarbeiten und festzulegen waren. Der lokale Markt-Input wurde durch die Vertreter der Maag und eine Reihe von Zürcher Immobilienfachleuten im Gespräch erbracht.

Die Hofbauer GmbH entwickelte eine Serie von geometrischen Ansätzen, die auf alle oben genannten Aspekte und die städtebauliche Verträglichkeit geprüft wurden. Nach einer Eingrenzung der Varianten erfolgte die Erarbeitung von funktionalen Layouts, von Möblierungs- und Arbeitsplatzstudien und eine vertiefte Optimierung der funktional bestgeeigneten Lösung. Parallel wurde die Büro- und Gebäudetechnologie skizziert, die zum gewählten Gebäudekonzept passte und wozu die Hofbauer GmbH alle wesentlichen Inputs lieferte. Unter Mithilfe eines lokalen Architekten entstand anschliessend ein eigentliches Testprojekt in Grundrissen und Schnitten, an dem alle relevanten Planungsaspekte durchgespielt werden konnten, bis hin zum Fundations- und Tragwerkskonzept, Fassadensystem und Haustechnikkonzept. Ein Kostenplaner ermittelte die Baukosten; die Entwickler von Maag beurteilten die Wirtschaftlichkeit gestützt auf research-gestützte Ertragsannahmen. Entscheidend für die positive Beurteilung der Marktchancen und der Wirtschaftlichkeit waren der konsequente nutzer-, resp. mieter-orientierte Ansatz, der sich in hochflexiblen Arbeitsflächen von bestem Nutzwert niederschlug sowie im Nutzungskonzept des gesamten Projekts.

Aufgrund der positiven Einschätzung entschied sich die Maag Holding anfangs 2004 für die Durchführung eines internationalen Studienauftrags mit sieben renommierten Architekten. Alle gewonnenen Erkenntnisse einschliesslich der Flächen- und Wirtschaftlichkeitskennwerte flossen in die Vorgaben für das Verfahren ein, auch wurde das Test-Projekt den Teilnehmern zur Verfügung gestellt. Die Hofbauer GmbH verfasste die Anforderungen an die Arbeitsflächen und deren Nutzungsmöglichkeiten. Ebenso nahmen Sie, Herr Hofbauer, als stimmberechtigtes Mitglied im Beurteilungsgremium Einsitz.

Der am Ende einstimmig gefällt Entscheid für das Projekt von Gigon / Guyer Architekten mit Hannes Wettstein wurde ganz wesentlich mitbestimmt durch die hohe Qualität der dargestellten Büroflächen. Die überraschende Lösung kombiniert abwechslungsreiche, differenzierte Arbeitsflächen mit einer unverwechselbaren Gestaltung, die städtebaulich auf grossen Beifall stiess. Das siegreiche Team hatte die konzeptionellen Vorgaben am sorgfältigsten und umfassendsten umgesetzt und alle diesbezüglich gesetzten Erwartungen erfüllt. Ohne die vorgängige Erarbeitung der Anforderungen am Testprojekt wäre diese Qualität nicht möglich gewesen.

Auch heute noch, nach Einreichung des sorgfältig ausgearbeiteten Baugesuchs anfangs Februar 2006, sind wir überzeugt, ein in jeder Hinsicht marktfähiges Projekt gewählt zu haben, das auch in der Überarbeitung keine wesentlichen Konzeptänderungen gebraucht hat. Die Nachfrage von Seiten grosser Ankermieter aus der vorgesehenen Zielgruppe bestätigt die Tauglichkeit des Office-Konzepts, das alle von den

HOFBAUER GMBH

ImmobilienConsulting

Prime Tower Zürich / Ihr Beitrag zur Entwicklung
March 13, 2006
Seite 3/3

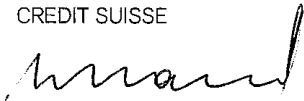
Mietinteressenten geäußerten Bedürfnisse befriedigen kann. Die Vertragsverhandlungen für mehr als die Hälfte der Mietflächen sind in Gang.

Sie, Herr Hofbauer, haben mit Ihrem Team einen entscheidenden Anteil an der erreichten Qualität, die wir mit der in der Schweiz verfügbaren Erfahrung so nicht hätten herbeiführen können. Wir haben die Zusammenarbeit mit Ihnen sehr geschätzt und haben selber, als erfahrene Projektentwickler, viel über die Vermarktungssicht dazu gelernt. Speziell hervorheben möchten wir den breiten Horizont der bearbeiteten Aspekte, die auf umfangreichem Quellenmaterial beruhende Dokumentation und Ihr zur Informationsbeschaffung eingesetztes und zur Verfügung gestelltes Beziehungsnetz. Wir waren mit Inhalt und Leistungserbringung in jeder Hinsicht sehr zufrieden und möchten zum Schluss speziell das Eingehen auf unsere Fragen und Wünsche positiv erwähnen.

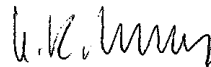
Gerne empfehlen wir Sie für Aufgaben in diesem Feld aus Überzeugung weiter und wünschen Ihnen und Ihrem Team weiterhin viel Erfolg.

Freundliche Grüsse

CREDIT SUISSE



Peter Lehmann
Director



Heinrich Kunz
Director