

# Aufrichte Prime Tower und Plattform

7. Juli 2010 – Medien



# Programm

## Präsentationen:

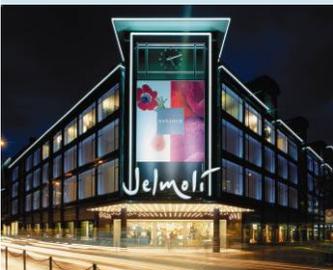
- Markus Graf, CEO Swiss Prime Site
- Mike Guyer, Architekt Gigon Guyer
- Jacky Gillmann, VR-Präsident Losinger Construction AG, ARGE Prime Tower
- Henri Muhr, CEO Karl Steiner AG, ARGE Prime Tower
- Martin Kull, CEO und Mitinhaber HRS Real Estate AG, Totalunternehmer Plattform

Fragen und Antworten

Rundgang in die oberen Etagen

## Swiss Prime Site AG

- Das führende Schweizer Unternehmen für Immobilienanlagen
- Fokus auf qualitativ hochstehende Liegenschaften an bevorzugten Lagen in Schweizer Wirtschaftszentren
- Primär Investitionen in kommerziell genutzte Liegenschaften



## Die neue Swiss Prime Site

	<b>Swiss Prime Site bisher</b>	<b>Swiss Prime Site mit Jelmoli-Gruppe</b>
Immobilienbestand	CHF 3.9 Mrd.	CHF 8.1 Mrd.
Mietzinseinnahmen, rund	CHF 212 Mio.	CHF 435 Mio. (Schätzung GJ 2010)
Anzahl Liegenschaften	110	230
Vermietbare Fläche, rund	718 000 m <sup>2</sup>	1 531 000 m <sup>2</sup>
Börsenkapitalisierung	CHF 1.6 Mrd.	Fr. 3.5 Mrd.
Personalbestand	2 Personen	876 Personen
Geschäftsbereich	Immobilien	Immobilien/Detailhandel

# Geschäftsmodell

## Fokus auf Kernkompetenzen

- Portfoliomanagement
- Finanzierungsmanagement
- Immobilienmanagement

## Leistungen durch Drittfirmen

Verkehrswert-  
schätzungen

Research

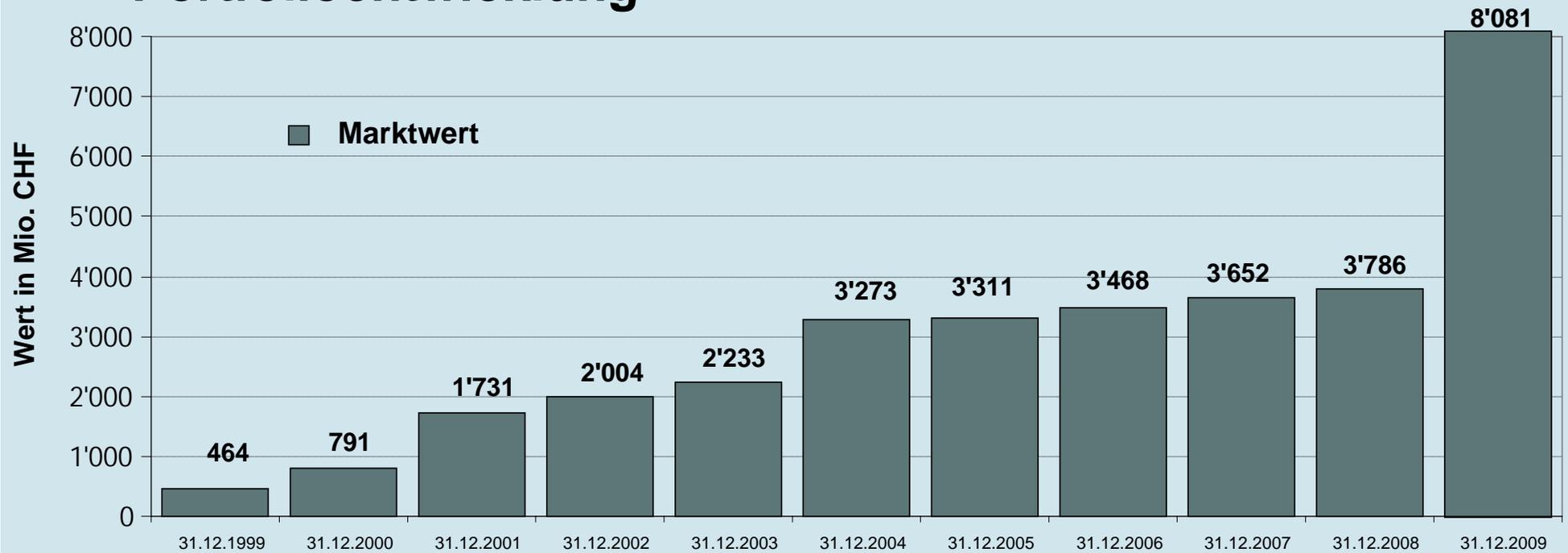
Bewirtschaftung /  
Property Mgmt.

Generalunternehmen  
Unterhalt  
Renovationen

Facility  
Management

Marketing

# Portfolioentwicklung



**+118.8%**

Swisscom-  
Immobilien

**+46.6%**

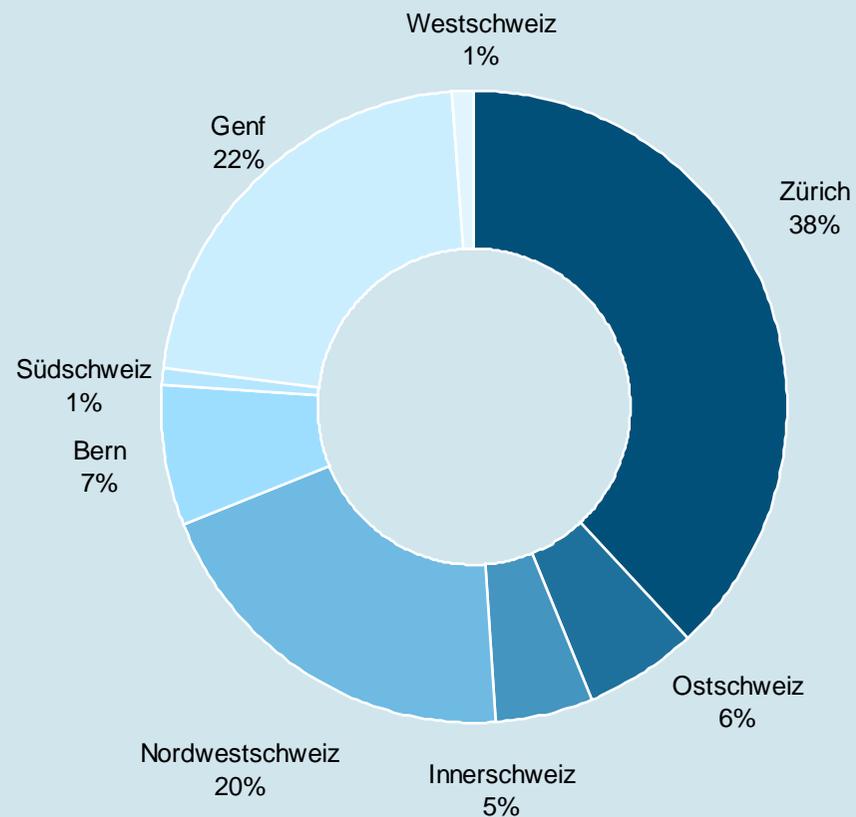
Maag-  
Immobilien

**Ca. + 100%**

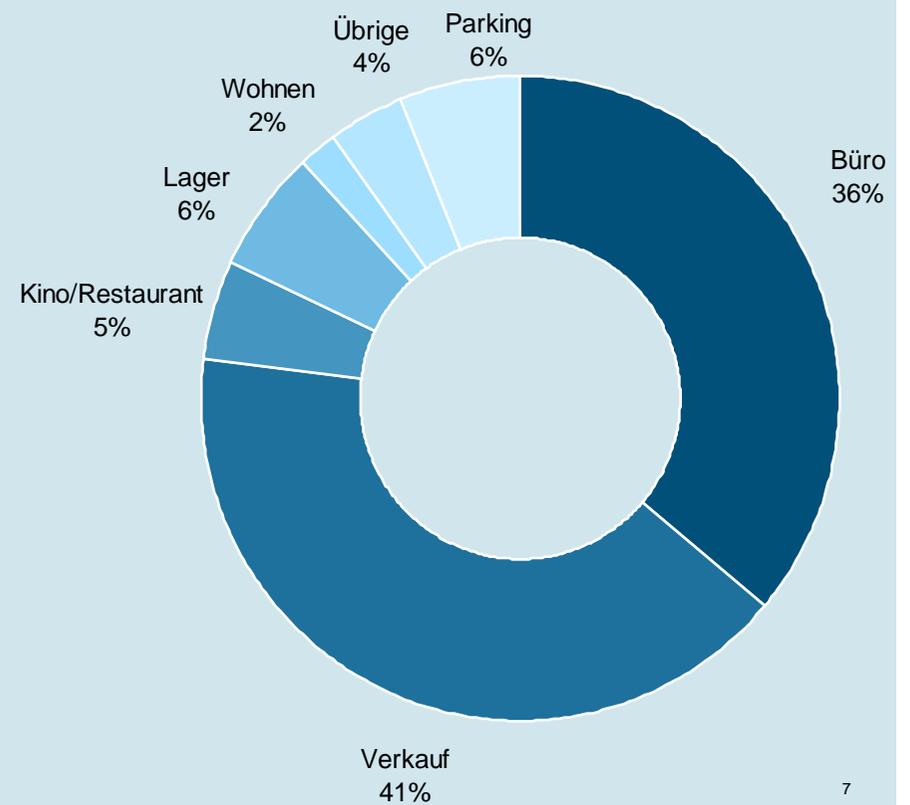
Jelmoli-  
Immobilien

# Portfolio per 31.12.2009

## nach Regionen



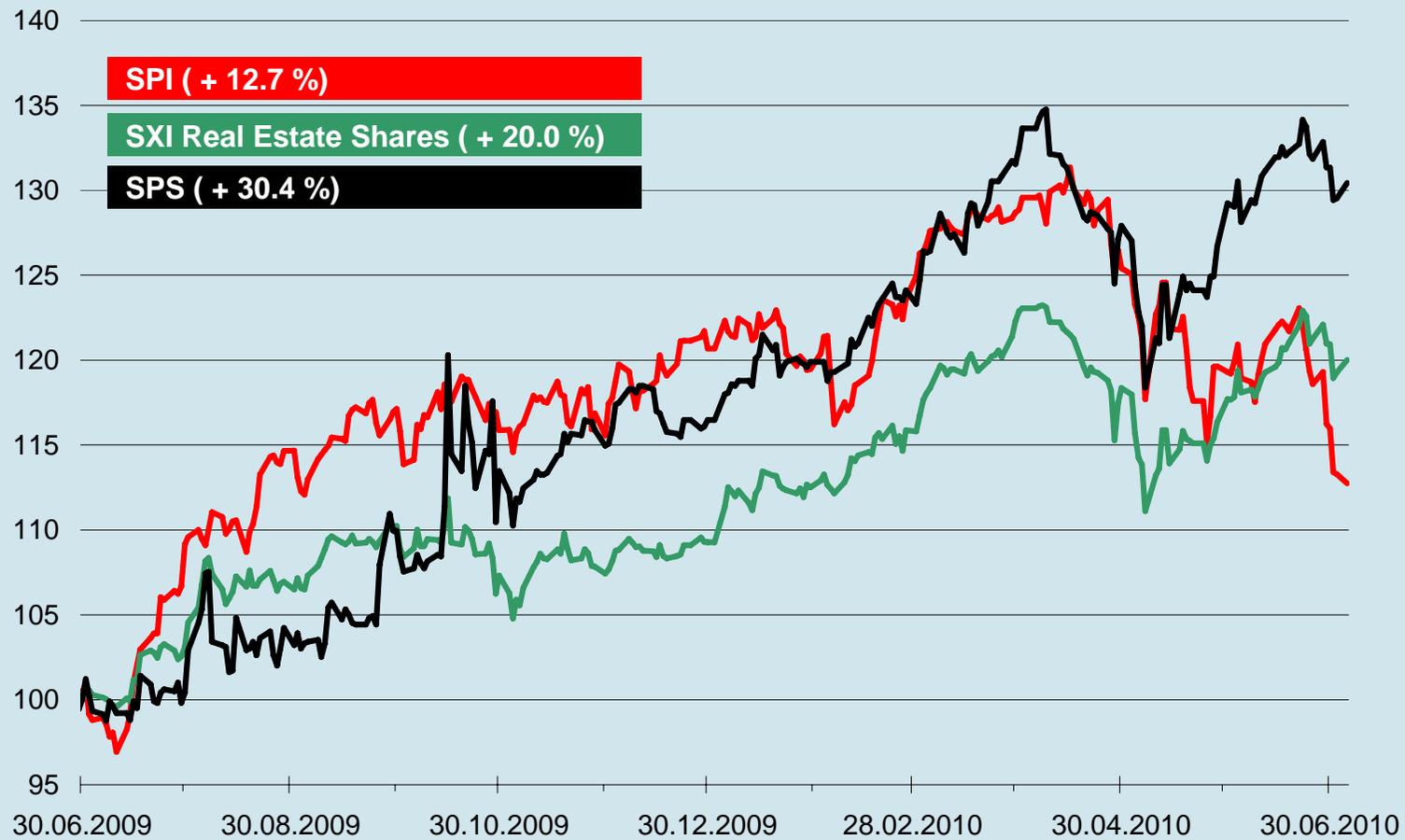
## nach Nutzungsart



# Schweizer Immobilienanlagen im Vergleich

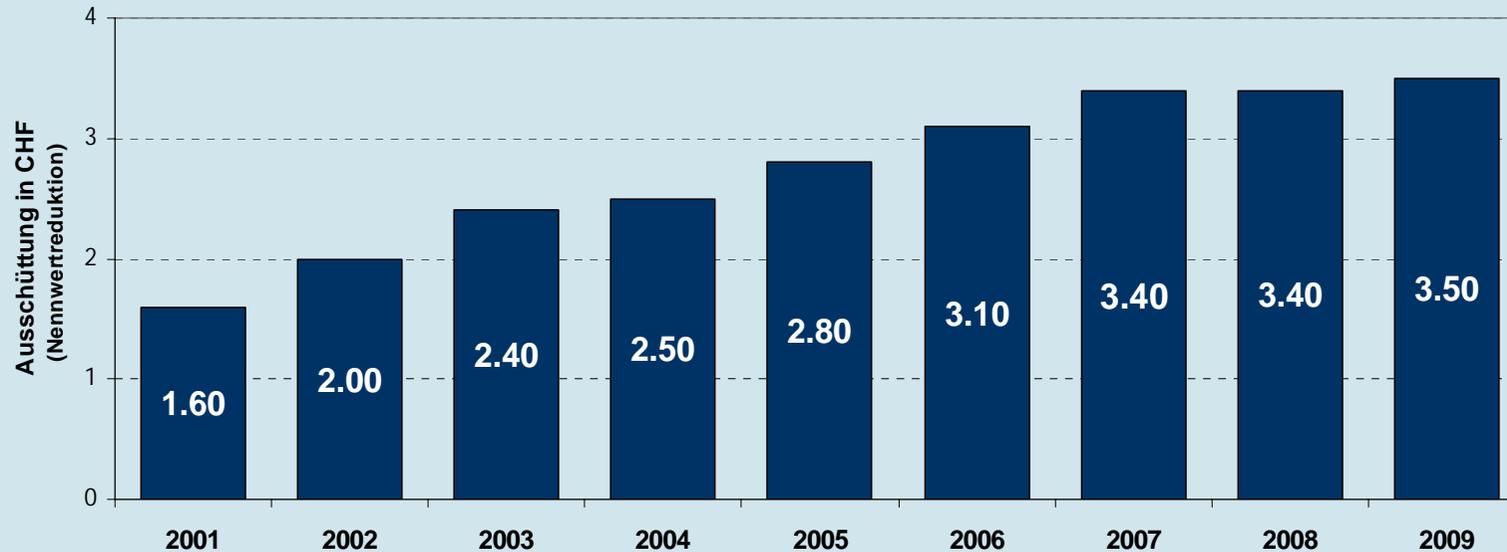


## Performance der Aktie während den letzten 12 Monaten



# Verlässlich hohe Ausschüttung

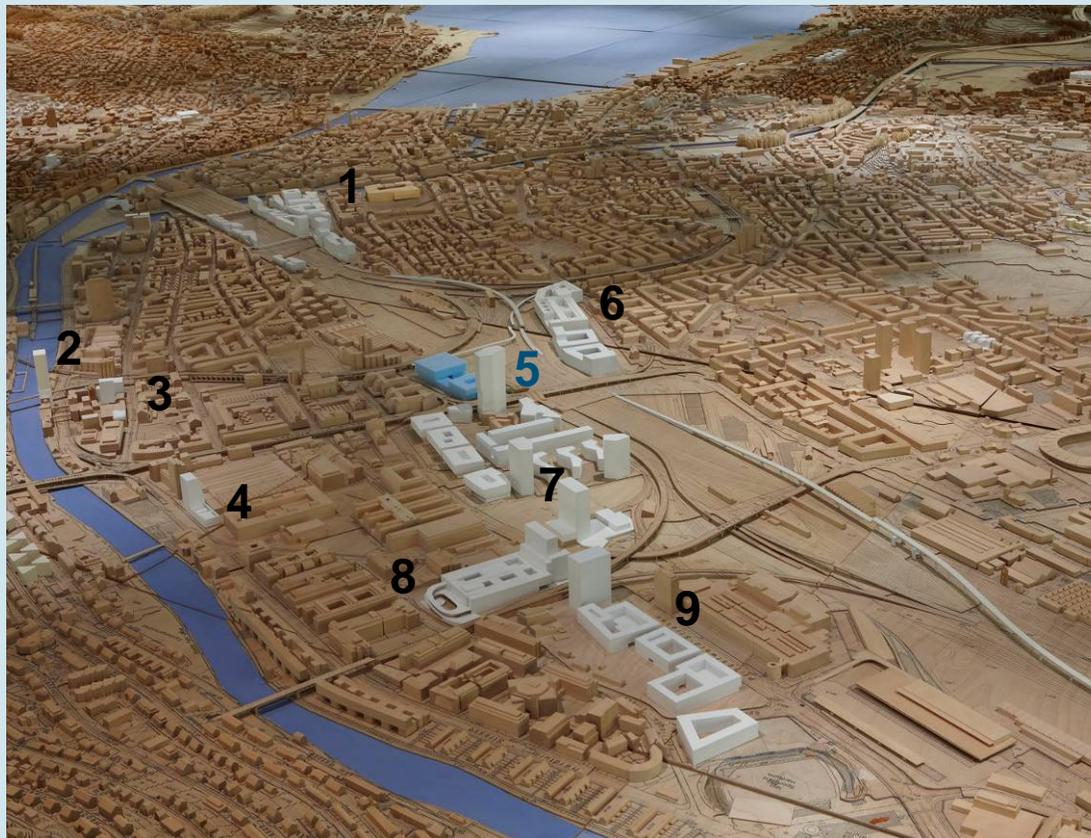
2010: CHF 3.50 je Aktie, entspricht einer Barrendite\* von 6%



gegenüber Vorjahr		25.0%	20.0%	4.2%	12.0%	10.7%	9.7%	0.0%	2.9%	
Barrendite*		3.2%	4.3%	5.2%	4.4%	4.6%	4.2%	5.9%	6.7%	6.0%

\* Auf dem jeweiligen Jahresendkurs gerechnet.

## Zürich-West – Projekte im Bau und geplante Bauprojekte



1. Europaallee
2. Swissmill
3. Löwenbräu Areal
4. Escher-Terrassen
- 5. Prime Tower, Platform**
6. Polizei und Justizzentrum
7. Coop-Areal mit Mobimo Tower
8. Toni-Areal
9. Hardturm-Areal

## Prime Tower, Cubus, Diagonal, Platform



**Prime Tower**            **126 m**  
Anzahl Geschosse        36  
Mietfläche total    40 000 m<sup>2</sup>

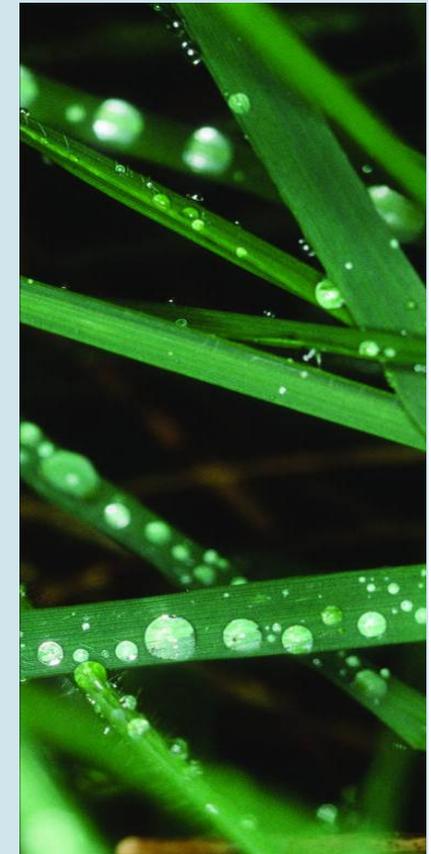
**Cubus**                    **25 m**  
Anzahl Geschosse        7  
Mietfläche total        5 400 m<sup>2</sup>

**Diagonal**                **21 m**  
Anzahl Geschosse        5  
Mietfläche total        2 400 m<sup>2</sup>

**Platform**                **25 m**  
Anzahl Geschosse        7  
Mietfläche total        20 900 m<sup>2</sup>

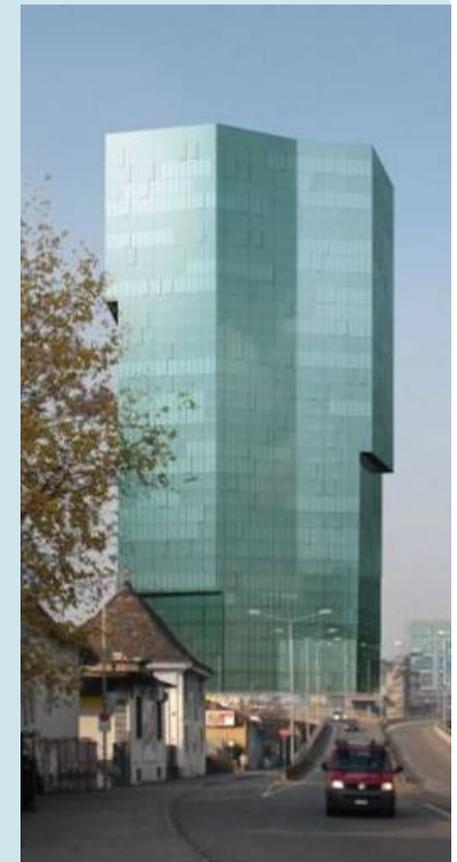
## Nachhaltigkeit beim Bauen

- Klimawandel und Verknappung der weltweiten Ressourcen verändern unser Leben
  - 40% des gesamten Endenergieverbrauches wird für Heizwärme verbraucht
  - 50% aller verfügbaren Ressourcen werden vom Bausektor in Anspruch genommen
  - 40% betrug der Energiekostenanstieg seit 1996
- Nachhaltiges Bauen ist ein Muss für die Probleme von heute und die Herausforderungen von morgen



## Eckpfeiler beim Prime Tower

- Nachhaltiges Bauen wird in einigen Jahren der Standard in der Bauindustrie sein
  - Nachhaltigkeitskriterien sind zentral beim Erwerb von Liegenschaften
  - Für alle Neubauten werden das Gütesiegel greenproperty oder vergleichbare Standards wie zum Beispiel LEED angestrebt
  - Bei bestehenden Bauten werden höchstmögliche Standards bezüglich Energieeffizienz, Ressourceneinsparungen und ökologisch problematischen Produkten angestrebt
- Der Prime Tower setzt nachhaltige Massstäbe und strebt das internationale Gütesiegel LEED an sowie die Zertifizierung nach greenproperty



## Entwicklungsgeschichte Maag-Areal und Prime Tower

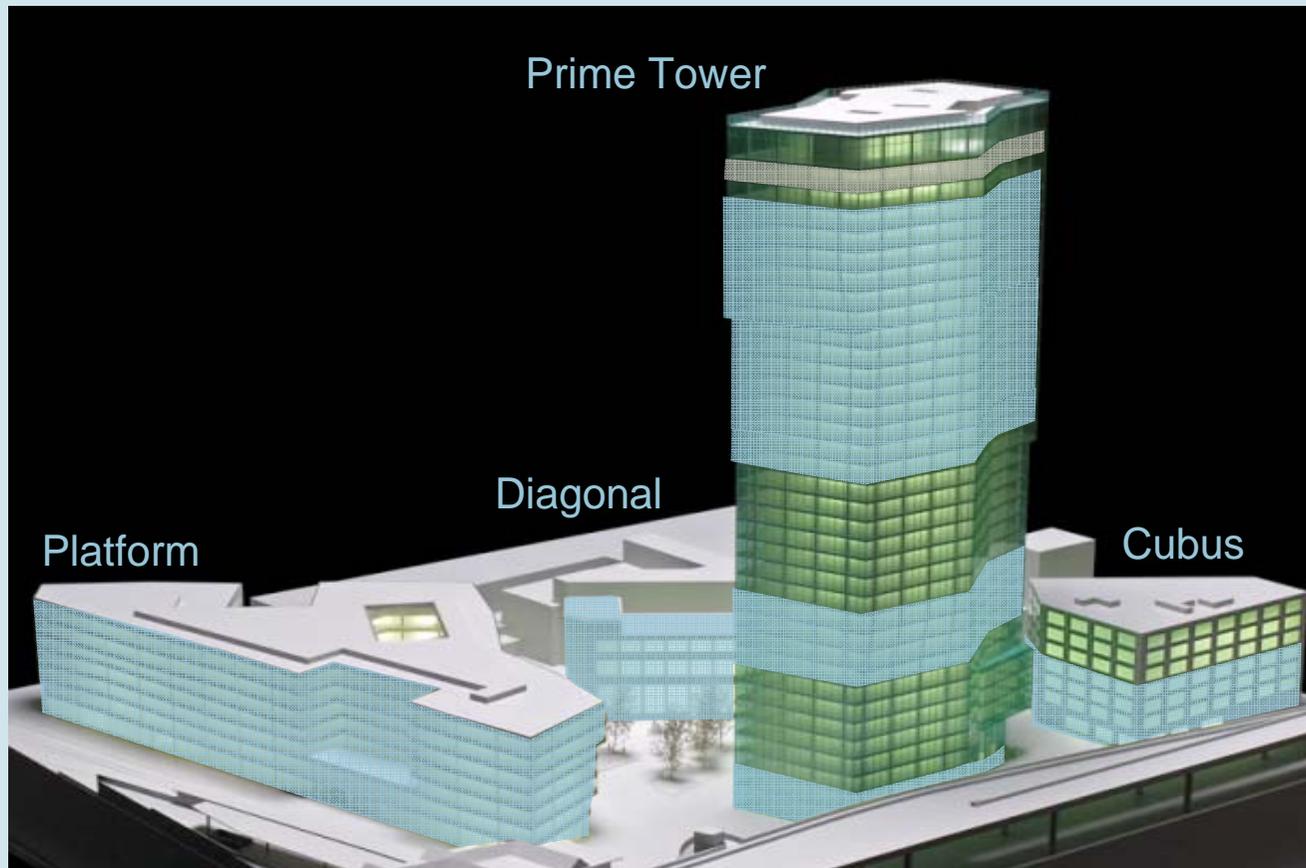
- 1995 Zerlegung der Maag Holding als Industriefirma
- 1996–1999 Entwicklungsüberlegungen Zürich-West zwischen Stadt und Grundeigentümern
- 1999–2001 Städtebaulicher Wettbewerb Maag Areal-Plus
- 2002–2005 Entwicklung Sonderbauvorschriften Maag Areal-Plus
- 2002–2004 Entwicklungsstudien für Prime Tower
- 2004 Wettbewerb Prime Tower
- 2005 Baugesuch Prime Tower
- 2008 Baubeginn Prime Tower





picking the real value

## Prime Tower – Vermietungsstand total 68 %



## Mieter Stand Juli 2010

### Prime Tower

- Homburger AG, Wirtschaftsanzwaltskanzlei
- Citibank (Switzerland)
- Zürcher Kantonalbank
- Swiss & Global Asset Management Ltd
- Unternehmensberatung
- Conference-Center
- Raum Zürich 05 → Cafebar in EG

### Platform

- Ernst & Young, Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft
- Coop Da Giovanni → Restaurant
- Speich Copy Shop

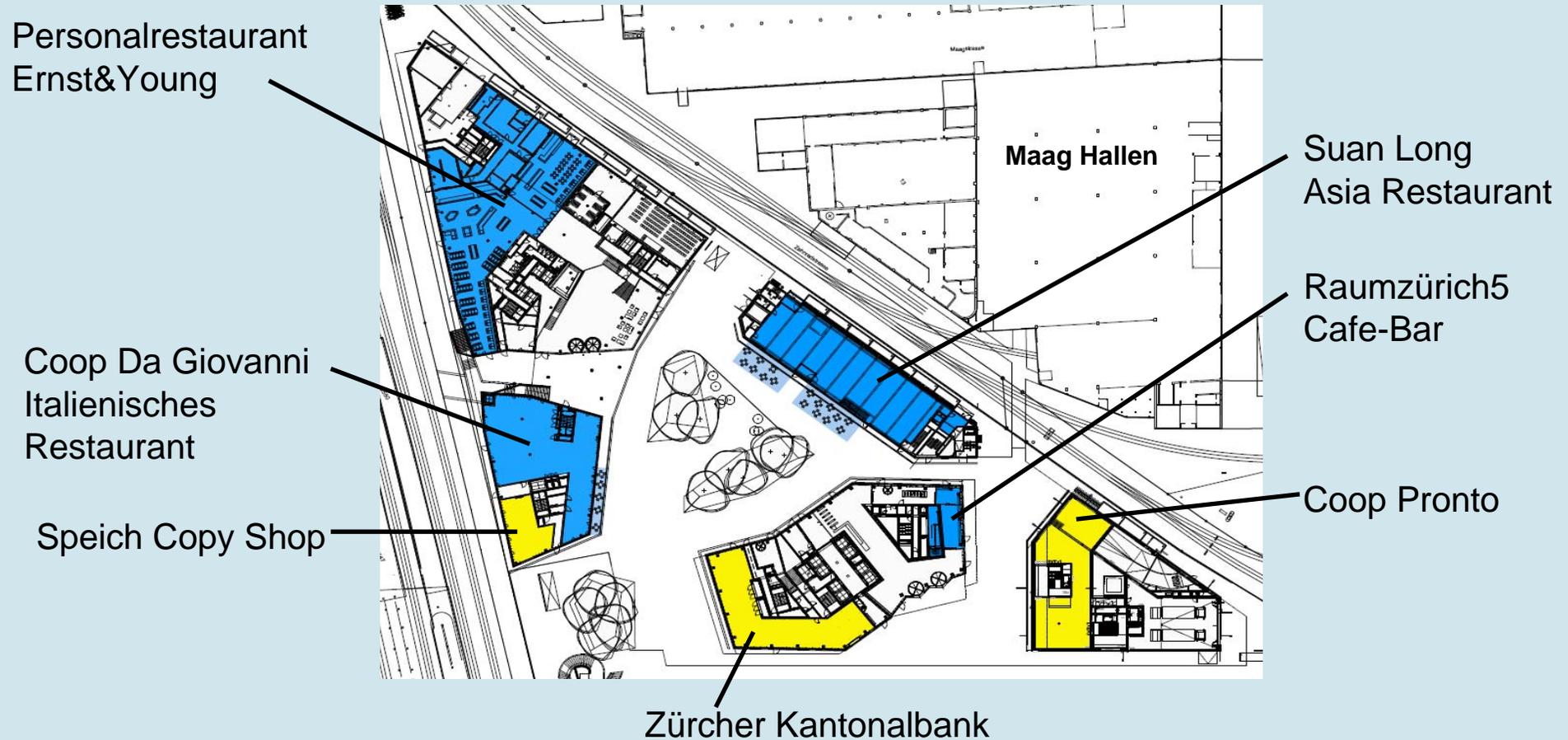
### Diagonal

- Galerie Eva Presenhuber AG
- Suan Long AG → Asia Restaurants

### Cubus

- Coop Pronto

## Gastronomie und Retail im Erdgeschoss



# Empfang Erdgeschoss



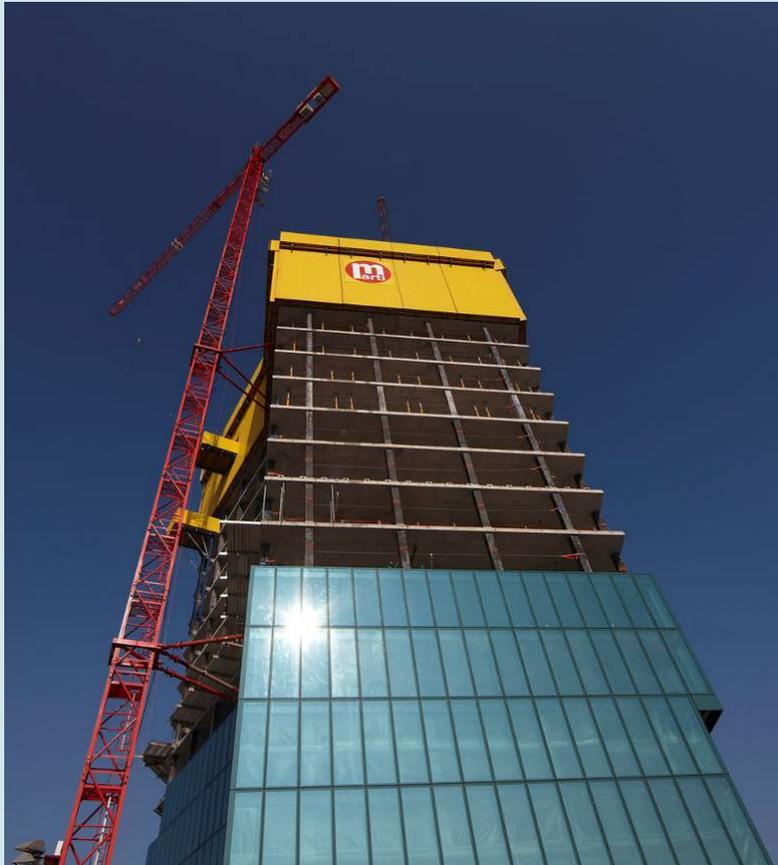
## Conference Center im 34. Stock



## Gastronomie im 35. Stock



# Prime Tower, Platform, Diagonal, Cubus



## Terminplan

Juli 2010	Aufrichte
Mai 2011	Fertigstellung alle Gebäude
Sommer 2011	Einzug erste Mieter
Herbst 2011	Eröffnung Restaurants
Herbst 2011	Einweihungsfeier



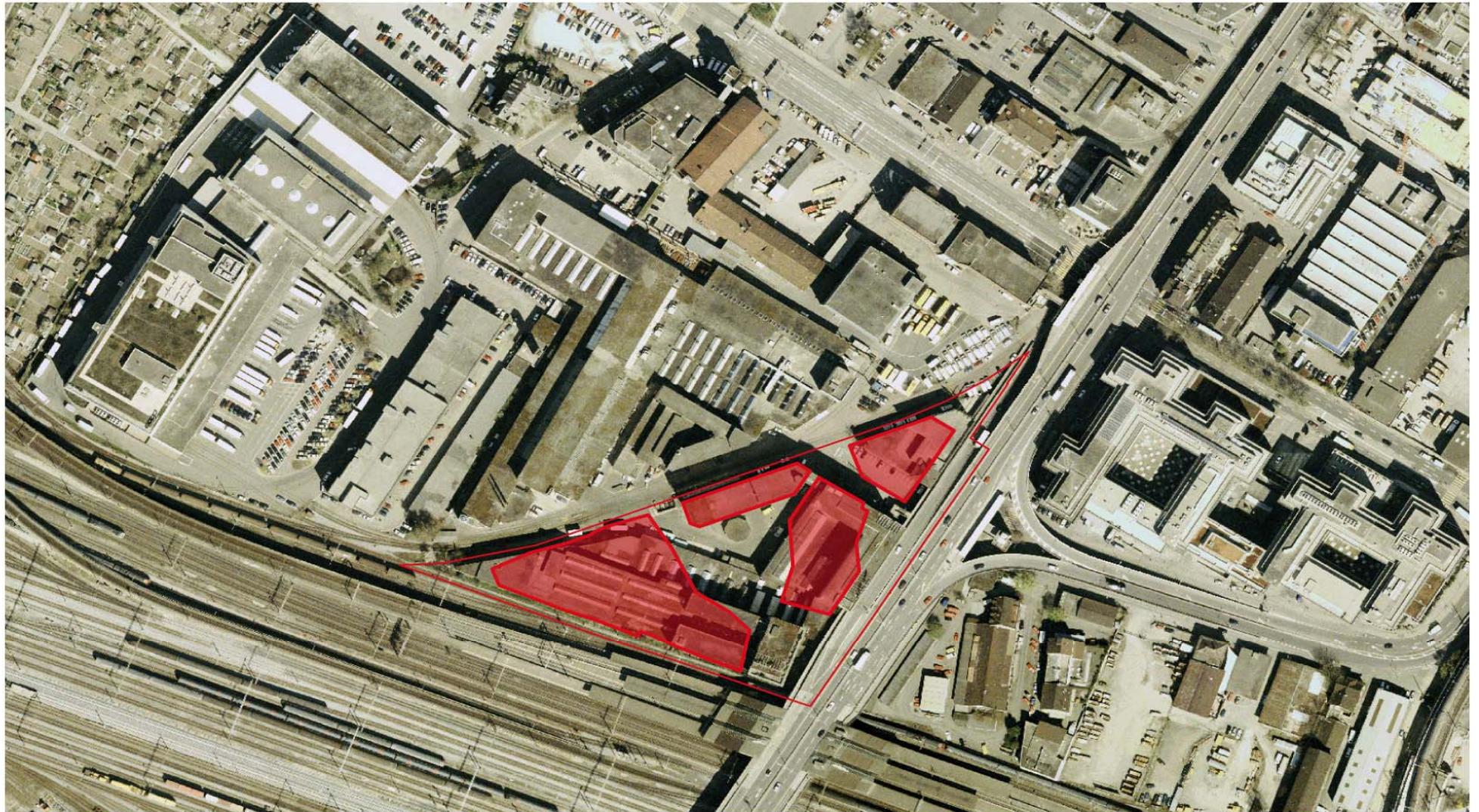
  
picking the real value

## Bis bald zur Eröffnung im Prime Tower!



**GIGON/GUYER**

**Prime Tower samt Annexbauten  
Plattform**



Ausserordentlicher Ort:

- Kreuzungspunkt Hardbrücke/Geleisefeld mit S-Bahnstation und Bushaltestelle
- Eingang ins Quartier Zürich-West
- Dreieckiges Grundstück mit vier unterschiedlichen Gebäuden und Architekturen: Prime Tower, Cubus, Diagonal, Platform.



Entwicklung des speziellen Volumens mit grosser Fassadenabwicklung und gutem Verhältnis von Miet- zu Geschossfläche



Einzelbüros

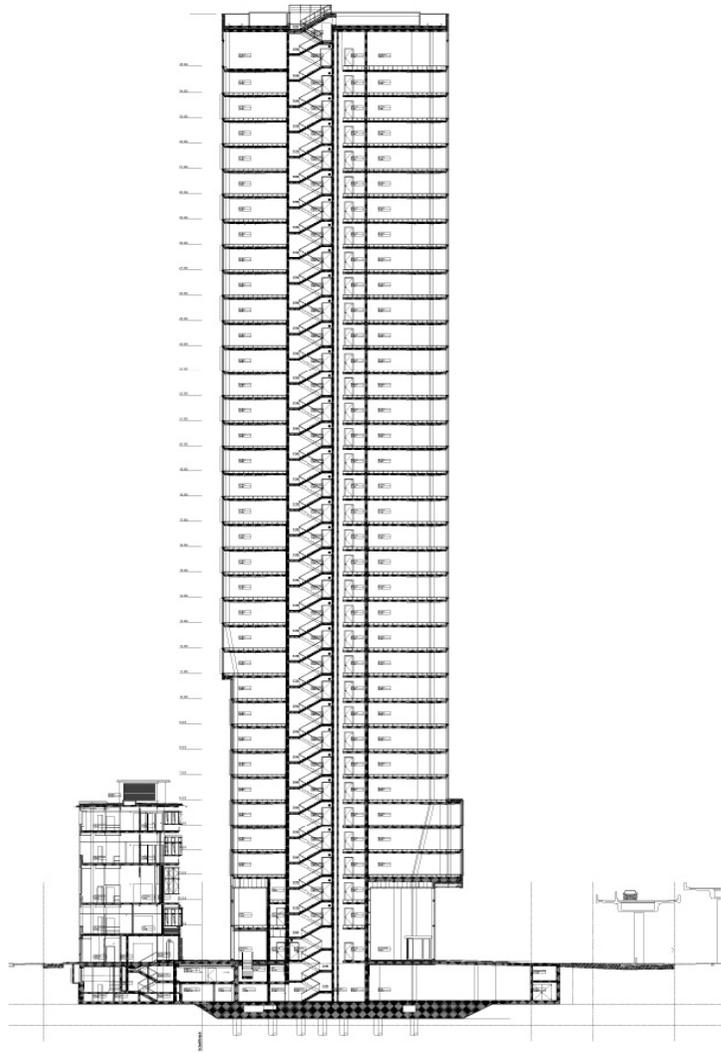


Kombibüros/Businessclub

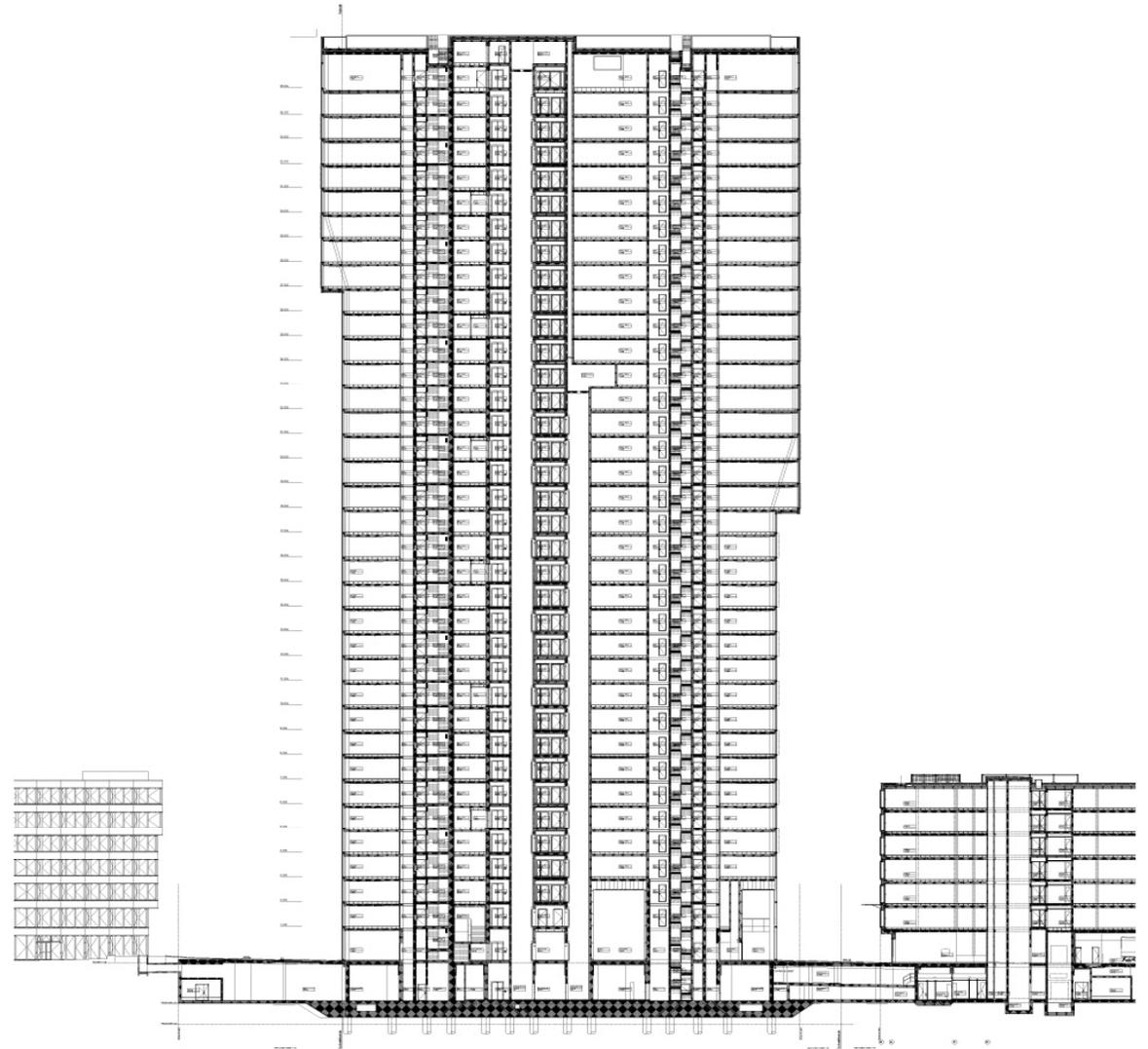


Grossraumbüros

Freiwinkliger Grundriss mit drei Kernen ergibt grosse Flexibilität für verschiedenste Arbeitswelten.

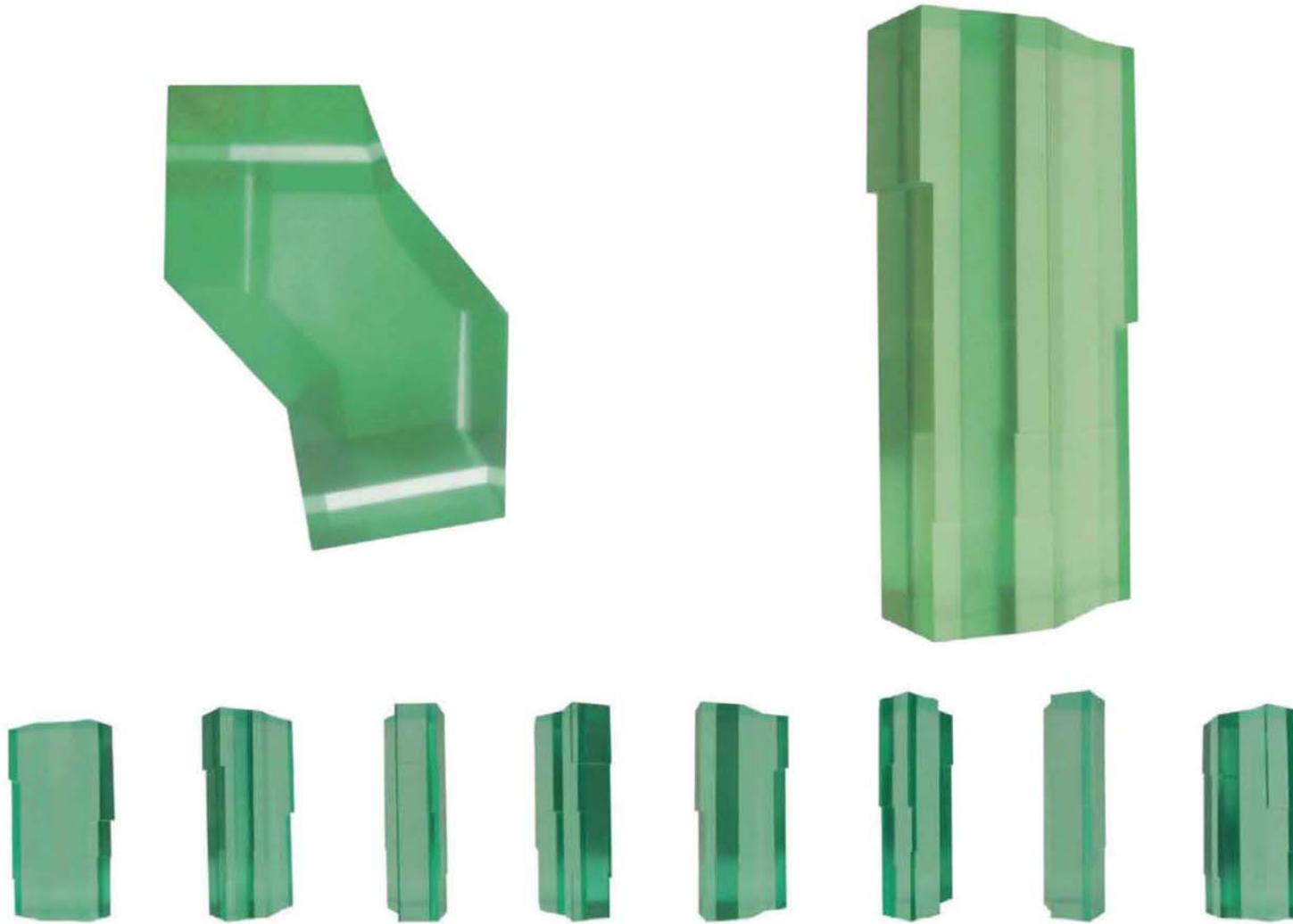


Querschnitt



Längsschnitt

Turm: 126 m hoch, 36 Geschosse, Geschosse werden mit zunehmender Höhe grösser, Geschossfläche ca. 1'400-1'600 m<sup>2</sup>  
 Der Turm hat unterschiedlich breite Ansichten.

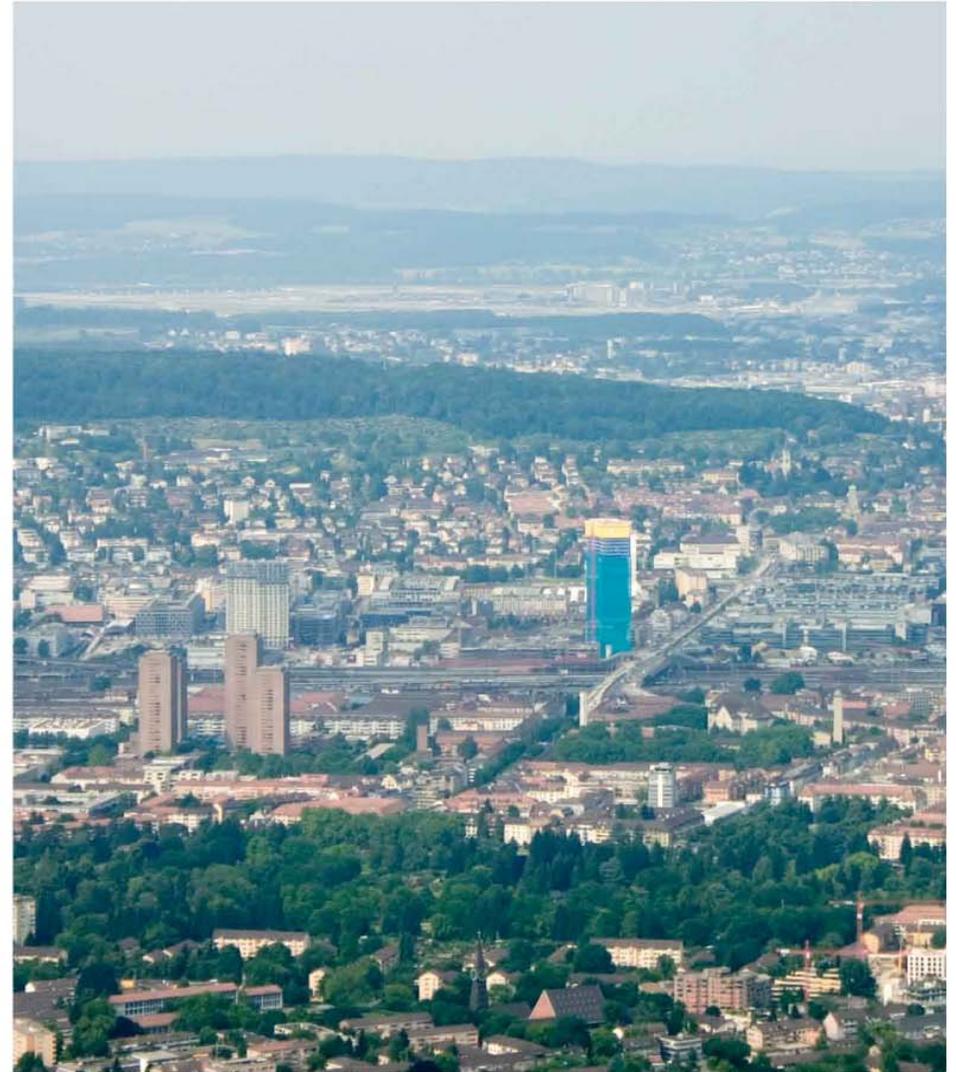


Der freiwinkelige Grundriss und die Vorsprünge im Schnitt formen ein kristallines Volumen, das mit einer grünlichen Glashülle umhüllt ist und von jedem Blickwinkel anders in Erscheinung tritt. Das Tageslicht moduliert den diamantartigen Glaskörper.



Visualisierung vom Üetliberg

Erscheinung in der fernen Stadtsilhouette

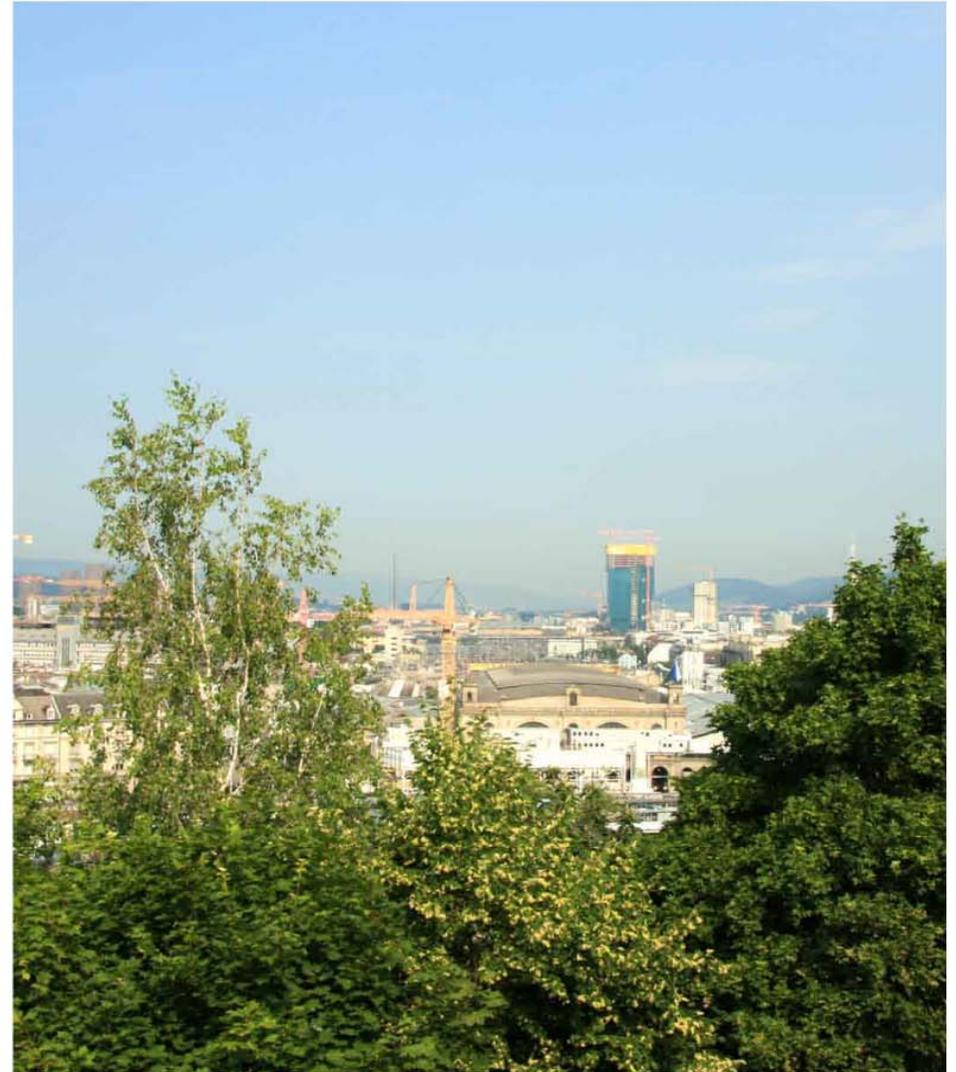


Bauzustand Juni 2010: Blickpunkt vom Üetliberg



Visualisierung von der ETH-Terrasse

Erscheinung in der fernen Stadtsilhouette

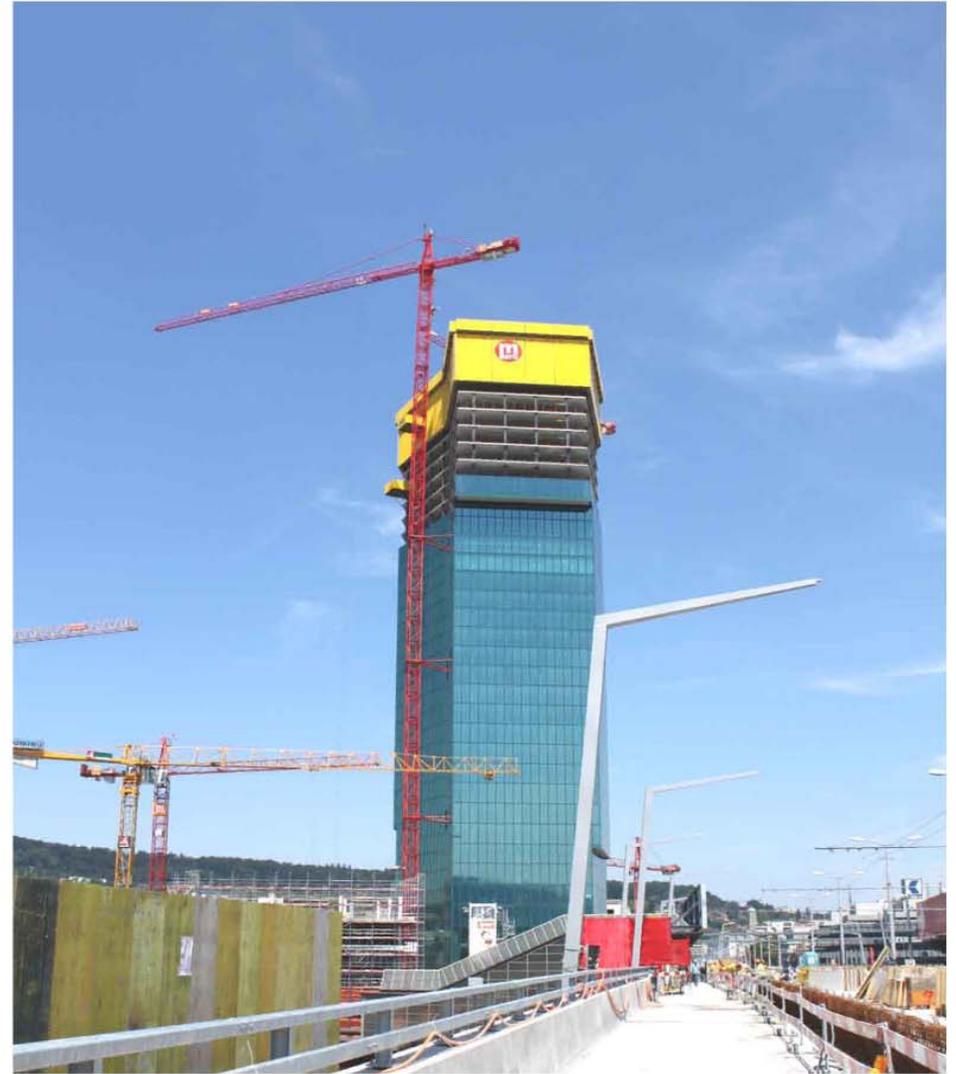


Bauzustand Juni 2010: Blickpunkt von der ETH-Terrasse



Visualisierung vom Güterbahnhofareal

Erscheinung in der näheren Stadtsilhouette

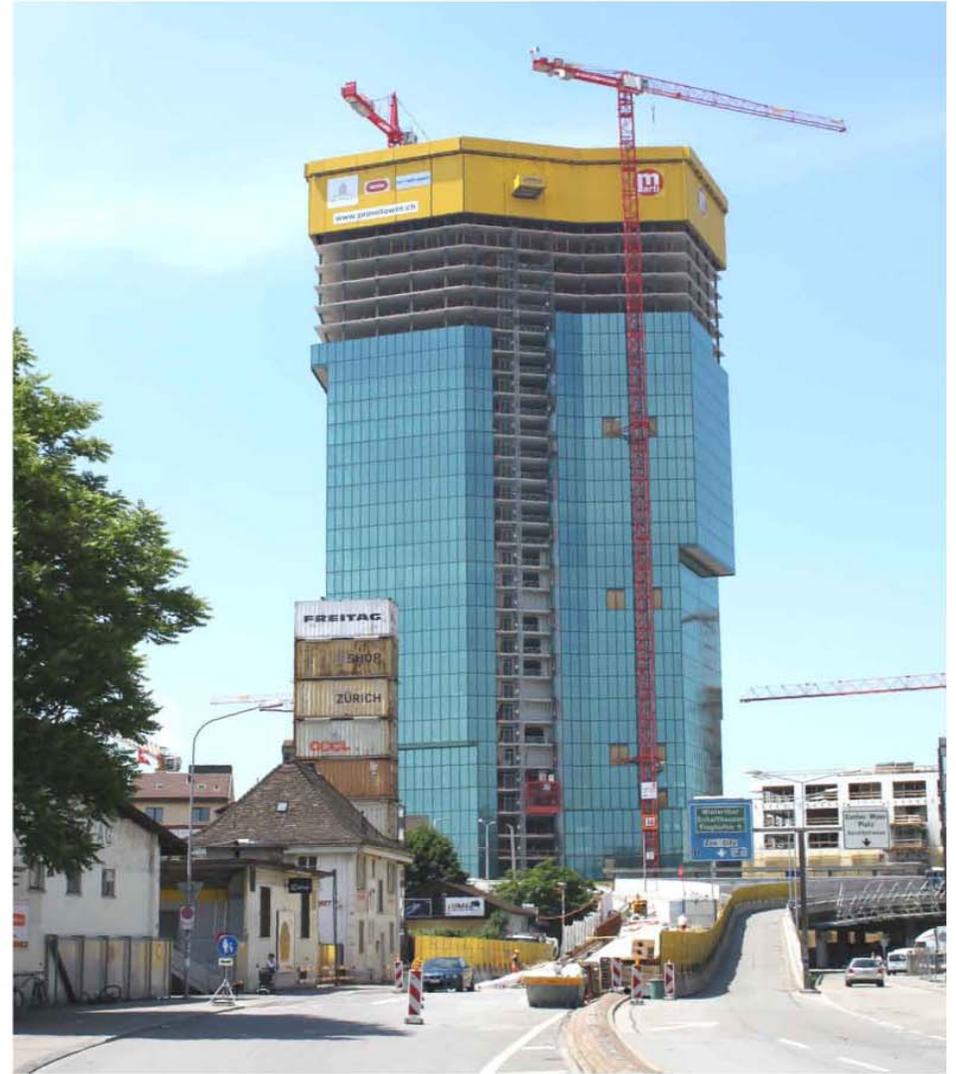


Bauzustand Juni 2010: Blickpunkt vom Güterbahnhofareal



Visualisierung von der Geroldstrasse

Erscheinung im Quartier Zürich-West



Bauzustand Juni 2010: Blickpunkt von der Geroldstrasse

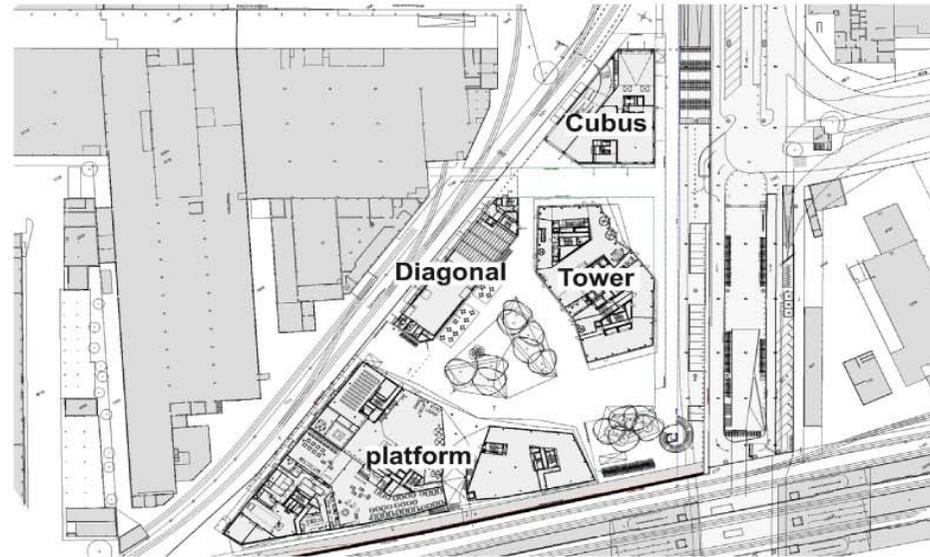


Visualisierung vom Escher-Wyss Platz

Erscheinung im Quartier Zürich-West



Bauzustand Juni 2010: Blickpunkt vom Escher-Wyss Platz



Situation



Visualisierung Eingang Prime Tower



Visualisierung Maag-Platz

Das Erdgeschoss der vier Gebäude mit Zugangsräumen und Aufenthaltsplatz



Visualisierung Eingangshalle



Visualisierung Reception, Zugang Liftlobby



Bauzustand Juni 2010



Bauzustand Juni 2010

Repräsentative, grosszügige Eingangshalle mit grünlicher Natursteinverkleidungen, hellem Terrazzoboden und dunklem Empfangsdesk



Visualisierung Mietfläche mit Empfang



Bauzustand 31. Obergeschoss Juni 2010



Bauzustand 20. Obergeschoss Juni 2010, Fassade, Lüftung  
Bürogeschoss



Bauzustand 10. Obergeschoss Juni 2010, Hohlboden, Deckenpaneele



Visualisierung



Bauzustand 27. Obergeschoss Juni 2010

Büro mit geschosshohen, teilweise öffnenbaren Fenstern und Blick auf die Stadt, den See und die Berge

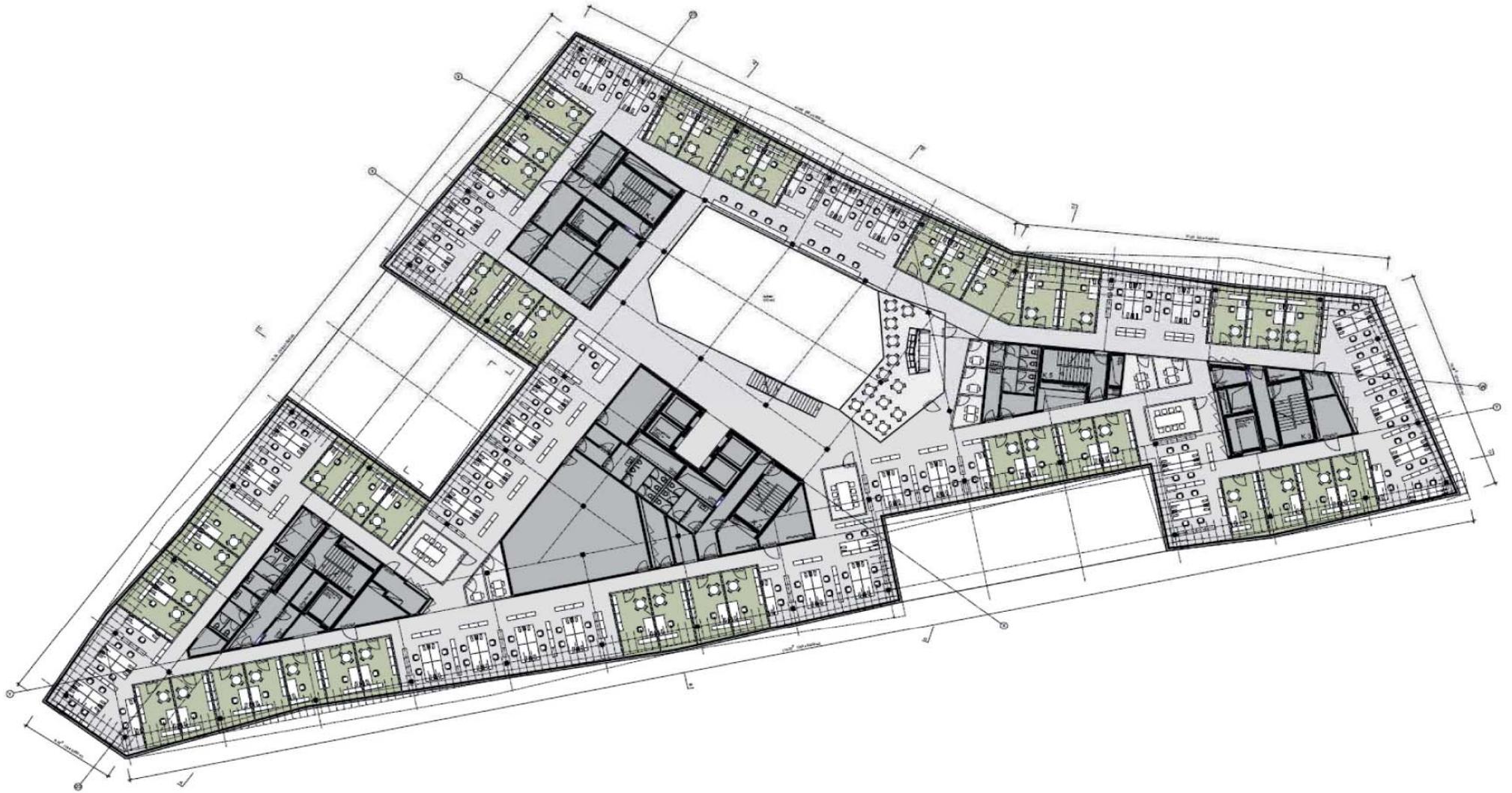


Visualisierung

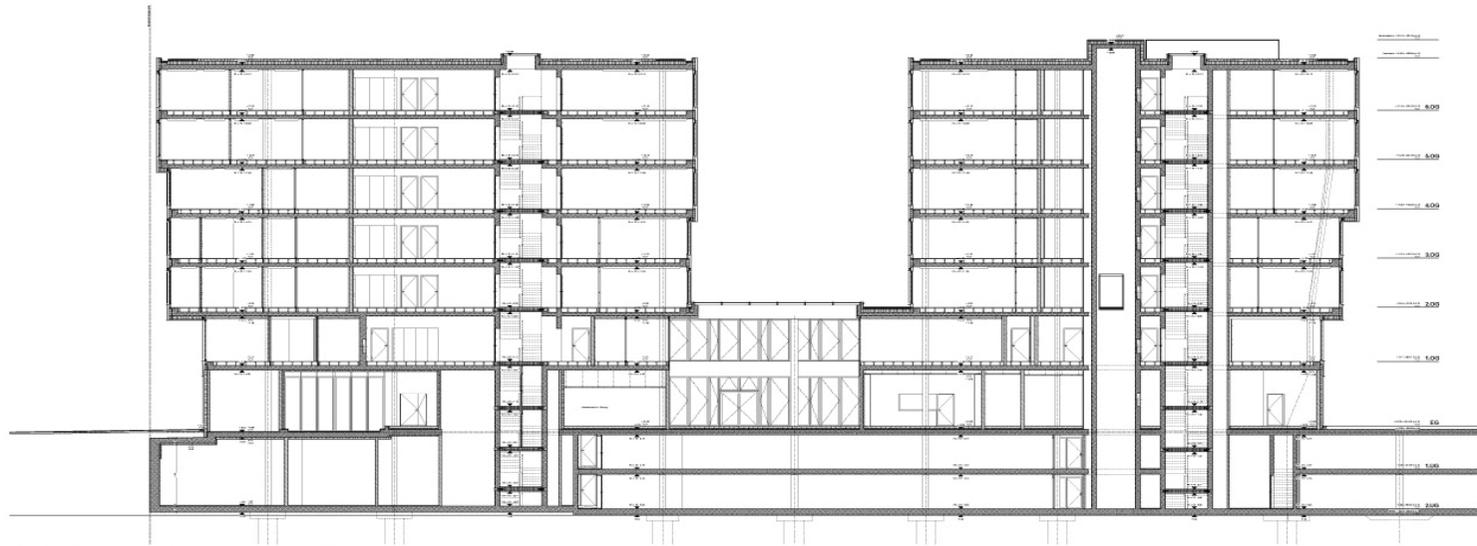


Bauzustand Juni 2010

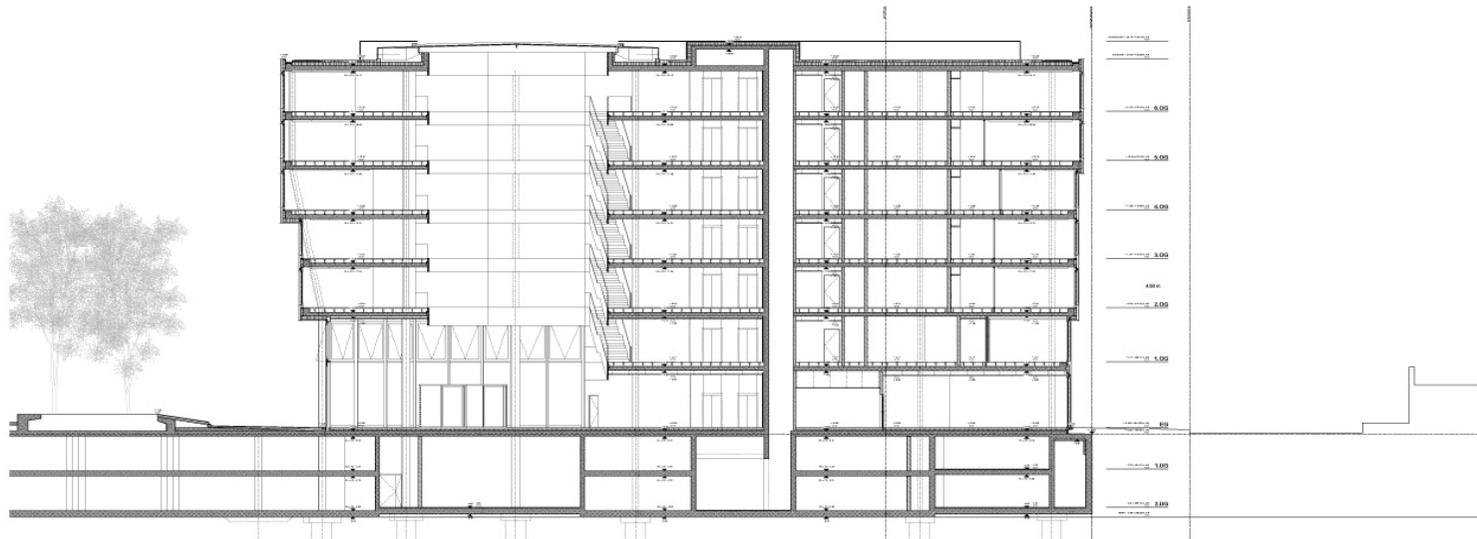
Das grosse Bürogebäude ‚Platform‘ für die Firma Ernst&Young entlang den Geleisen als horizontales Gegenstück zum vertikalen Turm



Dreieckiger Grundriss mit Einschnitten, innerem Atrium, fünf Kernen und feinen Faltungen in den Fassaden



Schnitt durch Aussenhof



Schnitt durch Atrium

Schnitte durch Aussenhof und Atrium, Geschosse werden mit zunehmender Höhe grösser

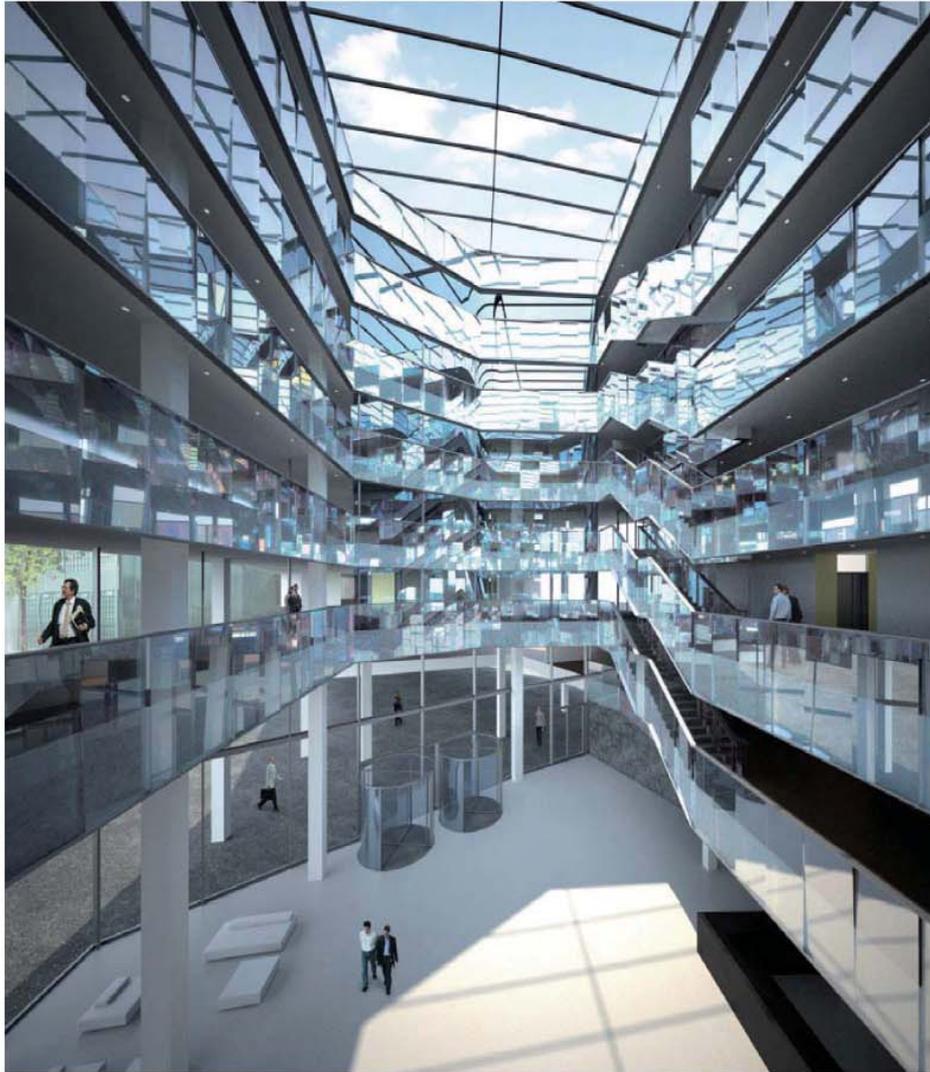


Visualisierung ‚Platform‘, Blick vom Perron



Visualisierung ‚Platform‘, Blick vom Maag-Platz

Horizontal gegliederte, leicht spiegelnde, dunkle Glasfassade, geformt durch unterschiedliche Faltungen und Verschiebungen



Visualisierung Atrium ‚Plattform‘



Bauzustand Atrium ‚Plattform‘ Juni 2010

Grosszügiges Atrium als repräsentativer Eingangsraum mit spiegelnden Glasbrüstungen, Oberlicht, dunklem Naturstein und hellem Terrazzoboden



Modellfoto

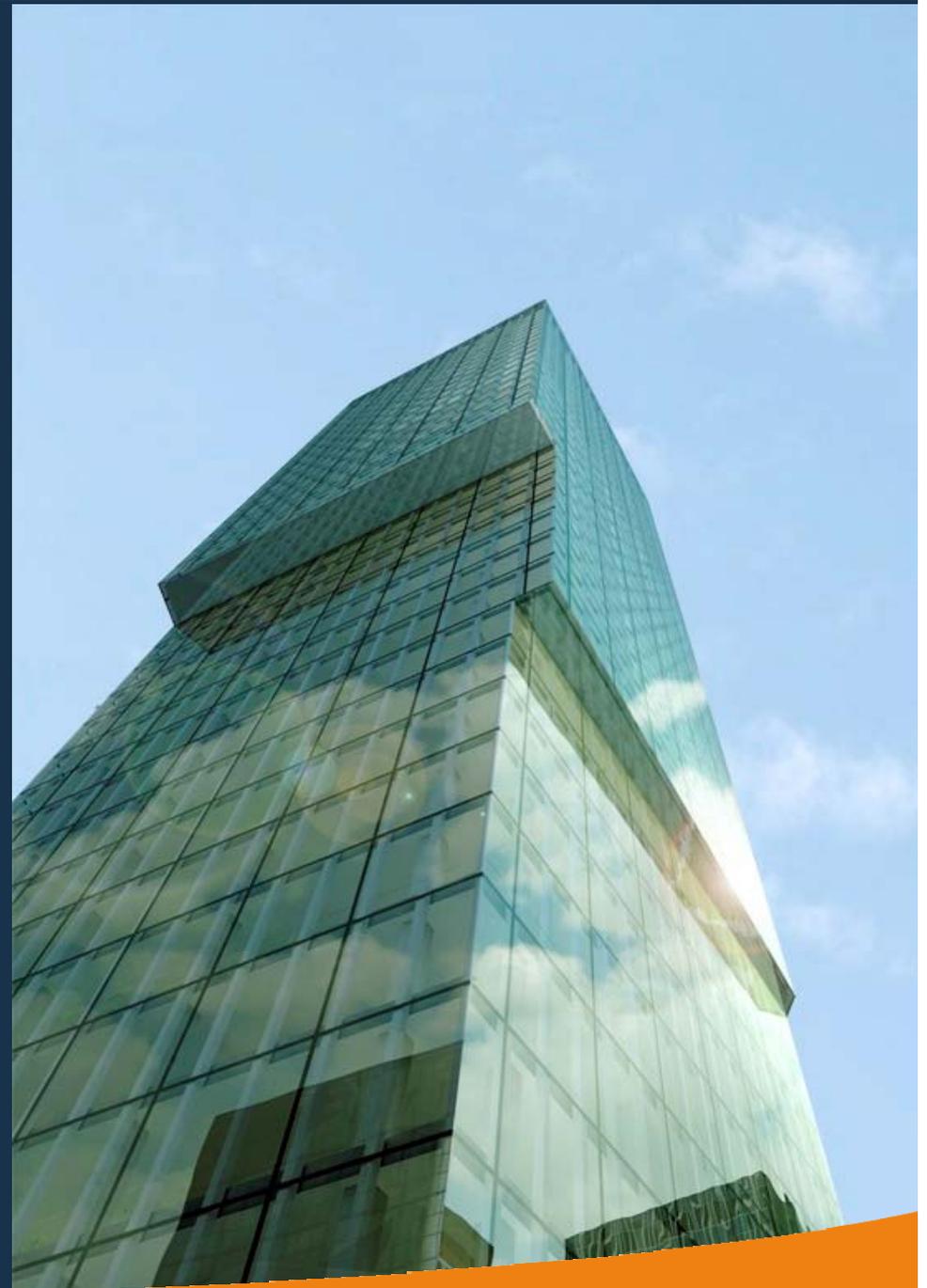
Komposition des Prime Towers mit den Annexbauten und dem ‚Platform‘-Gebäude

# Aufrichte Prime Tower

7. Juli 2010

Jacky Gillmann

VR Präsident Losinger - Marazzi



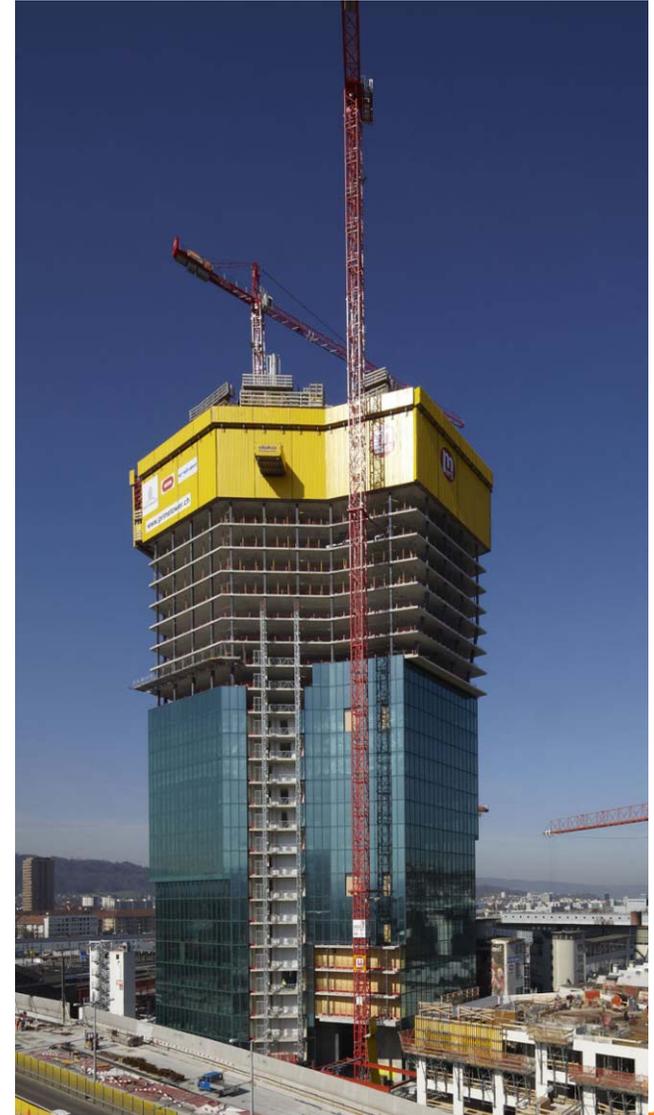
LOSINGER

Lösungen für eine anspruchvolle Welt

MARAZZI

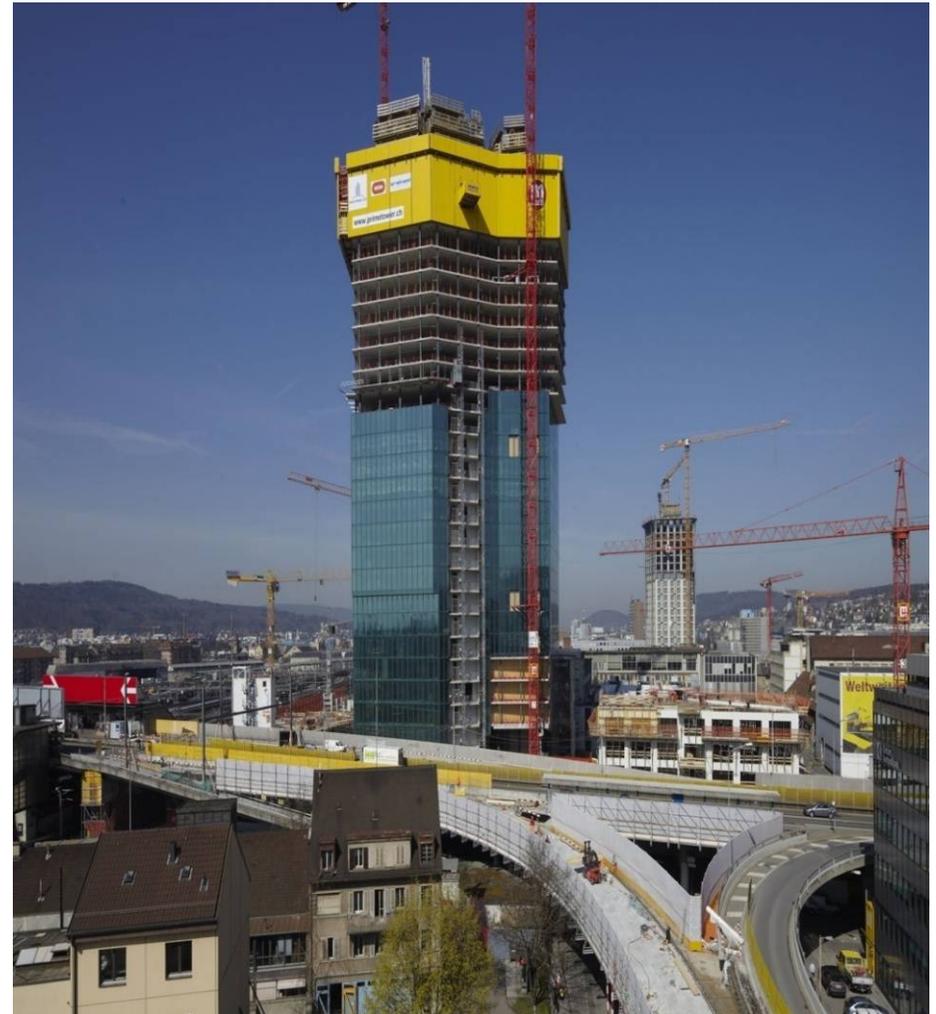
# Prime Tower in Zahlen

- *6'000 Tonnen Armierungsstahl*
- *36'000 m<sup>3</sup> Beton*
- *280'000 m<sup>3</sup> Bauvolumen*
- *20'500 m<sup>2</sup> Aussenfläche Fassade*
- *200 Tonnen Materiallieferungen pro Tag*  
*(ohne Rohbau)*



# Prime Tower in Zahlen

- *1 Logistiker*
- *1 Sicherheitsbeauftragter*
- *15 Minuten.....um in die Krankabine hochzusteigen*



# Bauliche Herausforderungen

---



*Der Produktionszyklus = 5 Tage Pro  
Geschoss*

*4 Betonierungsetappen pro Geschossdecke*

*3 Betonierungsetappen für die drei  
Gebäudekerne*

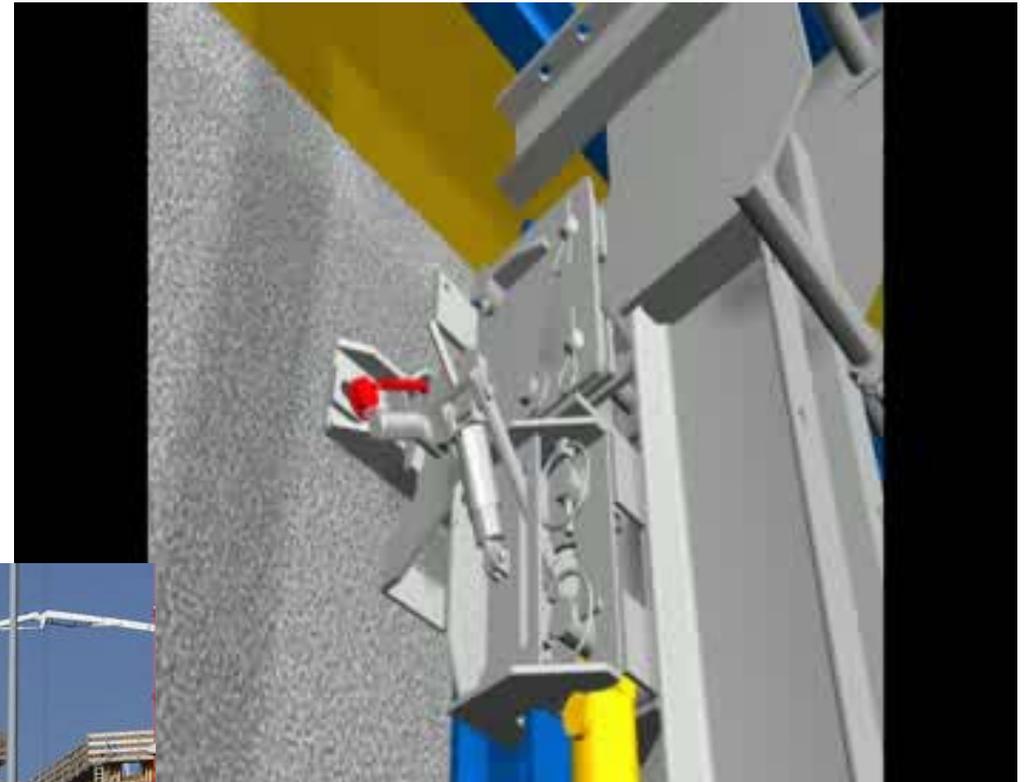
# Bauliche Herausforderungen

---

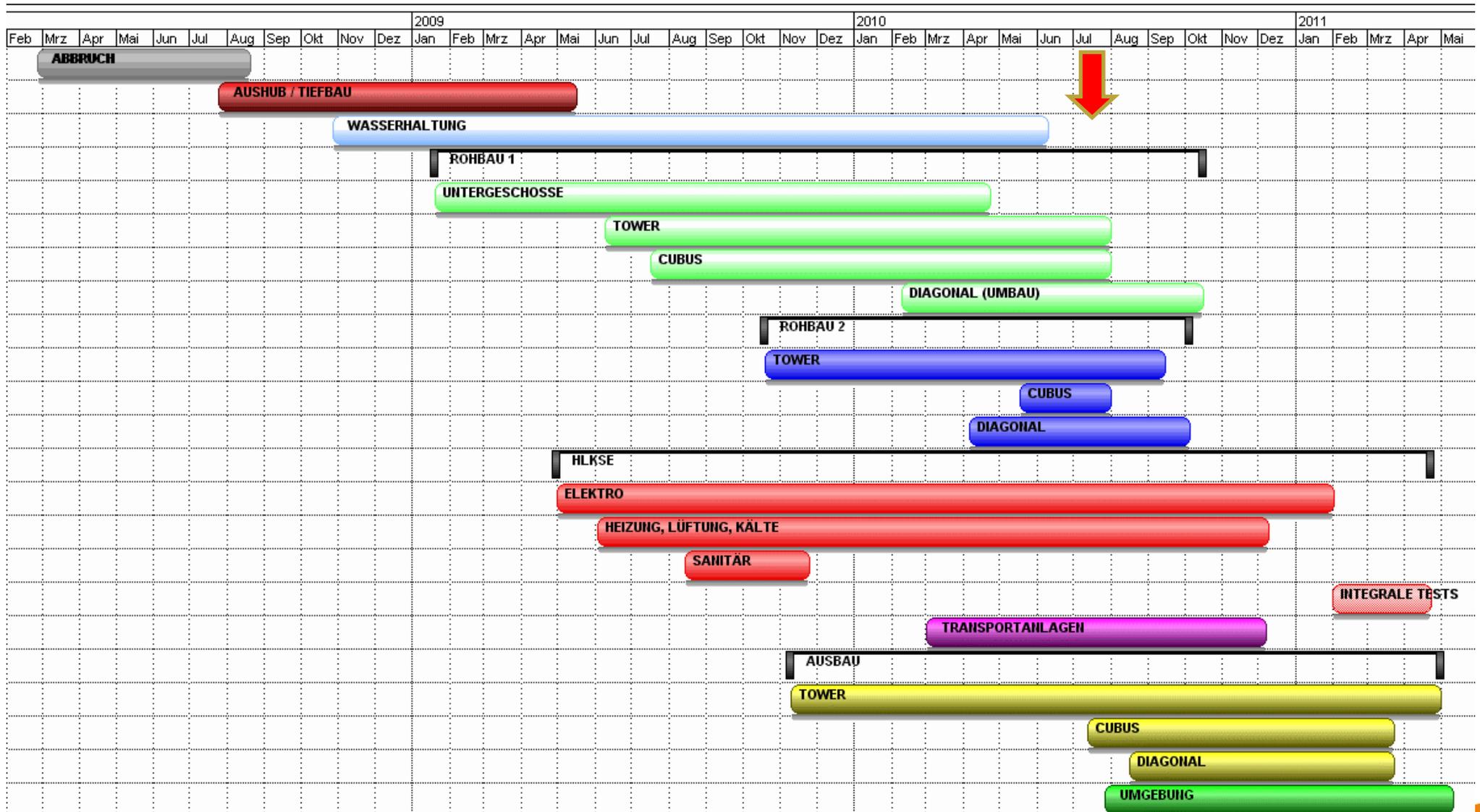
- *Einsatz von qualitativ hochstehenden Materialien*
- *Sehr hohe Anforderungen an die Gebäudetechnik und den Innenausbau*
- *Gedrängter Terminplan*
- ***Diagonal:*** *Altlastsanierung und Umnutzung eines denkmalgeschützten Industriebaus in eine Kunstgalerie*
- ***Cubus:*** *Dienstleistungsgebäude mit Fassade aus Weiszement-Sichtbeton und 5'400m<sup>2</sup> Mietfläche*

## *Die Selbstkletternde Schalung*

- *Effizienz*
- *Schweizer Premiere*



# Terminplanung



# Terminplanung

---

- *Installation Baumeister* *Januar 2009*
- *Beginn Rohbau Obergeschosse Tower* *April 2009*
- *Beginn Gebäudeinstallationen* *August 2009*
- *Beginn Fassadenmontage* *Oktober 2009*
- *Beginn Innenausbau* *Januar 2010*
- *Betonierung letzte Decke (36. OG)* *29. Juni 2010*
- *Übergabe an Bauherrschaft* *29. April 2011*

---

*Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit*

**LOSINGER**

Lösungen für eine anspruchvolle Welt

**MARAZZI**



# **Aufrichte Prime Tower 7.7.2010**

**Henri Muhr, CEO Steiner-Gruppe**

entwickeln - realisieren - nutzen

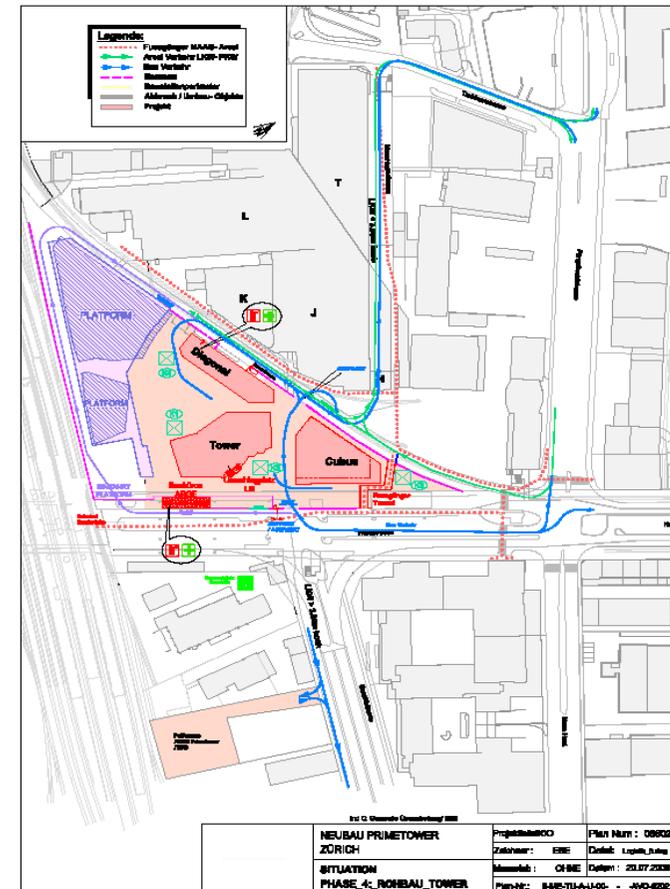
7. Juli 2010– Seite 54  
Steiner-Gruppe  
Hagenholzstrasse 60  
CH – 8050 Zürich

**STEINER**  
TOTAL SERVICES CONTRACTOR

# Tägliche Herausforderung erfordert eine perfekte Organisation

Liefervolumen	800 t – 1000 t
Anzahl LKW	30 – 50 Stk.
Anzahl Handwerker	300 Pers.
Anzahl Unternehmer	60
Warenliftreservation	7 – 9 Std.
Auslastung Warenlift	8 – 11 Std.

Damit eine Landmark wie der Prime Tower in 18 Monaten über 36 Stockwerke hochgezogen werden kann, braucht es Antizipationsvermögen und eine ideale Kombination von Innovation, strategisch richtiger Wahl bestehender Methoden sowie eine perfekte Organisation der Grossbaustelle.



## Perimeter Maag-Areal



Das signifikante Bauwerk entsteht mitten in einem rapide wachsenden Stadtquartier umgeben von neuralgischen Verkehrsachsen auf Schiene und Strasse. In einem derart raum- und zeitkritischen Kontext ist die gebündelte bautechnische Expertise der ARGE-Partner permanent gefragt.

entwickeln - realisieren - nutzen

# Sicherheit - Klettergerüst

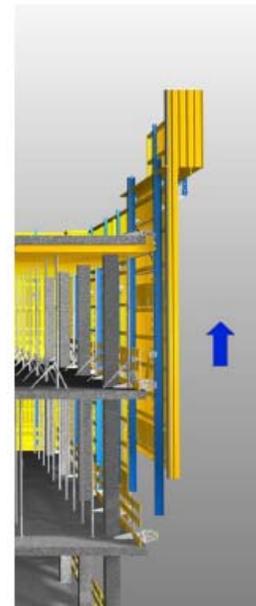
## 3 Schritte für einen Klettervorgang

Funktionsprinzip Schutzschild Xclimb 60 hydraulisch umsetzen

Die Beschleunigung der Bauprozesse gelang in erster Linie durch den Einsatz einer hydraulischen Kletterschalung in den drei Kernen sowie mit einem innovativen flexiblen Deckenschalensystem. Dadurch waren wir viel schneller und benötigten deutlich weniger Material als mit anderen Methoden.



**Montage der mobilen Hydraulikeinheit**



**Hydraulischer Klettervorgang**



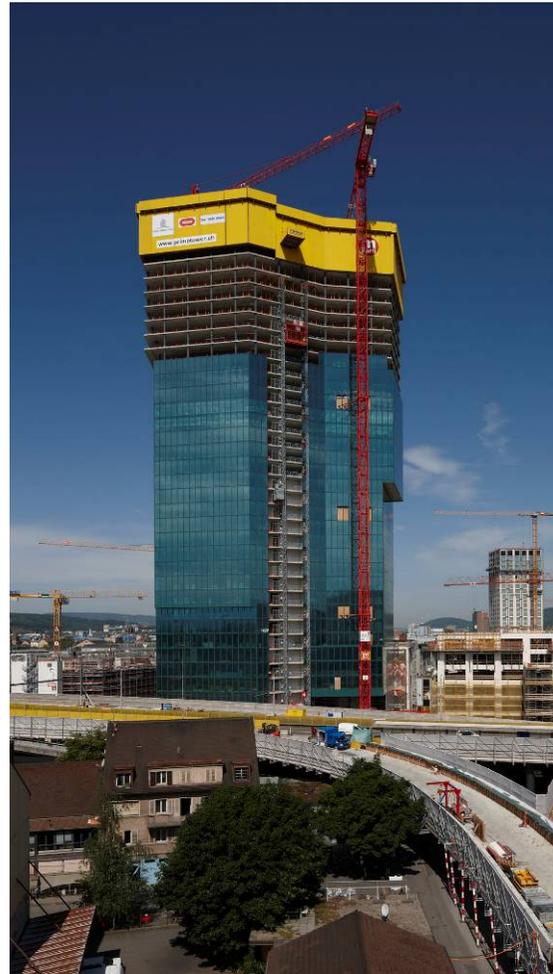
**Demontage der mobilen Hydraulikeinheit**

entwickeln - realisieren - nutzen

7. Juli 2010– Seite 57  
Steiner-Gruppe  
Hagenholzstrasse 60  
CH – 8050 Zürich

**STEINER**  
TOTAL SERVICES CONTRACTOR

## Sicherheit - Windschild



Tempo darf nie auf Kosten der Sicherheit gehen. Im Gegenteil. Der Prime Tower soll auch im Bereich der Baustellensicherheit herausragend sein, was bisher durchs Band gelungen ist!

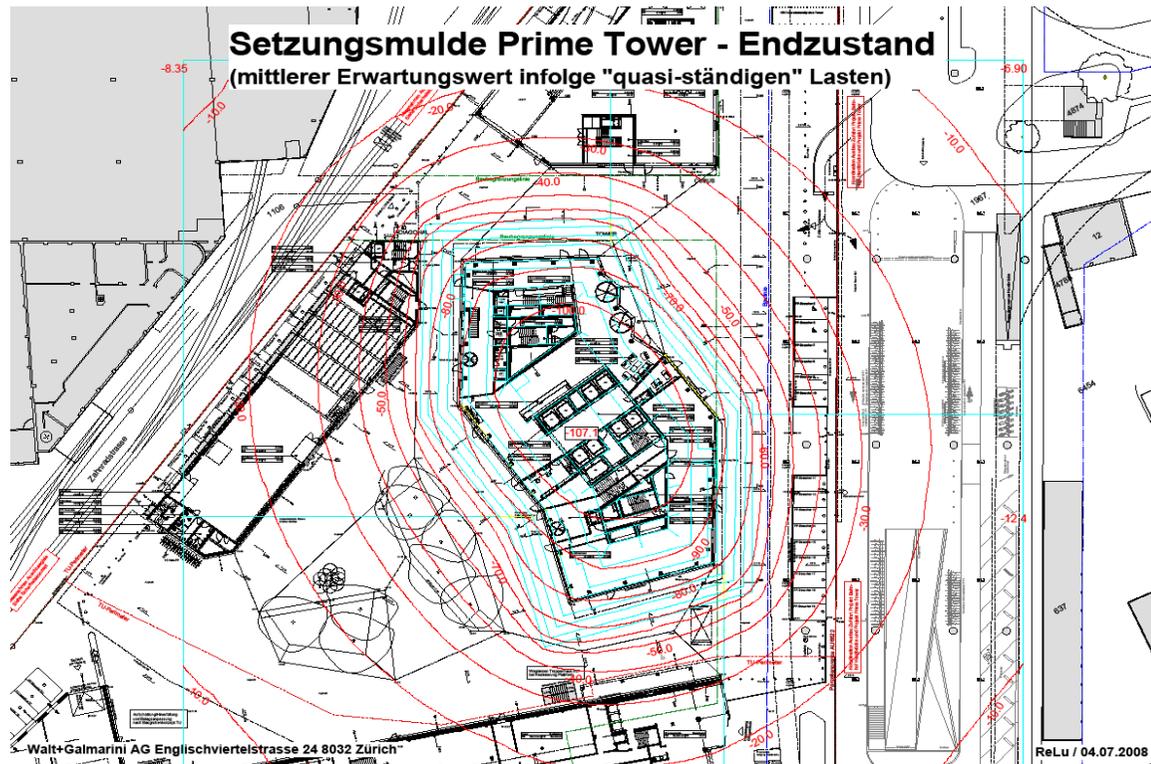
Das Fundament legte ein akribisches Sicherheitskonzept, welches vor Baubeginn mit der SUVA, der Gebäudeversicherung und der Baupolizei erarbeitet wurde. Das Konzept bildete die Basis für das komplett gerüstlose Bauen mit einem hydraulischen Windschild.

entwickeln - realisieren - nutzen

7. Juli 2010 - Seite 58  
Steiner-Gruppe  
Hagenholzstrasse 60  
CH - 8050 Zürich

**STEINER**  
TOTAL SERVICES CONTRACTOR

# Statisches Konzept



Als Präventivmassnahme zu möglichen Senkungsauswirkungen auf die Hardbrücke wurden spezielle Brückenlager eingebaut, um eine allfällige Setzung der Brücke sofort auszugleichen. Bis jetzt war dieser Schritt nicht nötig.

entwickeln - realisieren - nutzen

7. Juli 2010– Seite 59  
Steiner-Gruppe  
Hagenholzstrasse 60  
CH – 8050 Zürich

**STEINER**  
TOTAL SERVICES CONTRACTOR

# Anlieferung

Reservierung für Materialtransporte

ARGE PRIME TOWER

Um eine Materiallieferung zu beantragen, klicken Sie bitte auf den untenstehenden Link!

[Materiallieferungsanfrage Prime Tower](#)

Bitte beachten Sie auch die nachfolgenden Vereinbarungen!

- [Anfahrtsplan](#)
- [Grüner Punkt](#)
- [Beschrieb Entladerampe, Lift und Portalkran](#)
- [Nutzungsvereinbarung Marti AG](#)
- [Badge-Antrags-Liste](#)

Heute 26. Apr. - 2. Mai 2010

Mo 26.4. Di 27.4. Mi 28.4. Do 29.4. Fr 30.4. Sa 1.5. So 2.5.

04:00  
05:00  
06:00  
06:30 - 07:00  
06:45 - 07:00  
07:00 - 07:15  
07:30 - 08:00  
08:30 - 08:45  
09:15 - 09:30  
10:00 - 10:30  
11:00  
12:00 - 12:30

Umschlag 1  
Umschlag 2  
Umschlag 3  
Umschlag 4  
Warenlift

An Spitzentagen steuern über hundert Lastwagen den Prime Tower an. Die Effizienz der hier erforderlichen Logistik lässt sich mit der Luftbrücke für eine Grossstadt mit kleinem Flughafen vergleichen. Anlieferung und Entladung, aber auch Wegführung und Entsorgung müssen zeitlich auf ein absolutes Minimum beschränkt sein.

Für alle Lieferanten entstand daher ein Anmeldekonzept über Internet, bei der jede Materialfahrt seit Baubeginn vorgängig elektronisch zu beantragen ist.

entwickeln - realisieren - nutzen

7. Juli 2010 - Seite 60  
Steiner-Gruppe  
Hagenholzstrasse 60  
CH - 8050 Zürich

**STEINER**  
TOTAL SERVICES CONTRACTOR

## Fassadenlifte

### Warenlift durch Liftboy bedient

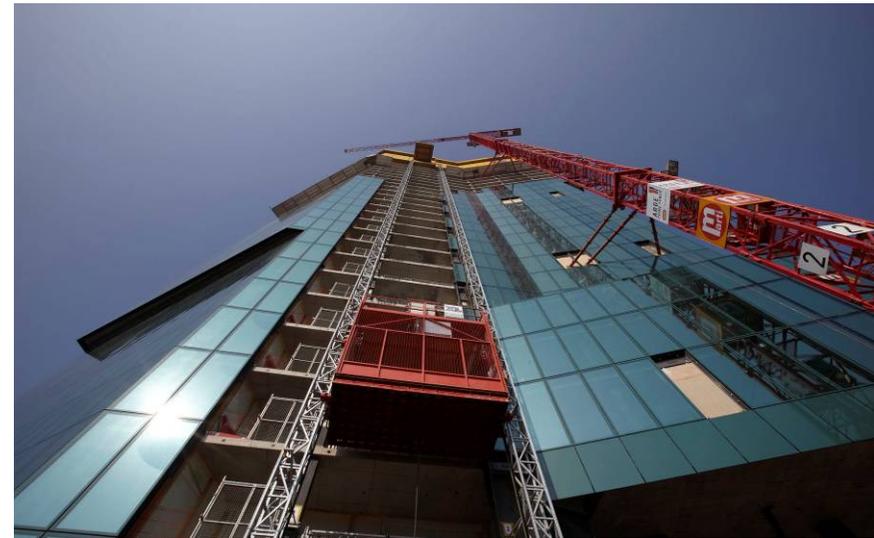
Tragkraft	4000 kg
Pro Fahrt	12 min
Tägl. Fahrten	40 – 50

### Personenlift durch Liftboy bedient

Tragkraft	2000 kg
Pro Fahrt	11 min
Tägl. Fahrten	25 – 35

Über die koordinierte Beförderung durch spezielle Liftboys via Warenlift und Kran gelangt das Material an seinen Bestimmungsort.

Mit der fortschreitenden Montage der Glasfassade erfolgt die Beförderung nun mehr und mehr über die definitiven Lifts im Innern.



entwickeln - realisieren - nutzen

7. Juli 2010– Seite 61  
Steiner-Gruppe  
Hagenholzstrasse 60  
CH – 8050 Zürich

**STEINER**  
TOTAL SERVICES CONTRACTOR

# Globale Vision



entwickeln - realisieren - nutzen

7. Juli 2010– Seite 62  
Steiner-Gruppe  
Hagenholzstrasse 60  
CH – 8050 Zürich

**STEINER**  
TOTAL SERVICES CONTRACTOR



**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit**

entwickeln - realisieren - nutzen

7. Juli 2010– Seite 63  
Steiner-Gruppe  
Hagenholzstrasse 60  
CH – 8050 Zürich



**STEINER**  
TOTAL SERVICES CONTRACTOR

# «Plattform»

## Baustelle in der Grossbaustelle – Realisierung mit Kompetenz und Partnerschaft

**Martin Kull**

CEO und Mitinhaber HRS Real Estate AG



# Grossbaustelle „Plattform“



# Herausforderung Umfeld



- Prominentestes urbanes Entwicklungsgebiet
- Boomendes Stadtquartier
- Schnittstellen mit vielen Interessengruppen
- Kooperation der Key-Players

# Herausforderung Architektur



- Kraftvolles Pendant zum Prime Tower
- Hochkarätige Architektur der Gigon/Guyer Architekten
- Mieterausbau für 1000 Arbeitsplätze für Ernst & Young

# Herausforderung Bau + Bahn



# Herausforderung Bauplatz



- Schnittstellen Nachbar ‚Prime Tower‘
- Sicherheitskonzept SBB
- Baulegistik und Fahrbetrieb



# Alles im Blick



# Wir sind im Bauprogramm



- Start Innenausbau 19. Juli 2010
- Rohbauende 30. Juli 2010
- Fassadenmontage in Arbeit
- Installation Haustechnik in Arbeit
- Übergabe 2. Mai 2011



# Herzlichen Dank



- **HRS** Real Estate AG

dankt anlässlich der Aufrichte der Bauherrschaft Swiss Prime Site,  
den Architekten, Planern und allen  
am Bau Beteiligten und wünscht  
eine weitere erfolgreiche Bauzeit.

