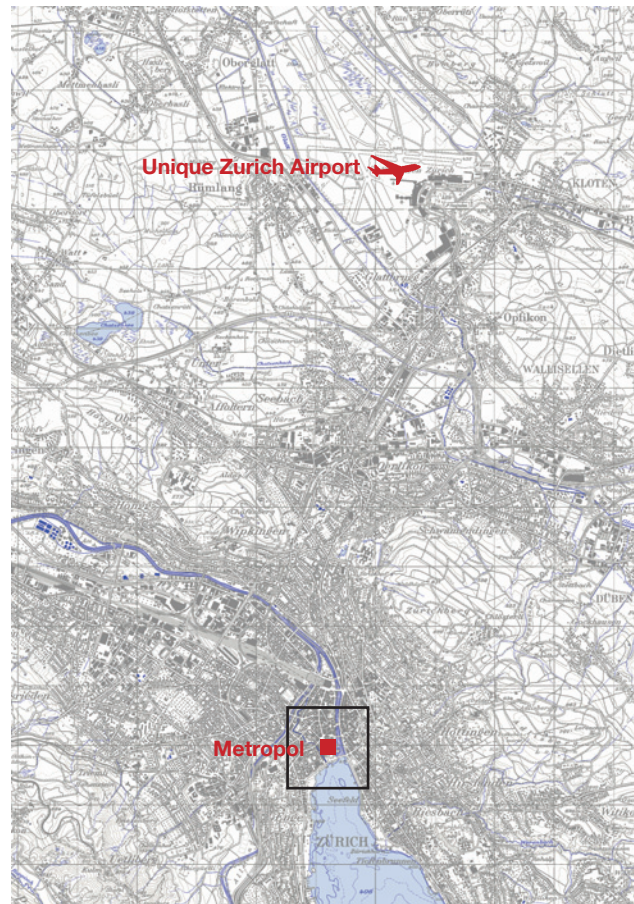


Top-Chance in der Metropole Zürich

Exklusiver Geschäftssitz «Metropol» mitten in der City Ausschreibung für Abgabe im Baurecht

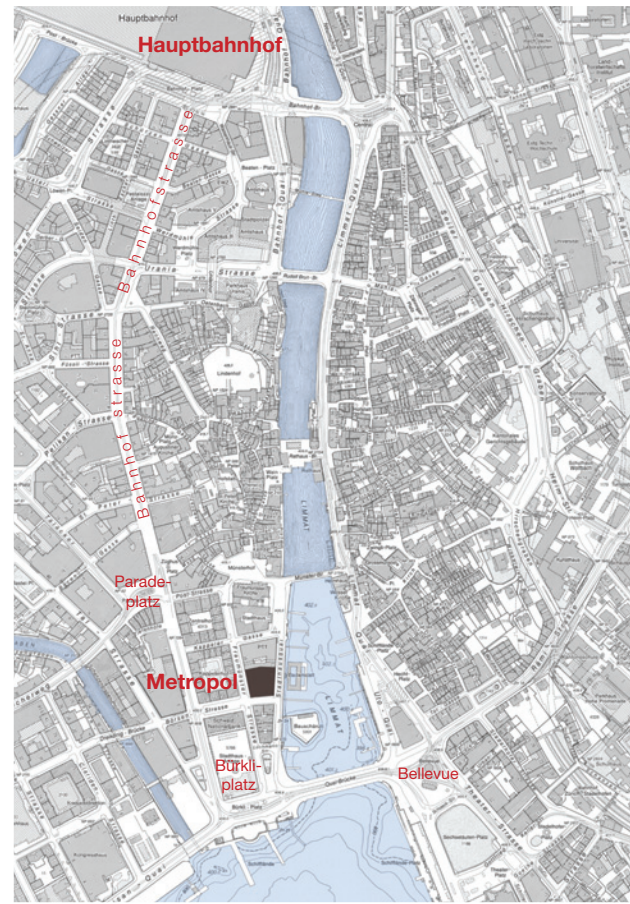


LAGE

Geschäftshaus «Metropol» direkt an der Limmat in Zürich 1, Fraumünsterstrasse 12+14, Börsenstrasse 10, Stadthausquai 11+13, nahe Paradeplatz, Bürkliplatz und Bellevue.

RECHTLICHE HINWEISE

- Die in diesem Exposé gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.
- Die angegebenen Flächen wurden anhand der Bestandespäne grafisch ermittelt. Abweichungen bleiben vorbehalten.
- Bei einer allfälligen Vermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Stadt, noch gegenüber der beauftragten Firma Anspruch auf Ausrichtung einer Provision oder Spesenerstattung.
- Offerte freibleibend.



BEZUG DETAILDOKUMENTATION

Gegen die Leistung eines Depots von CHF 1'000.- (inkl. MWSt), zahlbar auf das Konto 269-808949.01T, lautend auf die immoclass AG, bei der UBS AG, 8098 Zürich, PC-Konto 80-2-2 Clearing Nr. 269), kann schriftlich eine Detaildokumentation mit sämtlichen wesentlichen Inhalten bezogen werden. Das Depot wird bei fristgerechter Einreichung einer Offerte bis 30.4.2004, welche alle verlangten Bestandteile enthält, vollumfänglich (unverzinst) zurückerstattet.

ANSPRECHPARTNER

Mit der Ausschreibung des Baurechts wurde exklusiv die immoclass AG, Schaffhauserstrasse 550, CH-8052 Zürich beauftragt. Ihre Ansprechpartner sind:

- Thomas Stocker, Tel. +41 (1) 307 79 07
thomas.stocker@immoclass.ch
- Maria Leeman, Tel. +41 (1) 307 79 02
maria.leeman@immoclass.ch

Das 1892 bis 1895 erbaute Metropol-Gebäude ist eine der prägnantesten Bauten der Zürcher Innenstadt und steht seit 1944 im Eigentum der Stadt Zürich. Zwischen 1988 und 1992 ist die Aussenfassade aufwändig und stilvoll renoviert worden. Seit dem Erwerb durch die Stadt nutzt das städtische Steueramt die Büroflächen in den Obergeschossen. Im Zusammenhang mit dessen Umzug in das neue Verwaltungszentrum Werd kann der bisher von der Stadtverwaltung genutzte Teil sowie weitere Flä-

chen im Erdgeschoss des historischen Gebäudes (kantonales Schutzobjekt) einer neuer Nutzung zugeführt werden. Vorgesehen ist eine Abgabe der Liegenschaft im Baurecht für 60 Jahre per 1. Januar 2005. Dies bietet einem Investor oder einem Nutzer die einmalige Chance, mitten in der City von Zürich eine exklusive Geschäftsadresse und ein hervorragendes Anlageobjekt zu erwerben.



Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich





Fotos: Walter Mair, Zürich Dezember 2003

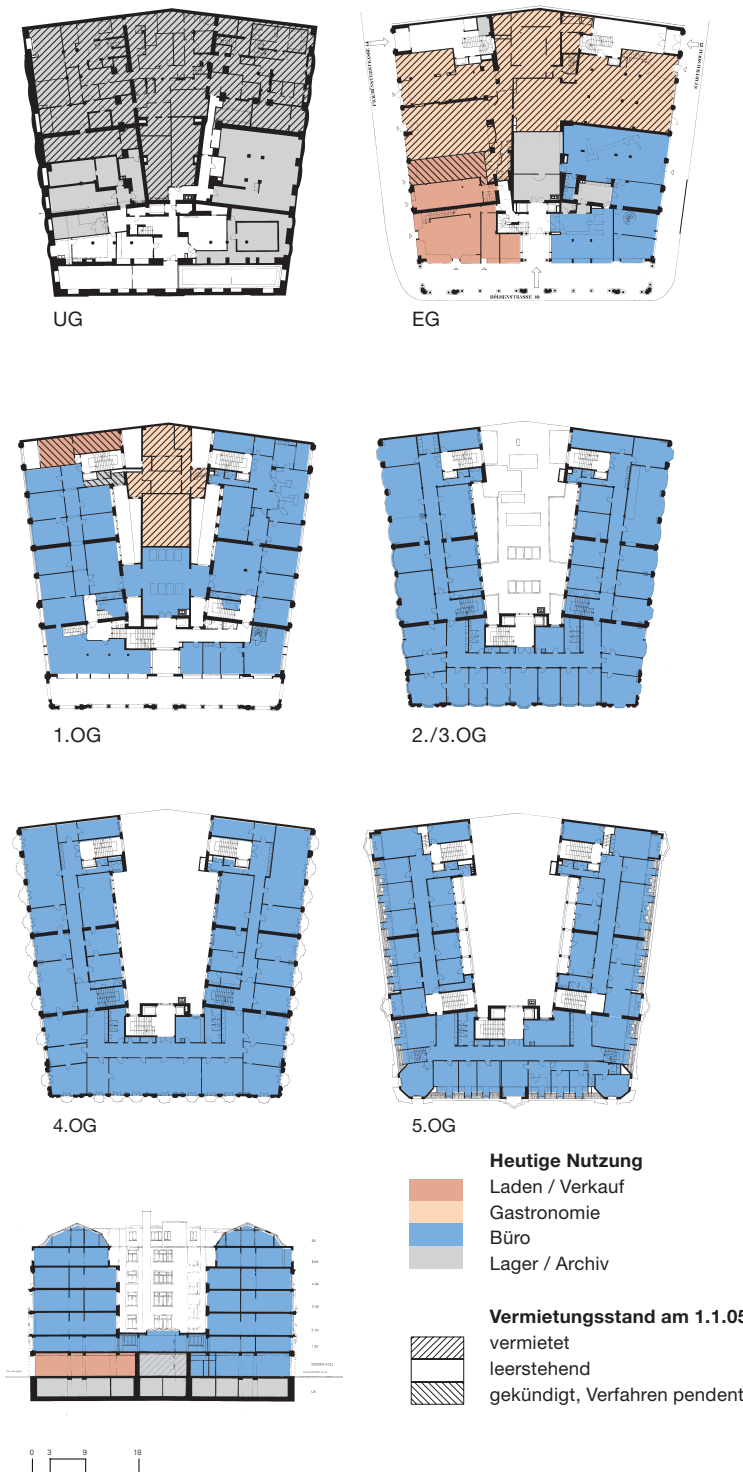
Erdgeschossnutzung 1905:
Restaurantsaal «Grand-Café Metropol»

Denkbare Umbauvariante EG: Variante grosses Restaurant

FACTS & FIGURES

Objekt	8001 Zürich Fraumünsterstr. 12 + 14, Börsenstr. 10, Stadthausquai 11 + 13
Nutzung / Bauzone	Geschäftshaus Kernzone / 0% Wohnanteil
Raumprogramm*	
UG	1'580m ² Archiv-, Technikräume
EG	720m ² Gastrofläche 550m ² Verkauf, Büro 110m ² Archiv-, Lagerräume
1. OG	985m ² Büros 90m ² Lager-, Gastrofläche 50m ² Verkaufsfläche
2. OG	1'295m ² Büros
3. OG	1'295m ² Büros
4. OG	1'260m ² Büros
5. OG	1'140m ² Büros
DG	925m ² Archivräume
Eigentümerin	Stadt Zürich
Baujahr	1892 bis 1895
Katastrnummer	AA5782
Grundstücksfläche	2'098 m ²
Kubatur (GVZ)	48'530 m ³
Mietflächen Ist-Zustand*	
Mietfläche Läden	265 m ² , davon Mietverträge über 165 m ² per 1.1.05 aufgelöst
Mietfläche Gastronomie	840 m ²
Mietfläche Lager	2'510 m ² , davon Mietverträge über 1'635 m ² per 1.1.05 aufgelöst
Mietfläche Büro	6'320 m ² vollständig frei per 1.1.05
Anzahl Mietverträge	8, davon aufgelöst oder gekündigt per 1.1.05 voraussichtlich deren 6
Parkplätze	keine eigene

Ist-Zustand

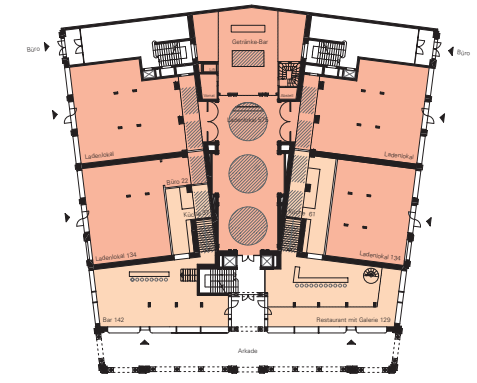


**WESENTLICHE BESTIMMUNGEN
DES BAURECHTSVERTRAGES**

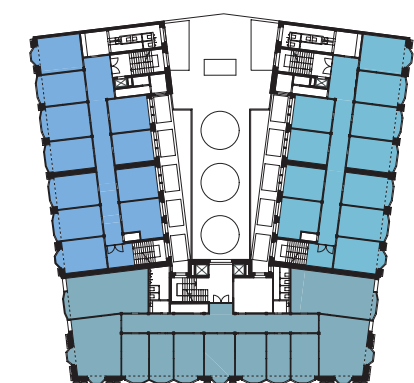
Baurechtsdauer	60 Jahre ab Eintragung im Grundbuch
Baurechtszins	ist zu offerieren, Eingabefrist bis 30. April 2004
Anpassung des Baurechtszinses	alle 5 Jahre, nämlich – 50% der aufgelaufenen Teuerung auf dem Landwert – Durchschnittszinsfuss der Zürcher Kantonalbank
einmalige Gebäudeentschädigung	CHF 30'000'000.-, zahlbar CHF 4'500'000.- bei Beurkundung und Rest bei Antritt
Heimfallsregelung	50% des dannzumaligen Verkehrswerts des Gebäudes
Mietverträge	Übernahme der bestehenden Mietverträge
wesentliche Auflagen	– Wiederherstellung der ursprünglichen Raumstruktur im EG in einem noch zu definierenden zeitlichen Rahmen mit öffentlich zugänglichen Nutzungen – Umnutzung Erdgeschoss – Einrichten eines Kaffeehauses mit rund 100 Sitzplätzen – Unterhalts- und Renovationsverpflichtung – weitere Auflagen der Stadt
Eigentumsübertragung / Antritt	Nach Genehmigung durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich

Konzept Instandstellung und Umbau

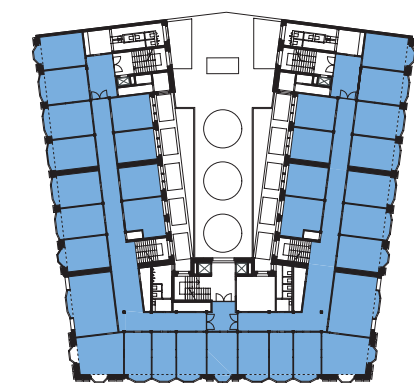
EG mit wiederhergestellter Raumstruktur: Variante grosse Ladenfläche und Restaurant



Bürogeschoss 2. OG: Option 3 Häuser, 3 Adressen, 3 Mieter



Bürogeschoss 2. OG: Option geschossweise Vermietung



*vgl. Bemerkungen unter rechtliche Hinweise