

Aug 7

Stand: 23.2.12 (a)

Anhang 3: Formular 1 "Kaufpreisangebot"

Das Kaufpreisangebot umfasst den Gesamtpreis für alle Baufelder unter Angabe des dem Angebot zu Grunde liegenden Preises pro Baufeld und pro m² Bruttogeschossfläche.

Grundlage bilden die Baufelder der Vision AGGLOlac gem. Ziff. 17.2 des Ausschreibungsdossiers vom 9.5.2011.

Das Kaufpreisangebot für alle Baufelder muss mindestens CHF 110'000'000.- betragen.

Der definitive Kaufpreis wird auf Basis der maximal zulässigen BGF bestimmt, die nach dem städtebaulichen Wettbewerb bau- und planungsrechtlich pro Baufeld festgelegt wurde. Dazu wird die maximal mögliche Bruttogeschossfläche pro Baufeld mit dem angebotenen Einheitspreis des jeweiligen Baufeldes multipliziert.

Falls sich auf Grund des qualitätssichernden Verfahrens andere, als in Ziff. 17.2 des Ausschreibungsdossiers vom 9.5.2011 definierte, Baufelder ergeben, erfolgt die Berechnung des Kaufpreises für ein einzelnes Baufeld wie folgt: Aus den angebotenen Einheitspreisen wird derjenige Einheitspreis bestimmt, der bezüglich Lagequalität am besten mit dem Baufeld übereinstimmt, für welchen der Kaufpreis zu berechnen ist.

Baufeld	Geschosszahl	Landfläche	Bruttogeschossfläche	Einheitspreis	Preis pro Baufeld
Baufeld 1	12 + Attika	600 m ²	7'200 m ² BGF	722 CHF / m ² BGF	5.20 MCHF
Baufeld 2	5 + Attika	4'850 m ²	18'300 m ² BGF	1'158 CHF / m ² BGF	21.20 MCHF
Baufeld 3	4 + Attika	5'700 m ²	16'700 m ² BGF	431 CHF / m ² BGF	7.20 MCHF
Baufeld 4	4 + Attika	5'620 m ²	15'800 m ² BGF	1'079 CHF / m ² BGF	17.05 MCHF
Baufeld 5	4 + Attika	3'200 m ²	9'400 m ² BGF	1'032 CHF / m ² BGF	9.70 MCHF
Baufeld 6	4 + Attika	900 m ²	4'100 m ² BGF	585 CHF / m ² BGF	2.40 MCHF
Baufeld 7	4 + Attika	6'050 m ²	16'600 m ² BGF	1'057 CHF / m ² BGF	17.55 MCHF
Baufeld 8	4 + Attika	1'350 m ²	5'000 m ² BGF	540 CHF / m ² BGF	2.70 MCHF
Baufeld 9	4 + Attika	710 m ²	3'200 m ² BGF	531 CHF / m ² BGF	1.70 MCHF
Baufeld 10	14 + Attika	900 m ²	8'400 m ² BGF	655 CHF / m ² BGF	5.50 MCHF
Baufeld 11	4 + Attika	5'620 m ²	15'300 m ² BGF	1'294 CHF / m ² BGF	19.80 MCHF
Kaufpreisangebot		35'500 m²	120'000 m² BGF	917 CHF / m² BGF	110.0 MCHF

(Fortsetzung nächste Seite)

Stand: 23.2.12 (a)

Präzisierungen und Anpassungen Kaufpreis

1. Das Angebot basiert auf der Annahme, dass auf dem AGGLOlac-Areal mit den rechtskräftig bewilligten Sonderbauvorschriften 120'000 m² anrechenbare BGF erstellt werden können. Auf dieser Grundlage offerieren wir den durchschnittlichen Einheitspreis von CHF 917 pro m² BGF, was einen Basis-Landwert von CHF 110'000'000 entspricht. Verändert sich im Laufe des Planungs- und Bewilligungsverfahrens die maximal anrechenbare BGF, wird der Basis-Landwert entsprechend mit dem Einheitspreis von CHF 917 pro m² BGF angepasst.

Zur Verdeutlichung dienen die folgenden Rechenbeispiele:

Beispiel 1:

Annahmen: Gemäss rechtskräftig festgesetzten Sonderbauvorschriften für das Areal AGGLOlac können maximal 115'000 m² BGF erstellt werden

Formel: $115'000 \times 917 = 105'455'000 = \text{Basis-Landwert}$

Beispiel 2:

Annahmen: Gemäss rechtskräftig festgesetzten Sonderbauvorschriften für das Areal AGGLOlac können maximal 125'000 m² BGF erstellt werden

Formel: $125'000 \times 917 = 114'625'000 = \text{Basis-Landwert}$

2. Mobimo ist bereit, den Basis-Landwert angemessen an die relevante Teuerung anzupassen. Mangels eines Baulandindex' offeriert Mobimo eine Anbindung an den Schweizerischen Baupreisindex (BPI) (Region „Espace Mittelland und Objekttyp: „Hochbau“).

Basis für die Berechnung bildet der letzte Stand des oben erwähnten massgebenden BPI bei Unterzeichnung der Planungsvereinbarung. Die Anpassung erfolgt für die Zeit bis zur Unterzeichnung des Kaufvertrages im Umfang von 25% des durch die Laufzeit gemittelten massgebenden BPI-Index.

Zur Verdeutlichung dienen die folgenden Rechenbeispiele, die auf dem obigen Rechenbeispiel aufbauen:

Beispiel 1

Annahmen: Unterzeichnung Kaufvertrag am 1.3.2012 bei einem BPI von 102.5 und Eigentumsübertragung am 1.3.2016 bei einem BPI von 118.5. Basis-Landwert: CHF 105.455 Mio.

Formel: $((105.455/102.5 \times 118.5) - 105.455) \times 0.25 = 4.115 \text{ Mio.}$

Bei einem Basis-Landwert von CHF 105.455 Mio. wäre somit eine Kaufpreiserhöhung im Umfang von CHF 4.115 Mio. zu bezahlen.

Beispiel 2

Annahmen: Unterzeichnung Kaufvertrag am 1.3.2012 bei einem BPI von 102.5 und Eigentumsübertragung am 1.3.2016 bei einem BPI von 118.5. Basis-Landwert: CHF 114.625 Mio.

Formel: $((114.625/102.5 \times 118.5) - 114.625) \times 0.25 = 4.473 \text{ Mio.}$

Bei einem Basis-Landwert von CHF 114.625 Mio. wäre somit eine Kaufpreiserhöhung im Umfang von CHF 4.473 Mio. zu bezahlen.

(Fortsetzung nächste Seite)

Stand: 23.2.12 (a)

3. In Ergänzung zum dargestellten Teuerungsausgleich offeriert Mobimo eine Erhöhung des Landpreises, sofern der Landkaufvertrag innerhalb einer bestimmten Frist beurkundet werden kann: Bei Unterzeichnung des Kaufvertrages innerhalb von 3 Jahren seit Unterzeichnung des Planungsvereinbarung zahlen wir CHF 6 Mio. zusätzlich zum teuerungsangepassten Basis-Landpreis. Bei Unterzeichnung innerhalb von 4 Jahren beträgt die Zusatzzahlung CHF 4 Mio. und bei Unterzeichnung innerhalb von 5 Jahren noch CHF 2 Mio.

Anerkennung

Mobimo erklärt sich mit dem Konzept der Projektträgerschaft gemäss Ziff. 24 und mit den Eckwerten gemäss Ziff. 26 - 29 im Dossier „Ausschreibung zur Wahl eines Investors und Projektentwicklers (privater Partner) vom 9.5.2011 einverstanden (sofern diese nicht den neu verhandelten Punkten in der Projektvereinbarung widersprechen).

Mobimo erklärt, dass das Angebot durch das zuständige Gremium genehmigt wurde.

Ort und Datum:

23. 2. 2012

Mobimo AG

Caviezel

Dr. Christoph Caviezel
CEO



Andreas Hämmerli
Leiter Entwicklung
Mitglied der Geschäftsleitung