

WERKARENA BASEL

Das Investitionsobjekt und sein Markt



Summary



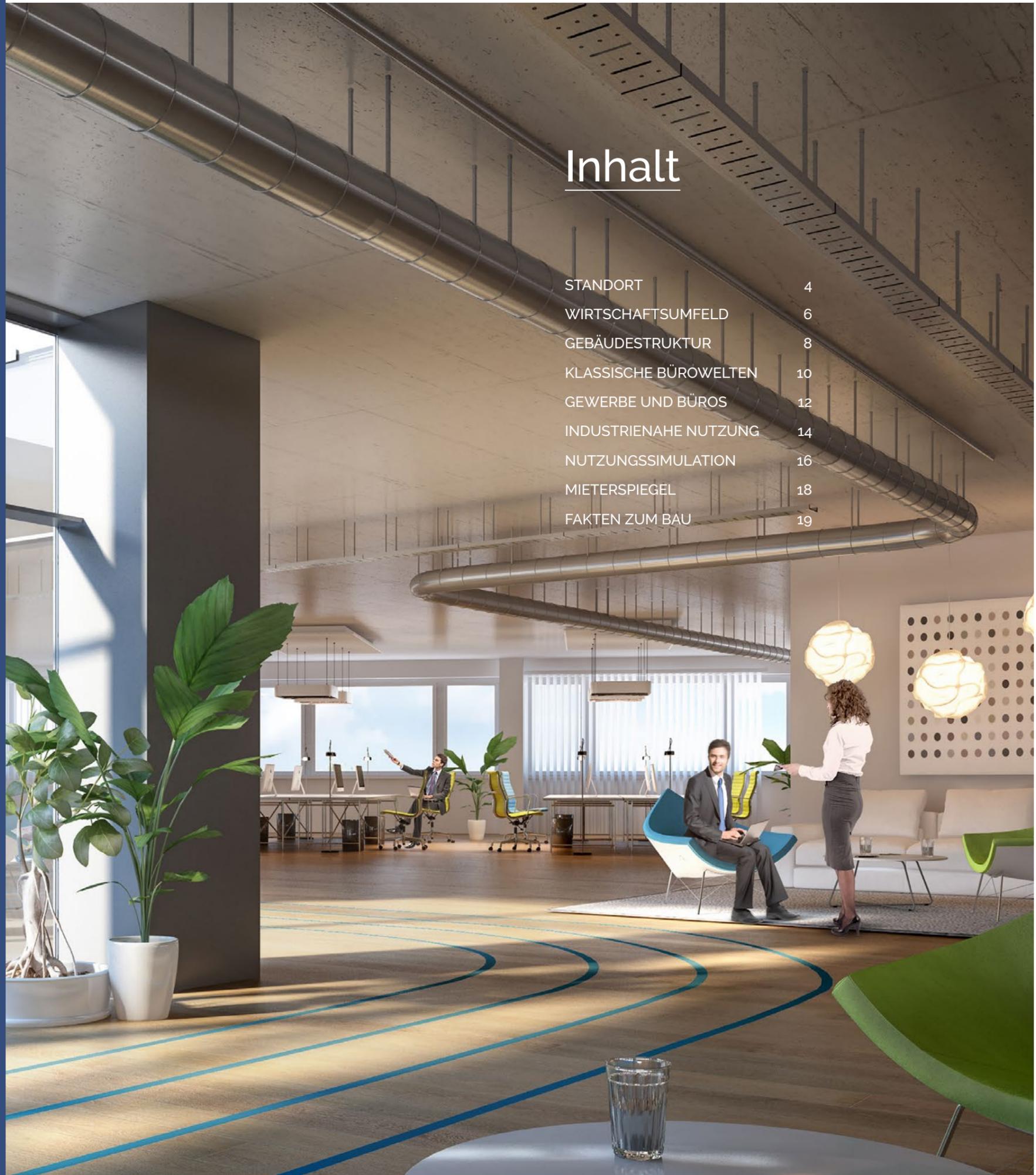
Mit der Werkarena Basel entsteht ein Büro- und Gewerbegebäude für unterschiedlichste Branchen in allen KMU-Segmenten. Der vorteilhafte Standort in einem

dynamischen Entwicklungsgebiet, die gute Verkehrsanbindung, die grosse Auswahl an flexibel nutzbaren Flächen und die konkurrenzfähig kalkulierten Mietpreise bieten beste Voraussetzungen für eine renditesichernde Nachfrage. Das Gebäude teilt sich über sechs Stockwerke in drei unterschiedliche Nutzerwelten auf: 1. klassische Büros, 2. Büro- und Gewerbeflächen für Klein- und Kleinstunternehmen sowie 3. Unternehmen mit grossem Lager- resp. Produktionsflächenbedarf. Baubeginn ist im 1. Quartal 2019, Bezug der Flächen im Rohbau ab 1. Quartal 2021.

Michael Schiltknecht
Leiter Immobilienentwicklung
Steiner AG

Inhalt

STANDORT	4
WIRTSCHAFTSUMFELD	6
GEBÄUDESTRUKTUR	8
KLASSISCHE BÜROWELTEN	10
GEWERBE UND BÜROS	12
INDUSTRIENAHE NUTZUNG	14
NUTZUNGSSIMULATION	16
MIETERSPIEGEL	18
FAKTEN ZUM BAU	19



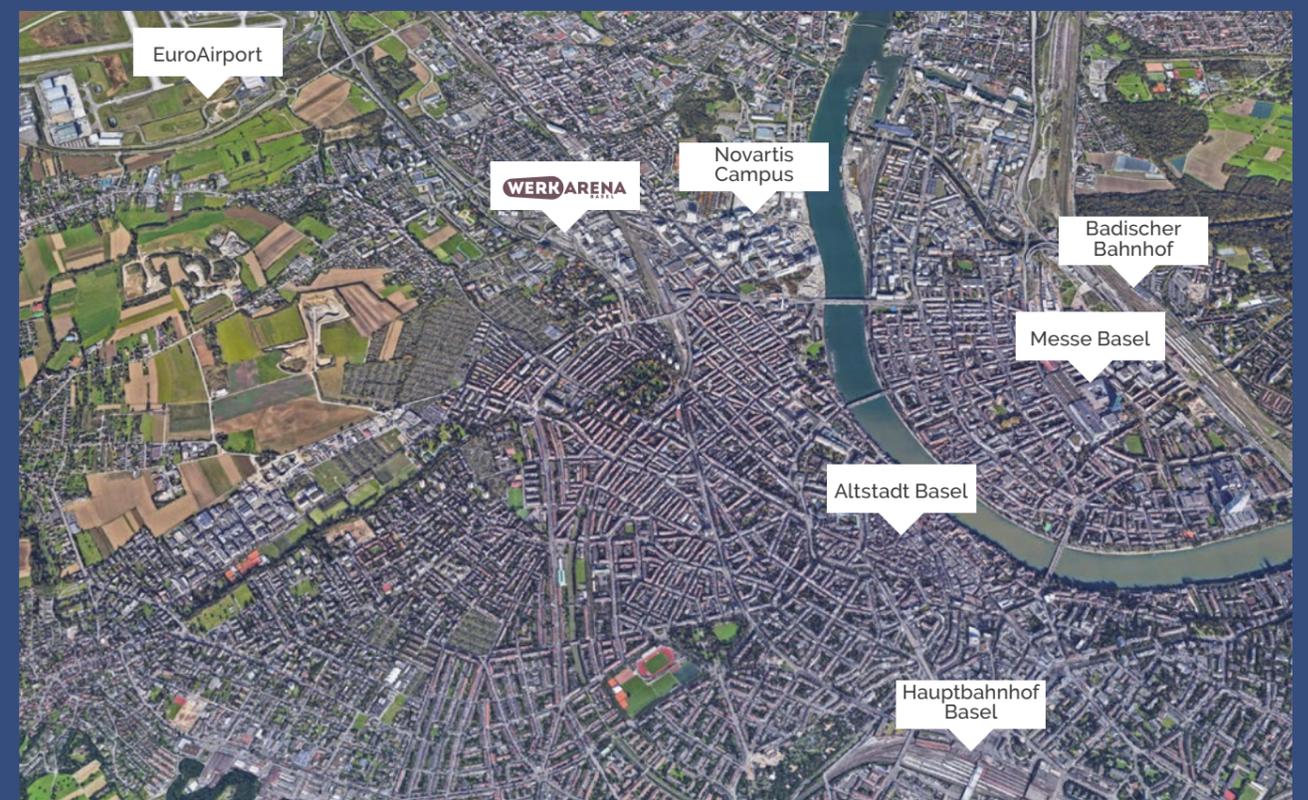
Erstklassige Lage zwischen City und Airport

Die Werkarena wird an der Neudorfstrasse im Norden von Basel errichtet, in einem äusserst dynamischen Entwicklungsgebiet. Für ein breites Nutzerspektrum von Kleinunternehmen, Gewerbe- und Produktionsbetrieben bietet der Standort Vorteile, die zählen. Dazu gehört in erster Linie die gute Verkehrsanbindung per ÖV und MIV nach der Basler

City wie auch der schnelle Zugang zum Autobahnnetz. Die unmittelbare Nähe zum Euroairport und zum Airporthotel ist ebenso ein Plus wie die grosszügig bemessenen Nutz- und Parkflächen, die Visibilität und die gute Zugänglichkeit des Gebäudes auch für Anlieferungen.



Die Werkarena entsteht in einer entwicklungsstarken Region und wird von vielfältigen Synergien profitieren.



Nah bei der City, wenige Autominuten entfernt von der Grenze und vom Airport – ein idealer Gewerbestandort.

Heterogene Nachfrage nach Arbeitsstätten

Die Region Basel ist ein Wirtschaftsgebiet mit breiter Branchenstreuung. Das Spektrum reicht von grossen Industrieunternehmen – viele mit einem hohen Anteil an wissensintensiven Tätigkeiten – bis zu einer stark wachsenden Anzahl von Kleinstunternehmen mit 1 bis 9 Beschäftigten. Dementsprechend ist die Nachfrage nach Arbeitsstätten heterogen, aber zunehmend auch preissensitiv.

Mit der Werkarena wird ein grosser Teil der Nachfragebreite abgedeckt. Die Zielbranchen repräsentieren gut 30% des gesamten Arbeitsstättenpektrums und suchen entweder spezifische Nutzungen oder aber Mischnutzungen von Gewerbe resp. Produktion, verbunden mit Lager und Büro. Durch die vielfältige und flexible Flächenstruktur der Werkarena und ihre gute Lage darf eine hohe Nachfrage erwartet werden. Kommt dazu: Der durchschnittliche Umzugszyklus der Unternehmen beträgt rund 13 Jahre, somit werden während der Entwicklung und Realisierung der Werkarena ca. 40% umzugswillige Betriebe erfasst.

Zielbranchen

Mischnutzungen (Büro, Produktion, Lager)
Wirtschaftssektor 2
Nahrungs- und Futtermittel, Getränke, Tabak
Holzwaren, Papier, Pappe und Waren daraus, Druckerzeugnisse
Pharmazeutische Industrie
Keramik, Gummi-, Kunststoff-, Glaswaren
Metallerzeugung und -bearbeitung, Metallerzeugnisse
Datenverarbeitungsgeräte, Elektronik, Optik
Elektrische Ausrüstungen
Maschinenbau
Sonstige Waren, Reparatur und Installation von Maschinen
Hoch- und Tiefbau
Sonstiges Ausbaugewerbe
Wirtschaftssektor 3
Post-, Kurier- und Expressdienste
Verlagswesen, audiovisuelle Medien und Rundfunk
Telekommunikation
Informationstechnologie und -dienstleistungen
Forschung und Entwicklung
Sonstige freiberufliche, wissenschaftliche und technische Tätigkeiten

Tendenziell nur Büronutzung
Wirtschaftssektor 2
Bergbau, Gewinnung von Steinen und Erden
Kokerei, Mineralölverarbeitung und Herstellung von chemischen Erzeugnissen
Fahrzeugbau
Energieversorgung
Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen
Wirtschaftssektor 3
Handel mit Motorfahrzeugen, Instandhaltung, Reparatur
Grosshandel, Handelsvermittlung
Landverkehr, Transport in Rohrfernleitungen
Schifffahrt und Luftfahrt
Lagerei, sonstige Dienstleistungen für den Verkehr
Architektur- und Ingenieurbüros
Finanzdienstleistungen
Versicherungen, Rückversicherungen, Pensionskassen
Immobilienwesen
Öffentl. Verwaltung, Landesverteidigung, Sozialversicherung

6

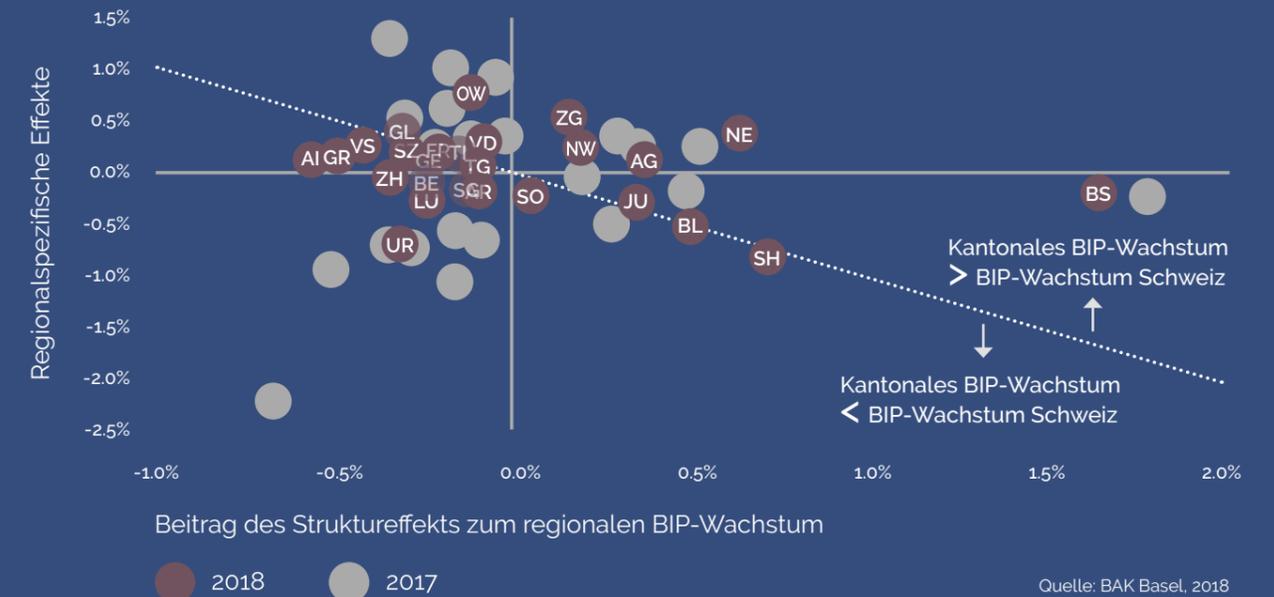


Zielbranchen nach NOGA / Quelle: BFS, 2018

Perspektiven für die Schweizer Regionen

Unsere aktuelle Prognose für die Schweizer Kantone

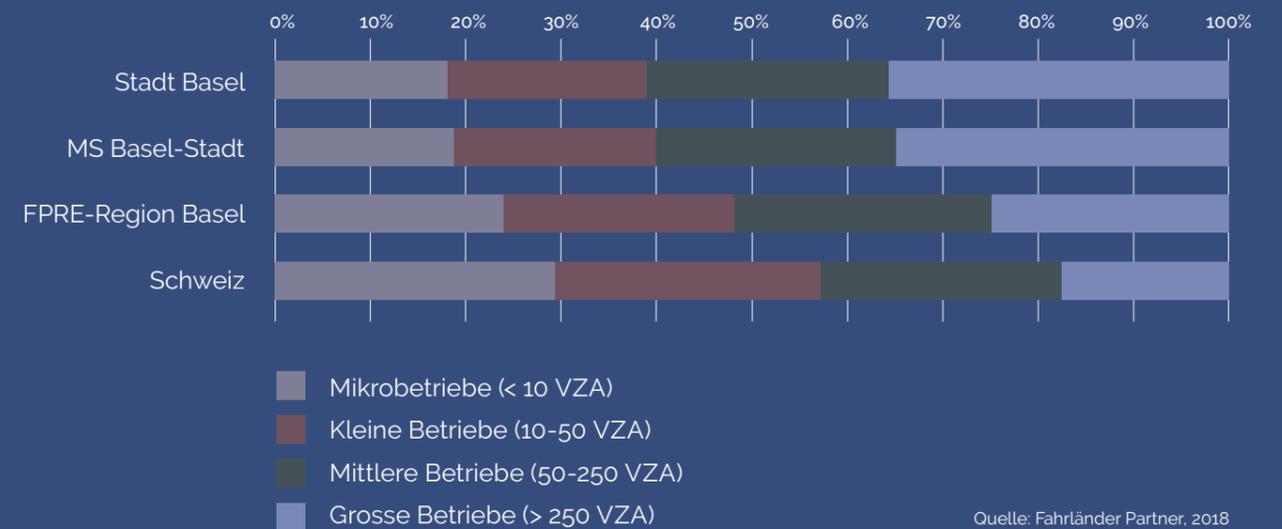
Struktur- und regionspezifische Effekte 2017 und 2018



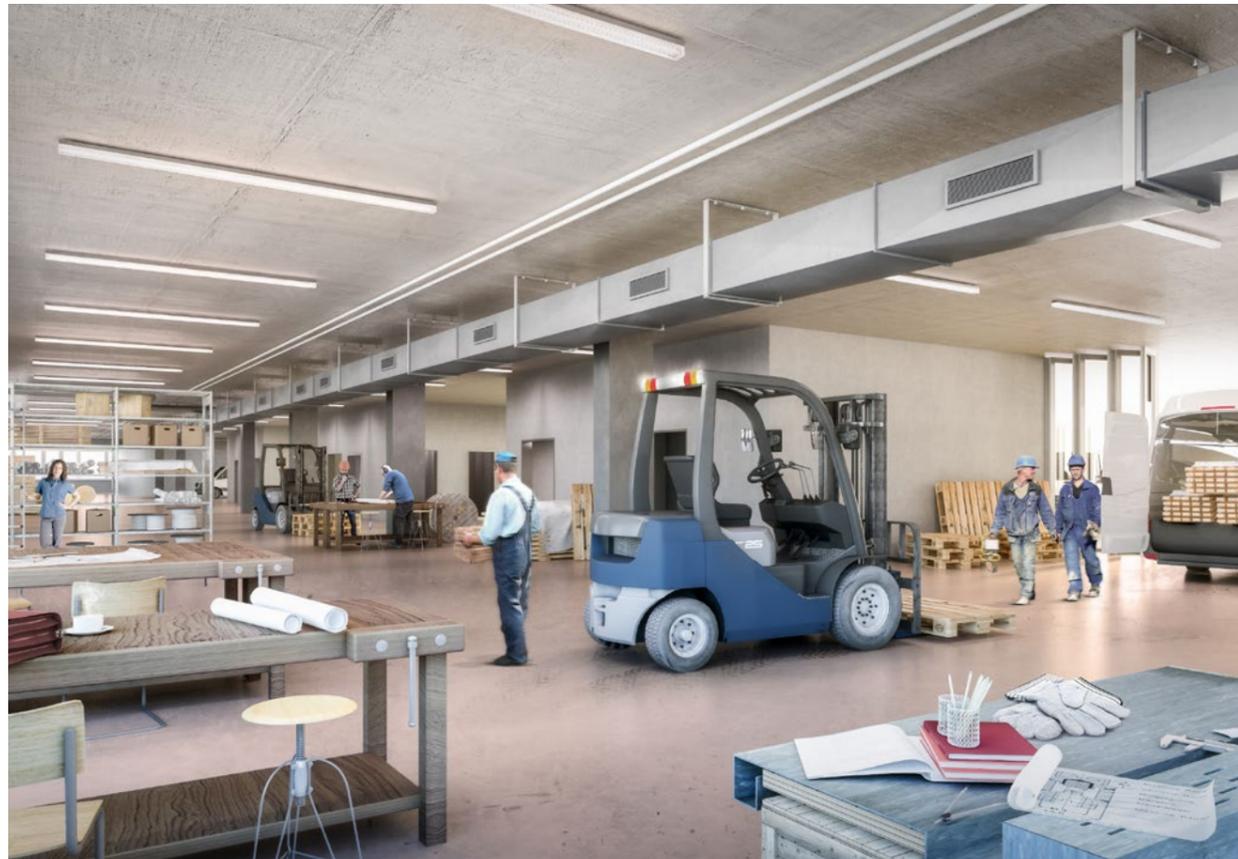
Quelle: BAK Basel, 2018

7

Unternehmensstruktur: Vollzeitäquivalente nach Betriebsgrösse (2015)



Quelle: Fahrländer Partner, 2018



8

Nachfragegerechte flexible Aufteilung

Um einem breiten Mix an Arbeitsstättenbedarf entgegenzukommen, wird die Werkarena über ihre oberirdischen Stockwerke in drei Nutzerwelten aufgeteilt. OG 5 und 6 sind für klassische Bürowelten vorgesehen, OG 3 und 4 dienen Kleinstunternehmen im Gewerbe- und Bürosegment, das 2. OG bildet eine Parkebene für Besucher und ist gleichzeitig der Zugangsbereich zu den darüber liegenden Welten; EG und 1. OG schliesslich sind auf industrienahe Nutzungen ausgerichtet.

Jede Ebene lässt sich flexibel aufteilen und auch heterogene Raumprogramme lassen sich integrieren. Die Nutzer profitieren von den neuesten Technologien der digitalen Geschäftsentwicklung. Infrastrukturen wie Sitzungs- und Konferenzräume oder Co-Working Zonen stehen ebenfalls zur Verfügung. Zudem ist ein Gastronomiebetrieb für das gesamte Gebäude vorgesehen.

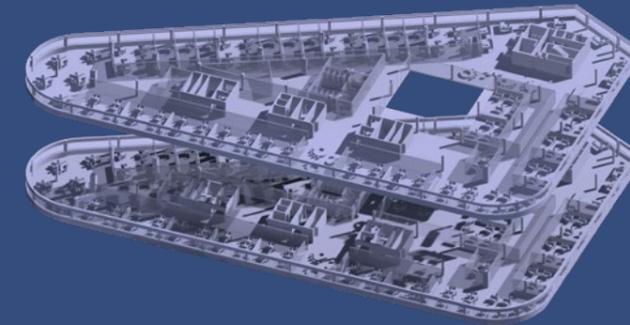
1. Klassische Bürowelten



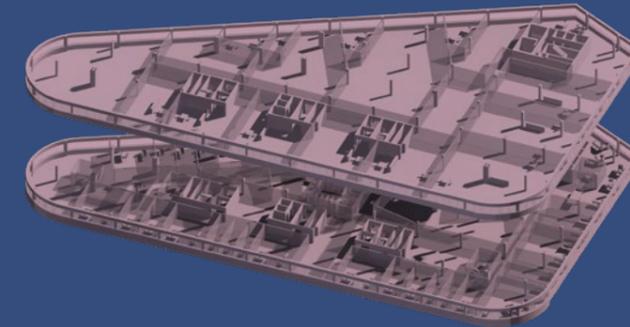
2. Gewerbe und Büros



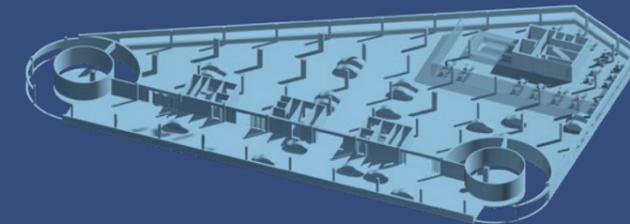
3. Industrienaher Nutzung



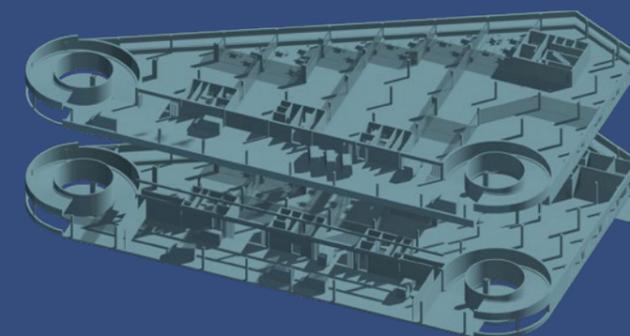
5./6. OG
Klassische Bürowelten für kleine bis mittlere Unternehmen. Pro Geschoss ca. 3400 m². Flächen ab 400 m², flexibel unterteilbar. Gut belichtet.



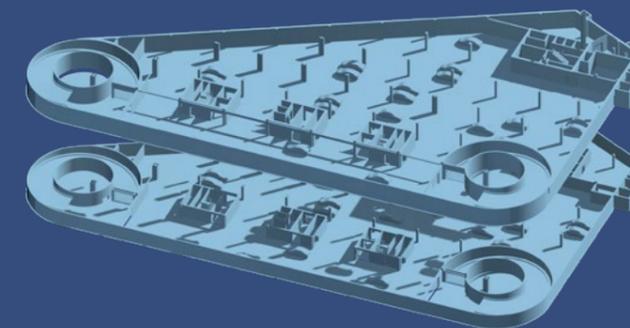
3./4. OG
Kleinstunternehmen im Büro- oder Gewerbesegment. Pro Geschoss ca. 3700 m². Flächen im 4. OG ab 200 m², im 3. OG ab 30 m².



2. OG
Parkebene für Besucher und Zugang zu den oberen Ebenen.



EG/ 1. OG
Industrienaher Nutzer mit unterschiedlichem Flächenbedarf. Pro Geschoss ca. 2400 m². Flächen ab 300 m². Grosse Raumhöhe von 4,38 m im EG.



1./2. UG
Parkebenen für die Gebäudenutzer.

9

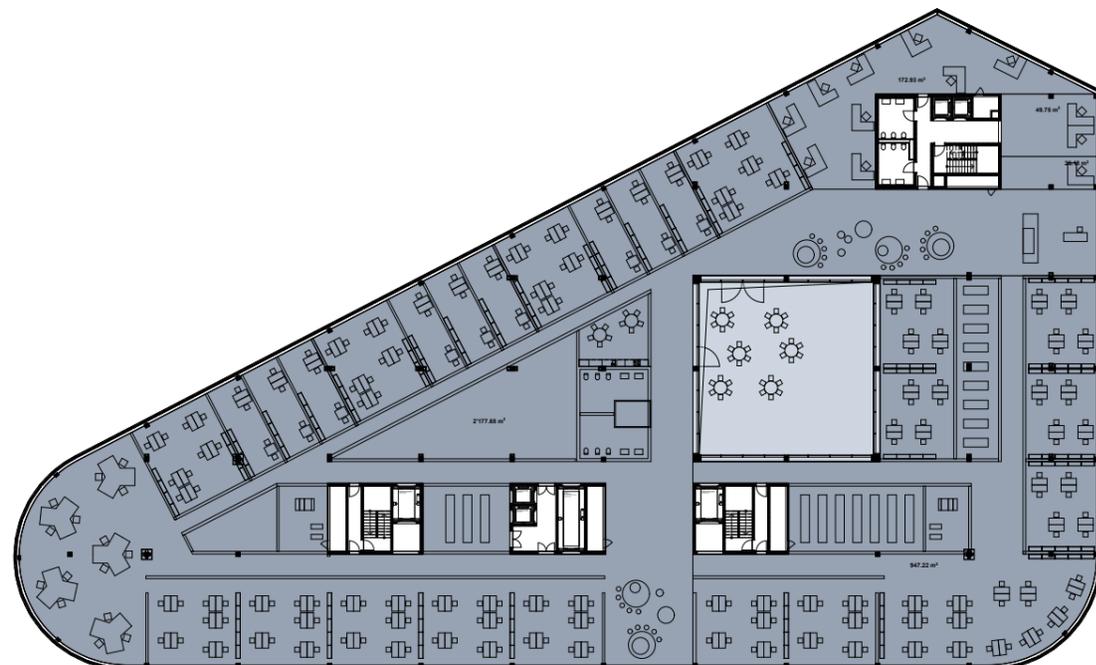
Das Angebot im 5. und 6. OG

Grosse Flächen auf einem Geschoss, flexibel unterteilbar, ermöglichen KMU-Bürowelten mit bedarfsgerechten Layouts.

Die wichtigsten Fakten:

- Gesamtfläche pro Geschoss ca. 3400 m²
- Mietflächen ab 400 m²
- Gute Belichtung aller Räume
- Angenehme Raumhöhe von 3,08 m
- Im lokalen und gesamtstädtischen Vergleich konkurrenzfähige Mietpreise

Rohbau-Mietzins: CHF 180.-/m² p.a.



Übersicht 6. Obergeschoss

Die Nachfrage

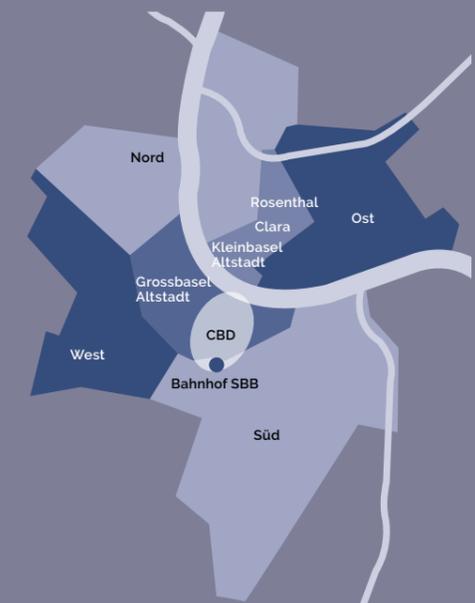
Abklärungen für die Werkarena zeigen unter den Nutzungsangeboten die grösste Nachfrage bei den Büroflächen (64%). Faktoren dabei sind:

- die Nachfrage von klassischen Büromietern mit Standortbezug in den KMU-Segmenten
- der Bürobedarf von Grosshandels- und Logistikunternehmen
- die gesuchte Nähe zu bestehenden Logistik- und Industrieclustern und/oder zur Landesgrenze
- die Knappheit an alternativen Angeboten im Quartier St.Johann

Mit den im städtischen Vergleich sehr konkurrenzfähigen Mietpreisen kommt die Werkarena der Nachfrage in bester Weise entgegen.

Marktgebiete	Angebotspreisband in CHF/m ² p.a. (10.-90. P.)	Angebotspreis Median in CHF/m ² p.a.
CBD, Grossbasel Altstadt	220-330	270
Kleinbasel Altstadt, Clara, Rosenthal	190-290	230
Süd	180-280	250
Nord	140-260	200
West	150-250	225
Ost	150-230	220
Stadt Basel Total		240

Nutzung	Angebotsmieten in CHF/m ² p.a.	Basel	St. Johann
Büro	Median	240	190
	Preisband (10.-90. P.)	140-330	140-240
	Spitzenmiete	380	270
Lager	Preisband (10.-90. P.)	90-170	90-170
Produktion	Preisband (10.-90. P.)	90-160	90-160
Labor	Preisband (10.-90. P.)	300-450	300-400



Quelle: CBRE

Das Angebot im 3. und 4. OG

Die Flächen in den beiden mittleren Stockwerken sind für kleine und kleinste Unternehmen vorgesehen – sowohl für reinen Bürobedarf wie auch mit einer Gewerbetätigkeit kombiniert.

Die wichtigsten Fakten:

- Gesamtfläche ca. 3700 m² pro Geschoss
- Flexibel unterteilbare Mietflächen ab 200 m²
- Erschliessung durch Warenlifte
- Im 3. OG Businesspark mit ausgebauten Flächen, Co-working Arbeitsplätzen und Zusatzleistungen
- Im lokalen und gesamtstädtischen Vergleich sehr konkurrenzfähige Mietpreise

Rohbau-Mietzins: CHF 150.-/m² p.a.



⊕ ➤ Übersicht 4. Obergeschoss

Die Nachfrage

In der Werkarena finden kleine Unternehmen mit unterschiedlichsten Anforderungen ihre Mietflächen:

- die wachsende Zahl kleiner Unternehmen auf der Suche nach kombinierten Büro- und Gewerbeflächen
- Mikrounternehmen mit 1 bis 9 Beschäftigten
- Unternehmen, die nach erfolgreichem Start mehr Fläche benötigen

Der Businesspark im 3. OG kommt Unternehmen entgegen, die in keine voll ausgebaute Infrastruktur investieren und doch diverse Services wie auch Sitzungszimmer und Konferenzräume nutzen wollen:

- Startups und andere Kleinunternehmen auf der Suche nach grösstmöglicher Handlungsflexibilität, z.B. mit Co-working Arbeitsplätzen
- Unternehmen, die ab und zu Business-Center-Dienstleistungen benötigen, wie z.B. Konferenzräume und -einrichtungen

Kleine und kleinste Unternehmen finden in der Werkarena ihr bedarfsgerechtes Arbeitsumfeld zu attraktiven Mietpreisen.



Das Angebot im EG und 1. OG

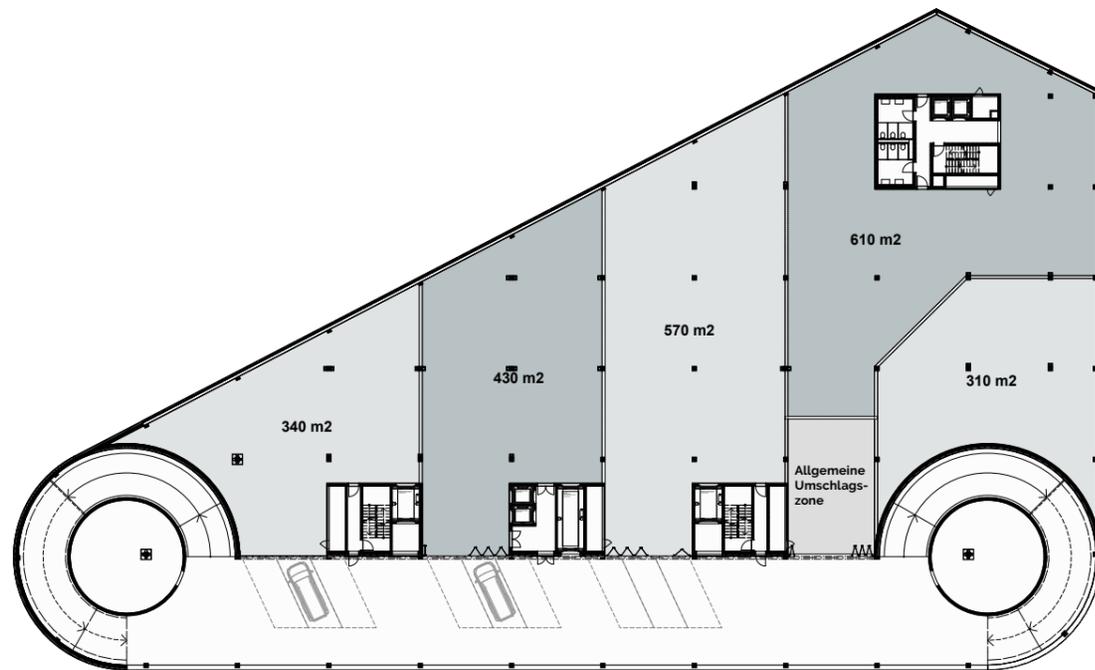
Die beiden untersten Geschosse der Werkarena sind für Gewerbeunternehmen mit grossem Lager- und/oder Produktionsanteil bestimmt.

Die wichtigsten Fakten:

- Gesamtfläche pro Geschoss ca. 2400 m²
- Mietflächen ab 300 m² im 1. OG, ab 400 m² im EG
- Attraktive Mietpreise
- Raumhöhe von 3.48 m im 1. OG, 4.38 m im EG
- Bodennutzlast 1000 kg/m²
- Gute Warenlifterschliessung
- EG befahrbar mit leichten Nutzfahrzeugen

Rohbau-Mietzins: 1. OG CHF 100.-/m² p.a.

EG CHF 130.-/m² p.a.



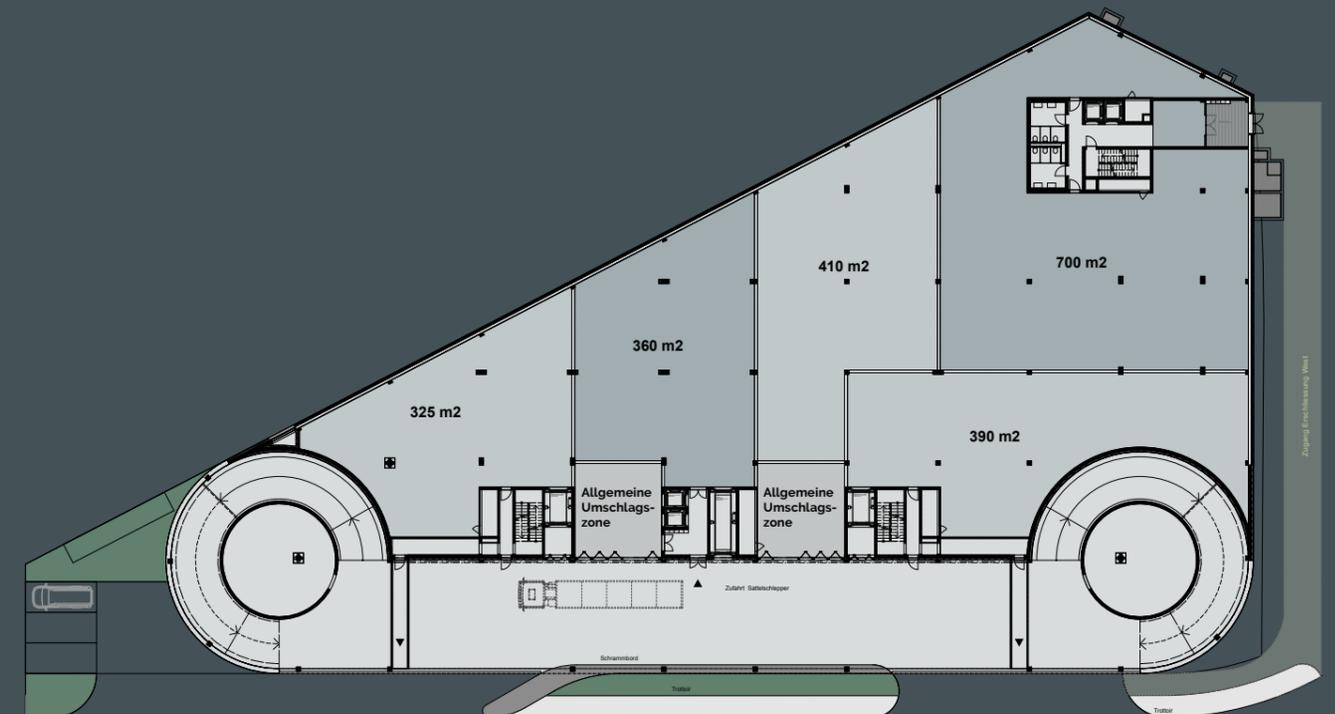
Übersicht 1. Obergeschoss

Die Nachfrage

Mit dem Flächenangebot im EG und 1. OG bedient die Werkarena eine grosse Nachfrage verschiedener Branchen:

- Unternehmen des Bau- und Ausbaugewerbes und weitere Branchen mit hohem Lagerbedarf (1. OG)
- Gewerbeunternehmen mit hohem Lager- und Produktionsanteil im Sektor der kleinen und mittleren Unternehmen
- Allgemein preissensitive gewerbliche Mieter

Die Mietzinse der Werkarena sind im Vergleich mit anderen Gewerbe- und Lagerstandorten der Region Basel sehr konkurrenzfähig.

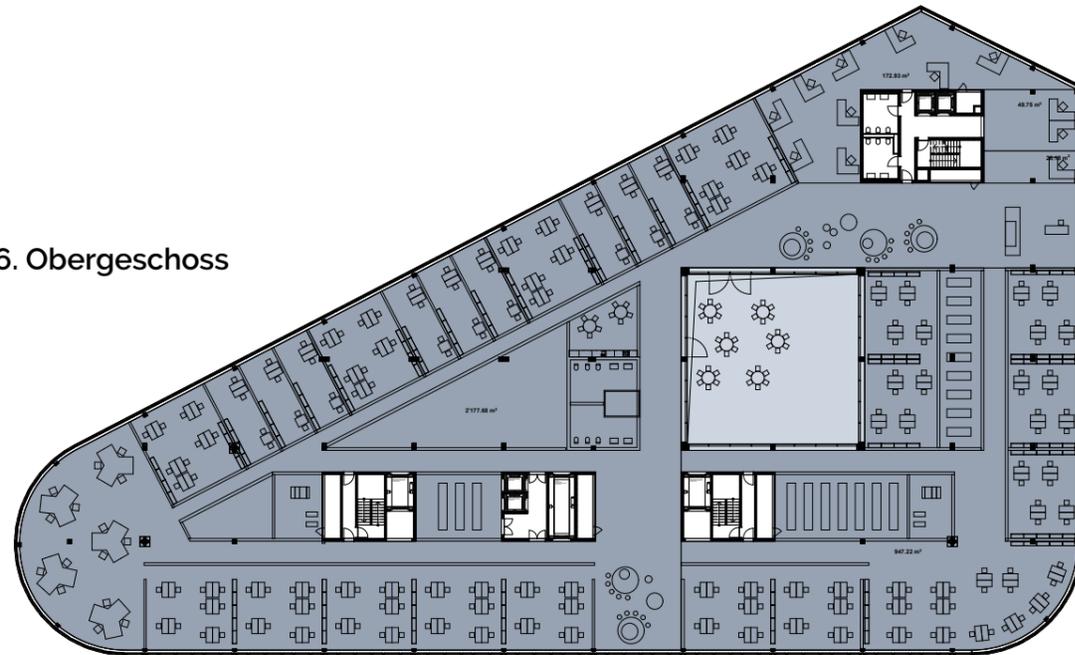


Übersicht Erdgeschoss

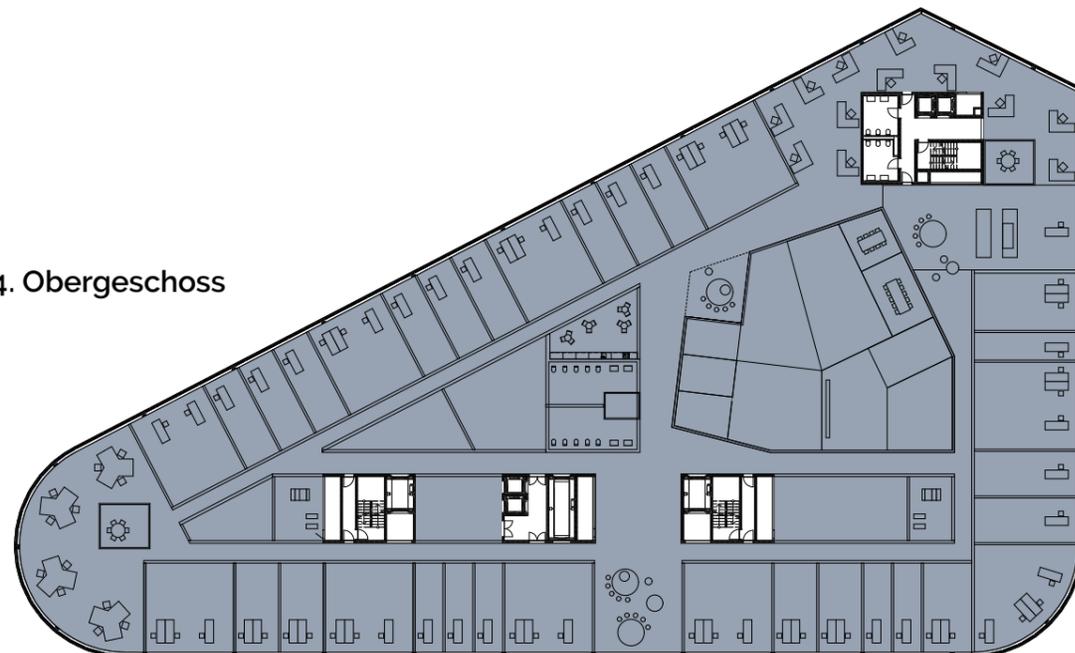
Praxisnahe Beispiele

Die hier gezeigten Stockwerkgrundrisse vermitteln einen Eindruck davon, wie die verschiedenen Welten der Werkarena eingeteilt und genutzt werden können.

5./6. Obergeschoss



3./4. Obergeschoss



1./2. Obergeschoss



Erdgeschoss



Mieterspiegel

Der Mieterspiegel zeigt in etwa die zu erwartenden Mieteinnahmen und ermöglicht damit eine erste grobe Bruttorenditeberechnung.

Geschoss	m ² HNF / Anzahl PP	Miete/m ² a resp. PP/a in CHF exkl. MWST
6. OG	3374 m ²	180
5. OG	3374 m ²	180
4. OG	3270 m ²	150
3. OG	3665 m ²	150
2. OG Parkplätze	68 Stk.	1440
2. OG Gastronomie	523 m ²	120
2. OG Innenräume Spindel	164 m ²	80
1. OG	2260 m ²	100
1. OG Innenräume Spindel	164 m ²	80
1. OG Parkplätze Rampe	14 Stk.	1440
EG	2185 m ²	130
1. UG PP	81 Stk.	1440
2. UG PP	81 Stk.	1440
2. UG Innenräume Spindel	164 m ²	80
Total m² HNF	18'651 m²	

Fakten zum Bau

ECKWERTE DES GEBÄUDES

Grundstücksfläche	4316 m ²
Geschosse oberirdisch	7
Geschosse unterirdisch	2
Gebäudevolumen	135'315 m ³
Vermietbare Fläche (HNF)	18'651 m ²
HNF pro Geschoss	ca. 2400 - 3700
Parkplätze	244

MEILENSTEINE

Die Baubewilligung für das Projekt ist erteilt
Für die Erstellung des Gebäudes ist eine Bauzeit von 24 Monaten veranschlagt, der Baubeginn ist für Januar 2019 geplant
Bezug der Flächen im Rohbau ab 1. Quartal 2021

MATERIALISIERUNG UND HAUSTECHNIK

Materialisierung

Boden:	Hartbeton
Wand zu Mietgrenze:	nach Materialisierungskonzept des Architekten
Decke:	Beton roh, Installationen offen geführt

Haustechnik

Elektro:	Niederspannungs-Hauptverteilung inkl. Mieterzähler, Starkstromanlagen ausserhalb der Mietflächen
Wärme:	Wärmeverteilung in den Mietflächen
Lüftungsanlagen (ohne Kühlung):	Lüftungsanlage mit 8m ³ /h/m ² inkl. Führung der Zu- und Abluftkanäle bis an Mietgrenze
Sanitär:	Ver- und Entsorgungsleitungen bis an Mietgrenze
Medienführung:	bei den Kernen und der Mehrheit der Stützen möglich



STEINER AG

Immobilienentwicklung

Worblaufenstrasse 202

3048 Worblaufen

T +41 58 445 26 29

werkarena-basel@steiner.ch

werkarena-basel.ch

