

## Aktualisierung wirtschaftliche Potenziale Hafen- und Stadtentwicklung Kleinhüningen-Klybeck

Kanton Basel-Stadt, Bau- und Verkehrsdepartement

---

## Aktualisierung wirtschaftliche Potenziale Hafen- und Stadtentwicklung Kleinhüningen- Klybeck

---

Schlussbericht

15. März 2023

In Zusammenarbeit mit:



Mühlebachstrasse 11  
8032 Zürich

---

**Erarbeitet durch**

econcept AG / Gerechtigkeitsgasse 20 / 8001 Zürich  
www.econcept.ch / info@econcept.ch / + 41 44 286 75 75

EBP Schweiz AG / Mühlebachstrasse 11 / 8032 Zürich  
www.ebp.ch / info@ebp.ch / + 41 44 395 16 16

**Autor:innen**

Benjamin Buser, Dr. sc. ETH, dipl. Geogr., Executive MBA HSG  
Anna Hotz, MA UZH in Wirtschaftswissenschaften  
Sarah Fuchs, MSc UZH Geografie, CAS Urban Management

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Ausgangslage und Auftrag</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Wirkungsmodell zur wirtschaftlichen Potenzialanalyse</b>	<b>6</b>
2.1	Zusammenfassung Wirkungsmodell	6
2.2	Systemgrenzen und Zeitraum	7
<b>3</b>	<b>Entwicklungsszenarien zur Umstrukturierung</b>	<b>8</b>
3.1	Szenario 0: Weiterentwicklung auf Basis Status quo	8
3.2	Szenario 1: Variante «Südquai»	10
<b>4</b>	<b>Ergebnisse wirtschaftliche Potenziale</b>	<b>12</b>
4.1	Landwertschätzung	12
4.1.1	Annahmen zu den Investitionskosten	12
4.1.2	Annahmen zu den Ertragswerten	13
4.1.3	Ergebnisse Landwertschätzung	13
4.1.4	Sensitivität	14
4.1.5	Vergleich der Landwerte zur Analyse 2017	16
4.2	Schätzung der direkten Wertschöpfungspotenziale	17
4.2.1	Annahmen zur Arbeitsproduktivität	17
4.2.2	Annahmen zum Haushaltskonsum	18
4.2.3	Ergebnisse direkte Wertschöpfungspotenziale	18
4.2.4	Sensitivität	19
4.2.5	Vergleich der Wertschöpfungspotenziale zur Analyse 2017	20
4.3	Schätzung der totalen Wertschöpfungspotenziale	21
4.3.1	Indirekte Wertschöpfungseffekte	21
4.3.2	Induzierte Wertschöpfungseffekte	22
4.3.3	Ergebnisse	22
<b>5</b>	<b>Mögliche Steuererträge</b>	<b>23</b>
5.1	Annahmen und Berechnungen Einkommens- und Gewinnsteuern	23
5.2	Ergebnisse	23
<b>6</b>	<b>Fazit</b>	<b>25</b>
	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>26</b>
	<b>Anhang</b>	<b>28</b>
A-1	Flächen in Szenarien	28
A-1.1	Szenario 0	28
A-1.2	Szenario 1	29
A-2	Landwertschätzung nach der Residualwertrechnung	30

# 1 Ausgangslage und Auftrag

Der Rheinhafen Basel befindet sich am Beginn einer umfangreichen Transformation. Einerseits soll die Hafeninfrastruktur mit einem dritten Hafenbecken ergänzt und modernisiert werden. Andererseits sollen Flächen aus der Hafennutzung abgetreten und zur städtebaulichen Entwicklung der beiden angrenzenden Stadtquartiere Kleinhüningen und Klybeck beitragen. Künftig sollen damit auch Wohnen und nicht-hafennahe wirtschaftliche Aktivitäten (insbesondere auch Dienstleistungen) auf dem heutigen Hafenareal stattfinden können.

EBP Schweiz AG hat im Jahr 2017 die möglichen wirtschaftlichen Potenziale für die neu zu nutzenden Flächen ermittelt<sup>1</sup>. Hierbei wurden aufgrund von ersten städtebaulichen Ideen drei verschiedene Nutzungsszenarien angenommen, wobei sich die damaligen beiden Planvarianten zur Verlegung der Hafenbahn im weiteren Planungsprozess als nicht umsetzbar erwiesen. Mittlerweile liegt eine realisierbare Variante zur Verlegung der Hafenbahn und ein aktualisiertes städtebauliches Konzept für den Klybeck- und Westquai vor. Der Regierungsrat hat am 1. Februar 2023 beschlossen, diese Variante zur Verlegung der Hafenbahn dem Grossen Rat zum Beschluss vorzulegen.

Da sich Nutzungsszenario, Umfeldfaktoren sowie die Preise auf dem städtischen Immobilienmarkt dynamisch entwickelt haben, hat der Kanton Basel-Stadt econcept gemeinsam mit EBP beauftragt, die wirtschaftlichen Potenzialschätzungen für den aktuellen Planungsstand zu aktualisieren und zu erweitern mit Fokus auf:

- Erwartete Landwerte (Aktualisierung): Welche Landwerte können in Abhängigkeit von Mikrolage, Nutzung und Nutzungsdichte angenommen werden?
- Bruttowertschöpfung (Aktualisierung): Wie hoch ist das regionalwirtschaftliche Wertschöpfungspotenzial, welches mit der geplanten Nutzung und angenommenen Nutzungsdichten zusammenhängt?
- Mögliche Steuererträge (Erweiterung): Welche theoretischen Steuererträge ergeben sich anhand der geschätzten Bruttowertschöpfung?

Der vorliegende Bericht fasst Vorgehen, Annahmen, Datengrundlage und Ergebnisse der Potenzialabschätzung und Schätzung von möglichen Steuererträgen zusammen und ist im Anschluss an das Kapitel 1 Ausgangslage und Auftrag wie folgt aufgebaut:

- Kapitel 2 fasst das theoretische Wirkungsmodell, wie die Umstrukturierung des Hafenareals zu den untersuchten wirtschaftlichen Potenzialen führt, zusammen und zeigt die Systemgrenzen, den Zeithorizont und die inhaltliche Abgrenzung der Analyse auf.
- In Kapitel 3 sind die beiden Szenarien für die Potenzialschätzung beschrieben.

<sup>1</sup> EBP (2017): Wirtschaftliche Potenziale Hafen- und Stadtentwicklung Kleinhüningen-Klybeck. Schlussbericht vom 6. Juli 2017. Im Auftrag des Kantons Basel-Stadt.

- Kapitel 4 fasst die Ergebnisse der Potenzialschätzung zusammen und zeigt, sofern zulässig resp. sinnvoll im Vergleich, Unterschiede in den Annahmen und Ergebnissen zum Bericht EBP (2017) auf.
- Die theoretischen möglichen Steuererträge aus der geschätzten Bruttowertschöpfung werden in Kapitel 5 berechnet.
- Das abschliessende Kapitel 6 dient dem Ergebniszusammenzug.

Damit legt der Bericht den Fokus auf die wirtschaftliche Potenziale in Form von gesamtwirtschaftlichen Erträgen und dem hiermit verbundenen Steuereinkommen. Die Ergebnisse können für allfällige Kosten-Nutzen-Betrachtungen aus volkswirtschaftlicher Sicht beigezogen werden.

## 2 Wirkungsmodell zur wirtschaftlichen Potenzialanalyse

### 2.1 Zusammenfassung Wirkungsmodell

Die geplante Umstrukturierung im heutigen Basler Rheinhafen zielt darauf ab, auf Teilen der bisherigen Hafentflächen neue Nutzungen zuzulassen. Waren bislang nur hafenaffine Nutzungen zulässig, wird künftig mit einer erweiterten Arbeitsplatznutzung als auch mit Wohnnutzungen gerechnet. Zudem soll die Ausnützung der Grundflächen durch höhere Bebauungsdichten gesteigert werden. Im Fokus der wirtschaftlichen Potenzialanalyse stehen das Entstehen von neuem Wohnraum und von neuen Arbeitsflächen mit einer Nutzung ausserhalb der Hafenwirtschaft unter Berücksichtigung der Erhöhung der Standortattraktivität durch ein attraktives Stadtquartier direkt am Rhein.

Die durch die Umstrukturierung entstehenden wirtschaftlichen Potenziale ergeben sich aufgrund von zwei Wirkungsketten, welche in Abbildung 1 schematisch aufgezeigt sind.

- Landwerte: Zur Nutzung der Flächen als Wohnraum und als Arbeitsflächen müssen diese gemietet oder gekauft werden. Die Ertragswerte und Verkaufserlöse der Flächen sind abhängig von der Art der Nutzung, der Bauungsdichte und der Standortattraktivität.<sup>2</sup>
- Wertschöpfung: Mit der Nutzung der Flächen sind direkte Bruttowertschöpfungseffekte verbunden. Flächen zur Arbeitsnutzung dienen den Unternehmen zur Produktion und Leistungserbringung, während Wohnflächen Einkommen an einen Standort binden, welche teilweise vor Ort für Konsum verwendet werden. Wie in Abbildung 1 ersichtlich, werden anhand eines regionalwirtschaftlichen Input-Output-Modells auch die durch die Flächennutzung generierten indirekten und induzierten Wertschöpfungseffekte berücksichtigt.

<sup>2</sup> Die Untersuchung der immobilienwirtschaftlichen Potenziale wird auf die potenziellen Landwerte eingeschränkt. Wertschöpfungseffekte, welche sich aus dem Verkauf und der Vermietung von Flächen ergeben, fliessen nicht in die immobilienökonomische Betrachtung ein, sondern werden über die Wertschöpfungsketten in der regionalwirtschaftlichen Betrachtung abgebildet.

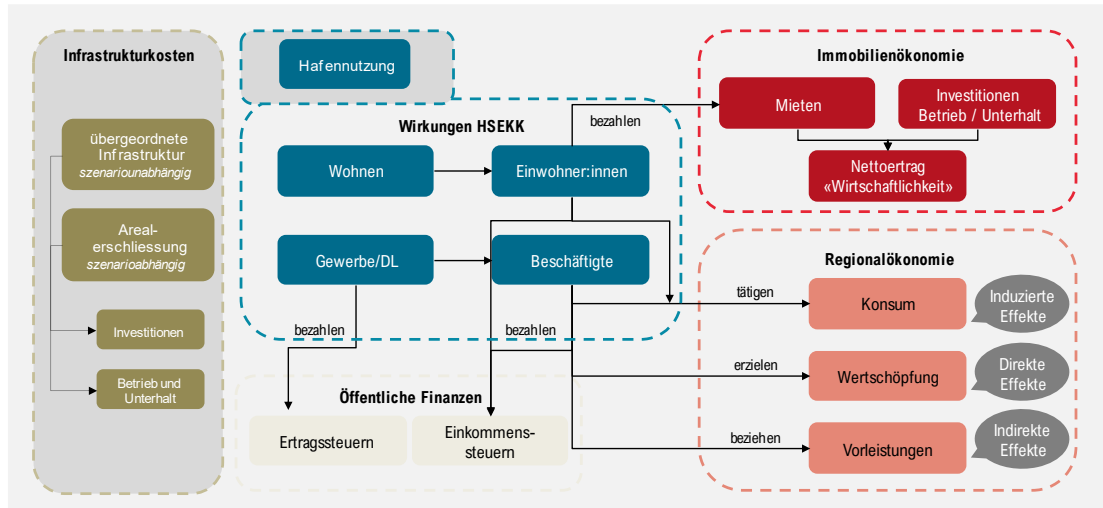


Abbildung 1 Schematisches Modell zur Entstehung wirtschaftlicher Potenziale

Wie bereits im Bericht EBP (2017) wurde die künftige Hafennutzung in der Potenzialschätzung nicht mitberücksichtigt. Zu den gesamtwirtschaftlichen Potenzialen, welche sich auf den Hafenflächen ergeben, liegt eine Untersuchung vor (BAK Economics, 2017). Weiter zeigt eine Studie von BSS (2022) die Effekte unterschiedlicher wasserseitiger Nutzungen auf die Landwerte auf. Die Effekte aus der wasserseitigen Nutzung wurden in den beiden von EBP/econcept untersuchten Szenarien nicht berücksichtigt; da lediglich keine oder nur positive Effekte zu erwarten sind.

## 2.2 Systemgrenzen und Zeitraum

Als Untersuchungsperimeter wird der Raum festgesetzt, welcher nach aktuellen Planungskenntnissen zur Umstrukturierung zur Verfügung steht. Diese Umstrukturierungsflächen gliedern sich in zwei Teilgebiete: Klybeckquai und Westquai.

Die Umstrukturierung des heutigen Hafengebiets in ein durchmischtes Stadtquartier wird einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen. Zur Potenzialschätzung wird festgelegt, dass diese den Endausbau erfasst, d. h. nach beendeter Bebauung aller zur Umstrukturierung vorgesehenen Flächen. Unabhängig der prognostizierten Entwicklungszeiträume werden die zur Potenzialschätzung notwendigen monetären Grössen (Erstellungskosten, Vergleichsmieten, Flächenproduktivität, Durchschnittseinkommen und Konsumausgaben) auf den Zeitpunkt 2022 resp. die jüngsten verfügbaren statistischen Daten bezogen.

Wie im Bericht EBP (2017) fokussiert die Untersuchung auf die wirtschaftlichen Potenziale der Umstrukturierung aufgrund der Entwicklung von Landwerten und der Wertschöpfung, welche mit Wohn- und Arbeitsnutzung an die zukünftig verfügbaren Flächen gebunden wird. Die Schätzungen der damit verbundenen Wirkungen auf die öffentlichen Haushalte konzentrieren sich auf die Einkommens- und Gewinnsteuer für den Kanton, weitergehende Erträge (bspw. aus Mehrwertabschöpfung, Grundstücksgewinnsteuer etc.) werden nicht berücksichtigt.

### 3 Entwicklungsszenarien zur Umstrukturierung

Die wirtschaftlichen Potenziale sowie die Steuererträge werden für zwei unterschiedliche Szenarien der Hafenumstrukturierung berechnet:

- Szenario 0: Weiterentwicklung auf Basis Status quo
- Szenario 1: Variante «Südquai»

Die beiden Szenarien unterscheiden sich in der Nutzungsart und in der Nutzungsintensität der Flächen sowie in der Erschliessung der Gebiete, was erhebliche Wirkungen auf die Standortattraktivität hat. Die Kosten und Nutzen, inklusive städtebaulicher Effekte, verschiedener Varianten der Rheinbrücke im 3Land werden in der Studie Infrac (2022) zusammengefasst. Die beiden Szenarien werden nachfolgend kurz beschrieben.

Nutzungsart	Szenario 0 GF in m <sup>2</sup>		Szenario 1 GF in m <sup>2</sup>	
	Klybeckquai	Westquai	Klybeckquai	Westquai
Wohnen	0	0	178'600	41'700
Dienstleistung (Büro)	28'900	6'000	34'900	47'300
Verkauf	500	500	0	0
Gewerbe	40'700	38'100	19'700	7'200
Arbeiten Kreativwirtschaft	0	0	0	14'100
Sondernutzungen (Kultur / Bildung)	0	0	16'400	23'400
<b>Total</b>	<b>70'100</b>	<b>44'600</b>	<b>249'600</b>	<b>133'700</b>

Tabelle 1 Übersicht Flächen (gerundete Werte) und Nutzungen in Szenario 0 und Szenario 1

#### 3.1 Szenario 0: Weiterentwicklung auf Basis Status quo

Szenario 0 geht von einer Weiterentwicklung des Status quo im Rahmen einer Öffnung zur wirtschaftlichen Nutzung der Hafenumflächen aus. Die Weiterführung der Hafennutzung steht jedoch weiterhin im Vordergrund. Die Teilgebiete Klybeckquai und Westquai werden zwar eine Entwicklung durch Verdichtung und veränderte Nutzungen (gewerblich-industrielle Nutzung mit entsprechend angegliederten Dienstleistungen) von Flächen erfahren, allerdings innerhalb der aktuellen raumplanerischen Rahmenbedingungen. Diese lassen keine Wohnnutzung zu. Szenario 0 entspricht exakt demselben Szenario 0 wie im Bericht von 2017. Dieses Szenario galt zu jedem Zeitpunkt als umsetzbar, da es ausschliesslich auf einer Nutzungsänderung bestehender Flächen ohne Verlegung der Hafenumbahn basiert.

Abbildung 2 zeigt die in den Berechnungen verwendeten Baufelder in Szenario 0. In Tabelle 10 im Anhang sind die Flächen pro Nutzungsart ersichtlich.



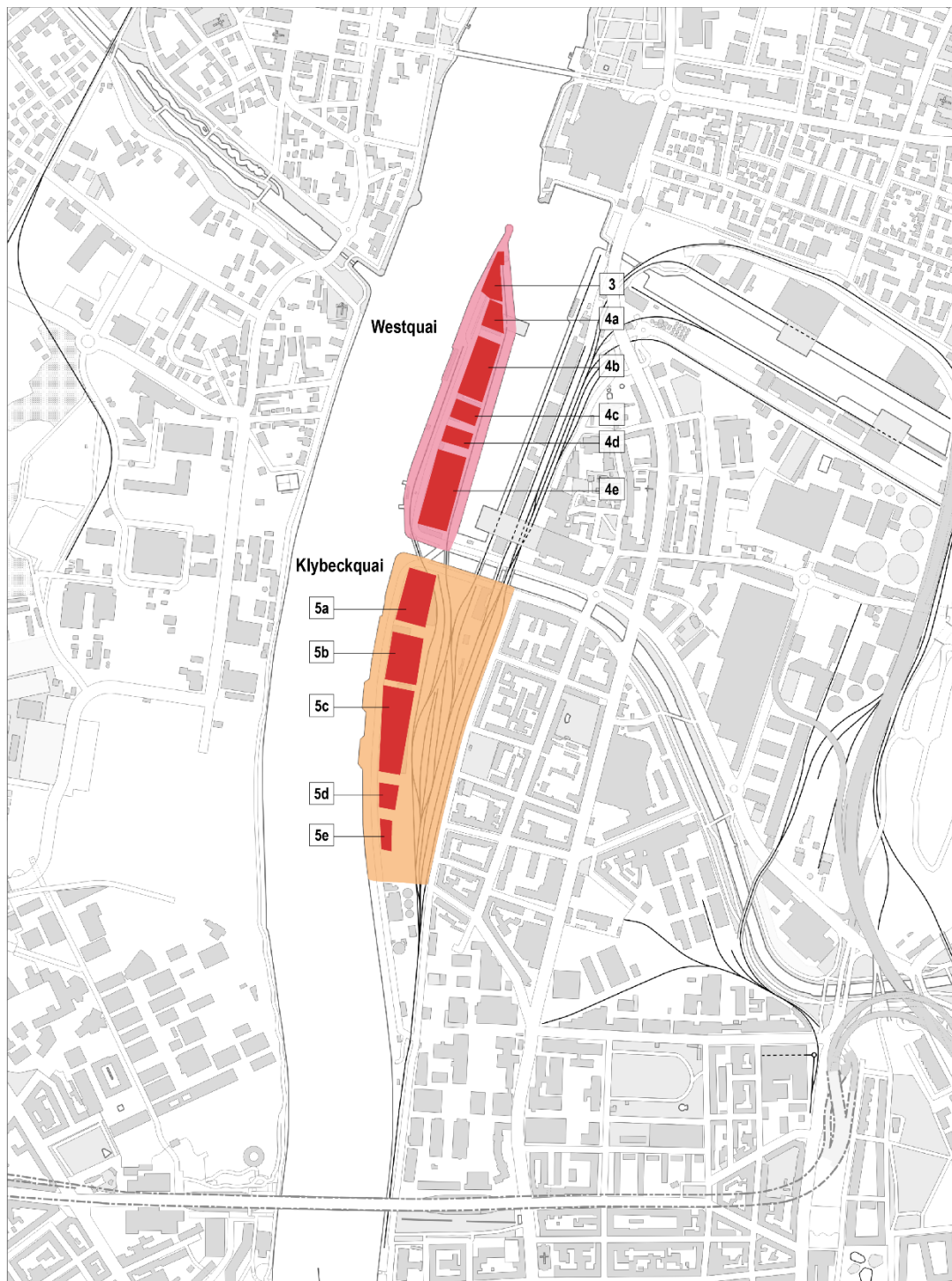


Abbildung 2 Teilgebiete in Szenario 0. Quelle: Planungsszenario Masterplan mit Hafenbahn, Cabane et al., 2017

### 3.2 Szenario 1: Variante «Südquai»

In Szenario 1 sollen die beiden Teilgebiete Klybeckquai und Westquai durch die Umstrukturierung zu durchmischten Stadtteilen für Wohnen, Arbeiten, Kultur, Freizeit und Gastronomie werden.<sup>3</sup>

Evaluationen zur für die Umstrukturierung des Hafens als notwendige Hafenbahnverlegung des Kanton Basel-Stadt in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Verkehr und den Schweizerischen Rheinhäfen haben die Bestvariante «Südquai» ergeben. Diese beinhaltet, wie in Abbildung 3 ersichtlich, die Verlegung der heutigen am Altrheinweg liegenden Hafenbahn (inkl. Ausfahrgleis bis zur Dreirosenbrücke) in das Hafenkerngebiet. Die bestehenden Gleisanlagen südlich der Wiese werden aufgehoben. Neu soll ein grosszügiger Park am Altrheinweg entstehen und als Grünfläche mit hoher Aufenthaltsqualität dienen.

Abbildung 3 zeigt die in den Berechnungen verwendeten Baufelder in Szenario 1. In Tabelle 11 im Anhang sind die Flächen pro Nutzungsart ersichtlich.

<sup>3</sup> Städtebau & Architektur (2019): Eine Stadterweiterung am Rhein, Städtebauliches Konzept für Klybeckquai & Westquai Basel.

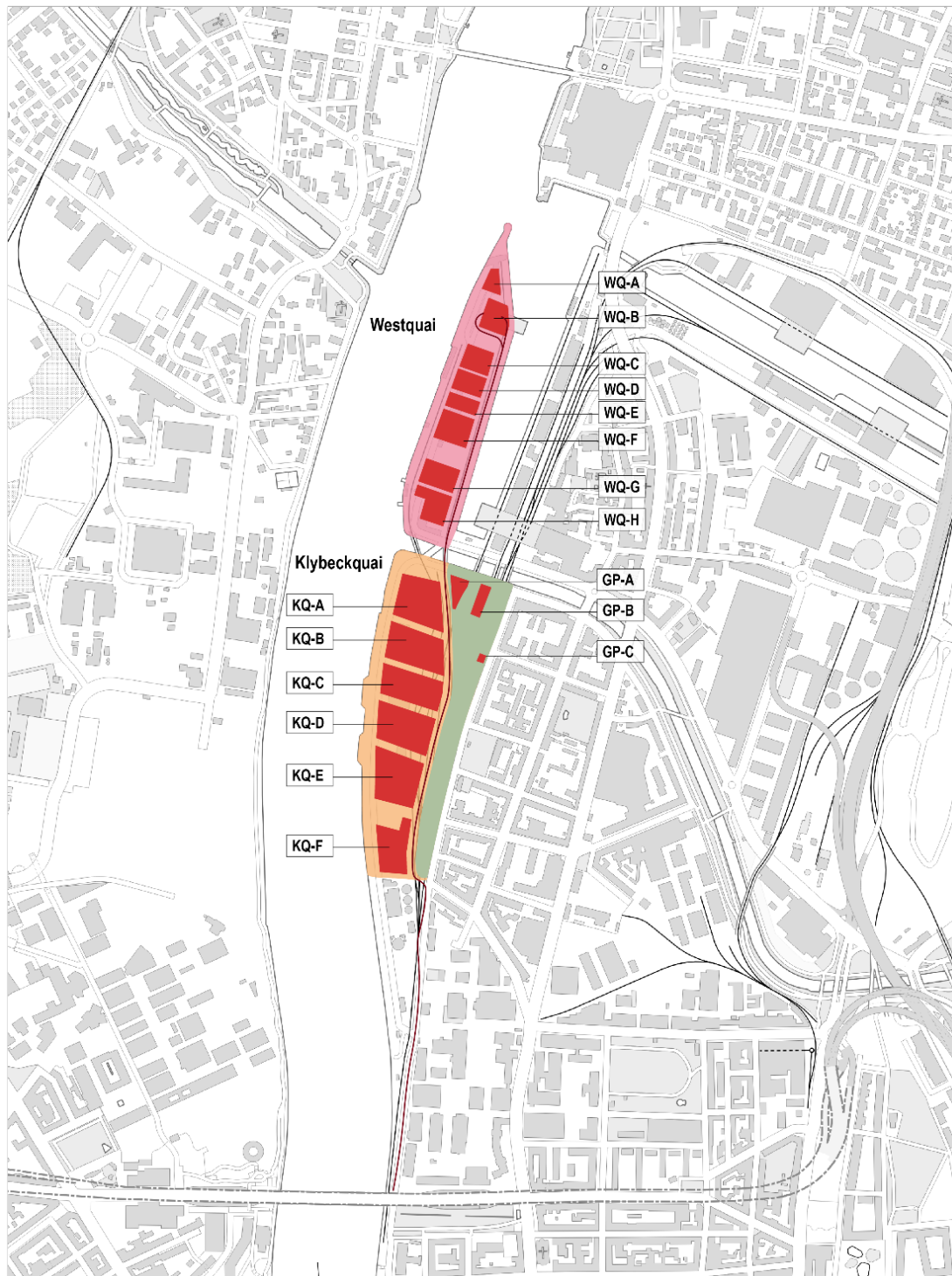


Abbildung 3 Teilgebiete in Szenario 1. Quelle: Baukontor Architekten et al., 2019

## 4 Ergebnisse wirtschaftliche Potenziale

### 4.1 Landwertschätzung

Die Einschätzung der Landwerte erfolgt mittels Residualwertmethode. Hierbei werden vom geschätzten Ertragswert die angenommenen Kosten in Abzug gebracht, um so den Landwert als Differenzbetrag zu ermitteln. Ein detaillierter Methodenbeschrieb findet sich in Anhang A-2.

#### 4.1.1 Annahmen zu den Investitionskosten

Tabelle 2 zeigt die in der aktuellen Analyse verwendeten Erstellungskosten. Als Grundlage für die verwendeten Erstellungskosten dienten die Erstellungskosten aus der Studie 2017 für den mittleren Ausbaustandard. Die Kosten wurden damals nach eBKP-H (Elementkostenplan Hochbau) mittels Benchmarks<sup>4</sup> abgeschätzt und enthalten alle zur Erstellung des Gebäudes exkl. Grundstück notwendigen Aufwendungen. Aufgrund von verschiedenen Quellen (Wüest Partner (2022a), Wüest Partner (2022b)), Vergleichswerten bei EBP und der Entwicklung des schweizerischen Baupreisindex (BFS (2022c)) wird eine über die Nutzungsarten einheitliche Erhöhung der Erstellungskosten um 15 % seit 2017 angenommen.

Nutzungsart	Annahme Erstellungskosten CHF pro m <sup>2</sup> GF
Wohnen	3'700
Dienstleistung (Büro)	2'900
Verkauf	2'600
Gewerbe	Innovatives Gewerbe: 2'300 Gewerbe: 2'600
Sondernutzung (Kultur/Bildung)	4'600

Tabelle 2 Erstellungskosten nach Nutzungsart. Quelle: Eigene Berechnungen basierend auf EBP (2017) und BFS (2022c)

Die Annahmen zu den weiteren berücksichtigten Investitionskosten sowie dem Kapitalisierungszinssatz blieben im Vergleich zur Studie 2017 unverändert.<sup>5</sup>

<sup>4</sup> Quellen: Wohnen: Benchmarks OAK und Projekt Kostenklarheit Teilprojekt Wohnbauten; Dienstleistung: werk, bauen + wohnen | Zeitschrift für Architektur und Städtebau; Sondernutzung: Benchmarks Projekt Kostenklarheit Teilprojekt Schulen und Betreuung.

<sup>5</sup> Finanzierungskosten: 3 % der Baukosten, Marketing/PR: 2 % der Baukosten, Vermarktung / Vermietung/: 3 % der Baukosten, Entwicklergewinn: 15 % der Baukosten, Kapitalisierungszinssatz: 4 %

#### 4.1.2 Annahmen zu den Ertragswerten

Zur Ermittlung der Ertragswerte wurden lokale Immobilienmarkt-Kennwerte der Firma ImmoCompass verwendet. Dabei werden die öffentlichen Insertionen von Immobilienflächen in Basel aus den letzten 5 Jahren berücksichtigt. Bei den Flächen für Arbeitsnutzung differenzieren die Annahmen zu den Ertragswerten je nach Nutzungsart, Szenario und Teilgebiet basierend auf Quantilen zu den Insertionsdaten. Anlehnend an die Studie EBP (2017) basiert die Annahme zum Ertragswert für Wohnen auf Insertionen von Neubauwohnungen im mittleren Preissegment in den Vergleichsquartieren Clara / Matthäus, Wettstein, Gundeldingen. Diese gemittelten Ertragswerte für Wohnen am Klybeck- und Westquai berücksichtigen auch preisgünstiges Wohnen und Kostenmieten. Da auch über das gesamte Entwicklungsgebiet von West- und Klybeckquai eine breit durchmischte Zielgruppe angestrebt wird, erfolgt keine Differenzierung des Ertragswerts nach Teilgebiet. Die ermittelten Ertragswerte nach Nutzungsarten wurden anhand von Vergleichsdaten (CSL (2022), Wüest Partner (2022c)) und einem Expertengespräch (Siham Balutsch, CSL Immobilienmarkt, Mitautor Studie 2017) plausibilisiert.

Nutzungsart	Annahme Ertragswerte <i>CHF pro m2 HNF pro Jahr</i>
Wohnen	Szenario 0: - Szenario 1: 280
Dienstleistung (Büro)	Szenario 0: 230 (WQ) / 250 (KQ) Szenario 1: 280 (WQ) / 310 (KQ)
Verkauf	Szenario 0: 220 (WQ) / 240 (KQ) Szenario 1: 260 (WQ) / 290 (KQ)
Gewerbe	Szenario 0: 160 Szenario 1: 190
Innovatives Gewerbe	Szenario 0: - Szenario 1: 160
Sondernutzungen (Kultur/Bildung)	Szenario 0: - Szenario 1: 160

Tabelle 3 Ertragswerte nach Nutzungsart. Quelle: Eigene Herleitung aus ImmoCompass, Wüest Partner (2022c), CSL (2022) und EBP (2017)

#### 4.1.3 Ergebnisse Landwertschätzung

Abbildung 1 zeigt die anhand der zuvor beschriebenen Methode und Annahmen errechneten Landwerte für die beiden Szenarien und Teilgebiete.

Für Szenario 0 ergibt sich ein Landwert von rund 55 Mio. CHF. Aufgrund des höheren Flächenanteils sowie dem höheren Anteil Dienstleistungsflächen entfällt ein Grossteil davon (46 Mio. CHF) auf das Teilgebiet Klybeckquai. Die Landwertschätzung ergibt für Szenario 1

einen Wert von rund 287 Mio. CHF. Diese deutliche Wertsteigerung resultiert aus dem erheblichen Flächengewinn durch bauliche Verdichtung sowie dem höheren Anteil ertragsreicher Nutzungen. Auch in Szenario 1 fällt der Grossteil des Landwertes (206 Mio. CHF) auf das Teilgebiet Klybeckquai.

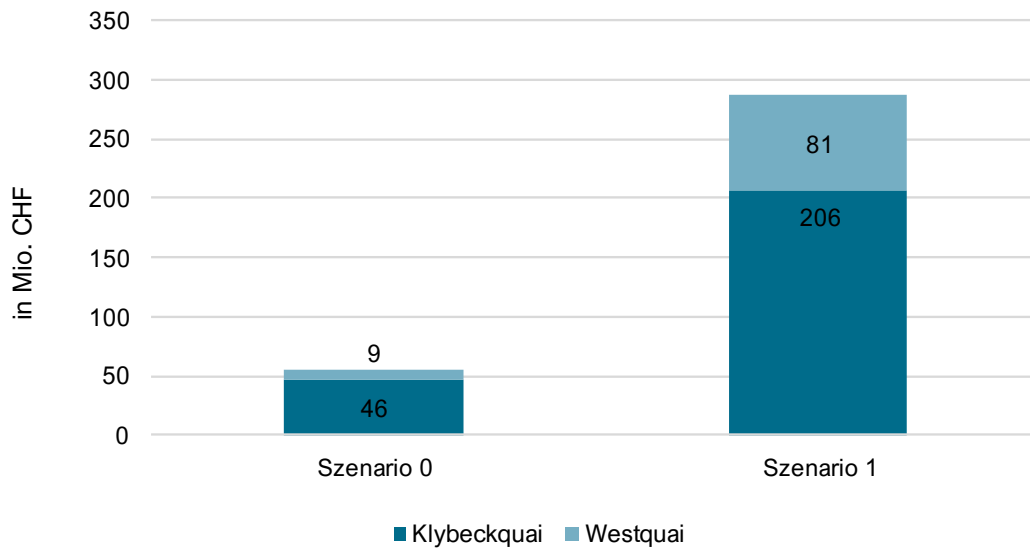


Abbildung 4 Landwerte als Residualwerte der verschiedenen Teilgebiete und Szenarien

#### 4.1.4 Sensitivität

Bedeutsamer Einfluss bei auf die Berechnung der Landwerte anhand der Residualwertmethode hat der Kapitalisierungszinssatz, mit welchem die jährlichen Erträge kapitalisiert werden. Für die Berechnung der in Abbildung 4 gezeigten Landwerte wurde für den Kapitalisierungszinssatz derselbe Wert (4 %) wie in der Studie von 2017 verwendet. Abbildung 5 zeigt die Sensitivität der Landwertberechnungen in den beiden Szenarien gegenüber dem Kapitalisierungszinssatz auf. Eine kleine Veränderung im Kapitalisierungszinssatz kann zu einer grossen Veränderung in den berechneten Landwerten führen. In Abbildung 6 ist ersichtlich, ab welchem Kapitalisierungszinssatz die Landwerte negativ ausfallen. Für beide Szenarien liegt dieser Wert zwischen 4.5 % und 5 %.

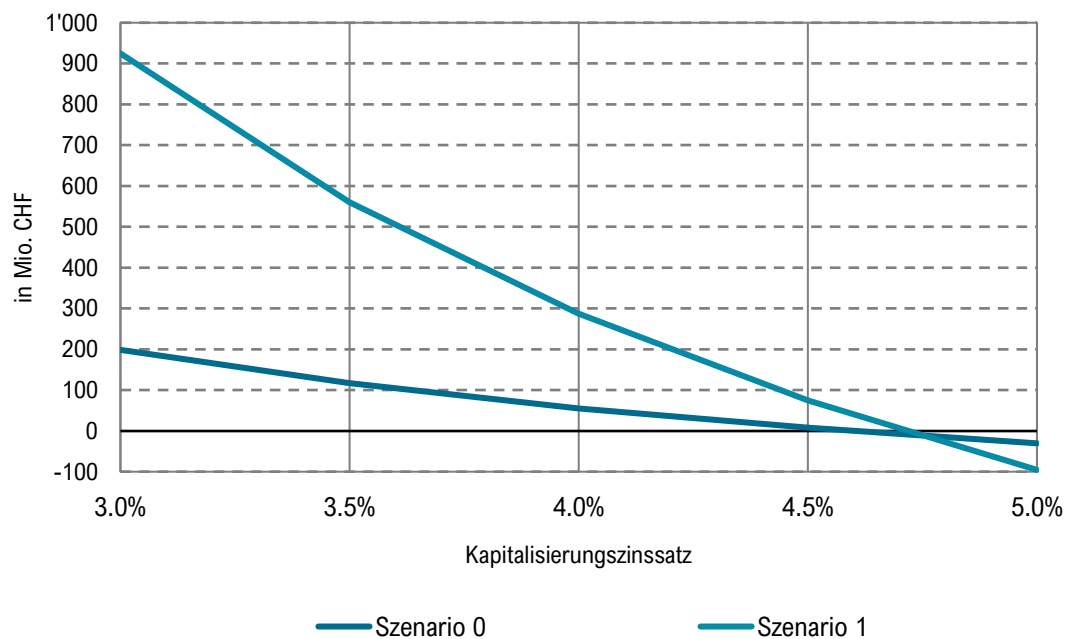


Abbildung 5 Sensitivität Landwerte auf Kapitalisierungszinssatz

Wie in Kapitel 4.1.1 beschrieben, wird für die Erstellungskosten eine Zunahme von 15 % verglichen zu den Annahmen der Studie von 2017 angenommen. Abbildung 6 zeigt die Sensitivität der Landwertberechnung gegenüber der angenommenen Veränderung in den Erstellungskosten auf. Die Erstellungskosten könnten um weitere 15 % zunehmen und die berechneten Landwerte würden immer noch positiv ausfallen.

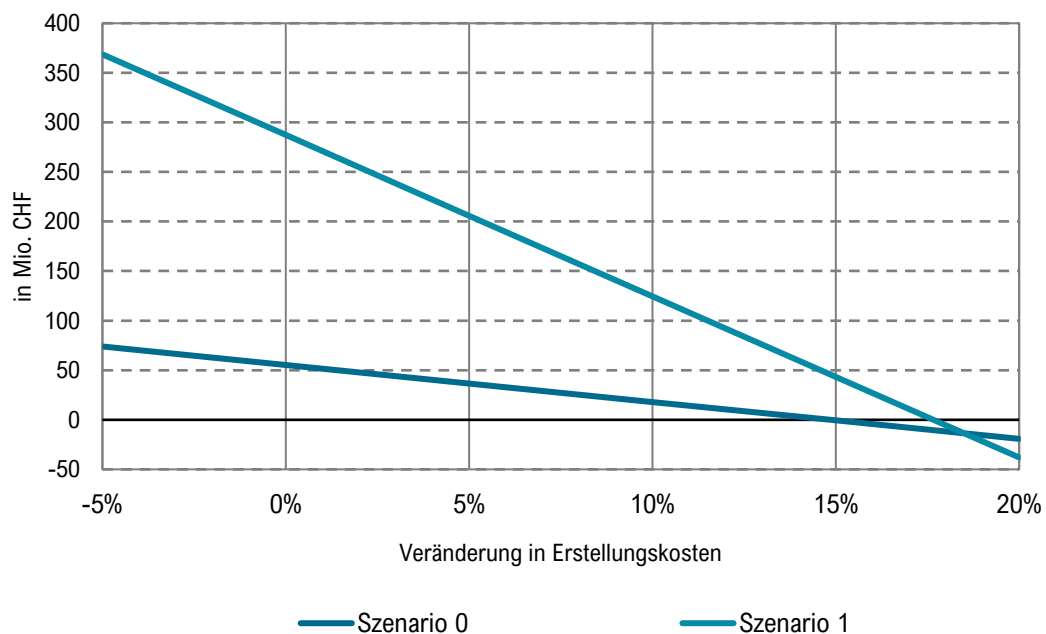


Abbildung 6 Sensitivität Landwerte auf Erstellungskosten



#### 4.1.5 Vergleich der Landwerte zur Analyse 2017

Im Vergleich zur Analyse EBP (2017) wurden folgende Änderungen in der Berechnung der Landwerte vorgenommen:

- Ertragswerte Wohnen: In den Schätzungen von 2017 wurden die Ertragswerte abhängig von drei unterschiedlichen Ausbaustandards und für die Teilgebiete unterschieden. Zur Vereinfachung wurde in der aktuellen Analyse für alle Teilgebiete ein einheitlicher Ertragswert angenommen und nicht zwischen unterschiedlichen Ausbaustandards unterschieden. Dieser mittlere Ertragswert steht für ein breites Angebot an Wohnflächen in unterschiedlichen Preissegmenten für eine breit durchmischte Zielgruppe.
- Ertragswerte Arbeitsflächen: Wie in der Studie von 2017 werden vier unterschiedliche Nutzungen der Arbeitsflächen (Dienstleistung resp. Büro, Verkauf, Gewerbe, Innovatives Gewerbe) unterschieden. In der Studie von 2017 wurden bis auf die Ertragswerte im Szenario 1 für die Nutzung Dienstleistung einheitliche Ertragswerte für die Teilgebiete angenommen. Neu werden sowohl im Szenario 0 als auch im Szenario 1 für die Nutzungen Dienstleistungen und Verkauf unterschiedliche Ertragswerte für die beiden Teilgebiete angenommen.
- Erstellungskosten: Während im Bericht von 2017 bei den Erstellungskosten zwischen den verschiedenen Ausbaustandards innerhalb der Nutzungsarten unterschieden wurde, werden neu vereinfacht einheitliche Erstellungskosten gemäss mittleren Ausbaustandard innerhalb einer Nutzungsart angenommen.

Abbildung 7 zeigt den Unterschied in den unter Szenario 0 berechneten Landwerten zwischen der Analyse von 2017 und dem aktuellen Bericht. Für beide Teilgebiete sind die geschätzten Landwerte verglichen mit der Analyse von 2017 gesunken. Dies liegt daran, dass die Erstellungskosten stärker angestiegen sind als die Ertragswerte. Aufgrund der Unterscheidung nach Teilgebieten bei den Ertragswerten bei Flächen mit der Nutzungsart «Dienstleistung» und des geringeren Ertragswertes für das Teilgebiet Westquai, ist der Landwert des Teilgebietes Westquai bedeutend stärker gesunken als derjenige des Teilgebietes Klybeckquai.

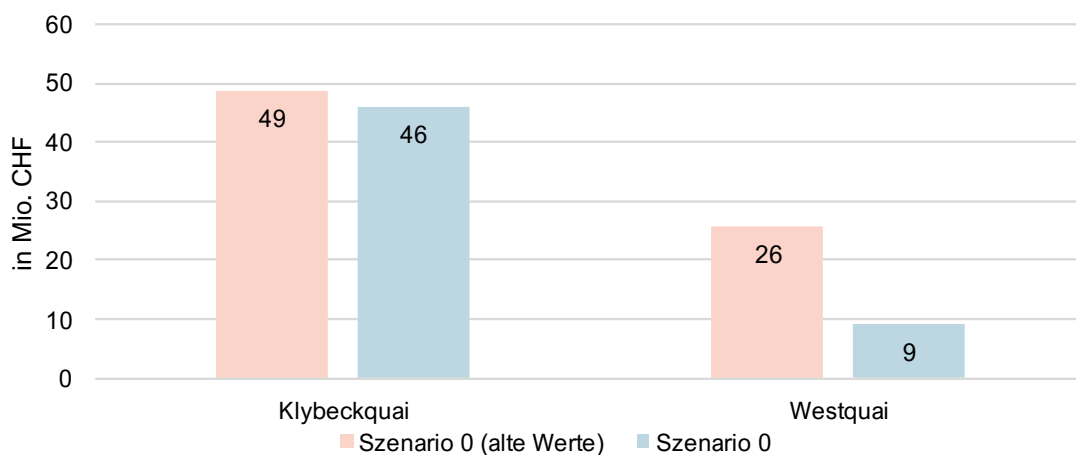


Abbildung 7: Vergleich Landwertschätzung für Szenario 0 zu Bericht EBP (2017)



## 4.2 Schätzung der direkten Wertschöpfungspotenziale

Die Methode zur Berechnung der direkten Wertschöpfungspotenziale ist im Anhang A2 im Bericht EBP (2017) beschrieben. Die Berechnung der indirekten und induzierten Wertschöpfungspotenziale wird in Kapitel 4.3 beschrieben.

### 4.2.1 Annahmen zur Arbeitsproduktivität

Tabelle 4 zeigt die für die Berechnung der direkten Wertschöpfungspotenziale aus den Arbeitsflächen verwendeten Flächenbedarfe und Arbeitsproduktivitäten. Verglichen mit der Analyse von 2017 hat sich der Flächenbedarf nur bei den Nutzungsarten «Gewerbe» und «Dienstleistung» verändert. Die Fläche pro Vollzeitäquivalent bei «Gewerbe» hat sich aufgrund der Annahme von anderen flächenintensiveren Gewerbeformen verglichen mit der Studie von 2017 vergrössert, während sich die Fläche pro Vollzeitäquivalent bei «Dienstleistung» aufgrund von angenommenem vermehrtem Desk-Sharing verkleinert hat.

Branche	Fläche pro VZÄ in m <sup>2</sup> BGF	Arbeitsproduktivität in CHF
Dienstleistung (Büro)	25	134'710
Verkauf	100	178'660
Gewerbe	45	161'640
Innovatives Gewerbe	30	58'240
Sondernutzung (Kultur/Bildung)	250	93'910

Tabelle 4 Angenommener Flächenbedarf je VZÄ nach Branchen sowie Arbeitsproduktivität je VZÄ nach Branchen. Quelle: Eigene Herleitung aus BAK Economics (2022) und EBP (2017)

Für die Bestimmung der verwendeten Arbeitsproduktivitäten je Nutzungsart werden verglichen mit der Analyse von 2017 Produktivitätsdaten verwendet, welche zu einer geringeren Anzahl Branchen aggregiert wurden (d.h. höherer NOGA-Level). Für die Nutzungsart «Gewerbe» und «Verkauf» wurden die ausgewiesenen Produktivitäten in den relevanten NOGA-Abschnitten jeweils um einen Faktor<sup>6</sup> korrigiert, um den Pharma-Bereich, respektive den Fahrzeughandel, herauszurechnen.

<sup>6</sup> Der Faktor wurde anhand der auf einem tieferen NOGA-Level aggregierten Produktivitätsdaten aus dem Jahr 2015 (BAK Economics, 2016) berechnet.

#### 4.2.2 Annahmen zum Haushaltskonsum

Für die Berechnung der direkten Wertschöpfungspotenziale aus der Wohnfläche wurden die Annahmen aus der Analyse von 2017 anhand derselben Quellen aktualisiert. Für die Fläche pro Einwohner:in wird neu eine etwas grössere Fläche pro Person angenommen.

Kennwert	Quelle	Wert/Einheit
Fläche pro Einwohner:in (m <sup>2</sup> BGF)	Stadtplanung Basel-Stadt, mündliche Auskunft gemäss aktueller statistischer Auswertung	55 m <sup>2</sup>
Mittlere Haushaltsgrösse	STATPOP 2020, Basel (Kernstadt)	1.91 Personen/Haushalt
Mittleres Haushaltseinkommen Nordwestschweiz (CHF)	HABE, 2015-2017, Grossregion Nordwestschweiz	114'430.- CHF
Konsumanteil	HABE, 2015-2017, Grossregion Nordwestschweiz Konsumanteil ohne Wohnen und Energie	37 %

Tabelle 5 Annahmen zum Haushaltskonsum

#### 4.2.3 Ergebnisse direkte Wertschöpfungspotenziale

Die Ergebnisse der Schätzung der direkten Wertschöpfungspotenziale sind in Abbildung 8 dargestellt.

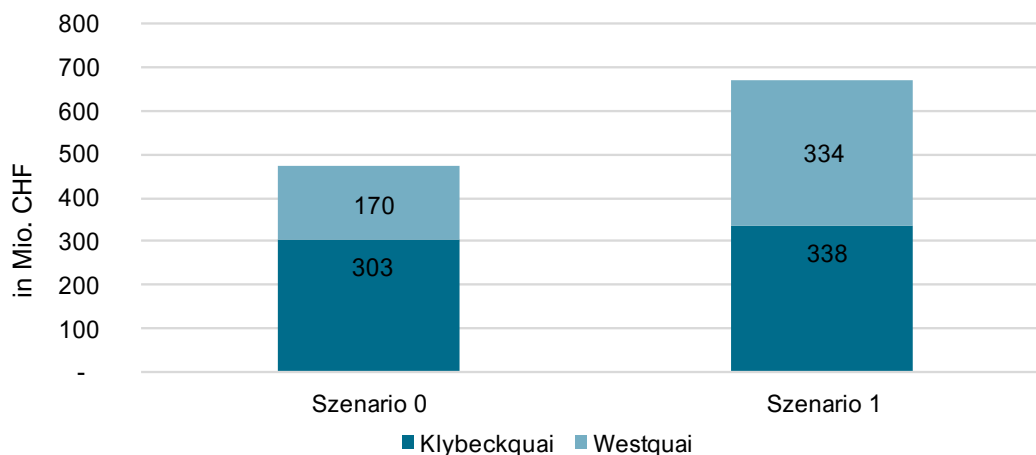


Abbildung 8 Jährliches direktes Wertschöpfungspotenzial nach Szenarien und Teilgebieten

Das totale direkte Wertschöpfungspotenzial aus den Arbeits- und Wohnflächen beträgt im Szenario 0 rund 473 Mio. CHF im Jahr. Etwas weniger als zwei Drittel entfallen auf das Teilgebiet Klybeckquai. Mit der Umstrukturierung des Hafensareals kann das jährliche direkte Wertschöpfungspotenzial auf rund 672 Mio. CHF gesteigert werden. Dabei erhöht sich vor allem das direkte Wertschöpfungspotenzial des Teilgebietes Westquai. Dieses wird durch die Umstrukturierung fast verdoppelt.

Wertschöpfungsbeiträge, welche sich aus der Erstellung, dem Verkauf und der Vermietung von Flächen ergeben, werden nicht berücksichtigt. Im Fokus stehen die Wertschöpfungseffekte aus der Nutzung der Flächen. Weiter gilt zu beachten, dass die in Abbildung 8 gezeigten jährlichen Wertschöpfungspotenziale nur die direkten Wertschöpfungseffekte ausweisen. Die indirekten und induzierten Wertschöpfungseffekte werden in Kapitel 4.3 hergeleitet.

#### 4.2.4 Sensitivität

Die Höhe der berechneten direkten Wertschöpfungspotenziale hängt von dem verwendeten Flächenbedarf pro Einwohner:in und Vollzeitäquivalent ab. Tabelle 6 zeigt drei verschiedene Flächenbedarfe pro Nutzungsart auf und Abbildung 9 die anhand dieser Flächenbedarfe berechneten direkten Wertschöpfungspotenziale für die beiden Szenarien.

Branche	Fläche pro VZÄ/EW in m <sup>2</sup> BGF		
	aktuell	Mehr Wohnraum (Städtebau&Architektur, 2022)	Projekt Riehen (EBP, 2022)
Wohnen	55	58	50
Dienstleistung (Büro)	25	30	22
Verkauf	100	100	50
Gewerbe	45	30	63
Innovatives Gewerbe	30	30	-
Sondernutzung (Kultur/Bildung)	250	250	-

Tabelle 6 Annahmen zum Flächenbedarf in der Sensitivitätsanalyse

Der in den Berechnungen verwendete Flächenbedarf und derjenige im Szenario mit mehr Wohnraum unterscheiden sich nicht nur im Flächenbedarf pro Einwohner:in, sondern auch in jenem pro Vollzeitäquivalent. In der Simulation welche einen höheren Flächenbedarf pro Einwohner:in annimmt, ist im Gegenzug jener pro Vollzeitäquivalent niedriger. Dies führt unter Szenario 0, in welchem keine Wohnflächen vorgesehen sind, zu einer Zunahme des Wertschöpfungspotenzials. Unter Szenario 1, welches Wohnraum vorsieht, sinkt das Wertschöpfungspotenzial durch die geänderten Annahmen jedoch. Werden die gleichen Flächenbedarfe wie für ein Referenz-Projekt verwendet, verändern sich die Wertschöpfungspotenziale zwar in die entgegengesetzte Richtung, aber aufgrund derselben Begründung wie im Szenario mit mehr Wohnraum. Insgesamt liegen die anhand der drei unterschiedlichen Flächenbedarfe berechneten Wertschöpfungspotenziale nahe beieinander.

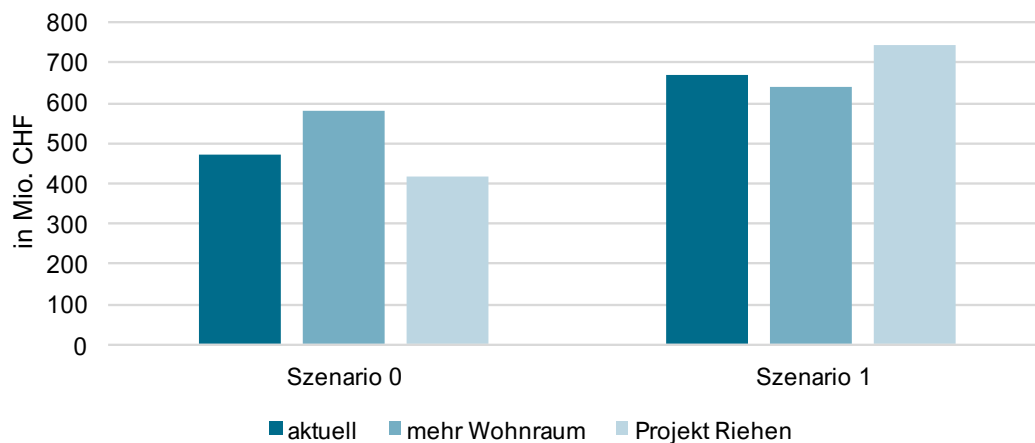


Abbildung 9 Sensitivität direktes Wertschöpfungspotenzial zum Flächenbedarf

#### 4.2.5 Vergleich der Wertschöpfungspotenziale zur Analyse 2017

Im Vergleich zur Analyse EBP (2017) wurden folgende Änderungen in der Berechnung der Wertschöpfungspotenziale vorgenommen:

	2017	Aktuell	Begründung
Haushaltseinkommen	Unterscheidung nach Haushaltstyp	Einheitliches Haushaltseinkommen	Vereinfachung
Arbeitsproduktivität	Unterscheidung nach Szenario und Nutzungsart	Unterscheidung nach Nutzungsart	Vereinfachung
Indirekte und induzierte Wertschöpfungseffekte	Nicht berücksichtigt	Berücksichtigt	Ergänzung

Tabelle 7 Annahmen zur Wertschöpfungsschätzung im Vergleich

**Haushaltseinkommen:** Während in der Analyse von 2017 bei den durch die Wohnflächen an den Standort gebundenen Einkommen zwischen unterschiedlichen Haushaltstypen unterschieden wurde, wird in der aktuellen Analyse das Haushaltseinkommen durch einen einheitlichen Haushaltstyp approximiert.

**Arbeitsproduktivität:** Anders als im Bericht von 2017 werden in der aktuellen Analyse einheitliche Arbeitsproduktivitäten zwischen den Szenarien verwendet. In der Analyse von 2017 wurde je nach Szenario und Standortattraktivität bei den Flächennutzungen Gewerbe und Dienstleistungen die Arbeitsproduktivität angepasst.

— **Indirekte und Induzierte Wertschöpfungseffekte:** Verglichen mit der Studie 2017, in welcher nur die durch die Flächennutzung generierten direkten Wertschöpfungseffekte betrachtet wurden, werden neu anhand eines regionalwirtschaftlichen Input-Output-Modells auch die damit zusammenhängenden indirekten und induzierten Wertschöpfungseffekte geschätzt. Diese werden in Kapitel 4.3 hergeleitet.

Die direkten Wertschöpfungspotenziale unter Szenario 0 sind, wie in Abbildung 10 ersichtlich, für beide Teilgebiete verglichen mit der Analyse von 2017 gestiegen. Da unter Szenario 0 keine Wohnflächen vorgesehen sind, sind die Veränderungen in den direkten Wertschöpfungspotenzialen auf die veränderten Annahmen beim Flächenbedarf und den Arbeitsproduktivitäten zurückzuführen. Während der höhere Flächenbedarf bei der Nutzungsart «Gewerbe» zu tieferen direkten Wertschöpfungspotenzialen führt, erhöhen der kleinere Flächenbedarf bei der Nutzungsart «Dienstleistung» und die tendenziell gestiegenen Arbeitsproduktivitäten die direkten Wertschöpfungspotenziale. Wie in Abbildung 10 ersichtlich, überwiegen letztere Effekte.

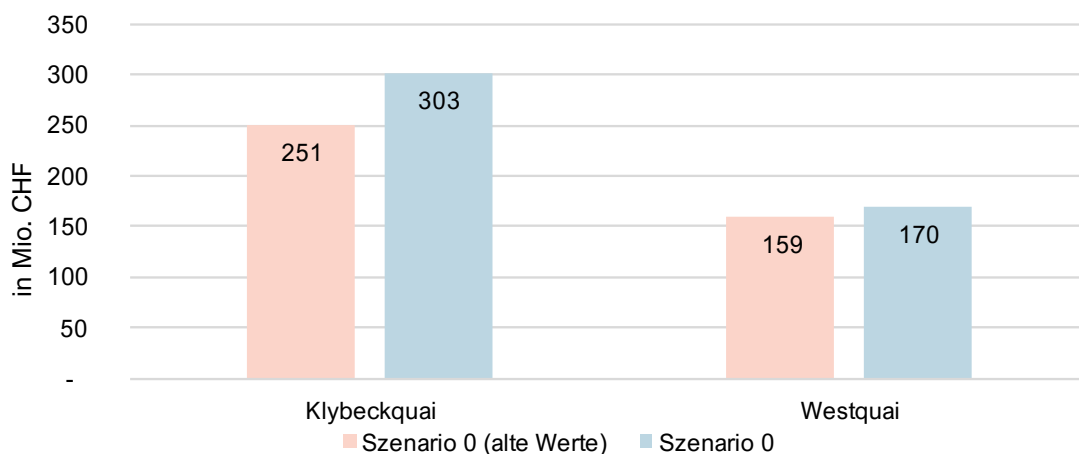


Abbildung 10 Vergleich Schätzung direkte Wertschöpfung zu Bericht EBP (2017)

### 4.3 Schätzung der totalen Wertschöpfungspotenziale

Anders als in der Analyse von 2017 werden nicht nur die durch die Hafenumstrukturierung entstehenden direkten Wertschöpfungspotenziale berechnet, sondern auch die indirekten und induzierten Wertschöpfungseffekte. Dafür wird ein für die Stadt Basel berechnetes Input-Output-Modell verwendet. Somit werden die innerhalb der Stadtgrenzen anfallenden indirekten und induzierten Wertschöpfungseffekte geschätzt. Zugrundeliegende Logik des Input-Output-Modells ist, dass der direkten Wertschöpfung weitere Effekte vor- (Vorleistungen) und nachgelagert (Konsum) sind.

#### 4.3.1 Indirekte Wertschöpfungseffekte

Die indirekten Wertschöpfungseffekte entstehen durch die innerhalb der Stadt Basel bezogenen Vorleistungen für die auf dem Hafenaerial produzierten direkten Wertschöpfungseffekte. Konkret betrifft dies die durch die Arbeitsflächen entstehenden direkten Wertschöpfungseffekte. Da keine konkreten Informationen zu den bezogenen Vorleistungen vorhanden sind, wird der Gesamtbetrag dieser anhand der aggregierten Produktionsfunktion im für die Stadt Basel spezifischen Input-Output-Modell und der berechneten direkten Wertschöpfung auf den Arbeitsflächen approximiert und anhand der aggregierten Produktionsfunktion auf die Branchen aufgeteilt.

### 4.3.2 Induzierte Wertschöpfungseffekte

Die induzierten Wertschöpfungseffekte entstehen durch den innerhalb der Stadt Basel getätigten Konsum in Verbindung mit den umstrukturierten Flächen im Hafenaerial. Dieser Effekt setzt sich zum einen aus dem Konsum der durch die Wohnflächen angezogenen Haushalte zusammen und zum anderen durch den Konsum der durch die Arbeitsflächen angezogenen Arbeitskräfte. Der Gesamtbetrag von Ersterem wird durch das durchschnittliche Haushaltseinkommen und den Konsumausgaben aus der Haushaltsbudgeterhebung approximiert. Zweiterer wird durch die um die Zuströme korrigierte Anzahl neu geschaffenen Arbeitsstellen auf dem Hafenaerial, dem Medianlohn im Privatsektor für die Nordwestschweiz und den Konsumausgaben aus der Haushaltsbudgeterhebung berechnet.<sup>7</sup> Zur Berechnung der induzierten Wertschöpfungseffekte wird der durch die Wohn- und Arbeitsflächen entstehende totale zusätzliche Konsum anhand der aggregierten Haushaltskonsumfunktion auf die Branchen aufgeteilt und in das Input-Output-Modell eingegeben.

### 4.3.3 Ergebnisse

Abbildung 11 zeigt die totalen jährlich wiederkehrenden Wertschöpfungspotenziale für die beiden Szenarien und Teilgebiete.<sup>8</sup> Das gesamte Wertschöpfungspotenzial unter Szenario 0 beträgt rund 807 Mio. CHF. Davon entstehen ca. 473 Mio. CHF durch die direkten Wertschöpfungseffekte, 266 Mio. CHF durch die indirekten Wertschöpfungseffekte und 68 Mio. CHF durch die induzierten Wertschöpfungseffekte. Unter Szenario 1 beträgt das totale Wertschöpfungspotenzial rund 1'154 Mio. CHF. Die Verteilung dieses Gesamteffekts auf die direkten (671 Mio. CHF), indirekten (328 Mio. CHF) und induzierten (155 Mio. CHF) Wertschöpfungseffekte verhält sich ähnlich wie unter Szenario 0.

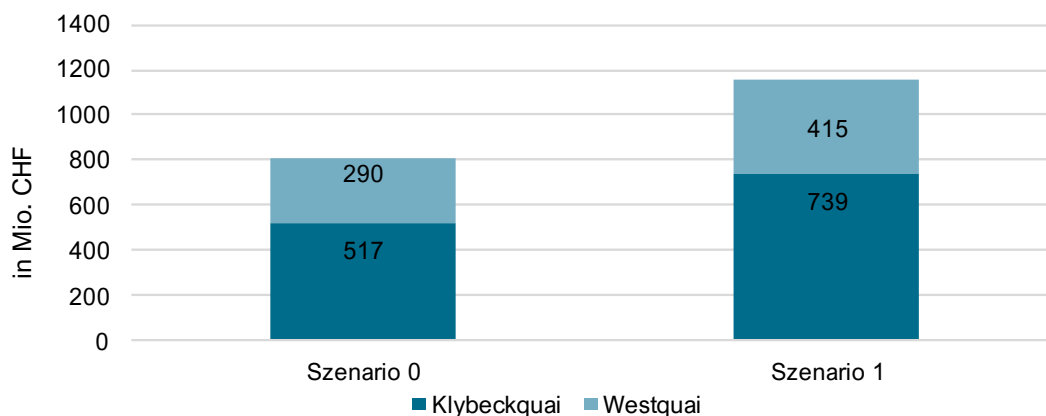


Abbildung 11 Jährliches totales Wertschöpfungspotenzial nach Szenarien und Teilgebieten

<sup>7</sup> Der durch die Arbeitsflächen entstehende zusätzliche Konsum wird um die Zupendlerströme (ca. 44 %) in die Stadt Basel korrigiert, da sich der Modell-Perimeter für die indirekten und induzierten Wertschöpfungseffekte auf die Stadt Basel beschränkt.

<sup>8</sup> Die indirekten und induzierten Wertschöpfungseffekte wurden anhand der Anteile der direkten Wertschöpfungspotenziale auf die beiden Teilflächen aufgeteilt.

## 5 Mögliche Steuererträge

Nachfolgend werden die Annahmen, die Berechnung sowie die Ergebnisse der durch die Wertschöpfungspotenziale möglichen Steuereinnahmen aufgezeigt.

### 5.1 Annahmen und Berechnungen Einkommens- und Gewinnsteuern

Sowohl auf den Wohn- als auch auf den Arbeitsflächen werden Wertschöpfung und damit verbundene Steuereinnahmen generiert. Für die Berechnung der Steuereffekte werden die durch natürliche Personen generierten Einkommenssteuern und die durch die juristischen Personen generierten Gewinnsteuern berücksichtigt.

Bei der Berechnung der Einkommenssteuereinnahmen sind sowohl die Wohn- als auch die Arbeitsflächen zu berücksichtigen. Die neu entstehenden Wohnflächen führen durch die angezogenen Haushalte und deren Einkommen direkt zu Steuereinnahmen für Stadt resp. Kanton Basel. Diese werden anhand des durchschnittlichen Haushaltseinkommens und der durchschnittlichen Einkommenssteuerausgaben für die Nordwestschweiz aus der Haushaltsbudgeterhebung approximiert. Die durch die Arbeitsflächen entstehenden Einkommenssteuereinnahmen werden exakt gleich berechnet, ausser dass die zusätzlichen besteuerten Einkommen durch die neuen Arbeitsplätze um die Zupendlerströme korrigiert werden müssen.

Für die durch die Umstrukturierung des Hafensareals zusätzlich generierten Gewinnsteuereinnahmen sind die Arbeitsflächen und der darauf erwirtschaftete Gewinn entscheidend. Der zusätzlich erwirtschaftete Gewinn wird über die Differenz der Bruttowertschöpfung und der Lohnsumme approximiert und mit einem kantonalen Gewinnsteuersatz von 13 % multipliziert, um die Steuereinnahmen zu berechnen.

### 5.2 Ergebnisse

Tabelle 8 fasst die durch die Wohn- und Arbeitsflächen generierten direkten Steuereinnahmen zusammen. Da im Szenario 0 keine Wohnflächen eingeplant sind, werden auch keine Einkommenssteuereinnahmen generiert. Durch die Arbeitsflächen werden in Szenario 0 rund 46 Mio. CHF Steuern eingenommen, wovon rund ein Drittel über die Einkommenssteuern generiert wird und zwei Drittel über die Gewinnsteuer. Unter Szenario 1 werden allein durch die direkten Wertschöpfungseffekte etwa 40 Mio. CHF höhere Steuereinnahmen generiert. Insgesamt betragen unter Szenario 1 die direkten Steuereinnahmen rund 86 Mio. CHF, wovon grob ein Drittel durch die Einkommenssteuer über die Wohnflächen zustande kommt.

Steuereinnahmen in Mio. CHF	Szenario 0	Szenario 1
Einkommenssteuer aus Wohnfläche	0	30
Einkommenssteuer aus Arbeitsfläche	17	22
Gewinnsteuer aus Arbeitsfläche	29	35

Tabelle 8 Direkte Steuereinnahmen

Zur Plausibilisierung der durch die Wohnflächen eingenommenen Einkommenssteuern können diese auf Steuereinnahmen pro Quadratmeter umgerechnet werden und mit Daten der Steuerstatistik Basel-Stadt für Vergleichsquartiere verglichen werden. Unter Szenario 1 werden im Teilgebiet Westquai und Klybeckquai rund 195 CHF Einkommenssteuer pro Quadratmeter Wohnfläche generiert. Die Wohnquartiere «Am Ring», «Altstadt KB», «Wettstein» und «Riehen» erzeugen vergleichbare Steuereinnahmen pro Quadratmeter Wohnfläche.

Um die totalen Steuereinnahmen zu erhalten, werden zu den direkten Steuereffekten die Steuereinnahmen, welche durch die indirekten und induzierten Wertschöpfungseffekte erwirtschaftet werden, addiert. Tabelle 9 zeigt die durch die Hafenumstrukturierung künftig erzielbaren totalen Steuereinnahmen und wie sich diese auf die direkten, indirekten und induzierten Wertschöpfungseffekte aufteilen. Insgesamt werden unter Szenario 0 rund 91 Mio. CHF Steuern eingenommen. Unter Szenario 1 werden rund 60 Mio. CHF mehr Steuern eingenommen.

Szenario	Steuereffekte in Mio. CHF			
	Direkt	Indirekt	Induziert	Gesamt
Szenario 0	46	36	9	91
Szenario 1	86	44	21	151

Tabelle 9 Totale Steuereinnahmen



## 6 Fazit

Auf Basis der vorgenommenen Schätzungen zu Landwerten, Wertschöpfungspotenzialen und daraus abgeleitetes Steueraufkommen lassen sich folgende Feststellungen betreffend die wirtschaftlichen Potenziale einer abgestimmten Hafen- und Stadtentwicklung festhalten:

- Die Umstrukturierung lässt durch eine bauliche Entwicklung die Realisierung von beträchtlichen Landwerten zu. Insbesondere die Möglichkeit zur Wohnnutzung dürfte zu einer substantiellen Wertsteigerung der Flächen führen. Die durchgeführten Berechnungen ergeben 55 Mio. CHF (Szenario 0) resp. 287 Mio. CHF (Szenario 1) als beständige Landwerte nach Realisierung von Umstrukturierung und Weiterentwicklung.
- Die nach der Residualwertmethode geschätzten Landwerte zeigen, dass auch unter Annahme von deutlich höheren Kapitalkosten und Erstellungskosten in Zukunft positive Ergebnisse zu erwarten sind.
- Die künftige Flächennutzung mit nicht-hafenaffinen Nutzungen und Wohnnutzung birgt bedeutende Wertschöpfungspotenziale. Dazu tragen direkte Effekte durch Arbeitsplätze auf den analysierten Flächen, Konsumeffekte durch die auf den analysierten Flächen erzielten Einkommen sowie der Konsum der möglichen Wohnbevölkerung aufgrund der Umstrukturierung bei. Gesamthaft werden Wertschöpfungspotenziale von rund 807 Mio. CHF (Szenario 0) bis 1'154 Mio. CHF (Szenario 1) auf den Umstrukturierungsflächen erwartet. Darin nicht enthalten sind Wertschöpfungseffekte durch Erstellung, Verkauf und Vermietung von Wohn- und Arbeitsflächen sowie die Wertschöpfung durch die bestehende, konventionelle Hafennutzung.
- In Verbindung mit den obigen Wertschöpfungseffekten werden Einkommens- und Gewinnsteuern in einem Umfang von 91 Mio. CHF (Szenario 0) bis 151 Mio. CHF (Szenario 1) erwartet. Die öffentlichen Haushalte dürfen somit ein wiederkehrendes Steueraufkommen erwarten, welches einen substantiellen Beitrag an einmaligen Entwicklungskosten sowie wiederkehrende laufende Kosten der öffentlichen Hand zu leisten vermag.

Die berechneten wirtschaftlichen Potenziale lassen sich unter Berücksichtigung von räumlichen und inhaltlichen Systemgrenzen bei Bedarf in eine volkswirtschaftliche Kosten-Nutzen-Analyse sowie in weitergehende Simulationen für den öffentlichen Finanzhaushalt integrieren.

## Literaturverzeichnis

- BAK Economics (2016). *Volkswirtschaftliche Kennzahlen Kanton Basel-Stadt*.
- BAK Economics (2017). *Die Volkswirtschaftliche Bedeutung der Schweizerischen Rheinhäfen. Studie im Auftrag von Port of Switzerland*.
- BAK Economics (2022). *Beschäftigte und nominale Bruttowertschöpfung NOGA-Abschnitte*.
- Baukontor Architekten, Stadt Raum Verkehr und Fontana Landschaftsarchitektur (2019). *Eine Stadterweiterung am Rhein. Städtebauliches Konzept für Klybeckquai & Westquai Basel. Studie im Auftrag Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt*.
- BSS Volkswirtschaftliche Beratung AG (2022). *Wassernutzungen Klybeckquai und Westquai, Kosten-Nutzen-Analyse*.
- Bundesamt für Statistik (2022a). *Bevölkerungsstrukturerhebung STATPOP, Bevölkerungsbestand und Haushalte*.
- Bundesamt für Statistik (2022b). *Haushaltsbudgeterhebung HABE, 2015-2017*.
- Bundesamt für Statistik (2022c). *Schweizerischer Baupreisindex - Entwicklung der Baupreise pro Grossregion und Objekttyp*.
- Cabane, Wüest Partner & Zimmerli (2017). *Programmation Hafenareal Klybeck / Kleinhüningen. Schlussbericht. Studie im Auftrag Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt*.
- CSL (2022). *Immobilienmarkt Report (Gesamtbestand, 2022/03)*.
- EBP (2017). *Wirtschaftliche Potenziale Hafen- und Stadtentwicklung Kleinhüningen-Klybeck*.
- EBP (2022). *Wirkungsanalyse Gebietsentwicklung Stettenfeld*.
- ImmoCompass (2022). *Angebotsmieten nach Nutzungsart Basel-Stadt, 2017-2022*.
- Infras (2022). *Kosten-Nutzen-Studie der Rheinbrücke im 3Land*.
- Statistisches Amt des Kanton Basel-Stadt (2022). *Auswertungen zur Strukturerhebung (Bundesamt für Statistik), Pendlerströme*.
- Städtebau & Architektur (2019). *Eine Stadterweiterung am Rhein, Städtebauliches Konzept für Klybeckquai & Westquai Basel*.
- Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt (2022). *Steuerstatistik Basel-Stadt*.
- Wüest Partner (2022a). *Der Baumarkt in Zeiten steigender Baupreise*.
- Wüest Partner (2022b). *Peak bei der Baupreisteuerung dürfte erreicht sein*.

Wüest Partner (2022c). *Preisspektren Büroflächen, Verkaufsflächen, Gewerbeflächen*  
(Gesamtbestand, 2022/03).

# Anhang

## A-1 Flächen in Szenarien

### A-1.1 Szenario 0

		Wohnen	Gewerbe	Dienstleistung	Kreativwirtschaft	Sondernutzung	Verkauf
		<i>in m<sup>2</sup></i>					
3	Dreiländereck	0	2'531	535	0	0	500
4a	Rhenus Silo	0	4'649	0	0	0	0
4b	Rhenus Port 1	0	9'248	1'632	0	0	0
4c	Rhenus Port 2	0	3'683	650	0	0	0
4d	Rhenus Port 3	0	3'509	619	0	0	0
4e	Swissterminal	0	14'452	2'550	0	0	0
5a	Grisard	0	7'733	2'744	0	0	500
5b	ExEsso	0	10'209	3'403	0	0	0
5c	Gondrand	0	17'059	5'686	0	0	0
5d	ExMigrol 1	0	5'686	17'059	0	0	0
5e	ExMigrol 2	0	0	0	0	0	0

Tabelle 10 Flächen nach Nutzungsarten

## A-1.2 Szenario 1

	Wohnen	Gewerbe	Dienstleistung	Kreativwirtschaft	Sondernutzung	Verkauf
	<i>in m<sup>2</sup></i>					
WQ-A	0	0	2'070	0	0	0
WQ-B	0	0	0	0	9'611	0
WQ-C	10'534	1'559	9'944	1'688	2'024	0
WQ-D	1'410	705	2'820	2'639	0	0
WQ-E	0	0	0	496	11'804	0
WQ-F	10'640	1'680	10'360	3'599	0	0
WQ-G	9'784	1'288	8'756	3'411	0	0
WQ-H	9'374	1'963	13'300	2'270	0	0
KQ-A	15'215	3'864	26'981	0	0	0
KQ-B	28'900	3'291	0	0	0	0
KQ-C	26'540	2'136	0	0	0	0
KQ-D	29'268	2'158	0	0	0	0
KQ-E	23'675	1'563	0	0	15'475	0
KQ-F	38'977	3'976	0	0	0	0
GP-A	16'074	1'502	3'045	0	0	0
GP-B	0	1'212	4'856	0	0	0
GP-C	0	0	0	0	926	0

Tabelle 11 Flächen nach Nutzungsarten

## A-2 Landwertschätzung nach der Residualwertrechnung

Die Residualwertmethode ist eine in der Immobilienwirtschaft etablierte Methode zur Ermittlung von Landwerten. Hierfür wird ein potenzieller Ertragswert den anfallenden Investitionskosten gegenübergestellt. Die Differenz zwischen den Investitionskosten und dem potenziellen Ertrag ergibt den Landwert.

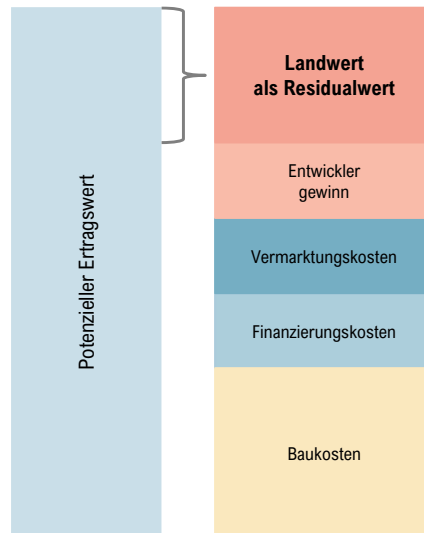


Abbildung 12: Schematischer Aufbau der Residualwertberechnung mit Ertragswert und Erstellungskosten

Zur Ermittlung der Investitionskosten sind die folgenden fallspezifischen Annahmen zu treffen:

- Baukosten in Abhängigkeit der erstellten Volumina und des Ausbaustands
- Finanzierungskosten durch Eigen- und / oder Fremdkapital
- Vermarktungskosten
- Ertragswerte in Form kapitalisierter Jahreserträge
- Entwicklergewinn als Prämie für die eingegangenen Risiken

Die Abschätzung der Investitionskosten erfolgt mittels Kostenbenchmarks für vergleichbare Bauwerke. Die Ertragswerte werden im Vergleich zu Referenzmieten und -verkaufspreise ähnlicher Objekte an ähnlicher Lage angenommen.

Quelle: EBP (2017). Wirtschaftliche Potenziale Hafen- und Stadtentwicklung Kleinhüningen-Klybeck.