

FRANCK AREAL



REPORTING 2025



FRANCK AREAL

103

INHALT

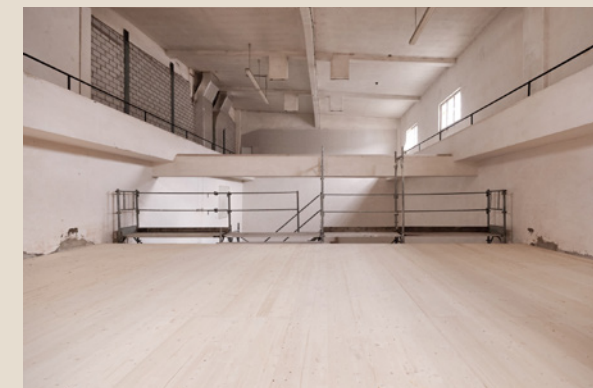
EINLEITUNG	1
BERICHT DER GESCHÄFTSLEITUNG DER WEGWARTE AG	3
STATUS BAUPROJEKTE	7
ÜBERSICHT VERMIETUNG	13
FINANZEN	17
NACHHALTIGKEIT	19

IMPRESSUM

Redaktion: Wegwarte AG
 Titelbild: Samuel Bramley
 Weitere Fotograf:innen: Martin Zeller, Samuel Bramley,
 Sarah Rüedi
 Gestaltung: Wegwarte AG

EINLEITUNG

Die Wegwarte AG (WW) als Baurechtsnehmerin berichtet der KULTQuartier Immobilien AG (KQI) als Baurechtgeberin jeweils im 1. Quartal über das vorherige Kalenderjahr. Der Inhalt dieses Reportings wurde 2024 festgelegt und umfasst folgende fünf Kapitel: Bericht der Geschäftsleitung, Status der Bauprojekte, Übersicht über die Vermietungen, Finanzkennzahlen und den Bericht zur Nachhaltigkeit.



BERICHT DER GESCHÄFTSLEITUNG DER WEGWARTE AG

Die wichtigsten Ereignisse im Jahr 2025 waren für die Wegwarte AG und alle am Projekt beteiligten Personen zweifelsohne die Eintragung des Franck Areals als eigenständige Parzelle im Grundbuch Basel-Stadt im Oktober 2025 und damit das Inkrafttreten des im Juni 2025 unterzeichneten Baurechtsvertrages zwischen der WW und KQI. Faktisch ist dies zwar keine grosse Änderung, da die operative Projektumsetzung bereits seit zwei Jahren voranschreitet, psychologisch schreibt diese Unterschrift jedoch den Beginn einer 100-jährigen Beziehung fest, die nur aus gewichtigen Gründen aufgekündigt werden kann.

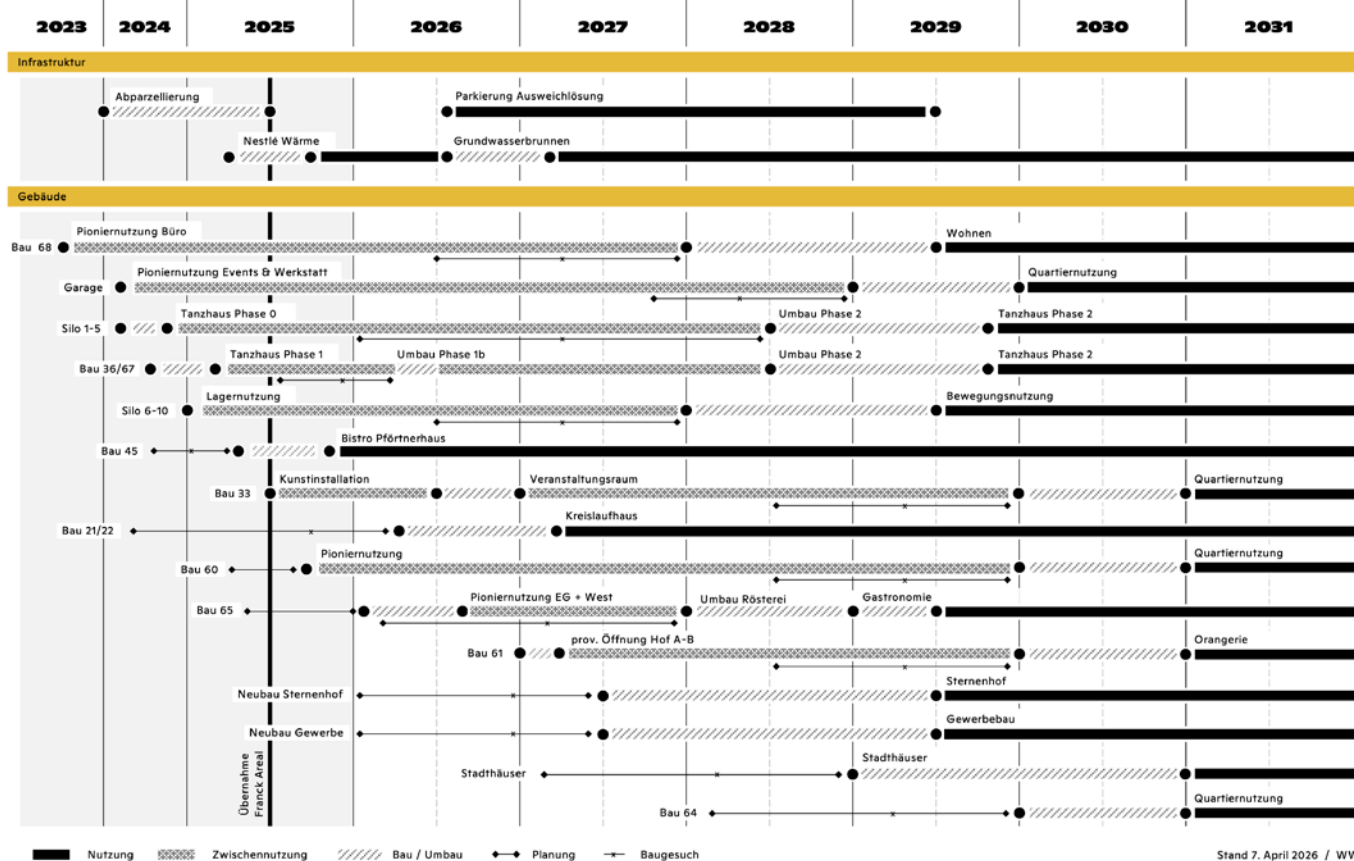
Der Donnerstag ist grosser Sitzungstag für alle Themen der Arealentwicklung: Im Stundentakt finden die Sitzungen der Geschäftsleitung der WW, die Gesamtarealentwicklung mit allen Mitarbeiter:innen der WW und schliesslich die Arealbaukommission mit den Themen Infrastruktur und dem Überblick über sämtliche Bauprojekte statt. Diese vielen Sitzungen sind notwendig, damit alle am Prozess Beteiligten über die rasch fortschreitende Entwicklung auf dem Laufenden sind und inhaltliche sowie zeitliche Kollisionen bestmöglich vermieden werden können.

Ein wichtiges Instrument der Arealentwicklung ist der Prozessplan (siehe links). Darin sind alle Bauprojekte in einer übersichtlichen Zeitschiene dargestellt. Er bietet die Grundlage für die Abstimmung aller Aktivitäten auf dem Areal – seien es Mieter:innensuche, Mietverträge, Baugesuche, Finanzierungsplanung und vieles mehr. Der Plan ist dynamisch und wird regelmässig an die Gegebenheiten angepasst.

Der zweite wichtige Plan ist der Protokollplan der Baukommission Aussenraum. Hier werden auf einem Plan des Gesamtareals alle Bereiche im Aussenraum dargestellt und Entscheide und Vorhaben zu Signaletik, Beleuchtung, Begrünung, Durchwegung, Recyclingstationen, etc. eingetragen. Auch dieser Plan wird regelmässig weiterentwickelt und nachgeführt.

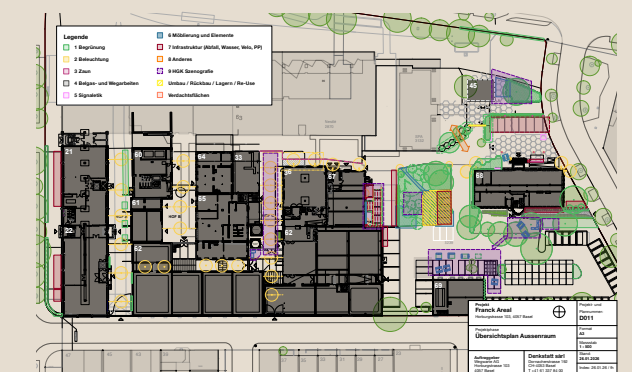


PROZESSPLAN FRANCK AREAL



Das bedeutet auch, dass die WW nun Mietverträge für definitive Mietverhältnisse und Zwischennutzungen ausstellen kann: Bis Ende Jahr waren rund 5'000m² an 20 verschiedene Parteien vermietet.

Neben der Projektsteuerung und der Senfkorngruppe, die monatlich tagen, wurden 2025 für alle Projekte Baukommissionen installiert, um die Bauprojekte möglichst effizient zu organisieren und nutzer:innengerecht zu gestalten. Mitglieder der Baukommissionen sind die Architekt:innen, die WW als Bauherrschaft und zum Teil auch die zukünftigen Nutzer:innen. Die Baukommissionen treffen sich im zwei- oder dreiwöchigen Rhythmus. Die bisher einberufenen Baukommissionen sind: Tanzhaus, Porte (abgeschlossen), Kreislaufhaus, Aussenraum, Gewerbehaus und Quartiernutzungen.



Das Thema Wohnen mit den drei Bausteinen Sternenhof, Wohnen im Bürohaus und Stadthäuser hat uns das ganze Jahr beschäftigt. In einem «kollaborativen Varianzverfahren» konnten wir zusammen mit vier Architekturbüros die städtebauliche Lösung definieren. In einem nächsten Schritt werden nun die einzelnen Bausteine weiterentwickelt.



Ein schönes Beispiel für die fortschreitende Entwicklung auf dem Franck Areal ist auch die Garage. Nach ersten Tests haben sich folgende Nutzungen eingespielt: Die Werkstatt wurde vom Kollektiv Hotel Regina zu einer halböffentlichen Werkstatt für die Arbeit mit verschiedenen Materialien umgebaut. Diese kann von allen Interessierten auf dem Areal und aus der Nachbarschaft jeweils am Donnerstag unter Anleitung genutzt werden. Der grosse Garagenraum wird von Denkstatt möbliert und betreut, kann aber auch über die WW reserviert und genutzt werden.

Erfreulich ist die Gründung des gemeinnützigen Fördervereins Franck, der das Areal zu einem «lebendigen Ort jenseits des Mainstreams» machen will. Durch den Verein werden gemeinnützige Initiativen und Projekte auf dem Areal unterstützt mit dem Ziel, Räume und Treffpunkte zu schaffen und das Areal für die breite Bevölkerung zugänglich zu machen. Die erste Durchführung des Festivals OMG, Franck! im Juni 2025 war ein grosser Erfolg und hat rund 3'800 Besucher:innen auf das Franck Areal gebracht. Eine erneute Durchführung des Festivals sowie weiterer kultureller Anlässe ist für 2026 geplant.

Das nächste Jahr wird ein volles Jahr: Ein grosser Teil der Sanierungsarbeiten des zukünftigen Kreislaufhauses werden abgeschlossen, wir werden über die Nutzung der Silos 6-10 entscheiden, das Gewerbehaus wird geplant, die Aufträge für die Planung der Wohnprojekte Sternenhof, Bürohaus und Stadthäuser werden erteilt, das Thema Gastronomie in der leergeräumten Rösterei wird weiterentwickelt und viele weitere Schritte stehen an.

Wir freuen uns, diese Aufgaben im Team mit unseren motivierten Mitarbeitenden anzupacken und Schritt für Schritt zu überzeugenden Lösungen zu führen. Das mit der Unterzeichnung des Baurechtsvertrags auch formell zum Ausdruck gebrachte Vertrauen der KQI motiviert uns und wir geben unser Bestes, das Franck Areal entsprechend der gemeinsam entwickelten Vorstellungen zu gestalten.





STATUS BAUPROJEKTE

Im dritten Jahr der Umsetzung der Sanierungen, Instandstellungen, provisorischen Bereitstellungen, Sofortmassnahmen, Zwischennutzungen und Feuerwehreaktionen konnte auf Basis der mittlerweile erarbeiteten Plangrundlagen und Infrastrukturkonzepten eine Reihe von «regulären» Bauprojekten nach SIA-Phasen angestossen und zum Teil auch bereits abgeschlossen werden.

Der genehmigte Prozessplan bleibt aber ein sehr dynamisches Dokument in der Entwicklung des Franck Areals – er muss aufgrund von neuen Ideen, geänderten Prioritäten oder noch besseren Konzepten weiterhin laufend angepasst werden. Diese Flexibilität wird sicher auch während der kommenden Jahre notwendig sein.

Die Abparzellierung samt Grundbucheintragung und die Begründung des Baurechts sind endlich und tatsächlich im Grundbuch verbriefte. Alle Häuser und Arealeingänge haben jetzt eine reglementsconforme Hausnummer samt blauem Schild erhalten. Die Trennung zur Nestlé wird durch einen Zaun aus wiederverwendeten Rohren der zurückgebauten Anlagen im Verlauf vom Jahr 2026 konkret und nachhaltig ablesbar.

AREALERSCHLIESSUNG

Die neue Arealerschliessung mit den Öffnungen vom Hof A und Hof C zum Eimeldingerweg konnte fertiggestellt werden und beide Tore sind bereits behördlich abgenommen. Bei beiden Bauprojekten wurde mit Re-Use gearbeitet: Der Durchgang durch das Silo 5 wurde zu grossen Teilen aus bestehenden Stahlelementen ausgeführt. Beim Eingang zum Hof A konnte ein bestehendes Tor aus dem zurückgebauten Lysbüchelareal angepasst und wiederverwendet werden. Die Betonelemente, die aus der ehemaligen Mauer zum Eimeldingerweg ausgeschnitten wurden, wurden zum Teil als neuer Bodenbelag an Ort und Stelle weiterverwendet.

INFRASTRUKTUR

Nach wie vor laufen diverse Projekte, um das Franck Areal mit einer von der Nestlé unabhängigen Infrastruktur betreiben zu können.

Bis auf Weiteres sind praktisch alle Gebäude auf dem Franck Areal durch Wärmereserven der Nestlé beheizt. 2025 wurde ein erster Teil des neuen Wärmenetzes realisiert und die Magazin-gebäude des Tanzhauses konnten im Herbst an das neue Netz angeschlossen werden. Parallel wurden im Dezember 2025 Testbohrungen im Bereich des Arealeingangs durchgeführt. Diese konnten bestätigen, dass das Franck Areal langfristig gesamthaft durch zwei eigene Grundwasserbrunnen beheizt und punktuell auch gekühlt werden kann. Die entsprechenden Installationen inklusive weiterer Grundwasserbohrungen sollen 2026 erfolgen.

Ähnliche Bestrebungen zum Aufbau einer unabhängigen Infrastruktur laufen auch für die Strom-, Wasser- und Internetversorgung. Voraussichtlich wird das umgebaute Kreislaufhaus, welches 2027 eröffnet werden soll, das erste Gebäude, welches komplett mit der neu aufgebauten Infrastruktur funktioniert.





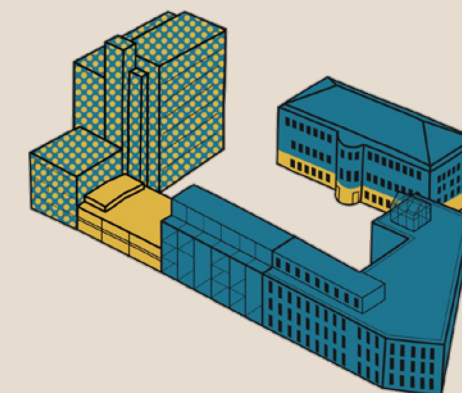
WOHNEN

Das Wohnprojekt auf dem Franck Areal ist 2025 um einiges konkreter geworden. Auf Basis der erfolgten Garagengespräche mit interessierten Personen hat die WW im Frühjahr 2025 ein kollaboratives Workshopverfahren zur Ermittlung des Städtebaus durchgeführt. In Zusammenarbeit mit vier Architekt:innen und Büros, die sich für den Wohnbaustein interessierten, wurde an zwei jeweils zweitägigen Workshops kollaborativ eine Setzung der zukünftigen Wohnbausteine erarbeitet. Diese sieht neben der Umnutzung des Bürohauses zu Wohnen und dem kompletten Erhalt des Garagengebäudes zwei Wohnneubauten (Sternenhof und Stadthäuser) sowie einen Gewerbeneubau als Abschluss des neuen Wohnhofs vor. Diese Projekte werden nun von den bereits involvierten Architekturteams weiterbearbeitet.

Um das erarbeitete städtebauliche Konzept und möglichst viel Wohnfläche zu ermöglichen, wurde ein generelles Baubegleichen zur Übertragung von Freiflächen eingereicht, das leider abgelehnt wurde. Der eingelegte Rekurs hat insofern Früchte getragen, als dass das BVD die Zusicherung gesprochen hat, dass dies bei einem Baugesuch mit einer Ausnahmegewilligung positiv geregelt werden kann. Somit kann die Planung der verschiedenen Neubau-Bausteine weiterlaufen.

STERNENHOF (NEUBAU)

Machbarkeitsstudien und ein LOI mit der Stiftung Sternenhof haben die Realisierbarkeit von Anforderungen und Möglichkeiten in der Zone W3 in einer groben Sichtung bestätigt. Im Jahr 2026 soll mit einem gemeinsam finanzierten Vorprojekt mit einem neuen Planungsteam ein erster Schritt zur konkreten Umsetzung des Projektes folgen.



GEWERBEHAUS (NEUBAU)

Die Form des geplanten Gewerbeneubaus zwischen dem neuen Wohnhof und dem Silobau des Tanzhauses hat sich während des städtebaulichen Workshops mehrfach verändert. Zuletzt widerspiegelt das mehrteilige Volumen die verschiedenen Anforderungen, die an das Gebäude gestellt werden. Der Neubau soll flexible und möglichst günstige Mietflächen für kleine bis mittlere Gewerbebetriebe an der Schnittstelle zwischen Bestand und Wohnbauten bieten. Das Projekt wurde mit Stereo Architektur gestartet mit dem Ziel, auch den Rohbau möglichst umfassend mit Re-Use Bauteilen erstellen zu können. Die Baueingabe ist für 2026 geplant und der Neubau soll bis Mitte 2029 umgesetzt sein.

PORTE

Die Porte konnte 2025 als erstes Gebäude auf dem Franck Areal fertig saniert werden und ist seit Oktober als gastronomischer Treffpunkt des Areals in Betrieb. Das Restaurant du Coeur betreibt das Bistro Francka mit Engagement und kulinarischer Kompetenz. Gleichzeitig dient das Bistro wie früher als Empfangs- und Informationsstelle für das Areal.





TANZHAUS

Im April 2025 konnten die umgebauten Magazin-gebäude (Phase 1) an das Tanzhaus übergeben werden. Nebst einer kleinen Bühne mit Platz für 110 Zuschauer:innen sind auch Proberäume und Büros Teil des Gebäudes. Damit hat das Tanzhaus seit Frühjahr 2025 zusätzlich zu den bereits zuvor provisorisch umgenutzten Silos 1-4 eine erste ganzjährig nutzbare Raumeinheit aktiviert.

Parallel laufen bereits die Planungsarbeiten für den langfristigen Umbau der Silos sowie die energetische Sanierung der Magazinegebäude. Dieser Umbau ist ab 2028 vorgesehen.

KREISLAUFHAUS

Nachdem das Vor- und Bauprojekt zur Sanierung des Kreislaufhauses ausführlich in den Baukommissionssitzungen besprochen wurden, konnte am 6. Oktober 2025 das Baugesuch für die geplanten Arbeiten eingereicht werden. Der Start der Bauarbeiten ist für Frühling 2026 vorgesehen. Die Arbeiten zur Fenstersanierung konnten bereits aufgenommen werden und für die Isolation der Fassade wurden passende Re-Use Bleche gefunden und erworben. Parallel zu diesen ersten baulichen Massnahmen und Vorbereitungen werden auch die Inhalte und künftigen Mieter:innen konkreter. Das sanierte Kreislaufhaus soll planmässig im Frühjahr 2027 eröffnet werden.

QUARTIERNUTZUNGEN (RÖSTEREI, MÜHLE, KESSELHAUS, SILOS)

Im Winter 2025/2026 haben in den Kerngebäuden des Franck Areals (z.B. Rösterei) Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten stattgefunden. Diese Arbeiten sind ein erster Schritt in Richtung Aktivierung der Gebäude, der Ermöglichung erster Zwischennutzungen ab 2026 sowie dem Start der langfristigen Planung der Gebäude unter anderem als Gastronomiestandort.

AUSSENRAUM UND BEGRÜNUNG

Ende 2025 wurde eine Baukommission für den Aussenraum initiiert, die durch Denkstatt inhaltlich und in Form eines Protokollplans begleitet wird. Die übergreifende Gestaltung des Aussenraums wird somit in den kommenden Monaten vertieft. An einigen Stellen konnte der Boden bereits entsiegelt werden und das Areal wird Schritt für Schritt nach Möglichkeit begrünt. Der notwendige Zaun zur Nestlé wird durch Pascal Martinoli aus dem Team der WW aus Re-Use Rohren zusammengeschweisst. Dieser soll zu einem teilweise begrüntem, beleuchteten und lebendigen Teil des Areals werden, der auch zur Wegführung innerhalb des Areals beiträgt.





ÜBERSICHT VERMIETUNG

Die Vermietung auf dem Franck Areal läuft erfolgreich. Bisher konnten für alle freien Flächen zeitnah passende Pioniernutzer:innen gefunden werden. Insgesamt sind per Ende 2025 rund 5'000m² Mietfläche auf dem Franck Areal an ca. 20 Mietparteien vermietet.

Im Jahr 2026 steht die Aktivierung von weiteren Pionierflächen in der Rösterei im Arealzentrum sowie die Vermietung des umgebauten Kreislaufhauses im Fokus, welches im Frühjahr 2027 eröffnet werden soll.

BÜROHAUS

Anfang 2025 hat die WW die Verwaltung des Bürohauses von unterdessen übernommen und ist selber ins 1. OG eingezogen. Gleichzeitig zog das Living Museum Basel in der linken Hälfte des 2. OG ein. Der Kunstraum für Menschen mit psychischen Herausforderungen belebt seither sowohl das Bürohaus als auch die Aussenflächen auf dem Areal spürbar mit seinen vielen Künstler:innen.

Im Sommer musste der Impact Hub Basel Insolvenz anmelden. Die WW hat den Raum im 2. OG übernommen und einigen der ehemaligen Mitglieder Arbeitsplätze in ihren Büros im 1. OG anbieten können.

Ab Frühjahr 2026 wird Stereo Architektur, welche als Architekt:innen den Neubau des Gewerbehouses auf dem Franck Areal planen, in die freigewordene Fläche im 2. OG einziehen.

Die Mietverträge der Pioniernutzung im Bürohaus wurden bis Ende 2027 verlängert. Danach soll der Umbau für das geplante Wohnprojekt starten. Es ist das Ziel für alle Pioniernutzer:innen im Haus Anschlusslösungen auf dem Franck Areal anbieten zu können. Die WW ist dazu in regelmässigem Austausch mit den Nutzer:innen.

TANZHAUS

Im April 2025 konnte die erste Etappe der provisorisch umgebauten Magazingebäude an das Tanzhaus Basel übergeben werden. Diese ermöglichen dem Tanzhaus erstmalig einen ganzjährigen Spielbetrieb.

Das Tanzhaus mietet und bespielt somit bereits ca. 2'500m² und nimmt eine wichtige Pionierfunktion für die Belebung des Franck Areals ein. So konnte das Tanzhaus Basel im Jahr 2025 an ca. 120 Einzelveranstaltungen über 10'000 Besucher:innen und Gäste in seinen Räumlichkeiten empfangen.

SILOS

Die Silohallen 6-10 sind inklusive Untergeschoss aktuell als Lagerfläche vollvermietet und werden zum Teil für Eigenbedarf der WW als Bauteillager genutzt.

Eine langfristige Entwicklung der Silohallen 6-10 ist ab 2027 geplant.





SENFSILO

Im Herbst 2025 konnte das Senfsilo für eine mittelfristige Pioniernutzung mit einem Zeithorizont bis Ende 2028 aktiviert werden.

In den unteren Stockwerken ist mit dem POP Gym eine Sportnutzung im Bereich Kampfsport eingezogen. Die oberen Stockwerke wurden im November von einer Atelieregemeinschaft mit Architekt:innen, Grafiker:innen und Künstler:innen bezogen. Damit ist das Gebäude mit seinen ca. 800m² Mietfläche bereits voll vermietet.

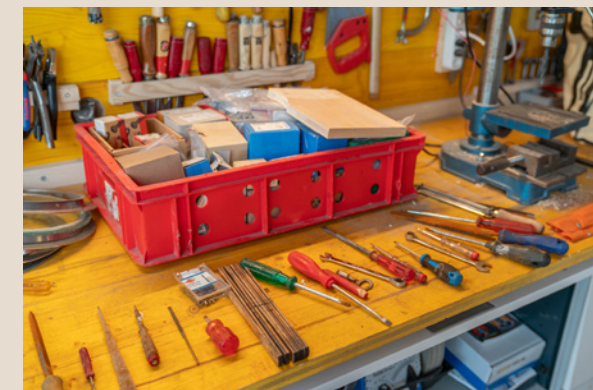
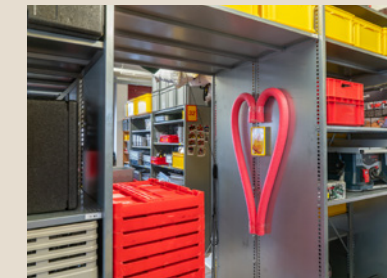
PORTE

Nach Fertigstellung des Umbaus konnte das Bistro Francka in der ehemaligen Porte im Herbst 2025 eröffnet werden. Betreiberin des Bistro und Mieterin des ganzen Gebäudes ist das Restaurant du Coeur. Das Bistro bietet werktags ein Mittagsangebot sowie Frühstück und Kaffee für alle Arealnutzer:innen, Anwohner:innen und Besucher:innen des Franck Areals an.

GARAGE

Im Herbst hat das Kollektiv Hotel Regina die Werkstatt neben der Garage als Schreinerwerkstatt eingerichtet und nutzt diese für ihre Projekte. Daneben bietet das Kollektiv jeden Donnerstag eine offene Werkstatt an, damit Mieter:innen und Nachbar:innen des Franck Areals die Werkstatt ebenfalls nutzen können.

In der Garage finden weiterhin eine Vielzahl von Veranstaltungen statt. Neu fungiert die Denkhalle gemeinsam mit der WW als Gastgeberin und plant für 2026 eigene Veranstaltungen in der Garage.





FINANZEN

Das Jahr 2025 stand auf dem Franck Areal weiterhin im Zeichen des Übergangs und des Aufbruchs. Bis Mitte Jahr befand sich das Gelände noch im Eigentum von Nestlé; mit der rechtskräftigen Parzellierung Ende Juni wurde die KQI offizielle Eigentümerin und die WW übernahm offiziell die Rolle der Baurechtsnehmerin.

ABSCHLUSS 2023/2024

Der Abschluss 2023/2024 wurde als sogenanntes "langes Jahr" dargestellt. Aufgrund des noch sehr frühen Zeitpunkts in der Projektentwicklung hat dieser Abschluss allerdings nur eine begrenzte Aussagekraft – die Mieterträge waren noch sehr gering, während sich die Investitionen naturgemäss auf hohem Niveau bewegten.

ABSCHLUSS 2025

Der Jahresabschluss 2025 wird derzeit erstellt und soll Ende April 2026 vorliegen. Per 31. Dezember 2025 wurde die Finanzbuchhaltung der WW an die Tretor AG übertragen, während die Veriba GmbH weiterhin die Liegenschaftsbuchhaltung führt. Beide Partner:innen arbeiten eng zusammen, um einen reibungslosen und transparenten Abschluss sicherzustellen.

MEHRWERTSTEUER

Für bestimmte Tätigkeiten der WW – etwa die Projektsteuerung sowie diverse Serviceleistungen wie Arbeitsplatzbetreuung oder Eventorganisation – besteht Mehrwertsteuerpflicht.

Nach sorgfältiger Prüfung wurde entschieden, die Gebäude nicht zu optieren. Da der Grossteil der Mieter:innen nicht mehrwertsteuerpflichtig ist oder pauschal abrechnet, wäre eine Optierung faktisch eine Mieterhöhung. Der Entscheid fiel daher zugunsten der Mieter:innen aus – im Sinne fairer und stabiler Mietbedingungen.

DARLEHEN

Zur Finanzierung laufender Projekte wurde der WW ein privates Darlehen gewährt, mit dem der Ausbau des Bistro Francka in der Porte ermöglicht wurde.

Für Infrastruktur- und Gebäudeinvestitionen hat die KQI ein Gesamtdarlehen an die WW gewährt. Zusätzlich wurde ein neuer Rahmenvertrag mit der Stiftung Abendrot als Investorin abgeschlossen. Die erste Tranche für das Kreislaufhaus ist bereits geflossen – die nächsten Tranchen können dem Fortschritt der Sanierungsarbeiten entsprechend ausgelöst werden.

PROJEKTSTEUERUNG

Auch im Jahr 2025 konnte die WW wie vereinbart der KQI die Leistungen für die Projektentwicklung in Rechnung stellen. Das entsprechende Honorar ist die zentrale Einnahme der WW in dieser Aufbauphase, bis sie künftig über die Mieterträge selbsttragend wirtschaften kann.

EINNAHMEN

Noch befindet sich das Franck Areal im Aufbau: Im Jahr 2025 wurden vorwiegend Zwischennutzungen und gestaffelte Mietverträge abgeschlossen, was zu ersten Mieteinnahmen führte. Ab 2026 wird mit den ersten regulären Mieteinnahmen gerechnet. Damit beginnt ein neuer Abschnitt, in dem aus Zwischennutzungen dauerhafte Strukturen entstehen.



NACHHALTIGKEIT

Im Zentrum der Entwicklung des Franck Areal stehen neun Leitsätze, welche die Stossrichtung und die Ambitionen in Bezug auf die Nachhaltigkeit in den Dimensionen Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft definieren. Fünf dieser Entwicklungsleitsätze beziehen sich auf das Gesamtareal, die anderen sind jeweils einem der vier Themenschwerpunkte des Areal zugeordnet.

Um die Umsetzung der Entwicklungsleitsätze zu verfolgen, legte die WW als Entwicklerin 25 Nachhaltigkeitsziele für das Franck Areal fest. Diese bilden die Grundlage für die Nachhaltigkeitsberichterstattung des Areal sowie für konkrete Zielsetzungen für die einzelnen Gebäude.

UMWELT

1

Das Franck Areal ermöglicht Wohnprojekte für eine nachhaltige Lebensweise

Schaffung von urbanem Wohnraum

Förderung von suffizientem Wohnen

Vielfältige Wohnprojekte

2

Das Franck Areal strebt Netto-Null Treibhausgasemissionen an

Erhalt der Bestandsgebäude

Nachhaltige Bauweise bei Um- und Neubau

Nachhaltige Energieversorgung

3

Das Franck Areal strebt minimale Ressourcenverschwendung an

Schliessung von Wasserkreisläufen

Reduktion von Abfall und Kehrtricht

4

Das Franck Areal erhält und erschafft Naturwerte

Schaffung von zusätzlichem Grünraum

Förderung der Biodiversität

GESELLSCHAFT

5

Das Franck Areal wird ein lebendiger Begegnungsort für das Quartier

Öffentliche Erdgeschossnutzungen

Hohe Belebung des Areal

Quartierorientierte Entwicklung

6

Das Franck Areal wird ein Ort für verschiedene Bevölkerungsgruppen

Durchmischte Bewohnerschaft

Inklusion & Zugänglichkeit

Hohe Nutzungsvielfalt

7

Das Franck Areal stärkt die Vielfalt am Kulturstandort Basel

Raum für das Tanzhaus Basel

Offene und partizipative Angebote

Relevantes Kulturangebot

WIRTSCHAFT

8

Das Franck Areal wird eine Keimzelle für zirkuläre Innovation

Raum für die Kreislaufwirtschaft von Basel

Schaffung eines Innovationsökosystems

Kreislaufhaus wird zirkuläres Vorzeigebispiel

9

Das Franck Areal wird wirtschaftlich selbsttragend

Nachfrageorientierte Raumentwicklung

Vermietung nach dem Prinzip Kostenmiete

Förderung von Selbstbau durch Nutzende

Gesamtareal

Schwerpunkt Wohnen

Schwerpunkt Quartier

Schwerpunkt Tanzhaus

Schwerpunkt Kreislaufhaus

KLIMAZIELE

2025 wurde die Analyse der Bauvorhaben auf dem Franck Areal durch das Institut für Nachhaltigkeit und Energie am Bau der FHNW (INEB) überarbeitet und weiter detailliert.

Die Untersuchung zeigt, dass die ambitionierten Zielwerte des neuen SIA-Klimapfads 390/1 für die Erstellung und den Betrieb der Gebäude über das ganze Areal erreichbar sind.

Gegenüber einer klassischen Immobilienentwicklung sollten rund 30 bis 40% der Erstellungsemissionen eingespart werden können.

Es wurden konkrete CO₂ Zielsetzungen für jedes der zehn Projekte auf dem Franck Areal festgelegt, damit die Zusatzanforderung A des neuen SIA-Klimapfads 390/1 erreicht werden kann.



Aktuell erarbeitet die WW für die ersten Bauprojekte eine CO₂ Bilanzierung der Emissionen für Erstellung und Betrieb. Dazu arbeitet sie eng mit der FHNW sowie weiteren spezialisierten Firmen zusammen.

Parallel dazu wurde 2025 ein Bauteillager und eine arealinterne Re-Use Datenbank aufgebaut. Diese soll dazu dienen, dass möglichst viele Bauteile und Materialien der alten Produktionsanlagen von Nestlé auf dem Areal weiterverarbeitet werden können.

Erste Re-Use Bauteile wurden auch bereits wieder eingesetzt. So wurden bei den beiden neuen Arealeingängen gegenüber dem Eimeldingerweg sowohl vor Ort ausgeschnittene Betonwandelemente als Bodenbelag verwendet als auch ein Grossteil der Tor- und Durchgangskonstruktion aus bestehenden Bauteilen neu zusammengesetzt.

NACHHALTIGE ENERGIEVERSORGUNG

Das Franck Areal bietet grosses Potenzial zur Produktion von Solarstrom. Im Endausbau können rund 600'000 kWh Solarstrom pro Jahr produziert werden, wovon über 80% lokal im Franck Areal genutzt werden sollen.

Eine erste kleine Anlage wurde auf dem Dach der renovierten Porte installiert (20 kW Peak). Die erste grosse Anlage ist Ende 2026 im Rahmen des Umbaus des Kreislaufhauses in Kooperation mit IWB geplant (ca. 90 kW Peak).

Zur Beheizung des Franck Areals werden einerseits vorhandene Reserven des Heizsystems von Nestlé genutzt. Diese werden bereits heute für den Betrieb der Pioniernutzungen auf dem Areal eingesetzt.

Weiter laufen die Arbeiten zum Bohren von zwei eigenen Grundwasserbrunnen, dank denen das Areal mit Wärmepumpen klimaschonend geheizt und im Sommer passiv gekühlt werden kann. Entsprechende Testbohrungen haben stattgefunden, nun steht der eigentliche Bau des neuen Heizsystems an, welches bis Anfang 2027 funktionieren soll.

In Kombination mit dem weiteren Ausbau der Solarstromerzeugung für den Betrieb der geplanten Wärmepumpen soll das Franck Areal eine unabhängige Wärmeversorgung erhalten, die nach aktuellen Emissionsfaktoren rund vier Mal weniger CO₂ emittiert als der Basler Fernwärme-Mix.

WASSERKREISLÄUFE

Wasser ist eine knappe und daher besonders wertvolle Ressource, mit der auf dem Franck Areal sorgsam umgegangen werden soll. Ziel ist es, den Trinkwasserverbrauch gegenüber dem Normverbrauch um 50% zu reduzieren und die Abwassermenge durch innovative Ansätze wie Grauwassernutzung, lokale Aufbereitung und Versickerung vor Ort zu minimieren. In enger Zusammenarbeit mit der Firma Vuna, die auf kreislauforientierte Abwasser- und Wasseraufbereitung spezialisiert ist, wurde 2024 ein umfassendes Wasserkonzept entwickelt, welches nun schrittweise implementiert wird.

Das Projekt zur Umsetzung des neuen Wassersystems im Kreislaufhaus befindet sich in der konkreten Planung und soll bis Anfang 2027 umgesetzt sein. So soll das Regenwasser gesammelt und für WC-Spülungen und die Bewässerung genutzt werden. Zur Ergänzung des Regenwassers ist die Aufbereitung und Nutzung von Grauwasser (z.B. durch Pflanzensubstrate) geplant. Zur weiteren Wassereinsparung ist die Installation von wasserlosen Urinalen sowie Trenntoiletten inklusive einer Urinaufbereitungsanlage im Keller vorgesehen.

GRÜNFLÄCHEN

Der Anteil versiegelter Flächen auf dem Franck Areal liegt aktuell bei etwa 85%. Die wenigen vorhandenen Grün- und Biodiversitätswerte wurden 2024 in Zusammenarbeit mit dem Verein Siedlungsnatur inventarisiert und sollen soweit wie möglich erhalten und vergrössert werden.

Das Aussenraumkonzept wird weiterhin gemeinsam mit Denkstatt erarbeitet, umgesetzt und in einem Protokollplan dokumentiert.

Erste mobile Begrünungen wurden aus ehemaligen Prozessanlagen gebaut und auf dem Areal platziert. Für 2026 sind weitere Begrünungsaktionen geplant.

Die Fortschritte in Bezug auf die Schaffung von Grünflächen und Biodiversität auf dem Areal wird die WW zukünftig mit dem Tool BioValues vom Verein Siedlungsnatur dokumentieren.

FRANCK AREAL

