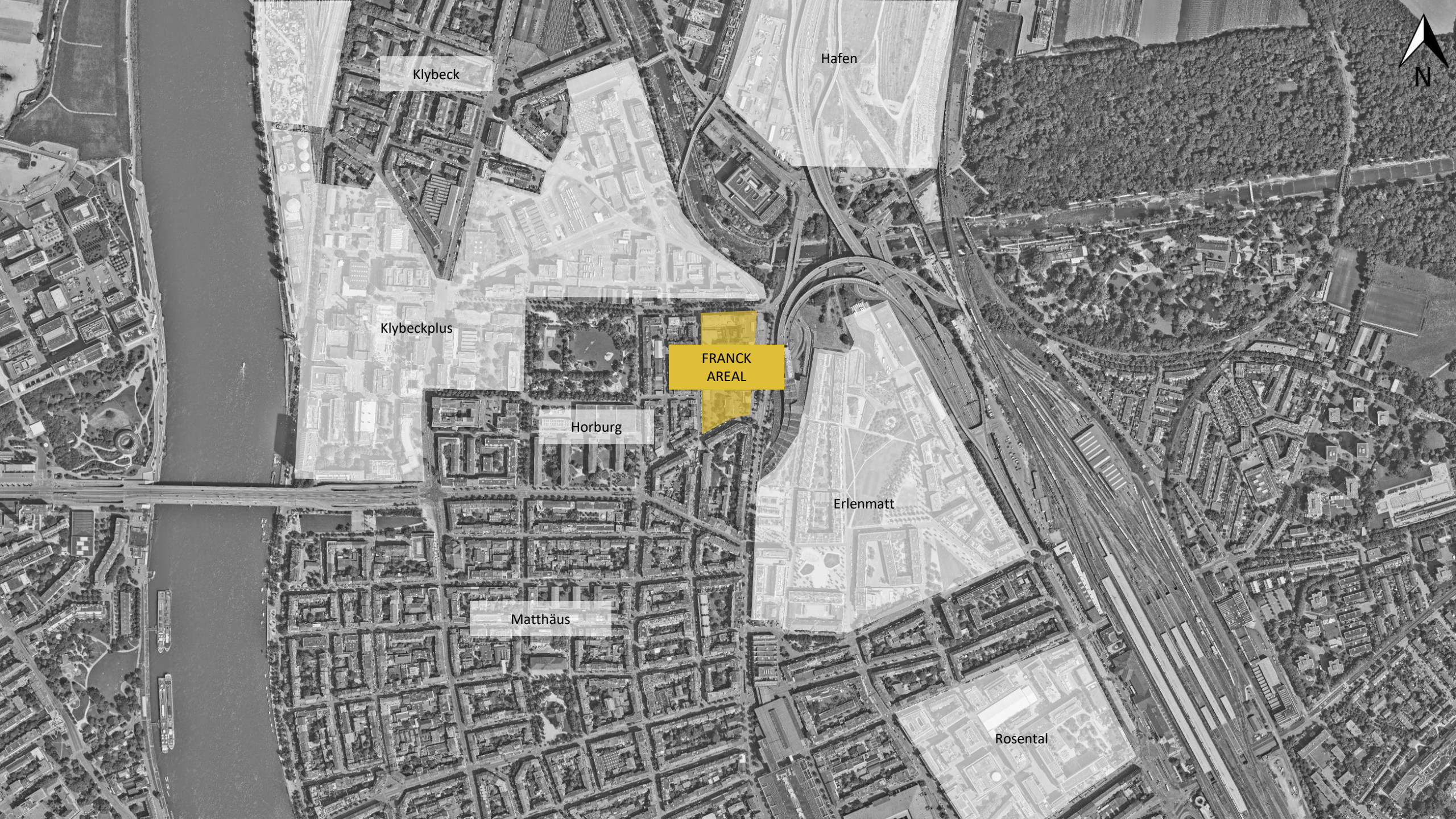


Kreislaufwirtschaft konkret - am Beispiel des

FRANCK AREAL

Swissbau 2026 Focus 22. Januar 2026 Barbara Buser





Klybeck

Hafen

Klybeckplus

FRANCK
AREAL

Horburg

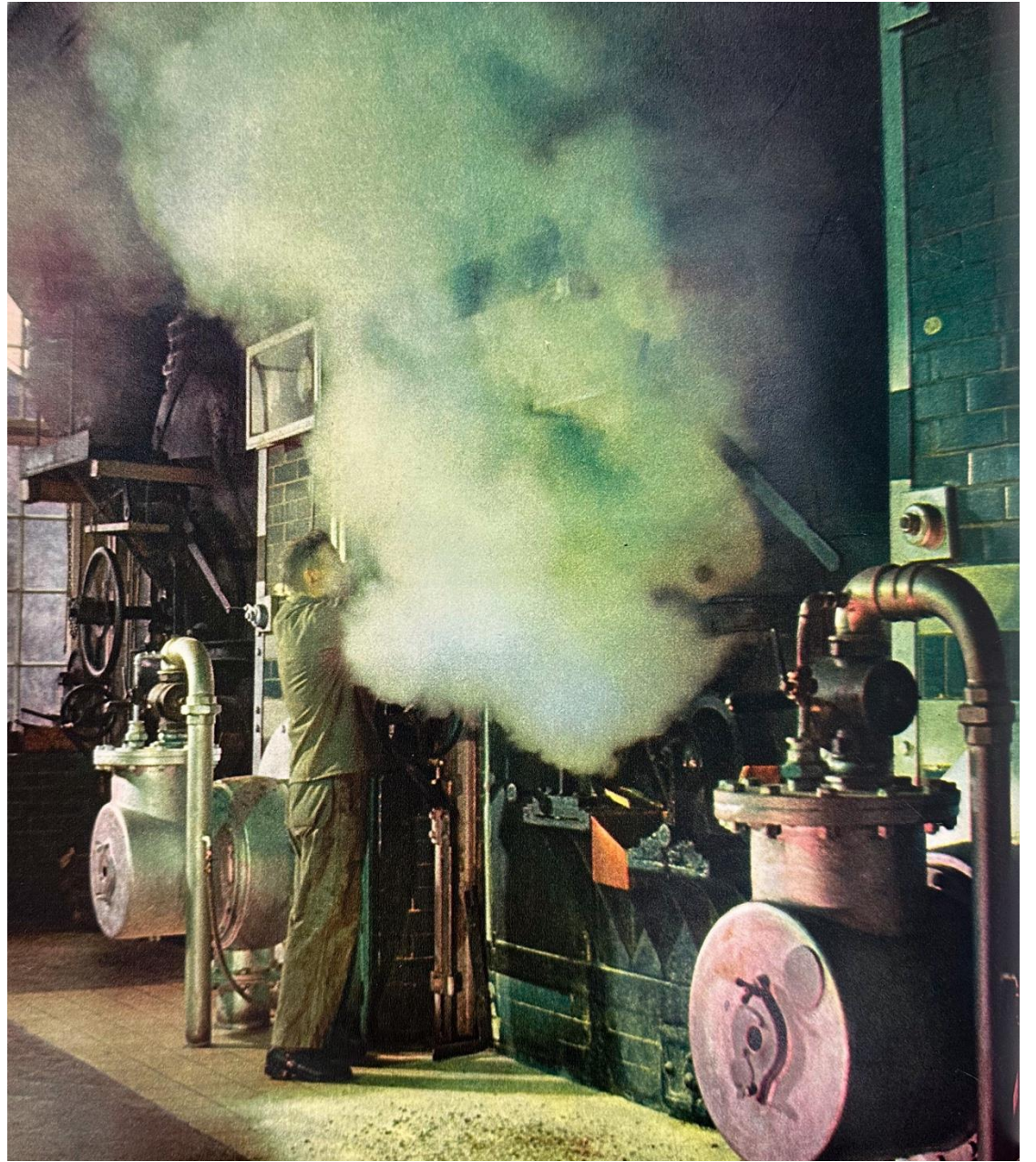
Erlenmatt

Matthäus

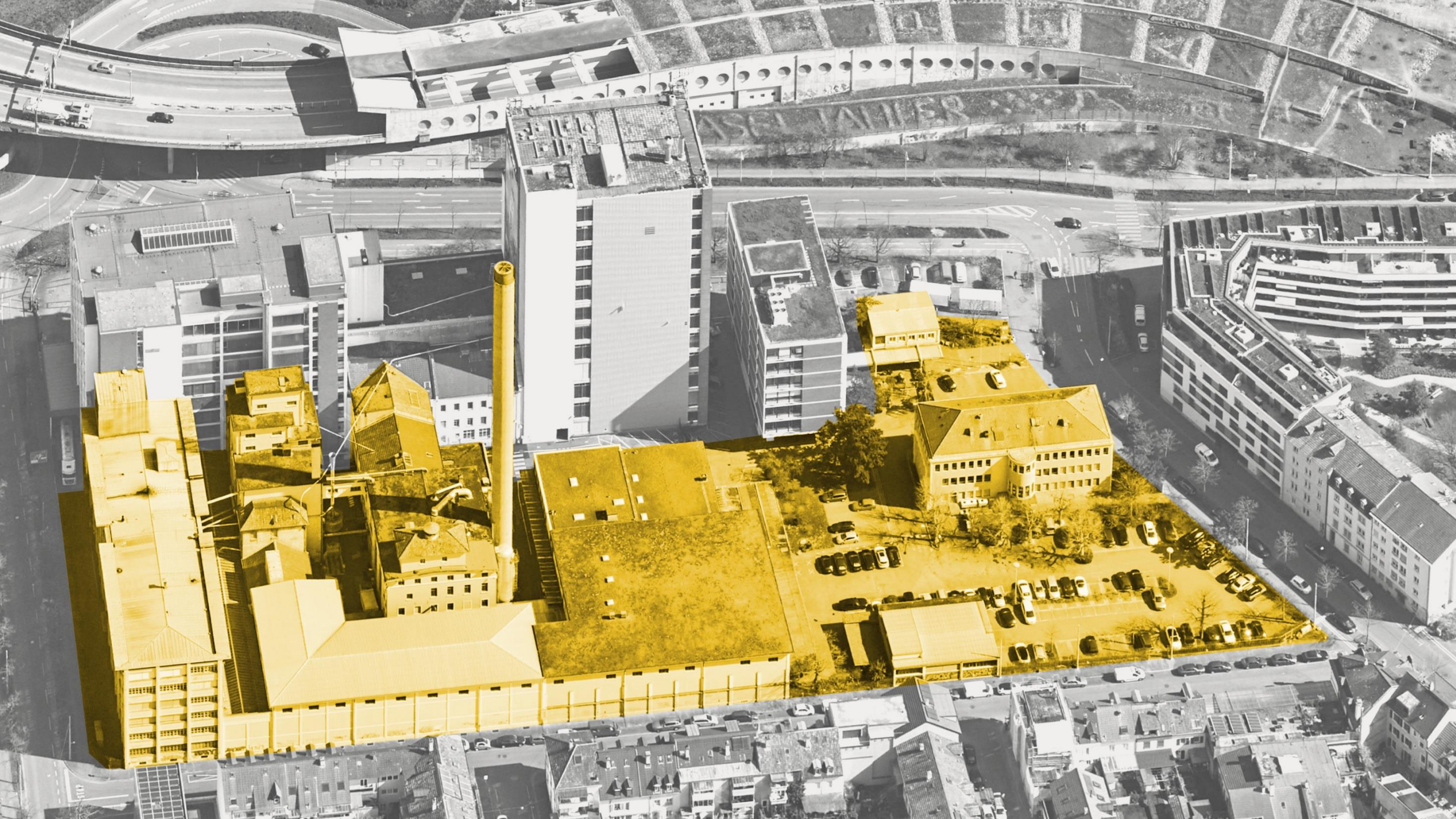
Rosental

FRANCK-AROMA
KNEIPP-MALZKAFFEE
VIRGO
SYKOS
THOMY'S SENF
THOMY'S MAYONNAISE









Arealentwicklung

KREISLAUFHAUS

Raum für zirkuläre Wirtschaft,
Startups und Initiativen

QUARTIER

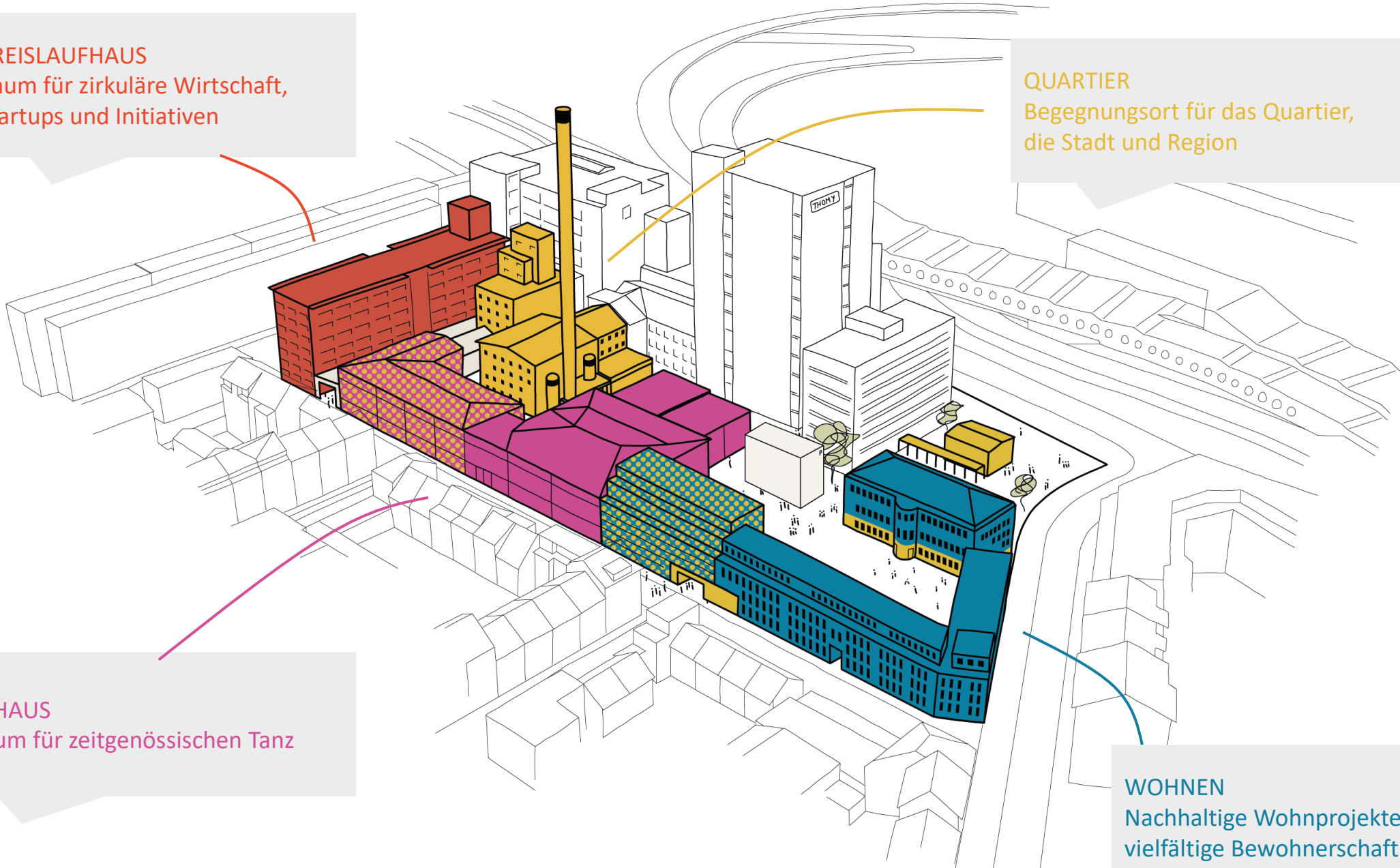
Begegnungsort für das Quartier,
die Stadt und Region

TANZHAUS

Zentrum für zeitgenössischen Tanz

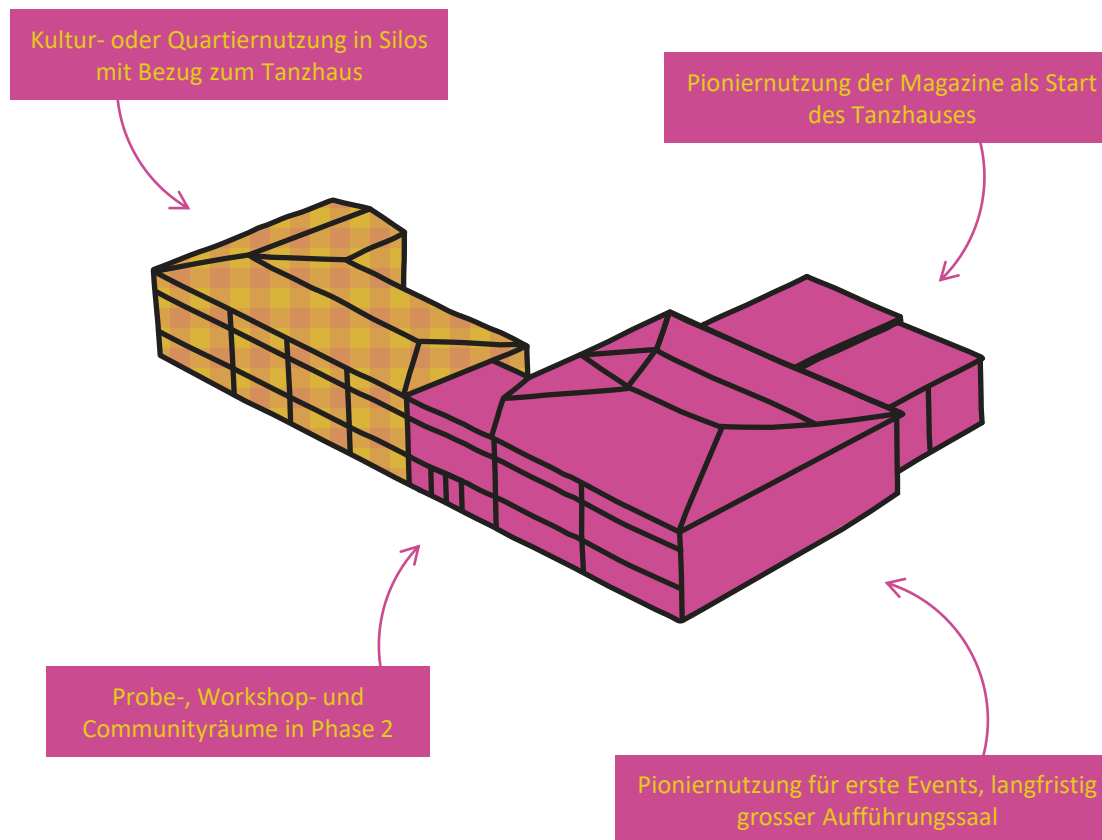
WOHNEN

Nachhaltige Wohnprojekte für eine
vielfältige Bewohnerschaft



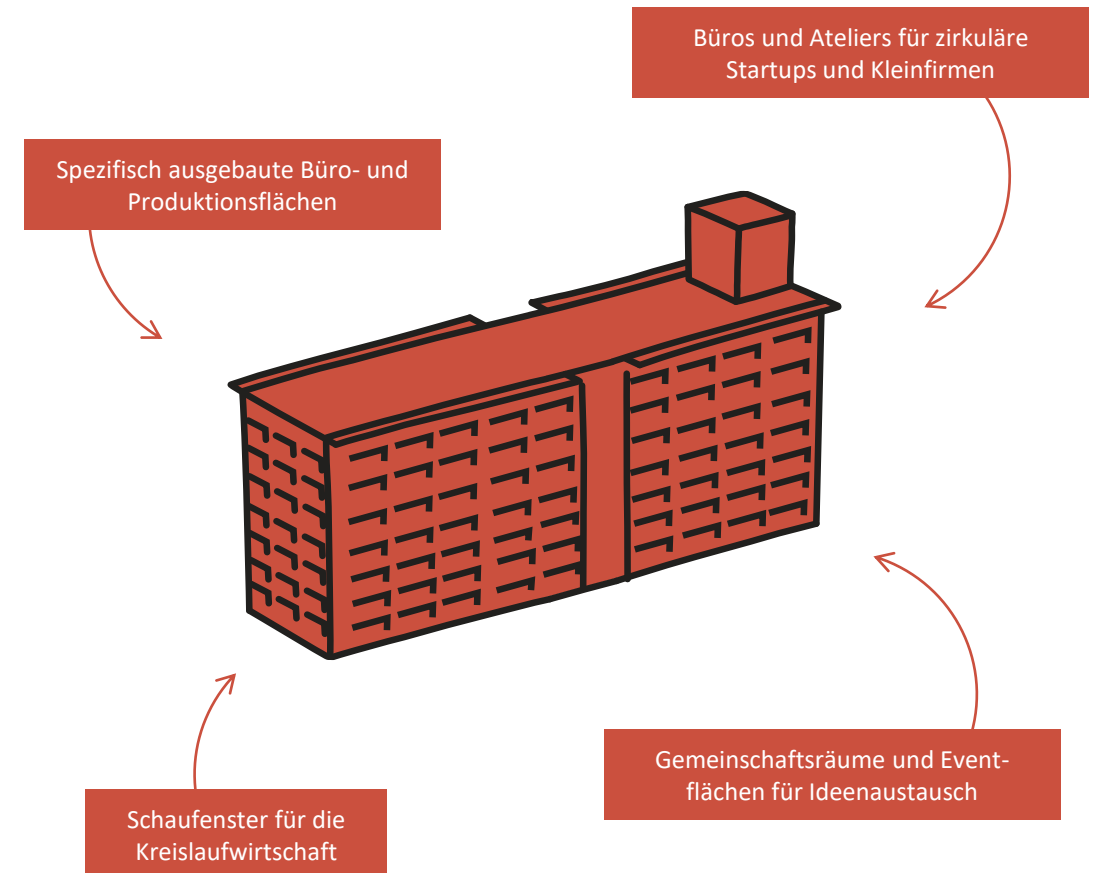
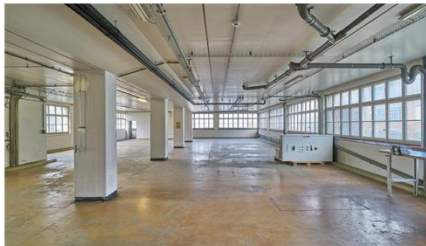
TANZHAUS

Vom Zichoriensilo zum Zentrum für zeitgenössischen Tanz



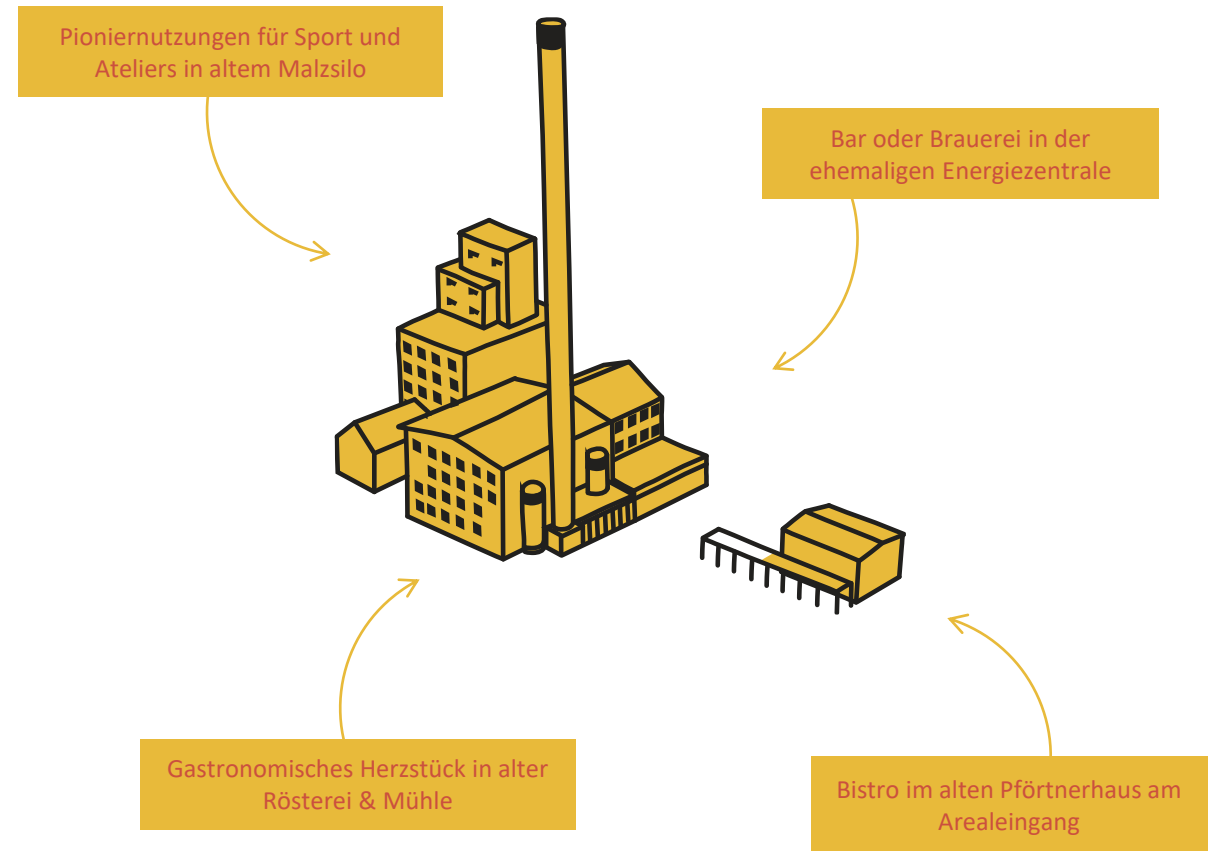
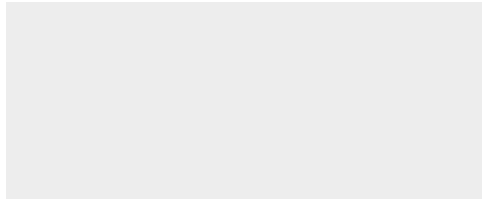
KREISLAUFHAUS

Von der Tubenfabrik zum Haus für zirkuläre Startups und Initiativen



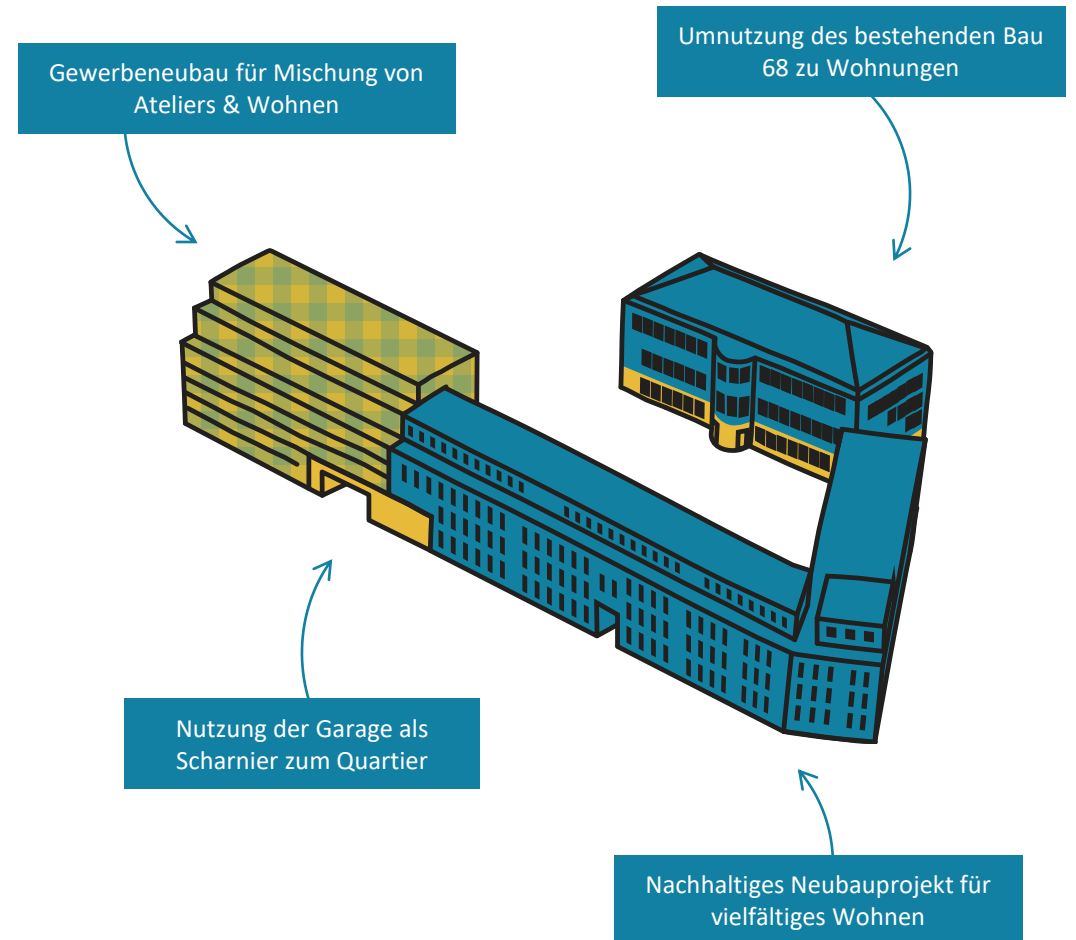
QUARTIER

Von der Rösterei zum Begegnungsort für das Quartier und die Stadt



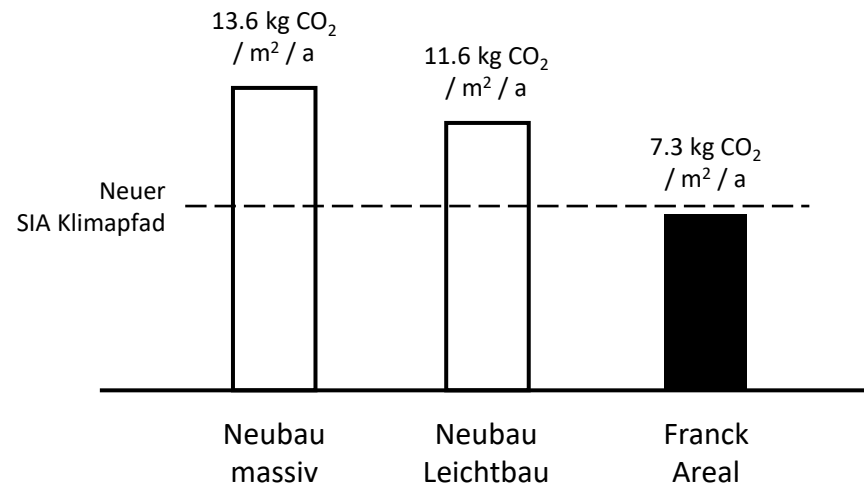
WOHNEN

Vom Parkplatz zum ressourcenschonenden Neubauprojekt



KLIMAZIELE

Das Franck Areal soll Vorzeigebispiel für eine nachhaltige Bauweise werden!



- Erhalt und Umnutzung aller Bestandsgebäude
- Neubauten mit 60% Re-Use Anteil und natürlichen und nachwachsenden Baumaterialien
- Reduktion der CO₂-Emissionen gegenüber klassischer Bauweise von 35-45%
- Einhaltung der Zielwerte des neuen SIA Klimapfades ohne Kompensation
- CO₂-Monitoring durch die FHNW

Kreislaufwirtschaft **konkret**

Was das ganze Projekt so einmalig macht, ist vor allem die institutionelle und finanzielle Konstellation:

Landbesitzer: Kult Quartier Immobilien AG

→ Kauft das Areal 2023 von nestlé, gibt das Areal im Baurecht weiter an

Wegwarte AG: Hausbesitzer für 100 Jahre:

→ bezahlt Parkgebühr für die Gebäude auf dem Areal (Baurechtszins)

Mieter verschiedenster Nutzungen von Atelier, Werkstätten, Gastronomie zu Bewohnenden, etc.

→ bezahlen Miete für die Nutzung ihrer Flächen

ARBEITEN MIT DEM BESTAND

Schatzkarte - Aufnahme des Bestands auf dem Areal

AUSSTATTUNG

B.8 HEBEBÜHNE



DAS BIN ICH
Ich befördere meine Materialien auf Kropffruck in die Höhe.
Wenn ich nicht gerade genutzt werde, bin ich kaum wahrnehmbar.
Nicht nur Materialien, sondern auch dich kann ich in die Luft heben.

KURZGESCHRIEBEN
Hebebühne, die vor der Fassade des Baus 68 platziert ist und Waren in den 1. Stock befördern kann.

Empfehlung zur zukünftigen Handlung
Bestehende Elemente erhalten.

MATERIAZZUSTAND
-

ANZAHL
1

BRUNNENSTUTZ KUPF

GRÜNSTRUKTUREN

B.2 GRÜNFLÄCHE



DAS BIN ICH
Ich kann dir Schatten spenden.
In mir kann das Regenwasser versickern.
Ich kühle meine unmittelbare Umgebung.

KURZGESCHRIEBEN
Grünflächen, die Regenwasser oder entlang von Fassaden angeordnet sind. Geeignet durch Sportanrager, Sträucher und Bäume.

Empfehlung zur zukünftigen Handlung
Bestehende Elemente neu interpretieren und in der Zukunft fortsetzen.

MATERIAZZUSTAND
-

ANZAHL
5

BRUNNENSTUTZ KUPF

AUSSTATTUNG

A.10 FINDLING



DAS BIN ICH
Auf mir kannst du Sitzen.
Ich kann als Hindernis dienen.
Ich lasse mich nicht so einfach verschieben.

KURZGESCHRIEBEN
Grosse Steine, die neben und in den Grünflächen angeordnet sind.
Grünflächen, die Regenwasser versickern und Pflanzen gedeihen.
Ich lasse mich nicht so einfach verschieben.

Empfehlung zur zukünftigen Handlung
Bestehende Elemente neu interpretieren.

MATERIAZZUSTAND
-

ANZAHL
5

BRUNNENSTUTZ KUPF

BELÄGE

A.3 RASENGITTER



DAS BIN ICH
Ich frage die Lärmen des Unterflands.
Mit meiner Filigranität und Verwebungen erscheine ich besonders elegant.
Ich bestreie aufgrund meiner Materialität einen besonderen industriellen Charakter.

KURZGESCHRIEBEN
Das Rasengitter dient als Parkierfläche auf dem Portenplatz. Die Rasengitter sind in geschlossener und offener Variante vorhanden.

Empfehlung zur zukünftigen Handlung
Bestehende Elemente neu interpretieren.

MATERIAZZUSTAND
-

ANZAHL
1

BRUNNENSTUTZ KUPF

BAUWERKE / KLEINBAUTEN

C.16 FACHWERKTRÄGER



DAS BIN ICH
Ich sammle das Wasser für dich.
Du kannst an mir hochklettern und deine Schwindelfreiheit testen.
Auf meiner Plattform zeige ich dir den Blick über das ganze Franck Areal.

KURZGESCHRIEBEN
Fachwerkträger aus Eisen, welche die Konstruktion des MoU-Unterstands bilden.
Fachwerkträger aus Eisen, welche die Konstruktion des MoU-Unterstands bilden.

Empfehlung zur zukünftigen Handlung
Bestehende Elemente erhalten und neu interpretieren.

MATERIAZZUSTAND
-

ANZAHL
9

BRUNNENSTUTZ KUPF

AUSSTATTUNG

C.4 WASSERTANK



DAS BIN ICH
Ich sammle das Wasser für dich.
Du kannst an mir hochklettern und deine Schwindelfreiheit testen.
Auf meiner Plattform zeige ich dir den Blick über das ganze Franck Areal.

KURZGESCHRIEBEN
Wassertank, der auf einer Unterkonstruktion steht und über eine seitlich montierte Leiter begehbar ist. Er zeigt von der früheren Nutzung des Areals.

Empfehlung zur zukünftigen Handlung
Bestehende Elemente erhalten.

MATERIAZZUSTAND
-

ANZAHL
1

BRUNNENSTUTZ KUPF

AUSSTATTUNG

B.14 PFLANZKISTE



DAS BIN ICH
In mir wächst fast alles, von dir Angefasstes oder wild gewachsene Pflanzen.
Meine Materialien erhalten mit der Zeit eine besondere Patina.
Ich kann eine Begrünung, die nicht entliehen werden können.

KURZGESCHRIEBEN
Pflanzkiste aus Eisenblech mit 180-Auflaufstufen. Aufgestellt entlang des Platzwegs zum Bau 68 und auf dem Vorplatz unter den Platten.

Empfehlung zur zukünftigen Handlung
Bestehende Elemente neu interpretieren.

MATERIAZZUSTAND
-

ANZAHL
10

BRUNNENSTUTZ KUPF

AUSSTATTUNG

B.6.1 STRASSENLATERNE



DAS BIN ICH
Ich beleuchte bei Dämmerung den Hof für dich.
Durch meine Größe bin ich schon von weitem sichtbar.
Denn du meine Glühbirnen auswechseln kannst, musst du schwindelfrei sein.

KURZGESCHRIEBEN
Straßenlaterne, die den Platzbereich bei Nacht beleuchten.
Bestehende Elemente neu interpretieren.

Empfehlung zur zukünftigen Handlung
Bestehende Elemente neu interpretieren.

MATERIAZZUSTAND
-

ANZAHL
2

BRUNNENSTUTZ KUPF

SIGNALETIK

A.14 BODENBEMALUNG



DAS BIN ICH
An mir kannst du das frühere Verkehrsregime ablesen.
Ich bin sehr resistent und lasse mich nicht so schnell übermalen.
Denn du meine Glühbirnen auswechseln kannst, musst du schwindelfrei sein.

KURZGESCHRIEBEN
Bodenbemalungen, die Anweisungen zum ehemaligen Verkehrsverhalten geben.
Bestehende Elemente neu interpretieren.

Empfehlung zur zukünftigen Handlung
Bestehende Elemente neu interpretieren.

MATERIAZZUSTAND
Abgetragen

ANZAHL
-

BRUNNENSTUTZ KUPF

EINFRIEDUNG

A.11.3 MASCHENDRAHTZAUN



DAS BIN ICH
Ich trenne das Franck Areal vom Neustift-Bereich.
Durch meine Lücken kannst du hindurchblicken und Dinge hinter dem Zaun entdecken.
Ich kann als Rankhilfe für Pflanzen dienen.

KURZGESCHRIEBEN
Maschendrahtzaun mit Tor, der den Bereich zum Neustift-Areal abtrennt.
Bestehende Elemente neu interpretieren.

Empfehlung zur zukünftigen Handlung
Bestehende Elemente neu interpretieren.

MATERIAZZUSTAND
-

ANZAHL
1

BRUNNENSTUTZ KUPF

AUSSTATTUNG

B.9 LÜFTUNGSANLAGE



DAS BIN ICH
Ich bin der rote Punkt im grünen Gebälch.
Bei viel Regen bringe ich ein Räuschen in den Hof.
Denn mir hast du im Innenraum auch bei geschlossenen Fenstern gute Luft.

KURZGESCHRIEBEN
Lüftungsanlage, die vor dem Bau 68 mitten in der Grünfläche positioniert ist.
Bestehende Elemente erhalten.

Empfehlung zur zukünftigen Handlung
Bestehende Elemente erhalten.

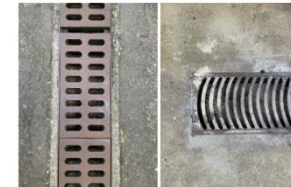
MATERIAZZUSTAND
-

ANZAHL
1

BRUNNENSTUTZ KUPF

BELÄGE

D.4 ENTWÄSSERUNGSRINNE



DAS BIN ICH
Ich sammle und transportiere das Wasser aus dem Hof.
Bei viel Regen bringe ich ein Räuschen in den Hof.
Wenn die Sonne mich erhitzt, werde ich schnell heiss.

KURZGESCHRIEBEN
Entwässerungsrinne im Boden.
Bestehende Elemente erhalten.

Empfehlung zur zukünftigen Handlung
Bestehende Elemente erhalten.

MATERIAZZUSTAND
-

ANZAHL
2

BRUNNENSTUTZ KUPF

AUSSTATTUNG

C.11 SITZBANK



DAS BIN ICH
Auf mir kannst du deine Pause verbringen.
Auf mir kannst du sitzen, liegen oder stehen.
Mit meiner Farbe integriere ich mich perfekt in die Umgebung.

KURZGESCHRIEBEN
Sitzbank vor dem Bau 67, die fast im Boden versenkt ist.
Bestehende Elemente erhalten.

Empfehlung zur zukünftigen Handlung
Bestehende Elemente erhalten.

MATERIAZZUSTAND
-

ANZAHL
1

BRUNNENSTUTZ KUPF

AUSSTATTUNG

C.9 FASSADENBELEUCHTUNG



DAS BIN ICH
Ich beleuchte für dich den Hauzeingang.
Ich zeige nicht nur Menschen, sondern auch Insekten an.
Mit meiner roten Farbe bin ich ein besonderer Blickfang an der Fassade.

KURZGESCHRIEBEN
Fassadenbeleuchtung des Baus 67.
Bestehende Elemente erhalten.

Empfehlung zur zukünftigen Handlung
Bestehende Elemente erhalten.

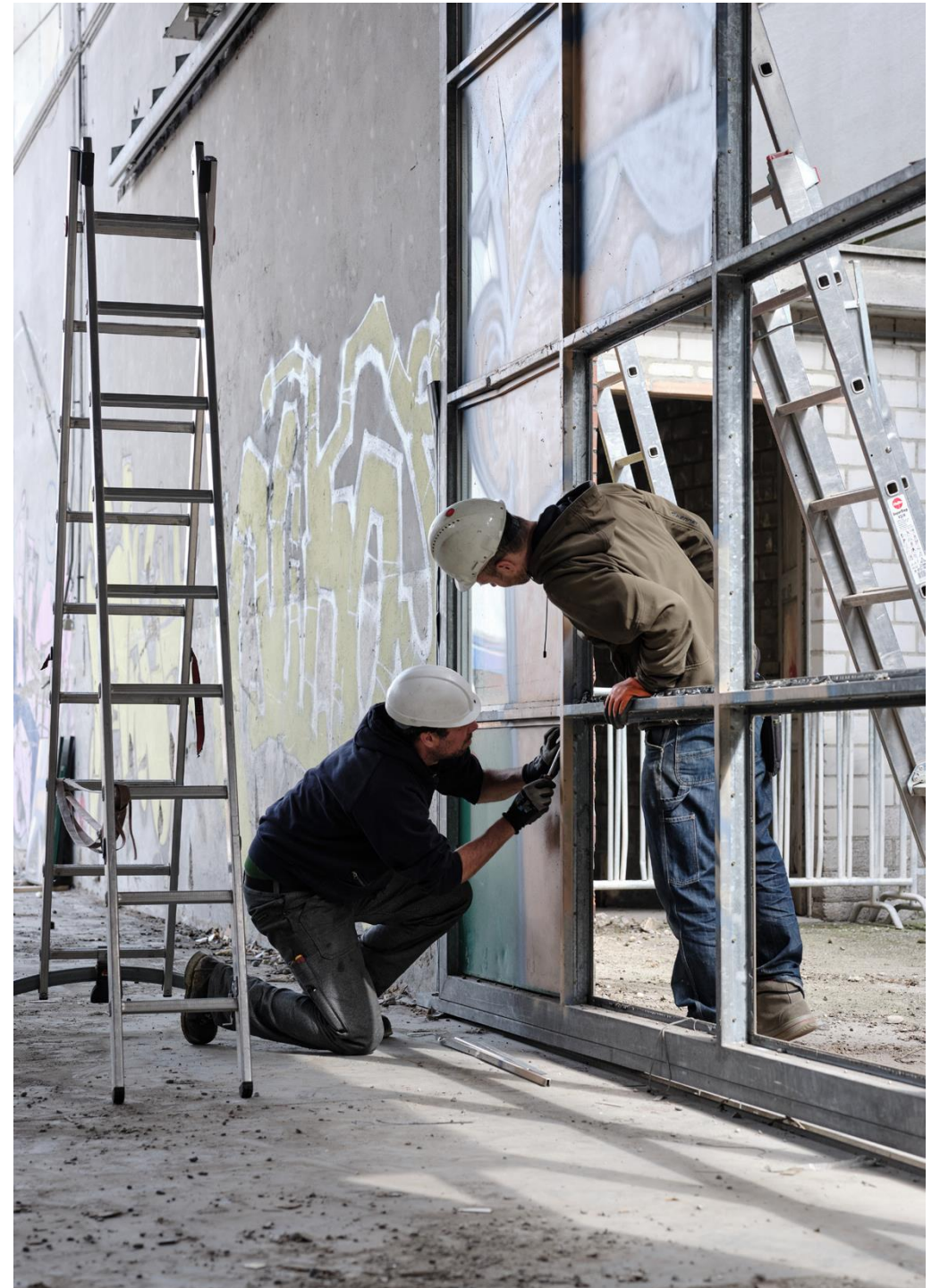
MATERIAZZUSTAND
-

ANZAHL
4

BRUNNENSTUTZ KUPF

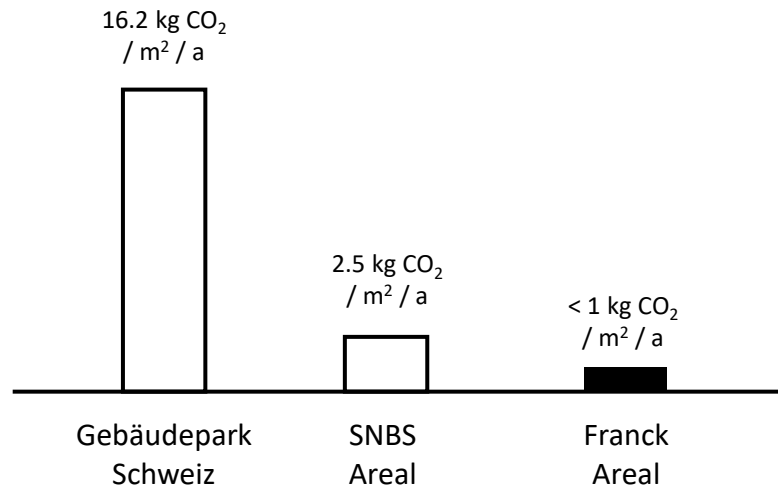
UMSETZUNG

Sammeln und Inventarisieren
von vorhandenen Bauteilen



ENERGIE

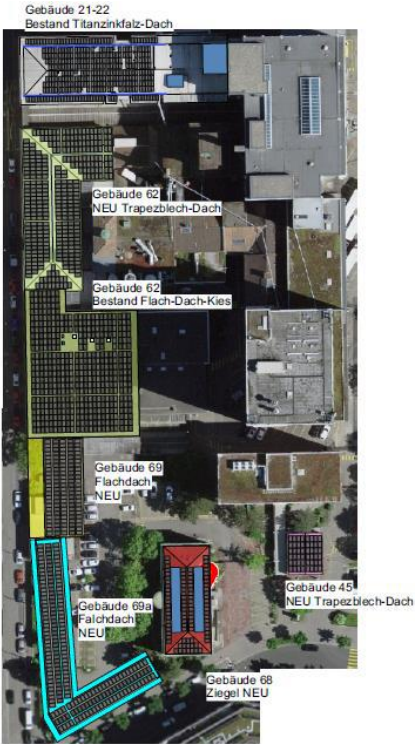
Das Franck Areal als Ort für innovative & nachhaltige Energielösungen



- Kooperation mit Innovationsabteilung der IWB für neue Lösungsansätze
- Nachhaltige Wärme- und Energieversorgung
- Nutzung der vorhandenen Produktions-abwärme von Nestlé

UMSETZUNG

Simulation des Energiesystems mit IWB und Evaluation PV Potenzial:
Potenzial von 50-85% Eigenversorgung durch PV-Strom

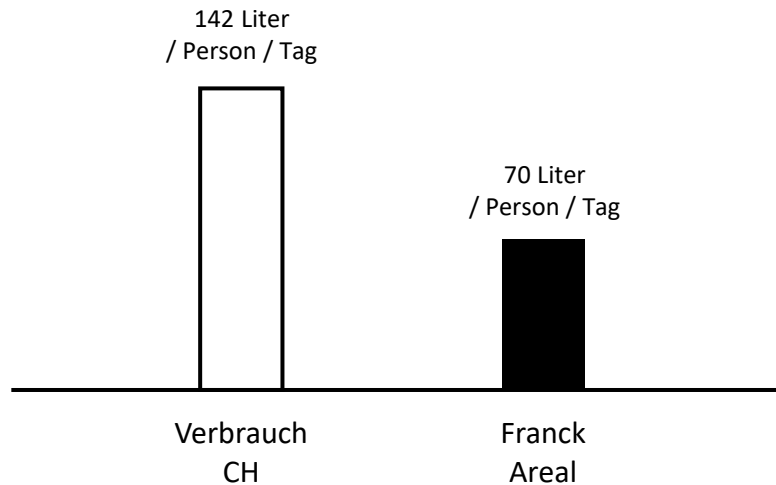


	Stand alone					Anergienetz					Abwärme-netz		
	1. Einzel-közung	1a. Nestle 21/22 & 68	1b. ZEV	1c. ZEV & Batterie	1d. Fern-wärme¹	2. Anergie-netz	2a. Server-heizung	2b. ZEV Batterie	2c. Server-heizung Speicher	2d. Server minimal	2e. Kühlung	3. Nestle & Server	Nur Fern-wärme
CO ₂ Emissionen Betrieb [t CO ₂ /a]	34	29	29	25	34	22	21	21	21	analog 2.	22	13	29
Lebenszykluskosten [TCHF/a]	872	860	873	878	860	880	895	875	890		895	1200	895
Investitionen [TCHF]	3100	2900	3100	3100	1600	3600	3500	3500	2000		3500	2100	2100
Installierte Kapazität PV [kW]	484	430	484	484	384	570	570	570	570		570	570	570
Leistung eigene Wärmeerzeuger [kW]	1100	925	1100	1100	1230	1125	1200	1200	1200		1220	1000	1400
Erlös Rückleistung PV Strom [TCHF/a]	184	230	183	177	145	106	116	56	95		40	375	388

	Variante 1			Variante 3			Variante 5			Variante 7			Variante 9		
	2027	2028	2030	2027	2028	2030	2027	2028	2030	2027	2028	2030	2027	2028	2030
CO ₂ [t CO ₂ /a]	8	16	14	8	15	13	8	16	13	8	17	12	6	10	12
CO ₂ [kg CO ₂ /a m²]	1.12	1.17	0.80	1.12	1.17	0.77	1.13	1.17	0.73	1.10	1.18	0.69	1.09	1.16	0.66
Kosten [TCHF/a]			418			419			423			438			455
Investitionen [MCHF]		1.7			1.7			1.7			1.6			1.7	
PV [kW]	120	320	680	120	320	680	120	320	680	120	320	680	120	320	680
Abwärme Nestle [kW]	140	140	220	140	140	220	140	140	220	140	140	220	140	140	220
Wärmepumpe [kW]	220	220	220	220	220	220	170	170	170	150	150	70	160	160	
Fernwärme [kW]			510			510			570			680			875
Pelletheizung [kW]		260			260			320			350			340	
Erlös PV [TCHF/a]	2	12	23	2	12	23	2	12	23	2	12	23	2	12	23
Eigenverbrauch [%]	85	70	50	85	70	50	85	70	50	85	70	50	85	70	50

WASSERKREISLÄUFE

Das Franck Areal als Beispiel für einen neuen Umgang mit der Ressource Wasser

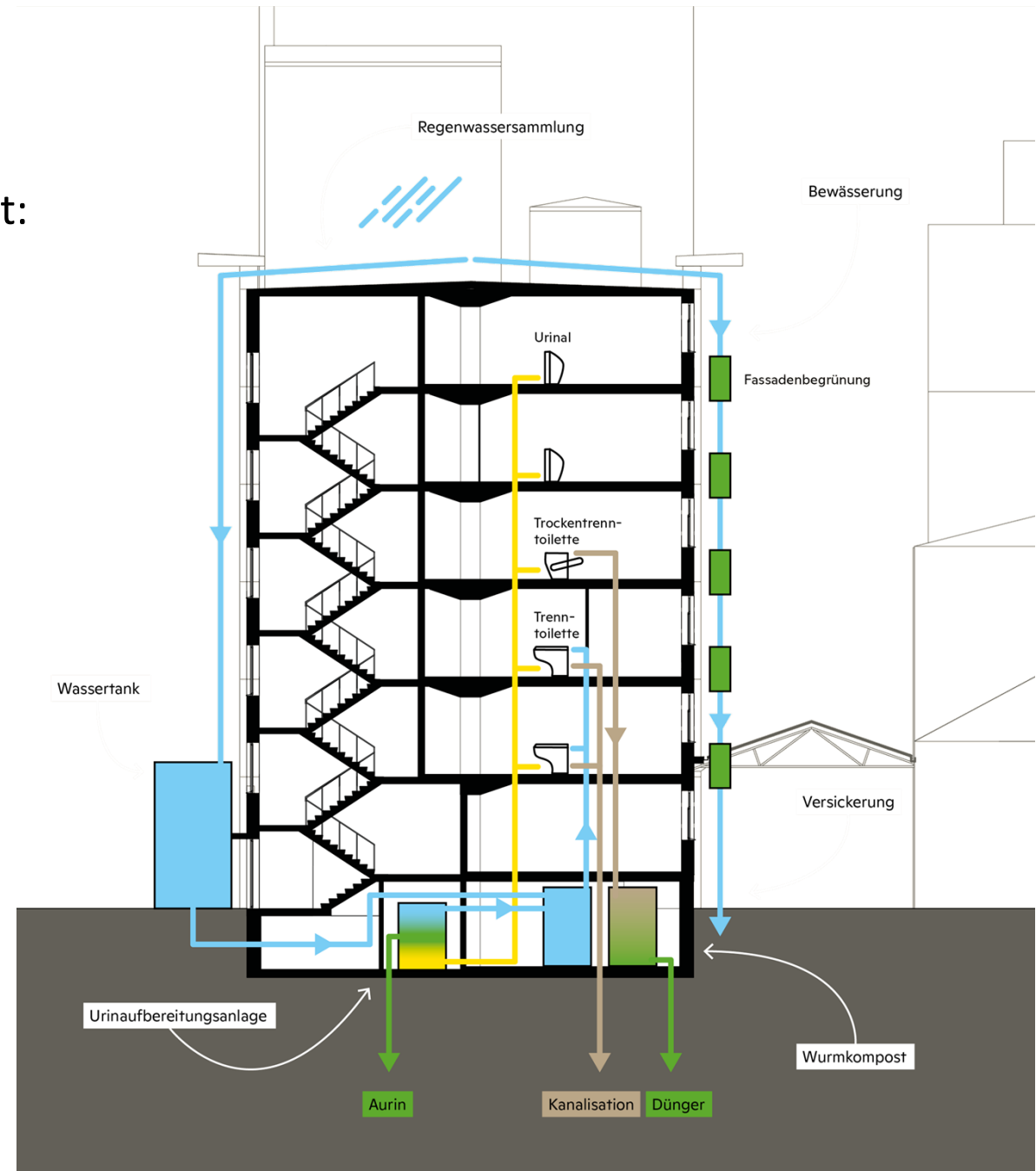


- Erarbeitung Gesamtkonzept Wasserkreisläufe in Zusammenarbeit mit Vuna GmbH
- Angestrebte Halbierung des Trinkwasserverbrauchs und starke Reduktion der Abwassermenge
- Kombination von Regenwassernutzung, Grauwasseraufbereitung, Urinaufbereitung, Trenntoiletten und lokaler Kompostierung

UMSETZUNG

Wasserkreisläufe in jedem Bauprojekt schliessen mit:

- Installation von Trocken- und Trenntoiletten
- Urinaufbereitung zu Dünger
- Regenwassernutzung
- Grauwassernutzung



Wirtschaftlichkeit vs Klimaziele

Wirtschaftlichkeit vs Klimaziele

Wirtschaftlichkeit ist einerseits eine Frage der Betrachtungsdauer, z.B.

- Gebäude werden bei uns buchhalterisch innert 60 Jahren abgeschrieben, obwohl sie bei regelmäßigem Unterhalt eine unbeschränkte Lebenserwartung haben
- Lebensdauer einer Forster Küche liegt bei 100 Jahren, die einer normalen Kunststoffküche bei 20 Jahren, beide verursachen der Einfachheit halber 1.2 Tonnen CO₂ Emissionen bei der Herstellung.
 - über 20 Jahre verteilt = 60 kg CO₂ pro Jahr
 - über 100 Jahre verteilt = 12 kg CO₂ pro Jahr

Natürlich sind das alles Annahmen und Schätzungen, aber es geht um den Mecano...

Wirtschaftlichkeit ist relativ!

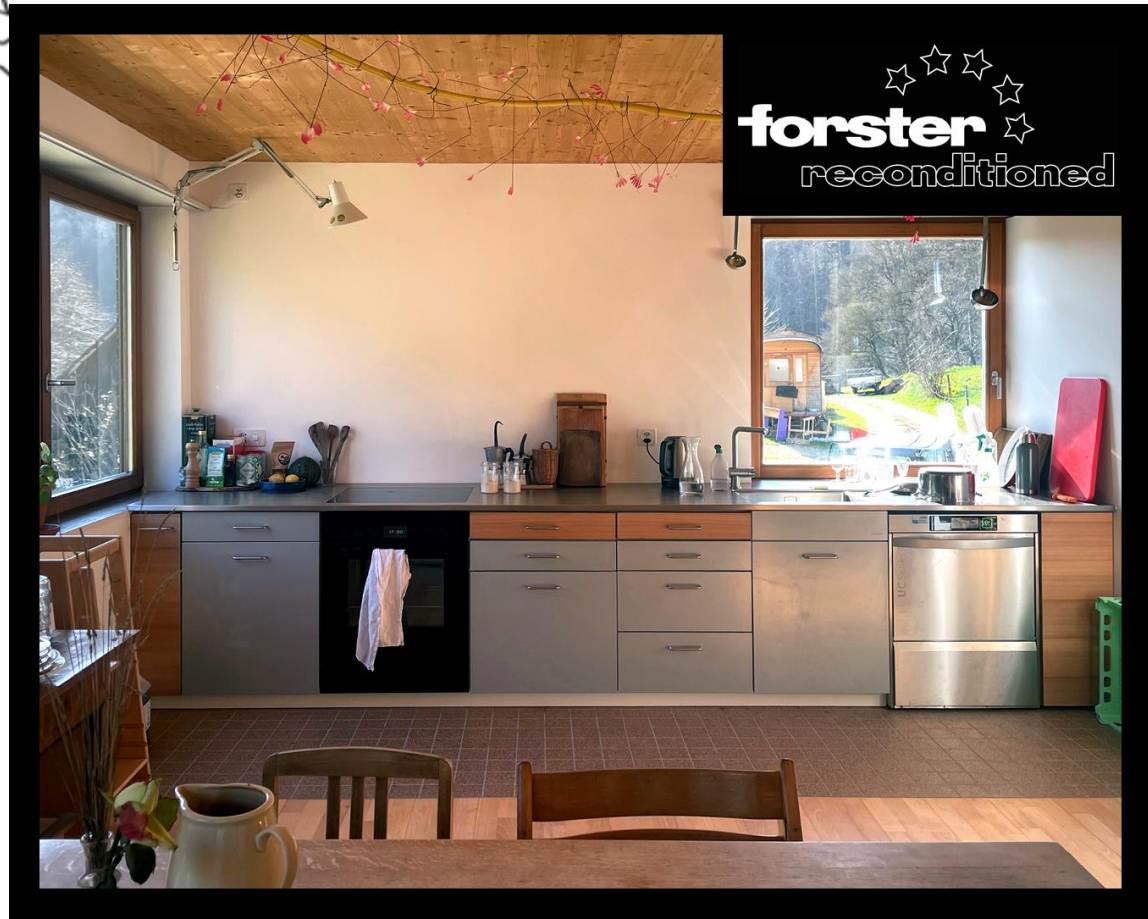
Und andererseits ist die Wirtschaftlichkeit eine Frage des Standpunktes, die Frage, wessen Portmonnaie man anschaut:

- für die private Investorin ist eine billige Küche billiger, sie bringt ihr mehr Profit, wenn sie das Haus nach dem Bauen gleich verkauft
- wenn man das Budget einer privaten Käuferin anschaut, ist ihr mit einer langlebigen Küche aber eben auch länger gedient
- für das CO₂ Budget der Gesellschaft ist eine langlebige Küche das Beste, auch wenn eine solche im Ankauf teurer ist

→ und so kommt wieder die Frage der Betrachtungsdauer ins Spiel!

NOMOL

NOMOL



Rechtliche und strukturelle Hürden abbauen

Baugesetz ist nicht auf Sanierungen ausgerichtet, sondern einseitig auf Neubau:

- es braucht Toleranzen und Bandbreiten, und Beamte, die sich auch getrauen, diese umbaufreundlich auszulegen, ohne dass das zum Präjudiz wird.

Es braucht gesetzlichen Vorschriften, damit alle gleich lange Spiesse haben, z.B.

- CO2 Abgabe
- Höhere Deponiegebühren

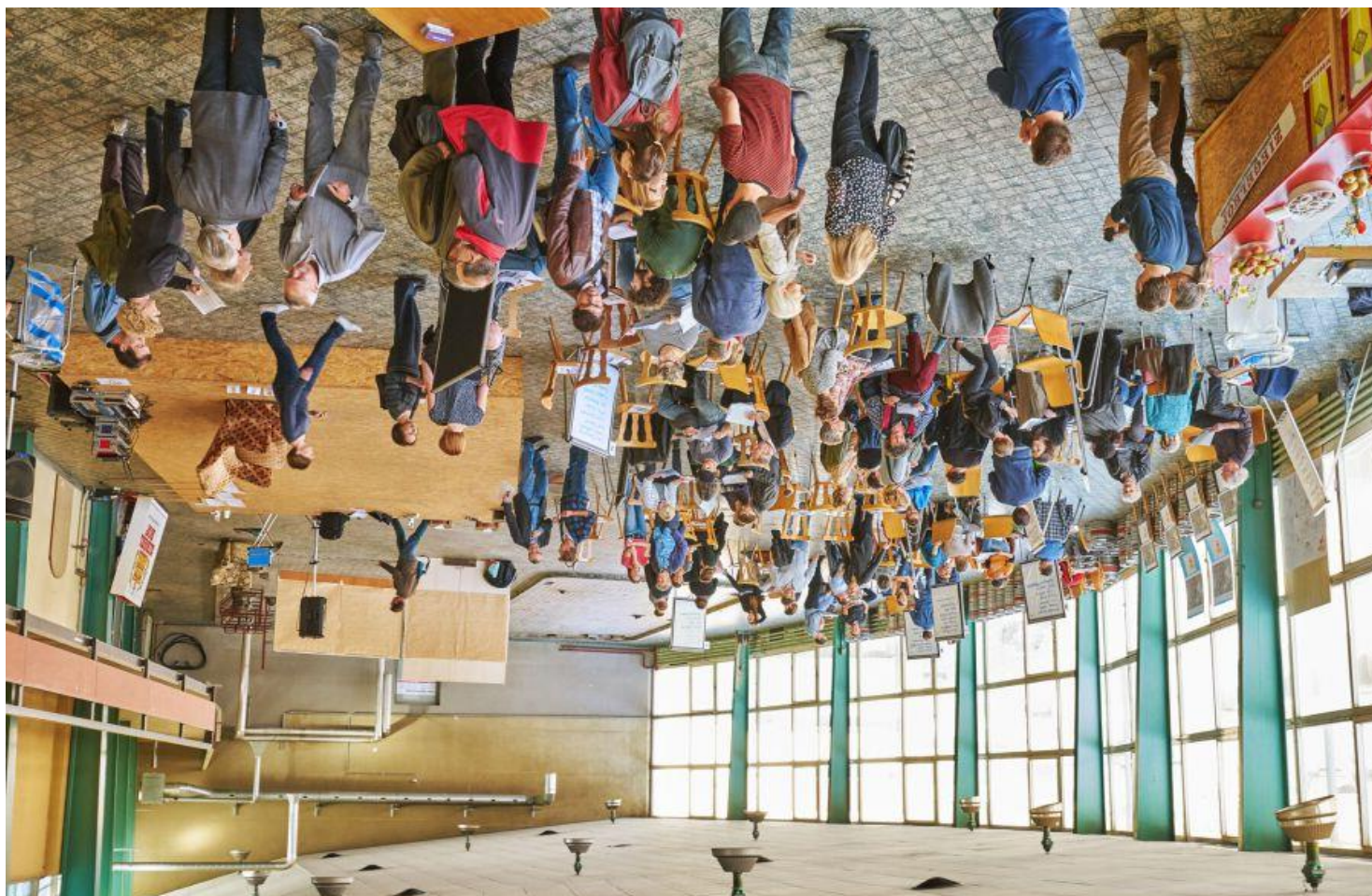


Iteratives Vorgehen - Schritt für Schritt

- Ermöglicht Kurskorrekturen
- Mit Zwischennutzungen können Bedürfnisse geklärt und neue Ideen entwickelt werden
- Wer hätte gedacht, dass die Zwischennutzung des Neubad in Luzern zur dauerhaften Umnutzung des ehemaligen Hallenbades zum lebendigen Quartierzentrum gelingen könnte?
- Schrittweises Vorgehen vermeidet Fehlinvestitionen und spart Kosten



Denk- und Planungsprozesse umkehren



FAZIT

Umkehren der Denkprozesse, der Planungsprozesse, der Entwurfsprozesse

→ vom linearen Denken zum Kreisdanken!

Ausgehen vom Bestand

Optimieren der Projekte in Bezug auf CO2 Emissionen, nicht nur auf Schnelligkeit und Kosten

Volkswirtschaftliche Vollkostenrechnung machen

