

Gewerbeareal „Flumserei“ in Flums

Umnutzung Hauptbau ehemal. Spinnerei Spoerry zu Wohnen & Arbeiten

Lage: Das Grundstück liegt am Rand der Gemeinde Flums am Fuss der Flumserberge und angrenzend an die Wald- und Landwirtschaftszone. Mit Bus und Bahn ist Chur in 50 Minuten, sowie Zürich und St. Gallen in 90 Minuten erreichbar.

Objekt: Auf dem Areal befinden sich mehrere grösstenteils historische Gebäude aus den Jahren 1864-1986 mit rund 9'500 m² Nutzflächen, die nach der Betriebsschliessung der Spinnerei 2009 teilweise bereits für Gewerbe, Dienstleistung und Events umgenutzt wurden. Seit dem Kauf der Flumserei führt die Stiftung Abendrot das bestehende Nutzungskonzept inkl. Eventbetrieb fort.

Planungs- und Projektstand: Die Umnutzung des noch leerstehenden historischen Hauptbaus der Spinnerei von 1866 erfolgt voraussichtlich 2023-25 und schafft Raum für bezahlbares, loftartiges, flexibles und teilgemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten. Entstehen sollen Wohnungen, Wohn-Ateliers, Joker- & Gästezimmer und Gewerbe- / Atelierräume. Über Innenhöfe wird Licht in die Erschliessungszonen des tiefen Baukörpers geleitet und über Loggien hinter der bestehenden Fassade grosszügige private Aussenräume geschaffen. Für die Bespielung und Bewirtschaftung von Gemeinschaftsraum, Bibliothek, Sauna, Gäste-/Jokerzimmer, Gemeinschaftsgarten etc. und der Suche nach Nachmietern sowie der Vernetzung mit den Gewerbenutzungen wird ein Arealverein gegründet werden.



Standort	Bergstrasse 31, 8890 Flums
Baujahr	1864-66 / 1872 / 1893 / 1986 / Div. Sanierungen/Umnutzungen 2009-15 / Umnutzung Hauptbau zu Wohnen & Arbeiten 2023-25
Kauf Abendrot	2020
Anlageform	Alleineigentum
Anlagevolumen	CHF 47.92 Mio. (Stand nach Umnutzung/Sanierung 2021-2026)
Nutzungsart	Ca. 110 Wohnungen / Atelierwohnungen, ca. 13'000 m ² Gewerbeflächen, diverse Gemeinschaftsräume, ca. 157 / 74 Ein- / Abstellplätze

Nachhaltigkeitsmonitoring: So schneidet diese Liegenschaft in unserer Einstufung ab

«Impact»*

A	A	Fassade: Energetische Sanierungen div. Gebäudeteile 2009-2025	-
	A	Fenster: Fensterersatz (Isolierverglasung) div. Gebäudeteile 2009-2025	-
	A	Dach: Energetische Sanierungen div. Gebäudeteile 2009-2025	-
	A	Holzsplitzelheizung + 20 % Öl-Spitze	2016
	C	Nutzung: Gemeinschaftseinrichtungen & Arealverein	-

«Investoren-Beitrag»

2	1	Schrittweise Umstellung Primärenergie & Erhöhung Dämmstandard
	2	Bereitstellung von Gemeinschaftsräumlichkeiten
	2	Aufbau, Moderation, Begleitung von Arealverein

Bemerkungen: Umnutzung Hauptbau zu Wohnen und Arbeiten sowie Sanierung Nebenbauten bis 2025. Ggf. werden mit den Sanierungsmassnahmen auf geeigneten Dachflächen PV-Anlagen installiert. Aktuell 20% Öl-Anteil bei Wärmeerzeugung ggf. Optimierung im Rahmen der Umnutzung

* nach gewichteten Kriterien / ** dominantes Kriterium

Zu den Bewertungskategorien für Bestandesimmobilien und/oder Immobilienprojekte:

Der «Impact» beschreibt die soziale und ökologische Wirkung, welche eine Bestandesimmobilie oder ein geplantes Projekt im regulären Betrieb aufweisen resp. anstreben. Die Skala reicht von X «verursacht möglicherweise Schäden» bis zu C «fördert Lösungen für benachteiligte Personen oder die Umwelt» (siehe Bewertungsskala rechts).

X	verursacht möglicherweise Schäden
A	verursacht keine aussergewöhnlichen Schäden
B	hat positiven Einfluss auf Anspruchsgruppen
C	fördert Lösungen

Der «Investoren-Beitrag» beschreibt das konkrete und aktive Engagement der Besitzerin und/oder Bauherrin einer Bestandesimmobilie oder eines Immobilienprojektes für eine positive Wirkung der Immobilie sowie deren Nutzung und Betrieb für Mensch und Umwelt (siehe Bewertungsskala rechts)

0	setzt kein Zeichen, dass ihr Impact wichtig ist
1	setzt Zeichen, dass ihr Impact wichtig ist
2	...Impact wichtig und engagiert sich aktiv
3	...Impact wichtig, investiert in strukturschwachen Markt
4	...Impact wichtig, investiert in strukturschwachem Markt & engagiert sich aktiv
5	...Impact wichtig, ist bereit unter Marktrendite zu investieren
6	...Impact wichtig, ist bereit unter Marktrendite zu investieren & engagiert sich aktiv

Quellen: Für die Beurteilung des angestrebten Impacts und des Investoren-Beitrags folgt Abendrot der Methode des Impact Management Project (www.impactmanagementproject.com).