

Hauptbau "Flumserei", Flums

Sanierung & Umnutzung Hauptbau ehemalige Spinnerei Spoerry

Lage: Der Hauptbau ist Teil der Parzelle des Flumsereiareals. 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, Zürich in 85 Minuten und St. Gallen in 100 Minuten erreichbar.

Objekt: Auf dem Areal befinden sich mehrere teils 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 2024-27 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 Gemeinschaftsräumen, Gäste-/Jokerzimmer, Gemeinschaftsgarten etc. und der Suche nach Nachmietern sowie der Vernetzung mit den Gewerbenutzungen wird ein Arealverein gegründet.





Standort	Bergstrasse 31, 8890 Flums
Baujahr	1864-66 / 1872 / 1893 / 1986 / Div. Sanierungen/Umnutzungen 2009-15 / Umnutzung Hauptbau zu Wohnen & Arbeiten 2024-27
Kauf Abendrot	2020
Anlageform	Alleineigentum
Anlagevolumen	CHF 48.2 Mio. (Stand nach Umnutzung/Sanierung 2021-2026)
Nutzungsart	106 Wohnungen / Atelierwohnungen, ca. 3'000 m2 Gewerbeflächen, diverse Gemeinschaftsräume, 224 Ein- / Abstellplätze

Nachhaltigkeitsmonitoring: So schneidet diese Liegenschaft in unserer Einstufung ab

«Impact»*

В	В	Fassade: Energetische Sanierungen div. Gebäudeteile 2009-2026	2026
	В	Fenster: Fensterersatz (Isolierverglasung) div. Gebäudeteile 2009-2026	2026
	В	Dach: Energetische Sanierungen div. Gebäudeteile 2009-2026	2026
	Α	Holzschnitzelheizung + 20 % Öl-Spitze	2016
	С	Nutzung: Gemeinschaftseinrichtungen & Arealverein	-

«Investoren-Beitrag»

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

Bemerkungen: Bewertung per Projektfertigstellung 2026. Aktuell 20% Öl-Anteil der Schnitzelfernwärmeerzeugung wird voraussichtlich im Zuge der Umnutzung des Hauptbaus mit einer

Wärmepumpe für das Warmwasser optimiert.

Zu den Bewertungskategorien für Bestandesimmobilien und/oder Immobilienprojekte:

Der <u>«Impact»</u> 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).

Der <u>«Investoren-Beitrag»</u> beschreibt das konkre-
te 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 Bewer-

tungsskala rechts)

X	verursacht möglicherweise Schäden
Α	verursacht keine aussergewöhnlichen Schäden
В	hat positiven Einfluss auf Anspruchsgruppen
С	fördert Lösungen

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 strukturschwa-
	chen Markt
4	Impact wichtig, investiert in strukturschwa-
	chem 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.impactmanagmentproject.com).

^{*} nach gewichteten Kriterien / ** dominantes Kriterium