

## 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 bis 1986, die nach der Betriebsschliessung der Spinnerei 2009 teilweise bereits für Gewerbe, Dienstleistung und Events auf ca. 9'500 m<sup>2</sup> umgenutzt wurden. Seit dem Kauf der Flumserei 2020 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 2021-2023 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.



<b>Standort</b>	Bergstrasse 31, 8890 Flums
<b>Baujahr</b>	1864-66 / 1872 / 1893 / 1986 / Div. Sanierungen/Umnutzungen 2009-15 / Umnutzung Hauptbau zu Wohnen & Arbeiten 2022-2025
<b>Kauf Abendrot</b>	2020
<b>Anlageform</b>	Alleineigentum
<b>Anlagevolumen</b>	CHF 51.8 Mio. (Stand nach Umnutzung/Sanierung 2021-2023)
<b>Nutzungsart</b>	Ca. 110 Wohnungen / Atelierwohnungen, ca. 13'000 m <sup>2</sup> Gewerbeflächen, diverse Gemeinschaftsräume, ca. 157 / 74 Ein- / Abstellplätze

**Nachhaltigkeitsmonitoring:** So schneidet diese Liegenschaft in unserer Einstufung ab

## «Impact»\*

<b>B</b>	1	Gewährung teilautonome Organisationsstrukturen	1
	2	PV-Anlage mit Eigenverbrauchsmodell (nicht dominantes Kriterium)	2
	2	Bereitstellung von Gemeinschaftsräumlichkeiten	2
	2	Weitgehende Kooperation mit Siedlungsteil "Nord" im STWE	2
	2	Aufbau, Moderation, Begleitung des Arealvereins	2

## «Investoren-Beitrag»

<b>2</b>	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

\* 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 Markttrendite zu investieren
6	...Impact wichtig, ist bereit unter Markttrendite 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](http://www.impactmanagementproject.com)).