

Bestand Werkgasse, Flums

Sanierung & Umnutzung Werkstätten, Zentrale Felsen und Staubhaus

Lage: Die Werkgasse ist Teil der Parzelle des Flumsereiareals und erstreckt sich auf der Bergseite des Hauptbaus. Die Gebäude grenzen an die Felswand wo oberhalb die Waldzone und die Bergwiese beginnen. Das Flumsereiareal liegt am Rand der Gemeinde Flums am Fuss der Flumserberge.

Objekt: Der Bestand umfasst alle Bestandesgebäude, welche nicht rückgebaut werden, ausser dem Hauptbau mit Kopfbau. An der Werkgasse liegen mehrere Gebäude, welche teils bereits saniert wurden und gewerblich genutzt werden. Die Zentrale Felsen ist ein historisches Gebäude wo die Stromproduktion stattfand. Die Werkstätten wurden als Schlosserei und Schreinerei für die ehemalige Spinnerei genutzt. Das Staubhaus steht wie die anderen zwei Gebäude leer und wurde zur Entstaubung der Ballen genutzt.

Planungs- und Projektstand: Die Sanierung der Werkstätten und Zentrale Felsen erfolgt 2024-2027 gleichzeitig mit dem Hauptbau. Die Sanierung richtet sich auf eine gewerbliche Nutzung aus. In der Zentrale Felsen und dem Angrenzenden Trafogebäude werden Gemeinschaftsräume für die Bewohner des Hauptbaus geschaffen. Die Erschliessung der Bergwiese erfolgt über die gemeinschaftlichen Aussenbereiche Zentrale Felsen und Werkstätten. Das Staubhaus wird Rückgebaut. Dies spielt die einzelnen Gebäude der Werkgasse frei und gibt Raum für Abstellplätze und den Zugang zum Veloraum im alten Bunker.



Standort	Bergstrasse 31, 8890 Flums
Baujahr	1910-1911 / 1974 und neuer / Umnutzung Werkstätten, Zentrale Felsen und Staubhaus zu Gewerbe 2024-2026
Kauf Abendrot	2020 / 2021
Anlageform	Alleineigentum
Anlagevolumen	CHF 18.26 Mio. (Stand nach Umnutzung/Sanierung 2026)
Nutzungsart	Ca. 10'000 m2 Gewerbe- und Lagerflächen, ca. 27 Abstellplätze

Nachhaltigkeitsmonitoring: So schneidet diese Liegenschaft in unserer Einstufung ab

«Impact»*

A	A	Fassade: Energetische Sanierungen div. Gebäudeteile 2009-2026	-
	A	Fenster: Fensterersatz (Isolierverglasung) div. Gebäudeteile 2009-2026	-
	A	Dach: Energetische Sanierungen div. Gebäudeteile 2009-2026	-
	A	Holzsplitzelheizung + 20 % Öl-Spitze	2016
	C	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. Mit den Sanierungsmassnahmen wird auf dem Bogen eine PV-Anlage installiert. Aktuell 20% Öl-Anteil der Schnitzelfernwärmeerzeugung wird voraussichtlich im Zuge der Umnutzung des Hauptbaus mit einer Wärmepumpe für das Warmwasser optimiert.*

* 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.