



«DAS PARTNERSCHAFTLICHE TU-MODELL DIENT UNS HEUTE ALS STANDARD»

Christian Geser leitet die Immobilienabteilung der Stiftung Abendrot, einer Pensionskasse mit Fokus auf Nachhaltigkeit. Im Sarganserland arbeiten er und sein Team am Grossprojekt Flumserei. Die ehemalige Spinnerei Spoerry in Flums soll saniert und zu Wohnraum umgewidmet werden.

Text / Texte:

David Strohm

Fotos / Photos:

Dan Cermak

Die 1984 in Basel gegründete Stiftung Abendrot gehört mit 1250 angeschlossenen Unternehmen und über 15000 Versicherten zu den grösseren Vorsorgeeinrichtungen in der Schweiz. Ziel der Pensionskasse ist es, ihren Versicherten mit nachhaltigen Anlagen eine sichere Rente zu garantieren und zugleich einen Mehrwert für die Gesellschaft zu schaffen. Dies gilt auch für die Immobilieninvestments. Eines davon ist die in der Umnutzung befindliche ehemalige Spinnerei Spoerry. Sie bietet schon heute Räume für lokales Gewerbe und Veranstaltungen, jetzt sollen weitere Mietflächen und über hundert neue Wohnungen hinzukommen. Wir trafen uns vor Ort mit Christian Geser, dem Leiter der Immobilienabteilung der Stiftung Abendrot.

K 2020 übernahm die Stiftung Abendrot die Flumserei. Wie kommt eine Vorsorgestiftung aus Basel dazu, ein riesiges Areal mit einem alten Fabrikgebäude im St. Galler Oberland zu erwerben?

CG Viele interessante Projekte werden uns zuge- tragen. So auch dieses. Über einen privaten Kontakt aus unserem Netzwerk hörten wir vom Bieterverfahren, in dessen Rahmen die Familie Spoerry geeignete Käufer für ihr Areal suchte. Die Nachfahren der Industriellenfamilie, die dort mehr als 150 Jahre lang Baumwollgarne produziert hatte, haben die Fabrikation schon vor längerer Zeit stillgelegt. Mit einem neuen Nutzungskonzept für Gewerbe und Events wurde die Marke Flumserei ins Leben gerufen. Doch der Hauptbau wartet noch auf seine Umwidmung in Wohnungen. Wir konnten also auf ein bestehendes Projekt aufspringen.

K Warum bekamen Sie den Zuschlag?

CG Überzeugend war offenbar, dass wir im Bieterverfahren darlegen konnten, wie wir die Geschichte und die Eigenart der Flumserei weiterführen wollen und zudem in der Lage sind, die dafür notwendigen grossen Investitionen sowie die Komplexität des Projekts zu stemmen.

K Was macht das Vorhaben für Sie so interessant?

CG Die Kombination von Wohnen und Arbeiten an einem Ort ist etwas, das wir grundsätzlich gut finden. Bei allen Projekten mit einem Gewerbeanteil streben wir eine gemischte, bedarfs- und mietergerechte Nutzung an. Damit unterscheiden wir uns von den meisten anderen Vorsorgeeinrichtungen, die bei ihren Immobilienanlagen die Nutzungsarten stärker trennen. So haben wir in unserem Portfolio auch keine reinen Bürohäuser. In der Flumserei existierte bereits ein saniertes und umgenutzter Gebäudetrakt mit Gewerbeeinheiten, der voll vermietet war, sowie ein Eventbetrieb. Und es lag ein Projekt für Wohnungen

vor, das wir weiterentwickelt und optimiert haben. Wir nehmen jetzt, gemeinsam mit Halter Renovatio- nen als Totalunternehmer (TU), die Sanierung und Umnutzung des Hauptbaus in Angriff. Parallel dazu erneuern wir in einem kleineren Projekt im konventionellen Modell verschiedene historische Nebenbauten.

K Welche Herausforderungen stellen sich dabei?

CG Zum einen die Dimension: Die Flumserei ist auch für unsere Verhältnisse ein grosses Vorhaben. Zum anderen die baulichen Anforderungen: Zu berücksichtigen sind nicht nur die Vorgaben des Bau- rechts und des Denkmalschutzes, sondern auch Konstruktion und Materialwahl. Zudem hat die tech- nische Lösung für den dreissig Meter tiefen Bau- körper mit starrem Stützen- und Fensterraster viel Zeit und Energie beansprucht. Und natürlich die Kosten. Uns ist es wichtig, dass der Wohnraum für unsere Mie- terinnen und Mieter bezahlbar bleibt.

K Wie kam es zur Zusammenarbeit mit Halter?

CG Wir kennen uns von mehreren grösseren Vorhaben, die wir gemeinsam realisiert haben bezie- hungsweise derzeit noch umsetzen. In einer ersten Phase entwickelt die Stiftung Abendrot ihre Projekte inhaltlich, typologisch und immobilienwirtschaft- lich in Eigenregie. In der Regel folgt in einer zweiten Phase ein Evaluationsverfahren unter einer Hand- voll an Qualität und Kooperation interessierten Ge- samtleistern. Dabei geht es um die Frage, ob diese das vorliegende Projekt gemäss unseren inhaltlichen und wirtschaftlichen Zielen ausführen können, oder, wenn nicht, mit welchen Massnahmen und Inno- vationen eine Realisierung doch möglich wäre. Im Falle der Flumserei hat uns Halter mit der Zusiche- rung des, ich sage mal, sehr sportlichen Kosten- und Terminrahmens sowie mit innovativen Optimie- rungsinputs überzeugt. Das mündete in eine exklu- sive Entwicklungsvereinbarung, auf deren Basis wir jetzt zusammenarbeiten.

K Was charakterisiert diese Vereinbarung?

CG Grundlage waren die Bestandteile des Vorpro- jekts Plus mitsamt dem Kostendach und allen Anforderungen, die wir definiert haben. Halter hat uns zugesichert, das Bauvorhaben innerhalb eines festgelegten Zeitfensters auf eigene Kosten und Risi- ken – mittels Design-to-Cost-Ansatz – partnerschaft- lich zu einem bewilligungsfähigen Bauprojekt weiter- zuentwickeln. Wird dieses Ziel erreicht, folgt daraus der klassische TU-Vertrag. Wir haben mit einem sol- chen Vorgehen so gute Erfahrungen gemacht, dass uns das Modell heute als Standard für alle grösseren Projekte dient.

K Teilen Sie Ihre Erfahrungen mit uns!



Teile der ehemaligen Fabrikanlage sind denkmalgeschützt. Ihr industrieller Charakter soll auch nach dem Umbau erhalten bleiben. Seite 58: Christian Geser vor den Schalttafeln des ehemaligen werkeigenen Wasserkraftwerks. / Des parties de l'ancienne usine sont classées. Leur caractère industriel sera préservé même après la transformation. Page 58: Christian Geser devant les panneaux de contrôle de l'ancienne centrale hydroélectrique de l'usine.



Die alte Tragstruktur des Hauptgebäudes soll in Holzsystembauweise erneuert werden. In den kommenden Jahren entstehen hier etwa 110 Wohnungen. / L'ancienne structure porteuse du bâtiment principal sera remplacée selon un procédé de construction modulaire en bois. Environ 110 appartements seront construits dans les années qui viennent.



Der Immobilienexperte steht in einem alten Belüftungsschacht. Mit Freude und Leidenschaft entwickelt er für die Stiftung Abendrot Bestandsliegenschaften wie die ehemalige Spinnerei Sperry. / L'expert immobilier se tient dans un ancien puits de ventilation. Pour la Fondation Abendrot, il se consacre avec joie et passion au développement de biens existants comme l'ancienne filature Sperry.

CG Einer der grössten Vorteile einer solchen Zielpreisbestätigung ist, dass der TU einen Anreiz hat, innovative Ideen einzubringen, um innerhalb des Kostenrahmens zu bleiben. Das kann zum Beispiel eine neu gedachte Anordnung der Haustechnik sein, die geringere Betriebskosten zur Folge hat, oder wie hier in der Flumserie die praktisch kostenneutrale Erneuerung der obsoleten Tragstruktur in Holzsystembauweise anstatt mit konventionellen Betondecken und -stützen. Also etwas, das unseren Vorstellungen von Nachhaltigkeit entgegenkommt. Generell erreichen wir unsere Ziele mit partnerschaftlich realisierten Projekten besser, auch wenn im Moment der Entscheidung die Einzelheiten für die Vertragspartner noch nicht spezifiziert sind. Bis ins Detail zu Ende geplante Projekte, die im Rahmen einer üblichen TU-Ausschreibung vergeben werden, behindern innovative und unternehmerische Problemlösungen und Optimierungen in der Konzeptionsphase. Sie erfordern nach unserer Erfahrung in der Regel sogar eine zusätzliche, grundlegende Projektüberarbeitungsrunde.

K Projektänderungen kommen häufig vor. Wie sprechen Sie sich ab?

CG Transparenz ist entscheidend. Änderungen müssen immer von beiden Seiten getragen werden. Alle zwei bis vier Wochen trifft sich die Baukommission physisch oder virtuell zu einer Sitzung. Planer und Projektleiter sind im steten Austausch.

K Wichtig bei dieser Art der Zusammenarbeit ist, genau zu wissen, was man will. Wie erreichen Sie mit Ihrem Team die nötige Bestellkompetenz?

CG In erster Linie durch Erfahrung. Wir sind ein kleines, interdisziplinäres Team, das weiss, wie solche Prozesse zu führen sind. Bei grösseren Vorhaben ziehen wir Spezialistinnen und Spezialisten hinzu, ausserhalb der Region Basel auch zusätzlich eine externe Bauherrenvertretung.

K Auszuhandeln ist auch die Aufteilung der Risiken. Was übernehmen Sie?

CG Der Vertrag zeichnet klare Schnittstellen auf. Alles, was der TU nicht selbst beeinflussen kann, liegt bei uns als Bauherrschaft. Das können die Geologie im Baugrund sein oder versteckte Altlasten, aber auch zusätzliche Auflagen seitens der Behörden oder Änderungen in den Baugesetzen. Kosten und Risiken für Planung und Realisation sowie die Einhaltung der Termine liegen dagegen beim TU.

K Und wenn die in der Entwicklungsvereinbarung definierten Ziele nicht erreicht werden?

CG Dann würden wir die Übung abbrechen und auf Feld eins zurückgehen, also zur TU-Evaluation. Dieser Fall ist aber bisher noch nie eingetreten.

K Das Modell weckt andernorts Interesse. Wer hat schon bei Ihnen angeklopft?

CG Ähnlich orientierte institutionelle Investoren, darunter Pensionskassen, Anlagestiftungen, gemeinnützige Stiftungen und Genossenschaften. Einige haben gemischte Erfahrungen gemacht bei grösseren und komplexen Projekten im konventionellen Modell mit Einzelvergaben mit oder ohne Generalplanerin, bei denen die Kosten aus dem Ruder gelaufen sind oder die Verantwortlichen überfordert waren. Auch wir sind zum TU-Modell gelangt, nachdem wir Projekte retten mussten, bei denen die Kosten das wirtschaftlich Machbare weit überschritten hatten.

K Die Stiftung Abendrot hat sich schon früh dem Thema Nachhaltigkeit gewidmet, einer Praxis, die heutzutage alle in ihr Leitbild aufnehmen. Wie kam es dazu?

CG Es ist in der Tat eines unserer Kernthemen, wobei wir von einem ganzheitlichen Verständnis der Nachhaltigkeit ausgehen, das neben ökologischen Aspekten explizit auch die soziale Dimension berücksichtigt. Wir befassen uns damit seit der Gründung der Stiftung Abendrot vor mittlerweile vierzig Jahren. Aber: Der Bau und die Nutzung von Gebäuden sind per se nicht klimaneutral zu bewerkstelligen. Wir versuchen, den Impact darum so gering wie möglich zu halten, unter anderem durch den Erhalt bestehender Substanz und gewachsener Strukturen, die Materialwahl, die Wiederverwendung von Bauteilen sowie die aktuell vorangetriebene komplette Dekarbonisierung im Betrieb der Liegenschaften. Punkto sozialer Nachhaltigkeit stehen für uns sozialverträgliche Mieten und die Vermietbarkeit durch ein bedarfsgerechtes Angebot sowie eine gute Zusammensetzung und das Engagement der Mieterschaft im Zentrum.

K Engagement der Mieterschaft? Wie das?

CG Bei unseren Entwicklungs- und Neuprojekten streben wir kooperative, vielfältige und lebendige Nutzungskonzepte an. Wichtig ist uns auch die gute Vernetzung im Quartier und in der Gemeinde. Den Austausch und die Identifikation mit dem Lebensumfeld fördern wir durch die Gründung von Arealvereinen. Diese kümmern sich um die Bespielung und die Bewirtschaftung von Gemeinschaftsräumen und -angeboten, zum Beispiel Bibliothek oder Sauna, Gäste- und Jockerzimmer oder Gemeinschaftsgarten. Finanziert wird das Ganze durch eine Umlage der Mieterschaft, die in die Vereinskasse fliesst und etwa einen Franken pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr ausmacht. Von uns kommen die nötigen Mittel für eine Anfangsausstattung dazu. Damit bieten wir den Menschen in ihrem gemeinsamen Wohnumfeld einen Mehrwert. Das wird durchweg gut angenommen.

K Sie haben zu Beginn des Gesprächs weitere Projekte erwähnt, die Sie mit Halter planen oder realisiert haben. Welche sind das?

CG Das erste gemeinsame Projekt Binz III, Wohnen für Mitarbeitende des Universitätsspitals Zürich sowie für Studierende, haben wir vor ein paar Jahren umgesetzt. Kürzlich abschliessen konnten wir ein Verdichtungsprojekt auf dem Bucherareal in Burgdorf. Gegenwärtig arbeiten wir neben der Flumserei noch an zwei weiteren Vorhaben: der Überbauung Wilmisberg in Root bei Luzern, wo Halter 59 Eigentumswohnungen und wir 73 Mietwohnungen erstellen, sowie der gemeinsam mit einer örtlichen Genossenschaft entwickelten Sanierung und Umnutzung eines Bürogebäudes zu Wohn- und Arbeitsraum in Zollikofen bei Bern. Sowohl in Burgdorf wie in Root wird es übrigens die erwähnten Arealvereine geben.

K Wie gelingt es der Stiftung Abendrot immer wieder, solche Objekte zu erwerben?

CG Zumeist geschieht es wie in Flums. Wir hören von etwas und können die Verkäuferschaft mit unseren erfolgreichen Immobilienprojekten als Referenz gewinnen. Dann legen wir transparente Entwicklungspläne vor und rechnen die Sache durch. Besteht eine gewisse Wertekongruenz zwischen der Verkäuferschaft und uns, so verbessern sich unsere Chancen im Rahmen eines Bieterverfahrens markant. Zudem sind wir bereit, uns auf weitgehende Kooperationen mit ganz unterschiedlichen Partnern einzulassen, die ähnliche Werte hochhalten wie wir.

K Trifft das auch auf Halter zu?

IV Ja, es gibt da eine gewisse Grundhaltung, die uns verbindet.

/

«LE MODÈLE PARTENARIAL D'ENTREPRISE TOTALE NOUS SERT DE STANDARD»

Christian Geser est à la tête du service immobilier de la Fondation Abendrot, une caisse de pension qui place la durabilité au cœur de ses préoccupations. Près de Sargans, il travaille avec son équipe sur le grand projet Flumserei: l'ancienne filature Spoerry doit être rénovée et transformée en logements.

Créée à Bâle en 1984, la Fondation Abendrot qui regroupe 1250 entreprises affiliées et compte plus de 15 000 assurés fait partie des grandes institutions de prévoyance de Suisse. L'objectif d'une caisse de

pension est de garantir à ses assurés une rente sûre par le biais de placements durables tout en générant une plus-value pour la société. Un objectif qui vaut également pour les placements immobiliers, dont fait partie l'ancienne filature Spoerry en cours de reconversion. Aujourd'hui, celle-ci offre déjà des espaces pour des commerces locaux et des événements, mais elle accueillera aussi des surfaces locatives supplémentaires et plus d'une centaine de nouveaux logements. Nous avons rencontré sur place Christian Geser, responsable des biens immobiliers de la fondation.

K La Fondation Abendrot a acquis la Flumserei en 2020. Comment une fondation de prévoyance bâloise en vient-elle à acquérir un site immense occupé par une ancienne usine dans l'Oberland saint-gallois?

CG Nous recevons de nombreux projets intéressants. Celui-ci en fait partie. Nous avons, par un contact privé de notre réseau, entendu parler de la procédure d'appel d'offres lancée par la famille Spoerry pour trouver des acquéreurs pour son site. Il y a longtemps déjà que les descendants de cette famille d'industriels, qui a produit des fils de coton pendant plus de 150 ans, ont arrêté la fabrication. Un nouveau concept d'utilisation pour des commerces et des événements a favorisé la création de la marque «Flumserei». Le bâtiment principal attend toutefois encore sa reconversion en logements. Nous sommes donc venus nous greffer sur un projet existant.

K Pourquoi avez-vous été retenus?

CG Dans le cadre de la procédure d'appel d'offres, nous avons expliqué comment nous souhaitions perpétuer l'histoire et la spécificité de la Flumserei, mais aussi que nous étions capables de réaliser les gros investissements nécessaires et de gérer la complexité du projet. Manifestement, nos arguments ont fait mouche.

K Qu'est-ce qui vous intéresse tant dans ce projet?

CG Nous sommes généralement favorables à la combinaison de logements et d'espaces de travail dans un même lieu. Dans tous les projets ayant une composante commerciale, nous visons une utilisation mixte, adaptée aux besoins et aux locataires. Nous nous démarquons ainsi de la plupart des institutions de prévoyance qui, dans leurs placements immobiliers, séparent davantage les types d'utilisation. Notre portefeuille ne comprend donc pas de bâtiments à usage exclusif de bureaux. A la Flumserei, il existait déjà une aile rénovée et reconvertie, entièrement louée, abritant des unités commerciales et une activité événementielle. Un projet de logements était également déjà sur la table, nous l'avons développé et

amélioré. En collaboration avec Halter Rénovations en tant qu'entreprise totale, nous prenons aujourd'hui en charge l'assainissement et la reconversion du bâtiment principal. Parallèlement, nous rénovons selon un modèle classique différents bâtiments historiques annexes dans le cadre d'un projet plus modeste.

K Quels sont les défis à relever?

CG D'une part, les dimensions: la Flumserei est, même à notre échelle, un projet d'envergure. D'autre part, les exigences en termes de construction: nous devons tenir compte non seulement des directives du droit de superficie et de la protection du patrimoine, mais aussi de la structure et du choix des matériaux. La solution technique mise en œuvre pour le bâtiment de 30 mètres de profondeur, avec une trame rigide de poteaux et de fenêtres, a également été très exigeante en temps et en énergie. Et puis, il y a les coûts. Nous tenons à ce que le logement reste abordable pour nos locataires.

K Comment est née la collaboration avec Halter?

CG Nous avons déjà réalisé ensemble plusieurs gros projets et d'autres sont en cours. Dans un premier temps, la Fondation Abendrot développe en régie propre ses projets en termes de contenu, de typologie et de rentabilité immobilière. Dans un second temps, elle organise généralement une procédure d'évaluation auprès d'une poignée de prestataires globaux intéressés par la qualité et la coopération. Il s'agit de savoir s'ils peuvent réaliser le projet conformément à nos objectifs de contenu et de rentabilité ou, si tel n'est pas le cas, quelles mesures et quelles innovations permettraient tout de même de le réaliser. Pour la Flumserei, Halter a convaincu la fondation en garantissant un cadre budgétaire et des délais que je qualifierais de très sportifs et en proposant des idées d'optimisation innovantes. Résultat, nous avons conclu un accord de développement exclusif qui nous sert aujourd'hui de base de collaboration.

K Qu'est-ce qui caractérise cet accord?

CG Il repose sur les éléments de l'avant-projet «Plus», incluant l'enveloppe budgétaire et les exigences que nous avons définies. Halter nous a donné l'assurance de développer le projet de construction en partenariat, à ses frais et à ses risques, dans un délai imparti, par une approche *design to cost* (conception à coût objectif), pour en faire un projet de construction susceptible d'obtenir une autorisation. Si l'objectif est atteint, nous signons le contrat d'entreprise totale classique. Nous avons eu des expériences si positives avec cette approche que le modèle nous sert aujourd'hui de standard pour tous les projets d'envergure.

K Pouvez-vous nous faire part de vos expériences?

CG L'un des principaux avantages d'un prix cible confirmé est que l'entreprise totale est motivée pour proposer des idées innovantes permettant de respecter le budget. Il peut s'agir par exemple de repenser l'agencement des installations techniques du bâtiment pour réduire les coûts d'exploitation ou, comme à la filature Flumserei, de remplacer à peu de frais la structure porteuse obsolète selon un procédé de construction modulaire en bois au lieu du classique système poteaux-dalles en béton. Autrement dit, une solution qui correspond à notre vision de la durabilité. En général, nous atteignons plus facilement nos objectifs quand nos projets sont réalisés en partenariat, même si les détails ne sont pas encore spécifiés pour les partenaires contractuels au moment de la décision. Les projets attribués dans le cadre d'un appel d'offres d'entreprise totale habituel et planifiés dans les moindres détails sont des obstacles aux solutions innovantes et entrepreneuriales et aux améliorations dans la phase de conception. D'après notre expérience, ils nécessitent même généralement un cycle de révision supplémentaire essentiel.

K Les modifications de projet sont fréquentes. Comment vous mettez-vous d'accord?

CG La transparence est déterminante. Les deux parties doivent absolument assumer les changements de ce type. Toutes les deux à quatre semaines, la commission de construction se réunit en présentiel ou à distance. Les planificateurs et les chefs de projet des deux parties sont en contact permanent.

K Dans ce type de collaboration, l'important est de savoir exactement ce que l'on veut. Comment parvenez-vous, avec votre équipe, à obtenir les compétences de maître d'ouvrage nécessaires?

CG Tout d'abord par l'expérience. Notre petite équipe interdisciplinaire sait comment gérer de tels processus. Pour des projets plus importants, nous faisons appel à des spécialistes et en dehors de la région bâloise, à des représentants externes de la maîtrise d'ouvrage.

K Il faut également négocier le partage des risques. Que prenez-vous en charge?

CG Le contrat définit des interfaces claires. Tout ce que l'entreprise totale ne peut influencer elle-même nous incombe en tant que maître d'ouvrage. Ce peut être la géologie du terrain de construction ou des sites contaminés cachés, mais aussi des exigences supplémentaires venant des autorités ou des modifications apportées aux lois sur les constructions. L'entreprise totale assume en revanche les

coûts et les risques liés à la planification et à la réalisation ainsi que le respect des délais.

K Que se passe-t-il si les objectifs définis dans l'accord de développement ne sont pas atteints?

CG Nous arrêtons alors l'exercice et revenons à la case départ, à l'évaluation de l'entreprise totale. Mais le cas ne s'est encore jamais présenté.

K Ce modèle suscite de l'intérêt ailleurs. Qui a déjà frappé à votre porte?

CG Des investisseurs institutionnels à l'orientation similaire, notamment des caisses de pension, des fondations de placement, des fondations d'utilité publique et des coopératives. Certains ont eu des expériences mitigées lors de projets complexes et d'envergure selon le modèle conventionnel, avec des adjudications individuelles incluant une planification générale ou non: les coûts étaient devenus incontrôlables ou les responsables dépassés. Nous aussi, nous avons opté pour un modèle d'entreprise totale après avoir sauvé des projets dont les coûts avaient largement dépassé les limites de ce qui était économiquement viable.

K La Fondation Abendrot s'est consacrée très tôt à la durabilité, une démarche inscrite aujourd'hui dans toutes les chartes. Quel a été votre cheminement?

CG C'est effectivement l'un de nos thèmes clés. Notre compréhension de la durabilité est globale et en plus des aspects écologiques, elle prend explicitement en compte la dimension sociale. Elle est au cœur de notre action depuis la création de la fondation il y a quarante ans. La construction et l'utilisation des bâtiments ne sont pas en soi neutres pour le climat. Nous essayons de limiter autant que possible leur impact, en préservant notamment la substance existante et les structures établies, en sélectionnant les matériaux, en réutilisant les éléments de construction et en appliquant dans l'exploitation des immeubles la décarbonation complète actuellement encouragée. En matière de durabilité sociale, nous donnons la priorité à des loyers abordables et à la possibilité de louer grâce à une offre adaptée aux besoins ainsi qu'à une bonne composition des locataires et à leur engagement.

K Des locataires engagés? Comment y parvenir?

CG Pour nos projets de développement et nos nouvelles initiatives, nous visons des concepts d'utilisation coopératifs, variés et vivants. Nous sommes également attentifs à la bonne desserte du quartier et de la commune. Nous encourageons les échanges et l'identification au cadre de vie en créant des associations de quartier qui s'occupent de

l'animation et de la gestion des espaces et des équipements communs, comme la bibliothèque ou le sauna, les chambres d'hôtes et les pièces «joker» ou le jardin communautaire. Le tout est financé par une participation des locataires qui alimente la caisse de l'association, soit environ un franc par mètre carré de surface habitable par an. De notre côté, nous fournissons les moyens nécessaires pour un équipement de départ. Nous offrons ainsi une plus-value aux personnes dans leur cadre de vie commun. Une contribution très bien accueillie!

K Au début de cet entretien, vous avez mentionné d'autres projets que vous avez planifiés ou réalisés avec Halter. Quels sont-ils?

CG Il y a quelques années, nous avons réalisé notre premier projet commun Binz III, des logements destinés au personnel de l'hôpital universitaire de Zurich et aux étudiants. Récemment, nous avons achevé un projet de densification sur le site Bucher à Berthoud. Et actuellement, nous travaillons à deux autres projets en parallèle à la Flumserei: l'ensemble résidentiel Wilmisberg à Root près de Lucerne où Halter bâtit 59 appartements en copropriété et 73 appartements en location, ainsi que la rénovation et la reconversion – en collaboration avec une coopérative locale – d'un immeuble de bureaux en logements et espaces de travail, à Zollikofen près de Berne. A Berthoud comme à Root, il y aura d'ailleurs des associations de quartier.

K Comment la Fondation Abendrot parvient-elle sans cesse à acquérir de tels biens?

CG Le plus souvent, le processus est le même qu'à Flums. Nous entendons parler d'un bien immobilier et réussissons à séduire le vendeur en présentant en référence nos projets immobiliers aboutis. Nous exposons ensuite des plans de développement transparents et établissons le budget. S'il existe une certaine convergence de valeurs entre nous et le vendeur, nos chances s'améliorent considérablement dans le cadre d'une procédure d'appel d'offres. Nous sommes par ailleurs prêts à nous engager dans des coopérations de grande envergure avec des partenaires très différents qui cultivent des valeurs similaires aux nôtres.

K Est-ce que cela s'applique également à Halter?

CG Oui, il y a certains principes fondamentaux qui nous lient.



Druckstollen in der Zentrale «Felsen». Das ehemalige betriebseigene Wasserkraftwerk der Spinnerei Spoerry versorgte über längere Zeit auch das Dorf Flums mit Strom. / Galerie d'aménée dans la centrale Felsen. Pendant longtemps, l'ancienne centrale hydroélectrique de la filature Spoerry a aussi alimenté le village de Flums en électricité.



Die mächtigen Generatoren wurden einst durch Wasserkraft angetrieben und brachten die Maschinen der Textilfabrik zum Laufen. Was mit ihnen passiert, steht noch nicht fest. / Autrefois mus par la force hydraulique, les puissants générateurs faisaient tourner les machines de l'usine textile. Leur sort définitif n'est pas encore fixé.

CHRISTIAN GESER, Architekt und Schätzungsexperte, kennt den Wert von Liegenschaften und weiss, was man aus ihnen machen kann. Er kam 2008 über den Einsitz als externer Experte in der Fachgruppe Immobilien zur Stiftung Abendrot, gehört seit elf Jahren fest zum Team und leitet seit sieben Jahren die Immobilienabteilung. Zu seinem Verantwortungsbereich gehört die Eigentümervertretung des Immobilienportfolios sowie die Evaluation, die Begleitung und die Realisation von Akquisitionen und Entwicklungsprojekten. Er hat an der EPFL in Lausanne Architektur studiert und einen Master in Immobilienmanagement am IFZ der Hochschule Luzern erworben. / CHRISTIAN GESER, architecte et expert en estimations, connaît la valeur des biens immobiliers et sait comment les transformer. Arrivé à la Fondation Abendrot en 2008 en tant qu'expert externe siégeant au sein du groupe spécialisé Immobilier, il fait depuis onze ans partie intégrante de l'équipe et est responsable du service immobilier depuis sept ans. Il est chargé de la représentation des propriétaires du portefeuille immobilier ainsi que de l'évaluation, du suivi et de la réalisation d'acquisitions et de projets de développement. Christian Geser a étudié l'architecture à l'EPF de Lausanne et obtenu un master en gestion immobilière à l'Institut de services financiers de Zoug (IFZ) de la Haute école de Lucerne. → abendrot.ch