



# **POLITISCHE GEMEINDE FLUMS**

**Gutachten und Antrag des Gemeinderates über  
den**

**Kauf der Liegenschaft  
"Haus Guscha" von der Wohn-  
baugenossenschaft Guscha**

**Urnenabstimmung vom 8. März 2026**

## Worum geht es?

Die Politische Gemeinde Flums beabsichtigt den Kauf der Liegenschaft "Haus Guscha" (Grundstück Nr. 3644) von der Wohnbaugenossenschaft (WBG) Guscha. Die Liegenschaft liegt direkt neben dem Alterszentrum Kirchbünte und spielt eine zentrale Rolle in der Altersstrategie der Gemeinde Flums. Ziel ist der Aufbau eines integrierten Campus-Modells für die Altersversorgung, das ambulante<sup>1</sup>, intermediäre<sup>2</sup> und stationäre<sup>3</sup> Angebote vereint und aus einer Hand bietet.

Die Liegenschaft an bester Lage, direkt beim Alterszentrum Kirchbünte, kann zum Bilanzwert erworben werden. Daraus resultiert ein attraktiver Preis von 4.885 Mio. Franken.

Parallel zum Kauf wird ein intermediäres Angebot "Betreutes Wohnen" geschaffen, das älteren Menschen ein selbstbestimmtes Leben mit bedarfsgerechter Unterstützung ermöglicht. Gleichzeitig kann dadurch die stationäre Pflege entlastet und ein kostenintensiver Ausbau des Alterszentrums vermieden oder zumindest hinausgezögert werden.

Die Wohnform ist vom Kanton St.Gallen anerkannt und auch für Bewohner von Ergänzungsleistungen attraktiv. Die Gemeinde erhält durch den Kauf langfristige Einflussmöglichkeiten auf die Altersversorgung und kann die Versorgungskette effizient und sozialverträglich gestalten.

Die Genossenschafter/innen der WBG Guscha haben dem Verkauf des Haus Guscha bereits zugestimmt. Nun liegt die Entscheidung bei der Bürgerschaft der Politischen Gemeinde Flums.

---

<sup>1</sup> Behandlung oder Pflege ohne Übernachtung.

<sup>2</sup> Zwischenform zwischen ambulanter und stationärer Versorgung.

<sup>3</sup> Behandlung oder Pflege mit Übernachtung.

## Inhalt

I.	Ausgangslage .....	5
II.	Betreutes Wohnen im "Haus Guscha".....	10
III.	Kauf Liegenschaft "Haus Guscha" .....	13
IV.	Kosten .....	16
V.	Warum eine Urnenabstimmung? .....	17
VI.	Antrag.....	18
VII.	Ansichten / Pläne.....	19

## Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen Zustimmung, weil:

### **...ein Zentrum für Betreutes Wohnen in der Gemeinde Flums geschaffen werden kann.**

Das Haus Guscha ist seit anfangs 2026 zum Zentrum für Betreutes Wohnen für ältere Menschen mit punktuelltem Unterstützungsbedarf geworden. Die Betreuung erfolgt durch das direkt daneben liegende Alterszentrum Kirchbünste inkl. eigener Spitex ("Spit-in").

### **...eine Integrierte Altersversorgung aus einer Hand geboten werden kann.**

Der Kauf ermöglicht eine koordinierte Versorgungskette – ambulant, intermediär und stationär – alles aus einer Hand im Campus-Modell mit allen Altersdienstleistungen an einem Ort in Flums.

### **... die Lösung finanzielle und soziale Vorteile bietet**

- **Kostensparnis** durch Verzögerung stationärer Pflegeeintritte.
- **Sozialverträglichkeit:** Das Wohnmodell ist vom Kanton St.Gallen für EL-Bezüger anerkannt.
- **Verkauf zum Bilanzwert:** Rund 4.885 Mio. Franken – fair und transparent.
- **Sanierung vor Verkauf:** Gemeinde finanziert nötige Arbeiten 2026 und 2027 vor.

### **...die Partnerschaft mit der WBG Guscha genutzt werden kann.**

Die bestehende Zusammenarbeit mit der WBG Guscha wird vertieft, ausgebaut und in das bewährte Dienstleistungspaket des Alterszentrums Kirchbünste integriert. Die Generalversammlung der WBG Guscha hat dem Verkauf bereits zugestimmt.

### **... die Liegenschaft strategische Bedeutung für die weitere Entwicklung hat.**

Der Erwerb ist Teil einer nachhaltigen Zukunftsstrategie für die Altersversorgung mit aktiven Einflussmöglichkeiten für die Gemeinde.

## I. Ausgangslage

### **Betreutes Wohnen als Teil der Altersstrategie**

Der demografische Wandel stellt unsere Gesellschaft vor tiefgreifende Veränderungen. Die Lebenserwartung steigt, während die Geburtenzahlen sinken – das führt zu einer älter werdenden Bevölkerung. Aktuell leben im Sarganserland rund 2'700 Menschen, die achtzig Jahre oder älter sind. Es kann damit gerechnet werden, dass sich diese Zahl in den nächsten 20 Jahren verdoppelt. Auch in der Gemeinde Flums wird die Zahl der älteren Menschen in diesem Verhältnis zunehmen. Dabei zeigt sich: Jede Generation hat eigene Vorstellungen davon, wie sie im Alter leben möchte – sei es selbstbestimmt zu Hause, in gemeinschaftlichen Wohnformen oder mit professioneller Unterstützung. Und: Nicht immer besteht eine Wahlmöglichkeit.

Gleichzeitig verschärft sich der Fachkräftemangel in der Pflege. Schon heute fehlen genügend qualifizierte Pflegekräfte und der Bedarf wird in den kommenden Jahren weiter steigen. Ohne gezielte Massnahmen drohen Versorgungsengpässe, die nicht nur die Lebensqualität der Betroffenen beeinträchtigen, sondern auch Angehörige und Pflegeinstitutionen stark belasten. Die hohen Kosten, die mit einer alternden Gesellschaft und dem steigenden Pflege- und Betreuungsbedarf einhergehen, betreffen nicht nur Einzelpersonen, sondern auch die öffentliche Hand. Investitionen in Pflegeinfrastruktur, Ausbildung und innovative Versorgungsmodelle sind notwendig.

Die Politische Gemeinde Flums verfügt über ein eigenes, kommunales Alters- und Pflegezentrum Kirchbünste und ist gleichzeitig Mitglied im Zweckverband Regionales Pflegezentrum (Collina) in Mels. Diese Zusammenarbeit zeigte sich in den vergangenen Jahren herausfordernd, da bestimmte Entwicklungen nicht mit den Interessen der Gemeinde Flums im Einklang standen.

In diesem Zusammenhang ist der Gemeinderat zum Schluss gekommen, die bisherige Alterspolitik der Gemeinde Flums in einer Gesamtsicht selbstkritisch zu betrachten im Hinblick auf die aktuellen Entwicklungen generell und die Einflüsse der regionalen Angebote im Speziellen. Im Jahr 2023 beauftragte die Gemeinde Flums die Beratungsunternehmen CCTM Consulting AG und B.i.G GmbH mit der Entwicklung einer zukunftsorientierten Altersstrategie für die Gemeinde Flums.

### **Ziele der Altersstrategie**

Die Altersstrategie verfolgt mehrere zentrale Ziele. Zum einen soll ein bedürfnisgerechtes, integriertes Altersangebot geschaffen werden, das den Wunsch nach Selbständigkeit berücksichtigt. Weiter soll das stationäre Angebot entlastet werden, indem vorgelegerte, ambulante Lösungen gestärkt werden. Mit dem Angebot kann ein nahtloser Übergang zwischen den verschiedenen Versorgungsstufen geschaffen werden. Die intermediäre Betreuung entlastet die kostenintensive stationäre Wohnform. Ein weiterer Ausbau des Alterszentrum mit stationären Betten soll hinausgezögert werden oder ganz entfallen. Dabei muss die finanzielle Tragbarkeit für die Gemeinde sichergestellt werden. Weiter gilt es auch, dem Fachkräftemangel in der Pflege entgegenzuwirken, die regionale Zusammenarbeit zu fördern und Synergien zu nutzen.

Die Flumser Altersstrategie sieht folgende Massnahmen vor:

1. Neue ambulante und intermediäre Angebote für Menschen mit geringem Pflegebedarf ergänzen das stationäre Angebot.
2. Stationäre Pflegeplätze werden gezielt für höhere Pflegebedarfe ausgebaut.
3. Demenzgerechter Wohnraum wird weiterentwickelt, um unnötige Umzüge zu vermeiden und die betroffenen Menschen in Flums zu betreuen.
4. Spezialisierte Angebote wie Gerontopsychiatrie oder Übergangspflege sollen regional abgestimmt werden.

Für die Bewohnerinnen und Bewohner des Hauses Guscha ergeben sich zwei Optionen. Sie können mit dem bestehenden Mietvertrag weiterwohnen wie bisher oder sie entscheiden sich mit einem neuen Mietvertrag für Betreutes Wohnen (weitere Informationen siehe Ziffer II), sofern das Angebot für sie interessant ist. Das Haus Guscha wird somit schrittweise für Betreutes Wohnen umgenutzt. Die Leistungen werden durch das Alterszentrum Flums erbracht.

Der Ausbau des ambulanten und intermediären Angebots soll dazu führen, dass trotz der vorgängig erwähnten Ausgangslage mit immer mehr Menschen im dritten Lebensabschnitt und dem veränderten Wunsch des Älterwerdens, kein Ausbau des stationären Angebots notwendig wird – zumindest kurz- bis mittelfristig. Bei einem Ausbau von stationären Betten im Hinblick auf die "Babyboomer" würde das Risiko bestehen, dass die erweiterte Infrastruktur nach der Babyboomer-Zeit nicht mehr voll genutzt werden kann. Diesem Umstand begegnet die gewählte Strategie mit dem Ausbau von spezialisierten Angeboten. Ein solcher Ausbau ist denkbar für die höheren Pflegestufen oder für den geschützten Bereich.

Im Rahmen der Erarbeitung der Altersstrategie ist daher die strategische Zusammenarbeit mit der direkt beim Alterszentrum liegenden WBG Guscha geprüft worden. Erste Sondierungsgespräche im Jahr 2024 haben gezeigt, dass der Verwaltungsrat der WBG Guscha ebenfalls gesprächsbereit ist. Angesichts der räumlichen Nähe mit Überschneidungen und Synergien im Tätigkeitsbereich zwischen der Wohnbaugenossenschaft und dem Alterszentrum Kirchbünthe eröffnen sich insbesondere in den Bereichen der ambulanten und intermediären Leistungen neue Perspektiven für eine vertiefte und erweiterte Zusammenarbeit. Es ist eine gegenseitige Absichtserklärung unterzeichnet worden und die weiteren Vorarbeiten konnten gemeinsam in einer Arbeitsgruppe durchgeführt werden. Die Politische Gemeinde Flums ist bereits heute Genossenschafterin der WBG Guscha. Bei der Gründung der Genossenschaft hat die Politische Gemeinde Flums den Boden zur Verfügung gestellt.

Neben der käuflichen Übernahme des Haus Guscha durch die Gemeinde Flums ist die schrittweise Übernahme des Betriebs vorgesehen. Die Politische Gemeinde Flums, bzw. das Alterszentrum Kirchbünthe, übernimmt freiwerdende Wohnungen – oder Wohnungen von Bewohnenden, die freiwillig in das neue Kooperationskonzept mit einem erweiterten Angebot an Dienstleistungen eintreten möchten – etappenweise. Das heisst, die Wohnungen werden gemietet und betrieben. Für die bisherigen Mietenden gilt Besitzstandswahrung.

Der Kauf der Liegenschaft bietet – zusätzlich zum erweiterten Angebot – den Vorteil, dass mit dem angestrebten Campus-Gedanken alle Versorgungsleistungen für die ältere Bevölkerung an einem Ort und aus einer Hand erbracht werden können.

Der Gemeinderat informierte die Genossenschafter/innen der WBG Guscha, das Personal des Alterszentrums Kirchbünste sowie die Gesamtbevölkerung an entsprechenden Informationsanlässen im August/September 2025. Die Rückmeldungen der wichtigen Anspruchsgruppen, aber auch aus der Bevölkerung, waren durchwegs sehr positiv.

Am 15. Oktober 2025 fand die Generalversammlung der WBG Guscha statt. Die Genossenschafter/innen stimmten dem Verkauf des Haus Guscha an die Politische Gemeinde Flums zu. Mit Beschluss vom 27. Oktober 2025 genehmigte der Gemeinderat den Kauf des Haus Guscha. Infolge der Finanzkompetenzen gemäss Gemeindeordnung ist eine Urnenabstimmung erforderlich.

Die Ausführungen zur Altersstrategie sind nicht Bestandteil der Abstimmungsvorlage, zeigen jedoch auf, warum das Angebot an dieser Lage Sinn macht.

## II. Betreutes Wohnen im "Haus Guscha"

Das von der Altersstrategie hergeleitete Konzept verfolgt das Ziel, älteren Menschen ein selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung zu ermöglichen – mit der Sicherheit, bei Bedarf auf professionelle Unterstützung zurückgreifen zu können. Die eingeschlagene strategische Ausrichtung der Gemeinde Flums ist kein exotischer Weg, sondern entspricht der allgemeinen Tendenz in der schweizerischen Langzeitpflege, mit folgenden Zielen:

- Selbständigkeit erhalten: Der Alltag in der eigenen Wohnung fördert Aktivität und Lebensqualität.
- Pflegebedürftigkeit hinauszögern: Frühzeitige Heimeintritte sollen vermieden werden.
- Ambulante Pflege ermöglichen: Die Wohnungen sind für Personen gedacht, die ihren Alltag selbständig bewältigen und punktuell Pflege benötigen.
- Bevorzugung von Flumser Einwohnerinnen und Einwohnern
- Zugesicherter Pflegeplatz im Alterszentrum Kirchbünste bei zunehmendem Pflegebedarf.

Das Angebot Betreutes Wohnen im Haus Guscha wird durch das Alterszentrum Kirchbünste betrieben, unter der Trägerschaft der Politischen Gemeinde Flums. Die Umsetzung erfolgt etappiert, sobald Wohnungen frei werden. Fernziel ist es, alle 18 Wohnungen künftig als Betreutes Wohnen anzubieten.

### **Leistungsangebote**

Im Mietpreis enthalten sind ein 24h-Bereitschaftsdienst (Notfallsystem, Notfalluhr, 24h-Telefon-Bereitschaftsdienst, "Spit-In") sowie ein Angebot an Grundbetreuung (Regelmässiger Austausch, Informationsfluss über Gesundheitszustand sowie die Organisation und Vermittlung von Zusatzleistungen). Weitere Leistungen können

individuell bezogen werden – in den Bereichen Pflege (durch In-house-Spitex), Alltags- und Lebensgestaltung, Hauswirtschaft oder Administration. Die Angebote fördern Autonomie und Würde, Sicherheit und Datenschutz sowie soziale Teilhabe. Hauswirtschaftliche Dienstleistungen können auch künftig, wahlweise von der Pro Senectute oder anderen Anbietern bezogen werden.

Die Mieterinnen und Mieter profitieren von:

- Schneller Verfügbarkeit der Pflege
- Teilnahme am Wochenprogramm des Alterszentrums
- Gemeinschaftsraum für Aktivitäten
- Mittagstisch im Alterszentrum als Begegnungsort

### **Vorteile des Betreuten Wohnens**

Die Wohnform des Betreuten Wohnens bietet ein höheres Mietzinsmaximum für EL<sup>4</sup>-Beziehende. Durch Bereitschaftsdienste und eine Grundbetreuung wird den Bewohnenden mehr Sicherheit geboten. Die "Spit-In" des Alterszentrums liefert schnelle Hilfe ohne Wegkosten und eine hohe Pflegequalität dank aktuellem Informationsstand. Zusätzliche Leistungen des Alterszentrums können "à la Carte" bezogen werden. Bei einem späteren Heimeintritt ist ein Pflegeplatz zugesichert, falls dies nötig ist.

Betreutes Wohnen richtet sich an ältere Menschen, die möglichst unabhängig bleiben wollen, jedoch Unterstützung bei täglichen Aufgaben benötigen. Mit einem angepassten Dienstleistungsangebot (bezüglich Hauswirtschaft, ambulante Pflege, Notfallversorgung, Mahlzeiten, Betreuung, Soziale Kontakte, etc.) ist es möglich, auf individuelle Bedürfnisse einzugehen.

---

<sup>4</sup> Ergänzungsleistungen

Die Wohnform ermöglicht nicht nur eine Entlastung der stationären Infrastruktur, sondern stellt auch eine kosteneffektive Lösung für die ältere Wohnbevölkerung in Flums dar. Die durch das Amt für Soziales des Kantons St.Gallen anerkannte Wohnform erweist sich auch für Bezüger von Ergänzungsleistungen als attraktive Wohnform. Durch höhere Pflegestufen entsteht weiter eine höhere Rentabilität im Alterszentrum. Mit Verfügung vom 27. Mai 2025 anerkennt das Amt für Soziales des Kantons St.Gallen, Abteilung Alter und Behinderung, das Angebot von Betreutem Wohnen in den Alterswohnungen der WBG Guscha. Damit können künftig die Mietenden Mehrkosten bei den Ergänzungsleistungen geltend machen.

Pflegeleistungen werden künftig im Sinne einer "Spit-in" Lösung durch das Alterszentrum Kirchbünste erbracht. Dies braucht eine entsprechende Betriebsbewilligung vom Gesundheitsdepartement, die mit Verfügung vom 28. Oktober 2025 ebenfalls vorliegt.

### **Campus-Gedanke**

Mit diesem neuen Konzept für die Altersversorgung in der Gemeinde Flums wird ein Campus-Gedanke verfolgt. Im Zentrum steht das Alterszentrum Kirchbünste und in unmittelbarer Nachbarschaft werden im Haus Guscha sowie allenfalls später in weiteren Einrichtungen auf der danebenliegenden Landreserve der Gemeinde Flums weitere Versorgungsleistungen für die ältere Bevölkerung erbracht. Ziel ist die Schaffung eines integrierten, nahtlosen Versorgungsmodells, das den unterschiedlichen Bedürfnissen der alternden Bevölkerung gerecht wird. Der Campus vereint alle Dienstleistungen an einem Ort, um eine effektive und koordinierte Versorgungskette zu schaffen. Diese umfasst ambulante, intermediäre, stationäre sowie spezialisierte Angebote. Weiter sind der

Aufbau einer Drehscheibe<sup>5</sup>, eines Ärztehauses sowie einer Begegnungsstätte denkbar. Diese Ausbauschritte müssen jedoch auch in Abstimmung mit den regionalen Entwicklungen erfolgen und stehen deshalb noch nicht im Vordergrund.

Grundlage für die freiwillig zu beziehenden Dienstleistungen des Alterszentrums Kirchbünthe bildet das bisherige Heimreglement, bzw. die entsprechenden Positionen in der Taxordnung. Das Betreute Wohnen ist Teil der Altersstrategie, die sich in den kommenden Jahren weiterentwickeln wird. Zu gegebener Zeit ist daher eine Anpassung der Regelungen nicht ausgeschlossen.

### III. Kauf Liegenschaft "Haus Guscha"

Das Haus Guscha auf Grundstück Nr. 3644 spielt eine zentrale Rolle in der Altersstrategie und im Konzept der Gemeinde Flums. Ab dem Frühjahr 2026 startet dort das neue Angebot "Betreutes Wohnen". Zur Umsetzung wurde eine paritätisch besetzte Arbeitsgruppe gebildet – mit Vertreterinnen und Vertretern der WBG Guscha und der Gemeinde Flums. Parallel dazu wird im Alterszentrum Kirchbünthe eine eigene Spitex-Organisation ("Spit-in") aufgebaut, die den Bereitschaftsdienst und die Grundbetreuung für das Haus Guscha sicherstellt.

Das Haus Guscha liegt direkt neben dem Alterszentrum Kirchbünthe und bietet seit seiner Eröffnung altersgerechte Wohnungen im Rahmen einer Wohnbaugenossenschaft an. Insgesamt stehen 18 Wohnungen zur Verfügung – neun 2.5-Zimmer- und neun 3.5-Zimmer-Wohnungen.

---

<sup>5</sup> Koordination von Angeboten, Beratung und Information für Betroffene und Angehörige zu Gesundheitsfragen oder Pflegeoptionen.

Die Wohnungen sind:

- Altersgerecht gebaut, mit Liftzugang und Laubengang
- Südseitig ausgerichtet, mit Balkon oder Terrasse
- Individuell möblierbar, mit eigenem Kellerabteil
- Ausgestattet mit Waschmöglichkeiten (Waschküche und Anschluss für Waschturm)
- Ergänzt durch Gemeinschaftsräume, wie Gesellschaftsraum, Bastel- und Werkraum
- Umgeben von einer gepflegten Gartenanlage, die allen Mietenden offensteht

**Die Nähe zum Alterszentrum Kirchbünte macht das Haus Guscha besonders geeignet für ein neues Angebot: Betreutes Wohnen für ältere Menschen mit Unterstützungsbedarf.**

Im Rahmen der Altersstrategie ist vorgesehen, dass die Politische Gemeinde Flums das Haus Guscha Mitte 2027 von der WBG Guscha übernimmt. Die Wohnbaugenossenschaft wird anschliessend aufgelöst. In der Übergangsphase bis 2027, also bis zum Eigentumsübergang, mietet das Alterszentrum Kirchbünte freiwerdende Wohnungen im Haus Guscha an. Diese Wohnungen werden im Rahmen des Betreuten Wohnens weitervermietet. Die dafür notwendige kantonale Bewilligung für das Betreute Wohnen liegt bereits vor.

### **Warum ein Kauf sinnvoll ist**

Ein Eigentumsübergang an die Gemeinde bringt klare Vorteile: Alle Angebote können aus einer Hand, ambulant, stationär und intermediär sowie optimal aufeinander abgestimmt erbracht werden. Der Kauf bietet bessere Entwicklungsmöglichkeiten für das Haus Guscha und finanzielle, bedürfnisgerechte und planerische Flexibilität für zukünftige Investitionen.

Würde das Haus im Besitz der WBG Guscha bleiben, könnten die geplanten Dienstleistungen zwar ebenfalls angeboten werden – jedoch unter eingeschränkten finanziellen und strukturellen Rahmenbedingungen. Der attraktive Preis von 4.885 Mio. Franken für das Grundstück an bester Lage ist eine einmalige Gelegenheit zur Sicherstellung künftiger Entwicklungen.

**Mit der käuflichen Übernahme des Haus Guscha und der Übernahme des Betriebs der WBG Guscha kann ein intermediäres Angebot "Betreutes Wohnen", aus einer Hand – mit den bewährten Dienstleistungen des Alterszentrums Kirchbünste – geschaffen werden.**

Das Grundstück Nr. 3644 weist eine Fläche von 1580m<sup>2</sup> auf und befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Das Haus Guscha ist über die Altersheimstrasse (Gemeindestrasse 2. Klasse) erschlossen. Weitere Informationen und Angaben zur Liegenschaft finden sich unter [www.geoportal.ch](http://www.geoportal.ch), wo auch der ÖREB<sup>6</sup>-Auszug einsehbar ist.

### **Landreserve**

Zusätzlich zum bestehenden Alterszentrum Kirchbünste besitzt die Gemeinde nördlich eine Landreserve von rund 2'100 m<sup>2</sup>. Diese soll bis auf Weiteres eine Reserve für künftige Entwicklungen im Bereich Alter bleiben. Zusammen mit der Liegenschaft "Haus Guscha" besitzt die Gemeinde dadurch jedoch optimale räumliche Voraussetzungen für künftige Entwicklungen.

---

<sup>6</sup> Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

## IV. Kosten

Gemäss Abklärungen der WBG Guscha kann der Verkauf zum Bilanzwert erfolgen. Gemäss aktueller Bilanz, Stand 30. Juni 2025, beträgt der Bilanzwert der Liegenschaft Haus Guscha 4.885 Mio. Franken. Es kann damit bereits jetzt mit diesem Bilanzwert als Kaufpreis gerechnet werden.

Der Verkauf findet per 30. Juni 2027 statt. Dieser Zeitpunkt bietet sich an, da dann eine Anleihe und ein Darlehen seitens WBG Guscha zurückbezahlt, bzw. gekündigt werden können. Ausserdem besteht mit diesem Vorlauf genügend Zeit, um die notwendigen betrieblichen Vorkehrungen für den Liegenschaftsübergang vorzubereiten.

In den Jahren 2026 und 2027 sind Sanierungsarbeiten am Gebäude "Haus Guscha" im Umfang von rund 0.55 Mio. Franken geplant. Für die Finanzierung dieser Sanierung ist ein Darlehen der Politischen Gemeinde Flums an die WBG Guscha in der Höhe der Sanierungskosten vorgesehen.

### **Kostendach von 5 Mio. Franken**

Die Liegenschaft kann, bei einem Steuerwert von 5.440 Mio. Franken, durch die Politische Gemeinde Flums zum Bilanzwert von 4.885 Mio. Franken gekauft werden. In den Kosten noch nicht berücksichtigt sind insbesondere allfällige Aufwendungen, die der Vorabbescheid in Sachen Steuern ergeben. Darum, sowie unter Berücksichtigung weiterer Reserven, wird der Bürgerschaft in der vorliegenden Abstimmungsvorlage ein Betrag von 5.2 Mio. Franken als Kostendach zur Krediterteilung beantragt.

## V. Warum eine Urnenabstimmung?

Im Rahmen der Erarbeitung der Altersstrategie sind zwei zentrale Teilprojekte definiert worden. Erstens soll die Verselbständigung des Alterszentrums Kirchbünste konsequent weiterverfolgt werden, zweitens steht insbesondere die vertiefte Zusammenarbeit mit der WBG Guscha im Zentrum. Ziel ist es, ein integriertes Angebot mit begleitetem Wohnen, Spitex-Leistungen und ergänzenden Serviceelementen mit einem selbständigen Betrieb zu schaffen. Im Rahmen der vertieften Abklärungen hat der Gemeinderat entschieden, die käufliche Übernahme des Hauses Guscha voranzutreiben.

Beide Teilprojekte bedingen die Zustimmung der Bürgerschaft anlässlich einer Urnenabstimmung. Bei der vorliegenden Abstimmung geht es einzig um die käufliche Übernahme des Haus Guscha (Grundstück Nr. 3644 der WBG Guscha). Eine Abstimmungsvorlage zu einer allfälligen Verselbständigung des Alterszentrums Kirchbünste folgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Dieses Vorgehen ist möglich, weil die beiden Teilprojekte auch unabhängig voneinander umgesetzt werden können: Die Gemeinde kann das Haus Guscha samt Betrieb übernehmen, auch wenn das Alterszentrum später nicht verselbständigt wird – und umgekehrt.

Gemäss Art. 7 Bst. c der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Flums beschliesst die Bürgerschaft an der Urne über Finanzgeschäfte gemäss Anhang zur Gemeindeordnung. Demzufolge ist für den Erwerb von Grundstücken des Finanzvermögens über 3 Mio. Franken je Fall eine Urnenabstimmung durchzuführen. Die Ausgabe von 5.2 Mio. Franken für den Kauf des "Haus Guscha" überschreitet diese Limite. Es ist deshalb eine Urnenabstimmung durchzuführen.

## VI. Antrag

Aufgrund der vorstehenden Argumente stellt der Gemeinderat folgenden Antrag:

Dem Kauf des Haus Guscha (Grundstück Nr. 3644) von der WBG Guscha durch die Politische Gemeinde Flums per Mitte 2027 zum Preis von höchstens 5.2 Mio. Franken sei zuzustimmen.

Flums, Dezember 2025

**Gemeinderat Flums**

## VII. Ansichten / Pläne



Abbildung 1: Das Haus Guscha (vorne links) liegt in unmittelbarer Nähe zum Alterszentrum Kirchbunte.

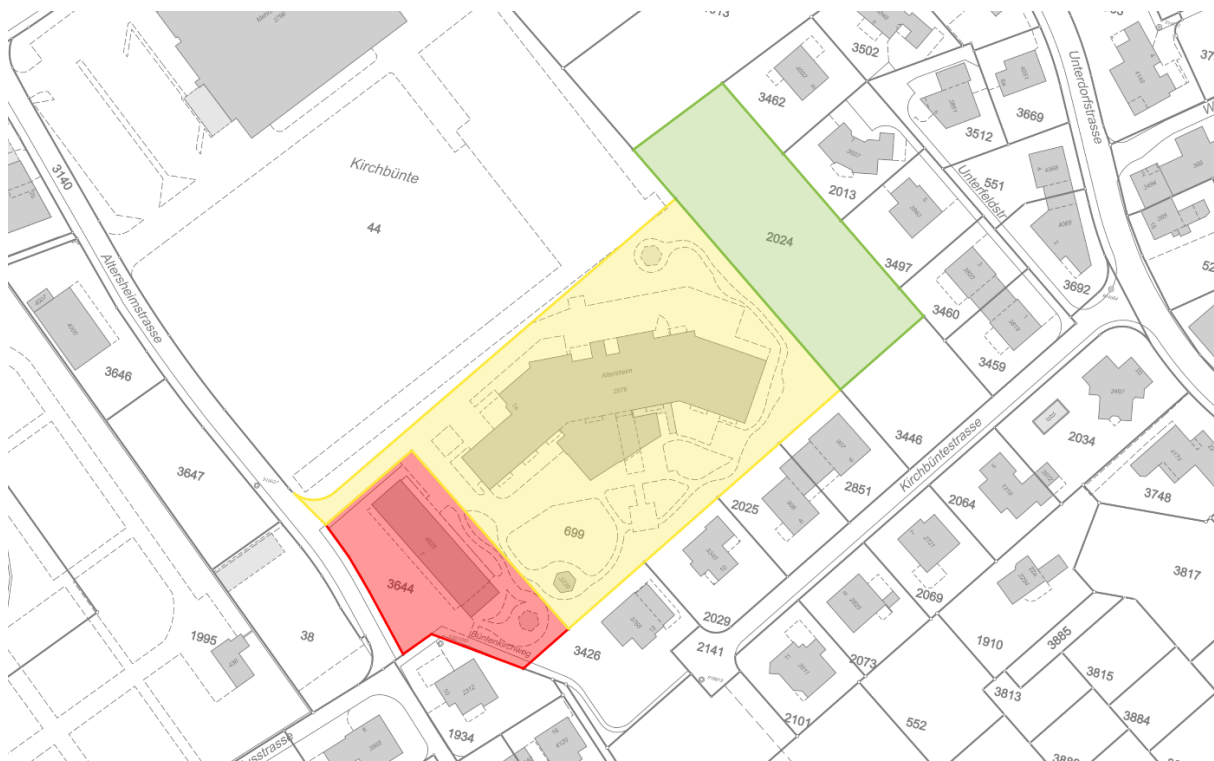


Abbildung 2: Auszug aus [www.geoportal.ch](http://www.geoportal.ch) mit der Übersicht des Gebiets "Kirchbunte"  
(gelb = jetziges Alterszentrum, rot = Liegenschaft WBG Guscha, grün = Reservefläche Gemeinde)