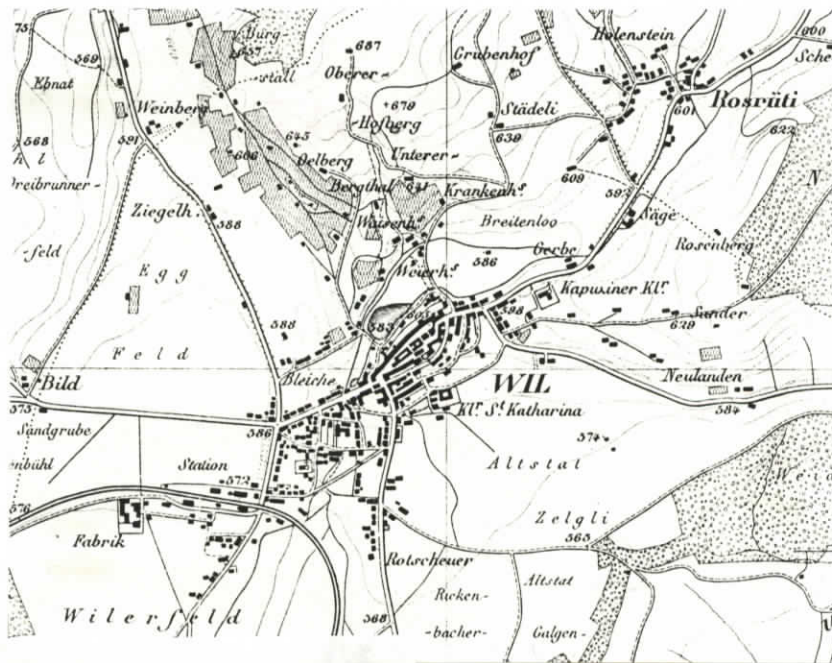


Die Wohnbaugenossenschaft „Dörfli“, Wil
1945 - 1953

von Werner Warth, Stadtarchivar

Einleitung

Seit mit der Strassenkorrektur von 1834/35 die Stadtmauern und Tore von Wil abgebrochen wurden und so die räumlichen Schranken wegfielen, konnten sich ausserhalb der historischen Altstadt eigenständige Quartiere bilden. Zwischen 1880 und 1915 dann blühte auch in Wil die Stickereiindustrie, die Bevölkerung verdoppelte sich beinahe. In dieser Zeit entstanden das West- und Südquartier, die beide durch planmässige, senkrecht zueinander stehende Quartierstrassen charakterisiert werden. Im Südquartier wurde zuerst die Säntisstrasse mit eingeschossigen Fabrikgebäuden und zwei bis dreigeschossigen Wohnungen nach und nach überbaut. Weiter südlich folgten an der Wilenstrasse vor allem Wohnhäuser.



Eschmann-Karte, Wil um 1888

Die Krise der Textilindustrie in der Zwischenkriegszeit brachte die Umstrukturierung von bestehenden Fabriken und die Ansiedelung neuer Industrien. Die ständige Wohnungsknappheit, vor allem für Arbeiter und Angestellte, veranlasste zum einen die offiziellen Stellen zum Handeln, zum anderen ermöglichten die getroffenen Massnahmen im Rahmen der Wohnbauförderung auch in viel private Initiativen.

In den Jahren 1945 - 1953 verwirklichte die Wohnbaugenossenschaft „Dörfli“ mit 35 projektierten und gebauten Wohneinheiten das grösste Bauvolumen Als ein bedeutendes Beispiel für den sozialen Wohnungsbau in Wil ist die Entstehungsgeschichte des „Dörfli“ exemplarisch.

Wohnungsbaus zu. Bei einer Kreditüberschreitung von Fr. 5'140.-- wurden 26 Wohnungen gebaut, allein 18 in der Wohnkolonie an der Tödistrasse. In den Jahren 1943 und 1944 wurden gegen 40 Wohnungen ohne öffentliche Zuschüsse gebaut, darunter der Wohnblock Wiesenthal und die Siedlung am Klosterhügel. Trotzdem musste der Gemeinderat im Rechnungsjahr 1944/45 erneut gegen 70 Wohnsitzgesuche ablehnen, Ende August 1945 konnten 15 Inhaber von Wohnsitzbewilligungen noch keine Wohnung finden, und für drei in Wil ansässige Familien, denen gekündigt worden war, war gar keine Wohnung vorhanden.

Politische Gemeinde Wil
**Gutachten und Anträge
des Gemeinderates**

betreffend

Förderung des Wohnungsbaues.

Urnenabstimmung vom 24./25. Oktober 1942

Werte Mitbürger!

In unserm Verwaltungsbericht vom 8. September 1942 haben wir bereits über die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt in Wil orientiert. Die im Sommer 1941 erstmals in Erscheinung getretene Wohnungsknappheit hat sich, trotz der durch den Bundesratsbeschluss vom 15. Oktober 1941 ermöglichten Massnahmen zur Bekämpfung der Wohnungsnot (Beschränkung des Kündigungsrechtes und der Freizügigkeit) noch verschärft. Der Wohnungsmangel erstreckt sich sowohl auf gute, mit modernen sanitären Einrichtungen versehene, als auch auf einfache, billige Wohnungen. Er erklärt sich aus verschiedenen Gründen: einerseits aus der ungenügenden Wohnbautätigkeit, anderseits aus der Ansiedelung neuer und der Erweiterung bisheriger Industrien; aber auch der normale Zuzug und vor allem die in den letzten Jahren gesteigerte Gründung eigener Haushaltungen haben diese Erscheinung gefördert.

Am 30. November 1941 zählte Wil, nach Ausscheidung von 12 Untermiet-Wohnungen, total 1,800 Wohnungen. Hierunter befanden sich 1,784 Wohnungen mit und 16 ohne Küchen. Von den Wohnungen mit Küche waren 657, d. h. 36,8 % Eigentümer-Wohnungen, alle übrigen Miet-, Dienst- oder Freiwohnungen. Die Zahl der leerstehenden Wohnungen betrug damals 12 oder 0,65 % des totalen Wohnungsbestandes.

Die Gründe für diese Wohnungsknappheit waren einesteils demographischer Art, indem die Zahl der Haushaltungen prozentual stärker anwuchs als diejenige der Wohnbevölkerung; die Familien wurden kleiner, der Bedarf an Wohnungen wurde grösser. 1930 zählte Wil 7514

Seit 1941 machte sich auch in Wil eine Wohnungsknappheit stark bemerkbar. Der Gemeinderat sah sich deshalb genötigt, beim Regierungsrat die Bewilligung für die Anwendbarkeit des Bundesratsbeschlusses betreffend Massnahmen gegen die Wohnungsnot vom 15. Oktober 1941 für das ganze Gemeindegebiet einzuholen. Am 24. Februar 1942 wurde diese Be-

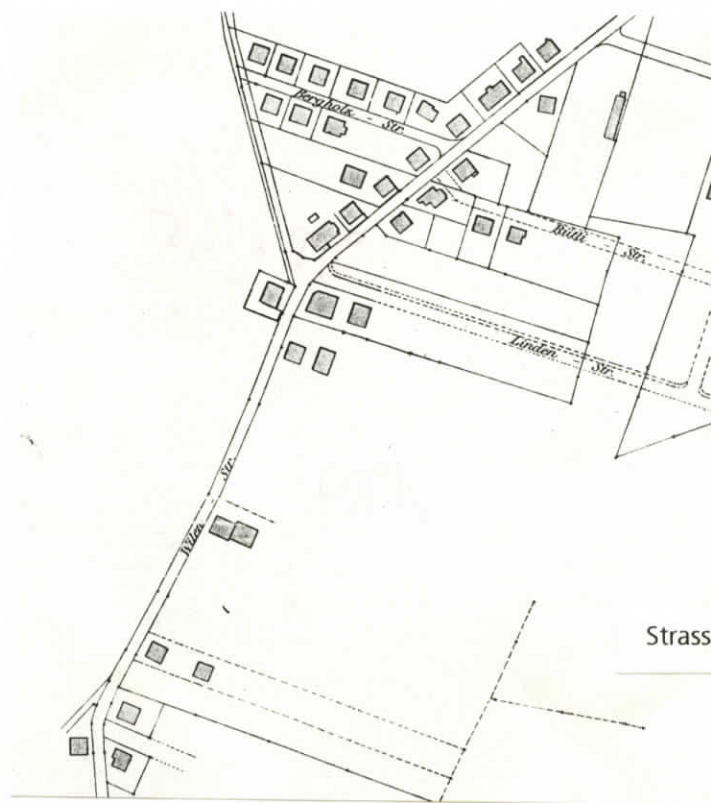
willigung mit sofortiger Wirkung erteilt. Allerdings handelte es sich bei den Massnahmen nicht um bauliche Aenderungen, nein, in der Folge wurden in Wil gegen 200 Wohnsitzgesuche abgewiesen, zahlreiche Kündigungen aufgehoben oder erstreckt und auch leerstehende Wohnungen beschlagnahmt. Damit wurde aber das eigentliche Problem nicht gelöst, Schritte zur Schaffung von neuem Wohnraum wurden immer dringender. Im Oktober 1942 stimmten die Wiler Stimmbürger einer Kreditvorlage von Fr. 50'000.-- für die Subventionierung des

Familien wurden kleiner, der Bedarf an Wohnungen wurde grösser. 1930 zählte Wil 7514 Einwohner und 1616 Haushaltungen (4,6 Personen pro Wohnung), am 30. Juni 1945 waren es 7946 Einwohner und 1886 Haushaltungen (4,2 pro Wohnung). Die fortschreitende Industrialisierung der Gemeinde brachte einen starken Zuzug von Arbeiter- und Angestellten-Familien, ein Trend, welcher sich durch die einsetzende Hochkonjunktur nach dem Zweiten Weltkrieg zusehends verstärkte. Die Zahl der Eheschliessungen auf Gemeindegebiet und damit die Gründung von Familien nahmen ebenfalls stark zu.

Auf der anderen Seite betrug die kriegsbedingte Teuerung im Baugewerbe 50 - 55 %, was infolge der konsequenten Tiefhaltung der Mietpreise durch die Preiskontrolle keinen grossen Anreiz zum Bau von Wohnungen darstellte. Subventionsloses Bauen konnte sich nur erlauben, wer in der Lage war, einen überdurchschnittlichen Mietzins zu bezahlen oder Kapital zinslos zu investieren. Während in den Kriegsjahren im Baugewerbe noch ausreichend Aufträge vorlagen, drohte jetzt sogar eine Arbeitslosigkeit, die hauptsächlich auf den Mangel an Baustoffen zurückzuführen war. Zementzuteilungen für industrielle und öffentliche Bauten wurden nur ganz vereinzelt erteilt, während der private Wohnungsbau im Rahmen der sehr knappen Zuteilungen bevorzugt behandelt wurde.

Erste Abklärungen: Die Subventionierung

Bereits am 24. Juli 1945 informierte der Wiler Architekt Ernst Sturzenegger den Gemeinderat, dass er als Initiant im Begriff sei, eine gemeinnützige Wohnhaus-Genossenschaft zu gründen, welche südlich der Lindenstrasse 30 Wohnungen erstellen wolle.



Strassenplan von 1907

Der Gemeinderat Wil (bestehend aus Gemeindeammann Alois Löhner und den Gemeinderäten Albert Bernhardsgrütter, August Elsener, A.C. Hirschy, Otto Meng, Josef Meyerhans, Karl Schilling, Emil Wick, Viktor Zuber) beauftragte daraufhin die Bau- und Strassenkommission (bestehend aus den Gemeinderäten Elsener, Wick und Zuber) mit der gründlichen Abklärung. Die am 31. Juli 1945 gegründete, aber noch nicht im Handelsregister eingetragene „Gemeinnützige Wohnhaus-Genossenschaft Südquartier“, wie sie sich zu Beginn nannte, verlangte vor allem die Abklärung der zu erwartenden Subventionsbeiträge von Bund, Kanton und Gemeinde. Die Baukommission befasste sich in ihrer Sitzung vom 1. August 1945 mit der Gemeindesubvention für die projektierten Strassen Nr. 1, 2, 3 (Verlängerung der Rosenstrasse, Parallelstrasse zur Lindenstrasse = Dörfliweg und die Zufahrt zu den hinterliegenden Gebäuden) und der Kostendeckung für die Kanalisation und Wasserversorgung.



Flugaufnahme um 1931

Für die Berechnung der Gemeindebeiträge an die neuen Strassen stellte sich der Baukommission zuerst einmal die Frage nach den zu berücksichtigenden gesamten Erstellungskosten. Ihrer Ansicht nach gehörte schon der Bodenerwerb zu den subventionsberechtigten Kosten. Allerdings sollte ihrer Meinung nach nicht der effektive Bodenpreis, sondern in diesem Fall ein Preis von Fr. 3.--/m² eingesetzt werden. Die Art des Strassenausbaus sollte, wie schon bei der

Preis von Fr. 3.--/m² eingesetzt werden. Die Art des Strassenausbaus sollte, wie schon bei der Kolonie an der Tödistrasse, mit Fr. 2.--/m² an den Strassenunterhalt berücksichtigt werden. Die Strassenkanalisation sollte als Bestandteil der Strassen in die Strassenbaukosten einbezogen werden. Unter diesen Voraussetzungen errechnete die Baukommission für die Verlängerung der Rosenstrasse (Strassenbreite 6 Meter, Trottoir 2,5 Meter, Länge ca. 63 Meter) approximative Kosten von Fr. 15'900.--, für die Parallelstrasse zur Lindenstrasse (Strassenbreite 6 Meter, kein Trottoir, Länge ca. 170 Meter) solche von Fr. 30'600.-- und für die Zufahrt zu den Hintergebäuden (Strassenbreite 3,5 Meter, Strassenlänge nicht voll berücksichtigt, sonder nur 25 Meter Länge) Fr. 3'550.--.

Aufgrund eingehender Beratung stellte die Baukommission dem Gemeinderat verschiedene Anträge, die dieser als Grundlage für die Beantwortung der Fragen der Baugenossenschaft wie folgt benutzte: Die Strassen Nr. 1 und 2 seien als Nebenstrassen zu klassifizieren und mit je 25 % zu subventionieren, ferner sei an diese beiden Strassen einen Extrabeitrag von 10 % zu gewähren, also zusammen einen Gemeindebeitrag von 35 % zu leisten. Die Zufahrtsstrasse sei nicht als öffentliche Strasse zu taxieren und daher als nicht subventionsberechtigt anzusehen. Im Sinne eines ausserordentlichen Entgegenkommens solle aber ein Beitrag von 25 % ausgerichtet werden, jedoch nur für die Kosten bis zur Abzweigung. Für die Gemeinde würde sich so aus dem Strassenbau eine Belastung von Fr. 17'162.-- ergeben. Der Bodenerwerb für den Strassenbau solle mit höchstens Fr. 3.--/m² mitsubventioniert werden. Nach Erstellung der Wohnbauten und vollständigem Strassenausbau mit allen Leitungen, genügendem Steinbett, Bekiesung und Walzung, Strassenschalen, Entwässerung und staubfreiem Belag sei die Gemeinde bereit, den Unterhalt der Strassen 1 und 2 auf ihre Kosten zu übernehmen. Sie würde dabei, als weiterer Beitrag, auf die mögliche Auslösungssumme von ca. Fr. 4'000.-- verzichten.



Gebiet Wilenstrasse vor 1900

Die Kanalisation sei als Bestandteil des Strassenbaus zu betrachten und zu subventionieren, wobei aber die Anschlussleitungen in die Gebäude von den jeweiligen Besitzern übernommen werden müssten. Normalerweise würde die Gemeinde bei neuen Strassenbauten einen Anteil von 50 % an die Erstellung einer 75 mm-Wasserleitung übernehmen, in diesem Falle sei sie aber bereit, im Sinne eines Entgegenkommens, die vollen Kosten für die Strassen 1 und 2 zur übernehmen. Die Anschlussleitungen wiederum gingen zu Lasten der Hauseigentümer. Auf den Einbau der sonst üblichen Abstellschieber in den Strassen würde jedoch verzichtet, was pro Anschluss eine Einsparung von Fr. 35.-- bedeute.

Das Projekt

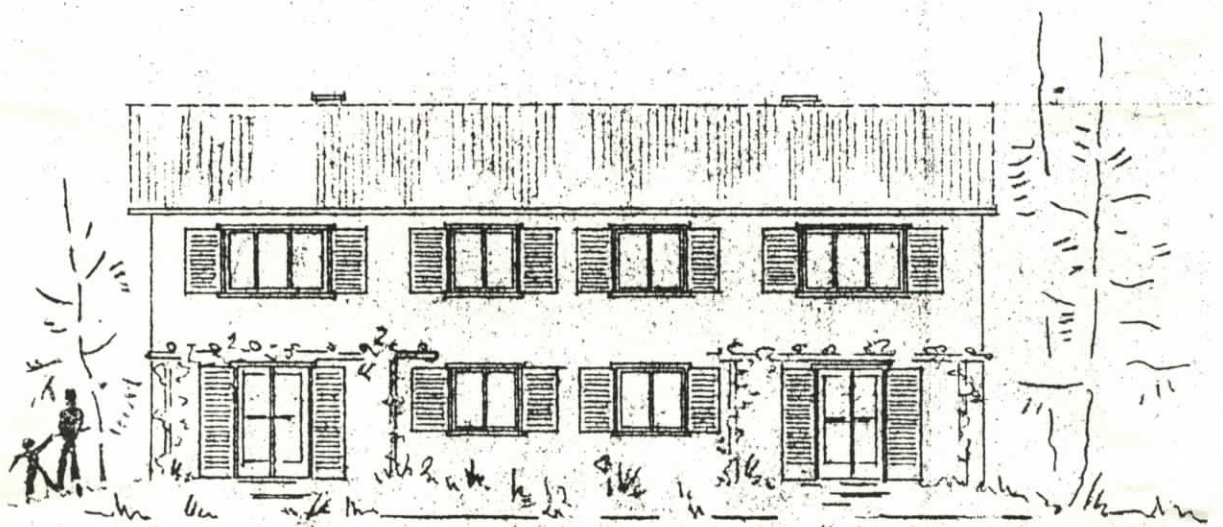
Das ursprüngliche Projekt von Architekt Sturzenegger vom 18. August 1945 sah 29 Wohnhäuser mit 32 Wohnungen vor. Vier Typen Häuser waren vorstellbar, nämlich einmal die Variante „Zusammengebautes Einfamilienhaus“, dann der Typ „Alleinstehendes Einfamilienhaus“, „Vier-Familienhaus als Mietwohnungen“ und „Zweifamilien-Wohnhaus als Mietwohnungen“. Beim ersten Typ waren zwei Dachformen (Giebel- oder Schleppdach) vorgesehen.

Baubeschrieb „Zusammengebautes Einfamilienhaus“:

Fläche des Kulturbodens inklusive Hausplatz:	300 m ²
Kubikinhalt pro Haus mit Schopf	461 m ³
Kellermauern:	25 cm Beton, Zwischenwände 12 cm, Brandmauer 25 cm Backstein
Aussenwandkonstruktion:	Isolierstein 20 cm mit 5 cm Gipsplattenisolierung. Fassaden- putz und Gipsabglättung, innen mit Tapeten und Mineral- farb-Anstrich.

Dachkonstruktion:	Schindelunterzug, rote Doppelfalzziegel.
Decke über Erdgeschoss:	Holzgebälk 12/18 cm, Tannener Riemenboden 24 mm, II. Qualität, Schrägboden, 8 cm Durisolplatten, Gipsdecken.
Decke über Obergeschoss:	Holzgebälk 10/18 cm, Durisolplatten mit Kalkguss zwischen den Balken, Gipsdecken auf Lattenrost.
Decke über Keller:	Holzgebälk: Wohnzimmer buchene Langriemen; Küche Ziegelplatten, Zimmer tannene Riemen, Schrägboden, 8cm Durisolplatten, Waschküche Pflasterdecke, übrige Decken roh.
Zwischenwände:	Tragwände 12 cm Backstein, alle übrigen Wände 6 cm Back- stein oder 6 cm Gipsdielen mit beidseitigem Verputz, Gips- abglättung.
Installationen:	Küche: Gasherd 3 löchrig mit Bratofen, Feuerton-schüttstein mit angeformtem Tropfbrett und Unterbau in Holz. Bad: Badwanne in der Waschküche. Waschküche: Waschherd, Badewanne und Trog. Heizung: Ofen in der Stube, Allesbrenner, ohne Kochrohr, Ofen im Gang, I. Stock.
Treppen:	Treppen-Eingang in Cementbeton, Kellertreppe in Föhrenholz, imprägniert. Stockwerkstreppe, Erdgeschoss I. Stock. Wangen in Tannen-, Tritte in gedämpftem Buchenholz. Leitertreppe in den Dachstock.
Türen:	Haustüre in Tannenholz, Zimmertüre in Tannenholz, lasiert.
Fenster:	Keller einfach verglast, Waschküche und übrige Wohnräume, Erdgeschoss und 1. Stock Doppelverglasung.

- Läden: Tannene Fensterläden mit harten Einschubleisten, lasiert.
- Dachgesims: Sichtbarer Schindelunterzug, lasiert.
- Umgebung: Einfriedung längs der Strasse: Hörnlihag, zwischen den Grundstücken einfaches Drahtgeflecht an Holzpfosten. Planiearbeiten sind von den Genossenschaftsmitgliedern selbst auszuführen.
- Bemerkung: Die Organisation des Grundrisses ist derart, dass im 1. Stock jederzeit ein Badzimmer mit Raum für Schmutzwäsche eingebaut werden kann.



Für diesen Haustyp rechnete Sturzenegger mit folgenden Aufwendungen:

Kosten:

Bauland ca. 335 m² à Fr. 5.--

Fr. 1'675.--

Baukosten

Fr. 27'000.--

Bestrassung, Kanalisation, Einfriedung

Fr. 1'725.--

Total Fr. 30'400.--

=====

Finanzierung:

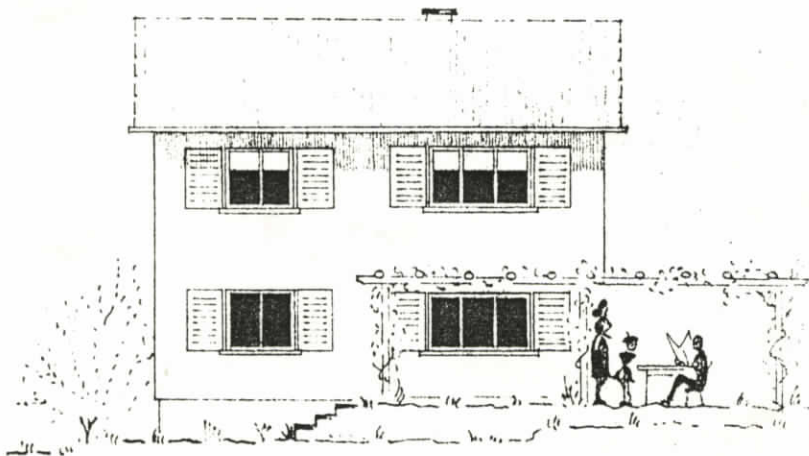
1. Hypothek

Fr. 18'000.-- 3 ¾ %

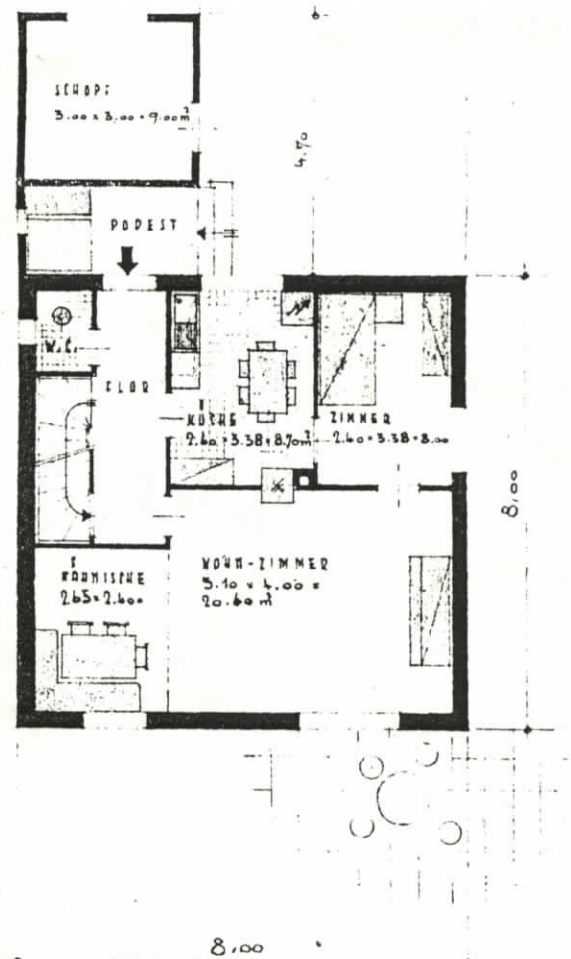
Fr. 665.--

Finanzierung:

1. Hypothek	Fr. 18'000.--	3 ¾ %	Fr. 665.--
2. Hypothek	Fr. 1'735.--	2 ½ %	Fr. 43.85
Eigene Mittel	Fr. 3'000.--		
Subventionen	Fr. 7'645.--		
Amortisation			Fr. 201.15
Total	Fr. 30'400.--	Jahreszins	Fr. 910.--
		Monatszins	Fr. 76.--



SÜD-FASSADE



ERDGESCHOSS

Für ein alleinstehendes Einfamilienhaus (Typ II) rechnete der Architekt mit Kosten von total Fr. 34'965.--, was bei eigenen Mitteln von Fr. 5'000.-- einen Jahreszins von Fr. 1'100.-- bzw. einen Monatszins von Fr. 91.70 ergab. Das Vier-Familienhaus berechnete er auf Fr. 104'500.-- (Eigenmittel total Fr. 9'000.--) und kam auf einen monatlichen Zins von Fr. 83.35 pro Wohnung. Das Zweifamilienhaus bezifferte er (Eigenmittel Fr. 6'500.--) auf Fr. 65'000.--, was einen Monatszins von Fr. 95.-- ergeben würde.