



POLITISCHE GEMEINDE WIL

Gutachten und Anträge des Gemeinderates

betreffend

1. Krediterteilung zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues
2. Neugestaltung des Geländes beim Stadtweiher
3. Erteilung des Bürgerrechtes an:

Rudolf F. Benziger, Prokurist in Wil

Damian Haugg, Gewerkschaftssekretär und dessen Ehefrau
Margaretha Amalia, geb. Hager in Wil

Margaretha Russ, Kanzleivorsteherin in Wil

Karl Rudolf Ritss, Tapezierermeister in Wil

Willibald Eugen Russ, Tapezierer in Wil

Frau Wwe. Assunta Venturini-Anzolo in Wil

Linto Venturini, LThrenmacher in Wil

Urnenabstimmung vom 29. Mai 1960

Gutachten und Anträge des Gemeinderates

betreffend

Krediterteilung zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues

Werte Mitbürger 1

In den Jahren 1942, 1945 und 1947 hat die Politische Gemeinde Wil zur Förderung des Wohnungsbaues insgesamt Kredite von Fr. 300 000.— gewährt und weitere Fr. 137 000.— für Strassen- und Kanalbauten in den betreffenden Siedlungen, total Fr. 437 000.— aufgewendet. Seither sind in unserer Gemeinde keine Wohnbauten mehr subventioniert worden.

Am 31. Januar 1958 hat die Bundesversammlung einen Bundesbeschluss genehmigt, dessen Art. 1 wie folgt lautet:

«Der Bund fördert Bestrebungen, die geeignet sind, das Angebot an neuen Wohnungen zu tragbaren Mietzinsen für Familien in bescheidenen finanziellen Verhältnissen zu vermehren (sozialer Wohnungsbau).»

Gemäss Grossratsbeschluss vom 7. Mai 1958 (in Kraft getreten am 9. Juni 1958) beteiligt sich der Kanton St. Gallen an den Massnahmen des Bundes für insgesamt 600 Wohnungen. Er leistet zu diesem Zwecke während 20 Jahren jährliche Kapitalzinsen von:

- a) $\frac{1}{5}$ % für 400 Wohnungen zu den Bedingungen, die der Bund für seine Beiträge festsetzt;
- b) $\frac{2}{5}$ % für 200 Wohnungen für besonders kinderreiche Familien in ausgesprochen bescheidenen Einkommensverhältnissen.

Die Hilfe des Kantons ist an die Voraussetzung gebunden, dass der Bund jährliche Leistungen von $\frac{2}{5}$ % und die Gemeinde solche von 1 % übernehmen, sodass total 2 % der jährlichen Kapitalzinsen von der Öffentlichkeit getragen werden. Dort, wo der Kanton $\frac{2}{3}$ % übernimmt (für besonders kinderreiche Familien) hätten auch die andern Partner (Bund und Gemeinde) je $\frac{2}{5}$ % zu tragen, total wiederum 2 %.

Anstelle der Gemeinde können auch Arbeitgeber oder gemeinnützige Organisationen die Leistungen übernehmen bzw. sie mit ihr teilen.

Als Familien in bescheidenen finanziellen Verhältnissen gelten nach dem Bundesratsbeschluss vom 5. April 1960 Familien, deren Brutto-Familieneinkommen, abzügl. Gewinnungskosten gemäss den für die Wehrsteuermassgebenden Grundsätzen, beim Bezug der Wohnung nicht höher ist als der sechsfache Betrag des Mietzinses für diese Wohnung. Für jedes minderjährige oder sich noch in Ausbildung befindende Kind und jede andere im gemeinsamen Haushalt lebende Person, für deren Unterhalt der Haushaltvorstand aufzukommen hat, erhöht sich die zulässige Einkommensgrenze um 750 Franken.

Die Bundes- und Kantonshilfe zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues sind somit an wesentlich andere Voraussetzungen gebunden, als das bei den früheren Wohnbau-Aktionen der Fall war. Während damals ein einmaliger Baubeitrag geleistet wurde, sehen die heutigen Vorschriften eine Verbilligung der Mietzinse durch die Übernahme von 2 % der jährlichen Kapitalzinsen der für die Erstellung notwendigen Gesamtinvestitionen auf die Dauer von 20 Jahren vor.

Es hat sich in der Praxis gezeigt, dass die Lust, unter den vorliegenden Bedingungen an den Bau verbilligter Wohnungen heranzutreten, nicht sehr gross ist. In gewissen Bevölkerungskreisen besteht auch die Meinung, es gehe nicht an, auf der einen Seite die Mietzinse für Altwohnungen durch Ausnahmebestimmungen auf Kosten der Grundeigentümer nieder zu halten und anderseits für Neubau-Wohnungen staatliche Zuschüsse zu gewähren. In unserm Kanton sind die vorhandenen Kredite bis heute nur teilweise ausgeschöpft worden und es sind nur wenige Gemeinden, die sich mit dem sozialen Wohnungsbau auf den vorerwähnten Grundlagen befassen.

In der Politischen Gemeinde Wil hat sich bis vor kurzem weder ein Arbeitgeber noch eine Wohnbau-Gemeinschaft für solche Subventionen interessiert.

Angesichts der starken Bautätigkeit der letzten Jahre (Neubau-Wohnungen 1956: 56, 1957: 45, 1958: 29, 1959: 73, 1960: ca. 170) hatte die Behörde keine Veranlassung, von sich aus ein bezügl. Kreditbegehren zu stellen, obwohl ohne weiteres zugegeben werden muss, dass die Mietzinsen der Neubau-Wohnungen für zahlreiche Mieter beinahe unerschwinglich sind.

Nun liegt seit Mitte Februar das Gesuch einer Wohnbaugenossenschaft für kantonale Angestellte vor, das den Bau von 28, in Gruppen zusammengebaute Einfamilienhäuser an der verlängerten Lettenstrasse, in schöner Wohnlage vorsieht.

Ohne auf dieses Gesuch, das noch verschiedene!- Abklärungen bedarf, hier näher einzutreten, ist der Gemeinderat der Auffassung, es sollte doch die Möglichkeit geboten werden, von den Massnahmen des Bundes und Kantones Gebrauch zu machen, zumal die direkte Bundeshilfe auf die Dauer von 4 Jahren — also bis 1962 — beschränkt ist. Dabei hat er allerdings die Meinung, dass insbesondere kinderreiche Familien mit 4 und mehr Kindern in den Genuss dieser Hilfeleistung gelangen sollten.

Hinsichtlich der Gestehungskosten der Siedlungswohnungen hat man an massgebender Stelle noch vor 2 Jahren mit Fr. 40 000.— pro Wohnung gerechnet. Dabei waren allerdings Mehr-Familienhäuser vorgesehen. Nachdem aber nicht nur das Bauland knapp geworden ist, sondern auch die Entwicklung der Baukosten erneut eine steigende Tendenz aufweist, muss wohl mit Gestehungskosten von Fr. 52 000.— bis 55 000.— pro Wohnung gerechnet werden.

Unter der Voraussetzung, dass mindestens die Hälfte der zur Subventionierung gelangenden Wohnbauten solche für besonders kinderreiche Familien seien, ergäbe sich folgender Finanzbedarf:

20 Wohnungen ä Fr. 52000.- (Zinssatz 1 %) jährl. Subvent. Fr. 10400.-
25 Wohnungen ä Fr. 55000.- (Zinssatz $\frac{2}{3}$ %) jährl. Subvent. Fr. 9166.-

Total Fr. 19566.-

Je nach Entwicklung und Verhältnissen sollte es also möglich sein, 40—50 Wohnungen der Zinsverbilligung teilhaftig werden zu lassen.

Es ist auch durchaus möglich, dass nicht der ganze Kredit in Anspruch genommen werden muss oder dass vor Ablauf der maximalen Frist von 20 Jahren bei einer Anzahl von Subventionsberechtigten Verhältnisse eintreten, die es gestatten, die Zinsverbilligung einzustellen.

Bei unserm Kreditbegehren handelt es sich deshalb um *maximale* Zahlen. Sollte der Kredit voll ausgeschöpft und während 20 Jahren beansprucht werden, würde es sich um eine Gesamt-Ausgabe von Fr. 400 000.—

handeln. Das mag für den Augenblick hoch erscheinen. Bedenkt man aber, wie schwer es oft fällt, kinderreichen Familien in bescheidenen Einkommensverhältnissen eine zweckentsprechende Wohnung anzuweisen, darf man diese Aufwendung als wohl angewendet und zeitgemäss bezeichnen.

Der Gemeinderat müsste sich selbstverständlich vorbehalten, im Einzelfall Spezialvorschriften in baulicher und ästhetischer Hinsicht zu machen (Aussen-Gestaltung, Innen-Einrichtung, Spielplatz usw.); er rechnet auch damit, dass sich Arbeitgeber in dieser oder jener Form an der Mietzinsverbilligung beteiligen würden, um für die in Frage kommenden Familien eine wirklich tragbare Zinsbelastung zu erreichen. Wenn die Bürgerschaft dem Kreditbegehren zustimmt, würde diese Kompetenzerteilung an den Gemeinderat miteingeschlossen sein.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellen wir Ihnen werte Mitbürger, folgende Anträge:

1. *Die Polit. Gemeinde Wil beteiligt sich an den Massnahmen von Bund und Kanton zur Verbilligung der Mietzinse (Förderung des sozialen Wohnungsbaues) gemäss Bundesbeschlüssen vom 31. Januar 1958 und 5. April 1960 und Grossratsbeschluss vom 9. Juni 1958.*
2. *Sie bewilligt für diese Aktion auf die Dauer von längstens 20 Jahren einen jährlichen Kredit von maximal Fr. 20 000.—.*
3. *Sie ermächtigt den Gemeinderat zur Festlegung des von der Polit. Gemeinde zu leistenden Zinssatzes ($^2/_{\%}$ —1 %) im Einzelfall und zum Erlass der ihm zweckmässig erscheinenden Bedingungen.*
4. *Der Kredit ist der ordentlichen Betriebsrechnung, Konto Fürsorgewesen, zu belasten.*

Wil, den 22. April 1960

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindamann:

A. Löhner

Der Gemeinderatsschreiber:

J. Widmer