



POLITISCHE GEMEINDE WIL SG

Gutachten und Anträge des Gemeinderates

betreffend

**Gemeindebeiträge an den Bau von Alterswohnungen
im Hochhaus an der Flurhofstrasse**
(Schützenwiese, Altstadt)

Urnenabstimmung vom 8. März 1970

Werte Mithürer,

wir unterbreiten Ihnen Gutachten und Antrag, an den projektierten Bau von Alterswohnungen einen einmaligen Baubetrag sowie jährliche Beiträge nach der Gesetzgebung über den sozialen Wohnungsbau für die Mietzinsverbilligung zu beschliessen.

1. Das Bedürfnis

Seit mehreren Jahren ist der Ruf nach Alterswohnungen und nach einem Altersheim in Wil lauter geworden. Wer mit Fürsorgeaufgaben und mit den Sorgen unserer alternden Mithürerinnen und Mithürer vertraut ist und sich mitverantwortlich fühlt, darf die berechtigten Rufe nicht überhören. Der Gemeinderat hat Bedürfnis für Alterswohnungen und Altersheim erkannt und Bestrebungen unterstützt.

In Alterswohnungen ziehen meistens Mithürer, die nach einem langen, arbeitsreichen Leben müde geworden sind, ohne ernstere Gebrechen, die aber in Wohnungen leben, die für sie zu gross oder zu streng sind. Sie wollen anderseits so lange als möglich ihr selbständiges Dasein führen und über ihre Lebensgestaltung selbst noch recht lange verfügen. Diesem berechtigten Anspruch kommt das Alterswohnheim entgegen. Hier finden sie die Kleinwohnung, in der sie gegenüber früher wohl räumlich eingeschränkt sind, die sie aber um so besser in Stand halten können. Diese Wohnungen sind mit Bedacht in ihrem Umfang, ihren Einrichtungen und ihrem Zugang den Bedürfnissen und Behinderungen der Betagten angepasst.

Im Altersheim sollen Leute Aufnahme finden, die aus ihren sozialen Lebensumständen und wegen leichten körperlichen Einbussen nicht mehr ein selbständiges Dasein führen können. Ein Altersheim gehört ins Weichbild der Stadt, die Leute sollen ihre frühere Umgebung leicht erreichen und sollen auch selber leicht erreichbar sein. Ein Altersheim ist nicht selbsttragend. Es benötigt Personal. Dessen Bau und Betrieb setzt eine tatkräftige und tragfähige Körperschaft voraus. Unsere Behörde will im Laufe des Jahres 1970, jetzt nach Spitaleröffnung, mit einer Gruppe beratender Mithürer dieses Werk in Angriff nehmen.

Beim Alterspflegeheim handelt es sich eigentlich um ein Spital für Chronischkranke (im derzeitigen Kostenbetrag von 8–10 Millionen Fr.), also für Betagte, die dauernd invalid und pflegebedürftig sind. Auch für den Raum Wil wächst der Ruf und drängt die soziologische Struktur der Einwohner nach einem solchen. Das Problem muss unseres Erachtens regional oder mindestens interkommunal auf breitere Schultern verteilt werden. Einstweilen können wir noch in akuten Fällen mit der hervorragend geführten Altersabteilung der Kantonalen Psy-

chiatrischen Klinik rechnen. Unsere Stadt ist der Leitung dafür sehr dankbar.

Bei einer unverbindlichen Meinungsumfrage im Frühjahr 1968 hat sich ergeben, dass sich für

Alterswohnungen	328
Altersheim	71
Alterspflegeheim	129
Ambulante Alterspflege	279

Interessenten gemeldet haben.

2. Genossenschaft für Alterswohnungen Wil

Am 25. Mai 1968 hat sich unter dem Namen «Genossenschaft für Alterswohnungen Wil» ein Gremium gebildet, das die Bereitstellung günstiger Wohngelegenheiten, insbesondere durch den Erwerb geeigneter Baurechte oder Grundstücke, deren Überbauung oder Umbau und deren Vermietung erstrebt, und zwar durch gemeinsame Selbsthilfe, unter Verzicht auf materiellen Gewinn, auf politisch und konfessionell neutraler Basis (Gründungsstatuten Art. 1 und 2). Die Genossenschaft verschafft sich die Betriebsmittel aus Anteilscheinen, Hinterlagen und Darlehen der Mieter, Bankdarlehen und -krediten, Subventionen, Geschenken, Vermächtnissen, Ausgabe von Obligationen (Art. 19). Jeder Mieter hat eine unverzinsliche Einlage von mindestens Fr. 500.— zu leisten, die zurückbezahlt wird, wenn das Mietverhältnis aufgelöst und die Verpflichtungen erfüllt sind (Art. 20).

Die Genossenschaft erstrebt den Bau von neuzeitlichen Mehrfamilienhäusern in solider Bauweise. Sie beschränkt sich also nicht bloss auf ein Projekt. Die Wohnungen sollen vornehmlich an betagte Ehepaare und Einzelpersonen vermietet werden. Die Mietzinse werden nach den Selbstkosten festgelegt, immerhin so, dass das investierte Kapital und die ordentlichen Tilgungsraten verzinst, Abgaben, Steuern, Gebühren, Verwaltungskosten bestreiten, die Gebäude und das Umland angemessen unterhalten, Amortisations- und Reservefonds geöffnet und allfällige Risiken gedeckt werden können (Art. 21–23).

Kurz nach der Gründung ist auch die Politische Gemeinde Wil der Genossenschaft als Mitglied beigetreten.

3. Das vorliegende Projekt

Die Genossenschaft hat 1969 von den Stadtschützen Wil in der Schützenwiese/Altstatt eine Landparzelle von 4418 m² auf der Basis von Fr. 81.30 pro m², total somit für Fr. 360 000.—, im Baurecht erworben.

Auf diesem Areal, das von der Thurastrasse aus in südlicher Richtung durch die projektierte Flurhofstrasse, von der Rotschürstrasse aus auf dem geplanten Schützenheimweg erreicht wird, ist ein elfgeschossiges Hochhaus mit 51 Wohnungen (40 Einzimmerwohnungen, 11 Zweizimmerwohnungen) projektiert (vom Architekturbüro Fritz Vogt/Carl Zünzer, Wtl).

Ein- und Zweizimmerwohnungen enthalten einen Vorräum mit Kleider- und Wäschschrank, separate Küche (6,5 m²) mit eingebauten Schränken, Rechaud, Backofen, Kühlschrank usw. Die Einzimmerwohnungen haben einen Wohn-/Schlafraum (21 m²) mit grosser Fensterfront, Dusche-WC, die Zweizimmerwohnungen Ess- und Wohnraum (20 m²) mit grossem Eckfenster, Ausgangstüre zum Balkon (3,5 m²), Schlafzimmer (15 m²), Bad-WC. Sämtliche Wohnungsetagen sind mit Lift erreichbar. Auf jedem Geschoss gibt es einen gemeinsamen Abstellraum für Balkonmöbel usw., und einen Kehrichtabwurfschacht. Im Kellergeschoss befinden sich die Gemeinschaftsbäder, Waschküche, Kellerräume für jede Wohnung, Heizraum usw. Im Erdgeschoss ist ein grosser Aufenthaltsraum; es gibt gedeckte Sitzplätze im Garten, Teeküche und Office, TV- und Leseraum, Bibliothek, Büro, Sanitätsraum, Postabgaberaum. Die Umgebung wird als Gartenanlage mit Ruhebänken gestaltet; auch sind 20 Autoparkplätze vorgesehen. Das Dachgeschoss wird mit Dachgärten bereichert.

Der Kostenvoranschlag (Preisbasis 1. 4. 1969) lautet:

	Fr.
Gebäudekosten	2 298 000.—
Erschliessung und Umgebung	85 000.—
Bauzinsen und Gebühren	50 000.—
Landerwerb (Baurecht)	360 000.—
Total (inbegriffen Anlageteile für Allgemeinräume im Erdgeschoss 750 m ³ à Fr. 200.— = Fr. 150 000.—)	2 793 000.—
Dazu kommen für Einrichtungen, Möbel und Geräte	200 000.—
Gesamtkosten	<u>2 993 000.—</u>

Die Gebäudekosten von Fr. 2 298 000.— dividiert durch den Rauminhalt (11 490 m³) ergibt einen Kubikmeterpreis von Fr. 200.—. Im Baujahr 1970 und bei dem gestiegenen Baukosten-Index steht dieser Kubikmeterpreis in einer vertretbaren Kosten-Mitte, verglichen mit Bauwerken der gleichen Art und Bestimmung. Pro Einzimmerwohnung trifft es dann Fr. 52 500.—, pro Zweizimmerwohnung Fr. 63 000.—.

4. Baubeitrag

Damit preisgünstige Wohnungen angeboten und die Subventionen für sozialen Wohnungsbau zugesprochen werden können, sollten die Erschliessung und einzelne dem allgemeinen Gebrauch dienende Anlageteile anderweitig finanziert werden. Es handelt sich um folgende Positionen:

	Fr.
Erschliessung, Perimeterbeiträge, Parkplatz	70 000.—
Gartenanlage	30 000.—
Gartenzubehör und Gartenmöbel	15 000.—
Grosse Waschküche mit Maschinen, Gestellen	15 000.—
Garderoben in Erdgeschoss und Wohnungen	25 000.—
Office, Teeküche	20 000.—
Aufenthaltsräume	
(Möbel, Beleuchtung, Bibliothek, Wandschmuck, Büro und Sanitätszimmer, TV-Geräte, Teppiche, Vorhänge)	60 000.—
Balkone (Sonnenstoren, Blumenkistchen)	20 000.—
Dachgärten	5 000.—
Diverses, Unvorhergesehenes	10 000.—
Erd- u. Dachgeschoss (Gemeinschaftsräume, Bauanteil)	<u>270 000.—</u>
Bedarf also	<u>280 000.—</u>
	550 000.—

Bau und Ausstattung dieser Räume können nicht in die Mietzinsen einbezogen werden, wenn preisgünstige Wohnungen angeboten werden sollen. Daher hat sich die Genossenschaft für Alterswohnungen an die öffentliche Hand gewendet.

Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass die Politische Gemeinde ihren Beitrag zu leisten hat, auch wenn sie momentan von vielen Aufgaben beansprucht wird und wenn Spital und Altersheim in all diesen Positionen auch von dritter Seite Beiträge gut gebrauchen können. Es ist nicht zu bestreiten, dass mancherorts die öffentliche Hand (Politische Gemeinde usw.) beim Bau von preisgünstigen Alterswohnungen wesentlich mitgeholfen hat.

Der Gemeinderat hat daher beschlossen, Ihnen zu beantragen, der Genossenschaft für Alterswohnungen zwecks Bau und Installation dieser Wohnungen in der Altstatt (Flurhofstrasse) einen Beitrag von Fr. 220 000.— zu leisten. Damit sollen auch die Erschliessungskosten gedeckt werden.

Wir haben dabei an die Genossenschaft den Wunsch gerichtet, die Alterswohnungen an Interessenten abzugeben, die bereits mindestens 5 Jahre in unserer Gemeinde ansässig sind, abgesehen von begründeten Ausnahmefällen.

5. Sozialer Wohnungsbau

Auf Grund des Bundesgesetzes über Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaues vom 19. März 1965 (Sozialer Wohnungsbau) sind in den Bestrebungen des Bundes, das Angebot an neuen Wohnungen mit tragbaren Mietzinsen zu verbessern, in erster Linie Familien in besonderen finanziellen Verhältnissen begünstigt. Die Bundeshilfe ist auch auf Alterswohnungen ausgedehnt worden, indem für solche Bauten (Alterswohnungen) mit 1–2 Zimmern Mittel bis auf ein Prozent der Gesamtinvestitionen für Wohnungen, einschliesslich Landkosten, zur Verfügung gestellt werden, in Form von jährlichen Beiträgen an die Kapitalverzinsung (Art. 1 und 7 BG). Man dachte beim Erlass des Bundesgesetzes daran, in grösseren Blöcken eine Anzahl solcher Wohnungen einzubauen. Indessen sind im Lande in zunehmendem Masse Projekte erstellt worden, die überhaupt nur solche Alterswohnungen enthalten.

In derartigen Bauten einprojektierte Gemeinschaftsräume, wie Aufenthaltsräume, Speisesäle, Konsultationszimmer, Bäder werden indessen von der Subvention ausgeschlossen, wie auch Garagen, Parkplätze, Gartenanlage.

Die Bundeshilfe setzt eine mindestens doppelt so hohe Leistung des Kantons voraus (Art. 9 Abs. 1 BG). Der Kanton St. Gallen hat durch Grossratsbeschluss vom 16. April 1967 die gleichen Leistungen auch für Alterswohnungen mit einem bis zwei Zimmer zugesichert, unter der Voraussetzung, dass die Politische Gemeinde einen mindestens gleich hohen Beitrag leistet (Art. 2 und 3 lit. b).

Sowohl Bund wie Kanton weisen darauf hin, dass der Beitrag der Politischen Gemeinde ganz oder teilweise von andern öffentlich-rechtlichen Körperschaften, von Arbeitgebern, von Stiftungen oder von gemeinnützigen Unternehmungen übernommen werden kann (Art. 3 Abs. 2).

Die Bezugsberechtigten sind eingegrenzt. In Art. 13 ff der Vollzugsverordnung II zum Bundesgesetz über Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaues vom 22. Februar 1966 ist verbindlich festgelegt, welche Familien bzw. Personen von der Kapitalzinsverbilligung Anteil bekommen können, sowohl nach persönlichen wie nach finanziellen Voraussetzungen. Wirklich in Frage kommen hier nur Altersrentner, also AHV-Bezüger; nur Altersrentner nämlich, deren Einkommen das Sechsfache des Netto-Jahreszinses nicht übersteigt oder deren Vermögen nicht mehr als maximal Fr. 30 000.— beträgt. Die Gesuche sind über den Gemeinderat der kantonalen Zentralstelle für Wohnungsbau (Baudepartement) einzureichen, die sie den eidgenössischen Instanzen unterbreitet. Für jedes Gesuch werden die Wohnteil-Brutto-

anlagekosten als Basis für die auszureichenden Ansätze ausgerechnet, und dementsprechend wird der Mietzins festgelegt. So wurden im Gossau beim Sozialen Wohnungsbau für Alterswohnungen Einkommensmaxima von Fr. 9 800.— bei Einzimmerwohnungen, Fr. 11 600.— bei Zweizimmerwohnungen festgelegt.

Die Bundesvorschriften sehen ausdrücklich vor, dass der Zweck der Bundeshilfe erhalten und im Einzelfall (bei Vermögens- oder Einkommensveränderungen usw.) überwacht, und dass Zweckentfremdungen gemeldet werden (Art. 23–25 BG). Die periodische Kontrolle ist auch bei unsern sozialen Wohnbaukrediten in Wil ausgeübt und folgerichtig, von Bund, Kanton und Gemeinde gehandhabt worden.

Die Genossenschaft für Alterswohnungen Wil hat sich an die Politische Gemeinde gewandt, betonend, es gehe ihr insbesondere darum, für unsere betagten Mitbürger möglichst preisgünstige Wohnungen zu schaffen, wofür sie auf eine grosszügige Unterstützung der öffentlichen Hand, der Industrie, des Gewerbes, zahlreicher Privatpersonen, dringend angewiesen sei. Mit den Kapitalzinszuschüssen von 3 % (je 1 % von Gemeinde, Kanton und Bund) während 20 Jahren wäre es ihr möglich, die Wohnungen zu erträglichen Ansätzen an die Betagten zu vermieten. Konkret wurde das Gesuch gestellt, während 20 Jahren einen Kapitalzinszuschuss von 1 % der Baukosten von Fr. 2 800 000.—, das heisst maximal Fr. 28 000.— pro Jahr, auszurichten.

Nach einlässlicher Prüfung der Verhältnisse hat der Gemeinderat einmütig beschlossen, Ihnen dieses Gesuch als Antrag zu unterbreiten.

6. Feststellungen und Überlegungen

a) Es liegt im direkten Aufgabenbereich und im Interesse der Gemeinde, dass für unsere betagten Leute preisgünstige Alterswohnungen gebaut werden.

b) Der Gemeinderat hat das Unternehmen und die Anliegen der Genossenschaft für Alterswohnungen Wil von Anfang an begünstigt und unterstützt. Die Gemeinde hat die Spesen der öffentlichen Umfrage übernommen (Amtsrechnung 1968 Rubrik 751). Wir haben mitgeteilt, dass die Genossenschaft im Bergholz ein Bauareal vom Kanton käuflich erwerben konnte, dessen Preis wesentlich reduziert wurde; Handänderungssteuern und Gebühren wurden erlassen. Besondere Umstände rechtfertigen es, dass die Genossenschaft zuerst Alterswohnungen in der Altstadt baut. Wir haben für das Projekt Altstadt der Genossenschaft vordringliche Behandlung eingeräumt, als der Bauzoneplan abgeändert und aufgelegt, als der Bestraussungs- und Überbauungsplan bereinigt und angepasst und als die städtebauliche Prüfung und Begut-

achtung der Überbauung notwendig wurden, damit auch die Hochbauten in diesem Gelände im Einklang mit dem künftigen Stadtbild gestaltet werden. Die Gemeinde hat neben der Beitragsleistung und Subvention für die Erschliessung dieses Baugeländes und Hochhauses mit Wasser, Elektrizität, Kanalisation, und für Strasse und Schützenheimweg eigene Kosten in der Höhe von ca. Fr. 48 000.— zu tragen.

c) Wir dürfen erwarten, dass diese Alterswohnungen hauptsächlich für Einwohner unserer Gemeinde gebaut werden. Wir rechnen damit, dass von Bezüglern der Alterswohnungen jetzt ungenutzter Wohnraum (bei Verlassen zu grosser Wohnungen) nun für junge Familien mit Kindern zu tragbaren Preisen frei werde. Wir hoffen sehr, dass dieser erste Schritt für verbilligte Alterswohnungen unsern betagten Mitbürgern eine Hilfe und ein Entgegenkommen bedeutet.

Wir beantragen Ihnen, zu beschliessen:

1. *Die Politische Gemeinde Wil leistet der Genossenschaft für Alterswohnungen Wil an den Bau des elfgeschossigen Hochhauses an der Flurhofstrasse in der Altstadt Wil einen Baubeitrag von Fr. 220 000.—, der unter «Zu tilgende Aufwendungen» jährlich mit Fr. 22 000.— zu amortisieren ist.*
2. a) *Die Politische Gemeinde Wil beteiligt sich zu Gunsten des Baues von Alterswohnungen (Genossenschaft) in Wil an den Massnahmen von Bund und Kanton zur Verbilligung der Mietzinse (Förderung des sozialen Wohnungsbaues) gemäss Bundesgesetz vom 12. März 1965 und Grossratsbeschluss vom 16. April 1967.*
b) *Die Politische Gemeinde Wil bewilligt für diese verbilligten Alterswohnungen auf die Dauer von 20 Jahren einen jährlichen Kredit von maximal Fr. 28 000.—, welcher der ordentlichen Verwaltungsrechnung, Konto Fürsorgewesen, zu belasten ist.*
c) *Der Gemeinderat wird ermächtigt, im Rahmen der eidgenössischen und kantonalen Vorschriften die Beiträge festzulegen und die ihm zweckmässig erscheinenden Bedingungen zu erlassen.*

Wil, 23. Januar 1970

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindammann:

Dr. L. Fäh

Der Gemeinderatsschreiber:

H. Huber