

Werte Mitbürger!

Wenn diese Kreditvorlage der Abstimmung über den Krankenhaus-Neubau in kurzem Abstände folgt, so dürfte sie im allgemeinen doch nicht unerwartet kommen; das Baugewerbe und weite Bevölkerungskreise, die unter der Wohnungsknappheit leiden, haben ihr längst gerufen. Auch dieses Kreditbegehren bedeutet wieder eine nennenswerte finanzielle Belastung; andererseits dürfen wir aber feststellen, dass unser Gemeinwesen sich in einer natürlichen Aufwärtsentwicklung befindet und deshalb mit einigem Vertrauen in die Zukunft blicken. Dass ein geordneter Bevölkerungszuwachs auch eine Steigerung der Kaufkraft bedeutet und damit nennenswerte Vorteile für Handel und Gewerbe mit sich bringt, braucht wohl kaum näher erörtert zu werden. Die Erstellung neuer, gesunder Wohnungen dient aber nicht in erster Linie der Arbeitsbeschaffung; sie ist vornehmlich ein soziales Problem, dem wir volle Beachtung schenken müssen, wenn es uns mit einer wirksamen Familien-Politik ernst ist.

Wir stellen Ihnen deshalb folgende Anträge:

- 1. Die Gemeinde fördert den gemeinnützigen, genossenschaftlichen und privaten Wohnungsbau durch Gewährung von Subventionen und erteilt hiefür einen Kredit von maximal Fr. 160.000.—.**
- 2. Die Aufwendungen für diese Aktion sind dem Konto „Zu amortisierende Ausgaben“ zu belasten und mit jährlich Fr. 12.000.— abzutragen.  
Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.**

Wil, 7. September 1945.

Der Gemeindevorstand:

**A. Löhner.**

Namens des Gemeinderates

Der Gemeinderatsschreiber:

**J. Widmer.**

POLITISCHE GEMEINDE WIL

## Gutachten und Anträge des Gemeinderates

über die

### Subventionierung des Wohnungsbaues

Gemeindeabstimmung  
vom 29./30. September 1945

Werte Mitbürger!

Die Wohnungsknappheit, die inzwischen eine beinahe gesamtschweizerische Erscheinung geworden ist, hat sich in Wil schon im Jahre 1941 fühlbar gemacht. Der Gemeinderat sah sich deshalb genötigt, beim Regierungsrat die Anwendbarkeit des Bundesratsbeschlusses betreffend Massnahmen gegen die Wohnungsnot vom 15. Oktober 1941 für unser Gemeindegebiet in vollem Umfange nachzusuchen. Diese Bewilligung wurde am 24. Februar 1942 mit sofortiger Wirkung erteilt. In der Folge sind in Wil gegen 200 Wohnsitzgesuche abgewiesen, zahlreiche Kündigungen aufgehoben oder erstreckt und in verschiedenen Fällen auch leerstehende Wohnungen requiriert worden. Alle diese Vorkehrungen, die sich für den Hausbesitz oft hart und unangenehm auswirkten, vermochten aber das Problem nicht zu lösen. Die Entwicklung der letzten Jahre hat eindeutig erwiesen, dass die Verhältnisse nur durch die Schaffung neuen Wohnraumes saniert werden können.

Sie haben schon im Oktober 1942 einer Kreditvorlage von Fr. 50,000. — für die Subventionierung des Wohnungsbaues Ihre Zustimmung erteilt. Bei einer Kreditüberschreitung von Fr. 5,140. — sind damals 26 neue Wohnungen entstanden, nämlich 20 Einfamilienhäuser (wovon 18 in der Kolonie an der Tödistrasse) und 2 Dreifamilienhäuser. Die privaten Bauten erhielten total 15% (Bund 5, Kanton  $3\frac{1}{3}$ , Gemeinde  $6\frac{2}{3}$ ) Subvention, während für die Wohnkolonie 21% (Bund 10, Kanton  $3\frac{1}{3}$ , Gemeinde  $7\frac{2}{3}$ ) ausgerichtet und dazu besondere Beiträge an Strassenbau und Wasserzuleitung bewilligt wurden.

Seit 1943 sind dann weitere 40 Wohnungen ohne öffentliche Zuschüsse entstanden (darunter speziell der Wohnblock Wiesenthal und die Siedlung im Klosterhügel). Verschiedene Wohnungen wurden auch durch die Umbau- und Renovationsaktion gewonnen, mehrere aber sind dem Marke durch anderweitige Inanspruchnahme seitens der Hauseigentümer wieder entzogen worden. Insgesamt stehen heute 1869 Wohnungen zur Verfügung, wobei der Leerwohnungsbestand seit Monaten praktisch auf Null steht.

Die Wohnungsknappheit hat indessen immer schärfere Formen angenommen. Im Rechnungsjahr 1944/45 musste der Gemeinderat 69 Wohnsitzgesuche abweisen; Ende August konnten 15 Inhaber der Wohnsitzbewilligung noch keine Wohnung finden und für 3 bereits hier wohnhafte Familien, denen auf Ende August und September gekündigt ist, war gar keine Wohnung vorhanden.

Die verschiedenen Industrien, welche dringlich Arbeitskräfte einstellen sollten, werden in ihrer natürlichen Entwicklung gehemmt; aber auch Privatpersonen, die aus irgend einem Grunde ihren Wohnsitz nach Wil verlegen möchten (namentlich auch Reisevertreter, die auf günstige Zugverbindungen angewiesen sind) müssen durch den ablehnenden Bescheid enttäuscht werden.

Die bedenkliehste Auswirkung hat die Wohnungsknappheit jedoch für ortsansässige, vornehmlich kinderreiche Familien, welche aus irgend einem Grunde schuldlos ihre Wohnung verlassen müssen und keinen Ersatz finden können. Die Behörde ist schon öfters auf die grössten Schwierigkeiten gestossen, solchen Familien eine anständige

Unterkunft verschaffen zu können; gelegentlich mussten sogar Gasthofräume hiefür in Anspruch genommen werden. Dass unter diesen Verhältnissen auch Wohnungen besetzt werden, die in ethischer und hygienischer Hinsicht den Anforderungen keineswegs genügen, ist eine bedauerliche Nebenerscheinung der ausserordentlichen Wohnungsknappheit.

Die Hoffnung auf einen gewissen Ausgleich der Verhältnisse erwies sich als trügerisch; insbesondere sind auch die Subventionsansätze von Bund und Kanton trotz weiterer Verteuerung der Baukosten im wesentlichen gleich geblieben. Eine Erleichterung ist nur insoweit eingetreten, als nun auch der private Siedlungsbau — sofern wenigstens 6 Häuser nach einheitlichem Siedlungsreglement gebaut werden — eine Bundes-Subvention von 10% und neben der ordentlichen kantonalen Subvention von  $3\frac{1}{3}$ % einen Zuschlag von  $2\frac{1}{2}$ % erhalten.

Zur Wohnungsknappheit ist nun in der jüngsten Zeit auch der ungenügende Beschäftigungsgrad im Baugewerbe getreten. Während in den Kriegsjahren immer ausreichende Bauaufträge vorhanden waren, droht jetzt eine Arbeitslosigkeit, die hauptsächlich auf den Mangel an Baustoffen zurückzuführen ist. Zementzuteilungen für industrielle und öffentliche Bauten werden nur noch ganz vereinzelt erteilt, wogegen der Wohnungsbau eine Bevorzugung geniesst, wenn auch dort die Zuteilung sehr knapp bemessen wird.

Alle diese Verumständungen legten es der Behörde nahe, mit einer neuen Subventionierungsaktion nicht mehr länger zurück zu halten.

Nachdem anhand der erteilten Wohnsitzbewilligungen die Entwicklung der ortsansässigen Industrie als Hauptsache der Wohnungsknappheit zu bezeichnen ist, hat der Gemeinderat mit diesen Kreisen bereits im Frühling dieses Jahres Fühlung genommen. Dabei vertrat er die Meinung, die Industrie sollte der Beschaffung neuer, gesunder und preiswürdiger Arbeiterwohnungen ihr besonderes Augenmerk widmen, sei es durch die Erstellung einer eigenen Kolonie oder durch namhafte finanzielle Beitragleistung. Die Verhandlungen

haben bis jetzt zu keinem greifbaren Resultate geführt; es darf aber doch auf die Mithilfe der Industriekreise in dieser oder jener Form gerechnet werden.

Inzwischen ist nun auch die private Initiative erwacht. Im Südquartier wurde die Wohnbaugenossenschaft „Dörfli“ gegründet, während für ein Gelände an der Toggenburgerstrasse und für ein solches an der Hofbergstrasse Siedlungs-Baugenossenschaften in Bildung begriffen sind. Daneben haben sich auch private Interessenten für bescheidene Einfamilien-Wohnhausbauten angemeldet. Wenn alle vorliegenden Projekte zur Ausführung gelangen könnten, würden wenigstens 50–60 neue Wohnungen entstehen, womit dem dringendsten Bedarf abgeholfen wäre.

Es wird nun in gewissen Kreisen der Bürgerschaft die Meinung vertreten, mit einem Bauprogramm im skizzierten Umfange würde der normale Wohnungsbedarf überschritten und es sei damit zu rechnen, dass nach dem Rückgang der geschäftlichen Konjunkturzeit, sich in Wil ein Leer-Wohnungsproblem stelle. Diese Befürchtungen sind entschieden unbegründet. Ganz abgesehen davon, dass für ein reibungsloses Funktionieren des Wohnungsmarktes allerwenigstens 1–1½% freie Wohnungen zur Verfügung stehen sollten, was für unsern Fall einen Bestand von 20–30 Wohnungen ausmacht, sind jetzt mindestens 10–15 Wohnungen besetzt, die diesen Titel eigentlich nicht verdienen und dringlicher Ausschaltung oder Verbesserung bedürfen. Nur die ausserordentlichen Verhältnisse liessen die Behörde von bezüglichen Massnahmen bisher absehen. Im weitern ist die geographische und verkehrspolitische Lage Wils derart, dass mit einem Rückgang der Bevölkerung nicht zu rechnen ist, selbst wenn einmal die Verhältnisse im Auslande wieder eine gewisse Auswanderung ermöglichen.

Auch die Sorge gewisser Hausbesitzer, ihre Wohnungen könnten nach Erstellung der projektierten Neubauten an Wert verlieren, ist nicht stichhaltig, weil jederzeit Nachfrage für einfache, gut unterhaltene Wohnungen im alten Stadtgebiet bestehen wird. Die Mietzinse dieser Wohnungen sind übrigens derart tief gehalten, dass sie kaum mehr unterboten werden dürften.

Es ist sodann eine gesamtschweizerische Erscheinung, dass zufolge der fortschreitenden Überalterung die Zahl der Haushaltungen prozentual stärker anwächst als diejenige der Wohnbevölkerung; die Familien sind kleiner geworden, der Bedarf an Wohnungen grösser. Diese Entwicklung ist in Wil deutlich feststellbar durch die Ergebnisse der Volkszählungen von 1930 und 1941. Während im Jahre 1930 7514 Einwohner mit 1616 Haushaltungen gezählt wurden, waren es im Jahre 1941 7620 Einwohner mit 1800 Haushaltungen. Auch die seitherige Entwicklung zeigt die gleiche Tendenz (30. Juni 1945: 7946 Einwohner mit 1886 Haushaltungen). Die Zahl der Eheschliessungen weist ebenfalls eine steigende Kurve auf, trotzdem eine Reihe von Ehekandidaten mit der Verehelichung zuwarten müssen, weil sie keine Wohnung erhalten können. Es ist im weitern festgestellt, dass die Zahl der Ledigen, welche in die Gemeinde einziehen, zurückgeht, während diejenige der verheirateten Arbeiter ansteigt. Wenn man sodann in Betracht zieht, dass laufend Wohnsitzsuchende abgewiesen werden müssen, so ist nach dem Vorausgesagten ein Bedarf von mindestens 60 neuen Wohnungen ohne weiteres ausgewiesen.

Schliesslich ist auch die Struktur unserer Industrie nicht derart, dass wir eine grössere, lang andauernde Arbeitslosigkeit befürchten müssten. Wir sind deshalb der Überzeugung, dass mit der Erstellung von 50–60 Wohnungen nur die absolut notwendige Entlastung des Wohnungsmarktes herbeigeführt werde. Es ist im übrigen zu hoffen, der Wohnungsbau werde sich nach der Rückkehr normaler Verhältnisse, je nach Bedarf, wieder ohne öffentliche Hilfe und Lenkung vollziehen.

Was nun die finanzielle Seite des Problems anbelangt, ist folgendes festzuhalten. Die Teuerung im Baugewerbe beträgt mindestens 50–55%, je nach Bauobjekt, Bauart und Baustoffen. Um diese Teuerung völlig ausgleichen zu können, müssten daher Subventionssätze von 30–35% gewährt werden, was für unser Gemeinwesen weder finanziell tragbar wäre, noch im staatspolitischen Interesse läge, weil damit das Bestreben, ohne öffentliche Hilfe zu

bauen, erlahmen müsste. Dagegen kann es weder den Bauunternehmern, noch den Bauinteressenten zugemutet werden, Wohnungen in einer Preislage zu erstellen, die in normalen Zeiten keine Mieter finden würden. Die konsequente Tiefhaltung der Mietzinsen durch die Preiskontrolle machen das subventionfreie Bauen nur noch demjenigen möglich, der in der Lage ist, einen überdurchschnittlichen Mietzins zu bezahlen oder Kapital zinslos zu investieren. Bund und Kanton bevorzugen vor allem den genossenschaftlichen und gemeinnützigen Wohnungsbau, dem sie höhere Subventionsansätze gewähren als dem privaten Wohnungsbau. Andererseits sollte aber auch die Möglichkeit bestehen, privat, ohne Teilnahme an einer Wohnbaugenossenschaft, ein einfaches Heim zu bauen, namentlich für kinderreiche Familien, die unter den Auswirkungen der Wohnungsnot besonders zu leiden haben.

Die Umfrage in einer Anzahl st. gallischer Gemeinden, welche sich in den letzten Jahren mit dem Wohnungsbau beschäftigten, hat ergeben, dass — ausgenommen St. Gallen und Rorschach — keine Gemeinde über  $7\frac{1}{2}\%$  Subvention gewährte. Rorschach gibt für den privaten Wohnungsbau  $7\%$ , für den genossenschaftlichen  $10\%$ ; St. Gallen bewilligt in der Regel bei privaten Bauten maximal  $15\%$ , bei genossenschaftlichen  $18\%$ ; in einzelnen, besonders ausgewiesenen Fällen wurde der letztere Ansatz noch etwas überschritten.

Für unsere Gemeinde muss bei den sonstigen finanziellen Belastungen und bei dem grossen Ausmasse der projektierten Bauten ein Satz von  $9-10\%$  das Maximum darstellen. In Würdigung aller Verhältnisse sehen wir folgende Subventionsansätze vor:

a) Für genossenschaftliche oder gemeinnützige Bauten oder für Siedlungen mit wenigstens 6 Häusern und Siedlungsreglement:

Bund . . . . .	10	%
Kanton, ordentlicher Beitrag . . . . .	3	$\frac{1}{3}\%$
Gemeinde, ordentlicher Beitrag . . . . .	6	$\frac{2}{3}\%$
Zuschlag Kanton und Gemeinde je $2\frac{1}{2}\%$ . . . . .	5	%
Total	25	%

b) Für private Wohnbauten (maximale Baukosten Fr. 7,000.— pro Wohnraum und Fr. 35,000.— pro Wohnung):

Bund . . . . .	5	%
Kanton . . . . .	3	$\frac{1}{3}\%$
Gemeinde, ordentlicher Beitrag . . . . .	6	$\frac{2}{3}\%$
Zuschlag, je nach Umständen (Kinderzahl) . . . . .	1-3	%
Total	16-18	%

Mit diesen Ansätzen dürfte es möglich werden, bei einer Aufwendung von maximal Fr. 160,000.— 50—60 Vier- und Fünf-Zimmer-Wohnungen (zum grösseren Teil Einfamilien-Wohnhäuser) zu subventionieren. Dabei hat der Gemeinderat die Auffassung, dass der Bau dieser Wohnungen etappenweise zu erfolgen habe, um eine möglichst ausgeglichene Beschäftigung des Baugewerbes zu erreichen. Vorläufig ist beim zuständigen Departement die Zementbewilligung für 16 Wohnungen, welche noch diesen Spätherbst in Angriff genommen werden sollten, erhältlich gemacht worden.

Eine direkte Beteiligung der Gemeinde an den Wohnbaugenossenschaften kann der Gemeinderat nicht befürworten; auch die Übernahme von 2. Hypotheken oder die Gewährung von Darlehen zu reduziertem Zinssusse erscheinen ihm nicht zweckmässig zu sein.

Die einzelnen Projekte sind noch näher abzuklären, sowohl hinsichtlich der technischen und städtebaulichen Gestaltung, als auch in Bezug auf die Finanzierung. Es sind spezielle Siedlungsreglemente vorzulegen. Die Behörde wird an die Subventionierung auch alle ihr gutschneinenden Vorbehalte anbringen, wie sie bei der Wohnbau-Vorlage von 1942 hinsichtlich Arbeitsvergebung, Sicherung vor Zweckfremdung usw. gemacht wurden.

Neben dieser Subventionsaktion für Neubauten sollen im Rahmen der im kommenden Winter wieder vorgesehene Umbau- und Renovationsaktion der Einbau oder die Verbesserung von Wohnräumen laufend unterstützt werden. Die Belastung ist dort für die Gemeinde weniger gross, weil sich der Bund stärker beteiligt. Auch die Altstadtsanierungsaktion, welche im eidg. Arbeitsbeschaffungsprogramm vorgesehen ist, vorläufig aber noch nicht zur Auslösung gelangt, soll zu gegebener Zeit gefördert werden.