

über die

**Gewährung eines neuen Wohnbaukredits**

und die

**Neuordnung des Obligatoriums  
der Krankenversicherung**

Urnenabstimmung

vom 15./16. März 1947

---

Buchdruckerei J. Meyerhans, Wil

# Gutachten und Anträge des Gemeinderates über die Gewährung eines neuen Wohnbaukredites.

Werte Mitbürger!

Im Verlaufe des Jahres 1941 hat sich in Wil erstmals eine stark fühlbare Wohnungsknappheit geltend gemacht. Als erste Massnahme wurde vom Gemeinderat die Unterstellung der Gemeinde Wil unter den Bundesratsbeschluss betr. Massnahmen gegen die Wohnungsnot vom 15. Oktober 1941 nachgesucht. Mit Beschluss vom 24. Februar 1942 wurde diesem Gesuche durch den Regierungsrat des Kantons St. Gallen entsprochen. Die Anwendung des erwähnten Notrechtsbeschlusses für unsere Gemeinde vermochte zwar in vielen Fällen die Schwierigkeiten aufzuheben oder zu mildern; eine Lösung des Wohnungsproblems konnte man dagegen von solchen Massnahmen nicht erwarten, namentlich seitdem die Wohnungsnot zu einer allgemein schweizerischen Erscheinung geworden ist.

## A. Bisherige Wohnbau-Aktionen.

Aus dieser Erkenntnis hat der Gemeinderat schon im Jahre 1942 eine erste Wohnbau-Aktion eingeleitet. In der Urnenabstimmung vom 24./25. Oktober 1942 genehmigte die Bürgerschaft eine Kreditvorlage von Fr. 50,000.—. Effektiv wurden für jene Aktion Fr. 55,140.— aufgewendet und damit der Bau von 26 Wohnungen (20 Einfamilienhäuser und 2 Drei-Familienhäuser) ermöglicht.

Trotzdem in den Jahren 1944/45 weitere 40 Wohnungen (insbesondere der Wohnblock Wiesental und die Siedlung Klosterhügel) ohne Subventionierung gebaut wurden, verschärfte sich die Wohnungsnot. Gleichzeitig trat eine starke Teuerung und Materialverknappung im Baugewerbe ein, sodass der Wohnungsbau völlig ins Stocken zu geraten drohte. In dieser Situation entschloss sich der Gemeinderat zu einer zweiten Subventionsaktion mit

einem Kreditbegehren von Fr. 160,000. —. Auch dieser Vorlage wurde am 29./30. September 1945 mit grossem Mehr zugestimmt. Kurz nach der Abstimmung gab der Bund bekannt, dass der Bau von neuen Wohnungen als wichtigste Arbeitsbeschaffungsmassnahme anerkannt werde; gleichzeitig wurde Kantonen und Gemeinden eine teilweise Rückentschädigung ihrer Aufwendungen aus dem Ausgleichsfonds der Lohnersatzordnung zugesichert. Für die Gemeinde Wil beträgt diese Rückentschädigung die Hälfte der Minimal-Subvention von  $6\frac{2}{3}\%$ , d. h.  $3\frac{1}{3}\%$ . Es sind also nur die den Ansatz von  $6\frac{2}{3}\%$  übersteigenden Subventionsbeträge voll zu leisten. Angesichts der grossen Zahl von Baugesuchen entschloss sich der Gemeinderat, auch über die Rückentschädigung zu verfügen, von der Tatsache ausgehend, dass die Bürgerschaft gewillt war, einen Betrag von Fr. 160,000. — aus Gemeindemitteln zur Verfügung zu stellen. Dadurch erhöhte sich der Subventionskredit auf rund Fr. 240,000. —.

Dieser Kredit ist inzwischen für folgende Wohnungsbauten bis auf einen Restbetrag von ca. Fr. 10,000. — aufgebraucht worden:

	Anzahl Wohnungen
Wohnsiedlung „Berghof“:	6 Einfamilienhäuser
Wohnbaukonsortium Lindengut:	2 Häuser à 6 Wohnungen
Wohnkolonie „Dörfli“:	3 Einfamilienhäuser
	14 Doppel.-Einfam.-Häuser
	1 Vierfamilienhaus
	35
Wohnsiedlung „Scheibenberg“:	6 Einfamilienhäuser
Robert Mayer, Rebhofstrasse:	1 Einfamilienhaus
Walter Kamber, Glärnischstrasse:	1 Einfamilienhaus
Alb. Vetterli, mittl. Rebbergweg:	1 Einfamilienhaus
Willy Buck, mittl. Rebbergweg:	1 Einfamilienhaus
Johann Schmid, Thuraustrasse:	1 Zweifamilienhaus
	2
Wohnungseinbauten in bestehende Gebäude:	
Schmid & Söhne, obere Mühle	1
Emil Bernhard, Rudenzburgstrasse (Gärtnerhaus)	1
Rebsamen & Krähenmann, Klosterweg	1
Total	68

2 Gesuche für den Einbau von zusammen 6 Wohnungen sind noch anhängig; werden sie positiv erledigt, könnten mit den bisher bewilligten Mitteln genau 100 Wohnungen geschaffen werden.

Auch im Jahre 1946 wurde in unserer Gemeinde noch ohne Subvention gebaut; es betrifft dies die Einfamilienhäuser Paul Halter, Ölbergweg, Gustav Knecht, Thuraustrasse, Dr. Karl Josuran, Lerchenfeldstrasse, Heinr. Wepfer, Fürstenlandstrasse, Nikl. Hinder, Grund, Fritz Meier, Hofbergstrasse und den Wohnblock Ferdinand Schlegel, Pestalozzistrasse; ferner die Geschäftshäuser mit Wohnungen von Fridolin Stucki, Zürcherstrasse, Albert Tschopp, Merkurstrasse und Johann Holenstein, Toggenburgerstrasse.

Diese an sich sehr erfreuliche Bautätigkeit brachte aber keine nennenswerte Entlastung auf dem Wohnungsmarkte, indem der neu-geschaffene Wohnraum teils durch Zuzug belegt wird und anderseits bisherige Wohnungen für Geschäftszwecke beansprucht werden.

## B. Heutiger Stand des Wohnungsmarktes.

So stehen wir heute, trotz eines Zuwachses von rund 150 Neubauwohnungen seit 1943, vor der betrüblichen Tatsache, dass die Wohnungsknappheit in Wil mit unverminderter Schärfe anhält, ja sich noch zu steigern droht, wenn nicht weitere Wohnungsbauten erstehen. Wir haben in unseren früheren Vorlagen einlässlich auf die Gründe hingewiesen, welche die Wohnungsknappheit verursachten. Es sind einerseits das vollständige Fehlen einer Wohnungsreserve beim Kriegseintritt und das Ausbleiben der Wohnbautätigkeit in den ersten Kriegsjahren, anderseits die Veränderungen in der Bevölkerungs-Struktur (Überalterung, vermehrte Eheschliessungen etc.), sowie die Entwicklung der ansässigen Industrie- und Gewerbebetriebe. Während Wil im Jahre 1930 eine Bevölkerung von 7514 Einwohnern mit 1616 Haushaltungen aufwies, waren es 1941 deren 7620 mit 1800 Haushaltungen, also eine unverhältnismässige Zunahme der Haushaltungen. Am 15. Februar 1947 zählten wir bereits 1906 Haushaltungen, bei einem Bevölkerungsstand von 8289 Einwohnern.

Der Wohnungsbestand hat sich leider nicht um die Zahl der Neubauwohnungen erhöht; es sind in den vergangenen Jahren mindestens 20 Abgänge zu verzeichnen, durch vermehrten Eigenbedarf und geschäftliche Inanspruchnahme.

Von den aus der letzten Aktion subventionierten Bauten sind heute rund 50 Wohnungen bereits bezogen oder innerhalb Monatsfrist bezugsbereit. Der Rest wird erst im Spätf Frühling oder Frühlommer zur Verfügung stehen. Andererseits warten 48 auswärtige Anwärter, denen die Wohnsitzbewilligung auf Grund des Notrechtsbeschlusses erteilt werden musste, auf ihre Wohnung. Die Zahl der Kündigungseinsprachen vermehrt sich von Jahr zu Jahr, von 1943 bis Ende 1946 waren es 200, seit 1. Januar 1947 schon wieder 26. Diese Kündigungen verursachen Mietern und Vermietern zahllose Misslichkeiten und bedeuten für Behörden und Amtstellen eine grosse Belastung; sie können nicht einfach abgewiesen werden. Dazu bestehen seit Jahren verschiedene Wohnungsverhältnisse, die unter normalen Umständen niemals geduldet würden. Aber gerade für diese unbefriedigenden Verhältnisse fehlt zurzeit jede praktische Hilfsmöglichkeit; denn die in Betracht kommenden Familien brauchen nicht nur geräumige, sondern auch billige Wohnungen. Heute besteht jedoch nicht die geringste Reserve an solchen Leer-Wohnungen; im Gegenteil, der Bedarf erhöht sich zusehends durch die immer noch anhaltende Entwicklung in unserer Industrie.

Es ist für ein Gemeinwesen vom Ausmasse Wils recht bedenklich, wenn der Zuzug in ganz unnatürlicher Weise abgedrosselt werden muss. Seit 1. Juli 1943 sind von total 885 Gesuchen zum Bezuge einer eigenen Wohnung deren 286, d. h. ein Drittel abgewiesen worden. Die Zahl der Abweisungen betrug für das Jahr 1946 allein 83; seit 1. Januar 1947 sind es schon wieder 10. Diese nun volle 5 Jahre dauernde Abriegelung müsste sich noch verschärfen, wenn die Wohnbautätigkeit ins Stocken käme.

Diese Ausgangs-Situation veranlasst den Gemeinderat mit einer dritten Kredit-Vorlage an die Bürgerschaft zu gelangen, obwohl ihm bekannt ist, dass in gewissen Kreisen eine Abneigung gegen das Subventionswesen im Allgemeinen und gegen neue Wohn-

baukredite im Besondern besteht. Das Abstimmungsresultat über die kantonale Wohnbaukredit-Vorlage vom 4./5. Januar 1947 gibt diesbezüglich eindeutigen Aufschluss. Die Gründe aber, die zu jener Stellungnahme geführt haben mögen, sind doch in mancher Beziehung nicht stichhaltig. Insbesondere ist der Vorwurf, man hätte Luxusbauten subventioniert oder es wären Subventionen von 45 % und mehr ausgeschüttet worden, für Wil unzutreffend. Die Subventionen bewegten sich in Wil zwischen 22  $\frac{1}{8}$  % — 28 % (Bund, Kanton und Gemeinde zusammen). Damit konnte niemand vorteilhafter bauen, als vor dem Kriege, ganz abgesehen von der schlechteren Qualität des heutigen Baumaterials. Eine Reihe anderer Vorhalte der Subventionsgegner sind in der Abstimmungsdiskussion bereits widerlegt worden. Nun ist aber der Baukostenindex weiter gestiegen, nicht zu sprechen von den neu avisierten Lohnerhöhungen. Die Verteuerung gegenüber 1939 wird bei 80 % nicht stehen bleiben. Wie sollen da noch Wohnungen ohne öffentliche Hilfe gebaut werden können, deren Mietpreise von einfachen Angestellten und Arbeitern erschwinglich sind? Wohl sagt man, die Wirtschaft müsse sich wieder selber helfen; doch fehlen praktische Vorschläge dafür, wie das geschehen kann.

### C. Neue Subventionsgrundlagen.

Die Subventionierung von 68 Wohnungsbauten für das Jahr 1946 hat neben der sonstigen sehr erheblichen Bautätigkeit zu einer grossen Überbeanspruchung des hiesigen Baugewerbes geführt; das hatte zur unangenehmen Folge, dass zahlreiche Bauten nicht mehr rationell gefördert werden konnten und in der Vollendung um Monate hinter den vorgesehenen Baufristen zurück blieben. Dieser Zustand darf sich, trotz der herrschenden Wohnungsnot, nicht wiederholen. Der Gemeinderat ist deshalb der Auffassung, es sollen nur so viele Wohnungsbauten subventioniert werden, als im laufenden Jahre durch das ansässige Gewerbe ausgeführt werden können; das sind 30—35 Wohnungen. Auch die Materialbeschaffung spielt eine sehr wesentliche Rolle; es ist jedoch zu hoffen, dass in dieser Beziehung mit Hilfe der kantonalen Instanzen eine gewisse Lenkung möglich sei.

Nachdem nun aber provisorische Anmeldungen für den Bau von über 100 Wohnungen vorliegen, ist der Gemeinderat gestrengen Massstab anzulegen. Es soll, im Gegensatz zu den bisherigen Aktionen, das alleinstehende Einfamilienhaus zurückgedrängt und dafür das Mehr-Familien- oder das Reihen-Einfamilienhaus bevorzugt werden. Beide Bautypen garantieren nicht nur eine bessere Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Baulandes, einen minimalen Aufwand für neue Strassen, Wasserleitungen, Kanäle und Kabel, sondern sie ermöglichen auch eine rationellere und billigere Bauweise. Gleichzeitig soll dem Bedürfnis, Wohnungen in erträglicher Preislage zu erhalten, Rechnung getragen werden. Das ist möglich, wenn auf gemeinnütziger Grundlage gebaut wird. Während Bund und Kanton in ihren Subventionsansätzen seit Neujahr grössere Zurückhaltung ausüben, sind sie nach wie vor bereit, den sozialen Wohnungsbau durch Subventionsansätze bis zu 15% kräftig zu fördern. Es sind in Wil zurzeit Bestrebungen im Gange, für die Erstellung von 2 derartigen Siedlungen auf gemeinnütziger Basis. Die eine Siedlung soll vornehmlich dem Personal des kant. Asyls dienen. Der Staat wäre, nach dem Stande der heutigen Vorbereitungen, bereit, nicht nur das erforderliche Bauland an der Feldstrasse abzutreten, sondern auch einen besonderen Arbeitgeber-Beitrag à fonds perdu zu leisten, um eine Mietzinsbasis zu schaffen, die für das genannte Angestellten-Personal tragbar ist. Damit würde ein seit Jahren immer dringender gewordenes Postulat endlich erfüllt. Eine ähnliche, auf gemeinschaftlicher Grundlage basierende Siedlung ist an der Bronschhoferstrasse projektiert. Die Bedingungen für die Anerkennung des sozialen Charakters einer Wohnbausiedlung sind streng. Sie verlangen, neben der Garantierung eines erträglichen Mietzinses, die Sicherstellung der Baute gegen eine spätere Zweckenfremdung. Die Gemeinde würde somit einen Stock Wohnungen erhalten, die — ganz besondere Verhältnisse ausgenommen — immer nur an minderbemittelte oder kinderreiche Familien abgegeben werden dürften. Die hiesigen Industriebetriebe, die in erster Linie an der Beschaffung neuer Wohnungen interessiert sind,

können sich durch Beiträge à fonds perdu von minimal 10—12% am sozialen Wohnungsbau beteiligen und dadurch die Situation auf dem Wohnungsmarkte erleichtern.

Neben diesem ausgesprochen sozialen Wohnungsbau sollen, soweit die Mittel ausreichen, auch andere Bauvorhaben berücksichtigt werden. Doch ist dafür, wenn nicht bestimmte Höchst-Mietzinse garantiert werden, nur der minimale Subventions-Ansatz von  $6\frac{2}{3}\%$  vorgesehen.

Gemäss den kantonalen Subventionsvorschriften kommt eine Subventionierung in Frage für Wohnungen, die nicht mehr als Fr. 65,000.— kosten. Subventionsberechtigt ist aber maximal eine Bausumme von Fr. 45,000.—, bezw. Fr. 9,000.— pro Wohnraum. Für das Einfamilien-Wohnhaus haben wir eine weitere Beschränkung auf Fr. 40,000.—, bezw. Fr. 8,000.— pro Wohnraum, vorgesehen; sodann käme dieser Bautyp nur für Minderbemittelte oder kinderreiche Familien in Frage.

Der Bund leistet für den privaten Wohnungsbau 5—10%, für den sozialen Wohnungsbau maximal 15%; jedenfalls nicht mehr als die Hälfte dessen, was Kanton und Gemeinde zusammen tun.

Der Kanton bewilligt für Gesuche aus der Gemeinde Wil einen Grundbeitrag von  $3\frac{1}{3}\%$ , Zuschlag  $2\frac{1}{2}$ —5% je nach Projekt; für sozialen Wohnungsbau 12—15%.

Als Gemeinde-Subvention sind folgende Ansätze vorgesehen:

Minimaler Ansatz für alle Bautypen  $6\frac{2}{3}\%$

Zuschlag für Zwei- und Mehrfamilienhäuser,

sofern eine Höchstmietzinsgarantie besteht 2—3%

Zuschlag für sozialen Wohnungsbau  $3\frac{1}{3}$ — $5\frac{1}{3}\%$

je nach den näheren Verumständungen.

Der Gemeinderat will somit auch beim sozialen Wohnungsbau maximal auf 12% gehen. Auf dieser Grundlage werden sich totale Subventionen ergeben von

für das Einfamilienhaus (max. von Fr. 40,000.—) 18—19%

für das Mehrfamilienhaus (mit Zinsmaximum) 24—27%

für den sozialen Wohnungsbau 30—36%

Die Subventionsgewährung soll im Übrigen an folgende Bedingungen geknüpft werden:

1. Ausweis über die Bauherrschafft; familiäre und finanzielle Verhältnisse.
2. Finanzierungsausweis.
3. Ausweis über den Bau-Unternehmer, Arbeiterbestand, Baumaterial, Arbeitsbeginn, Bauzeit.
4. Ausweis über die Mietzinsgestaltung.
5. Bei der Bauvergebung hat Konkurrenz zu walten, wobei auch nichtörtliche Baufirmen beteiligt sein können. Wird indessen mehr als  $\frac{1}{3}$  der Bauarbeiten auswärts vergeben, bleibt eine Subventionskürzung vorbehalten.

Nicht subventioniert werden:

Wohnungen mit weniger als 4 Zimmern (Wohnungseinbauten in bestehenden Häusern ausgenommen), sowie Wohnungen, die gleichzeitig mit neuen Geschäftslokalitäten erstellt werden.

#### **D. Finanzielle Auswirkung.**

Die vorgesehene Aktion erfordert einen Betrag von Franken 90,000.— bis Fr. 100,000.— netto, d. h. nach Abzug der Rückvergütung aus dem Ausgleichsfonds der Lohnersatz-Ordnung. Daneben sind allerdings für Strassen- und Kanalisationsbauten (Südquartier, Scheibenberg- und Hofbergstrasse) erhebliche Beträge aufzuwenden. Für die Tilgung des neuen Wohnbaukredites ist eine Frist von 10 Jahren vorgesehen, was einer Mehrbelastung von 3 Steuerprozenten (Verzinsung inbegriffen) gleichkommt. Die gegenwärtige Entwicklung der Steuerkraft gestattet eine geordnete Amortisation sowohl des verlangten Kredites, als auch der Aufwendungen für Strassen, Kanäle etc. ohne Steuererhöhung.

Wir würden es daher als verfehlt erachten, in einer Periode ausserordentlicher und providentieller Entwicklung der Gemeinde, die Mittel für ein zweckmässiges Wohnbau-Programm zu verweigern. Es wäre entschieden ein Fehlschluss, anzunehmen, die

Wohnbaukredite schaffen keine produktiven Werte. Ganz abgesehen von der Arbeitsbeschaffung in alle so weit verzweigten Kanäle des Baugewerbes, handelt es sich darum, den am Platze Wil Beschäftigten dauernde Wohnstätten zu vermitteln, was naturgemäss auch dem ansässigen Handel und Gewerbe sehr zustatten kommen wird.

Andere Gemeinden in der engeren und weitem Umgebung sind in der Kreditgewährung für den Wohnungsbau bedeutend weiter gegangen, obwohl sie nicht die ausgeglichenen Verhältnisse von Wil aufweisen. Auch sie liessen sich von der Überlegung leiten, dass man ausserordentlichen Zeitverhältnissen nur mit ausserordentlichen Mitteln begegnen könne.

Die Befürchtung, es könnte beim Abflauen der gegenwärtigen Konjunktur auf dem Arbeitsmarkte ein Wohnungsüberschuss entstehen, möchten wir erneut mit der zentralen Lage Wils, der günstigen Struktur von Industrie und Gewerbe und dem tatsächlichen Fehlen jeglicher Wohnungs-Reserve widerlegen. Wir sehnen den Zeitpunkt herbei, in dem die heutigen Fesseln in der Niederlassungsgewährung einmal fallen können und in welchem es endlich möglich werden dürfte, unhaltbare Wohnungen auszuscheiden. Von einer Schädigung der Alt-Wohnungsbesitzer kann schon deshalb nicht die Rede sein, weil die Neubau-Wohnungen den Mietzins-Index langsam, aber stetig in die Höhe treiben. Bei einer Lockerung der Mietzinsbeschränkung werden daher nicht die Besitzer von Vorkriegs-Wohnungen, sondern diejenigen der Neubau-Wohnungen ihre Position verteidigen müssen.

**Werte Mitbürger!**

Die Wohnungsknappheit in Wil ist gross und auf absehbare Zeit ohne besondere Massnahmen nicht zu beheben; die Schaffung von gesunden und preiswürdigen Wohnungen ist daher das dringende Gebot der Stunde. Heute ist es noch möglich, nicht nur Bundes- und Kantonsbeiträge, sondern auch Rückentschädigungen aus dem Arbeitsbeschaffungsfonds zu erhalten; die Mittel sind aber

beschränkt. Durch eine Verzögerung der Wohnbau-Aktion können wir der Rückenschädigungen verlustig gehen. Wir empfehlen Ihnen deshalb, trotz der bereits erwähnten Bedenken, mit voller Überzeugung, dem vorliegenden Kreditbegehren zuzustimmen und damit einmal mehr den fortschrittlichen Geist, der unserm Gemeinwesen nachgesagt wird, zu bestätigen.

Unsere Anträge lauten:

1. **Für die Subventionierung des sozialen und privaten Wohnungsbaues wird im Rahmen der eidgenössischen und kantonalen Vorschriften und auf Grund des vorliegenden Gutachtens ein neuer Kredit von maximal Fr. 90,000.— erteilt.**
2. **Die Aufwendungen für diese III. Wohnbau-Aktion sind dem Konto „zu amortisierende Ausgaben“ zu belasten und mit jährlich Fr. 9,000.—, erstmals pro 1947/48, abzutragen.**
3. **Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.**

WIL, den 24. Februar 1947.

Der Gemeindevorstand:

**A. Löhner.**

Namens des Gemeinderates  
Der Gemeinderatsschreiber:  
**J. Widmer.**

## Gutachten und Antrag des Gemeinderates über die

### Neuordnung des Obligatoriums der Krankenversicherung.

Werte Mitbürger!

Das Gesetz über die obligatorische Krankenversicherung und die Gemeindekrankenkassen vom 28. Mai 1914 bestimmt in Art. 1 die Versicherungspflicht für die Aufenthaltler, für Pflegekinder und sodann für alle übrigen Einwohner, die nach Staatssteuerregister weder Vermögen, noch ein Einkommen von Fr. 300.— versteuern und das 18. Altersjahr angetreten haben.

Durch Bürgerversammlungsbeschluss vom 2. Januar 1921 wurde für unsere Gemeinde die Versicherungspflicht auf alle über 17 Jahre alten Personen, die nicht wenigstens Fr. 1000.— Vermögen oder Fr. 2100.— Netto-Einkommen versteuerten, ausgedehnt.

Das auf den 1. Januar 1945 in Kraft getretene neue Staats- und Gemeindesteuergesetz hat nun durch die Anwendung des Systems der allgemeinen Einkommenssteuer völlig veränderte Verhältnisse geschaffen; insbesondere werden die Sozialabzüge nicht wie früher vom Brutto-Einkommen, sondern vom Steuerbetrag vor- genommen. Diesem Umstand hat der Grosse Rat durch den Erlass eines IV. Nachtragsgesetzes zum Gesetz über die obligatorische Krankenversicherung Rechnung getragen, welches am 25. Juni 1945 in Rechtskraft erwachsen ist.

Der Versicherungspflicht sind gemäss Art. 1 dieses Nachtragsgesetzes unterstellt:

1. die Aufenthaltler männlichen und weiblichen Geschlechtes;
2. die Kinder, welche nach Art. 12 des Armengesetzes bei Privatpersonen versorgt sind;