

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, andererseits 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. In

den letzten Monaten kam es vor, dass nur 2—3 Wohnungen (per Ende September waren es 5, zum Teil sehr primitive) beim Wohnungsamt als verfügbar angemeldet waren, d. h. nicht einmal 0,3 % des totalen Wohnungsbestandes. Dabei müssen sozusagen jede Woche Gesuche um Niederlassungsbewilligung zurückgewiesen werden. Nach den statistischen Erfahrungen sollte eine Ortschaft von der Grösse Wils über einen Leer-Wohnungsbestand von mindestens 1—1½ % verfügen, um dem laufenden Bedarf einigermassen genügen zu können. Das würde für unsere Verhältnisse die Schaffung von wenigstens 20—30 neuen Wohnungen bedingen, namentlich dann, wenn die Beschränkung der Freizügigkeit wieder aufgehoben würde.

Die Wohnungsknappheit auf dem Platze Wil ist daher nicht als vorübergehende, konjunkturbedingte anzusehen, weshalb sich eine wirksame Abhilfe aufdrängt.

Die Lahmlegung der Bautätigkeit hat ihren Grund nicht nur in dem grossen Mangel an Baumaterialien (Zement und Baueisen), sondern auch in der, gegenüber der Vorkriegszeit eingetretenen Verteuerung der Baukosten um durchschnittlich ca. 40 %. Deshalb muss auch hier die öffentliche Hand regulierend eingreifen, um die gegenwärtigen Notverhältnisse einigermassen zu beseitigen.

Als der Bundesrat am 15. Oktober 1941 den Beschluss betreffend Massnahmen gegen die Wohnungsnot erliess, lehnte er es ab, gleichzeitig Subventionen an den Wohnungsbau zu gewähren, weil das Baugewerbe noch anderweitig beschäftigt war und die Bewirtschaftung der Baumaterialien möglichst Zurückhaltung erheische. Am 16. März 1942 erfolgte dann ein erster Bundesratsbeschluss betreffend Beitragsleistung an Wohnungsbauten, der aber praktisch nicht zur Auswirkung kam, weil die entsprechende Vollziehungsverordnung nicht erlassen wurde. Erst auf dringende Vorstellungen des Schweizerischen Städteverbandes revidierte der Bundesrat seinen Beschluss am 30. Juni 1942 und liess demselben am 6. Juli 1942 auch eine Vollziehungsverordnung folgen. Diese Erlasse sehen unter anderem folgende Bestimmungen vor:

BRB Art. 2.

Der Bundesbeitrag beträgt:

- a) Bei Wohnbauten, die durch Private erstellt werden, bis zu 5 % der Baukosten, unter der Bedingung, dass der Kanton eine mindestens doppelt so hohe Leistung übernimmt.
- b) Bei Wohnbauten von Gemeinden und Genossenschaften bis zu 10 % der Baukosten, unter der Bedingung einer mindestens gleich hohen Leistung seitens des Kantons.
- c) Bei Stadttrand- und Kleinsiedelungen, sowie bei behelfsmässigen Wohnbauten bis zu 10 % der Baukosten, unter der Bedingung einer mindestens gleich hohen Leistung seitens des Kantons.

Der Kanton kann seine Leistung von der Übernahme eines angemessenen Anteils durch die Gemeinde abhängig machen. Leistungen von Dritten können, sofern diese nicht selber Träger des Bauvorhabens sind, auf den Beitrag des Kantons angerechnet werden.

BRB Art. 4.

Unter Bauvorhaben von sonst gleichen Voraussetzungen sind in erster Linie diejenigen zu berücksichtigen, die im Verhältnis zu den aufgewendeten Mitteln in ausgiebigem Masse geeignet sind, der Wohnungsnot zu steuern, insbesondere solche, die dazu bestimmt sind, Familien mit drei und mehr Kindern Wohnungsmöglichkeiten zu schaffen, und darunter jene, die verhältnismässig die geringsten Mengen bewirtschafteter Baustoffe beanspruchen. Der Bundesbeitrag wird nur für Wohnungen von einfacher, aber hygienisch einwandfreier Beschaffenheit gewährt.

BRB Art. 5.

Die Gewährung des Bundesbeitrages wird an den Nachweis geknüpft, dass die restliche Finanzierung sichergestellt ist.

BRB Art. 6.

Wird ein Grundstück, auf dem sich ein mit Subventionen erstelltes Wohnhaus befindet, dem in diesem Beschluss verfolgten Zweck entfremdet oder zu einem Preis veräussert, der die Anlagekosten nach Abzug der von den Gemeinwesen ausgerichteten Beiträge übersteigt, so hat der jeweilige Eigentümer diese Beiträge ganz oder teilweise zurückzuerstatten.

Die Rückerstattungspflicht ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung auf Anmeldung der zuständigen kantonalen Behörde im Grundbuch anzumerken.

Die Vollziehungsverordnung bestimmt in Art. 2, dass die Baukosten je Wohnraum, einschliesslich der Kosten für Vorplatz, Küche, Bad, Treppenhaus, Waschküche, Keller, Dachräume und Dependenzen, jedoch ausschliesslich Landerwerb und Arbeiten ausserhalb der Bauparzelle bei subventionierten

Bauten in Gemeinden bis 10,000 Einwohner in der Regel nicht überschreiten bei der Zweizimmerwohnung Fr. 7,500.—, der Dreizimmerwohnung Fr. 7,000.—, bei der Vier- und Mehrzimmerwohnung Fr. 6,500.—. Für Stadtrand- und Kleinsiedlungen dürfen die Baukosten je Haus Fr. 22,000.— nicht übersteigen. Bei weiterer Baukostensteigerung bleibt immerhin angemessene Erhöhung dieser maximalen Baukosten vorbehalten.

Die Bausubvention wird nur bewilligt an Gemeinden, die unter Wohnungsnot leiden und für die der BRB. betreffend Massnahmen gegen die Wohnungsnot anwendbar erklärt worden ist.

Der Regierungsrat des Kantons St. Gallen beschloss unterm 10. Juli 1942, diese Aktion auch im Kanton St. Gallen grundsätzlich zur Durchführung zu bringen und bewilligte einen ersten Kredit von Fr. 50,000.— für das Kantonsgebiet. Die Ausführungsbestimmungen zu diesem Beschlusse wurden am 20. August erlassen. Mit dieser Stellungnahme ist nun auch den st. gallischen Gemeinden mit ausgesprochener Wohnungsnot die Möglichkeit geboten, im Rahmen der kantonalen und eidgenössischen Beschlüsse helfend einzugreifen. Wenn auch die Höhe der Bundes- und Kantonsbeiträge angesichts der stetig wachsenden Teuerung nicht recht zu befriedigen vermag und die Subventionsbedingungen in verschiedenen Punkten als eng und einer fortschrittlichen Baugestaltung hinderlich bezeichnet werden müssen, bedeuten sie doch eine schätzenswerte Grundlage zur Behebung der bestehenden Wohnungsnot.

Der Gemeinderat hat deshalb schon am 11. September 1942 grundsätzlich beschlossen, sich an dieser Subventionsaktion ebenfalls zu beteiligen, hoffte aber mit einigem Aufschieben noch bessere Bedingungen abwarten zu können, welche Hoffnung sich bis heute allerdings nicht erfüllt hat.

Nach reiflicher Überlegung gelangte die Behörde einstimmig zur Auffassung, dass die Politische Gemeinde sich an den zu erstellenden Neu-Bauten in keiner Weise beteiligen soll, weder durch Übernahme von Hypotheken, noch durch Beschaffung von Bauland und Gewährung von Baurechten (wie dies

beispielsweise in Chur praktiziert wird). Dagegen will die Behörde die Bautätigkeit für die Gewinnung neuen Wohnraumes durch Gewährung von Gemeindebeiträgen im Rahmen der eidgenössischen und kantonalen Subventionsbestimmungen fördern. Um auch den Gedanken des Siedelungsbaues auf ge-nossenschaftlicher Grundlage oder die Erstellung von Wohnkolonien zu ermöglichen, wäre der Gemeinderat bereit, derartigen Bauten — sofern sie den Bestrebungen einer gesunden Familienpolitik Rechnung tragen — event. einen erhöhten Subventionsbetrag zuzuwenden. Er erwartet dabei, dass auch die ortsansässige Industrie sich mit Beiträgen (Beschaffung des Baulandes oder selbständige Durchführung von Arbeiter-Wohnsiedlungen) beteilige und auf diese Weise mithilfe, das Wohnungsproblem einer befriedigenden Lösung entgegenzuführen.

Gegen den Spekulationsbau sind in den eidgenössischen und kantonalen Subventionsvorschriften genügende Sicherungen geschaffen, denen sich die Politische Gemeinde für ihre Beiträge anschliessen würde.

Die Belegung der Wohnbautätigkeit hätte selbstverständlich auch einen sehr wohlthuenden Einfluss auf die Beschäftigung des gesamten Baugewerbes, bei dem die Aufträge in letzter Zeit, zufolge des herrschenden Materialmangels, katastrophal zurückgehen. Die Behörde wird deshalb an die Gewährung der Subventionen die Bedingung knüpfen, dass die Arbeiten vorwiegend an Unternehmer übertragen werden, die auf dem Platze Wil wohnen und dass in erster Linie auch ortsansässige Arbeiter beschäftigt werden.

Schliesslich soll bei der Prüfung der Baugesuche auch die Finanzierung solid abgeklärt und darnach getrechnet werden, dass private Bauten nur zur Ausführung gelangen können, wenn der Bauherr über einen gewissen Prozentsatz von Eigenkapital verfügt.

Bezüglich des Umfanges der zu erwartenden Bauten lassen sich heute keine zuverlässigen Zahlen ermitteln, weil das ganze Problem noch im Fluss ist. Zur Zeit sind — vorbehaltlich der Kreditbewilligung durch die Bürgerschaft — Subventionszu-

sicherungen erteilt worden für einen Wohnblock von 12 Wohnungen, 1 Wohnhaus mit 3 Wohnungen und 2 Einfamilienhäuser. Wenn man davon ausgeht, dass zur Behebung der Wohnungsnot ca. 30 Wohnungen erstellt werden sollten, ist mit einer neuemswerten Gemeindegsubvention zu rechnen, die wir auf maximal Fr. 50,000.— ansetzen. Ein Betrag von Fr. 5,000.— ist bereits im laufenden Budget eingesetzt; soweit die effektiven Auslagen diesen Posten überschreiten, sollen sie auf Konto zu amortisierende Schulden übertragen und in Jahresraten von wenigstens Fr. 10,000.—, d. h. in längstens 5 Jahren, getilgt werden.

Neben dieser Subvention von Neubauten ist gemäss Regierungsratsbeschluss vom 2. Oktober l. J. für die Zeit vom 15. Oktober 1942 bis 30. April 1943 wieder eine Subventionierung von Umbau-Reparatur- und Renovationsarbeiten an Gebäuden vorgesehen, wofür die näheren Bedingungen zurzeit noch fehlen. Der Gemeinderat beabsichtigt, auch bei dieser Aktion in bisheriger Weise mitzuwirken und die erwachsenden Auslagen — welche sich im Rahmen des gemeinderätlichen Kredites bewegen dürften — der laufenden Rechnung zu belasten und gemeinsam zu tilgen.

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

1. Die politische Gemeinde Wil fördert den privaten und genossenschaftlichen Wohnungsbau und bewilligt hiefür einen Kredit von maximal Fr. 50,000.—.
2. An die Erstellung neuer Drei- und Mehr-Zimmerwohnungen, für welche die Voraussetzungen zur Gewährung einer Baubsubvention seitens des Bundes und Kantons erfüllt sind, leistet die Gemeinde den von der Kantonsregierung vorgesehenen Beitrag, derzeit $6\frac{2}{3}\%$. Bei Erstellung von Wohnkolonien oder Siedlungsbauten auf gemeinnütziger Grundlage kann dieser Beitrag auf maximal 10% erhöht werden.

3. Voraussetzung für jeden Gemeindebeitrag ist die Gewährung eines Bundes- und Kantonsbeitrages und die Erfüllung der hiefür geltenden Vorschriften; eine einseitige Gemeinde-Subvention wird nicht bewilligt.

4. Die Gewährung eines Gemeindebeitrages wird an die Bedingung geknüpft, dass die Bauarbeiten vorwiegend an Unternehmer übertragen werden, die auf dem Platze Wil wohnhaft sind und dass dabei in erster Linie ortsansässige Arbeiter beschäftigt werden.

5. Bei Zweckentfremdung oder bei Verkauf subventionierter Bauten zu höherem Preise als den effektiven Baukosten, zuzüglich Kosten für den Bauplatz, besteht Rückerstattungspflicht auch für den Gemeindebeitrag. Diese Pflicht ist auf Kosten des Bauherrn im Grundbuch einzutragen.

6. Der vorstehende Beschluss gilt nur für die Zeit der Wohnungsknappheit; er wird spätestens mit den bezüglich eigenössischen und kantonalen Beschlüssen hinfällig.

Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Werthe Mitbürger!

Der Gemeinderat hofft mit diesen Anträgen den vorliegenden Verhältnissen allseitig Rechnung zu tragen und empfiehlt die Vorlage zur Annahme.

Wil, 9. Oktober 1942.

Der Gemeindevorstand:

A. Löhrer.

Namens des Gemeinderates
Der Gemeinderatsschreiber:
A. Elser.