

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 22 (1947)
Heft: 3

Artikel: Förderung der Wohnbautätigkeit in der Stadt St. Gallen
Autor: P.K.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-101873>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 02.04.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

MASSNAHMEN GEGEN DIE WOHNUNGSNOT

Baukosten in Zürich am 1. Februar 1947

(Mitteilung des Statistischen Amtes der Stadt Zürich)

Die Erstellungskosten des Zürcher Indexhauses erfuhren nach der eben abgeschlossenen halbjährlichen Erhebung vom 1. Februar 1947 gegenüber dem August des Vorjahres eine weitere Erhöhung um 4 Prozent, womit sich seit der Zeit unmittelbar vor dem zweiten Weltkrieg eine Verteuerung der Baukosten um 83,7 Prozent ergibt. Der Zürcher Baukostenindex ist damit — auf die ursprüngliche Berechnungsbasis 1938 = 100 bezogen — auf 184,8 Punkte gestiegen. Wird dem zeitlichen Vergleich die nur unwesentlich abweichende Basis Juni 1939 zugrunde gelegt, so erhält man einen neuen Indexstand von 183,7, und schließlich bezogen auf 1914, das letzte Jahr vor dem ersten Krieg, einen solchen von 259,3 Punkten. Verglichen mit 1939 wie mit 1914 haben sich die Baukosten wesentlich stärker verteuert als die Kosten der Lebenshaltung; denn deren Index belief sich im Januar «bloß» auf 154 statt 183,7 bzw. 217,1 statt 259,3 Punkte.

Insgesamt gelangen wir, wie gesagt, zu einer Steigerung der Baukosten gegenüber dem August 1946 um 4 Prozent, für den Rohbau allein ergeben sich 3,2, für den Innenausbau 4,7 und für die übrigen Kosten 3,8 Prozent. Überdurchschnittlich, um 10 Prozent und mehr, haben sich im Laufe des letzten halben Jahres Tapezierarbeiten, Gipsarbeiten und Beschlägelieferung erhöht. Die letztgenannte Arbeitsgattung gehörte bereits bisher zu den am stärksten verteuerten. Gegen-

über dem Ausgangspunkt 1938 haben sich die Kosten für Holzböden am meisten erhöht, nämlich auf 245,3 Prozent oder Indexpunkte. Auf mehr als das Doppelte stieg der Index außerdem für Ausheizung (231 Punkte), Zimmerarbeiten (230), Kunststeinarbeiten (227), Sonnenstoren (218), Jalousieläden (217), Beschläge (214), Malerarbeiten (203), Gärtnerarbeiten (202) und Wand- und Bodenplattenarbeiten (201 Punkte).

Auf Grund dieser Ermittlungen stellt sich der nach den Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins berechnete Kubikmeterpreis am 1. Februar auf Fr. 92.60 gegen Fr. 89.05 am 1. August des vergangenen Jahres und Fr. 50.25 im Juni 1939.

Baukostenindex nach Arbeitsgattungen
Juni 1939, 1. August 1946 und 1. Februar 1947
1938 = 100

Arbeitsgattung	Anteile Gesamtkosten		Indices		Zunahme
	in ‰ 1938	Juni 1939	1. August 1946	1. Febr. 1947	1. Aug. 1946 - 1. Febr. 1947 in ‰
Rohbaukosten	385	101,3	184,8	190,8	3,2
Innenausbaukosten	483	100,1	176,6	184,9	4,7
Übrige Kosten	132	100,4	160,2	166,3	3,8
Gesamtkosten	1000	100,6	177,7	184,8	4,0

Förderung der Wohnbautätigkeit in der Stadt St. Gallen

Der Stadtrat von St. Gallen unterbreitete dem Gemeinderat einen Bericht über die Förderung der Wohnbautätigkeit und über das vom städtischen Gewerkschaftskartell eingereichte Initiativbegehren, in welchem gefordert wird, es seien zur Bekämpfung der katastrophalen Wohnungsnot in Sankt Gallen folgende Kredite zur Verfügung zu stellen: 1. 1,3 Millionen Franken für die Subventionierung der Erstellung von rund 300 Vierzimmerwohnungen, deren Mietzins 70 Fr. im Monat möglichst nicht überschreiten soll; 2. weitere 700 000 Franken für die Subventionierung des Baues anderer preiswerter und dem Bedarf entsprechender Wohnungen, vor allem auch solcher mit 3 und 5 Zimmern.

Die Stadt St. Gallen hat von 1943 bis 1946 zur Bekämpfung der Wohnungsnot 2,6 Millionen Franken bereitgestellt. Damit konnte der Bau von 780 Wohnungen subventioniert werden, wovon auf den genossenschaftlichen Wohnungsbau, einschließlich Notwohnungen, 364 Wohnungen und auf den privaten Wohnungsbau 416 Wohnungen entfallen. Die Ausführung dieser Bauvorhaben hat sich zum Teil stark verzögert, weil die Zusicherung einer kantonalen Beitragsleistung während einiger Monate fehlte, zur Hauptsache aber, weil das erforderliche Baumaterial nicht beschafft werden konnte und auch nicht genügend Arbeitskräfte zur Verfügung standen. Infolgedessen konnten bis heute erst 370 Wohnungen bezogen werden; weitere 130 werden bis 1. Mai nächsthin, 120 bis 1. September und der Rest voraussichtlich gegen Ende des laufenden Jahres bezugsbereit sein.

Durch die bisher bereitgestellten Mittel der öffentlichen Hand konnte die Wohnungsnot nicht behoben werden; sie hat sich gegenteils noch verschärft. Seit vielen Monaten ist keine leere Wohnung mehr gemeldet worden. Die Zahl der Familien hat von 1940 bis 1946 um 1115 zugenommen. Im vorletzten und letzten Jahre mußten zahlreiche Niederlassungsgesuche abgewiesen werden. Zwei obdachlos gewordene kinderreiche Familien mußte man notdürftig in Militärbarracken unterbringen. Weitere 9 Familien sind von Obdachlosigkeit bedroht. Dazu kommen 50 Familien in gekündigten Wohnungen. Zahlreiche junge Paare sind gezwungen, entweder ihre Verhehlung hinauszuschieben oder bei ihren Eltern zu wohnen. Unhygienische Räume, die den bescheidensten Anforderungen, die an eine Wohnstätte zu stellen sind, nicht genügen, müssen für Wohnzwecke benützt werden. Nach den Erhebungen der Baupolizei befinden sich auf dem Stadtgebiet noch rund 60 alte, baufällige Häuser mit zusammen rund 150 Wohnungen, die im gegenwärtigen Zustand nicht mehr als Wohnungen benützt werden sollten. In den nächsten Jahren wird noch eine beträchtliche Zahl alter Wohnungen ausfallen. Zudem nehmen die Eheschließungen immer noch zu, und die Zuwanderung überwiegt die Abwanderung. Die Bevölkerungszahl St. Gallens hat im verflossenen Jahre um 1000 Seelen zugenommen. Der Zuzug neuer Industrieunternehmungen bringt eine weitere Zuwanderung mit sich.

Für die Erstellung weiterer Wohnungen, namentlich solcher mit 4 und 5 Zimmern, besteht ein dringendes Bedürfnis

Diesem kann aber bei der herrschenden Baukostenverteuerung von über 75 Prozent nur entsprochen werden, wenn aus öffentlichen Mitteln Baubeiträge gewährt werden, welche die Teuerung möglichst weitgehend ausgleichen. In der bisherigen Subventionspraxis sind verschiedene Änderungen eingetreten. So werden nach den neuen vom Kanton vorgesehenen Richtlinien für ein Zimmer höchstens 9000 Fr. und für eine Wohnung höchstens 45 000 Fr. als subventionsberechtigt anerkannt; an die Erstellung von Wohnungen, deren reine Baukosten mehr als 65 000 Fr. oder je Zimmer über 13 000 Fr. ausmachen, werden in Zukunft keine Beiträge mehr bewilligt. Von dem auf Kanton und Gemeinde entfallenden Pflichtteil übernimmt inskünftig der Kanton nur noch einen Drittel. Dies hat beim sogenannten privaten Wohnungsbau zur Folge, daß bei 10 Prozent Gesamtleistung des Kantons und der Gemeinde diese $6\frac{2}{3}$ Prozent zu tragen hat. Für besondere Fälle und namentlich für den sozialen Wohnungsbau sieht der Kanton allerdings noch zusätzliche Leistungen vor. Um zu einer Gesamtleistung von mehr als 40 Prozent der Baukosten zu gelangen, muß eine Gemeindegemeinschaft in der Höhe von 18 Prozent gewährt werden. Soweit zu gehen rechtfertigt sich aber nur in ganz besondern Fällen, in denen dem Wohnbedürfnis kinderreicher und wenig bemittelter Familien Rechnung getragen wird. Der Stadtrat hält deshalb dafür, daß sich die Differenzierung in der Beitragsleistung der Gemeinde nicht wie bisher auf die schematische Unterscheidung zwischen sozialem und übrigem Wohnungsbau beschränken soll. Es erscheint vielmehr zweckmäßig, eine weitergehende Abstufung nach der Höhe der in Aussicht genommenen Mietzinse vorzunehmen. In diesem Sinne kommt ungefähr folgende unverbindliche Skala der Subventionsansätze für 4- und 5-Zimmer-Wohnungen in Betracht:

Vierzimmerwohnungen		
mit Mietzinsen bis zu rund Fr. 1000.—	18	Prozent,
Fünfstückwohnungen		
mit Mietzinsen bis zu rund Fr. 1200.—	18	Prozent,
Vierzimmerwohnungen		
mit Mietzinsen bis zu rund Fr. 1200.—	15	Prozent,

Fünfstückwohnungen		
mit Mietzinsen bis zu rund Fr. 1500.—	15	Prozent,
Vierzimmerwohnungen		
mit Mietzinsen bis zu rund Fr. 1400.—	12	Prozent,
Fünfstückwohnungen		
mit Mietzinsen bis zu rund Fr. 1700.—	12	Prozent.

Wenn auf der vorerwähnten Grundlage die Erstellung von wenigstens 400 Wohnungen ermöglicht werden soll, würde die Stadt an Beiträgen rund 2 Millionen Franken zu leisten haben. Nach Abzug der Rückvergütungen aus dem Lohnausgleichfonds dürfte sich dieser Betrag auf rund 1,6 Millionen Franken reduzieren. Im Rahmen eines Gesamtkredits von 2 Millionen Franken wird es alsdann möglich sein, ungefähr 400 000 Fr. für die Erstellung von Notwohnungen durch die Gemeinde sowie für die Subventionierung von Wohnungseinbauten in bestehende Gebäude zu reservieren.

Der Stadtrat unterbreitete damit dem Gemeinderat einen Gegenvorschlag zum eingangs erwähnten Initiativbegehren, das in der vorliegenden Form nicht durchgeführt werden kann. Die Berechnungen haben nämlich ergeben, daß zur Förderung des Baues «von 300 Vierzimmerwohnungen, deren Mietzins 70 Fr. im Monat möglichst nicht übersteigen soll», eine Subventionsleistung von 1,3 Millionen Franken niemals ausreichen würde. Wie die angemeldeten Projekte eindeutig zeigen, ergeben sich auch bei Zubilligung eines maximalen Gemeindebeitrages von 18 Prozent der Baukosten Mietzinse, die 70 Fr. pro Monat zum Teil erheblich übersteigen.

In der Sitzung vom 25. Februar hat der Gemeinderat vom stadträtlichen Bericht zustimmend Kenntnis genommen und den angebotenen Kredit von 2 Millionen Franken bewilligt. Inzwischen hat das Gewerkschaftskartell von St. Gallen beschlossen, sich in der Frage der Förderung des Wohnungsbauens der vom Gemeinderat genehmigten Vorlage anzuschließen und damit die von ihm lancierte Initiative zurückzuziehen. Der Gemeindeabstimmung, die auf den 23. März festgesetzt worden ist, muß daher nur das vom Gemeinderat beschlossene Kreditbegehren von zwei Millionen Franken unterbreitet werden.

P. K.

Berechtigte Kritik am Baujahr 1946

Hierzu wird in den «Basler Nachrichten» vom 23. Februar geschrieben:

Das Nonplusultra, das die schweizerische Gesamtkonjunktur charakterisiert, hat für die Bautätigkeit nur in sehr bedingtem Umfange Geltung. Außerordentlich angestiegen sind nur die mit der industriellen Konjunktur in unmittelbarem Zusammenhange stehenden industriellen Bauvorhaben. Darüber orientiert uns die Zahl der durch die eidgenössischen Fabrikinspektoren begutachteten Bauvorlagen für Neubauten, für die Einrichtung bestehender Räume zu Fabrikzwecken sowie für Erweiterungsbauten und Umbauten. Die Gesamtzahl dieser Bauvorlagen hat sich seit 1938 wie folgt entwickelt:

	Industrielle Bauvorlagen	
	Total	davon Neubauten
1938	1115	102
1939	1153	79
1940	1283	76
1941	1832	107
1942	1908	106
1943	1814	119

Industrielle Bauvorlagen
Total davon Neubauten

1944	1445	129
1945	2009	214
1946	3208	509

Es ist nur selbstverständlich, daß die Zahl der Bauvorlagen allein uns nur eine ungenügende Vorstellung vom projektierten Bauvolumen vermittelt und daß sie uns über das effektiv durchgeführte Bauvolumen noch mehr im unklaren läßt. Immerhin stehen wir vor der Tatsache eines außerordentlichen Zuwachses der industriellen Bauvorhaben im abgelaufenen Jahre, wie er nur aus der einzigartigen Konjunktursituation heraus erklärt werden kann. Allein die Zahl der projektierten Neubauten war so groß wie in den Jahren 1936 bis 1941 zusammengenommen! Und dies obwohl der Bundesrat mit den Spitzenverbänden der Wirtschaft einig ging in seinem Appell, alle nicht dringlichen Neuinvestitionen in Industrie und Gewerbe zurückzustellen, um hier — zusammen mit den ebenfalls nach Tunlichkeit aufzuschiebenden öffentlichen Bauten — eine Reserve für kommende rückläufige Kon-