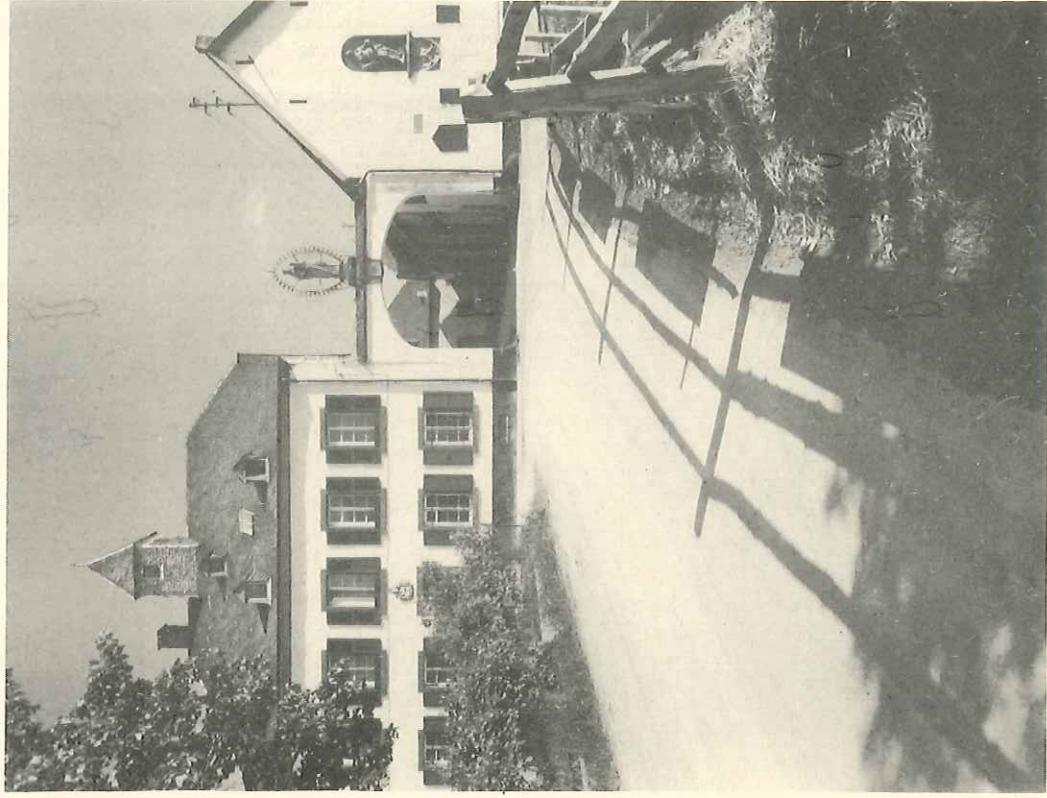


gemeinnützige baugesellschaft m. b. h. trier



DEMONSTRATIV - BAUVORHABEN
GARTENSTADT MARIAHOF TRIER



Sehr geehrter Bauinteressent,

Sie haben sich vor Wochen und Monaten darum beworben, mit uns im Rahmen des Demonstrativ-Programms in der "GARTENSTADT MARIAHOF" zu bauen.

Bisher haben wir Sie verträsten müssen, weil sowohl die Baupläne, als auch die Finanzierungen noch nicht vorlagen.

Hier schicken wir Ihnen nun eine Broschüre. Bitte, stellen Sie fest, ob ein Haus Ihren Wünschen und Vorstellungen entspricht und ob Sie die Finanzierungsmöglichkeiten, die als Beispiele hier angeführt sind, auf sich selbst anwenden können. Kommen Sie nun zu dem Ergebnis, daß wir Ihnen einen annehmbaren, vorläufigen Vorschlag machen, dann setzen Sie sich, bitte, an einem der Sprechstage mit uns in Verbindung.

Zum Schluß noch etwas:

Der Druckfehlerteufel hat auch uns nicht verschont. Die Zeichnungen:

STRASSESEITE DES REIHENHAUSES A
auf Seite 8

und

STRASSESEITE DES REIHENHAUSES B
auf Seite 12

sind vertauscht. Bitte, achten Sie beim Studium der Broschüre darauf.

I h r e

GEMEINNÜTZIGE BAUGESELLSCHAFT mbH. TRIER

Seit dem Ende des letzten Krieges ist die Wohnungsnot eines der dringendsten Probleme in der Stadt Trier. Vor etwa zwei Jahren nun gab Bundeswohnungsbau-minister L ü c k e die erste Anregung zu einem umfassenden Bauprogramm, das diese Wohnungsnot in entscheidenderem Maße, als es bis dahin geschehen konnte, mildern sollte. Als Baugelände zu diesem großen Bauvorhaben erwies sich ein Gelände südlich der Stadt bei dem alten Gut Mariahof als geeignet.

Zu diesem Bauvorhaben, dem man den Namen "GARTENSTADT MARIAHOF" gab, wurde ein städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgeschrieben. Den 1. Preis gewann Professor K ü h n, Aachen.

Ein Teil des gesamten Bauvorhabens wird im Rahmen eines sogenannten Demonstrativ-Programms ausgeführt. Es gibt bei einem solchen Programm bestimmte Bedingungen:

1. der Tiefbau wird vor dem Hochbau ausgeführt;
2. der Anteil der Eigenheime beträgt 50 % des Programms;
3. das Programm muß in einem Zeitraum von drei Jahren gebaut werden.

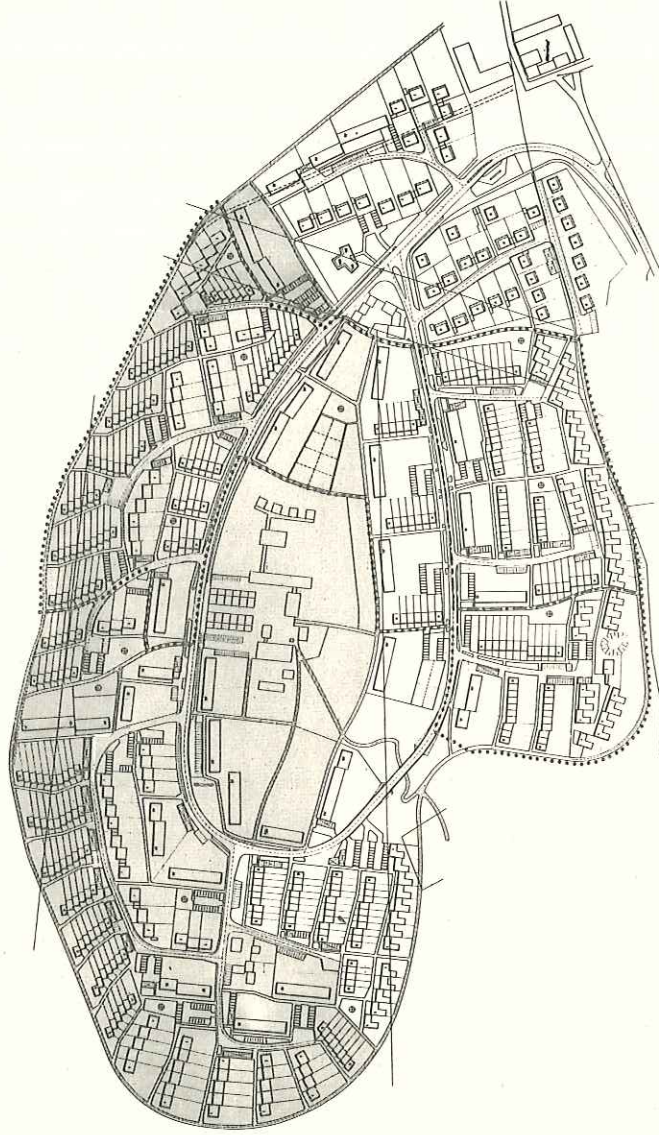
In einem Demonstrativ-Programm werden eine bestimmte Anzahl von Bautypen geplant, für die vom Bund zusätzliche Mittel zur Verfügung gestellt werden.

Das Demonstrativ-Programm im Rahmen der Gartenstadt Mariahof wird von der Gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Trier, erstellt. Es umfaßt ca. 40 % des Gesamtbauvorhabens. Die gbt baut insgesamt 253 Einfamilienhäuser und 234 Geschloßwohnungen; davon wieder einen Teil als Etagen-eigentum. Mit dem ersten Bauabschnitt wird im August begonnen. Die notwendigen Tiefbau- und Straßenarbeiten sind in vollem Gange.

Der erste Bauabschnitt des Demonstrativ-Programms
umfaßt vier Bautypen:

- I. 24 Bungalows am Hang mit 24 Wohnungen,
- II. 36 Reihenhäuser A mit 36 Wohnungen,
- III. 20 Reihenhäuser B mit 20 Wohnungen,
- IV. 3 Wohnblocks mit 54 Wohnungen.

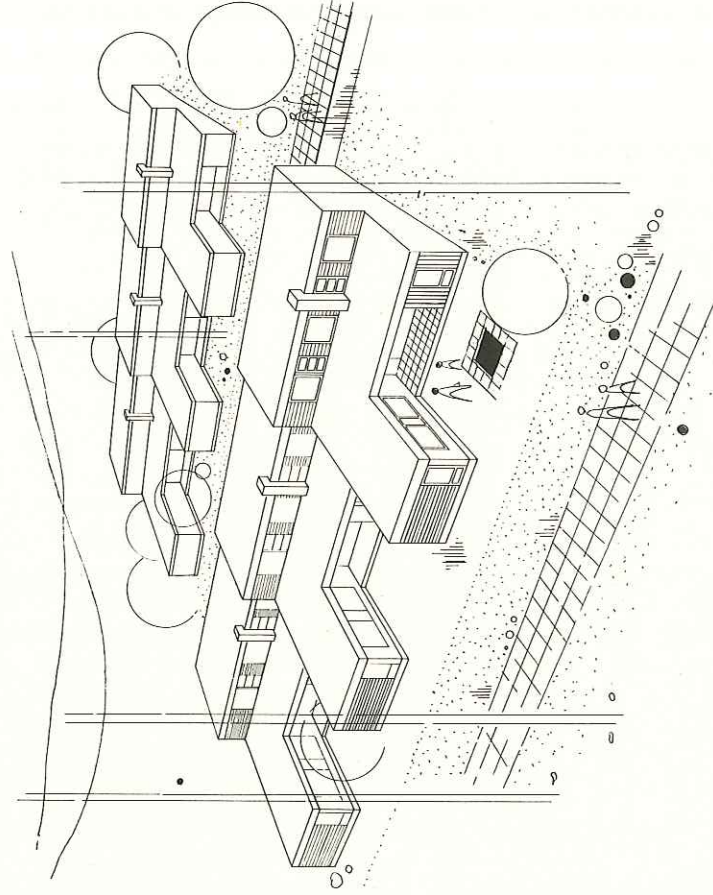
Der Bebauungsplan für die Gartenstadt Mariahof.
Der Bereich des ersten Bauabschnittes ist
besonders gekennzeichnet.



I. DER BUNGALOW AM HANG

102 qm Wohnfläche

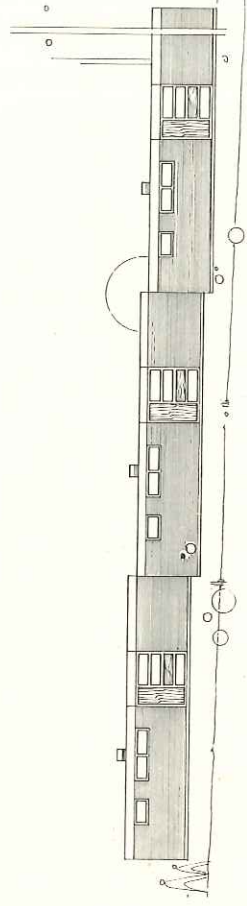
527 cbm umbauter Raum



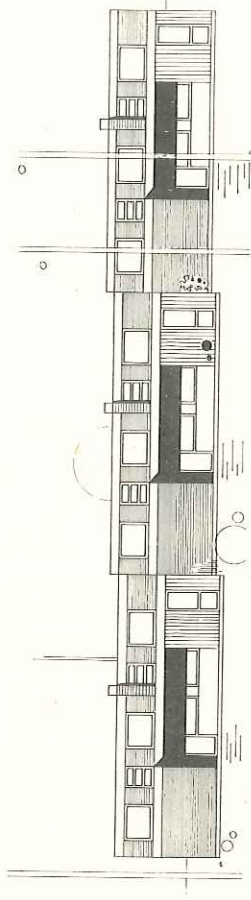
Der Hügelrücken, auf dem die Gartenstadt Mariahof gebaut wird, fällt an den Rändern bis über 10 % ab. Es wurde darum ein Haustyp entwickelt, der sich dem Geländeverlauf anpasst.

In der oberen Ebene des Hauses liegt der Schlafteil mit drei Schlafzimmern und dem Bad. Der tiefer angeordnete Wohnteil öffnet sich mit Wohnraum, Eßdiele, überdecktem Freisitz und Küche zum Garten hin. Die Treppe zwischen diesen beiden Ebenen wird so angelegt, daß der Zugang zum Wohnraum nicht durch die Eßdiele erfolgt. Vor dem Wohnraum sind Garderobe und WC untergebracht. Die Eßdiele steht in direkter Verbindung mit dem überdeckten Freisitz und der Küche. Diese liegt

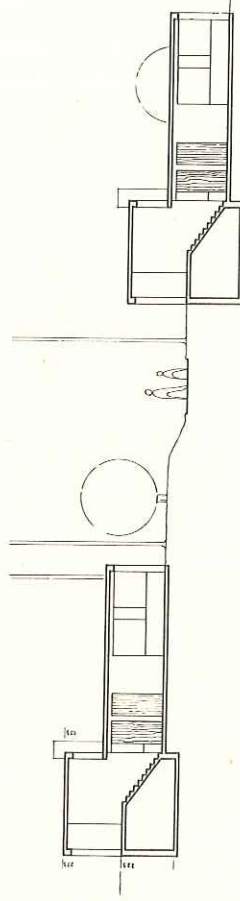
neben dem Hobbyraum, der natürlich verschiedene Verwendung finden kann und Zugang zum Garten und Keller hat. Die Bergseite des Hauses wird auf der gesamten Breite unterkellert. Es ist ausreichend Platz für einen Vorratskeller, sowie einen Trocken- und Abstellraum.



STRASSESEITE EINER BUNGALOWZEILE

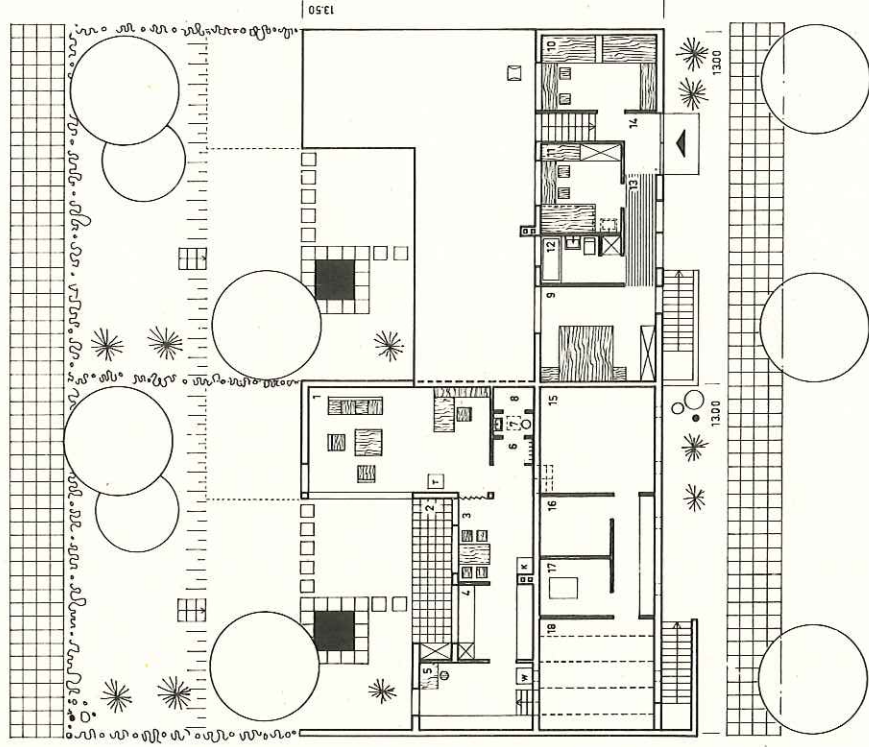


GARTENSEITE EINER BUNGALOWZEILE



QUERSCHNITT DURCH ZWEI BUNGALOWS

GRUNDRISS DES BUNGALOWS AM HANG



1 Wohnraum:	27,11 qm	11 Kinder:	11,76 qm
2 Freisitz:	4,32 qm	12 Bad:	5,48 qm
3 Eßstiele:	8,39 qm	13 Flur:	10,80 qm
4 Küche:	7,62 qm	14 Windfang:	2,68 qm
5 Hobbyraum:	10,69 qm	15 Keller:	16,10 qm
6 Garderobe:	3,32 qm	16 Vorräte:	5,50 qm
7 WC:	1,24 qm	17 Abstellraum:	5,50 qm
8 Abstellraum:	1,24 qm	18 Trockenraum:	17,30 qm
9 Eltern:	14,95 qm	19 Anbau:	16,00 qm
10 Kinder:	9,81 qm		

Wo es die Grundstücksgröße erlaubt, ist es möglich, diesen Haustyp zu erweitern, indem man an die Talseite des Wohnzimmers einen Raum von etwa 16 qm Größe anbaut, der als Arbeitsraum oder Elternschlafzimmer verwendet werden könnte.

In diesem Falle bestände die Möglichkeit, zusätzlich neben der Garderobe eine Dusche oder eine Sitzbadewanne einzubauen.

Gartengeräte können in einem Geräteschrank unter der Loggia abgestellt werden.

FINANZIERUNGSMÖGLICHKEIT

<u>Kosten:</u> Baukosten	DM 57.700,00
Grundstückskosten	
und	
Aufschließungskosten	<u>DM 8.500,00</u>
	DM 66.200,00

Bei den Grundstückskosten wurde von einer Durchschnittsgröße von 400 qm pro Grundstück ausgegangen.

Finanzierung:

I. Hypothek 6% Zinsen; 1% Tilgung	DM 20.000,00
I b Hypothek 6% Zinsen; 1% Tilgung	
für diese Summe gibt die öffentliche Hand einen Zinszuschuß bis zu 6% Bundesmittel	DM 4.000,00
0,5% Zinsen;	
0,5% Verwaltungskosten;	
1% Tilgung	DM 4.500,00
Öffentliche Baudarlehen	
0,5% Zinsen;	
0,5% Verwaltungskosten;	
1% Tilgung	DM 10.000,00
	<hr/>
	DM 38.500,00

Der verbleibende Betrag von:

DM 27.700,00

kann durch folgende Fremdfinanzierungsmittel abgelöst werden:

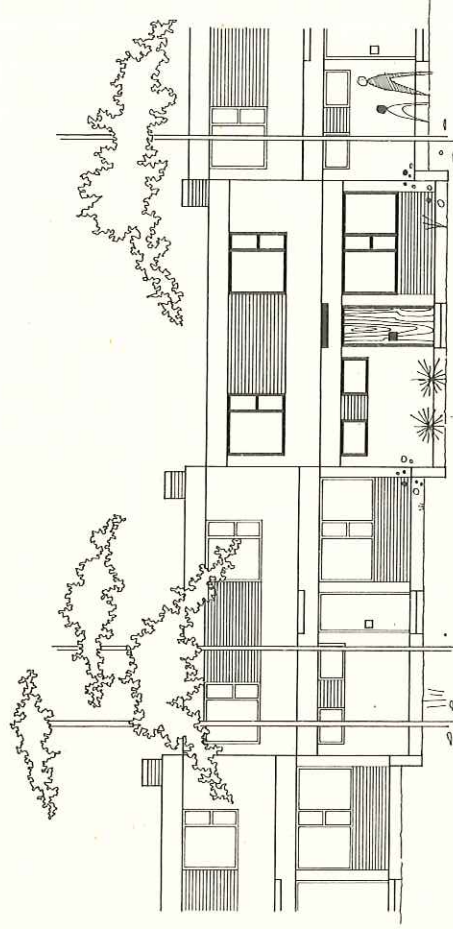
Spätheimkehrerdarlehen
Darlehen aus der Aktion "Junge Familie"
Darlehen aus der Aktion "Besser und schöner Wohnen"
Verwandtendarlehen
Rentenkapitalisierung
Darlehen nach § 7c Einkommensteuergesetz
Arbeitgeberdarlehen
Bausparkassendarlehen
LAG-Darlehen
Familienzusatzdarlehen

Für genauere Hinweise, die über den Rahmen dieser Broschüre hinausgehen, stehen wir an jedem Dienstag und Freitag von 9 - 12 Uhr zur Verfügung.

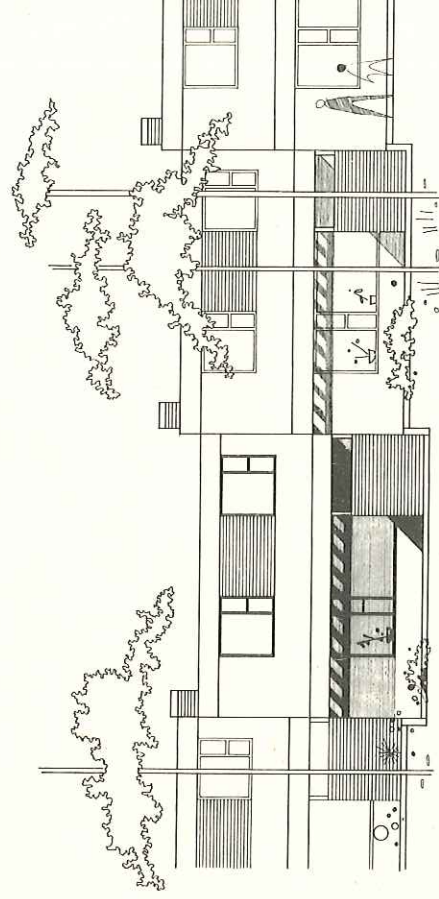
II. DAS REIHENHAUS A

95 qm Wohnfläche

445 cbm umbauter Raum



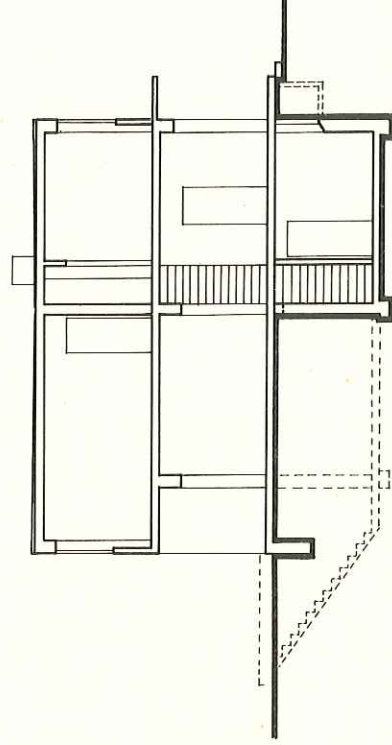
STRASSESEITE DES REIHENHAUSES A



GARTENSEITE DES REIHENHAUSES A

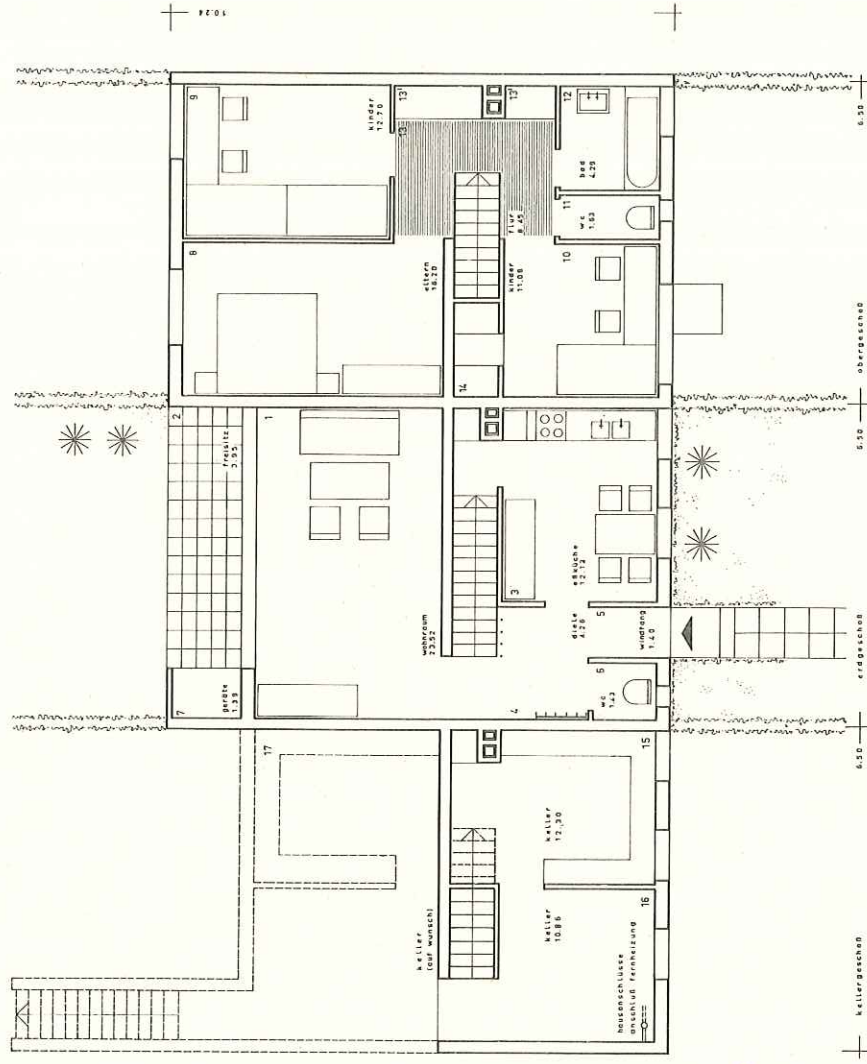
Charakteristisch ist bei der Gestaltung dieses Hauses von 6,50 m Breite im Erdgeschoß, daß die Küche als Essküche ausgebaut ist. Bei entsprechender Nachfrage ist daran gedacht, den Grundriß im Bereich des Hauseingangs mit dem Ziel zu variieren, die Essküche zu teilen und so eine Kochküche und einen Essplatz zu erhalten. Zum Garten hin liegt der große quergelegte Wohnraum. Vor ihm ist der Freisitz angeordnet, der durch das vorkragende Obergeschoß geschützt ist.

Die Schlafzimmer sind verhältnismäßig groß; in beiden Kinderzimmern können zwei Betten aufgestellt werden. Die Diele des Obergeschosses nimmt eine Schrankwand auf, ein begehbare Schrank ist im kleineren Kinderzimmer untergebracht. Der Keller ist von der Küche aus zugänglich; auf Wunsch kann das ganze Haus unterkellert werden. Es besteht dann die Möglichkeit, den Keller vom Garten aus zu erreichen.



QUERSCHNITT DURCH DAS REIHENHAUS A

GRUNDRISS DES REIHENHAUSES A



1 Wohnraum:	23,53 qm	9 Kinder:	12,66 qm
2 Freisitz:	3,95 qm	10 Kinder:	10,72 qm
3 Essküche:	12,28 qm	11 WC:	1,79 qm
4 Diele:	4,27 qm	12 Bad:	4,15 qm
5 Windfang:	1,63 qm	13 Abstellraum:	1,75 qm
6 WC:	1,43 qm	14 Einbauschränk:	1,64 qm
7 Besenkammer:	1,39 qm	15 Keller:	12,30 qm
8 Eltern:	16,11 qm	16 Keller:	10,86 qm

FINANZIERUNGSMÖGLICHKEIT

<u>Kosten:</u> Baukosten	DM 50.600,00
Grundstückskosten	DM 6.600,00
	<hr/>
	DM 57.200,00

Bei den Grundstückskosten wurde von einer Durchschnittsgröße von 255 qm pro Grundstück ausgegangen.

Finanzierung:

I. Hypothek 6 % Zinsen	
1 % Tilgung	DM 17.000,00
I b Hypothek 6 % Zinsen	
1 % Tilgung	
für diese Summe gibt die öffentliche Hand einen Zinszuschuß bis zu 6 %	
Bundsmittel:	DM 4.000,00
0,5 % Zinsen	
0,5 % Verwaltungskosten	
1 % Tilgung	DM 4.500,00
Öffentliche Baudarlehen:	
0,5 % Zinsen	
0,5 % Verwaltungskosten	
1 % Tilgung	DM 7.000,00
	<hr/>
	DM 32.500,00

Der verbleibende Betrag von: DM 24.700,00 kann durch folgende Fremdfinanzierungsmittel abgelöst werden:

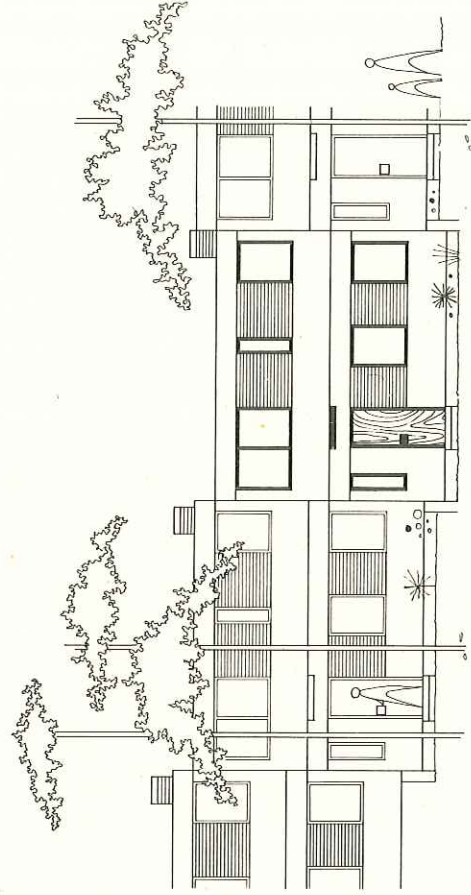
Spätheimkehrerdarlehen
Darlehen aus der Aktion "Junge Familien"
Darlehen aus der Aktion "Besser und schöner Wohnen"
Verwandtendarlehen
Rentenkapitalisierung
Darlehen nach § 7c Einkommensteuergesetz
Arbeitgeberdarlehen
Bausparkassendarlehen
LAG-Darlehen
Familienzusatzdarlehen

Für genauere Hinweise, die über den Rahmen dieser Broschüre hinausgehen, stehen wir an jedem Dienstag und Freitag von 9 - 12 Uhr zur Verfügung.

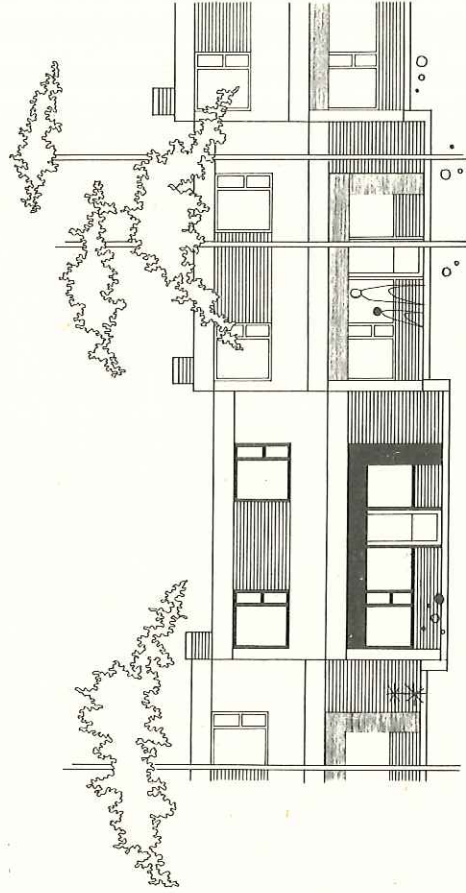
III. DAS REIHENHAUS B

110 qm Wohnfläche

490 cbm umbauter Raum



STRASSESEITE DES REIHENHAUSES B



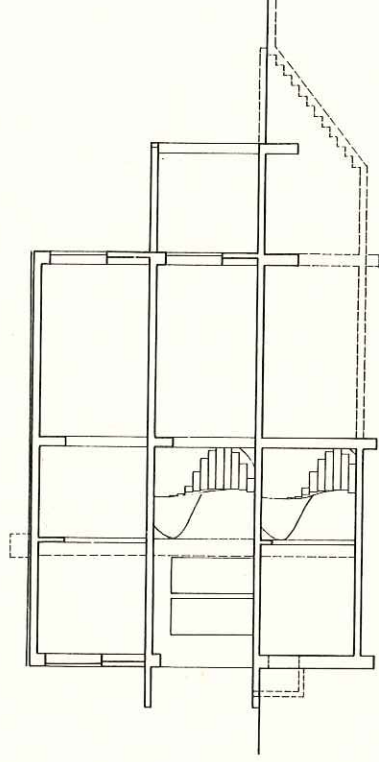
GARTENSEITE DES REIHENHAUSES B

Dieses Reihenhaus von 7,00 m Breite erlaubte eine individuellere Gestaltung; es konnte noch der Wohnhof, der Wirtschaftsraum für verschiedene Verwendung und das Treppenhaus im Zusammenhang mit der Diele angeordnet werden.

Der Esßplatz läßt sich durch einen Vorhang oder eine Schiebewand entweder zur Küche oder zum Wohnraum hin orientieren. Direkt vom Wohnraum aus zugänglich ist der Wohnhof, der mit einer Pergola überdeckt ist; daneben ist der gedeckte Freisitz angeordnet.

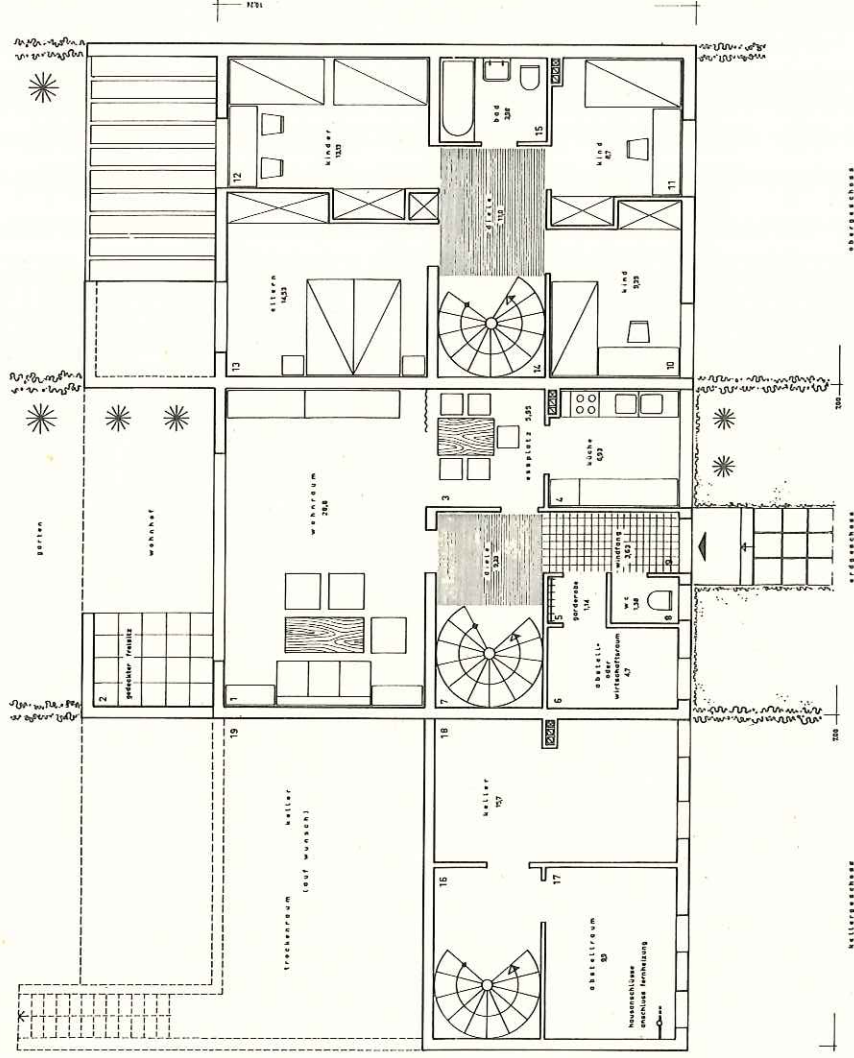
Im Obergeschoß könnten Wandschränke eingebaut werden. Die Möblierung besonders in den Kinderzimmern ist ein Vorschlag und kann der jeweiligen Verwendung entsprechend variiert werden.

Das Bad soll ebenso wie das Treppenhaus durch ein Oberlicht beleuchtet werden. Auf Wunsch wird das ganze Haus unterkellert. Es besteht dann die Möglichkeit, den Keller vom Garten aus zu erreichen.



QUERSCHNITT DURCH DAS REIHENHAUS B

GRUNDRISS DES REIHENHAUSES B



1 Wohnraum:	28,80 qm	11 Kinder:	8,74 qm
2 Freisitz:	2,50 qm	12 Kinder:	13,23 qm
3 Essplatz:	5,95 qm	13 Eltern:	14,68 qm
4 Küche:	6,93 qm	14 Diele:	11,00 qm
5 Garderobe:	1,26 qm	15 Bad, WC:	3,93 qm
6 Abstellraum:	4,69 qm	16 Treppenraum	
7 Treppenhaus:	9,34 qm	17 Abstellraum:	9,90 qm
8 WC:	1,38 qm	18 Keller	15,70 qm
9 Windfang:	3,63 qm	19 Keller	
10 Kinder:	9,50 qm		

FINANZIERUNGSMÖGLICHKEIT

<u>Kosten:</u> Baukosten	DM 54.400,00
Grundstückskosten	" 6.200,00
	<hr/> DM 60.600,00

Bei den Grundstückskosten wurde von einer Durchschnittsgröße von 285 qm ausgegangen.

Finanzierung:

I. Hypothek 6% Zinsen	
1% Tilgung	DM 19.000,00
I b Hypothek 6% Zinsen	
1% Tilgung	
für diese Summe gibt die öffentliche Hand bis zu 6% einen Zuschuß	DM 4.000,00
Bundesmittel:	
0,5% Zinsen	
0,5% Verwaltungskosten	
1% Tilgung	DM 4.500,00
Öffentliche Baudarlehen:	
0,5% Zinsen	
0,5% Verwaltungskosten	
1% Tilgung	DM 10.000,00
	<hr/> DM 37.500,00

Der verbleibende Betrag von: DM 23.100,00
kann durch folgende Fremdfinanzierungsmittel abgelöst werden:

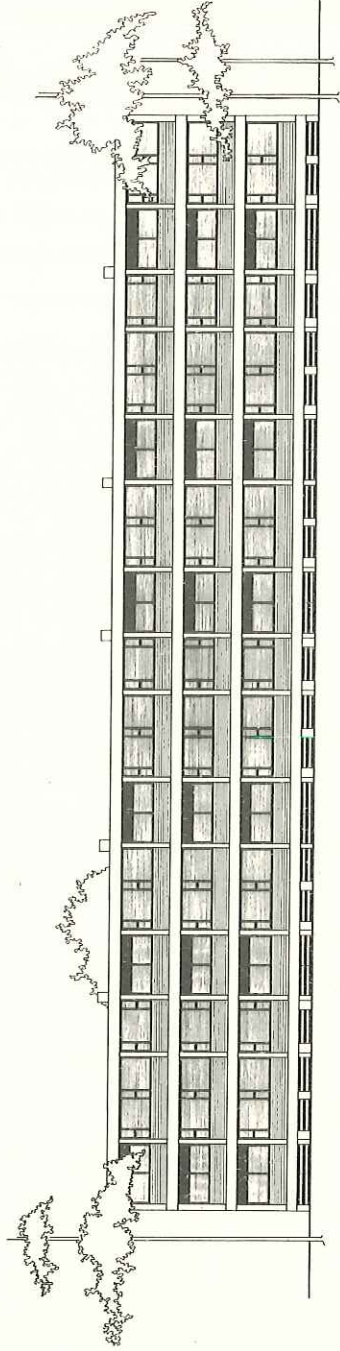
Spätheimkehrerdarlehen
Darlehen aus der Aktion "Junge Familie"
Darlehen aus der Aktion "Besser und schöner Wohnen"
Verwandtendarlehen
Rentenkapitalisierung
Darlehen nach § 7c Einkommensteuergesetz
Arbeitgeberdarlehen
Bausparkassendarlehen
LAG-Darlehen
Familienzusatzdarlehen.

Für genauere Hinweise, die über den Rahmen dieser Broschüre hinausgehen, stehen wir an jedem Dienstag und Freitag von 9 - 12 Uhr zur Verfügung.

IV. EIGENTUMSWOHNUNGEN

Drei-Zimmer-Wohnung: 72 qm Wohnfläche

Vier-Zimmer-Wohnung: 87 qm Wohnfläche



LOGGLASEITE DER EIGENTUMSWOHNUNGEN

Diese Wohnblocks umfassen insgesamt achtzehn Wohnungen, von denen immer sechs in einem Haus zusammengefasst sind und Hauseingang wie Treppenhaus gemeinsam haben. In jedem Geschosß sind je eine Drei- und Vier-Zimmer-Wohnung untergebracht, zu denen Küche, Bad, Flur und Loggia gehören.

Bei der Vier-Zimmer-Wohnung (Wohnung A) liegt der Eßplatz direkt neben der Küche, er kann aber durch entsprechende Anordnung eines Vorhanges oder einer Falttür mehr zum Wohnraum hin orientiert werden. Die Loggia ist vom Wohnraum aus zugänglich; das dahinter liegende Kinderzimmer kann leicht ebenso wie das andere mit zwei Betten ausgestattet werden. Angenehm ist, daß zwei Toiletten geplant sind, praktisch der Hängeboden im Flur, der von zwei Seiten aus zugänglich ist und allerlei Gerät aufnehmen kann.

Die Drei-Zimmer-Wohnung (Wohnung B) ist ähnlich angelegt. Es ist möglich, in der Küche einen Eßplatz einzurichten.

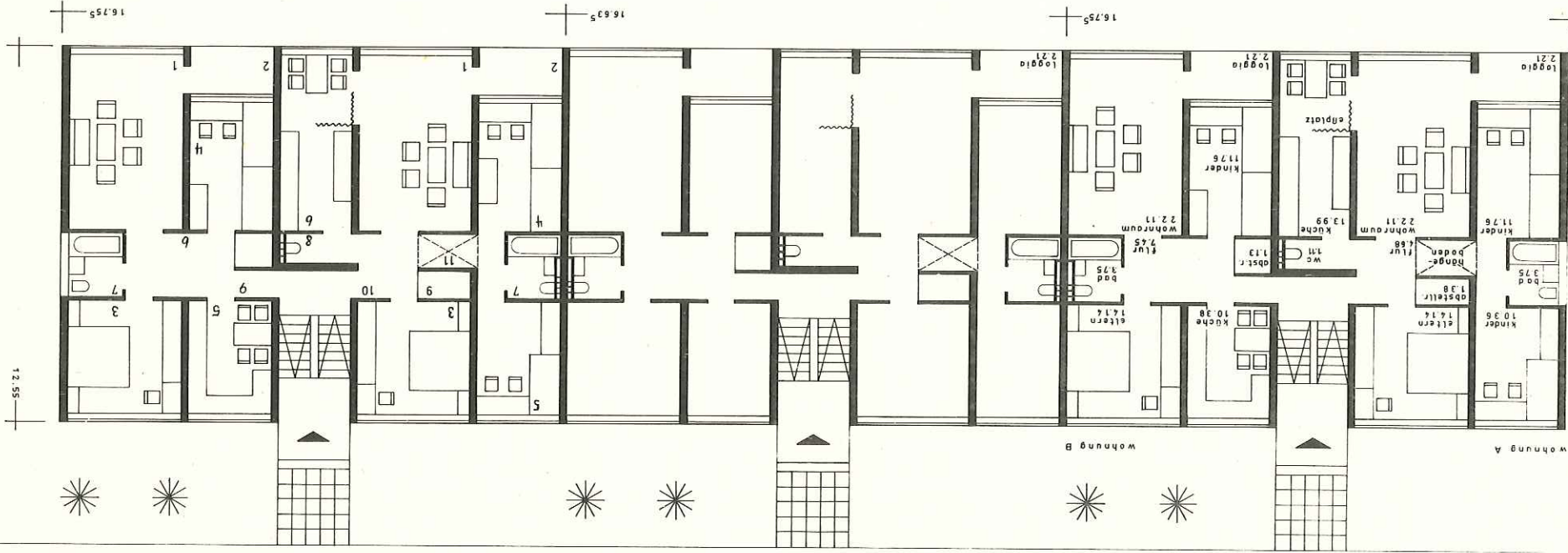
GRUNDRISS DER
EIGENTUMSWOHNUNGEN

Drei-Zimmer - Wohnung

- 1 Wohnraum: 22, 11 qm
- 2 Loggia: 2, 21 qm
- 3 Eltern: 14, 14 qm
- 4 Kinder: 11, 76 qm
- 5 Eckküche: 10, 38 qm
- 6 Flur: 7, 45 qm
- 7 Bad: 3, 75 qm
- 8 Abstellraum: 1, 13 qm
- 9 Windfang: 1, 25 qm

Vier-Zimmer - Wohnung

- 1 Wohnraum: 22, 11 qm
- 2 Loggia: 2, 21 qm
- 3 Eltern: 14, 14 qm
- 4 Kinder: 11, 76 qm
- 5 Kinder: 10, 38 qm
- 6 Küche und Eßplatz: 13, 99 qm
- 7 Bad: 3, 75 qm
- 8 WC: 1, 11 qm
- 9 Abstellraum: 1, 38 qm
- 10 Flur: 0, 93 qm



Da eine Finanzierung der vorstehend erwähnten Geschloßwohnungen wegen der Vielzahl der Möglichkeiten in dieser Broschüre nicht angegeben werden kann, möchten wir auf unsere Sprechzeiten verweisen, in denen wir gerne Auskünfte geben:

Jeden Dienstag und Freitag von 9 - 12 Uhr.

Da das Demonstrativ-Programm den Interessen der Stadt Trier entgegenkommt, müssen wir darauf achten, daß auch Personen berücksichtigt werden, bei denen ein besonderes städtisches Allgemeininteresse vorliegt.

Es liegt auch im Interesse der wohnungssuchenden Trierer Mitbürger, wenn Bewerber berücksichtigt werden, die eine Wohnung zur Verfügung stellen, damit der allgemeine Wohnungsmarkt der Stadt Trier entlastet wird.

Es sei nochmals betont, daß wir im Rahmen dieser Broschüre nur Rahmenfinanzierungen bringen können. Selbstverständlich können die genauen jährlichen bzw. monatlichen Belastungen und die Finanzierungsmöglichkeiten in persönlicher Rücksprache errechnet werden. Grundsätzlich wäre zu sagen, daß die Landestreuhandstelle als bewilligende Stelle der öffentlichen Hand eine monatliche Belastung bis zu 25 % des Brutto-Familien-einkommens als tragbar ansieht.

Da die Eigenheime nach den Richtlinien des

II. Wohnungsbaugesetzes erbaut werden, können neben vielen anderen Vergünstigungen auch die Grundsteuern sowie Einkommensteuern gemäß § 7 b des Einkommensteuergesetzes in Anspruch genommen werden. Im Rahmen dieser Broschüre können wir leider nicht auf alle Einzelheiten eingehen. Selbstverständlich aber stehen wir gerne zu Rücksprachen an unseren Sprechtagen zur Verfügung:
Dienstag und Freitag von 9 - 12 Uhr;
zusätzlich für die Eigenheim-Interessenten:
Dienstag und Freitag von 15 - 18 Uhr.

Die Bauwilligen, die mit uns im Rahmen des Demonstrativ-Programms bauen wollen, müssen die Richtlinien des II. Wohnungsbaugesetzes erfüllen. Dort heißt es unter § 25, daß das Jahreseinkommen des Wohnungssuchenden den Betrag von DM 9.000,00 nicht übersteigen soll. Dieser Betrag erhöht sich um je DM 1.200,00 im Jahr für jedes weitere Familienmitglied. Für Schwerbeschädigte erhöht sich dieser Betrag um weitere DM 1.200,00.

Für die Bewerber, die unter diesen Richtlinien Berücksichtigung finden können, wird neben den öffentlichen Mitteln noch ein weiterer zinsgünstiger Betrag aus Bundesmitteln zur Verfügung gestellt.