



# ECKMAYERHOF

OBERER BACHPLATZ SIEGENBURG  
TRADITIONELLES WOHNEN UND ARBEITEN IN DER HALLERTAU  
5 REIHENHÄUSER + 4 ATELIERS/EINLIEGERWOHNUNGEN

2 *Leni & Hans Eckmayer*

4 *Siegenburg*

6 *Projekt Eckmayerhof*

8 *Hofgemeinschaft*

14 *Pläne*

32 *Materialien und Farben*

34 *Verkauf*

# LENI & HANS ECKMAYER

## ZWEI WASCHECHTE HALLERTAUER.

*Leni und Hans Eckmayer, so wie wir sie alle kannten. Auf ihrer Hausbank machten sie sich's bequem, schauten zu, wer kommt und geht, und boten Bier an, das man sich selber aus dem Gwölb holen durfte. Dort hatte Onkel Hans ein ordentliches Lager, das er sich als Bierfahrer redlich verdient hatte.*

*Am Eckmayerhof war immer was los. Man ist gekommen, um über alte G'schichten zu reden, Tante Leni's Gitarrenspiel und Gesang zu lauschen, und ausser den Nachbarn ganz sicher noch jemand anders aus der Verwandtschaft anzutreffen. Griabig war's immer.*

*Als die beiden 2008 und 2011 gestorben sind, haben sie Ihr Anwesen 27 Erben auf den beiden Seiten Eckmayer und Roßbauer vermacht. Zwei Roßbauers haben sich zusammen getan und 2016 die „Leni & Hans Architektur GmbH“ gegründet, mit dem Ziel, den Hof wieder aufleben zu lassen und für neue Leut' eine alte Heimat zu bauen.*



# SIEGENBURG

## VERNETZT UND DOCH IDYLLISCH.

*Siegenburg liegt perfekt vernetzt mitten in der Hallertau. Fünf Minuten bis zur Autobahn, die östlich der Ortschaft liegt. Die näheren Städte Abensberg, Neustadt und Mainburg sind in 10 Minuten erreichbar. Die Städte Regensburg, Landshut und Ingolstadt sind je 30 Minuten entfernt, München eine knappe Stunde. In Siegenburg gibt's eine Schule und einen Kindergarten, eine Kirche und ein vielfältiges Vereinsleben, Einkaufsmöglichkeiten und vieles mehr. Alles was ein Markt mit 3000 Einwohnern braucht.*

*Gleichzeitig sitzt der Ort mitten in der Natur: Üppige Hopfengärten wachsen den Ort im Sommer ein, der Fluss Abens schlängelt sich durch Wiesen, der Dürnbucher Forst liegt um die Ecke. Und mitten durch den Ort plätschert der Siegbach, der sich direkt südlich ans Grundstück anschließend durch die atemberaubende Siegbachaue bewegt.*

*Der dortige unverbaute Auenwald bildet das urwüchsige Naturgerüst des Eckmayerhofes.*

*Der Eckmayerhof öffnet sich direkt zum Oberen Bachplatz, ein hübsches Platzerl mit Bank und Brunnen. Man befindet sich dank der Stichstraße gut abseits vom Verkehr. Vom Bachplatz und Eckmayerhof aus führen gemütliche Fußwege in die Natur und, nach gut 50 Metern entlang des Siegbaches, zu Kirche und Marienplatz.*

*Marienplatz*

*Pilbis-Schloss*

*Kirche  
St. Nikolaus*



*Oberer  
Bachplatz*

*Eckmayerhof*

*Siegbach  
+ Auenwald*

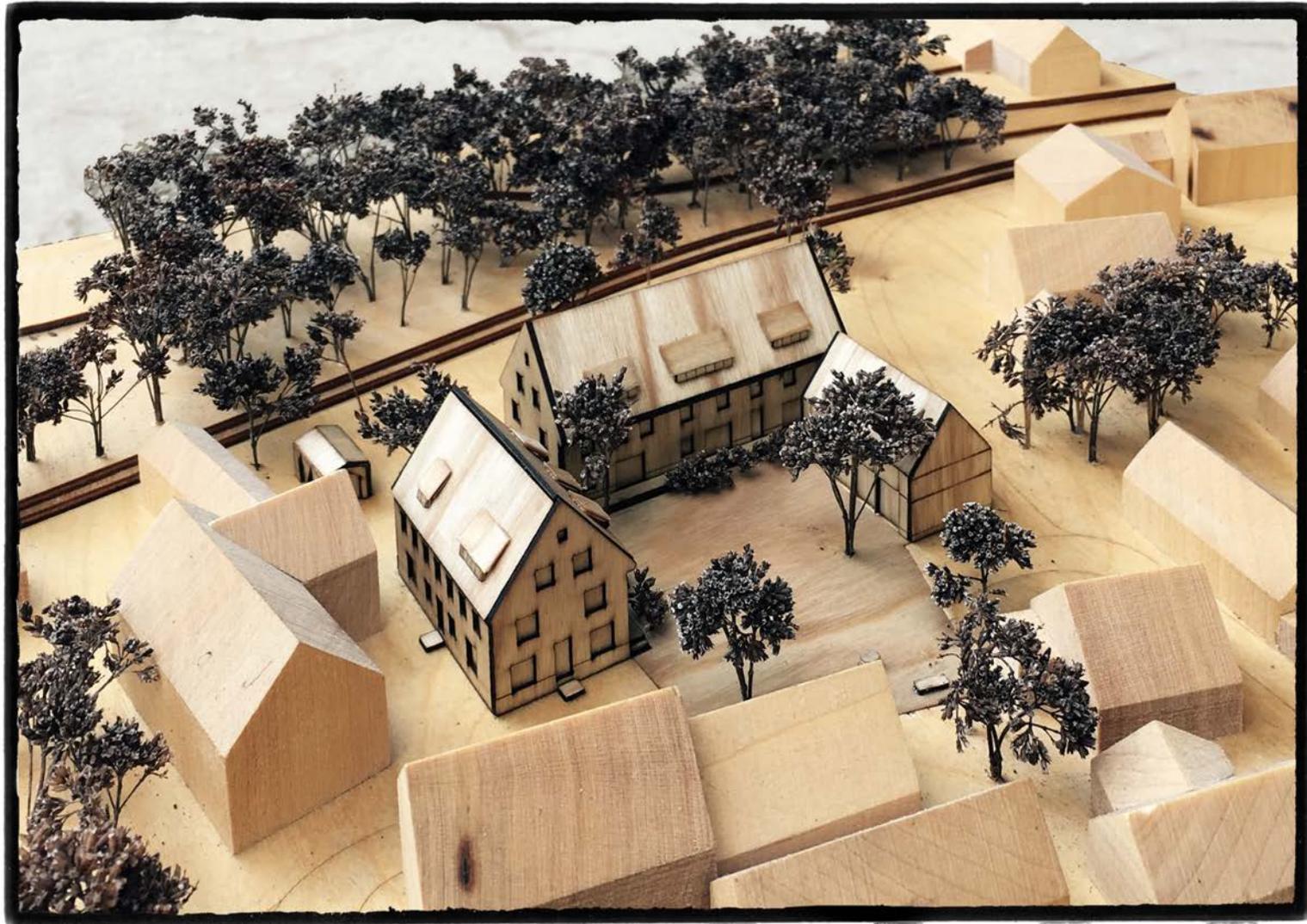
*Luftbild  
google-maps  
(Fotomontage)  
genordet.*

# PROJEKT ECKMAYERHOF

## ENTWORFEN WIE EIN TRADITIONELLER HALLERTAUER HOF.

*Der Eckmayerhof wurde als traditioneller Dreiseit-Hof entworfen, der sich zur Straße hin – hier sogar zum Oberen Bachplatz – öffnet. Die Bauwerke haben ein steilgeneigtes Dach mit einer für die Hallertau typischen Greddach-Konstruktion: Der ganze Dachstuhl ist über die Traufmauer hinausgeschoben und überdeckt hier die erhöhte und mit Ziegelsteinen gepflasterte „Gred“, wo man trockenen Fußes zu seinem Eingang kommt und wo, ganz wie früher, die eigene Hausbank steht. Von hier aus überblickt man das Geschehen im Hof wunderbar.*

*Der Entwurf stammt vom Architekten, Stadtplaner und Professor Wolfgang Roßbauer, der im benachbarten Biburg auf einem Hof mit genau den gleichen Proportionen aufgewachsen ist. Seine Forschung beschäftigt sich mit historischen Konstruktionen und Bautypen der Hallertau, die er in zeitgemäße Projekte übersetzt. Die Ausführung übernimmt das Gemeinschaftswerk der Leni & Hans Architektur GmbH, der nebst Wolfgang Roßbauer auch der Abensberger Architekt Christian Roßbauer angehört. Sein Büro hat über 15 Jahre Erfahrung mit hochwertigen Denkmalschutzobjekten und Neubauten. Das Team greift auf langjährige Kontakte zu regionalen Handwerkern und eine fundierte Kenntnis von Kosten und Terminabläufen zurück und bringt diese in das Projekt Eckmayerhof ein.*



*U-Form des  
Hofes:  
Hofhaus,  
Stadelhaus  
und Schuppen.*

*Holzmodell,  
Maßstab 1:300*

# HOFGEMEINSCHAFT

## ZUSAMMENLEBEN UND INDIVIDUALITÄT.

*Am Eckmayerhof besteht ein Gleichgewicht zwischen Orten individueller Entfaltungsmöglichkeit und gemeinschaftlich geteilten Lebensbereichen. Es stehen den Bewohnern verschiedene Bereiche zur Verfügung, die unterschiedlich gestaltet und belebt werden können.*

*Hof:*

*Gemeinschaftliches Herzstück der Anlage ist der Hof. Er verbindet sich offen mit dem Oberen Bachplatz und hat keine Zäune.*

*Es herrscht keine funktionelle Belegung vor: Der Hof soll vielfältige Nutzungen zulassen und nicht einschränken.*

*Er ist Spielplatz für Kinder, Experimentierfeld, kunterbunter Aufenthaltsraum für Alltag und Feierlichkeiten zugleich.*

*Die Form und Benutzung des Hofes entsteht durch die gemeinschaftliche Lebendigkeit aller Bewohner. Die Oberflächen werden natürlich gestaltet: Kies, Gras, Sträucher und Bäume. Die Gred mit ihren Hausbänken und Brennholzstößen ist wie traditionell üblich gepflastert und trocken, der aufgekieste Hof darf gerne auch mal nass sein. Im Gemeinschaftsbeet (total 35m<sup>2</sup>) stehen 4 Abteile zu je 7m<sup>2</sup> zur Miete zur Verfügung, bevorzugt für Parteien ohne Garten.*

*„Garage/  
Schuppen“*    *Hof*    *Oberer Bachplatz  
Brunnen + Bänke*    *Gred und  
Eingänge*    *Spiel-  
turm*    *Gemüsebeet*    *„Hofhaus“*



*Baumhaus  
im Auenwald*    *Siegbach  
und Uferstufe*    *„Stadelhaus“*    *Garten-  
anlage*    *Backhaus*    *Gäste-  
zimmer*

*Modellansicht  
genordet.*

#### *Uferstufe zum Siegbach:*

*Entlang des Siegbaches wird eine Uferstufe als natürlich erweitertes Bachbett ausgebaut. Ein 3-Meter-Streifen entlang des Anliegerbaches gehört allen; hier ist der Bach direkt zugänglich.*

#### *Baumhaus:*

*Das Baumhaus wird als einfache Holzkonstruktion in die Höhe des Auenwaldes gehoben und steht allen Kindern zur Verfügung. Die Parzelle wurde hier auf 50 Jahre vom Nachbarn gepachtet und ist über eine kleine Zugbrücke von der Uferstufe her erreichbar.*

#### *Gartenanlage:*

*Im südlich gelegenen Gartenraum werden die Bereiche individuell den anliegenden Parteien zugewiesen.*

*Um den Charakter einer Gesamtanlage aufrecht zu erhalten, wird als übergeordnete Idee festgehalten, dass der Garten naturbetont (Regionale Bäume, Sträucher und Wiesen) gestaltet werden muss. Kleinere Bauwerke (Schuppen) werden nur nach einstimmigem Beschluss der Gemeinschaft erstellt. Terrassenaufschüttungen und zusätzliche Versiegelungen (Pflaster etc.) sind per Wasserwirtschaftsamt nicht erlaubt. Terrassen werden bodeneben in den vorgegebenen Flächen (6-12m<sup>2</sup>) befestigt. Hölzerne Einzäunungen sind nur für Gemüsegärten der max. Größe 25m<sup>2</sup> erlaubt. Temporär darf zum Schutz von Kleinkindern (bis 3 Jahre) ein größerer Bereich der eigenen Parzelle eingezäunt werden.*

#### *Backhaus:*

*Das Backhaus liegt im Eigentum des Architekten und soll temporär anmietbarer Teil des gemeinschaftlichen Lebens werden. Es soll ein Ort werden, an dem sich, wie zu Zeiten von Leni & Hans Eckmayer, auch mal Nachbarn und Verwandte treffen können.*



*Derzeit noch stehendes Hühnerhaus und Siegbachaue*

#### *Gästezimmer:*

*Im „Hofhaus“ befindet ein kleines Gästezimmer mit Bad. Es liegt im Eigentum des Architekten und kann tageweise von allen Bewohnern gemietet werden. Ein entsprechendes Reservierungssystem wird eingerichtet.*

#### *Schuppen/Garage:*

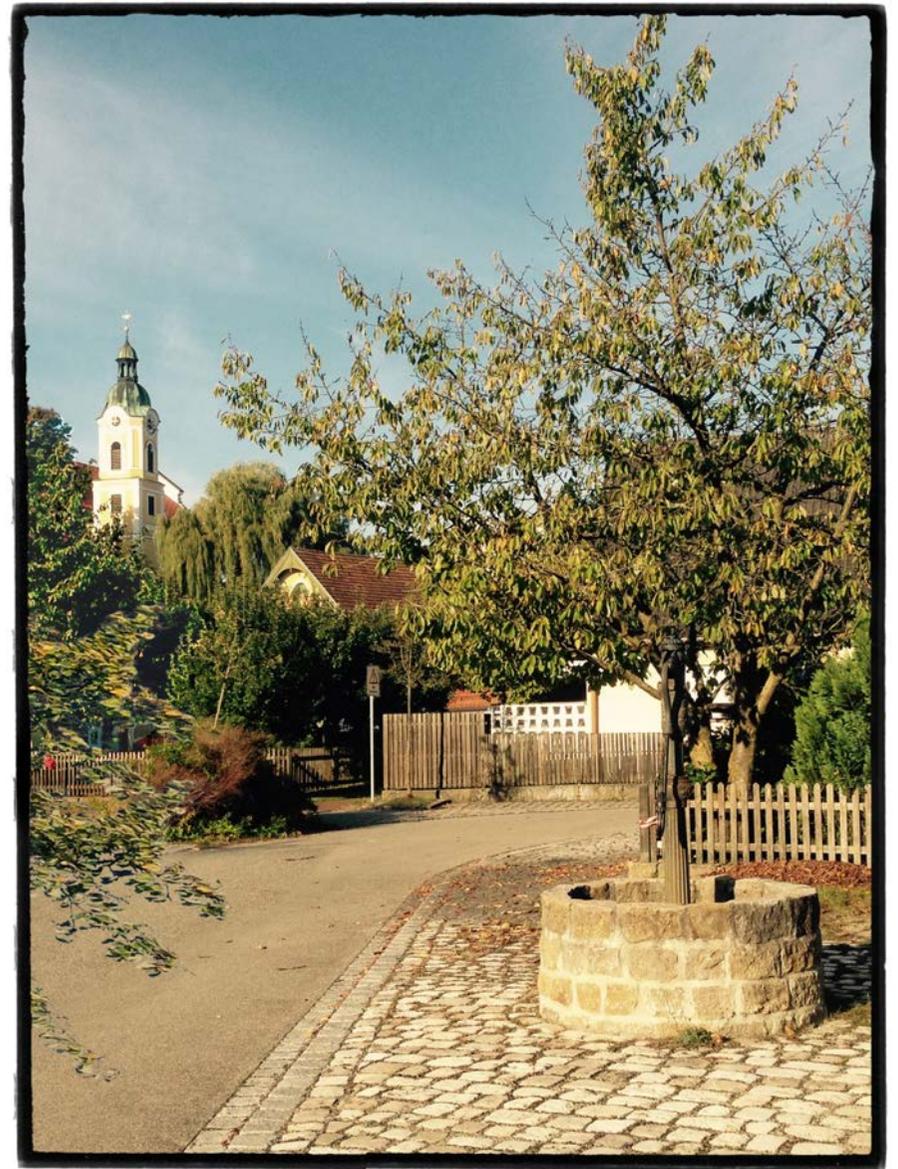
*Die Garage hat prinzipiell vier Stellplätze, von denen einer jedoch der Bewohnerschaft für Fahrräder und Mülltonnen zur Verfügung steht. Weitere Fahrradstellplätze gibt es offen im Hof. Im Obergeschoss des Schuppens gibt es individuelle Lagerräume, die zugekauft werden können. Der Schuppen soll in gemeinschaftlicher Absprache ausgeräumt und für Hoffeste benutzt werden dürfen. Eine Werkbank soll ebenfalls allen zur Verfügung stehen.*

#### *Häuser, Außen und Innen:*

*Die äußere Erscheinung der Bauwerke wird durch das Planungsteam detailliert entwickelt und ausgeführt. Die Konzeption soll auch in Zukunft architektonisch einheitlich und identitätsstiftend bleiben. Im Inneren der Wohnbereiche können die Bewohner individuell gestalten und sich frei entfalten. Die Wohnhäuser werden als „Rohbau-plus“ erstellt; vor Einzug können daher Oberflächen (zB. Böden, Wände, Decken) und verschiedene Ausstattungen (zB. Küche, Bad) mit dem Planungsteam individuell ausgearbeitet werden.*

#### *Zusammenfassung:*

*Neben den Individualbereichen der Wohnungen und Gartenanlage stehen der Hofgemeinschaft zusammengefasst 600m<sup>2</sup> Hofraum (davon 160m<sup>2</sup> auf öffentlichem Grund als „Oberer Bachplatz“), knapp 100m<sup>2</sup> Schuppenraum, gut 220m<sup>2</sup> Uferstufe, und nach Absprache/Reservierungssystem auch die Flächen der genannten Bereiche Backhaus, Baumhaus und Gästezimmer zur Verfügung.*

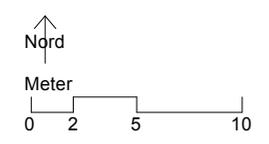
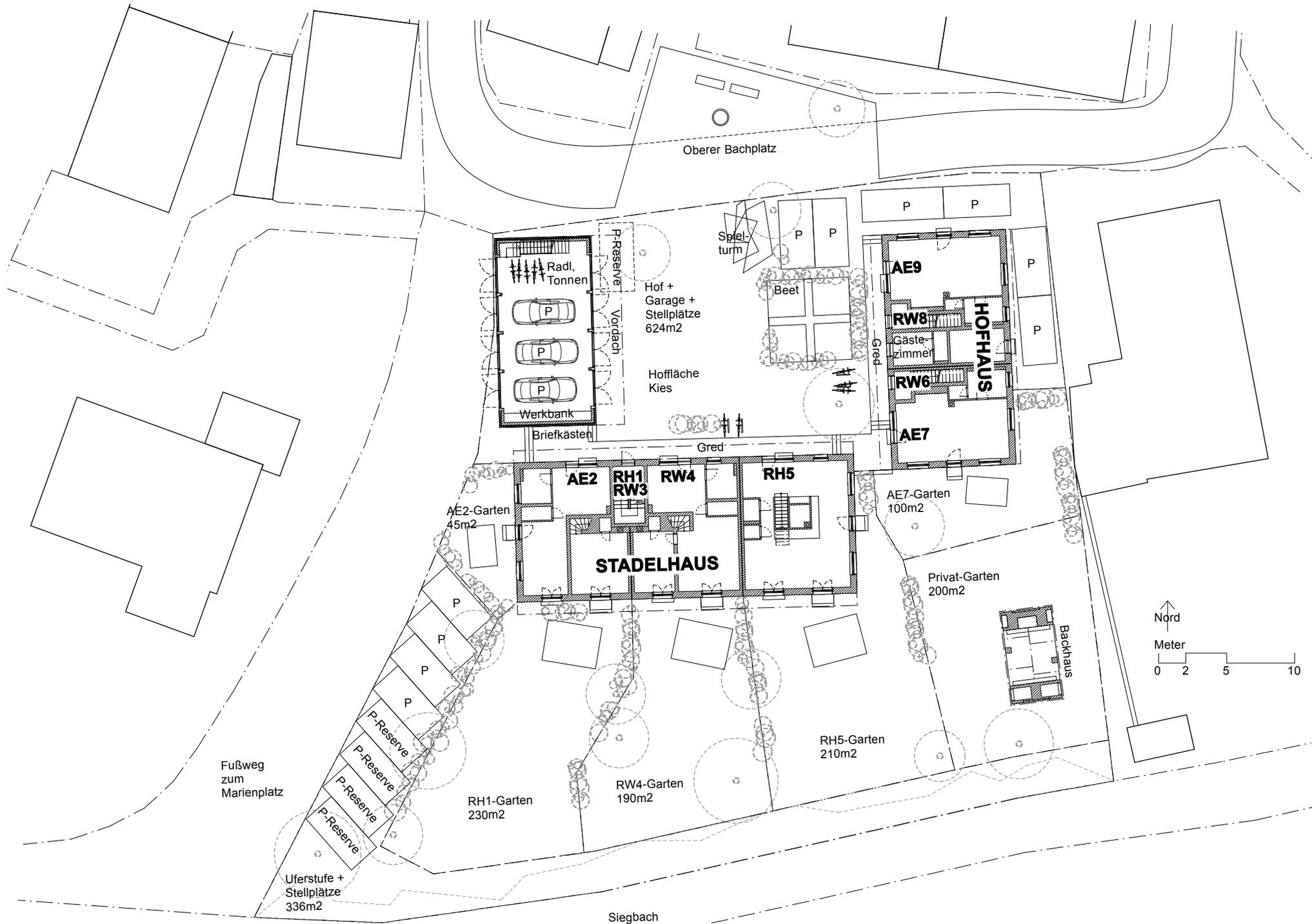


*Gartenraum und Oberer Bachplatz*

# PLÄNE

## GRUNDRISSSE, SCHNITTE, ANSICHTEN.

- RH 1 *Reihenhaus, Stadelhaus West: 149,5m<sup>2</sup> inkl. Balkon und Terrasse.  
5 Zimmer + Küche/Essen, Wohnen, Bad, WC, 2 Abstellräume.  
Inkl. 230m<sup>2</sup> Garten und 3,5m<sup>2</sup> Lager im Schuppen. Exkl. Stellplatz.*
- AE 2 *Atelier/Einliegerwohnung, Stadelhaus West: 43,3m<sup>2</sup> inkl. Terrasse.  
1 Zimmer + Küche/Essen, Bad, 1 Abstellraum.  
Inkl. 45m<sup>2</sup> Garten und 3,5m<sup>2</sup> Lager im Schuppen. Exkl. Stellplatz.*
- RW 3 *Reihenwohnung, Stadelhaus Mitte: 107,9m<sup>2</sup> inkl. Balkon.  
3 Zimmer + Küche/Essen, Wohnen, Bad, WC, 1 Abstellraum.  
Nur Hofzugang, kein Garten. 3,5m<sup>2</sup> Lager im Schuppen. Exkl. Stellplatz.*
- RW 4 *Reihenwohnung, Stadelhaus Mitte: 81,4m<sup>2</sup> inkl. Terrasse.  
2 Zimmer + Küche/Essen, Wohnen, Bad, 1 Abstellraum.  
Inkl. 190m<sup>2</sup> Garten und 3,5m<sup>2</sup> Lager im Schuppen. Exkl. Stellplatz.*
- RH 5 *Reihenhaus, Stadelhaus Ost: 200,8m<sup>2</sup> inkl. Balkon und Terrasse.  
6 Zimmer + Küche/Essen, Wohnen, 2 Bäder, WC, 1 Abstellraum.  
Inkl. 210m<sup>2</sup> Garten und 3,5m<sup>2</sup> Lager im Schuppen. Exkl. Stellplatz.*
- RW 6 *Reihenwohnung, Hofhaus Süd: 97,3m<sup>2</sup> inkl. Balkon.  
2 Zimmer + Küche/Essen/Wohnen, Bad, WC, 1 Abstellraum.  
Nur Hofzugang, kein Garten. 3,5m<sup>2</sup> Lager im Schuppen. Exkl. Stellplatz.*
- AE 7 *Atelier/Einliegerwohnung, Hofhaus Süd: 56,1m<sup>2</sup> inkl. Terrasse.  
2 Atelierräume bzw. Küche/Essen/Wohnen, 2 Bäder, 1 Abstellraum.  
Inkl. 100m<sup>2</sup> Garten und 3,5m<sup>2</sup> Lager im Schuppen. Exkl. Stellplatz.*
- RW 8 *Reihenwohnung, Hofhaus Nord: 132,1m<sup>2</sup> inkl. Balkon.  
4 Zimmer + Küche/Essen, Wohnen, 2 Bäder, 1 Abstellraum.  
Nur Hofzugang, kein Garten. 3,5m<sup>2</sup> Lager im Schuppen. Exkl. Stellplatz.*
- AE 9 *Atelier/Einliegerwohnung, Hofhaus Nord: 43,0m<sup>2</sup>.  
1 Atelierraum bzw. Küche/Essen/Wohnen, 1 Bad, 1 Abstellraum.  
Nur Hofzugang, kein Garten. 3,5m<sup>2</sup> Lager im Schuppen. Exkl. Stellplatz.*



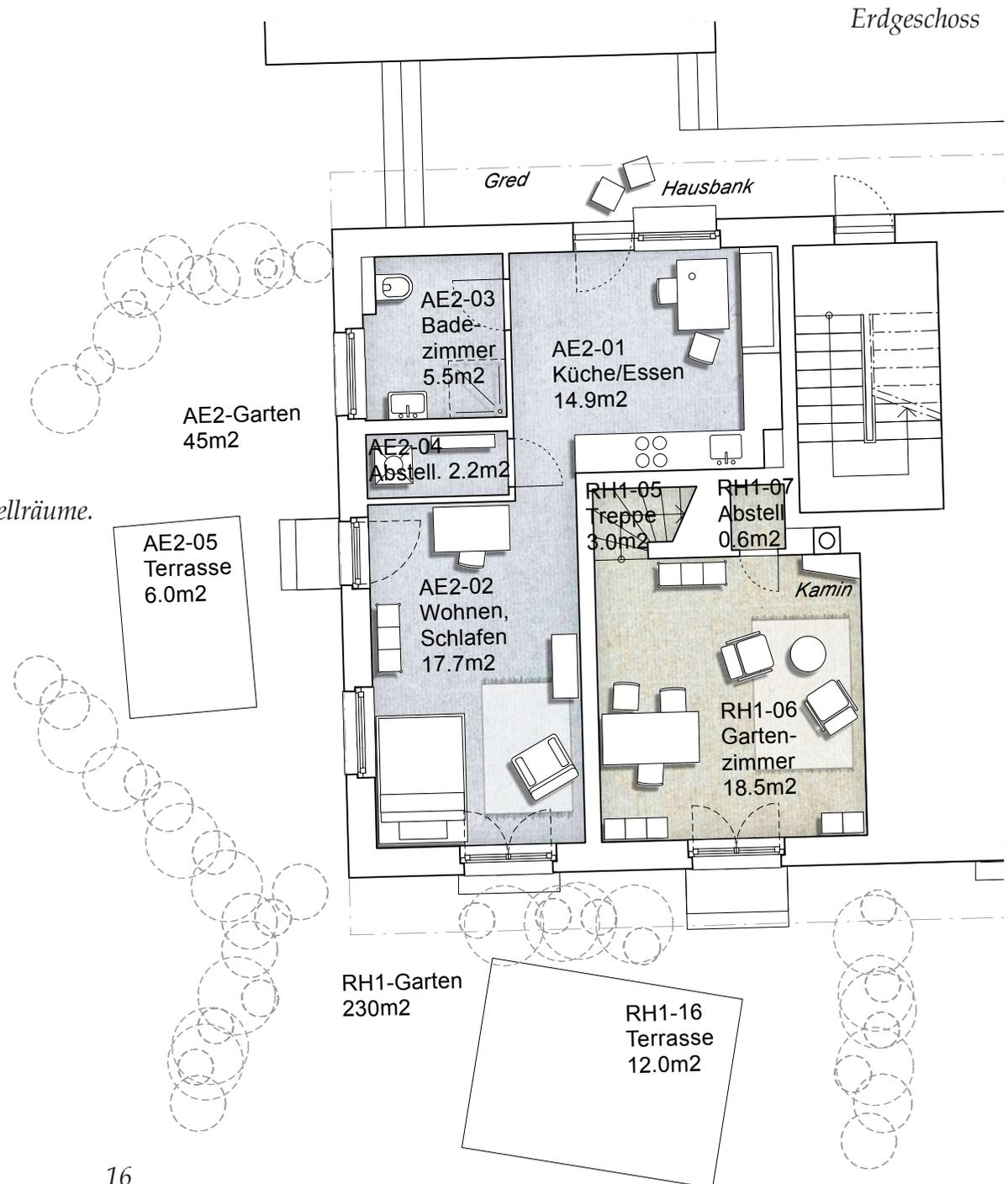
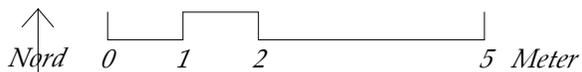
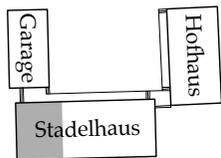
# STADELHAUS

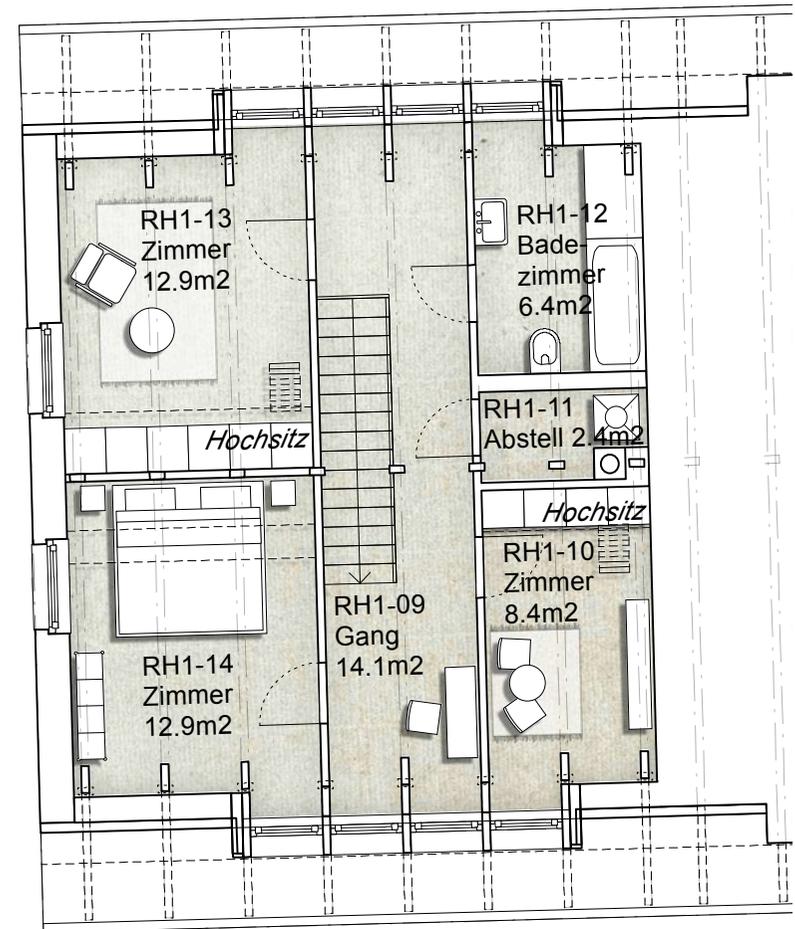
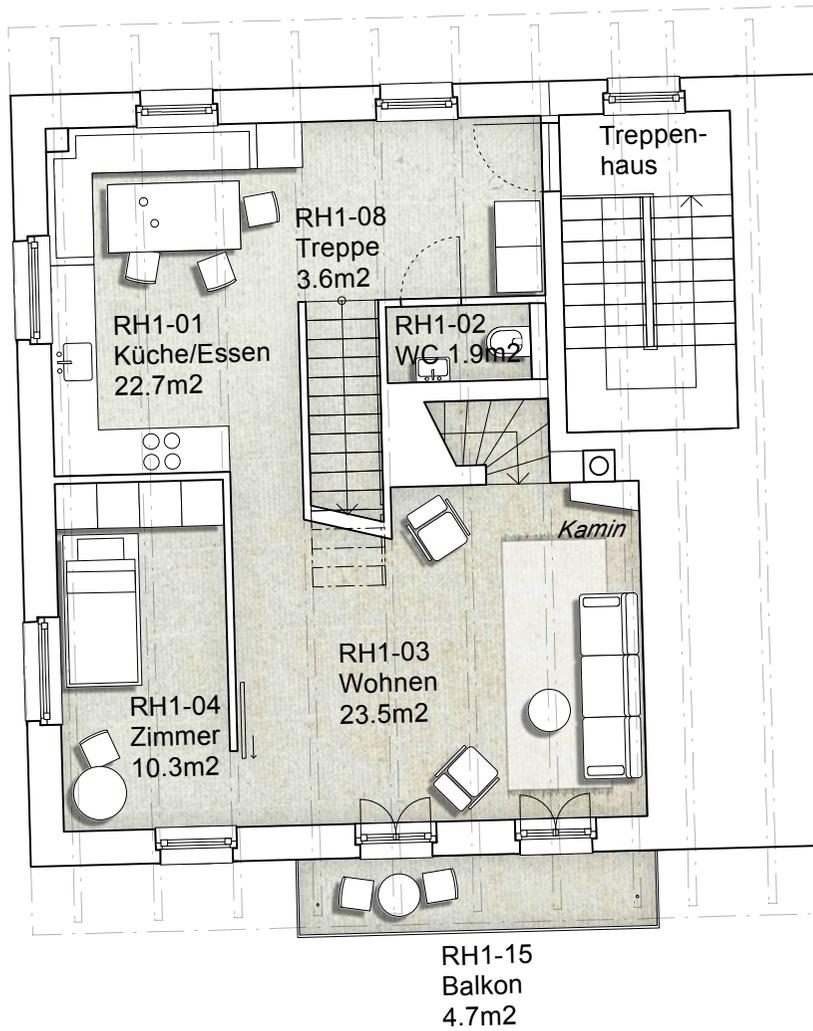
## AE2

Atelier/Einliegerwohnung, Stadelhaus West im EG.  
43,3m<sup>2</sup> inkl. Terrasse.  
1 Zimmer + Küche/Essen, Bad, 1 Abstellraum.  
Inkl. 45m<sup>2</sup> Garten und 3,5m<sup>2</sup> Lager im Schuppen.  
Exkl. Stellplatz.

## RH1

Reihenhaus, Stadelhaus West im EG, OG und DG.  
149,5m<sup>2</sup> inkl. Balkon und Terrasse.  
5 Zimmer + Küche/Essen, Wohnen, Bad, WC, 2 Abstellräume.  
Inkl. 230m<sup>2</sup> Garten und 3,5m<sup>2</sup> Lager im Schuppen.  
Exkl. Stellplatz.





# STADELHAUS

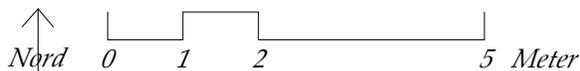
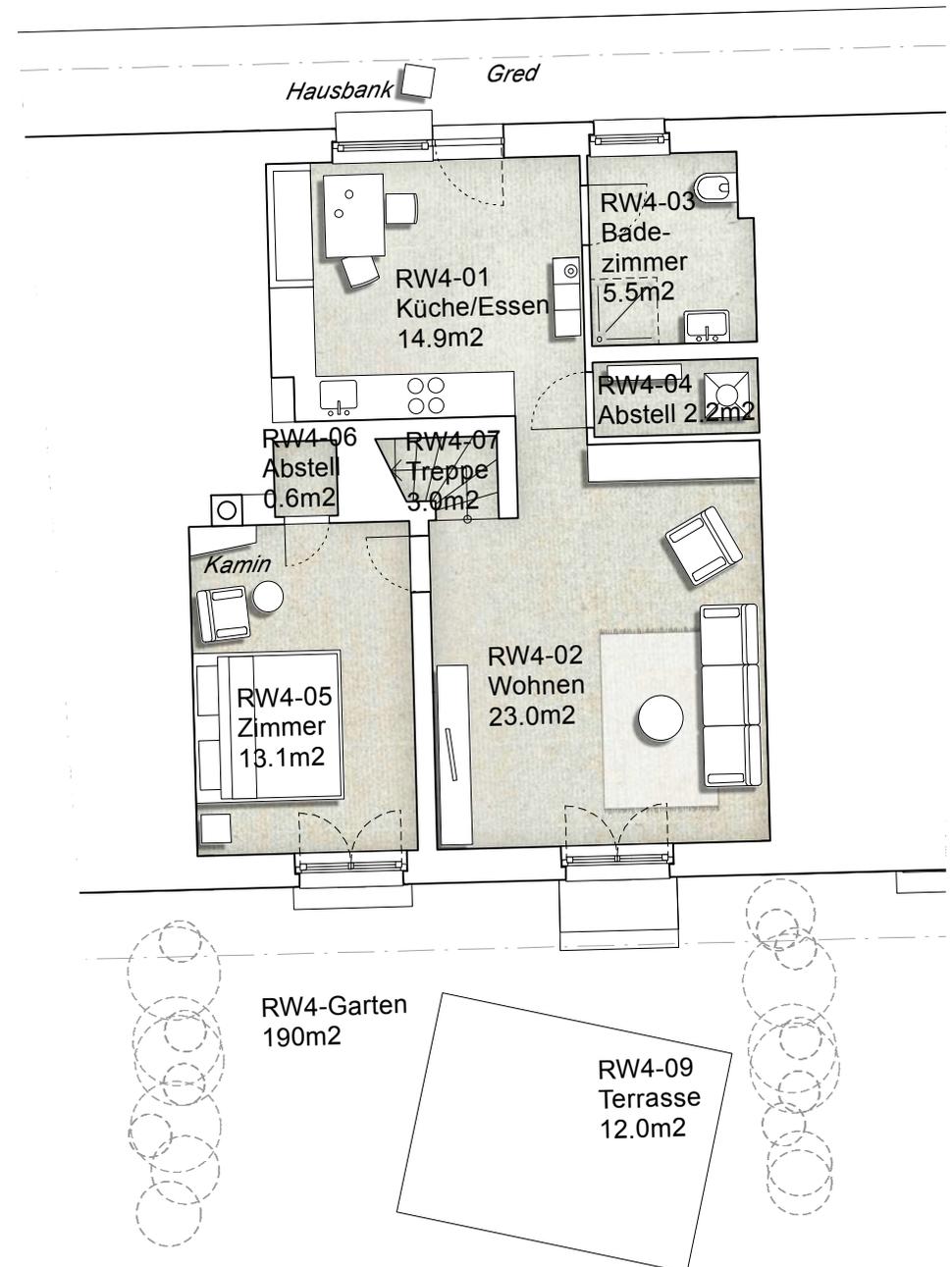
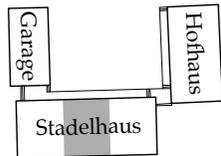
Erdgeschoss

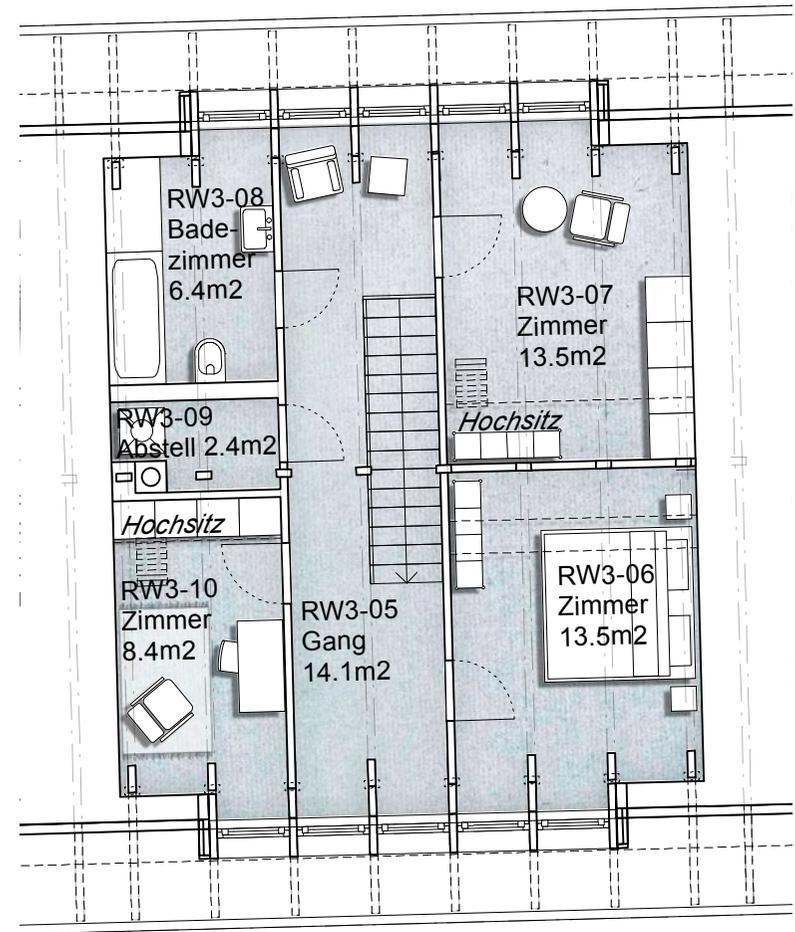
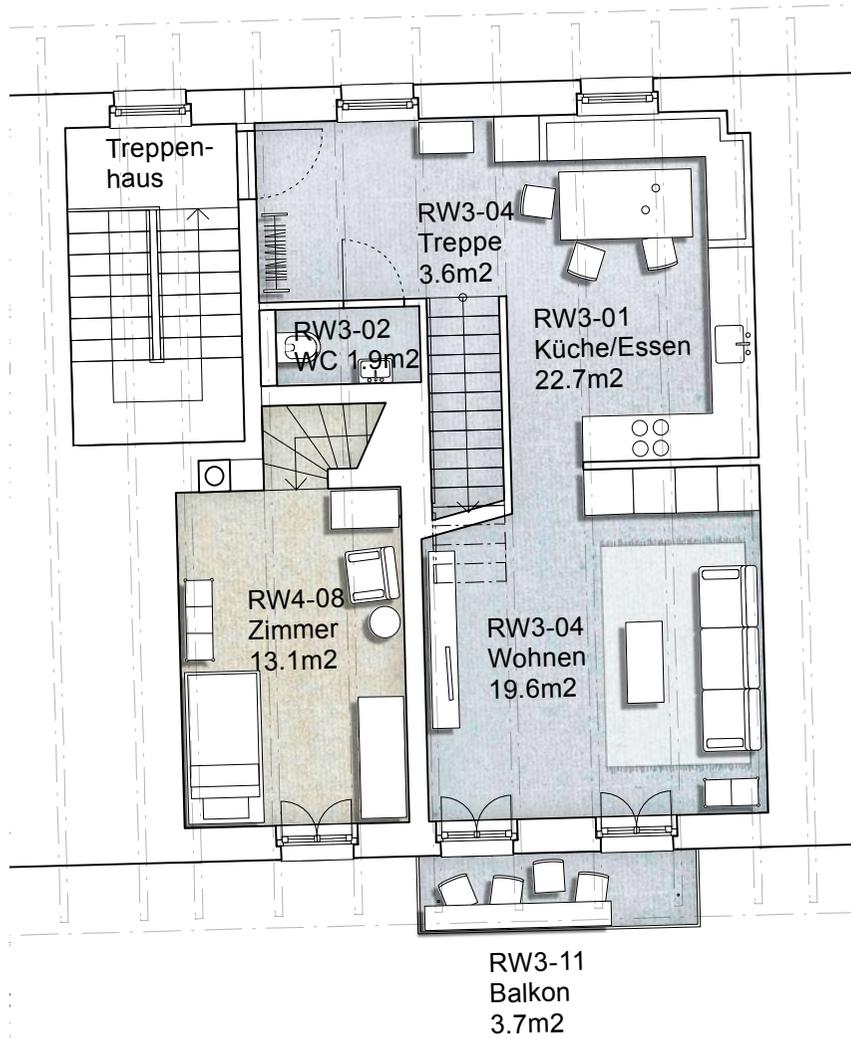
## RW3

Reihenwohnung, Stadelhaus Mitte im OG und DG.  
107,9m<sup>2</sup> inkl. Balkon.  
3 Zimmer + Küche/Essen, Wohnen, Bad, WC, 1 Abstellraum.  
Nur Hofzugang, kein Garten. 3,5m<sup>2</sup> Lager im Schuppen.  
Exkl. Stellplatz.

## RW4

Reihenwohnung, Stadelhaus Mitte im EG und OG.  
81,4m<sup>2</sup> inkl. Terrasse.  
2 Zimmer + Küche/Essen, Wohnen, Bad, 2 Abstellräume.  
Inkl. 190m<sup>2</sup> Garten und 3,5m<sup>2</sup> Lager im Schuppen.  
Exkl. Stellplatz.

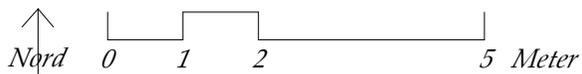
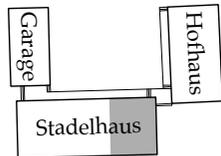




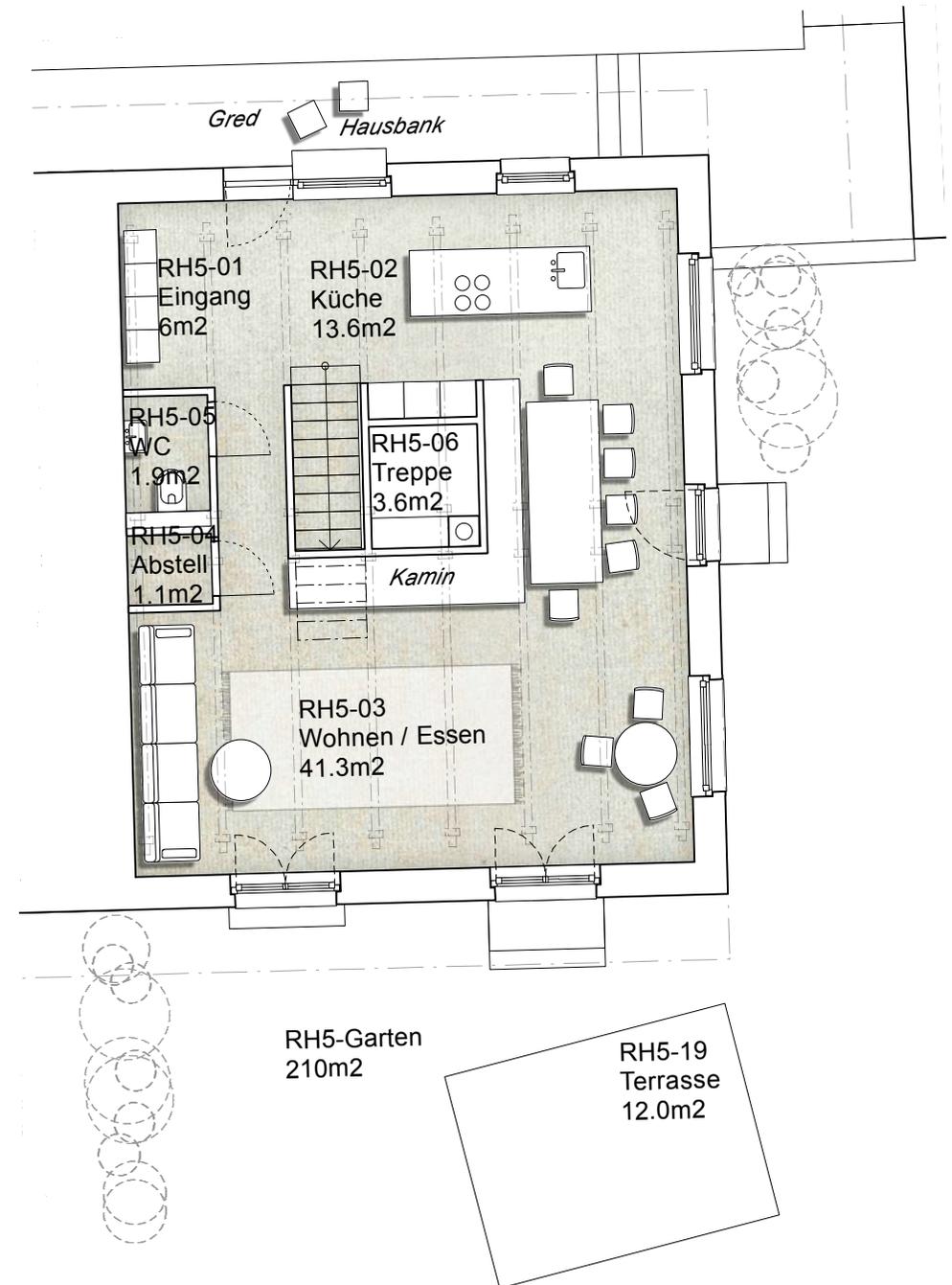
# STADELHAUS

## RH5

Reihenhaus, Stadelhaus Ost im EG, OG und DG.  
200,8m<sup>2</sup> inkl. Balkon und Terrasse.  
6 Zimmer + Küche/Essen, Wohnen, 2 Bäder, WC, 1 Abstellraum.  
Inkl. 210m<sup>2</sup> Garten und 3,5m<sup>2</sup> Lager im Schuppen.  
Exkl. Stellplatz.

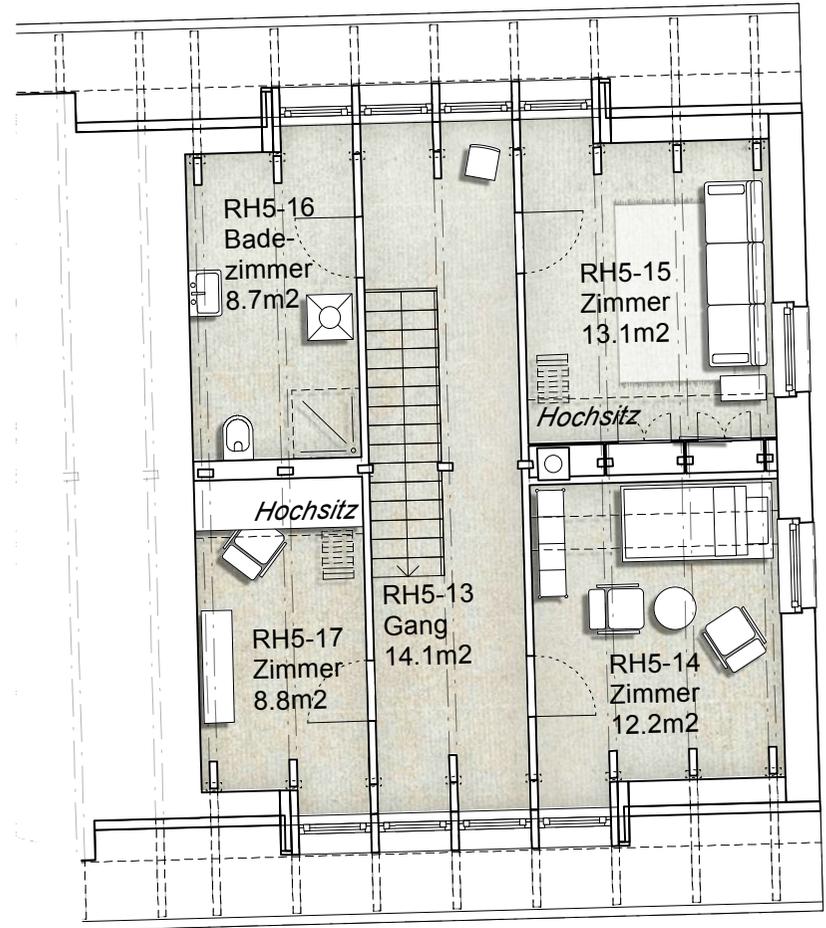
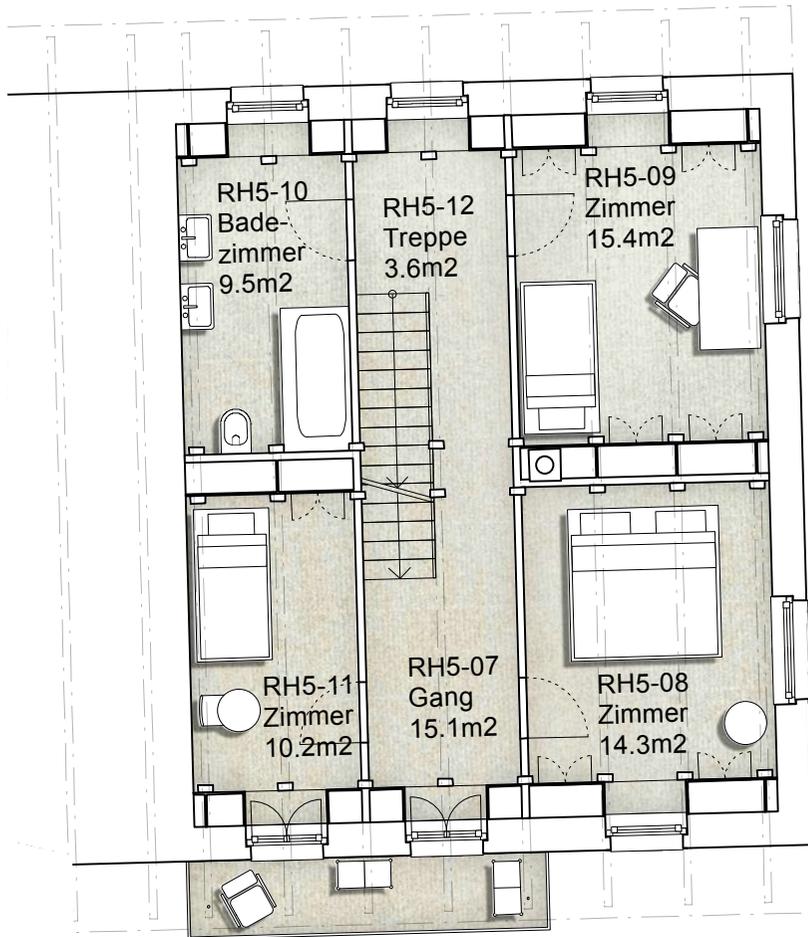


Erdgeschoss



Obergeschoss

Dachgeschoss



# HOFHAUS

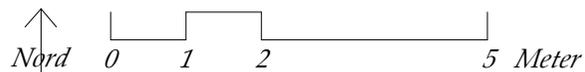
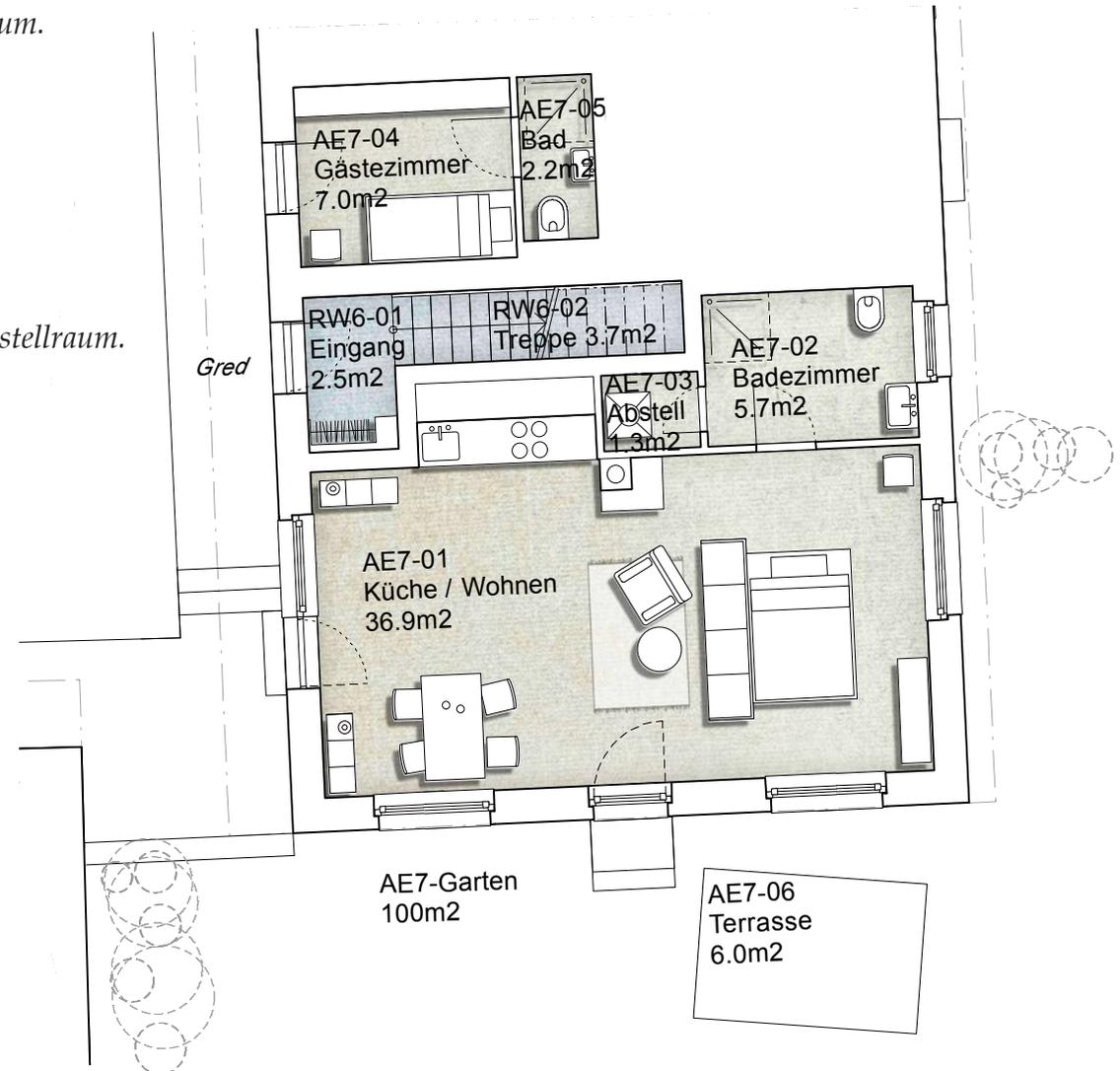
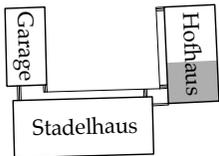
Erdgeschoss

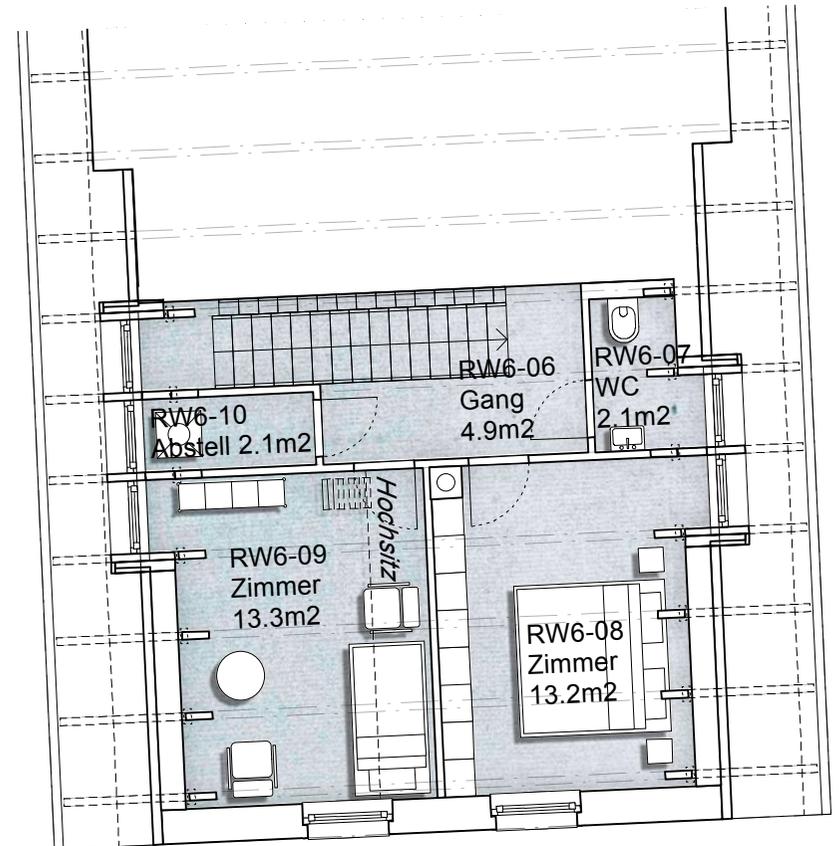
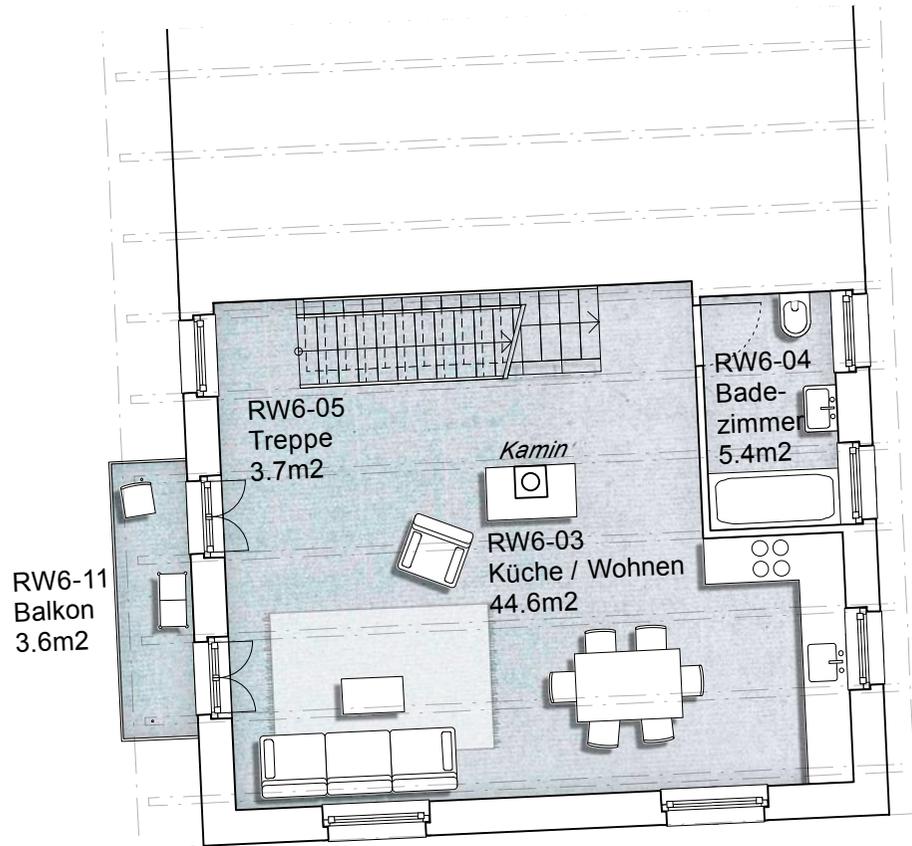
## RW6

Reihenwohnung, Hofhaus Süd im OG und DG.  
97,3m<sup>2</sup> inkl. Balkon.  
2 Zimmer + Küche/Essen/Wohnen, Bad, WC, 1 Abstellraum.  
Nur Hofzugang, kein Garten. 3,5m<sup>2</sup> Lager im Schuppen.  
Exkl. Stellplatz.

## AE7

Atelier/Einliegerwohnung, Hofhaus Süd im EG.  
56,1m<sup>2</sup> inkl. Terrasse.  
2 Atelierräume bzw. Küche/Essen/Wohnen, 2 Bäder, 1 Abstellraum.  
Inkl. 100m<sup>2</sup> Garten und 3,5m<sup>2</sup> Lager im Schuppen.  
Exkl. Stellplatz.





# HOFHAUS

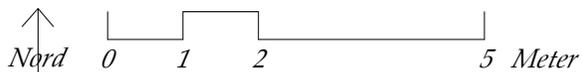
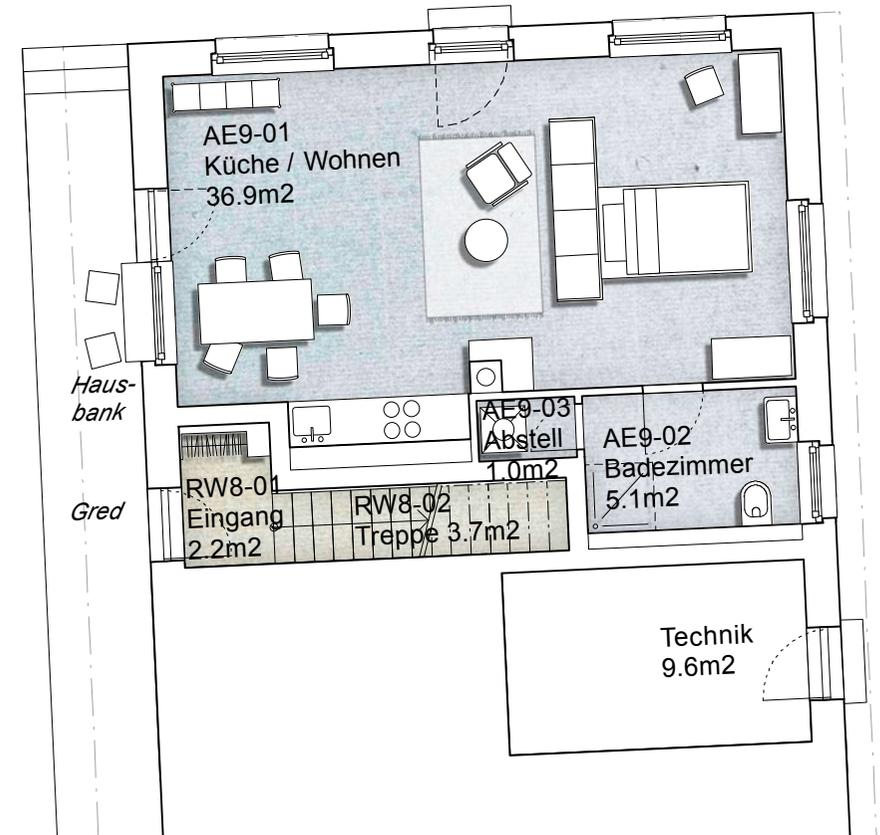
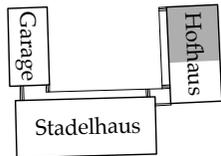
Erdgeschoss

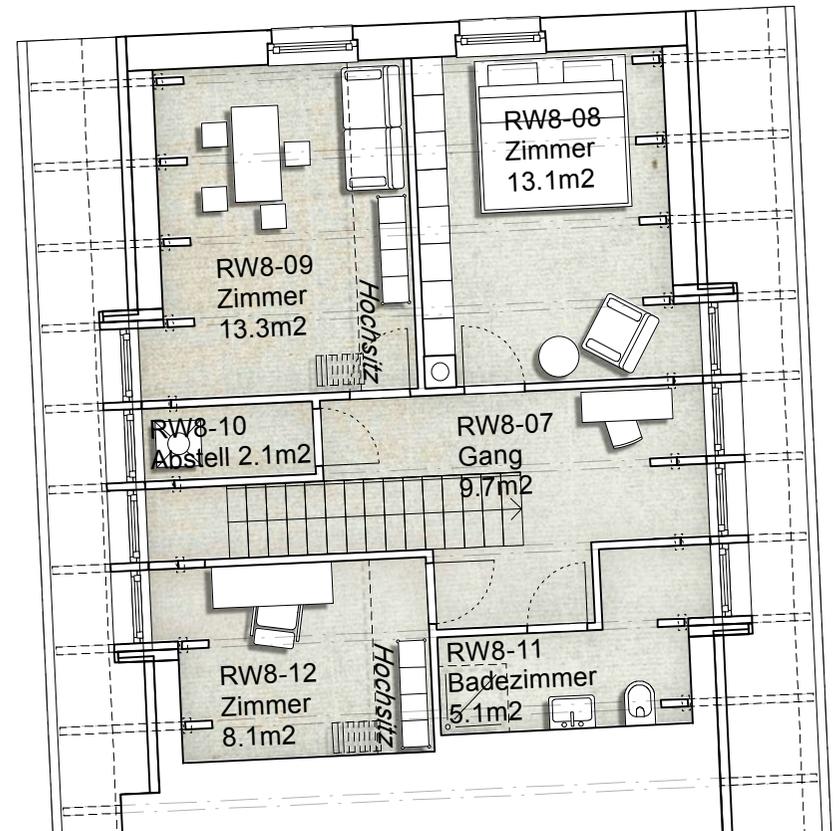
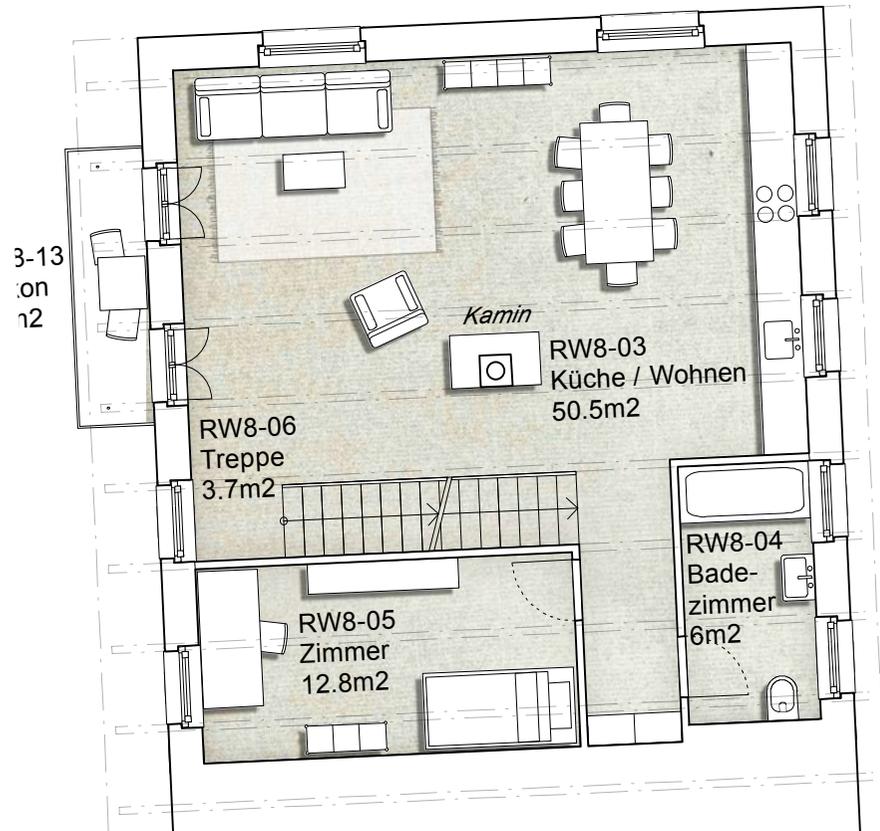
## RW8

Reihenwohnung, Hofhaus Nord im OG und DG.  
132,1m<sup>2</sup> inkl. Balkon.  
4 Zimmer + Küche/Essen, Wohnen, 2 Bäder, 1 Abstellraum.  
Nur Hofzugang, kein Garten. 3,5m<sup>2</sup> Lager im Schuppen.  
Exkl. Stellplatz.

## AE9

Atelier/Einliegerwohnung, Hofhaus Nord im EG.  
43,0m<sup>2</sup>.  
1 Atelierraum bzw. Küche/Essen/Wohnen, 1 Bad, 1 Abstellraum.  
Nur Hofzugang, kein Garten. 3,5m<sup>2</sup> Lager im Schuppen.  
Exkl. Stellplatz.

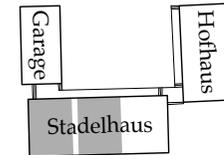




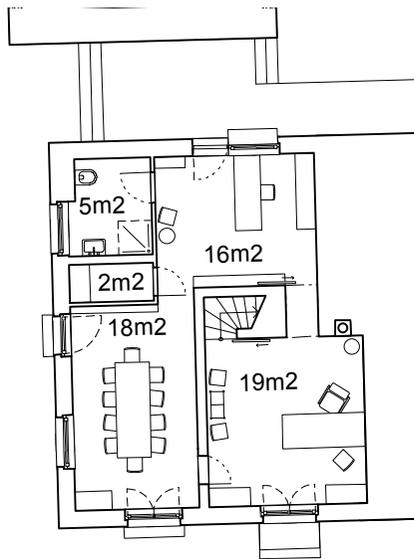
# STADELHAUS: REIHENHAUSVARIANTEN

## AE2 + RH1 (STADELHAUS WEST) SOWIE RW3 + RW4 (STADELHAUS MITTE)

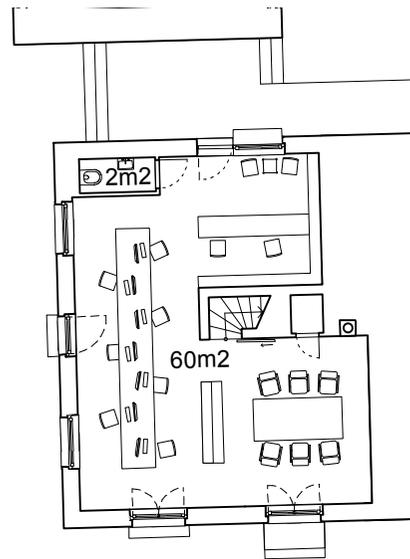
Die Wohnbereiche im Stadelhaus West und Stadelhaus Mitte können zusammen, d.h. als komplette Reihenhäuser erworben und ausgebaut werden. Die Erdgeschosse dieser Reihenhäuser können unterschiedlich eingeteilt werden. Die Tragkonstruktion lässt große Flexibilität zu, so dass Umbauten auch in Zukunft gemacht werden können. Das eigenständig funktionierende Treppenhaus erlaubt einen separaten Zugang zur Wohnung im Obergeschoss, so dass das ganze Erdgeschoss oder Bereiche davon abgetrennt und beispielsweise extern vermietet werden können. Der Eingang zu diesen EG-Räumlichkeiten liegt eigenständig an der Gred.



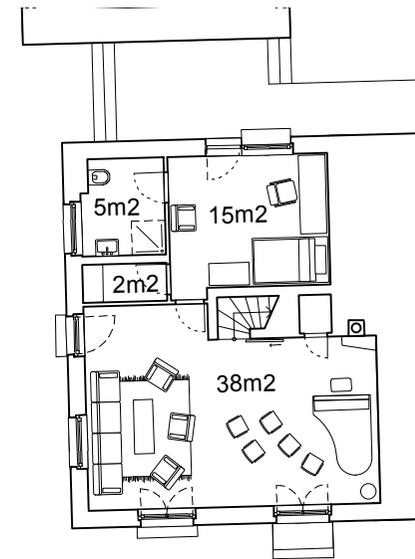
Möglichkeiten für das Erdgeschoss (= total 62m<sup>2</sup>):



Atelier  
Typ „Praxis“  
oder „Dienstleistung“



Alles offen:  
Typ „Grossraumbüro“  
oder „Loft“



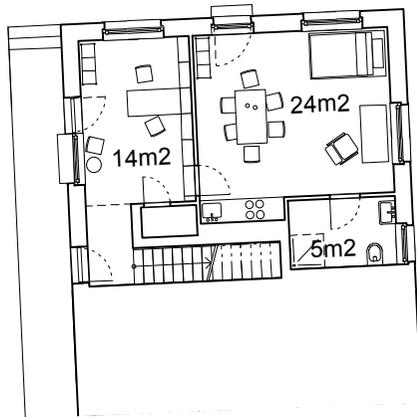
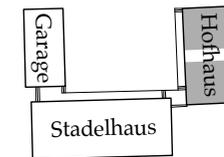
Wohnzimmer +  
Einliegerzimmer +  
Typ „Jugendlicher“  
bzw. „Großeltern“

# HOFHAUS: ERDGESCHOSSVARIANTEN

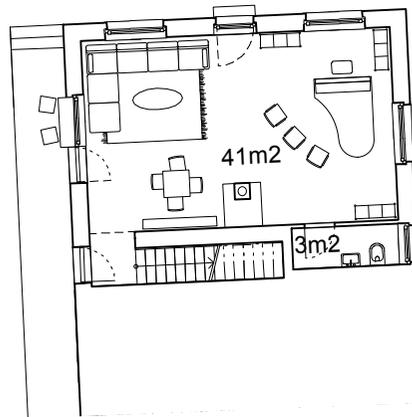
AE9 + RW8 (HOFHAUS NORD) SOWIE AE7 + RW6 (HOFHAUS SÜD)

*Im Hofhaus besteht ebenfalls die Möglichkeit, die Bereiche Hofhaus Nord und Hofhaus Süd je als komplette Reihenhäuser auszubauen. Die Zuänglichkeit ist für beide Bereiche - Erdgeschossraum und Wohnung obenauf - ebenfalls je separat gelöst; das Tragwerk lässt die Ausformulierung zu „einem großen Raum“ im Erdgeschoss ebenfalls sehr leicht zu. Auch bei einem Einzelerwerb oder einer externen Vermietung bestehen diverse Möglichkeiten, den Erdgeschossraum auszubauen.*

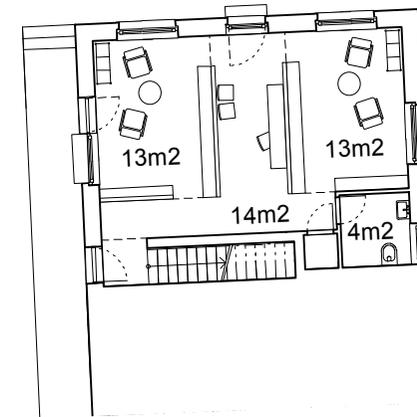
*Möglichkeiten für das Erdgeschoss (= total ca. 44m<sup>2</sup>):*



*Arbeitszimmer +  
Einliegerzimmer  
Typ „Jugendlicher“  
bzw. „Großeltern“*



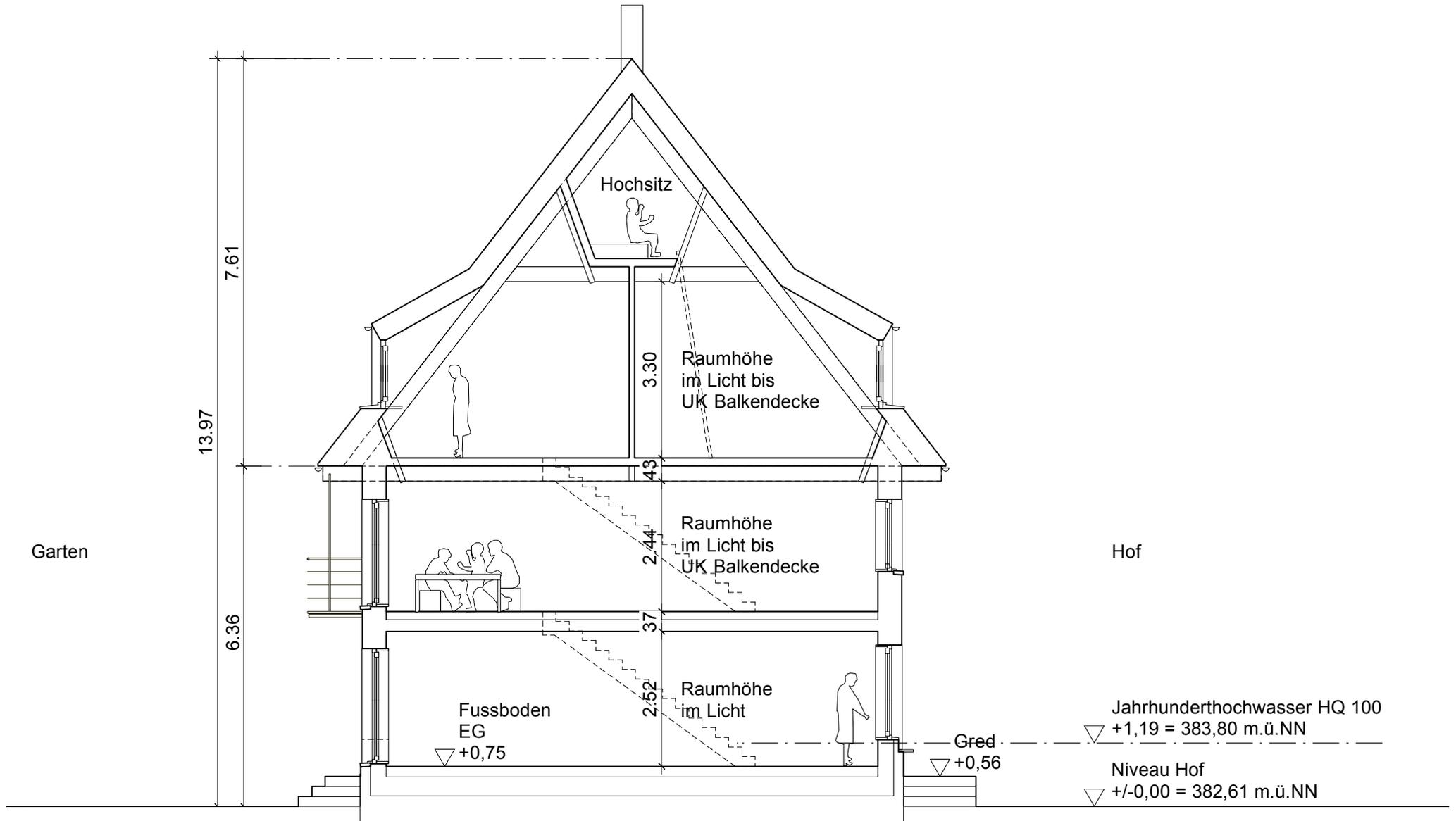
*Einliegerraum  
Typ „Großes  
Wohnzimmer“*



*Einliegeratelier  
Typ „Praxis“  
oder „Dienstleistung“*

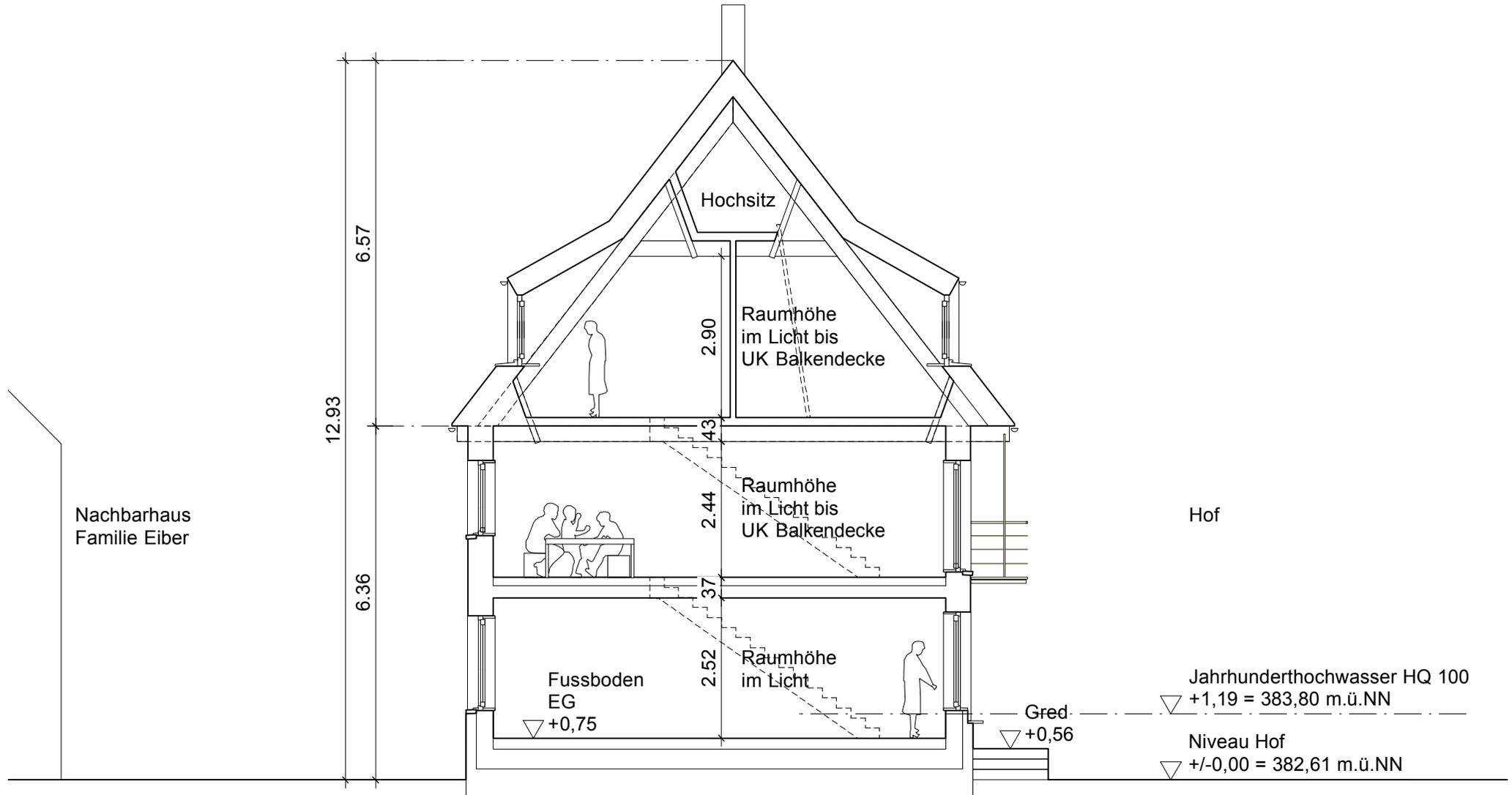
# STADELHAUS: SCHNITT

*Blick von Osten: links der südliche Garten mit Balkon und rechts der Hof.*



# HOFHAUS: SCHNITT

*Blick von Norden: links Nachbar Familie Eiber und rechts der Balkon zum Hof.*



# STADELHAUS UND SCHUPPEN: ANSICHT

*Blick von Osten: Siegbach und Garten, Stadelhaus Giebelfassade, Hof mit Trauffassade Schuppen/Garage.*



# HOFHAUS UND SCHUPPEN: ANSICHT

*Blick vom Norden: Hofhaus Giebelfassade, Hof und Schuppen/Garage Giebelfassade.*



# MATERIALIEN UND FARBEN

## HAPTİK DER HALLERTAU.

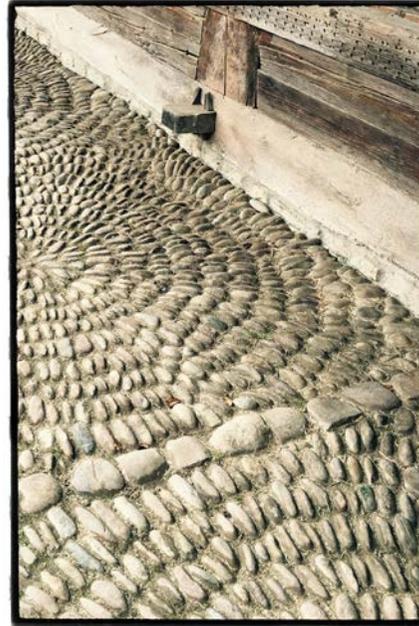
*Für die Gestaltung des Eckmayerhofes werden traditionelle Vorbilder herangezogen: Die historischen Bauten der Hallertau zeichnen sich vor allem durch ihre „Materialechtheit“ aus: es dominieren massives Holz (gestrichen oder naturbelassen), mineralische Putze und warmtönige Anstriche, rötliche Ziegel und Naturstein oder gegossener Stein, patiniertes Eisen und Kupferblech. Alle Materialien sollen angenehm berührbar sein und im haptischen Erfahrungsschatz des Menschen liegen. Sie sollen materialgerecht verbaut werden und sichtbar würdig altern.*

*Die beiden Gebäude Stadelhaus und Hofhaus werden mit massiven Ziegelsteinen gemauert, die mit Perlite - leichtem Gestein zur verbesserten Wärmedämmung - ausgefüllt sind. Das Fundament wird betoniert und als dichte Wanne bis 5cm über die Jahrhunderthochwasserkante hochgezogen. Der Dachstuhl dieser beiden Bauten wird, wie auch der Schuppen, in einer massiven, zimmermannsmäßigen Holzkonstruktion erstellt: Die Struktur der Balken und Verbindungshölzer bleibt im Inneren sichtbar und bildet einen wesentlichen Teil des innenräumlichen Eindrucks. Das Dach wird mit roten Biberschwanzziegeln gedeckt, die Spenglerarbeiten werden in Kupfer ausgeführt, das mit der Zeit angenehm nachdunkelt. Alle Fenster und Eingangstüren und auch die Fensterläden werden in massivem Holz gebaut und im Äusseren deckend gestrichen. Die Fassade der Wohnbauten wird mineralisch verputzt und mit traditionellen Fensterfaschen und Lisenen gestalterisch strukturiert. Die Farbigkeit des Putzes lehnt sich an den traditionellen, warmtönig/erdfarbenen Bauten der Hallertau an. Der Schuppen wird mit unbehandeltem Holz verkleidet, so dass er in den kommenden Jahren je nach Wettereinfluss grau wird. Die Gred wird mit einem groben Ziegelsteinpflaster belegt. Die Balkone werden in einer einfachen, feinen Eisenkonstruktion ausgeführt, die schwarz gestrichen wird.*

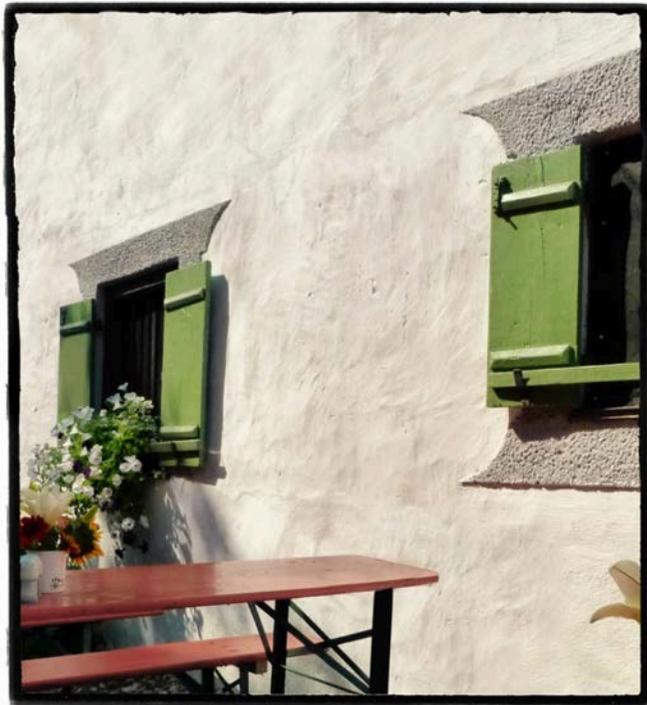
*Im Inneren werden ebenfalls hochwertige „echte“ Materialien verwendet: Die Trennwände der Obergeschosse werden in Dreischicht (Holz) und die Türen ebenfalls in Holz massiv ausgeführt. Die Aussenwände werden innenseitig mineralisch verputzt und gestrichen. Für Bodenbeläge stehen eine Auswahl von Holz (Parkett, Dielen), Fliesen, Gussboden und Linoleum zur Verfügung.*



*Roszbauer-Hof  
in Dürnhart,  
Greddachhaus  
um 1923.*



*Gred mit  
Kieselstein- und  
Ziegelsteinpflaster*



*Eisengeländer  
und würdig  
alterndes Holz.*

*Mineralischer Putz  
und farbige Fensterläden.*

# VERKAUF

## ABLAUF UND JURISTISCHES.

*Die Preisliste und ein detaillierter Baubeschrieb werden bis Ende 2016 fertiggestellt; hierin werden die Individualrechte und die Funktionsweise der WEG (Wohnungseigentümergeinschaft) geregelt. Ein großer Bereich des Hofes wird gemeinschaftliches Eigentum der WEG bleiben und für alle benutzbar sein. Für individuelles Eigentum stehen 5 Reihenhäuser und 4 Ateliers/Einliegerwohnungen, sowie Garagen- und Aussenparkplätze, Gartenanteile und Lagerräume zur Verfügung. Wir appellieren gerade an junge Familien, sich einzukaufen und Teil des Eckmayerhofes zu bilden. Voraussichtliche Fertigstellung und Bezug des Projekts ist Mitte 2018.  
Anfragen werden seitens Leni & Hans Architektur GmbH ab sofort entgegengenommen.*

*Wer an einer Idee wie dem Eckmayerhof teilnehmen will, muss sich auf das Projekt einlassen: Ein Bauwerk in dieser Form hat Eigenschaften, die auf der einen Seite zur Individualität und Besonderheit der Anlage beitragen, auf der anderen Seite zumindest aus juristischer Sicht gewisse Einschränkungen bzw. Verpflichtungen mit sich bringen. Diese werden im Kaufvertrag einen festen Bestandteil bilden. Nachfolgend sind die wichtigsten Merkmale aufgelistet.*

### *Schallschutz:*

*Die Bauten werden nach allen gängigen Normen errichtet. Der Schallschutz zwischen den Wohneinheiten (also zwischen „fremden“ Parteien) ist eingehalten und wird mit Kennwerten hinterlegt. Innerhalb einer Wohnung sind die Trennwände nach dem Achsmaß des Hallertauer Gred-Dachstuhles ausgerichtet; sie sind mit 10cm Dicke knapp bemessen und bedeuten eine kleine Abschwächung des Schallschutzes zwischen den Zimmern. Für die Decke zwischen Obergeschoss und Dachgeschoss (hier Trockenunterlagsboden) gilt nämliches. Kenn- und Vergleichswerte zu diesem Thema werden vorgelegt.*

#### *Materialien und Pflege:*

*Eine gute Beziehung braucht Pflege. So ist dies auch in der Beziehung zwischen dem Eckmayerhof und seinen Bewohnern. Es werden natürliche Materialien verwendet, die solide und konstruktiv korrekt verbaut werden: für ein traditionelles Erscheinungsbild und ein angenehmes Wohngefühl ist dies entscheidend. Wie dies bei historischen Bauten von je her der Fall war, so sind auch am Eckmayerhof regelmäßige Maßnahmen erforderlich, die die Kontinuität dieser Erscheinung aufrecht erhalten. Fassaden, Schuppen, Hof und Uferstufe sind gemeinschaftliches Eigentum. Bei Dach und Fassadenputz, Holzfenstern und Läden sind daher zyklische Ausbesserungen und Anstriche nötig. Das Ziegelsteinpflaster der Gred braucht nach jedem Winter Inspektionen, genauso der Holzschuppen, der Boden und die Ausstattung des Hofes, das Gemeinschaftsbeet und die für alle Bewohner zugängliche Uferstufe zum Bach. Oberflächen, die ansprechend lebendig aussehen, sind dies auch!*

#### *Hochwasser:*

*Der Eckmayerhof liegt in der Siegbachaue in direkter Nähe zu einem fließenden Gewässer, das ein wunderbares Bachrauschen und idyllische Naturnähe mit sich bringt. Gleichzeitig bedeutet diese Nähe eine Lage im Überflutungsgebiet des Siegbaches, was auf einer Karte des Wasserwirtschaftsamtes dargestellt ist. Die sogenannte „Jahrhunderthochwasserkote“ (HQ100) liegt 1,19m über dem Hofniveau, das in diesem Fall überflutet würde. Die Erdgeschossfußböden wurden zum Hofniveau um 75cm angehoben, was bei normalen Überflutungen Sicherheit bringt. Die Bewohner müssen bei größeren Hochwasserfällen eigenständig mobile Klappen an Ihre Türen anbringen und somit die 44cm Differenz zwischen EG-Fußboden und Jahrhunderthochwasserkote schützen. Der Markt Siegenburg plant, in Zukunft außerhalb des Ortes vermehrt Hochwassermaßnahmen (Polder) zu bauen. Dies kann aber aus Sicht der Verkäufer nicht garantiert werden. Nach Aussagen der Nachbarn gelangte in den letzten 50 Jahren das Hochwasser nie über die Erdgeschosskote der meisten Häuser – dies läge nach unserer Planung knapp unter unserer Erdgeschoss-Fußbodenlage und würde somit Sicherheit bedeuten.*

Copyright, Oktober 2016:

## Leni & Hans Architektur GmbH

Christian G. Roßbauer | Dipl.-Ing. Architekt FH  
Wolfgang Roßbauer | Prof. Architekt ETH.BDA

Ulrichstrasse 21 | D-93326 Abensberg  
[www.Leni-Hans-Architektur-GmbH.de](http://www.Leni-Hans-Architektur-GmbH.de)  
[info@Leni-Hans-Architektur-GmbH.de](mailto:info@Leni-Hans-Architektur-GmbH.de)  
Telefon: +49 (0)9443 90 36 41