

# ECKMAYERHOF

*Oberer Bachplatz Siegenburg  
Traditionelles Wohnen und Arbeiten in der Hallertau  
Das Hofhaus*

2     *Wohnungen, Pläne*

15     *Fotos*

24     *Siegenburg*

26     *Eckmayerhof*

30     *Perfekte Materialien*

32     *Leni & Hans Eckmayer*

34     *Gut zu wissen*

36     *Verkauf und Infos*

# **WOHNUNGEN**

## **HOFHAUS PLÄNE**

### **1-AE**

„Atelier-/Einliegerwohnung“ mit 1 Atelierraum bzw. Wohnraum, 1 Bad, 1 Abstellraum  
Endhaus im „Hofhaus“, Erdgeschoss.

Lage: Seite Oberer Bachplatz. Fenster Ost+West+Nord. Erdgeschoss.

47,1m<sup>2</sup> Wohnfläche

### **2-RW**

„Reihenwohnung“ mit 1 Küche/Essen/Wohnen, 1 Schlafzimmer, 1 Abseidlraum, 1 Bad, 1 WC  
Endhaus mit Balkon im „Hofhaus“. Obergeschoss und Dachgeschoss.

Lage: Seite Oberer Bachplatz. Fenster Ost+West+Nord. Obergeschoss und Dachgeschoss.

77,3m<sup>2</sup> Wohnfläche

### **3-RW**

„Reihenwohnung“ mit 1 Küche/Essen/Wohnen, 1 Schlafzimmer, 1 Abseidlraum, 1 Bad, 1 WC  
Mittelhaus mit Balkon im „Hofhaus“. Obergeschoss und Dachgeschoss.

Lage: Mitte des Hofhauses. Fenster Ost+West. Obergeschoss und Dachgeschoss.

74,7m<sup>2</sup> Wohnfläche

### **4-RW**

„Reihenwohnung“ mit 1 Küche/Essen/Wohnen, 1 Schlafzimmer, 1 Abseidlraum, 1 Bad, 1 WC  
Endhaus mit Balkon im „Hofhaus“. Optional weiterer Balkon Süd + Gartentreppe

Lage: Seite Garten. Fenster Ost+West+Süd. Obergeschoss und Dachgeschoss.

89,7m<sup>2</sup> Wohnfläche

### **5-AE**

„Atelier-/Einliegerwohnung“ mit 1 Atelierraum bzw. Wohnraum, 1 Bad, 1 Abstellraum  
Endhaus im „Hofhaus“ mit eigener Terrasse und Gartenanteil. Erdgeschoss.

Lage: Seite Garten. Fenster Ost+West+Süd. Erdgeschoss.

42,0m<sup>2</sup> Wohnfläche



G: Gartenanteil  
H: Hofbeet  
P: Parkplatz

# **2-RW**

*„Reihenwohnung“ mit 77,3m<sup>2</sup> Wohnfläche*

*blau*

*1 Küche/Essen/Wohnen, 1 Schlafzimmer, 1 Abseidlraum, 1 Bad, 1 WC*

*Endhaus mit Balkon im „Hofhaus“. Obergeschoss und Dachgeschoss.*

*Lage: Seite Oberer Bachplatz. Fenster Ost+West+Nord. Obergeschoss und Dachgeschoss.*

*Exkl. Stellplatz, Küche, Gartenanteil*

# **1-AE**

*gelb*

*„Atelier-/Einliegerwohnung“ mit 47,1m<sup>2</sup> Wohnfläche*

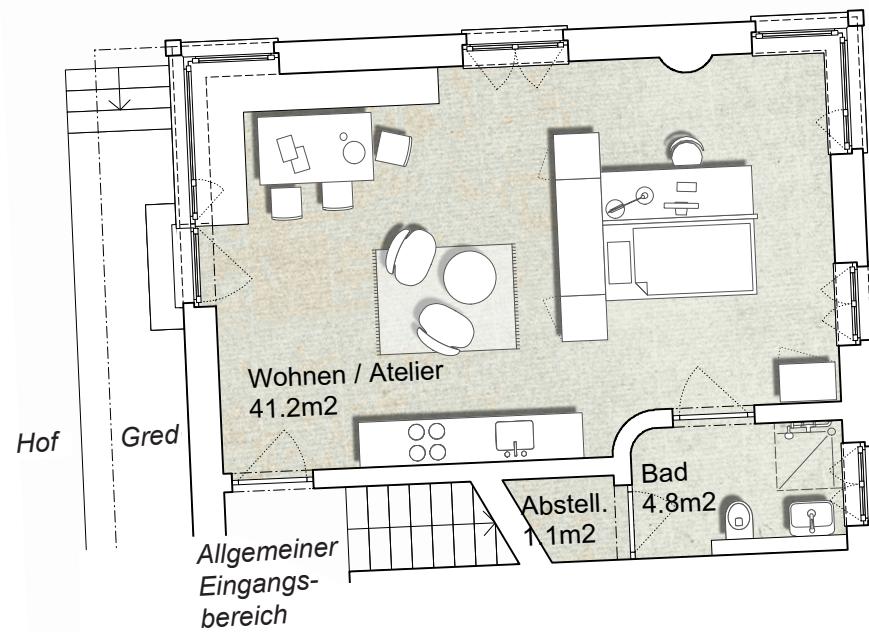
*1 Atelierraum bzw. Wohnraum, 1 Bad, 1 Abstellraum*

*Endhaus im „Hofhaus“, Erdgeschoss.*

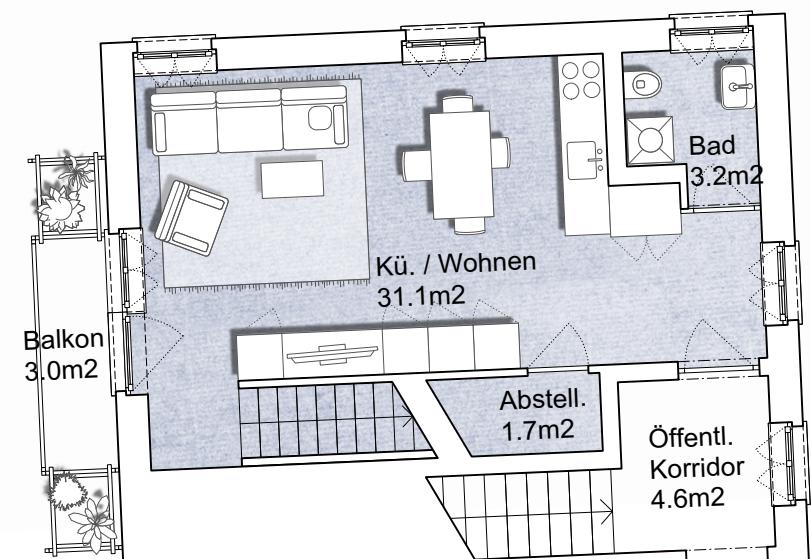
*Lage: Seite Oberer Bachplatz. Fenster Ost+West+Nord. Erdgeschoss.*

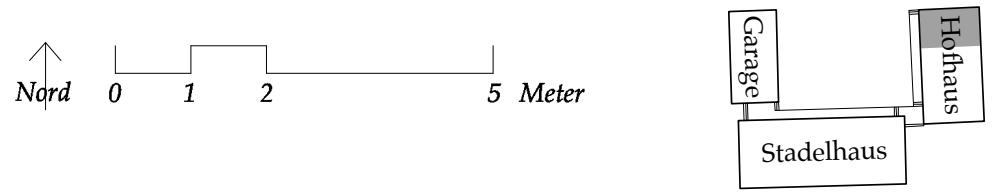
*Exkl. Stellplatz, Küche, Gartenanteil*

*Erdgeschoss*

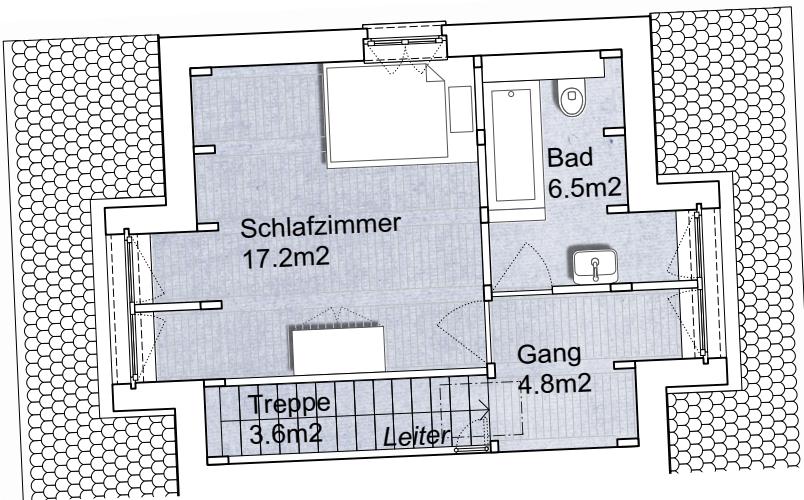


*Obergeschoss*

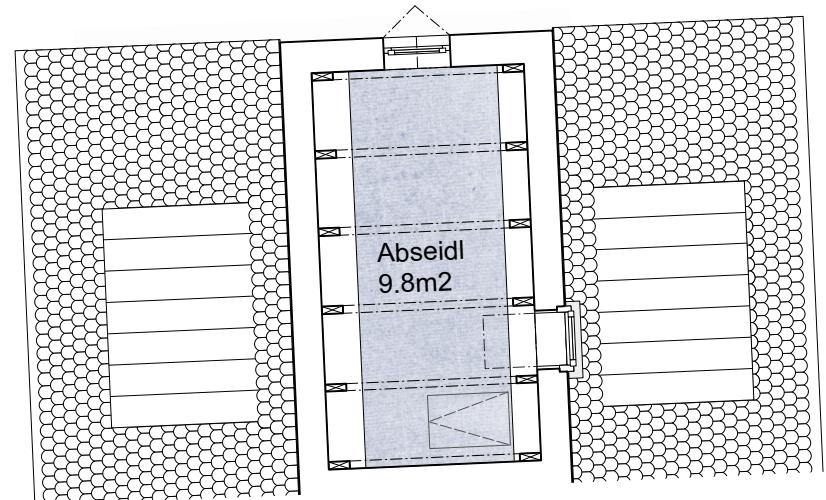




*Dachgeschoss*



*Dachgeschoss  
„Abseidl“*



# **3-RW**

„Reihenwohnung“ mit 74,7m<sup>2</sup> Wohnfläche

gelb

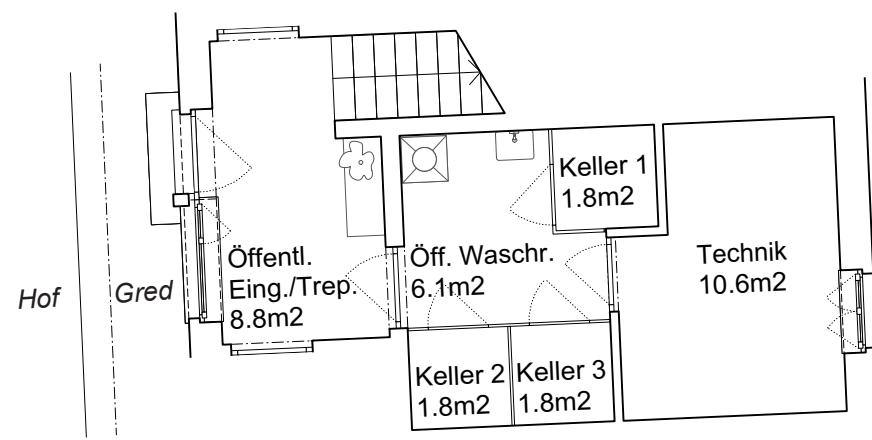
1 Küche/Essen/Wohnen, 1 Schlafzimmer, 1 Abseidlraum, 1

Mittelhaus mit Balkon im „Hofhaus“. Obergeschoss und Dach

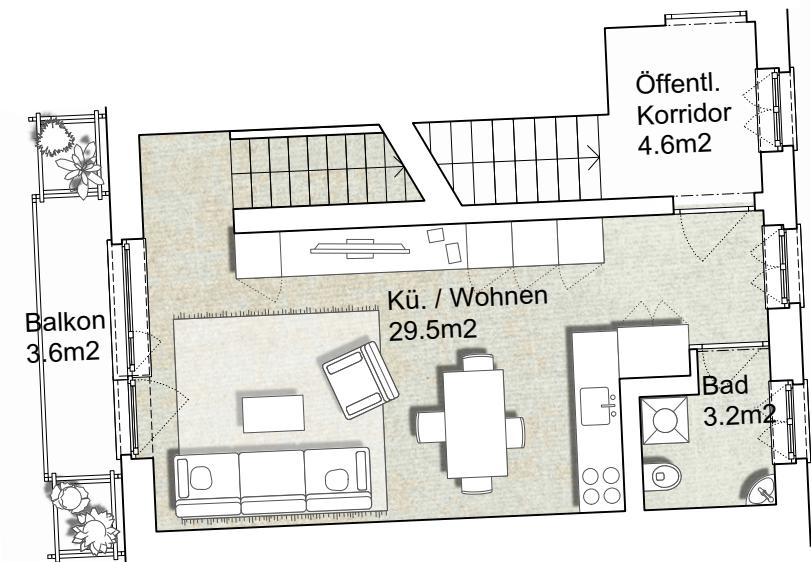
Lage: Mitte des Hofhauses. Fenster Ost+West. Obergeschoss

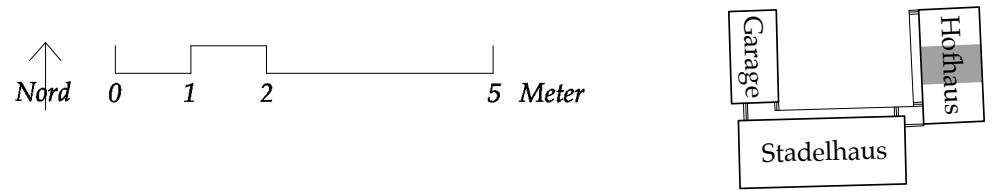
Exkl. Stellplatz, Küche, Gartenanteil

Erdgeschoss

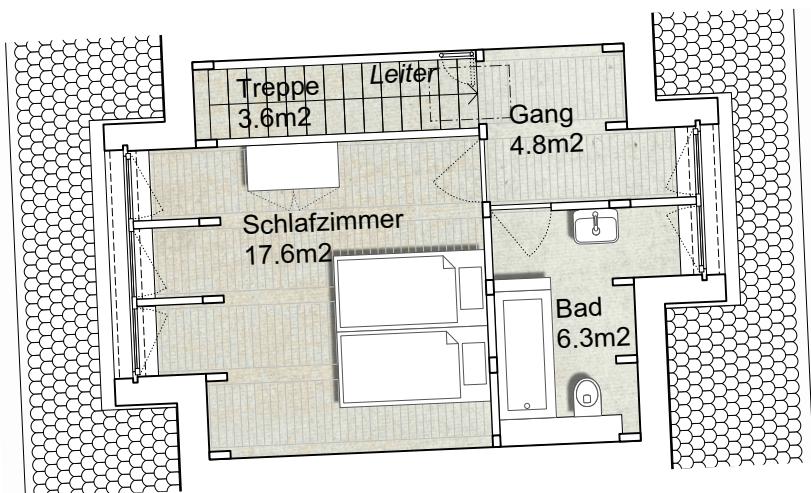


Obergeschoss

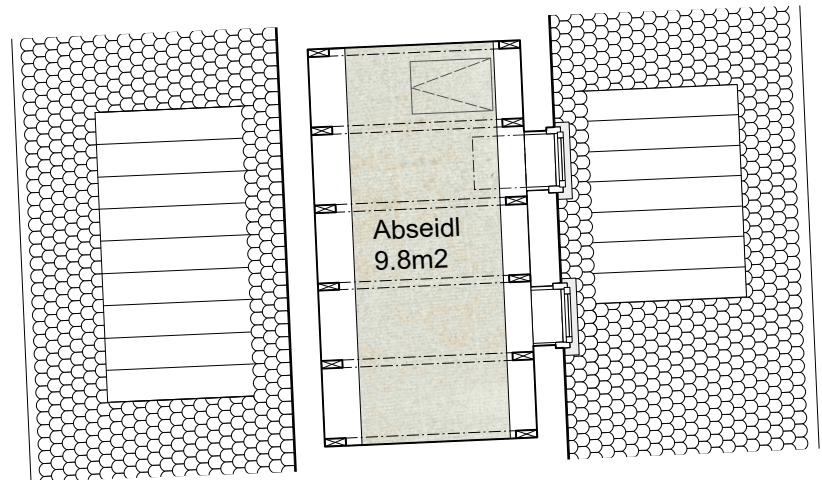




*Dachgeschoss*



*Dachgeschoss  
„Abseidl“*



# **4-RW**

blau

„Reihenwohnung“ mit 89.7m<sup>2</sup> Wohnfläche

1 Küche/Essen/Wohnen, 1 Schlafzimmer, 1 Abseidlraum, 1 Bad, 1 WC

Endhaus mit Balkon im „Hofhaus“. Optional weiterer Balkon Süd + Gartentreppe

Lage: Seite Garten. Fenster Ost+West+Süd. Obergeschoss und Dachgeschoss.

Exkl. Stellplatz, Küche, Gartenanteil

# **5-AE**

gelb

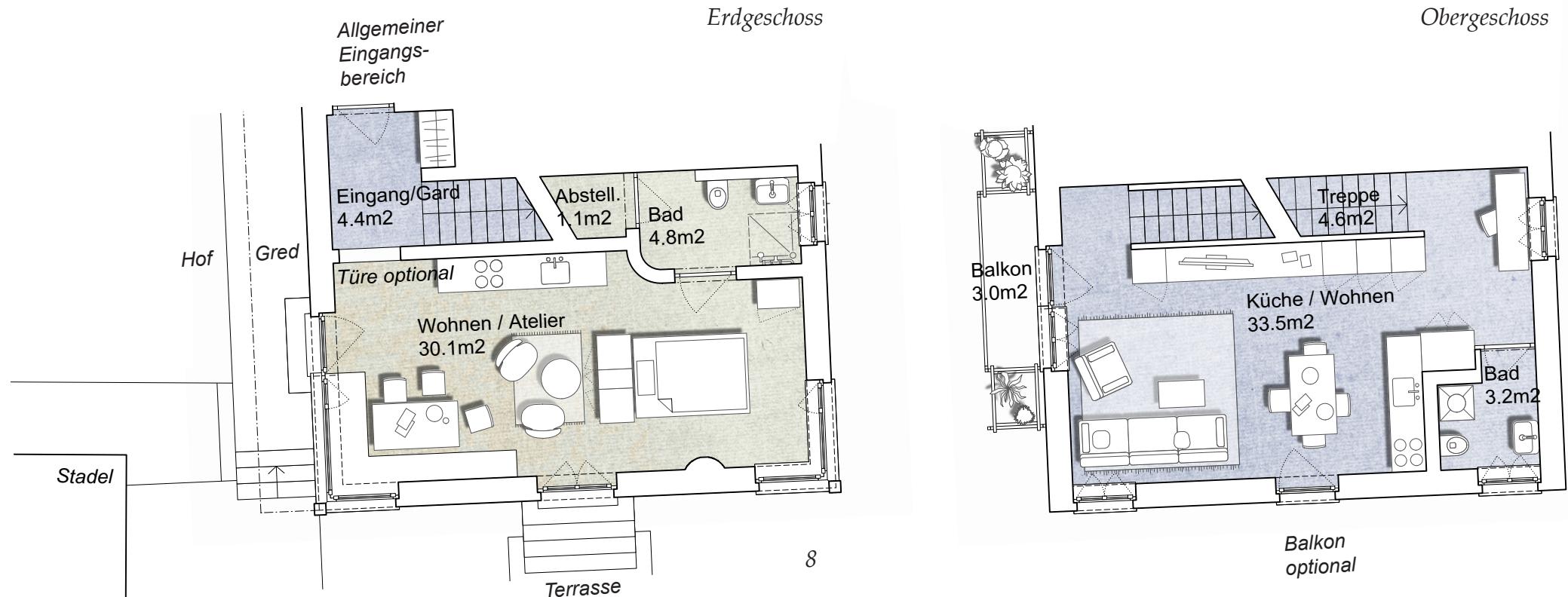
„Atelier-/Einliegerwohnung“ mit 42,0m<sup>2</sup> Wohnfläche und Gartenanteil G1

1 Atelierraum bzw. Wohnraum, 1 Bad, 1 Abstellraum

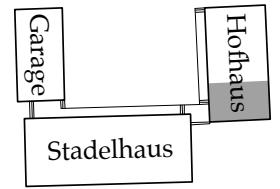
Endhaus im „Hofhaus“ mit eigener Terrasse und Gartenanteil. Erdgeschoss.

Lage: Seite Garten. Fenster Ost+West+Süd. Erdgeschoss.

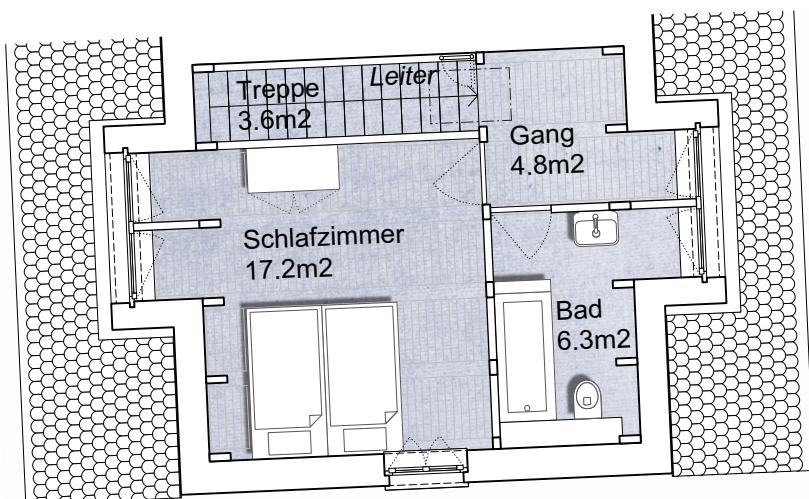
Exkl. Stellplatz, Küche



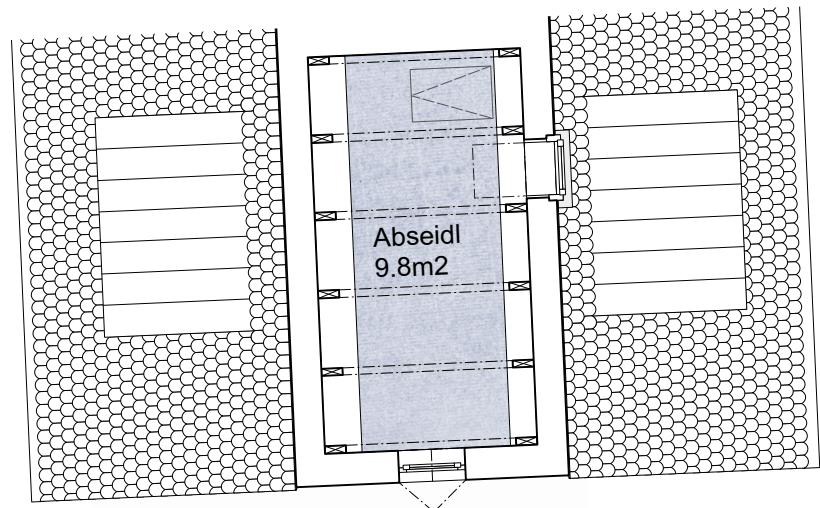
Nord 0 1 2 5 Meter



Dachgeschoss



Dachgeschoss  
„Abseidl“



# REIHENHAUS-VARIANTEN

Im Hofhaus besteht die Möglichkeit, die Bereiche Hofhaus Nord und Hofhaus Süd je als Reihenhäuser auszubauen.

Die Atelierwohnungen 1-AE und 5-AE im Erdgeschoss können dabei auf unterschiedliche Art und Weise benutzt werden.

Diese beiden Räume haben folgende Vorteile:

- Die Tragfähigkeit der Gewölbedecke erlaubt die Benutzung des Erdgeschoss-Ateliers als großen, offenen Raum.
- Dank des Gewölbes verbessert sich die Akustik (Thema „Hall“) deutlich.
- Dank des eigenen Eingangs zur Gred lassen sich diese Einheiten gut vom extern betreten oder extern vermieten.

## Kombi 1-AE + 2-RW

Diese beiden Einheiten lassen sich über den öffentlichen Eingangsbereich im EG zusammenschliessen.

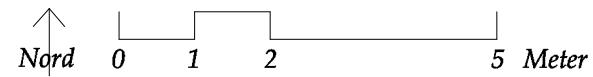
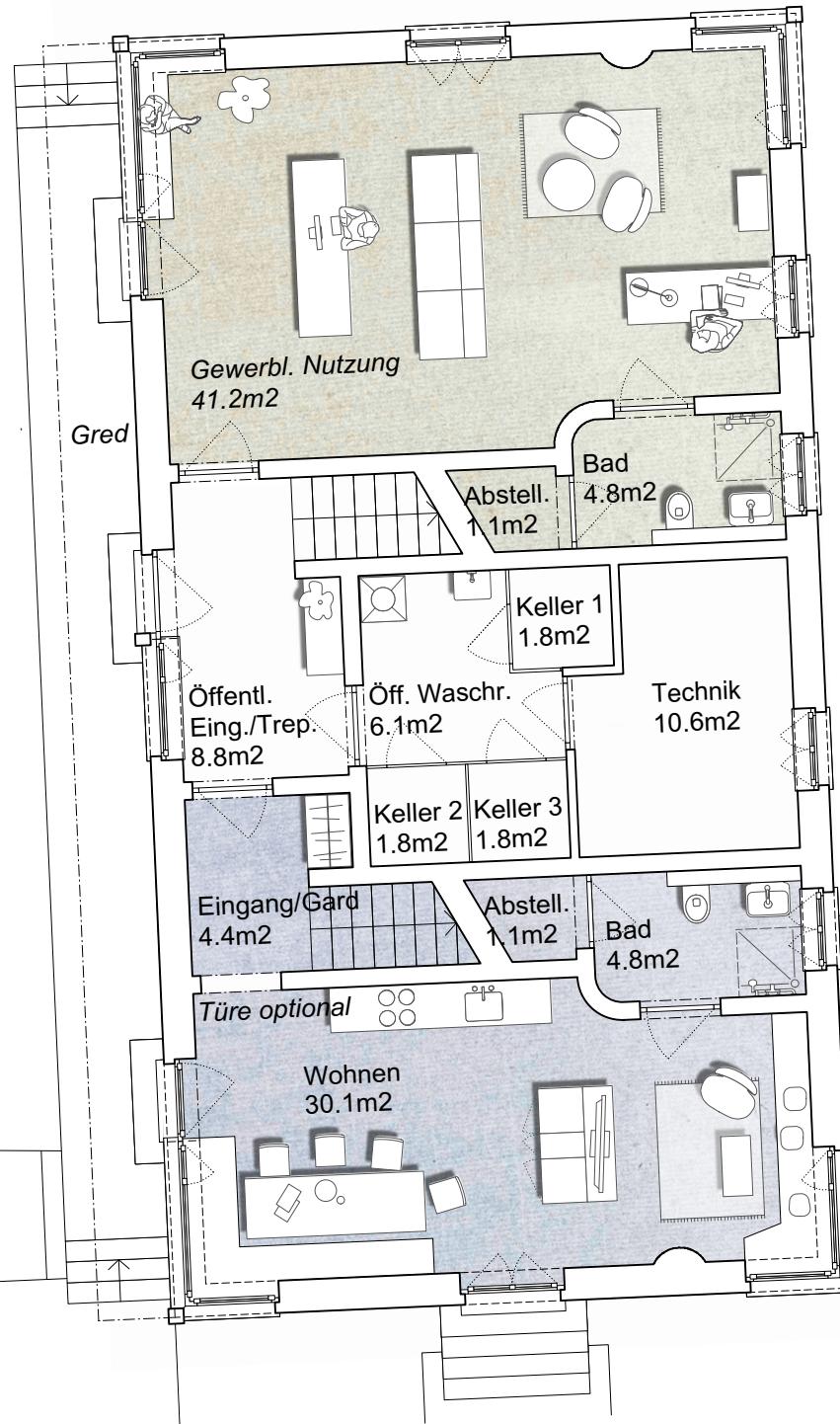
Es bietet sich an, im EG entweder ein großes Wohn-Esszimmer oder ein Atelier/Büro einzurichten.

In der nebenstehenden Zeichnung ist ein Beispiel für „Praxis“ oder „Beratungsbüro“ gezeigt.

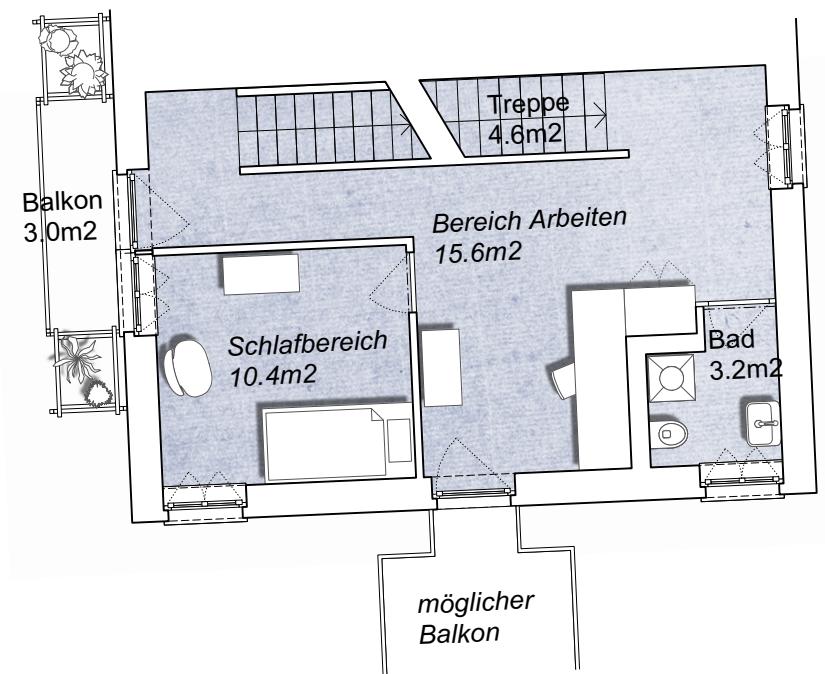
## Kombi 5-AE + 4-RW

Diese beiden Einheiten lassen sich intern zusammenschliessen.

Hier bietet es sich an, im EG die Bereiche Küche, Essen und Wohnen unterzubringen und im OG dafür ein weiteres Schlafzimmer mit Vorbereich (zB. Arbeiten, Bibliothek etc) einzurichten.

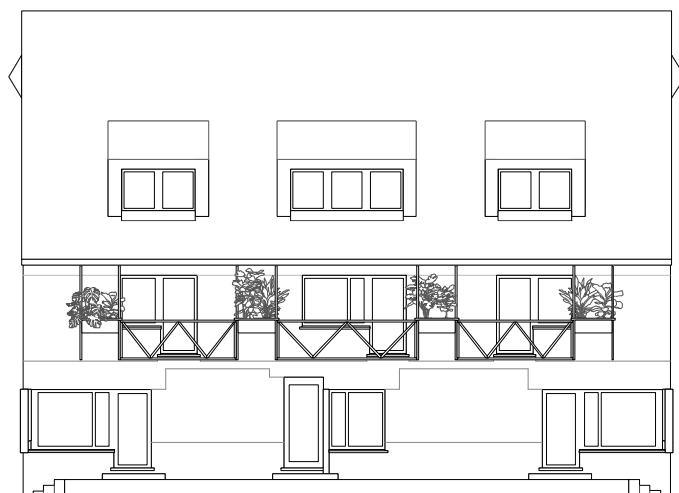


← Erdgeschoss mit Atelier- bzw. Wohnbereich-Variante  
und Obergeschoss mit Schlafzimmer- und  
Arbeitsnische-Variante



# HOFHAUS ANSICHTEN

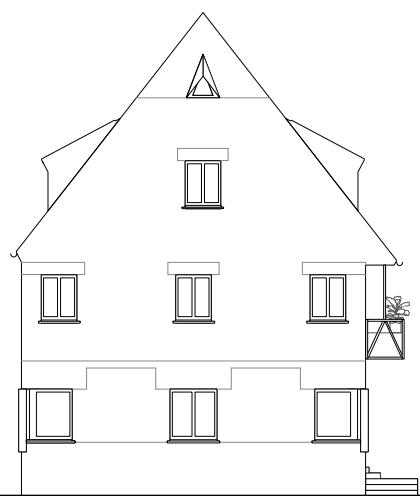
*Die vier Fassaden des Hofhauses*



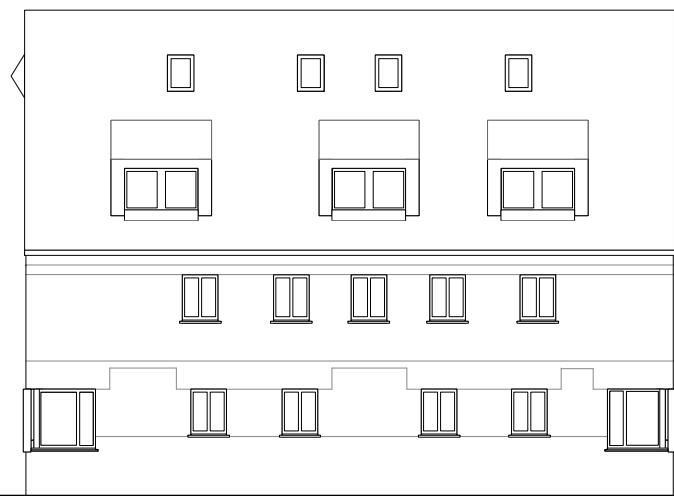
*Fassade zum Hof  
(West)*



*Fassade zum Garten  
(Süd)*



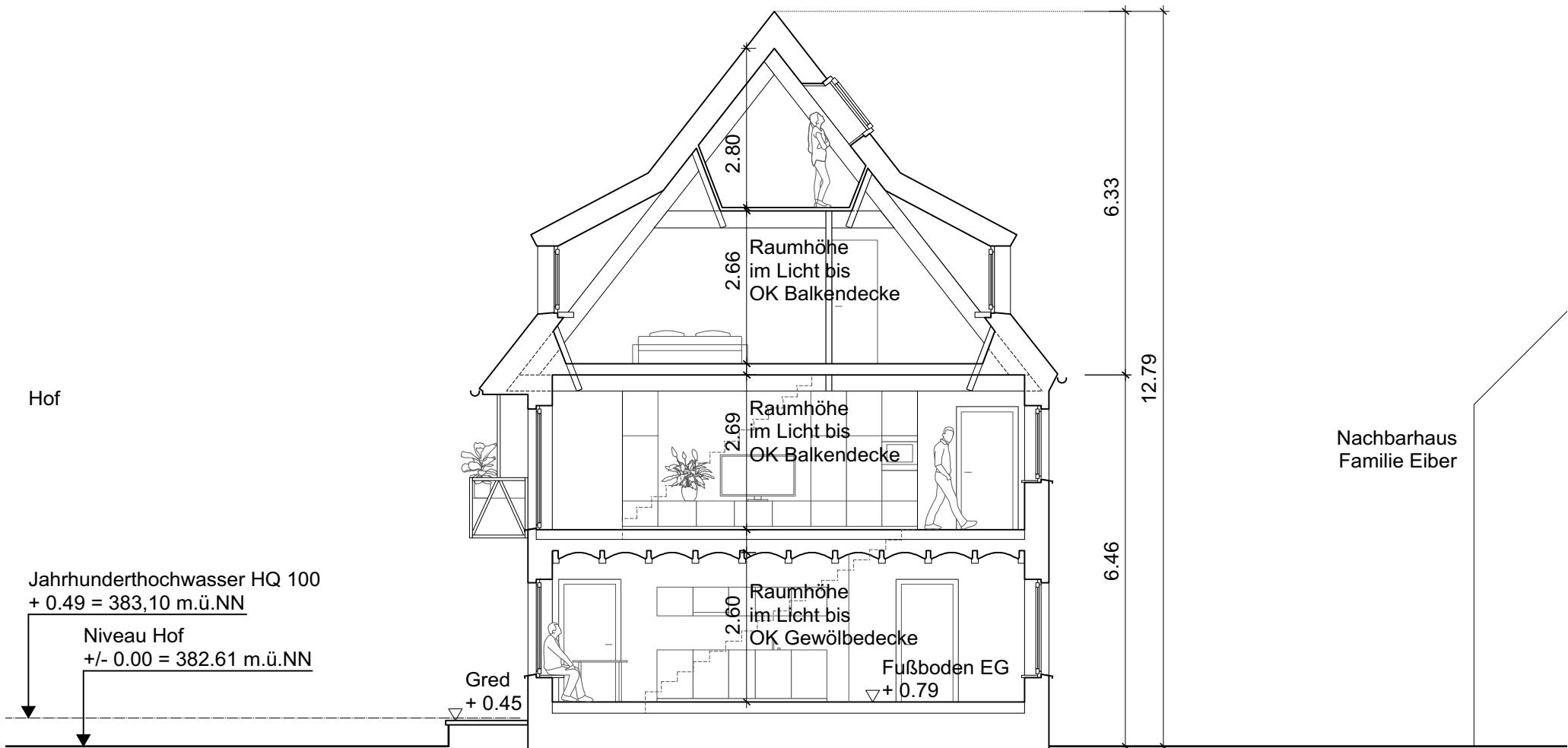
*Fassade zum Oberen Bachplatz  
(Nord)*



*Fassade zum Nachbarn  
(Ost)*

# HOFHAUS SCHNITT

Geprägt vom Hallertauer Greddach-Dachstuhl



# FOTOS



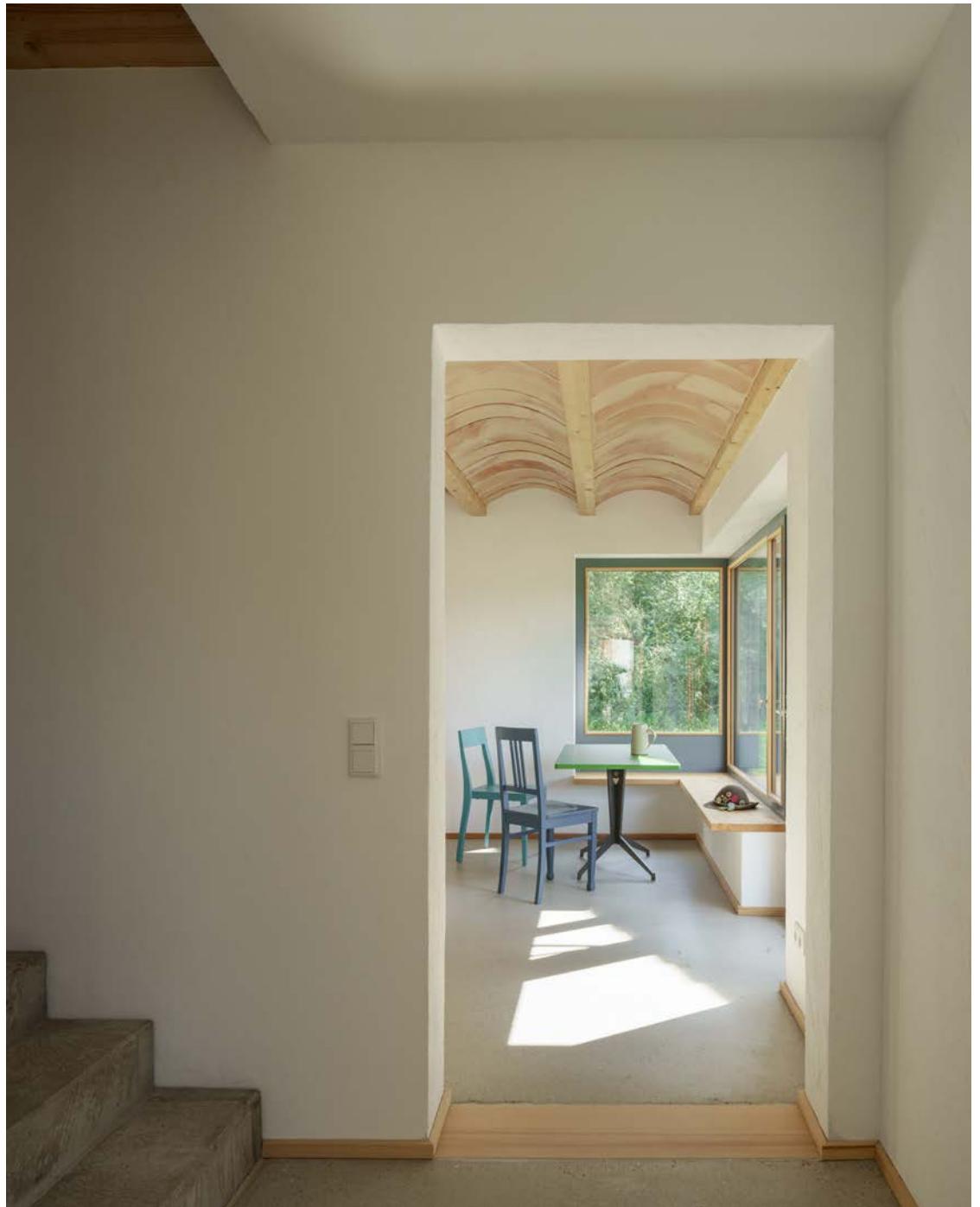


*Haus im Garten:  
Das alte Hühnerhaus  
als Pflanztrog*





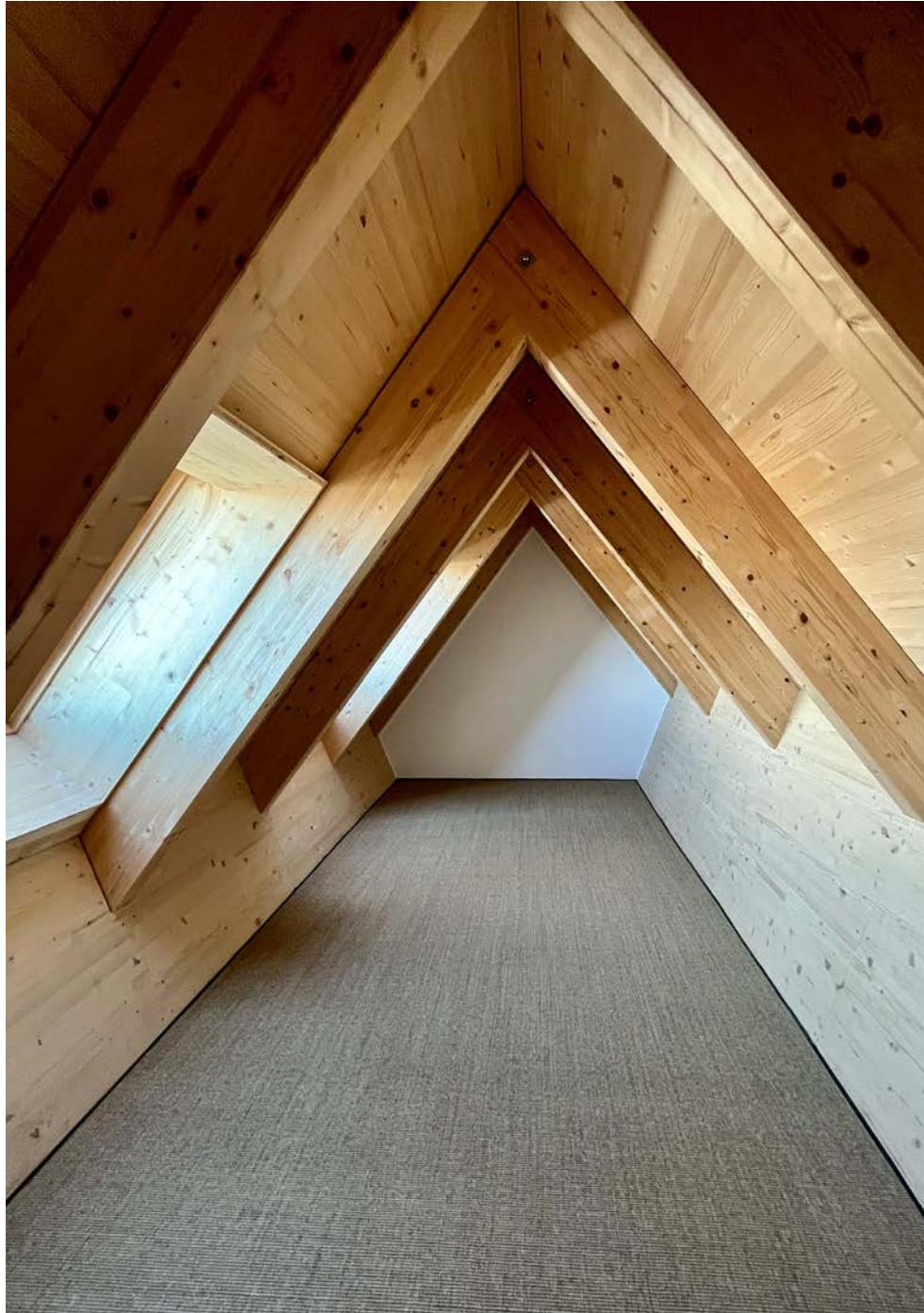
*Atelierwohnungen im Erdgeschoss  
mit Ziegelgewölbedecken*





*Wohn-Essbereich  
der Maisonettewohnungen  
im Obergeschoss*





*Schlafbereich der Maisonettewohnungen  
im massiven Holzdachstuhl:  
Weisstannenboden*



# SIEGENBURG

## IDYLLISCH UND DOCH VERNETZT.

*Der Eckmayerhof liegt mitten in der kleinen Marktgemeinde Siegenburg einen Steinwurf von der Ortsmitte entfernt.*

*Wir befinden uns im Herzen der idyllischen Hallertau. Prächtige Hopfengärten umgeben die Ortschaft.*

*Der Fluss Abens schlängelt sich durch die Wiesen und lädt zum Wandern ein.*

*Mitten durch den Ort plätschert der kleine Siegbach, der südlich direkt an unser Grundstück anschließt.*

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

*Die Lage Siegenburgs ist perfekt: Es sind nur fünf Minuten bis zur Autobahn. Die näheren Kleinstädte 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 zwei Kindergärten, eine Kirche und ein vielfältiges und lebendiges Vereinsleben. Es stehen Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, ein Altersheim und vieles mehr zur Verfügung.*

*Alles, was ein Markt mit gut 4000 Einwohnern braucht.*

*Der Eckmayerhof öffnet sich direkt zum historischen Oberen Bachplatz, ein hübsches Platzerl mit Bank und Brunnen. Man befindet sich dank der Stichstraße „Oberer Bachplatz“ abseits des Verkehrs. Vom Bachplatz selbst und vom Eckmayerhof aus führen gemütliche Fußwege in die Natur. Nach 100 Metern Spaziergang erreicht man Kirche und Marienplatz.*



# **ECKMAYERHOF**

## **TRADITION DER HALLERTAU, NEU GEDACHT.**

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

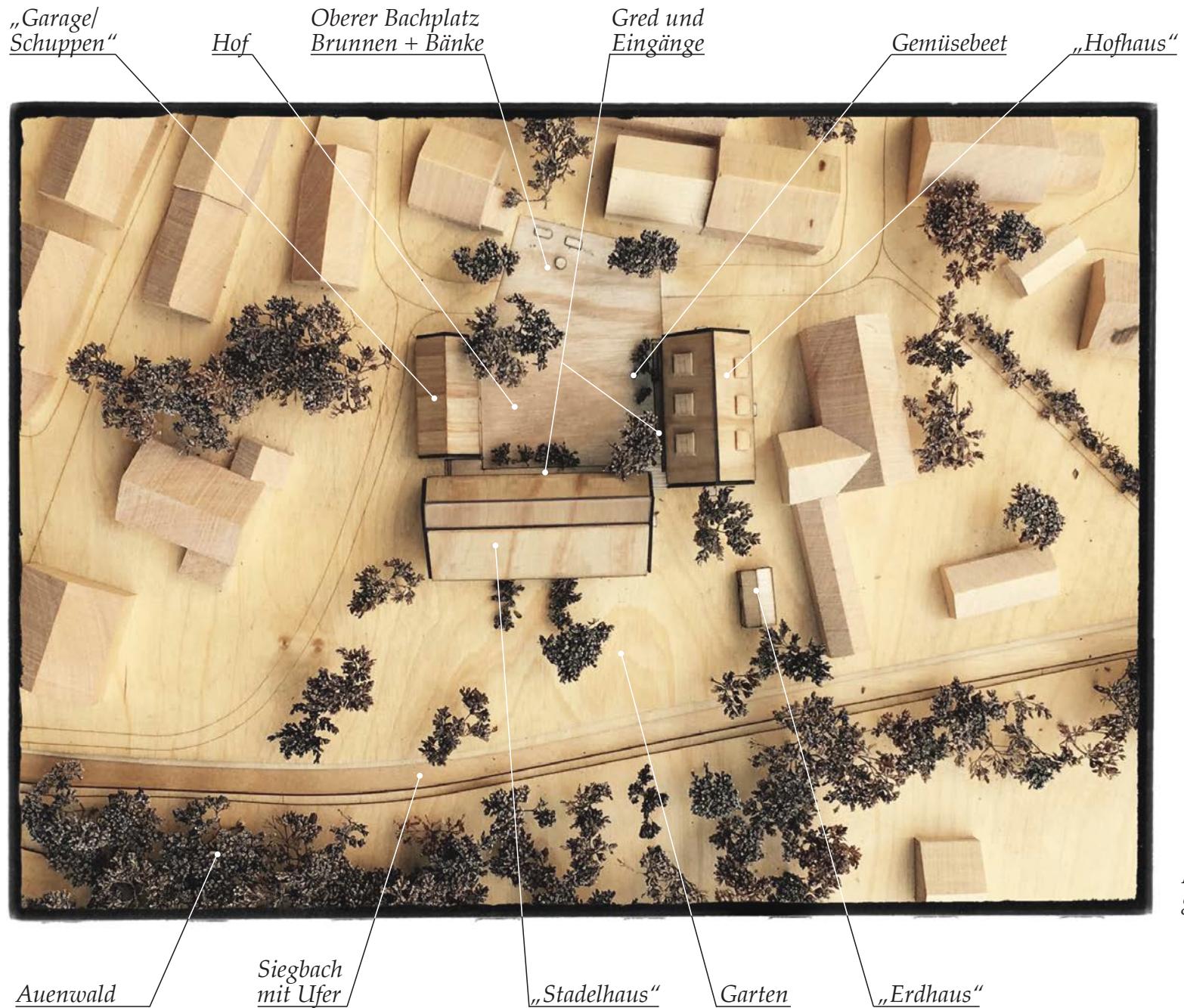
*Der Entwurf stammt vom Architekten, Stadtplaner und Professor Wolfgang Rosbauer, der im benachbarten Biburg auf einem Hof mit genau den gleichen Proportionen aufgewachsen ist. Das Team der Planer greift auf langjährige Berufserfahrung zurück und bindet für das Projekt Eckmayerhof lokale Handwerker und deren hohe Fachkompetenz ein.*

### *Hof:*

*Das Herzstück der Anlage ist der Hof. Er öffnet sich zum Oberen Bachplatz. Der Hof soll vielfältige Nutzungen für alle zulassen. Er ist Spielbereich für Kinder, Experimentierfeld und idyllischer Aufenthaltsraum unter Bäumen zugleich. Alle Bodenflächen werden hier natürlich gestaltet: Kies, Gras, Sträucher und Bäume. Die Gred ist leicht erhöht und gepflastert. Wie traditionell üblich befinden sich hier alle Hauseingänge. Im Gemeinschaftsbeet stehen individuelle Bereiche zur Verfügung. Hier darf Gemüse angebaut und dem Garteln freier Lauf gelassen werden.*

### *Zwischen Natur und Ortsmitte:*

*Die Stellung der Bauten wurde so entworfen, dass die aussergewöhnliche Natur in Siegenburgs Ortsmitte spürbar ist: Der Bach und der Auenwald geben in heißen Sommern eine angenehme frische Luft. Der unversiegelte Hof mit Kiesflächen, leichter Vegetation, Sträuchern und Hofbäumen erzeugen optimales Mikroklima, das bei künftig heißer werdenden Sommern von großem Vorteil ist. Die Balkone haben Pflanztröge, deren Begrünung auf der Westseite ebenfalls zum angenehmen Mikroklima beitragen – das ist zukunftsfähig.*



### Garten:

Im südlich gelegenen Gartenraum werden die Bereiche individuell zugewiesen. Um den Charakter einer Gesamtanlage aufrecht zu erhalten, gilt die übergeordnete Idee, dass der Garten naturbetont (Regionale Pflanzen, Bäume, Sträucher und Wiese) gestaltet wird. Hölzerne Einzäunungen für kleinere Bereiche können individuell erstellt werden. Das direkt anliegende Siegbach-Ufer steht mit seiner atemberaubenden Natur und wertvollen Ökologie allen zur Verfügung.

### Erdhaus:

Das ehemalige Hühnerhaus der Eckmayers wird mit Erde (dem lockeren Humusschicht-Aushub des Neubaus) aufgefüllt und begrünt. Es ist ein ökologisches Zeichen für Materialsparsamkeit und wirkt gegenüber Regenereignissen wie ein Öko-Schwamm.

### Platz für Autos und Fahrräder:

Auf dem Eckmayerhof werden total 18 Parkplätze zur Verfügung stehen. Die Parkplätze 11-18 sind als offene, nicht überdeckte Stellplätze vorgesehen. Sie sind ab 2023 verfügbar. Die Stellplätze 10 und 19 werden freigehalten. Die Garage mit überlangen Stellplätzen (je Fahrzeug gibt es 5m<sup>2</sup> Extra-Fläche) wird 2024 erstellt. Die weiteren Stellplätze 23-27 werden im Zuge des Stadelprojektes erstellt; sie werden nach Bedarf der jeweiligen Käufer\*innen und Absprache mit einem einfachen Dach im Sinne eines Carports überdeckt. Im Hof gibt es vier offene Fahrradbügel für alle.

### Lagerräume:

Es gibt Abstellräume innerhalb der Wohnungen. Zudem gibt es drei Lagerräume à 1,8m<sup>2</sup> im Hofhaus. Vor Fertigstellung der Garage steht im Stadel ein Lagerraum zu 50m<sup>2</sup> (bei Wunsch unterteilbar) zur Verfügung. Diese Lagerplätze werden von den 7m<sup>2</sup>-Lagerräumen im Obergeschoss des Garagengebäudes (Neubau ca. 2024) abgelöst; der Preis hierfür wird ca. 1500 bis 2000.-/m<sup>2</sup> Lager sein.

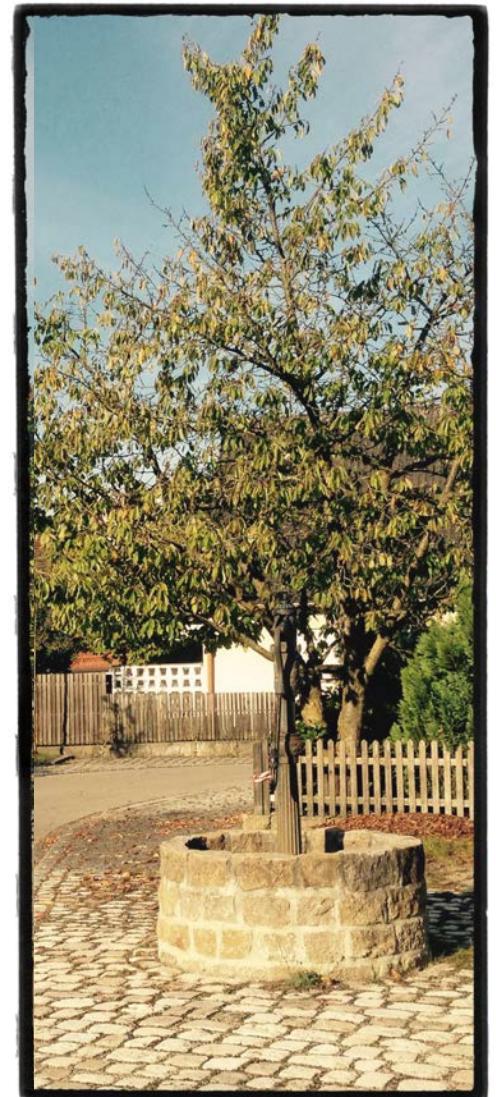
### Zeitplan: Reihenfolge der Bauwerkserstellung:

Das Hofhaus wurde 2024 als Neubau fertiggestellt. Es steht nun zum Verkauf. Der bestehende Stadel - ein traditioneller Bau auf Eichenpfahlgrundamenten - wird im Anschluß geplant und ausgeführt. Hier entstehen weitere Wohnmöglichkeiten und ein Atelier. Das abschließbare Garagengebäude wird hauptsächlich als Holzschuppen entworfen. Dieser Raum ist für Fahrzeuge und Container vorgesehen und kann auch als Werkstatt benutzt werden.



*Das alte Hühnerhaus (jetzt Erdhaus),  
der Garten und die Siegbachauen grenzen  
direkt südlich an den Eckmayerhof an.*

*Rechts der Brunnen des  
Oberen Bachplatzes.*



# PERFEKTE MATERIALIEN

## HOLZ, ZIEGEL, PUTZ UND EISEN: NEU INTERPRETIERT.

Für die Gestaltung des Eckmayerhofes werden traditionelle Vorbilder herangezogen: Die historischen Bauten der Hallertau zeichnen sich durch ihre Materialechtheit aus: es dominieren massives Holz, mineralische Putze und warmtönige Anstriche, rötliche Ziegel und Naturstein.

Man schätzt die menschliche Haptik und weiss um die würdige Alterung. Das sind unsere Vorbilder.

Mauern, Wände, Türen: Das Hofhaus ist aus massiven Hochlochziegeln gemauert und beidseitig mit Kalkputz verputzt. Aussen wurde mit hochstwertigen Keim-Farben gestrichen. Die Vorsatzdämmungen bei Fenstern und Deckenstirnen wurden mit Hanfkalksteinen ergänzt.

Die Trennwände der Obergeschosse wurden in Dreischichtplatten aus Holz und die Türen ebenfalls in Holz ausgeführt.

Decken: Im Erdgeschoss wurde eine Gewölbedecke erstellt, die man als Flachgewölbedecken in Bauernhäusern kennt. Dafür wurden gebrannte Gewölbeziegel und massive Holzbalken mit Überbeton geschickt kombiniert: sowohl Raumakustik als auch Wärmespeicherkapazität sind hervorragend.

Dach: Der massive Zimmermannsdachstuhl wurde wie bei Hallertauer Bauernhäusern als „Sparrendachkonstruktion“ gebaut: diese Dreieckskonstruktion lässt im Dach großzügige Innenräume zu und kann geschickt als Greddach leicht auskragen. So wird der Eingang vor Regen geschützt.

Auf dem Dach befinden sich naturrote Biberschwanz-Falzziegel und Spenglerarbeiten in solidem Zinkblech.

Fenster, Balkone: Alle Fenster wurden in massivem Fichtenholz hergestellt: sie sind farbig deckend gestrichen und haben geölte Fichten-Glasleisten.

Die Beschläge und Griffe sind in Chromstahl. Die Balkone wurden in einer filigranen verzinkten Stahlkonstruktion aufgehängt.

Die Bepflanzung aus den Trögen kann damit sauber durchwachsen. Der Boden ist massives Lärchenholz.

Böden: Die massiven Zementböden wurden abgeschliffen und imprägniert. In den Dachgeschossen und auf den Treppen gibt es massive geölten Weisstannendielen. In den Bädern wurden Largilla Feinsteinzeug-Fliesen und Forbo Linoleum eingesetzt.



*Roßbauer-Hof in Dürnhart,  
traditionelles Greddachhaus um 1923.*

# LENI & HANS ECKMAYER

## ZWEI WASCHECHTE HALLERTAUER.

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

*Am Eckmayerhof war immer was los. Hier ist man hergekommen, um G'schichten auszutauschen, Tante Leni beim Gitarrnspielen und Singen zuzuhören und um 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 den 27 Erben auf den beiden Seiten Eckmayer und Roßbauer vermacht. Aus der Erbenschaft ist die „Leni & Hans Architektur GmbH“ hervorgegangen. Sie hat das Ziel, den Hof wieder aufleben zu lassen und für neue Leut' eine alte Heimat zu schaffen.*



# GUT ZU WISSEN

## WIESO DER ECKMAYERHOF BESSER GEBAUT IST

*Der Eckmayerhof ist in seiner Bauart herausragend. Wieso Qualität die Zukunft ist.*

*Charakterstarke Architektur – ein aneigenbares Haus:*

*„Gute Architektur erzeugt eine Adoptionsenergie“ – ein bekannter Spruch, der besagt, dass man das eigene Heim erst lieben lernt, wenn man es sich selbst erkämpft hat. Qualität und Charakter der Architektur sind Voraussetzung dafür: wer das am Ort des Geschehens im Grundsatz spürt, hat das Zeug zur positiven Aneignung. Und nach einiger Zeit wird man all die Gewölbeziegel, das Greddach, die Eckbank, den massiven Holzbretterboden, das heimelige Abseidl und den Blick ins Grüne mal sein Eigen nennen können, auch wenn man sich auf den ersten Blick noch nicht alles vorstellen konnte. „Nicht das, was ich erwartet habe, aber genau das, was ich brauche“ sagte einst ein Bauherr über sein Haus aus Roßbauers Büro. So geht Adaption.*

*Atmende Architektur – behaglich und gesund:*

*„Ein Haus muss schnaufen können“ – damit ist nicht Undichtigkeit und Durchpfiff gemeint, sondern die Fähigkeit der Fassade, Feuchtigkeit aufzunehmen und wieder abgeben zu können. Styroporfassaden können das nicht: mit ihren dünnen Außenputzen brauchen sie Biozide, um Algenbildung zu verhindern; die Chemie-Einschwemmung ins Grundwasser ist die Folge davon. Harte Zementputze im Inneren atmen auch nur minimalst. Für das Hofhaus wurden innen und außen dickschichtige und chemiefreie Kalkputze in drei Lagen gewählt. Das Beste, was man für ein gesundes Feuchteverhalten machen kann. Was über Jahrhunderte bei historischen Kirchen, Rathäusern und Kuhställen seinen Dienst erweisen hat, funktioniert auch am Eckmayerhof.*

### *Soziale Architektur - Wer teilt hat mehr.*

*Das große Einfamilienhaus in der anonymen Neubausiedlung besticht viele Menschen, aber: es ist weder ressourcenschonend (Flächenverbrauch & Dämpperimeter sind hoch) noch flexibel (was, wenn Kinder und Partner weg sind?) noch sozial (sogar zu den Nachbarskindern wird gefahren). Wer etwas anderes sucht, wird vielleicht am Eckmayerhof fündig. Der Hof ist ein kommunikativer Aktionsraum für alle, der Bach bietet eine lebendige Uferkante zur Natur, der Bachplatz lädt die Senioren zum Ausschau halten und das Baumhaus – das gegenüber im Auenwald gebaut werden darf – die Kleinen zum Verstecken. Gerade Kinder lieben die Weitläufigkeit. Solche Räume sind gemeinschaftlich ohne – weil sie so großzügig dimensioniert sind – dazu zu zwingen. Wer also nichts gegen die zufällige Begegnung mit anderen Bewohnern hat und wer davon profitieren möchte, dass Bauwerk und Infrastruktur gemeinsam kuratiert werden, hat mehr davon.*

### *Architektur fürs ganze Leben – ein großer Mehrwert:*

*Unsere Architektur ist auf den ganzen materiellen Lebenszyklus – von der Materialgewinnung bis zum Rückbau – ausgelegt. Wir haben uns dazu entschieden, in der Wahl der Baustoffe aufs Maximum zu gehen und alles handwerklich korrekt einzubauen. Die Konstruktion ist dabei nicht schon nach 10 Jahren – wenn die Renditen eingeholt und die Garantien abgelaufen sind – abgeschrieben, sondern auf 50 bis 100 Jahre ausgelegt. Massivität, Dickschichtigkeit und sichtbar stabile Verbindungen durchdringen das Bauwerk. Im Lebenszyklus spielt Reparierbarkeit dabei eine Hauptrolle: Die massiven Böden sind abschleifbar, der Kalkputz simpel auszubessern und Holzplatten können sogar ausgebaut und wiederverwendet werden und vieles mehr. Die einzelnen Komponenten kosten dabei teils das doppelte. Und trotzdem ist es uns gelungen, im Gesamtpreis nicht mal 10% über dem „marktüblichen“ von 4.500.-/m<sup>2</sup> zu liegen. Beim Neuwagen steckt man weitaus größere Zuschläge in Qualität, und das sehr gern. So gilt auch auf dem Eckmayerhof: Qualität ist ein Mehrwert und zahlt sich langfristig aus.*

*Dieser Mehrwert ist nicht nur materiell; unser Bauwerk geht auch auf den ganzen menschlichen Lebenszyklus ein:*

*Die Grundrisse sind dabei so organisiert, dass sie das ganze Leben – sogar statistisch gesehen – aufnehmen können: Die Familie findet Platz im vollbesetzten Reihenhaus, die ausgezogenen Kinder können am Wochenende im Abseidl Unterschlupf finden, die Heranwachsenden können im EG ihre erste kleine Einliegerwohnung beziehen. Auch kann das EG als Wohnzimmer, Home-Office oder Bürroraum genutzt werden. Und später ist Umnutzen kein Problem: das EG kann dank eigenem Eingang extern vermietet oder als Seniorenwohnung selbst benutzt werden.*

*So muss nie ein Leerstand geputzt, geheizt und ineffizient abbezahlt werden. Das ganze Leben kann stattfinden.*

# VERKAUF UND INFOS

## RAHMENBEDINGUNGEN

### *Verkauf:*

*Die Wohnungen stehen zum Verkauf: Anfragen werden seitens Leni & Hans Architektur GmbH entgegengenommen.  
In der Baubeschreibung werden Bauwerk und Modalitäten der WEG (Wohnungseigentümergemeinschaft) im Detail geregelt.  
Weitere Individualrechte und -pflichten werden im Kaufvertrag festgelegt.*

### *KFW-Kredit:*

*Für den Neubau liegt ein KFW-Kredit mit 1,1% Zinsen und einer Zinsbindung bis 30.04.2031 vor.  
Pro Wohnung sind dies ca. 100.000.- Euro. Den Käufer\*innen steht frei, diesen Kredit zu diesen Konditionen zu übernehmen.  
Die Modalitäten dazu werden in der Preisliste bekannt gegeben.*

### *Energie: KFW-Standard*

*Der Neubau des Hofhauses wurde nach KFW-55 erstellt. Die Heizenergie ist entsprechend niedrig und wird mit einer strombasierten Wärmepumpe erzeugt. Das Haus ist daher unabhängig von Heizöl- bzw. Gas. Die Holzfenster haben Dreifach-Isoliergläser, das Mauerwerk aus Hochlochziegelmauerwerk einen U-Wert von 0,18 W/m<sup>2</sup>K und der Holz-Dachstuhl 0,148 W/m<sup>2</sup>K . Aufgrund der hohen Massivität hat das Haus ein hervorragendes Wärmeverhalten, dank dem nicht nur ein niedriger Energieverbrauch, sondern auch ein angenehmes Innenraumklima erreicht wird.*

### *Materialien und Pflege:*

*Wir verwenden Materialien, die im ganzen Lebenszyklus - von der Erstellung des Hauses bis zum Rückbau in Zukunft - ökologisch vorbildlich sind. Die dabei verwendeten Materialien wurden solide und konstruktiv korrekt verbaut sind für das Erscheinungsbild und das angenehme Wohngefühl bestimmend. Die Oberflächen brauchen, wie das bei jedem Haus der Fall ist, einen sorgsamen Umgang. Fassaden, Dach, Hofraum sind gemeinschaftliches Eigentum; entsprechend braucht es regelmäßige Inspektionen und gelegentliche Reparaturen.*

### Schallschutz:

- A) Zwischen den Wohneinheiten wurden Wohnungstrennwände nach den Regeln der Technik in Stahlbeton einschalig (24cm) und unter Einbindung dieser Wände in die Aussenmauer erstellt.
- B) Zwischen den Erdgeschosswohnungen und den Obergeschosswohnungen sind massive Gewölbedecken mit Überbeton eingebaut; der Boden des Obergeschosses (Zementestrich) ist schwimmend mit Randdämmstreifen nach den Regeln der Technik verlegt.
- C) In der Fassade wurden dämmende Hochlochziegelsteine der Marke Turber Klimatherm PL 8 verwendet; an den Flanken (also den Übergängen zu den Wohnungstrennwänden) wurde der schwerere Turber PD 12 (etwas weniger Dämmwert, aber besserer Schallschutz) verbaut. Das Bauwerk ist damit sehr gut gegen den ohnehin geringen Lärm von außen aufgestellt.  
Gegenüber der Norm der „erhöhten Anforderungen im Wohnungsbau“ weist unser Wandaufbau einen leichten, aber aus unserer Sicht vertretbaren Downgrade auf. Der Grund dafür: Die Norm ist aktuell nur mit Kombinationsprodukten möglich, d.h. Ziegelsteine mit äußerem Wärmedämmverbundsystem oder Ziegelsteine mit Dämmfüllungen. Wir lehnen diese Mischprodukte aufgrund der schlechteren Nachhaltigkeit jedoch ab. Unsere Philosophie ist es, ein einschaliges, massives und solide kalkverputztes Ziegel-Mauerwerk zu erstellen, das normkonforme Dämmwerte aufweist und im Alltag einen ausreichenden Schallschutz hat.

D) Innerhalb einer Wohnung sind die Trennwände nach dem Achsmaß des Hallertauer Gred-Dachstuhles ausgerichtet; sie wurden als einfache 10cm starke Holzwände errichtet. Jede Wohnung ist daher im Bezug auf Schallschutz als eine zusammenhängende Einheit zu sehen.

### Lüften:

Das Hofhaus hat keine kontrollierte Lüftungsanlage. Wir erachten dies für ein Wohngebäude dieser Art als nicht sinnvoll, denn die Installationen erzeugen Kosten, Wartungsarbeiten und sind (wie jede Technik) anfällig für Schäden. Entsprechend sind die Bewohner\*innen verpflichtet, für regelmäßiges Stoßlüften selbst zu sorgen. Die Fenster (ohne eingebaute Luft-Air-Systeme) können einfach geöffnet werden: gerade bei feuchteanfälligen Tätigkeiten (Duschen, Kochen etc.) ist dies sehr wichtig.

### 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. Die sogenannte „Jahrhundert-hochwasserlinie“ (= sog. „HQ100“) liegt 49cm über dem Hofniveau. Die Erdgeschossfußböden des Hofhauses wurden um weitere 30cm (= sog. Freibord oder Sicherheitszuschlag) hochgehoben. Damit liegt der EG-Fußboden 30cm über der Hochwasserlinie und 79cm über dem Hof. Diese Planung entspricht exakt den Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes, siehe Schnittzeichnung. Der Markt Siegenburg plant, in Zukunft außerhalb des Ortes weitere Hochwassermannahmen (Polder u.a.) umzusetzen, was eine nochmalige Verbesserung bedeuten würde.

Copyright, Update Februar 2025

**Leni & Hans Architektur GmbH**

Wolfgang Roßbauer | Prof. Architekt ETH.SIA.BSA Stadtplaner

Ortsstraße 40 | D-93354 Biburg

[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)9444 219 341