

# VORFREUDE

## Ihr Rötzer Hausbau- Magazin

Warum unsere Häuser aus  
dem Wald kommen und trotzdem  
nicht aus Holz sind



Echte Erfahrungsberichte  
von „Rötzer-Bauherren“

Innovativ und effizient:  
Die Ziegel-Klimadecke –  
Wärme, die von oben kommt

**RÖTZER  
ZIEGEL  
ELEMENT  
HAUS**

*als ob wir  
für uns selber  
bauen*



als ob  
wir für  
uns selber  
bauen

*Liebe Leserin, lieber Leser,*

als wir uns im Frühjahr 2012 daran machten, einen neuen Hausbau-Katalog zu konzipieren, entstand die Idee, einige Referenzhäuser der letzten Zeit darin mit aufzunehmen. Die durchweg positive Resonanz unserer Kunden, die wir mit unserem Ansinnen konfrontierten, bewog uns, eine ganz andere Drucksache vorzuziehen:

Sie halten das erste Rötzer Hausbau-Magazin in Händen.

Neben einigen interessanten Hintergrundinformationen über unseren Baustoff Ziegel und das innovative Bausystem mit individuell vorgefertigten Wänden und Decken, kommen darin ausschließlich tatsächliche Kunden persönlich zu Wort, bzw. werden deren Erfahrungen beim Bau ihres Rötzer-Ziegel-Element-Hauses wiedergegeben. Wir sind stolz darauf, dass kein Werbetext positiver hätte ausfallen können und wir unseren Firmenleitspruch „als ob wir für uns selber bauen“ regelmäßig bestätigt bekommen.

So wünschen wir Ihnen viel Spaß und viele Anregungen beim Blättern in diesem Magazin und dann viel VORFREUDE auf Ihr eigenes Rötzer-Ziegel-Element-Haus! Vielleicht können wir in einer der nächsten Ausgaben schon darüber berichten.

Herzlichst,  
Ihr



Andreas Hacker  
Geschäftsführer Rötzer-Ziegel-Element-Haus

**RÖTZER  
ZIEGEL  
ELEMENT  
HAUS**

als ob wir  
für uns selber  
bauen

# Inhalt

6 Ziegel – bewährt und aktuell  
Warum unsere Häuser aus dem Wald kommen  
und trotzdem nicht aus Holz sind

Ein Besuch in Rötz 8  
Eines der modernsten Hausbau-Werke in einer  
vom Handwerk geprägten Region

Das Musterhaus Regensburg  
lädt ein 14  
Entdecken Sie Ihren Stil und lassen Sie sich  
von unseren Grundrissvorschlägen anregen



20 Hausbesuch  
Ein Hausbau verbindet: Berater, Bauleiter und Geschäftsführer  
sind auch nach dem Einzug gerne gesehene Gäste bei Familie Floer

Für uns keine Kunst:  
Das eingepackte Haus 28

Weil der Kundenwunsch vorgeht, machen wir den  
Außenputz schon mal bei Eis und Schnee



# Die innovative Ziegel-Klima-Decke

Alles Gute kommt von oben

# 30

## Was lange währt, wer lange fährt

16 Jahre nach dem Grundstückskauf und 750 Kilometer vom Wohnort entstand das Traumhaus dann in kürzester Zeit



# 34

## Ein offener Brief

Familie Rieff blickt auf ihre Bauzeit zurück und gibt Tipps für künftige Bauherren



# 38



## Aus dem Tagebuch eines Bauherren

Vom Musterhausbesuch bis zur Bauübergabe – der Bau des eigenen Hauses ist eine spannende Angelegenheit

# 40

## Vision und Realität: Fünf Villen der Extraklasse

In Erlangens bester Wohnlage wird eine faszinierende Architektur verwirklicht

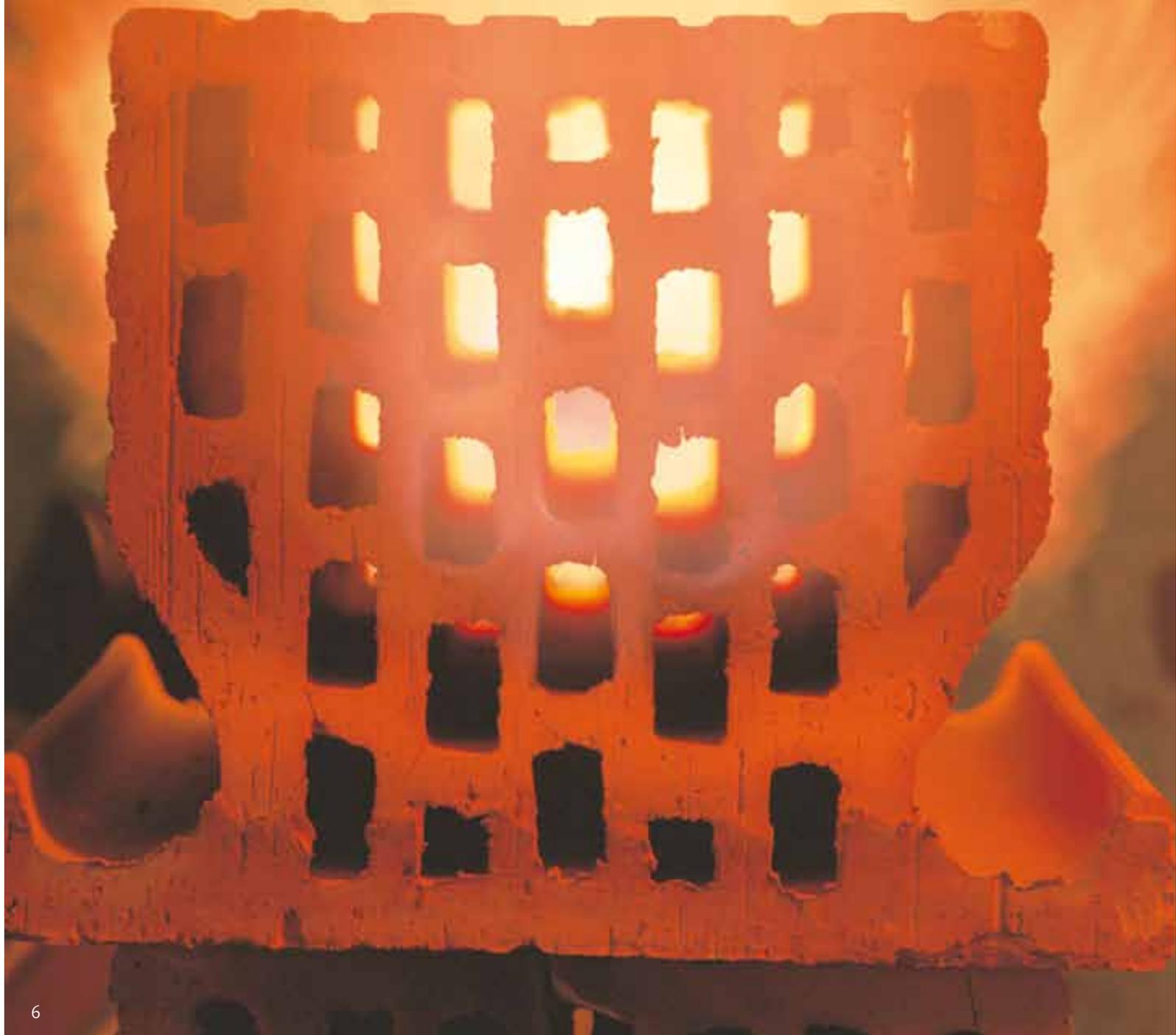


# 42

**RÖTZER  
ZIEGEL  
ELEMENT  
HAUS**

als ob wir  
für uns selber  
bauen

Der geht für Sie  
durchs Feuer





**W**oran denken Sie, wenn Sie eine Farbe, ein Werkzeug, ein Instrument und einen Baustoff nennen sollen? 90 Prozent aller Menschen, denen man diese Frage stellt, beantworten diese ganz spontan: „Rot“ – „Hammer“ – „Geige“ – „Ziegel“. Sie auch? Es wäre nicht erstaunlich, auch wenn es viele Möglichkeiten gibt. Es ist das Ursprüngliche, das Typische, in gewisser Weise das Ideale, das uns zuerst einfällt. Im Falle des Ziegels trifft dies alles ganz selbstverständlich zu.

Ziegel ist das älteste von Menschenhand vorgefertigte Bauelement und wird seit Jahrtausenden als dauerhafter und zuverlässiger Baustoff genutzt: archäologische Funde in Jericho aus der Zeit von ca. 7.500 v. Chr. belegen, dass tonhaltiger, geformter und gebrannter Lehm sogar bereits in der Jungsteinzeit als Baumaterial zum Einsatz kam. Hervorragend erhaltene Gebäude, zum Beispiel aus der sogenannten Backsteingotik, wie der Lübecker Dom (Bauzeit 1250 bis 1350), sind nicht nur eindrucksvolle Kunstwerke ihrer Zeit sondern auch Denkmale für den Baustoff, der Epochen überdauert. Der Herstellungsprozess hat sich über die Jahrtausende im Grunde nicht wesentlich verändert. Selbstverständlich haben ihn moderne Brenntechniken und aktuelle Anforderungen an Umweltschutz und Ressourceneinsparung modifiziert.

Heute werden Ziegel aus sorgsam ausgewählten und aufbereiteten, tonhaltigen Erden gepresst und erhalten in einem speziellen Brennverfahren bei ca. 1000 °C ihre endgültige Form. Dadurch sind Ziegel besonders belastbar und formbeständig.



*Schloss Gripsholm in Schweden. Rund 500 Jahre alte Mauern beweisen eindrucksvoll die Beständigkeit ihres Baumaterials: Ziegel*

Der Mehrkämpfer unter den Baustoffen steht für ein stabiles, langlebiges und wertbeständiges Gebäude. Er brennt nicht und ist bei Hitze und Kälte verzugsfrei. Das angenehme Raumklima in einem Ziegelhaus wird dadurch begünstigt, dass Ziegel die Luftfeuchtigkeit hervorragend regulieren. Zum Wohlfühlen im eigenen Haus gehört auch der optimale Lärmschutz der massiven Wände und Decken. Besonders wichtig: Ziegelwände helfen, Heizenergie zu sparen, da sie die über die Fenster eingestrahelte Sonnenwärme speichern und zeitversetzt als langwellige Wärmestrahlung wieder an den Raum abgeben.

Mit all seinen Vorteilen ist Ziegel auch im 21. Jahrhundert „brand-aktuell“ und zukunftsweisend. ■



Hier entsteht  
Ihr Haus



Foto: Horst Reisinger

Sonnenuntergang bei Rötz - und der Himmel verfärbt sich ziegel-rot

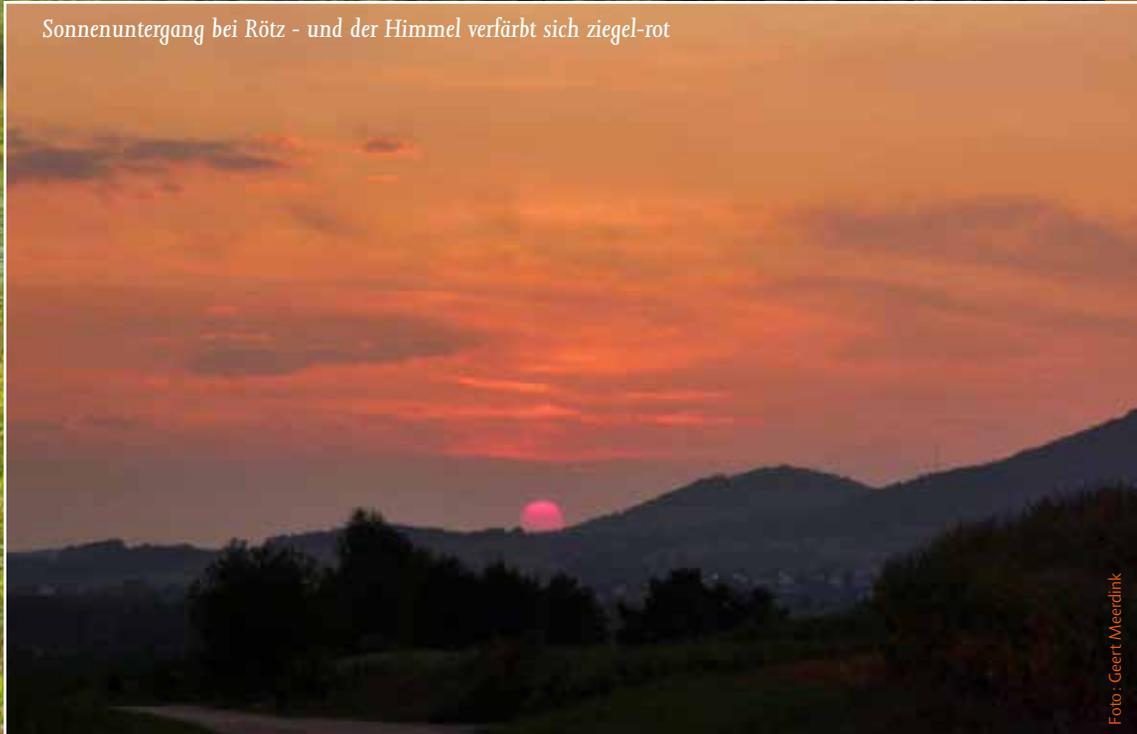


Foto: Geert Meerdink

Die lebens- und liebenswerte Kleinstadt Rötz liegt im Oberpfälzer Wald und im Naturpark Oberer Bayerischer Wald an der Schwarzach. Das walddreiche Gebiet, das auch Schwarzach-Bergland genannt wird, ist traditionell handwerklich geprägt. Solide und bodenständig im besten Sinne des Wortes. ■▶



# Genauer: Hier entsteht Ihr Haus

*D*er Hausplan ist gereift, die Wünsche der Bauherren stehen fest. In enger Abstimmung mit den Architekten, Planern und Technikern in Rötz werden noch letzte Details besprochen, die in die Werkplanung des Hauses einfließen. Dann kann die Vorfertigung losgehen. Und auch wenn sie in einem der modernsten Werke Europas stattfindet, sind dennoch handwerkliche Sorgfalt und Erfahrung unverzichtbare Bausteine. ■▶



**RÖTZER  
ZIEGEL  
ELEMENT  
HAUS**

*als ob wir  
für uns selber  
bauen*



Auf wandgroßen Montagetischen werden die Konturen der Elemente – inklusive der Aussparungen für Fenster und Türen – exakt vom Plotter gezeichnet



Die Ziegelsteine werden vom Setzroboter Reihe für Reihe verlegt



Bei aller Automatisierung ist manuelle Sorgfalt unersetzlich



Die Wände werden in riesigen Regalen unter optimalen Bedingungen getrocknet, bevor sie verputzt werden

Den Dreh- und Angelpunkt des Rötzer Baukonzeptes bildet die Produktion in der Halle. Hier werden nach modernsten Methoden die einzelnen Ziegel zu fertigen, passgenauen Decken- und Wandelementen verarbeitet, komplett verputzt und getrocknet. Dieses Verfahren ist eine der wesentlichen Grundlagen für die hohe Qualität eines RÖTZER-ZIEGEL-ELEMENT-HAUSES. Denn damit werden ganz gezielt wichtige Arbeitsschritte von der Baustelle in die Produktionshalle verlegt. So findet der größte Teil der Mauerwerksarbeiten unter Dach statt: im Trockenen! Die Wände und Decken entstehen also ganz ohne negative Witterungseinflüsse, die den Rohbau durchfeuchten könnten.

Noch bevor die Ziegel vergossen werden, sind bereits wesentliche Elemente für die Haustechnik eingebaut: Leerrohre und -dosen für die Elektroinstallation sowie Abflussrohre für den sanitären Komfort. Damit sind die Wände des neuen Zuhauses perfekt für die spätere Installation vorbereitet.

Die fertigen Elemente wandern in die Trockenanlage, in der die Feuchte kontrolliert entzogen wird – ein wichtiger Arbeitsschritt für das qualitativ hohe Niveau der Wände und Decken. Wenn hier die optimale Austrocknung erreicht ist, werden die Bauteile verputzt. Erfüllen die Elemente die strengen Kriterien der Endkontrolle, stehen sie zur Auslieferung bereit.

Was perfekte Verarbeitungsqualität angeht, gibt es keine Kompromisse. Präzision ist hier tagtäglich gelebte Praxis. Dazu gehört, dass Decken und Wände exakt maßhaltig sind. So, dass die Baufamilie ihre Möbel zentimetergenau und ohne Bedenken nach dem Bauplan bestellen kann.

Dieses ausgereifte Konzept der Vorfertigung macht es auch möglich, z.B. Spülkästen und Abflussrohre in idealer Weise zu dämmen, Schallbrücken werden von vornherein ausgeschaltet.

Die Vorteile einer automatisierten, computergesteuerten Produktion in Kombination mit handwerklichem Know-how liegen auf der Hand: Fest definierte Qualitäts-Standards bilden enge Toleranzgrenzen und deren Einhaltung wird akribisch überwacht. Auf diese Weise ist ein Maß an Präzision möglich, wie es im hektischen Betrieb beim Rohbau auf der Baustelle oft nicht einlösbar sein kann. Dabei ist diese hohe Verarbeitungsgüte alles andere als Selbstzweck. Im Gegenteil: Damit ist für Montage und Innenausbau alles perfekt vorbereitet, was höchste Ausführungsqualität garantiert. ■



Nach der Endkontrolle werden die verputzten Wände verpackt und zum Transport auf die Baustelle fertig gemacht



# Donaustauer Str. Regensburg



*Das Portal auf der Eingangsseite  
ist vornehm und einladend zugleich*

# 244



**RÖTZER  
ZIEGEL  
ELEMENT  
HAUS**

*als ob wir  
für uns selber  
bauen*



Erdgeschoss

**E**in Autokauf ohne Probefahrt? Unvorstellbar.

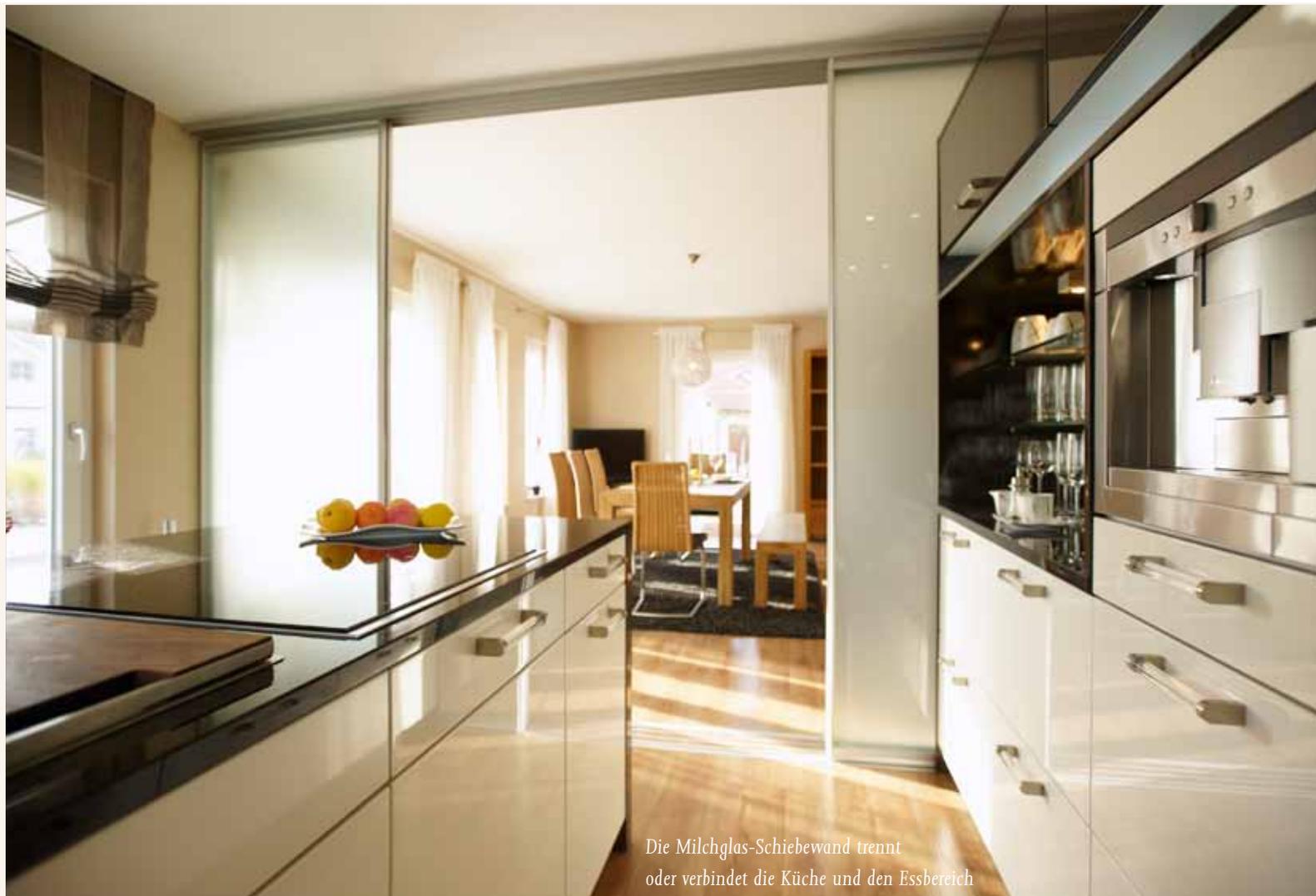
Ein Hauskauf, ohne dass ein Referenzgebäude des Herstellers gründlich in Augenschein genommen wurde? Fast der Normalfall. Bei Hunderten von Interessenten jährlich wäre es schließlich auch für den zufriedensten Kunden eine Zumutung, seine privaten vier Wände zur Begutachtung zur Verfügung zu stellen. Die Lösung ist ein Musterhaus, bei dem der Interessent jedes Zimmer betreten und sich einen Eindruck über die Ausführungsqualität verschaffen kann.

Auch wenn die persönlichen Vorstellungen und Ansprüche von der Architektur und Grundrissgestaltung abweichen mögen, so lassen sich hier doch wertvolle Eindrücke und Anregungen finden, die in die eigenen Planungen einfließen.

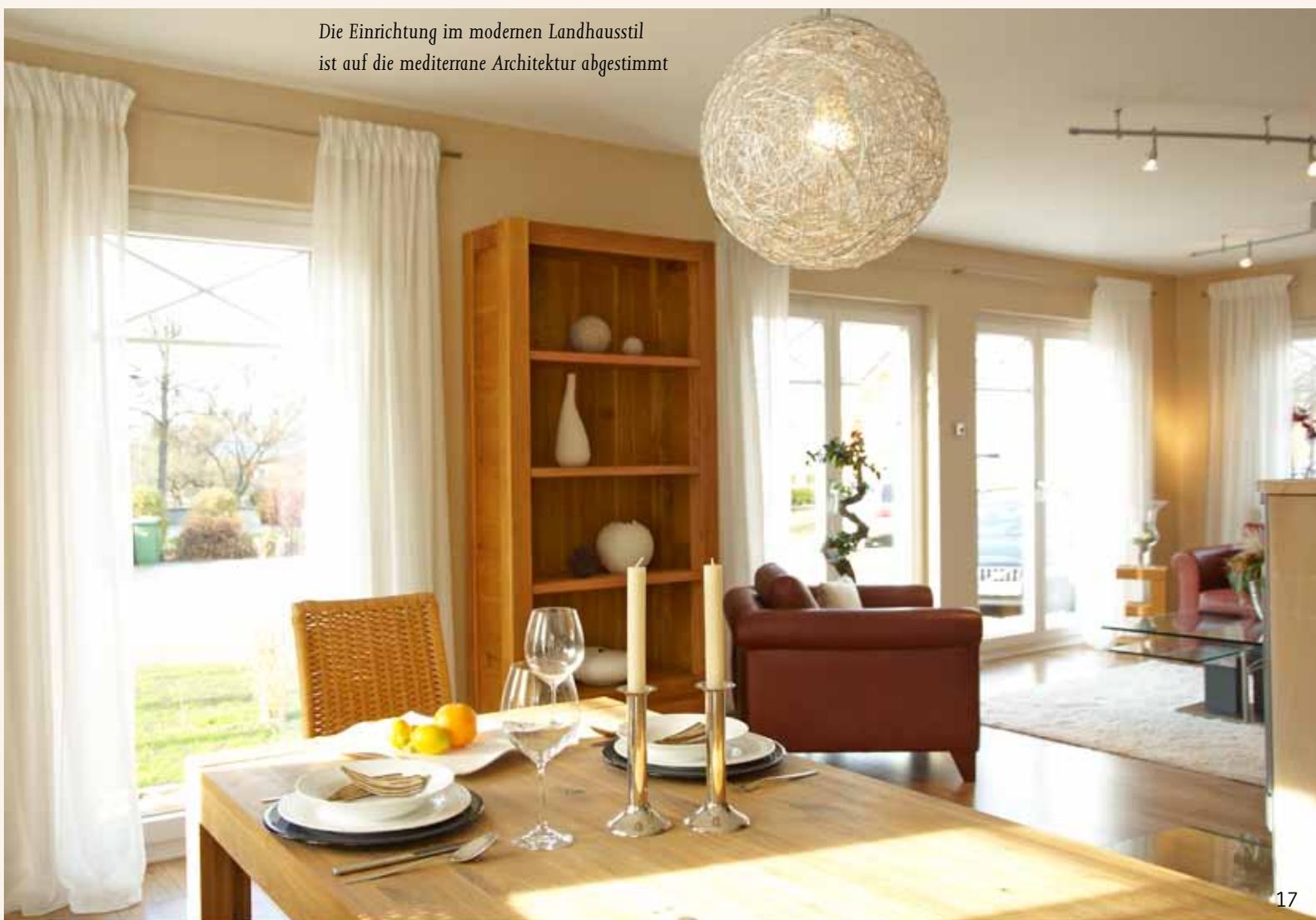
Das jüngste Musterhaus von RÖTZER-ZIEGEL-ELEMENT-HAUS ist derzeit in Regensburg zu besichtigen. Schon von außen ist es durch seine orange-rote Fassade unschwer zu erkennen. Der Putz greift aber nicht nur im wahrsten Sinne des Wortes die Haus-Farbe des Unternehmens auf, sondern der warme Farbton passt auch hervorragend zur mediterran inspirierten Architektur des Gebäudes.

Der Eingangsbereich ist einladend und offen gestaltet und inszeniert sich gleichzeitig zum vornehmen Portal. Zwei weiße Säulen tragen einen Rundbalkon, zwei Stufen führen zur voll verglasten Haustür mit ihrem ebenso breiten Seitenteil.





Die Milchglas-Schiebewand trennt  
oder verbindet die Küche und den Essbereich



Die Einrichtung im modernen Landhausstil  
ist auf die mediterrane Architektur abgestimmt



Die frei stehende Badewanne macht das Familienbad zum privaten Spa-Bereich

Die Offenheit, die sich von außen andeutet, wird innen fortgeführt. Die Diele mit der frei stehenden, elegant geschwungenen Treppe ist großzügig dimensioniert und von den großen Lichtausschnitten der Türe mit ihrem Seitenteil hell ausgeleuchtet. Die Sichtachse zur gegenüber liegenden Terrassentür führt den Blick gleich in den Wohnbereich. Fast könnte man den vielfach nutzbaren Raum gegenüber der Treppe übersehen. Als Bewohner würde man ihn als Arbeits-, Gäste- oder Hauswirtschaftsraum sehr zu schätzen wissen. Falls das Haus ohne Keller konzipiert würde, so wäre hier sowohl Abstellfläche als auch Raum für die Hausanschlüsse.

Die Küche lässt sich durch eine Schiebetür aus Mattglas vom großzügigen Essbereich trennen oder in diesen integrieren – ganz nach Lust und Laune.

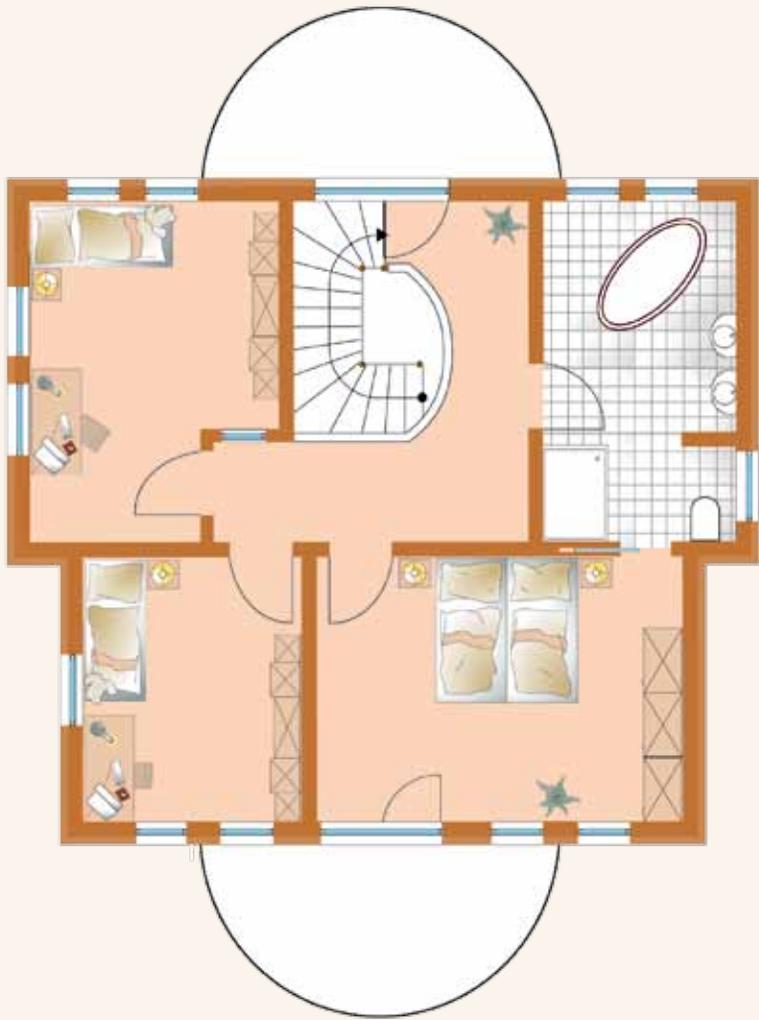
Die Offenheit des Erdgeschosses setzt sich in der darüber liegenden Etage fort, in dem drei Zimmer private Rückzugsmöglichkeiten bieten. Der Flur präsentiert sich als Galerieraum mit Zugang zum Balkon über dem Eingangsbereich. Der Gartenbalkon lässt sich vom Elternschlafzimmer und von einem der beiden Kinder- oder Gästezimmer betreten. Highlight des geräumigen Familienbades, das sich vom Flur wie vom Elternschlafzimmer betreten lässt, ist die frei stehende Badewanne.

Das Haus ist mit einer Ziegel-Klimadecke (s. S. 20) ausgestattet. Mit diesem innovativen System werden die Räume höchst energieeffizient und besonders angenehm beheizt. Man kann das Empfinden mit dem wohligen Gefühl wärmerer Sonnenstrahlen vergleichen. In Hitzezeiten lässt sich die Klimadecke dagegen auch zur Kühlung einsetzen und die Wohnraumtemperatur angenehm minimieren.

Weitere Musterhäuser finden Sie in den Ausstellungen »Eigenheim & Garten« in Poing bei München (dort entsteht bis 2013 ein neues Gebäude), in Bad Vilbel bei Frankfurt am Main und Fellbach bei Stuttgart sowie in der Home Expo Suhr in der Schweiz.



Der halbkreisförmige Balkon der Frontansicht spiegelt sich auch auf der Gartenseite wider

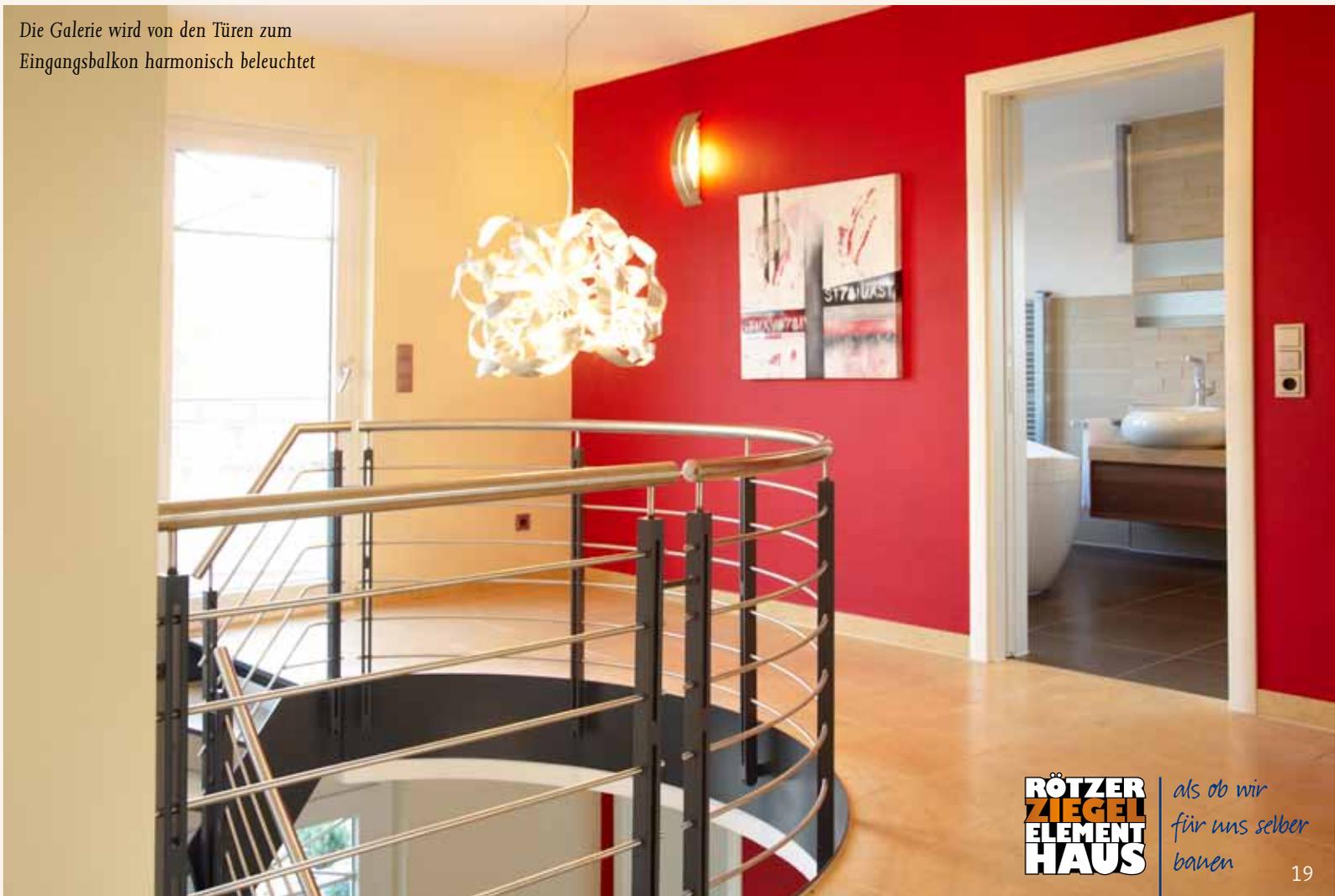


Wohn- und Nutzflächen		WoFIV
Erdgeschoss	69,3 m <sup>2</sup>	69,3 m <sup>2</sup>
Obergeschoss incl. Balkon	81,2 m <sup>2</sup>	75,6 m <sup>2</sup>
Erd- und Obergeschoss gesamt	150,5 m <sup>2</sup>	144,9 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Keller	71,3 m <sup>2</sup>	
Gesamte Wohn- und Nutzfläche	221,8 m <sup>2</sup>	
Dachneigung: 23°		

Musterhaus Regensburg  
 Donaustauer Straße 244  
 93055 Regensburg

Öffnungszeiten  
 Samstag und Sonntag  
 jeweils 13.00 - 18.00 Uhr  
 Terminvereinbarung nach Absprache

Die Galerie wird von den Türen zum Eingangsbalkon harmonisch beleuchtet



# Da sind wir einfach sprachlos

*Als wir bei Familie Floer anfragten, ob wir ihr Haus in unserem Magazin als Referenz vorstellen dürften, sagte diese nicht nur sofort zu. Herr Floer bestand auch darauf, den Text selbst zu verfassen.*

*Wir können uns an dieser Stelle deshalb nur nochmals herzlich bedanken. Für den Auftrag, für den überaus angenehmen Verlauf während aller Phasen des Baus, für die herzliche Gastfreundschaft bei unserem Besuch und natürlich für das hervorragende Zeugnis, das uns auf den Folgeseiten ausgestellt wird.*







Angenehme Atmosphäre:  
Familie Floer und Geschäftsführer  
Andreas Hacker (Mitte) beim Fototermin  
im August 2012

»E in drittes Kind ist in Planung, die Bauzinsen stehen historisch günstig, ein schönes Grundstück im Neubaugebiet am Ort wäre noch zu haben – vor diesem Hintergrund entschieden wir uns im Herbst 2011, einen Lebenstraum zu verwirklichen und uns an einen Eigenheim-Neubau zu wagen.

Wir wollten groß bauen – drei Kinderzimmer, Kinderbad, Elternschlafzimmer mit Elternbad, großes Büro, großer Wohn-Essbereich und schließlich eine Einliegerwohnung für die Schwiegermutter. Alles in allem knapp 300 qm Wohnfläche sollten es sein. Und das alles noch im Münchner Speckgürtel, wo viel gebaut wird und Baugrund wie Bauträger gleichermaßen teuer sind.

„Ein gewaltiges Projekt, das Sie sich da vorgenommen haben! Ich wünsche Ihnen alles Gute und viel Erfolg!“ – das waren in etwa die Worte unseres Bankberaters, als wir nach zähen Verhandlungen endlich die Darlehensverträge unterschrieben hatten.

Jeder Bauherr kennt dabei die an den Nerven zehrenden Fragen, die das Bauprojekt von Anfang an begleiten: Wird das Geld denn reichen? Haben wir auch keine versteckten Nebenkosten übersehen? Kann der Einzugstermin gehalten werden, um schnell aus der Doppelbelastung heraus zu kommen?

Umso wichtiger war es uns darum, einen Bauträger auszusuchen, dem wir fest vertrauen konnten und der uns so viele dieser Sorgen wie nur möglich abnehmen würde.

Und immer noch liefen wir an manchen Abenden innerlich im Kreis, verglichen die Angebote und Konzepte verschiedener Bauträger, besichtigten Dutzende Musterhäuser – und kamen schließlich über eine Empfehlung mit Rötzer-Ziegel-Element-Haus zusammen.

Das Konzept mit seinen Eckpunkten klang faszinierend: Massivziegelbauweise bei einer garantierten Fertigstellung innerhalb von sechzehn (!) Wochen – dank der Vorfertigung und Vortrocknung von Mauerelementen im eigenen Werk. Dazu erfolgt selbst die Architektenplanung nach Vorgaben des Bauherren zum garantierten Festpreis und aus einer Hand. Die Aussicht auf dieses „Rundum-Sorglos-Paket“ und das Wissen, bald ein wertbeständiges Massivziegelhaus zu bewohnen, überzeugte uns schließlich trotz des im Vergleich zur „Pappdeckel-Konkurrenz“ höheren Endpreises.

Nach Vertragsunterzeichnung wurden wir sehr schnell von der für uns zuständigen Mitarbeiterin kontaktiert und es wurde für Ende November ein Bemusterungstermin in Rötzig gemacht. Dies bedeutete für uns die kritische Durchsicht unserer Baupläne, die Erstellung eines Werkplanes inklusive Elektrobemusterung und das Aussuchen



Ein Foto aus der Zeit vor dem Einzug

aller Elemente unseres neuen Eigenheims – vom Dachziegel bis zum Wasserhahn. Wir staunten nicht schlecht über die großen Marken, die die Rötzer schlicht in ihrem Standardprogramm führten – Sanitär von Hans Grohe und Richter + Frenzel etwa, Feinsteinzeug in Sollnhofener-Natursteinoptik (mit kleinem Aufpreis verbunden) oder einen atmenden Vollwärmeschutz auf Mineralbasis hätte uns wohl kaum ein Münchner Bauträger zu einem vergleichbaren Preis bieten können. Erwähnenswert ist auch, dass wir während der eineinhalbtägigen Bemusterung auf Kosten des Firma Rötzer-Ziegel-Element-Haus untergebracht und gepflegt wurden – heutzutage auch keine Selbstverständlichkeit, aber Ehrensache in Rötz! Wichtig und richtig erscheinen im Rückblick die vielen kritischen Nachfragen seitens Rötzer-Ziegel-Element-Haus und die fairen Hinweise auf Mehrkosten, die bei einer Entscheidung für nicht im Festpreis enthaltene Materialien entstanden. Auch das nochmalige

Aufzeigen derjenigen Gewerke, die nicht Vertragsbestandteil waren, gehörte mit zu den Inhalten unserer Bemusterung. Wir merkten deutlich: Hier sollte nicht nur verkauft und abgefertigt, sondern vielmehr aufgeklärt und beraten werden. Insgesamt bestätigte sich somit der erste positive Eindruck und wir können jedem Bauherren nur raten, sich hier alles von der Seele zu reden und auch scheinbar dumme Fragen zu stellen – auch die unseren wurden erschöpfend beantwortet und wir konnten mit einem sehr guten Gefühl die Heimreise antreten.

Bald danach meldete sich auch der uns zugeteilte Bauleiter bei uns – Herr Lehmann aus dem schönen Regensburg: Der Beginn einer wunderbaren Hausbau-Freundschaft, die über die gesamte Bauzeit nicht getrübt werden sollte. Intensive Gespräche auf der Baustelle, umfassende Beratung sowie das Abnehmen vieler organisatorischer Aufgaben kennzeichneten die Zusammenarbeit. Seine Vertragsunternehmer kannte Herr Lehmann seit Jahren und hatte alle Gewerke fest im Griff. Unser Bauleiter war für uns ständig erreichbar und nahm sich unserer Sorgen an – die Hoffnung auf das „Rundum Sorglos Paket“ hatte auch in diesem Punkt nicht getrogen. Es geht eben nichts über einen Bauleiter, der dank Weißbier und Smartphone durch nichts und niemanden aus der Ruhe zu bringen ist...

Nach der langen Frostphase im Januar und Februar 2012 ging es dann im März 2012 endlich los – unsere Bodenplatte wurde von einem langjährigen Vertragsunternehmen der Firma Rötzer-Ziegel-Element-Haus gegossen. Wir verfolgten in jeder freien Minute den Fortgang der Bauarbeiten und tauschten uns mit den Handwerkern aus – wie sich im Folgenden herausstellte, arbeiteten nahezu alle Vertragspartner schon lange mit Rötzer-Ziegel-Element-Haus zusammen und wussten nur Gutes zu berichten. ■▶

Der natürlich warme Ton des Sollnhofener Platten-schiefers im Wohnbereich wird auf der Treppe fortgeführt und wiederholt sich in den Bädern im Obergeschoss



Direkt am Waldrand bietet das fast 300 qm große Eigenheim der ganzen Familie Raum zur Entfaltung



Die aufregendste Phase des Hausbaus schloss sich unmittelbar an: Die Anlieferung und Aufstellung der Rohbau-Ziegelemente, die schon lange im Werk in Rötzig lagerten und aufgrund der nun höheren Temperaturen endlich verbaut werden konnten.

Ein eingespieltes Team von nur vier Mann ließ die Bauteile von einem 40-Tonnen-Kran vom Tieflader heben und verklebte die Elemente mit Spezialmörtel in Windeseile. Fixiert wurden die Teile anschließend mit Stahlstangen. In nur zwei Tagen waren auf diese Weise Erdgeschoss und Erdgeschossdecke fertig gestellt, das zweite Vollgeschoss stand nach insgesamt nur vier Werktagen!

Unsere Nachbarn verfolgten die Erstellung des Rohbaus mit Staunen – wer hier „Stein auf Stein“ hatte mauern lassen, konnte jetzt erleben, wie innovativ und zeitsparend das Element-Prinzip der Firma Rötzig-Ziegel-Element-Haus sich auswirkte.

Die sich jetzt anschließenden Einzelgewerke – Dachaufbau und -eindeckung, Rohinstallation, Estrichlegung, Trockenbau usw. wurden zu unserer vollsten Zufriedenheit und ohne großen Leerlauf von langjährigen Partnern der Firma Rötzig-Ziegel-Element-Haus ausgeführt. Wirklich alle unsere Handwerker, ob aus dem Sächsischen oder der Oberpfalz, arbeiteten schnell, hoch professionell und wenn es





Knapp fünf Monate nach Baubeginn ist das Haus von Leben erfüllt. Nur ein paar wenige Details – Eigenleistungen wie die Balkongeländer – und die Außenanlagen fehlen noch zur Perfektion



Anstoßen auf den Erfolg: Herr Floer (r.) und Bauleiter Lehmann gönnen sich ein Weißbier

**RÖTZER  
ZIEGEL  
ELEMENT  
HAUS**

als ob wir  
für uns selber  
bauen



*Zweimal Wohnküche: Die Einliegerwohnung der Mutter von Frau Floer (oben) und das Kommunikationszentrum des Hauses mit dem Arbeitsbereich als schickem Raumteiler*



sein musste auch einmal sechzehn Stunden am Tag! Zudem kamen durchweg hochwertige Materialien zum Einsatz und jeder der Experten war immer bereit und in der Lage, uns als Bauherren seine derzeitigen Arbeiten im freundlichen Gespräch zu erklären.

Und kam es einmal zu Verzögerungen oder Unstimmigkeiten, so nahm sich unser Bauleiter unverzüglich der Sache an und präsentierte meist schon nach Stunden eine Lösung.

Während der gesamten Bauzeit war es auch kein Problem, Änderungen an der geplanten Ausführung vorzunehmen – Mehr- oder Minderleistungen wurden schnellstmöglich eingeplant und sofort mit dem vereinbarten Festpreis verrechnet.

Und so konnten wir tatsächlich schon Anfang Juli die ersten Umzugskartons in unserem neuen Heim verteilen und

schließlich mit unserem Bauleiter und dem Geschäftsführer der Firma Rötzer-Ziegel-Element-Haus, Herrn Hacker, die Hausübergabe durchführen.

Diese erfolgte in sehr angenehmer Atmosphäre und für die wenigen, kleinen Mängel, die uns in der Zwischenzeit noch aufgefallen waren, wurde uns eine mehr als großzügige Gutschrift angeboten, die nur zwei Arbeitstage nach der Hausübergabe tatsächlich unserem Konto gutgeschrieben wurde.

Noch einmal konnten wir alle offenen Fragen klären und uns wurde versichert, dass die Firma Rötzer-Ziegel-Element-Haus und Ihre Vertragsunternehmer, deren Anschriften und Erreichbarkeiten wir selbstverständlich erhielten, auch in Zukunft für uns da sein würden.

rechts: Auch Herr Gärtner, der Verkaufsberater mit dem jüngsten Spross der Floers, freut sich, dass die Baufamilie auch nach dem Einzug rundum glücklich ist



Alles in allem können wir jedem Bauherren nur wärmstens empfehlen, sich für den Hausbau mit Rötzer-Ziegel-Element-Haus zu entscheiden: Hier investiert man in Qualität sowie Beständigkeit und kann auch während der Bauphase ruhig schlafen – und nach nur vier Monaten in ein hochwertiges, individuelles und absolut wertbeständiges Massivziegelhaus einziehen.

Wir jedenfalls fühlen uns rundum wohl in unserem neuen Eigenheim und würden jederzeit gerne wieder mit den Rötzern bauen!

Viele Grüße aus Glonn!

*Familie Floer*



**RÖTZER  
ZIEGEL  
ELEMENT  
HAUS**

*als ob wir  
für uns selber  
bauen*

# Selbst uns kann man noch einheizen...

*Dank unserer Verpackungskünste konnte Familie N. bereits zwei Sommer in Garten und Pool genießen*



**E**in Rötzer-Ziegel-Element-Haus ist besonders schnell bezugsfertig. Da die Wand- und Deckenelemente im Werk in Rötz „gemauert“ werden und trocken auf die Baustelle kommen, kann sofort mit dem Ausbau gestartet werden. Wesentlich schneller als bei herkömmlicher Stein-auf-Stein-Bauweise können so die Baufamilien ihre Umzugskartons auspacken und ihr individuell geplantes Massivhaus beziehen. Diese Schnelligkeit ist nicht nur deshalb angenehm, weil das Warten aufs neue Heim sehr (an)spannend ist. Da für fast alle Bauherren dieser Zeitraum auch eine Doppelbelastung aus Miete und Finanzierung bedeutet, ist Zeit(ersparnis) beim Bauen wirklich Geld.

Dieser Aspekt war für die Familie N. als Bauherren zwar nicht ausschlaggebend, doch bestand aufgrund des Umzugs in die neue Stadt die Bestrebung, möglichst zum Frühjahr das neue Eigenheim zu beziehen. Eine Baustelle, die sich noch einige Monate in die warme Jahreszeit hinein ziehen würde, würde einen Verlust an Vorfreude aufs neue Haus bedeuten. Da man sich einmal für das Projekt Hausbau entschieden hatte, wurde der Fokus auf eine möglichst schnelle und reibungslose Verwirklichung des Neubaus gelegt. Der Baubeginn ließ sich noch für Ende November eintakten, so dass der Rohbau bereits Anfang Dezember verwirklicht wurde.

Der Innenausbau ist bei Rötzer-Ziegel-Element-Haus ohnehin auch in der kältesten Jahreszeit möglich. Da die Raumwände schon im Werk verputzt und getrocknet werden, stellt die Restfeuchte kein Problem dar. Und der Außenputz? Der mehr scherzhaft vom Bauleiter ins Spiel gebrachte Vorschlag, dass man das Haus ja von außen beheizen könnte, wurde vom Bauherren sofort aufgegriffen: „Machen Sie’s!“

Da für Rötzer-Ziegel-Element-Haus bei jedem Kundenwunsch zunächst einmal die Maxime gilt: „geht nicht, gibt’s nicht“, wurden die Möglichkeiten geplant, geprüft, ausgerechnet und – verwirklicht. Das Gebäude wurde tatsächlich komplett verpackt. Die Nachbarn staunten nicht schlecht, als das Haus, das erst wenige Wochen vorher in kürzester Zeit fast aus dem Nichts entstand, plötzlich wieder verschwand, beziehungsweise sich in ein Werk des Verpackungskünstlers Christo zu verwandeln schien. Unter der Hülle, die an Dachüberstand und Gerüst möglichst dicht abgeschlossen befestigt wurde, kamen Baustellenheizlüfter zum Einsatz, um die Frostgefahr zu bannen. So wurde das Eigenheim – in seinem als massivem Ziegelhaus sicherlich langen Leben – für einige Tage zum ersten und zum letzten Mal energetisch „suboptimal“ beheizt.

Denn für die reguläre Raumtemperierung wählten die Bauherrn ebenfalls eine nicht ganz alltägliche, dafür umso effizientere Technik: die Ziegel-Klimadecke.

Mit diesem auf den nächsten Seiten beschriebenen System konnte der Bauher bereits im vergangenen Winter die besonders angenehme Strahlungswärme genießen und viel Energie sparen. Mit einer hoch effizienten Luft-/Wasser-Wärmepumpe wird die notwendige Vorlauftemperatur von lediglich ca. 30 °C für die großformatige Flächenheizung an der Decke produziert.

Bevor die zufriedenen Rötzer-Ziegel-Element-Haus-Kunden allerdings die „Sonnenstrahlen im Haus“ genossen, konnten sie bereits ein vollständiges Sonnenjahr im Garten verbringen.

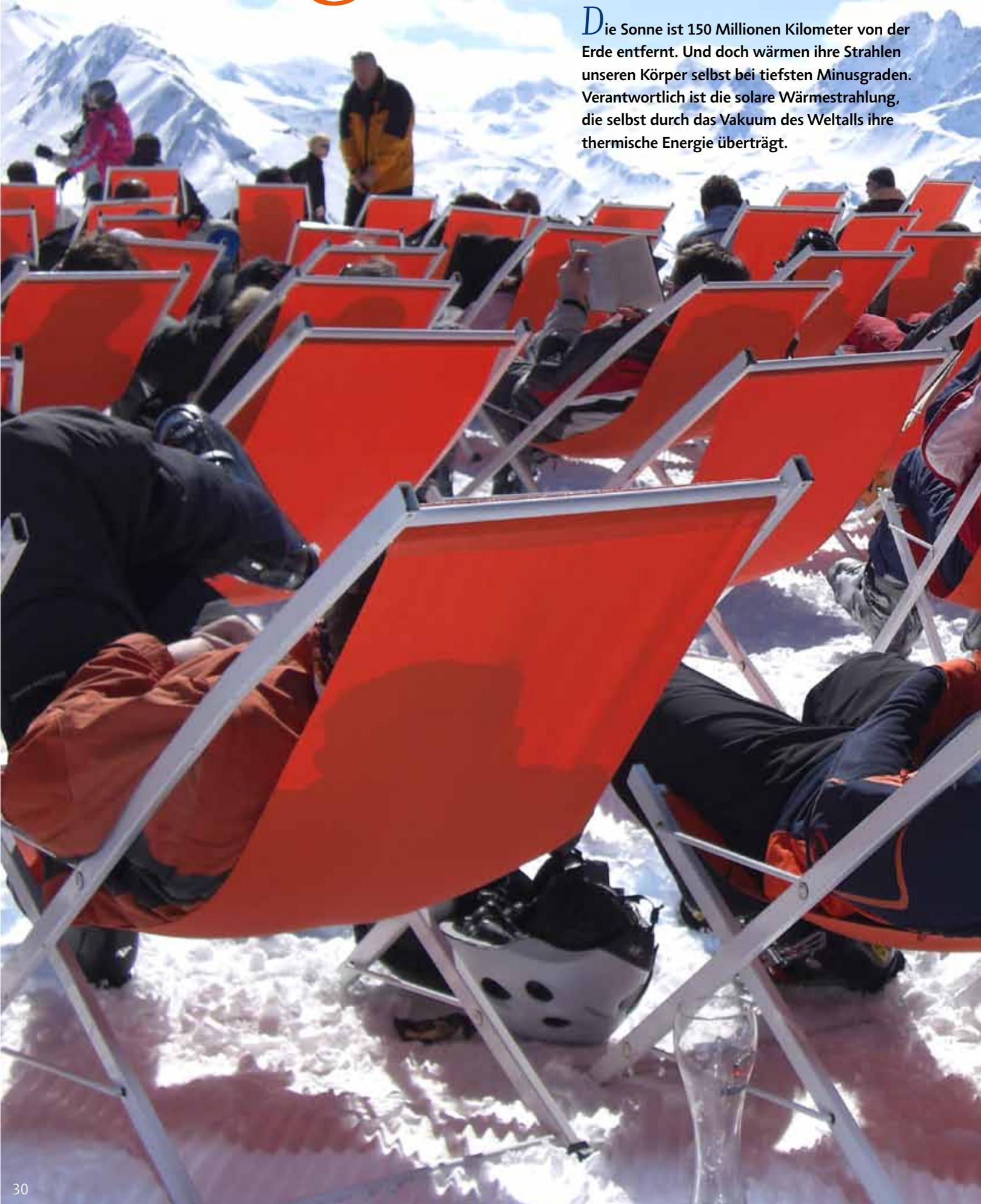


Außenanlage der  
Luft-/Wasser-  
Wärmepumpe



# Alle gute Wärme

Die Sonne ist 150 Millionen Kilometer von der Erde entfernt. Und doch wärmen ihre Strahlen unseren Körper selbst bei tiefsten Minusgraden. Verantwortlich ist die solare Wärmestrahlung, die selbst durch das Vakuum des Weltalls ihre thermische Energie überträgt.



# kommt von oben

Dieses Prinzip machen wir uns zu Nutze und integrieren eine höchst effiziente Strahlungsheizung in die Wohnraum-Ziegeldecken. Was unglaublich klingt hat sich vielfach bewährt und ist inzwischen von höchster Stelle ausgezeichnet. ■▶



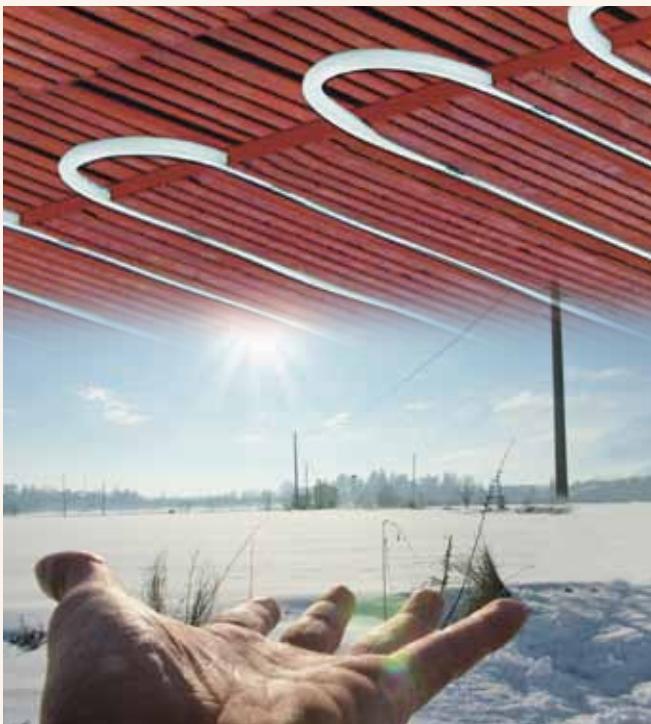
# ...wie bei der Ziegel-

## Heizen und Kühlen mit einem System

### Natürliche Behaglichkeit

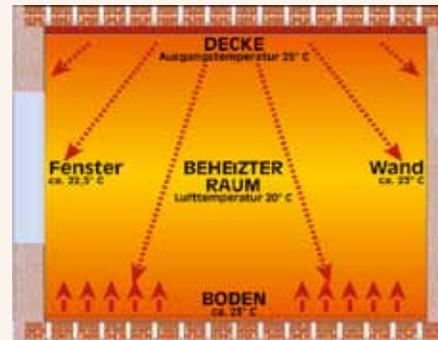
Die Ziegel-Klima-Decke schafft ein Wohlfühl-Klima nach dem Vorbild der Natur. Menschen fühlen sich in warmer Luft bei bedecktem Himmel im Sommer weniger wohl. Milde Sonnenstrahlen und kühle Luft eines sonnigen Winter- oder Frühlingstages hingegen empfindet der Mensch als sehr angenehm.

Diese Behaglichkeit erzeugt die Ziegel-Klima-Decke: Trifft naturnahe Wärmestrahlung auf den Körper, fühlt sich der Mensch wohl. Boden, Wände und Decken entziehen dem menschlichen Körper durch ihre höheren Oberflächen-Temperaturen wesentlich weniger Körperwärme als bei herkömmlichen Heizsystemen. Diese Empfindung wirkt sich positiv auf die Gesundheit und das Wohlbefinden aus.

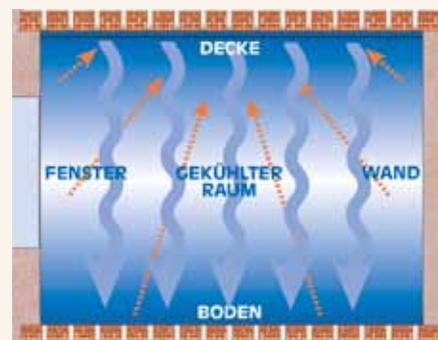


### Wärmestrahlung statt Lufterhitzung

Die Wärmestrahlung bewegt sich mit Lichtgeschwindigkeit durch den Raum. Dabei wird die Wärme als langwellige Strahlungsenergie von einer warmen Oberfläche ausgesandt. Wenn diese Wärmestrahlung auf die Oberfläche eines Körpers auftrifft und von diesem absorbiert wird, verwandelt sie sich in Wärme. Die Wärme entsteht also erst, wenn die Strahlungsenergie von einer Oberfläche aufgenommen und dabei in Wärmeenergie umgewandelt wird. Dieses System wird uns von der natürlichsten Wärmequelle der Welt – der Sonne – vorgemacht. Besonders deutlich spürbar ist dies an einem klaren Wintertag, wenn auch bei kalten Lufttemperaturen der Körper angenehm gewärmt wird.



Heizfall:  
Wände, Boden, Körper und Gegenstände nehmen die Strahlungswärme auf



Kühlfall:  
Geräuschlos und ohne störende Luftbewegung kann das System bei Hitze kühlend wirken

Bei der Ziegel-Klimadecke werden ähnlich wie bei der Fußbodenheizung Heizschläuche in der Fläche verlegt. Aber führt dies nicht zwangsläufig zu einem heißen Kopf? Ganz und gar nicht. Die Vorlauftemperatur in der Ziegel-Klima-Decke beträgt im Schnitt zwischen 28 °C und 32 °C. Sie liegt damit deutlich unter der Körpertemperatur.

**Wird an heißen Tagen das System mit 18 °C kaltem Wasser beschickt, wirkt die Ziegel-Klimadecke kühlend.**

### Energieersparnis

Künftig werden nicht mehr die Gesteinskosten eines Hauses bedeutend sein, sondern die Bewirtschaftungskosten. Die Ziegel-Klimadecke, das Heizen und Kühlen mit einem System, leistet einen wichtigen Beitrag für eine gesunde Umwelt und ein angenehmes Raumklima. Denn sie hilft Kosten, Energie und CO<sub>2</sub> zu sparen:

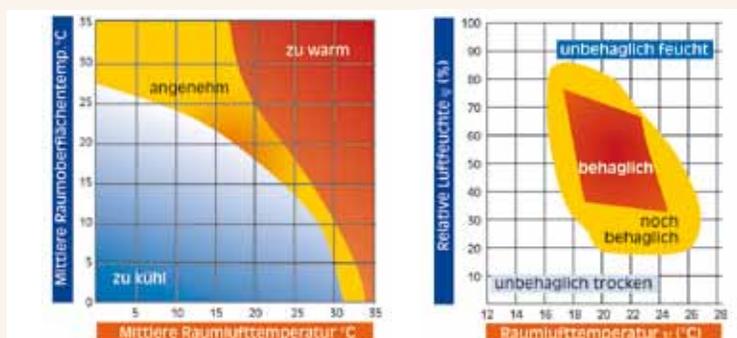
Da die „Wärmestrahlung“ vom menschlichen Körper als besonders angenehm empfunden wird, kann die Lufttemperatur um 2 bis 3 °C niedriger sein als bei einer herkömmlichen Heizung. Als Faustregel gilt: 1 °C weniger Raumluft-Temperatur bedeutet 6 % Energieeinsparung. Die Energiekosten sind somit beim Einsatz einer Ziegel-Klima-Decke gegenüber einer Fußbodenheizung um etwa 18 % geringer anzusetzen – bei gleichem Wohnkomfort.

Die Heizung mit der Ziegel-Klima-Decke ist dabei sehr einfach und für jeden Raum separat steuerbar. Die Reaktionszeit ist sehr kurz, die Ziegel-Klima-Decke reagiert bereits nach ca. fünf Minuten und nach 30 Minuten ist der Raum warm.

# Klimadecke

## Von Baubiologen und Ärzten empfohlen

Etwa 90 Prozent unseres Lebens verbringen wir Menschen in geschlossenen Räumen. Deshalb berücksichtigen wir immer stärker gesundheitliche Aspekte beim Hausbau und der Gestaltung unserer Wohnumgebung. Die Ziegel-Klima-Decke kommt dem Wunsch nach einem gesunden Klima in den eigenen vier Wänden, in Arbeitsbereichen und öffentlichen Einrichtungen entgegen.



### Temperaturen

Die Ziegel-Klima-Decke liefert 90 % Strahlungswärme. Kein anderes System kann das derzeit leisten. Durch die direkte Einstrahlung liegt die Oberflächen-Temperatur der Wand und des Bodens deutlich höher als bei herkömmlichen Heizsystemen. Warme Luft kann nicht durch die Wand nach außen entweichen, weil die Innenluft kälter ist als die Oberflächentemperatur der Umfassungswände. Nach den Gesetzen der Physik bewegt sich Wärme stets von der warmen zur kalten Fläche. Das Temperaturgefälle beträgt bei Strahlungsheizungen nur maximal 2 °C zwischen Decke und Boden.

### Raumluft

Die Ziegel-Klimadecke arbeitet mit Wasser, nicht mit Luft. Es gibt keine Zugscheinungen. Viele Atemwegs- und Herz-Kreislauf-Erkrankungen lassen sich laut medizinischen Untersuchungen auf schlechtes Raumklima zurückführen. Es ist daher nicht weiter verwunderlich, dass Niedertemperatur-Strahlungsheizungen, die nach dem Vorbild der Sonne arbeiten, von Baubiologen, Fachärzten und Heilkundlern besonders empfohlen werden.

So arbeiten Heizsysteme mit höherem Konvektionsanteil: Die Luftbewegung und der Staubanteil in der Luft werden im Wesentlichen vom eingesetzten Heizsystem beeinflusst. Bei Fußbodenheizungen mit einem Konvektionsanteil von über 30 % und einem Strahlungsanteil von 70 % finden Luftbewegungen im Raum statt. Warme Luft steigt nach oben, kühlt sich ab und fällt wieder nach unten. Diese Zirkulation wird einerseits von Bewohnern als unangenehm empfunden. Andererseits wird Staub bis in eine Höhe von 50 Zentimetern aufgewirbelt.

### Feuchte

Die Ziegel-Klima-Decke hat eine Restfeuchtigkeit von 20 % und erreicht eine Sättigung von bis zu 80 %.

Arbeitet die Ziegel-Klimadecke im Kühlbetrieb, kann sie daher das beim Kühlvorgang aus der Luft ausfallende Wasser sehr gut aufnehmen.

### Magnetfelder

Eine Ziegel-Klimadecke hat im Gegensatz zu einer Betondecke nur einen sehr geringen Anteil an verstärkender Bewehrung aus Stahl. Die sich kreuzenden Armierungsgitter einer Betondecke stören das Magnetfeld der Erde bis zu einer Höhe von ca. 50 cm oberhalb der Decke. Unsere Betten sind in der Regel nur 30 cm hoch. Gerade in liegender Stellung wird die Wirkung des gestörten Erdmagnetfeldes auf den Organismus als negativ eingeschätzt.

Der sehr geringe Armierungsanteil der Ziegel-Klima-Decke geht nur in eine Richtung (ohne Querbewehrung) und liegt ca. 15 cm tiefer, da die Bewehrung an der Unterseite der Ziegelecke liegt. Der schlafende Mensch liegt in jedem Falle oberhalb der Störzone.

### Elektro-Klima

Wohnen unter einer Ziegel-Klima-Decke bedeutet: annähernd strahlungsfrei. Elektromagnetische Wellen, wie sie beispielsweise durch Radar, Richtfunk oder Handy-Frequenzen entstehen, schirmt die Ziegel-Klimadecke bis zu 99 % ab.

### Bau-Biologie

Die Ziegel-Klima-Decke ist frei von toxischen Gasen. Bei der Produktion werden nur baubiologisch geprüfte Produkte verarbeitet. Gesundheits- und umweltbewusste Bauherren können sich bei der Ziegel-Klima-Decke darauf verlassen, dass sie sich vor gesundheitlichen Baustoff-Schäden schützen.

16 Jahre nach dem Kauf des Grundstücks und 750 Kilometer vom Wohnort Münster entfernt baute sich das Ehepaar Dr. Leitner ihr Traumhaus in Grünwald: Dann ging es „Rötzer-schnell“



# Wer lange fährt...

Wie viele Kilometer das Ehepaar Dr. Eva und Dr. Gabor Leitner im Laufe der Baugeschichte ihres Hauses auf der Straße zurückgelegt haben, lässt sich nicht mehr ausrechnen. Etliche Tausend wurden es auf jeden Fall. Denn zwischen dem damaligen Wohnort in Münster und dem Bauplatz in München-Grünwald liegen rund 750 Kilometer. Seit 16 Jahren war das Grundstück schon im Besitz der Leitners. Der Ehemann hatte es zur Überraschung seiner Frau erworben, nachdem ein Grundstückskauf am Starnberger See nicht zustande kam. Als sie es das erste Mal sah, war sie aber auch mit der Lage zwischen Isar und Perlacher Forst, direkt bei den Bavaria Filmstudios und mit guter Anbindung ans Münchener Zentrum recht zufrieden.

Bereits im Frühjahr 2001 ließen sich die Leitners die Pläne für ihr Traumhaus in Grünwald vom Münchener Architekturbüro Oldenbourg erstellen. Da beide beruflich sehr eingespannt waren, dauerte es aber noch weitere zehn Jahre bis der entscheidende Schritt zur Verwirklichung getan wurde: Die erste Fahrt nach Rötz, um sich vor Ort eingehend über Rötzer-Ziegel-Element-Haus zu informieren.



Der erste Eindruck war so überzeugend, dass schon beim nächsten Termin im März der Auftrag für die schlüsselfertige Erstellung des Hauses unterzeichnet wurde. Herr Dr. Leitner nutzte als leidenschaftlicher Golfer die Gelegenheit, auf der Anlage des Hotels Wutzschleife in Rötz eine erste Platzrunde zu absolvieren, während seine Frau die Details zum Kaufvertrag klärte. Am selben Tag ging es noch zurück nach Münster.

Anfang Juni 2011 waren die Leitners wieder in Rötz gefragt, da die Bemusterung des Traumhauses durchzuführen war. Gabor Leitner setzte hierfür nach der Non-Stop-Fahrt seine Frau im Bemusterungszentrum ab und zog es vor, lieber die Ruhe auf dem Golfplatz zu genießen.

Frau Dr. Leitner, eine sehr nette und sehr quirilige Dame, hatte sich in den vergangenen Jahren sehr viele Gedanken über ihr Traumhaus gemacht. Bei der Bemusterung war sie mit Frau Trägler voll in ihrem Element und machte Nägel mit Köpfen. Viele ausgefallene Details für die Innenausstattung des Hauses wurden besprochen und auch festgelegt. Herr Dr. Leitner schaute hin und wieder nur kurz vorbei, um die Kosten nicht aus dem Auge zu verlieren. Ansonsten vertraute er in Sachen Optik voll auf seine Frau.

Kurz vor Baubeginn stand schon wieder eine Reise nach Bayern an. Dieses Mal direkt nach Grünwald zur Baustelle, wo ein Treffen mit dem zuständigen Bauleiter, Herrn Leibl, stattfand. Dieser wurde von den Leitners sofort ins Herz geschlossen und da Gabor Leitner seine Frau bei Herrn Leibl gut aufgehoben wusste, zog er auch in Grünwald den Golfplatz dem Bauplatz vor. Eva Leitner erledigte währenddessen gut gelaunt mit Herrn Leibl noch einige Behördengänge. Verrichteter Dinge ging es ohne Übernachtung schon wieder zurück nach Münster.

Anfang August 2011 rollten die Tieflader von RÖTZER-ZIEGEL-ELEMENT-HAUS dann nach Grünwald und das Traumhaus der Leitners wurde montiert. Binnen dreier Wochen war das Dach gedeckt.

Nun folgten eine ganze Reihe von Tageseisen von Münster nach München und zurück, denn der schnelle Baufortschritt erforderte einige Termine mit dem Bauleiter.

Am 21. März 2012 war es dann soweit, das RÖTZER-ZIEGEL-ELEMENT-HAUS wurde an die glücklichen und zufriedenen Bauherren übergeben. Vom Bauleiter Herrn Leibl erhielt die Bauherrin einen bunten Frühlingsstrauss und Geschäftsführer Herr Andreas Hacker übergab feierlich den Schlüssel.

Bei einem kleinen Umtrunk mit Champagner vom Bauherren und selbstgemachten Fleischpflanzerln der Bauherrin wurde die Übergabe zu einem kleinen Fest. Das Resultat kann sich auch wirklich sehen lassen und gibt allen Anlass zum Feiern. Das Haus ist tatsächlich zum Traumhaus geworden.

Eine Woche später fand mit dem großen Umzug die letzte baubedingte Reise von Münster nach München statt. Nach dem Einräumen haben beide Leitners ihre Beschäftigung im Grünen: Frau Dr. Leitner beim Anlegen des Gartens und Herr Dr. Leitner, wie gewohnt, auf dem Grün des Golfplatzes. Nur gewohnt wird jetzt endgültig in Grünwald, direkt hinter den Bavaria-Filmstudios.

Happy End



# Was lange währt . . .

Bauherrin Frau Dr. Leitner  
und Bauleiter Herr Leibl



Dr. Leitner bringt den Champagner, während  
seine Frau den Schlüssel von Geschäftsführer  
Andreas Hacker erhält



...wird ganz



# schnell fertig

Sommer 2012: Stilvoll von innen wie von außen präsentiert sich das Anwesen in Grünwald ein Jahr nach Baubeginn



**RÖTZER  
ZIEGEL  
ELEMENT  
HAUS**

als ob wir  
für uns selber  
bauen



# Ein offener Brief

»Die Kaufentscheidung für ein Einfamilienhaus in Bezug auf Bauweise, Art der Fertigstellung, Ausstattung und Kooperationspartner sollte genau durchdacht und nach den eigenen Möglichkeiten, Fähigkeiten und Umständen entschieden werden. «

*So beginnt der Brief, den uns Herr Jürgen Rieff vor wenigen Wochen, kurz nach der Übergabe des Hauses, geschickt hat. Er kann als offener Brief an künftige Bauherren verstanden werden. Auch einige kritische Anmerkungen sind enthalten:*

»Wir, Familie Mehnert-Rieff, hatten uns nach langen Überlegungen am Ende zu einem „Ziegelfertighaus“ von Rötzer-Ziegel-Element-Haus entschieden. Für berufstätige Familien ist der mit dem Hausbau verbundene Planungs- und Betreuungszeitaufwand nicht zu unterschätzen und darum ist das Konzept „alles aus einer Hand“ zu diesem Thema sehr entgegenkommend, hilfreich und entscheidend. Unsere Entscheidung für ein Ziegelhaus hatte einen reinen Konzept- und Konstruktionshintergrund. Technologien anderer Fertighausanbieter waren letztlich nicht in vollem Umfang überzeugend. Die Suche nach dem geeigneten Partner im Bauzentrum in München-Poing, zog sich durch Befragungen in Bezug auf Bauweise, Abwicklung, Konstruktion und Preisfindung hin. Im Verlauf dieses Prozesses entstand am Ende nicht zuletzt durch die gute und vor allem immer zeitnahe Unterstützung von Herrn Ludwig eine weiterführende und tiefgreifende Zusammenarbeit. Wir haben die Erfahrung gemacht, dass vertriebliche Schwächen einiger Anbieter

bewirkten, dass diese sich selbst im Rennen um den Auftrag eliminierten. Hinzufügen möchte ich, dass eine Ausnahme die Regel bestätigt.

Beim Hausbau ist unserer Ansicht nach eine enge und intensive Zusammenarbeit, z. B. in Form zeitnaher Rückmeldungen und Informationsflüsse enorm wichtig.

Auch ein Besuch im Stammwerk in Rötz, begleitet von einer Werksführung durch Herrn Ludwig, hatte uns in unserem Anliegen bestärkt, mit Rötzer-Ziegel-Element-Haus zusammenzuarbeiten.

Bei der Planung bzw. Gestaltung des Hauses sowie der Einteilung der Räume hatten wir durch ein eigenes Planungsprogramm selbst sehr viel Zeit investiert, um unseren Anforderungen am Ende gerecht zu werden. Durch diese intensive Auseinandersetzung mit dem Thema hatten wir bereits sehr konkrete Vorstellungen. Die Anzahl der Zimmer mit Raumaufteilung, eine Größeneinteilung nach dem „goldenen Schnitt“ und die am Ende komplizierte Aufgabe, einen Schornstein so zu platzieren dass er im EG da steht wo er sein soll und im OG an keiner Stelle im Wege ist - alles wurde zu unserer vollen Zufriedenheit gelöst, nicht zuletzt durch die Unterstützung durch eine Architektin von Rötzer, die uns natürlich zur Seite gestellt wurde. Die Architektin hatte außerdem zuverlässig alle benötigten Unterlagen erstellt, die zur Einreichung beim Bauamt bzw. bei den Behörden erforderlich waren. Hier ein Tipp: Nicht sofort aufgeben wenn ein „Nein“ der Behörde zurückkommt. Mit der richtigen Strategie kann auch ein „Nein“ zu einem „Ja“ werden.



Als weiterer entscheidender Zwischenschritt steht hier an dieser Stelle der Bemusterungstermin als einziger Kritikpunkt in unserer Zusammenarbeit mit Rötzer-Ziegel-Element-Haus. Frau Trägler schritt sehr wohl über die kompletten zwei Tage voll engagiert mit absoluter Sorgfalt mit uns voran und begleitete uns damit sehr hilfreich in Entscheidungsprozessen. Ursache für unsere Kritik ist jedoch unserer Ansicht nach eine Fehleinschätzung über den zeitlichen Aufwand, der benötigt wird, um Dinge, die am Bau zu beachten bzw. bewerten sind, zu besprechen und zu entscheiden. Diese Themen wurden von uns als Laien mit unterschiedlicher Bedeutung beurteilt und berücksichtigt, als von den Baufachleuten. Wir hatten viele, viele Fragen, die beantwortet und bedacht sein wollten. Die hier angesetzten zwei Tage vor Ort sind nach unserem Empfinden ziemlich knapp bemessen und sollten unserer Ansicht nach erweitert oder im Vorfeld intensiver abgestimmt sein.

Hier trotzdem unser bester Dank an Frau Trägler für die Betreuung und Unterstützung auch während der Bauphase.

Bezüglich der Vergabe der Gewerke war Rötzer Rötzer-Ziegel-Element-Haus entgegenkommend und hatte z. B. unserem ausdrücklichen Wunsch, einen Heizungsbauer unserer Wahl mit einzubeziehen, zugestimmt.

Als nun alles auf „Ready for take off“ stand, konnten wir im Herbst noch mit dem Bau des Kellers beginnen, der zügig voran schritt und am Ende noch rechtzeitig vor dem Frost fertig wurde. Herr Lehmann als unser Bauleiter unter-



Mit Rötzer-Ziegel-Element-Haus sind auch unkonventionelle Lösungen möglich: Damit der offene Kamin im Wohnzimmer den gewünschten Winkel hat, wurde der Schornstein einfach um 45 Grad gedreht.

stützte uns immer zuversichtlich, wenn wir nervös wurden bei Überlegungen, ob der Wettergott wohl noch bis Vollendung des Kellerbaus mitspielen würde.

Dann war vorerst eine Zwangsbau-pause erforderlich wegen des Wintereinbruchs bis Ende Februar bzw. effektiv bis Ende März wegen des Frosts. Alle unsere Planungen bezüglich des Zeitpunkts der Fertigstellung waren hiermit in Frage gestellt.

Das Ergebnis vorweggenommen: Am Ende wurden alle Ziele erreicht. Rötzer-Ziegel-Element-Haus hatte von Ende März bis Ende Juli das komplette Haus samt Innenausbau fertiggestellt. Es wurde permanent vor Ort nacheinander mit allen Gewerken gearbeitet. Durch die gute Koordination von Herrn Lehmann war letztlich nie ein Termin gefährdet. Auch die nachträgliche Änderung eines zusätzlichen Fensters im Dach hatte keine Auswirkungen auf den Ablauf bzw. den Zeitplan.

Nur der Abschluss meiner Eigenleistung, die Verlegung des Parketts hatte am Ende nicht ins Soll gepasst.

Auch hier als Tipp: Nehmen Sie sich nicht zu viel vor; der Umfang der Arbeiten wird oft unterschätzt und bei paralleler Berufstätigkeit sollte hier die Ausführung und Planung sehr genau durchdacht werden.

Am Ende haben wir als Fazit festzustellen, dass die Entscheidung, mit Rötzer-Ziegel-Element-Haus zu arbeiten, die richtige Entscheidung war.

Mit freundlichen Grüßen, Familie Mehnert-Rieff



# Aus dem Bautagebuch der Familie Steger

Ein Jahr nach dem Einzug  
genießen Isabel und Christian Steger  
ihre Doppelhaushälfte in Heimstetten bei München.  
An die vielen spannenden Momente seit ihrem Entschluss  
zu bauen, erinnern sie sich gern zurück



Die holzverschalte Doppelhaushälfte der Nachbarn,  
an die die Stegers ihr Eigenheim anbauen lassen wollten,  
stand schon. Das Rötzer-Ziegel-Element-Haus wurde  
im Werk passgenau vorgefertigt



»Im **September 2010** hat es angefangen: Wir standen im Musterhaus von Rötzer-Ziegel-Element-Haus im Bauzentrum in Poing und da hingen all die Briefe von zufriedenen Kunden an der Wand. Da habe ich mir schon gedacht, wenn unserer auch einmal hier hängt, dann haben wir es geschafft!

Im **November** desselben Jahres wurde es dann konkret. Herr Gärtner, unser Verhandlungspartner, stand nicht nur beratend bei der Wahl des richtigen Grundstücks zur Seite, er liebte sich auch die Grundrisse und Baupläne unserer heutigen Doppelhaus-Nachbarn noch bevor wir sie überhaupt kannten. All unsere Fragen wurden (trotz vieler Feiertage) immer sehr schnell beantwortet und unsere Wünsche wurden, soweit technisch möglich, immer berücksichtigt. Frau Schuster, die Architektin, hat den von uns erdachten Grundriss wunderbar umgesetzt und wo nötig und sinnvoll durch ihre Ideen ergänzt.

Verhandelt wurde auf beiden Seiten hart aber immer fair und noch in 2010, **am 30.12.**, konnte der Bauvertrag unterschrieben werden. Bemerkenswert war, dass der indikative Preis, der im allerersten Gespräch von Herrn Gärtner genannt wurde, am Ende auch eingehalten wurde.

Es ging an die Umsetzung. Hier ist besonders Frau Schuster noch einmal hervorzuheben. Sie unterstützte uns nach Kräften im Kampf mit den Behörden und fuhr regelmäßig persönlich ins Landratsamt, um Fragen und Änderungen vor Ort zu klären bzw. vorzunehmen. Eine Genehmigung innerhalb von nur 10 Wochen vom Landratsamt München spricht für sich.

Ein weiteres Highlight war die ein- einhalbtägige Bemusterung in Rötz im **Februar 2011**. Ich kenne keinen geduldigeren Menschen als Herrn Loibl – VIELEN DANK!!! Jeder, der schon mal ein komplettes Haus innen wie außen und von oben nach unten bemustern musste (durfte), weiß, wovon wir sprechen...! Herr Loibl hat uns wunderbar beraten, Alternativen aufgezeigt, nie gedrängt und uns immer die nötige Zeit zum Überlegen gelassen. Auch konnten wir im Nachhinein (bis zu einem gewissen Stichtag) noch Dinge verändern, raus und wieder reinnehmen (und das haben wir oft).



Schließlich ging es am **26. April 2011** mit dem Grubenaushub los.

„Jetzt fangen die Probleme erst richtig an“ war ein beliebter Kommentar von Freunden und Bekannten... sie sollten zum Glück NICHT Recht behalten. Herr Lehmann, unser Bauleiter, war immer und jederzeit zu erreichen, Probleme wurden schnell und unbürokratisch gelöst, der Bauplan so gut wie immer fast auf den Tag eingehalten... kurz: der Bau lief reibungslos! Alle beteiligten Handwerker waren zuverlässig, immer hilfsbereit und standen zum Teil auch beratend zur Seite (nochmals Danke an das Fliesenlegerduo, Herrn Hunger, Herrn Bauer und allen andern Beteiligten).

Nachbarn, Freunde und Bekannte waren beeindruckt von dem Tempo, in dem unser Traum Gestalt annahm. Der Rohbau über Keller inklusive der Dacheindeckung stand innerhalb von nur fünf(!) Tagen. Unser Gutachter, der den Bau für uns begleitete, hatte trotzdem nie Grund zur Beanstandung.

Das Richtfest am 31. Mai 2011 wird uns ganz besonders in Erinnerung bleiben. Das Foto zeigt uns in der ausgelassen feiernden Runde...

Die Abnahme fand, wie im März 2011 versprochen, am **30. September 2011** statt und somit lediglich 5 Monate nach dem Spatenstich. Die Abnahme mit Herrn Hacker, Herrn Lehmann sowie unserem Baugutachter verlief wie der Bau selbst: unkompliziert, reibungslos, fair und immer mit dem nötigen Humor.

Wir wohnen jetzt bald ein Jahr in unserem Rötzer-Haus und sind bisher rundherum zufrieden. Grund zur Beanstandung gab es nur einmal... und dieses Problem wurde innerhalb einer Woche behoben.

Mit den besten Grüßen,

Ihre Familie Steger



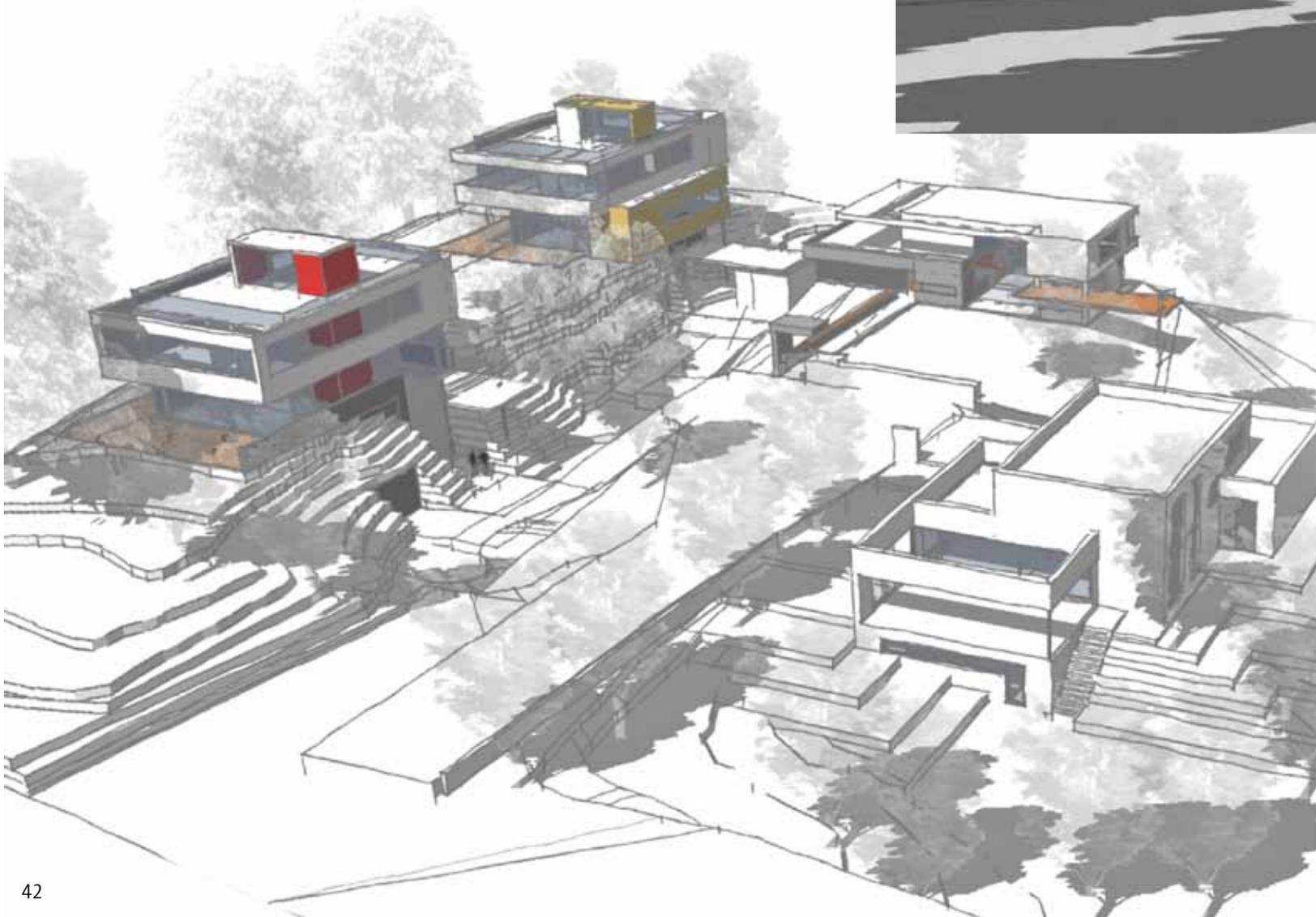
Mit viel Geschmack und Liebe zum Detail ist das Haus der jungen Familie eingerichtet



als ob wir für uns selber bauen

# Erlangen, Burgberg. Zehn Villen. Eine reale Vision.

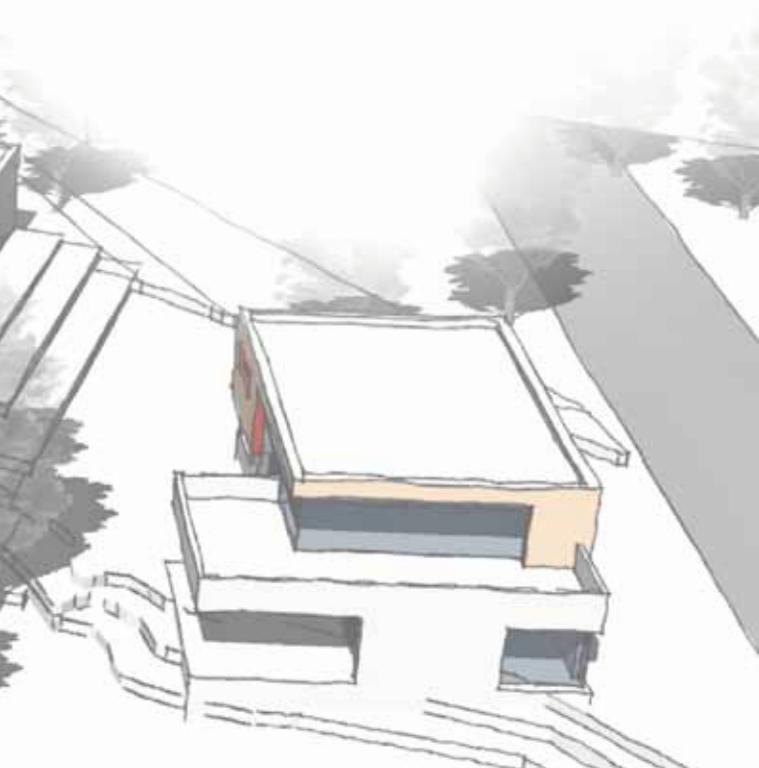
**Top Architektur in Toplage.**





Schlichte Grundformen werden durch interessante Staffelungen und die Betonung horizontaler wie vertikaler Einschnitte zu außergewöhnlich markanter Architektur

Die fünf Villen des ersten Bauabschnitts wirken in ihrer Gesamtheit wie ein bewohnbarer moderner Skulpturenpark. Ihre Realisierung ist für die Jahre 2013/14 vorgesehen



Bei Wohnimmobilien sind neben der Bausubstanz bekanntlich in erster Linie drei Dinge für den Wert und die Wertbeständigkeit ausschlaggebend: die Lage, die Lage und die Lage. Die Universitäts- und Wissenschaftsstadt Erlangen rangiert hier im bundesdeutschen Vergleich sehr weit oben. Und ganz oben über Erlangen, am nördlichen Rand der Altstadt, ist wahrscheinlich die gefragteste dieser „ersten Adressen“: Der Burgberg. Seit der Gründerzeit haben wohlhabende Bürger ihre Villen hier errichtet. Südhang, alter Baumbestand, keine Geschossbauten, kein Durchgangsverkehr stört die Ruhe.

In den nächsten zwei bis drei Jahren werden in zwei Bauabschnitten insgesamt zehn neue, exklusive Villen hinzukommen – errichtet von Rötzer-Ziegel-Element-Haus. ►



Zwei der Villen sind auf und in den Burgsandsteinfelsen hinein geplant.



Der Bebauungsplan lässt Gebäude im hoch aktuellen und zeitlosen Bauhausstil zu. Das renommierte Architekturbüro Planquadrat Elfers Geskes Krämer aus Darmstadt hat für die zehn Grundstücke außergewöhnliche Ideenstudien ausgearbeitet, die als Grundlage für die individuelle Planung dienen. Versetzt gestaffelte, weit ausladende Kuben, großflächige Verglasungen wechseln mit markanten horizontalen oder vertikalen Lichteinschnitten. Die Baukörper erinnern an abstrakte Skulpturen: Modernes Wohnen als (Lebens-) Kunst. Bei aller Extravaganz wird maximaler Wert auf die optimalen Nutzungsmöglichkeiten dieser futuristischen Wohnräume gelegt. Neben lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereichen mit extravaganter Kochzone finden sich Schlaf-, Kinder-, Gäste- bzw. Arbeitszimmer, die viel Raum für variable Nutzung und privaten Rückzug erlauben. Ein besonderer Schwerpunkt wird zudem auf die Bäder gelegt, die zum Beispiel mit frei stehenden Wannen als Wellness-oasen konzipiert sind. Offene Räume – Balkone, überdachte Freisitze oder spektakuläre Dachterrassen – beziehen die attraktive Außenwelt in das Wohnerlebnis mit ein.

Die Villen sind mit einer Wohnfläche bis zu 250 Quadratmeter äußerst großzügig ausgelegt. Teilweise ist Raum für einen Hallenpool, ein Heimkino oder einen Weinkeller vorgesehen. Dabei verstecken sich diese „privaten Freizeitzentren“ bei zwei der Villen unsichtbar im Burgsandstein:

Ein Teil des Areals lässt noch nachvollziehen, dass am Burgberg in früheren Jahrhunderten der Sandstein für die Gebäude der Stadt gebrochen wurde. Diese interessanten Felsformationen bilden eine pittoreske Naturkulisse und werden teilweise in die Architektur mit einbezogen. Die Zufahrt zur privaten Tiefgarage und der Zugang zum Haus wird am Fuße des Steinbruchs teils kaschiert, teils durch den interessanten Materialmix aus Natur und Technik betont.

Der Exklusivität der Anlage entsprechend wird die Privatsphäre der Bewohner dieser Villen groß geschrieben. Vier der Villen im ersten Bauabschnitt erhalten eine Zufahrt über eine Privatstraße, die übrigen werden durch eine Nebenstraße der ohnehin absolut ruhigen Burgbergstraße erschlossen.

Am Erlanger Burgberg entsteht sicher kein alltägliches Projekt – auch nicht für Rötzer-Ziegel-Element-Haus – sicher aber eines, das die Kompetenz und Leistungsfähigkeit auf höchstem Niveau unter Beweis stellt, die wir auch bei allen anderen Gebäuden täglich zu beweisen suchen.



Auch schwierige Situationen werden gemeistert.  
In diesem Fall versteckt sich die Baustelle  
hinter einem Hotel. Die Wand-  
und Deckenelemente werden  
kurzerhand darüber gehoben.

Unser Ziel:

# Höher, schneller...



näher



am Kunden.

In der Regel dauert die Errichtung des massiven Ziegel-Rohbaus für ein Einfamilienhaus ab Oberkante Kellerdecke bei Rötzer-Ziegel-Element-Haus nur 5 Tage. Rund 4 Monate später ist Einzug!

Was liegt also näher, als sich jetzt mit RÖTZER-ZIEGEL-ELEMENT-HAUS in Verbindung zu setzen? Sie wissen ja: Wir bauen für Sie *als ob wir für uns selber bauen*.

**RÖTZER  
ZIEGEL  
ELEMENT  
HAUS**



Rötzer-Ziegel-Element-Haus GmbH  
Hafnerstraße 14  
92444 Rötz

Tel.: (09976) 2002-0  
Fax: (09976) 2002-11  
E-Mail: [info@roetzer-haus.de](mailto:info@roetzer-haus.de)  
[www.roetzer-haus.de](http://www.roetzer-haus.de)