

## Wie lassen sich nachhaltige Konzepte im Landtourismus umsetzen?

### Foto 1: Titelbild GFW Luftfoto

#### Einführung

Mein Name ist Ferdinand Hohenzollern. Ich bin Architekt mit dem Schwerpunkt auf ländlichem Bauen und Tourismus, Altbausanierung und Neubau, vorwiegend in Brandenburg.

Zudem betreiben meine Frau und ich das uckermärkische Gut Fergitz am Oberuckersee, welches wir umgebaut und erweitert haben und dort derzeit 4 Ferienwohnungen mit 16 Betten und ein Ferienhaus mit 14 Betten anbieten. In Kürze werden mit dem Um- und Ausbau einer Scheune zu einem Seminarhaus beginnen.

Da wir in Fergitz im Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin liegen, ist es für uns eine Verpflichtung, in diesem Schutzgebiet ressourcenschonend zu bauen und zu wirtschaften und einen Beitrag zur Baukultur zu leisten.

### Foto 2: Nachhaltigkeit im Tourismus

#### Begriffsdefinition Nachhaltigkeit

Der Begriff Nachhaltigkeit wird mittlerweile von vielen Bereichen benutzt und sehr unterschiedlich ausgelegt.

Im Tourismus berufen sich viele Anbieter auf Nachhaltigkeit in Dingen, die mittlerweile Stand der Technik sind wie Heizung mit Wärmepumpen, Solarpaneele auf dem Dach als PV und ST, Wallpanels für Elektroautos und E-Bikes, Sparlampen u.a.

Dennoch gibt es viele interessante Aspekte der Nachhaltigkeit, die ich gerne beleuchten möchte.

Für Hotels und Ferienhäuser gibt es zahlreiche **Zertifizierungen** für Nachhaltigkeit, als Beispiel möchte ich die Anforderungen von **Green Sign** nennen:

- Qualitätsmanagement und Vernetzung: Kunden, Personal, Zulieferer, Restaurants und Läden in der Nähe, Fahrradverleih, Handwerker
- Umwelt: Energie, Wasser, Abfall, Ressourcenverbrauch
- Einkauf und Regionalität: Wäsche, Bettdecken, Wasch- und Spülmittel, Lebensmittel etc.
- Mobilität: An- und Abreise, Bewegung vor Ort,
- Soziale und wirtschaftliche Verantwortung
- Biodiversität und kulturelles Erbe

Das **Bundesumweltministerium** definiert **Nachhaltigkeit im Tourismus** wie folgt:

„Der nachhaltige Tourismus im Einklang mit Natur und Landschaft, der auf ein nachhaltiges Wirtschaften ausgerichtet ist und damit auf Ressourceneffizienz und Klimaschutz setzt, bietet beste Voraussetzungen dauerhaft zu einer regionalen Wertschöpfung beizutragen.“

## **Was bedeutet Nachhaltigkeit im Tourismus für mich?**

Dabei möchte ich den Gesamtzyklus eines Feriengastes betrachten:

### **Foto 3: An- und Abreise - Mitfahrbank, Bahn&Bike, Ruftaxi**

#### **An- und Abreise**

Zunächst müssen die Feriengäste anreisen.

Viele kommen gerne mit der Bahn und bringen oft ihr Fahrrad mit. Dies macht aber nur Sinn, wenn die Unterkunft nicht allzu weit von einem Bahnhof entfernt liegt. In Fergitz ist dies der Fall, aber bei vielen Häusern ist die Zugverbindung von Berlin nicht sehr komfortabel.

Es gibt Angebote des ÖPNV auf dem Land, aber in verlassenen Gegenden funktioniert das auch nicht immer. Die Mitfahrbank ist gute Idee, viele Menschen sind jedoch nicht offen für fremde Mitfahrer.

Das Ruftaxi ist stellenweise möglich. Die Abholung der Gäste am Bahnhof durch den Vermieter ist auch noch eine Möglichkeit.

### **Foto 4: Im Objekt – FHF, In den Söllen, GFW Schäferei, BRA Kamin**

#### **Verhalten im Objekt**

Die Gäste kommen an und verbrauchen Energie: Heizung, Wasser, Strom. Hier kommen Wärmepumpen und Holzöfen zum Einsatz. PV-Anlagen auf dem Dach produzieren Strom. Das Regenwasser der Dächer kann in Zisternen gesammelt und für die Gartenbewässerung benutzt werden. Für das Abwasser bieten sich Pflanzenkläranlagen an, dessen gereinigtes Wasser auf für die Bewässerung verwendet werden kann.

Biologische Wasch- und Spülmittel sowie ein eigener Kompost reduzieren Wasserverschmutzung und Abfall.

### **Foto 5: Aktivitäten – Wandern, Kanu, Fahrrad**

#### **Aktivitäten**

Angebote wie Fahrrad- und Paddelbootverleih und gute Wanderwege ermuntern die Besucher, ihr Auto stehen zu lassen ebenso wie Sport- und Fitnessangebote und eine Sauna.

### **Foto 6: Entschleunigung – Terrasse, Kanubug, Wanderweg**

#### **Entschleunigung**

Gerade in einsameren Gegenden kann sehr gut mit Entschleunigung geworben werden. Rückzug, Ruhe und Einsamkeit ziehen immer mehr großstadtgeplagte Menschen an.

## Foto 7: Versorgung

### Versorgung

Regionale Produkte durch Regio-Märkte und Bäckerwagen, Lieferungen der örtlichen Landwirte wie z.B. Ökodorf Brodowin, Gut Kerkow, Gut Temmen (Uckermark) sind bei den Besuchern sehr beliebt.

Leider finden viele oft kleine Dorfläden keine Nachfolger mehr, so dass man dann wieder auf die Supermärkte in den größeren Orten angewiesen ist. Auch sind viele jüngere Menschen nicht mehr bereit, Gaststätten zu eröffnen oder zu übernehmen.

**Was machen nachhaltige und zugleich attraktive Unterkunftsangebote/Ferienobjekte aus? Was kennzeichnet diese?**

## Foto 8: Attraktive Ferienobjekte - Rote Scheune, Sternhagener Haus, Birkenhof, Studio UM

### Gebäude

Die kreative Umnutzung und Gestaltung vorhandener Bausubstanz werten das Haus, den Hof und das Dorf auf.

In den meisten Dörfern sind ungenutzte Gebäude oder freie Grundstücke vorhanden, so dass diese belebt bleiben und bereichert werden können.

In Brandenburg wird dank vieler **Großschutzgebiete** die Kulturlandschaft erhalten:  
1 Nationalpark, 3 Biosphärenreservate (Schorfheide-Chorin, Spreewald, Flusslandschaft Elbe-Brandenburg) und 11 Naturparks

In den Biosphärenreservate soll ein Ausgleich zwischen den Bedürfnissen des Menschen und der Natur hergestellt werden. Die Wirtschaft soll dabei ressourcenschonend und nachhaltig genutzt werden.

Besonders wichtig für den Ausgleich der Interessen von Mensch und Natur ist die Förderung einer nachhaltigen Wirtschaftsentwicklung im Gebiet. Biosphärenreservate zeichnen Betriebe aus, die sich für regionales und nachhaltiges Wirtschaften einsetzen.

## Foto 9: Attraktive Ferienobjekte - Studio Uckermark, Gutshof Fredenwalde, Gutshof Kraatz, Rote Scheune

Im Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin, werden touristische Betriebe im Rahmen der bundesweiten Standards der Nationalen Naturlandschaften ausgezeichnet.

- Das Gebäude wurde unter ökologischen Gesichtspunkten gebaut / saniert/ restauriert und passt sich harmonisch in das Landschafts- und Ortsbild ein

- Fachwerk / Lehmwände / Backstein / regionaltypische Dacheindeckung (z.B. Reetdach; Biberschwänze ... )
- ortstypische Einfriedungen (auch Trockensteinmauern)
- Gestaltung der Außenanlagen mit insektenfreundlichen Pflanzen
- originelle und individuelle Innengestaltung

Durch die Einschränkungen des Bauens im Außenbereich und die begrenzte Erschließung von Neubaugebieten im ländlichen Bereich sind die traditionellen Dorfstrukturen in Brandenburg mit wenigen Ausnahmen erhalten geblieben.

Dies macht Brandenburg als Ausflugsziel für Städter so attraktiv und nimmt die Tourismusanbieter in die Verantwortung, nachhaltig zu handeln.

#### **Foto 10: Planung nachhaltiger Ferienobjekte- BRA vorher/nachher**

Die Revitalisierung bestehende Wohnhäuser (Bauernhäuser oder Siedlerhäuser), Ausbau von Ställen oder Scheunen sowie Neubau von Häusern unter Berücksichtigung des Ortes, der Baukultur und der Bewohner.

Dabei werden die regionalen Bautraditionen wiederbelebt, ortsübliche Materialien eingesetzt und neu interpretiert. Vielfach werden neue Ausblicke in die Landschaft geschaffen. Das Vorgefundene wird eingearbeitet und in einen Zusammenhang mit dem Neuen gesetzt.

#### **Foto 11: GFW KS**

Dabei finden die Feriengäste ungewöhnliche gestalterische Antworten auf bestehende Orte und Innenräume. Ausblicke werden betont und engen Innenräumen Luftigkeit verliehen.

Offene Grundrisse, Wohnküche, Schlafzimmer müssen nicht groß sein. Ebenerdigkeit ist im ländlichen Bereich wichtig, im Sommer möchten die Gäste draußen sitzen und einen kurzen Weg zur Küche haben. Grillplatz im Grünen. Im Innenraum Kamin oder Kachelofen, Feuerschale für draußen, Sauna ist in den Wintermonaten sehr gerne gesehen.

Individuelle Gestaltungsideen schaffen eine besondere Atmosphäre und müssen dabei nicht teuer sein.

**Welche Trends und Entwicklungen sind auf dem Markt zu beobachten? Wie kann sich Brandenburg zukünftig nachhaltiger und qualitativer aufstellen?**

#### **Foto 12: Trends und Entwicklungen – In den Söllen, FHF, Schwarzes Haus, Glashaus**

Häuser in ruhiger Lage mit schönem Blick und ideenreicher Gestaltung sind sehr gefragt.

Brandenburg ist auf einem guten Weg. Das Angebot baulich nachhaltiger und gestalterisch anspruchsvoller Häuser wächst ständig. In der Uckermark ist die Dichte an spannenden Ferienobjekten besonders hoch.

Vieles kann in Sachen Nachhaltigkeit natürlich noch besser werden.

Die Mobilität ist ein großes Problem, die Anbindung des ÖPNV oft schwierig. Viele Wanderwege wurden eingepflügt, so dass diese oft über Asphaltstraßen geführt werden.

### **Foto 13: Windräder, Solarfelder**

Windräder und Solarfelder sind erforderlich und natürlich auch nachhaltig, diese sollten aber in angemessenem Abstand zu den Dörfern und landschaftlich reizvollen Orten vorgesehen werden, da sie sonst Touristen abschrecken und damit auch den Wert der Immobilie vermindern.

### **Was macht ländliche Architektur in Brandenburg aus? Nachhaltigkeit als Baukultur?**

#### **Foto 14: Ländl. Architektur in Brandenburg - OEL, STH, Vern, BRA, PFH**

Im ländlichen Brandenburg finden sich die Haustypen Bauern- oder Siedlerhaus, Scheune und Stall, Guts- oder Herrenhaus sowie Bahnhöfe.

Diese wurden aus den ortsüblichen Materialien wie Mauerwerk mit handgestrichenem Putz, Fachwerk mit Lehmziegeln, Klinker, auch geschlammter Ziegel, Holzverschalung oder Feldstein errichtet und verkleidet. Die Dächer sind zumeist mit Tondachziegeln oder vereinzelt mit Reet gedeckt.

Dabei spielt weniger die Form als mehr die Verwendung der Materialien eine dorfprägende Rolle. Ortsfremde Wand- und Dachoberflächen sowie Farben stechen heraus und stören die Harmonie eines Dorfes.

#### **Foto 15: Denkmalschutz – FRI, ZAH**

Denkmalschutz ist nachhaltig: vorhandene Bausubstanz bleibt erhalten und es wird ein herausragender Beitrag zur Baukultur und zur Geschichte geleistet. Dabei ist eine verträgliche Umnutzung möglich, sogar zeitgenössische Eingriffe sind denkbar, wenn die Authentizität erhalten bleibt

**Wie sollten nachhaltige Ferienobjekte geplant und umgesetzt werden? Worauf ist bei der Gestaltung, Materialwahl, technische und energetische Ausstattung, etc. zu achten? Gibt es Grundprinzipien, die es zu beachten gilt?**

#### **Foto 16: Gestaltung, Material - Kraatz, Sternh. Haus, Wolletz, Effi+Luise**

Die Ferienobjekte sollten sich mit dem Ort und der Landschaft kommunizieren und Ausblicke einfangen. Wichtig ist, bei der Renovierung behutsam vorzugehen, das scheinbar schäbige Vorhandene kann zu neuem Leben erweckt werden. Baumaterialien wie Türen, Böden, Treppen können, oft auch in einem anderen Kontext, wiederverwendet werden.

### **Foto 17: Fassaden – Warnitz, Kleßen**

Mineralische Anstriche gestalten Wandoberflächen, die einem natürlichen Alterungsprozess unterliegen. Synthetische Oberflächen altern schlecht und sind häufig von unschönen Algen befallen, besonders auf den sonnenabgewandten Seiten.

Holzschalungen dürfen natürlich ergrauen und die Vergänglichkeit sichtbar sein. Vermooste Tondachziegel können natürlich Moose annehmen.

### **Foto 18: Upcycling**

Bei der individuellen Gestaltung und Möblierung der Räume und dem Verzicht auf Standardware machen sich Mut zu Originellem bemerkbar. Das Wiederverwenden von gebrauchten Baumaterialien und Gegenständen wie Türen, Böden, Möbel ist kostengünstig und reduziert den Abfall.

Nachhaltige Baumaterialien sind Holz, Lehm und Naturziegel, Zellulose- und Holzfaserdämmungen. Häuser dürfen atmen und müssen Feuchtigkeit aufnehmen und abgeben können

### **Foto 19: Energie – PS, KS, KH ,PS**

Heizungen wie Luft- oder Erdwärmepumpen sind Stand der Technik und werden gefördert. Photovoltaik auf den Dächern von Haupt- und Nebengebäuden produzieren Strom und können, wenn sensibel und systematisch gestaltet, wenig auffallen oder sogar ein attraktives Gestaltungselement sein.

Bei der Nachhaltigkeit von Gebäuden muss die gesamte Lebenszeit eines Gebäudes betrachtet werden: Der Verbrauch von Ressourcen und Energie bei der Herstellung, Materialien aus der Region, während der Benutzung und der Sanierung, und auch der Abbruch und die Entsorgung der Materialien muss in Betracht gezogen werden. Es ist natürlich am nachhaltigsten, die Häuser so zu bauen oder umzubauen, dass sie lange stehen können und nach 50 Jahren immer noch ansehnlich sind, so wie viele Häuser in den Dörfern, und nicht abgebrochen werden müssen

Der Umbau und die Umnutzung vorhandener Objekte ist immer besser als Neubau, wenn dies möglich ist. Schließlich wird der Landverbrauch und die Bodenversiegelung dadurch nicht vergrößert.

### **Foto 20: Gärten**

Schließlich sind die Gärten, die Einfriedungen und die Bodenbeläge der Zuwege und Zufahrten zu betrachten. Versiegelung ist zu vermeiden, Sichtschutz durch eine Bepflanzung im Spiel der Jahreszeiten.

Auch muss das Gras im Garten nicht überall gemäht werden, Wiesen speichern die Feuchtigkeit und bieten Insekten Lebensraum.

## **Foto 21: Landwirtschaft und Tourismus**

### **Soziale Aspekte**

Zur Nachhaltigkeit gehören auch soziale Aspekte: die Beschäftigung regionaler Bauern, die Arbeitskräfte vor Ort und benachbarte Unternehmen, die davon profitieren wie Gaststätten, Einkaufsläden, Wäschereien, Handwerker und viele mehr.

Zudem sind die Belange der Nachbarn zu respektieren. Nicht alle sind begeistert von Feriengästen im Ort, die die Badestellen mitbenutzen, ihre Autos im Dorf parken und die Wege bevölkern.

Häufig entstehen Konflikte zwischen Tourismus und Landwirtschaft:

Aus Sicht der Landwirte laufen Gäste aus der Großstadt über die Felder, beschwerten sich über Traktorenlärm am Wochenende und glauben, über Umwelt und Tierhaltung besser Bescheid zu wissen als die Landwirte.

Aus Sicht der Gäste gibt es zu wenige Wanderwege, zu viele Zäune und sie erwarten Bio-Landwirtschaft und freilaufende Hühner und Kühe. Zudem entwickeln sie sich zunehmend vom Ernährungs- zum Energieproduzent.

Da der Tourismus in vielen Regionen Brandenburgs mittlerweile der Landwirtschaft wirtschaftlichen Rang abgelaufen hat wird der Austausch zwischen Touristikern und Landwirten immer wichtiger und kann Synergien entwickeln.

Hofführungen, der Verkauf regionaler Produkte, Einkaufen beim Bauern, Lieferung von Obst und Gemüse, Wildwirtschaft und Fischerei sind einige Möglichkeiten, gegenseitig in Kontakt zu kommen und die jeweiligen Sorgen besser zu verstehen.

Für die Landwirte bieten hofeigene Produkte, Urlaub auf dem Bauernhof ein Zusatzeinkommen, bieten Einblick in das Leben auf dem Bauernhof und durch Direktvermarktung werden unnötige Lieferwege reduziert.

Auch eigene Ferienwohnungen sind eine Möglichkeit, Tourismus und Landwirtschaft zu verbinden (z.B. Alte Schäferei, Biesenbrow), Urlaub auf dem Bauernhof (Kerkow)

### **Wo können sich Bauherren beraten lassen und weitere Informationen finden?**

Es lohnt sich, über Ferienobjekten in den verschiedensten Gegenden Deutschlands und Europas zu recherchieren.

## **Foto 22: Urlaubsarchitektur**

Besonders ist dabei die Online-Plattform Urlaubsarchitektur zu erwähnen.

227 Objekte sind in Deutschland darauf vertreten, 34 Ferienobjekte in Brandenburg (15% von Deutschland), davon allein 20 in der Uckermark.

Weitere Plattformen sind [landreise.de](http://landreise.de), [landsichten.de](http://landsichten.de), [charmingplaces.de](http://charmingplaces.de)

Auch Printmagazine wie Schöner Wohnen, HÄUSER und Landlust geben vielseitige Inspirationen.

Reisemagazine in print oder online berichten häufig über besondere und originell gestaltete Ferienobjekte. Auf den sozialen Netzwerken wie Instagram oder LinkedIn präsentieren sich zahlreiche Häuser und Höfe.

Die tmu in der Uckermark macht einen sehr guten Job und bemüht sich um die Vernetzung der Anbieter. In eigener Sache darf ich auch Architektenkollegen empfehlen, die viel auf dem Land bauen, welches auch mein Schwerpunkt ist.

### **Foto 23: Vermarktung - Homepage Gut Fergitz**

#### **Welche Erfahrungen konnten in Hinblick auf die Marktakzeptanz und dem Gästefeedback von nachhaltiger Urlaubsarchitektur bislang gesammelt werden?**

Für die Vermarktung ist eine ansprechende Webseite mit guten Fotos in hoher Auflösung unerlässlich, attraktive Präsenz bei den sozialen Netzwerken (fb, Instagram – Beiträge, noch mehr Stories!) ermöglicht vor allem jüngeren Interessenten den Zugang attraktiver Ferienobjekte

#### **Wirtschaftlichkeit**

Nachhaltige und attraktive Gestaltung bedeuten natürlich höheren Pflege- und Personalaufwand und damit höhere Kosten. Dieser kann aber einen höheren Übernachtungspreis aufgefangen werden und bietet eine deutlich höhere Attraktivität des Ferienobjektes und Zufriedenheit der Gäste.

Bei allen positiven Faktoren der Nachhaltigkeit muss sich der Aufwand rechnen und das richtige Maß abgewogen werden. Jedem einzelnen bleibt die Entscheidung vorbehalten, wie weit Nachhaltigkeit realisierbar ist. Auch meine Objekte sind nicht zu 100% nachhaltig gebaut. Ich spüre aber bei den Bauherren die zunehmende Bereitschaft, höhere Kosten für nachhaltiges Bauen in Kauf zu nehmen.

Auch hier müssen die langfristigen Kosten nachhaltig betrachtet werden.

Die Nachfrage nach ungewöhnlichen Unterkünften ist deutlich spürbar und bietet eine Chance, den ländlichen Tourismus im eigenen Land zu fördern und mit dem Ferienobjekt ein Alleinstellungsmerkmal zu entwickeln.

Bei einer stetig wachsenden Zielgruppe entsteht eine höhere Zahlungsbereitschaft für nachhaltige Dienstleistungen im Tourismus, wenn neben der Gestaltung auch Informationen über die Nachhaltigkeitsleistungen verfügbar sind.