

# *Ferienhof Zollfrank - In der Natur wie zu Hause*

## *Nachhaltigkeitskonzept*

*Nachhaltigkeit hat zum Ziel die natürlichen Lebewesen und das Ökosystem zu bewahren, um deren Regenerationsfähigkeit zu fördern. Es ist ein Handlungsprinzip zur Ressourcen-Nutzung. Dieses Konzept beschreibt unsere diesbezüglichen Maßnahmen auf dem Ferienhof Zollfrank in der Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft.*

### **1. Wir**

***Der Ferienhof Zollfrank, das sind WIR!***

Seit 1844 ist der nun Denkmal geschützte Hof im Besitz der Familie Zollfrank. Denkmal geschützt, das heißt: die Gebäude, der Löschteich und der gusseiserne Ofen in der Wohnstube. Ferienhof, das heißt: ehemaliges Wohn-, Stallgebäude, Scheune und Neubau (ehemals Schuppen) mit ca. 2.500 m<sup>2</sup> Grün für Mensch und Natur rundherum.

In der Zeit der DDR weitgehend verfallen, wurde bereits 1988 mit der Sanierung begonnen. Schon seit 1990 werden Teile des Anwesens als Ferienunterkunft vermietet. 1998 erfolgte der Neubau des vom Einsturz gefährdeten Schuppen. Heute stehen zwei Ferienhäuser mit jeweils 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 6 Betten mit einer 4-Sterne-Zertifizierung zur Verfügung.

Die Familie Zollfrank, das sind: Gerd und Dr. Ulrike Zollfrank sowie die Söhne Stefan und Simon. Seit 2005 haben wir das „Unternehmen“ von Willi und Monika Zollfrank übernommen und sind seitdem eifrig dabei, dem Anwesen seinen ganz eigenen bäuerlichen Stil zu erhalten bzw. zurück zu geben. Wir selbst leben in Mainz, was natürlich eine besondere Herausforderung darstellt.

Da sich der Hof, der mitten in der Natur, umgeben von Wiesen und Wald, liegt und sich quasi in die Natur schmiegt, sind Erhalt der Natur, Kinderfreundlichkeit, Familienorientierung und Gastfreundschaft unser oberstes Anliegen.

Für die Nachhaltigkeit sind wir Alle zuständig, im Besonderen aber kümmert sich Frau Dr. Ulrike Zollfrank um diese Thema. Doch schon seit vielen Jahren werden Vorschläge gemeinsam erarbeitet und umgesetzt. Dies wird auch für das Thema Nachhaltigkeit so gehandhabt.

### **2. Umfeld – Zukunftskonzept**

*Als studierte Gartenbauingenieure haben wir von Beruf und persönlichem Interesse her schon eine enge Verbindung zur Natur. Auch wenn wir in Stadtnähe wohnen, so ist uns doch ein Garten wichtiger als eine große Wohnfläche. So sind wir auch mit Begeisterung dabei, dem Ferienhof Zollfrank mit viel Grün und Natur zu umgeben:*

## **2.1. Grünfläche**

Ein Großteil des 2.500 m<sup>2</sup> Grundstückes sind mehr oder weniger Natur belassen. Für Kinder und Erholung gibt es jedoch weitläufige Rasenflächen. Diese werden extensiv gemäht und das Mähgut abgefahren. Dies entspricht (fast) der ökologischen Pflege der umliegenden Biotope („Frische Berg- und Magerwiese“). Dies zeigt sich auf der seit vielen Jahren genutzten Freifläche auch heute noch.

Weite Teile der Fläche werden jedoch nicht genutzt. Lediglich einmal jährlich wird hier ein Pflegeschnitt durchgeführt. Dies ist zwingend erforderlich, da im Vogtland die Niederschläge über das Jahr sehr hoch sind, und nur so die Begehbarkeit des Areals erhalten werden kann. Dieses Vorgehen hat sich über die Jahre hinweg bestens bewährt.

Zukunft:

Verbesserung der „Begehbarkeit“ durch bauliche Maßnahmen am Teich

Weitere Anpflanzungen

## **2.2. Teich**

Der unter Denkmalschutz stehende Löschteich im hinteren Bereich des Anwesens unterliegt unserem ständigen Bemühen, diesen zu erhalten. Seit 2015 wird er, nachdem die vollbiologische Klärung umgesetzt wurde, ausschließlich von einer eigenen, im Anwesen liegenden, Quelle gespeist. Hier ist eine vielfältige Tier- und Pflanzenwelt zu finden und zu beobachten. 2017 konnte der Teich mit Hilfe des Landes Sachsen vollständig saniert werden, um die Ansiedlung vor allem für Kamm- und Bergmolch zu fördern. Auch erfolgte die Bepflanzung von Ufer und Teich mit autochthonen Gewächsen.

Leider besteht aber nach wie vor das Problem, dass der Teich und vor allem der zur Talseite liegende Damm, nicht ganz dicht sind. Ursache ist der immer stärkere Besatz mit Schermäusen.

Umsetzung: Neuer Deich und Abfluss, Sicherung des Damms mit Drahtgeflecht

Zukunft:

Erhalt des Teiches durch Sicherung von Damm und Ufer mit Recyclingmaterial und festem Oberflächenmaterial gegen den Besatz mit Schermäusen

## **2.3. Großpflanzen**

### **2.3.1 Obstgehölze**

Wir sind gerade dabei für den Ferienhof Zollfrank ein Gesamtkonzept zu entwickeln. Dabei schwebt uns das Thema „Obsthof für unsere Gäste“ vor. Als Gartenbauingenieure haben wir bereits vor 30 Jahren angefangen, bei Neupflanzungen weitgehend Obstgehölze zu verwenden. Bisher haben wir schon eine sehr große Anzahl von Obstbäumen und -stauden angepflanzt. So kam uns die Idee, des gesamten Hof unter dieses Motto zu stellen.

Auch wenn es sehr schwierig ist, aus 400 km Entfernung, ohne Anwachshilfe und großem Zeitaufwand, hier voranzukommen, so haben wir doch schon Einiges erreicht. Gerade sind wir dabei, eine Beerenbepflanzung rund um den Flüssiggastank anzulegen. Auch wäre ein Bauerngarten denkbar.

Darüber hinaus haben wir auch vor den Innenbereich unter dieses Thema zu stellen (Bilder, Dekoration). Die muss aber noch warten, bis wir in wenigen Jahren in Rente sind und sich ein anderes Zeitfenster öffnet.

Besondere Pflege gilt dem Erhalt der am Wegrand stehen Altgehölze. Hier findet sich auch noch Steinweichsel und andere Gehölze, die auch schon „Bäume des Jahres“ waren.

### **2.3.2 Ahorn**

Markantes Gehölz und Landschafts prägend war unser Ahorn. Als mächtiger Baum beschützte er das Anwesen und bildete ein Wahrzeichen des Ferienhofes Zollfrank. Bereits vor vielen Jahren führte ein Eisbruch zur starken Schädigung des Baumes. Wir haben daraufhin verschiedene Maßnahmen durchgeführt, um den Baum zu erhalten und die Selbstheilung zu fördern. In den vergangenen „dürren“ Jahren wurde aber klar, dass die vorübergehende Erholung des Ahorns nur eine Trugschluss war.

Im Herbst 2021 nun musste der Baum gefällt werden. Es stellte sich heraus, obwohl nicht von außen sichtbar, dass er bis auf den Grund von innen verfault war und eine große Gefahr für die Gäste darstellte.

Hier ist es uns ein Anliegen, wieder einen entsprechenden „Hausbaum“ nachzupflanzen

Zukunft:

Pflanzung einer Roteiche oder einer Walnuss

### **2.3.3 Teich und Hof**

Am Teich wurde eine Trauerweide als markantes Gehölz gepflanzt. Nach ersten mühevollen Jahren ist sie nun gut eingewurzelt. Außerdem wurde eine Hecke mit früh blühenden Weiden und anderen Insektenfutterpflanzen angelegt.

Im Hof haben wir eine Eberesche gepflanzt, um den Platz ein Gesicht zu geben. Das Gehölz hat sich zur gern genutzten Futterpflanze für die Vögel im Spätherbst entwickelt.

## **2.4. Gebäude außen**

Das gesamte Anwesen entstand um das Jahr 1700. Bis ins Jahr 1988 blieb es zum großen Teil unverändert, war aber nur noch eine Ruine. Kurz darauf begann die umfangreiche Sanierung, die noch keine Rücksicht auf die Nachhaltigkeit nahm.

Seit 2005 jedoch spielte dieser Aspekt eine große Rolle. So wurden eine moderne Gasheizung eingebaut, die Abwasserreinigung ergänzt (siehe unten) und umfangreiche Energiesparmaßnahmen getätigt.

Diese sind soweit gediehen, dass nur noch Ersatzmaßnahmen zu tätigen wären, die heute noch nicht absehbar sind. Wir haben jedoch bei allen Projekten zum Ziel, die Denkmal

geschützten Gebäude im ursprünglichen Zustand und im Sinne der natürlichen Umgebung zu erhalten. Der Denkmalschutz achtet ja ebenfalls darauf.

In der direkten Umgebung haben wir bereits begonnen, Obst zur Selbstpflücke zu pflanzen. Schwierig stellt sich bisher die erfolgreiche Anpflanzung dar, da das Klima sehr rau, die Gefahr von Verbiss sehr groß und die Betreuung aufgrund der Entfernung zu unserem Zuhause kaum möglich ist.

Zukunft:

Die ganze Erntesaison über Obst zum Selbsternten für die Gäste

## **2.5 Gebäude innen**

Unser Anwesen war ursprünglich ein Bauernhof und gerade das Wohn-/Stallgebäude ist im bäuerlichen Stil ausgebaut worden, dass heißt: viel Holz auf Boden und an Wänden. Auch haben wir uns ebenfalls dazu entschieden, auf eine bäuerliche Möblierung zu setzen. Dies ist in großen Teilen auch schon umgesetzt. Massivholzmöbel aus Kiefer oder Fichte dominieren die Einrichtung, soweit sowieso nicht historische Stücke noch vorhanden sind.

Da es sich um Ferienhäuser handelt, müssen wir jedoch immer auf einen Ausgleich zwischen „natürlichen“ Möbeln und Nutzerfreundlichkeit achten. Teures Mobiliar ist nicht unbedingt für Familien mit Kindern geeignet. Die Beanspruchung ist auf der einen Seite groß, die Rücksichtnahme aber leider oft sehr gering. Hier liegen wir im Spannungsfeld der Ökonomie.

Im Zuge des neuen Leitgedanken „Obsthof“ beabsichtigen wir, die Innendekoration unter dieses Motto zu stellen. Jedes Schlafzimmer soll dann mit Bildern und Dekoration unter einem „Obstthema“ stehen.

Zukunft:

Wir werden zukünftig bei der bäuerlichen Möblierung bleiben und soweit als möglich, auf natürliche Materialien zurückgreifen.

Umsetzung des Innenraumkonzeptes „Obsthof“

## **3. Ressourcen**

### **3.1. Wasserver- bzw. Entsorgung**

Die Wasserversorgung des Anwesens wurde ursprünglich durch eine Quelle direkt vor Ort gesichert. Die Wasserqualität ist jedoch für den direkten Gebrauch nicht möglich, da der Eisenwert zu hoch ist und sich Colibakterien im Wasser nachweisen lassen. Ansonsten haben wir Werte, die einem Heilwasser aber nicht der Trinkwasserverordnung entsprechen.

1998 startete der Versuch, das Quellwasser als Brauchwasser für z.B. die Toiletten zu benutzen. Leider scheiterte auch dieser Versuch, weil die Pumpe zu anfällig und die Verschmutzung der Sanitäranlage zu stark war.

Das Gehöft liegt auf dem Land und wird auch zukünftig nicht an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen werden. Daher besteht schon seit jeher eine eigene Abwassertechnik. Vor der Übernahme des Hofes 1988 wurden noch Abwasser und Fäkalien direkt auf dem Feld entsorgt.

Seit der Sanierung 1990 und 1998 besteht die Klärung aus einer Dreikammerkläranlage mit einer Leistung von ca. 95 %. Das Abwasser der Kläranlage wurde im Teich nachgeklärt und gelangte von hier aus in ein Oberflächengewässer.

2015 nun musste hier eine Änderung vorgenommen werden, da die wasserrechtliche Genehmigung ausgelaufen war. Leider wurde die bisherige Lösung unverständlicherweise nicht verlängert. Dies wäre vorteilhaft gewesen, da das Wasser dem Teich zugute gekommen wäre. Die jetzige Lösung bedauert der Umweltschutz. Auch ein Klärteich kam aus finanziellen Gründen nicht in Frage, da im Vogtland nur extrem teure Anbieter zugelassen waren.

Seit 2016 nun existiert eine vollbiologische Kläranlage, die das Abwasser zu 100 % klärt und zweimal jährlich überprüft wird. Das geklärte Abwasser wird in ein Oberflächengewässer, was seinen Ursprung in der direkten Umgebung hat, eingeleitet.

## **3.2. Stromversorgung**

Bereits seit vielen Jahren haben wir unsere Stromversorgung auf erneuerbare Energien umgestellt. Wir waren der Meinung, dass dies zum Gesamtkonzept unseres Mottos „In der Natur wie zu Hause“ passt. Daher besteht hier kein Handlungsbedarf.

Die Umstellung der Birnen von Glüh- auf LED-Birnen so gut wie abgeschlossen.

Zukunft:

Bei Neuanschaffung von Geräten wird auf energiesparende Modelle geachtet.

Die Umstellung auf LED-Beleuchtung wird weiter verfolgt.

Der Einsatz von Bewegungsmeldern wird geprüft.

## **3.3. Abfall**

Die Trennung des Mülls ist bei uns schon sehr lange eingeführt. Glas, Papier, gelber Sack und Restmüll werden getrennt gesammelt und entsorgt.

Die Anlage einer eigenen Kompostierung bzw. die Trennung von Biomüll ist leider am Verhalten der Gäste gescheitert. Das Hauptproblem besteht in der Tatsache, dass die Gäste autark sind und daher keine Hilfe bei der Trennung von Rest- bzw. Biomüll gegeben werden kann. Dies führte dazu, dass sich immer wieder Abfall in der Kompostierungsanlage fand.

Zukunft:

Weitere Reduzierung des Gesamtmülls

Ergänzung der Infomappe in Bezug auf die Nachhaltigkeit und den Sinn von Müllreduzierung

### **3.4. Heizung**

Das gesamte Anwesen wird durch Flüssiggasanlagen beheizt. Diese seit dem Jahr 2005 bereits von 3 auf 2 Anlagen reduziert worden. Darüber hinaus wurden moderne Thermen installiert und somit der Heizbedarf reduziert.

Ein Problem stellt das ehemalige Wohn-/Stallgebäude dar, da hier Umweltschutz und Denkmalschutz berücksichtigt werden müssen. Ein Energiegutachten wurde erstellt und Verbesserungsmaßnahmen genannt.

Umgesetzt sind bereits: bessere Therme, neue Fenster, Winddämmung des Holzbaus. Der Energieverbrauch konnte dadurch nachhaltig gesenkt werden.

Darüber hinaus achten wir auf sparsamen Umgang mit der Ressource Gas. Im Sommer wird nur Warmwasser zur Verfügung gestellt. Im Winter bei Leerstand wird nur die Heizung auf Frostfreiheit gefahren. Allerdings ist die Periode ohne Heizung bei uns sehr kurz, da die Nachttemperaturen in der Regel sehr kühl sind. Die Gäste legen mit Recht sehr viel Wert darauf, abends ein warmes zu Hause zu haben; dem müssen wir Rechnung tragen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien allerdings gestaltet sich schwierig. Eine Solaranlage wird durch den Denkmalschutz nicht genehmigt. Die Anlage einer Pflanzenkläranlage in Verbindung mit Nutzung der Abwärme wäre eine Idee gewesen, ist aber zum Einen aus den oben beschriebenen Gründen gescheitert, gestaltet sich aber zum Anderen auch schwierig, da die Heizungsleitungen im Inneren der Häuser zu niedrige Rohrdurchmesser haben. So ist die Nutzung von Geothermie ausgeschlossen.

Zukunft:

Sollte eine Neuinstallation der Heizung notwendig werden, ist hier bestimmt eine Lösung mit Flächengeothermie ein interessantes Denkmodell

## **4. Management/Personal**

### **4.1. Management**

Beim Ferienhof Zollfrank handelt es aus steuerlicher Sicht um eine private Vermietung, die kein Unternehmen ist und bis vor kurzem kein Personal hatte. 2022 haben wir uns entschlossen, den Mitarbeiter des Serviceunternehmens, welches für die Betreuung der Gäste zuständig war, als gering Beschäftigten auf Stundenbasis einzustellen. Alle Aktivitäten werden von Frau Dr. Ulrike Zollfrank wahrgenommen.

Diese kümmert sich entsprechend um das gesamte Management, einschließlich der Nachhaltigkeit und der Zertifikate.

Arbeitseinsätze, wie z.B. einfache Renovierungen, jährliche Pflege der „ungenutzten“ Fläche, Pflanzung von Gehölzen und ähnliches, wird vom familiären Team, Gerd, Ulrike, Stefan und Simon in privatem Engagement erbracht.

## **4.2. Personal**

Der Ferienhof Zollfrank verzichtete gänzlich auf Personal, da dies schon über die Entfernung nicht zu handhaben ist. Vielmehr verlassen wir uns auf ortsansässige (Klein-)Firmen, die die Betreuung von Hof und Gästen übernehmen. Seit 2022 wurde anstelle einer Kleinfirma ein Servicekraft auf Stundenbasis eingestellt (Minijob). Daher werden wir bei unserer eigenen Kraft auch eine Schulung für die Nachhaltigkeit vornehmen.

Über das Prinzip der Regionalität hinaus achten wir darauf, dass übliche regionale Löhne oder darüber bezahlt werden. So haben wir eine Gebäudereinigungsfirma mit der Reinigung der Häuser betraut, welche Tariflöhne bezahlt.

Es gibt Firmen für folgende Aufgaben: Kleinreparaturen, Endreinigung, Wäschereinigung, Mähen/Grünpflege und Schneeräumung.

Zukunft:

Erfragen der Nachhaltigkeit bei den Firmen und unterstützen ihrer Bemühungen.

## **5. Mobilität**

Der Ferienhof Zollfrank hat sein Motto „In der Natur wie zu Hause“ zu recht. Er liegt ca. 200 m von der nächsten Straße (eine Sackgasse) entfernt und ist mit dieser nur über eine Privatstraße verbunden.

Die Entfernung zur nächsten Bushaltestelle beträgt etwas mehr als einen Kilometer und der Bahnhof liegt etwa 4 km entfernt im Tal. Die Bushaltestelle wird unter der Woche 2 bis 3mal bedient, vor allem mit dem Schulbus. Letzte Verbindung um etwa 3 Uhr.

Daher ist eine Anreise bzw. eine Versorgung mit oder durch den öffentlichen Verkehrsmitteln nur sehr schwer bis unmöglich. Deshalb wird auf unserer Homepage auch nicht auf den öffentlichen Nahverkehr verwiesen, wohl aber auf regionale Angebote für den Tourismus, wie z.B. Touristikkarten.

Zukunft:

An- und Abfahrt auf der Homepage mit öffentlichem Nahverkehr, dieser allerdings nicht an erster Stelle

Verknüpfung von Fahrplänen regionaler Anbieter des öffentlichen Nahverkehrs

## **6. Kommunikation**

### **6.1. WLAN-Zugang**

Der WLAN-Zugang war in den Internetseiten im vergangenen Jahr das am häufigsten angefragte Kriterium für die Ferienunterkunft. Obwohl es für unseren Hof sehr schwierig ist, eine gute Kommunikation zu gewährleisten, hat sich in den letzten Jahren die Situation so stabilisiert, dass wir unseren Gästen ein kostenfreies WLAN zur Verfügung stellen können.

In den 90er Jahren wurde eine Telefonleitung gelegt, die leider oberirdisch parallel zum privaten Weg verläuft. Unsere Kommunikation läuft aber ausschließlich über das Funknetz. Es wäre daher erstrebenswert, die hässliche oberirdische Leitung abzubauen. Ob dies aber sinnvoll möglich ist?

Zukunft:

Abbau der oberirdischen Leitung?

### **6.2. Flyer**

Bisher war es für eine 4-Sterne-Zertifizierung zwingend erforderlich, für die Unterkunft einen eigenen Werbeflyer zu besitzen. Dieser wurde von uns selbst kreiert und auf Recycling-Papier ausgedruckt. Ein Druck machte aufgrund der niedrigen notwendigen Zahl keinen Sinn.

Zukunft:

Es bleibt zu prüfen, ob diese Anforderung überhaupt noch existiert.

Alternativ wäre ein einseitiger Flyer zum Verteilen sinnvoll?

### **6.3. Internetangebot**

Bereits seit vielen Jahren sind wir mit einer eigenen Homepage im Internet vertreten.

Kurz darauf kam die Werbung im Internet dazu. Wir betreiben zwei Inserate auf verschiedenen Ferienwohnungsportalen. Hier findet der/die Interessierte jegliche Information zum Ferienhof Zollfrank.

Über diese Portale können auch Angebote eingeholt und Buchungen getätigt werden. Die ebenfalls mögliche Direktbuchung lehnen wir bisher aus folgenden Gründen ab:



Der genaue Preis kann nicht angegeben werden, da Rabattfunktionen nur ca. Angaben möglich machen. Außerdem rechnen wir auch die anfallende Kurtaxe elektronisch ab, was den Endpreis beeinflusst. Eine Angabe vorab ist aber nicht möglich, da sich die Kurtaxe nach Anzahl und Alter der Gäste berechnet.

Allerdings kann gesagt werden, dass mittlerweile fast ausschließlich über Internet/Email gefragt, gebucht und bezahlt wird. So dass kaum noch Papier anfällt.

Eine Veränderung ist nicht vorgesehen, da die dort mühsam gesammelten autorisierten Bewertungen nicht in Seiten anderer Anbieter übernommen werden können. Das wäre ein großer Verlust für unsere Unterkunft.

Ein Ding wird noch per Papier gehandhabt – und das ist der unterschriebene Mietvertrag.

Seit 2015 verfügen wir über eine eigene Homepage. Dies ist zwingende Voraussetzung für eine 4-Sterne-Zertifizierung. Der Homepageanbieter hat das Zertifikat „Green Hosting“

Zukunft:

Status wird erhalten und verbessert

Umstellung aller Funktionen auf papierlosen Verkehr

Veröffentlichung des Nachhaltigkeitskonzeptes auf der Homepage

#### **6.4. Lieferanten und Dienstleister**

Auf dieser Ebene wird zum allergrößten Teil bereits ohne Papier kommuniziert. Rechnungen, Order und Informationen sind ausschließlich elektronisch verfügbar. Ausnahmen ergeben sich in seltenen Fällen durch die eingebundenen Personen.

Zukunft:

Motivation der eingebundenen Dienstleister für Papier freie Kommunikation

Stand März 2022

Dr. Ulrike Zollfrank