

#### BILDQUELLEN

Titel/U4, Vaude/ Nicole Maskus-Trippel  
S. 2 BIO COMPANY  
S. 3 Büro Schramm/links  
S. 3 Tom Bauer/rechts  
S. 4 Rainer Spath

**Die Menschen mit ihren Bedürfnissen stehen im Mittelpunkt. Immobilien müssen den Bedürfnissen der Bewohner\*innen und Nutzer\*innen entsprechen.**

**Für die Erreichung der internationalen Klimaschutzziele sind CO<sub>2</sub>-neutrale Immobilien ein zentraler Baustein.**

**Nachhaltige Immobilien bieten Mietern wie Eigentümern langfristig ökonomische Vorteile.**



GLS Bank

# Sinn

FORUM HOLZBAU  
**Sonderausgabe**  
Das komplette Magazine  
finden Sie unter  
[gls.de/sinnmacher](https://gls.de/sinnmacher)

# macher

Nachhaltige Immobilien



# Zeitlose Ästhetik

Von Lisa Neal, Autorin

Der Biosupermarktfilialist BIO COMPANY mit Hauptsitz in Berlin wurde 1999 gegründet und betreibt heute 60 Filialen in Berlin, Dresden, Potsdam und Hamburg. Das Thema Nachhaltigkeit wurde von Anfang an sehr ganzheitlich betrachtet: gesunde Lebensmittel in einer gesunden, nachhaltigen Umgebung.

Bereits vorhandene Ladenlokale entsprechen diesen Grundsätzen selten. So ist in Kleinmachnow, südwestlich von Berlin, erstmals ein Gebäude in Eigenregie entstanden.

Begleitet hat die BIO COMPANY dabei André Meyer, GLS Firmenkundenbetreuer: „Eine echte Pionierleistung, die höchsten ökologischen Ansprüchen entspricht.“ Das bedeutet vor allem drei Dinge: Holzbau, Dachbegrünung und Abwärmenutzung.

## Holzbau ist zukunftsfähig

Zunächst wurde ein Skelett aus Stahlbeton errichtet. Sollte es einmal brennen, sind dadurch die Fluchtwege abgesichert. Der Rest des Gebäudes wurde vor allem aus gedämmten Holzwänden konstruiert. Hierfür eignet sich Lärchenholz. Aufgrund seiner Beständigkeit gegen Witterung und Chemikalien wird es häufig im Außenbereich verwendet. Es

**„Die Ästhetik des Gebäudes ist bestechend. Es lohnt sich, auch einen Zweckbau wie einen Biosupermarkt in hochwertiger, an den Standort angepasster Architektur zu gestalten.“**

färbt sich durch die Witterung langsam graubraun und erinnert damit an nordische Architektur. Das Nutzungsalter (Alter des Baumes beim Fällen) der Europäischen Lärche beträgt zwischen 100 und 140 Jahren. Mit Holz zu bauen, ist auch aufgrund der hohen CO<sub>2</sub>-Bindung im Material selbst nachhaltig.

Wer mit dem Bus nach Kleinmachnow zur BIO COMPANY fährt, kommt an Betonsiedlungen vorbei und an vielen Vorgärten. Als der Bus um eine leichte Kurve fährt, fällt der

neue Bau sofort auf: gerundete Ecken, hohe Fensterfronten, Holzbalken. Vor dem Laden ist ein Parkplatz, gesäumt von einer unebenen Blumenwiese. Ein paar Bäume spenden Schatten, an den Fahrradständern stehen einige Räder.

Den Bau hat das Architekturbüro LS rund um Lukasz Siubiak entworfen. Die Bauzeit betrug lediglich zehn Monate – ein weiterer Vorteil des Bauens mit Holz ist seine schnelle Verarbeitung.

## Wozu ein grünes Dach gut ist

Das Gebäude hat ein Pultdach, also eine geneigte Dachfläche, die bepflanzt worden ist. Hier wachsen Moos und wasserspeichernde Pflanzen, Sukkulente. Das sieht nicht nur schön aus, sondern ist auch nützlich: Im Sommer schützen die Pflanzen vor Sonneneinstrahlung und Hitze, im Winter erhöhen sie die Wärmedämmung. Hinzu kommen der Lebensraum für Insekten und die Verbesserung des Umgebungsklimas.

Grundsätzlich kann jedes begehbare Flach- oder Pultdach auch bepflanzt werden, allerdings sollte zuvor die Statik geprüft werden. Eine Dachbegrünung von sechs bis 24 Zentimetern mit flachwurzeln Pflanzen ist schnell selbst angelegt.

## Heizen mit Abwärme

Wärme, die Menschen, Tiere und technische Geräte an ihre Umgebung abgeben, bezeichnet man als Abwärme. Im Supermarkt sind Kühlanlagen im Einsatz, die in erheblichem Umfang Abwärme produzieren. Mit dieser kann die gesamte Ladenfläche von 770 Quadratmetern beheizt werden.

## Übersichtlichkeit und Gemütlichkeit

Innen fallen zwei Dinge gleich auf: die Übersichtlichkeit und das Licht. Das Angebot ist ausgesucht, der Anteil an regionalen Waren hoch.

Durch die hohen Fensterfronten fällt viel Tageslicht in den Laden. Die Lampen sind gedimmt und wirken, als ob sie das Tageslicht drinnen fortsetzen. Schmale, schwarze Deckenlampen hängen an Stangen. Diese sind parallel zu den Regalen angeordnet. Dadurch entsteht eine ruhige und warme Atmosphäre. Die Regale im Laden sind aus Holz. Die Decken sind relativ niedrig, durch helle Leisten entsteht dennoch ein luftiges Raumgefühl.



## BIO COMPANY

Mitarbeiter\*innen: 1.675, davon 90 Azubis

gegründet: 1999

Ort: Berlin

Dieses Ladenlokal strahlt trotz seiner Größe eine gewisse Heimeligkeit aus. Meyer ist sehr zufrieden mit dem Ergebnis: „Die Ästhetik des Gebäudes ist bestechend. Es lohnt sich, auch einen Zweckbau wie einen Biosupermarkt in hochwertiger, an den Standort angepasster Architektur zu gestalten.“ Das Architekturbüro LS kommt aus Berlin – Regionalität auf allen Ebenen.

Architekturbüro LS

[ls-architekt.de](http://ls-architekt.de)

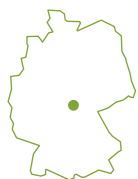
- Bauen mit Holz ermöglicht langfristige Nutzung auch bei Gewerbeimmobilien
- zehn Monate Bauzeit
- Regionalität in allen Aspekten als Kernwert des Unternehmens
- Ästhetik des Gebäudes ist Wegweiser



# Hier spart die Sonne den Tierarzt

Ausgezeichneter Schweinestall des Biohofs May

Von Christian Eichbauer, GLS Bank



## Biohof May

Mitarbeiter\*innen: 6  
gegründet: Bau der Hofstelle 1942,  
Umstellung auf bio 1989  
Ort: Junkershausen

Man könnte meinen, Rebekka und Christian May hätten eine Ferienanlage für Schweine geschaffen. In die schöne Hügelkulisse der Ausläufer der bayrischen Rhön haben sie einen zukunftsweisenden Stall eingepasst. Gebaut wurde mit 155 Kubikmetern Holz, glatt gehobelt und unbehandelt, verarbeitet wie für ein Wohnhaus.

Biobauer May ist sicher: „Schweine lieben Holz.“ In vierter Generation bewirtschaftet er den Hof, den seine Eltern bereits 1989 auf ökologischen Landbau umgestellt haben. Er beschränkt sich auf 40 Muttersauen und 350 Mast Schweine. Eine „handliche Größe“ sei das. May stellt sich damit auch gegen die Konzentration in der Landwirtschaft, die immer größere Ställe hervorbringt.

Der Stallneubau wurde mit dem Deutschen Landbaukultur-Preis 2018 ausgezeichnet, dem bedeutendsten Preis für innovatives und nachhaltiges Bauen im ländlichen Raum.

Die Jury überzeugten die Nutzung nachwachsender Rohstoffe (ungedämmte Holzrahmenbauweise) und die

vorbildliche landschaftliche Einbindung mit Hecken und begrüntem Dach. Die Ställe sind ganz aus den Funktionsabläufen heraus entwickelt und dem Tierwohl verpflichtet. Sowohl der Stall für tragende Muttertiere als auch jener für die Sauen mit Ferkeln sind nach Süden ausgerichtet, sodass Sonne und Wärme dorthin gelangen. „Wo die Sonne hin kommt, braucht es keinen Arzt“, zitiert May. Ein chinesisches Sprichwort, das ihm sein Vater beibrachte.

Da Schweine auf Hitze empfindlich reagieren, besitzt die Rückseite des Stalls ein Fundament aus Sichtbeton, das souterrainartig ins Gelände gesetzt wurde. Dieser Boden liefert selbstständig und kostenlos die wichtige Kühlung. Das ist selbst in heißen Sommern ausreichend.

## „Dass Stallneubauten einen Architekturpreis gewinnen, hat Seltenheitswert.“

Begrünte Dächer unterstützen das ausgeglichene Raumklima: Sie kühlen im Sommer und halten im Winter die Wärme. Ganz abgesehen von ihrer Wasserrückhaltefähigkeit, die bei Starkregen die Entwässerung entlastet. Die windexponierten Westseiten sind mit einem Rollo und

Windschutznetzen ausgestattet. Energieeffiziente Infrarotstrahlungsplatten, die zum Großteil von der hofeigenen Photovoltaikanlage gespeist werden, wärmen die kälteempfindlichen Ferkel. Die Fassade ist mit Lärchenholz verkleidet, Stützen, Träger, Decken und Wände bestehen aus Fichtenleimhölzern.

Im Gegensatz zu den hohen Investitionskosten sind die laufenden Betriebskosten niedrig. Lüftung und Klimaanlage, zwei wesentliche Kostenfaktoren in der konventionellen Zucht, entfallen. Auch der gute Gesundheitszustand der Tiere senkt die Kosten.

Um die Wohnqualität der Dorfgemeinschaft im Ortskern zu erhalten, befinden sich die Ferkelaufzucht und Mast außerhalb des Hofes. Die beiden neuen Ställe für Muttersauen sind weiterhin auf der Hofstelle am Rande des Dorfs zu finden.

Für die GLS Bank war schnell klar, dass sie die Finanzierung übernimmt.

„Wir wissen aus jahrzehntelanger Erfahrung im ökologischen Landbau, dass die Investitionskosten pro Stallplatz bei artgerechter Tierhaltung wesentlich höher liegen. In diesem Fall liegt der Standard noch über dem üblichen Biostandard“, sagt Kundenbetreuer Jens Kaufmann. „Dass Stallneubauten einen Architekturpreis gewinnen, hat Seltenheitswert. Familie May hat außerordentlich durchdachte Stallgebäude geplant und umgesetzt. Das zeigt sich in allen Details. Die Gründächer enthalten zum Beispiel eine barrierefreie Dachterrasse, um Besucherinnen und Besuchern

die Anlage zu zeigen. Das unterstützt wiederum die Direktvermarktung des hochwertigen Fleisches. Für unsere Finanzierungsentscheidung betrachten wir die finanzielle Situation des Gesamtbetriebes, nicht isoliert den Stallbau.“

Neben dem Schweinefleisch vermarktet Familie May Eier aus Mobilställen sowie eigene Getreideprodukte im Hofladen, per Onlineshop sowie in Naturkostläden.

„Unser Hof ist der schönste Arbeitsplatz der Welt“, freut sich Biobauer May.

2018 erhielt der Biohof May den Deutschen Landbaukultur-Preis

[bit.ly/MayPreis](https://bit.ly/MayPreis)

Nähere Informationen zum Biohof May  
[biohof-may.de](https://biohof-may.de)

- **Öffentlichkeitsarbeit als Erfolgsfaktor**
- **artgerechte Tierhaltung als Leitgedanke für das Stallkonzept**
- **hohe Investitionskosten werden ausgeglichen durch geringe laufende Kosten**



# Rundum zukunftsfähig

Das Wohnprojekt KooWo Volkersdorf in der Nähe von Graz in Österreich zeigt, wie nachhaltiges und ökologisches Bauen auf allen Ebenen funktioniert.

Von Susanne Formanek, Autorin



## KooWo Volkersdorf

Bewohner\*innen: 60  
gegründet: 2016  
Ort: Volkersdorf/Österreich

Gibt es einen Wohnbau, der allen Ansprüchen des nachhaltigen und ökologischen Bauens gerecht wird? Der Energie, Wasser und Materialien ressourceneffizient einsetzt und gleichzeitig negative Auswirkungen auf die Gesundheit und Umwelt reduziert? Der zusätzlich auf eine optimale Flächennutzung, auf Barrierefreiheit und eine gute Verkehrsbindung achtet? Das genossenschaftliche Wohn- und Siedlungsprojekt Verein Kooperatives Wohnen Volkersdorf bei Graz kann alle diese Fragen mit Ja beantworten.

### Mit der Natur verschmolzen

Am Anfang stand eine Baugruppe mit 30 Erwachsenen, die auf einem 3,6 Hektar großen Grundstück einen alten Dreiseitbauernhof und ein altes Wohnhaus zu einer gemeinschaftlich genutzten Fläche umgebaut und drei neue Häuser errichtet hatten. Wichtig war der Gruppe, die alte Bausubstanz soweit wie möglich zu erhalten. Alle Baumaterialien wurden kritisch auf Umweltverträglichkeit und Ressourcenschonung geprüft. Naturbaustoffe, wie regionales Holz von einem heimischen Holzbaumeister, kamen zum Einsatz. Für die Dämmung wurden Zellulose und Steinwolle verarbeitet, das altertümliche Gemeinschaftshaus mit Strohballen gedämmt. Die Innenbereiche wurden mit Lehmputz, die Außenbereiche mit Holzwole und Lärchenfassaden ausgestattet, sodass die Gebäude fast mit der umliegenden Natur verschmelzen.

### Licht und Energie

Auch beim Thema Licht sollte es natürlich und stromsparend zugehen. Die künftigen Bewohner\*innen entschieden sich für eine umfassende Nutzung des Tageslichts. Es kamen große Holzfenster mit einem erhöhten U-Wert, der den Wärmedurchgangskoeffizienten beschreibt, zum Einsatz. Dieser gibt an, wie viel Energie durch ein Bauteil fließt. Eine Hackschnitzelanlage heizt alle Gebäude, deren Bestückung erfolgt quasi aus der eigenen Gemeinschaft: Ein

Bewohner ist Forstbesitzer und sorgt für das Holz. Und der Heizkessel ist so groß ausgelegt, dass zukünftig zehn weitere Einfamilienhäuser versorgt werden können. Auf den Dächern thront die Photovoltaikanlage. Die kompakte Bauweise trägt dazu bei, die Energie im Inneren der Gebäude zu halten. Denn wo wenig Außenfläche ist, kann auch wenig Wärme abgegeben werden.

### Ganzheitlichkeit

Bei den Neubauten wollten die Bauherr\*innen so wenig Fläche wie möglich versiegeln. Durch Verzicht auf individuelle Flächen pro Wohneinheit zugunsten von Gemeinschaftsflächen war dies möglich. Auf den umliegenden Feldern wird biologische Landwirtschaft zur Selbstversorgung betrieben. Die neu gebaute Zisterne sorgt für nachhaltige Wasserversorgung.

Architekt Werner Schwarz, der mit der Schwarz-Platzer Architekten GmbH die Planung und Umsetzung des Wohnprojekts übernahm, ist überzeugt, dass bei dieser Art des Bauens alle Kriterien für eine mögliche Gebäudezertifizierung leicht erreichbar sind. Er resümiert: „Ausgehend von unserer langjährigen Tätigkeit im ‚sozialen‘ Wohnungsbau, wo sehr enge Rahmenbedingungen in Bezug auf nachhaltige, ökologische und soziale Aspekte gelten, haben wir dieses Gemeinschaftsprojekt entwickelt. Wir liefern damit eine Antwort für den zukunftsfähigen Wohnbau.“

### Staatliche Förderung

Mittlerweile leben 40 Erwachsene und 20 Kinder in 28 Wohneinheiten. Die Suche nach einer passenden Rechtsform hat die Macher\*innen zur Genossenschaft Die WoGen gebracht. Diese innovative Genossenschaft wurde 2016 gegründet, um genau solche Ideen künftig schneller in die Tat umzusetzen. Die WoGen ist Österreichs erste Bauträgerin, die ausschließlich gemeinschaftliche Wohnprojekte mit und für Menschen verwirklicht. Architektin und Gründungsmitglied Constance Weiser erzählt: „Ich bin der Überzeugung, dass Gemeinschaftsprojekte einen sozialen Lernraum bieten, in dem das Engagement und die persönliche Weiterentwicklung aller willkommen ist.“

Dieses innovative Projekt erhielt eine Förderung der Österreichischen Forschungsförderungsgesellschaft (FFG)

sowie durch das Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie in dem Förderprogramm „Stadt der Zukunft“. Denn das Objekt beantwortet eine noch offene Forschungsfrage: „Wie wird Suffizienz umgesetzt und eine ganzheitliche Energie- und CO<sub>2</sub>-Reduktion erreicht?“ Suffizienz bezieht sich dabei auf das Bemühen um einen möglichst geringen Rohstoff- und Energieverbrauch. Nach der dreijährigen Förderung unter wissenschaftlicher Begleitung durch das AEE – Institut für Nachhaltige Technologien sowie nach Fertigstellung der Gebäude ist eine zweijährige Monitoring-Phase geplant, die den tatsächlichen Energieverbrauch, das Benutzerverhalten und Behaglichkeitskennwerte ermittelt.

Die GLS Kompetenz bei Wohnprojekten ist inzwischen auch in Österreich und den Niederlanden gefragt. Während gewerbliche und gemeinnützige Kund\*innen nur mit Sitz in Deutschland begleitet werden können, ist dies im Bereich Wohnen auch in Österreich und den Niederlanden möglich.

Da die Kosten für das Projekt aufgrund der ökologischen Bauweise um etwa 20 Prozent höher als bei „normaler“ Bauweise lagen, wurde die Grundfläche pro Wohnung angepasst. Die Verkleinerung ging nicht zulasten des Wohnkomforts, da ein Gemeinschaftsraum mit Großküche sowie der Wellnessbereich von allen genutzt werden können. „Damit wurden wir dem Anspruch, ökologisch zu bauen und zu wohnen, in allen drei Säulen der Nachhaltigkeit gerecht: sozial, ökologisch und auch ökonomisch. Mehr Lebensqualität, maßgeschneidert auf die Bedürfnisse der Nutzer\*innen, wurde qualitativ hochwertig und zukunftsorientiert erzeugt, und dies zu gleichen Kosten“, fasst Susanne Formanek, Präsidentin des Österreichischen Instituts für Baubiologie und Bauökologie, das Projekt zusammen.

Architekten Schwarz-Platzer  
[sp-arch.at](http://sp-arch.at)

Österreichisches Institut für Baubiologie und Bauökologie  
[ibo.at](http://ibo.at)

Dachgenossenschaft WoGen  
[diewogen.at](http://diewogen.at)

KooWo – Kooperatives Wohnen  
[koowo.at](http://koowo.at)

- Wohnprojekt wird den drei Säulen der Nachhaltigkeit gerecht: sozial, ökologisch und ökonomisch
- ganzheitliche CO<sub>2</sub>-Reduktion durch Suffizienz
- erste Bauträgerin in Österreich, die ausschließlich gemeinschaftliche Wohnprojekte mit und für Bewohner\*innen entwickelt

