

Stiftung Ferien im Baudenkmal
Fondation Vacances au cœur du Patrimoine
Fondazione Vacanze in edifici storici
Fundaziun Vacanzas en edifizis istorics

Zollikerstrasse 128, 8008 Zürich
T 044 252 28 72, info@fib.ch
www.ferienimbaudenkmal.ch

VORINFORMATIONEN FÜR POTENTIELLE FIB BAUDENKMÄLER



DIE STIFTUNG FERIEEN IM BAUDENKMAL

Die Stiftung Ferien im Baudenkmal ist ein Projekt an der Schnittstelle von Tourismus und Denkmalpflege. Sie engagiert sich schweizweit für den Erhalt von bauhistorisch wertvollen Gebäuden, indem sie dem Verfall oder Leerstand ausgesetzte und vom Abriss bedrohte Häuser nach einer sanften Restaurierung als Ferienobjekte neu belebt und für die Öffentlichkeit nutzbar macht.

Der Vermittlungsauftrag der Stiftung ist, die vielfältige Schweizer Baukultur zu erhalten und erlebbar zu machen, weshalb das Angebot regional und bauhistorisch stetig erweitert wird.

VORGEHEN

Dieses Dokument liefert Ihnen Informationen über die verschiedenen Möglichkeiten der Zusammenarbeit mit der Stiftung Ferien im Baudenkmal und unseren Anforderungen an die Baudenkmäler.

Wenn Sie mit den vorliegenden Bedingungen einverstanden sind, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme. Bitte füllen Sie dazu folgendes Online-Formular aus:

ferienimbaudenkmal.ch/baudenkmal-melden

Nach einer ersten Vorprüfung Ihres Objektes werden wir uns bei Ihnen melden.

INHALTSVERZEICHNIS

Anforderungen an Ferienobjekte	4
Anforderungen an die Instanstellung	5
Anforderungen an die Einrichtung	6
Mögliche Arten der Zusammenarbeit	8
Vermietung von Drittobjekten (C-Objekte)	9
Leistung und Kosten von Besichtigungen	10
Die ersten Schritte	11

ANFORDERUNGEN AN FERIENOBJEKTE

GRUNDLEGENDE ANFORDERUNGEN

- Bevorzugt werden Objekte in Regionen, sowie Baustile und Bauepochen, die noch nicht im Angebot der Stiftung Ferien im Baudenkmal vertreten sind.
- Ob ein Objekt die Anforderungen erfüllt, wird von einem durch den Stiftungsrat gewählten Expertengremium, dem Bauausschuss, geprüft und vom Stiftungsrat entschieden.

LAGE UND REGION

- Die Objekte sollten in einer Region liegen, die für Ferien geeignet ist. Ausflügmöglichkeiten in die Natur und Kultur sind wünschenswert.
- Die Objekte sollten attraktiv in den örtlichen Kontext eingebettet sein.
- Die Objekte sollten über gute ÖV-Verbindungen verfügen.
- Falls keine ÖV-Verbindungen vorhanden sind, sollte sich ein Parkplatz in der Nähe befinden.
- Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs sollten sich in der Nähe befinden.



ANFORDERUNGEN AN DIE INSTANDSTELLUNG

AUSGANGSLAGE

- Die Objekte müssen bauhistorisch bedeutsam sein. Die Stiftung stützt sich auf die Leitsätze der Denkmalpflege in der Schweiz.
- Bevorzugt werden gefährdete Objekte, bei denen die Nutzung durch die Stiftung Ferien im Baudenkmal massgeblich zu ihrem Erhalt beiträgt.
- Renovationen und Umbauten sollen vorbildlich und qualitativvoll mit Rücksicht auf die vorhandene Bausubstanz erfolgen, wenn möglich in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege.
- Wenn möglich soll das Baudenkmal untersucht werden, um geplante Eingriffe möglichst schonend und umsichtig zu realisieren.
- Bauliche Massnahmen sind mit der Stiftung Ferien im Baudenkmal abzusprechen. Projekt- und Ausführungsänderungen sind ebenfalls bei der Geschäftsstelle der Stiftung zu melden.

WOHNEINHEITEN

- Objekte mit mehreren Wohneinheiten sollten über separate Zugänge verfügen.
- Alle Wohneinheiten sollen, wenn möglich über einen attraktiven Aussenraum verfügen.
- Eine Mischung von Dauermiete und Ferienutzung ist bei ringhörigen Bauten zu vermeiden.

EINGRIFFSTIEFE

- Es ist keine Nutzungsänderung der Objekte anzustreben. Änderungen können zurückhaltend und umsichtig in Teilbereichen der Objekte vorgenommen werden.
- Auf das Vorgefundene ist zu achten, die historischen Strukturen sollen erhalten bleiben. Nicht bewohnte Räume sollen nur bespielt werden, wenn diese Aufgaben übernehmen, die der historische Bau nicht (mehr) leisten kann.
- Materialien und Farben sollen sich auf die Befundung stützen. Es ist auf natürliche Materialien zu achten.

- Zeitliche Bauepochen und Zeitspuren dürfen lesbar bleiben. Es braucht keine allumfassende Sanierung.

HEIZUNG

- Wenn möglich (abhängig von der Intervention in die historische Bausubstanz) sollten die Häuser ganzjährig nutzbar sein.
- In den Wohneinheiten muss eine Heizung oder Heizquelle (Ofen/Cheminée) vorhanden sein. Es müssen nicht alle Räume beheizt werden können.
- Bei ganzjähriger Nutzung müssen die Wohnräume, die Aufenthaltsräume und einige Schlafzimmer beheizt werden können.
- Falls vorhanden und finanziell im Verhältnis stehend, soll die ursprüngliche Wärmequelle verwendet werden.
- Sofern das Objekt über eine Zentralheizung verfügt, sollte die Wärmeerzeugung klimafreundlich sein. Auf fossile Brennstoffe ist möglichst zu verzichten.

KÜCHEN- UND SANITÄRANLAGEN

- Die Wohneinheiten müssen über zeitgemässe Küchen- und Sanitäreinrichtungen verfügen. Wenn diese neu erstellt werden müssen, sollten sie als neue Elemente zu erkennen sein.
- Je nach Haustyp ist auch eine einfachere Einrichtung möglich. Teile der alten Küchen- und Badeinrichtung können unter Umständen und aus Gründen der Nachhaltigkeit erhalten bleiben.
- Bei Wohneinheiten mit sechs und mehr Betten sind zwei Toiletten wünschenswert.

AUSSENRAUM

- Je nach Lage ist ein attraktiver Aussenraum wünschenswert.
- Die Gestaltung des Aussenraums unterliegt der gleichen Sorgfalt wie das Innere und gehört zum Baudenkmal.

ANFORDERUNGEN AN DIE EINRICHTUNG

MÖBLIERUNG UND AUSSTATTUNG

Die Einrichtung des Objektes obliegt in der Regel der Eigentümerschaft. Sie muss den Anforderungen der Stiftung Ferien im Baudenkmal entsprechen.

- Weniger ist mehr! Lieber einzelne, ausgewählte Stücke als ein Sammelsurium von Historischem. Das Gebäude und die Räume sollen ihre Wirkung entfalten können. Die Ausstattung soll schlicht und zurückhaltend, sowie praktisch sein.
- Die Ferienobjekte sollen eine authentische Atmosphäre ausstrahlen. Sofern originale Möbel vorhanden sind, können sie passend in Szene gesetzt werden. Häuserspezifische Möbel können einbezogen werden.
- Die modernen Möbel sollen, wenn möglich, von regionalen Produzenten oder aus der Schweiz stammen.

- Es sind strapazierfähige, pflegeleichte und einfarbige Textilien in gehobener Qualität zu verwenden. Die Stiftung stellt der Eigentümerschaft gerne ihre Kontakte zu geeigneten Produzenten und Firmen zur Verfügung.
- Eine Liste mit Mengenangaben zur Ausstattung kann bei der Geschäftsstelle bezogen werden.
- Für eine Neuausstattung steht die Geschäftsstelle beratend zur Verfügung. Für eine abschliessende Beurteilung sollte ein Möbelkonzept vorliegen.
- Das Haus muss über ein funktionierendes WLAN verfügen.





MÖGLICHE ARTEN DER ZUSAMMENARBEIT

Sind die grundsätzlichen Anforderungen an das Objekt erfüllt, kann eine Zusammenarbeit in einer der folgenden vier Varianten erfolgen.

A: ÜBERNAHME DES HAUSES DURCH DIE STIFTUNG FERIEEN IM BAUDENKMAL

Das Baudenkmal geht in das Eigentum der Stiftung Ferien im Baudenkmal über, wird durch die Stiftung renoviert und anschliessend als Ferienobjekt vermietet. Die Übernahme kann bei diesem Modell aufgrund des beschränkten Kapitals der Stiftung nicht zu einem regulären Verkaufspreis erfolgen. In der Regel erhält die Stiftung das Haus zu einem symbolischen Preis.

B: ÜBERNAHME DES HAUSES DURCH DIE STIFTUNG FERIEEN IM BAUDENKMAL IM BAURECHT

Die Baudenkmäler werden nicht verkauft, sondern zu einem symbolischen Baurechtszins im Baurecht/Nutzniessung an die Stiftung Ferien im Baudenkmal übergeben. Die Vertragsdauer wird in Abhängigkeit der Investitionen festgelegt und beläuft sich auf mindestens 50 Jahre.

C: ZUSAMMENARBEIT MIT DER STIFTUNG FERIEEN IM BAUDENKMAL BEI DER VERMIETUNG

Das Baudenkmal bleibt im Eigentum der Eigentümerschaft. Die Renovation und Einrichtung des Hauses als Ferienobjekt erfolgten durch die Eigentümerschaft ohne finanzielle Beteiligung der Stiftung Ferien im Baudenkmal. Nach Fertigstellung wird das Ferienhaus/-wohnung durch die Stiftung Ferien im Baudenkmal vermietet. Der Vorteil für die Eigentümerschaft besteht in der landesweiten Vermarktung, einer grossen Reichweite und einem affinen Kundenkreis.

D: ZUSAMMENARBEIT MIT DER STIFTUNG FERIEEN IM BAUDENKMAL BEI DER RENOVATION UND VERMIETUNG

Das Baudenkmal bleibt im Eigentum der Eigentümerschaft. Die Renovation und Einrichtung des Hauses als Ferienobjekt erfolgt durch die Eigentümerschaft unter Mitwirkung einer Bauberatung im Sinne der Stiftung Ferien im Baudenkmal, jedoch ohne finanzielle Beteiligung der Stiftung Ferien im Baudenkmal. Nach Fertigstellung wird das Ferienhaus/-wohnung durch die Stiftung Ferien im Baudenkmal vermietet. Der Aufwand der Bauberatung wird kostengünstig in Rechnung gestellt. Der Vorteil für Sie besteht in der qualitativ hochstehenden und erfahrenen Renovation des Objektes mit anschliessender landesweiter Vermarktung und einem grossen Kundenkreis.



VERMIETUNG VON DRITTOBJEKTEN (C-OBJEKTEN)

GEBÄUDEERHALT

Die Eigentümerschaft ist für den Unterhalt des Gebäudes verantwortlich. Sie hat es jederzeit in einem guten Zustand zu erhalten. Insbesondere ist die Sicherheit der Gäste stets uneingeschränkt zu gewährleisten.

HAUSBETREUUNG

Vor Ort muss eine oder mehrere Personen für das Objekt verantwortlich sein. Sie verrichten kleinere Reparaturarbeiten, sorgen für die Reinigung, übernehmen den Empfang der Gäste mit Schlüsselübergabe, führen die Gäste in die Geschichte und Baukultur des Hauses ein und informieren sie über alle Eigenheiten des Hauses (Gefahrenquellen, Anleitung für das Einheizen der Öfen etc.). Die Hausbetreuenden stehen den Gästen während ihrem Aufenthalt als Kontaktperson zur Verfügung, nehmen das Haus bei Feriende ab und verabschieden die Gäste. Die Hausbetreuenden stehen im regelmässigen Austausch mit der Geschäftsstelle.

VERTRAG

- Die gegenseitigen Rechte und Pflichten werden in einem Vertrag geregelt.
- Die Vermietung erfolgt in der Regel wochenweise von Samstag auf Samstag, Kurzaufenthalte sind möglich.
- Die Eigentümerschaft stellt der Stiftung Ferien im Baudenkmal das Objekt während ca. 45 Wochen im Jahr zur Verfügung.
- Die Stiftung Ferien im Baudenkmal übernimmt die gesamte Vermietungsadministration und die damit zusammenhängenden Korrespondenz inkl. Vertragsabschluss.
- Die Stiftung Ferien im Baudenkmal übernimmt die gesamte Kommunikation und Vermarktung des Objektes.

- Für erbrachte Leistungen erhält die Stiftung Ferien im Baudenkmal 20% des Brutto-Mietpreises, 80% der Mieteinnahmen werden der Eigentümerschaft ausbezahlt.

- Für die Erstellung der Kommunikationsmittel inkl. Übersetzungen, der professionellen Bilder, einer Haustafel und die Aufschaltung der Informationen auf den verschiedenen Kanälen, entstehen Aufwände in der Höhe von ca. CHF 7'500.-. Die Eigentümerschaft beteiligt sich an diesen Kosten mit einer Pauschale von CHF 3'500.-. Dieser Betrag wird von den ersten Vermietungen abgezogen. Danach entfällt eine jährliche Bearbeitungsgebühr von CHF 349.-.

- Der Vertrag gilt für die feste Dauer von zwei Jahren, gerechnet ab Datum der beidseitigen Unterzeichnung.

- Nach Ablauf der festen Vertragsdauer ist der Vertrag von beiden Vertragsparteien jeweils auf Ende Oktober eines Jahres mittels eingeschriebenen Briefs und unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten kündbar.

LEISTUNGEN UND KOSTEN VON BESICHTIGUNGEN

BESICHTIGUNG

Das Objekt ist bereits fertig umgebaut, vorzugsweise nach den Kriterien der Stiftung Ferien im Baudenkmal, möbliert und eingerichtet und wird uns als C-Objekt angeboten. Eine Vorabklärung mittels Meldeformular, Fotografien und Plänen hat eine mögliche Ferien im Baudenkmal-Konformität bestätigt.

Oder, das Objekt befindet sich in renovationsbedürftigem Zustand und wird uns als A-, B- oder D-Objekt angeboten. Eine Vorabklärung mittels Meldeformular, Fotografien und Plänen hat eine mögliche Ferien im Baudenkmal-Konformität bestätigt.

Leistung:

- Besichtigung mit Bilddokumentation
- Einschätzung zur Eignung als Ferien im Baudenkmal-Objekt
- Schriftlicher Fachentscheid des Bauausschusses und des Stiftungsrates über die Aufnahme in das Sortiment der Stiftung Ferien im Baudenkmal oder
- Schriftlicher Vorentscheid über weiteres Vorgehen des Bauausschusses und des Stiftungsrates.

Kosten:

350.00 CHF inkl. MWST, pauschal exkl. Fahrspesen. Durchführung durch die Projektleitung Architektur und Baukultur oder eine Bauberater:in der Stiftung.

WEITERE BERATUNG

Wird das Objekt als C-oder D-Objekt weiter von der Stiftung fachlich begleitet, werden die Aufwände für die Beratungen minimal in Rechnung gestellt. Der Ansatz für den Aufwand ist mit CHF 80.-/h festgelegt. Gerne stellen wir Ihnen unsere Erfahrung und unser Netzwerk zur Verfügung.

DIE ERSTEN SCHRITTE

Vielen Dank für Ihr Interesse an unserer Stiftung und einer möglichen Zusammenarbeit. Falls Ihnen die verschiedenen Möglichkeiten der Zusammenarbeit mit der Stiftung Ferien im Baudenkmal und unsere Anforderungen an die Baudenkmäler entsprechen, füllen Sie bitte das Formular auf folgender Webseite aus:

ferienimbaudenkmal.ch/baudenkmal-melden

Nach einer ersten Vorprüfung melden wir uns bei Ihnen.

Als Alternative zu Ferien im Baudenkmal stellen wir Ihnen gerne «Marché Patrimoine – die Plattform für Baudenkmäler» vor. Sie ist die schweizweit erste Vermittlungsplattform für historische Bauten und wurde im Jahr 2020 als Gemeinschaftsprojekt der Stiftung Ferien im Baudenkmal und des Schweizer Heimatschutzes lanciert. Das Ziel der Plattform ist die aktive Beteiligung der Öffentlichkeit an der Erhaltung historischer Häuser in der Schweiz:

www.marchepatrimoine.ch



Stiftung Ferien im Baudenkmal
Fondation Vacances au cœur du Patrimoine
Fondazione Vacanze in edifici storici
Fundaziun Vacanzas en edifizis istorics

Zollikerstrasse 128, 8008 Zürich
T 044 252 28 72
info@fib.ch
www.ferienimbaudenkmal.ch