



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 (FiB) 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 den Anforderungen der Stiftung Ferien im Baudenkmal an die Baudenkmäler und die verschiedenen Möglichkeiten der Zusammenarbeit mit der Stiftung.

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](https://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	9
Aufnahmeprozess & 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. Ausflugsmöglichkeiten 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.

---

## 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 qualitativ 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.

---

# ANFORDERUNGEN AN DIE INSTANDSTELLUNG

Die Instandstellung eines Drittobjektes (Form der Zusammenarbeit C & D - s. Seite 8) obliegt in der Regel der Eigentümerschaft. Sie muss den Anforderungen der Stiftung Ferien im Baudenkmal entsprechen.

---

## WOHNEINHEITEN

- Objekte mit mehreren Wohneinheiten sollten über separate Zugänge verfügen.
- Alle Wohneinheiten sollen, wenn möglich über einen attraktiven Aussenraum verfügen.
- Eine Mischung von Dauerrente und Feriennutzung 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 mindestens

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

Die Einrichtung eines Drittobjektes (Form der Zusammenarbeit C & D - s. Seite 8) obliegt in der Regel der Eigentümerschaft. Sie muss den Anforderungen der Stiftung Ferien im Baudenkmal entsprechen.

---

### MÖBLIERUNG UND AUSSTATTUNG

- Für eine abschliessende Beurteilung soll ein Möbelkonzept vorliegen. Für eine Neuausstattung steht die Geschäftsstelle beratend zur Verfügung.
- 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 qualitativ, 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.

den. 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.
- 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 FiB

Das Baudenkmal geht in das Eigentum der Stiftung Ferien im Baudenkmal (FiB) 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 geschenkt oder zu einem symbolischen Preis verkauft. Die Eigentümerschaft hat die Sicherheit, dass der Erhalt des Baudenkmal gewährt wird, der sorgfältige Umgang garantiert und die Erlebbarkeit für die Öffentlichkeit ermöglicht werden.

---

### B: ÜBERNAHME DES HAUSES DURCH DIE STIFTUNG FiB IM BAU- ODER NUTZUNGSRECHT

Die Baudenkmäler werden nicht verkauft, sondern im Baurecht/Nutznießung an die Stiftung FiB übergeben. Die Vertragsdauer wird in Abhängigkeit der Investitionen festgelegt und beläuft sich auf mindestens 50 Jahre. Die Eigentümerschaft hat dadurch die Sicherheit, dass der Erhalt des Baudenkmal langfristig gewährleistet wird. Die Eigentümerschaft ist von sofortigen finanziellen Investitionen befreit und

darf das Haus ca. 6 Wochen/Jahr für Eigennutzung geniessen (symbolischer Baurechtszins).

---

### C: ZUSAMMENARBEIT MIT DER STIFTUNG FiB BEI DER VERMIETUNG

Das Baudenkmal bleibt im Eigentum der Eigentümerschaft. Die Renovation und Einrichtung des Hauses ist fertiggestellt und entspricht den Anforderungen der Stiftung. Das Baudenkmal wird als Ferienhaus/-wohnung durch die Stiftung FiB vermietet. Der Vorteil für die Eigentümerschaft besteht in der landesweiten Vermarktung und einem affinen Kundenkreis.

---

### D: ZUSAMMENARBEIT MIT DER STIFTUNG FiB BEI DER RENOVATION UND VERMIETUNG

Das Baudenkmal bleibt im Eigentum der Eigentümerschaft, diese ist in der finanziellen Pflicht. Die Renovation und Einrichtung des Hauses erfolgt durch die Eigentümerschaft, unter der fachlichen Begleitung der Stiftung. Je nach Aufwand wird die Beratung nach Absprache kostengünstig in Rechnung gestellt. Die Stiftung kann auch für eine komplette Bauherrenvertretung mandatiert werden. Nach Fertigstellung und definitive Aufnahme wird das Ferienhaus/-wohnung durch die Stiftung FiB vermietet. Der Vorteil für die Eigentümerschaft besteht in der qualitativ hochstehenden Renovation des Objektes, mit anschliessender landesweiter Vermarktung und einem affinen Kundenkreis.





---

# VERMIETUNG VON DRITTOBJEKTEN ÜBER FiB (C & D)

---

## 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 EIGENTÜMERSCHAFT - FiB

- 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. 46 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 eine Provision von 20% des von den Feriengästen gesamten bezahlten Mietpreises (d.h. Miete, Nebenkosten – inkl. Endreinigung - und eventueller weiterer Kosten, die über FiB einkassiert werden), zuzüglich MWST auf der Provision.

- 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 350.-.

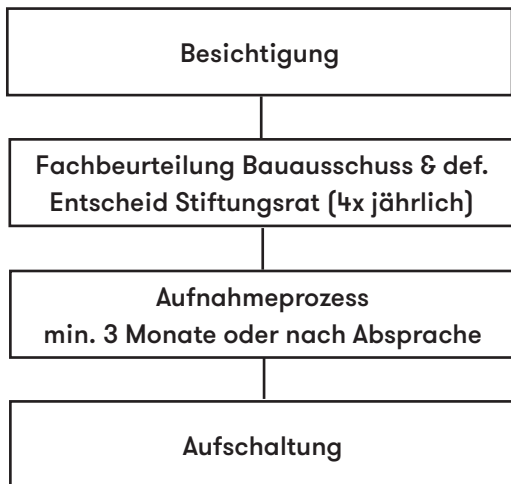
- Der Vertrag gilt für die feste Dauer von zwei Jahren, gerechnet ab Datum der beidseitigen Unterzeichnung.

- Nach Ablauf der festen Laufzeit kann der Vertrag von beiden Parteien jeweils auf Ende des Monats September eines jeden Jahres per Einschreiben unter Einhaltung einer zwölfmonatigen Kündigungsfrist gekündigt werden.

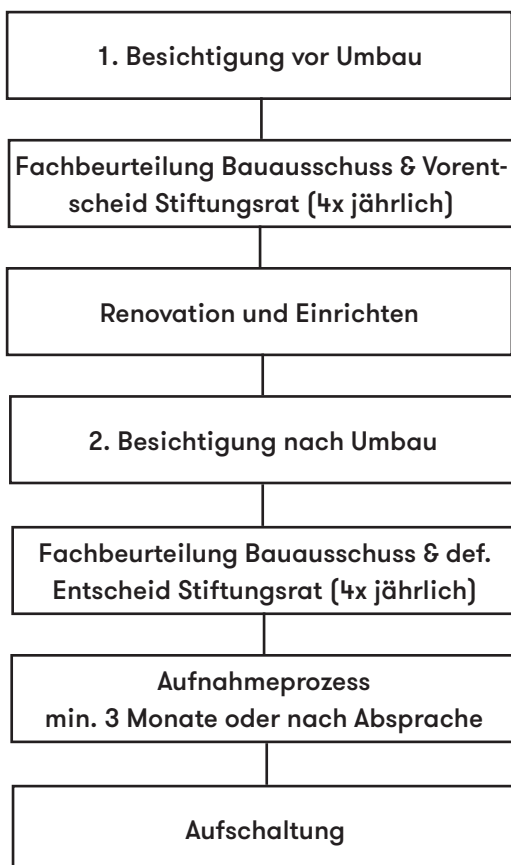
Die Stiftung stellt auf Anfrage gerne einen Mustervertrag zur Verfügung und steht für weitere Fragen zu den Vermietungsbedingungen zur Verfügung.

# AUFNAHMEPROZESS & BESICHTIGUNGEN

## AUFNAHMEPROZESS C-OBJEKT



## AUFNAHMEPROZESS D-OBJEKT



## BESICHTIGUNG

Das Objekt ist bereits fertig umgebaut, möbliert und eingerichtet (alternativ: ein Möblierungskonzept liegt vor) und wird FiB 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 FiB 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 Stiftungsrates über die Aufnahme in das Sortiment der Stiftung Ferien im Baudenkmal oder
- Schriftlicher Vorentscheid des Stiftungsrates über weiteres Vorgehen.

Kosten für Besichtigung:

350.00 CHF inkl. MWST pauschal.

Durchführung durch die Projektleitung Architektur und Baukultur oder eine Bauberater:in der Stiftung.

## WEITERE BERATUNG

Wird das Objekt als C- oder D-Objekt 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](https://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](https://www.marchepatrimoine.ch)





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

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