**Zeitschrift:** Heimatschutz = Patrimoine

**Herausgeber:** Schweizer Heimatschutz

**Band:** 110 (2015)

**Heft:** 2: Zehn Jahre Ferien im Baudenkmal = Les dix ans de Vacances au coeur du patrimoine

**Artikel:** Grundsätze zum Umgang mit den Baudenkmälern = Principes d'intervention sur le patrimoine bâti

**Autor:** Lenel, Severin

**DOI:** https://doi.org/10.5169/seals-658087

**Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

**Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

**Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

**Download PDF:** 14.07.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch**

INSTANDSTELLEN STATT ERSETZEN, KOMFORT STATT LUXUS

# Grundsätze zum Umgang mit den Baudenkmälern

Grösstmögliche Erhaltung von historischer Bausubstanz, zeitgemässer Wohnkomfort und Schonung natürlicher Ressourcen. All dies versucht Ferien im Baudenkmal bei seinem Angebot unter einen Hut zu bringen.

**Severin Lenel, Präsident Stiftung Ferien im Baudenkmal, St. Gallen**

Aus der Erkenntnis, dass gefährdete Bausubstanz nur dann eine Zukunft hat, wenn dafür eine angemessene, langfristige Nutzung gefunden werden kann, und aus dem negativen Image des Heimatschutzes als «Verhinderer» resultierte die Idee von Ferien im Baudenkmal. Damit lassen sich verschiedene Anliegen in idealer Weise verbinden: Mit der Umnutzung zu Ferienwohnungen können historisch wertvolle Bauten erhalten, bei den Feriengästen und in der Öffentlichkeit ein positives Image erzielt und der beispielhafte Umgang mit «altem Ghütt» aufgezeigt werden.

Anders als etwa der englische Landmark Trust, welcher bei seiner Gründung mit erheblichen Mitteln ausgestattet wurde, musste Ferien im Baudenkmal bescheiden starten. Der Schweizer Heimatschutz stellte neben der Geschäftsführerin und den Räumlichkeiten eine kleine Startfinanzierung zur Verfügung. Gemäss Businessplan hätte das eigentlich locker reichen müssen – immerhin ging man davon aus, dass innert zehn Jahren 100 eigene Ferienwohnungen im Angebot sind.

### Ergänzung des Angebots durch Fremdobjekte

Nach kurzer Zeit konnte das seit Jahrzehnten leer stehende Huberhaus in Bellwald übernommen und innert dreier Jahre die Mittelsuche und Renovation abgeschlossen werden. Damit zeigte sich aber auch, dass Ferien im Baudenkmal mit eigenen

Bruno Helbling

*Beim Huberhaus in Bellwald konnte die Stiftung Ferien im Baudenkmal innert dreier Jahre die Mittelsuche und Renovation abschliessen.*

*En trois ans, la fondation Vacances au cœur du patrimoine a bouclé le financement et les travaux de rénovation de la Huberhaus, à Bellwald.*

Objekten unmöglich in kurzer Frist ein relevantes Angebot aufbauen kann. Deshalb wurde bereits kurz nach der Stiftungsgründung die Aufnahme von Fremdobjekten beschlossen.
Bei der Auswahl der Objekte stehen die akute Gefährdung, der kulturhistorische Wert, die Eignung als Ferienwohnung, die zu erwartenden Kosten, die Attraktivität des Umfelds und der Region sowie der Support in der lokalen Bevölkerung im Vordergrund. Die Bewertung der Objekte erfolgt anhand eines entsprechenden Rasters. Auch werden Aspekte des Gesamtangebots wie etwa regionale Abdeckung, Gebäudeart und -konstruktion etc. betrachtet. So fehlt uns beispielsweise trotz erheblichen Anstrengungen nach wie vor ein Angebot in der Romandie. Zum Glück werden uns laufend neue interessante Objekte zugetragen.
Nach Übernahme der Liegenschaft wird ein Studienauftrag unter mehreren Architekten veranstaltet und in einem kleinen Entscheidungsgremium, in dem nach Möglichkeit auch die Denkmalpflege vertreten ist, eine Auswahl getroffen. Im Spannungsfeld der grösstmöglichen Erhaltung von historischer Bausubstanz, der Gewährleistung eines zeitgemässen Wohnkomforts und der Schonung natürlicher Ressourcen fällt der Entscheid oft nicht leicht. Meist wird dasjenige Projekt gewählt, das mit den kleinsten Eingriffen und damit der grösstmöglichen Schonung der Bausubstanz das geforderte Raumprogramm umzusetzen vermag. Im Fall der Stüssihofstatt wählten wir dasjenige Projekt, welches die in den letzten Jahrzehnten hinzugekommenen Einbauten entfernte und damit den zentralen, russgeschwärzten Raum wieder freiräumte.
Mit unseren Wohnungen streben wir ein gutes Komfortniveau, aber keinen Luxus an. So gibt es in allen Wohnungen ein Badezimmer sowie eine zeitgemässe Küche und in den meisten Wohnungen sogar eine Geschirrspülmaschine. TV-Apparate wird man aber nicht finden, und ich denke, dass die Authentizität des historischen Umfelds diesen «Makel» ohne Weiteres wettmacht. Bisher führte der Komfortanspruch nicht zu nennenswerten Konflikten mit dem Prinzip der maximalen Erhaltung der Bausubstanz. Beispielsweise konnten wir bei der Casa Döbeli in Russo durch die Anordnung des Bads in einem Abstellraum im Sockelgeschoss auf aufwendige Baumassnahmen verzichten.

### Theorie und Praxis im Konflikt

Auch in der weiteren Projektierung werden die Grundsätze der Instandstellung statt des Ersatzes, der Reversibilität der Eingriffe und die Verwendung originaler Materialien und Verarbeitungstechniken beachtet. Zudem versuchen wir, einen möglichst ökologischen Betrieb zu gewährleisten, indem wo möglich Dämmungen eingebaut (oder auf den Winterbetrieb verzichtet) und Heizsysteme, welche auf erneuerbaren Energieträgern basieren, verwendet werden. Was in der Theorie logisch und einfach klingen mag, ist in der Praxis immer wieder eine Herausforderung. Beispielsweise haben wir uns durchgerungen, den Verputz im Treppenhaus des Türalihus aufwendig zu restaurieren, was deutlich mehr kostete und länger dauerte als ein neuer Verputz. Am Tag der Einweihung fragte mich dann ein Besucher, warum wir das Treppenhaus nicht renoviert hätten.
Unterschätzt haben wir in der Vergangenheit den Aufwand für eine professionelle Steuerung der Bauvorhaben und die dafür notwendige Fachkenntnis. Zum Glück konnten wir kompetente Fachleute gewinnen, die für uns die Bauherrenvertretung wahrnehmen. Dank ihnen konnten wir bisher alle Vorhaben trotz manchmal sehr schwierigen Voraussetzungen zu einem bezüglich Qualität, Kosten und Termin guten Ergebnis führen. Beim Türalihus konnte ich meinen ehemaligen Berufsschullehrer Hansruedi Reimann für diese Aufgabe gewinnen, und seine Unterstützung war von unschätzbarem Wert.

*«Bisher führte der Komfortanspruch nicht zu nennenswerten Konflikten mit dem Prinzip der maximalen Erhaltung der Bausubstanz.»*

Ebenfalls aufwendiger als ursprünglich veranschlagt gestaltet sich das Sammeln der erforderlichen Mittel. Bei einem kleinen Objekt ist das Ziel mit einigen grosszügigen Spenden von Stiftungen, Privatpersonen oder Beiträgen der Denkmalpflege innert weniger Jahre erreichbar. Bei grösseren Objekten müssen viel mehr Spender gefunden werden, weil, entgegen der anfänglichen Annahme, ganz grosse Beträge kaum zu erwarten sind. So mussten wir nach über fünf Jahren enormer Anstrengungen zur Finanzierung der Türalihus-Renovation einsehen, dass der Restbetrag nur mit einer Hypothek beigebracht werden konnte. Im Grundsatz versuchen wir nämlich, ohne Fremdmittel auszukommen. Damit ist es möglich, mit den Einnahmen aus der Vermietung nicht nur die Betriebs-, Administrations- und Erhaltungskosten zu decken, sondern auch Gelder für neue Objekte beiseitezulegen.
Grosses Gewicht kommt auch der Möblierung zu. Sie soll entweder aus der Zeit des Gebäudes stammen oder schlichtes, zeitgemässes Handwerk verkörpern. Durch die Zusammenarbeit mit Innenarchitekten, lokalen Handwerkern sowie Schweizer Möbel- und Leuchtenherstellern konnten wir bisher fast immer gute Lösungen finden, welche im manchmal rauen Alltag bestehen können.

### Positive Rückmeldungen der Gäste

Bei Fremdobjekten können natürlich nicht gleich hohe Ansprüche wie bei den eigenen Häusern gestellt werden, da sie in der Regel bereits fertig renoviert und ausgestattet sind. Die Unterschiede betreffen die Architektur, das Komfortniveau und die Möblierung. Gerade diese Differenzen zusammen mit den Rückmeldungen unserer Gäste erlauben aber, die Anforderungen an die eigenen Objekte dem Bedarf anzupassen.
Ferien im Baudenkmal konnte sich trotz einem etwas schwierigen Start sehr gut positionieren. Ich denke, dass sich Nachfrage und Angebot – obwohl es sich um ein Nischenprodukt handelt – weiterhin dynamisch entwickeln werden. All dies war nur dank unseren grosszügigen Spendern (allen voran dem Schweizer Heimatschutz), den treuen Gästen (das sind fast alle!), unseren Stiftungsräten und unseren engagierten Mitarbeiterinnen möglich. Ihnen gebührt mein allerherzlichster Dank.

RÉNOVER ET NON PAS DÉMOLIR! CONFORT ET NON PAS LUXE!

# Principes d'intervention sur le patrimoine bâti

Préservation respectueuse des bâtiments historiques, aménagement intérieur adapté au confort moderne et utilisation réfléchie des ressources naturelles: Vacances au cœur du patrimoine s'efforce de concilier tout cela dans son offre!

**Severin Lenel, président de la fondation Vacances au cœur du patrimoine, Saint-Gall**

Vacances au cœur du patrimoine est née de deux constats: l'avenir des bâtiments historiques passe par leur réaffectation durable et appropriée, et il faut casser l'image négative de Patrimoine suisse, perçu comme un «empêcheur de tourner en rond». La fondation réunit ainsi plusieurs objectifs: la transformation de bâtiments historiques de valeur en logements de vacances, la promotion d'une image positive des activités de Patrimoine suisse auprès des touristes et du public et le traitement exemplaire de constructions taxées de «vieilles masures».

A la différence du Landmark Trust, en Grande-Bretagne, qui dès sa création fut doté de moyens considérables, Vacances au cœur du patrimoine a pris un départ très modeste. Patrimoine suisse a assuré, outre un soutien administratif et des locaux, un petit financement de départ qui, selon le modèle d'affaires prévu, aurait pu être plus faible. L'objectif était de parvenir à une offre de 100 logements de vacances en propriété en dix ans.

### Augmentation de l'offre par des objets en location

Peu après, la fondation a repris la Huberhaus de Bellwald, restée vide plusieurs décennies. Elle l'a remise en état en trois ans après avoir collecté les fonds nécessaires. Cette expérience a montré que Vacances au cœur du patrimoine ne pourrait pas mettre rapidement sur pied une offre de locations digne de ce nom avec

*Remettre en état au lieu de remplacer: le crépi de la cage d'escalier de la Türalihus a été restauré dans les règles de l'art.*

*Instandstellen statt ersetzen: Der Verputz im Treppenhaus des Türalihus in Valendas wurde aufwendig restauriert.*

seulement des logements en propriété. La fondation a donc décidé peu après sa création de proposer des objets ne lui appartenant pas.
Le choix des objets est guidé par les critères suivants: degré d'urgence, valeur historique, aptitude à une transformation en logement de vacances, coûts présumés, attractivité des environs et de la région et soutien de la population locale. Les objets sont évalués à l'aide d'une grille de critères. Certains aspects de l'offre d'ensemble, notamment la couverture régionale, le type de bâtiment et de construction, sont également examinés. Malgré tous nos efforts, nous n'avons par exemple toujours pas de location à proposer en Suisse romande. Heureusement, de nouvelles propositions intéressantes nous sont régulièrement soumises.
Dès la reprise d'un bien immobilier, nous organisons un appel à projets d'architecture et chargeons un comité directeur comptant dans la mesure du possible des représentants de la conservation du patrimoine de sélectionner l'un des projets. Souvent, la décision est difficile à prendre car il s'agit de concilier les exigences suivantes: préservation respectueuse des bâtiments historiques, aménagement intérieur adapté au confort moderne et utilisation réfléchie des ressources naturelles. Le plus souvent, le projet choisi est celui qui permet de réaliser le programme prévu avec le moins d'atteintes à la substance historique et donc avec le plus grand respect architectural. Pour la Stüssihofstatt, nous avons choisi le projet qui prévoyait l'élimination des annexes ajoutées ces dernières décennies et qui permettait de dégager la pièce centrale, aux murs noircis par la fumée.
Nos locations doivent présenter un bon niveau de confort, sans tomber dans le luxe. Toutes disposent d'une salle de bains et d'une cuisine modernes, et certaines sont même équipées d'un lave-vaisselle. Par contre, personne n'y trouvera de téléviseur – à mon avis, l'authenticité des lieux réserve des découvertes bien plus passionnantes que ce type d'appareil. Jusqu'à présent, les exigences de confort n'ont donné lieu à aucune incompatibilité majeure avec le critère de préservation maximale de la substance historique. Comme pour la Casa Döbeli, à Russo, par exemple, l'aménagement de la salle de bains au rez-de-chaussée a permis d'éviter de coûteux travaux.

### Entre la théorie et la pratique

Lors de la réalisation du projet, nous respectons les principes de rénovation, et non pas de remplacement, de réversibilité des atteintes et d'utilisation de matériaux et de techniques d'origine. Nous essayons également d'assurer un fonctionnement écologique en installant une isolation (ou en renonçant à une ouverture durant la saison froide) et un système de chauffage utilisant les énergies renouvelables. Ce qui semble logique et simple en théorie ressemble parfois à un casse-tête en réalité. Pour l'escalier de la Türalihus, par exemple, nous nous sommes efforcés de restaurer le crépi, ce qui a coûté bien davantage et pris beaucoup plus de temps que de refaire un nouveau crépi. Le jour de l'inauguration, un visiteur m'a demandé pourquoi nous n'avions pas rénové l'escalier!
Par le passé, nous avons sous-estimé le coût de la conduite professionnelle des travaux et de l'expertise requise pour ce faire. Par chance, nous avons pu nous entourer de spécialistes compétents qui ont assumé notre responsabilité de maître d'ouvrage. Grâce à eux, nous avons jusqu'à présent mené à bien tous les projets, malgré des défis parfois très difficiles à relever concernant la qualité, les coûts et les délais. Pour la Türalihus, j'ai pu compter sur mon ancien maître d'école professionnelle, Hansruedi Reimann, pour faire ce travail, et son soutien a été extrêmement précieux.

*«Nous accordons une grande importance au mobilier, qui doit être d'époque ou de fabrication artisanale simple et contemporaine.»*

De même, la collecte des fonds nécessaires a requis davantage de temps et d'énergie que prévu initialement. Pour un petit objet, nous atteignons la cible en quelques années en faisant appel à quelques généreux donateurs privés et fondations et par des subventions de la conservation du patrimoine. Pour les objets conséquents, notre recherche de fonds est beaucoup plus difficile car contrairement à notre appréciation de départ, il est rare de recevoir de très gros montants. Après cinq ans d'efforts très importants pour financer la rénovation de la Türalihus, nous avons dû nous résigner à contracter une hypothèque pour financer le solde. En principe, nous évitons les financements externes car nous souhaitons non seulement couvrir les frais d'exploitation, d'administration et d'entretien par les recettes de location, mais aussi mettre de côté des fonds pour de nouveaux objets.
Nous accordons une grande importance au mobilier, qui doit être d'époque ou de fabrication artisanale simple et contemporaine. En collaborant avec des architectes d'intérieur, des artisans locaux et des fabricants suisses de meubles et de lampes, nous avons presque toujours trouvé de bonnes solutions pour un ameublement durable, soumis parfois à rude épreuve.

### Echos positifs des vacanciers

Pour les objets qui ne sont pas notre propriété, les attentes ne peuvent être aussi élevées que pour nos propres bâtiments car les travaux de rénovation et d'aménagement sont en principe terminés. Les différences concernent l'architecture, le niveau de confort et le mobilier. Cependant, ces différences ainsi que les avis des hôtes permettent d'adapter nos objets immobiliers aux besoins réels.
Malgré des débuts assez difficiles, Vacances au cœur du patrimoine a réussi à se positionner sur le marché. L'offre et la demande vont, à mon avis, continuer à se développer de manière dynamique, même s'il s'agit d'un produit de niche. Ce succès n'a toutefois été possible que grâce à nos généreux donateurs (en premier lieu Patrimoine suisse), les fidèles visiteurs (ils le sont presque tous!), les membres de notre Conseil de fondation et nos dévoués collaboratrices. Un immense merci à toutes et à tous!