

# **Vacances dans une demeure historique : bientôt peut-être en Suisse! = Ferien im Baudenkmal : bald auch bei uns!**

Autor(en): **Suter, Monika**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Heimatschutz = Patrimoine**

Band (Jahr): **99 (2004)**

Heft 2

PDF erstellt am: **21.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-176067>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



*La ferme «Molard des Aubert» de la vallée de Joux (VD) offrirait, après sa remise en état, un logement de vacances paisible dans une bâtisse historique au milieu d'un paysage fascinant (photo Ps)*

Die Ferme «Molard des Aubert» im Vallée de Joux VD böte nach ihrer Instandstellung eine ruhige Ferienwohnung in einem Haus mit Geschichte inmitten einer faszinierenden Landschaft (Bild SHS)

*Patrimoine suisse travaille à un projet novateur*

## **Vacances dans une demeure historique: Bientôt peut-être en Suisse!**

**Patrimoine suisse étudie depuis un an environ la création d'une fondation qui, sur le modèle du «Landmark Trust» anglais, se chargera du sauvetage de demeures historiques menacées de disparition, les rénovera et les louera pour les vacances. Ce projet est doublement intéressant: il procurera une seconde vie à des demeures historiques et permettra d'offrir des possibilités de séjour sensationnelles dans des bâtiments exceptionnels.**

*Monika Suter, géographe, secrétaire de Patrimoine suisse, Zurich*

La Suisse concentre sur son petit territoire les bâtiments historiques les plus divers. Ce sont des témoins d'un passé mouvementé qui font partie intégrante de nos sites construits et de nos paysages. Ces objets de notre patrimoine architectural sont souvent démolis ou transformés sans ménagement parce qu'ils ne répondent plus aux exigences d'aujourd'hui. L'important est donc de trouver des concepts novateurs montrant qu'il est possible d'abriter des activités modernes dans des bâtiments anciens. Le tourisme est un partenaire essentiel pour ces projets. En Suisse, la valorisation du patrimoine en partenariat avec le tourisme en est à ses balbutiements par rapport à d'autres pays. Si ces deux partenaires associaient leurs efforts pour créer des synergies, un potentiel nouveau s'ouvrirait. Des paysages intacts, des sites construits et des monuments historiques préservés sont indispensables pour proposer une offre de séjours de vacances authentiques et, par conséquent, pour le tourisme en Suisse.

### **Une idée simple pour un projet prometteur**

Avec le projet «demeures historiques pour les vacances», Patrimoine suisse cherche à lancer la création d'une fondation sur le modèle du «Land-

mark Trust» anglais qui propose des locations de vacances dans des demeures historiques. L'attention se porte en premier lieu sur les bâtiments placés sous protection qui avaient en règle générale un usage d'habitation et qui sont menacés. Ces possibilités novatrices de réaffectation de bâtiments menacés présentent plusieurs avantages: l'ouvrage est préservé dans le respect de son état d'origine (standard de transformations légères); il retrouve une affectation et la location couvre les frais courants d'entretien. Passer ses vacances dans une demeure historique permet aux hôtes de redécouvrir la vraie sensation d'habiter de tels lieux. Ils peuvent ainsi vivre des impressions nouvelles et insolites et reçoivent une sensibilisation à l'architecture. L'objectif est de parvenir à une offre d'une centaine de locations dans 10 à 15 ans.

L'été dernier, une étude prospective a été confiée à l'Institut de prestations d'intérêt public de l'Université de St.-Gall dans le but d'analyser les chances économiques d'un tel projet. Conclusion: le marché des résidences de vacances est plutôt saturé et quelques tendances observées (par ex. séjours de courte durée) plaident en défaveur de la création d'une nouvelle offre de locations de



*Passer ses vacances dans une ancienne ferme avec son aménagement d'origine? Pourquoi pas? Ce rêve pourrait devenir réalité après la rénovation de ce bâtiment situé à Müstair (GR) (photo Ps)*

*Wer möchte mal seine Ferien in einem uralten Bauernhaus mit originaler Ausstattung verbringen? In diesem Gebäude in Müstair GR liessen sich seine Träume nach der Renovation verwirklichen (Bild SHS)*

vacances. Cette observation vaut toutefois en premier lieu pour les offres standard. Elle ne concerne guère le projet de demeures historiques pour les vacances qui constitue un marché de niche. Ce projet a pour but d'offrir non seulement des locations de vacances, mais de surcroît, des séjours «gages d'émotion» dans des bâtiments uniques. De plus, l'hôte peut avoir la certitude de contribuer à la sauvegarde d'autres demeures. Par ailleurs, le projet de Patrimoine suisse répond à des tendances nouvelles (besoin de culture, d'information, de repos et d'authenticité). Il a de bonnes chances de succès s'il est bien positionné sur le marché, s'il permet de développer une offre spécifique (service de petit déjeuner, week-end, par ex.) et s'il tient compte du potentiel d'hôtes intéressés (par exemple les membres de Patrimoine suisse).

### **Concept et financement**

Comment se représenter concrètement cette offre? Les logements de vacances qui seront proposés dans des demeures historiques offriront un choix très diversifié allant du chalet d'alpage à la maison de gardien de passage à niveau, sans oublier les maisons fortes, les manoirs ou les logements de surveillance de barrages. Ils comprendront entre quatre et plus de dix lits. Ils seront meublés avec goût. Une documentation sur l'histoire de la maison, sa transformation, une petite bibliothèque comportant des ouvrages locaux et des informations sur les possibilités d'excursion dans la région compléteront le tout. Des prestations originales, comme le petit déjeuner avec des produits bio de la ferme voisine ou une corbeille de produits locaux pour le premier repas compléteront l'offre tout en procurant un revenu complémentaire à la population locale.

La location sera proposée à des prix moyens à élevés. Elle se fera par un système de réservation

sur l'Internet, facilitant la recherche et la réservation directes. L'administration générale et le marketing seront assurés par un petit secrétariat. Le choix des objets sera effectué par le conseil de fondation en collaboration avec des experts selon des critères qui seront définis. Il est important que ces objets soient dignes de protection, qu'ils soient vides depuis un certain temps et qu'une intervention s'impose. Il est par ailleurs nécessaire que ces bâtiments se prêtent à un usage de logement de vacances et soient situés dans une région touristique, principalement dans les régions de montagne et les Alpes. La restauration de ces objets est prévue de façon exemplaire en partenariat avec des responsables de la conservation des monuments.

Si elle se fixe l'objectif de 100 locations, la Fondation aura besoin d'investissements pour un montant estimé à 45 millions de francs (dans l'hypothèse selon laquelle les objets sont repris pour ainsi dire sans frais et que les coûts de rénovation s'élèvent à 435'000 francs par logement). Après les travaux de restauration, l'exploitation et l'entretien des logements seront couverts par les recettes de location. Au début, il faudra prévoir des frais supplémentaires pour l'administration et le marketing. Le financement du projet sera assuré par la recherche de fonds notamment auprès des pouvoirs publics, de fondations, de mécènes et de sponsors. Un encouragement de départ par la Confédération serait très précieux et souhaitable.

### **Echos positifs**

Le projet de «demeures historiques pour les vacances» implique la collaboration de plusieurs acteurs, notamment la Confédération, les services cantonaux de conservation des monuments, les associations de développement du tourisme, les promoteurs de projets touristiques et divers sponsors (fondations, banques, assurances). Le succès du projet dépend de la mise en place, suffisamment tôt, de ces différents partenariats. Pour cette raison, cette idée a été présentée à différents cercles. L'écho a été positif. Tourisme suisse, par exemple, a déclaré qu'une telle offre comblerait une lacune en Suisse et a salué cette initiative. De même, ce projet a été bien accueilli par le Groupement suisse pour les régions de montagne et par la Fédération suisse du tourisme. Le projet est à l'heure actuelle présenté à plusieurs gouvernements cantonaux. Parallèlement se constitue un comité de patronage qui pourrait commencer à rechercher des moyens financiers. En même temps, la prospection de plusieurs objets qui pourraient se prêter à une location touristique a été initiée. Ces exemples serviraient de prototypes pour lancer l'idée. L'objectif est de parvenir à poser les premiers jalons de ce projet en 2005, pour le 100<sup>e</sup> anniversaire de Patrimoine suisse.

Schweizer Heimatschutz arbeitet an innovativem Projekt

## Ferien im Baudenkmal – bald auch bei uns

**Der Schweizer Heimatschutz (SHS) arbeitet seit rund einem Jahr an der Gründung einer Stiftung, die hierzulande nach dem Vorbild des englischen Landmark Trusts bedrohte Baudenkmäler übernimmt, renoviert und als Ferienwohnungen vermietet. Bestehend an dieser Idee ist der doppelte Gewinn: für die Baudenkmäler, die eine neue Zukunft erhalten, und für die Feriengäste, die einen erlebnisreichen Aufenthalt in einem aussergewöhnlichen Gebäude geniessen können.**

In der Schweiz finden sich die unterschiedlichsten Baudenkmäler auf kleinstem Raum. Sie sind Zeugen einer bewegten Vergangenheit und wichtige Bestandteile unserer Ortsbilder und Landschaften. Bauzeugen werden häufig abgebrochen oder schonungslos umgebaut, weil Sie den heutigen Anforderungen nicht mehr entsprechen. Gesucht sind deshalb innovative Konzepte, die zeigen, wie moderne Nutzungen in alten Gebäuden verwirklicht werden können. Ein wichtiger Partner in dieser Frage ist der Tourismus. Die Inwertsetzung von Baukultur für den Tourismus steckt in der Schweiz im Vergleich mit anderen Ländern noch in den Kinderschuhen. Verlieren auch hierzulande beide Seiten ihre Berührungängste, eröffnet sich ein neues Potential. Intakte Landschaften, Siedlungsbilder und Baudenkmäler bilden die unverzichtbare Grundlage für authentische Ferienerlebnisse und damit für den Tourismus in der Schweiz. Gleichzeitig entstehen neue, wirtschaftlich interessante Perspektiven für wertvolle Bauzeugen.

### Einfache Idee als grosse Chance

Der Schweizer Heimatschutz beabsichtigt mit dem Projekt «Ferien im Baudenkmal» (Arbeitstitel), nach dem Vorbild des englischen Landmark Trust (s. Seite 12) eine Stiftung zu initiieren, die Ferienwohnungen in Baudenkmalern anbietet. Im Zentrum stehen unter Schutz stehende Bauten, die in der Regel zu Wohnzwecken gebaut wurden und gefährdet sind. Diese innovative Art der Nutzung gefährdeter Bausubstanz bietet verschiedene Vorteile: Das Bauwerk bleibt weitgehend in seinem ursprünglichen Zustand erhalten (geringer Ausbaustandard), durch die Nutzung wird das Baudenkmal belebt und die Vermietung deckt die laufenden Kosten für den Unterhalt. «Ferien im Baudenkmal» erlaubt es den Gästen, ein Haus im wahrsten Sinne zu «erleben». Der direkte

Kontakt vermittelt einen neuen und ungewohnten Eindruck von Baudenkmalern. Die Gäste werden für Baukultur sensibilisiert. Ziel ist, in 10 bis 15 Jahren ein buchbares Angebot von 100 Wohnungen bereitzustellen.

Um die wirtschaftlichen Chancen einer solchen Idee beurteilen zu können, wurde im letzten Sommer beim Institut für öffentliche Dienstleistungen der Universität St. Gallen, eine Studie

Monika Suter, Geographin,  
Geschäftsstelle Schweizer  
Heimatschutz, Zürich



in Auftrag gegeben. Fazit: Der Ferienwohnungsmarkt ist eher übersättigt und einige der neueren Trends (z. B. Kurzaufenthalte) sprechen gegen Ferienwohnungen. Dies gilt allerdings in erster Linie für Standardangebote. Für «Ferien im Baudenkmal» als Nischenprodukt haben diese allgemeinen Aussagen nur sehr bedingt Gültigkeit. «Ferien im Baudenkmal» bietet nicht nur Ferienwohnungen an, sondern einen erlebnisreichen Aufenthalt in einmaligen Gebäuden. Zudem geniesst der Gast die Gewissheit, zum Erhalt weiterer Gebäude beizutragen. Im weiteren kommt das vom SHS geplante Angebot einigen der neueren Trends (Bedürfnis nach Bildung, Kultur, Ruhe, Authentizität) entgegen. Mit einer guten Positionierung, einer speziellen Angebotsentwicklung (z.B. Frühstücksservice, Wochenendaufenthalte) und dem vorhandenen Potenzial an Gästen (etwa die Mitglieder des SHS) hat das Projekt

**In der Villa Rocchetta in Ponte Tresa TI könnte eine Ferienwohnung mit südländischem Charme entstehen** (Bild SHS)

*La villa Rocchetta de Ponte Tresa (TI) pourrait se transformer en un logement de vacances au charme méridional* (photo Ps)

Dieses Bauernhaus aus dem 18. Jahrhundert in Habkern BE wäre ideal für eine Ferienwohnung, in der sich das Leben wie vor 200 Jahren nachempfinden lässt.

(Bild SHS)

*Cette ferme du XVIIIe siècle, à Habkern (BE), pourrait devenir un logement de vacances idéal pour redécouvrir notre mode de vie d'il y a 200 ans (photo Ps)*



deshalb gute Chancen auf eine erfolgreiche Realisierung.

### Die Vision und ihre Finanzierung

Wie muss man sich das Angebot nun konkret vorstellen? Die Wohnungen von «Ferien im Baudenkmal» werden sich in den verschiedensten Objekten von Alphütten über Bahnwärterhäuschen, Burgen, Bürgerhäuser bis zu Wehranlagen u. a. befinden. Die Grösse kann von vier bis über zehn Betten reichen. Die Ferienwohnungen sind sorgfältig mit passenden Möbeln eingerichtet, eine Dokumentation über die Geschichte des Hauses und den Umbau, eine kleine Bibliothek mit lokalem Bezug sowie Informationen zu Ausflugsmöglichkeiten in der Region vervollständigen die Ausstattung. Neuartige Serviceleistungen wie Frühstück ins Haus vom nächsten Biohof oder ein Willkommenskorb mit lokalen Produkten für die erste Mahlzeit ergänzen das Angebot und bieten erst noch einen Zusatzverdienst für das lokale Gewerbe.

Die Wohnungen liegen in einem mittleren bis höheren Preissegment. Die Vermietung erfolgt über ein elektronisches Reservationssystem auf dem Internet, das die Suche und die direkte Reservation ermöglicht. Die gesamte Administration und das Marketing liegt in den Händen einer kleinen Geschäftsstelle. Die Auswahl der Objekte erfolgt durch den Stiftungsrat in Zusammenarbeit mit Fachexperten nach verschiedenen festgelegten Kriterien. Wichtig ist, dass es sich um schützenswerte Objekte handelt, die schon seit längerem leer stehen und bei denen ein Handlungsbedarf besteht. Daneben müssen sie sich natürlich für die Nutzung als Ferienwohnung eignen und in einer touristisch interessanten Regionen liegen, vorab im Alpenraum. Die Renovation erfolgt vorbildlich in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege.

Mit dem Ziel von hundert Wohnungen braucht die Stiftung Investitionsmittel für die Breitstel-

lung der Objekte von rund CHF 45 Mio. (Annahme: Übernahme der Objekte quasi kostenlos, Renovationskosten ca. CHF 435000.– pro Wohnung). Nach der Renovation wird der Betrieb und der Unterhalt der Wohnungen durch die Mieteinnahmen gedeckt werden. In den Anfangsjahren sind allenfalls zusätzliche Mittel für die Administration und das Marketing von «Ferien im Baudenkmal» notwendig. Für die Finanzierung müssen verschiedene Geldgeber wie die öffentliche Hand, Stiftungen, Grossspender oder Sponsoren gefunden werden. Eine Anschubfinanzierung durch den Bund wäre höchst sinnvoll und wird angestrebt.

### Auf positives Echo gestossen

«Ferien im Baudenkmal» verbindet verschiedene Akteure, zum Beispiel den Bund, kantonale Denkmalpflegen, Tourismusvereinigungen und -promotoren und verschiedene Geldgeber (Vergabestiftung, Banken, Versicherungen). Für den Erfolg des Projektes ist der frühzeitige Einbezug dieser unterschiedlichen Partner entscheidend. Aus diesem Grund wurde im letzten Sommer die Idee verschiedenen Kreisen vorgestellt. Das Echo war durchwegs positiv. Schweiz Tourismus beispielsweise hat deutlich festgehalten, dass ein solches Angebot in der Schweiz eine Lücke füllen würde und äusserst willkommen wäre. Ebenso wird das Projekt von der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete und dem Schweizer Tourismusverband begrüsst. Zur Zeit wird «Ferien im Baudenkmal» ausgesuchten Kantonsregierungen vorgestellt. Parallel wird ein Patronatskomitee zusammengestellt, um die Suche nach finanziellen Mitteln beginnen zu können. Gleichzeitig werden erste konkrete Objekte geprüft, die für Ferienwohnungen geeignet wären. Sie sollen im Sinne von Prototypen für die Idee werben. Ziel ist, das Jubiläumsjahr des SHS 2005 zu nutzen, um einen Grundstein für das Projekt zu legen.