



Stiftung Ferien im Baudenkmal
Fondation Vacances au cœur du Patrimoine
Fondazione Vacanze in edifici storici



Türalilus — Fassadenmalerei



Ferien im Baudenkmal –
die Stiftung des Schweizer Heimatschutzes

Jahresbericht 2010



Fischerhäuser — alte Tapetenreste



Turalihus — Valendas (GR)



Kleinbauernhaus — Boltigen (BE)

Dank

Ende November 2005 wurde die Stiftung Ferien im Baudenkmal durch den Schweizer Heimatschutz gegründet. Es war ein Schritt ins Ungewisse. Würde es möglich sein, genügend geeignete Baudenkmäler zu finden? Und würden die Gäste das Angebot schätzen? Nach fünf Jahren können wir erfreulicherweise eine positive Bilanz ziehen. Im Angebot befinden sich zwölf Wohnungen in zehn Häusern; die Anzahl Buchungen hat sich seit Beginn der Vermietungen vor drei Jahren jedes Jahr verdoppelt. Diese Zahlen und die vielen positiven Rückmeldungen freuen uns und motivieren für die Zukunft. Ein besonderer Dank geht deshalb an unsere Gäste, von denen sich einige schon zu treuen Stammkunden entwickelt haben.

Die Liste mit weiteren möglichen Objekten für Ferien im Baudenkmal ist lang. Limitierender Faktor für das weitere Wachstum sind die Finanzen. Zwar leisten viele Spenderinnen und Spender sowie Stiftungen einen wichtigen Beitrag. Ihnen allen danken wir an dieser Stelle ganz herzlich. Trotzdem bleibt die Beschaffung der für die Renovationen notwendigen Mittel unsere grösste Herausforderung. In Zukunft werden der Stiftungsrat und die Geschäftsstelle in diesem Bereich einen Schwerpunkt setzen und einen vermehrten Einsatz leisten.

Severin Lenel,
Präsident

Monika Suter,
Geschäftsführerin

Stiftung

Auch im Jahr 2010 hat sich der Stiftungsrat zu vier Sitzungen getroffen. Mit Andreas J. Cueni konnte das Gremium in idealer Weise mit einem Fachmann aus dem Bereich Fundraising ergänzt werden. Auch im Beirat konnte der Bereich Fundraising mit Andreas Häner aus Basel und Blaise Nicolet aus Martigny verstärkt werden. Der Beirat unterstützt den Stiftungsrat und die Geschäftsstelle in verschiedenen fachlichen Fragen.

Dank steigenden Buchungszahlen konnte 2010 erstmals ein Teil der Personalkosten durch die Stiftung

selbst getragen werden (20 Stellenprozent). Die restlichen 90 Stellenprozent sowie die Zivildienstleistenden (20 Stellenprozent) sind durch den Schweizer Heimatschutz finanziert.

Baudenkmäler in Arbeit

Im Berichtsjahr konnte ein weiteres Baudenkmal durch die Stiftung übernommen werden, das sogenannte Kleinbauernhaus im Simmental. Gesamthaft besitzt die Stiftung nun vier Häuser, davon werden zwei vermietet. Seit der Gründung vor fünf Jahren wurden insgesamt 101 Objekte geprüft. Gut die Hälfte (53) wurde nicht weiterverfolgt. 25 Häuser sind als Hinweise pendent und 9 sind in näherer Prüfung, z.B. ein alpines Holzhaus im Kanton Uri. Fünf Häuser befanden sich 2010 in Bearbeitung:

TÜRALIHUS IN VALENDAS, GR: Im Sommer 2010 konnte mit der Aussenrenovation begonnen werden. Das Dach wurde mit Blech neu eingedeckt, der Turm erhält ein Schindeldach. An der Fassade gab es unter der obersten Verputzschicht einige Überraschungen. So entdeckten die Fachleute die Reste einer Sonnenuhr aus dem 15. Jh. sowie verschiedene Fensterverzierungen und gemalte Eckquader. Die erste Renovationsetappe wird im Frühling 2011 beendet sein. Je nach Stand der Finanzierung kann im Herbst 2011 mit der zweiten Etappe (Innenrenovation) begonnen werden. Noch fehlen dazu aber die Mittel von rund 1 Mio. CHF.

KLEINBAUERNHAUS IN BOLTIGEN, BE: Im Frühling 2010 übertrug die private Eigentümerin der Stiftung Ferien im Baudenkmal die Nutzniessung für das Kleinbauernhaus. Die Baubewilligung für das Gebäude aus dem 16. Jh. ist erteilt, die Detailplanung im Gang. Leider waren Ende 2010 noch nicht alle notwendigen finanziellen Mittel vorhanden. Geplant wäre, die Renovation im Frühling 2011 zu beginnen und das Haus ab Wintersaison 2011/2012 zu vermieten.

Zusätzlich zu diesen eigenen Häusern sind drei andere Objekte von anderen Organisationen und Privaten in Vorbereitung, welche in Zukunft über Ferien im Baudenkmal vermietet werden:

MOLLARDS-DES-AUBERT OBERHALB VON LE BRASSUS, VD: Die Stiftung «Mollards-des-Aubert» ist nach wie vor auf Mittelsuche für die Renovation des Bauernhauses oberhalb von Le Brassus.

FISCHERHÄUSER IN ROMANSHORN, TG: Die beiden Häuser beim Hafen in Romanshorn stammen aus dem 18. Jh. Sie sind die letzten Zeugen aus der Zeit, als Romanshorn noch ein Fischerdorf war. Nach einem langen Leerstand und drohendem Zerfall konnten sie dank der Denkmal Stiftung Thurgau gerettet und renoviert werden. Ab Sommer 2011 werden darin drei Wohnungen vermietet. In einer davon werden zum ersten Mal auch Ferien im Baudenkmal für gehbehinderte Personen möglich sein. Dieser Hausteil konnte rollstuhlgängig gestaltet werden.

UNTERES TURRAHUS IM SAFIENTAL GR: Zuhin-
terst im Safiental befindet sich das Untere Turrahus. Es wurde im 18. Jh. erbaut und verfügt als Besonderheit für ein Walserhaus über einen gemauerten Hausteil. Das Haus ist sehr schön gelegen mit Blick in den Talkessel. Es bietet Platz für sieben Personen. Motiviert durch den Erfolg des Nüw Hus stellt es der Eigentümer Ferien im Baudenkmal zur Verfügung. Das untere Turrahus ist ein schönes Beispiel, dass die Idee «Ferien im Baudenkmal» Schule macht.

Vermietung

2010 wurde das Vermietungsangebot um das erste Gebäude im Tessin, die **Casa Döbeli in Russo TI**, erweitert. Die Renovationsarbeiten unter Werner Dupenthaler aus Mosogno konnten im Frühling 2010 beendet werden. Eingerichtet wurde das Haus wie gewohnt mit qualitativen guten, neuen Möbeln, ergänzt mit einigen Erbstücken von Herrn Döbeli. Es bietet Platz für sechs Personen. Die beiden Loggias und der Garten tragen zum südlichen Charme des Hauses bei.

Insgesamt waren Ende 2010 zwölf Wohnungen in zehn Häusern zu mieten. Angesichts des steigenden Angebots standen deshalb im Sommer einige interne Verbesserungen an. So wurde auf der Homepage ein **neues Reservationssystem** installiert, welches es den Gästen erlaubt, nach freien Wochen und anderen Kriterien zu suchen. Gleichzeitig konnten damit die internen Abläufe vereinfacht werden.

Die **Zahlen zur Statistik** präsentieren sich wiederum erfreulich. Die Anzahl Buchungen verdoppelte sich im Vergleich zum Vorjahr von 124 auf 267. Insgesamt besuchten 934 Personen (Vorjahr 453) unsere Ferienwohnungen und generierten 6881 Logiernächte (Vorjahr 3085). Die Auslastung sank im Durchschnitt etwas auf 49% (Vorjahr 58%), einzelne Häuser erreichen aber Spitzenwerte wie das Steinhaus in Brusio mit 100%, die Blumenhalde in Uerikon mit 83% (beide nur im Sommerhalbjahr offen) oder das Huberhaus mit 75%. Nach wie vor gut präsentiert sich auch die Verteilung der Belegung; es konnten in jedem Monat Buchungen verzeichnet werden.

Ein Blick auf die Gäste zeigt, dass der Anteil der Familien mit durchschnittlich 40% gleich geblieben ist, der Anteil Heimatschutz-Mitglieder ist auf 26 % zurückgegangen. Die Herkunft der Gäste hat sich 2010 deutlich auf die Region Zürich konzentriert (43%, Vorjahr 31%). Mehr Gäste konnten auch aus der Ost- und der Zentralschweiz verzeichnet werden. Demgegenüber sank der Anteil der Gäste aus Deutschland. Die Gästezufriedenheit ist hoch, wie die zahlreichen positiven Rückmeldungen zeigen. Eine Übersicht über die wichtigsten Zahlen findet sich im Anhang, die detaillierte Statistik kann unter www.magnificasa.ch heruntergeladen werden.



Casa Döbeli — Russo (TI)

Stiftungsrat

Severin Lenel, St. Gallen (Präsident)
Ruth Gisi, Hochwald
Caspar Hürlimann, Stäfa
Rafael Matos-Wasem, Sion
Andreas Cueni, Basel

Beirat

Mario Lütolf, Direktor Schweizer Tourismusverband, Bern; Willy Ziltener, twz Tourismus, Malans; Eugen David, Ständerat Kanton St. Gallen; André Meyer, Denkmalpfleger, Luzern; Pietro Beritelli, Vizedirektor Institut für öffentliche Dienstleistung, Universität St. Gallen; Blaise Nicolet, Berater, Martigny; Andreas Häner, Fundraiser, Basel

Geschäftsstelle

Monika Suter, Geschäftsführerin
Regula Murbach, Vermietungen

**Stiftung Ferien im Baudenkmal,
c/o Schweizer Heimatschutz
Postfach, 8032 Zürich,
Telefon 044 252 28 72, info@magnificasa.ch**



Fischerhäuser — Romanshorn (TG)

Information & Öffentlichkeitsarbeit

Im Berichtsjahr war die **Präsenz in den Medien** wiederum erfreulich hoch. So stellte die Zeitung 24heures sieben Häuser in einer grossen Sommerserie vor. Auch in Deutschland wurde die Stiftung in Zeitungsartikeln verschiedentlich erwähnt. Insgesamt erschienen rund 30 grössere und kleinere Beiträge. Dazu kamen verschiedene Radiointerviews und ein Fernsehbeitrag im romanischen Fernsehen sowie je ein Artikel in den vier Ausgaben der Zeitschrift Heimatschutz/Patrimoine suisse.

Zwei weitere Ausgaben des **Newsletters** haben alle Beteiligten, verschiedene Institutionen und alle anderen Interessierten über die laufenden Arbeiten informiert (rund 550 Adressen).

Ein besonderes Highlight im Jahr 2010 war die **Nomination für den Milestone 2010**. Dieser Preis wird von der Hotelrevue, dem Seco und dem Schweizerischen Tourismusverband jedes Jahr an Projekte vergeben, welche als besonders innovativ in der Schweizer Tourismuslandschaft angesehen werden. Obwohl nicht zu den Gewinnern gehörend, war die Nomination doch eine besondere Auszeichnung für unsere Stiftung.

Finanzen

Der Betrieb der beiden eigenen Häuser konnte auch im Berichtsjahr kostendeckend geführt werden. Es resultierte ein Gewinn von CHF 38'000.-. Durch die Vermietung der Drittobjekte konnten dank der Provision Einnahmen von CHF 29'000.- generiert werden.

Schwieriger sieht die finanzielle Situation auf der Seite der Investitionen aus. Ende 2010 verfügt die Stiftung zwar über ein Kapital von knapp 2 Mio. (Vorjahr CHF 1.3 Mio.). Das frei zur Verfügung stehende Kapital ist allerdings nur um CHF 19'000.- gewachsen. Für die Renovation des Türalihus konnten Beiträge in der Höhe von CHF 700'000.- entgegengenommen werden. Noch ist aber die Finanzierung der restlichen Bauarbeiten von über 1 Mio. nicht gesichert. Ebenso fehlen für die Renovation des Kleinbauernhauses in Boltigen trotz grosszügigen Spenden der Eigentümer ca. CHF 150'000.-.

Eine Zusammenfassung der Jahresrechnung findet sich im Anhang, eine detaillierte Version inkl. Revisionsbericht auf der Website: www.magnificasa.ch.

Der vorliegende Jahresbericht wurde am 16. Februar 2010 durch den Stiftungsrat verabschiedet.

Im Jahr 2010 wurde Ferien im Baudenkmal unterstützt durch:

Schweizer Heimatschutz (zusammen mit dem Lotteriefonds des Kantons Zürich)
Bundesamt für Kultur
Kanton Graubünden
Ernst Göhner Stiftung
Vontobel-Stiftung
Sophie und Karl Binding-Stiftung
Stiftung Dr. Valentin Malamoud
zwei private GönnerInnen
zahlreiche private SpenderInnen

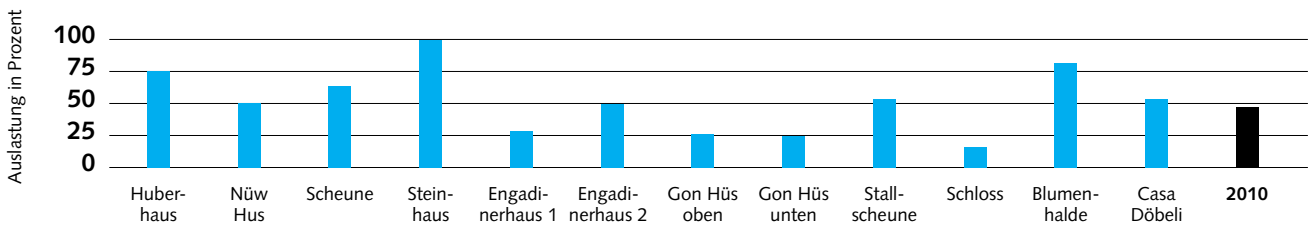
Statistik 2010

Übernachtungen

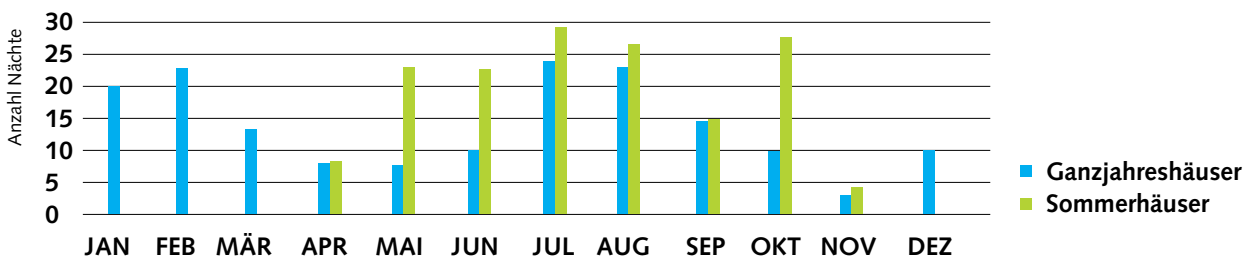
	2010	2009	2008
Logiernächte ¹⁾	6881	3085	1265
Ankünfte ²⁾	934	453	198
Wochenaufenthalte ³⁾	240	97	37
Kurzaufenthalte ⁴⁾	21	27	17
Buchungen gesamt	267	124	54

- 1) Logiernächte: Anzahl Personen (Erwachsene und Kinder) mal Anzahl Nächte, z. B. 2 Erwachsene und 2 Kinder 7 Nächte: 28 Nächte
- 2) Ankünfte: Anzahl Personen, die für eine oder mehrere Nächte in den Wohnungen übernachten (Erwachsene und Kinder)
- 3) Wochenaufenthalte: 6, 7 oder 14 Nächte
- 4) Kurzaufenthalte: 2 bis 5 Nächte

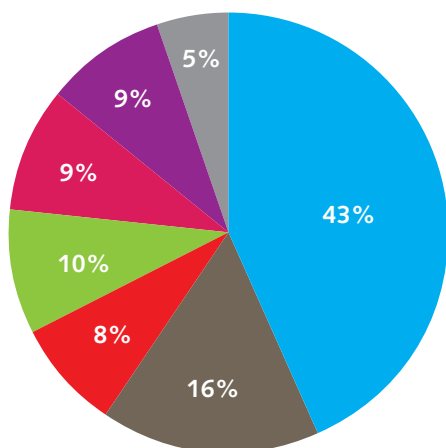
Auslastung 2010



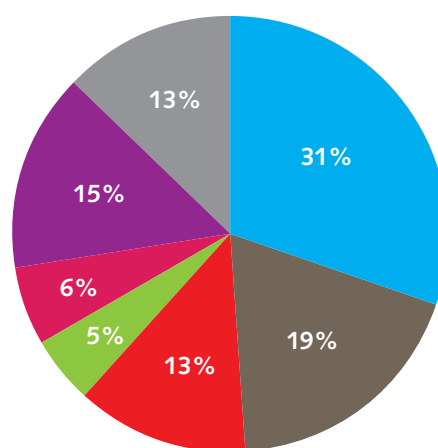
Monatliche Verteilung der Belegung 2010 (Durchschnitt)



Herkunft der Gäste 2010



Herkunft der Gäste 2009



- Zürich
- Basel
- Bern
- Ostschweiz
- Zentralschweiz
- Westschweiz
- Deutschland

Kurzfassung der Jahresrechnung 2010

Bilanz per 31. Dezember 2010

Aktiven in CHF	2010	2009	Passiven in CHF	2010	2009
Postkonto 85-778179-9	775'991	325'472	Kreditoren	40'011	53'206
RB Kontokorrent FIB	50'023	50'018	Transitorische Passiven	229'448	134'350
Guthaben Vst	251	22	Total Fremdkapital	269'459	187'556
Debitoren	122'965	61'615	Darlehen	50'000	0
Transitorische Aktiven	488'300	583'393	Rückstellungen Türalihus	575'861	286'809
Total Umlaufvermögen	1'437'530	1'020'520	Rückstellungen Mollards	100'000	100'000
Huberhaus	240'000	240'000	Rückstellungen Kleinbauernhaus	135'644	25'000
Türalihus	1	1	Rückstellungen Talererlös 2007	327'020	327'020
Kleinbauernhaus	1		Total Rückstellungen	1'138'525	738'829
Casa Döbeli	260'000	50'000	Erneuerungsfonds Huberhaus	26'755	9'800
Total Liegenschaften	500'002	290'001	Erneuerungsfond Casa Döbeli	59'420	0
			Erneuerungsfond	86'175	9'800
			Stiftungskapital	100'000	100'000
			Freies Kapital	293'373	274'336
			Organisationskapital	393'373	374'336
Total Aktiven	1'937'532	1'310'521	Total Passiven	1'937'532	1'310'521

Grundstücke

Im Jahr 2010 in CHF	Kleinbauernhaus	Casa Döbeli	Türalihus	Huberhaus	Total
Kumulierte Investitionen am 1. Januar 2010	0	197'980	149'343	495'601	842'924
Kaufpreis	0	0	0	0	0
Anschaffungsnebenkosten	1'819	0	0	0	1'819
Sanierungskosten	12'538	225'580	415'249	0	653'366
Total Investitionskosten	14'357	423'560	564'592	495'601	1'498'109
Kumulierte Abschreibungen am 1. Januar 2010	0	-147'980	-149'342	-255'601	-552'923
Abschreibungen im Jahr 2010	-14'356	-15'580	-415'249	0	-445'184
Restbuchwerte	1	260'000	1	240'000	500'002

Erfolgsrechnung

in CHF	Rechnung 2010	Budget 2010	Rechnung 2009
Freie Spenden und Legate	2'621	50'000	2'883
Beitrag für Geschäftsstelle	75'000	75'000	45'000
Zweckgebundene Spenden	921'255	1'240'000	452'800
Ertrag aus Beiträgen und Spenden	998'876	1'365'000	500'683
Geschäftsführung und Administration	-90'987	-105'000	-45'000
Übriger Büro- und Verwaltungsaufwand	-6'012	-2'000	-4'501
Aufwand Geschäftsstelle	-96'999	-107'000	-49'501
Erträge aus Vermietungen eigene Häuser	60'773	46'500	29'253
Aufwand aus Vermietung eigene Häuser	-22'883	-16'000	-15'033
Erträge aus Vermietung Drittobjekte	29'817	22'600	11'760
Betriebserfolg für Baudenkmäler	67'707	53'100	25'980
Stiftungsrat und Beirat	-208	-500	-54
Revision	-4'358	-2'700	-3'092
Aufwand Evaluation/Erwerb	-957	-2'000	-974
Information und Öffentlichkeitsarbeit	-23'959	-25'000	-5'764
Mittelbeschaffung	-464	-4'000	0
Sonstiger Betriebsaufwand	-29'946	-34'200	-9'884
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Abschreibungen	939'638	1'276'900	467'278
Finanzertrag	655	200	233
Abschreibungen	-445'184	-885'000	-208'776
Jahresergebnis vor Fonds- und Kapitalveränderungen	495'109	392'100	258'735
Einlage zweckgebundene Fonds	-980'676	-1'198'000	-457'300
Entnahme zweckgebundene Fonds	504'604	1'190'000	198'775
Jahresergebnis vor Zuweisungen an das Organisationskapital	19'037	384'100	210
Zuweisung (-)/ Entnahme (+) Freies Kapital	-19'037	-384'100	-210
Jahresergebnis nach Zuweisungen	0	0	0