

Zeitschrift: Schweizerische Zeitschrift für Vermessung, Kulturtechnik und Photogrammetrie = Revue technique suisse des mensurations, du génie rural et de la photogrammétrie

Herausgeber: Schweizerischer Verein für Vermessungswesen und Kulturtechnik = Société suisse de la mensuration et du génie rural

Band: 53 (1955)

Heft: 12

Artikel: Kann eine Gemeinde im Zonenplan eine Hotelzone ausscheiden?

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-211812>

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: 17.01.2026

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

approuvés, jouissent de la foi publique attachée aux actes authentiques (art. 41 LV sur le RF, art. 9 CCS)¹.

Et l'ouvrage sorti des mains du géomètre n'est pas uniquement un moyen de preuve; il est de plus intimement lié à la partie économique de la mensuration cadastrale: le remerciement parcellaire, lequel, comme *M. Hegg* le relève dans «Le cadastre vaudois» p. 33, «permet l'amélioration des conditions de la propriété foncière et une culture rationnelle de nos terres».

Puis le travail du géomètre sert au fisc pour le calcul exact de l'impôt foncier.

Enfin, non seulement les données techniques et juridiques du géomètre sont indispensables pour les transactions immobilières, mais elles fournissent encore une base sûre à des projets dans de nombreux domaines: grands travaux publics, constructions, agriculture, eaux et forêts, géologie, topographie et géographie, et contribuent même à l'enseignement de l'histoire de notre pays.

Kann eine Gemeinde im Zonenplan eine Hotelzone ausscheiden?

Bn. Man hat bei uns in der Schweiz, allerdings auch andernorts, die rechtzeitige Ortsplanung verpaßt. Überall, wo die Ortsplanung heute eingreifen möchte, ist schon irgend etwas da, das auf das Recht des Zuerstgekommenen pochen kann.

Die Planer, ob Ingenieur oder Architekt, müssen bei ihrer Planung, die vor allem im Aufstellen eines Zonenplanes beruht, auf die Gegebenheiten Rücksicht nehmen. Trotzdem wird er optimale verkehrstechnische, wirtschaftliche und ästhetische Planungsideen zu verwirklichen versuchen. Er wird die Gemeinde in Industriezonen, Wohnzonen, Villenzonen, Grünzonen und Landwirtschaftszonen einteilen, überdies die Bauhöhen sowie die bauliche Ausnützung regeln, Gewerbebeschränkungen, Grün- und Spielplätze usw. vorsehen. So segensreich die Zonenordnung für eine Gemeinde sein kann, so darf sie sich nie vermessen, in alle Einzelheiten einzudringen. Die Zonenordnung ist um so besser, je mehr sie ein Instrument der Lenkung darstellt und anregend eine wirkliche Ordnung schafft an Stelle der oft angewendeten scheinbaren straffen Ordnung der bloßen Gleichheit. Wo ist nun aber die Grenze zwischen dem bloßen Schema und der wirklichen Ordnung? Jeder Planer wird ab und zu, im guten Glauben und sicherlich nur das Beste für seine Gemeinde erstrebend, überborden und vielleicht zu einseitig gewisse Probleme beurteilen. Ein Beispiel aus der jüngsten Bundesgerichtspraxis mag die obigen Ausführungen etwas erhärten.

Die Gemeinde Interlaken hat im Jahre 1952 ihren Zonenplan ergänzt und neu überarbeiten lassen. In diesem Zusammenhang wurde im Gemeindereglement folgender neuer Artikel aufgenommen:

¹ Cf. *Hegg*, «Le cadastre vaudois», p. 65 à 67.

„Zum Schutze des Fremdenverkehrs wird eine Hotelzone geschaffen. In dieser Zone dürfen, mit Ausnahme von Verkaufsmagazinen, nur Hotels und Pensionen und mit dem Betrieb derselben im Zusammenhang stehende Bauten, wie Dependenzen, Ökonomiegebäude, Schlafstätten für Besitzer und Personal, Wäschereien, Einstellräume für Autos der Hotelgäste, erstellt werden. Diese Gebäude sind nur auf dem hinter dem Hauptgebäude liegenden Areal zulässig. Verboten sind in der ganzen Hotelzone gewerbliche Anlagen und Fabrikationsbetriebe jeder Art. Bestehende Gebäude und Anlagen, die mit diesen Bestimmungen im Widerspruch stehen, dürfen wohl in ihrem Bestande erhalten, dagegen weder erweitert noch erhöht werden.“

Der Zweck dieser weitgehenden Bau- und Gewerbebeschränkung geht aus dem Wortlaut des Reglements deutlich hervor. Die Planer wollten in diesem berühmten Fremdenort eine ästhetisch besonders hervorsteckende Hotelzone schaffen und allen zusätzlichen Umtrieb daraus verbannen.

Die Ergänzung des Baureglements wurde in einer Gemeindeabstimmung vom 10. August 1952 angenommen und vom Regierungsrat des Kantons Bern am 2. März 1954 geschützt.

Gegen den Gemeindebeschluß erhob eine Kolonialwarenfirma Einspruch. Die Firma macht geltend, daß durch die Schaffung der Hotelzone ihre in dieser Zone gelegenen Grundstücke vollständig entwertet werden. Dies komme praktisch einer materiellen Enteignung gleich. Sie reichte, da ihr Rekurs vom Regierungsrat des Kantons Bern abgewiesen wurde, beim Bundesgericht eine staatsrechtliche Beschwerde ein, mit dem Antrag, es sei der neue Artikel des Baureglements mit dem zugehörigen Zonenplan aufzuheben. Der angefochtene Artikel bringe eine ganze Reihe besonderer Eigentumsbeschränkungen, so:

- a) Die Verbote von Villen, selbständigen Wohnräumen sowie Arbeitsräumen für freie Berufe, wie Anwälte, Ärzte, Geometer usw.
- b) Das Verbot von Bauten, welche zwar dem Hotelbetrieb dienen, jedoch nicht hinter, sondern vor das Hauptgebäude zu stehen kommen.

Das Bundesgericht hat durch Urteil vom 26. Januar 1955 die Beschwerde gutgeheißen und die angefochtene Schaffung der Hotelzone als verfassungswidrig aufgehoben.

Nach einstimmiger Auffassung des Bundesgerichtes besteht eine klare Rechtsgrundlage für eine so weitgehende Beschränkung der Baufreiheit im schweizerischen Recht nicht. Die von der Gemeinde geltend gemachten Gründe, die zur Schaffung der neuen Bauzone geführt haben, wie Feuersicherheit, Verkehr und Ästhetik, sind mit Ausnahme der letzten nicht stichhaltig. Der Beweis, daß nur durch die Bildung einer Hotelzone eine ästhetisch einwandfreie Bebauung gewährleistet werden könne, konnte aber ebenfalls nicht schlüssig genug beigebracht werden. Die Expertise ließ im Gegenteil erkennen, daß ein Wohn- oder Geschäftshaus weniger verunstaltend wirken kann, als irgendein banaler Hotelbau, mit denen unser Land ja zur Genüge gesegnet ist.

Da die gesetzlichen Unterlagen für die Schaffung einer Hotelzone fehlen und schwerwiegende öffentlich-rechtliche Gründe nicht geltend gemacht werden können, wird mit Rücksicht auf die Eigentumsgarantie die Beschwerde gutgeheißen.

Man braucht nach diesem grundsätzlichen Entscheid unseres obersten Gerichtes nicht die Hände über dem Kopfe zusammenzuschlagen und zu lamentieren, sondern ruhig weiterplanen, aber dafür auch bei der Planung etwas mehr denken und sich nicht leichthin über grundbuchrechtliche oder eigentumsrechtliche Bestimmungen hinwegsetzen, wie es leider unsere Kollegen der Hochbaubranche so gerne tun.

Verkehrssanierung Baden

Von W. Weber, dipl. Ing.

Anfangs Februar 1955 hat die aargauische Baudirektion in einer kurzen Zeitungsnotiz das Ende eines jahrelangen Seilziehens zwischen ihr und der Stadt Baden bekanntgegeben, welches über die Art und Weise der Verkehrssanierung Baden ausgetragen wurde. Die Stadt Baden hatte schon längst eine Lösung mit einer kleinen Bahnverlegung erwählt, während die Baudirektion immer noch nach einer billigeren Variante suchte. Die Zeitungsnotiz besagte nun, daß die neuesten Vergleichsrechnungen über die Baukosten keine wesentlich billigere Lösung als die kleine Bahnverlegung mit zugehörigen Straßenbauten ergeben hätten, und daß demzufolge die Baudirektion ihre Bestrebungen auf die Verwirklichung dieser Lösung konzentrieren werde. Diese Stellungnahme hat in Baden ein hörbares Aufatmen hervorgerufen, weil sie die vielbegehrte Bahnverlegung endlich in den Vordergrund rücken ließ.

Es wird wohl besser sein, wenn ich vorne beginne, nämlich bei der

Problemstellung.

Vermutlich gehe ich nicht fehl, wenn ich behaupte, daß schon beinahe jeder motorisierte Schweizer Gelegenheit hatte, die Badener Barrieren und den Badener Stadtturm eingehend in Augenschein zu nehmen. Eine Verkehrssanierung hat also in erster Linie diese Hindernisse zu beseitigen bzw. zu umgehen. Aber gerade dieses Wort „umgehen“ rief anfänglich die Geschäftsinhaber auf den Plan. Erst die ungehemmte Verkehrsentwicklung der letzten Jahre brachte sie zur Einsicht, daß ein nie abbrechender Verkehrsstrom vor ihren Geschäften ihren Interessen auch nicht dienlich sei. Man fand sich mit einer Stadtumfahrung schließlich ab, aber nur unter der Voraussetzung, daß allseits gute Anschlüsse an das Geschäftszentrum vorgesehen werden. Wenn diese Anschlüsse nur als Unterführungen unter der Bahn gedacht werden, so verlieren die dortigen Anlieger die unmittelbare Verbindung mit der neuen Hauptstraße und erleiden – so wird wortgetreu argumentiert – einen Wertverlust auf ihren Geschäften und Liegenschaften. Man versuchte deshalb, möglichst