

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2014/134

Bern, 3. August 2015

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **X.** _____
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Fürsprecher Y. _____

und



Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Saanen, Bauverwaltung, 3792 Saanen

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Saanen vom 28. Oktober 2014 (Bauentscheid Nr. 2015-129.001; Ersatz Balkongeländer)

I. Sachverhalt

1. Am 22. November 2007 erteilte die Gemeinde Saanen dem Beschwerdeführer die Bewilligung für den Anbau eines Autounterstandes mit Schrägdach und Balkon auf der Südseite des Gebäudes Z. _____ Strasse A. _____ (Gebäude Nr. A. _____) auf der Parzelle Saanen Grundbuchblatt Nr. E. _____. Die Parzelle liegt in der Dorfkernzone DK2. Das Gebäude Nr. A. _____ ist im Bauinventar als schützenswert verzeichnet (K-Objekt) und mit Unterschutzstellungsvertrag vom 5. Juli 2005 geschützt. Der Schutz umfasst ausschliesslich die Fassade des angebauten Gebäudes Nr. C. _____, soweit sie im Innern des Gebäudes Nr. A. _____ liegt. Das Gebäude Nr. A. _____ bildet Teil der Baugruppe B (Z. _____ Strasse). Saanen ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) als Dorf von nationaler Bedeutung eingestuft.

2. Am 24. März 2014 reichte der Beschwerdeführer ein Baugesuch ein für die Vergrösserung des Balkons auf dem Autounterstand. Es ist vorgesehen, das Schrägdach des Autounterstands durch ein vertikales Balkongeländer in Holzkonstruktion zu ersetzen. Die Gemeinde erachtete die Projektänderung aus gestalterischen Gründen nicht als bewilligungsfähig und teilte dies dem Beschwerdeführer am 14. April 2014 mit. Der Beschwerdeführer hielt an der Projektänderung fest und verlangte die Fortsetzung des Verfahrens.

Anlässlich der folgenden Gespräche und einer Begehung mit der Denkmalpflege des Kantons Bern (KDP) wurden Varianten mit Balkon und geschlossenem Erdgeschoss besprochen. Die Gemeinde informierte den Beschwerdeführer mit Schreiben vom 20. Juni 2014, dass eine mit der KDP abgesprochene Variante mit Schliessung des unteren Teils bewilligt werden könnte, dass ein Schliessen des offenen Unterstands in der bestehenden Grösse jedoch abgelehnt werde und die Variante des Beschwerdeführers als nicht bewilligungsfähig betrachtet werde.

Mit Schreiben vom 8. Juli 2014 ersuchte der Beschwerdeführer die Gemeinde, das Verfahren gemäss dem Baugesuch vom 20. März 2014 wieder aufzunehmen, worauf die Gemeinde bei der KDP einen Fachbericht einholte. Die KDP beantragte mit Fachbericht vom 11. August 2014, das Bauvorhaben nicht zu bewilligen, da die geplante Vergrösserung der Terrasse und die Umgestaltung des Balkongeländers zu einer Verschlechterung gegenüber der bestehenden Situation führten. Die bereits fremd anmutende Carport-Terrasse im bedeutenden Ortsbild von Saanen trete noch deutlicher in Erscheinung und führe je nach Möblierung der Terrasse zu einer Störung im wertvollen Ortsbild. Da das Vorhaben gegenüber dem bestehenden Zustand zu einer Verschlimmerung führe, sei das Vorhaben aus Sicht der KDP nicht zu bewilligen.

Die Gemeinde gab dem Beschwerdeführer am 29. August 2014 Gelegenheit, zum Fachbericht der KDP Stellung zu nehmen und teilte ihm mit, dass sie das Bauvorhaben nicht als bewilligungsfähig erachte. Nach Eingang der Stellungnahme des Beschwerdeführers vom 23. September 2014 erteilte die Gemeinde Saanen mit Entscheid vom 28. Oktober 2014 den Bauabschlag.

3. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 25. November 2014 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Er beantragt die Aufhebung des Bauentscheides vom 28. Oktober 2014 und die Erteilung der Baubewilligung. Zudem beantragt der Beschwerdeführer, das Baugesuch sei zu veröffentlichen und das Einspracheverfahren durchzuführen oder durch die Gemeinde durchführen zu lassen. Es sei ein Augenschein anzuordnen.

4. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, holte die Vorakten sowie die Stellungnahmen der Gemeinde und der KDP ein. Beide beantragen die Abweisung der Beschwerde.

Das Rechtsamt beauftragte die Gemeinde Saanen, das Bauvorhaben zu publizieren und das Auflageverfahren durchzuführen. Es gingen keine Einsprachen ein. Das Rechtsamt holte bei der KDP eine Kopie des Unterschutzstellungsvertrags vom 5. Juli 2005 ein. Am 2. Juni 2015 führte das Rechtsamt im Beisein des Beschwerdeführers, einer Vertretung der Gemeinde, der KDP und der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durch. Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit zum Protokoll des Augenscheins mit Instruktionsverhandlung Stellung zu nehmen und Schlussbemerkungen einzureichen.

5. Auf die Rechtsschriften und das Ergebnis des Augenscheins wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

¹ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191)

Bauentscheide können nach Art. 40 BauG² innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführer, dessen Baugesuch abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Bauabschlag beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Begründung des angefochtenen Entscheids

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, der Bauabschlag sei ungenügend begründet. Die Gemeinde lege nicht dar, weshalb sich das Bauvorhaben nicht in das Ortsbild einordne. Zudem setze sie sich nicht mit seiner Stellungnahme vom 23. September 2014 bzw. der eingereichten Fotodokumentation mit vergleichbaren Terrassen auseinander.

b) Eine Verfügung muss die Tatsachen, Rechtssätze und Gründe enthalten, auf die sie sich stützt (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG³). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen den Entscheid sachgerecht anfechten können. Deshalb muss die Behörde mindestens kurz die Überlegungen nennen, von denen sie sich hat leiten lassen und auf die sie ihren Entscheid stützt. Sie muss sich dabei nicht ausdrücklich mit jeder Behauptung zum Sachverhalt und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken.⁴

c) Im angefochtenen Entscheid ist im Sachverhalt dargelegt, dass die Gemeinde das Bauvorhaben aus gestalterischen Gründen ablehnte und dass in der Folge mehrere Varianten des Bauvorhabens diskutiert wurden, darunter solche mit geschlossenem Sockel. Die Begründung unter dem Titel Erwägungen ist knapp. Sie beschränkt sich im Wesentlichen darauf, dass Aspekte der Gestaltung und des Ortsbildschutzes als Gründe für den Bauabschlag genannt werden und dass das Bauvorhaben eine Verschlechterung gegenüber der bestehenden Situation darstelle. Wie der Beschwerdeführer zu Recht

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721)

³ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁴ BGE 134 I 83 E. 4.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 52 N. 6 ff.

vorbringt, setzt sich der angefochtene Entscheid nicht mit den von ihm genannten Vergleichsbeispielen auseinander. Dies stellt einen Mangel der Begründung dar. Der Beschwerdeführer konnte den Bauabschlag aber dennoch sachgerecht anfechten. Es wurden im vorinstanzlichen Verfahren mehrere Besprechungen vor Ort durchgeführt und verschiedene Varianten besprochen, was der Beschwerdeführer anlässlich des Augenscheins anerkannte.⁵ Es war dem Beschwerdeführer daher möglich, seine Rechte zu wahren und den Bauabschlag sachgerecht anzufechten. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt nicht vor.

3. Denkmalschutz

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, der Denkmalschutz stehe dem Bauvorhaben nicht entgegen. Zudem stört er sich daran, dass die Gemeinde für die Beurteilung des Projekts die KDP beizog.

Die Gemeinde erklärt, seit der Aufnahme ins ISOS werde dem Ortsbild punkto Gestaltung mehr Aufmerksamkeit geschenkt und es werde bei jedem Eingriff ein Fachbericht der KDP eingeholt.

b) Baudenkmäler sind herausragende Objekte und Ensembles von kulturellem, historischem oder ästhetischem Wert, wie namentlich Ortsbilder, Baugruppen, Bauten, Gärten, Anlagen, innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen (Art. 10a Abs. 1 BauG). Sie können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens und Wohnens für bisherige oder passende neue Zwecke genutzt und unter Berücksichtigung ihres Wertes verändert werden. Sie dürfen durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden (Art. 10b Abs. 1 BauG). Im Baubewilligungsverfahren sind die zur Abwehr von Gefährdungen erforderlichen Bedingungen und Auflagen festzusetzen; es können Projektänderungen verlangt, soweit nötig Baubeschränkungen oder der Bauabschlag verfügt werden (Art. 10b Abs. 4 BauG).

Betreffen Bewilligungsverfahren schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzperimeter liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar

⁵ Protokoll des Augenscheins vom 2. Juni 2015, S. 3 (Votum Herr Fürsprecher Y___)

aufgenommenen Baugruppe sind, ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen (Art. 10c Abs. 1 BauG). Sind erhaltenswerte Baudenkmäler betroffen, die nicht in einem Ortsbildschutzperimeter liegen oder nicht Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, genügt der Einbezug der Gemeinden (Art. 10c Abs. 2 BauG).

c) Das Gebäude Nr. A._____ ist im Bauinventar als schützenswert verzeichnet und befindet sich in der Baugruppe B (Z._____Strasse). Die Gemeinde hat daher zu Recht die KDP für die Beurteilung des Bauvorhabens beigezogen.

d) Der Schutz des Gebäudes Nr. A._____ als Einzelobjekt betrifft gemäss Bauinventar und Unterschutzstellungsvertrag vom 5. Juli 2005 ausschliesslich die Fassade des angebauten Nachbargebäudes Nr. C._____, soweit sie im Innern des Gebäudes Nr. A._____ liegt. Die geschützte Fassade wird durch das Bauvorhaben nicht tangiert.⁶

e) Im Bauinventar wird für die Baugruppe B (Z._____Strasse), in der das Bauvorhaben liegt, die Hauptstrasse mit "geradezu städtisch dichter Bebauung" mit fast ausschliesslich giebelständigen Ständer-Blockbauten hervorgehoben, wobei zahlreiche bemerkenswerte Bauten noch aus der Zeit des Wiederaufbaus nach dem Dorfbrand von 1575 und aus dem 17. und 18. Jahrhundert stammen. Genannt werden sodann die hinter der südlichen Häuserzeile erhaltenen ländlichen Freiräume mit schmucken kleinen Gärten. Die Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit der Baugruppe B (Z._____Strasse) wird unten in Erwägung 5 betreffend Ortsbildschutz geprüft.

4. Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

a) Der Beschwerdeführer bringt vor, das ISOS stehe dem Bauvorhaben nicht entgegen. Die Vorinstanz verweise lediglich generell auf das ISOS, sie erkläre jedoch nicht, inwiefern sich das Bauvorhaben tatsächlich nicht in das Ortsbild einordne.

Die KDP führt in ihrer Stellungnahme vom 19. Dezember 2014 aus, das Vorhaben befinde sich im Dorfzentrum, welches im ISOS mit dem höchsten Erhaltungsziel A bewertet sei.

⁶ Protokoll des Augenscheins vom 2. Juni 2015, S. 4 (Votum KDP)

Der Autounterstand mit Terrasse sei von der D. _____ Strasse prominent einsehbar und befinde sich vor der Einmündung in die Z. _____ Strasse.

b) Saanen ist im ISOS als Dorf eingetragen. Das Gebäude des Beschwerdeführers ist zwar nicht als Einzelobjekt im ISOS verzeichnet, es befindet sich aber im Gebiet Ortskern, der mit "dichte Folge von giebelständigen Saaner Häusern entlang der Hauptstrasse, mit Bauten grossenteils aus dem 16.-18. Jahrhundert" beschrieben wird. Unmittelbar angrenzend befindet sich das Bahnhofquartier, das gemäss ISOS eine kurze Bahnhofachse aufweist, gewerblich geprägt ist und aus Hotel sowie Wohn-/Geschäftshäuser mehrheitlich von Anfang des 20. Jahrhunderts besteht. Es gilt das Erhaltungsziel A, d.h. es sollen die Substanz sowie alle Bauten, Anlageteile und Freiräume erhalten werden.

c) Das ISOS ist nur bei der Erfüllung von Bundesaufgaben unmittelbar verbindlich (Art. 6 Abs. 2 NHG⁷). Steht wie hier mit der Beurteilung eines Bauvorhabens innerhalb der Bauzone eine kommunale Aufgabe in Frage, ist das ISOS aber zu berücksichtigen. Das heisst, dass die im ISOS verankerten und bezüglich des Gebäudes des Beschwerdeführers relevanten Ortsbild- und Denkmalschutzanliegen bei der Beurteilung des Baugesuchs in die Interessenabwägung einzubeziehen sind.⁸

5. Ortsbildschutz

a) Der Beschwerdeführer bringt vor, die Gemeinde begründe nicht, inwiefern das Bauvorhaben mit den kantonalen und kommunalen Vorschriften zum Ortsbildschutz nicht vereinbar sei. Das Argument, die Umgestaltung des Balkongeländers führe aus ortsbildpflegerischer Sicht zu einer Verschlechterung gegenüber der heutigen Situation, sei nicht stichhaltig. Ein Bauabschlag könne auch im Fall einer Verschlechterung der Ästhetik des Gebäudes nicht verfügt werden, solange das Ortsbild nicht beeinträchtigt werde.

b) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Diese Vorschrift stellt die „ästhetische Generalklausel“ im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar.

⁷ Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451)

⁸ Vgl. VGE 100.2012.332 vom 11.9.2013 E. 4.4

Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können. Derartige Vorschriften müssen, um selbständige Bedeutung zu erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.⁹

Nach Art. 26 Abs. 1 GBR¹⁰ sind alle Bauten und Anlagen hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Gebäudestellung, Proportionen, Fassaden-, Balkon- und Dachgestaltung und der Verwendung von Baumaterialien so auszubilden, dass zusammen mit den bestehenden oder vorauszusehenden Bauten eine gute Gesamtwirkung entsteht und die Schönheit oder erhaltenswerte Eigenart des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes gewahrt bleibt. Nach Art. 26 Abs. 3 GBR gilt grundsätzlich die Typologie der ortsüblichen Bauweise. Diese Bestimmungen gehen weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihnen kommt daher selbständige Bedeutung zu.

Der Begriff „gute Gesamtwirkung“ stellt einen unbestimmten kommunalen Gesetzesbegriff dar, bei dessen Auslegung die kommunalen Behörden einen gewissen Beurteilungsspielraum haben. Jedoch dürfen auch an das Erfordernis der guten Gesamtwirkung nicht unverhältnismässig hohe Ansprüche gestellt werden. Die gute Gesamtwirkung ist weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen. Das bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich eine neue Baute oder Anlage an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat.¹¹

c) Am Gebäude des Beschwerdeführers ist ein offener Autounterstand mit schrägem Dach mit Dachziegeln angebaut. Im Dach eingelassen ist ein Balkon mit einer Fläche von ca. 12,50 m². Das Bauvorhaben sieht vor, das Schrägdach abzureissen und stattdessen auf der ganzen Fläche des Daches des Autounterstandes einen Balkon von 26,50 m² zu

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 9/10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen

¹⁰ Baureglement der Einwohnergemeinde Saanen vom 11. März 2011

¹¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, BVR 2006 S. 491 E. 6.3.1

erstellen, umrandet von einem Balkongeländer aus Holz. Das Bauvorhaben befindet sich an der D._____Strasse in unmittelbarer Nähe zur Z._____Strasse. Gemäss Umschreibung im ISOS ist der Ortskern von Saanen geprägt durch eine "dichte Folge von giebelständigen Saaner Häusern entlang der Hauptstrasse, mit Bauten grossenteils aus dem 16.-18. Jahrhundert". Unmittelbar angrenzend befindet sich das Bahnhofquartier, das gemäss ISOS eine kurze Bahnhofachse aufweist, gewerblich geprägt ist und aus Hotels sowie Wohn- und Geschäftshäuser mehrheitlich von Anfang des 20. Jahrhunderts besteht. Gemäss Bauinventar handelt es sich räumlich wie architektonisch um eine ausgesprochen qualitätvolle Baugruppe mit eindrucklichem inneren Ortsbild.

d) Der Vertreter der KDP führte in der Stellungnahme vom 19. Dezember 2014 sowie am Augenschein aus, mit dem bestehenden Ziegeldach füge sich der Autounterstand mit Terrasse gut ins wertvolle Ortsbild von Saanen ein. Der Baukörper sei zurückhaltend gestaltet und wirke unaufdringlich. Das nun geplante Bauvorhaben mit Ersatz des Ziegeldaches durch ein herkömmliches Balkongeländer aus Holz würde zu einer deutlich grösseren Terrasse führen und einen massgebenden Einfluss auf das Aussehen haben. Im Vergleich mit dem zurückhaltenden und selbstverständlichen Erscheinungsbild des bestehenden Ziegeldaches würde ein konventionelles Brüstungsgeländer deutlich stärker in Erscheinung treten. Der Autounterstand mit Terrasse würde einen fremd anmutenden, im Kern von Saanen untypischen, Baukörper mit Flachdach darstellen und zu einer Verschlechterung der heutigen Situation und zu einer Beeinträchtigung des wertvollen Ortsbildes führen.

Die Vertreter der OLK erklärten am Augenschein, es sei bereits erstaunlich, dass der bestehende Carport mit dem Ziegeldach und Balkon bewilligt worden sei. Das Gebäude befinde sich im Strassenzug, weshalb der seitlich am Gebäude angebaute Carport gut sichtbar sei. Es bestehe sehr wenig Luft zum Nachbargebäude, weshalb der Carport von diesem wie auch von der Strasse hätte weiter zurückversetzt werden müssen. Zudem entspreche die vorliegende Ausführung nicht einem Autounterstand.¹² Immerhin nehme das schräge Ziegeldach Elemente des Hauses auf und verbinde sich dadurch mit dem Hauptbau. Zudem sei der Carport offen, was die Sicht auf den dahinterliegenden Hinterhof und das geschützte Gebäude Nr. C._____ermögliche.¹³ Das Bauvorhaben – also das _____

¹² Protokoll des Augenscheins vom 2. Juni 2015, S. 5 (Votum OLK)

¹³ Protokoll des Augenscheins vom 2. Juni 2015, S. 5 f. (Votum OLK)

Ersetzen des schrägen Ziegeldachs durch ein übliches Balkongeländer – betrachten die Vertreter der OLK übereinstimmend mit der KDP als eine gegenüber dem bestehenden Carport stärkere Beeinträchtigung des Ortsbilds.

d) Das Bauvorhaben ist direkt an der D._____Strasse und in unmittelbarer Nähe zum Dorfzentrum in einer geschützten Umgebung geplant. Die Lage ist gut einsehbar, so dass sich Änderungen stark auf das Ortsbild auswirken.¹⁴ Der geplante grosse Balkon auf dem Autounterstand schafft einen Gegensatz zur bestehenden Bebauung. Bereits der bestehende Autounterstand mit dem schrägen Ziegeldach und dem Balkon wirkt ortsfremd. Er lehnt sich mit seiner Dachgestaltung aber immerhin an das Hauptgebäude an und wirkt durch das schräge Ziegeldach trotz seiner Dimensionen nicht so wuchtig.¹⁵ Mit einem senkrechten Balkongeländer ergibt sich demgegenüber ein ganz anderes Erscheinungsbild. Der Autounterstand wird viel grösser, dominanter und damit auffälliger und störender. Der Balkon wirkt wie ein zusätzliches Geschoss. Er füllt den bestehenden – für das Ortsbild von Saanen typischen – Zwischenraum zum Nachbargebäude D._____Strasse 1 in der Breite fast vollständig aus. Ein Balkon dieser Grösse beeinträchtigt zudem die Strassenflucht, weil das Geländer von der Fassade des Hauptgebäudes zu wenig zurückversetzt ist. Dadurch wird die Fassade stärker betont; sie wirkt dadurch länger. Der Zwischenraum ist dadurch kaum mehr wahrnehmbar, was das Erscheinungsbild der D._____Strasse beeinträchtigt. Es wird keine gute Gesamtwirkung mit der bestehenden Bebauung erzielt (Art. 26 Abs. 1 GBR). Der geplante Balkon ist mit den Anliegen des Ortsbildschutzes nicht vereinbar.

e) Hinzu kommt, dass ein abgestützter Balkon nicht der Typologie der ortsüblichen Bauweise entspricht (Art. 26 Abs. 3 GBR). Wie unten in Erwägung 6 eingehender gezeigt wird, gibt es keine dem geplanten Bauvorhaben entsprechende Vergleichsbeispiele. Das Bauvorhaben entspricht weder einer historischen noch einer jüngeren oder aktuellen Bauweise in Saanen. Wie der Vertreter der OLK ausführte, waren Balkone historisch betrachtet durch das Baumaterial Holz von ihrer Grösse her beschränkt.¹⁶ Weder wurden Balkone mit einer Grösse des geplanten Bauvorhabens errichtet noch wurden Balkone abgestützt. Das Bauvorhaben entspricht auch nicht einer neueren üblichen Bauweise.

¹⁴ Fotodokumentation zum Augenschein vom 2. Juni 2015, Foto Nrn. 1 bis 5

¹⁵ Protokoll des Augenscheins vom 2. Juni 2015, S. 4 und 8 (Voten KDP)

¹⁶ Protokoll des Augenscheins vom 2. Juni 2015, S. 6 (Votum OLK)

Balkone – bzw. richtiger Terrassen – wurden auf dem Flachdach bestehender Anbauten eingerichtet.¹⁷ Ein geschlossener Unterbau ist vorliegend nicht vorhanden. Das Bauvorhaben entspricht nicht der ortsüblichen Bauweise.

f) Zusammengefasst steht damit fest, dass sich das Bauvorhaben nicht in das geschützte Ortsbild von Saanen integriert und dass es nicht der Typologie der ortsüblichen Bauweise entspricht. Der Bauabschlag führt auch nicht zu einer ungerechtfertigten Härte, da der Beschwerdeführer bereits heute über einen Balkon auf dem Autounterstand verfügt. Die beantragte Vergrösserung stellt für den Beschwerdeführer eine Ideallösung dar, die nicht mit dem Ortsbildschutz vereinbar ist.

6. Rechtsgleichheit

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, die Gemeinde habe eine Vielzahl dem geplanten Bauvorhaben vergleichbarere Vorhaben bewilligt. Er legt eine ausführliche Dokumentation vor.

Die Gemeinde erklärt in ihrer Stellungnahme, die aufgeführten Vergleichsobjekte wichen in entscheidenden Punkten von der Situation an der D. _____ Strasse ab. So seien mit einer Ausnahme alle Vergleichsobjekte vor 1983 und damit vor der Aufnahme von Saanen in das ISOS errichtet worden. Zudem seien die meisten angeführten Beispiele Hofbauten, die strassenseitig nicht in Erscheinung träten. Es handle sich um ehemalige Werkstätten oder Lager, die oft ursprünglich eingeschossig gewesen seien und im Laufe der Jahre aufgestockt oder erweitert worden seien. Diese Flachdächer seien in späterer Zeit zu Terrassen umgenutzt und mit Geländern versehen worden. Es trete das Erdgeschoss als geschlossener Sockel in Erscheinung.

Die KDP führt in ihrer Stellungnahme vom 19. Dezember 2014 aus, die vom Beschwerdeführer angegebenen Referenzobjekte seien nicht mit dem vorliegenden Vorhaben vergleichbar. Die angegebenen Objekte befänden sich an weit weniger ortsbildrelevanter Lage. Praktisch alle seien im rückwärtigen Bereich, von der Schau- und Strassenfront abgewandt und kaum einsehbar. Oft seien es Balkon- und

¹⁷ Protokoll des Augenscheins vom 2. Juni 2015, S. 6 (Votum OLK)

Terrassenanbauten mit einem festen und geschlossenen Unterbau oder ortsübliche Erweiterungen des Sockelgeschosses.

b) Das Gebot rechtsgleicher Behandlung nach Art. 8 Abs. 1 BV¹⁸ ist ein verfassungsmässiges Recht. Es garantiert die Gleichbehandlung von Personen durch alle staatlichen Organe.¹⁹ Der Umstand, dass das Gesetz in anderen Fällen nicht oder nicht richtig angewandt worden ist, gibt dem Bürger grundsätzlich keinen Anspruch darauf, ebenfalls abweichend vom Gesetz behandelt zu werden. Denn der Grundsatz der Gesetzmässigkeit der Verwaltung geht dem Rechtsgleichheitsprinzip, und damit dem Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht, in der Regel vor.²⁰ Auf Gleichbehandlung im Unrecht besteht jedoch grundsätzlich ein Anspruch, wenn die Behörde nicht nur in einem oder einigen Fällen, sondern in ständiger Praxis vom Gesetz abweicht und zu erkennen gibt, dass sie auch in Zukunft nicht gesetzeskonform handeln werde.²¹ Selbst wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, können diesen öffentliche Interessen oder berechnete Interessen Dritter an gesetzmässiger Rechtsanwendung entgegenstehen.²²

c) Anlässlich des Augenscheins hat das Rechtsamt zusammen mit dem Beschwerdeführer, den Vertretern der Gemeinde und der Fachbehörden einen Rundgang gemacht und die aus Sicht des Beschwerdeführers wichtigsten Vergleichsobjekte seiner Fotodokumentation angeschaut. Dabei hat sich bestätigt, dass wesentliche Unterschiede zum Bauvorhaben des Beschwerdeführers bestehen. Ein wesentlicher Unterschied der vorgebrachten Vergleichsobjekte besteht darin, dass die Terrassen auf den Flachdächern von geschlossenen Anbauten bzw. eingeschossigen Gebäudeteilen eingerichtet wurden. Dies gilt für die am Augenschein betrachteten Objekte, aber auch für die anderen, in der Fotodokumentation des Beschwerdeführers genannten.²³ So ist insbesondere die Terrasse auf dem Postgebäude auf dem eingeschossigen Teil des Erdgeschosses des

¹⁸ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101)

¹⁹ Jörg Paul Müller, Grundrechte in der Schweiz, 3. Auflage, Bern 1999, S. 396 ff.; BGE 117 Ia 257 E. 3b m.w.H.

²⁰ BGE 122 II 451 E. 4a m.w.H.

²¹ Vgl. BGE 127 I 2 E. 3a

²² Vgl. BGE 123 II 248 E. 3c

²³ Fotodokumentation zum Augenschein vom 2. Juni 2015, Foto Nrn. 5, 6, 7, 9, 10, 11; Vorakten, pag. 129 bzw. Beschwerdebeilage Nr. 4

Hauptgebäudes errichtet. Zudem ist der offene Autounterstand in diesen Fällen mit geschlossenem Unterbau bereits von der Konstruktionsweise her nicht vergleichbar. Weiter befindet sich das Bauvorhaben des Beschwerdeführers an der D._____Strasse in unmittelbarer Nähe zur Kreuzung Z._____Strasse und D._____Strasse und damit an äusserst prominenter Lage, während die genannten Vergleichsobjekte mehrheitlich in Seitengässchen und Hinterhöfen anzutreffen sind.²⁴ Sie tangieren das Ortsbild damit weniger. Sodann sind der jeweilige Standort und die konkrete Wirkung zu berücksichtigen. Der Anbau steht vorliegend in einem für Saanen typischen Zwischenraum zwischen zwei Gebäuden, der den Blick auf den Hinterhof erlaubt.²⁵ Die Platzverhältnisse sind eng. Beim Vergleichsobjekt Nr. 1, Hinterhof Z._____Strasse 65, ist deutlich mehr Platz vorhanden.²⁶ In dieser Hinsicht sind auch die Vergleichsobjekte 2 und 12 bis 14 (Hinterhof Z._____Strasse 44, 50, 52, 54) nicht vergleichbar, da es sich um Gebäude in geschlossener Bauweise handelt.²⁷ Die vom Beschwerdeführer genannten Objekte sind mit dem Bauvorhaben weder von der Konstruktion noch von ihrer Stellung oder ihrer jeweiligen Wirkung in Bezug auf das Ortsbild vergleichbar. Auch das vom Beschwerdeführer in den Schlussbemerkungen neu genannte Gebäude an der D._____Strasse 30 ändert an dieser Feststellung nichts. Zwar sind hier Stützen vorhanden und das Objekt befindet sich direkt an der D._____Strasse. Es weist jedoch gegenüber dem Bauvorhaben viel kleinere Dimensionen auf und es befindet sich nicht in einem engen Zwischenraum, sondern in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs, wo Einzelbauten – teilweise mit Garten – das Ortsbild prägen.²⁸ Zudem könnte aus einem Einzelobjekt nicht eine ständige Praxis der Gemeinde abgeleitet werden.

Zusammengefasst steht fest, dass die vom Beschwerdeführer genannten Beispiele keine tauglichen Vergleichsobjekte darstellen. Eine ungerechtfertigte Ungleichbehandlung liegt nicht vor. Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt unbegründet und daher abzuweisen.

7. Zusammenfassung und Kosten

²⁴ Vergleichsobjekte 1, 2, 8 und 12 bis 14 (Hinterhof Z._____Strasse 44, 50, 52, 54, 65); Fotodokumentation zum Augenschein vom 2. Juni 2015, Foto Nrn. 7, 9, 10, 11

²⁵ Protokoll des Augenscheins vom 2. Juni 2015, S. 5 f. (Votum OLK)

²⁶ Protokoll des Augenscheins vom 2. Juni 2015, S. 11 (Votum OLK)

²⁷ Fotodokumentation zum Augenschein vom 2. Juni 2015, Foto 11

²⁸ Protokoll des Augenscheins vom 2. Juni 2015, S. 5 f. (Votum OLK)

Damit steht fest, dass das Bauvorhaben nicht bewilligt werden kann. Es kann offen bleiben, welche Abstandsvorschriften auf das Bauvorhaben anwendbar sind und ob Näherbaurechte erforderlich wären. Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Die Pauschalgebühr wird festgesetzt auf Fr. 600.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 und Art. 20 Abs. 1 GebV²⁹). Für den Augenschein vom 2. Juni 2015 wird in Anwendung von Art. 20 Abs. 1 GebV eine zusätzliche Gebühr von Fr. 400.00 erhoben. Die Kosten der OLK (Fr. 800.00 gemäss Schreiben vom 21. Juli 2015) werden gestützt auf Art. 11 GebV zusätzlich erhoben. Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren betragen somit Fr. 1'800.00. Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Bauentscheid der Gemeinde Saanen vom 28. Oktober 2014 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'800.00 werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

²⁹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

- Herrn Fürsprecher Y _____ eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Saanen, Bauverwaltung, eingeschrieben
- Regierungsstatthalter von Obersimmental-Saanen, zur Kenntnis
- Denkmalpflege des Kantons Bern (KDP), Münstergasse 32, 3011 Bern, zur Kenntnis
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), z.H. Sekretariat der Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK), Nydegasse 11/13, 3011 Bern, zur Kenntnis

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin