

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen (VGE 2017/112 vom 15.11.2017).

RA Nr. 110/2016/28

Bern, 15. März 2017

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **L.**_____
Beschwerdeführer 1

Frau **A.**_____
Beschwerdeführerin 2

Herrn **B.**_____
Beschwerdeführer 3

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 4

alle vertreten durch Herrn Fürsprecher D._____

Herrn **E.**_____
Beschwerdeführer 5

Frau **F.**_____
Beschwerdeführerin 6

alle vertreten durch Herrn Fürsprecher G._____

und

Einfache Gesellschaft Parzelle M._____, bestehend aus:

H._____
Beschwerdegegnerin 1

I._____
Beschwerdegegnerin 2

Herrn **J.**_____
Beschwerdegegner 3



alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt K. _____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Saanen, Bauverwaltung, 3792 Saanen

Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), Nydegasse 11/13, 3011 Bern

Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis I (TBA OIK I), Schlossberg 20,
Postfach, 3601 Thun

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Saanen vom
3. Februar 2016 (2011-150; Einfamilienhaus mit drei Parkplätzen)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegner reichten am 15. August 2011 bei der Gemeinde Saanen ein Baugesuch ein für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohnungen, einem Zwischenbau mit Autolift und einer unterirdischen Autoeinstellhalle für acht Personenwagen sowie Nebenräume im Untergeschoss und zwei Aussenparkplätzen auf Parzelle Saanen Grundbuchblatt Nr. M. _____. Die Parzelle liegt in der Dorfkernzone DK8 und im Perimeter des Ortsbildgestaltungsbereichs Gstaad und befindet sich neben dem Louibach. Gegen das Bauvorhaben erhoben die Beschwerdeführenden Einsprache. In einem Fachbericht vom 1. Mai 2012 kam das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zum Schluss, die Bauparzelle liege in einem dicht überbauten Gebiet im Sinne von Art. 41c Abs. 1 GSchV¹. Mit Entscheid vom 18. Dezember 2012 erteilte die Gemeinde die Baubewilligung und eine Ausnahmegewilligung nach Art. 41c Abs. 1 GSchV für das Bauen im Gewässerraum.

¹ Gewässerschutzverordnung des Bundesrates vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201)

2. Dagegen erhoben die Beschwerdeführenden Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE). Die Beschwerdegegner reichten im Beschwerdeverfahren mehrere Projektänderungen ein, mit denen das Vorhaben deutlich redimensioniert wurde. Zudem erklärten sie sich mit einer Auflage bezüglich Erstwohnungsnutzung einverstanden. Mit Entscheid vom 23. Juni 2015 hob die BVE den Gesamtentscheid der Gemeinde Saanen vom 18. Dezember 2012 auf und wies die Sache zur Fortsetzung des Projektänderungsverfahrens und zum Entscheid über das geänderte Projekt gemäss Plänen vom 28. Mai 2015 an die Gemeinde zurück.

3. Die Gemeinde nahm in der Folge das Verfahren wieder auf. Die Projektänderung gemäss Plänen vom 28. Mai 2015 betraf den Neubau eines Einfamilienhauses mit fünf Zimmern und drei Parkplätzen, davon einer in einem Garagenanbau. Die Beschwerdeführenden reichten gegen das geänderte Projekt erneut Einsprache ein. Mit Gesamtentscheid vom 3. Februar 2016 wies die Gemeinde Saanen die Einsprachen ab und erteilte die Baubewilligung für das geänderte Projekt gemäss den Plänen vom 28. Mai 2015. Der Gesamtentscheid umfasste auch die Bewilligung nach Art. 41c Abs. 1 Bst. a GSchV für die Erstellung einer zonenkonformen Baute innerhalb des Gewässerraums in einem dicht überbauten Gebiet, die Ausnahmegewilligung für das Unterschreiten des nach Art. 41 GBR² vorgeschriebenen Abstands zum Fliessgewässer, die Gewässerschutzbewilligung der Gemeinde, die Gewässerschutzbewilligung des Amtes für Wasser und Abfall (AWA), die Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG³ und die fischereirechtliche Bewilligung. Als Auflage wurde verfügt, dass der Zugang zum Louibach mit bis zu 32 t schweren Fahrzeugen kurzfristig möglich sein muss. Zudem wurde die Erstwohnungsnutzung mit Zweckentfremdungsverbot verfügt und eine entsprechende Anmerkung im Grundbuch angeordnet.

4. Gegen den Gesamtentscheid der Gemeinde Saanen vom 3. Februar 2016 reichten die Beschwerdeführenden 1-4 sowie die Beschwerdeführenden 5 und 6 am 4. März 2016

² Einwohnergemeinde Saanen, Baureglement, genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 16. Februar 2012, Stand 22. Juni 2015

³ Gesetz vom 14. Februar 1989 über Gewässerunterhalt und Wasserbau (Wasserbaugesetz, WBG; BSG 751.11)

je eine Beschwerde bei der BVE ein. Die Beschwerdeführenden beantragen die Aufhebung des Gesamtentscheides vom 3. Februar 2016 und die Erteilung des Bauabschlags.

5. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet⁴, vereinigte die Verfahren. Es holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch.

Die Beschwerdegegner beantragten in ihrer Beschwerdeantwort vom 6. April 2016 die Abweisung der Beschwerden und die Bestätigung des angefochtenen Gesamtentscheids. Die Gemeinde Saanen beantragte mit Stellungnahme vom 30. März 2016 die Abweisung der Beschwerden. Das AGR hielt mit Stellungnahme vom 22. März 2016 an seiner Auffassung fest, wonach die Bauparzelle in einem dicht überbauten Gebiet liegt. Das Tiefbauamt, Oberingenieurkreis I (OIK I) hielt mit Eingabe vom 22. März 2016 fest, die Voraussetzungen einer wasserbaupolizeilichen Ausnahmegewilligung seien erfüllt. Es führte zudem aus, das Bauvorhaben befinde sich gemäss Gefahrenkarte der Gemeinde Saanen vollumfänglich im gelben Gefahrengebiet (mittlere Gefährdung). In diesem seien lediglich bei besonders sensiblen Bauvorhaben Objektschutzmassnahmen erforderlich. Vorliegend handle es sich nicht um ein besonders sensibles Bauvorhaben.

6. Das Rechtsamt holte sodann einen Fachbericht der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) ein. Die OLK bemängelte das Projekt gemäss Plänen vom 28. Mai 2015 in Bezug auf die Gebäudeausrichtung, das Gebäudevolumen und die Dachform. Zudem empfahl sie einen höheren Fensteranteil in der Nordfassade. Die Beschwerdegegner beantragten daraufhin die Sistierung des Verfahrens bis Ende August 2016. Das Rechtsamt wies dieses Gesuch mit Verfügung vom 14. Juli 2016 ab. Am 21. September 2016 führte es im Beisein der Parteien und einer Vertretung der OLK einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durch. Die Parteien erhielten Gelegenheit, sich zum Protokoll des Augenscheins zu äussern und Schlussbemerkungen einzureichen.

Die Beschwerdeführenden hielten mit Stellungnahmen vom 17. bzw. 24. Oktober 2016 an ihren Anträgen fest. Die Gemeinde ergänzte mit Stellungnahme vom 27. Oktober 2016 ihre am Augenschein gemachten Äusserungen wie folgt: Der Neubau auf der an das Baugrundstück angrenzenden Parzelle Saanen Grundbuchblatt Nr. O._____ sei am 12. November 2012 bewilligt worden; die Schlussabnahme sei am 12. Januar 2016 erfolgt.

⁴ 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)

Auf jener Parzelle befinde sich zudem eine unterirdische Einstellhalle, welche im Oktober 1993 bewilligt und im Jahr 1994 fertiggestellt worden sei.

7. Am 5. Dezember 2016 reichten die Beschwerdegegner eine Projektänderung ein. Mit dieser wurde die Fassadengestaltung auf der Nordseite angepasst, um den diesbezüglichen Anliegen der OLK Rechnung zu tragen.

Die Gemeinde stimmte mit Stellungnahme vom 11. Januar 2017 der Projektänderung zu. Der OIK I hielt mit Schreiben vom 13. Januar 2017 fest, die Projektänderung ändere nichts an der wasserbaupolizeilichen Beurteilung. Die Beschwerdeführenden hielten mit Stellungnahme vom 16. Januar 2017 bzw. 18. Januar 2017 an ihrer Auffassung fest, wonach das Bauvorhaben unzulässig ist. Die Projektänderung bringe eine geringfügige ästhetische Verbesserung, genüge aber weiterhin den Ästhetikvorschriften und den Regeln über den Gewässerabstand nicht. Die OLK erstattete am 16. Januar 2017 einen Zusatzbericht zur Projektänderung. Danach bringen die Anpassungen an der Nordfassade eine Verbesserung gegenüber dem vorangehenden Projekt, welche der entsprechenden Forderung der OLK gerecht werde. Der Fassadenversatz an der Nordwestecke bestehe aber fort, er verunkläre die Dachform und das äussere Erscheinungsbild des Gebäudes. Damit werde die bauliche Einheit am Ortsrand durchbrochen. Die OLK halte daher an ihrer Beurteilung fest.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG⁵. Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel

⁵ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG⁶ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG in Verbindung mit Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden, deren Einsprachen abgewiesen wurden, sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichten Beschwerden ist einzutreten.

2. Projektänderungen

a) Die BVE prüfte in ihrem Beschwerdeentscheid vom 23. Juni 2015 (RA Nr. 110/2013/31), ob die Projektänderung gemäss Plänen vom 28. Mai 2015 nach Art. 43 BewD⁷ ohne neues Baugesuchsverfahren beurteilt werden kann. Sie bejahte dies und wies die Sache zur Prüfung und Beurteilung des geänderten Projekts an die Gemeinde zurück. Der Entscheid der BVE vom 23. Juni 2015 ist in Rechtskraft erwachsen. Auf Vorbringen, wonach die Voraussetzungen einer Projektänderung nach Art. 43 BewD nicht erfüllt waren, ist nicht einzutreten.⁸

b) Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens bildete demnach zunächst das geänderte Projekt gemäss Plänen vom 28. Mai 2015. Die Beschwerdegegner haben am 5. Dezember 2016 eine weitere Projektänderung (Pläne vom 2. Dezember 2016, von der BVE gestempelt am 6. Dezember 2016) eingereicht. Während das Projekt gemäss Plänen vom 28. Mai 2015 an der Nordfassade im Erd-, Ober- und Dachgeschoss je zwei eher kleine Fenster vorsah, sollen nunmehr auf allen drei Stockwerken drei Fenster eingebaut werden, die zudem grösser dimensioniert sind. In der Westfassade soll zudem im Erdgeschoss ein Schaufenster eingefügt werden. Die wesentlichen Merkmale, namentlich das Gebäudevolumen und die äusseren Masse, die Erschliessung, der Wohnzweck und

⁶ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721)

⁷ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

⁸ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 49 N. 15

die Materialisierung blieben unverändert, ebenso der Standort und die Ausrichtung des Gebäudes und die Dachgestaltung.

Laut Art. 43 BewD kann der Baugesuchsteller während der Hängigkeit eines Baubewilligungsverfahrens oder eines nachfolgenden Beschwerdeverfahrens vor der BVE eine Projektänderung einreichen, ohne dass deshalb ein neues Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden muss. Eine Projektänderung liegt vor, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt. Nach dem Gesagten trifft dies auf die Projektänderung vom 5. Dezember 2016 zu, da die Hauptmerkmale des Bauvorhabens unverändert bleiben.⁹

Erfolgt die Projektänderung im Baubeschwerdeverfahren, sind die Gemeinde, die Gegenpartei und die von der Projektänderung berührten Dritten anzuhören. Die Beschwerdeinstanz kann das Verfahren ohne erneute Veröffentlichung fortsetzen, wenn öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen nicht zusätzlich betroffen sind. Sie kann die Sache zur Weiterbehandlung an die Vorinstanz zurückweisen oder selbst über die Projektänderung entscheiden (Art. 43 Abs. 2 und 3 BewD). Vorliegend sind die Voraussetzungen für eine Fortsetzung des Verfahrens ohne erneute Veröffentlichung erfüllt; die Anhörungsberechtigten erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme. Der Sachverhalt ist zudem genügend abgeklärt, so dass die BVE selbst über die Projektänderung entscheiden kann.

3. Ortsbild

a) Die Beschwerdeführenden weisen darauf hin, dass der positive Fachbericht der OLK zum ursprünglichen Projekt unter anderem damit begründet wurde, dass die Ausrichtung des Gebäudes die Fluchten der umliegenden Bauten aufnehme und sich gut in die Dorfstruktur integriere. Das geänderte Projekt weiche nun von dieser angepassten Ausrichtung ab und wirke als Fremdkörper im Ortskern. Bei Bauten in der Dorfkernzone müsse der Einpassung der Baukörper in das Ortsbild besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden. Diesen Anforderungen halte das geänderte Projekt nicht stand. Die Beschwerdeführenden 5 und 6 führen zudem an, dass das bisher unüberbaute Gebiet entlang des Louibachs das Ortsbild von Gstaad präge und daher zu bewahren sei.

⁹ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 32-32d N. 12a

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. 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.¹⁰

Das Baureglement der Gemeinde Saanen (GBR) hält zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes in allgemeiner Weise fest, dass alle Bauten und Anlagen hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Gebäudestellung, Proportionen, Fassaden-, Balkon- und Dachgestaltung und der Verwendung von Baumaterialien so auszubilden sind, 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 (Art. 26 Abs. 1 GBR). In den Dorfkernzonen ist der Gestaltung und der Einpassung der Baukörper ins Ortsbild besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Insbesondere ist die bestehende Differenzierung der Fassaden-, Dach- und Firstgestaltung sowie der Gebäudehöhen zu erhalten und bei Neubauten weiterzuführen. Die Gestaltung und Ausrichtung benachbarter Gebäude ist aufeinander abzustimmen (Art. 15 GBR). Die Bauparzelle befindet sich zudem im Ortsbildgestaltungsbereich von Gstaad. Dieser bezweckt die Wahrung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente, Merkmale und Strukturen (Art. 49a Ziff. 1 GBR).

Diese Bestimmungen gehen weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihnen kommt daher selbständige Bedeutung zu.

c) Die BVE hat im Verfahren RA Nr. 110/2013/31 zum ursprünglichen Projekt einen Fachbericht der OLK eingeholt.¹¹ In diesem charakterisierte die OLK die Umgebung des Bauvorhabens und die prägenden Elemente, Merkmale und Strukturen des Ortsbildgestaltungsbereichs wie folgt:

¹⁰ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen

¹¹ Akten RA Nr. 110/2013/31, Fachbericht der OLK vom 12. Mai 2014

"Gstaad wird im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz als verstädtertes Dorf eingestuft, mit gewisser räumlicher Qualität längs der geschwungenen N._____. Das Gebiet bei der Abzweigung der P._____strasse bildet den Auftakt zur U._____ sowie den räumlichen Abschluss des Dorfkerns zum Louwibach. Es zeichnet sich durch die einheitlich strukturierte, dichte und durchgrünte Bebauungsstruktur aus. Die Gebäude entlang des Louwibachs sind zum Gewässer hin orientiert. Die Dachlandschaft wird durch die mächtigen, in der Höhe versetzten Satteldächer bestimmt. Einzig das Gebäude am Brückenkopf hat eine Kreuzfirst und orientiert sich zum Bach sowie zu den Strassenräumen. Die Qualitäten der Bebauung bestehen hauptsächlich aus den längs der Strasse aufgereihten, zweigeschossigen, giebelständigen, kleinvolumigen Chaletbauten mit Ladengeschäften im steinernen Sockelgeschoss. Die wohlproportionierten, verzierten Holzfassaden prägen das Ortsbild."

Das unüberbaute Gebiet des Louibachs wurde im Fachbericht nicht als prägendes Element angeführt. Am Augenschein vom 21. September 2016 hielt der Vertreter der OLK zudem ausdrücklich fest, dass die Ortsbildschutzvorschriften nicht gegen jegliche Überbauung der Parzelle Nr. M._____ sprechen. Die Ausführungen der OLK stimmen mit den Eindrücken des Augenscheins überein und überzeugen. Als prägende Elemente gelten demnach die von der OLK angeführten Elemente der Bebauung. Die Ästhetik- bzw. Schutz- und Erhaltungsvorschriften führen demnach nicht zum Schluss, dass das bisher unüberbaute Gebiet entlang des Louibachs unbebaut bleiben muss. Im Übrigen befindet sich die Bauparzelle in der Bauzone. Ästhetikvorschriften dürfen nicht so interpretiert werden, dass sie eine zonenkonforme Bebauung generell verhindern.¹²

d) Mit der Projektänderung vom 28. Mai 2015 wurde das Bauvorhaben redimensioniert und es wurden verschiedene Gestaltungsaspekte verändert, die hinsichtlich der ästhetischen Beurteilung bedeutsam sind. Insbesondere ist das Gebäude nun leicht anders ausgerichtet und an der Nordwestecke mit einem Gebäuderücksprung versehen. Diese Elemente sind bei der Projektänderung vom 5. Dezember 2016 unverändert geblieben.

Die BVE hat in ihrem Entscheid vom 23. Juni 2015 festgehalten, dass die Projektänderung vom 28. Mai 2015 auf ihre Übereinstimmung mit den Gestaltungsvorschriften geprüft werden muss. Die Gemeinde hat diese Beurteilung im angefochtenen Entscheid selber

¹² Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 15 mit Hinweisen auf die Praxis

vorgenommen. Danach war beim ursprünglichen Projekt eine Abstimmung mit der Gebäudeflucht des bestehenden Gebäudes auf Parzelle Nr. Q._____ wegen der ursprünglich grösseren Dimension des Bauprojekts nötig. Das redimensionierte Projekt passe nun gut in die bestehende Bebauung. Nach den Vorschriften des GBR fällt allerdings die Gebäudestellung bzw. -ausrichtung bei der ästhetischen Beurteilung unabhängig von den Gebäudedimensionen ins Gewicht. Nach dem OLK-Bericht vom 12. Mai 2014 nahm das ursprüngliche Vorhaben "die Fluchten der umliegenden Bauten auf und integriert sich gut in die Dorfstruktur". Es stellt sich daher die Frage, wie das geänderte Projekt mit der leicht abgedrehten Gebäudeausrichtung zu beurteilen ist. Hinzu kommt, dass der Gebäuderücksprung eine gewisse Unruhe in Fassade und Dach bringt, welche sich auf die Gesamtwirkung auswirken kann und Anlass zur genaueren Prüfung im Lichte der Vorschriften über die Dorfkernzonen gibt. Die BVE hat daher Fachberichte der OLK zu den Projektänderungen vom 28. Mai 2015 und vom 5. Dezember 2016 eingeholt (Art. 22 Abs. 1 Bst. a BewD) und einen Augenschein durchgeführt.

e) Die OLK erstattete ihren Bericht zum Projekt gemäss Plänen vom 28. Mai 2015 am 30. Mai 2016. Die OLK führt darin aus, das Gebäude sei nun nicht mehr auf das markante Eckhaus ausgerichtet, sondern übernehme die Uferlinie des Louibachs. Die Materialisierung und Gestaltung des Bauvorhabens sei ortsüblich und auf die Umgebung abgestimmt. Zur Gebäudeausrichtung führt die OLK aus:

"Das Bauvorhaben integriert sich mit teils veränderten Gebäudeabmessungen schlechter in den Bestand als das Vorgängerprojekt. Das Abdrehen des Gebäudes ist eine deutliche Verschlechterung, da die bestehenden Gebäudefluchten nicht übernommen werden. Dadurch ist der Bezug zur bestehenden Bebauungsstruktur schwer nachvollziehbar und das Erscheinungsbild am Dorfrand wird verunklärt."

Hinsichtlich der Gestaltung kritisierte die OLK, die Fassadenveränderung auf der Nordseite wirke sich negativ auf die Gesamterscheinung des Gebäudes aus. Der Versatz im Grundriss verunkläre die Dachform und das äussere Erscheinungsbild. Die rückwärtige Fassade des Lift- und Treppenhausanbaus wirke unruhig und schlecht proportioniert. Die Befensterung an der Nordfassade sei bescheiden und gebe keine adäquate gestalterische Antwort auf den Ort. Zusammenfassend hielt die OLK fest:

"Das Erhaltungsziel im Ortsbilderhaltungsbereich nach GBR wird mit dem vorliegenden Projekt erst erreicht, wenn die Gebäudeausrichtung wie im ursprünglichen Projekt belassen wird. Damit sich das Gebäude besser ins Ortsbild integriert, muss das Gebäudevolumen und die Dachform vereinfacht werden. Die

Nordfassade ist mit einem höheren Fensteranteil neu zu gestalten. Die restlichen Projektänderungen sind für das Ortsbild untergeordnet zu betrachten."

Anlässlich des Augenscheins am 21. September 2016 erklärte die Beschwerdegegnerschaft, dass die mit der Projektänderung vom 28. Mai 2015 erfolgte neue Ausrichtung des Gebäudes und der Gebäuderücksprung in der Nordwestecke notwendig seien, um die Zugänglichkeit zum Louibach mit 32 t schweren Lastwagen für Massnahmen des Hochwasserschutzes zu gewährleisten. Am Augenschein zeigte sich zudem, dass das Projekt mit der geänderten Ausrichtung die Fluchten des Neubaus auf der Nachbarparzelle Nr. O._____ aufnimmt. Dieser wurde gemäss den Angaben der Gemeinde im Jahr 2012 bewilligt und zwischen 2015 und 2016 erstellt. Seine Fassadenfluchten orientieren sich nicht an den bestehenden Bauten, sondern am Louibach. Die Vertreter der OLK vertraten am Augenschein vom 21. September 2016 die Ansicht, dass die Übereinstimmung der Gebäudefluchten mit dem Neubau auf Parzelle Nr. O._____ nichts daran ändere, dass die Projektänderung nicht mehr dieselbe räumliche Qualität aufweise wie das ursprüngliche Vorhaben. Mit dem Neubau auf Parzelle Nr. O._____ habe sich durch dessen Ausrichtung ein Platzraum auf dem Vorplatz gebildet und mit dem Bauvorhaben gemäss Plänen vom 28. Mai 2015 würde sich ein weiterer solcher Platzraum bilden; durch die Abfolge von Platzräumen werde das Gassenbild gestört.

f) Am Augenschein hat sich gezeigt, dass der Blick auf die Bauparzelle vom Südufer des Louibachs aus durch Bäume verdeckt wird.¹³ Die Fluchten und der Gassenraum lassen sich aber sehr gut von dem Ort aus ablesen, an dem die Gasse, an welcher die Bauparzelle gelegen ist, in die R._____ einmündet.¹⁴ Am Eingang zur Gasse befindet sich rechter Hand das Eckhaus mit der Kreuzfirst (R._____ 2, Parzelle Nr. Q._____), auf das die OLK in ihren Fachberichten Bezug nimmt. Der Gassenraum wurde wohl ursprünglich von den Fluchten dieses und des gegenüberliegenden Gebäudes (Parzelle Nr. S._____) definiert. Der Augenschein hat jedoch gezeigt, dass der Neubau auf Parzelle Nr. O._____ optisch zu einem Bruch geführt hat. Beim Blick von der Einmündung der Gasse in die R._____ ist deutlich erkennbar, dass der Neubau die Flucht des Eckhauses nicht einhält und die Gasse an der Nordwestecke des Neubaus

¹³ Protokoll Augenschein vom 21. September 2016, Bilder 20 und 21

¹⁴ Protokoll Augenschein vom 21. September 2016, Bilder 1-4

abgeknickt wird, wobei der von der OLK kritisierte Platzraum entsteht.¹⁵ Das Gassenbild ist damit bereits gestört. Weiter kann der Ansicht der OLK nicht gefolgt werden, wonach beim strittigen Bauvorhaben der Bezug zur bestehenden Bebauungsstruktur schwer nachvollziehbar sein soll. Vielmehr verhält es sich so, dass das Bauvorhaben zwar nicht auf die beiden Gebäude am Eingang zur Gasse (Parzellen Nrn. Q._____ und S._____) Bezug nimmt, wohl aber auf den Neubau auf Parzelle Nr. O._____. Die nun gewählte Ausrichtung mit dem Gebäuderücksprung ergibt sich aus der Notwendigkeit des Zugangs zum Louibach für Hochwasserschutzmassnahmen. Die von Art. 15 GBR geforderte Abstimmung mit der Ausrichtung benachbarter Gebäude ist im Verhältnis zum Neubau auf Parzelle Nr. O._____ erfüllt. Angesichts des bereits vorhandenen Bruchs im Gassenbild kann nicht verlangt werden, dass eine Abstimmung mit sämtlichen benachbarten Gebäuden erfolgt. Das projektierte Gebäude ragt zudem weniger markant in die Gasse hinein als der bereits erstellte Neubau, denn es wird beim Blick von der R._____ aus zu einem guten Teil vom bestehenden Eckhaus (Parzelle Nr. Q._____) verdeckt. Die gute Gesamtwirkung bleibt damit, soweit sie heute überhaupt noch besteht, gewahrt.

g) Der Neubau auf Parzelle Nr. O._____ verfügt an der Westfassade über einen überdachten Balkon im zweiten Obergeschoss, welcher eine gewisse Unruhe in die Fassaden- und Dachlandschaft in Umgebung des Bauvorhabens bringt. Die Feststellung der OLK in ihrem Zusatzbericht vom 16. Januar 2017, wonach die bauliche Einheit am Ortsrand über die einheitlichen Dachformen mit durchlaufenden Trauflinien und die einfachen, rechteckigen Gebäudevolumen definiert wird, muss insoweit relativiert werden. Dass der Gebäuderücksprung am Bauvorhaben das Ortsbild zusätzlich beeinträchtigen soll, ist nicht nachvollziehbar. Insbesondere wird beim Blick von der R._____ aus das Bauvorhaben mehrheitlich vom Eckhaus (Parzelle Nr. Q._____) verdeckt und der von der OLK kritisierte Gebäuderücksprung an der Nordwestecke und die unruhige Dachform sind kaum bzw. erst beim Eintritt in die Gasse ersichtlich, während die Sicht auf die Nordwestecke des Neubaus auf Parzelle Nr. O._____ mit dem überdachten Balkon frei bleibt.¹⁶ Im Verhältnis zur gegenwärtigen Situation ist daher nicht ersichtlich, dass das Bauvorhaben zu einer massgeblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes führt.

¹⁵ Protokoll Augenschein vom 21. September 2016, Bilder 1-4; vgl. auch Bild 8 aus der Gegenrichtung

¹⁶ Protokoll Augenschein vom 21. September 2016, Bilder 1-4

h) An der Nordfassade haben die Beschwerdegegner mit der Projektänderung vom 5. Dezember 2016 Verbesserungen vorgenommen, welche die OLK in ihrem Zusatzbericht vom 16. Januar 2017 als angemessene und sinnvolle Antwort auf ihre Kritik im vorangehenden Fachbericht bewertet. Es werde nunmehr ein harmonisches Fassadenbild erreicht. Die Beschwerdeführenden bestreiten dies nicht. Der Beurteilung durch die OLK kann daher ohne weiteres gefolgt werden.

i) Zusammenfassend ergibt sich, dass das Bauvorhaben nicht im Widerspruch zu den kantonalen und kommunalen Ästhetikvorschriften steht. Entscheidende Bedeutung kommt dabei dem erst kürzlich erstellten Neubau auf Parzelle Nr. O._____ zu. Dessen Auswirkungen auf das Ortsbild sind im vorliegenden Verfahren nicht zu bewerten. Entscheidend ist jedoch die Frage, ob vom streitigen Bauvorhaben angesichts der bereits vorhandenen Gegebenheiten (einschliesslich des erwähnten Neubaus) eine erhebliche ästhetische Störwirkung ausgeht. Dies ist nach dem Gesagten zu verneinen.

4. Gewässerabstand

a) Nach den massgebenden Plänen soll das projektierte Gebäude in einem Abstand von rund 6 Metern zur Böschungsoberkante des Louibachs erstellt werden. Die Beschwerdeführenden sind der Ansicht, dass damit die Bestimmungen über den Gewässerabstand verletzt werden.

b) Nach Art. 36a Abs. 1 GSchG¹⁷ legen die Kantone nach Anhörung der betroffenen Kreise den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer (Gewässerraum) fest, der erforderlich ist zur Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung. In dicht überbauten Gebieten kann bereits bei der Festsetzung der Breite des Gewässerraums den baulichen Gegebenheiten Rechnung getragen werden, soweit der Hochwasserschutz gewährleistet bleibt (Art. 41a Abs. 4 GSchV). Art. 5b Abs. 1 WBG erklärt die Gemeinden für zuständig, den Gewässerraum in ihrer baulichen Grundordnung oder in Überbauungsordnungen festzulegen. Nach Art. 41 Ziff. 1 i.V.m. Anhang 13 GBR ist entlang des Louibachs ein Bauabstand von 18 Metern, gemessen ab Mittelwasserlinie am Böschungsfuss, einzuhalten. Das Bauvorhaben hält diesen

¹⁷ Bundesgesetz vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20)

Bauabstand nicht ein; es soll vielmehr bis auf 6 Meter an die Böschungsoberkante heranreichen und somit unbestrittenermassen in den definierten Gewässerraum hineinragen.

Innerhalb des Gewässerraums ist die Erstellung von Bauten und Anlagen nur zulässig, wenn bestimmte bundesrechtlich definierte Anforderungen erfüllt sind. Insbesondere kann die Erstellung zonenkonformer Anlagen bewilligt werden, wenn sich die Bauparzelle in dicht überbautem Gebiet befindet und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 41c Abs. 1 Bst. a GSchV). Die Standortgebundenheit solcher Bauten wird nicht vorausgesetzt. Bei gegebenen Voraussetzungen kann die Bewilligung direkt gestützt auf Art. 41c Abs. 1 GSchV erfolgen; sie erfordert keine Umsetzung im kantonalen oder kommunalen Recht. Entsprechend müssen auch die Anforderungen an eine Ausnahmbewilligung gemäss Art. 26 BauG nicht zusätzlich erfüllt sein.

c) Die Zonenkonformität des Bauvorhabens wird nicht bestritten. Umstritten ist hingegen, ob sich die Bauparzelle in dicht überbautem Gebiet befindet. Die Gemeinde bejahte dies im angefochtenen Entscheid gestützt auf einen Fachbericht des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR). Das AGR ist nach Art. 5b Abs. 3 WBG zuständig zum Entscheid, welche Teile des Gewässerraums im Sinne des Bundesrechts dicht überbaut sind, wenn die Gemeinde diese Festlegung nicht in ihrer baurechtlichen Grundordnung oder in Überbauungsordnungen getroffen hat. Die baurechtlichen Vorschriften der Gemeinde Saanen enthalten keine solche Festlegung. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden 5 und 6 kann kein qualifiziertes Schweigen des Gesetzgebers angenommen werden, wenn die Gemeinde von der Möglichkeit einer Festlegung der dicht überbauten Gebiete gar keinen Gebrauch gemacht hat. Der Zuweisungsentscheid fällt diesfalls in die Kompetenz des AGR. Dieses kam in seinem Fachbericht vom 1. Mai 2012 zum ursprünglichen Bauprojekt zum Schluss, dass sich die Bauparzelle in einem dicht überbauten Gebiet befinde. Die seither erfolgten Projektänderungen sind für diese Einschätzung ohne Bedeutung.

d) Nach der bundesgerichtlichen Praxis ist der Begriff des "dicht überbauten Gebiets" restriktiv auszulegen. Es geht darum, dass in solchen Gebieten die raumplanerisch erwünschte städtebauliche Verdichtung und die Siedlungsentwicklung nach innen ermöglicht und Baulücken geschlossen werden können, auch wenn sie von einem Fliessgewässer durchquert werden. Der Begriff des "dicht überbauten Gebiets" ist dabei

nicht gleichzustellen mit der raumplanungsrechtlichen Definition einer "weitgehenden Überbauung". In eher peripher gelegenen Gebieten sind die Anforderungen oft nicht erfüllt.¹⁸ Gestützt auf diese Praxis hat das Verwaltungsgericht in einem kürzlich ergangenen Entscheid das Vorliegen einer dichten Überbauung bei einer Bauparzelle in einem locker bebauten Bereich mit viel Grünraum in einer Entfernung von rund 400 Metern vom Dorfzentrum von Kandersteg verneint.¹⁹ Die Gerichte stützten sich auf das Merkblatt "Gewässerraum im Siedlungsgebiet" des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE) und des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) vom 18. Januar 2013.²⁰ Nach diesem ist einzelfallweise zu prüfen, ob eine dichte Überbauung vorliegt. Der Betrachtungsperimeter ist so zu wählen, dass entweder eine logische Abgrenzung (Strassengeviert, Topographie, Bebauungsmuster) übernommen wird oder eine Fläche von mindestens 5'000 m² einseitig längs des Gewässers betrachtet wird.²¹ Als Hinweis für eine dichte Überbauung gilt ein Standort in der Zentrums- oder Kernzone der Ortschaft oder in einem gut erschlossenen Gebiet mit überdurchschnittlich grossem Entwicklungspotenzial (Entwicklungsschwerpunkt). Gegen die Annahme einer dichten Überbauung sprechen bedeutende Grünräume oder die bestehende oder zu erwartende ökologische oder landschaftliche Bedeutung des Gewässerabschnitts. Weitere Hinweise können sich aus der Parzellenfläche und der baulichen Nutzung in der Umgebung ergeben.²² Wenn es sich wie vorliegend um eine eingezonte, aber bisher nicht überbaute Parzelle handelt, kann eine dichte Überbauung insbesondere dann angenommen werden, wenn es sich um eine Baulücke handelt.²³

Das AGR erachtete folgende Kriterien als entscheidend für die Bejahung einer dichten Überbauung:

- Standort in der Dorfkernzone
- Standort, der für eine bauliche Verdichtung prädestiniert ist und einer planerisch erwünschten Siedlungsentwicklung nach innen entspricht
- Die Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenützt
- Das Vorhaben tangiert keine bedeutenden siedlungsinternen Grün- oder Freiräume

¹⁸ BGE 140 II 428 E. 7 S. 435

¹⁹ VGE 2016/234 vom 25. November 2016, E. 3.3

²⁰ BGE 140 II 428 E. 3 S. 432; 140 II 437 E. 3 S. 440

²¹ Merkblatt, S. 11; vgl. auch VGE 2016/234 vom 25. November 2016, E. 3.2

²² Merkblatt, S. 4 f.

²³ Merkblatt, S. 7

- Eine Revitalisierung des Gewässers ist langfristig unverhältnismässig.²⁴

Im Zeitpunkt dieser Beurteilung war die Nachbarparzelle Nr. O. _____ erst unterirdisch mit dem Parkhaus überbaut; in der Zwischenzeit wurde der oberirdische Neubau erstellt.

Der Beurteilung des AGR kann gefolgt werden. Die Bauparzelle liegt in der Dorfkernzone DK8. Gegen Osten, Norden, Westen und Südwesten hin befinden sich weitere Gebiete der Dorfkern- bzw. der Kernzone sowie der Hotelzone; im Süden schliessen Wohngebiete daran an. Südöstlich, auf der Südseite des Louibachs, befindet sich eine Gewerbe- und Lagerzone. Erst an deren Südostseite schliesst ein bewaldetes Gebiet an. Nördlich des Louibachs, wo sich die Bauparzelle befindet, sind die umliegenden Parzellen bebaut und nur teilweise mit kleineren Grünflächen versehen; insbesondere ist die Böschung des Louibachs mit Bäumen bewachsen. Im Dreieck zwischen V. _____, P. _____ und R. _____ ist die Bebauung ausgesprochen dicht, so dass ein Eindruck ineinander verschachtelter Gebäude entsteht.²⁵ Der Standort der Bauparzelle erweist sich demnach als zentral, gut erschlossen und von dichter Bebauung umgeben. Es werden keine Grünräume von bedeutsamem Ausmass berührt. Dass das Bauvorhaben die bisher vorhandene Aussicht von den nördlich der Bauparzelle gelegenen Liegenschaften auf den Louibach tangiert, steht einer Einstufung als dicht überbautes Gebiet nicht entgegen.

e) Entsprechend bleibt noch zu prüfen, ob dem Bauvorhaben überwiegende Interessen entgegenstehen. Insbesondere muss berücksichtigt werden, dass ein genügender Schutz vor Hochwasser gewährleistet sein muss. Dafür muss ein Zugang für die Durchführung von Unterhaltsarbeiten sichergestellt werden.²⁶ Nach dem Amtsbericht Wasserbaupolizei des OIK I vom 11. September 2015 stehen dem Bauvorhaben seit der Projektänderung vom 28. Mai 2015 keine entsprechenden Bedenken mehr entgegen, da nunmehr ein durchgehender Abstand von mehr als 5 Metern zur Böschungsoberkante des Louibachs eingehalten wird und der Zugang zum Louibach zwischen dem Bauvorhaben und dem Gebäude auf Parzelle Nr. Q. _____ auf gut 6 Meter verbreitert wurde. Auch die Schwellenkorporation Saanen befürwortete aus diesen Gründen die Projektänderung mit E-Mail vom 16. September 2015. Der OIK I hat mit Schreiben vom 13. Januar 2017 bestätigt, dass die Projektänderung vom 5. Dezember 2016 aus wasserbaupolizeilicher Sicht nichts ändert. Diese Beurteilung fechten die Beschwerdeführenden nicht substantiiert

²⁴ Akten des Verfahrens RA Nr. 110/2013/31, pag. 80 ff.

²⁵ Vgl. Protokoll Augenschein vom 21. September 2016, Bild 27

²⁶ Merkblatt, S. 4

an. Entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführenden 1-4, welche diesbezüglich eine Gehörsverletzung geltend machen, wurde die Hochwassergefährdung in die Beurteilung einbezogen. Dem Amtsbericht Wasserbaupolizei des OIK I vom 11. September 2015 liegt das Formular "NG Naturgefahren" bei. Der OIK I hat darauf, datiert ebenfalls mit 11. September 2015, die Gefährdung umschrieben mit: "Bei 300-jährlichen Hochwasserereignissen ist mit schwachen Intensitäten Überflutung [...] zu rechnen" und der Bauherrschaft empfohlen, "auch bei Lage im gelben Gefahrengebiet Objektschutzmassnahmen auf freiwilliger Basis zu prüfen". In seiner Stellungnahme vom 22. März 2016 hat der OIK I bekräftigt, da das Bauvorhaben im gelben Gefahrengebiet (mittlere Gefährdung) liege, wären lediglich bei besonders sensiblen Bauvorhaben Objektschutzmassnahmen erforderlich; das Bauvorhaben stelle kein solches dar. Die Tatsache, dass der Gewässerlauf des Louibachs in der Gefahrenkarte als rotes Gefahrengebiet ausgeschieden sei, habe keinen Einfluss auf die Beurteilung des Bauvorhabens im unmittelbar angrenzenden gelben Gefahrengebiet.

Demnach sind keine überwiegenden Interessen ersichtlich, die einer Erlaubnis des Bauens im Gewässerraum im dicht überbauten Gebiet entgegenstehen.

5. Erschliessung

a) Die Beschwerdeführenden 1-4 bestreiten, dass die Bauparzelle genügend erschlossen ist. Sie machen geltend, die Zufahrt bzw. Ausfahrt von der projektierten Garage sei nur unter Inanspruchnahme der Parzelle Nr. S._____ möglich. Dafür bestehe aber keine Berechtigung.

b) Die Bauparzelle wird über eine Gasse erschlossen, für welche gemäss dem Grundstücksinformationssystem Grudis auf den Parzellen Nrn. Q._____, S._____, O._____, T._____ und M._____ ein öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten der Einwohnergemeinde Saanen besteht. Die Gasse erschliesst auch das unterirdische Parkhaus, dessen Eingang sich auf Parzelle Nr. T._____ befindet.²⁷ Am Augenschein hat sich gezeigt, dass die Pflasterung der Gasse bis an das Gebäude auf Parzelle Nr. S._____ heranreicht.²⁸ Der Vertreter der Gemeinde erklärte, dass sich das

²⁷ Vgl. Protokoll Augenschein vom 21. September 2016, Bild 24

²⁸ Vgl. Protokoll Augenschein vom 21. September 2016, Bilder 3, 4 und 15

Wegrecht über die gesamte Breite der Gasse erstrecke.²⁹ Die Beschwerdeführenden bestreiten dies nicht. Es ist nicht nachvollziehbar, inwiefern Aus- und Zufahrten bei der Garage des Bauvorhabens das öffentliche Wegrecht zu Lasten der Beschwerdeführenden 1-4 überschreiten könnten. Die Rüge erweist sich damit als unbegründet.

6. Zusammenfassung und Kosten

a) Nach dem Gesagten kann das Bauvorhaben gemäss Projektänderung vom 5. Dezember 2016 bewilligt werden. Die Beschwerden sind abzuweisen und der angefochtene Entscheid ist zu bestätigen, soweit er nicht durch die Projektänderung gegenstandslos wird.

b) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen zunächst 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. 3'000.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 und Art. 20 Abs. 1 GebV³⁰). Für den Augenschein vom 21. September 2016 wird in Anwendung von Art. 20 Abs. 1 GebV eine zusätzliche Gebühr von Fr. 500.– erhoben. Die Kosten der OLK (Fr. 450.– gemäss Rechnungen vom 1. Juni 2016, Fr. 300.– für die Teilnahme am Augenschein gemäss Schreiben vom 6. Oktober 2016 sowie Fr. 400.– gemäss Rechnung vom 18. Januar 2017) werden gestützt auf Art. 11 GebV zusätzlich erhoben. Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren betragen somit Fr. 4'650.–.

Die Verfahrenskosten sind gemäss Art. 108 Abs. 1 VRPG³¹ der unterliegenden Partei aufzuerlegen, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben. Mit der Projektänderung vom 5. Dezember 2016 setzen die Beschwerdegegner eine Empfehlung der OLK bezüglich Gestaltung der Nordfassade um. Dies veranlasste einen gewissen Mehraufwand, insbesondere die Einholung eines Zusatzberichtes der OLK zur Projektänderung. Die ästhetischen Beanstandungen der Beschwerdeführenden

²⁹ Protokoll Augenschein vom 21. September 2016, S. 14, erstes Votum der Baubewilligungsbehörde

³⁰ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

³¹ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

beziehen sich jedoch hauptsächlich auf die Ausrichtung des Gebäudes, welche bei der Projektänderung beibehalten wurde. Die dagegen gerichteten Rügen haben sich als unbegründet erwiesen. Auch mit den Rügen der Verletzung gewässerschutzrechtlicher Vorschriften und der ungenügenden Erschliessung dringen die Beschwerdeführenden nicht durch. Bei diesem Ausgang des Verfahrens rechtfertigt es sich, den Beschwerdeführenden vier Fünftel der Pauschalgebühr (Fr. 3'000.– x 4/5 = Fr. 2'400.–), vier Fünftel der OLK-Kosten für den Fachbericht vom 30. Mai 2016 und den Augenschein ((Fr. 450.– + Fr. 300.–) x 4/5 = Fr. 600.–) sowie vier Fünftel der Kosten des Rechtsamtes für den Augenschein (Fr. 500.– x 4/5 = Fr. 400.–) aufzuerlegen. Die Beschwerdegegner tragen einen Fünftel der Pauschalkosten (Fr. 3'000.– / 5 = Fr. 600.–), einen Fünftel der OLK-Kosten für den Fachbericht vom 30. Mai 2016 und den Augenschein ((Fr. 450.– + Fr. 300.–) / 5 = 150.–), einen Fünftel der Kosten des Rechtsamtes für den Augenschein (Fr. 500.– / 5 = Fr. 100.–) sowie die Kosten des OLK-Zusatzberichts vom 16. Januar 2017 (Fr. 400.–).

c) Die Beschwerdeführenden haben zudem den Beschwerdegegnern vier Fünftel ihrer Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Der Anwalt der Beschwerdegegner macht Parteikosten im Umfang von Fr. 6'642.– (Honorar Fr. 5'950.–, Auslagen Fr. 200.–, Mehrwertsteuer Fr. 492.–) geltend. Die Höhe des Honorars und der Auslagen geben zu keinen Bemerkungen Anlass.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 mehrwertsteuerpflichtig sind³² und somit die von ihrem Rechtsvertreter auf sie überwälzte Mehrwertsteuer in ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer abziehen können. Ihnen fällt daher betreffend Mehrwertsteuer kein Aufwand an und eine Abgeltung der Mehrwertsteuer käme einer mit Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG unvereinbaren Überentschädigung gleich. Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts ist deshalb die in der Kostennote aufgeführte Mehrwertsteuer bei der Bestimmung des Parteikostenersatzes der Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 nicht zu berücksichtigen.³³ Der Beschwerdegegner 3 ist dagegen nicht mehrwertsteuerpflichtig. Bei der Bestimmung des Parteikostenersatzes wird daher ein Drittel der Mehrwertsteuer berücksichtigt. Die massgeblichen Parteikosten der Beschwerdegegner betragen somit Fr. 6'314.– (Honorar Fr. 5'950.–, Auslagen Fr. 200.–, Mehrwertsteuer Fr. 164.–). Davon haben die

³² Siehe Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <<https://www.uid.admin.ch>>

³³ BVR 2014 S. 484 E. 6

Beschwerdeführenden den Beschwerdegegnern vier Fünftel, ausmachend Fr. 5'051.20, zu erstatten.

Die Beschwerdegegner haben ihrerseits den Beschwerdeführenden einen Fünftel ihrer Parteikosten zu erstatten. Der Anwalt der Beschwerdeführenden 1-4 macht Parteikosten im Umfang von Fr. 5'931.90 (Honorar Fr. 5'250.–, Auslagen Fr. 242.50, Mehrwertsteuer Fr. 439.40) geltend. Dies gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdegegner haben den Beschwerdeführenden 1-4 einen Fünftel der Parteikosten, ausmachend Fr. 1'186.40, zu erstatten. Der Anwalt der Beschwerdeführenden 5 und 6 beziffert die Parteikosten auf Fr. 11'308.70 (Honorar Fr. 10'000.–, Auslagen Fr. 471.–, Mehrwertsteuer Fr. 837.70). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV³⁴ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren Fr. 400.– bis Fr. 11'800.– pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG³⁵). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand angesichts des Beweisverfahrens und der Projektänderung als leicht überdurchschnittlich zu werten. Die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses sind als durchschnittlich einzustufen. Daher erscheint ein Honorar von Fr. 6'500.– als angemessen. Mit den Auslagen von Fr. 471.– und der Mehrwertsteuer von Fr. 557.70 ergeben sich massgebende Parteikosten von Fr. 7'528.70. Davon haben die Beschwerdegegner den Beschwerdeführenden einen Fünftel, ausmachend Fr. 1'505.75, zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Projektänderung vom 5. Dezember 2016 (Pläne vom 2. Dezember 2016, gestempelt vom Rechtsamt der BVE am 6. Dezember 2017) wird bewilligt. Insofern ist die Beschwerde gegenstandslos geworden.

³⁴ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung; PKV; BSG 168.811)

³⁵ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

Im Übrigen wird der Gesamtentscheid der Gemeinde Saanen vom 3. Februar 2016 bestätigt. Insofern wird die Beschwerde abgewiesen.

Die Gemeinde Saanen und die Beschwerdegegnerschaft erhalten je ein Exemplar der gestempelten Pläne.

2. Die Verfahrenskosten von Fr. 4'650.– werden im Umfang von Fr. 3'400.– den Beschwerdeführenden und im Umfang von Fr. 1'250.– den Beschwerdegegnern zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden und die Beschwerdegegner haften jeweils solidarisch für den gesamten ihnen auferlegten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Beschwerdeführenden haben den Beschwerdegegnern Parteikosten im Betrag von Fr. 5'051.20 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag.
4. Die Beschwerdegegner haben den Beschwerdeführenden 1-4 Parteikosten im Betrag von Fr. 1'186.40 (inkl. Mehrwertsteuer) und den Beschwerdeführenden 5 und 6 Parteikosten im Betrag von Fr. 1'505.75 zu ersetzen. Die Beschwerdegegner haften jeweils solidarisch für den gesamten Betrag.

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher D._____, eingeschrieben
- Herrn Fürsprecher G._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt K._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Saanen, Bauverwaltung, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), A-Post
- Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis I (TBA OIK I), A-Post
- OLK-Gruppe Oberland

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin