

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2018/19

Bern, 16. Juli 2018

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.**_____
Beschwerdeführer 1

Herrn **B.**_____
Beschwerdeführer 2

Frau **C.**_____
Beschwerdeführerin 3



alle vertreten durch Herrn Fürsprecher D._____

Herrn **E.**_____
Beschwerdeführer 4

vertreten durch Frau Rechtsanwältin F._____

Herrn **G.**_____
Beschwerdeführer 5

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt H._____

und

I._____, bestehend aus Beschwerdegegnerinnen 1 bis 3

alle vertreten durch Herrn Fürsprecher J._____

sowie

**Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Saanen, Bauverwaltung, Schönriedstrasse 8,
3792 Saanen**

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Saanen vom 22. Dezember 2017 (Bauentscheid Nr. 2016-006 und 2016-006.001; Ersatz Poststelle durch Neubau)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerinnen planen den Ersatz der bestehenden Poststelle durch einen Neubau. Das im Jahr 2014 eingereichte Baugesuch ist inzwischen abgeschrieben. Am 4. Januar 2016 reichten sie bei der Gemeinde Saanen ein neues Baugesuch ein (datiert vom 4. Januar 2016). Im Erdgeschoss sind eine Poststelle und ein Ladengeschäft geplant, darüber sollen zwei getrennte Chaletbauten mit Wohnungen errichtet werden. Die Parzellen Saanen Grundbuchblatt Nr. K._____ und L._____ liegen in der Dorfkernzone DK 9 und im Ortsbildgestaltungsbereich Gstaad. Gegen das Bauvorhaben erhoben die Beschwerdeführenden Einsprachen. Am 28. April 2016 reichten die Beschwerdegegnerinnen eine Projektänderung ein (datiert vom 27. April 2016). Vorgesehen sind nun insgesamt fünf Wohnungen, davon vier mit Erstwohnungsnutzung und eine Zweitwohnung. Die Projektänderung wurde publiziert. Die Beschwerdeführenden erhoben wiederum Einsprachen.

Mit Bauentscheid vom 22. Dezember 2017 wies die Gemeinde Saanen die Einsprachen ab und erteilte die Baubewilligung sowie Ausnahmewilligungen für das Unterschreiten des Strassenabstandes durch Balkone und Vordächer und für das Erstellen eines Flachdachs als ortsfremde Dachform.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden 1 bis 3 am 2. Februar 2018 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Bauentscheides vom 22. Dezember 2017 und Erteilung des Bauabschlags. Eventualiter sei die Baubewilligung aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Am 1. Februar 2018 reichte der Beschwerdeführer 4 Beschwerde bei der BVE ein. Er beantragt, der angefochtene Bauentscheid sei aufzuheben und dem Bauvorhaben sei der

Bauabschlag zur erteilen, soweit überhaupt darauf eingetreten werden könne. Eventualiter sei die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Mit Beschwerde vom 8. Februar 2018 gelangte der Beschwerdeführer 5 an die BVE. Er beantragt die Aufhebung des Bauentscheids und Erteilung des Bauabschlags. Eventualiter beantragt er ebenfalls eine Rückweisung an die Vorinstanz.

Die Beschwerdeführenden 1-3 und 5 beantragen ausserdem die Vormerkung ihrer Rechtsverwahrungen und der Lastenausgleichsbegehren, die im angefochtenen Entscheid unberücksichtigt geblieben seien.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, vereinigte die Verfahren unter der RA Nr. 110/2018/19. Es holte die Vorakten ein, edierte sämtliche Baubewilligungsakten des bestehenden Postgebäudes und führte den Schriftenwechsel durch. Die Gemeinde Saanen schliesst mit Stellungnahme vom 12. März 2018 auf Abweisung der Beschwerden. Mit Beschwerdeantworten vom 12. März 2018 und 15. März 2018 beantragen die Beschwerdegegnerinnen, die Beschwerden seien abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei.

Die Gemeinde reichte am 21. März 2018 die Baubewilligungen (von 1954 bis 1982) für das bestehende Postgebäude ein. Mit Zustellung des Begleitschreibens der Gemeinde zeigte das Rechtsamt den Parteien diesen Akteneingang an. Das Rechtsamt holte noch fehlende Vorakten ein und gab den Beteiligten Gelegenheit, eine Stellungnahme und Schlussbemerkungen einzureichen. Die Beschwerdeführenden 1-3 sowie der Beschwerdeführer 4 machten davon mit Eingaben vom 18. Juni 2018 Gebrauch und hielten je an ihren Rechtsbegehren fest. Der Beschwerdeführer 5 bestätigte mit Stellungnahme vom 19. Juni 2018 seine Rechtsbegehren.

4. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

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)

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG² mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden 1-3, der Beschwerdeführer 4 und der Beschwerdeführer 5 haben zulässigerweise als Einsprechende am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Sie sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Die Beschwerden wurden form- und fristgerecht eingereicht.

b) Die Beschwerdegegnerinnen bezweifeln, dass die Beschwerdeführenden an jeder Rüge ein schützenswertes Interesse haben. Das Baugesuch wurde noch vor der Revision von Art. 35c BauG eingereicht, die am 1. April 2017 in Kraft trat. Das Baugesuch ist daher grundsätzlich nach altem Recht zu beurteilen (Art. 36 BauG). Gemäss aArt. 35c Abs. 1 BauG mussten Einsprecher an jeder Rüge ein eigenes schützenswertes Interesse haben. Diese Bestimmung erwies sich als bundesrechtswidrig und wurde mit der BauG-Revision aufgehoben. Bereits unter altem Recht genügte es nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung jedoch, dass den Beschwerdeführenden im Falle ihres Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht, der darin bestehen kann, dass das Bauvorhaben nicht verwirklicht werden kann. Die Beschwerdeführenden sind daher mit allen Rügen zum Verfahren zugelassen.³

c) Auf die Beschwerden ist daher einzutreten.

d) Streitgegenstand bildet nur das von der Vorinstanz beurteilte Bauvorhaben gemäss Baugesuch vom 4. Januar 2016 und der Projektänderung vom 28. April 2016. Frühere Projekte sind für das vorliegende Verfahren nicht von Belang. Die Editionsanträge für die Baubewilligungsakten 2014-112 werden abgewiesen.

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

³ Vgl. BGE 137 II 30 ff., E.2.; BVR 2011 S. 259 E. 2.3; 2011 S. 498 E. 4.5; Vortrag (gemeinsamer Antrag des Regierungsrates und der Kommission) zur BauG-Änderung vom 9. Juni 2016, S. 19 Ziff. 3.14.2

2. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführenden rügen mehrere Verletzungen des rechtlichen Gehörs. Sie bringen insbesondere vor, die Vorinstanz habe die Begehung des Dachgeschosses im Postgebäude unter Ausschluss der Einsprecher vorgenommen und damit ihr Teilnahmerecht an dieser Beweismassnahme verletzt. Es sei ihnen auch keine Dokumentation dieser Begehung zugestellt worden. Die eingeholten Amts- und Fachberichte seien ihnen nicht eröffnet worden. Die Beweisanträge seien ohne Begründung nicht behandelt worden. Die Vorinstanz habe sich im Entscheid nicht genügend mit ihren Einwänden zur Verkehrssicherheit und Ästhetik auseinandergesetzt und auf Beurteilungen von Fachbehörden abgestellt, die ihnen nicht bekannt seien. Die Gemeinde habe damit die Begründungspflicht verletzt.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG⁴ gibt den Parteien das Recht, Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern. Die Parteien sind berechtigt, an Instruktionsverhandlungen und amtlichen Augenscheinen teilzunehmen (Art. 22 VRPG). Aus dem Grundsatz der Schriftlichkeit des Verfahrens (Art. 31 VRPG) ergibt sich sodann die Pflicht der Verwaltung zur vollständigen Aktenführung. In den Akten ist alles festzuhalten, was zur Sache gehört und entscheidungswesentlich sein kann.⁵ Aus dem Gehörsanspruch fliesst weiter das Recht der Parteien, von allen Eingaben, Amts- und Fachberichten, Gutachten etc. Kenntnis zu erhalten und dazu Stellung zu nehmen (Replikrecht). Dies bedeutet, dass die Behörde den Beteiligten jede eingereichte Stellungnahme zur Kenntnis bringen muss.⁶

Die Gemeinde hat im Dezember 2017 im Postgebäude einen Augenschein vorgenommen, ohne die Parteien dazu einzuladen. Nach Angaben der Gemeinde fand diese Begehung im Rahmen der materiellen Prüfung des Baugesuchs statt. Die Besichtigung der umstrittenen Dachgeschosswohnung stellte demnach eine offizielle Beweismassnahme dar, an der die Parteien grundsätzlich teilnahmeberechtigt gewesen wären. Entgegenstehende private Interessen der Grundeigentümerin oder Mieterin wurden keine geltend gemacht und sind

⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁵ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 23 N. 10; BVR 2015 S. 557 E. 3.1

⁶ BGE 138 I 484 E. 2.1; VGE 2013/143 vom 20.01.2014 E. 2.2; BVR 2009 S. 328 E. 2.4

nicht ersichtlich. Hinzu kommt, dass die Begehung offenbar auch dazu diene, die durch das Bauvorhaben veränderte Zufahrtssituation zur Liegenschaft der Beschwerdeführenden abzuklären (vgl. angefochtener Entscheid Erwägung Ziff. 12 g). Das Teilnahmerecht der Beschwerdeführenden wurde somit verletzt. Erst im Beschwerdeverfahren wurde den Parteien nachträglich eine Fotodokumentation dieser Besichtigung zugestellt. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt auch darin, dass den Einsprechern die eingeholten Fachberichte nicht zur Kenntnis gebracht wurden. Die Gemeinde macht geltend, dass diese gemäss ihrer Praxis mit dem Entscheid eröffnet worden seien. Aus dem angefochtenen Entscheid ist nicht ersichtlich, ob die Zustellung der Fachberichte erfolgt ist. Auch damit wäre der Anspruch auf rechtliches Gehör aber nicht gewahrt, da die Parteien im Rahmen ihres Replikrechts vor Erlass des Entscheids Gelegenheit haben müssen, zu den eingegangenen Berichten Stellung zu nehmen.

c) Nach Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG muss eine Verfügung eine Begründung enthalten, die es den Betroffenen erlaubt, die Verfügung oder den Entscheid sachgerecht anzufechten. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Entscheidbehörde darf anstelle einer eigenen ausführlichen Begründung im Entscheid auch auf ein anderes Dokument verweisen, beispielsweise auf ein Sitzungsprotokoll oder auf einen Bericht.⁷

Die Gemeinde begründete die Ausnahmen für das Unterschreiten des Strassenabstands und für das Erstellen eines Flachdachs als ortsfremde Dachform im Entscheid ausführlich. Dabei äusserte sie sich punktuell auch zur Verkehrssicherheit und zur Gestaltung des Bauvorhabens. Die Verkehrssicherheit wurde zudem in Zusammenhang mit der Erschliessung und verschmälerten Zufahrt zur Liegenschaft der Beschwerdeführenden beurteilt (Erwägung 12 g). Die Gemeinde nannte die für sie entscheidenden Gesichtspunkte, auch wenn die Erwägungen zur Verkehrssicherheit und Gestaltung knapp ausgefallen sind. In diesem Zusammenhang stützte sie sich auf die Beurteilung des Fachbereichs Infrastruktur und auf die ästhetische Beurteilung durch die Bau- und Planungskommission. Damit gab sie implizit zu erkennen, dass sie weitere Beweismassnahmen nicht als erforderlich erachtete. Eine antizipierte Beweismasswürdigung ist zulässig und stellt grundsätzlich keine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar. Ein Verweis

⁷ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 52 N 5 am Schluss; Entscheide der BVE vom 21. August 2013 (RA Nr. 110/2013/270) E. 2.c und vom 3. Dezember 2014 (RA Nr. 110/2014/89) E. 2.d

auf andere Dokumente genügt den Anforderungen an die Begründungspflicht aber nur dann, wenn das Dokument, auf das verwiesen wird, den Parteien bekannt ist und eine Begründung enthält, die den Entscheid nachvollziehbar macht und den Betroffenen erlaubt, die Verfügung sachgerecht anzufechten. Die Beurteilungen des Fachbereichs Infrastruktur und der Bau- und Planungskommission waren den Beschwerdeführenden jedoch nicht bekannt. Hinzu kommt, dass diese Dokumente⁸ keine konkreten Beurteilungen, sondern lediglich ein Fazit bzw. offene Fragen enthalten. Insofern genügt der angefochtene Entscheid der Begründungspflicht nicht.

d) Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist ein formeller Anspruch; die Verletzung des rechtlichen Gehörs führt deshalb grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Eine Gehörsverletzung kann aber dann geheilt werden, wenn die Rechtsmittelinstanz dieselbe Kognition hat wie die Vorinstanz und der beschwerdeführenden Person aus der Heilung kein Nachteil erwächst.⁹ Wie die nachfolgenden Erwägungen zeigen, ist der angefochtene Entscheid aus materiellen Gründen aufzuheben. Die Gehörsverletzungen wirken sich daher nicht auf den Ausgang des Verfahrens aus. Zudem traten sie nicht im Zusammenhang mit den nachstehend beurteilten Themen auf. Die Gehörsverletzungen werden daher bei der Kostenverlegung nicht zu berücksichtigen sein.

3. Maximal überbaute Fläche

a) Die Beschwerdeführenden rügen, die maximal überbaute Fläche von 300 m² sei überschritten. Sie machen zusammengefasst geltend, das Sockelgeschoss verbinde alle Teile des Gebäudes fest miteinander, so dass es mit den darüber befindlichen Chalets ein einheitliches Gebäude darstelle. Der Verbindungsbau enthalte im Erdgeschoss Geschäftslokale und sei damit Teil der kommerziell nutzbaren Fläche. Andererseits diene dessen Flachdach den Wohnungen im Obergeschoss als Terrassen. Dem Verbindungsbau komme für die Post und die Wohnungen eine wesentliche Funktion zu, er sei daher nicht von untergeordneter Bedeutung. Auch auf dem Situationsplan sei ein einheitliches Gebäude dargestellt.

⁸ Stellungnahme des Fachbereichs Infrastruktur vom 12.01.2016 (Beilage zur Eingabe der Gemeinde vom 23. April 2018; Auszug aus dem Protokoll der BauPlaKo-Sitzung vom 4.01.2016, Vorakten pag. 31

⁹ BVR 2012 S. 28 E. 2.3.5; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 21 N. 16

Die Beschwerdegegnerinnen bringen dagegen vor, die 300 m² überbaute Fläche gälten pro Hauptgebäude, daher dürften unabhängig von der Parzellengrösse mehr als 300 m² überbaut werden. In Frage stehe nicht eine Überbauungsziffer gemäss Art. 29 Ziff. 1 GBR¹⁰, welche in den Dorfkernzonen ohnehin nicht gelte. Der Verbindungsbau sei eingeschossig und in Bezug auf die beiden Hauptgebäude klar untergeordnet und unauffällig. Unterordnung bedeute nicht, dass keine Nutzung zulässig wäre. Andernfalls dürfte kein Verbindungsbau überhaupt je genutzt werden.

b) In der DK 9 ist die maximal überbaute Fläche auf 300 m² pro Hauptgebäude limitiert (Art. 15 Ziff. 4 GBR). Gemäss Art. 29 Ziff. 3 GBR gilt für die Berechnung der überbauten Fläche die senkrechte Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung. Art. 29 Ziff. 3 zählt die Bauteile und Bauten auf, die nicht zur überbauten Fläche gerechnet werden, so beispielsweise Dachvorsprünge, offene Balkone, unbewohnte, eingeschossige An- und Nebenbauten bis zur einer bestimmten Grösse oder Flachdachgaragen, welche in über 15° geneigtem Terrain um mindestens 6 m von der Hauptfassade vorspringen und optisch vom Hauptgebäude getrennt erscheinen (Art. 29 Ziff. 3 GBR).

Vorliegend ist streitig, ob es sich um ein zusammengebautes, einheitliches Gebäude oder um zwei Hauptgebäude mit einem Verbindungsbau handelt. Nach Art. 28 Ziff. 1 GBR gilt grundsätzlich die offene Bauweise. In der DK 9 ist die annähernd geschlossene oder offene Bauweise vorgeschrieben (Art. 15 Ziff. 4 GBR). Gemäss Art. 28 Ziff. 2 GBR ist das Zusammenbauen von zwei Hauptgebäuden gestattet, wenn sie als Einheit in Erscheinung treten und eine ästhetisch gute Gesamtwirkung erzielt wird. Die Nutzungsvorschriften (überbaute Fläche, Überbauungsprozente, Wohnungseinheiten) sind für die Einzelgebäude einzuhalten, wenn der vorgeschriebene Gebäudeabstand zwischen ihnen gewahrt ist und der Verbindungsbau nur aus einer eingeschossigen, untergeordneten Baute besteht.

c) Das Bauvorhaben besteht aus einem durchlaufenden Sockelgeschoss, auf dem sich zwei Chaletbauten mit Wohnungen erheben. Der Abstand zwischen den Fassaden der Chalets beträgt 6 m. Der dazwischen liegende Bereich ("Verbindungsbau") ist als eingeschossiger Bauteil mit Flachdach ausgebildet. Als eingeschossiger Bauteil erfüllt er eine der beiden Voraussetzungen von Art. 28 Abs. 2 GBR. Weitere Voraussetzung ist, dass es sich um eine "untergeordnete Baute" handeln muss. Nach welchen Kriterien sich

¹⁰ Einwohnergemeinde Saanen, Baureglement, vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt am 16. Februar 2012, Stand 8. Dezember 2017

dies beurteilt, wird in der Bestimmung nicht konkretisiert. Hinweise ergeben sich aus anderen Reglementsbestimmungen.

Die maximale überbaute Fläche muss nach dem Wortlaut von Art. 15 Ziff. 4 GBR pro Hauptbaute eingehalten werden. Art. 28 Ziff. 2 GBR spricht von Einzelgebäuden. Daraus lässt sich ableiten, dass diese Hauptbauten eigenständige Gebäude sein müssen, von denen der Verbindungsbau – ähnlich wie ein Anbau – abgetrennt werden könnte, ohne dass die Hauptbauten dadurch konstruktiv verändert werden. Typische Verbindungsbauten sind wohl Garagen oder überdachte oder sogar geschlossene Zugänge zwischen Gebäuden, wie sie häufig bei Schulhäusern vorkommen.

Im Baureglement wird der Begriff "untergeordnet" auch in Zusammenhang mit der Anrechnung von vorspringenden Flachdachanbauten verwendet (Art. 31 Ziff. 3 und Art. 32 Ziff. 2 GBR). Solche Flachdachanbauten werden an die Geschosszahl und Gebäudehöhe nicht angerechnet, wenn sie u.a. maximal eingeschossig sind, mindestens 6 m von der Gebäudefassade vorspringen, optisch vom Hauptgebäude getrennt und untergeordnet erscheinen, wenn maximal eine Fassade freigelegt ist und wenn ihre Breite $\frac{2}{3}$ höchstens jedoch 12 m der Breite der Gebäudefassade beträgt. Demnach beurteilt sich die Frage des Untergeordnetseins auch nach dem Grössenverhältnis und dem optischen Eindruck.

d) Auf dem Situationsplan ist die Gesamtfläche des Neubaus mit 552,46 m² angegeben. Diese Fläche umfasst richtigerweise auch den streitigen "Verbindungsbau", da er eine gewerbliche Nutzung enthält und deshalb kein unbewohnter Anbau ist. Aus der senkrechten Projektion erscheint das Bauvorhaben als langes Gebäude mit einheitlicher Breite. Im Grunde ist damit schon klar, dass das Bauvorhaben als einheitliches Gebäude zu betrachten ist. Die fehlende Unterordnung des "Verbindungsbaus" zeigt sich aber auch an weiteren Merkmalen.

e) Der "Verbindungsbau" ist auf keiner Seite zurückversetzt, sondern weist die gleiche Breite auf wie die Gebäudefassaden, an die er anschliesst. Im Grössenverhältnis ist keine Unterordnung zu erkennen. Der Umstand, dass der "Verbindungsbau" nur eingeschossig und damit viel weniger hoch ist als die Chaletbauten, ist für die Frage der Unterordnung nicht relevant, da die Eingeschossigkeit ohnehin Voraussetzung ist. Das Flachdach des "Verbindungsbaus" dient den Wohnungen des 1. Obergeschosses zugleich als Terrasse; dementsprechend verläuft das durchgehende Balkongeländer auch über den

"Verbindungsbau". Der "Verbindungsbau" erscheint nicht als Bauteil, der in untergeordneter Weise zwei Chalets verbindet, sondern als Teil des Sockelgeschosses. Je nach Perspektive wird der Zwischenraum gar nicht mehr wahrgenommen. Optisch wirkt das Bauvorhaben als ein einziges grosses Gebäude, das aus drei Teilen besteht: einem Sockelgeschoss mit zwei Chaletaufbauten. Auch das bewilligte Bauvorhaben ist im Übrigen umschrieben als "Ersatz der bestehenden Poststelle durch einen Neubau, unter Einbezug einer Poststelle und Laden (EG) und vier [neu fünf] Wohnungen als aufgesetzte Doppelchaletbauten". Zudem spricht die Vorinstanz in Erwägung 9 des angefochtenen Entscheids von einem "durchlaufenden Erdgeschoss".

f) In konstruktiver Hinsicht handelt es sich beim "Verbindungsbau" um den Mittelteil des Sockelgeschosses. Gemäss dem Grundrissplan Erdgeschoss besteht das Sockelgeschoss im Wesentlichen aus zwei grossen Räumen (westlich "Post", östlich "Verkauf") mit je eigenen Sanitäranlagen und eigenem Zugang. Der grosse Raum "Verkauf" im östlichen Gebäudeteil erstreckt sich bis unter den Bereich der Terrassen (auf dem Plan gut ablesbar an den Oberlichtern). Der sogenannte "Verbindungsbau" könnte daher nicht ohne weiteres entfernt werden. Im Gegenteil hätte dies erhebliche bauliche und konstruktive Veränderungen beim Ladenbereich des östlichen Gebäudeteils zur Folge, zumal auch eine Aussenmauer gegen Westen erstellt werden müsste. Zum andern würden in diesem Fall das WC und Büro entfallen, die sich im Bereich des "Verbindungsbaus" befinden. Hinzu käme der bauliche Anpassungsbedarf bei den Chaletaufbauten, wenn deren Terrassen wegfallen würden. Der "Verbindungsbau" steht ganz im Dienst der gewerblichen Nutzung des Erdgeschosses und der Wohnnutzung im Obergeschoss: Der Ladenbereich im Erdgeschoss erstreckt sich auf gleicher Breite und nahtlos in den "Verbindungsbau"; auf dem Dach des "Verbindungsbaus" befinden sich die Terrassen der Wohnungen. Funktionell, konstruktiv und optisch bildet das ganze Erdgeschoss eine Einheit und dient als Sockel für die beiden Chalets.

g) Zusammenfassend ist das Bauvorhaben als ein einziges Gebäude zu betrachten. Die beiden aufgesetzten Chalets sind auch nicht ausschlaggebend für die Beurteilung der überbauten Fläche: Selbst wenn die Wohngeschosse nicht erstellt würden, würde das Erdgeschoss mit der Poststelle und dem Laden die überbaute Fläche von 300 m² überschreiten. Das zulässige Mass der überbauten Fläche ist beim Bauvorhaben demnach deutlich überschritten. Das Bauvorhaben erweist sich bereits aus diesem Grund nicht als

bewilligungsfähig. Damit erübrigt es sich, die Rügen betreffend Ausnahmegewilligung für das Flachdach zu beurteilen.

h) Die überbaute Fläche von 300 m² wird auch durch das bestehende Postgebäude überschritten; gemäss den Angaben im GRUDIS¹¹ weist dieses eine Gesamtfläche von 474 m² auf. Sofern die Gemeinde an diesem Standort (wiederum) eine durchgehende Ladenzone befürwortet (vgl. angefochtener Entscheid, Erwägung 9), wäre eine planungsrechtliche Änderung erforderlich.

4. Ausnahme für das Unterschreiten des Strassenabstands

a) Die Vorinstanz erteilte eine Ausnahmegewilligung für das Unterschreiten des Strassenabstandes durch Balkone und Vordächer. Zur Begründung führte sie an, die besonderen Verhältnisse lägen in der Parzellenform, die im Bereich der Unterschreitung des Strassenabstands schräg verlaufe, so dass die traditionelle Rechteckform massiv kleiner würde oder durch eine ortsunübliche Staffelung aufgefangen werden müsste. Dies widerspreche Art. 2 RPG¹², wonach eine haushälterische Bodennutzung anzustreben sei und würde ausserdem in Widerspruch zu den Gestaltungsvorschriften stehen. Angesichts der örtlichen Gegebenheiten seien besondere Verhältnisse gegeben. Öffentliche oder private Interessen stünden der Erteilung der Ausnahmegewilligung nicht entgegen. Der Fachbereich Infrastruktur habe das Ausnahmegesuch beurteilt und keine verkehrstechnische Hindernisse festgestellt. Die Balkone und Vordächer beeinträchtigten die Verkehrsübersicht nicht. Die Gemeinde beabsichtige nicht, die Strasse zu erweitern. Auch eine eventuelle Umgestaltung des Bahnhofsplatzes im Zuge der Erschliessung des Projekts "R. _____" würde durch das vorliegende Vorhaben nicht betroffen.

b) Die Beschwerdeführenden rügen, die Ausnahmegewilligung für das Unterschreiten des Strassenabstands durch Balkone und Vordächer sei zu Unrecht erteilt worden. Es lägen keine Besonderheiten des Grundstücks oder des Bauvorhabens vor. Die beantragte Ausnahme diene vielmehr wirtschaftlichen Interessen, dem Wunsch nach einer Ideallösung und einer maximale Ausnützung des Grundstücks. Das Gebot der haushälterischen Bodennutzung sei ein allgemeiner Grundsatz. Dieser müsste durch die Planungsbehörden

¹¹ Grundstückdaten-Informationssystem

¹² Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

und nicht durch die Baubewilligungsbehörden mittels Ausnahmegewilligungen umgesetzt werden. Auf den Bauparzellen sei auch ohne Ausnahme vom Strassenabstand eine angemessen dichte und ästhetisch befriedigende Überbauung möglich. Hinzu komme, dass die Abweichung vom Erlaubten erheblich sei, werde doch der geltende Strassenabstand um über drei Meter unterschritten. Die Parzelle verlaufe gerade in jenem Bereich schräg, wo die N._____strasse den verkehrsintensiven Bahnhofplatz erschliesse und wo die Postfächer und der Postomat vorgesehen seien. Einer Ausnahme stünden Interessen der Verkehrssicherheit entgegen. Die Einhaltung der Strassenabstände sei gerade in diesem Bereich angezeigt.

Die Beschwerdegegnerinnen bringen dagegen vor, der Strassenabstand werde gemäss Praxis der Gemeinde am Baukörper und nicht an den Balkonen gemessen. Er werde nur minimal in der südwestlichen Ecke auf einer Fläche von 2 - 3 m² durch die Ecken der Balkone und Vordächer überschritten. Die Überschreitung durch Balkone und Vordächer im Ober- und Dachgeschoss beeinträchtige die Verkehrssicherheit in keiner Weise. Eine einwandfreie Sicht bleibe gewährleistet. Es würden auch keine anderen öffentlichen oder privaten Interessen tangiert. Die Ausnahme diene im Gegenteil öffentlichen Interessen, denn es würde dem Ortsbild schaden, wenn keine oder abgeschrägte Balkone erstellt würden.

c) Gemäss Art. 80 Abs. 1 Bst. b SG¹³ gilt für Bauten und Anlagen an Gemeindestrassen ein Strassenabstand von 3,60 m ab Fahrbahnrand, soweit die Gemeinde keine anderen Abstände festlegt. Gemäss Art. 39 GBR ist von Strassen der Basiserschliessung ein Bauabstand von 5 m und von solchen der Detailerschliessung ein Abstand von 3,60 m ab Fahrbahnrand einzuhalten. Das Bauvorhaben grenzt an die N._____strasse. Nordwestlich des Bauvorhabens (Strassenparzelle Nr. M._____) und im Bereich, in dem die N._____strasse über die Bauparzellen Nr. L._____ und K._____ verläuft, ist sie als Basiserschliessung eingestuft.¹⁴ Im weiteren Verlauf gegen Südosten (Bahnhofplatz) stellt die N._____strasse eine Detailerschliessungsstrasse dar.

Die von der Vorinstanz beurteilte Unterschreitung des Strassenabstands durch Vordächer und Balkone besteht beim nordwestlichen Teil des Gebäudes, d.h. beim Strassenabschnitt, der als Basiserschliessung eingestuft ist. In diesem Abschnitt muss ein Strassenabstand

¹³ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

¹⁴ Zonenplan mit Richtplan Nr. 13 Gstaad - Saanen, vom AGR genehmigt am 16. Februar 2012

von 5 m eingehalten werden. Es trifft nicht zu, dass die Gemeinde den Strassenabstand vom Baukörper (Aussenwand) aus misst. Die Gemeinde hat im angefochtenen Entscheid festgehalten, der im 1. Obergeschoss umlaufende Balkon unterschreite den Strassenabstand zweimal "auf einen Abstand von ca. 2,25 m resp. ca. 3,20 m. Die darüber liegenden Vordächer ragen bis ca. 2,10 resp. ca. 3,05 m an den Strassenrand heran." Diese Werte entsprechen dem Abstand zwischen dem Fahrbahnrand und dem Balkon bzw. dem Vordach. Das heisst, dass der Strassenabstand durch den Balkon im 1. Obergeschoss um bis zu ca. 2,75 m und durch das Vordach um bis zu ca. 2,90 m unterschritten wird. Dies stellt keine geringfügige Normabweichung dar, auch wenn sie nur bei den Ecken besteht.

d) Nach Art. 81 Abs. 1 SG kann das zuständige Gemeinwesen Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen bewilligen, wenn besondere Verhältnisse, insbesondere des Ortsbilds, es rechtfertigen und wenn dadurch weder öffentliche Interessen noch wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden. Diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein. Die Ausnahmeregelung von Art. 81 Abs. 1 SG ist jener von Art. 26 BauG nachgebildet.¹⁵ Zur Konkretisierung von Art. 81 Abs. 1 SG kann daher die Rechtsprechung zu Art. 26 BauG herangezogen werden.¹⁶ Das Vorliegen besonderer Verhältnisse ist dabei – gleich wie bei Art. 26 BauG – unverzichtbare Grundlage für die Gewährung einer Ausnahme.

e) Die Ausnahmegründe müssen mit den Besonderheiten des Baugrundstücks oder des Bauvorhabens zusammenhängen. Ob ein Sachverhalt als Ausnahmegrund genügen kann, hängt von drei Komponenten ab: vom Interesse des Bauherrn an der Ausnahme, von der Bedeutung der Vorschrift, von der abgewichen werden soll, und von Art und Mass der verlangten Abweichung. Rein finanzielle Interessen, der Wunsch nach einer Ideallösung oder intensives Ausnützungsstreben rechtfertigen aber keine Ausnahmegewilligung. Es geht vielmehr darum, ausgesprochene Unbilligkeiten und Unzweckmässigkeiten zu vermeiden, die die strikte Anwendung der Vorschrift für die Bauwilligen zur Folge hätte.¹⁷

¹⁵ Siehe dazu Vortrag des Regierungsrates an den Grossen Rat zum Strassengesetz, in Tagblatt des Grossen Rates des Kantons Bern Januarsession 2008, Beilage 2, Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen Artikel 77, S. 24

¹⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 12, N. 18

¹⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 26-27 N. 4

Zur Begründung ihres Ausnahmegesuchs führten die Beschwerdegegnerinnen den Verlauf der Strasse an, welche entlang der Süd- und Westfassade des Gebäudes eine Kurve vollziehe, was eine minime Unterschreitung des Strassenabstands durch die Balkone zur Folge habe. Zudem führten sie Interessen des Ortsbildschutzes an. Sie machten geltend, dass ein Weglassen oder ein Abschrägen der Balkone auf den genannten Fassaden den hohen architektonischen Anforderungen an diesem prominenten Standort nicht gerecht würde und im Ortsbild als störend empfunden würde.

f) Die N._____strasse verläuft quer über die Parzelle Nr. L._____, was mindestens die Hälfte des Grundstücks beansprucht. Diese Parzelle eignet sich für eine Überbauung ohnehin nicht. Auf der Parzelle Nr. L._____ ist denn auch nur die Zufahrt zur Einstellhalle des Bauvorhabens vorgesehen. Das neue Gebäude soll auf der Parzelle Nr. K._____ erstellt werden. Die N._____strasse schneidet diese Parzelle nur am Rande bei der westlichen Parzellenecke. Darin liegen keine besonderen Verhältnisse. Zum einen verlaufen etliche Strassen über private Grundstücke. Zum anderen weist die Parzelle Nr. K._____ gemäss GRUDIS eine Totalfläche von 958 m² auf; davon beansprucht die Strasse lediglich eine Fläche von rund 8 m². Die rechteckige Parzelle ist auf der Restfläche von rund 950 m² problemlos überbaubar. Der Wunsch nach einer möglichst hohen, gewinnbringenden Ausnützung des Grundstücks stellt keinen Ausnahmegrund dar.

g) Anders als bei der allgemeinen Ausnahmeregelung von Art. 26 nennt Art. 81 SG explizit das Ortsbild als mögliche besondere Verhältnisse. Eine solche Konstellation kann beispielsweise bei geschützten Ortsbildern vorliegen, wo die räumliche Situation im Strassenraum beibehalten werden soll.¹⁸ Vorliegend handelt es sich nicht um einen derartigen Fall; das Bauvorhaben muss sich nicht in eine bestehende, historische Häuserzeile einfügen. Eine ästhetisch bessere Lösung kann dann eine Ausnahme rechtfertigen, wenn ohne die Ausnahme keine architektonisch befriedigend Lösung erzielt werden kann. Besondere Zurückhaltung ist jedoch geboten, wenn die ästhetische Verbesserung gleichzeitig eine grössere Ausnützung des Bodens zur Folge hat. Die Gewährung von Ausnahmen aus ästhetischen Gründen ist zudem in der Regel auf Umbauprojekte beschränkt. Bei einem Neubau sind die Gestaltungsmöglichkeiten im Allgemeinen wesentlich grösser, weshalb es nur in sehr speziellen Fällen vorkommen

¹⁸ Vgl. BDE vom 25. August 2014 E. 3 (RA Nr. 110/2014/6)

dürfte, dass ohne die Ausnahme keine architektonisch befriedigende Variante erreicht werden kann.¹⁹ Vorliegend haben nicht Empfehlungen einer ästhetischen Fachbehörde dazu geführt, dass das Bauvorhaben in dieser Form und mit diesen Abmessungen gestaltet wurde. Eine entsprechende Empfehlung würde im Übrigen nicht automatisch eine Ausnahmegewilligung rechtfertigen. Auch in diesem Fall wäre zu überprüfen, ob eine ästhetisch befriedigende Lösung tatsächlich nur mit einer Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstands erreicht werden kann. Beim Bauvorhaben sind im 1. Obergeschoss Balkone vorgesehen, die auf den drei besonnten Seiten durchgehend um das Gebäude laufen. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern derart grosszügige Balkone im Interesse des Ortsbilds geboten sein sollten, zumal Art. 26 GBR ausdrücklich verlangt, dass Balkone dem bestehenden Ortsbild entsprechend zurückhaltend zu planen sind.²⁰ Angesichts der unproblematischen Bebaubarkeit der Parzelle Nr. K._____ sind auch anders gestaltete Bauprojekte denkbar.

h) Da keine besonderen Verhältnisse gegeben sind, brauchen die beiden anderen Voraussetzungen (keine Beeinträchtigung öffentlicher Interessen, keine Beeinträchtigung wesentlicher nachbarlicher Interessen) nicht mehr geprüft zu werden. Die Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstands kann mangels besonderer Verhältnisse nicht erteilt werden. Das Bauvorhaben erweist sich auch aus diesem Grund nicht als bewilligungsfähig.

5. Unterschreitung Grenzabstand durch Anbaute

a) Der Beschwerdeführer 4 rügt, das Dach der Rampe mit der Brüstung bei der Einstellhalle überrage das gewachsene Terrain teilweise um mehr als 1,20 m. Es handle sich nicht um eine unterirdische Baute, sondern um eine An- oder Nebenbaute, die den Grenzabstand von 3 m einhalten müsse. Im angefochtenen Entscheid beurteilte die Gemeinde die gesamte Einstellhalle als unterirdische Baute.

b) Für oberirdische An- und Nebenbauten gelten in den Dorfkernzonen die gleichen Abstände wie für Hauptbauten (Art. 45 Ziff. 1 zweiter Satz GBR). Unterirdische Bauten dürfen bis 1 m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur

¹⁹ BVR 2006 S. 145 E. 5.1.2

²⁰ Vgl. auch Bericht zur Ortsplanungsrevision 2005 - 2008/11, Ziff. 7.4.4, S. 93

Grundstücksgrenze, heranreichen (Art. 46 Ziff. 2 GBR). Gemäss Art. 46 Ziff. 1 GBR sind unterirdische Bauten und Bauteile solche, welche das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 1,20 m überragen, bei denen höchstens eine Fassade freigelegt oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen ist.

c) Die Einstellhallenzufahrt liegt an der Parzellengrenze zu den Grundstücken Nr. O._____ und P._____. Auf der Parzelle Nr. K._____ ist ein Teil der Einstellhalle oberirdisch sichtbar. Das Dach der Einfahrt dient zugleich als Zugangsbereich zum Haus 1. Für die Frage, ob es sich um einen unterirdischen Bauteil handelt, ist das gewachsene Terrain massgebend. Dieses fällt von Westen gegen Nordosten ab.²¹ Auf dem Plan Ansicht "Nordwest Haus 1" ist die Höhe zwischen dem gewachsenen Terrain bis zum Dach der Einstellhallenzufahrt mit 2,60 m vermassst. Gemäss der Ansicht "Nordost"²² beträgt die Höhendifferenz zwischen dem gewachsenen Terrain bei der Hausfassade und der Oberkante der Einstellhallenzufahrt zwischen ca. 1,70 m und 2,50 m. Der Plan "Ansicht entlang Rampe"²³ zeigt die Einstellhalle auf der Höhe der Grenze zum Grundstück Nr. P._____. Auf dieser Ansicht ist das gewachsene Terrain im fraglichen Bereich nicht mehr eingezeichnet. Da der Terrainverlauf im Bereich der Einstellhallenbaute von Westen gegen Nordosten etwa auf gleicher Höhe bleibt, kann davon ausgegangen werden, dass die Einstellhallenbaute das gewachsene Terrain dort etwa im gleichen Umfang überragt wie bei der Hausfassade. Wie es sich genau verhält, braucht nicht weiter geklärt zu werden, da eine unterirdische Baute das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 1,20 m überragen darf. Vorliegend überragt die Einstellhalle das gewachsene Terrain an mehreren Stellen um bis zu ca. 2,50 m und stellt daher keine unterirdische Baute im Sinne von Art. 46 Ziff. 1 GBR dar. Als oberirdischer Bauteil müsste sie den Grenzabstand gemäss Art. 15 Ziff. 4 GBR einhalten.

d) Die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstands durch oberirdische und unterirdische Bauten und Bauteile ist zulässig, wenn ein Näherbaurecht besteht (vgl. Art. 47 GBR). Vorliegend würde ein Näherbaurecht der Grundeigentümerin der Parzelle Nr. P._____ jedoch nicht genügen, zusätzlich bedarf es auch eines Überbaurechts. Auf dem Situationsplan sowie den Plänen Erdgeschoss und Untergeschoss ist nämlich

²¹ Plan "Nordwest-ost & Südostfassade Haus 1", 1:100, Ba.06, rev. 05.02.2016

²² Plan "Südwest- & Nordfassade", 1:100, Ba.05, rev. 20.05.2016

²³ Plan "Nordwest-ost & Südostfassade Haus 1", 1:100, Ba.06, rev. 05.02.2016

ersichtlich, dass die Einstellhalle mit dem oberirdischen Zugang zum Haus 1 sogar auf das Nachbargrundstück Nr. P._____ hinüberraagt.

e) Im Kaufvertrag vom 18. Dezember 2009 betreffend das Grundstück Nr. P._____ erklärte die Beschwerdegegnerin 1 als Verkäuferin, dass sie beabsichtige, die angrenzende Parzelle Nr. K._____ von der Schweizerischen Post zu erwerben. Im Hinblick auf die Überbauung der Parzelle Nr. K._____ werde die Abtretung eines Landstreifens von der Parzelle Nr. P._____ benötigt. Im Kaufvertrag schloss sie mit der Käuferin der Parzelle Nr. P._____ eine obligatorische Vereinbarung ab, wonach die Käuferin mit der Abtretung eines definierten Landstreifens und der Einräumung eines unterirdischen Grenzanbaurechts einverstanden ist, sofern ihr im Gegenzug von der Verkäuferin oder deren Rechtsnachfolger unentgeltlich ein "Durchfahrtsrecht über die entsprechende Zufahrtsrampe", ein unterirdisches Grenzanbaurecht und die Erstellung einer unterirdischen Autoeinstellhalle gewährt werden. Diese Vereinbarung wurde bis heute nicht umgesetzt. Die Q._____ ist heute Grundeigentümerin der Parzelle Nr. K._____. Sie war nicht Vertragspartei des obgenannten Kaufvertrags und ist daher nicht an die erwähnte Vereinbarung gebunden. Die Vereinbarung hat für das vorliegende Bauvorhaben somit lediglich den Charakter einer Absichtserklärung. Da zum heutigen Zeitpunkt weder eine Landabtretung erfolgt ist noch ein Näherbaurecht und ein Überbaurecht bestehen, unterschreitet die Einstellhalle den reglementarischen Grenzabstand unzulässigerweise.

6. Fazit

a) Die Baubewilligung setzt voraus, dass sämtliche anwendbaren Bestimmungen eingehalten sind (vgl. Art. 2 BauG). Beim Bauvorhaben ist dies nicht der Fall. Wie gezeigt überschreitet das Bauvorhaben die maximal überbaute Fläche, und es liegen keine besonderen Verhältnisse vor, die eine Ausnahmegewilligung für das Unterschreiten des Strassenabstands rechtfertigen. Hinzu kommt, dass der Grenzabstand zur Parzelle Nr. P._____ durch die Einstellhalle unterschritten ist. Weil das Bauvorhaben in der vorliegenden Form nicht bewilligt werden kann, brauchen die anderen Rügen nicht mehr beurteilt zu werden.

b) Gemäss Art. 18 VRPG stellen die Behörden den Sachverhalt von Amtes wegen fest. Sie bestimmen Art und Umfang der Ermittlungen, ohne an die Beweisanträge der Parteien gebunden zu sein. Erscheint die Sachlage umfassend abgeklärt und versprechen zusätzliche Erhebungen keine wesentlich neuen Erkenntnisse, so brauchen keine weiteren Untersuchungen angestellt zu werden, selbst wenn nicht alle denkbaren Möglichkeiten der Beweisführung ausgeschöpft sind.²⁴ Für die Beurteilung der maximal überbauten Fläche, des Grenzabstands und die Ausnahmegewilligung betreffend Strassenabstand waren keine weiteren Beweismassnahmen erforderlich. Die in diesem Zusammenhang gestellten Beweisanträge (Fachbericht zur Verkehrssicherheit, Bericht der OLK²⁵, Augenschein) werden abgewiesen.

7. Kosten

a) Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdegegnerinnen. Die Verletzung des rechtlichen Gehörs durch die Vorinstanz hat sich auf den Verfahrensausgang nicht ausgewirkt und bleibt daher ohne Kostenfolge. Die Beschwerdegegnerinnen haben somit die Verfahrenskosten zu tragen.

Vorliegend waren drei Beschwerden zu behandeln, die zu einem Verfahren vereinigt wurden. Die Verfahrenskosten werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 2'400.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 und 21 Abs. 3 GebV²⁶).

b) Die Beschwerdegegnerinnen haben zudem den Beschwerdeführenden die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG).

²⁴ Vgl. Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 18 N. 10; vgl. auch BVR 2012 S. 252 E. 3.3.3, mit Hinweisen

²⁵ Kommission zur Pflege von Orts- und Landschaftsbilder (OLK)

²⁶ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV²⁷ 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 KAG²⁸). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als durchschnittlich zu werten, da kein Beweisverfahren durchgeführt wurde. Als durchschnittlich zu werten sind auch die umstrittenen Rechtsfragen und die Schwierigkeit des Prozesses. Angesichts der Baukosten von rund Fr. 11 Mio. (gemäss Baugesuch) ist die Bedeutung der Streitsache als leicht überdurchschnittlich einzustufen. Daher erscheint ein Honorar von Fr. 7'300.– als angemessen.

Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdeführenden 1 bis 3 im Betrag von Fr. 8'164.50 (inkl. Auslagen und MWSt) gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Parteikosten des Beschwerdeführers 4 werden festgesetzt auf Fr. 7'300.– zuzüglich Auslagen von Fr. 257.30 und 7,7 % MWSt, ausmachend total Fr. 8'139.20. Die Parteikosten des Beschwerdeführers 5 werden festgesetzt auf Fr. 7'300.– zuzüglich Auslagen von Fr. 91.60 und 7,7 % MWSt, ausmachend total Fr. 7'960.75.

c) Die erstinstanzlichen Baubewilligungskosten bleiben den Beschwerdegegnerinnen als Baugesuchstellerinnen auferlegt (Art. 52 Abs. 1 BewD²⁹). Die Gemeinde hat eine Gebühr von Fr. 8'127.65 erhoben. Darin enthalten sind auch Gebühren, die noch nicht entstanden sind und die bei einem Bauabschlag nicht mehr anfallen ("weitere, z.B. Anmerkung im Grundbuch" Fr. 300; "weitere, z.B. Nachführung Geometer" Fr. 180.–). Diese Beträge werden daher vom Total abgezogen. Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens werden somit neu festgesetzt auf Fr. 7'647.65.

III. Entscheid

²⁷ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung; PKV; BSG 168.811)

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

²⁹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

1. Die Beschwerden werden gutgeheissen. Der Bauentscheid der Gemeinde Saanen vom 22. Dezember 2017 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 4. Januar 2016 mit Projektänderung vom 28. April 2016 wird der Bauabschlag erteilt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 2'400.– werden den Beschwerdegegnerinnen zur Bezahlung auferlegt. Sie haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von Fr. 7'647.65 werden den Beschwerdegegnerinnen zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Gemeinde zuständig.
4. Die Beschwerdegegnerinnen haben den Beschwerdeführenden die Parteikosten wie folgt zu ersetzen: den Beschwerdeführenden 1 bis 3 der Betrag von Fr. 8'164.50, dem Beschwerdeführer 4 der Betrag von 8'139.20 und dem Beschwerdeführer 5 der Betrag von Fr. 7'960.75, jeweils inkl. Auslagen und MWSt. Die Beschwerdegegnerinnen haften solidarisch für die gesamten Beträge.

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher D._____, eingeschrieben
- Frau Rechtsanwältin F._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt H._____, eingeschrieben
- Herrn Fürsprecher J._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Saanen, Bauverwaltung, eingeschrieben

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident

