



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3013 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2020/99

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 27. Januar 2021

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen (VGE 2021/64 vom 06.04.2022). Das Bundesgericht hat die Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts abgewiesen (BGE 1C_302/2022 vom 03.02.2023).

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 1

Herrn **D.**_____
Beschwerdeführer 2

Frau **E.**_____
Beschwerdeführerin 3

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt Dr. A._____
B._____ und/oder Frau Rechtsanwältin

Herrn **G.**_____
Beschwerdeführer 4

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt H._____

und

Herrn **I.**_____
Beschwerdegegner 1

Frau **J.**_____
Beschwerdegegnerin 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt F._____
K._____ und/oder Frau Rechtsanwältin

sowie

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

Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Waldabteilung Alpen, Schlossgasse 6,
3752 Wimmis

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Saanen vom 26. Mai 2020 (Baugesuch Nr. 2019-057; Einfamilienhaus mit Einstellhalle)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerschaft reichte am 17. Mai 2019 bei der Gemeinde Saanen ein Baugesuch ein für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einstellhalle auf Parzelle Saanen Grundbuchblatt Nr. N. _____. Auf der Bauparzelle steht im Nordosten bereits ein Wohnhaus, in welchem die Beschwerdegegnerschaft selber wohnt. Das Bauvorhaben ist im Südwesten der Bauparzelle geplant. Die bereits vorhandene Einstellhalle soll erweitert werden. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W3b. Gegen das Bauvorhaben erhoben die Beschwerdeführenden Einsprache.

Mit Gesamtentscheid vom 26. Mai 2020 erteilte die Gemeinde Saanen dem Bauvorhaben die Baubewilligung inkl. Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des ordentlichen Waldabstandes. Gleichzeitig wies die Gemeinde das Grundbuchamt Oberland, Dienststelle Frutigen an, nach Rechtskraft der Baubewilligung auf der Bauparzelle die Nutzungsbeschränkung "Erstwohnung oder einer Erstwohnung gleichstellte Wohnung" anzumerken.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden 1 - 3 und der Beschwerdeführer 4 am 25. Juni 2020 je eine Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragten, der Gesamtentscheid der Gemeinde Saanen vom 26. Mai 2020 sei aufzuheben und dem Bauvorhaben sei der Bauabschlag zu erteilen.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet,¹ vereinigte die beiden Beschwerdeverfahren. Es gab der Beschwerdegegnerschaft, der Gemeinde sowie der kantonalen Waldabteilung Gelegenheit, zu den Beschwerden Stellung zu nehmen. Zudem holte es bei der Gemeinde die Vorakten ein. Diese stellte das Rechtsamt den Beschwerdeführenden 1 - 3 zur Einsicht zu. Zusätzlich bat das Rechtsamt die Gemeinde darzulegen, wie sie praxisgemäss das geneigte Terrain misst und gab der Beschwerdegegnerschaft Gelegenheit, die Nutzungsabsichten zu präzisieren. Schliesslich konnten sich die Parteien zur Qualität der Umgebungsgestaltung äussern sowie Schlussbemerkungen einreichen.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel 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 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist

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

² Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

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. 10 KoG i.V.m. 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. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführenden 1 - 3 machen geltend, die Gemeinde habe ihr rechtliches Gehör verletzt, da sie auf ihre Begehren, Einsicht in ein von der Bauherrschaft erwähntes Schreiben betreffend Baustellenzufahrt zu erhalten, nicht eingegangen sei und stattdessen den Entscheid eröffnet habe. Auch die eingeholten Amts- und Fachberichte seien ihnen nicht eröffnet worden, daher hätten sie sich zu diesen Berichten auch nie äussern können. Insbesondere fehle ihnen die Beurteilung durch die Bau- und Planungskommission in Bezug auf die Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild sowie die Ausnahmegewilligung des Amts für Wald des Kantons Bern. Schliesslich habe sich die Gemeinde mit ihrem Antrag, es sei ein Fachbericht der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) einzuholen, nicht auseinandergesetzt.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG⁴ gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, erhebliche 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.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt zudem, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt.⁵

Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst auch das Recht der Parteien, von jedem eingereichten Aktenstück bzw. jeder Stellungnahme von Parteien und Behörden Kenntnis zu nehmen und sich dazu äussern zu können. Das gilt unabhängig davon, ob diese neue Tatsachen oder Argumente enthalten und ob sie die Entscheidbehörde tatsächlich zu beeinflussen vermögen. Die Beteiligten sind deshalb über jede Eingabe zu informieren, damit sie Gelegenheit haben, sich dazu zu äussern, wenn sie dies als notwendig erachten. Daher sind den Parteien im Baubewilligungsverfahren sämtliche Amts- und Fachberichte sowie die Stellungnahmen der Gegenpartei zuzustellen.⁶

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

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

⁵ BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 402 E. 6.2; BGE 140 II 262 E. 6.2; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 7.

⁶ BGE 138 I 484 E. 2.1, 133 I 100 E. 4.3 ff.; BVR 2009 S. 328 ff. E. 2.4; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 38-39 N 9b; Urs Eymann, Das rechtliche Gehör im erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahren, in KPG-Bulletin 2006 S. 47 ff.

Nachteil erwächst. Eine Heilung kommt in erster Linie bei nicht besonders schwerwiegenden Gehörsverletzungen in Frage. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist aber auch bei schwerwiegenden Gehörsverletzungen eine Heilung nicht ausgeschlossen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären.⁷ Die Heilung des rechtlichen Gehörs ist allenfalls bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.⁸

c) Der Anspruch, von jedem eingereichten Aktenstück bzw. jeder Stellungnahme der Parteien und Behörden Kenntnis zu nehmen und sich dazu äussern zu können, führt dazu, dass die Gemeinde den Parteien sämtliche Eingaben der Gegenpartei oder von Fachbehörden zustellen muss. Dies erstreckt sich jedoch nicht auf Dokumente, die bei einer Behörde eingegangen sind, bevor sich eine Partei am Verfahren beteiligte. Diese sind ihr aber auf erstes Begehren hin zuzustellen resp. offen zu legen oder die Partei ist unter Angabe der Gründe darauf hinzuweisen, falls eine Zustellung oder Offenlegung nicht möglich sein sollte. Indem die Gemeinde auf die Bitte der Beschwerdeführenden 1 - 3 vom 22. November 2019, ihnen sei das Schreiben der Beschwerdegegnerschaft vom 24. Juli 2019 zuzustellen, nicht eingegangen ist und ihnen auch nicht sämtliche während dem Verfahren eingegangenen Amtsberichte zustellte, hat die Gemeinde das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden 1 - 3 verletzt. Sie hat sich zudem auch mit dem Antrag, es sei ein Fachbericht der OLK einzuholen, nicht auseinandergesetzt und ist dementsprechend ihrer Begründungspflicht nicht genügend nachgekommen. Damit hat die Gemeinde das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden 1 - 3 erneut verletzt. Die Gehörsverletzungen wiegen allerdings nicht sehr schwer und konnten resp. können im vorliegenden Verfahren geheilt werden. Das Rechtsamt hat den Beschwerdeführenden 1 - 3 sämtliche Vorakten zur Einsichtnahme zugestellt und setzt sich mit dem erneut gestellten Antrag, es sei ein Fachbericht der OLK einzuholen, auseinander. Der vorinstanzliche Entscheid muss dementsprechend nicht aufgehoben werden. Die Verletzung des rechtlichen Gehörs ist allerdings bei der Verlegung der Verfahrens- und Parteikosten zu berücksichtigen.

3. Nutzung zu Erstwohnungszwecken

a) Das Bauvorhaben sieht den Bau eines relativ grossen Chalets mit einer Bruttogeschossfläche von 853.43 m² vor. Gemäss Baugesuch ist die Realisierung einer Wohnung vorgesehen. Die Baukosten sollen sich auf 6.3 Millionen Franken belaufen. Das Gelände weist im Bereich des Bauvorhabens eine relativ starke Neigung auf. Im Erdgeschoss des geplanten Chalets sind eine Küche, eine Garderobe, zwei Zimmer mit Dressing und Bad, ein Wohnzimmer und ein Wellnessbereich vorgesehen. Im Obergeschoss sollen sich drei Schlafzimmer mit eigenem Bad und Dressing befinden. Im Dachgeschoss sind ein grosses Wohnzimmer sowie ein Esszimmer und eine Küche geplant. Es sind sowohl im Dachgeschoss wie auch im Obergeschoss je ein Zugang vorgesehen. Vom Obergeschoss her ist zudem die Einstellhalle direkt erreichbar. Die Tochter der Beschwerdegegnerschaft hat bestätigt, sie wolle in Saanen Wohnsitz nehmen.

b) Die Beschwerdeführenden 1 - 3 rügen, es seien weder ein Arbeitszimmer noch eine Bibliothek vorgesehen, was darauf hindeute, dass eine klassische Zweitwohnung geplant sei und vom Konzept her sei eine Nutzung als Zweitwohnung möglich. Es fehlten Abklärungen hinsichtlich der Beweggründe des Wohnungswechsels der Tochter der Baugesuchstellenden. Mit einem undatierten Schreiben habe sie zwar bestätigt, sie beabsichtige, in Saanen Wohnsitz zu nehmen, damit sei aber nicht nachgewiesen, dass die Tochter in das zu erbauende Chalet einziehen wolle.

⁷ BGE 142 II 218 E. 2.8.1; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 21 N. 9 bis 11.

⁸ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 21 und 39.

Der Nachweis, dass es sich effektiv um eine Erstwohnung handle, sei daher nicht dargetan. Im Übrigen könnte das Erdgeschoss ohne bauliche Änderungen als eigenständige Wohnung genutzt werden. Die Angaben zu den Nutzungsabsichten der Beschwerdegegnerschaft resp. der Familie ihrer Tochter seien nicht stimmig und widersprüchlich. Beispielsweise seien die Ankleideräumlichkeiten sowie die Bäder im Erdgeschoss grösser dimensioniert als im Obergeschoss. Es sei daher fraglich, ob diese Räumlichkeiten tatsächlich für die Kinder vorgesehen seien. Auch der Beschwerdeführer 4 macht geltend, der genügende Nachweis der Erstwohnungsnutzung sei nicht erbracht. Zudem sei mit der Aufteilung des Gebäudes in Stockwerkeinheiten zu rechnen. Deshalb müssten auch die Mindestanforderungen an hindernisfreies Bauen erfüllt sein. Es sei ein Fachbericht der Procap erforderlich.

Die Beschwerdegegnerschaft entgegnet, ihre erwachsene Tochter beabsichtige, mit ihren Kindern das neben ihrem bestehenden Haus neu zu erstellende Chalet zu bewohnen. Die Kinder würden die örtliche Privatschule John F. Kennedy International School besuchen. Auf Grund der Nähe der beiden Privatliegenschaften komme zudem nur eine familieninterne Nutzung in Frage; es sei lebensfremd anzunehmen, die Tochter der Baugesuchstellenden könne an einem anderen Ort in Saanen Wohnsitz nehmen. Die Erstwohnungsnutzung sei nicht nur realistisch, sondern es bestehe eine konkrete Zusage der Tochter der Baugesuchstellenden. Die Dimensionierung des Bauvorhabens entspreche denn auch dem Lebensstandard der Beschwerdegegnerschaft und deren Tochter. Es sei üblich, dass Kinderbetreuerinnen und Bedienstete über entsprechende Räumlichkeiten im selben Haus verfügten. In ihrer Eingabe vom 6. Oktober 2020 präzisierte die Beschwerdegegnerschaft, das Erdgeschoss sei vor allem für die Kinder vorgesehen. Deren Aufenthaltsraum sei getrennt von den Eltern und die untere Küche diene auch deren separaten Verpflegung. Hingegen seien die Haupträumlichkeiten im Ober- und Dachgeschoss inklusive grosser Küche für die Eltern vorgesehen, wo sie ungestört Gäste bewirten könnten. Die Garderobe im Erdgeschoss diene als Umkleidemöglichkeit für die Betreuungspersonen sowie für Kleider und Freizeitgeräte der Kinder.

c) Der Zweitwohnungsbestand der Gemeinde Saanen liegt über 20 Prozent.⁹ Demzufolge dürfen keine Zweitwohnungen mehr bewilligt werden (Art. 6 Abs. 1 ZWG¹⁰). Gemäss der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichts ist von Amtes wegen zu prüfen, ob konkrete Indizien vorliegen, welche die Absicht bzw. die Möglichkeit einer Erstwohnungsnutzung des Bauvorhabens als unrealistisch erscheinen lassen. Die Möglichkeit, die Erstwohnnutzungsbeschränkung nach Art. 14 Abs. 1 Bst. b ZWG zu sistieren, erhöht das Risiko, dass die Bauherrschaft von vornherein auf eine künftige Sistierung setzt. Es würde dem Zweck des ZWG und von Art. 75b BV¹¹ offensichtlich zuwiderlaufen, die Erstellung von Wohnungen zu bewilligen, die wahrscheinlich nie als Erstwohnungen genutzt werden können. Zu berücksichtigen sind (je nach den Umständen des Falls) die Lage der Liegenschaft (Bauzone, ganzjährige Zugänglichkeit, Distanz zu Arbeitsplätzen), die bauliche Gestaltung der Wohnungen aus Sicht einer ganzjährigen Nutzung, der Preis sowie die Verhältnisse der Person, welche dort zu wohnen beabsichtigt (aktueller Wohn- und Arbeitsort, Umzugsabsichten). Sind die künftigen Bewohner oder Bewohnerinnen nicht bekannt, ist die Nachfrage nach Erstwohnungen im gleichen Segment das Hauptkriterium.¹²

Gemäss Art. 2 Abs. 1 ZWG ist eine Wohnung im Sinne dieses Gesetzes eine Gesamtheit von Räumen, die insbesondere für eine Wohnnutzung geeignet sind (Bst. a), eine bauliche Einheit bilden (Bst. b), einen Zugang entweder von aussen oder von einem gemeinsam mit anderen Wohnungen genutzten Bereich innerhalb des Gebäudes haben (Bst. c) und über eine

⁹ Vgl. <https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/raumplanungsrecht/zweitwohnungen.html>.

¹⁰ Bundesgesetz vom 20. März 2015 über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702).

¹¹ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101).

¹² BGE 145 II 99 S. 101, E. 3, mit Hinweisen.

Kocheinrichtung verfügen (Bst. d). Räumlichkeiten sind für die Wohnnutzung geeignet, sofern keine baulichen Massnahmen erforderlich sind, um sie als Wohnung nutzen zu können.¹³ Zu beurteilen ist somit das Bauvorhaben, wie es sich gemäss den Plänen präsentiert. Ob bauliche Massnahmen eine Unterteilung in zwei Wohnungen ermöglichen, kann für die Beurteilung nicht entscheidend sein, es sei denn, die Anordnung der Räume sei geradezu darauf ausgerichtet, als Wohnung resp. als zwei separate Einheiten genutzt zu werden.

d) Für ein Einfamilienhaus weist das Bauvorhaben eine überdurchschnittlich grosse Bruttogeschossfläche auf. Auch die Baukosten sind relativ hoch. Dies allein spricht jedoch noch nicht dafür, dass im zu erstellenden Chalet mehrere Wohneinheiten geplant sind. Es ist notorisch, dass zahlreiche vermögende Personen ihren Wohnsitz im Saanenland (Gstaad) haben¹⁴, die grosse Wohneinheiten im hohen Preissegment bewohnen. Dank den beiden Kochgelegenheiten sowie den Wohn- und Schlafräumlichkeiten wären das Erdgeschoss und die beiden Obergeschosse zwar grundsätzlich geeignet, je als separate Wohneinheit genutzt zu werden. Sie verfügen je über die üblichen Wohnräumlichkeiten einer Wohnung. Hingegen bilden sie nicht zwei eigenständige Wohneinheiten, da sie nicht voneinander getrennt sind. Auch wenn eine gewisse räumliche Abgrenzung durch die Stockwerke vorhanden ist, verfügen sie über eine gemeinsame interne Treppe, die sämtliche Stockwerke miteinander verbindet. Eine Trennung mittels einer Türe ist nicht vorgesehen und eine solche wäre auf Grund der Ausgestaltung des Eingangsbereiches im Obergeschoss auch nicht ohne bauliche Veränderungen möglich. Zudem verfügt das Erdgeschoss nicht über einen eigenen Zugang. Sowohl der Zugang via Einstellhalle wie auch derjenige über den sich im Osten der Parzelle befindenden Fussweg führen ins Obergeschoss. Zusätzlich befindet sich ein weiterer Zugang im Dachgeschoss. Zwar wäre eine Erschliessung des Erdgeschosses direkt über den Garten möglich. Ein allfälliger Eingang würde allerdings direkt in ein Schlafzimmer oder das Wohnzimmer resp. die Küche führen. Die bauliche Planung ist somit nicht auf eine solche Erschliessung ausgerichtet. Es wären daher sowohl bauliche Massnahmen für die Abgrenzung der beiden Einheiten als auch bauliche Veränderungen für die Erstellung von je eigenständigen Zugängen erforderlich. Schliesslich ermöglichten zwar die beiden Küchen getrenntes Wohnen, allerdings befinden sich insbesondere die Wellness-Räumlichkeiten im Untergeschoss und wären im Falle einer Aufteilung in zwei Wohneinheiten nur von der unteren, deutlich kleineren und schlechter erschlossenen Wohnung zugänglich. Die Anordnung der Räumlichkeiten deutet somit nicht auf die Trennung der Stockwerke hin, so dass nur von einer Wohneinheit auszugehen ist, dies unabhängig davon, wie die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner die Räumlichkeiten tatsächlich nutzen werden.

e) Da die Tochter der Beschwerdegegnerschaft bestätigt hat, sie wolle in Saanen Wohnsitz nehmen, sind die Bewohnenden des Bauvorhabens grundsätzlich bekannt. Daher erübrigt es sich grundsätzlich zu beurteilen, ob überhaupt eine Nachfrage für das Bauvorhaben besteht. Es ist hingegen zu prüfen, ob die Zusage der Tochter der Beschwerdegegnerschaft plausibel ist oder ob Indizien vorliegen, die die entsprechende Erstwohnnutzung als unrealistisch erscheinen lassen.

Die Bausumme des Bauvorhabens spricht nicht gegen die Nutzung des Chalets als Erstwohnung. Auch die Ausgestaltung der Räumlichkeiten lässt grundsätzlich nicht auf eine Nutzung als Zweitwohnung schliessen. Zwar fehlen auf der einen Seite klassische Arbeitszimmer, auf der anderen Seite sind jedoch insbesondere die Garderoben sehr grosszügig ausgestaltet, was bei einer Zweitwohnung eher ungewöhnlich ist. Auch die geräumigen Kochmöglichkeiten sprechen eher für eine Nutzung zu Erstwohnungszwecken.¹⁵ Mit einer Bevölkerung von knapp 7'500 Einwohnerinnen und Einwohnern ist Saanen eine mittelgrosse Gemeinde mit entsprechender

¹³ Vgl. Botschaft zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 19. Februar 2014, BBl 2014 2287 ff., S. 2297.

¹⁴ BGer 1C_592/2017 vom 15.6.2018, E. 5.6.

¹⁵ BDE 110/2018/151 vom 2. Juli 2019, E. 2e; BDE 110/2018/43 vom 20. Dezember 2019, E. 5h.

Infrastruktur. Die geplante Liegenschaft ist problemlos ganzjährig sowohl zu Fuss als auch mit dem Auto erreichbar. Das Zentrum von Gstaad liegt in einer Gehdistanz zum Bauvorhaben von ca. 15 Minuten. Dieses bietet diverse Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote und Gastronomiebetriebe. Von hier aus bestehen stündliche Zugverbindungen Richtung Bern und Montreux. Weder die Ausgestaltung noch die Erreichbarkeit des zu erstellenden Chalets deuten somit auf eine Zweitwohnungsnutzung hin.

Die John F. Kennedy International School befindet sich zehn Autominuten von der zu erstellenden Liegenschaft entfernt. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist sie vom Zentrum von Gstaad ebenfalls in zehn Minuten erreichbar. Die Schule nimmt Schülerinnen und Schüler im Alter von zweieinhalb bis vierzehn Jahren auf.¹⁶ Es besteht somit durchaus die Möglichkeit, dass die Enkelin der Baugesuchstellenden mit Jahrgang 2011 diese Schule besuchen wird. Demgegenüber ist es kaum realistisch, dass der Enkel, mit Jahrgang 2008, noch an diese Schule gehen wird. Mit dem Institut "Le Rosey" sowie der Abteilung Gstaad des Gymnasiums Interlaken befinden sich jedoch ebenfalls weiterführenden Schulen in unmittelbarer Nähe. Es ist demnach realistisch, dass die Tochter der Baugesuchstellenden sowie deren Kinder, wie von ihr bestätigt, in Saanen Wohnsitz nehmen werden. Es ist zudem kaum zu befürchten, dass sie beabsichtigten, in einer anderen Liegenschaft als dem neu zu erstellenden Chalet wohnen zu wollen. Auf Grund der Nähe der beiden Liegenschaften sowie der gemeinsamen Einstellhalle liegt zudem eine Nutzung des Bauvorhabens durch Verwandte oder Bekannte der Beschwerdegegnerschaft auf der Hand. Insgesamt betrachtet liegen somit keine Indizien vor, die darauf hindeuteten, dass die Beschwerdegegnerschaft beabsichtigt, die Erstwohnnutzungsbeschränkung nach Abschluss der Bauarbeiten sistieren zu lassen.

f) Das Behindertengleichstellungsgesetz¹⁷ findet auf Wohngebäude mit mehr als acht Wohneinheiten Anwendung, für welche nach Inkrafttreten dieses Gesetzes eine Bewilligung für den Bau oder für die Erneuerung erteilt wird. Zu Häuser mit mehr als drei Wohnungen ist ein rollstuhlgängiger Zugang vorzusehen (Art. 22 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 43 Abs. 3 BauV). Die Baubewilligungsbehörde konsultiert die zuständigen Fachstellen, wenn gegen ein Vorhaben Bedenken oder Einwände wegen Missachtung von Vorschriften über Vorkehren im Interessen Behinderter bestehen (Art. 22 BewD).

Da nicht ein Mehrfamilien- sondern ein Einfamilienhaus geplant ist, muss dieses keine besonderen Anforderungen an hindernisfreies Bauen erfüllen. Der Antrag auf einen entsprechenden Fachbericht ist somit unbegründet und ist abzuweisen.

4. Abstellplätze für Fahrzeuge

a) Die Beschwerdeführenden 1 - 3 bemängeln, es sei nicht nachvollziehbar, wie die Vorinstanz zur Annahme komme, sechs Abstellplätze für Fahrzeuge für das bereits bestehende Chalet würden vorbestehen. Auf den Plänen seien sieben Abstellplätze für das vorbestehende Chalet definiert. Die neu geschaffene Fläche für Abstellplätze für Fahrzeuge sei zudem überdimensioniert. Es entstehe Platz für mindestens fünf wenn nicht sogar sechs Fahrzeuge. Die Dimensionen der Einstellhalle seien entsprechend zu verkleinern. Die Beschwerdegegnerschaft entgegnet, es würden für den Neubau nur vier neue Abstellplätze geschaffen, womit Art. 51 Abs. 1 Bst. a BauV eingehalten sei.

¹⁶ <https://jfk.ch/>, zuletzt besucht am 06.01.2021.

¹⁷ Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz, BehiG; SR 151.3).

b) Gemäss Art. 51 Abs. 2 BauV sind bei einer Wohnung 1 - 4 Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen. Ein Abweichen von der Bandbreite ist nur zulässig, falls besondere Umstände dies rechtfertigen (Art. 54 Abs. 1 BauV). Gemäss Art. 57 Abs. 1 BauV¹⁸ sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen die anerkannten Regeln der Baukunde einzuhalten. Dazu gehören auch die Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS).¹⁹ Die VSS-Norm 40 291a (Parkieren; Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen) definiert nur minimale nicht aber maximale Abmessungen für Parkfelder.

c) Die Beschwerdegegnerschaft beantragt mit dem Baugesuch die Bewilligung von vier Abstellplätzen für Fahrzeuge. Diese Anzahl liegt innerhalb der zulässigen Bandbreite und ist dementsprechend zulässig.

Gemäss den eingereichten Plänen soll die bestehende Einstellhalle erweitert werden. Gleichzeitig soll die neue Einstellhalle eine gewisse Unterteilung erfahren: Der hintere Bereich der Einstellhalle, der für das bestehende Chalet vorgesehen ist, soll abgesehen von einer ca. 4 Meter breiten Durchfahrt vom vorderen Bereich getrennt sein. Die Anzahl und Ausgestaltung der Abstellplätze für das vorbestehende Chalet sind nicht Gegenstand der vorliegenden Beurteilung. Der vordere Bereich der Einstellhalle wird einerseits als Zufahrt und Fahrgasse für die Abstellplätze des vorbestehenden Chalets genutzt. Gleichzeitig sind vier Abstellplätze für Fahrzeuge für das neu zu erstellende Chalet und Platz für Fahrräder vorgesehen. Die Abmessungen dieser Abstellplätze bewegen sich mit einer Länge von je ca. 5.5 Meter und einer Breite von ca. 2.8 Meter im Rahmen der üblichen Abmessungen und bieten damit nicht mehr Platz als für vier Fahrzeuge. Im Bereich der Zufahrt und der Fahrgasse können keine weiteren Fahrzeuge abgestellt werden. Die für die Fahrräder vorgesehene Fläche darf nicht als Abstellplatz verwendet werden. Die für das Bauvorhaben beantragte Anzahl Abstellplätze für Fahrzeuge sowie deren Ausgestaltung sind dementsprechend nicht zu bemängeln.

5. Beurteilung durch eine Fachstelle für Ästhetikfragen

a) Die Bauparzelle liegt an einem gegen Südosten gerichteten Hang. Der Hang ist weitgehend überbaut. Im Südwesten grenzt die Bauparzelle an das Grundstück des Hotels R._____. Im Südosten liegt Waldgebiet. Der Hang ist vom öffentlichen Raum der Gemeinde Saanen relativ schlecht einsehbar; in Hangrichtung beeinträchtigen bestehende Bauten entlang den öffentlichen Verkehrswegen den Blick. Von den öffentlichen Strassen im Süden ist der Hang auf Grund des Waldes schlecht sichtbar. Das Bauvorhaben umfasst ein zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach. Im Erdgeschoss sind sowohl auf der West- als auch auf der Ostseite im nördlichen Bereich vier resp. fünf Meter breite Anbauten vorgesehen. Diese sind um fünf Meter von der Südfassade zurückversetzt. Dem Obergeschoss dienen sie als Terrasse. Die Nordfassade des neu zu erstellenden Chalets ist fast vollständig vom Erdreich bedeckt, wohingegen die Südfassade frei liegt. Das Erdgeschoss liegt seitlich lediglich auf den südlichsten fünf Metern frei. Auch die beiden seitlichen Anbauten sollen, abgesehen von der Südfassade, vollständig im Hang verschwinden. Im Obergeschoss ist der nördlichste Bereich der seitlichen Fassaden vom Erdreich bedeckt. Das Dachgeschoss liegt vollständig frei.

b) Die Beschwerdeführenden 1 - 3 machen geltend, das Bauvorhaben befinde sich in einem exponierten Gelände in der Nähe des Hotels R._____. Ein Bauvorhaben an dieser Stelle verlange eine sorgfältige Einpassung in das Ortsbildgebiet und eine Bezugnahme zur bestehenden Bebauungsstruktur. Sowohl im vorinstanzlichen als auch im vorliegenden Verfahren

¹⁸ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

¹⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 21 N. 7; VGE 2014/163 vom 2. September 2015, E. 3.2.

beantrag(t)en sie daher die Beurteilung des Bauvorhabens durch die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK).

Die Beschwerdegegnerschaft entgegnet, die leistungsfähige örtliche Kommission habe das Bauvorhaben beurteilt und erwogen, dass die kürzeste Distanz zum Hotel R. _____ 125 Meter betrage und dazwischen das Schwimmbad liege, so dass nicht von einer unmittelbaren Nähe zwischen dem Bauvorhaben und dem Baudenkmal gesprochen werden könne.

Die Gemeinde hat in ihrem Entscheid ausgeführt, bei der Bau- und Planungskommission handle es sich um eine leistungsfähige örtliche Fachbeurteilung im Sinne von Art. 22 Abs. 2 BewD²⁰. Diese habe das Bauvorhaben positiv beurteilt.

c) Als leistungsfähige örtliche Fachstellen werden in der Praxis die gemeindeeigenen Organisationen anerkannt. Entscheidend ist dabei, dass die betreffende Organisation oder Person über das erforderliche Fachwissen verfügt und mit der Aufgabe vertraut ist, Bauvorhaben auf ihre Verträglichkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild zu beurteilen. Eine Baukommission, bestehend aus Baufachleuten, genügt nicht. Es braucht eine Fachkommission mit ausgewiesenen Fachleuten in Sachen Bauästhetik.²¹

Die Bau- und Planungskommission der Einwohnergemeinde Saanen besteht aus insgesamt sieben Mitgliedern. Der Ressortvorsteher ist der Präsident der Kommission. Einem weiteren Gemeinderatsmitglied kommt das Vizepräsidium zu. Im Übrigen konstituiert sich die Kommission selber. Das Reglement sieht keine spezifischen Fachkenntnisse vor. Der Abteilungsleitung Bauinspektorat, Raumplanung und der Fachleitung Bauinspektorat sowie der Fachleitung Raumplanung kommen beratende Funktion mit Antragsrecht zu.²²

Die rechtlichen Rahmenbedingungen der Bau- und Planungskommission verlangen kein spezielles Fachwissen der Mehrheit der Mitglieder bezüglich der Verträglichkeit von Bauvorhaben auf das Orts- und Landschaftsbild. Es ist daher nicht sichergestellt, dass die Kommission über das entsprechende Fachwissen verfügt, resp. aus ausgewiesenen Fachleuten in Sachen Bauästhetik besteht. Somit handelt es sich bei der Bau- und Planungskommission nicht um eine Fachstelle im Sinne von Art. 22 Abs. 2 BewD.²³

d) Für die Beurteilung, ob die OLK im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens von der erstinstanzlichen Bewilligungsbehörde beigezogen werden soll, ist Art. 22a BewD massgebend.²⁴ Demnach konsultiert die Baubewilligungsbehörde die OLK bei prägenden Bauvorhaben, gegen die ästhetische Bedenken oder Einwände bestehen, die nicht offensichtlich unbegründet sind, und die das Ortsbild oder die Landschaft beeinträchtigen können. Sie konsultiert sie insbesondere in besonders geschützten Gebieten (Art. 22a BewD). Diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein. Ob ein Bauvorhaben «prägend» ist, entscheidet sich vorab «zonenspezifisch»: Ist es in einem besonderen Schutzgebiet im Sinn von Art. 22a Abs. 1 Bst. a-c BewD vorgesehen, kann eine mögliche Beeinträchtigung des Orts- oder Landschaftsbilds als sehr wahrscheinlich vermutet werden, wenn entsprechende Einwände oder Bedenken bestehen. In diesen Fällen wird somit in der Regel davon auszugehen sein, dass ein Bauvorhaben «prägend» ist. Allerdings können es auch Bauvorhaben ausserhalb von Schutzzonen erfordern, die OLK zu konsultieren. In diesen Fällen ist «objektbezogen» zu beurteilen, ob ein Bauvorhaben «prägend» ist. Ob ein Bauvorhaben ausserhalb einer Schutzzone prägend ist, muss demnach einzelfallweise mit Blick auf die

²⁰ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

²¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 9a.

²² Vgl. Reglement über die ständigen Kommissionen der Einwohnergemeinde Saanen vom 1. Januar 2005, Bau- und Planungskommission (BauPlaKo).

²³ Vgl. BDE 110/2012/54 vom 8. März 2013, E. 4c.

²⁴ VGE 2019/414 vom 15. Dezember 2020, E. 3.3.

vorhandene bauliche und landschaftliche Umgebung beurteilt werden. Dem Verb «prägen» kommt dabei nicht nur die Bedeutung «Einfluss haben» oder «verändern» zu, viel mehr muss das Bauvorhaben einem Gebiet "den Stempel aufdrücken". Das Vorhaben muss in seiner Umgebung dominant wirken, bzw. hervorstechen, sei es wegen einer exponierten Lage, eines mächtigen Baukörpers oder einer untypischen Gestaltung.²⁵

Das Bauvorhaben liegt nicht in einem speziellen Schutzgebiet. Das Bauvorhaben ist auf Grund der Hanglage und der bestehenden Bebauung zudem vom öffentlichen Raum her kaum einsehbar. Das Bauvorhaben nimmt zudem den vorherrschenden Chalet-Stil auf und weist auch ähnliche Dimensionen auf. Da es zudem in den Hang hineingebaut ist, ist nur ein Teil des Chalets tatsächlich sichtbar. Das Bauvorhaben wird somit in seiner Umgebung nicht dominant wirken und ist auf Grund der schlechten Einsehbarkeit auch nicht geeignet, starken Einfluss auf das Gebiet zu haben. Es gilt daher nicht als prägend. Die Gemeinde hat dementsprechend zu Recht auf das Einholen eines OLK Berichts verzichtet.

6. Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild

a) Die Beschwerdeführenden 1 - 3 rügen, das strittige Bauvorhaben stehe in einem eklatanten Widerspruch zur näheren Umgebung. Ein wesentlicher Teil des Baumbestandes müsse für das Bauvorhaben weichen. Die für die Realisierung des Bauvorhabens erforderlichen Stützmauern stellten einen unzulässigen Eingriff in einem exponierten Gelände dar und widersprächen Art. 10b BauG und Art. 26 des Gemeindebaureglements. Die direkte Umgebung des Hotels R. _____ müsse möglichst naturnah erhalten bleiben. Die Grünflächen rund um das Hotel R. _____ seien so gross wie möglich zu gestalten. Das Bauvorhaben nehme auf diese Sonderstellung keine Rücksicht. Der Beschwerdeführer 4 vertritt die Ansicht, es seien keine besonderen Verhältnisse ersichtlich, die Stützmauern in dieser Höhe rechtfertigen könnten.

Die Beschwerdegegnerschaft entgegnet, nur der schlossartige romanische Hotelturm des Hotel R. _____ stehe unter Schutz. Dieser sei so weit vom Bauvorhaben entfernt, dass es von diesem kaum eingesehen werden könne und das Hotel R. _____ werde durch das Bauprojekt weder tangiert noch beeinträchtigt. Das geplante Chalet erfülle die Anforderungen an die Qualität und Ästhetik. Es nehme die bestehende Umgebung gut auf. Die erwähnten Stützmauern würden nicht negativ in Erscheinung treten.

Nachdem die Bau- und Planungskommission anlässlich ihrer Sitzung vom 3. Juni 2019 verlangte, das Bauvorhaben sei besser ins Terrain einzubetten und die Bauherrschaft daraufhin leichte Veränderungen vorgenommen hat, ist sie bei ihrer Beurteilung am 1. Juli 2019 zum Schluss gekommen, die geplante Stützmauer beeinträchtige primär die Bewohnerinnen und Bewohner des Bauvorhabens und nicht die Nachbarschaft. Ähnliche Situationen gebe es bereits und die Gestaltung komme im eigenen Interesse des Bauherrn sicher gut. Im Entscheid hat die Gemeinde auf diese Beurteilung verwiesen. Mit Eingabe vom 9. November 2020 hat die Gemeinde ergänzt, die Neigung des Terrains liege grösstenteils unter 30°. Gemäss der Auffassung der Bau- und Planungskommission solle das bestehende Terrain in südöstlicher Richtung ohne grössere Eingriffe bestehen bleiben. Ausserdem würden entsprechende Kunstbauten den Waldabstand weiter unterschreiten. Um dies zu erreichen resp. zu verhindern, sei in diesem Bereich eine relativ hohe Stützmauer unumgänglich.

b) Das Hotel R. _____, resp. die Liegenschaft an der L. _____ strasse 28 ist im Bauinventar des Kantons Bern als schützenswert vermerkt. Obwohl die Beschreibung

²⁵ VGE 2019/414 vom 15. Dezember 2020, E. 3.5.

insbesondere auf den romantischen Hotelturm verweist, ist das gesamte Hotel aus den Jahren 1912 / 1913 Gegenstand des Bauinventars²⁶ und gilt damit als Baudenkmal im Sinne von Art. 10a BauG. Allerdings liegt zwischen diesem Baudenkmal und dem Bauvorhaben eine Distanz von mehr als 140 Metern. Eine gemeinsame Betrachtung der beiden Gebäude ist zudem auf Grund der Lage und Anordnung der Gebäude praktisch ausgeschlossen. Das Bauvorhaben befindet sich daher nicht in der Umgebung eines Baudenkmals, die gemäss Art. 10b BauG speziell geschützt wäre. Vielmehr finden die allgemeinen Ästhetikvorschriften Anwendung.

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. Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können.

Das Baureglement der Gemeinde Saanen verlangt zusätzlich, dass alle Bauten und Anlagen insbesondere hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Gebäudeproportionen, 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. 2 GBR²⁷). Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild ergibt. Sie ist möglichst dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen. Die Höhenlage von Gebäuden ist so festzusetzen, dass sich Terrainaufschüttungen und Abgrabungen in einem ausgewogenen Verhältnis bewegen (Art. 26 Abs. 2 Bst. a - c GBR). In geneigtem Terrain bis 30° Neigung dürfen Niveauübergänge nur mit Böschungen vorgenommen werden. Einzelne Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1.2 m sind gestattet. In geneigtem Terrain ab 30° sind höhere gestaffelte Stützmauern gestattet. Sie sind mittels bepflanzbarem immergrünen Böschungssystem auszuführen. Abweichungen von den vorgenannten Massvorschriften sind gestattet, wenn im Rahmen eines Gesamtkonzeptes eine bessere Umgebungsgestaltung nachgewiesen wird (Art. 26 Abs. 2 Bst. d GBR). Die Neigung wird in der Falllinie des massgebenden Terrains bezogen auf die Gebäudeachse gemessen. Die Gemeinde hat ausgeführt, dass ihres Erachtens die Neigung in diesem Fall somit entlang der geplanten Gebäudeachse des gewachsenen Terrains zu messen sei.

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.²⁸

Die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Saanen gehen über die Anordnungen des kantonalen Rechts hinaus. Sie sind konkreter gefasst, so dass ihnen selbständige Bedeutung zukommt.²⁹

²⁶ Vgl. Objektblatt Palacestrasse 28 des Bauinventars des Kantons Bern, abrufbar unter:

https://apps.dynasphere.de/0001/report/rep_OBJEKT_bauinventar_476990.pdf?ts=63730282593.

²⁷ Baureglement der Gemeinde Saanen vom 15. März 2019, genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung am 15. März 2019.

²⁸ 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.

²⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen.

c) Das gewachsene Terrain entlang der West- und Ostfassade weist eine Neigung von knapp 20° auf. Demzufolge liegt die Neigung entlang der Gebäudeachse deutlich unter 30° und es sind nur einzelne Stützmauern mit einer Höhe von 1.2 Meter erlaubt, es sei denn, es könne eine bessere Umgebungsgestaltung nachgewiesen werden.

Das gewachsene Terrain muss für das neu zu erstellende Chalet relativ stark abgegraben werden. Das Bauvorhaben selber resp. seine Ausgestaltung negiert dabei aber nicht den natürlichen Hangverlauf, sondern passt sich diesem trotz dieser Abgrabung an, in dem es auf der Nordseite praktisch vollständig im Hang verschwindet. Auch seitlich liegt es nur teilweise frei. Dadurch bettet sich das Gebäude in den Hang hinein und es scheint, als würde das Terrain über die gesamte Fläche des Chalets relativ regelmässig abgegraben. Damit passt sich das Bauvorhaben dem Terrain an und ordnet sich diesem unter. Die Architektur des Bauvorhabens, dessen Proportionen und Materialisierung orientiert sich an den umliegenden Gebäuden. Das Chalet führt somit zusammen mit seiner Umgebung zu einem guten Gesamtbild.

Auf der Westseite des Gebäudes sollen die Niveauübergänge fast ausschliesslich mit Böschungen überwunden werden. Die einzige Ausnahme bildet der seitliche Anbau, der aber insgesamt ebenfalls der besseren Einbettung in das Gelände dient, da er das Gebäude als gestaffelt wirken lässt. Demgegenüber ist auf der Ostseite des Gebäudes resp. auf der Höhe der Anbaute eine knapp 30 Meter lange Stützmauer vorgesehen. Im nördlichen Bereich ist diese Stützmauer weniger als einen Meter hoch. In Richtung Süden nimmt deren Höhe jedoch deutlich zu. Ungefähr in der Mitte der Stützmauer, direkt vor der Anbaute im Erdgeschoss beträgt die Abgrabung und damit auch die Höhe der Stützmauer bis zu sechs Meter. Diese Höhe ist zwar beträchtlich, weil die Stützmauer aber in Hangrichtung verläuft, nimmt deren Höhe in südlicher Richtung kontinuierlich ab. Da sie entlang der östlichen Fassade verläuft, ist sie zudem im höchsten Bereich fast vollständig hinter dem Gebäude versteckt. Sie ist nur im Bereich der Anbaute resp. des Sitzplatzes in voller Höhe sichtbar. Hier beträgt ihre Höhe noch zwei bis vier Meter. Da sowohl auf der Kante der Stützmauer als auch unmittelbar vor der Stützmauer eine intensive Begrünung vorgesehen ist, wird die Stützmauer auch gegenüber dem Sitzplatz nicht ganz so hoch in Erscheinung treten.

Vom öffentlichen Raum her kann die Stützmauer praktisch nicht eingesehen werden: Vom T. _____ weg dürfte die Abgrabung zwar wahrnehmbar sein, da die Mauer aber den Hang in die entgegengesetzte Richtung der Blickrichtung stützt, ist die Stützmauer selber nicht ersichtlich. Von der U. _____ strasse und dem V. _____ weg ist die Sicht auf die Stützmauer auf Grund der vorhandenen Bebauung sehr stark eingeschränkt. Von der alten W. _____ strasse ist die Stützmauer wegen der Hanglage und der dichten Bepflanzung ebenfalls nicht sichtbar. Auch vom Garten der nordwestlich gelegenen Liegenschaft ist die Stützmauer kaum ersichtlich, da das Bauvorhaben den Blick darauf verwehrt. Die Stützmauer ist einzig vom Aussenraum des Hotels R. _____ sowie vom Mehrfamilienhaus auf Parzelle Saanen Grundbuchblatt Nr. X. _____ ersichtlich. Aber auch von dieser Perspektive her dürfte nur ein kleiner Teil der Mauer sichtbar sein.

Da die Stützmauer in Hangrichtung verläuft und grösstenteils durch das Bauvorhaben und im Übrigen durch die bestehende Bebauung verdeckt ist, wird sie vom öffentlichen Raum her kaum wahrgenommen. Sie wirkt sich daher trotz ihrer Höhe kaum auf das Landschafts-, Orts- und Strassenbild der Gemeinde Saanen aus und beeinträchtigt dieses Bild dementsprechend nicht. Die Gemeinde Saanen hat zudem überzeugend dargelegt, weshalb sie der Auffassung ist, dass im vorliegenden Fall die Errichtung einer hohen Stützmauer im Westen des Gebäudes einer Böschung vorzuziehen ist: Die Fläche im Südosten der Liegenschaft sollte möglichst unberührt bleiben. Die Errichtung der Stützmauer stellt eine bessere ästhetische Lösung dar, als dies mit einer Anböschung des gesamten Hanges erreicht werden könnte. Es ist dementsprechend

insgesamt nachvollziehbar, dass die Gemeinde der Ansicht ist, das Bauvorhaben resp. insbesondere seine Umgebungsgestaltung sei mit den kommunalen Ästhetikvorschriften vereinbar. Die entsprechende Rüge der Beschwerdeführenden erweist sich als unbegründet.

Da das Ortsbild durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt wird, resp. sich das Bauvorhaben auf das Ortsbild kaum auswirkt und sich die BVD auf Grund der vorhandenen Unterlagen und des öffentlich zugänglichen Bild- und Kartenmaterials einen genügenden Eindruck verschaffen konnte, erwies sich das Einholen eines Fachberichtes der OLK oder die Durchführung einer Besichtigung vor Ort als nicht erforderlich. Die entsprechenden Beweisanträge werden abgewiesen.

d) Allerdings ist ab einer Absturzhöhe von einem Meter ein mindestens 100 Zentimeter hohes Gelände anzubringen; Bepflanzungen reichen ab einer Absturzhöhe von 1.5 Metern nicht mehr als Absturzsicherung aus (vgl. SIA Norm 358). Da auf den vorhandenen Plänen lediglich Bepflanzungen, nicht aber tatsächliche Absturzsicherungen eingezeichnet sind und die Absturzhöhen über 1.5 Meter sind, ist der vorinstanzliche Entscheid mit einer entsprechenden Auflage zu ergänzen.

7. Verletzung des Waldabstands

a) Sowohl die Beschwerdeführenden 1 - 3 als auch der Beschwerdeführer 4 machen geltend, die Voraussetzungen für das Unterschreiten des Waldabstandes seien nicht erfüllt. Nicht die Frage der Beeinträchtigung des Waldes sei massgebend, sondern ob besondere Verhältnisse vorliegen würden. Die Praxis für Ausnahmegewilligungen müsse zurückhaltend sein. Die Unterschreitung des Waldabstandes von über fünf Meter sei erheblich. Mit dieser Unterschreitung strebe die Beschwerdegegnerschaft einzig eine maximale Ausnützung der Bauparzelle an. Auch ohne Unterschreitung des Waldabstandes könnte dieses sinnvoll überbaut werden. Es sei zudem zu berücksichtigen, dass sich das Grundstück an exponierter Lage befinde. Daher sei die Unterschreitung des Waldabstandes nicht zu bewilligen.

b) Die Waldgesetzgebung bezweckt insbesondere die Sicherstellung der Waldfunktionen des Waldes, namentlich ist dafür zu sorgen, dass er seine Schutz- Wohlfahrts- und Nutzfunktion erfüllen kann (Art. 1 Abs. 1 Bst. c WaG³⁰). Gemäss Art. 17 WaG sind daher Bauten und Anlagen nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen. Für den Kanton Bern schreibt Art. 25 Abs. 1 KWaG³¹ für Bauten und Anlagen einen Waldabstand von mindestens 30 Meter vor. Bei Vorliegen von besonderen Verhältnissen können Ausnahmen bewilligt werden (Art. 26 KWaG). Die zuständigen kantonalen Behörden für den Wald stellen generell weniger strenge Anforderungen an die "besonderen Verhältnisse" nach Art. 26 Abs. 1 KWaG als dies die Praxis bei Art. 26 BauG verlangt. Die besonderen Verhältnisse, welche eine Ausnahmegewilligung rechtfertigen, werden bereits darin gesehen, dass das konkrete Vorhaben weder den Zweck noch die Anliegen bedroht oder vereitelt, welche mit der gesetzlichen Regelung des Waldabstandes verfolgt werden.³²

c) Die Waldabteilung Bauten hat für das Bauvorhaben einen positiven Amtsbericht erstellt. Sie formulierte einige Auflagen zum Schutz des Waldes, beantragte aber im Übrigen die Bewilligung des Bauvorhabens. Im vorliegenden Verfahren hat sie erläutert, jedes Bauvorhaben werde unter anderem in Bezug auf die topografischen Gegebenheiten, der Exposition und der Nähe zum

³⁰ Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über den Wald (Waldgesetz, WaG; SR 921.0).

³¹ Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG; BSG 921.11).

³² Vgl. dazu: BVR 2003 S. 257 E. 10d, mit Hinweisen; VGE 20894 vom 5. Oktober 2000; VGE 21266 vom 21. September 2001.

angrenzenden Waldareal einzeln beurteilt. Da im vorliegenden Fall der Waldbestand auf gleicher Höhe oder tiefer liege als das Bauvorhaben, der Standort lediglich Baumhöhen von 20 bis 25 Meter zulasse und auch die Windexposition keine besondere Gefahrensituation darstelle, führe ein verkürzter Waldabstand von 25 Meter zu keinem erkennbaren Nachteil für das Mikroklima und die Wohnhygiene des geplanten Wohnhauses. Es seien zudem weder Feuchtigkeitsschäden noch Einwuchs von Hauptwurzeln zu befürchten. Auch die Schutzfunktionen des Waldes als Gerinneschutzwald und als Objektschutzwald gegen Hangmuren würden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt und auch die Bewirtschaftung sei dank des vorhandenen kleinen Fahrweges am Waldrand gewährleistet.

d) Die detaillierten Ausführungen der Waldabteilung Bauten im vorliegenden Verfahren zeigen, dass sie die Situation vor Ort gut kennt und den Sachverhalt sorgfältig abgeklärt hat. Gemäss den Feststellungen der Waldabteilung Alpen beeinträchtigt das Bauvorhaben weder die Schutzfunktionen des Waldes noch wird dadurch dessen Bewirtschaftung erschwert oder der natürliche Lebensraum der Tiere beeinträchtigt. Es liegen keine Gründe vor, an der Fachmeinung der Waldabteilung Alpen zu zweifeln. Im Gegenteil, deren Ausführungen sind nachvollziehbar und schlüssig. Trotz Reduktion des Waldabstandes kann der Wald seine Funktionen weiterhin erfüllen. Die Reduktion des Waldabstandes beeinträchtigt seinen Zweck damit nicht. Dem Bauvorhaben durfte somit eine Ausnahmegewilligung für das Unterschreiten des Waldabstandes um gut fünf Meter erteilt werden.

8. Baustellenorganisation

a) Der Beschwerdeführer 4 macht geltend, der Baustellenverkehr, der ausschliesslich über die Einstellhallenzufahrt des bestehenden Chalets auf der Bauparzelle geführt werden solle, führe zu erheblichen Immissionen zulasten von ihm und der Anwohnerschaft des Grundstücks Saanen Gbbl. Nr. Y._____. Eine Baustellenzufahrt über die Strecken V._____weg - T._____weg biete dem Baustellenverkehr mehr Platz und eigne sich für die Projektrealisierung deutlich besser. Der vorinstanzliche Entscheid lasse ausser Acht, dass mit gravierendem Lärm, Staubentwicklung und Vibrationen sowie Mehrverkehr zu rechnen sei. Es werde zudem bestritten, dass der sich direkt über der Einstellhalle befindende Fussgängerweg weiterhin unbeeinträchtigt genutzt werden könne. Die erforderlichen Massnahmen im Sinne von Art. 37 Abs. 5 GBR seien nicht getroffen worden und es liege kein detailliertes Baustellenkonzept vor. Er verlange von der Beschwerdegegnerschaft einen annehmbaren Vorschlag für alternative Standorte der Baustellenerschliessung.

b) Ein Baugrundstück muss grundsätzlich auch für den Baustellenverkehr genügend erschlossen sein. Dazu gehört, dass die Erschliessungsstrassen den durch die Baustelle generierte Mehrverkehr aufnehmen können. Bestehen verschiedene Optionen für den Baustellenverkehr, besteht keine öffentlich-rechtliche Grundlage, um der Bauherrschaft vorzuschreiben, welche Option sie wählt. Nähere Angaben zur Baustellenorganisation sind zudem nicht Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung. Sie gehören nicht zu den gemäss Art. 11 ff. BewD notwendigen Angaben im Baugesuch. Auch Art. 37 GBR enthält im Allgemeinen Bestimmungen zur Bauausführung. Diese kann aber im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nicht überprüft werden, da in diesem Verfahrensstadium der konkrete Ablauf resp. Zeitpunkt der verschiedenen Bauphasen nicht bekannt ist. Dass bei der Ausführung von Bauarbeiten die zum Schutze von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen sind, ergibt sich insbesondere auch aus den Bestimmungen zur Hygiene und Unfallverhütung auf Bauplätzen gemäss Art. 70 ff. BauV. Die Überprüfung der Umsetzung der entsprechenden Massnahmen kann aber, wie bereits erläutert, nicht im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erfolgen. Ein

normales Ausmass an Baulärm ist zudem zu dulden.³³ Schliesslich ist im Grundbuch auf der Bauparzelle kein öffentliches Wegrecht eingetragen. Im Übrigen enthält der Entscheid der Gemeinde die Auflage, dass der öffentliche Verkehrsraum und Privatgrund Dritter durch das Bauvorhaben nicht behindert werden dürfen. Ob ein privater Fussweg während der Bauphase nicht begehbar sein wird und ob der Beschwerdeführer 4 daraus zivilrechtliche Ansprüche ableiten könnte, ist nicht von der Baubewilligungsbehörde zu prüfen. Auch diese Rügen erweisen sich somit als unbegründet, soweit darauf überhaupt einzugehen ist.

9. Rechtsverwahrung und Lastenausgleichsbegehren

a) Der Beschwerdeführer 4 erklärt, falls der Entscheid vom 26. Mai 2020 nicht aufgehoben werde, halte er an seiner bereits in der Einsprache angemeldeten Rechtsverwahrung und dem Lastenausgleichsbegehren fest.

b) Beansprucht ein Bauherr einen Sondervorteil, so ist darauf in der Baupublikation oder in einer besonderen Mitteilung an die betroffenen Nachbarn hinzuweisen mit der Aufforderung, allfällige Lastenausgleichsbegehren innert der Einsprachefrist oder einer in der Mitteilung genannten besonderen Frist bei der bezeichneten Behörde zu melden (Art. 31 Abs. 1 BauG). In Ziffer 26 des angefochtenen Gesamtentscheids wird unter anderem das Lastenausgleichsbegehren des Beschwerdeführers 4 mitgeteilt. Das Anliegen des Beschwerdeführers 4 ist bereits erfüllt.

c) Die Rechtsverwahrung bezweckt die Orientierung der Gesuchstellenden und der Behörden über Privatrechte, welche durch das Bauvorhaben berührt werden, und über Entschädigungsansprüche, die daraus abgeleitet werden können (Art. 32 Abs. 1 BewD). Rechtsverwahrungen sind gemäss Art. 36 Abs. 3 Bst. f BewD ins Dispositiv des Bauentscheids aufzunehmen. Dadurch wird die Bauherrschaft in die Lage versetzt, ihnen allenfalls durch Projektänderung Rechnung zu tragen. Die Rechtsverwahrung kann auch noch im Beschwerdeverfahren vorgemerkt werden, sofern die Vorinstanz die Anmerkung unterlassen hat.

Die Vorinstanz hat in Ziffer 25 des Gesamtentscheids der Bauherrschaft von den angemeldeten Rechtsverwahrungen Kenntnis gegeben. Die Bauherrschaft erhielt damit die Möglichkeit, den Einwänden der Einsprechenden und damit auch des Beschwerdeführers 4 Rechnung zu tragen, soweit sie zivilrechtliche Ansprüche befürchtete. Damit wurde der Zweck der Rechtsverwahrung erfüllt. Somit gilt die Kenntnisnahme der Rechtsverwahrungen als erfolgt. Eine Erneuerung bzw. Bestätigung der Rechtsverwahrung im oberinstanzlichen Verfahren ist nicht notwendig.

10. Kosten

a) Zusammengefasst ergibt sich, dass die Vorinstanz das Bauvorhaben zu Recht bewilligt hat und die Beschwerden abzuweisen sind soweit darauf eingetreten werden kann. Die Vorinstanz hat allerdings das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden 1 - 3 verletzt.

b) 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). Den Vorinstanzen können grundsätzlich keine Verfahrenskosten auferlegt werden (Art. 108 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bst. a und b VRPG). Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus

³³ VGE 110/2016/342 vom 21. September 2019, E. 3.3.

einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Werden in einem einzigen Entscheid mehrere Beschwerden beurteilt, so kann die Pauschalgebühr für die einzelnen Beschwerdeführerinnen und Beschwerdeführer angemessen reduziert werden (Art. 21 Abs. 3 GebV).

Die Pauschalgebühr für die beiden separat eingereichten Beschwerden wird bestimmt auf je 2'100.00 Franken. Da sie zum Teil ähnliche Rügen beinhalteten, werden die Pauschalen um je einen Drittel, d.h. auf je 1'400.00 Franken reduziert. Diese werden grundsätzlich den unterliegenden Beschwerdeführenden zur Bezahlung auferlegt. Die Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführenden 1 - 3 stellt jedoch einen besonderen Umstand im Sinne von Art. 108 Abs. 1 VRPG dar.³⁴ Dieser rechtfertigt es, deren Verfahrenskosten um einen Siebtel, ausmachend 200.00 Franken zu reduzieren.

c) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuale Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG).

Gemäss der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung hat die Vorinstanz, die eine Gehörsverletzung begangen hat, die von der Gehörsverletzung betroffenen Beschwerdeführenden bei den Parteikosten zu entlasten.³⁵ Daher hat die Gemeinde Saanen den Beschwerdeführenden 1 - 3 einen Siebtel ihrer Parteikosten zu ersetzen.

Die Kostennoten der Rechtsvertreter der Parteien geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Gemeinde Saanen hat somit den Beschwerdeführenden 1 - 3 Parteikosten im Umfang von 817.60 Franken zu ersetzen. Die Parteikosten der Beschwerdegegnerschaft im Umfang von 6'420.65 Franken werden den Beschwerdeführenden 1 - 3 und dem Beschwerdeführer 4 je hälftig, ausmachend je 3'210.30 Franken, auferlegt.

III. Entscheid

1. Die Beschwerden werden abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Saanen vom 26. Mai 2020 wird mit der Auflage ergänzt, dass auf Stützmauern mit einer Höhe von mehr als einem Meter Absturzsicherungen, resp. ab einer Höhe von 1.5 Meter Geländer mit einer Höhe von mind. einem Meter, anzubringen sind. Im Übrigen wird der Gesamtentscheid der Gemeinde Saanen bestätigt.
3.
 - a) Den Beschwerdeführenden 1 - 3 werden Verfahrenskosten im Umfang von 1'200.00 Franken auferlegt. Sie haften solidarisch für den ihnen auferlegten Betrag.
 - b) Dem Beschwerdeführer 4 werden Verfahrenskosten im Umfang von 1'400.00 Franken auferlegt.

³⁴ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 21.

³⁵ VGE 2014/198 vom 6. August 2015, E. 4.4.

Separate Zahlungseinladungen folgen, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

4. a) Die Gemeinde Saanen hat den Beschwerdeführenden 1 - 3 Parteikosten im Umfang von 817.60 Franken zu bezahlen.
- b) Die Beschwerdeführenden 1 - 3 haben der Beschwerdegegnerschaft Parteikosten im Betrag von 3'210.30 Franken zu bezahlen. Sie haften für den ihnen auferlegten Betrag solidarisch.
- c) Der Beschwerdeführer 4 hat der Beschwerdegegnerschaft Parteikosten im Betrag von 3'210.30 Franken zu bezahlen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt Dr. A._____, und/oder Frau Rechtsanwältin B._____,
eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt H._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt F._____, und/oder Frau Rechtsanwältin K._____,
eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Saanen, Bauverwaltung, eingeschrieben
- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Waldabteilung Alpen, per Email

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in fünf Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.