



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2025/151

Entscheidung der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 25. März 2026

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer 1

Einfache Gesellschaft, bestehend aus:

Frau **B.** _____ und weiteren 3 Beschwerdeführenden
Beschwerdeführerin 2

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt H. _____

und

I. _____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt C. _____ und Herrn Rechtsanwalt D. _____

sowie

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Saanen vom 7. November
2025 (eBau-Nummer E. _____; Wohn- und Geschäftshaus)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 25. Februar 2025 bei der Gemeinde Saanen ein Bau-
gesuch ein für den Abbruch und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf Parzelle Saanen
Grundbuchblatt Nr. L. _____. Die Parzelle liegt in der Kernzone und im Ortsbildgestaltungsbe-
reich Gstaad sowie teilweise im Anwendungsbereich der Überbauungsordnung «F. _____»¹
(ÜO F. _____) und der Überbauungsordnung «M. _____ strasse» (ÜO
_____)

¹ Überbauungsordnung «F. _____» vom 18. Dezember 1992, genehmigt von der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion
am 5. November 1993.

M. _____ strasse)². Gegen das Bauvorhaben erhoben die Beschwerdeführenden Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 7. November 2025 erteilte die Gemeinde Saanen die Baubewilligung und verschiedene Ausnahmegewilligungen.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 10. Dezember 2025 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 7. November 2025 und die Erteilung des Bauabschlags. Eventualiter sei der Gesamtentscheid aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet³, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Mit Beschwerdeantwort vom 14. Januar 2026 beantragt die Beschwerdegegnerin die Abweisung der Beschwerde, soweit überhaupt darauf eingetreten werden könne. Mit Stellungnahme vom 14. Januar 2026 nahm das Tiefbauamt, Oberingenieurkreis I (TBA OIK I) zu den Rügen im Zusammenhang mit der Unterschreitung des Strassenabstands, dem Strassenanschluss und dem Wasserbaugesetz Stellung. Die Gemeinde beantragt mit Stellungnahme vom 15. Januar 2026 die Abweisung der Beschwerde.

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG⁴. 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 BauG⁵ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

b) 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 haben sich im vorinstanzlichen Verfahren als Einsprechende beteiligt und sind mit ihrer Einsprache nicht durchgedrungen. Sie sind daher formell beschwert.

c) Die Beschwerdegegnerin bringt in ihrer Beschwerdeantwort vor, die Grundstücke der Parteien seien durch die breite und stark befahrene N. _____ strasse getrennt. Die Beschwerdeführenden seien nicht direkt angrenzende Nachbarn. Das Rechtsschutzinteresse sei gegeben, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann. Auch wenn Art. 35c Abs. 2 BauG, wonach private Einsprecher an jeder Rüge ein eigenes schutzwürdiges Interesse haben mussten, anlässlich der Gesetzesrevision im Jahr 2016

² Überbauungsordnung Nr. 45 «Verlegung N. _____ strasse/Gstaad «M. _____ strasse»» vom 18. Dezember 1992, genehmigt von der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion am 5. November 1993.

³ 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).

⁴ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

⁵ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

aufgehoben worden sei, bleibe aber die nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts geltende Einschränkung bestehen, dass (grundsätzlich) zur Einsprache legitimierte Personen die Überprüfung des Bauvorhabens durch die Behörden nur im Lichte jener Rechtssätze verlangen könnten, die sich rechtlich oder tatsächlich in dem Sinne derart auf ihre Stellung auswirken würden, dass ihnen im Falle des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht; sei es, weil das Bauprojekt dann überhaupt nicht verwirklicht werden könne, sei es, weil es so abgeändert werden müsse, dass es für die einsprechenden Personen einen Vorteil bringe. Es dürfte vorliegend zwar unbestritten sein, dass die Beschwerdeführenden als Eigentümer bzw. als Nutzniesser eines umliegenden Grundstücks dem Grundsatz nach zur Einsprache legitimiert seien. Allerdings sei dieses Grundstück durch die N._____strasse von ihrem Grundstück getrennt und das Projekt infolge der direkten und hohen Bepflanzungen auf dem Grundstück der Beschwerdeführenden kaum einsehbar. Es sei festzuhalten, dass für die Beschwerdeführenden bei keiner der vorgebrachten Rügen ein praktischer Nutzen im Falle ihres Obsiegens entstehen würde. Es solle ein bestehendes Gebäude abgebrochen und in seinen wesentlichen Zügen gleichbleibend neu errichtet werden. Selbst ein Bauabschlag würde den Beschwerdeführenden somit keinen praktischen Nutzen bringen, da das bestehende Gebäude bestehen bleiben würde. Es seien im Zusammenhang mit den vorgebrachten Rügen keine Vorteile für die Beschwerdeführenden ersichtlich. Es sei daher generell ein praktischer Nutzen der Beschwerdeführenden zu verneinen und auf die Einsprache sei mangels Interesses nicht einzutreten

d) Neben der formellen Beschwer bedarf es auch der materiellen Beschwer: Nach Art. 40 Abs. 2 BauG in Verbindung mit Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG sind zur Beschwerde Personen befugt, die durch das Bauvorhaben unmittelbar in ihren eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind. Ein schutzwürdiges Interesse liegt vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation der betroffenen Person durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann, so dass von der Abwendung eines materiellen oder ideellen Nachteils gesprochen werden kann. Der Nachteil muss persönlich und unmittelbar sein. Darin liegt die Abgrenzung zur unzulässigen Popularbeschwerde oder -einsprache. Ein bloss allgemeines ideelles Interesse an der Sache (dass richtig entschieden wird) genügt nicht. Eine Gutheissung der Einsprache muss der einsprechenden Person einen praktischen Nutzen bringen, d.h. ihre tatsächliche oder rechtliche Situation beeinflussen können, indem das Bauvorhaben nicht oder nur nach Änderungen, die für die einsprechende Person vorteilhaft sind, realisiert werden kann.⁶ In Bausachen sind regelmässig Nachbarinnen und Nachbarn zur Einsprache und Beschwerde befugt, deren Grundstück an das umstrittene Vorhaben angrenzt oder lediglich durch einen Verkehrsträger davon getrennt wird. Darüber hinaus reicht die Nachbarschaft so weit wie die allfälligen nachteiligen Auswirkungen des Bauvorhabens. Es wird zwar darauf verzichtet, auf bestimmte feste Werte abzustellen. Das Bundesgericht anerkennt die Legitimation von Nachbarn bis zu einem Abstand von 100 m aber regelmässig.⁷ Allerdings ergibt sich die Legitimation nicht schon allein aus der räumlichen Nähe, sondern erst aus einer daraus herrührenden besonderen Betroffenheit.⁸

e) Die Parzelle der Beschwerdeführenden (Saanen Grundbuchblatt Nr. O._____) liegt unmittelbar gegenüber der Bauparzelle und ist lediglich durch die N._____strasse davon getrennt. Unabhängig von den von der Beschwerdegegnerin vorgebrachten Umständen, dass diese Strasse breit und stark befahren sei und das Projekt infolge der direkten und hohen Bepflanzungen auf dem Grundstück der Beschwerdeführenden kaum einsehbar sei, ist damit das Grundstück der Beschwerdeführenden lediglich durch einen Verkehrsträger vom umstrittenen Vorhaben getrennt. Sie gelten damit als unmittelbare Nachbarinnen und Nachbarn. Sämtliche Rügen der Beschwer-

⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 35-35c N. 16.

⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 17 f.

⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 16.

deführenden führen im Falle deren Gutheissung dazu, dass dem Bauvorhaben der Bauabschlag erteilt werden muss. Unabhängig vom Bestand des abzubrechenden Gebäudes ist damit der praktische Nutzen für die Beschwerdeführenden zu bejahen, zumal der strittige Neubau mit den vorgesehenen Dimensionen nicht wie geplant realisiert werden kann. Soweit die Beschwerdegegnerin den Beschwerdeführenden daher in ihrer Beschwerdeantwort bei den Entgegnungen zu den verschiedenen Rügen wiederholt das praktische Interesse an den jeweiligen Vorbringen abspricht, kann ihr nicht gefolgt werden.

Die Beschwerdeführenden sind damit als unmittelbare Nachbarn durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Verletzung des rechtlichen Gehörs

a) Die Beschwerdeführenden rügen, der vorinstanzliche Entscheid sei inhaltlich und formal äusserst knapp ausgefallen. Die Auseinandersetzung mit der eingereichten Einsprache beschränke sich insgesamt lediglich auf eineinhalb Seiten, was angesichts der Tragweite des Entscheids als unzureichend erscheine. Weiter seien die von der Gemeinde Saanen elektronisch im eBau-Portal aufgelegten Pläne im Zeitpunkt der Auflage bereits veraltet gewesen, habe doch bei verschiedenen Plänen eine Revision stattgefunden. Weder die Revision an sich noch die revidierten Pläne seien ihnen angezeigt worden. Dass revidierte Pläne vorlagen und sich die Baubewilligungsbehörde im Bauentscheid darauf stütze, sei ihnen erst aufgrund einer physischen Akteneinsicht nach Vorliegen des Bauentscheides bewusst geworden. Die fehlende Transparenz bezüglich der Revision dieser Pläne habe eine vertiefte Auseinandersetzung bereits im Baubewilligungsverfahren mit den für den Bauentscheid massgeblichen, aktuellen Plänen verunmöglicht und stelle eine klare Verletzung des rechtlichen Gehörs dar.

Die Gemeinde führt in der Stellungnahme vom 15. Januar 2026 aus, mit Schreiben vom 22. August 2025 seien den Beschwerdeführenden alle Amts- und Fachberichte zusammen mit der Stellungnahme der Beschwerdegegnerin zugestellt worden. Aus diesen Berichten gehe hervor, dass teilweise angepasste Unterlagen notwendig gewesen seien, um die Berichte erstellen zu können. Es handle sich bei den in der Beschwerde genannten, angepassten Unterlagen lediglich um untergeordnete, technisch bedingte Anpassungen (Kanalisation und energietechnische Installationen), welche auf das Projekt kaum Auswirkungen gehabt hätten. Mit dem genannten Schreiben sei den Beschwerdeführenden auch die Möglichkeit gegeben worden, sich zu diesen Amts- und Fachberichten zu äussern und entsprechend Schlussbemerkungen einzureichen. Die Beschwerdeführenden hätten daher zu jedem Zeitpunkt Zugriff auf die aktuellen Unterlagen gehabt und dem rechtlichen Gehör sei Genüge getan worden.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG⁹ 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. Er verlangt, 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. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Ge-

⁹ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

sichtspunkten auseinandergesetzt hat.¹⁰ 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.¹¹

c) Was die Rüge der ungenügenden Begründung des vorinstanzlichen Entscheids anbelangt, so bringen die Beschwerdeführenden lediglich vor, dass dieser inhaltlich äusserst knapp ausgefallen sei. Dabei führen sie nicht näher aus, wieso der Entscheid nicht genügend begründet sein soll. Es ist daher fraglich, ob auf diesen Einwand überhaupt eingetreten werden kann (Art. 32 Abs. 2 VRPG). Dies kann jedoch offenbleiben. So geht die Vorinstanz im vorinstanzlichen Entscheid – wenn auch sehr kurz – auf die Rügen der Beschwerdeführenden in ihrer Einsprache ein und begründet dabei, teilweise mit Verweis auf die entsprechenden Amts- und Fachberichte, wieso sie diese als unbegründet erachtet. Die Beschwerdeführenden waren entsprechend in der Lage, den Entscheid sachgerecht anzufechten, zumal sie Kenntnis von den entsprechenden Amts- und Fachberichten hatten. Die Voraussetzungen an die genügende Begründung des vorinstanzlichen Entscheids wurden damit (knapp) erfüllt. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist diesbezüglich zu verneinen.

d) Hinsichtlich des Einwands der fehlenden Information zu den im Verlaufe des vorinstanzlichen Verfahrens revidierten Pläne behauptet die Gemeinde selber nicht, dass die Beschwerdeführenden über diese Anpassungen vor Erlass des Entscheids informiert worden wären. Wie ausgeführt, sind jedoch die Beteiligten über jede Eingabe zu informieren und damit auch über bloss untergeordnete Anpassungen der Pläne in Kenntnis zu setzen. Dies ist im vorinstanzlichen Verfahren unbestrittenermassen unterblieben. Dass sich allenfalls aus den zugestellten Amts- und Fachberichten ableiten liess, dass die Pläne angepasst wurden, ändert daran nichts. Es wäre Aufgabe der Vorinstanz gewesen, die Beteiligten explizit über die vorgenommenen Anpassungen an den massgebenden Plänen zu informieren und ihnen unter Zurverfügungstellen dieser Pläne Gelegenheit zur Stellungnahme einzuräumen. Dies ist nicht geschehen, weshalb die Gemeinde das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden in diesem Punkt verletzt hat.

Durch die gewährte Akteneinsicht nach Ergehen des angefochtenen Entscheids konnte dieser Mangel bereits durch die Vorinstanz geheilt werden, zumal die BVD dieselbe Kognition hat wie die Vorinstanz und den Beschwerdeführenden aus der Heilung kein Nachteil erwächst. Da dem Vorhaben ohnehin der Bauabschlag zu erteilen ist, muss die Verletzung des rechtlichen Gehörs bei der Kostenverlegung nicht berücksichtigt werden.

3. Strassenabstand / Baulinie, Ausgangslage und Rechtliches

a) Gemäss Art. 39 Abs. 1 GBR¹² ist von Strassen der Basiserschliessung ein Bauabstand von 5.00 m und von solchen der Detailerschliessung ein Abstand von 3.60 m einzuhalten. Art. 38 GBR hält jedoch fest, dass Baulinien den Strassenabständen vorgehen. Die strittige Bauparzelle ist von Baulinien umgeben. Diese Baulinien ersetzen gestützt auf Art. 38 GBR die gesetzlichen Strassenabstände und definieren damit den gegenüber den umliegenden Strassen einzuhaltenden Abstand. Südöstlich im Bereich der P. _____ strasse (Q. _____ strasse) ist die Baulinie gemäss der ÜO «M. _____ strasse» massgebend, auf der nordwestlichen Seite im Bereich der N. _____ strasse (S. _____ strasse) besteht gestützt auf die ÜO «F. _____ » eine Bauli-

¹⁰ 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

¹¹ 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, a.a.O., Art. 38-39 N 9b; Urs Eymann, Das rechtliche Gehör im erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahren, in KPG-Bulletin 2006 S. 47 ff.

¹² Baureglement der Gemeinde Saanen vom 14. September 2018, vom AGR genehmigt am 15. März 2019.

nie. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden sind die Baulinien in den Plänen dieser beiden Überbauungsordnungen eingetragen und korrekt in den Situationsplan des strittigen Bauvorhabens übertragen worden. Im Bereich der P._____strasse wird die massgebende Baulinie durch die südostseitig ganz (Untergeschoss, Erdgeschoss) und teilweise (erstes Obergeschoss) unter dem Boden liegenden Geschosse des Bauvorhabens, durch die Terrasse mit Geländer auf Höhe des zweiten Obergeschosses sowie durch den südsostseitigen Dachvorsprung überschritten. Im Bereich der N._____strasse befinden sich zwei neu vorgesehene Längsparkplätze, der geplante Veloabstellplatz sowie ebenfalls ein Teil des nordwestlichen Dachvorsprungs innerhalb der festgelegten Baulinie.

b) Die Gemeinde erteilte dem Bauvorhaben mit dem angefochtenen Entscheid gestützt auf die Ausnahmegesuche der Beschwerdegegnerin die Ausnahmebewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstands gemäss Art. 81 Abs. 1 SG¹³ i.V.m. Art. 39 GBR sowie die Ausnahmebewilligung für die Überbauung der Baulinie gemäss Art. 38 GBR. Zur Begründung verwies sie auf den Amtsbericht Strassenbaupolizei des TBA OIK I vom 15. Juli 2025 und die Stellungnahme der Abteilung Infrastrukturen der Gemeinde vom 25. Juli 2025. Die Beschwerdeführenden bestreiten die Rechtmässigkeit dieser Ausnahmebewilligungen.

c) Bauabstände von öffentlichen Strassen haben verkehrsplanerische, verkehrspolizeiliche und wohnhygienische Bedeutung. Sie halten einerseits den Raum frei, um einen Ausbau der Strasse (z.B. mit einem Trottoir) zu ermöglichen. Andererseits gewährleisten sie die Verkehrsübersicht, schützen die Anstösser vor lästigen Auswirkungen des Strassenverkehrs (Lärm, Staub, Abgase, Erschütterungen, Lichteinwirkungen) und die Strassenbenützer vor Gefährdungen aus den anstossenden Grundstücken.¹⁴

Das zuständige Gemeinwesen kann Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen bewilligen, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und wenn dadurch weder öffentliche Interessen noch wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden (Art. 81 Abs. 1 SG). 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 Besondere Verhältnisse sind beispielsweise beim Vorliegen objektiver Besonderheiten gegeben (Lage und Form der Parzelle, Beschaffenheit des Baugrundes, Art des Bauvorhabens etc.). Auch subjektive Verhältnisse der bauwilligen Person können berücksichtigt werden. Rein finanzielle Interessen, der Wunsch nach einer optimalen Nutzung des Grundstücks, nach einer besseren Lösung oder nach einer Ideallösung stellen jedoch keinen Ausnahmegrund dar. Eine Ausnahmebewilligung rechtfertigt sich ausserdem nicht, wenn zumutbare Alternativen zur Verfügung stehen.¹⁷ Als Ausnahmegrund kommen Verhältnisse in Betracht, die sich auf Zweck, Umfang oder Gestaltung des konkreten Bauvorhabens beziehen und in den geltenden Vorschriften keine genügende Berücksichtigung finden. Sie müssen mit den Besonderheiten des Baugrundstücks oder des Bauvorhabens zusammenhängen. Es sollen nur ausgesprochene Unbilligkeiten (Härten) und Unzweckmässigkeiten, d.h. ungewollte Auswirkungen einer Norm im Einzelfall, vermieden werden. Der Ausnahmegrund ist keine absolute Grösse. Ob ein Sachverhalt als solcher zu genügen vermag, hängt vielmehr von drei Komponenten ab, nämlich vom Interesse der Bauherrschaft an der Ausnahme, von der Bedeutung der Vorschrift, von der abgewichen werden soll, und von Art und Mass der verlangten Abweichung. Besondere Verhältnisse, welche eine Ausnahme rechtfertigen,

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

¹⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 15.

¹⁵ Vgl. Vortrag des Regierungsrates an den Grossen Rat zum Strassengesetz (SG), in Tagblatt des Grossen Rates des Kantons Bern Januarsession 2008, Beilage 2, Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen, Art. 77 S. 24.

¹⁶ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 18.

¹⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 26-27 N. 4 und 5; BVR 2015 S. 425 E. 5.1.

tigen, liegen umso eher vor, je weniger die Ziele der Bauvorschriften gefährdet werden.¹⁸ So wurde etwa eine Ausnahme gewährt für das Unterschreiten der Bauabstände, weil das Grundstück wegen seiner Form reglementskonform nicht oder kaum vernünftig überbaubar war. Kein Ausnahmegrund liegt dagegen darin, dass die zonengemäss zulässige Ausnützung nur durch Unterschreiten des Grenzabstandes voll ausgeschöpft werden kann. Allgemein gilt, dass es keinen Ausnahmegrund darstellt, dass die übrigen baupolizeilichen Vorschriften eine weitergehende Nutzung der Parzelle zulassen würden.¹⁹

Für Kleinbauten gilt Art. 28 BauG sinngemäss (Art. 81 Abs. 2 SG). Gemäss Art. 28 Abs. 1 BauG kann die Baubewilligungsbehörde die Erstellung kleiner und leicht entfernbarer Bauten und Anlagen in Abweichung von Bauvorschriften, namentlich auch von Baulinien, auf Zusehen hin bewilligen, wenn der Bauherr ein genügendes Interesse nachweist (Bst. a) und weder öffentliche noch nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden (Bst. b). «Kleine und leicht entfernbarer Bauten» sind solche, deren Entfernung ohne grösseren Aufwand und ohne erhebliche Nachteile möglich ist. Nach langjähriger Praxis gelten Bauten als «klein», welche die Dimensionen gemäss Art. 12 Abs. 3 Satz 2 NBRD²⁰ (Grundfläche von maximal 60 m², Gebäudehöhe von maximal 4 m) nicht (wesentlich) überschreiten.²¹ Das Erfordernis der leichten Entfernbarkeit ist sowohl technisch wie auch funktionell zu verstehen. Technisch leicht entfernbar sind Bauten, die ohne besonderen Aufwand beseitigt werden können, also nicht fest mit dem Boden verbunden sind (Fahrradbauten), sowie Bauten, deren Fundament nötigenfalls ohne Schwierigkeiten beseitigt oder ohne Nachteile im Boden belassen werden kann. Funktionell leicht entfernbar sind Bauten und Bauteile, die für die bestimmungsgemässe Nutzung der Liegenschaft entbehrlich sind oder ohne erheblichen Nachteil für diese Nutzung vorschriftskonform gestaltet werden können.²² Sodann vorausgesetzt ist ein genügendes Interesse der Bauherrschaft. Ein Ausnahmegrund im Sinne von Art. 26 BauG oder Art. 81 Abs. 1 SG ist nicht erforderlich. Ein genügendes Interesse liegt vor, wenn die Einhaltung der Vorschrift zu einer für die Bauherrschaft unzweckmässigen Lösung führen würde und damit angesichts des unbedeutenden Vorhabens als «übertriebene Strenge» erscheinen würde. Wenn die Bauherrschaft ebenso gut, das heisst ohne wesentlichen Nachteil, vorschriftsgemäss bauen kann, besteht kein genügendes Interesse.²³ Freitragende Gebäudeteile in einer Höhe von mindestens 4.5 m über der Fahrbahn der öffentlichen Strasse dürfen bis 2 m in den Bauverbotsstreifen hineinragen (Art. 56a Abs. 1 SV²⁴).

4. Überschreitung Baulinie im Bereich der P. _____ strasse (Q. _____ strasse), Beurteilung

a) Die Beschwerdegegnerin ersuchte mit Ausnahmegesuch vom 22. Juli 2025²⁵ um eine Ausnahmegewilligung nach Art. 81 SG für die Unterschreitung des minimalen Strassenabstands zur Q. _____ strasse und begründete dies wie folgt: «Das bestehende Untergeschoss befindet sich bereits heute im Strassenabstand. Unser Projekt lehnt sich an die bestehenden Strukturen und wird unterirdisch ebenfalls über die Baulinie ragen.»

¹⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 26-27 N. 4 Bst. b.

¹⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 26-27 N. 5, S. 412, Lemma 4 mit weiteren Hinweisen auf die Rechtsprechung.

²⁰ Dekret vom 10. Februar 1970 über das Normalbaureglement (NBRD; BSG 723.13).

²¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 28 N. 2.

²² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 28 N. 2a.

²³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Band I, Art. 28 N. 3.

²⁴ Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV; BSG 732.111.1).

²⁵ Vorakten Gemeinde, pag. 57.

Die Abteilung Infrastrukturen der Gemeinde beurteilte dieses Ausnahmegesuch in ihrer Stellungnahme vom 25. Juli 2025 positiv. Dabei führte sie aus, bei einem Abbruch gehe grundsätzlich der Besitzstand verloren und die neue Baute habe die Baulinie einzuhalten. Sie gehe davon aus, dass die im Jahr 1962 erstellte Böschungssicherungsmauer, welche unter die Stützmauer der P._____strasse greift, bestehen bleibe. Somit könne sie im Sinne des Besitzstandes die Ausnahmegewilligung für das Unterschreiten der Baulinie durch den Neubau bewilligen. Entsprechend erteilte die Gemeinde mit dem angefochtenen Entscheid die Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstands gemäss Art. 81 Abs. 1 SG i.V.m. Art. 39 GBR sowie die Ausnahmegewilligung für die Überbauung der Baulinie gemäss Art. 38 GBR.

b) Die Beschwerdeführenden bringen vor, die Beschwerdegegnerin bringe im Ausnahmegesuch lediglich vor, das bestehende Untergeschoss befinde sich bereits heute im Strassenabstand. Dieser Umstand sei unerheblich. Die Besitzstandsgarantie gehe beim Abbruch der bestehenden Baute verloren und die neue Baute habe die geltenden Vorschriften einzuhalten. Wie dem «Situationsplan» zu entnehmen sei, falle insbesondere die Untergeschossfläche des neuen Bauvorhabens zudem deutlich grösser aus als diejenige der bestehenden Baute. Es sei nicht ersichtlich und werde weder von der Beschwerdegegnerin noch von der Gemeinde hinreichend begründet, welche besonderen Umstände eine Unterschreitung des Strassenabstands rechtfertigen könnten. Das geplante Untergeschoss sei grösstenteils als Einstellhalle vorgesehen. Ohne die beantragte Unterschreitung des Strassenabstands und Verletzung der Baulinie würde die vorgesehene Zahl der Parkfelder die vorgeschriebene Mindestanzahl noch deutlicher verfehlen. Der verbleibende Teil des Untergeschosses sei überwiegend für betriebliche Einrichtungen der Molkerei vorgesehen (Lager, Tiefkühler, Warenlift etc.). Die beantragte Unterschreitung des Strassenabstands und der Baulinie erfolge somit ausschliesslich aus finanziellen Gründen. Solche wirtschaftlichen Überlegungen würden jedoch keine besonderen Umstände zu begründen vermögen, welche eine Ausnahme von den baurechtlichen Abstandsvorschriften rechtfertigen könnten.

Die Beschwerdegegnerin führt in ihrer Beschwerdeantwort aus, die Baulinie und der Strassenabstand zur P._____strasse (in der Hanglage) hin werde unterirdisch überschritten, wobei oberirdisch die Abstände eingehalten würden. Die besonderen Verhältnisse ergäben sich vorliegend aufgrund der Hanglage der Parzelle und auch aus der Tatsache, dass das Gebäude zwischen den beiden Strassen «eingeklemmt» sei. Die Strasse verlaufe in diesem Teil der P._____strasse auf einem höher gelegenen Trasse, welches auf einer Mauer abgestützt ist; eine Verbreiterung dieser Strasse in Richtung des Bauprojekts (also «im Luftraum») sei nicht denkbar und selbst wenn, wäre dies aufgrund der höheren Lage der Strasse unproblematisch. Auf Höhe der Strasse werde der Strassenabstand und die Baulinie eingehalten. Die Unterschreitung bzw. Überschreitung erfolge auf Höhe des vorgesehenen ersten Geschosses und somit unterhalb des Strassen-niveaus (im Vergleich zum Strassenniveau unterirdisch). Dort bestehe bereits heute ein Anbau, das neue Projekt werde auf den unterirdischen, bestehenden Mauern gebaut. Es lägen objektive Besonderheiten vor (insbesondere Lage der Parzelle, technische Besonderheiten in der Hanglage etc.). Öffentliche Interessen, sowie auch nachbarliche Interessen, würden keine tangiert. Die entsprechende Ausnahme in Bezug auf den Abstand zur P._____strasse sei daher zu Recht gewährt worden.

Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme im Beschwerdeverfahren fest, im Bereich der P._____strasse werde die Baulinie bereits heute nicht eingehalten. Dies sei selbstverständlich kein Argument für eine Ausnahme, verdeutliche aber das Folgende: Die P._____strasse weise im Bereich des geplanten Neubaus eine starke Neigung auf und sei vom Niveau her auf der Höhe des geplanten Obergeschosses. Die Strasse sei in diesem Bereich somit auf einer Höhe, bei der eine allfällige Erweiterung ohnehin nur mittels einer Kunstbaute im Sinne einer Brücke möglich wäre. Hierzu stehe nach wie vor genügend Platz zur Verfügung. Vorliegend seien die besonderen

Verhältnisse durch die oben genannten topographischen Gegebenheiten gegeben und das öffentliche Interesse werde nicht beeinträchtigt.

c) Wie ausgeführt (E. 3a) wird die massgebende Baulinie im Bereich der P._____strasse durch die südostseitig ganz (Untergeschoss, Erdgeschoss) und teilweise (erstes Obergeschoss) unter dem Boden liegenden Geschosse des Bauvorhabens, durch die Terrasse mit Geländer auf Höhe des zweiten Obergeschosses sowie durch den südostseitigen Dachvorsprung überschritten.

In der Sache unproblematisch ist der Dachvorsprung, welcher die Baulinie nur knapp überschreitet. So dürfen Vordächer gemäss Art. 48 Abs. 2 GBR – vorbehältlich des Lichtraumprofils – in den Strassenabstand hineinragen. Eine Ausnahmegewilligung ist dafür entsprechend nicht nötig.

In ihrem Ausnahmegesuch bezog sich die Beschwerdegegnerin einzig auf die unterirdischen Bauteile; hierfür erteilte die Gemeinde gestützt auf die Beurteilung der Abteilung Infrastrukturen die Ausnahmegewilligung (vgl. E. 4a). Es ist daher unbestritten, dass die Baulinie im Bereich der P._____strasse auch für unterirdische Bauteile zu beachten ist. Andernfalls hätte die Beschwerdegegnerin kein entsprechendes Ausnahmegesuch gestellt und die Gemeinde keine entsprechende Ausnahmegewilligung erteilt. Dies zu Recht: So gelten die Strassenabstände gemäss Lehre und Rechtsprechung auch für ebenerdige und unterirdische Bauteile.²⁶ Dies hat auch für den Bauverbotsbereich innerhalb der Baulinie zu gelten, welcher die gesetzlichen Strassenabstände ersetzt. Etwas anderes ergibt sich hinsichtlich der Baulinien auch nicht aus Art. 96a BauG. Darin wird zwar in Absatz 3 festgehalten, dass die Gemeinden bestimmen können, ob und wie weit einzelne Bauteile, an Gebäuden befestigte bewegliche Einrichtungen und unterirdische Anlagen über die Baulinie vorspringen dürfen. Für die hier interessierenden unter dem Boden liegenden Geschossteile, welche die Baulinie überschreiten, sieht das GBR keine entsprechende Regelung vor. Einschlägig ist dabei auch Art. 46 Abs. 2 GBR nicht. Gemäss dieser Bestimmung dürfen zwar Unterniveaubauten und unterirdische Bauten bis 1.00 m an die Grundstücksgrenze heranreichen. Abgesehen davon, dass es sich bei den betroffenen Geschossen weder um Unterniveaubauten noch um unterirdische Bauten handeln dürfte, zumal diese nicht nur isoliert im hinteren Bereich, sondern gesamthaft zu beurteilen sind und zu überwiegenden Teilen über dem massgebenden Terrain liegen, bleiben gemäss Satz 2 dieser Bestimmung Art. 80 SG sowie Art. 38 bis 42 GBR vorbehalten. Diese Bestimmung gelangt damit für die Baulinien (Art. 38 GBR) und für die Bauabstände zu öffentlichen Strassen (Art. 39 GBR) nicht zur Anwendung. Damit steht fest, dass vorliegend für die unter dem Boden liegenden Geschosse (Untergeschoss, Erdgeschoss) und Geschossteile (erstes Obergeschoss) eine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des durch die Baulinie festgesetzten Strassenabstands nötig ist.

Dazu kommen mit dem nordöstlichen Bereich des ersten Obergeschosses und der gesamten Terrasse mit Geländer weitere Bauteile dazu, welche nicht unter Boden liegen und die massgebende Baulinie ebenfalls überschreiten. Wenn die Beschwerdegegnerin daher ausführt, die massgebende Baulinie werde nur unterirdisch überschritten, wobei oberirdisch die Abstände eingehalten würden, so kann ihr nicht gefolgt werden. Diese Teile des Bauvorhabens werden weder von der Beschwerdegegnerin im gestellten Ausnahmegesuch erwähnt, noch werden diese von der Gemeinde im Zusammenhang mit der Beurteilung des Ausnahmegesuchs in der Stellungnahme der Abteilung Infrastrukturen und im angefochtenen Entscheid beurteilt. Damit war nicht nur das Ausnahmegesuch unvollständig, auch die von der Gemeinde erteilte Ausnahmegewilligung erweist sich unter diesen Umständen als mangelhaft.

²⁶ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 16 und 18; vgl. auch VGE 2023/346 vom 27. Dezember 2024, E. 3.8; VGE 2017/181 vom 18. April 2018 E. 3.3.

d) In der Sache ist zu prüfen, ob die Gemeinde die Ausnahmebewilligung für die Unterschreitung des durch die Baulinie festgesetzten Strassenabstands nach Art. 81 Abs. 1 SG durch das Bauvorhaben zu Recht erteilt hat. Vorausgesetzt dafür sind dafür besondere Verhältnisse, deren Vorliegen sich an der strengen Rechtsprechung zu Art. 26 BauG orientiert (vgl. E. 3c).

Zunächst ist festzuhalten, dass sich die Beschwerdegegnerin beim vorliegenden Abbruch und Wiederaufbau des strittigen Gebäudes – wie die Gemeinde selber ausführt – nicht auf die Besitzstandsgarantie berufen kann. Dies trifft nicht nur auf die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG zu, welche nicht zum Wiederaufbau berechtigt.²⁷ Auch die erweiterte Besitzstandsgarantie im kommunalen Recht (Art. 3 Abs. 2 GBR), welche – im Unterschied zu Art. 3 BauG – auch den Wiederaufbau unter bestimmten Voraussetzungen umfasst, ist vorliegend nicht einschlägig, da der Neubau deutlich grössere Ausmasse als der Bestandesbau aufweist (sowohl im Bereich der Wohngeschosse als auch im Bereich des Untergeschosses mit Einstellhalle) und damit nicht von einem Wiederaufbau «eines Gebäudes in seinen bisherigen Ausmassen (bestehende Gebäudehülle inkl. Dachform)» im Sinne dieser Bestimmung gesprochen werden kann. Solches wird auch von keiner Seite geltend gemacht. Damit vermag der Umstand, dass das bestehende Gebäude die Baulinie gegenüber der P. _____ strasse ebenfalls schon unterschreitet, auch kein Grund für eine Ausnahmebewilligung für die Unterschreitung des durch die Baulinie festgesetzten Strassenabstands darzustellen. Wenn die Gemeinde im vorinstanzlichen Verfahren zwar selber ausführt, bei einem Abbruch gehe der Besitzstand verloren und die neue Baute habe die Baulinie einzuhalten, dann aber «im Sinne des Besitzstandes» die Ausnahmebewilligung für das Unterschreiten der Baulinie durch den Neubau erteilt, so handelt sie widersprüchlich und es kann ihr nach dem Gesagten auch nicht gefolgt werden.

Im Beschwerdeverfahren bringen sowohl die Beschwerdegegnerin als auch die Gemeinde im bisherigen Verfahren nicht genannte Gründe vor, welche aus ihrer Sicht die für eine Ausnahmebewilligung benötigten «besonderen Verhältnisse» begründen. Die Beschwerdegegnerin sieht die «besonderen Verhältnisse» in der Hanglage der Parzelle, der höheren Lage der Strasse und im Umstand, dass das Gebäude zwischen den beiden Strassen eingeklemmt ist. Auch die Gemeinde argumentiert mit den topographischen Gegebenheiten und dem Umstand, dass die P. _____ strasse im Bereich des geplanten Neubaus eine starke Neigung aufweise und vom Niveau her auf der Höhe des geplanten Obergeschosses sei. Diese Umstände vermögen jedoch keine «besonderen Verhältnisse» zu begründen: Auch wenn das Vorhaben zwischen zwei Strassen eingeklemmt ist, wie dies die Beschwerdegegnerin vorbringt, so ist eine Überbauung der Parzelle ohne weiteres unter Einhaltung dieser Baulinie zur Q. _____ strasse hin möglich. Es kann daher nicht behauptet werden, dass die Parzelle unter Einhaltung der Baulinien nicht oder kaum vernünftig überbaubar wäre. Auch die vorhandene Hanglage hin zur P. _____ strasse verhindert eine reglementsconforme Überbauung der Parzelle unter Einhaltung des durch die Baulinie festgesetzten Abstands in keiner Weise. Wieso schliesslich der Umstand, dass die P. _____ strasse im Bereich der Bauparzelle auf einem höher gelegenen Trassee verläuft, ein Ausnahmegrund zur Überschreitung der trotz dieses Umstands festgelegten Baulinie darstellen soll, ist nicht erkennbar. Irrelevant ist dabei der von der Gemeinde vorgebrachte Einwand, wonach eine Erweiterung der Strasse aufgrund deren Höhe nur mittels einer Kunstbaute möglich wäre und hierzu nach wie vor genügend Platz zur Verfügung stehe, ändert dies doch nichts an der von ihr selber festgelegten und unverändert geltenden Baulinie, für deren Überschreitung eine Ausnahmebewilligung nötig ist. Zu bemerken ist in diesem Zusammenhang aber dennoch, dass der angeblich trotz des Bauvorhabens vorhandene und ausreichende Platz für eine allfällige Erweiterung der Strasse in Frage zu stellen ist, müsste die dafür notwendige Kunstbaute inkl. Unterkonstruktion doch im Bereich der die Baulinie überschreitenden Bauten des strittigen Vorhabens (insb. der nahezu auf demselben Niveau wie die Strasse liegenden Terrasse mit Geländer) realisiert werden.

²⁷ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 3 N. 3b.

Ebenfalls ist – wie bereits ausgeführt (E. 3c) – darauf hinzuweisen, dass der mittels Baulinie definierte Strassenabstand nicht nur den Raum für einen allfälligen Ausbau der Strasse frei halten, sondern auch die Anstösser (hier vorab die Nutzenden der erwähnten Terrasse) vor lästigen Auswirkungen des Strassenverkehrs schützen soll. Aufgrund des Gesagten kann auch dem Einwand der Beschwerdegegnerin, wonach eine allfällige Verbreiterung der Strasse Richtung Bauprojekt «aufgrund der höheren Lage der Strasse unproblematisch ist», nicht gefolgt werden. Zudem liessen sich daraus, selbst wenn dies der Fall wäre, keine «besonderen Verhältnisse» für die nötige Ausnahmegewilligung ableiten.

Weder die Lage der Parzelle (eingeklemmt zwischen den beiden Strassen) noch technische Besonderheiten aufgrund der Hanglage vermögen somit vorliegend «besondere Verhältnisse» im Sinne von Art. 26 BauG für die Überschreitung der Baulinie zu begründen. Auch weitere Gründe, welche eine Ausnahme rechtfertigen könnten, sind nicht erkennbar. Der Wunsch nach einer optimalen Nutzung des Grundstücks, nach einer besseren Lösung oder nach einer Ideallösung stellen – wie ausgeführt – kein Ausnahmegrund dar.

Insgesamt fehlt es damit an den «besonderen Verhältnissen», weshalb eine Ausnahmegewilligung nach Art. 81 Abs. 1 SG für die Unterschreitung des durch die Baulinie festgesetzten Strassenabstands bereits an dieser Voraussetzung scheitert. Eine Interessenabwägung erübrigt sich unter diesen Umständen. Die Vorinstanz hat dem Bauvorhaben zu Unrecht eine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstands gemäss Art. 81 Abs. 1 SG i.V.m. Art. 39 GBR sowie eine Ausnahmegewilligung für die Überbauung der Baulinie gemäss Art. 38 GBR erteilt.

5. Unterschreitung Baulinie im Bereich der N. _____ strasse (S. _____ strasse), Beurteilung

a) Wie ausgeführt (E. 3a) befinden sich im Bereich der N. _____ strasse zwei neu vorgesehene Längsparkplätze, der geplante Abstellplatz für vier Fahrräder sowie ein Teil des nordwestlichen Dachvorsprungs innerhalb der festgelegten Baulinie. Im Ausnahmegesuch vom 3. April 2025²⁸ äusserte sich die Beschwerdegegnerin lediglich zu den Längsparkplätzen und hielt dazu einzig fest, dass diese neben dem Gehweg zur S. _____ strasse liegen und sich deshalb im Strassenabstand befinden.

Das TBA OIK I äusserte sich im Amtsbericht Strassenbaupolizei vom 15. Juli 2025 und führte zunächst zu Recht aus, dass das Vordach ab einer Höhe von ca. 8.50 m minim in den Strassenabstand hineinrage, dass freitragende Gebäudeteile aber gemäss Art. 56a SV ab einer Höhe von mindestens 4.50 m über der Fahrbahn bis 2 m in die Bauverbotszone hineinragen dürften und dass dafür der Ausnahme gemäss Art. 81 Abs. 1 SG zugestimmt werden könne. Hinsichtlich der Längsparkfelder kam die Fachbehörde zum Schluss, dass das verlangte Minimum von 11 Parkplätzen mit den vier bereits vorhandenen Parkfeldern nördlich der Parzelle und den neun Parkplätzen in der Einstellhalle erreicht wurde, weshalb sie den beiden Längsparkfeldern im Vorplatzbereich gemäss Art. 81 Abs. 2 (auf Zusehen hin) zustimmen könne. Zu den Veloabstellplätzen äusserte sich das TBA OIK I nicht. Die Gemeinde erteilte gestützt darauf die Ausnahmegewilligung nach Art. 81 SG.

b) Die Beschwerdeführenden beanstanden die Erteilung der Ausnahmegewilligung für die beiden Längsparkfelder entlang der N. _____ strasse. Die diesbezügliche Bewilligung sei gestützt auf Art. 81 Abs. 2 SG erteilt worden. Art. 81 Abs. 2 SG beziehe sich allerdings auf «Kleinbauten». Parkfelder könnten dabei nicht als «Kleinbauten» gelten. Die Ausnahmegewilligung des TBA für

²⁸ Vorakten Gemeinde, pag. 17.

die Erstellung der Längsparkplätze entlang der N. _____ strasse entspreche somit nicht den geltenden Vorschriften, sei nicht nachvollziehbar und sei zu Unrecht erteilt worden. Überdies rügen sie, die Parkplätze Nrn. 8 und 9 in der geplanten Einstellhalle würden den Vorgaben hinsichtlich ihrer Dimensionen nicht den VSS-Richtlinien entsprechen und dürften daher bei der Anzahl vorgeschriebener Parkplätze nicht berücksichtigt werden. Die rechtlichen Vorgaben bezüglich der Anzahl Autoabstellplätze seien daher nicht erfüllt. Schliesslich rügen sie, auch die Mindestanzahl der Veloabstellplätze sei nicht eingehalten, zumal nordöstlich im Bereich des Eingangs zum Treppenhaus 1 nur vier Veloabstellplätze (und damit draussen gesamthaft acht und nicht zwölf) in den Plänen eingetragen seien und diese zudem den freien Zugang zum Ein- und Ausgang des Treppenhauses 1, welcher gemäss Brandschutzplan als Notausgang diene und entsprechend freizuhalten sei, verunmöglichen würden.

Nach Ansicht der Beschwerdegegnerin ist die Ausnahme nach Art. 81 Abs. 2 SG für die beiden Längsparkplätze innerhalb des Strassenabstands der N. _____ strasse zu Recht erteilt worden, da es sich bei diesen Abstellplätzen im vorliegenden Fall um kleine und leicht entfernbare Anlagen handle, so dass die Abstellplätze als Kleinbauten gelten würden. Die Parkplätze in der Einstellhalle würden hinsichtlich ihrer Dimensionen den minimalen Vorgaben entsprechen. Zu den Veloabstellplätzen führt sie aus, im Rahmen der Stellungnahme vom 15. August 2025 habe sie aufgezeigt, dass im nordöstlichen Bereich der Liegenschaft nicht nur vier, sondern acht Velos abgestellt werden können; der entsprechende Nachweis sei im Rahmen der Stellungnahme auch bildlich belegt worden. Die Fahrräder seien auf dem entsprechenden Plan massstabsgetreu eingezeichnet worden und es sei belegt, dass der Zugang zum Eingang zum Treppenhaus nicht behindert werde und die Türe jederzeit geöffnet werden könne.

c) Hinsichtlich der Abstellplätze für Fahrzeuge ist zunächst festzuhalten, dass es sich dabei gemäss Rechtsprechung um Kleinbauten handelt, die technisch leicht entfernbar sind.²⁹ Damit für die strittigen zwei Längsparkfelder innerhalb der Baulinie der S. _____ strasse eine Ausnahmebewilligung nach Art. 81 Abs. 2 SG i.V.m. Art. 28 BauG auf Zusehen hin erteilt werden kann, ist zusätzlich die leichte Entfernbarkeit in funktioneller Hinsicht verlangt. Diese setzt voraus, dass das Vorhaben für die Einhaltung der Bandbreite nicht auf die beiden strittigen Parkplätze angewiesen ist (vgl. E. 3c). Entgegen den Ausführungen im vorinstanzlichen Entscheid (S. 4, Ziff. 5.1) beträgt die Bandbreite für Motorfahrzeuge gemäss den Berechnungen der Beschwerdegegnerin³⁰ nicht 9 bis 29 Abstellplätze, sondern 11 bis 37. Im geplanten Vorhaben wird der Minimalwert von 11 Parkplätzen auch ohne die beiden Längsparkfelder im Strassenabstand erreicht, und zwar selbst dann, wenn die Parkplätze Nr. 8 und 9 in der Einstellhalle nicht anzurechnen wären (vier bestehende Parkfelder im nördlichen Bereich, sieben verbleibende Parkfelder in der Einstellhalle). Unter diesen Umständen muss auch nicht geprüft werden, ob die Parkplätze Nrn. 8 und 9 den Anforderungen der VSS-Normen entsprechen, zumal sich diese ohnehin im Bereich des Untergeschosses befinden, welcher in den Strassenabstand zur P. _____ strasse hineinragt und so nicht realisiert werden kann (vgl. E. 4). Ein genügendes Interesse an den beiden Kunden- und Anlieferungsparkfeldern unmittelbar vor dem Gebäude dürfte schliesslich vorliegen, so dass für diese eine Ausnahmebewilligung nach Art. 81 Abs. 2 SG i.V.m. Art. 28 BauG erteilt werden könnte. Da aber aufgrund der zu Unrecht erteilten Ausnahmebewilligung nach Art. 81 Abs. 1 SG für die Unterschreitung des Strassenabstands im Bereich der P. _____ strasse trotzdem der Bauabschlag zu erteilen ist, wird in einem allfälligen neuen Projekt zu prüfen sein, ob die benötigte Mindestanzahl an Autoabstellplätzen noch immer ohne diese Längsparkfelder erreicht werden kann. Sollte dies der Fall sein, so wird in einer allfälligen Baubewilligung im Dispositiv ausdrücklich festzuhalten sein, dass diesbezüglich die Ausnahmebewilligung gestützt auf Art. 81 Abs. 2 SG und Art. 28 BauG nur «auf

²⁹ Vgl. VGE 2017/351 vom 14. November 2018, E. 9.2; VGE 2017/181 vom 18. April 2018, E. 3.3.

³⁰ Parkplatznachweis, Vorakten Gemeinde pag. 29.

Zusehen hin» erteilt wird und jederzeit entschädigungslos widerrufen werden kann. Dies fehlte im vorliegend angefochtenen Entscheid.

d) Was die Abstellplätze für Fahrräder anbelangt, so sind gemäss vorinstanzlichem Entscheid gestützt auf die Angaben der Beschwerdegegnerin minimal 23 Abstellplätze (davon 12 gedeckt) erforderlich. Dies wird nicht bestritten. Wie die Beschwerdeführenden jedoch zu Recht ausführen, sind in den massgebenden, von der Vorinstanz bewilligten Plänen nur 20 Veloabstellplätze vorgesehen (zwölf in der Einstellhalle, vier innerhalb des Strassenabstands der N. _____ strasse und vier nordöstlich im Bereich des Eingangs zum Treppenhaus 1). Dass im Bereich des Eingangs zum Treppenhaus 1 nach Ansicht der Beschwerdegegnerin sogar acht Velos Platz hätten, ist nicht relevant, da auf die von der Vorinstanz bewilligten Pläne abzustellen ist. Ohnehin sind die Veloabstellplätze im Eingangsbereich des Treppenhauses 1 nach Beurteilung der BVD nicht bewilligungsfähig, da dieses Treppenhaus – wie die Beschwerdeführenden zu Recht vorbringen – als Fluchtweg dient und die Fluchtwege und Ausgänge gemäss Fachbericht Brandschutz der GVB (Auflage Ziff. 20) jederzeit frei begehbar sein müssen und keinem anderen Zweck dienen dürfen. Diese Veloabstellplätze werden demnach in einem allfälligen neuen Projekt an anderer Stelle zu planen sein. So oder so (d.h. auch mit den vier Veloabstellplätzen im Bereich des Treppenhauses 1) wird der erforderliche Minimalwert von 23 Veloabstellplätzen unterschritten, was ein Verstoss gegen Art. 16 BauG i.V.m. Art. 54c BauV darstellt. Auch diesbezüglich erweist sich das Vorhaben derzeit als nicht bewilligungsfähig; dies wird in einem allfälligen neuen Projekt zu korrigieren sein. Dabei wird zu beachten sein, dass der erforderliche Minimalwert an Veloabstellplätzen ohne diejenigen im Strassenabstand der N. _____ strasse erreicht werden muss, da andernfalls die Entfernbarkeit in funktioneller Hinsicht zu verneinen wäre und nicht auf die (erleichterte) Ausnahmebewilligung nach Art. 81 Abs. 2 SG i.V.m. Art. 28 BauG für Kleinbauten zurückgegriffen werden könnte.

6. Ergebnis, Beweismittel und Kosten

a) Im Ergebnis ist dem Bauvorhaben – aufgrund der unzulässigen Unterschreitung des durch die Baulinie festgesetzten Strassenabstands im Bereich der P. _____ strasse – der Bauabschlag zu erteilen. Die Beschwerde ist damit gutzuheissen. Bei diesem Ergebnis erübrigt es sich, auf die weiteren Rügen der Beschwerdeführenden einzugehen. Ebenso kann unter diesen Umständen auf die von den Beschwerdeführenden beantragten Beweismittel (Augenschein, Gutachten OLK, Baustellenerschliessungs- und Installationskonzept, Fachberichte zu Lärm-, Abgas- und Parkplatzbelastung) verzichtet werden.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdegegnerin. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2200.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV³¹).

c) Die amtlichen Kosten für das erstinstanzliche Baubewilligungsverfahren hat in jedem Fall die Beschwerdegegnerin als Baugesuchstellende zu tragen (Art. 52 Abs. 1 BewD³²). Diese Kosten belaufen sich auf CHF 12 905.80. Zuständig für das Inkasso dieser Kosten bleibt die Gemeinde Saanen.

d) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wetttschla-

³¹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

³² Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

gung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Beschwerdegegnerin hat daher den Beschwerdeführenden die Parteikosten zu ersetzen.

Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdeführenden beläuft sich auf CHF 10 314.22 (Honorar CHF 9316.67, Auslagen CHF 224.70, Mehrwertsteuer CHF 772.85). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV³³ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren CHF 400.00 bis CHF 11 800.00 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 KAG³⁴). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als unterdurchschnittlich zu werten, da nur ein Schriftenwechsel stattfand und kein Beweisverfahren durchgeführt wurde. Im Zusammenhang mit dem Zeitaufwand sind die Beschwerdeführenden zudem darauf hinzuweisen, dass vorliegend nur der im Beschwerdeverfahren angefallene Zeitaufwand berücksichtigt werden kann. Allfällige Aufwendungen während des vorinstanzlichen Verfahrens, wie etwa der von den Beschwerdeführenden erwähnte Augenschein nach Einreichung der Einsprache, können daher nicht berücksichtigt werden. Bei einem Bauvorhaben wie dem Vorliegenden (Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses) und angesichts der umstrittenen Rechtsfragen sind die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses insgesamt als durchschnittlich im oberen Bereich einzustufen. Daher erscheint ein Honorar von CHF 5500.00 als angemessen. Die Beschwerdegegnerin hat damit den Beschwerdeführenden Parteikosten im Betrag von CHF 6188.40 (Honorar CHF 5500.00, Auslagen CHF 224.70, Mehrwertsteuer CHF 463.70) zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Saanen vom 7. November 2025 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 25. Februar 2025 wird der Bauabschlag erteilt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 2200.00 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von CHF 12 905.80 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Gemeinde zuständig.
4. Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführenden Parteikosten im Betrag von CHF 6188.40 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

³³ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811).

³⁴ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11).

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt H. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt C. _____ und Herrn Rechtsanwalt D. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Saanen, Bauverwaltung, eingeschrieben
- Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis I (TBA OIK I), zur Kenntnis, per Mail

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident

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 vier 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.