

Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 6. April 2022

Verwaltungsrichter Häberli, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichterin Arn De Rosa, Verwaltungsrichterin Steinmann
Gerichtsschreiber Tschumi

100.2021.64

1. A. _____
2. B. _____
3. C. _____

alle vertreten durch Rechtsanwalt ... und Rechtsanwältin ...

Beschwerdeführende 1

100.2021.66

D. _____

vertreten durch Rechtsanwalt ... und Rechtsanwalt ...

Beschwerdeführer 2

gegen

1. E. _____

2. F. _____

beide vertreten durch Rechtsanwältin ...

Beschwerdegegnerschaft 1

und



Einwohnergemeinde Saanen

Bauverwaltung, Schönriedstrasse 8, 3792 Saanen

Beschwerdegegnerin 2

sowie

Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern

Rechtsamt, Reiterstrasse 11, 3011 Bern

betreffend Baubewilligung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Einstellhalle (Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 27. Januar 2021; BVD 110/2020/99)

Sachverhalt:

A.

E._____ und F._____ sind Eigentümer und Eigentümerin der Parzelle Saanen Gbbl. Nr. 1_____. Diese liegt in der Wohnzone ... in K._____ und ist mit einem Wohnhaus (Chalet ...) und einer unterirdischen Einstellhalle überbaut. Am 17. Mai 2019 stellten sie ein Baugesuch für den Neubau eines zweiten Wohnhauses (Chalet ...) und eine Erweiterung der Einstellhalle. Mit Gesamtentscheid vom 26. Mai 2020 erteilte die Einwohnergemeinde (EG) Saanen die Baubewilligung unter Gewährung einer Ausnahme für das Unterschreiten des ordentlichen Waldabstands. Gleichzeitig wies sie die von A._____, B._____ und C._____ sowie D._____ gegen das Bauvorhaben erhobenen Einsprachen ab und beauftragte das Grundbuchamt Oberland, Dienststelle Frutigen, nach Rechtskraft der Baubewilligung auf der Bauparzelle die Nutzungsbeschränkung «Erstwohnung oder einer Erstwohnung gleichgestellte Wohnung» anzumerken.

B.

Gegen diesen Entscheid reichten A._____, B._____ und C._____ einerseits sowie D._____ andererseits am 25. Juni 2020 je eine Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Die BVD vereinigte die beiden Beschwerdeverfahren und wies die Beschwerden mit Entscheid vom 27. Januar 2021 ab, soweit sie darauf eintrat. Zudem ergänzte sie die Baubewilligung mit der Auflage, dass auf Stützmauern mit einer Höhe von mehr als einem Meter Absturzsicherungen bzw. ab einer Höhe von 1,5 m Geländer mit einer Höhe von mindestens einem Meter anzubringen sind.

C.

Dagegen haben A._____, B._____ und C._____ am 1. März 2021 (Verfahren 100.2021.64) sowie D._____ am 25. Juni (richtig: Februar) 2021 (Postaufgabe: 26.2.2021; Verfahren 100.2021.66) je Beschwerde erhoben. Sie beantragen, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und es sei dem Baugesuch der Bauabschlag zu erteilen.

E._____ und F._____ beantragen mit Beschwerdeantworten vom 1. April 2021, die Beschwerden seien abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die BVD schliesst mit Vernehmlassungen vom 18. März 2021 auf Abweisung der Beschwerden. Die EG Saanen verweist mit Eingaben vom 9. April 2021 auf ihren Bauentscheid, die Stellungnahmen im Verfahren vor der BVD sowie die Vorakten.

Erwägungen:

1.

1.1 Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerden als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Ge-

setzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig. Zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist befugt, wer am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen hat, durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (Art. 79 Abs. 1 VRPG, vgl. auch Art. 40 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 und Art. 35 Abs. 2 Bst. a des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). Die Beschwerdeführenden in den Verfahren 100.2021.64 und 100.2021.66 haben alle am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen; sie sind Eigentümer und Eigentümerin von Grundstücken, die direkt an die Bauparzelle angrenzen. Als Nachbarin und Nachbarn sind sie auch materiell beschwert und deshalb zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde befugt. Auf die form- und fristgerecht eingereichten Beschwerden ist daher – unter Vorbehalt von E. 1.2 hiernach – einzutreten.

1.2 Die Anträge auf Aufhebung des angefochtenen Entscheids umfassen an sich auch das vorinstanzliche Nichteintreten. Aus den Eingaben der Beschwerdeführenden geht jedoch nicht hervor, weshalb die Vorinstanz im Nichteintretenspunkt Recht verletzt haben soll. Auf die Verwaltungsgerichtsbeschwerden ist daher insoweit mangels Begründung nicht einzutreten (Art. 32 Abs. 2 VRPG).

1.3 Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 Bst. a und b VRPG).

1.4 Die Verfahren 100.2021.64 und 100.2021.66 betreffen den gleichen Gegenstand, weshalb es sich rechtfertigt, sie zu vereinigen (Art. 17 Abs. 1 VRPG).

2.

Die Beschwerdeführenden machen in beiden Verfahren geltend, die Vorschriften des Bundesgesetzes vom 20. März 2015 über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702) seien nicht eingehalten.

2.1 In der EG Saanen beträgt der Zweitwohnungsanteil weit mehr als 20 % (vgl. Wohnungsinventare der Gemeinden, einsehbar unter:

<www.are.admin.ch>, Rubriken «Raumentwicklung & Raumplanung/Zweitwohnungen»; Art. 5 ZWG, Art. 2 der Zweitwohnungsverordnung vom 4. Dezember 2015 [ZVV; SR 702.1]). Deshalb dürfen keine neuen Zweitwohnungen bewilligt werden (Art. 75b der Bundesverfassung [BV; SR 101]; Art. 6 Abs. 1 Satz 1 ZWG). Die Beschwerdegegnerschaft 1 hat um eine Bewilligung für den Bau einer Erstwohnung ersucht, was gemäss Art. 7 Abs. 1 Bst. a ZWG zulässig ist. Die Baubewilligung vom 26. Mai 2020 enthält die erforderliche Nutzungsbeschränkung (Akten Gemeinde act. 19, Ziff. 11.4 und 29; Art. 7 Abs. 3 und 4 ZWG). Die Beschwerdeführenden bestreiten indes, dass das geplante Chalet dereinst als Erstwohnung genutzt wird. Vielmehr lägen Indizien vor, die auf eine Zweitwohnungsnutzung hindeuteten (Beschwerde im Verfahren 100.2021.64 [im Folgenden: Beschwerde 1] Rz. 16 f.; Beschwerde im Verfahren 100.2021.66 [im Folgenden: Beschwerde 2] Rz. 22 ff.).

2.2 Wird in einer Gemeinde, in der keine Zweitwohnungen mehr gebaut werden dürfen, ein Baugesuch für Erstwohnungen gestellt, kann eine Umgehung des Zweitwohnungsverbots und damit ein Rechtsmissbrauch beabsichtigt sein. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist deshalb 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 (trotz der restriktiven gesetzlichen Voraussetzungen) von vornherein auf eine künftige Sistierung setzt. Es würde dem Zweck des ZWG und von Art. 75b BV offensichtlich zuwiderlaufen, die Erstellung von Wohnungen zu bewilligen, die wahrscheinlich nie als Erstwohnungen genutzt werden können (BGE 145 II 99 E. 3, 144 II 49 E. 2.4 a.E.; BGer 1C_285/2019 vom 28.1.2020 E. 2.1).

2.3 Rechtsmissbrauch liegt vor, wenn ein Rechtsinstitut zweckwidrig zur Verwirklichung von Interessen verwendet wird, die dieses Rechtsinstitut nicht schützen will. Um sanktioniert zu werden, muss der Missbrauch eines Rechts offensichtlich sein. Will eine Behörde, dass die umgangene Norm angewendet wird, muss sie den Rechtsmissbrauch nachweisen oder zumindest ernsthaft diesbezügliche Hinweise aufzeigen. In gewissen Fällen ist es

nicht einfach, die Umgehung von der geschickten Nutzung einer vom Gesetz nicht ausgeschlossenen Möglichkeit abzugrenzen. Dies zu entscheiden, erfordert eine Würdigung des Einzelfalls aufgrund der gesamten Umstände (BGE 142 II 206 E. 2.5 [Pra 106/2017 Nr. 17]; BGer 1C_285/2019 vom 28.1.2020 E. 4.1). Im Hinblick auf eine mögliche Umgehung des Zweitwohnungsgesetzes zu berücksichtigen sind dabei (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; zum Ganzen BGE 145 II 99 E. 3.1; BGer 1C_285/2019 vom 28.1.2020 E. 2.2, 1C_592/2017 vom 15.6.2018 E. 5.6).

2.4 Anders als die Beschwerdeführenden meinen, liegen im konkreten Fall keine ernsthaften Hinweise für eine Gesetzesumgehung vor: Die Beschwerdegegnerschaft 1 bewohnt das bereits bestehende Chalet ... und hat angegeben, dass das streitbetroffene Chalet ... dereinst von ihrer Tochter mit deren Familie bezogen und als neuer Erstwohnsitz genutzt werden soll (vgl. Bestätigungsschreiben der Tochter, Akten Gemeinde act. 20). Es erscheint insofern glaubwürdig, dass der Wohnortswechsel der Tochter – wie die Beschwerdegegnerschaft 1 geltend macht (Beschwerdeantwort Rz. 14) – aus familiären Gründen erfolgen soll. Für die Annahme, dass die Umzugsabsichten nicht ernst gemeint sind, besteht kein konkreter Anlass, zumal das geplante Chalet als Erstwohnsitz geeignet erscheint: Es liegt in einem Wohngebiet in der Bauzone unweit des Zentrums von K._____ und ist problemlos ganzjährig erreichbar. Da allgemein bekannt ist, dass in der EG Saanen auch vermögende Personen ihren Wohnsitz haben (vgl. BGer 1C_592/2017 vom 15.6.2018 E. 5.6), lassen die Grösse der geplanten Wohnung (Bruttogeschossfläche von ca. 850 m²) und die im Baugesuch angegebenen Baukosten (Fr. 6,3 Mio.) nicht auf eine Umgehungsabsicht schliessen. Dass die Raumaufteilung möglicherweise nicht derjenigen einer typischen Erstwohnung entspricht, schliesst die Nutzung des Chalets als Erstwohnung nicht aus (vgl. BGer 1C_240/2014 vom 24.10.2014 E. 2.5), zumal es der Bauherrschaft grundsätzlich freigestellt ist, welchen Standard sie sich leisten will und wie sie die Raumaufteilung und -nutzung nach ihren eigenen Bedürfnissen vornehmen möchte. Wie die Beschwerdegegnerner-

schaft 1 richtig einwendet (vgl. Beschwerdeantwort Rz. 17), bedeutet deshalb auch der Umstand, dass weder ein gesondertes Arbeitszimmer noch eine Bibliothek vorgesehen ist, nicht, dass eine Erstwohnungsnutzung unrealistisch wäre. Entgegen den Beschwerdeführenden kann im Übrigen aus den Grundrissplänen (Akten Gemeinde act. 4 und 5) nicht geschlossen werden, dass die Beschwerdegegnerschaft 1 insgeheim beabsichtigt, im Erdgeschoss eine eigenständige (Zweit-)Wohnung zu schaffen. Solches erscheint zwar nicht gänzlich ausgeschlossen, zumal eine zusätzliche Küche eingeplant ist (vgl. Beschwerde 1 Rz. 16 Bst. b und Beschwerde 2 Rz. 25). Wie die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid (E. 3d) überzeugend erwogen hat, bestehen jedoch diverse Anhaltspunkte, die eine Aufteilung des Gebäudes in zwei Wohneinheiten eher hypothetisch erscheinen lassen (kein separater Zugang zum Erdgeschoss, gemeinsame interne Erschliessung, Zugang zum Spa-Bereich nur vom Erdgeschoss aus).

2.5 Zusammengefasst liegen bei einer Gesamtbetrachtung keine konkreten Hinweise vor, um der Beschwerdegegnerschaft 1 eine Umgehungsabsicht bzw. einen offensichtlichen Rechtsmissbrauch unterstellen zu können. Vielmehr erscheint es nach dem Gesagten realistisch, dass die Tochter der Beschwerdegegnerschaft 1 das geplante Chalet mit ihrer Familie als Erstwohnung beziehen wird. Ob die Kinder – wie angegeben – die ... besuchen werden, ist angesichts der vorhandenen anderweitigen Schulungsmöglichkeiten (vgl. angefochtener Entscheid E. 3e) nicht entscheidend. Offenbleiben kann ebenso, ob das geplante Chalet auch als Ferienwohnung genutzt werden könnte, da nur zu prüfen ist, ob eine Nutzung als Erstwohnung unrealistisch erscheint (vorne E. 2.2 f.).

2.6 Somit ist die Vorinstanz zu Recht davon ausgegangen, dass die Vorschriften des ZWG eingehalten sind. Es wird Aufgabe der Baupolizeibehörde sein, die Einhaltung der Nutzungsbeschränkung nach Bauabschluss zu kontrollieren (vgl. Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 5. Aufl. 2020, Art. 45 N. 2). Die Gemeinde hat im Gesamtscheid vom 26. Juni 2020 (Akten Gemeinde act. 19) festgehalten, dass sie dies «in regelmässigen Abständen» tun werde (Ziff. 18.4). Es darf daher angenommen werden, dass sie gegen eine Umgehung der gesetzlichen Regelung einschreiten würde. Die Rüge der Beschwerdeführenden, das Bauvorhaben sei mit der Zweitwohnungsgesetzgebung nicht vereinbar, ist folglich unbegründet.

3.

Umstritten ist weiter, ob das Bauvorhaben den massgeblichen Vorschriften betreffend Ortsbild- und Landschaftsschutz sowie Denkmalpflege genügt und ob die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) hätte beigezogen werden müssen.

3.1 Die Bauparzelle liegt am mehrheitlich mit grossen Chalets überbauten Hang östlich des Hotels Im oberen Bereich, wo das Chalet ... steht, grenzt sie an den ...weg, unten an die Liegewiese des Aussenschwimmbads des Hotels ... (Parzelle Nr. 2_____). Im Südosten unterhalb des Baugrundstücks befindet sich ein Waldgebiet, das vom geplanten Neubau rund 25 m entfernt ist (Plan «Situation 1:500», Akten Gemeinde act. 1; Luftaufnahme, Beilage 2 zur Beschwerde 1).

3.2 Das Bauvorhaben liegt unbestrittenermassen in keinem Ortsbild- oder Landschaftsschutzgebiet. Die Beschwerdeführenden 1 sind dennoch der Auffassung, es habe «überdurchschnittlichen» gestalterischen Anforderungen zu genügen, weil sich auf der unmittelbar benachbarten Parzelle das denkmalgeschützte Hotel ... sowie das ebenfalls historische Aussenbad des Hotels befänden, wobei Letzteres von einer «locker bebauten, voralpinen Gartenlandschaft» umgeben sei (Beschwerde 1 Rz. 11). – Zwar trifft zu, dass ... im kantonalen Bauinventar als schützenswertes Denkmal

verzeichnet ist (einsehbar unter: <www.bkd.be.ch>, Rubriken «Kultur», «Denkmalpflege», «Baudenkmäler im Kanton Bern», «Bauinventar», «Bauinventar online»; vgl. auch Art. 50 und Anhang 8 des Baureglements der EG Saanen vom 11. März 2011 [GBR]). Allerdings beträgt die kürzeste Distanz zwischen geschütztem Gebäude und Bauparzelle gut 125 m, weshalb nicht ersichtlich ist, inwiefern der dominante Hotelbau durch das neue, nicht prominenter als die bestehenden Chalets in Erscheinung tretende Gebäude in seinem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden könnte (sog. Umgebungsschutz gemäss Art. 10b Abs. 1 BauG). Dies umso weniger, als kein öffentlich zugänglicher Standort ersichtlich ist, von dem aus beide Gebäude zusammen wahrgenommen werden könnten. Darauf hat bereits die Vorinstanz zutreffend hingewiesen (angefochtener Entscheid E. 6b). Der Bereich des Aussenschwimmbads sowie die von den Beschwerdeführenden 1 erwähnte «Gartenlandschaft» stehen im Übrigen nicht unter Denkmalschutz, weshalb insofern keine erhöhten rechtlichen Anforderungen gelten. Anders als die Beschwerdeführenden 1 meinen, kann deshalb auch nicht verlangt werden, dass die an das Aussenschwimmbad angrenzende Böschung auf dem Baugrundstück «aufgrund der Sonderstellung und der Bedeutung des Hotel ... für das Ortsbild von K. _____» möglichst naturnah erhalten werden muss (Beschwerde 1 Rz. 11 Bst. e). Ein vollständiges Verbot baulicher Nutzung in der Umgebung eines Baudenkmals kommt ohnehin kaum je in Frage (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f N. 7).

3.3 Nach dem Gesagten kommen lediglich die allgemeinen Vorschriften zum Ortsbildschutz zur Anwendung:

3.3.1 Gemäss Art. 9 Abs. 1 BauG dürfen Bauten und Anlagen Landschaften sowie Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen. Diese Bestimmung stellt die «ästhetische Generalklausel» im Sinn eines Beeinträchtigungsverbots dar; eine Beeinträchtigung ist gegeben, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört (BVR 2009 S. 328 E. 5.2, 2006 S. 145 E. 2.1 mit Hinweisen; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 13). Nach Art. 14 Abs. 1 BauG ist die Umgebung (Aussenräume) von Bauten und von Anlagen so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt. Die Forderung nach guter Einordnung bedeutet, dass der Aussenraum eines Gebäudes oder einer Anlage

so gestaltet werden soll, dass die Liegenschaft als Ganzes das umliegende Gebiet nicht stört, allenfalls dieses sogar qualitativ verbessert. Was in dieser Hinsicht vorzukehren ist, hängt von den Verhältnissen des Einzelfalls ab. Die Umgebungsgestaltung soll vorab nachteilige Auswirkungen der Überbauung der Liegenschaft auf das umliegende Gebiet mildern (vgl. dazu Art. 12 Abs. 1 der Bauverordnung vom 6. März 1985 [BauV; BSG 721.1]) sowie durch angepasste Begrünung und Bepflanzung zur Wohnlichkeit der Siedlung beitragen (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 14 N. 3).

3.3.2 Art. 26 GBR sieht unter anderem die folgenden weitergehenden Vorschriften zum Schutz von Orts- und Landschaftsbild vor (vgl. Art. 9 Abs. 3 und Art. 14 Abs. 2 BauG):

Art. 26

Orts- und Landschaftsbild

¹ Alle Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Gebäudestellung, Proportionen, Fassaden-, Balkon- und Dachgestaltung und der Verwendung von Baumaterialien so auszubilden, dass zusammen mit den bestehenden oder vorauszusehenden Bauten eine gute Gesamtwirkung entsteht und die Schönheit oder erhaltenswerte Eigenart des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes gewahrt bleibt.

Umgebungsgestaltung

- ² a) Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild ergibt.
- b) Die Umgebungsgestaltung ist möglichst dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen. In Hanglagen dürfen keine grösseren ebenen Flächen (Terrassen) und scharf abgegrenzte Kanten entstehen.
- c) Die Höhenlage von Gebäuden ist so festzusetzen, dass sich Terrinaufschüttungen und Abgrabungen in einem ausgewogenen Verhältnis bewegen. Die Aufschüttungshöhe darf maximal 2 m betragen.
- d) In geneigtem Terrain gelten folgende Vorschriften:
- das sich talseitig vor Gebäuden befindende massgebende Terrain darf mit einem Winkel von max. 15° angehoben werden. Eine Neigung von 60° darf in jedem Fall nicht überschritten werden. Die Messweise erfolgt in der Falllinie des massgebenden Terrains bezogen auf die Gebäudeachse.
 - 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° Neigung sind höhere und gestaffelte Stützmauern gestattet. Sie sind gemäss Anhang 2A zu gestalten und mittels eines bepflanzbaren immergrünen Böschungssystems auszuführen. Zur einwandfreien Pflege und Unterhalt der gestaffelten Stützmauern kann die Baubewilligungsbehörde eine vertragliche Sicherstellung verlangen.

- Abweichungen von den vorgenannten Massvorschriften sind gestattet, wenn im Rahmen eines Gesamtkonzeptes eine bessere Umgebungsgestaltung nachgewiesen wird.

[...]

Die Begriffe «gute Gesamtwirkung» bzw. «gute Einordnung» stellen unbestimmte kommunale Gesetzesbegriffe dar, bezüglich deren Auslegung das Verwaltungsgericht den kommunalen Behörden grundsätzlich einen gewissen Beurteilungsspielraum einräumt. Es ist vorab Sache der Gemeinde zu bestimmen, wie sie ihre eigenen kommunalen Ästhetikvorschriften verstanden haben will. Die «gute Gesamtwirkung» bzw. «gute Einordnung» ist gemäss der Rechtsprechung weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen, sondern bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten nur, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich ein Bauvorhaben an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat (BVR 2009 S. 328 E. 5.3, 2006 S. 491 E. 6.3.1 f. mit Hinweisen; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 4a und 5).

3.4 Die BVD hat die kommunale Beurteilung, wonach der Neubau sich gut einordne, mit folgender Begründung gestützt: Das gewachsene Terrain entlang der West- und Ostfassade weise eine Neigung von knapp 20° auf. Entlang der Gebäudeachse betrage die Neigung damit deutlich weniger als 30°. Es seien daher nur einzelne Stützmauern mit einer Höhe bis 1,2 m erlaubt, es sei denn, es könne eine bessere Umgebungsgestaltung nachgewiesen werden. Das Terrain müsse für das geplante Chalet relativ stark abgegraben werden. Das Bauvorhaben selber bzw. seine Ausgestaltung negiere dabei aber nicht den natürlichen Hangverlauf, sondern passe sich diesem trotz der Abgrabung an, indem es auf der Nordseite praktisch vollständig im Hang verschwinde und auch seitlich nur teilweise freiliege. Dadurch bette sich das Gebäude in den Hang hinein und es scheine, als würde das Terrain über die gesamte Fläche des Chalets relativ regelmässig abgegraben. Der Neubau passe sich so dem Terrain an und ordne sich diesem unter. Architektur, Proportionen und Materialisierung orientierten sich an den umliegenden Gebäuden. Das Chalet führe somit zusammen mit seiner Umgebung zu einem guten Gesamtbild. Auf der Westseite des Gebäudes würden die Niveauübergänge fast ausschliesslich mit Böschungen überwunden. Die einzige Ausnahme bilde der seitliche Anbau, der aber insge-

samt ebenfalls der besseren Einbettung in das Gelände diene, da er das Gebäude als gestaffelt wirken lasse. Die knapp 30 m lange Stützmauer auf der Ostseite des Gebäudes sei zwar im mittleren Bereich vor der Anbaute im Erdgeschoss bis zu 6 m hoch. Da sie entlang der östlichen Fassade verlaufe, sei sie im höchsten Bereich aber fast vollständig hinter dem Gebäude versteckt. In voller Höhe sichtbar sei sie nur auf der Bauparzelle selber im Bereich des Sitzplatzes bzw. der östlichen Anbaute. Hier betrage ihre Höhe noch 2 bis 4 m. Vom öffentlichen Raum könne sie dagegen praktisch nicht eingesehen werden, weil die Mauer in Hangrichtung verlaufe und durch den Neubau sowie die bestehende Bebauung verdeckt werde. Sie wirke sich deshalb trotz ihrer Höhe kaum auf das Landschafts-, Orts- und Strassenbild aus. Da ausserdem sowohl auf der Kante als auch unmittelbar vor der Mauer eine intensive Begrünung vorgesehen sei, werde sie auch gegenüber dem geplanten Sitzplatz nicht ganz so hoch in Erscheinung treten. Schliesslich habe die Gemeinde überzeugend dargelegt, weshalb sie der Auffassung sei, dass die Stützmauer einer Böschung vorzuziehen sei und eine bessere Gestaltung im Sinn von Art. 26 Abs. 2 Bst. d Al. 4 GBR darstelle. Sie ermögliche es nämlich, dass die Fläche im Südosten der Liegenschaft möglichst unberührt bleibe, und stelle damit eine bessere ästhetische Lösung dar als die Anböschung des gesamten Hanges. Insgesamt werde das Bauvorhaben aufgrund seiner Gestaltung und der schlechten Einsehbarkeit in seiner Umgebung nicht dominant wirken. Dementsprechend sei die Auffassung der Gemeinde insgesamt nachvollziehbar, wonach das Bauvorhaben und insbesondere auch seine Umgebungsgestaltung mit den kommunalen Ästhetikvorschriften vereinbar sei (zum Ganzen angefochtener Entscheid E. 5d und 6c).

3.5 Der Beschwerdeführer 2 wendet vorab ein, die Beurteilung der Vorinstanz beruhe auf einem ungenügend ermittelten Sachverhalt. Es gebe weder Belege noch gutachterliche Befunde, aus denen die massgeblichen Terrainneigungen hervorgingen, obschon diese mit Blick auf die geplanten Stützmauern «exakt» in Erfahrung zu bringen seien (Beschwerde 2 Rz. 43 ff.). – Dem kann nicht gefolgt werden: Zum einen ist die Topografie des Baugrundstücks in den eingereichten Unterlagen anhand von Höhenlinien mit einer Äquidistanz von 0,5 m relativ genau dargestellt (vgl. Höhenaufnahmen, Akten Gemeinde act. 57). Zum anderen hat die Vorinstanz

nachvollziehbar dargelegt, dass mit der geplanten Stützmauer östlich des umstrittenen Neubaus der natürliche Terrainverlauf im daran anschliessenden südöstlichen Bereich der Bauparzelle erhalten werden kann, weshalb insgesamt von einer besseren Umgebungsgestaltung im Sinn von Art. 26 Abs. 2 Bst. d Al. 4 GBR auszugehen sei (E. 3.4 hiervor). Der Einwand, eine Böschung wäre naturnah (Beschwerde 2 Rz. 47), lässt diese Einschätzung nicht als falsch erscheinen. Offenbleiben kann, ob – was der Beschwerdeführer 2 bestreitet (Beschwerde 2 Rz. 46) – das Terrain «überall eine Neigung unter 30° aufweist», weil Art. 26 Abs. 2 Bst. d Al. 4 GBR auch bei steilerem Gelände anwendbar ist (vgl. vorne E. 3.3.2). Anders als der Beschwerdeführer 2 meint, muss daher kein Gutachten eingeholt werden, um die topografischen Verhältnisse genauer zu untersuchen. Der entsprechende Antrag (Beschwerde 2 Rz. 45) wird abgewiesen.

3.6 Auch die übrigen Ausführungen der Vorinstanz zur Einordnung des Bauvorhabens leuchten ein und sind nicht zu beanstanden. Was die Beschwerdeführenden dagegen einwenden, überzeugt nicht:

3.6.1 Die Behauptung, das Vorhaben wirke aufgrund des mächtigen Baukörpers in seiner Umgebung dominant (Beschwerde 1 Rz. 11 Bst. a; Beschwerde 2 Rz. 47), ist nicht nachvollziehbar: Wie aus den Bauplänen und Visualisierungen ersichtlich ist, wird das neue Gebäude so tief in den Hang gebaut, dass hangseitig nur das Dachgeschoss und auch seitlich nicht die ganzen Fassaden sichtbar sein werden (vgl. Fassadenpläne I + II, Akten Gemeinde act. 8 f., sowie Plan «Unterniveaubauten 1:200», Akten Gemeinde act. 56). Der Neubau wird unterhalb des Chalets ... wie auch der Chalets auf den angrenzenden Parzellen der Beschwerdeführenden erstellt und von diesen Gebäuden überragt werden (vgl. etwa Plan «Fassaden I 1:100», Akten Gemeinde act. 8). Weiter trifft nicht zu, dass der neue Baukörper die Proportionen der umliegenden Gebäude «deutlich» überträfe, «massiv überdimensioniert» wäre und «absolut keine Elemente der im Quartier üblichen Gebäudevolumen» aufnimmt (Beschwerde 1 Rz. 11 Bst. a). Vielmehr sind die Gebäudedimensionen mit denjenigen der umliegenden Chalets vergleichbar. Da es sich beim neuen Gebäude ebenfalls um ein Chalet handelt, fällt es zudem auch in architektonischer Hinsicht nicht auf. Entgegen den Beschwerdeführenden ändern daran die relativ hohen Baukosten und

die grosszügig dimensionierte Wohnfläche nichts, sind sie doch für das äussere Erscheinungsbild des Bauvorhabens nicht ausschlaggebend. Dass das geplante Chalet – wie der Beschwerdeführer 2 meint – «besonders zum Ausdruck» käme, weil es sich «oberhalb einer bewaldeten Anhöhe in bevorzugter Hanglage» befinde, trifft nicht zu. Vielmehr durfte die Vorinstanz nach dem Gesagten davon ausgehen, dass das Gebäude trotz seiner Grösse nicht dominant in Erscheinung tritt, zumal es von öffentlich begangenen Standorten – abgesehen vielleicht vom Liegebereich des Aussenschwimmbads – kaum einsehbar sein wird (vgl. angefochtener Entscheid E. 5d).

3.6.2 Die Beschwerdeführenden 1 kritisieren weiter, für das Bauvorhaben seien «massive Terrainveränderungen, namentlich starke Abgrabungen und meterhohe Stützmauern» notwendig, weshalb entgegen der Vorinstanz nicht ernsthaft von einer Anpassung und Unterordnung gegenüber dem Terrain gesprochen werden könne (Beschwerde 1 Rz. 11 Bst. c). – Es trifft zu, dass die Stützmauer östlich des geplanten Chalets teilweise recht hoch ist. Wie die BVD einleuchtend dargelegt hat, kann aufgrund ihres Standorts und der Tatsache, dass die Mauer quer zum Hang verläuft, jedoch davon ausgegangen werden, dass sie durch das geplante Gebäude und die vorgesehene Begrünung grösstenteils verdeckt sein wird. Selbst wenn sie vom Liegebereich des Aussenschwimmbads zum Teil sichtbar sein sollte, wird sie nicht als erheblich störend in Erscheinung treten. Soweit der Beschwerdeführer 2 behauptet, die Mauer befinde sich an exponierter Lage (Beschwerde 2 Ziff. 47), kann ihm somit nicht gefolgt werden, zumal er sich mit den nachvollziehbaren und ausführlichen Erwägungen im angefochtenen Entscheid (E. 6c) nicht auseinandersetzt. Wie die Vorinstanz ebenfalls richtig erwogen hat (angefochtener Entscheid E. 6c), ist im Übrigen nicht ersichtlich, dass die Umgebungsgestaltung auf den natürlichen Terrainverlauf zu wenig Rücksicht nimmt oder die Terrinaufschüttungen und Abgrabungen sich nicht mehr in einem ausgewogenen Verhältnis bewegen, wie es gemäss Art. 26 Abs. 2 Bst. b und c GBR verlangt wird. Oberhalb des geplanten Chalets sollen zwar relativ steile Böschungen entstehen. Der Hangverlauf wird insgesamt aber beibehalten und es werden auch keine grösseren Terrassen geschaffen. Es ist daher nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz zur Auffassung gelangte, dass sich das Bauvorhaben dem Terrain genügend anpasst. Der Umstand, dass tiefe Abgrabungen notwendig sind (vgl. Plan

«Schnitte 1:100», Akten Gemeinde act. 7), führt zu keinem anderen Ergebnis, da der Gebäudekörper dadurch wie dargelegt ins Terrain eingebettet werden soll.

3.6.3 Es mag zutreffen, dass die Umgebung nicht «durchschnittlichen Gegebenheiten» bzw. einer «Wohnlage erster Güte» entspricht (Beschwerde 1 Rz. 11). Für die Behauptung, dass das Bauvorhaben die im Quartier vorherrschende «sorgfältige Gestaltung der Liegenschaften» stören bzw. die «sanfte und natürliche Aussenraumgestaltung» in der Umgebung massgeblich beeinträchtigen wird, bestehen nach dem Gesagten aber keine Anhaltspunkte. Entgegen den Beschwerdeführenden 1 (Beschwerde 1 Rz. 11 Bst. d) ändert daran nichts, dass für das Bauvorhaben Bäume gefällt werden müssen, zumal diese nicht geschützt sind (vgl. Art. 52h GBR). Gemäss dem Umgebungsplan werden ausserdem neue Bäume gepflanzt.

3.7 Somit durfte die Vorinstanz davon ausgehen, dass die Gemeinde den ihr zustehenden Beurteilungsspielraum (vorne E. 3.3) nicht überschritten hat, indem sie dem Bauvorhaben insgesamt eine gute Gesamtwirkung bzw. Einordnung zugestand. Anders als die Beschwerdeführenden meinen (Beschwerde 1 Rz. 12, Beschwerde 2 Rz. 47), mussten die Vorinstanzen für diese Beurteilung kein Gutachten bei der OLK einholen: Nach Art. 10 Abs. 2 BauG beurteilt Letztere im Baubewilligungsverfahren nur Bauvorhaben, die aus Sicht des Ortsbilds- und Landschaftsschutzes «prägend» sind. Ob dies der Fall ist, entscheidet sich vorab «zonenspezifisch». Liegt das Bauvorhaben – wie hier – in keinem besonderen Schutzgebiet im Sinn von Art. 22a Abs. 1 Bst. a-c des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1), ist nur in besonderen Situationen von einem «prägenden» Bauvorhaben auszugehen und eine Konsultation der OLK nur vorgesehen, wenn das Vorhaben in seiner Umgebung dominant wirkt bzw. hervorsticht, etwa wegen einer exponierten Lage, eines mächtigen Baukörpers oder einer untypischen Gestaltung (BVR 2021 S. 150 E. 3.5; VGE 2020/269 vom 20.12.2021 E. 6.5.1). Mit Blick auf das in E. 3.6 hiervoor Gesagte liegt im vorliegenden Fall keine solche Situation vor. Die Gemeinde war daher nicht verpflichtet, die OLK beizuziehen. Nichts anderes galt unter diesen Umständen im vorinstanzlichen Verfahren. Die BVD durfte gestützt auf eine antizipierte Beweiswürdigung auf den Beizug der

OLK verzichten (Art. 18 Abs. 2 VRPG; Michel Daum, a.a.O., Art. 18 N. 27 mit Hinweisen). Die vor Verwaltungsgericht erneut gestellten Anträge um Einholung eines OLK-Gutachtens werden abgewiesen, da ein solches keinen rechtlich relevanten Erkenntnisgewinn verspricht.

4.

Bestritten ist ferner, dass die Ausnahmegewilligung für das Unterschreiten des Waldabstands um 5 m zu Recht erteilt worden ist.

4.1 Gemäss Art. 17 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über den Wald (Waldgesetz, WaG; SR 921.0) sind Bauten und Anlagen in Waldesnähe nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen (Abs. 1). Die Kantone schreiben einen angemessenen Mindestabstand der Bauten und Anlagen vom Waldrand vor. Sie berücksichtigen dabei die Lage und die zu erwartende Höhe des Bestands (Abs. 2). Aus wichtigen Gründen können die zuständigen Behörden die Unterschreitung des Mindestabstands unter Auflagen und Bedingungen bewilligen (Abs. 3). Im Kanton Bern ist für Bauten und Anlagen ein Waldabstand von mindestens 30 m vorgeschrieben (Art. 25 Abs. 1 des kantonalen Waldgesetzes vom 5. Mai 1997 [KWaG; BSG 921.11] i.V.m. Art. 34 Abs. 1 der Kantonalen Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 [KWaV; BSG 921.111]). Liegen besondere Verhältnisse vor, können Ausnahmen bewilligt werden (Art. 26 Abs. 1 und 2 KWaG). Art. 42 Abs. 1 GBR verweist auf diese Regelungen.

4.2 Ausnahmen vom gesetzlichen Waldabstand erteilt die zuständige Stelle der Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion, d.h. die Waldabteilung des Amtes für Wald und Naturgefahren (AWN [früher: Amt für Wald {KAWA}]; Art. 26 Abs. 1 KWaG i.V.m. Art. 9 Bst. a der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion [Organisationsverordnung WEU, OrV WEU; BSG 152.221.111], Art. 34 Abs. 2 KWaV). Die Waldabteilung Alpen des AWN hat im Amtsbericht vom 15. Juli 2019 ausgeführt, die Funktionen des betreffenden Waldstücks im Südosten der Bauparzelle (Gerinne- und Objektschutz-

wald gegen Hangmuren) würden durch das Bauvorhaben nicht massgeblich beeinträchtigt. Auch die Walderhaltung und -bewirtschaftung würden nicht übermässig zusätzlich behindert, weshalb die Ausnahmegewilligung zum Unterschreiten des gesetzlichen Waldabstands um 5 m erteilt werden könne (Akten Gemeinde act. 11). Im Verfahren vor der Vorinstanz hat die Fachbehörde diese Beurteilung bestätigt und wie folgt ergänzt (Bericht vom 16.7.2020, Vorakten pag. 51 ff.): Lage, Topografie und Exposition brächten bei einem verkürzten Waldabstand von 25 m keine erkennbaren Nachteile für das Mikroklima und die Wohnhygiene beim geplanten Wohnhaus. Weiter komme dem Wald keine besondere Bedeutung als Erholungswald zu. Ausserdem wiesen verschiedene Wohnbauten und Anlagen auf den unmittelbar angrenzenden Parzellen auf mehreren Seiten des betroffenen Waldbestands gleiche oder kürzere Waldabstände auf (Gebot der Gleichbehandlung). Aufgrund der Lage des Waldes am Hang unterhalb des Bauvorhabens und der entsprechenden Kronenbildung (Schwerpunkt) an der Hangunterseite sei schliesslich nur mit einer geringen Gefahr für die Bauten zu rechnen, weil die Wahrscheinlichkeit höher sei, dass die Bäume hangabwärts stürzten, als dass sie hangaufwärts umfielen.

4.3 Der Beschwerdeführer 2 behauptet nicht, dass die Erhaltung, Pflege oder Nutzung des Waldes durch das Bauvorhaben beeinträchtigt werden. Er bestreitet aber, dass besondere Verhältnisse für ein Unterschreiten des Waldabstands vorliegen (Beschwerde 2 Rz. 52). – Zu Unrecht: Es ist notorisch, dass die bernischen Forstbehörden für Bauten in der Bauzone relativ weitgehende Ausnahmen vom gesetzlichen Waldabstand gewähren (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 4-5 N. 8; vgl. auch Bericht AWN vom 16.7.2020 Ziff. 1). Diese Praxis haben das Verwaltungs- und das Bundesgericht wiederholt gestützt (BVR 2003 S. 257 E. 10d ff. mit Hinweisen; VGE 2012/56 vom 28.11.2012 E. 3, 2010/301 vom 19.10.2010 [bestätigt durch BGer 1C_532/2010 vom 29.3.2011] E. 5.3 f., 20894 vom 5.10.2000 E. 3; BGer 1C_603/2018 vom 13.1.2020 E. 4, 1A.293/2000 vom 10.4.2001, in ZBI 2002 S. 485 E. 2). Bei der Beurteilung, ob besondere Verhältnisse ein Unterschreiten des gesetzlichen Waldabstands rechtfertigen, sind die konkret betroffenen Interessen zu ermitteln, zu beurteilen und gegeneinander abzuwägen (BVR 2003 S. 257 E. 10c). Je eher von den geplanten Anlagen eine Beeinträchtigung der gesetzlichen Waldfunktionen zu erwarten ist, umso zu-

rückhaltender sind Ausnahmen zu bewilligen (BGer 1A.183/2001 vom 18.9.2002 E. 9.1; BVR 2006 S. 335 [VGE 21598/21602-21604 vom 14.6.2005] nicht publ. E. 9.4.2; VGE 2011/178 vom 13.3.2012 E. 2.5). Besondere Verhältnisse im Sinn von Art. 26 Abs. 1 KWaG werden in der Regel dann bejaht, wenn das konkrete Vorhaben weder den Zweck noch die Anliegen bedroht, die mit dem gesetzlichen Waldabstand verfolgt werden (BGE 135 II 30, in URP 2009 S. 138 publ. E. 2.4; BGer 1C_476/2008 vom 6.7.2009 E. 5.4.1). Im vorliegenden Fall ist nach der Einschätzung der Fachbehörde keine massgebliche Beeinträchtigung der durch den Waldabstand geschützten Interessen zu erwarten (E. 4.2 hiervor). Überdies sind auch keine anderen öffentlichen Interessen ersichtlich, die durch die gewährte Ausnahme beeinträchtigt würden. Soweit der Beschwerdeführer 2 einwendet, das Bauvorhaben sei nicht standortgebunden, ist ihm entgegenzuhalten, dass solches nicht Voraussetzung für eine Bewilligung für Bauten in Waldesnähe ist (VGE 2012/463 vom 7.7.2014 E. 9.3). Es ist folglich nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz besondere Verhältnisse für das moderate Unterschreiten des Waldabstands um 5 m bejaht hat. Daran vermag der Beschwerdeführer 2 mit seinen Einwänden nichts zu ändern, wonach die Ausnahmegewilligung «ausschliesslich wirtschaftlich motiviert» sei und die Bewilligungsverweigerung für die Beschwerdegegnerschaft 1 keine unzumutbare Härte darstellt.

5.

Der Beschwerdeführer 2 rügt sodann, die «Baustellenorganisation» sowie die Angaben hierzu im Baugesuch seien aus verschiedenen Gründen ungenügend.

5.1 Gemäss dem bewilligten Plan «Situation, Baupiste» (Akten Gemeinde act. 3) soll die Baustelle vom ...weg her über die bestehende Einstellhallenzufahrt erschlossen werden. Weshalb eine Erschliessung über den ...weg vorzuziehen sein soll (vgl. Beschwerde 2 Rz. 34 ff.), ist unerfindlich: Das Baugrundstück grenzt lediglich mit einer Ecke an den ...weg, weshalb eine Erschliessung über diesen ohne Beanspruchung von Nachbargrundstücken gar nicht möglich ist. Kommt hinzu, dass die Zu- und Wegfahrt auch bei einer Erschliessung über den ...weg via ...strasse und

...weg erfolgen würde. Die vom Beschwerdeführer 2 vorgeschlagene Erschliessungsvariante würde den Anfahrtsweg daher nur verlängern und zusätzlich über einen relativ engen Abschnitt des ...- und des ...wegs führen (vgl. etwa Geoportal des Kantons Bern, Basiskarte Amtliche Vermessung, einsehbar unter: <www.geo.apps.be.ch>). Aus Gründen der Verkehrssicherheit wäre die Alternative somit nicht vorteilhafter. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte, dass sie bessere Wendemöglichkeiten böte. Weil der Baustellenverkehr ohnehin über die ...strasse und den ...weg erfolgen wird, ist auch nicht ersichtlich, weshalb die dortige Anwohnerschaft durch die vorgesehene Baustellenerschliessung benachteiligt würde (vgl. Beschwerde 2 Rz. 33).

5.2 Der Beschwerdeführer 2 kritisiert weiter, die vorgesehene Baustellenerschliessung führe zu übermässigen Immissionen zu Lasten der Anwohnerschaft auf dem Nachbargrundstück Nr. 3_____. Aufgrund der Nähe zur vorgesehenen Baupiste sowie angesichts der zu erwartenden langen Bauzeit sei aus der Optik des Beschwerdeführers 2 insbesondere mit gravierendem Lärm, Staubentwicklung, Vibrationen sowie Mehrverkehr zu rechnen (Beschwerde 2 Rz. 38 f.). – Gemäss Art. 37 Abs. 1 GBR ist die Beschwerdegegnerschaft 1 verpflichtet, den Baulärm mit Rücksicht auf den Tourismus und die Wohngebiete auf das mögliche Minimum zu beschränken. Lärmintensive Bauarbeiten sind vom 20. Dezember bis 28. Februar und vom 15. Juli bis 31. August gänzlich untersagt und für andere lärmverursachende Bauarbeiten gelten bestimmte Zeitfenster (Bst. a-c). Nach Art. 37 Abs. 8 GBR gilt überdies die eidgenössische Baulärm-Richtlinie (abrufbar unter: <www.bafu.admin.ch>, Rubriken «Themen», «Lärm», «Vollzugshilfen»). Schliesslich verlangt Art. 84 Abs. 1 BauV, dass bei Bauarbeiten Staubentwicklung durch geeignete Massnahmen soweit als möglich zu vermeiden ist. Anders als der Beschwerdeführer 2 meint, kann der Bauherrschaft nicht ohne weiteres unterstellt werden, dass sie sich nicht an diese Vorgaben halten wird. Es besteht daher kein Grund zur Annahme, dass mit rechtlich unzulässigen Immissionen zu rechnen wäre. Im Übrigen sind unvermeidlicher Baulärm und weitere mit der Erstellung von Bauten und Anlagen verbundene Immissionen in Kauf zu nehmen, worauf bereits die Vorinstanz zutreffend hingewiesen hat (angefochtener Entscheid E. 8b; VGE 2016/342 vom

22.9.2017 E. 3.3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 24 N. 31 Bst. i). Über einen allfälligen zivilrechtlichen Entschädigungsanspruch nach Art. 679a des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) aufgrund von vorübergehenden, unvermeidlichen und übermässigen Immissionen aus den Bauarbeiten ist nicht im vorliegenden Verfahren zu entscheiden.

5.3 Ferner rügt der Beschwerdeführer 2, die vorgesehene Baupiste verunmögliche, dass der «direkt über der Einstellhalle befindliche Fussgängerweg» weiterhin uneingeschränkt benutzt werden könne. Hierzu habe die Beschwerdegegnerschaft 1 bislang «nicht aufschlussreich» Stellung genommen (Beschwerde 2 Rz. 40). – Gemäss der Landeskarte (einsehbar unter: <www.map.geo.admin.ch>) verläuft auf dem Baugrundstück entlang der nordwestlichen Parzellengrenze ein Fussweg, der erhalten bleiben soll (vgl. «Umgebungsplan 1:500», Akten Gemeinde act. 2). Allerdings ist mit dem Beschwerdeführer 2 davon auszugehen, dass dieser Weg während der Bauphase vorübergehend nicht zugänglich sein wird, weil die betreffende Fläche der Baustellenerschliessung dient (vgl. Plan «Situation, Baupiste»). Im Grundbuch ist aber weder ein öffentliches Wegrecht noch eine Dienstbarkeit zugunsten des Grundstücks des Beschwerdeführers 2 eingetragen (Auszug Grundstückdaten-Informationssystem [GRUDIS] vom 20.5.2019, Akten Gemeinde act. 76), was auch nicht geltend gemacht wird. Wie bereits die Vorinstanz zutreffend erkannt hat (angefochtener Entscheid E. 8b), steht deshalb die vorübergehende Aufhebung des Fusswegs der vorgesehenen Baustellenerschliessung nicht entgegen.

5.4 Soweit der Beschwerdeführer 2 im Übrigen vorbringt, den Bauge- suchsunterlagen könne nicht entnommen werden, wie betreffend Baustellenverkehr «verfahren werden» soll (Beschwerde 2 Rz. 41), ist seine Behauptung offensichtlich unzutreffend (vgl. vorne E. 5.1). Auch sonst ist nicht ersichtlich, inwiefern die Angaben betreffend Bauvorgang und Baustelleninstallation ungenügend sein sollten. Der Einwand, es fehlten Angaben zur «Deponie von Schuttmulden und Baumaschinen», zu «Installation und Standort allfälliger Gerüstlifte» sowie zu «weiteren Vorkehren im Zusammenhang mit den Bauarbeiten», ist unbegründet. Wie die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid zutreffend ausgeführt hat, gehören solche Angaben im

Allgemeinen nicht zu den notwendigen Inhalten des Baugesuchs (E. 8b; vgl. Art. 11 ff. BewD).

5.5 Folglich sind weder die «Baustellenorganisation» noch die diesbezüglichen Angaben im Baugesuch zu bemängeln. Die entsprechende Rüge des Beschwerdeführers 2 erweist sich als nicht stichhaltig.

6.

Schliesslich ist festzuhalten, dass für das streitbetroffene Bauvorhaben kein Fachbericht bei der Fachstelle Hindernisfreies Bauen Kanton Bern (Procap) einzuholen war, da es sich um ein privates, nicht öffentlich zugängliches Einfamilienhaus handelt. Zur Begründung kann auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden (angefochtener Entscheid E. 3f). Der entsprechende Antrag des Beschwerdeführers 2 (Beschwerde 2 Rz. 56) wird deshalb abgewiesen.

7.

7.1 Nach dem Gesagten hält der angefochtene Entscheid der Rechtskontrolle stand und erweisen sich die in den Beschwerdeverfahren 100.2021.64 und 100.2021.66 erhobenen Rügen als unbegründet. Beide Beschwerden sind daher abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

7.2 Bei diesem Ausgang haben die Beschwerdeführenden die Kosten der sie betreffenden Verfahren 100.2021.64 bzw. 100.2021.66 zu tragen (Art. 108 Abs. 1 i.V.m. Art. 106 VRPG). Bei deren Festsetzung ist dem Umstand Rechnung zu tragen, dass sich durch die gemeinsame Behandlung der Beschwerden der Bearbeitungsaufwand etwas verringert hat (Art. 103 Abs. 2 VRPG; BVR 2017 S. 51 [VGE 2014/12/13 und 2014/17] nicht publ. E. 6.1; 2013 S. 536 [VGE 2012/305/306 vom 9.4.2013] nicht publ. E. 4; Michel Daum, a.a.O., Art. 17 N. 10; Ruth Herzog, a.a.O., Art. 103 N. 6). Die Verfahrenskosten werden daher auf je Fr. 3'000.-- festgesetzt. Die Beschwerdeführenden 1 tragen die ihnen im Verfahren 100.2021.64 gemeinsam auferlegten Kosten solidarisch (Art. 106 VRPG).

7.3 Die Beschwerdeführenden haben der anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerschaft 1 die Parteikosten für die sie betreffenden Verfahren zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Die Rechtsvertreterin der Beschwerdegegnerschaft 1 macht für beide Verfahren zusammen ein Honorar von Fr. 6'300.-- geltend, zuzüglich Auslagen von Fr. 220.50 und Mehrwertsteuer (MWSt) von Fr. 502.10. Obwohl sie zutreffend von einem durchschnittlichen gebotenen Zeitaufwand, einer durchschnittlichen Bedeutung der Streitsache und einer durchschnittlichen Schwierigkeit des Prozesses ausgeht, erscheint diese Honorarforderung mit Blick auf die Bemessungskriterien von Art. 41 Abs. 3 des Kantonalen Anwaltsgesetzes vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11) überhöht: Die Rechtsvertreterin hat die Beschwerdegegnerschaft 1 bereits in den vorinstanzlichen Verfahren vertreten und war mit dem Prozessstoff daher vertraut. In beiden Verwaltungsgerichtsverfahren wurde zudem nur ein einfacher Schriftenwechsel durchgeführt. Mit Ausnahme der Parteibezeichnungen hat die Rechtsvertreterin der Beschwerdegegnerschaft 1 dabei wörtlich gleichlautende Beschwerdeantworten eingereicht. Unter Berücksichtigung dieser Umstände erscheint ein Honorar von insgesamt Fr. 4'500.-- für beide Verfahren zuzüglich Auslagen von Fr. 220.50 und MWSt von Fr. 363.50 als angemessen. Da in beiden Verfahren ein vergleichbarer Aufwand angefallen sein dürfte, werden diese Parteikosten den Beschwerdeführenden 1 und dem Beschwerdeführer 2 je zur Hälfte auferlegt.

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Verfahren 100.2021.64 und 100.2021.66 werden vereinigt.
2. Die Beschwerden in den Verfahren 100.2021.64 und 100.2021.66 werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
3. a) Die Kosten des Verfahrens 100.2021.64 vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'000.--, werden den Beschwerdeführenden 1 auferlegt.

b) Die Kosten des Verfahrens 100.2021.66 vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'000.--, werden dem Beschwerdeführer 2 auferlegt.

4. a) Die Beschwerdeführenden 1 haben der Beschwerdegegnerschaft 1 die Parteikosten für das Verfahren 100.2021.64 vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf Fr. 2'542.-- (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.

b) Der Beschwerdeführer 2 hat der Beschwerdegegnerschaft 1 die Parteikosten für das Verfahren 100.2021.66, bestimmt auf Fr. 2'542.-- (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.

5. Zu eröffnen:

- Beschwerdeführende 1 (Verfahren 100.2021.64)
- Beschwerdeführer 2 (Verfahren 100.2021.66)
- Beschwerdegegnerschaft 1
- Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
- Einwohnergemeinde Saanen
- Bundesamt für Raumentwicklung

Der Abteilungspräsident:

Der Gerichtsschreiber:

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Eröffnung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) geführt werden.