



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2025/62

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 10. Dezember 2025

in der Beschwerdesache zwischen

Einfache Gesellschaft Geschwister D._____, bestehend aus:

Herrn **C.**_____ und weitere 4 Beschwerdeführende
Beschwerdeführer 1

alle per Adresse Herrn C._____

und

Herrn **H.**_____
Beschwerdegegner

vertreten durch Frau Rechtsanwältin I._____ und/oder Frau Rechtsanwältin A._____

sowie

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Saanen vom 16. April 2025
(eBau-Nummer B._____; Abbruch bestehendes Wohnhaus, Neubau Einstellhalle und drei
Wohnhäuser)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner reichte am 4. Juli 2023 bei der Gemeinde Saanen ein Baugesuch ein für den Abbruch des bestehenden Wohnhauses und den Neubau einer Einstellhalle mit drei Wohnhäusern auf der Parzelle Saanen Grundbuchblatt Nr. L._____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W3a. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 16. April 2025 erteilte die Gemeinde Saanen die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 12. Mai 2025 (Postaufgabe 13. Mai 2025) Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 16. April 2025 und die Erteilung des Bauabschlags. Zu-

dem stellen sie den Eventualantrag, die Dachaufbauten seien entweder gänzlich zu streichen oder in ihrer Grösse erheblich zu reduzieren, um den gestalterischen Anforderungen des GBR¹ gerecht zu werden.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet², führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Der Beschwerdegegner beantragt in seiner Stellungnahme vom 2. Juni 2025 sinngemäss die Abweisung der Beschwerde. Auch die Gemeinde Saanen beantragt in ihrer Stellungnahme vom 4. Juni 2025 die Abweisung der Beschwerde.

4. Mit Verfügung vom 11. Juli 2025 nahm das Rechtsamt der BVD eine summarische Einschätzung vor und führte zusammenfassend aus, fraglich sei zum einen, ob nicht auch die Dusche und der Massageraum im Erdgeschoss sowie der Fitnessraum und das Hallenbad im ersten Untergeschoss zur Hauptnutzfläche (HNF) zu zählen seien und zum anderen, ob die vorgesehene Standortverschiebung noch als geringfügig angesehen werden könne. Schliesslich legte es dar, dass eine allfällige Erteilung des Bauabschlags für das Haus Nr. 1 wohl auch den Bauabschlag für das gesamte Projekt zur Folge haben dürfte, da die Häuser Nrn. 2 und 3 aufgrund der gemeinsamen Einstellhalle in einem engen Zusammenhang mit dem geplanten Haus Nr. 1 stehen dürften. Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme. Die Beschwerdeführenden forderten in ihrer Stellungnahme vom 16. August 2025 eine Prüfung, ob die HNF des geplanten Hauses Nr. 1 korrekt ausgewiesen werde und ob beim vorliegenden Bauvorhaben der Abbruch und Wiederaufbau der altrechtlichen Wohnung tatsächlich als «geringfügige Standortverschiebung» gewertet werden könnten. Sowohl die Gemeinde Saanen als auch der Beschwerdegegner waren in ihren Stellungnahmen vom 27. und 28. August 2025 der Ansicht, dass es sich um eine zulässige Standortverschiebung handle und die Zuweisung zur HNF und zur Nebennutzfläche (NNF) korrekt sei.

5. Das Rechtsamt nahm mit Verfügung vom 9. September 2025 eine weitere summarische Einschätzung vor. Es führte aus, entgegen den Ausführungen in der Verfügung vom 11. Juli 2025 scheine die geplante Standortverschiebung aufgrund einer provisorischen Beurteilung zulässig zu sein. Jedoch sei nach erneuter summarischer Prüfung weiterhin fraglich, ob nicht auch die Dusche und der Massageraum im Erdgeschoss sowie der Fitnessraum und das Hallenbad im ersten Untergeschoss zu der HNF des Hauses Nr. 1 zu zählen seien. Dies hätte, wie in der Verfügung vom 11. Juli 2025 bereits ausgeführt, zur Folge, dass das Mass von Art. 11 Abs. 2 ZWG³ überschritten werde. Im Weiteren hielt das Rechtsamt fest, sollte auch die abschliessende Beurteilung ergeben, dass das Haus Nr. 1 das Mass nach Art. 11 Abs. 2 ZWG überschreite, wäre die Baubewilligung des Hauses Nr. 1 daher gemäss Art. 11 Abs. 3 ZWG mit einer Nutzungsbeschränkung «Erstwohnung oder einer Erstwohnung gleichgestellte Wohnung» zu ergänzen, falls es die entsprechenden Bewilligungsvoraussetzungen erfülle (was – etwa in Zusammenhang mit der strittigen Frage der Umgehung der Zweitwohnungsvorschriften – noch zu prüfen sei). Es sei jedoch unklar, ob der Beschwerdegegner auch bei allfälliger Statuierung einer Nutzungsbeschränkung «Erstwohnung oder einer Erstwohnung gleichgestellte Wohnung» für das Haus Nr. 1 weiterhin ein Interesse an der Erteilung der Baubewilligung hätte. Der Beschwerdegegner erhielt Gelegenheit, dazu Stellung zu nehmen. Am 13. November 2025 reichte der Beschwerdegegner eine Stellungnahme und eine Projektänderung ein. Mit Verfügung vom 20. November 2025 brachte das Rechtsamt der BVD den Beschwerdeführenden sowie der Gemeinde Saanen die Projektänderung zur Kenntnis und hielt fest, es beabsichtige die Projektänderung zur Weiterbehandlung an die Gemeinde Saanen zurückzuweisen. Die Gemeinde Saanen nahm mit Schreiben vom 28. November 2025 Stellung.

¹ Baureglement der Gemeinde Saanen vom 14. September 2018, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 15. März 2019.

² 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).

³ Bundesgesetz vom 20. März 2015 über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702).

6. Auf die Rechtsschriften und die vorhandenen Akten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

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, deren Einsprache abgewiesen wurde, sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Projektänderung und Rückweisung

a) Der Beschwerdegegner reichte am 13. November 2025 eine Projektänderung ein. Diesbezüglich hielt er fest, betreffend das Haus Nr. 1 werde folgende Projektänderung vorgenommen. Das zweite Untergeschoss werde nicht mehr geplant und realisiert. Im ersten Untergeschoss sei die Raumaufteilung und die Raumnutzung neugestaltet. Es werde ein Raum für Technik Elektro/Lüftung, ein Technikraum, ein Keller, eine Waschküche, ein Trocknungsraum und ein Abstellraum realisiert. Die Technik für das Gebäude sei zuvor im zweiten Untergeschoss geplant gewesen, da dieses nicht realisiert werde, werde die Technik im ersten Untergeschoss realisiert. Folgende Räume seien im ersten Untergeschoss nicht mehr geplant: Sauna, WC, Dusche, Garderobe, Ruheraum, Fitness, Hallenbad, Wäschelager. Im ersten Untergeschoss würden die Fensterflächen reduziert. Die neue Fensterfläche im gesamten ersten Untergeschoss betrage noch 2.64 m². Im Erdgeschoss werde anstelle eines Massageraums mit Dusche, ein Lager geplant und realisiert. Zudem werde die Fensterfläche auf 1.21 m² reduziert. Der Standort der geplanten Gebäude werde nicht verändert. Die geplanten Gebäude Nrn. 2 und 3 würden von der Projektänderung nicht tangiert. Auch betreffend das Gebäude Nr. 1 bleibe die äussere Dimensionierung grundsätzlich gleich, mit Ausnahme, dass das zweite Untergeschoss weggelassen und damit das Volumen um dieses Geschoss reduziert werde.

b) Laut Art. 43 BewD⁶ kann der Baugesuchsteller während der Hängigkeit eines Baubewilligungsverfahrens oder eines nachfolgenden Beschwerdeverfahrens vor der BVD eine Projektänderung einreichen, ohne dass deshalb ein neues Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden muss. Eine Projektänderung liegt vor, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt (Art. 43 Abs. 1 BewD). Ein Bauvorhaben ist in den Grundzügen verändert, wenn ein Hauptmerk-

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

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

⁶ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

mal, wie Erschliessung, Standort, äussere Masse, Geschosszahl, Geschosseinheiten, Zweckbestimmung, wesentlich verändert wird oder wenn eine Mehrzahl geringer Änderungen dem Bau oder der Anlage eine gegenüber dem ursprünglichen Projekt veränderte Identität verleiht. Eine blosser Reduktion der Abmessungen, auch wenn sie beträchtlich ist, bedeutet in der Regel noch keine grundlegende Änderung, ebenso wenig der blosser Verzicht auf einen Teil des Projekts. Bei Gesamtprojekten bestimmt sich das zulässige Mass einer Projektänderung nach dem ganzen Vorhaben, nicht nach einem einzelnen Teil.⁷ Die Baubewilligungsbehörde kann nach Anhörung der Beteiligten und den von der Projektänderung betroffenen Dritten das Verfahren ohne erneute Veröffentlichung fortsetzen bzw. die Änderungen des bewilligten Projekts ohne neues Baugesuchverfahren gestatten, wenn öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen nicht zusätzlich betroffen sind (Art. 43 Abs. 2 BewD). Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass eine Projektänderung nochmals publiziert werden muss, wenn dadurch öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen zusätzlich betroffen sind. Diese Grundsätze gelten auch im Beschwerdeverfahren. Die Beschwerdeinstanz ist befugt, die Sache zur Weiterbehandlung an die Vorinstanz zurückzuweisen (Art. 43 Abs. 3 BewD), kann aber auch selbst über die Projektänderung entscheiden. Im Falle der Rückweisung an die Vorinstanz zur weiteren Prüfung und neuer Entscheidung ist der angefochtene Entscheid aus prozessualen Gründen aufzuheben.⁸ Hängige Beschwerden werden insoweit gegenstandslos.

c) Vorliegend verzichtet der Beschwerdegegner beim geplanten Haus Nr. 1 auf der Parzelle Saanen Grundbuchblatt Nr. L. _____ auf das zweite Untergeschoss. Zusätzlich sieht er eine neue Raumaufteilung und Raumnutzung im ersten Untergeschoss und teilweise im Erdgeschoss vor. Schliesslich ist eine Verkleinerung der Fensterflächen im ersten Untergeschoss und im Erdgeschoss geplant. Sowohl der Standort als auch die äussere Erscheinung erfahren durch die Projektänderung keine Änderung. Die Anpassungen können deshalb als Projektänderung im Sinne von Art. 43 Abs. 1 BewD behandelt werden. Das Projektänderungsgesuch vom 13. November 2025 ersetzt das ursprüngliche Baugesuch. Gegenstand des Verfahrens ist somit das geänderte Projekt gemäss der Projektänderung vom 13. November 2025.

d) Die Projektänderung vom 13. November 2025 erfordert neben zusätzlichen formellen Schritten in verschiedenen Bereichen eine erneute Prüfung und die Einholung neuer Amts- oder Fachberichte:

- Zwecks Vermeidung von Widersprüchen in den massgebenden Plänen muss die Projektänderung um die weiteren Pläne ergänzt werden, auf denen das zweite und erste Untergeschoss sowie das Erdgeschoss des Hauses Nr. 1 dargestellt sind. Dies betrifft insbesondere folgende Pläne:
 - Plan «Grundriss Einstellhalle» im Massstab 1:100 vom 25. November 2024
 - Plan «Werkleitungen» im Massstab 1:100 vom 11. Februar 2025⁹
 - Plan «Unterniveaubauten EH» im Massstab 1:100 vom 25. Februar 2024¹⁰
 - Plan «Unterniveaubau Haus 1» im Massstab 1:100 vom 25. November 2024¹¹
 - Plan «Brandschutzkonzept EH» im Massstab 1:100 vom 25. November 2024
 - Plan «Brandschutzkonzept Haus 1» im Massstab 1:100 vom 25. November 2024

⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 32-32d N. 12a.

⁸ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 32-32d N. 13a und 13c.

⁹ Plan «Werkleitungen» im Massstab 1:100 vom 11. Februar 2025, pag. 49 der Vorakten der Gemeinde Saanen.

¹⁰ Plan «Unterniveaubauten EH» im Massstab 1:100 vom 25. Februar 2024, pag. 18 der Vorakten der Gemeinde Saanen.

¹¹ Plan «Unterniveaubau Haus 1» im Massstab 1:100 vom 25. November 2024, pag. 17 der Vorakten der Gemeinde Saanen.

- Bei der Prüfung der Projektänderung wird abzuklären sein, ob eine neue Publikation oder die Bekanntmachung an neu betroffene Nachbarn unter Gewährung der ordentlichen Einsprachemöglichkeiten zu erfolgen hat. Eine Publikation hat zu erfolgen, wenn öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen durch die Veränderungen zusätzlich betroffen sind (Art. 43 Abs. 2 BewD). Selbst wenn auf eine Publikation verzichtet werden kann, sind die Gegenpartei und die von der Projektänderung allenfalls zusätzlich berührten Dritten anzuhören (Art. 43 Abs. 3 BewD).
 - Hinsichtlich der neuen Raumaufteilung und Raumnutzung beim Haus Nr. 1 ist abzuklären, ob die der NNF zugewiesenen Räume gemäss Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts als Wohnräume dienen können.¹² Diese Rechtsprechung bezog sich zwar noch auf die Berechnung der Bruttogeschossfläche (BGF) nach aArt. 93 Abs. 2 BauV¹³, kann aber auch auf die hier interessierende Berechnung der HNF übertragen werden.¹⁴
 - Aufgrund des Verzichts auf das zweite Untergeschoss sowie der neuen Raumaufteilung und Raumnutzung beim Haus Nr. 1 ist ein neues Brandschutzkonzept für dieses Haus einzufordern und ein neuer oder angepasster Fachbericht Brandschutz einzuholen.
 - Aufgrund des Verzichts auf das zweite Untergeschoss sowie der neuen Raumaufteilung und Raumnutzung beim Haus Nr. 1 wird ein neuer energietechnischer Massnahmennachweis einzufordern und zu prüfen sein.
 - Aufgrund des Verzichts auf das zweite Untergeschoss wird ein aktualisiertes Formular «Boden» einzufordern und zu prüfen sein.
 - Allenfalls erfordern auch weitere Bereiche neue Prüfungen (Wasserversorgung, Gewässerschutz etc.)
- e) Aus dem Gesagten ergibt sich, dass die Projektänderung noch nicht entscheidreif ist. Es ist nicht Sache der BVD, die erforderlichen formellen Schritte und die Neubeurteilung im oberinstanzlichen Verfahren vorzunehmen. Die von der Gemeinde Saanen in der Stellungnahme vom 28. November 2025 vorgenommene materielle Kurzprüfung ändert daran nichts. Die Projektänderung wird gestützt auf Art. 43 Abs. 3 BewD und Art. 72 Abs. 1 VRPG¹⁵ zur weiteren Behandlung an die Gemeinde Saanen zurückgewiesen. Die hängige Beschwerde wird gegenstandslos.
- f) Weiter erweist sich die Streitsache auch in Bezug auf die Häuser Nrn. 2 und 3, welche als Erstwohnungen realisiert werden sollen, als nicht entscheidreif. Die Gemeinde Saanen hat nicht geprüft, ob konkrete Indizien vorliegen, welche die Absicht bzw. die Möglichkeit einer Erstwohnungsnutzung des Bauvorhabens als unrealistisch erscheinen lassen.¹⁶ Im angefochtenen Gesamtentscheid hält sie lediglich fest, der Vorwurf von «getarnten» Zweitwohnungen sei spekulativ und unbegründet. Die Nachfrage nach Erstwohnungen im gehobenen Segment lasse sich anhand der aktuellen Marktlage bestätigen. Dies, obwohl die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner der strittigen Wohnungen in den Häusern Nrn. 2 und 3 noch nicht bekannt sind. Denn der Beschwerdegegner weist in seiner Beschwerdeantwort vom 2. Juni 2025 lediglich darauf hin, dass die Woh-

¹² VGE 2019/41 vom 7. April 2020 E. 3.2.1 mit weiteren Hinweisen.

¹³ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

¹⁴ BDE 120/2023/39 vom 8. April 2024 E. 4.b.

¹⁵ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

¹⁶ Vgl. BGer 1C_363/2023 vom 9. Mai 2025 E. 4.1.

nungen von der Familie der Bauherrschaft bewohnt und/oder an Personen mit Steuersitz in der Gemeinde Saanen vermietet würden.

Entsprechend hat die Gemeinde Saanen im neuen Verfahren nach Vorgaben der bundesgerichtlichen Rechtsprechung eine Umgehung der Zweiwohnungsgesetzgebung zu prüfen. Demnach sind (je nach den Umständen des Falls) die Lage der Liegenschaft (Bauzone, ganzjährige Zugänglichkeit, Distanz zu Arbeitsplätzen), die bauliche Gestaltung der Wohnungen aus Sicht einer ganzjährigen Nutzung, der Preis sowie die Verhältnisse der Person, welche dort zu wohnen beabsichtigt (aktueller Wohn- und Arbeitsort, Umzugsabsichten), zu berücksichtigen. Sind die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner nicht bekannt, ist die Nachfrage nach Erstwohnungen im gleichen Segment Hauptkriterium. Diesfalls muss glaubhaft gemacht werden, dass am vorliegenden Standort und im betreffenden Marktsegment eine Nachfrage für sechs neue Erstwohnungen besteht. Ist die Nachfrage offensichtlich unzureichend, darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn ernsthafte und konkrete Zusicherungen für den Erwerb durch ganzjährige Bewohnerinnen und Bewohner vorliegen. Dies gilt nach der Rechtsprechung selbst dann, wenn die Bauherrschaft die Absicht hat, das Bauvorhaben als Erstwohnungen zu vermarkten: Ist diese Absicht nicht realistisch, ist von einer Umgehung der gesetzlichen Regelung auszugehen. Diesfalls ist auch der Einwand unbeachtlich, wonach die Bauherrschaft das finanzielle Risiko trage.¹⁷

g) Bei diesem Ausgang des Verfahrens erübrigt sich eine Auseinandersetzung mit den Rügen der Beschwerdeführenden.

3. Kosten

a) Mit der Aufhebung des angefochtenen Gesamtentscheids wird auch die Kostenverfügung der Gemeinde Saanen aufgehoben. Aufgrund der Rückweisung an die Vorinstanz wird diese ihre Kosten im neuen Entscheid über das Baugesuch neu verfügen können. Daher müssen die vorinstanzlichen Kosten in diesem Beschwerdeentscheid nicht verlegt werden.

b) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von CHF 200.00 bis CHF 4000.00 erhoben (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁸). In Anwendung dieser Bestimmung wird die Pauschale auf CHF 1000.00 festgesetzt.

Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, dass prozessuale Verhalten einer Partei gebietet eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigen, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Wer ein Gesuch, eine Klage oder ein Rechtsmittel zurückzieht, den Abstand erklärt oder auf eine andere Weise dafür sorgt, dass das Verfahren gegenstandslos wird, gilt als unterliegende Partei (Art. 110 Abs. 1 VRPG). Als unterliegend gilt auch, wer den Einwänden der Behörde oder der Gegenpartei durch eine Projektänderung Rechnung trägt.¹⁹ Der Beschwerdegegner hat mit der Einreichung der Projektänderung dafür gesorgt, dass die Sache zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückgewiesen und das Beschwerdeverfahren als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben wird. Damit gilt der Beschwerdegegner als unterliegend, weshalb er die Verfahrenskosten zu tragen hat.

¹⁷ Vgl. BGer 1C_363/2023 vom 9. Mai 2025 E. 4.1 und 1C_201/2022 vom 3. November 2023 E. 4.2, je mit weiteren Hinweisen auf die Rechtsprechung.

¹⁸ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

¹⁹ Vgl. Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 110 N. 6.

c) Parteikosten im Sinne des Gesetzes sind lediglich dem Beschwerdegegner entstanden (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Als unterliegende Partei hat er jedoch keinen Anspruch auf Parteikostenersatz (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Folglich werden keine Parteikosten gesprochen.

III. Entscheid

1. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Saanen vom 16. April 2025 wird aufgehoben. Dadurch ist die Beschwerde vom 12. Mai 2025 gegenstandslos geworden und das Beschwerdeverfahren RA Nr. 110/2025/62 wird als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben.
2. Die Sache wird zur Weiterbehandlung der Projektänderung im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde Saanen zurückgewiesen.
3. Die Vorakten zum Baugesuch eBau-Nr. B. _____ samt zwei Exemplaren der Projektänderung (bestehend aus den Plänen «Grundrisse Haus 1», «Schnitte Haus 1», «Fassaden Haus 1» und «Flächenberechnung Haus 1» im Massstab 1:100 vom 11. November 2025, alle mit Eingangsstempel des Rechtsamts der BVD vom 14. November 2025) gehen an die Gemeinde Saanen.
4. Die Verfahrenskosten von CHF 1000.00 werden dem Beschwerdegegner zur Bezahlung auferlegt. Das Inkasso erfolgt mit separater Zahlungseinladung.
5. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn C._____, eingeschrieben
- Frau Rechtsanwältin I._____, und/oder Frau Rechtsanwältin A._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Saanen, Bauverwaltung, mit Beilagen gemäss Ziffer 3, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Rückweisungsentscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden, wenn die Voraussetzungen nach Art. 61 i.V.m. Art. 74 Abs. 3 VRPG erfüllt sind. 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.