

Verwaltungsgericht des Kantons Bern
Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 13. August 2014

Verwaltungsrichter Burkhard, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichter Häberli und Keller
Gerichtsschreiber Kocher

A. _____
vertreten durch Fürsprecher ...
Beschwerdeführer

gegen

1. **B.** _____
2. **C.** _____
3. **D.** _____ **AG**, handelnd durch die statutarischen Organe,
alle vertreten durch Rechtsanwalt ...

Beschwerdegegnerschaft

und

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern
Reiterstrasse 11, 3011 Bern

sowie

Einwohnergemeinde Hilterfingen
handelnd durch den Gemeinderat, Staatsstrasse 18, 3652 Hilterfingen

betreffend Baubewilligung für drei Wohnhäuser (Entscheid der Bau-, Verkehrs- und
Energiedirektion des Kantons Bern vom 30. April 2013; RA Nr. 110/2011/126)



Sachverhalt:

A.

Am 26. Januar 2010 reichten B._____, C._____ und die D._____ AG bei der Einwohnergemeinde (EG) Hilterfingen ein Baugesuch für den Neubau von drei Wohnhäusern mit Parkgalerie und überdeckter Zufahrtsrampe auf den Parzellen Hilterfingen Gbbl. Nrn. 1_____, 2_____, 3_____ und 4_____ ein. Die Parzellen liegen in der Wohnzone E1/Holz. Gegen das Bauvorhaben erhob unter anderen A._____ als Eigentümer der angrenzenden Parzelle Gbbl. Nr. 5_____ Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 22. Juli 2011 erteilte der Regierungstatthalter von Thun dem Vorhaben die Baubewilligung und wies die Einsprachen ab.

B.

Dagegen erhob A._____ zusammen mit einer weiteren Person am 26. August 2011 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE). Diese holte beim Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) und beim Oberingenieurkreis I des Tiefbauamts des Kantons Bern Fachberichte und Stellungnahmen zu verschiedenen Fragen ein und führte am 5. Juni 2012 einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durch. B._____, C._____ und die D._____ AG passten das Vorhaben in verschiedenen Punkten an und reichten entsprechende Projektänderungen ein, zuletzt gemäss den revidierten Plänen vom 20. September 2012. Mit Entscheid vom 30. April 2013 wies die BVE das Rechtsmittel ab.

C.

Mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 30. Mai 2013 stellt A._____ das Rechtsbegehren, der Entscheid der BVE vom 30. April 2013 sei aufzuheben und es sei der Bauabschlag zu erteilen.

B._____, C._____ und die D._____ AG beantragen mit Beschwerdeantwort vom 1. Juli 2013 die Abweisung der Beschwerde. Die BVE schliesst mit Vernehmlassung vom 14. Juni 2013 ebenfalls auf Abweisung der Beschwerde. Die EG Hilterfingen hat sich nicht vernehmen lassen.

Auf Anordnung des Instruktionsrichters hat die EG Hilterfingen mit Stellungnahme vom 8. November 2013 über ihre Praxis zur Fassadengestaltung in der Wohnzone E1/Holz

Bericht erstattet. B._____, C._____ und die D._____ AG haben daraufhin Bilder von Vergleichsobjekten eingereicht, zu welchen sich die EG Hilterfingen am 8. Januar 2014 wiederum geäußert hat.

Erwägungen:

1.

1.1 Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig.

1.2 Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG; vgl. auch Art. 40 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). Wo nötig, wird auf das Erfordernis des schutzwürdigen Interesses an den einzelnen erhobenen Rügen näher eingegangen (vgl. Art. 35c Abs. 1 BauG; E. 6.3 hiernach). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

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

2.

Strittig ist zunächst, ob das Bauvorhaben die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG beanspruchen kann.

2.1 Die geplanten Neubauten sollen auf den Parzellen Gbbl. Nrn. 1_____, 2_____, 3_____ und 4_____ zu liegen kommen. Sie stossen an die nordost- und südostseitige Grenze der Parzelle Nr. 6_____. Auf diesem Grundstück befindet sich bereits das Wohnhaus Nr. 25, welches zuletzt gemäss der Baubewilligung vom 23. Oktober 2008 ausgebaut wurde (vgl. Situationsplan 1:500 rev. 20.9.2012, act. 6A3; Beilage zum Schreiben der Gemeinde vom 19.6.2012, Vorakten BVE, 3. Dossier [act. 3C], pag. 185 f.).

2.2 Bei gemeinsamer Projektierung eines Areals mit mehreren Bauten können die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände, die Anordnung der Bauten und die

Gebäudelängen frei bestimmt werden (sog. Gestaltungsfreiheit; Art. 75 Abs. 1 BauG). Der Beschwerdeführer macht geltend, die Beschwerdegegnerschaft habe in Bezug auf Parzelle Nr. 6 _____ auf die Gestaltungsfreiheit verzichtet, wobei Art. 75 BauG mangels gemeinsamer Projektierung für dieses Grundstück und das sich darauf befindliche Haus Nr. 25 ohnehin nicht angerufen werden könne. Folglich sei der reglementarische Gebäudeabstand einzuhalten, welcher zwischen dem auf Parzelle Nr. 3 _____ projektierten Haus Nr. 3 und dem Haus Nr. 25 jedoch unterschritten werde (Beschwerde, Ziff. 7). Die Beschwerdegegnerschaft bestreitet insbesondere einen Verzicht auf den Einbezug des Grundstücks Nr. 6 _____ in die gemeinsame Projektierung und verweist im Weiteren auf die Erwägungen der BVE.

2.3 Vorab ist festzuhalten, dass entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers in der Eingabe der Beschwerdegegnerschaft vom 21. September 2012 kein Verzicht auf die Beanspruchung der Gestaltungsfreiheit zu erblicken ist; vielmehr wird diese darin ausdrücklich vorbehalten (Vorakten BVE, 3. Dossier [act. 3C], pag. 210). Auch die Rüge der nicht vorhandenen gemeinsamen Projektierung geht fehl: Eine gemeinsame Projektierung muss zunächst mehrere Bauten umfassen. Damit soll verhindert werden, dass die Gestaltungsfreiheit dazu missbraucht wird, einzelne Gebäude unter Missachtung des reglementarischen Abstands ohne Ausnahmegewilligung näher an ein bestehendes Gebäude zu bauen (Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I/II, 4./3. Aufl. 2013/2010, Art. 75 N. 3 Lemma 2). Nur wenn *mindestens zwei neue Hauptbauten* geplant sind, kann von einer gemeinsamen Projektierung gesprochen werden. Bereits bestehende Bauten werden dabei nicht mitgezählt (vgl. BVR 2009 S. 315 E. 4.1 mit Hinweisen; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 75 N. 3 Lemma 2). Dieses Erfordernis ist vorliegend erfüllt, beinhaltet das Bauvorhaben doch insgesamt drei neue Wohnhäuser. Es handelt sich folglich um eine gemeinsame Projektierung eines Areals. In eine solche gemeinsame Projektierung können wie vorliegend auch bereits bestehende Bauten miteinbezogen werden (BVR 2009 S. 315 E. 4.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 75 N. 3 Lemma 3). Ob das bestehende Haus bereits zu einem früheren Zeitpunkt oder gleichzeitig mit den Neubauten umgebaut wird, ist unerheblich. Die drei geplanten Neubauten bilden ausserdem Gegenstand eines einzigen Baubewilligungsverfahrens, weshalb entgegen der Meinung des Beschwerdeführers nicht von einer Etappierung gesprochen werden kann. – Betreffend die weiteren Voraussetzungen für eine freie Gestaltung kann auf die unbestrittenen Ausführungen der BVE verwiesen werden (vgl. Art. 75 Abs. 2 und 4 BauG; angefochtener Entscheid, E. 4c-e). Die Rüge erweist sich damit als unbegründet.

3.

Der Beschwerdeführer macht eine Überschreitung der zulässigen Ausnutzungsziffer geltend.

3.1 Umstritten ist, ob der Estrich des bestehenden Gebäudes Nr. 25 und der Zugang ab Galerietreppe zum Estrich an die Bruttogeschossfläche anzurechnen sind. – Das AGR hat mit Verweis auf seine Praxis ausgeführt, dass der Estrich zur Bruttogeschossfläche hinzuzurechnen sei, wenn die Fensterfläche nicht weniger als 5 % der Bodenfläche betrage (vgl. Berichte AGR vom 8.3.2012 und 5.7.2012, Vorakten BVE, 3. Dossier [act. 3C], pag. 114 und 193). Die Beschwerdegegnerschaft hat ihr Projekt daraufhin angepasst, die Glasscheibe in der Aussenwand des Estrichs entfernt, eine PVC-Schaumplatte mit Zusatzdämmung eingebaut und damit die Fensteröffnung lichtundurchlässig sowie mit der nötigen Dämmung verschlossen, was die Bauverwaltung am 27. September 2012 (ausser) und 9. Oktober 2012 (innen) überprüft hat (Vorakten BVE, 4. Dossier [act. 3D], pag. 220 f. mit Beilagen; Schlussbemerkungen Beschwerdegegnerschaft vom 21.1.2013, Vorakten BVE, 4. Dossier [act. 3D], pag. 256, Ziff. 6). Die BVE hat dazu erwogen, dass mit dem Verschluss des Dreiecksfensters die verbleibende Fensterfläche von 1,38 m² (zwei Dachflächenfenster von je 0,69 m²) weniger als 5 % der Estrich-Bodenfläche von 29,4 m² ausmache, weshalb die wohngygienischen Anforderungen für eine Nutzung des Estrichs als Wohn- oder Arbeitsraum nicht mehr erfüllt und die strittige Fläche nicht an die Bruttogeschossfläche anzurechnen sei (vgl. angefochtener Entscheid, E. 5e).

3.2 Der Beschwerdeführer macht wie bereits vor der BVE geltend, dass der Verschluss des Dreiecksfensters mit einer Schaumplatte die Wohnnutzung nicht dauerhaft ausschliesse, weshalb der Estrich an die Bruttogeschossfläche anzurechnen sei (Beschwerde, Ziff. 8 S. 6 f.). – Die BVE hat hierzu zutreffend ausgeführt, dass das Entfernen der lichtundurchlässigen Schaumplatte und das Wiedereinsetzen einer Glasscheibe von aussen erkennbar wäre, zumal sich auf der Aussenseite des Fensters keine Jalousien befinden würden, welche das Fenster verbergen; im Übrigen liesse sich selbst eine zugemauerte Fensteröffnung wieder öffnen (vgl. angefochtener Entscheid, E. 5f). Was der Beschwerdeführer dagegen vorbringt, vermag nicht zu überzeugen: Das Entfernen der Abdeckung und das Wiedereinsetzen der Glasscheibe wären leicht erkennbar, selbst wenn nach dem Bau der geplanten Wohnhäuser das Dreiecksfenster von aussen nicht mehr gleich gut einsehbar sein sollte. Eine Nachkontrolle durch die Baupolizei ist jederzeit durchführbar. Zudem ist entgegen der Meinung des Beschwerdeführers davon auszugehen, dass die Schliessung der Fensteröffnung mittels Schaumplatte nicht ohne weiteres rückgängig gemacht werden kann, dient diese doch als Mauer- bzw. Fensterersatz, was eine Einpassung und Befestigung voraussetzt. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als unbegründet.

4.

Weiter rügt der Beschwerdeführer, dass die drei projektierten Wohnhäuser die zulässige Gebäudehöhe überschreiten würden.

4.1 Art. 50 i.V.m. Art. 26 Abs. 2 des Baureglements der Einwohnergemeinde Hilterfingen vom 10. Dezember 1997 [GBR] sieht für Bauten am Hang in der Wohnzone E1/Holz eine Gebäudehöhe von 5,5 m vor (inkl. Hangzuschlag von 1 m). Umstritten ist die Messweise für die Südwestfassade der geplanten Häuser. Gemäss Art. 26 Abs. 1 GBR wird die Gebäudehöhe in der Fassadenmitte gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis Oberkante offene oder geschlossene Brüstung. Vorliegend sind die Sockel- und Obergeschosse in den Südwestfassaden der geplanten Häuser versetzt und die Satteldächer werden im Traufbereich in ein in der Südwestfassade durchlaufendes Flachdach übergeleitet. Unbestritten ist, dass die Versetzungen der Sockel- und Obergeschosse in den Südwestfassaden weniger als 2,5 m betragen und deshalb gemäss Praxis der Gemeinde nicht die separate Messung für gestaffelte Gebäude (Art. 27 GBR) zur Anwendung gelangt (vgl. Beschwerde, Ziff. 6 S. 3; angefochtener Entscheid, E. 3d S. 8). Strittig ist hingegen der obere Messpunkt, welcher von der Bestimmung der Fassadenflucht (vgl. E. 4.3 und 4.4 hiernach) und der Schnittlinie (vgl. E. 4.5 hiernach) abhängt.

4.2 Ausgangspunkt jeder Auslegung bildet der Wortlaut der Bestimmung. Ist der Text nicht klar und sind verschiedene Interpretationen möglich, so muss nach seiner wahren Tragweite gesucht werden unter Berücksichtigung aller Auslegungselemente. Abzustellen ist dabei namentlich auf die Entstehungsgeschichte der Norm und ihren Zweck sowie auf die Bedeutung, die der Norm im Kontext mit anderen Bestimmungen zukommt (BGE 139 III 78 E. 4.3, 138 II 440 E. 13; BVR 2012 S. 20 E. 3.1). Dabei ist zu beachten, dass die Gemeinden im Bereich ihrer Bau- und Zonenordnung im Rahmen der gesetzlichen Regelungen und der übergeordneten Planung autonom sind (Art. 65 Abs. 1 BauG; vgl. auch Art. 50 Abs. 1 der Bundesverfassung [BV; SR 101], Art. 109 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1]). Ihre Autonomie beschränkt sich nicht nur auf die Rechtsetzung; insbesondere wo eine Gemeinde zum Erlass von Rechtsnormen berechtigt ist, kommt ihr grundsätzlich auch bei deren Anwendung ein gewisser Beurteilungsspielraum zu. Es ist deshalb vorab Sache der Gemeinde zu bestimmen, wie sie eine eigene Vorschrift verstanden haben will. Wird die Anwendung einer von ihr erlassenen Bestimmung Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens, haben die Rechtsmittelinstanzen zu prüfen, ob die von der Gemeinde vertretene Auslegung rechtlich haltbar ist. Sie auferlegen sich mit andern Worten eine gewisse Zurückhaltung gegenüber der Auffassung der Gemeinde, indem sie sich der Prüfung

enthalten, ob eine andere Bedeutung der umstrittenen Bestimmung ebenfalls möglich und rechtlich vertretbar wäre (BVR 2012 S. 20 E. 3.2, 2010 S. 113 E. 3.4). Dabei kann auch von Belang sein, wie die Gemeinde die zur Diskussion stehende Vorschrift bisher in der Praxis verstanden und gehandhabt hat (BVR 2010 S. 113 E. 4.4 mit Hinweisen).

4.3 Nach der Auslegung der Gemeinde von Art. 50 i.V.m. Art. 26 Abs. 2 GBR werden die Gebäudehöhen der Südwestfassaden in den Fassadenmitten der Gebäudekuben gemessen und Fassadenrücksprünge, gebildet durch Loggien, Balkone, Sitzplätze und dergleichen, nicht berücksichtigt. Sie erachtet deshalb die Schnittlinie der Fassadenflucht des Sockelgeschosses mit dem Dachvorsprung als massgebend (Stellungnahme Gemeinde vom 26.1.2011, Baubewilligungsakten [act. 3E], pag. 242, S. 2). Diese Auslegung deckt sich mit der Auffassung des AGR gemäss Fachbericht. Unter Berücksichtigung der unbestrittenen Praxis der Gemeinde, wonach erst ab Fassadenrücksprüngen von 2,5 m die gestaffelte Messweise anzuwenden ist (vgl. E. 4.1 hiervor), kam dieses zum Schluss, dass die Gebäudehöhe auf der Fassadenflucht des Sockelgeschosses zu messen sei (Bericht AGR vom 23.11.2011, Vorakten BVE, 2. Dossier [act. 3B], pag. 81; Bericht AGR vom 24.9.2010, Baubewilligungsakten [act. 3E], pag. 86, zur grafischen Darstellung der Messweise im Plan zudem pag. 87).

4.4

4.4.1 Entgegen der Meinung des Beschwerdeführers steht Art. 26 Abs. 1 GBR dieser Auslegung nicht entgegen (vgl. Beschwerde, Ziff. 6 S. 4), ist doch für die Bestimmung der Schnittlinie die Fassadenflucht und nicht die Fassade massgebend. Der Begriff «Flucht» bezeichnet eine bestimmbare Tiefenebene von Bauteilen im Bezug zu anderen vor- und zurücktretenden Elementen (Wörterbuch der Architektur, Reclam Sachbuch, 13. Auflage 2010, Erläuterung zum Begriff «Flucht, fluchten»). Die Fassadenflucht kann im Verhältnis zu zurückversetzten Gebäudeteilen die imaginäre Weiterführung der Fassade sein (vgl. Information AGR vom 17.10.2011 zur Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen [BMBV; BSG 721.3], Erläuterungen und Empfehlungen zur Umsetzung in die kommunalen Baureglemente, Zonenpläne und Überbauungsordnungen, Bernische Systematische Information Gemeinden [BSIG] Nr. 7/721.3/1.1 [nachfolgend: Information BMBV], Erläuterungen zu Art. 7). Eine Definition der Fassadenflucht und Höchstmasse für Vor- und Rücksprünge enthält das GBR nicht. Wenn die Gemeinde die Fassadenflucht anhand der äussersten Fassade bzw. dem Sockelgeschoss bestimmt und das zurückversetzte Obergeschoss als (unbedeutenden) Rücksprung betrachtet, ist dies nicht zu beanstanden. Auch Art. 7 BMBV definiert die Fassadenflucht als Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain (Abs. 1), wobei vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile nicht berücksichtigt werden (Abs. 2; vgl. auch

VGE 2012/346 vom 31.1.2013, E. 4.3). Dabei gilt ein Rücksprung erst dann als beachtlich, wenn er die von der Gemeinde festgelegten Höchstmasse nicht mehr einhält (vgl. Information BMBV, Erläuterung zu Art. 11). Selbst wenn die geltenden Gemeindevorschriften noch nicht den Regeln der BMBV angepasst wurden, besteht kein Anlass, einer kommunalen Vorschrift, die bereits Begriffe gemäss der neuen Verordnung verwendet, eine abweichende Bedeutung beizumessen (VGE 2012/346 vom 31.1.2013, E. 4.2). Die BMBV kann deshalb im Zusammenhang mit dem Begriff der Fassadenflucht als Auslegungshilfe beigezogen werden.

4.4.2 Auch der Vorwurf des Beschwerdeführers, es bestehe nur eine hypothetische Schnittlinie eines hypothetisch verlängerten Dachsparrens mit einer nicht bestehenden Fassade, ist nicht stichhaltig (vgl. Beschwerde, Ziff. 6 S. 4 f.). Den Bauplänen kann entnommen werden, dass ein Schnittpunkt der Fassadenflucht, von welcher in Art. 26 Abs. 1 GBR die Rede ist (vgl. E. 4.4.1 hiervor), und der Dachkonstruktion besteht (vgl. Plan Schnitt A-A, B-B 1:100 rev. 20.9.2012, act. 6A14). Dass das Dach an diesen Stellen über keinen Dachsparren verfügt, ist nicht entscheidend (vgl. E. 4.5 hiernach; vgl. auch VGE 2011/412 vom 14.1.2013, E. 7.4). Schliesslich bringt der Beschwerdeführer vor, dass bei seinem Haus und beim Gebäude Nr. 21 B andere Messweisen benutzt wurden, ohne dies näher auszuführen oder zu belegen. Betreffend das Gebäude Nr. 21 B ist festzuhalten, dass der heutige Beschwerdeführer und damalige Einsprecher an der Einigungsverhandlung vom 27. April 2011 zur Kenntnis genommen hat, dass die beim hier strittigen Bauvorhaben angewandte Messweise derjenigen beim Gebäude Nr. 21 B entspreche (Baubewilligungsakten [act. 3E], pag. 31). Die BVE hat die Auslegung der Gemeinde betreffend die massgebende Fassadenflucht damit zu Recht als haltbar erachtet (vgl. angefochtener Entscheid, E. 3g).

4.5 Der Beschwerdeführer wendet ein, dass in der Wohnzone E1/Holz keine Flachdächer erlaubt seien, weshalb auch nicht die Messweise für Flachdächer angewandt werden dürfe (vgl. Beschwerde, Ziff. 6 S. 4 f.). – Das AGR hat aufgrund des Umstands, dass die Satteldächer bei allen drei Gebäuden im Traufbereich in ein in der Südwestfassade durchlaufendes Flachdach überleiten, die Messweise für Flachdächer als massgebend erachtet, was dazu führte, dass die Beschwerdegegnerschaft die Gebäudehöhe reduziert hat (Bericht AGR vom 23.11.2011, Vorakten BVE, 2. Dossier [act. 3B], pag. 81 sowie Beilagen 3-3d; Plan Schnitt A-A, B-B 1:100 rev. 20.9.2012, act. 6A14). Tatsache ist, dass sich im Schnittpunkt von Fassadenflucht des Sockelgeschosses und Dach wegen der flachdachartigen Konstruktion kein Dachsparren befindet. Wie die BVE zutreffend ausgeführt hat, erscheint es in diesem Fall als sachgerecht, die Messweise für Flachdächer zu übernehmen, zumal faktisch die Oberkante des Flachdachs in Erscheinung tritt (vgl. angefochtener Entscheid, E. 3h auch zum Folgenden). Die Zulässigkeit der Dachform wird vom Beschwerdeführer zu Recht nicht in Frage gestellt. Es handelt sich denn auch um eine Dachkonstruktion, wie

sie in ähnlicher Art andernorts in der Wohnzone E1/Holz ebenfalls vorkommt (vgl. Baubewilligungsakten [act. 3E], pag. 76 ff.). Es ist folglich nicht zu beanstanden, wenn die BVE den oberen Messpunkt der Gebäudehöhe auf der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Flachdachs bestimmt hat.

4.6 Dass bei der im vorliegenden Fall angewandten Messweise für Flachdächer die Gebäudehöhe überschritten wird, macht der Beschwerdeführer nicht geltend und ist auch nicht ersichtlich; insofern kann auf E. 3i des angefochtenen Entscheids der BVE verwiesen werden. Die Rüge der nicht reglementsconformen Gebäudehöhe erweist sich damit als unbegründet.

5.

Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, dass die Parkgalerie und die Zufahrt den Grenzabstand zu seinem Grundstück nicht einhalten.

5.1 Unbestritten ist, dass die Parkgalerie und die Zufahrtsrampe weniger als 5 m von der Parzellengrenze entfernt sind und somit den kleinen Grenzabstand gemäss Art. 50 GBR unterschreiten. – Die BVE hat die Parkgalerie und die Zufahrtsrampe als unterirdische Bauten gemäss Art. 20c GBR beurteilt und auf den dafür vorgesehenen privilegierten Grenzabstand von 1 m abgestellt. Dabei kam sie zum Schluss, dass dieser Grenzabstand im vorliegenden Fall eingehalten wird (vgl. angefochtener Entscheid, E. 8e und 8f). Der Beschwerdeführer ist hingegen der Meinung, dass Parkgalerie und Zufahrtsrampe den ordentlichen Grenzabstand zu beachten haben.

5.2

5.2.1 Bauten, welche den gewachsenen Boden um mehr als 1,20 m überragen, haben gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 50 GBR festgesetzten Grenzabstände zu wahren (Art. 20 Abs. 1 GBR; vgl. auch Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 14 Bst. a mit Hinweis auf die ähnlich lautende Bestimmung in Art. 79 Abs. 1 des Gesetzes vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [EG ZGB; BSG 211.1]). Bauten, welche den gewachsenen Boden höchstens um 1,20 m überragen, gelten demgegenüber unter bestimmten Voraussetzungen als unterirdische Bauten im Sinn von Art. 20c GBR und haben einen reduzierten Abstand zu beachten. Die Vorschrift lautet:

Art. 20c Bauabstände für unterirdische Bauten

¹ Unter dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Bauteile bis 1 m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

² Unterirdische Bauten sind solche, welche das gewachsene Terrain an keiner Stelle mehr als 1.2 m überragen und höchstens eine Fassade freigelegt oder mit einem

Zugang oder einer Zufahrt versehen ist. Weder freigelegte Fassade noch Zugang und Zufahrt dürfen innerhalb des Grenzabstandes liegen.

5.2.2 Dem Beschwerdeführer kann zunächst nicht gefolgt werden, wenn er meint, dass nur eine vollständig unter dem gewachsenen Boden liegende Baute vom privilegierten Grenzabstand gemäss Art. 20c Abs. 1 GBR profitiert, für eine teilweise über dem gewachsenen Terrain liegende unterirdische Baute gemäss Abs. 2 der Bestimmung jedoch die ordentlichen Grenzabstände nach Art. 20 Abs. 1 i.V.m. Art. 50 GBR gelten. Gegen eine solche Auffassung sprechen sowohl der Wortlaut von Abs. 2 als auch dessen Stellung in Art. 20c GBR, der gemäss Randtitel die «Bauabstände für unterirdische Bauten» regelt.

5.2.3 Umstritten ist sodann, wie der in Art. 20c Abs. 2 Satz 2 genannte Grenzabstand zu verstehen ist. – Mit Stellungnahme vom 21. November 2011 hat die Gemeinde ausgeführt, dass bei der Revision der Ortsplanung für das hier anwendbare GBR die Musterformulierung von Art. 10.7.4, Variante I, auf Seite 91 des Musterbaureglements des Kantons Bern vom März 1988 (MBR 1988), wörtlich übernommen worden und mit dem in Abs. 2 Satz 2 genannten Grenzabstand derjenige in Abs. 1, also 1 m, gemeint sei (Vorakten BVE, 2. Dossier [act. 3B], pag. 76). Die BVE hat diese Auslegung unter Berücksichtigung der Autonomie der Gemeinde als haltbar erachtet. Weder aus dem Wortlaut noch aus der Systematik lasse sich ableiten, dass mit «Grenzabstand» auf den kleinen Grenzabstand von 5 m verwiesen werde. Vielmehr ergebe sich aus der Systematik und dem Sinn und Zweck der Bestimmung, dass für unterirdische Bauten ein privilegierter Grenzabstand gelte. Dies führe in der Regel auch zu keiner Beeinträchtigung des Nachbarn und mache auch unter dem Gesichtspunkt der rationellen Bodennutzung Sinn (angefochtener Entscheid, E. 9c f.). Der Beschwerdeführer ist der Ansicht, dass der ordentliche Grenzabstand zwischen einem Hauptgebäude und der Parzellengrenze gemeint sei (vgl. Beschwerde, Ziff. 10). Dies hätte zur Folge, dass die Zufahrt ungeachtet dessen, ob die Zufahrtsrampe als unterirdische Baute zu qualifizieren ist, den kleinen Grenzabstand einzuhalten hätte.

5.2.4 Art. 20c Abs. 2 GBR entspricht grösstenteils dem MBR 1988 (S. 91), abgesehen davon, dass Satz 2 nicht «den kleinen Grenzabstand», sondern nur «den Grenzabstand» erwähnt, innerhalb welchem weder die freigelegte Fassade noch Zufahrt oder Zugang liegen dürfen. Nach dem Wortlaut ist nicht eindeutig, ob der kleine Grenzabstand oder der (privilegierte) Grenzabstand von 1 m gemeint ist. Aus systematischer Sicht drängt sich die Lesart der Gemeinde umso mehr auf, als Art. 20 Abs. 1 GBR nach seinem Wortlaut nur für Bauten, die den gewachsenen Boden um mehr als 1,20 m überragen, die ordentlichen Grenzabstände vorsieht (vgl. E. 5.2.1 hiavor), wogegen Art. 20c GBR nur solche Bauten erfasst, die unter anderem den gewachsenen Boden höchstens um 1,20 m überragen. Auch die künftige Regelung verzichtet auf eine spezielle Abstandsregelung für die freigelegte Fassade, den Zugang

oder die Zufahrt und sieht für die sog. Unterniveaubauten einen einheitlichen Grenzabstand von 1 m vor (vgl. Art. 212 Abs. 4 Bst. h des von den Stimmberechtigten im Rahmen der Ortsplanungsrevision am 4. September 2013 beschlossene und am 29. Oktober 2013 dem AGR zur Genehmigung eingereichte neue Baureglement [nGBR {Auflageexemplar in den Akten}; vgl. Stellungnahme Gemeinde vom 8.11.2013, act. 8]). Entgegen der Meinung des Beschwerdeführers erweist sich die Auslegung der Gemeinde damit als haltbar und der Entscheid der BVE ist insoweit nicht zu beanstanden (zum Prüfungsmassstab bei der Auslegung kommunaler Erlasse vgl. E. 4.2 hiervor). Dass die Gemeinde Art. 20c Abs. 2 GBR anders anwendet, wird nicht geltend gemacht.

5.2.5 Bauten und Bauteile unter dem gewachsenen Boden (Art. 20c Abs. 1 GBR) wie auch Bauten, welche das gewachsene Terrain höchstens um 1,20 m überragen und zudem weitere Voraussetzungen erfüllen (Abs. 2; zu den weiteren Voraussetzungen [höchstens eine Fassade freigelegt oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen] vgl. E. 5.4 hiernach), haben demnach einen Grenzabstand von 1 m einzuhalten. Nichts anderes gilt für freigelegte Fassaden, Zugänge oder Zufahrten solcher Bauten.

5.3 Die BVE hat festgestellt, dass die Parkgalerie und die Zufahrtsrampe den gewachsenen Boden an keiner Stelle um mehr als 1,20 m überragen, was unbestritten geblieben ist. Weiter ging die BVE davon aus, dass die Parkgalerie und die Zufahrtsrampe als separate Bauteile zu beurteilen sind. Betreffend Parkgalerie zog die BVE in Erwägung, dass Art. 20c Abs. 2 GBR so zu verstehen sei, dass kumulativ höchstens eine Fassade freigelegt und ein Zugang und eine Zufahrt erstellt werden dürften, was hier eingehalten sei, da die Parkgalerie lediglich über eine freigelegte Fassade (südwestseitig) und nur einen Zugang und eine Zufahrt verfüge. Zur Zufahrtsrampe erwog sie, dass diese vollständig überdeckt sei und nur über eine Zufahrt verfüge. Sowohl die Parkgalerie als auch die Zufahrtsrampe erachtete die BVE als unterirdische Bauten (vgl. angefochtener Entscheid, E. 8e und 8f). Der Beschwerdeführer bringt vor, die Auffassung der BVE widerspreche dem Wortlaut von Art. 20c Abs. 2 GBR. Die aufgeführten Elemente seien alternativ und nicht kumulativ zu verstehen. Im Übrigen bestehe auch kein Grund, die Parkgalerie und die Zufahrtsrampe getrennt zu beurteilen.

5.4

5.4.1 Der Wortlaut von Art. 20c Abs. 2 GBR ist nicht eindeutig. Zwischen der einleitenden Formulierung und dem gesamten zweiten Satzteil besteht grammatikalisch kein Zusammenhang («Unterirdische Bauten sind solche, welche [...] überragen und höchstens eine Fassade freigelegt oder mit einem Zugang [...] versehen ist»). Der zweite Satzteil ist wie der erste in sich stimmig. Es ist deshalb

davon auszugehen, dass sich der Schluss des ersten Satzes «[...] freigelegt oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen ist» auf «höchstens eine Fassade» und nicht auf «unterirdische Bauten» bezieht. Was den Sinn der Bestimmung betrifft, so ist dieser darin zu erblicken, die Qualifikation als unterirdische Baute davon abhängig zu machen, wie diese in Erscheinung tritt (vgl. BVR 1977 S. 465 E. 1). Demnach ist entscheidend, dass nur eine Fassade – entweder weil sie freigelegt oder mit einem (sichtbaren) Zugang oder mit einer (sichtbaren) Zufahrt versehen ist – in Erscheinung tritt. Ein solches Verständnis macht auch insofern Sinn, als in der Regel dann von einer Fassade gesprochen wird, wenn diese sichtbar ist (als sog. Schauseite; vgl. Wörterbuch der Architektur, a.a.O., Erläuterungen zum Begriff «Fassade»). Damit ist die Auslegung der BVE, wonach kumulativ mehrere der in Art. 20c Abs. 2 GBR genannten Elemente vorhanden sein dürfen, wenn letztlich nur eine Fassade erkennbar ist, nicht zu beanstanden. Die Parkgalerie erfüllt diese Voraussetzungen: Sie verfügt über eine freigelegte Fassade und über einen sichtbaren Zugang, welcher sich in der freigelegten Fassade befindet (vgl. Pläne Grundriss Ebene 1 und Fassade Südwest An-/Neben- und Unterirdische Bauten, beide 1:100 rev. 20.9.2012 [act. 6A5 und 6A13]). Sie verfügt auch über eine Zufahrt. Diese erfolgt jedoch unterirdisch über eine Zufahrtsrampe, so dass die Parkgalerie nur mit einer Fassade in Erscheinung tritt. Die Zufahrtsrampe liegt grösstenteils unter dem gewachsenen Boden. Nur die Einfahrt zur Rampe tritt in Erscheinung. Damit erfüllt die Zufahrtsrampe ebenfalls die Voraussetzungen von Art. 20c Abs. 2 GBR.

5.4.2 Die Einfahrt zur Zufahrtsrampe liegt grösstenteils unterhalb des gewachsenen Terrains und erfordert eine Abgrabung sowie eine Stützmauer. Zwischen der Parkgalerie und der Einfahrt besteht eine relativ grosse Distanz. Die Parkgalerie ist auf der Parzelle Nr. 2_____ auf der Geschossebene 1 vorgesehen. Die Einfahrt liegt unterhalb der Geschossebene 0 und damit rund zwei Ebenen tiefer auf den Parzellen Nrn. 3_____ und 4_____ (vgl. Pläne Grundrisse/Schnitte ESTH 1:100 und Situationsplan 1:500, beide rev. 20.9.2012 [act. 6A16 und 6A3]). Zwischen dem sichtbaren Teil der Parkgalerie und der Einfahrt zur Zufahrtsrampe ist keine Verbindung erkennbar. Es erscheint damit sachgerecht, dass die BVE die Parkgalerie und die Zufahrtsrampe getrennt beurteilt und die Abstandsvorschriften für unterirdische Bauten angewandt hat.

5.5 Der Grenzabstand für unterirdische Bauten im Sinn von Art. 20c GBR beträgt 1 m (vgl. E. 5.2 hiervoor). Dass dieser Abstand von der Parkgalerie und der Zufahrtsrampe nicht eingehalten wäre, wird vom Beschwerdeführer zu Recht nicht vorgebracht (vgl. im Einzelnen E. 8e, 8f und 9e des angefochtenen Entscheids). Die Beschwerde erweist sich auch in diesem Punkt als unbegründet.

6.

Umstritten ist schliesslich die Fassadengestaltung.

6.1 Das Bauvorhaben liegt in der Wohnzone E1/Holz. Gemäss Art. 33 Abs. 2 GBR sind in diesen Gebieten die Fassaden mit Ausnahme des Sockelgeschosses in Holz zu erstellen oder mit Holz zu verkleiden. Das Holz muss dabei farblich als solches erkennbar sein.

6.2 Vorgesehen war ursprünglich eine teilweise Verkleidung der Fassaden mit Holzlamellen. Der Regierungsstatthalter hat gestützt auf den Vergleich mit den Holzanteilen bei bestehenden Überbauungen in der betroffenen Zone die Bewilligung mit der Auflage erteilt, dass der Holzanteil der nichtverglasten Fassadenteile – mit Ausnahme des Sockelgeschosses – mindestens 50 % zu betragen habe (Gesamtentscheid vom 22.7.2011, Ziffern 2.5 S. 6 und 3.2.2 S. 8, Baubewilligungsakten [act. 3E], pag. 9 und 11). Die BVE erachtet den Entscheid des Regierungsstatthalters – vor dem Hintergrund der konstanten Praxis der Gemeinde und der Zurückhaltung bei der Auslegung von kommunalen Vorschriften – als rechtlich haltbar (angefochtener Entscheid, E. 11e). Der Beschwerdeführer ist demgegenüber der Ansicht, es handle sich bei Art. 33 Abs. 2 GBR um eine klare Vorschrift, die von der Gemeinde konsequent durchgesetzt werde und von der nicht nach Belieben abgewichen werden könne. Die Beschwerdegegnerschaft bestreitet das schutzwürdige Interesse des Beschwerdeführers an dieser Rüge, welche ihrer Ansicht nach aufgrund der Praxis der Gemeinde ohnehin unbegründet sei.

6.3 Durch ein Bauvorhaben unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffene Personen müssen nach Art. 35c Abs. 1 BauG an jeder vorgebrachten Rüge ein eigenes schutzwürdiges Interesse haben. Da die Beschwerdebefugnis im kantonalen Verfahren mindestens im gleichen Umfang zu gewähren ist wie vor Bundesgericht (Art. 111 Abs. 1 und 3 des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110]; Art. 33 Abs. 3 Bst. a des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700]) und das Bundesgericht eine rügespezifische Beurteilung der Beschwerdelegitimation ablehnt, ist Art. 35c Abs. 1 BauG im Sinn der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu Art. 89 Abs. 1 BGG auszulegen. Ein eigenes schutzwürdiges Interesse im Sinn von Art. 35c Abs. 1 BauG ist deshalb immer dann zu bejahen, wenn der Nachbarin oder dem Nachbar mit dem Durchdringen der jeweiligen Rüge ein praktischer Nutzen entsteht, der auch darin bestehen kann, dass das Bauvorhaben nicht – oder nicht wie geplant – verwirklicht werden kann (BGE 137 II 30 E. 2.2.1, 2.2.3 und 2.3, 133 II 249 E. 1.3.2; BGer 1C_492/2010 vom 23.3.2011, E. 3.2; BVR 2011 S. 272 E. 6.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 35–35c N. 22 ff., mit weiteren Hinweisen). Nach der Rechtsprechung sind Nachbarinnen und Nachbarn zur Rüge

befugt, der projektierte Bau entspreche bezüglich Farb- und Materialwahl nicht den geltenden Vorschriften (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 35–35c N. 22a, mit Hinweis auf BGE 137 II 30 E. 2.3). Die Rüge der Verletzung von Art. 33 Abs. 2 GBR ist damit zulässig und materiell zu prüfen.

6.4

6.4.1 Es stellt sich die Frage, wie Art. 33 Abs. 2 GBR zu verstehen ist und ob eine bloss hälftige Holzverkleidung reglementskonform ist.

6.4.2 Art. 33 Abs. 2 GBR verlangt, die Fassaden in Holz zu erstellen oder mit Holz zu verkleiden; ausgenommen sind einzig die Fassaden der Sockelgeschosse. Der Wortlaut, der die Verkleidung mit Holz als Alternative zu einer aus Holz bestehenden Fassade nennt, spricht damit für eine vollständige Holzverkleidung der Fassaden. Unter systematischen und historischen Gesichtspunkten ergibt sich nichts anderes: Die Bestimmung von Art. 33 GBR befindet sich im Abschnitt über die Baugestaltung (Art. 24-34 GBR) und regelt gemäss ihrem Randtitel die Fassadengestaltung, in ihrem zweiten Absatz jene in der Wohnzone E1/Holz. Dabei handelt es sich um eine Vorschrift, welche die Wohnzone E1/Holz in ästhetischer Hinsicht prägen und von der gewöhnlichen Wohnzone E1 abgrenzen soll, was insbesondere dann gelingt, wenn die Fassaden vollständig in Holz zu erstellen oder mit Holz zu verkleiden sind. Die Gemeinde konnte zudem belegen, dass bereits die Baureglemente von 1980 (GBR 1980) und 1967 (GBR 1967) sinngemäss gleiche Bestimmungen enthielten, die keine Anhaltspunkte für eine lediglich teilweise Holz- oder holzähnliche Verkleidung der massgeblichen Fassaden liefern (vgl. Stellungnahme der Gemeinde vom 8.11.2013 inkl. Beilagen, act. 8 und 8A). Eine Lockerung ist von der Gemeinde auch künftig nicht vorgesehen, haben die Stimmberechtigten doch ein neues Baureglement beschlossen, welches in Art. 413 Abs. 1 nGBR die bisherige Regelung der Fassadengestaltung in der Wohnzone E1/Holz im Wesentlichen fortführt.

6.4.3 Die Auslegung von Art. 33 Abs. 2 GBR führt damit zum Ergebnis, dass mit Ausnahme des Sockelgeschosses und der verglasten Teile die Fassaden gänzlich mit Holz zu verkleiden sind, falls sie nicht ohnehin aus Holz bestehen. Eine Auflage, wonach 50 % der nichtverglasten Fassadenflächen, unter Ausnahme des Sockelgeschosses, mit Holz zu verkleiden seien, verletzt folglich diese Bestimmung.

6.5 Die BVE (und zuvor bereits der Regierungsstatthalter) haben die Vorschrift in einem weniger strengen Sinn verstanden (vgl. angefochtener Entscheid, E. 11e). Beide Vorinstanzen sind jedoch nicht vom Wortlaut der Bestimmung ausgegangen und haben auch sonst nicht die herkömmlichen Auslegungselemente (vgl. E. 4.2 hiavor) berücksichtigt. Vielmehr haben sie anhand von einigen Vergleichsobjekten auf das Verständnis der Gemeinde geschlossen.

6.5.1 Eine von Sinn und Zweck von Art. 33 Abs. 2 GBR abweichende Praxis der Gemeinde kann unter dem Aspekt der «Gleichbehandlung im Unrecht» von Bedeutung sein (vgl. Art. 8 Abs. 1 BV und Art. 10 Abs. 1 KV; Beschwerdeantwort, act. 4, Ziff. II.B.7.c; Stellungnahme der Beschwerdegegnerschaft vom 3.12.2013, act. 12, S. 2). Demnach geht der Grundsatz der Gesetzmässigkeit der Verwaltung im Konfliktfall jenem der Rechtsgleichheit in der Regel vor. Wenn eine Behörde in einem Fall eine vom Gesetz abweichende Entscheidung getroffen hat, gibt das den Privaten, die sich in der gleichen Lage befinden, grundsätzlich keinen Anspruch darauf, ebenfalls abweichend von der Norm behandelt zu werden. Dies gilt allerdings nur dann, wenn die abweichende Behandlung lediglich in einem einzigen oder in einigen wenigen Fällen erfolgt ist. Besteht hingegen eine eigentliche gesetzwidrige Praxis und lehnt es die Behörde ab, diese aufzugeben, so können Private verlangen, dass die widerrechtliche Begünstigung, die Dritten zuteil wurde, auch ihnen gewährt werde. Die Anwendung der Gleichbehandlung im Unrecht setzt zudem voraus, dass die zu beurteilenden Sachverhalte in ihren tatbestandsmässigen Elementen übereinstimmen (BGE 136 I 65 E. 5.6; BVR 2013 S. 85 E. 8.1, 2012 S. 74 E. 4.8.1; Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl. 2010, N. 518).

6.5.2 Im verwaltungsgerichtlichen Verfahren hat die Gemeinde – entgegen der Erwägungen der BVE – ausgeführt, dass sie die Vorschriften zur Fassadengestaltung bisher grossmehrheitlich umgesetzt habe und nur einzelne Gebäude bloss minimale oder keine Holzanteile aufwiesen (vgl. Stellungnahmen der Gemeinde vom 8.11.2013 und 8.1.2014, act. 8 und 14). – Die BVE verwies betreffend die bisherige Praxis der Gemeinde auf die Gebäude Nrn. 21 A, 21 B und 25, welche sich ebenfalls in der Wohnzone E1/Holz in unmittelbarer Nähe zur Bauparzelle befänden und in den nichtverglasten Nordwest- und Südostfassaden geringe Holzanteile aufwiesen (vgl. angefochtener Entscheid, E. 11e). Diese Beispiele gilt es insoweit zu relativieren, als zwar die Fassade des Gebäudes Nr. 21 A tatsächlich nur wenige Holzanteile aufweist, jedoch nebst der Kamineinfassung, bei der möglicherweise Brandschutzüberlegungen einer Holzverkleidung entgegenstehen, kaum über unverglaste Flächen verfügt, die nicht mit Holz verkleidet sind (vgl. Vorakten BVE, 2. Dossier [act. 3B], Beilagen zu pag. 75 ff., Foto 18/25; Baubewilligungsakten [act. 3E], pag. 76-78). Das Gebäude Nr. 21 B ist grösstenteils mit Holz verkleidet. Ausnahme bildet nebst dem Sockelgeschoss ein teilweise in den Hang gebauter Bauteil auf der Nordwestseite des Gebäudes (vgl. Vorakten BVE, 2. Dossier [act. 3B], Beilagen zu pag. 75 ff., Foto 15/25). Betreffend das Gebäude Nr. 25 ist schliesslich festzuhalten, dass dieses bereits vor 1980 erbaut wurde (vgl. Luftbild über dem Thunersee aus dem Jahr 1975 [Luftbild Nr. 19751760015647], einsehbar unter: <<http://map.geo.admin.ch>>, Rubriken «Geokatalog/Luft-, Satellitenbilder/Luftbilder swisstopo s/w», Suchbegriff «19751760015647») und ursprünglich talseitig eine Holzfassade aufwies, was gemäss dem damals geltenden Baureglement genügte (Art. 53 GBR 1967, Stellungnahme der

Gemeinde vom 8.11.2013, act. 8; Baubewilligungsakten Nr. 929/16/2008 der Liegenschaft Nr. 25, Beilage zum Schreiben der Gemeinde vom 19.6.2012, Vorakten BVE, 3. Dossier [act. 3C], pag. 185 f. auch zum Folgenden). Nach einem Umbau besteht die talseitige Fassade des Obergeschosses heute grösstenteils aus Glas (vgl. Protokoll Augenschein vom 5.6.2012, Foto Nr. 5, Vorakten BVE, 3. Dossier [act. 3C], pag. 159). Eine konstante Praxis der Gemeinde, nur eine teilweise Holzverkleidung zuzulassen, lässt sich mit diesen Gebäuden jedenfalls nicht belegen.

6.5.3 Das Gleiche gilt für die von der Beschwerdegegnerschaft angeführten Beispiele: Mit Eingabe vom 3. Dezember 2013 will die Beschwerdegegnerschaft anhand einer Fotodokumentation aufzeigen, dass die Gemeinde in der Wohnzone E1/Holz zahlreiche Bauten bewilligt habe, die nur teilweise Holz an den Fassaden aufwiesen, bzw. deren Holzanteile farblich nicht als solche erkennbar seien (Stellungnahme der Beschwerdegegnerschaft vom 3.12.2013, act. 12; Fotodokumentation, act. 12A). Mit Stellungnahme vom 8. Januar 2014 hat die Gemeinde diese Einschätzung entkräftet, indem sie für die meisten der bemängelten Bauten darlegen konnte, dass diese vor dem Inkrafttreten der entsprechenden Bestimmungen bewilligt wurden, was von der Beschwerdegegnerschaft unwidersprochen geblieben ist. Zwar hat die Gemeinde eingeräumt, dass zuweilen bei der Umsetzung der Bestimmung Schwierigkeiten bestehen, insbesondere betreffend die hohen Verglasungsanteile der Fassaden und die Farbtöne des Holzes. Mit Fotos von Gebäuden mit vollständig in Holz erstellten oder mit Holz verkleideten Fassaden vermochte sie jedoch zu belegen, dass sie die Vorschriften regelmässig durchgesetzt hat (vgl. Stellungnahmen der Gemeinde vom 8.11.2013 und 8.1.2014, act. 8 und 14; Fotodokumentation zur Stellungnahme vom 8.11.2013, act. 8A6-10). Darauf deutet auch das Schreiben der Gemeinde vom 3. September 2001 hin, mit welchem sie den heutigen Beschwerdeführer für sein Bauvorhaben wiederholt auf die in Art. 33 GBR vorgeschriebene Holzverkleidung aufmerksam machte (act. 11A, Ziff. 4; vgl. auch Eingabe des Beschwerdeführers vom 3. Dezember 2013, act. 11, S. 2).

6.5.4 Die Gemeinde vermochte mit ihren Stellungnahmen vom 8. November 2013 und 8. Januar 2014 aufzuzeigen, dass allfällige Abweichungen von Art. 33 Abs. 2 GBR nur in wenigen Fällen vorliegen. Eine gesetzwidrige Praxis besteht nach dem Gesagten nicht und eine Lockerung der Vorschrift ist auch nicht vorgesehen (vgl. E. 6.5.2 f. und E. 6.4.2 hiervor). Damit besteht schon aus diesem Grund kein Anspruch der Beschwerdegegnerschaft auf Gleichbehandlung mit anderen Hauseigentümern in der Wohnzone E1/Holz.

6.6 Der Vollständigkeit halber ist festzuhalten, dass die Möglichkeit einer Ausnahmegewilligung ausser Betracht fällt, da kein begründetes Gesuch der Beschwerdegegnerschaft vorliegt, auf ein nachträgliches Ausnahmegesuch vor Verwaltungsgericht nicht eingetreten werden könnte und mangels entsprechenden

Antrags eine Rückweisung an die BVE nicht möglich ist (vgl. Art. 34 Abs. 2 BauG; Art. 44 Abs. 3 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren [Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1]; BVR 2009 S. 514 E. 5.4, S. 87 E. 4.3; Zaugg/Ludwig, a.a.O, Vorbemerkungen zu den Art. 26-31 N. 6, Art. 32-32d N. 13b mit Hinweis auf VGE 2010/196/197 vom 23.2.2012, E. 9.1, Art. 34 N. 13).

6.7 Erforderlich ist nach dem Gesagten eine möglichst vollständige Verkleidung der Fassaden mit Holz. Einschränkungen betreffend die Holzverkleidung können insbesondere technisch bedingt sein. Zu denken ist beispielsweise an einen Verzicht auf Holzmaterialien an einem Kamin aus Brandschutzgründen oder Ähnliches. Die vom Regierungsstatthalter formulierte Auflage, wonach nur 50 % der nichtverglasten Fassadenflächen, unter Ausnahme des Sockelgeschosses, mit Holz zu verkleiden seien (vgl. E. 6.2 hiervor), ist dahingehend zu korrigieren.

7.

7.1 Der Beschwerdeführer dringt mit seinem Rechtsbegehren (Aufhebung des Entscheids der BVE vom 30.4.2013 und Verweigerung der Baubewilligung) nicht durch. Die Beschwerde ist nur insoweit teilweise gutzuheissen, als die vom Regierungsstatthalter formulierte Auflage betreffend Fassadengestaltung anzupassen ist. Im Übrigen erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen.

7.2 Bei diesem Ausgang des Verfahrens ist der Beschwerdeführer zu einem Fünftel als obsiegend und zu vier Fünftel als unterliegend zu betrachten. Er hat damit für das Verfahren vor Verwaltungsgericht vier Fünftel der Verfahrenskosten zu tragen und der anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerschaft vier Fünftel der Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 1 sowie Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Ein Fünftel der Verfahrenskosten sind der Beschwerdegegnerschaft aufzuerlegen, ebenso hat sie einen Fünftel der Parteikosten des Beschwerdeführers zu ersetzen. Die Kosten sind der Beschwerdegegnerschaft unter solidarischer Haftbarkeit aufzuerlegen (Art. 106 VRPG).

7.3 Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerschaft führt in seiner Kostennote vom 27. März 2014 neben Honorar und Auslagen Mehrwertsteuerkosten in der Höhe von Fr. 469.70 auf (8 % des Gesamtbetrags von Honorar und Auslagen; act. 17A). Die Beschwerdegegnerschaft setzt sich zusammen aus der Beschwerdegegnerin 1, dem Beschwerdegegner 2 und der Beschwerdegegnerin 3. Letztere ist gemäss Unternehmens-Identifikationsnummer-Register (UID-Register; einsehbar unter: <<https://www.uid.admin.ch>>) mehrwertsteuerpflichtig und kann somit die von ihrem Rechtsvertreter auf sie überwälzte Mehrwertsteuer in ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer abziehen. In solchen Fällen ist der Partei tatsächlich

kein Aufwand angefallen und eine Abgeltung der Mehrwertsteuer käme einer mit Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG unvereinbaren Überentschädigung gleich. Nach neuer Praxis des Verwaltungsgerichts ist deshalb die in der Kostennote aufgeführte Mehrwertsteuer auf dem Honorar bei der Bestimmung des Parteikostenersatzes nicht zu berücksichtigen (VGE 2013/137 vom 26.5.2014, E. 6). Aufgrund des Umstands, dass die Beschwerdegegnerschaft aus drei Parteien besteht, bleibt indes nur der auf die Beschwerdegegnerin 3 entfallende Drittel der Mehrwertsteuerkosten unberücksichtigt.

7.4 Der Parteikostenersatz der Beschwerdegegnerschaft für das Verfahren vor Verwaltungsgericht ist damit auf vier Fünftel von Fr. 5'700.--, zuzüglich Fr. 170.95 Auslagen und Fr. 313.10 MWSt (zwei Drittel von 8 % von Fr. 5'870.95), insgesamt Fr. 6'184.05, ausmachend Fr. 4'947.25, festzusetzen. Entsprechend der eingereichten Kostennote ist der Parteikostenersatz des Beschwerdeführers auf einen Fünftel von Fr. 7'000.--, zuzüglich Fr. 170.-- Auslagen und Fr. 573.60 MWSt (8% von Fr. 7'170.--), insgesamt Fr. 7'743.60, ausmachend Fr. 1'548.70, festzusetzen.

7.5 Die Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens sind entsprechend dem Ausgang des Verfahrens neu zu verlegen. Die BVE erachtete den Beschwerdeführer und E._____ zu einem Drittel als obsiegend. Aufgrund des Verfahrensausgangs vor Verwaltungsgericht sind der Beschwerdeführer und E._____ im vorinstanzlichen Verfahren als zur Hälfte obsiegend zu betrachten. Der unter solidarischer Haftbarkeit auferlegte Kostenanteil des im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht mehr beteiligten E._____ (Beschwerdeführer 1 im vorinstanzlichen Verfahren) ist noch nicht in Rechtskraft erwachsen und hier nicht auszuscheiden (vgl. VGE 2011/177 vom 3.7.2012, E. 3.2, 2010/430 vom 29.3.2012, E. 9.2). Der Beschwerdeführer sowie E._____ haben die Hälfte der vorinstanzlichen Verfahrenskosten zu tragen und der Beschwerdegegnerschaft die Hälfte der Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Diese hat ihrerseits die Hälfte der vorinstanzlichen Verfahrenskosten zu tragen und dem Beschwerdeführer sowie E._____ die Hälfte der Parteikosten zu ersetzen. Die Kostenanteile werden den Parteien unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt (Art. 106 VRPG).

7.6 Die Kostennote vom 21. Januar 2013 des Rechtsvertreters des Beschwerdeführers und E._____ im vorinstanzlichen Verfahren weist unter anderem ein Honorar von Fr. 11'800.-- plus einen Zuschlag von 40 %, ausmachend Fr. 4'700.--, aus (Vorakten BVE, 4. Dossier [act. 3D], pag. 264 f.). Der Rahmentarif für den Parteikostenersatz beträgt Fr. 400.-- bis Fr. 11'800.-- pro Instanz (Art. 41 Abs. 1 des kantonalen Anwaltsgesetzes vom 28. März 2006 [KAG; BSG 168.11] i.V.m. Art. 11 Abs. 1 der Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes [Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811]). Innerhalb dieses 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 KAG). Ein Zuschlag von bis zu 100 Prozent auf das Honorar wird gewährt bei Verfahren, die besonders viel Zeit und Arbeit beanspruchen (Art. 16 i.V.m. Art. 9 PKV). – Vor diesem Hintergrund erweist sich das vom Beschwerdeführer und E. _____ geltend gemachte Anwaltshonorar im vorinstanzlichen Verfahren als zu hoch: Die Bedeutung der Streitsache ist nicht sehr hoch und die Schwierigkeit des Verfahrens ist als eher durchschnittlich einzustufen, weshalb das geltend gemachte Honorar von Fr. 11'800.-- auf Fr. 8'000.-- zu kürzen ist. Nicht zu beanstanden ist hingegen der geltend gemachte Zuschlag von 40 % zum Honorar. Im Rahmen des vorinstanzlichen Verfahrens reichte die Beschwerdegegnerschaft zwei Projektänderungsgesuche ein, welche der Beschwerdeführer und E. _____ anhand von Plänen und weiteren Unterlagen studieren und auf die sie reagieren mussten. Der unter anderem daraus resultierende hohe zeitliche Aufwand von über 60 Stunden rechtfertigt den geltend gemachten Zuschlag. Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerschaft vom 21. Januar 2013 weist ein Honorar von Fr. 9'300.-- aus (Vorakten BVE, 4. Dossier [act. 3D], pag. 259) und ist mit Blick auf die genannten Bemessungskriterien nicht zu beanstanden. Die Neuverlegung der Kosten durch das Verwaltungsgericht rechtfertigt es indes, auch bei der Berechnung des Parteikostenersatzes im vorinstanzlichen Verfahren die auf die Beschwerdegegnerin 3 entfallenden Mehrwertsteuern abziehen (vgl. E. 7.3 hiervor).

7.7 Der Parteikostenersatz des Beschwerdeführers und E. _____ für das vorinstanzliche Verfahren ist damit auf die Hälfte von Fr. 11'350.-- (Fr. 8'000.-- plus Fr. 3'200.-- Honorarzuschlag und Fr. 150.-- Reisezuschlag), zuzüglich Fr. 771.-- Auslagen und Fr. 969.70 MWSt (8 % von Fr. 12'121.--), insgesamt Fr. 13'090.70, ausmachend Fr. 6'545.35, festzusetzen. Der Parteikostenersatz der Beschwerdegegnerschaft ist auf die Hälfte von Fr. 9'300.--, zuzüglich Fr. 692.50 Auslagen und Fr. 532.95 MWSt (zwei Drittel von 8% von Fr. 9'992.50), insgesamt Fr. 10'525.45, ausmachend Fr. 5'262.75, festzusetzen.

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird teilweise dahin gutgeheissen, dass die beiden letzten Sätze von Ziff. 1 des Entscheids der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern vom 30. April 2013 wie folgt geändert werden:

«Im Übrigen wird die Beschwerde teilweise gutgeheissen und der Entscheid des Regierungsstatthalteramts Thun vom 22. Juli 2011 wird wie folgt geändert:

3.2.2 Auflagen Fassaden: Die nichtverglasten Fassadenteile – mit Ausnahme des Sockelgeschosses – sind, soweit technisch möglich, vollständig mit Holz zu verkleiden.»

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

2. a) Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 4'500.--, werden zu vier Fünfteln, ausmachend Fr. 3'600.--, dem Beschwerdeführer und zu einem Fünftel, ausmachend Fr. 900.--, der Beschwerdegegnerschaft auferlegt.
 - b) Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerschaft vier Fünftel der Parteikosten für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, ausmachend Fr. 4'947.25 (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.
 - c) Die Beschwerdegegnerschaft hat dem Beschwerdeführer einen Fünftel der Parteikosten für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, ausmachend Fr. 1'548.70 (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.
3. a) Die Kosten des Verfahrens vor der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern von Fr. 4'500.-- werden je zur Hälfte, ausmachend Fr. 2'250.--, dem Beschwerdeführer und E. _____ sowie der Beschwerdegegnerschaft auferlegt.
 - b) Der Beschwerdeführer und E. _____ haben der Beschwerdegegnerschaft die Hälfte der Parteikosten für das Verfahren vor der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern, ausmachend Fr. 5'262.75 (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.
 - c) Die Beschwerdegegnerschaft hat dem Beschwerdeführer und E. _____ die Hälfte der Parteikosten für das Verfahren vor der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern, ausmachend Fr. 6'545.35 (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.
4. Zu eröffnen:
 - dem Beschwerdeführer
 - der Beschwerdegegnerschaft
 - der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern
 - der Einwohnergemeinde Hilterfingen
 - E. _____und mitzuteilen:
 - dem Regierungstatthalteramt Thun
 - dem Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

Der Abteilungspräsident:

Der Gerichtsschreiber:

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Zustellung der schriftlichen Begründung 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.