

Verwaltungsgericht des Kantons Bern

Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 10. September 2014

Verwaltungsrichter Burkhard, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichterinnen Arn De Rosa und Steinmann
Verwaltungsrichter Daum und Rolli
Gerichtsschreiberin Barben

1. **Verein A.** _____
handelnd durch die statutarischen Organe
 2. **B.** _____ **und C.** _____
 3. **D.** _____ **und E.** _____
alle vertreten durch Rechtsanwalt ...
- Beschwerdeführende



gegen

F. _____ AG
handelnd durch die statutarischen Organe
vertreten durch Rechtsanwalt ...
Beschwerdegegnerin

und

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

sowie

Einwohnergemeinde Hasliberg

handelnd durch den Gemeinderat, 6085 Hasliberg Goldern

betreffend Neubau von sechs Chalets und Gebäudeverschiebung;
generelle Baubewilligung (Entscheid der Bau-, Verkehrs- und
Energiedirektion des Kantons Bern vom 21. Oktober 2013; RA
Nr. 110/2013/33)

Sachverhalt:

A.

Die F._____ AG reichte am 23. August 2012 ein Baugesuch ein für den Neubau von sechs Chalets und die Verschiebung eines erhaltenswerten Gebäudes auf dem Baufeld B der Parzelle Hasliberg Gbbl. Nr. 1____. Die Parzelle liegt im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung betreffend die Zone mit Planungspflicht 3 «Wasserwendi» (ÜO ZPP 3 «Wasserwendi»), die am 13. August 2012 vom Gemeinderat beschlossen und am 1. November 2012 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) genehmigt worden ist. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen der Verein A._____, B._____ und C._____ sowie D._____ und E._____ Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 20. Dezember 2012 erteilte das Regierungsstatthalteramt (RSA) Interlaken-Oberhasli die beantragte Bewilligung unter Auflagen und wies die Einsprachen ab. Unter anderem hielt das RSA fest, die Chalets seien hotelmässig zu bewirtschaften. Andernfalls unterlägen sie den Vorschriften über den Erstwohnungsanteil; in diesem Fall sei über die gesamte Wohnnutzungsfläche ein Erstwohnungsanteil von 40 % auszuweisen.

B.

Gegen diesen Gesamtentscheid erhoben die vorstehend Genannten am 18. Januar 2013 gemeinsam Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und

Energiedirektion des Kantons Bern (BVE). Nachdem die ersten Grundsatzurteile des Bundesgerichts zum Zweitwohnungsverbot vorlagen, beantragte die F._____ AG am 15. August 2013, das Beschwerdeverfahren sei unter Ausklammerung der Art der Wohnnutzung weiterzuführen und es sei ihr eine generelle Gesamtbewilligung zu erteilen, von der nur die Art der Wohnnutzung ausgenommen sei; diese werde (den einzigen) Gegenstand des Baugesuchs für das Ausführungsprojekt bilden. Die BVE gab diesem Antrag statt und wies die Beschwerde mit Entscheid vom 21. Oktober 2013 ab, soweit sie darauf eintrat. Sie hob den Gesamtentscheid des RSA auf, soweit die (ordentliche) Baubewilligung und die Anordnungen zum Erstwohnungsanteil betreffend, und erteilte der F._____ AG die generelle Baubewilligung für ihr Vorhaben unter Ausschluss der Art der Wohnnutzung.

C.

Dagegen haben Verein A._____, B._____ und C._____ sowie D._____ und E._____ am 18. November 2013 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie beantragen, der Entscheid der BVE und der Gesamtentscheid des RSA Interlaken-Oberhasli seien aufzuheben bzw. nichtig zu erklären, das Baugesuch der F._____ AG sei abzuweisen und es sei die Nichtigkeit der ÜO ZPP 3 «Wasserwendi» und des entsprechenden Genehmigungsentscheids des AGR festzustellen. Zudem stellen sie verschiedene Verfahrens- und Beweisanträge.

Die F._____ AG beantragt mit Beschwerdeantwort vom 13. Dezember 2013, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die BVE beantragt mit Vernehmlassung vom 6. Dezember 2013 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde.

Auf richterliche Aufforderung hin hat die EG Hasliberg am 9. Januar 2014 die ÜO ZPP 3 «Wasserwendi» mit dem Erläuterungsbericht und der Genehmigungsverfügung des AGR eingereicht, und B._____ und C._____ sowie D._____ und E._____ haben sich mit Eingabe vom 19. Mai 2014 zu ihrer Beschwerdebefugnis geäußert. Am 16. Juni

2014 haben die Genannten und Verein A. _____ am Antrag auf Edition weiterer Akten festgehalten.

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 Anfechtungsgegenstand ist der Entscheid der BVE vom 21. Oktober 2013; dieser ist an die Stelle des Gesamtentscheids des RSA Interlaken-Oberhasli vom 20. Dezember 2012 getreten (sog. Devolutiveffekt der Beschwerde; vgl. BGE 134 II 142 E. 1.4; BVR 2010 S. 411 E. 1.4; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 60 N. 7). Soweit die Beschwerdeführenden auch die Aufhebung des Gesamtentscheids des RSA beantragen, ist auf die Beschwerde daher nicht einzutreten. Die geltend gemachte Nichtigkeit der ÜO ZPP 3 «Wasserwendi» und der entsprechenden Genehmigungsverfügung des AGR kann ferner im Rahmen des vorliegenden Verfahrens nur insoweit relevant sein, als sie zur Verweigerung der Baubewilligung führen kann; ein darüber hinausgehendes Feststellungsinteresse besteht nicht (vgl. BVR 2010 S. 337 E. 3.2, 2005 S. 97 E. 2.1).

1.3 Von Amtes wegen zu prüfen ist, ob es sich beim angefochtenen Entscheid um einen Teil- bzw. Endentscheid oder um einen Zwischenentscheid handelt, weil Letzterer nur unter den Voraussetzungen von Art. 61 Abs. 3 VRPG anfechtbar wäre (Art. 74 Abs. 3 VRPG).

1.3.1 Nach Art. 32d Abs. 1 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) kann bei grösseren Bauvorhaben oder bei unklarer Rechtslage ein Gesuch um die Erteilung einer generellen Baubewilligung gestellt wer-

den. Das generelle Baubewilligungsverfahren wird wie ein ordentliches Baubewilligungsverfahren durchgeführt. Die generelle Baubewilligung gilt für die damit beurteilten Fragen; diese können im nachfolgenden Bewilligungsverfahren für das Ausführungsprojekt weder von Amtes wegen noch von Einsprechenden noch von der Bauherrschaft selber wieder aufgeworfen werden (Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 4. Aufl. 2013, Art. 32-32d N. 7 und 9). Es handelt sich somit um einen drittwirksamen, verbindlichen baurechtlichen Vorentscheid im Sinn der Rechtsprechung des Bundesgerichts. Das Bundesgericht betrachtet solche positiven Vorentscheide grundsätzlich als Zwischenentscheide im Sinn von Art. 93 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110), weil sie lediglich einen Zwischenschritt auf dem Weg zur Erlangung der Baubewilligung darstellen (BGE 135 II 30 E. 1.3.1). Es bejaht indessen grundsätzlich einen nicht wieder gutzumachenden (tatsächlichen) Nachteil als Voraussetzung der Anfechtbarkeit solcher Entscheide mit der Begründung, das kantonale Institut des drittwirksamen, verbindlichen Vorentscheids würde weitgehend seines Gehalts entleert, wenn dieser nicht selbständig vor Bundesgericht angefochten werden könnte (BGE 135 II 30 E. 1.3.5; BGer 1C_444/2012 vom 27.2.2013, E. 1.1).

1.3.2 Die rechtskräftige generelle Baubewilligung bildet die Grundlage für das von der Bauherrschaft auszuarbeitende Ausführungsprojekt. Mit den Bauarbeiten darf erst nach Bewilligung des Letzteren begonnen werden (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 10). Insofern stellt die generelle Baubewilligung lediglich einen Zwischenschritt auf dem Weg zur Ausführung eines Bauvorhabens dar. Indessen entspricht es dem Willen des bernischen Gesetzgebers, dass mit der generellen Baubewilligung über bestimmte Einzelfragen vorab für alle Beteiligten verbindlich entschieden wird und diese Fragen im nachfolgenden Verfahren betreffend das Ausführungsprojekt nicht mehr aufgeworfen werden können (vorne E. 1.3.1). Diese Wirkung kann der generellen Baubewilligung nur zukommen, wenn sie in jedem Fall selbständig angefochten werden kann und – anders als eine Zwischenverfügung (Art. 61 Abs. 4 VRPG) – auch muss. Entgegen der Rechtsprechung des Bundesgerichts zum BGG ist deshalb für das kantonale Verfahren davon auszugehen, dass die generelle Baubewilligung

ebenso wie der Beschwerdeentscheid der BVE, mit denen abschliessend über materielle Teilaspekte des Verfahrens entschieden wird, wie nach altem Recht Teilentscheide darstellen, die wie Endentscheide anfechtbar sind (vgl. zum Ganzen BVR 2014 S. 33 E. 1.2, 2010 S. 411 E. 1.2; Herzog/Daum, Die Umsetzung der Rechtsweggarantie im bernischen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, in BVR 2009 S. 1 ff., 10 f.; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 9). Der Entscheid der BVE vom 21. Oktober 2013 ist somit ohne die zusätzlichen Voraussetzungen von Art. 61 Abs. 3 VRPG mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde anfechtbar.

1.4 Die Beschwerdeführerin 1 hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist von Gesetzes wegen zur Beschwerde befugt (Art. 79 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 40a, 35a und 35c Abs. 3 BauG). Die Beschwerdeführerin 2 hat ebenfalls am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Sie ist als Eigentümerin einer Wohnung auf der benachbarten Parzelle Hasliberg Gbbl. Nr. 2___ durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG). Es ist davon auszugehen, dass der Beschwerdeführer 2 als ihr Ehegatte die Wohnung im gleichen Ausmass nutzt wie die Beschwerdeführerin 2; seine Beschwerdelegitimation ist daher – entsprechend derjenigen eines Mieters – ebenfalls zu bejahen. Unter Vorbehalt von E. 1.2 hiervor ist auf die Beschwerde deshalb einzutreten, soweit die Beschwerdeführenden 1 und 2 betreffend.

1.5 Die Beschwerdeführenden 3 haben in der Einsprache ausgeführt, sie hätten Eigentum an einer Ferienwohnung auf der Parzelle Nr. 2___ (act. 5B pag. 57), was im Grundbuch jedoch nicht ersichtlich war. In der Eingabe vom 19. Mai 2014 hat die Beschwerdeführerin 3 erklärt, ihre Mutter sei die Eigentümerin der Wohnung; sie hat eine Vollmacht vom 7. Mai 2014 eingereicht, wonach ihre Mutter sie ermächtigt, sie in Sachen «Wasserwendi» zu vertreten (act. 11 und 11A). – Die Beschwerdeführerin 3 hat sich in ihrem eigenen Namen am Verfahren beteiligt; es ist daher nur ihre eigene Beschwerdelegitimation zu prüfen. Diese kann sich nicht aus der (nachträglich geltend gemachten) Vertretung ihrer Mutter und deren Betroffenheit durch das Bauvorhaben ergeben. Die Mutter hätte selber Einsprache und Beschwerde erheben können; sie kann aber nicht nachträglich

in das Verfahren eintreten. Die Beschwerdeführerin 3 kann sie vor Verwaltungsgericht auch nicht rechtsgültig vertreten (Art. 15 Abs. 4 VRPG; sog. Anwaltsmonopol). Dass die Beschwerdeführerin 3 in ihren eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen wäre, weil sie beispielsweise die Wohnung regelmässig nutzt, macht sie nicht geltend; ebensowenig der Beschwerdeführer 3. Woraus dieser seine Beschwerdelegitimation ableitet, ist nicht ersichtlich; er hat sich dazu auch nicht geäussert. Soweit die Beschwerdeführenden 3 betreffend, ist auf die Beschwerde folglich nicht einzutreten.

1.6 Soweit auf die Beschwerde einzutreten ist, überprüft das Verwaltungsgericht den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 VRPG). Es urteilt in Fünferbesetzung, da die Streitigkeit von grundsätzlicher Bedeutung ist (Art. 56 Abs. 2 Bst. a des Gesetzes vom 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1]).

2.

Die Beschwerdeführenden machen zunächst geltend, der angefochtene Entscheid sei nichtig, weil er dem Bewilligungsverbot für Zweitwohnungen gemäss Art. 75b der Bundesverfassung (BV; SR 101) widerspreche.

2.1 Art. 75b BV ist in der Volksabstimmung vom 11. März 2012 angenommen worden. Sein Abs. 1 sieht einen maximal zulässigen Anteil an Zweitwohnungen von 20 % vor, der in der Gemeinde Hasliberg deutlich überschritten ist (vgl. <http://www.are.admin.ch>, Rubrik «Zweitwohnungen», «Gemeindeliste mit Zweitwohnungsanteil»; Art. 1 Abs. 2 und Anhang der Verordnung vom 22. August 2012 über Zweitwohnungen [SR 702]). Am 22. Mai 2013 hat sich das Bundesgericht in drei Grundsatzurteilen mit dem zeitlichen Geltungsbereich und der unmittelbaren Anwendbarkeit von Art. 75b BV befasst (BGE 139 II 243, 263 und 271) und namentlich Folgendes erwogen: Soweit Art. 75b Abs. 1 BV eine absolute Grenze von 20 % am Gesamtwohnungsbestand und an der Wohnnutzfläche jeder Gemeinde festschreibt, sind Tatbestand und Rechtsfolge hinsichtlich derjenigen neuen Wohnnutzungen klar, die unzweifelhaft unter den Zweitwohnungsbegriff

fallen und in einer Gemeinde mit eindeutig überschliessendem Zweitwohnungsanteil beabsichtigt sind. Der sofortigen Anwendbarkeit dieses «harten Kerns» der neuen, speziellen Verfassungsnorm steht nichts entgegen. Soweit Ausführungsrecht unabdingbar ist, um den Anwendungsbereich und die Rechtswirkungen der Verfassungsnorm definitiv und exakt bestimmen zu können, beschränkt sich die unmittelbare Anwendbarkeit von Art. 75b Abs. 1 BV auf ein vorsorgliches Baubewilligungsverbot für Zweitwohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 % bis zum Inkrafttreten der Ausführungsbestimmungen (BGE 139 II 243 E. 10.5; vgl. auch BGE 1C_68/2014 vom 15.8.2014, E. 5). Art. 75b Abs. 1 i.V.m. Art. 197 Ziff. 9 Abs. 2 BV enthält somit ein unmittelbar anwendbares (vorsorgliches) Baubewilligungsverbot für Zweitwohnungen in Gemeinden, in denen der 20 %-Anteil erreicht oder überschritten ist. Dieses Verbot gilt für alle Baubewilligungen, die seit dem 11. März 2012 in den betroffenen Gemeinden erstinstanzlich erteilt worden sind. Zwischen dem 11. März 2012 und dem 31. Dezember 2012 erteilte Bewilligungen sind auf Anfechtung hin aufzuheben. Ab 1. Januar 2013 erstinstanzlich erteilte oder im Rechtsmittelverfahren erheblich modifizierte Baubewilligungen sind nichtig (BGE 139 II 243 E. 11.6, 263 E. 7). Am 19. Februar 2014 hat der Bundesrat die Botschaft zur Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative verabschiedet; der Gesetzesentwurf sieht unter anderem vor, dass touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen bewilligt werden können (BBI 2014 S. 2287, 2325). Wann das Ausführungsgesetz in Kraft treten wird, ist derzeit nicht absehbar.

2.2 Das dem vorliegenden Verfahren zugrundeliegende Baugesuch datiert vom 23. August 2012, die Baubewilligung wurde in erster Instanz am 20. Dezember 2012 erteilt. Auf das Vorhaben der Beschwerdegegnerin ist Art. 75b Abs. 1 BV daher unbestrittenermassen anwendbar. Nichtig sind nach dem Gesagten nur Bewilligungen, die nach dem 1. Januar 2013 in erster Instanz erteilt worden sind. Es ist kein Grund ersichtlich, die Bewilligung erst nach dem Ablauf der Rechtsmittelfrist als «erteilt» zu betrachten, wie die Beschwerdeführenden geltend machen; massgebend ist der Zeitpunkt des Entscheids. Der angefochtene Entscheid basiert damit nicht auf einer nichtigen Verfügung. Zudem wurde das Bauprojekt entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden im Rechtsmittelverfahren nicht erheb-

lich modifiziert: Das Vorhaben an sich blieb unverändert; jedoch wurden nur Teile davon bewilligt und die Art der Nutzung noch ausgeklammert, womit Art. 75b BV gar nicht mehr anwendbar war. Der angefochtene Entscheid ist daher nicht nichtig.

3.

Die Beschwerdegegnerin hat im Verfahren vor der BVE erklärt, dass sie ihr Baugesuch lediglich als generelles Baugesuch – betreffend das gesamte Vorhaben mit Ausnahme der Art der Wohnnutzung – aufrechterhalten wolle. Die BVE ist davon ausgegangen, dass die Beschwerdegegnerin damit zulässigerweise den Streitgegenstand begrenzt hat, und hat ihr die beantragte generelle Bewilligung erteilt. Streitig und zu prüfen ist zunächst, ob dieses Vorgehen rechtmässig war.

3.1 Die Beschwerdeführenden machen im Wesentlichen geltend, das Vorgehen der BVE entspreche nicht Sinn und Zweck der generellen Baubewilligung, weil damit das Bauvorhaben in seinen Grundzügen verändert werde. Es sei nicht möglich, das Projekt in Unkenntnis der zukünftigen Nutzung zu beurteilen; der Entscheid widerspreche dem Koordinationsgebot. Die Beschwerdegegnerin argumentiert demgegenüber – wie die BVE – damit, dass sie ihr Baugesuch auch hätte zurückziehen können. Im Sinn eines «Weniger» müsse es deshalb möglich sein, dieses auf ein generelles Baugesuch zu beschränken und die Art der Wohnnutzung erst im Rahmen des späteren Ausführungsprojekts festzulegen.

3.2 Das Baugesetz sieht vier Arten von Baubewilligungen vor: die ordentliche und die kleine Baubewilligung, die Teilbaubewilligung und die generelle Baubewilligung (Art. 32 Abs. 1 BauG). Nach Art. 32d Abs. 1 BauG kann bei grösseren Bauvorhaben oder bei unklarer Rechtslage ein Gesuch um die Erteilung einer generellen Baubewilligung gestellt werden (Abs. 1). Die generelle Baubewilligung kann die vorgesehene Nutzung, die Erschliessung des Baugrundstücks, die Lage und die äussere Gestaltung des Bauobjekts, dessen Einordnung in die Umgebung sowie ähnliche Einzelfragen zum Gegenstand haben (Art. 32d Abs. 2 BauG, Art. 42 Bst. a

des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren [Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1]). Sie erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren seit ihrer rechtskräftigen Erteilung das Baugesuch für das Ausführungsprojekt eingereicht wird (Art. 32d Abs. 3 BauG). Die generelle Baubewilligung gilt nur für jene Teile des Bauprojekts, die im Baugesuch eindeutig als Gegenstand des Bewilligungsverfahrens bezeichnet worden sind (Art. 42 Bst. b BewD). Das Gesuch kann im Verlauf des Verfahrens auf neue Gegenstände nur ausgedehnt werden, wenn diese nachträglich noch publiziert werden. Andererseits kann die Bauherrschaft jederzeit einzelne Gegenstände zurückziehen (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 8 mit Hinweis auf VGE 21408 vom 14.8.2002, E. 2c). Das generelle Baubewilligungsverfahren wird wie ein ordentliches Baubewilligungsverfahren durchgeführt. Es bestehen dieselben Einsprachemöglichkeiten und kantonsintern dieselben Rechtsmittel (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 9; vorne E. 1.3.1).

3.3 Mit dem Institut der generellen Baubewilligung hat der Gesetzgeber der Bauherrschaft ein Mittel in die Hand gegeben, um bei grösseren Projekten oder unklarer Rechtslage einzelne baurechtliche Fragen verbindlich klären zu lassen, ohne bereits den mit der Detailplanung verbundenen Aufwand auf sich nehmen zu müssen (VGE 21015 vom 13.9.2001, E. 5f/bb, 17328 vom 30.3.1987, E. 3). Gegenstand des generellen Baubewilligungsverfahrens ist ein konkretes Projekt, nicht eine reine Rechtsfrage (BVE 24.6.1994, in BVR 1995 S. 62 E. 2). Anders als die ordentliche (oder die kleine bzw. Teil-)Baubewilligung ermächtigt die generelle Baubewilligung aber nicht zur Ausführung des Projekts. Vielmehr bedarf es hierzu noch eines bewilligten Ausführungsgesuchs, welches – zusammen mit der vorgängig erteilten generellen Baubewilligung – sämtliche Gegenstände der erforderlichen Baubewilligung abdeckt (VGE 21370/72 vom 19.2.2003, E. 4c, auch zum Folgenden). Zum Gegenstand eines generellen Baubewilligungsverfahrens können Einzelfragen eines grösseren Bauvorhabens erhoben werden. Die gesetzliche Aufzählung dieser Einzelfragen (Art. 32d Abs. 2 BauG) bezeichnet weder einen Mindestinhalt des generellen Baugesuchs, noch ist sie abschliessend (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 8). Es ist der Bauherrschaft also weitgehend freigestellt, welche Punkte sie vorab im Rahmen des generellen Baugesuchs und welche sie

erst mit dem Gesuch für das Ausführungsprojekt beurteilt haben möchte (VGE 21408 vom 14.8.2002, E. 2c). Bei einem grösseren Bauvorhaben wird sie in der Regel jene Fragen zum Entscheid bringen wollen, von denen für sie abhängt, ob sie die Verwirklichung des Vorhabens weiter betreiben, insbesondere zur Detailprojektierung schreiten will. Bei unklarer Rechtslage werden die offenen Fragen zum Entscheid zu bringen sein (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 8). Die generelle Baubewilligung gilt für die damit beurteilten Fragen. Diese können im nachfolgenden Bewilligungsverfahren nicht mehr aufgeworfen werden (vorne E. 1.3.1). Deshalb muss von allem Anfang an Klarheit darüber bestehen, was Gegenstand des generellen Verfahrens sein soll. Die Bauherrschaft hat daher in der Baueingabe eindeutig zu erklären, worauf sich das generelle Baugesuch bezieht (Art. 42 Bst. b BewD; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 7).

3.4 Der Begriff des «grösseren Bauvorhabens» im Sinn von Art. 32d Abs. 1 BauG ist nicht definiert. Gemäss Zaugg/Ludwig (a.a.O., Art. 32-32d N. 6) sind grössere Bauvorhaben solche mit einer voraussichtlichen Baukostensumme von über einer Million Franken oder mit Projektierungskosten von über Fr. 50'000.--. Es ist unbestritten, dass das Projekt der Beschwerdegegnerin ein solches Bauvorhaben darstellt, für das grundsätzlich ein generelles Baugesuch eingereicht werden kann.

4.

4.1 Auf ein Gesuch um Erlass einer Verfügung ist einzutreten, wenn ein schutzwürdiges Interesse nachgewiesen wird (Art. 50 Abs. 2 VRPG; vgl. auch Art. 20a Abs. 2 VRPG). Das Rechtsschutzinteresse muss aktuell, praktisch und genügend intensiv sein, damit es als schutzwürdig gelten kann. Es handelt sich um eine personenbezogene und damit subjektive Vorbedingung für einen Sachentscheid (vgl. Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 50 N. 5 und Art. 51 N. 6 f.); dies bedeutet jedoch nicht, dass in jedem Fall schutzwürdig ist, was die Bauherrschaft für schutzwürdig hält. Die Schutzwürdigkeit bestimmt sich nach objektiven Kriterien und hängt nicht davon ab, wie weit sich jemand subjektiv betroffen und in seinen Rechten beeinträchtigt fühlt (vgl. etwa BGE 123 II 376 E. 4a betreffend

schutzwürdiges Interesse als Voraussetzung der Beschwerdebefugnis; zum Ganzen auch Markus Müller, *Bernische Verwaltungsrechtspflege*, 2. Aufl. 2011, S. 107 und 162). – Die Beschwerdegegnerin hat als Bauherrin unbestrittenermassen ein schutzwürdiges Interesse an der Beurteilung ihres (ordentlichen) Baugesuchs. Indessen hat sie im Beschwerdeverfahren ihr Begehren dahingehend geändert, dass ihr lediglich eine generelle Baubewilligung zu erteilen sei. Auch dieses Begehren bedarf eines aktuellen, schutzwürdigen Interesses, dessen Vorliegen nachfolgend zu prüfen ist.

4.2 Es entspricht einem Anliegen der Prozessökonomie, dass Entscheidbehörden in der Regel nur einmal mit einer bestimmten Frage befasst werden und keine Aspekte behandeln sollen, die durch den Endentscheid eventuell obsolet werden oder die Abwicklung und den Abschluss des Hauptverfahrens unnötig verzögern und verteuern (vgl. Christoph Bürki, *Verwaltungsjustizbezogene Legalität und Prozessökonomie*, Diss. Bern 2010, S. 94 f.). Das generelle Baubewilligungsverfahren stellt insofern eine Ausnahme von diesem Grundsatz dar, als sich die Baubewilligungsbehörden mit demselben Bauvorhaben zweimal zu befassen haben. Dies liegt ebenfalls im Interesse der Prozessökonomie: In der Praxis hat es sich als zweckmässig erwiesen, erst bestimmte Fragen verbindlich zu klären, bevor ein oft umfangreiches, detailliertes und damit kostspieliges Projekt ausgearbeitet und der Baubewilligungsbehörde mit dem Risiko eingereicht wird, von dieser abgelehnt zu werden. Zu diesem Zweck hat sich das Institut des baurechtlichen Vorentscheids herausgebildet, das in den meisten kantonalen Baugesetzen vorgesehen ist (vgl. BVE 24.6.1994, in BVR 1995 S. 62 E. 2 mit Hinweisen). Im Kanton Bern konnte das generelle Baugesuch in seiner ursprünglichen Ausgestaltung nur die Einordnung des Bauwerks in die Umgebung (Lage, äussere Gestaltung) und die Erschliessung der Baugrundstücke (Strassen, Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasseranlagen) zum Gegenstand haben (Art. 43 Abs. 1 des Dekrets vom 10. Februar 1970 über das Baubewilligungsverfahren [GS 1970 S. 19], in Kraft bis 31.12.1994). Demgegenüber lässt Art. 32d Abs. 2 BauG auch «ähnliche Einzelfragen» zu (vgl. auch vorne E. 3.3). Wie das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau festgehalten hat, ist es das Ziel eines baurechtlichen Vorentscheids, bei unsiche-

rer Rechtslage und in komplizierten, umfangreichen Verfahren Fragen zu entscheiden, deren Beantwortung den betroffenen Privaten erhebliche Kosten und den Behörden ein umfangreiches Rechtsmittelverfahren ersparen kann. Die vorentscheidfähigen Fragen müssen verselbständigbar und wichtig sein (VGer AG 19.6.2008, in AGVE 2008 S. 169 E. 3.2); Letzteres verlangt § 62 Abs. 1 des aargauischen Gesetzes vom 19. Januar 1993 über Raumentwicklung und Bauwesen (SAR 713.100). Ebenso beschränkt beispielsweise § 323 Abs. 1 des zürcherischen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG; LS 700.1) den Vorentscheid auf Fragen von grundlegender Bedeutung. Auch wenn das bernische Recht als Gegenstand des generellen Baugesuchs nicht ausdrücklich «wichtige» Fragen oder solche von «grundlegender Bedeutung» nennt und es weitgehend der Bauherrschaft überlassen ist zu bestimmen, welche Punkte sie mit dem generellen Baugesuch beurteilt haben möchte (vorne E. 3.3), muss es sich doch um klar umrissene Einzelfragen handeln, die für das Bauvorhaben von gewisser Tragweite sind. Denn die generelle Baubewilligung steht im Dienst der Prozessökonomie. Das generelle Baugesuchverfahren steht (nur) dann zur Verfügung, wenn zumindest die Möglichkeit besteht, dass mit der Aufteilung der sich stellenden Fragen unnötiger Aufwand verhindert werden kann. Dies wird in der Regel der Fall sein, liegt solches doch auch im Interesse der Bauherrschaft. Wird hingegen wie hier das gesamte Vorhaben mit Ausnahme der – rechtlich problematischen – Frage der Nutzung zum Gegenstand des generellen Baubewilligungsverfahrens gemacht, widerspricht dies einem prozessökonomischen Vorgehen (so auch die Praxis im Kanton Zürich, wonach ein komplettes Bauprojekt nicht Gegenstand eines Vorentscheids bilden kann; vgl. Entscheid der damaligen Baurekurskommission IV vom 16.12.1999, in BEZ 2001 Nr. 15; vgl. auch Andreas Baumann, Das Baubewilligungsverfahren nach aargauischem Recht, 2007, S. 121 f.). Mit der getrennten Beurteilung der Frage der Nutzung wird kein Aufwand gespart; vielmehr besteht das erhebliche Risiko, dass der Aufwand der Bewilligungs- und Rechtsmittelbehörden sowie der vom Bauvorhaben Betroffenen für das Verfahren der generellen Baubewilligung nutzlos wird im Fall, dass das Ausführungsprojekt nicht wie von der Bauherrschaft erhofft bewilligt werden kann. Denn für eine andere Nutzung müsste das Projekt allenfalls weitergehend angepasst werden; im Verfahren der generellen Baubewilligung beurteilte Fragen kön-

nen jedoch im Verfahren betreffend das Ausführungsprojekt nicht mehr zur Diskussion gestellt werden. Es besteht deshalb kein schutzwürdiges Interesse an der Beurteilung des gesamten Vorhabens mit Ausnahme eines einzigen, heiklen Aspekts. Eine solche umfassende Fragestellung kann nicht Gegenstand eines generellen Baubewilligungsverfahrens sein, auch dann nicht, wenn sie von Anfang an im generellen Baugesuch so gestellt worden wäre.

4.3 Die Beschwerdegegnerin hat zudem erst während des hängigen Beschwerdeverfahrens die Weiterbehandlung ihres Gesuchs als generelles Baugesuch beantragt. Wie dargelegt, dient die generelle Baubewilligung der Klärung von Einzelfragen im Hinblick auf die Ausarbeitung eines Ausführungsprojekts. Das Gesetz geht also von einer Stufenfolge aus: In einem ersten Schritt kann ein generelles Baugesuch für die Beurteilung von Einzelfragen gestellt werden, in einem zweiten Schritt erfolgt die Bewilligung des Ausführungsprojekts. Mit der Vorabbeurteilung für das Projekt entscheidender Fragen soll unnötiger Aufwand für alle Beteiligten vermieden werden. Vorliegend hat die Bauherrschaft zunächst um Bewilligung des konkreten Projekts ersucht und damit auf den ersten Bewilligungsschritt verzichtet. Es waren also keine Einzelfragen mehr vorab zu beurteilen; vielmehr standen das Detailprojekt und mit ihm alle sich stellenden rechtlichen und tatsächlichen Fragen zur Diskussion und waren von der Baubewilligungsbehörde bereits geprüft worden. Unter diesen Umständen hatte die Beschwerdegegnerin kein aktuelles, schutzwürdiges Interesse mehr an der Beschränkung auf ein generelles Baugesuch im Beschwerdeverfahren. In diesem Sinn hat auch das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich entschieden, dass ein baurechtliches Vorentscheidverfahren mangels eines aktuellen Interesses gegenstandslos wird, wenn die Bauherrschaft während dessen Hängigkeit ein damit übereinstimmendes (ordentliches) Baugesuch einreicht. Es hat erwogen, der Vorentscheid diene dazu, unnützen Aufwand und unnötige Kosten für die Projektierung möglichst zu vermeiden. Dieser Zweck falle dahin, wenn das Bauvorhaben bereits den Projektierungsgrad eines Baugesuchs aufweise (VB.2001.00316 vom 31.1.2002, E. 2b; vgl. auch Fritsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 1, 5. Aufl. 2011, S. 381 Ziff. 7.3.2.1; Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Diss. Zürich 1990, S. 271 N. 512).

4.4 Die beantragte Umwandlung des ordentlichen in ein generelles Baugesuch widerspricht folglich ebenfalls dem Gebot der Prozessökonomie (vorne E. 4.2): Der baurechtliche Vorentscheid kann den Behörden den Aufwand für die Beurteilung eines kompletten Bauprojekts ersparen, wenn sich ergibt, dass das Vorhaben aufgrund der aufgeworfenen Fragen nicht bewilligungsfähig ist. Dieser mögliche prozessökonomische Gewinn wird mit einem nachträglichen Wechsel zu einem generellen Baugesuch in Frage gestellt, jedenfalls dann, wenn die Behörde bereits das gesamte Projekt geprüft hat. Es geht der Bauherrschaft auch nicht darum, eigenen Projektierungsaufwand zu sparen; dieser ist bereits geleistet. Hingegen wird der Aufwand für Behörden und Dritte vergrössert, wenn nicht von Anfang an bestimmt ist, was Gegenstand der Bewilligung sein soll. Darum verlangt Art. 42 Bst. b BewD, dass der Gegenstand des Bewilligungsverfahrens *im Baugesuch* eindeutig bezeichnet werden muss. Dies ermöglicht es allfälligen Einsprechenden, sich über die Tragweite der beantragten generellen Baubewilligung ins Bild zu setzen, ohne die gesamten Auflageakten im Detail studieren zu müssen. Bei einem nachträglichen Wechsel in das Verfahren der generellen Baubewilligung muss hingegen unter Umständen der Rechtsmittelweg für dieselben Fragen zweimal beschritten werden, was den Aufwand für Behörden und Dritte vergrössert. Zwar gilt dies auch, wenn Teile eines generellen Baugesuchs zurückgezogen werden (vorne E. 3.2); indessen ist in diesem Fall immerhin von vornherein klar, dass nur Teile des Vorhabens zur Beurteilung stehen und die Bewilligung allein nicht zur Bauausführung berechtigt. Das Interesse an der beantragten Umwandlung in ein generelles Baugesuch ist daher unter Berücksichtigung des Gebots der Prozessökonomie ebenfalls nicht schutzwürdig.

4.5 Im vorliegenden Fall würde die beantragte Umwandlung des ordentlichen in ein generelles Baugesuch zudem dazu führen, dass der Entscheid über derzeit nicht bewilligungsfähige Teile des Vorhabens verschoben würde in der Annahme, dass diese möglicherweise in einem späteren Zeitpunkt bewilligt werden können (vgl. hinten E. 5.4). Dies ist denn auch das eigentliche Anliegen der Beschwerdegegerin. Im Ergebnis käme dieses Vorgehen einer Verfahrenssistierung bezüglich der Frage der Wohnnutzung nahe. Eine Sistierung des Verfahrens bis zum – derzeit noch nicht absehbaren – Inkrafttreten der Ausführungsgesetzgebung zu Art. 75b BV

hat das Verwaltungsgericht indessen in vergleichbaren Fällen abgelehnt (Zwischenentscheide vom 20.1.2014 in den Verfahren 100.2012.466, 100.2013.30, 100.2013.33 und 100.2013.34, bestätigt durch BGer 1C_86/2014 und 1C_88/1C_89/1C_90/2014 vom 10.6.2014). Auch unter diesem Gesichtspunkt fehlt der Beschwerdegegnerin ein schutzwürdiges Interesse an ihrem Begehren.

4.6 Es war somit nicht zulässig, das ordentliche Baugesuch im Beschwerdeverfahren als generelles Baugesuch für das gesamte Vorhaben mit Ausnahme der Frage der Nutzung weiterzubehandeln. Die BVE hat die generelle Baubewilligung daher zu Unrecht erteilt; der angefochtene Entscheid ist aufzuheben.

5.

Die Beschwerdegegnerin teilt in der Beschwerdeantwort (Ziff. 15) mit, für den Fall, dass die generelle Baubewilligung nicht erteilt werden könne, ziehe sie eventualiter ihr Baugesuch zurück, soweit die Art der Wohnnutzung betreffend, und beantrage die Abweisung der Beschwerde in dem Sinn, dass der von der BVE zur generellen Baubewilligung modifizierte Gesamtbauentscheid als Teilbaubewilligung für alle Aspekte ausser der Art der Wohnnutzung gelte.

5.1 Prozesshandlungen sind im Allgemeinen bedingungsfeindlich (BGE 134 III 332 E. 2.2; BGer 6B_407/2009 vom 22.9.2009, E. 6.2). Der eventualiter erklärte Teilrückzug des Baugesuchs ist daher nicht zu beachten. Indessen ist unbestritten, dass das Vorhaben in seiner ursprünglichen Form derzeit nicht bewilligungsfähig ist (vorne E. 2). Unabhängig davon, ob ein bedingter Teilrückzug des Baugesuchs zulässig ist, ist entsprechend dem Antrag der Beschwerdegegnerin zu prüfen, ob eine Teilbaubewilligung für das Vorhaben mit Ausnahme der Art der Wohnnutzung erteilt werden kann.

5.2 Gemäss Art. 32c BauG muss eine Teilbaubewilligung alle Gegenstände umfassen, für die ein Koordinationsbedarf besteht. Gestützt auf die Teilbaubewilligung kann mit dem Bau der bereits bewilligten Gegenstände

begonnen werden (Abs. 1). Diejenigen Gegenstände, die nicht Bestandteil der ersten Teilbaubewilligung sind, werden in einer weiteren Teilbaubewilligung beurteilt (Abs. 2). Teilbaubewilligungen sind dann zulässig, wenn einzelne Gegenstände, für die kein Koordinationsbedarf besteht, erst nach Baubeginn bewilligt werden müssen. Dabei dürfen sich die einzelnen Teile nicht gegenseitig bedingen und es muss gewährleistet sein, dass auch die Gesamtauswirkungen des Bauvorhabens geprüft werden (BGE 124 II 293 E. 26b S. 347; VGE 2009/385 vom 21.6.2010, E. 5.5; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 5a).

5.3 Die Beschwerdeführenden sind der Ansicht, es widerspreche dem Koordinationsgebot, das Projekt in Unkenntnis der zukünftigen Nutzung zu beurteilen. Die Beschwerdegegnerin verweist demgegenüber auf VGE 2009/385 vom 21. Juni 2010 (zusammengefasst publ. in URP 2011 S. 170). Dieses Urteil betraf die Bewilligung eines Fachmarktgebäudes, bei dem die einzelnen Nutzungen und der daraus resultierende Nutzungsmix – fälschlicherweise – nicht Gegenstand eines Baugesuchs bildeten, weshalb in der Baubewilligung über diese Nutzungen und den Nutzungsmix auch nicht zu entscheiden war (E. 5.3). Das Verwaltungsgericht erachtete eine separate Baubewilligung für die Aufnahme von konkreten, die Umweltvorschriften oder die Zonenordnung berührenden Nutzungen als zulässig, da die nachgesuchte und beurteilte Verkaufsnutzung in Form von Fachmärkten (nicht aber von Einkaufszentren) grundsätzlich zonenkonform war und die Gesamtbeurteilung im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung ergeben hatte, dass eine umweltverträgliche Nutzung möglich war (E. 5.5).

5.4 Der VGE 2009/385 betraf also ein Gebäude, in dem grundsätzlich zulässige Nutzungen zur Diskussion standen, die jedoch noch nicht im Einzelnen bekannt waren. Darin liegt ein wesentlicher Unterschied zum vorliegenden Fall: Die Beschwerdegegnerin plant den Bau von sechs Chalets mit Wohnungen auf den Baufeldern B im Wirkungsbereich der ÜO ZPP 3 «Wasserwendi», wobei sie die Art der Wohnnutzung im Baugesuch nicht näher umschrieben hat. Gemäss Art. 1 der Überbauungsvorschriften (ÜV) bezweckt die ÜO ZPP 3 «Wasserwendi» eine auf die Dorfrand- und Hanglage sowie die Skipiste abgestimmte, teilweise verdichtete Bebauung mit vorwiegend touristischer Nutzung auf der Grundlage der ZPP 3. Für die

Baufelder B bestimmt Art. 7 Abs. 1 ÜV als Nutzungsart Wohnen mit 40 % Erstwohnungsanteil und/oder hotelmässig bewirtschaftetes Wohnen. Gemäss Erläuterungsbericht zur ÜO sind hotelmässig bewirtschaftete Wohnungen vorgesehen (S. 10). Eine Überbauung ausschliesslich mit Erstwohnungen würde somit der vorwiegend touristischen Zielsetzung der ÜO ZPP 3 «Wasserwendi» widersprechen. Zweitwohnungen jeglicher Art wiederum dürfen aufgrund von Art. 75b BV bis zum Inkrafttreten der entsprechenden Ausführungsgesetzgebung nicht bewilligt werden (vorne E. 2). Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden bewirkt das Bewilligungsverbot für Zweitwohnungen indessen nicht die Nichtigkeit der ÜO ZPP 3 «Wasserwendi». Die ÜO beinhaltet Zonenvorschriften, die regeln, welche Nutzungen grundsätzlich zulässig sind; konkrete Vorhaben können aber nur dann bewilligt werden, wenn sie (auch) bundesrechtlichen Vorgaben genügen; ihre Vereinbarkeit mit diesen Vorschriften ist im Baubewilligungsverfahren zu prüfen (VGE 2013/92 vom 12.2.2014, E. 6.2.2). Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Ausführungsgesetzgebung zu Art. 75b BV eine zonenkonforme Nutzung (mit touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen) erlauben wird; die konkrete Ausgestaltung der zulässigen Nutzungen ist indessen noch offen. Steht aber nicht fest, dass eine zonenkonforme Nutzung grundsätzlich möglich ist, können die weiteren Teile des Projekts nicht unabhängig davon beurteilt werden. Da gestützt auf eine Teilbaubewilligung gebaut werden darf, könnten andernfalls Gebäudehüllen erstellt werden, die nicht mit Sicherheit einer rechtmässigen Nutzung zugeführt werden könnten. Dies widerspricht dem Grundsatz, dass auch die Gesamtauswirkungen des Vorhabens geprüft werden müssen. Die beantragte Teilbaubewilligung kann daher nicht erteilt werden. Die Beschwerde ist gutzuheissen und die mit Gesuch vom 23. August 2012 beantragte Baubewilligung ist zu verweigern.

5.5 Bei diesem Ausgang des Verfahrens erübrigt es sich, auf die weiteren Vorbringen der Beschwerdeführenden näher einzugehen. Weitere Beweissmassnahmen sind nicht erforderlich, die entsprechenden Beweisangebote werden abgewiesen. Ebenso kann auf die beantragte öffentliche Verhandlung verzichtet werden (BGE 136 I 279 E. 1 am Ende).

6.

6.1 Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen sowohl die Beschwerdegegnerin als auch die Beschwerdeführenden 3, da soweit diese betreffend auf die Beschwerde nicht einzutreten ist. Die Beschwerdeführenden 3 haben den auf das teilweise Nichteintreten entfallenden Teil der Verfahrenskosten zu bezahlen; die übrigen Verfahrenskosten sind der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Zu berücksichtigen ist, dass die Beschwerdeführenden 3 bereits im angefochtenen Entscheid darauf hingewiesen wurden, dass sie vor Verwaltungsgericht ihre Beschwerdelegitimation würden belegen müssen (E. 1); sie haben dies unterlassen, was weitere Instruktionsmassnahmen notwendig machte. Es rechtfertigt sich deshalb, für das teilweise Nichteintreten einen Kostenanteil von Fr. 500.-- auszuscheiden, welcher den Beschwerdeführenden 3 aufzuerlegen ist.

6.2 Die Beschwerdegegnerin hat den obsiegenden Beschwerdeführenden 1 und 2 die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden macht Parteikosten von Fr. 4'568.-- geltend (inkl. Auslagen und MWSt). Ein Teil davon entfällt indessen auf die Beschwerdeführenden 3, die keinen Anspruch auf Ersatz ihrer Parteikosten haben. Der Parteikostenersatz für die Beschwerdeführenden 1 und 2 ist daher festzusetzen auf Fr. 3'800.-- (inkl. Auslagen und MWSt).

6.3 Die Beschwerdeführenden 3 haben der Beschwerdegegnerin einen Parteikostenbeitrag von Fr. 800.-- zu bezahlen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG), wobei sie für diese Kosten solidarisch haften (Art. 106 VRPG). In diesem Punkt erweist sich die Kostenregelung des an der öffentlichen Beratung vom 10. September 2014 gefällten Urteils als unvollständig bzw. lückenhaft und ist nachträglich zu ergänzen (vgl. zur Zulässigkeit dieses Vorgehens Leuch/Marbach/Kellerhals/Sterchi, Kommentar zur bernischen ZPO, 5. Aufl. 2000, Art. 334 N. 3d; BGer 5A_121/2007 vom 3.7.2007, E. 3.4 mit weiteren Hinweisen).

6.4 Die Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens sind nach den gleichen Grundsätzen neu zu verlegen. Von den Verfahrenskosten von insgesamt

Fr. 2'000.-- sind Fr. 300.-- den Beschwerdeführenden 3 und Fr. 1'700.-- der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen. Der auf die Beschwerdeführenden 1 und 2 entfallende Parteikostenersatz ist festzusetzen auf Fr. 3'300.-- (inkl. Auslagen und MWSt). Die Beschwerdeführenden 3 haben der Beschwerdegegnerin unter solidarischer Haftbarkeit einen Parteikostenbeitrag von Fr. 500.-- zu bezahlen.

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen, soweit darauf eingetreten wird, und der Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern vom 21. Oktober 2013 wird aufgehoben. Die mit Gesuch vom 23. August 2012 beantragte Baubewilligung wird verweigert.
2. a) Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'500.--, werden den Parteien wie folgt auferlegt:
 - den Beschwerdeführenden 3: Fr. 500.--
 - der Beschwerdegegnerin: Fr. 3'000.--
- b) Die Kosten des Verfahrens vor der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion, ausmachend Fr. 2'000.--, werden den Parteien wie folgt auferlegt:
 - den Beschwerdeführenden 3: Fr. 300.--
 - der Beschwerdegegnerin: Fr. 1'700.--
3. a) Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführenden 1 und 2 die Parteikosten für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, gerichtlich bestimmt auf Fr. 3'800.-- (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.
- b) Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführenden 1 und 2 die Parteikosten für das Verfahren vor der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion, gerichtlich bestimmt auf Fr. 3'300.-- (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.

4. Die Beschwerdeführenden 3 haben der Beschwerdegegnerin für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht einen Beitrag von Fr. 800.-- und für das Verfahren vor der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion einen Beitrag von Fr. 500.-- an die Parteikosten zu bezahlen.

5. Zu eröffnen:

- den Beschwerdeführenden
- der Beschwerdegegnerin
- der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern
- der Einwohnergemeinde Hasliberg
- dem Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli

Der Abteilungspräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

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.