

100.2017.141U
STE/GEU/RAP

Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 26. Februar 2018

Verwaltungsrichter Burkhard, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichter Daum, Verwaltungsrichterin Steinmann
Gerichtsschreiberin Geiser Keller

A. _____
vertreten durch Rechtsanwalt ...
Beschwerdeführer

gegen

Genossenschaft B. _____
handelnd durch die statutarischen Organe
vertreten durch Rechtsanwalt ...
Beschwerdegegnerin 1

Einwohnergemeinde Köniz
handelnd durch den Gemeinderat, Landorfstrasse 1, 3098 Köniz
Beschwerdegegnerin 2

und

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



betreffend Baubewilligung für Mehrfamilienhaus mit Einstellhalle (Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern vom 11. April 2017; RA Nr. 110/2016/170)

Sachverhalt:

A.

Die Genossenschaft B._____ reichte am 21. Dezember 2015 bei der Einwohnergemeinde (EG) Köniz ein Baugesuch ein für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Einstellhalle auf dem Grundstück Köniz Gbbl. Nr. 1___ in der Wohnzone W, Bauklasse IIIa. Das Vorhaben beinhaltet auch die Rodung einer geschützten Hecke sowie den Abbruch von zwei Tennisplätzen (Parzellen Köniz Gbbl. Nrn. 1___ und 2___) und einer Verkehrsinsel (Strassenparzelle Köniz Gbbl. Nr. 3___). Die EG Köniz als Grundeigentümerin der Bauparzelle und Baurechtsgeberin leitete das Gesuch am 11. Januar 2016 an das Regierungsstatthalteramt (RSA) Bern-Mittelland weiter. Am 17. März 2016 erhob unter anderen A._____ Einsprache gegen das Bauvorhaben. Die Genossenschaft B._____ reichte am 12. Mai 2016 eine Projektänderung ein (neue Lage der Verkehrsinsel mit Anpassung des Fussgängerbereichs). Mit Gesamtentscheid vom 20. Oktober 2016 bewilligte das RSA Bern-Mittelland das Vorhaben.

B.

Dagegen erhob A._____ am 18. November 2016 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE), welche das Rechtsmittel am 11. April 2017 abwies, soweit sie darauf eintrat.

C.

Gegen diesen Entscheid hat A._____ am 12. Mai 2017 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Er beantragt, der Entscheid der BVE vom 11. April 2017 sei aufzuheben und dem Bauvorhaben sei der Bauabschlag zu erteilen.

Die Genossenschaft B._____, die EG Köniz und die BVE beantragen mit Beschwerdeantwort vom 13. Juni 2017, Stellungnahme vom 6. Juni 2017 und Vernehmlassung vom 2. Juni 2017 je die Abweisung der Beschwerde. Auf Ersuchen der Instruktionsrichterin hat die Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) am 31. Oktober 2017 einen Fachbericht zu Ästhetikfragen eingereicht. Die Verfahrensbeteiligten haben sich zum Bericht äussern und Schlussbemerkungen einreichen können.

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. Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat als Nachbar 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]). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

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

2.

2.1 Umstritten ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 19 Wohnungen und Einstellhalle an der C. _____strasse in Schliern bei Köniz. Das geplante Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem Attikageschoss ist quer zur Strasse angeordnet. Aufgrund der Hanglage tritt das Untergeschoss mit der Einstellhalle und Kellerräumen an der südlichen Stirnfassade gegen die C. _____strasse oberirdisch in Erscheinung. Das Attikageschoss ist im Norden und im Osten teilweise fassadenbündig ausgestaltet (vgl. zum Ganzen Pläne in act. 3B; betreffend Hanglage, act. 3C pag. 479).

2.2 Die Instruktionsrichterin hat dem Beweisantrag des Beschwerdeführers stattgegeben und einen Bericht der OLK eingeholt. Im Übrigen ergibt sich der Sachverhalt mit genügender Klarheit aus den Akten. Es kann darauf verzichtet werden, der OLK weitere Fragen zu unterbreiten, wie der Beschwerdeführer dies für nötig hält (vgl. auch Verfügung der Instruktionsrichterin vom 27.11.2017, act. 13). Ebenso wenig verspricht ein Augenschein entscheidungswesentliche zusätzliche Erkenntnisse. Der Beschwerdeführer beantragt weiter eine Parteibefragung. Der Antrag erfolgt pauschal im Anschluss an die Begründung jeder Rüge; soweit dieser Beweisantrag überhaupt gezielt gestellt wird, darf angenommen werden, es gehe dem Beschwerdeführer jeweils um den Nachweis seiner sachverhaltlichen Behauptungen. Dass er eine publikums- und medienöffentliche Verhandlung wünscht, ist daraus nicht zu schliessen (BVR 2017 S. 255 E. 3.8 mit Hinweisen). Die Beweisanträge (Augenschein, Parteibefragung) werden abgewiesen (vgl. auch hinten E. 8.2).

3.

3.1 Der Beschwerdeführer kritisiert namentlich die Gestaltung und Einordnung des Mehrfamilienhauses. In diesem Zusammenhang macht er zunächst geltend, dass die Bau- und Planungskommission der EG Köniz (BPK) Fragen zur Ästhetik des Bauvorhabens nicht hätte beurteilen dürfen. Bei der BPK handle es sich weder um eine leistungsfähige örtliche Fach-

stelle noch sei sie unabhängig. Für die Baubewilligung sei das Regierungsstatthalteramt zuständig, weil die Gemeinde als Grundeigentümerin nicht unparteiisch und unvoreingenommen sei; dasselbe müsse für die BPK als Behörde der Gemeinde gelten. Ausserdem habe die BPK das Vorhaben im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens begleitet und sich dafür ausgesprochen. Das Vorhaben hätte zur Beurteilung der Ästhetikfragen im Baubewilligungsverfahren somit zwingend der OLK vorgelegt werden müssen (Beschwerde Ziff. 5-8).

3.2 Gemäss Art. 22 Abs. 1 Bst. a des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1) konsultiert die Baubewilligungsbehörde die zuständigen kantonalen Fachstellen, wenn gegen ein Vorhaben Bedenken oder Einwände hinsichtlich der Beeinträchtigung des Ortsbilds oder der Landschaft bestehen, die nicht offensichtlich unbegründet sind. Wo leistungsfähige örtliche Fachstellen bestehen, können diese konsultiert werden (Art. 22 Abs. 2 BewD; seit 1.4.2017 vgl. Art. 22a BewD). Unbestritten ist, dass in einem Fall wie dem vorliegenden, wo auf einem Gemeindegrundstück gebaut werden soll, gemäss Art. 8 Abs. 2 Bst. d BewD bzw. aArt. 8 Abs. 2 BewD in der Fassung vom 29. April 1996 (BAG 96-40) der Regierungsstatthalter oder die Regierungsstatthalterin zuständige Baubewilligungsbehörde ist. Es geht darum, den Anschein zu vermeiden, die Gemeinde entscheide in eigener Sache, und es soll ihre institutionelle Unbefangenheit gewährleistet werden (vgl. Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I/II, 4. Aufl. 2013/2017, Art. 33 N. 3; VGE 2017/79 vom 28.7.2017 E 2.3, 22755 vom 30.5.2007 E. 2.3; ehemalige Baudirektion 22.11.1988, in BVR 1989 S. 150 E. 5). Es ist fraglich, ob in dieser Situation eine Beurteilung der Ästhetik und Einordnung des Vorhabens durch die BPK als Gemeindebehörde (vgl. Art. 102 des Baureglements der EG Köniz vom 7. März 1993 [GBR] und Reglement für die Bau- und Planungskommission der EG Köniz vom 15. Dezember 1993) trotzdem massgebend sein könnte, zumal sie vorliegend offenbar am vorgelagerten Projektwettbewerbsverfahren beteiligt war. Dies kann jedoch offenbleiben. Zum einen hat das RSA als Baubewilligungsbehörde die BPK nicht beigezogen, sondern die Gemeinde hat ihrer Stellungnahme an das RSA vom 11. Mai 2016 den Protokollauszug der Sitzung der BPK vom 7. April 2016 beigelegt, dem lediglich zu entnehmen

ist, dass die BPK «die vorgenommene Attikalösung sowie die Gestaltung insgesamt» unterstütze (act. 3C pag. 379). Zum anderen liegt nunmehr ein einlässlicher Fachbericht der OLK (Bst. C und E. 2.2 vorne) und damit eine Beurteilung der Ästhetik- und Einordnungsfrage durch eine unbestrittenermassen qualifizierte und unvoreingenommene Fachstelle vor (vgl. zum Beizug der OLK im Rechtsmittelverfahren VGE 2016/242 vom 8.6.2017 E. 5.1). Unter diesen Umständen ist auch nicht auf die vom Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang aufgeworfenen Ausstands- bzw. Ablehnungsfragen einzugehen.

4.

4.1 In der Sache macht der Beschwerdeführer geltend, die Gestaltung des Bauvorhabens an sich und insbesondere das Attikageschoss erzielen keine gute Gesamtwirkung. Ausserdem sei das Attikageschoss nicht besonders sorgfältig gestaltet und der Verzicht auf eine allseitige Rückversetzung der Attika- gegenüber den darunter liegenden Fassaden sei unzulässig.

4.2 Nach Art. 14 Abs. 1 GBR sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass sich zusammen mit ihrem näheren und weiteren Umfeld eine gute Gesamtwirkung ergibt. In baulich unbefriedigend gestalteten Gebieten sollen neue Bauten und Anlagen möglichst zur Verbesserung des Gesamtbilds beitragen (Art. 14 Abs. 2 GBR). Art. 91 Abs. 1 Satz 1 GBR lässt Attikageschosse unter der Voraussetzung einer guten Gesamtwirkung im Sinn von Art. 14 GBR zu. Der in Art. 91 Abs. 1 GBR wiederholte Vorbehalt der «guten Gesamtwirkung» gilt gestützt auf Art. 14 Abs. 1 GBR für die gesamte Liegenschaft einschliesslich Attikageschoss und entfaltet insoweit – wie auch mit dem Verweis in der Bestimmung selbst zum Ausdruck gebracht wird – keine selbständige, über Art. 14 Abs. 1 GBR hinausgehende Rechtswirkung (BVR 2006 S. 491 [VGE 22430 vom 31.1.2006] nicht publ. E. 6.5.3). Das Attikageschoss ist allerdings gemäss Art. 91 Abs. 1 Satz 2 GBR architektonisch besonders sorgfältig zu gestalten.

4.3 Mit Art. 14 GBR hat die Gemeinde im Bereich des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes nähere Vorschriften im Sinn von Art. 9 Abs. 3 BauG erlassen. Das positive Einfügungs- und Verbesserungsgebot geht in seinem Regelungsgehalt und in seiner Regelungsdichte über das Verunstaltungsverbot gemäss Art. 9 Abs. 1 BauG hinaus und hat selbständige Bedeutung (BVR 2009 S. 328 E. 5.2, 2006 S. 491 E. 6.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 4 und 4a, je mit weiteren Hinweisen). Die Begriffe «gute Gesamtwirkung» sowie «baulich unbefriedigend gestaltetes Gebiet» und «Verbesserung des Gesamtbilds» stellen unbestimmte kommunale Gesetzesbegriffe dar, bezüglich deren Auslegung das Verwaltungsgericht den kommunalen Behörden grundsätzlich einen gewissen Beurteilungsspielraum einräumt (BVR 2009 S. 328 E. 5.3, 2006 S. 491 E. 6.3.1; VGE 2016/242 vom 8.6.2017 E. 3.2). Dasselbe gilt für die Formulierung «architektonisch besonders sorgfältig zu gestalten» in Art. 91 Abs. 1 Satz 2 GBR. Vorliegend hat die Gemeinde allerdings nicht als rechtsanwendende Behörde über das Baugesuch entschieden (vgl. E. 3.2 vorne). Welche Bedeutung der Gemeindeautonomie bei dieser Ausgangslage zukommt, kann mit Blick auf die nachfolgenden Ausführungen offenbleiben (BVR 2012 S. 20 E. 3.2, 2009 S. 551 E. 3.6.2; VGE 2011/339 vom 2.7.2012 E. 3.1). Liegt ein Bericht der OLK vor, räumt ihm das Verwaltungsgericht regelmässig einen erheblichen Stellenwert ein und auferlegt sich bei seiner Überprüfung eine gewisse Zurückhaltung. Es prüft insbesondere, ob die Fachmeinung gefestigt und gut abgestützt ist und ob sie – nach entsprechenden Erläuterungen – auch Laiinnen und Laien zu überzeugen vermag (BVR 2009 S. 328 E. 5.7; zuletzt VGE 2016/266 vom 30.10.2017 E. 4.3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 9, 9a und 10 Bst. b).

4.4 Nach der Rechtsprechung ist die «gute Gesamtwirkung» weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen. Das Erfordernis bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten nur, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich eine Neuüberbauung an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat (BVR 2009 S. 328 E. 5.3, 2006 S. 491 E. 6.3.1 f. mit Hinweisen). Zu den Begriffen «baulich unbefriedigend gestaltetes Gebiet» und «Verbesserung des Gesamtbilds» besteht keine gefestigte Rechtsprechung. Jedoch müssen sich auch Vorhaben in unbe-

friedigend gestalteten Gebieten an hochwertigeren Bauten in der Umgebung orientieren und dürfen sie das Mittelmass nicht stören (VGE 2016/242 vom 8.6.2017 E. 3.4).

4.5 In ihrem Bericht vom 31. Oktober 2017 (act. 8A) hat die OLK zunächst das nähere und weitere Umfeld des Bauvorhabens beschrieben. Danach sucht man in Schliern vergeblich nach einer übergeordneten Bebauungsstruktur. Unsensible grosse Bautätigkeiten, angefangen in den frühen 1970er-Jahren, prägten den Charakter des Orts. Die Lücken zwischen den vormals prägenden Gutshöfen von Schliern seien mit Wohnblöcken relativ dicht überbaut worden. Auch einige wenige Einfamilienhäuser fänden sich. Diese wenig qualitätsvolle bauliche Entwicklung lasse sich bis heute beobachten. Die Gebäude seien mehrheitlich dreigeschossig, angeordnet in Bebauungen aus mehreren gleichen Gebäuden mit grosszügigen üppig begrünten Zwischenräumen. Die C._____strasse liege im Talboden zwischen dem Ortskern und dem Büschwald. Sie sei eine typische Schlierner Quartierschliessungsstrasse, führe an mehreren komplett unterschiedlichen Bebauungen vorbei und ende in einer Sackgasse. Aufgrund der markanten Topografie seien die angrenzenden Bauten meist abgestuft oder dann höher als der Schlierner Durchschnitt. Als Ausnahme bilde der Tennisplatz eine grössere Aufweitung im Quartier. Die direkte Umgebung des Bauvorhabens bildeten hinsichtlich Dachform, Geschosszahl und Fassadenverkleidung bzw. -anstrich unterschiedliche Überbauungen. Sie seien von unterdurchschnittlicher Qualität und der Kontext des Bauvorhabens müsse aus Sicht des Orts- und Landschaftsbilds als unbefriedigend bezeichnet werden. Zur Frage, ob das Bauvorhaben zur Verbesserung des Gesamtbilds beitrage, führt die OLK aus, als Einzelgebäude vermöge es das Quartier nicht von Grund auf zu verbessern. Sie spricht dem Vorhaben aber genügend Qualität zu, um seine nähere Umgebung positiv zu beeinflussen. Städtebaulich verenge es den Strassenraum, sodass eine subtile, wohltuende Kammerung desselben entstehe. Weiter helfe beispielsweise neben der Gestaltung der Fassaden mit grosszügigen Balkonen auch die Vorzone zur Strasse zu deren Belebung. Das Bauvorhaben stehe gut positioniert in der vorgefundenen Situation und verbessere die Gesamtwirkung, soweit das mit einem einzelnen Bauvolumen möglich sei. Die Attika sei gestalterisch gut ins Volumen

eingebunden und zeige sich selbstverständlich, die Stufung der Umgebung abbildend. Eine ausgeprägtere Gestaltung des Sockels und dessen Anhebung auf Strassenniveau wären wünschenswert (Antworten zu Fragen a-d).

4.6 Der Bericht der OLK ist schlüssig: Da es an quartiertypischen Gestaltungsmerkmalen fehlt, ist nicht erkennbar, weshalb sich das Bauvorhaben nicht in das Wohnquartier einfügen sollte. Die OLK anerkennt zudem, dass das Gebäude zu einer Verbesserung der bestehenden Situation führt. Was der Beschwerdeführer dagegen vorbringt, überzeugt nicht: So können gestützt auf die Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes – auch bei kommunalen positiven Einfügungsgeboten – zwar bestimmte Anforderungen an die Gestaltung von Bauten und Anlagen gestellt werden; Art und Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung dürfen aber grundsätzlich nicht (wesentlich) eingeschränkt werden. Unzulässig sind insbesondere Beschränkungen der erlaubten Gebäude-dimensionen, die eine ins Gewicht fallende Mindernutzung zur Folge hätten (BGE 115 Ia 363 E. 3a S. 366; BVR 2006 S. 491 E. 6.3.3, 1990 S. 241 E. 4c; VGE 2015/338 vom 12.9.2016 E. 5.7 [bestätigt durch BGer 1C_484/2016 vom 28.6.2017]; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 15). Es ist unbestritten, dass das Vorhaben die baupolizeilichen Masse einhält (vgl. auch E. 4.7 hiernach). Der Beschwerdeführer kann demnach nichts daraus ableiten, dass das Vorhaben «massig und klar überdimensioniert» wirke, «vom Tennisplatz her gesehen eine richtiggehende Wand hochgezogen werde» und von der C._____strasse aus fünfstöckig bzw. von seiner Liegenschaft aufgrund des Attikageschosses vierstöckig erscheine (Beschwerde Ziff. 35 und 11). Weshalb das projektierte Gebäude zu einem Bruch mit seiner Umgebung führen soll, begründet der Beschwerdeführer nicht; dies ist aufgrund der unbestrittenermassen sehr unterschiedlichen Überbauungen in der Umgebung auch nicht ersichtlich. Die Gestaltung des Attikageschosses an sich kritisiert der Beschwerdeführer ebenfalls nur pauschal und verlangt, dass die OLK die ästhetischen Fragen zu beurteilen habe (Beschwerde Ziff. 11). Diese Beurteilung liegt vor und fällt auch in Bezug auf das Attikageschoss positiv aus. Der Beschwerdeführer bringt nichts vor, was die fachliche Beurteilung der OLK in Frage stellen könnte (vgl. auch E. 4.3 vorne). Insbesondere ist die Ansicht des Beschwerdeführers nicht

nachvollziehbar, wonach der Bericht der OLK die entscheidenden Fragen der guten Gesamtwirkung und der besonders sorgfältigen Gestaltung des Attikageschosses unbeantwortet lasse (vgl. act. 12 und 16).

4.7 Attikafassaden sind gemäss Art. 91 Abs. 3 Satz 2 GBR – mit Ausnahme des Treppenhauses – allseitig wenigstens um 1,5 m von den Fassaden des darunterliegenden Vollgeschosses zurückzunehmen. Gemäss Art. 91 Abs. 3 Satz 3 GBR kann auf den Rücksprung des Attikageschosses auf einer Seitenfassade und auf der Rückfassade verzichtet werden, wenn diese Abweichung architektonisch begründet ist (Bst. a), dadurch die Attikagrundfläche nicht erhöht wird (Bst. b) und den Nachbarinnen und Nachbarn keine wesentlichen Nachteile erwachsen (Bst. c). Der Beschwerdeführer ist der Ansicht, aus Art. 91 Abs. 3 Satz 3 Bst. a GBR folge, dass der Verzicht auf den Rücksprung des Attikageschosses architektonisch notwendig sein müsse. Die Rückversetzung müsste zu stossenden oder nicht praktikablen Lösungen führen, damit der Verzicht darauf zulässig sei. Dies schliesst der Beschwerdeführer aus dem Verhältnis der Bestimmung zu Art. 91 Abs. 1 GBR (Beschwerde Ziff. 10 f.). – Art. 91 Abs. 1 GBR betrifft die Gestaltung des Attikageschosses an sich und im Zusammenhang mit dem ganzen Gebäude (vgl. E. 4.2 f. vorne), während Art. 91 Abs. 3 Satz 3 GBR die Voraussetzungen für einen Verzicht auf einen allseitigen Fassadenrücksprung regelt. Dem Beschwerdeführer ist demnach zwar insoweit zuzustimmen, als den Bestimmungen ein unterschiedlicher Regelungsgehalt zukommt. Aus der Systematik ist jedoch nicht zu schliessen, dass ein Verzicht auf den Fassadenrücksprung nur zulässig ist, wenn keine andere architektonische Lösung möglich ist. Eine solche Auslegung wäre schon mit dem Wortlaut der Bestimmung nicht vereinbar, wonach die Abweichung architektonisch begründet und nicht etwa notwendig oder zwingend sein muss. Demnach ist nicht zu beanstanden, dass nach der Praxis der Gemeinde eine nachvollziehbare und logische architektonische Begründung für den Verzicht auf den Rücksprung genügt (vgl. Fachbericht des Bauinspektors der EG Köniz vom 29.8.2015 [richtig 2016; act. 3C pag. 589; nachfolgend: Fachbericht Bauinspektorat] Ziff. 7 S. 5). Die Beschwerdegegnerin 1 will das Attikageschoss nord- und ostseitig teilweise fassadenbündig erstellen, «um das Bauvolumen architektonisch und unter Berücksichtigung der Topographie angemessen zu glie-

dern sowie die Nutzung der Wohn- und Aussenräume im Attika im Sinne verdichteten Wohnens rücksichtsvoll zu optimieren» (act. 3C pag. 187). Diese Begründung, mit der sich der Beschwerdeführer nicht auseinandersetzt, genügt den Anforderungen von Art. 91 Abs. 3 Satz 3 Bst. a GBR. Dass die Attikagrundfläche vergrössert würde, macht der Beschwerdeführer nicht geltend, und er bestreitet auch nicht, dass die maximal zulässige Fassadenhöhe der Attika eingehalten ist (Art. 91 Abs. 3 Satz 1 und Satz 3 Bst. b GBR; vgl. auch angefochtener Entscheid E. 3e und f). Unter diesen Umständen ist unerheblich, wenn die Ostseite des projektierten Gebäudes für den Beschwerdeführer wie ein vierstöckiges Haus wirkt (vgl. auch E. 4.6 hiavor). Die OLK hat im Übrigen ausgeführt, dass die Verschiebung der Attika die Topografie der Umgebung abbilde. Würden nur die Treppenhäuser an die Fassade gezogen, ergäbe sich daraus eine äusserst unruhige, dem Gebäude kaum entsprechende Abwicklung (act. 8A, Antwort zu Frage e). Diese Einschätzung ist ohne weiteres nachvollziehbar. Der Verzicht auf den allseitigen Rücksprung des Attikageschosses ist demnach auch unter ästhetischen Gesichtspunkten begründet. Der Beschwerdeführer behauptet schliesslich, es erwüchsen ihm wesentliche Nachteile daraus, da seiner Liegenschaft noch mehr Besonnung entzogen werde (Beschwerde Ziff. 12). Die Vorinstanz hat ausführlich dargelegt, weshalb kein solcher Nachteil gegeben ist; so schöpfe die Beschwerdegegnerin 1 die zulässige Gebäudehöhe nicht aus und der minimale Grenzabstand auf der Ostseite des Vorhabens sei ebenfalls überschritten, weshalb weder hinsichtlich Beschattung noch Aussicht ein wesentlicher Nachteil aus dem Verzicht auf den Attikarücksprung entstehe (angefochtener Entscheid E. 3f; vgl. auch E. 8 hinten). Der Beschwerdeführer setzt sich mit diesen überzeugenden Ausführungen der BVE nicht auseinander. Es mag schliesslich zwar zutreffen, dass das Haus etwas «wuchtiger» wirkt, als wenn die Attika auf allen Seiten einen Fassadenrücksprung von 1,5 m aufwiese. Diese Wirkung tritt aber stets ein, soweit ein Attikageschoss fassadenbündig erstellt wird. Läge darin bereits ein wesentlicher Nachteil, könnte eine Verschiebung bis zur Fassade des darunter liegenden Geschosses in keinem Fall bewilligt werden (vgl. auch VGE 2015/348 vom 24.6.2016 E. 4.4.2).

4.8 Zusammenfassend ergibt sich, dass die Gestaltung des Vorhabens Art. 14 und 91 Abs. 1 GBR entspricht und der teilweise Verzicht auf den

Attikarücksprung gemäss Art. 91 Abs. 3 GBR zulässig ist. Die Beschwerde erweist sich insoweit als unbegründet. Soweit der Beschwerdeführer verlangt, der OLK seien sämtliche Wettbewerbsprojekte vorzulegen (vgl. act. 12 S. 2 f.), ist ihm nicht zu folgen. Zu beurteilen ist allein das hier umstrittene Bauvorhaben.

5.

5.1 Weiter bestreitet der Beschwerdeführer, dass die Solarpanels auf dem Dach des Attikageschosses bewilligungsfrei erstellt werden dürfen. Anwendbar sei Art. 91 Abs. 4 GBR, der die zulässigen Aufbauten auf der Attika abschliessend aufzähle; Solarpanels fielen nicht darunter.

5.2 Baubewilligungspflichtig sind alle künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Bauten, Anlagen und Einrichtungen (Bauvorhaben), die in fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Nutzungsordnung zu beeinflussen, indem sie zum Beispiel den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen (Art. 1a Abs. 1 BauG). Keiner Baubewilligung bedürfen insbesondere der Unterhalt von Bauten und Anlagen, für eine kurze Dauer erstellte Bauten und Anlagen sowie andere geringfügige Bauvorhaben (Art. 1b Abs. 1 BauG). Gemäss Art. 6 Abs. 1 Bst. f BewD fallen darunter Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie, wenn sie an Gebäuden angebracht werden oder als kleine Nebenanlage zu Gebäuden installiert werden und den kantonalen Richtlinien entsprechen. Der Regierungsrat des Kantons Bern hat im Januar 2015 die Richtlinien «Baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien» erlassen (nachfolgend: Richtlinien; einsehbar unter: <www.jgk.be.ch>, Rubriken «Baubewilligungen/Baubewilligungsverfahren»; vgl. RRB 75/2015 vom 28.1.2015). Bei Flachdächern (bis 3° Neigung) sind den Richtlinien zufolge flach montierte und aufgeständerte Solaranlagen baubewilligungsfrei, wenn sie seitlich um mindestens 50 cm von der Dachkante eingerückt werden und eine maximale Höhe von 1,2 m über der Oberkante des Dachrands aufweisen. Bei Gebäuden mit geschlossenen Brüstungen beziehen sich die Masse auf die Oberkante der Brüstung (Richtlinien Ziff. 2.2.4). Solaranlagen auf Flach-

dächern zählt der Regierungsrat zur Kategorie «kleine Nebenanlage zu Gebäuden» (Richtlinien Ziff. 1.3 Bst. d; vgl. auch Ziff. 2.2). Seit dem 1. April 2017 gilt für baubewilligungsfreie Solaranlagen die Meldepflicht gemäss Art. 7a BewD.

5.3 Auf dem Attikadach sind 25 in Zweier- oder Dreiergruppen angeordnete, aufgeständerte Solarpanels vorgesehen. Sie sind seitlich mehr als 50 cm von der Dachkante eingerückt und ragen etwa 70 cm über die geschlossene Brüstung (vgl. Plan Dachaufsicht, Plan Längsfassaden und Plan Längsschnitte, alle vom 21.12.2015 im Massstab 1:100, act. 3B12, 3B10 und 3B13). Nach dem Gesagten können solche Solaranlagen baubewilligungsfrei erstellt werden. Anders als der Beschwerdeführer meint (Beschwerde Ziff. 15), ist ab der Dachkante bzw. der Brüstung des Attikadachs und nicht ab der Brüstung der darunterliegenden Terrasse zu messen. Sowohl in Ziff. 2.2.4 als auch in Ziff. 2.1.3 der Richtlinien (Montagearten) ist ohne Einschränkungen von Flachdächern die Rede, was Attikadächer einschliesst. Die Vorinstanz hat in diesem Punkt weder den Sachverhalt falsch festgestellt noch anderweitig Recht verletzt.

5.4 Sodann kann Art. 91 Abs. 4 GBR, wonach auf der Attika bei guter kubischer Einordnung als Aufbauten Rauch- und Lüftungskamine (Bst. a), Oberlichtaufbauten (Bst. b) und gewisse Liftaufbauten (Bst. c) gestattet sind, vom kantonalen Recht als baubewilligungsfrei bezeichnete Dachaufbauten nicht ausschliessen. Gemäss Art. 69 Abs. 3 BauG dürfen die Gemeinden in ihrer baurechtlichen Grundordnung keine Vorschriften für baubewilligungsfreie Bauvorhaben nach Art. 1b BauG erlassen. Solche sind nur zulässig für Gebiete des Ortsbild- und Landschaftsschutzes sowie in Überbauungsordnungen. Art. 69 Abs. 3 BauG schliesst zwar nicht aus, dass Bauvorschriften von allgemeiner Bedeutung und Tragweite wie Bauverbote, Ästhetikklauseln oder Farbvorschriften auch auf baubewilligungsfreie Vorhaben Anwendung finden (vgl. Christophe Cueni, Die Neuregelung der Baubewilligungspflicht und -freiheit, in KPG-Bulletin 4/2009 S. 110 ff., 137). Dies zumal nach Art. 1b Abs. 3 BauG baupolizeiliche Massnahmen auch im Interesse des Ortsbild-, Landschafts- oder Umweltschutzes angeordnet werden können (vgl. zum Ganzen VGE 2011/412 vom 14.1.2013 E. 8.3 f.; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 1b N. 1 und 4, Art. 69 N. 3a). Um eine

solche Bauvorschrift von allgemeiner Bedeutung und Tragweite handelt es sich bei Art. 91 Abs. 4 GBR jedoch nicht, weshalb die Bestimmung für die geplanten Solarpanels unbeachtlich ist (vgl. zum Ganzen auch Matthias Spack, Erneuerbare Energien – Bau- und planungsrechtliche Fragen, in KPG-Bulletin 2/2013 S. 63 ff.). Die Beschwerde erweist sich auch insoweit als unbegründet.

6.

6.1 Der Beschwerdeführer bringt sodann vor, verschiedene Bauten (Besucherparkplätze, Hydrant, Sockel- und Umgebungsmauern) hielten den Strassenabstand nicht ein und die Voraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung seien nicht gegeben. Die BVE sei in diesem Zusammenhang ihrer Begründungspflicht nicht nachgekommen. Zudem habe die Beschwerdegegnerin 1 ihr Ausnahmegesuch nicht begründet.

6.2 Unter Hinweis auf die gesetzlichen Bestimmungen hat die BVE dazu ausgeführt, bei den umstrittenen Bauten handle es sich um leicht entfernbar Kleinbauten bzw. -anlagen, die von einer erleichterten Ausnahmeregelung profitierten. Die Beschwerdegegnerin 1 habe zweifellos ein genügendes Interesse an der Ausnahmebewilligung und öffentliche oder nachbarliche Interessen seien nicht beeinträchtigt. Insbesondere sei keine Gefährdung der Verkehrssicherheit zu befürchten (angefochtener Entscheid E. 6c-e). – Wesentlicher Bestandteil des Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung [BV; SR 101]; Art. 26 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1]; Art. 21 ff. VRPG) ist die Begründungspflicht (vgl. auch Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Im Allgemeinen muss die Begründung zumindest so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung oder den Entscheid gegebenenfalls sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (statt vieler BGE 142 II 154 E. 4.2 [Pra 105/2016 Nr. 98]; BVR 2016 S. 402 E. 6.2). Die Begründung der BVE genügt diesen Anforderungen, auch wenn sie sich nicht ausführlich dazu geäußert hat, weshalb ein genügendes Interesse der Beschwerdegegnerin 1 an den Bauten bzw.

Anlagen im Strassenabstand bestehe. Es ist nicht ersichtlich, weshalb der Beschwerdeführer den vorinstanzlichen Entscheid nicht sachgerecht hat anfechten können. Eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör liegt nicht vor. Eine andere Frage ist, ob die Begründung zutrifft, was im Folgenden zu prüfen ist.

6.3 Gemäss Art. 80 Abs. 1 Bst. b des Strassengesetzes vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11) gilt für Bauten und Anlagen an Gemeindestrassen ein Abstand von 3,6 m ab Fahrbahnrand, soweit das zuständige Gemeinwesen in Nutzungsplänen oder in der Gesetzgebung nichts anderes festlegt (vgl. auch Art. 59 der Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 [SV; BSG 732.111.1]). Art. 64 Abs. 1 GBR bestimmt, dass der Bauabstand von Gemeindestrassen 5 m beträgt. Gemäss Art. 64 Abs. 2 GBR gelten für die Ausnahmegewilligung vom Strassenabstand die kantonalen Vorschriften. Das zuständige Gemeinwesen kann laut Art. 81 Abs. 1 SG Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen bewilligen, wenn besondere Verhältnisse, insbesondere des Ortsbilds, es rechtfertigen und wenn dadurch weder öffentliche Interessen noch wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden. Für Kleinbauten gilt Art. 28 BauG sinngemäss (Art. 81 Abs. 2 SG).

6.4 Zunächst fragt sich, ob sämtliche im Strassenabstand geplanten Bauten überhaupt einer Ausnahmegewilligung bedürfen. Aus dem Umgebungsplan geht hervor, dass ein Hydrant auf dem Trottoir im Bereich der Einstellhalleneinfahrt entfernt werden soll. Der mit der Gemeinde abgesprochene neue Standort des Hydranten liegt in westlicher Richtung verschoben am der Strasse abgewandten Trottoirrand (vgl. Plan Umgebung [EG], act. 3B7). Die Gemeinden sind als Trägerinnen der Feuerwehren verpflichtet, den Hydrantenlöschschutz im Versorgungsgebiet der öffentlichen Wasserversorgung sicherzustellen (vgl. Art. 6 Abs. 1 des Wasserversorgungsgesetzes vom 11. November 1996 [WVG; BSG 752.32]; Art. 21 Abs. 1 und 3 des Feuerschutz- und Feuerwehrgesetzes vom 20. Januar 1994 [FFG; BSG 871.11]; Art. 39 Abs. 1 Satz 1 der Feuerschutz- und Feuerwehrverordnung vom 11. Mai 1994 [FFV; BSG 871.111]; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 21 f.). Bei den Hydrantenanlagen handelt es sich um öffentliche Anlagen der Wasserversorgung (vgl. Art. 10 Bst. b

der Verordnung der EG Köniz über die Wasserversorgung vom 13. August 2003 [Wasserversorgungsverordnung]). Nicht die Bauherrschaft, sondern die Gemeinde ist demnach verantwortlich für die Versetzung des Hydranten. Dementsprechend hat die Gemeinde im Baubewilligungsverfahren festgehalten, dass der bestehende Hydrant Nr. ... durch das Montagepersonal der Wasserversorgung Köniz zu Lasten der Bauherrschaft versetzt werden müsse und der neue Standort mit der Feuerwehr abzusprechen sei (vgl. Beilage «Bedingungen und Auflagen» zum Fachbericht Bauinspektorat [act. 3C pag. 577], Ziff. 2.10 und 2.24). Das RSA hat diese Nebenbestimmung in seinen Gesamtentscheid aufgenommen (Ziff. 4.1 am Schluss, S. 20). Entgegen der Auffassung der Vorinstanzen bedarf die Beschwerdegegnerin 1 für die Versetzung des Hydranten durch die Gemeinde keiner Ausnahmegewilligung und wurde ihr auch keine solche erteilt. Im Übrigen leuchtet ohne weiteres ein, dass ein Hydrant aufgrund seiner Funktion als Löschwasserstation in unmittelbarer Strassennähe stehen muss.

6.5 Zu prüfen ist sodann, wie es sich mit dem Abstand der übrigen Bauten verhält.

6.5.1 Im Unterschied zum alten Recht lässt das SG in der Bauverbotszone (E. 6.3 vorne) keine Bauten und Anlagen ohne Ausnahmegewilligung mehr zu, weshalb für die Stütz- bzw. Sockelmauer und die Umgebungsmauer sowie die Besucherparkplätze eine Ausnahmegewilligung nötig ist (vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 18 a.E.). Gemäss dem für Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen sinngemäss anwendbaren Art. 28 Abs. 1 BauG (E. 6.3 vorne) kann die Baubewilligungsbehörde die Erstellung kleiner und leicht entfernbarer Bauten und Anlagen in Abweichung von Bauvorschriften, namentlich von Baulinien, auf Zusehen hin bewilligen, wenn die Bauherrschaft ein genügendes Interesse nachweist (Bst. a), weder öffentliche noch nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden (Bst. b) und bei Bauten an Gewässern oder Wald die dafür zuständige Behörde zugestimmt hat (Bst. c). Die Bewilligung kann jederzeit entschädigungslos widerrufen werden (Art. 28 Abs. 2 BauG). Die Bewilligung «auf Zusehen hin» ist eine erleichterte Ausnahmegewilligung. Sie ist dadurch gekennzeichnet, dass sie jederzeit entschädigungslos widerrufen werden

kann, sobald sich aus ihr Nachteile für die Öffentlichkeit oder die Nachbarinnen und Nachbarn ergeben. Sie ist beschränkt auf kleine, leicht entfernbare Bauten, weil die Beseitigung von Bauten als unverhältnismässig in Frage gestellt werden könnte, wenn sie einen grösseren Aufwand verursachen würde oder sonst mit erheblichen Nachteilen verbunden wäre (VGE 2009/280/281 vom 19.1.2010 E. 4.4; BVE 22.3.1994, in BVR 1995 S. 203 E. 3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 28 N. 1).

6.5.2 Wie die Vorinstanz zutreffend erkannt hat, handelt es sich bei den umstrittenen Mauern und Parkplätzen um Bauten bzw. Anlagen mit bescheidenen Dimensionen, welche als Kleinbauten im Sinn von Art. 28 BauG gelten (vgl. dazu Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 28 N. 2; vgl. auch VGE 2009/314 vom 22.11.2010 E. 8.3 [bestätigt durch BGer 1C_11/2011 vom 1.4.2011], 2009/280/281 vom 19.1.2010 E. 4.5). Sie sind sowohl technisch wie auch funktionell leicht entfernbar (vgl. dazu Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 28 N. 2a). Dies gilt, anders als der Beschwerdeführer meint (Beschwerde Ziff. 20), auch für die Stütz- bzw. Sockelmauer und für die Umgebungsmauer, die als Elemente der Umgebungsgestaltung auch anders, z.B. als Böschung, ausgeführt werden könnten (vgl. auch Beschwerdeantwort [act. 5; nachfolgend: BA] S. 11). Sie konnten folglich mit einer erleichterten Ausnahmegewilligung bewilligt werden, sofern die übrigen Voraussetzungen von Art. 28 BauG erfüllt sind (vgl. betreffend Abstellplätze auch Heidi Wiestner, Abstellplätze im Strassenabstand, in KPG-Bulletin 1/2012 S. 13 ff.).

6.5.3 Ein genügendes Interesse liegt vor, wenn die Einhaltung der Vorschrift zu einer für die Bauherrschaft unzweckmässigen Lösung führen würde und damit angesichts des unbedeutenden Vorhabens als «übertriebene Strenge» erschiene. Kein genügendes Interesse besteht, wenn die Bauherrschaft ebenso gut, d.h. ohne wesentlichen Nachteil, vorschriftsgemäss bauen kann. Ein Ausnahmegrund im Sinn von Art. 81 Abs. 1 SG bzw. Art. 26 BauG ist nicht nötig (VGE 2009/280/281 vom 19.1.2010 E. 4.7.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 28 N. 3). Dementsprechend sind geringere Anforderungen an die Begründung des Ausnahmegesuchs zu stellen; insbesondere sind keine besonderen Verhältnisse darzulegen (vgl. Beschwerde Ziff. 21). Es ist ohne weiteres nachvollziehbar, dass die umstrit-

tenen Bauten im Strassenabstand zu einer für die Beschwerdegegnerin 1 zweckmässigen Lösung beitragen (vgl. BA S. 10). Andere Lösungen wären wohl auch denkbar; dies genügt aber nicht, um ein genügendes Interesse der Beschwerdegegnerin 1 zu verneinen. Wie die Gemeinde zu Recht festgehalten hat, handelt es sich um Bauten, die «zumindest traditionellerweise im Nahbereich von Strassen» liegen (Fachbericht Bauinspektorat Ziff. 8). Es kann schliesslich nicht gesagt werden, die Ausnahmegewilligung sei «ohne Gesuch und ohne Begründung gewissermassen von Amtes wegen» erteilt worden (Beschwerde Ziff. 22 und 19). Die Beschwerdegegnerin 1 hat ein Ausnahmegesuch gestellt und dieses wurde publiziert (act. 3C pag. 189 und 195). Darin hat sie zwar nicht ausgeführt, worin ihr Interesse an der Ausnahmegewilligung besteht. Eine Begründung hat sie aber im Verlauf des Verfahrens nachgeliefert (act. 3C pag. 325).

6.5.4 Eine Beeinträchtigung im Sinn von Art. 28 Abs. 1 Bst. b BauG ist gegeben, wenn die Ausnahmegewilligung mit Unzukömmlichkeiten für die Öffentlichkeit oder für die Nachbarschaft verbunden wäre. Die entgegenstehenden Interessen brauchen dabei nicht besonders gewichtig zu sein; immerhin vermögen nebensächliche oder nur vorgeschobene Interessen eine Ausnahmeverweigerung nicht zu rechtfertigen (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 28 N. 4; VGE 2009/314 vom 22.11.2010 E. 8.6 einleitend, 2009/280/281 vom 19.1.2010 E. 4.7.2). Der Beschwerdeführer bringt vor, die Verkehrssicherheit werde durch die Bauten im Strassenabstand gefährdet, ohne dies zu begründen. Anders als noch vor der BVE macht er nicht mehr geltend, die Einstellhallenausfahrt sei mit Blick auf die Verkehrssicherheit problematisch. Die BVE hat ausführlich begründet, weshalb insoweit keine Gefährdung der Verkehrssicherheit zu befürchten sei (angefochtener Entscheid E. 7). Im Zusammenhang mit den Bauten im Strassenabstand hat sie auf diese Erwägungen verwiesen und zusätzlich festgehalten, die Besucherparkplätze seien auch gemäss der Schweizer Norm (SN) des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) 640 050 «Grundstückszufahrten» unproblematisch (angefochtener Entscheid E. 6e). Mit diesen Erwägungen setzt sich der Beschwerdeführer nicht auseinander. Dass nachbarliche Interessen beeinträchtigt würden, macht er auch nicht geltend. Unter diesen Umständen

ist auf die nachvollziehbaren Ausführungen der Vorinstanz zu verweisen (angefochtener Entscheid E. 6e).

6.6 Zusammenfassend ergibt sich, dass die BVE die Voraussetzungen für eine erleichterte Ausnahmegewilligung für das Bauen im Strassenabstand – soweit erforderlich – zu Recht bejaht hat. Der angefochtene Entscheid hält auch insoweit der Rechtskontrolle stand.

7.

7.1 Auf dem Baugrundstück befindet sich eine geschützte Hecke, die zum Teil entfernt und an anderer Stelle ersetzt werden soll. Das Amt für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern, Abteilung Naturförderung (ANF), hat im Baubewilligungsverfahren beantragt, die Ausnahmegewilligung für Eingriffe in Hecken und Feldgehölze sei unter bestimmten Bedingungen zu erteilen (Amtsbericht Naturschutz vom 15.4.2016, act. 3C pag. 557 [nachfolgend: Amtsbericht ANF], Ziff. 2 und 3). Soweit die Ersatzpflanzung auf Nachbargrundstücken geplant ist (vgl. act. 3C pag. 139 und act. 3B7), sei die Zustimmung der mit den Ersatzflächen belasteten Grundeigentümerschaft einzuholen (Amtsbericht ANF Ziff. 3.2). Ausserdem seien Pflege und Unterhalt der neuen Biotopflächen zwischen der Grundeigentümerschaft und der Bauherrschaft vertraglich zu regeln (Amtsbericht ANF Ziff. 3.3). Weiter fordert die ANF gewisse Anpassungen der von der Beschwerdegegnerin 1 vorgeschlagenen Ersatzmassnahmen (Amtsbericht ANF Ziff. 3.1 mit Verweis auf Ziff. 1.4). Das RSA hat die naturschutzrechtliche Ausnahmegewilligung erteilt und festgehalten, dass die Nebenbestimmungen des Amtsberichts der ANF in allen Teilen einzuhalten sind (Gesamtentscheid vom 20.10.2016 Ziff. 4.1.5 und nach Ziff. 4.1.12).

7.2 Der Beschwerdeführer macht geltend, die Bedingungen im Amtsbericht ANF hätten vor Erteilung der Baubewilligung erfüllt sein müssen. Ausserdem habe die Beschwerdegegnerin 1 entgegen Ziff. 1.4 des Amtsberichts ANF die neue Hecke nicht korrekt in einem Plan eingezeichnet. Die Baubewilligungspläne entsprächen demnach nicht den Vorgaben der ANF (Beschwerde Ziff. 24 ff.). – Bei den genannten Nebenbestimmungen

in Ziff. 3 des Amtsberichts ANF handelt es sich um Bedingungen, die erfüllt sein müssen, damit von der Ausnahmebewilligung zur Rodung der Hecke überhaupt Gebrauch gemacht werden darf (sog. Suspensivbedingung, vgl. auch Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 29 N. 1). Entgegen der Ansicht der BVE (vgl. angefochtener Entscheid E. 8d) hat die Beschwerdegegnerin 1 diese Bedingungen demnach vor Baubeginn bzw. vor der Rodung der geschützten Hecke zu erfüllen. Dass sie heute noch nicht vorliegen, bedeutet jedoch nicht, dass die Baubewilligung nicht hätte erteilt werden dürfen. Im Übrigen scheint nachvollziehbar, dass die Beschwerdegegnerin 1 die Ersatzmassnahmen grundsätzlich auch auf dem eigenen Grundstück vornehmen könnte (BA S. 13). Dass der Eingriff in die Hecke an sich unzulässig wäre, macht der Beschwerdeführer nicht geltend.

8.

8.1 Schliesslich bringt der Beschwerdeführer vor, das geplante Mehrfamilienhaus entziehe seiner Wohnung im Erdgeschoss der Nachbarliegenschaft übermässig viel Sonnenlicht. Zum Wohnen oder Arbeiten bestimmte Bauten und Anlagen müssten gemäss Art. 21 Abs. 2 BauG dauernd den gesundheitlichen Anforderungen genügen; dies sei bei seiner Liegenschaft aufgrund des Bauvorhabens nicht mehr gesichert. Es seien ein Schattendigramm einzuholen und ein Augenschein durchzuführen (Beschwerde Ziff. 29 ff.).

8.2 Nach Art. 24 Abs. 1 BauG dürfen Bauten und Anlagen nicht zu Einwirkungen auf die Nachbarschaft führen, die der Zonenordnung widersprechen. Wie die BVE zutreffend festgehalten hat (angefochtener Entscheid E. 9d), handelt es sich beim Entzug von Sonne und Licht um negative Immissionen, die durch die blosse Existenz von Bauten und Anlagen entstehen. Sie werden durch die kommunalen Bauvorschriften begrenzt (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 24 N. 2 zweites Lemma; vgl. auch BVR 1992 S. 301 E. 4a). Einwirkungen, die durch zonenkonforme, den baupolizeilichen und umweltrechtlichen Vorschriften entsprechende Bauten verursacht werden, müssen grundsätzlich geduldet werden (Art. 89 Abs. 2 der Bauverordnung vom 6. März 1985 [BauV; BSG 721.1]; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 24 N. 31

Bst. a; vgl. zum Ganzen auch VGE 2015/338 vom 12.9.2016 E. 6.2 mit Hinweisen [bestätigt durch BGer 1C_484/2016 vom 28.6.2017]). Der Beschwerdeführer zeigt auch vor Verwaltungsgericht nicht auf, inwieweit das Vorhaben den insoweit massgebenden Vorschriften nicht genügt, was denn auch nicht ersichtlich ist. Aus Art. 21 Abs. 2 BauG kann er nichts zu seinen Gunsten ableiten. Ob die Wohnung des Beschwerdeführers die gesundheitspolizeilichen Vorschriften einhält, steht hier nicht zur Diskussion; es geht allein um die Bewilligungsfähigkeit des strittigen Projekts (vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 21 N. 1). Die Beweisanträge, es seien ein Augenschein durchzuführen und eine Expertise bezüglich des Schattenwurfs durch eine unabhängige Fachperson anzuordnen, werden abgewiesen (vgl. auch E. 2.2 vorne).

9.

9.1 Damit erweist sich die Beschwerde in allen Teilen als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der Beschwerdeführer die Verfahrenskosten zu tragen und der Beschwerdegegnerin 1 die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 1 und 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Der Gemeinde sind keine ersatzfähigen Parteikosten entstanden (Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG). Das RSA hat zwar auf den Protokollauszug der BPK-Sitzung verwiesen (vgl. Gesamtentscheid vom 20.10.2016 Ziff. 3.4 Bst. A), jedoch nicht selber einen Fachbericht eingeholt (E. 3.2 vorne). Daraus ist zu schliessen, dass es die Einwände des Beschwerdeführers betreffend Ästhetik und Einordnung als offensichtlich unbegründet im Sinn von Art. 22 Abs. 1 Bst. a BewD erachtet hat, was sich im vorliegenden Verfahren bestätigt hat (E. 4 vorne). Folglich sind die Kosten für den OLK-Bericht nicht der Bauherrschaft, sondern ebenfalls dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (vgl. für eine gegenteilige Konstellation VGE 2016/62 vom 18.8.2016 E. 4 mit Hinweis).

9.2 Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin 1 macht in seiner Kostennote vom 29. November 2017 für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht ein Honorar von Fr. 7'041.67 zuzüglich Fr. 200.40 Auslagen und Fr. 579.35 MWSt geltend. Dies erscheint nach den Kriterien von Art. 41

Abs. 3 des Kantonalen Anwaltsgesetzes vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11) als überhöht. Im verwaltungsgerichtlichen Verfahren waren bei übersichtlicher tatsächlicher Ausgangslage die gleichen Rechtsfragen umstritten, mit denen sich die BVE bereits ausführlich auseinandergesetzt hat und die dem Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin 1 aus dem vorinstanzlichen Verfahren bereits vertraut waren. Dementsprechend geringer war sein gebotener Aufwand für das verwaltungsgerichtliche Verfahren, zumal die Beweismassnahme im Verfahren vor Verwaltungsgericht (Bericht der OLK) keinen grossen Zusatzaufwand verursachte. Im Übrigen waren weder die Bedeutung der Streitsache noch die Schwierigkeit des Prozesses überdurchschnittlich. Unter Berücksichtigung der gesamten Umstände rechtfertigt es sich, den Parteikostenersatz auf Fr. 4'500.-- zuzüglich Auslagen und MWSt, ausmachend insgesamt Fr. 5'076.45, festzusetzen.

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'000.-- sowie Beweiskosten von Fr. 1'000.--, insgesamt ausmachend Fr. 4'000.--, werden dem Beschwerdeführer auferlegt.
3. Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerin 1 die Parteikosten für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf Fr. 5'076.45 (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.
4. Zu eröffnen:
 - dem Beschwerdeführer
 - der Beschwerdegegnerin 1
 - der Beschwerdegegnerin 2
 - der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern
 - dem Bundesamt für Umwelt

und mitzuteilen:

- dem Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
- der Kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder

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.