100.2019.91U publiziert in BVR 2020 S. 502
KEP/GEU/ROS

Verwaltungsgericht des Kantons Bern
Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 17. März 2020

Verwaltungsrichter Häberli, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichter Keller, Verwaltungsrichterin Steinmann
Gerichtsschreiberin Geiser Keller

A._____ und B._____
vertreten durch Rechtsanwalt …

Beschwerdeführende

gegen

C._____ AG
handelnd durch die statutarischen Organe
vertreten durch Rechtsanwalt …

Beschwerdegegnerin

und

Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
Reiterstrasse 11, 3011 Bern

sowie

Einwohnergemeinde Hilterfingen
Bauverwaltung, Staatsstrasse 18, Postfach 54, 3652 Hilterfingen

betreffend Baubewilligung für Wohnüberbauung mit zwei Gebäuden
(Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern
vom 4. Februar 2019; 110/2018/78)

Sachverhalt:

A.

Die C._____ AG stellte am 30. November 2016 ein Baugesuch für eine Wohnüberbauung auf der Parzelle Hilterfingen Gbbl. Nr. 1_____, umfassend zwei Gebäude (Häuser A und B) mit insgesamt 11 Wohnungen und zwei zentralen unterirdischen Einstellhallen (Haus B) mit insgesamt 17 Parkplätzen. Das Grundstück befindet sich in der Wohnzone E2. Auf Aufforderung des Regierungsstatthalters von Thun (nachfolgend: Regierungsstatthalter) verbesserte die C._____ AG das Baugesuch im Februar 2017 in mehreren Punkten und reichte Ausnahmegesuche ein für das Unterschreiten des Strassenabstands sowie das Überschreiten der traufseitigen Fassadenhöhe beim Haus B. A._____ und B._____ erhoben am 8. Juni 2017 nebst weiteren Personen Einsprache gegen das Bauvorhaben. Mit Gesamtentscheid vom 14. Mai 2018 erteilte der Regierungsstatthalter namentlich die Baubewilligung und die Ausnahmebewilligung für Bauten und Anlagen im Strassenabstand. Das Ausnahmegesuch für das Überschreiten der Gebäudehöhe (richtig: Fassadenhöhe) schrieb er als gegenstandslos geworden vom Geschäftsverzeichnis ab, weil keine Ausnahme nötig sei. Die Einsprache von A._____ und B._____ wies er ab.

B.

Dagegen erhoben A._____ und B._____ am 14. Juni 2018 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE; heute: Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern). Die BVE wies die Beschwerde mit Entscheid vom 4. Februar 2019 ab (Dispositiv Ziff. 1).

Gleichzeitig ergänzte sie den Gesamtentscheid des Regierungsstatthalters wie folgt (Dispositiv Ziff. 2):

> «3.1.7 Die Strassenanschlussbewilligungen nach Art. 85 Abs. 1 SG werden erteilt.
>
> 3.2.4 Am nordöstlichen Rand der Bauparzelle entlang der Hünibachstrasse darf nur ein Längsparkplatz erstellt werden.»

Im Übrigen bestätigte sie den Gesamtentscheid des Regierungsstatthalters (Dispositiv Ziff. 3).

C.

Gegen den Entscheid der BVE haben A._____ und B._____ am 7. März 2019 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie beantragen, der Entscheid der BVE sei aufzuheben und das Vorhaben sei nicht zu bewilligen. Eventuell sei die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Die C._____ AG beantragt mit Beschwerdeantwort vom 9. April 2019, die Beschwerde sei abzuweisen. Die BVE schliesst mit Vernehmlassung vom 21. März 2019 ebenfalls auf Abweisung der Beschwerde. Die EG Hilterfingen hat sich nicht vernehmen lassen.

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. Die Beschwerdeführenden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, sind durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und haben als Nachbar und Nachbarin ein schutz-

würdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG; vgl. auch Art. 40 Abs. 5 und 2 i.V.m. Art. 35 Abs. 2 Bst. a des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

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

2.

2.1 Das Baugrundstück befindet sich an einem gegen Südwesten ausgerichteten Hang, der grossmehrheitlich überbaut ist. Es grenzt im Nordosten an die Hünibachstrasse und im Südosten an den Laueliweg. Im unteren, breiteren Grundstücksteil ist ein Mehrfamilienhaus mit vier 3,5 und vier 4,5 Zimmer-Wohnungen im Erd- und Obergeschoss geplant (Haus A). Im oberen, gegen die Hünibachstrasse hin schmaleren Teil der Parzelle, soll ein Mehrfamilienhaus mit zwei 5,5 Zimmer-Wohnungen (Erd- und Obergeschoss) und einer 3,5 Zimmer-Attikawohnung entstehen (Haus B). Im Haus B befinden sich die zentralen Einstellhallen. Beide Häuser stehen mit der langen Fassade parallel zur Hünibachstrasse und haben Flachdächer (zum Ganzen Pläne Grundrisse Ebenen 1-6 und Umgebungsplan mit Dachaufsichten, in act. 3B).

2.2 Die Beschwerdegegnerin reichte im Verfahren vor dem Regierungsstatthalter ein Ausnahmegesuch zum Überschreiten der zulässigen Fassadenhöhe des Hauses B ein (vorne Bst. A; Ausnahmegesuch vom 14.2.2017, act. 3C pag. 47 ff.). In der Wohnzone E2 beträgt die zulässige Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) 5,5 m (Art. 212 Abs. 1 des Baureglements der EG Hilterfingen vom 4. September 2013 [nachfolgend: GBR]). Bei Hauptbauten am Hang ist ausser auf der Bergseite eine Mehrhöhe von 1 m gestattet (Art. 212 Abs. 3 Satz 1 GBR). Gemäss Art. 212 Abs. 4 Bst. g Lemma 3 GBR muss das Attikageschoss u.a. auf mindestens zwei Seiten, davon mindestens einer Längsseite, um mindestens 2 m vom darunterliegenden Vollgeschoss zurückversetzt sein, damit es nicht als Voll-

geschoss gilt. Im Bereich der Rückversetzung sind auch keine Liftanlagen oder Treppenhäuser zulässig. Gemäss Anhang A1, A121 Abs. 2 Satz 2 GBR werden Attikageschosse an die Fassadenhöhe angerechnet, wo sie den Abstand nach Art. 212 Abs. 4 Bst. g GBR nicht einhalten. Die BVE ist gestützt auf diese Bestimmungen – anders als der Regierungsstatthalter (vorne Bst. A; Gesamtentscheid vom 14.5.2018, act. 3C pag. 10) – zum Schluss gekommen, dass für die Fassadenhöhe das Attikageschoss dort zu berücksichtigen ist, wo es nicht im geforderten Mass vom darunterliegenden Vollgeschoss zurückversetzt ist. Diese Messweise bestreiten die Parteien vor Verwaltungsgericht nicht mehr. Es ist insoweit auf die überzeugenden Ausführungen der Vorinstanz zu verweisen (angefochtener Entscheid E. 3). Die nordöstliche Fassade des Attikageschosses gegen die Hünibachstrasse ist mit Ausnahme einer Breite von 5,75 m im östlichen Teil mit dem darunterliegenden Vollgeschoss fassadenbündig ausgestaltet, ebenfalls die nordwestliche Fassade des Attikageschosses mit Ausnahme von 2,1 m im südlichen Teil (vgl. Plan Grundriss Ebene 6, Attikageschoss Haus B, sowie Fassaden Haus B, in act. 3B). Deshalb wird an diesen Gebäudeseiten nach der dargestellten Messweise das Attikageschoss bei der Fassadenhöhe mitberücksichtigt. Es ist unbestritten, dass die so gemessenen Fassadenhöhen im Nordosten und Nordwesten das zulässige Mass (5,5 bzw. 6,5 m) übersteigen und eine Ausnahmebewilligung nötig ist.

2.3 Die BVE hat erwogen, das Baugrundstück – eine ehemalige Gärtnerei – sei im oberen sehr steilen Bereich zusätzlich terrassiert, so dass das gewachsene Terrain schon wenige Zentimeter ab der Parzellengrenze deutlich unter dem Niveau der Hünibachstrasse liege. Diese spezielle Beschaffenheit der Bauparzelle führe dazu, dass ein Gebäude, das die reglementarische Fassadenhöhe einhalte, für die optische Erscheinung nachteilig wäre, da es ohne Attikageschoss von der Hünibachstrasse aus wie ein eingeschossiges bzw. im Boden versenktes Haus wahrgenommen und die Strassenflucht nicht vollständig schliessen würde. Die zulässige Fassadenhöhe liesse sich zwar auch mit einem zurückversetzten Attikageschoss einhalten. Dies bliebe namentlich auf der Nordwestseite jedoch ohne Auswirkungen auf die Strassenflucht. Für eine geschlossene Strassenflucht sei es nicht zwingend, dass das Attikageschoss auf der Nordostseite fassadenbündig ausgestaltet werde. Die Varianten mit

einer Rückversetzung des Attikageschosses würden aber zu einer unruhigeren Gestaltung des Baukörpers und damit einer optisch weniger überzeugenden Lösung führen. Mit der beantragten Ausnahmebewilligung könne eine deutlich bessere Gestaltung des Baukörpers und eine klarere Strassenflucht erreicht werden (angefochtener Entscheid E. 4c f.).

2.4 Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Ausnahmebewilligung werde einzig mit der Ästhetik begründet, obwohl für den Neubau vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten zur Verfügung stünden. Die Beschwerdegegnerin habe nicht dargelegt, dass es sich bei der gewählten um die einzig befriedigende Lösung handle; Gestaltungsvarianten habe die Vorinstanz nur am Rand thematisiert und nicht ernsthaft geprüft. Die Interessen der Beschwerdegegnerin an der Ausnahme seien letztlich wirtschaftlicher Natur (Beschwerde S. 6 f.).

3.

3.1 Gemäss Art. 26 Abs. 1 BauG können Ausnahmen von einzelnen kantonalen und kommunalen Bauvorschriften gewährt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden. Die Ausnahmebewilligung bedeutet, dass von einer allgemein gehaltenen Bestimmung aus besonderen Gründen des Einzelfalls abgewichen werden darf. Dabei geht es um die Behebung einer unverhältnismässigen Härte oder offensichtlichen Unzweckmässigkeit, d.h. einer mit dem Erlass der Vorschrift nicht beabsichtigten Wirkung. Der Ausnahmegrund ist keine absolute Grösse. Ob ein Sachverhalt dem Erfordernis der besonderen Verhältnisse zu genügen vermag, hängt von drei Komponenten ab, nämlich vom Interesse der Bauherrschaft an der Ausnahme, von der Bedeutung der Vorschrift, von der abgewichen werden soll, und von der Art und dem Mass der verlangten Abweichung. Besondere Verhältnisse, die eine Ausnahme rechtfertigen, liegen umso eher vor, je weniger die Ziele der Bauvorschriften gefährdet werden (statt vieler BVR 2015 S. 425 E. 5.1, 2009 S. 87 E. 4.4.2; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I/II, 4. Aufl. 2013/2017, Vorbemerkungen zu den Art. 26-31 N. 1 und 2, Art. 26-27 N. 3 und 4).

3.2 Als besondere Verhältnisse im Sinn von Art. 26 Abs. 1 BauG kommen sowohl objektive Besonderheiten (Lage der Parzelle, Beschaffenheit des Baugrunds, technisch bedingte Ausnahmesituationen usw.) wie auch solche in Frage, die in den subjektiven Verhältnissen der bauwilligen Person begründet sind (z.B. Bedürfnisse einer behinderten Person). Die Rechtsprechung anerkennt, dass ausnahmsweise eine ästhetisch bessere Lösung eine Ausnahme rechtfertigen kann. Das ist insbesondere der Fall, wenn ohne die Ausnahme keine architektonisch befriedigende Lösung zu erreichen ist. Besondere Zurückhaltung ist jedoch geboten, wenn die ästhetische Verbesserung gleichzeitig eine grössere Ausnützung zur Folge hat, denn Art und Mass der reglementarischen Nutzung sollen aus ästhetischen Gründen grundsätzlich weder eingeschränkt noch ausgedehnt werden. Diese Ausnahmepraxis wurde allerdings mit Bezug auf An- und Umbauprojekte entwickelt, bei denen die Gestaltungsmöglichkeiten eingeschränkt sind (BVR 2006 S. 145 E. 5.1.2, 2005 S. 156 E. 4.4, je mit Hinweisen). Der Wunsch nach optimaler, gewinnbringender Nutzung des Grundstücks oder einer einfach besseren Lösung stellt hingegen keinen Ausnahmegrund dar (BVR 2009 S. 87 E. 4.4.2); so genügt auch die Absicht nicht, die beste architektonische Lösung zu erreichen (BGer vom 23.6.1997, in Pra 87/1998 Nr. 35 E. 4a).

4.

4.1 Die BVE hat einen Bericht der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) eingeholt (act. 3A pag. 54 ff. [nachfolgend: Bericht OLK]). Das Attikageschoss von Haus B führt danach «explizit zu einer optisch geschlossenen Strassenflucht an dieser Stelle der Hünibachstrasse und trägt damit zu einer homogenen Gestaltung des Strassenbildes bei». Die Traufhöhen wiesen exakte Bezüge zu den bestehenden Liegenschaften auf (Bericht OLK Antwort 4). Am Augenschein vom 22. Oktober 2018 hat die OLK diese Einschätzung bestätigt und präzisiert, dass es für die Strassenflucht grundsätzlich auf die Höhe eines Gebäudes ankomme und nicht auf den genauen Verlauf der Fassade. Ein Attikageschoss, das auf allen Seiten zurückversetzt sei, wirke aber aufgesetzt. Es sei darauf zu achten, dass möglichst wenige verschiedene

Rücksprünge vorhanden seien, damit das Gebäude insgesamt ruhiger wirke. Daher sei die Fassadenbündigkeit hier besser; sie führe zu einer klaren Strassenfront. Das Projekt sei für den Strassenraum verträglicher als ein zweigeschossiges Gebäude mit auf allen Seiten zurückversetztem Attikageschoss. Auch eine Rückversetzung auf der Nordwestseite würde einen neuen Absatz mit sich bringen. Es sei grundsätzlich schöner, wenn die Strassenflucht (richtig: das Attikageschoss) auch auf dieser Seite fassadenbündig verlaufe. Ein Rücksprung auf der nordwestlichen Seite falle für das Strassenbild weniger ins Gewicht, sei aber für das Gebäude insgesamt nicht von Vorteil (Protokoll des Augenscheins vom 22.10.2018, act. 3A pag. 67 ff. Voten Herr …und Herr …).

4.2 Die zulässigen Fassadenhöhen wären eingehalten, wenn das Attikageschoss im Nordosten und Nordwesten ebenfalls um mindestens 2 m vom darunterliegenden Vollgeschoss zurückversetzt würde; denn diesfalls wäre das Attikageschoss bei der Fassadenhöhe nicht zu berücksichtigen (vorne E. 2.2). Der Fassadenverlauf ist nach der OLK für das Strassenbild zweitrangig. Es sei vor allem wichtig, dass das geplante Gebäude die Höhe der umliegenden Häuser aufnimmt. Diesem Anliegen würde auch mit einer Rückversetzung des Attikageschosses im Nordosten und Nordwesten entsprochen. Die Fassadenbündigkeit des Attikageschosses entlang der Hünibachstrasse (Nordosten) beurteilt die OLK für den Strassenraum zwar als verträglicher bzw. «deutlich besser», aber nicht zwingend und jedenfalls weniger wichtig als die mit der Umgebung übereinstimmende Höhe des Gebäudes. Allerdings weist die Nordostfassade des geplanten Gebäudes im nördlichen Teil einen Rücksprung auf und das Attikageschoss ist ebenfalls bereits teilweise zurückversetzt (Situationsplan und Umgebungsplan mit Dachaufsichten, in act. 3B). Die Fassade entlang der Hünibachstrasse verläuft demnach ohnehin nicht geradlinig; eine einheitliche Strassenflucht ist nicht gegeben (vgl. auch die Visualisierung im Ausnahmegesuch der Beschwerdegegnerin, in act. 3C pag. 48). Eine Rückversetzung des Attikageschosses im Nordwesten wäre nach der OLK sodann in erster Linie nachteilig für die Gestaltung des Baukörpers an sich, da er unruhiger und das Attikageschoss aufgesetzt wirkten. Diese Lösung sei aber «diskutierbar» (act. 3A pag. 68 2. Votum Herr …). Insgesamt erachtet die OLK das Projekt somit als die für den Strassenraum beste

Lösung. Aus ihrem Bericht geht indes nicht hervor, dass keine andere architektonisch befriedigende Lösung für das Haus B möglich wäre. Namentlich kann das nach der OLK für das Strassenbild wichtigere Anliegen, dass die Höhe des streitbetroffenen Gebäudes mit den Nachbargebäuden übereinstimmt, auch ohne Ausnahme erfüllt werden. Die Beschwerdegegnerin machte in ihrem Ausnahmegesuch zusätzlich geltend, für eine «qualitativ optimale Attikawohnung» müsse die gemäss Art. 212 Abs. 4 Bst g GBR maximal zulässige Fläche ausgenutzt werden, was bedinge, dass das Attikageschoss auf der Nordost- und der Nordwestseite des Gebäudes fassadenbündig ausgestaltet werde (act. 3C pag. 47 f.); den Verzicht auf ein allseitig zurückversetztes Attikageschoss begründete sie damit vorab mit Nutzungsvorteilen. Die Beschwerdegegnerin strebt mit der Ausnahme die sowohl in ästhetischer als auch in nutzungsmässiger Hinsicht beste Lösung an. Dies genügt nach dem Gesagten nicht, um besondere Verhältnisse im Sinn von Art. 26 Abs. 1 BauG zu begründen (vorne E. 3.2; ferner BVR 2008 S. 251 [VGE 23193 vom 27.2.2008] nicht publ. E. 5.3.2; VGE 21063 vom 21.6.2001 E. 3d).

4.3 Soweit die OLK möglichst wenige Rücksprünge fordert und die Fassadenbündigkeit des Attikageschosses deshalb als ästhetisch überzeugendere Baugestaltung befürwortet, gilt zudem Folgendes: In der Wohnzone E2, wo zwei Vollgeschosse zulässig sind (Art. 212 Abs. 1 GBR), ist ein zusätzliches Attikageschoss grundsätzlich nur möglich, wenn es auf allen Seiten vom darunter liegenden Vollgeschoss zurückversetzt ist. Denn die zulässige Fassadenhöhe beträgt (ohne Hangzuschlag) lediglich 5,5 m (Art. 212 Abs. 1 GBR). Ein Zuschlag für fassadenbündige Attikaseiten ist nicht vorgesehen. Vielmehr ist ein Attikageschoss dort, wo es keinen Rücksprung aufweist, ausdrücklich an die Fassadenhöhe anzurechnen (A121 Abs. 2 GBR). Mit zwei Vollgeschossen und einem (teilweise) fassadenbündigen Attikageschoss ist diese regelmässig überschritten. Wäre eine allseitige Rückversetzung aus ästhetischen Gründen im Allgemeinen abzulehnen, weil ein solches Attikageschoss aufgesetzt und das Gebäude unruhig wirken, müsste die Gemeinde Ausnahmen zum Überschreiten der zulässigen Fassadenhöhe in der ganzen Wohnzone E2 gewähren. Ausnahmebewilligungen würden zur Regel, was letztlich einer unzulässigen

Normkorrektur gleichkäme (vgl. BVR 2005 S. 156 E. 4.2 und 4.7, 2003 S. 534 E. 5.5; vorne E. 3.1).

4.4 Der Höhenunterschied zwischen der Hünibachstrasse und dem Baugrundstück führt zwar dazu, dass ein nur zweigeschossiges Gebäude ohne Attikageschoss die Höhe der umliegenden Gebäude nicht aufnehmen würde. Dies kann aber mit einem allseits zurückversetzten Attikageschoss und damit ohne Ausnahme vermieden werden (vorne E. 4.2). Das streitbetroffene Gebäude könnte die Beschwerdegegnerin zudem auch dann nur mit einer Ausnahmebewilligung realisieren, wenn das Baugrundstück nicht am Hang liegen würde und nicht terrassiert wäre (E. 4.3 hiervor). Besondere Verhältnisse sind demnach auch nicht in der Beschaffenheit des Baugrundstücks bzw. in der Topografie zu erblicken, zumal der Hangzuschlag der Hanglage bereits Rechnung trägt und die Parzelle ohne weiteres reglementskonform überbaut werden kann (vgl. auch VGE 19036 vom 4.8.1994 E. 5d; für ein gegenteiliges Beispiel VGE 2012/191/192 vom 22.4.2013 E. 4.1 und 5.1, 20914 vom 5.10.2000 E. 3c).

4.5 In ihrer Beschwerdeantwort vom 9. April 2019 (BA) macht die Beschwerdegegnerin sodann geltend, die Messweise der Gemeinde und die strengen kommunalen Gestaltungsvorschriften stellten besondere Verhältnisse dar (Rz. 21 f.). An den Ausnahmegrund seien zudem keine allzu hohen Anforderungen zu stellen, weil es sich nur um eine geringfügige Normabweichung handle (Rz. 23). – Vorgaben des GBR zur Messweise und zur Ästhetik können von vornherein keine besonderen Verhältnisse sein, handelt es sich doch weder um objektive noch um subjektive Besonderheiten im Einzelfall (vgl. vorne E. 3.1). Schliesslich ist die Normabweichung nicht geringfügig, wird die zulässige Fassadenhöhe doch deutlich überschritten (vgl. Pläne Nordwest- und Nordostfassade, in act. 3B). Zudem dienen die zulässigen Baumasse auch dem Schutz der Nachbarschaft und damit wichtigen Anliegen der Baugesetzgebung (vgl. BVR 1997 S. 23 E. 4a; BGE 127 I 44 E. 2d; VGE 2012/191/192 vom 22.4.2013 E. 6.1). Es besteht demnach kein Anlass, herabgesetzte Anforderungen an die besonderen Verhältnisse zu stellen. Vielmehr ist Zurückhaltung geboten, da die Beschwerdegegnerin mit der Ausnahme in den Genuss einer grösseren Ausnutzung des Baugrunds käme (vgl. vorne E. 3.2). Sind be-

sondere Verhältnisse zu verneinen, erübrigt es sich zu prüfen, ob einer Ausnahme öffentliche oder private Interessen entgegenstehen (vgl. Art. 26 Abs. 1 und 2 BauG). Unerheblich ist deshalb, wenn die allseitige Rückversetzung der Attika oder ein Satteldach keinen Vorteil oder gar einen Nachteil für die Beschwerdeführenden bringen könnte (vgl. BA Rz. 25; Pläne mit Darstellung Attikageschoss/Satteldach, Beilagen zum Ausnahmegesuch vom 14.2.2017, act. 3C pag. 49 f.).

5.

5.1 Die BVE hat demnach zu Unrecht befunden, dass besondere Verhältnisse vorliegen, die eine Ausnahme von der zulässigen Fassadenhöhe rechtfertigen. Das Haus B ist folglich nicht bewilligungsfähig. Der angefochtene Entscheid hält insoweit der Rechtskontrolle nicht stand.

5.2 Neben dem Haus B ist ein weiteres Gebäude (Haus A) geplant (vorne Bst. A und E. 2.1). Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, einzelne Teile eines Bauvorhabens separat zu beurteilen und hierfür gegebenenfalls eine Teilbaubewilligung zu erteilen (Art. 32 Abs. 1 Bst. c i.V.m. Art. 32c BauG). Dies ist zulässig, wenn kein Koordinationsbedarf besteht. Die einzelnen Teile des Vorhabens dürfen hingegen nicht getrennt beurteilt werden, wenn sie sich gegenseitig bedingen. Zudem muss gewährleistet sein, dass auch die Gesamtauswirkungen des Bauvorhabens geprüft werden (BVR 2016 S. 79 E. 4.7, 2015 S. 27 E. 5.2, je mit Hinweisen). – Dem Vorhaben liegt ein Gesamtkonzept zugrunde. Das zeigt sich namentlich darin, dass die Beschwerdegegnerin die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG beansprucht, welche die gemeinsame Projektierung voraussetzt (vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 75 N. 3 Lemma 3 mit Hinweis auf BVR 2009 S. 315 E. 4.3; vgl. Begründung der Beschwerdegegnerin vom 30.11.2016, act. 3C pag. 45). Folgerichtig ist anzunehmen, dass sich der Bauabschlag für das Haus B auf die übrigen Teile des Projekts auswirkt; diese müssen allenfalls angepasst werden. Das Haus A ist sodann vom Haus B abhängig, da sich dort die zentralen Einstellhallen befinden (Pläne Grundriss Ebene 2 und Grundriss Ebene 3, in act. 3B). Ferner hat die OLK ausgeführt, die Einpassung der beiden Baukörper in die Parzelle,

ihre Stellung und Ausrichtung sowohl zueinander als auch zum Quartier trügen zu einer verträglichen Gesamtwirkung bei (Bericht OLK Antwort 3). Diese Beurteilung ist ohne das Haus B hinfällig; die Auswirkungen eines Vorhabens aus ästhetischer Sicht können nur geprüft werden, wenn alle Teile feststehen. Alle diese Punkte schliessen eine Teilbaubewilligung für das Haus A von vornherein aus. Schliesslich besteht bei noch nicht erstellten Bauten und Anlagen in der Regel kein Grund, eine Teilbaubewilligung ohne entsprechenden Antrag der Bauherrschaft zu prüfen. Die Behörde hat das Projekt so zu beurteilen, wie es die Bauherrschaft zuletzt zur Bewilligung beantragt hat (BVR 2016 S. 79 E. 4.7 mit Hinweisen). Die Beschwerdegegnerin hat mit ihrem Antrag auf Abweisung der Beschwerde zu verstehen gegeben, dass sie am gesamten Vorhaben festhalten will und kein Interesse an einer Teilbaubewilligung hat.

5.3 Scheidet eine Teilbaubewilligung aus, ist die Beschwerde gutzuheissen und der angefochtene Entscheid ist aufzuheben. Das Vorhaben ist nicht zu bewilligen.

6.

6.1 Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die Beschwerdegegnerin die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG) und den Beschwerdeführenden die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Dasselbe gilt für die im Verfahren vor der BVE angefallenen Verfahrens- und Parteikosten.

6.2 Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden machte für das Verfahren vor der Vorinstanz ein Honorar von Fr. 8'100.--, zuzüglich Auslagen von Fr. 233.60 und MWSt geltend. Bei einem Rahmentarif von Fr. 400.-- bis 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]) erscheint dieses Honorar mit Blick auf die massgebenden Bemessungskriterien von Art. 41 Abs. 3 KAG als überhöht: Zwar verursachte der Augenschein einen gewissen

Mehraufwand, die Schwierigkeit des Prozesses und die Bedeutung der Streitsache waren indessen höchstens durchschnittlich. Unter Berücksichtigung der gesamten Umstände rechtfertigt es sich, das Honorar auf Fr. 5'500.-- zuzüglich die geltend gemachten Auslagen und MWSt festzusetzen. Die Kostennote für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht ist nicht zu beanstanden.

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen und der Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern vom 4. Februar 2019 wird aufgehoben. Die Baubewilligung wird verweigert.

2. a) Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'500.--, werden der Beschwerdegegnerin auferlegt.

   b) Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführenden für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die Parteikosten, bestimmt auf Fr. 4'715.60 (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.

3. a) Die Kosten des Verfahrens vor der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern von Fr. 3'700.-- werden der Beschwerdegegnerin auferlegt.

   b) Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführenden die Parteikosten für das Verfahren vor der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern, bestimmt auf Fr. 6'175.10 (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.

4. Zu eröffnen:
   - Beschwerdeführende
   - Beschwerdegegnerin
   - Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
   - Einwohnergemeinde Hilterfingen

   und mitzuteilen:
   - Regierungsstatthalteramt Thun
   - kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder

Der Abteilungspräsident: Die Gerichtsschreiberin:

Rechtsmittelbelehrung

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