

Verwaltungsgericht des Kantons Bern
Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 1. März 2017

Verwaltungsrichter Burkhard, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichterin Herzog, Verwaltungsrichter Keller
Gerichtsschreiberin Zemp

A. _____ AG
handelnd durch die statutarischen Organe
vertreten durch Rechtsanwalt ... und Rechtsanwalt ...
Beschwerdeführerin

gegen

B. _____
vertreten durch Fürsprecher ...
Beschwerdegegnerin 1

C. _____ und D. _____
beide vertreten durch Fürsprecher ...
Beschwerdegegnerschaft 2

E. _____ und F. _____
beide vertreten durch Rechtsanwalt ... und Rechtsanwältin ...
Beschwerdegegnerschaft 3

und

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



sowie

Einwohnergemeinde Oberhofen

Baubewilligungsbehörde, Schoren 1, 3653 Oberhofen am Thunersee

betreffend Baubewilligung für drei Mehrfamilienhäuser mit Einstellhalle
(Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern
vom 11. Mai 2016; RA Nr. 110/2015/127)

Sachverhalt:

A.

Die A._____ AG ist Eigentümerin der in der Wohnzone W2 liegenden Parzellen Oberhofen am Thunersee Gbbl. Nrn. 1___ und 2___ im G._____ in der Einwohnergemeinde (EG) Oberhofen. Letztere entstand durch Abparzellierung des unüberbauten Grundstückteils von der Parzelle Nr. 3___ im März 2015. Am 8. September 2015 erteilte das Regierungsstatthalteramt Thun der A._____ AG entsprechend dem Baugesuch vom 30. Juni bzw. 22. September 2014 die Baubewilligung für den Abbruch des bestehenden Gebäudes auf der Parzelle Nr. 1___ und den Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit je drei Wohnungen und einer gemeinsamen Einstellhalle auf den Parzellen Nrn. 1___ (Gebäude A und B) und 2___ (Gebäude C). Die dagegen gerichteten Einsprachen wies es ab.

B.

Hiergegen erhoben unter anderen B._____, C._____ und D._____ sowie E._____ und F._____ am 2., 6. bzw. 8. Oktober 2015 je für sich Beschwerden bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE). Die A._____ AG reichte am 18. Dezember

2015 eine Projektänderung ein. Auf Ersuchen der BVE erstattete das Tiefbauamt des Kantons Bern (TBA; Oberingenieurkreis I) am 18. Februar 2016 einen Fachbericht zur Erschliessung des Bauvorhabens. Mit Entscheid vom 11. Mai 2016 hiess die BVE die Beschwerden gut. Sie hob den Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramts Thun auf und verweigerte die Baubewilligung für das Vorhaben.

C.

Dagegen hat die A._____ AG am 13. Juni 2016 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben mit folgenden Anträgen:

- « 1. Der Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion vom 11. Mai 2016 (RA Nr. 110/2015/127) sei vollumfänglich aufzuheben. Dementsprechend sei der Gesamtbauentcheid des Regierungsstatthalteramtes Thun vom 8. September 2015 (bbew 108/2014) zu bestätigen.
2. Eventualiter sei das Verfahren zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen mit der Anweisung, die von der Beschwerdeführerin beantragte Gesamtbaubewilligung zu erteilen, allenfalls unter vom Verwaltungsgericht im Grundsatz zu umschreibenden Auflagen.
3. Subeventualiter sei festzustellen, dass die Gemeinde Oberhofen am Thunersee Sofortmassnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit an der Verzweigung G._____ und H._____strasse zu treffen habe und es sei die Gemeinde Oberhofen am Thunersee zum Vollzug entsprechender Massnahmen anzuweisen.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, zzgl. MWST auf der Prozessentschädigung, zu Lasten der Beschwerdegegner.»

Mit Beschwerdeantwort vom 1. Juli 2016 beantragt B._____, die Beschwerde sei abzuweisen. E._____ und F._____ sowie C._____ und D._____ schliessen mit Beschwerdeantworten vom 12. bzw. 14. Juli 2016 auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Die BVE beantragt mit Vernehmlassung vom 23. Juni 2016 die Abweisung der Beschwerde. Die EG Oberhofen hat auf eine Stellungnahme verzichtet (Eingabe vom 5.7.2016).

Die A._____ AG hat am 5. August 2016 die Rechtsbegehren 1 und 2 folgendermassen präzisiert:

- « 1. Der Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion vom 11. Mai 2016 (RA Nr. 110/2015/127) sei vollumfänglich aufzuhe-

ben. Es sei die von der Beschwerdeführerin mit Projektänderungsgesuch vom 18. Dezember 2015 (Änderung des mit Baugesuch vom 22. September 2014 zwecks Erteilung der Gesamtbaubewilligung eingereichten Projektes) beantragte Gesamtbaubewilligung zu erteilen.

2. Eventualiter sei das Verfahren zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen mit der Anweisung, die von der Beschwerdeführerin mit Projektänderungsgesuch vom 18. Dezember 2015 (Änderung des mit Baugesuch vom 22. September 2014 zwecks Erteilung der Gesamtbaubewilligung eingereichten Projektes) beantragte Gesamtbaubewilligung zu erteilen, allenfalls unter vom Verwaltungsgericht im Grundsatz zu umschreibenden Auflagen.»

Am 30. August 2016 hat die A. _____ AG weitere Bemerkungen eingereicht. Am 26. bzw. 27. September 2016 haben sich B. _____, C. _____ und D. _____ sowie E. _____ und F. _____ hierzu geäußert. Die BVE hat auf eine Stellungnahme verzichtet (Eingabe vom 8.9.2016), während sich die EG Oberhofen nicht mehr hat 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 Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat als Baugesuchstellerin 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 grundsätzlich einzutreten (vgl. hiernach E. 1.2). Ohne weiteres zulässig ist die nachträgliche Präzisierung der Rechtsbegehren 1 und 2, deren Sinn sich bereits aus der Beschwerdebegründung ergibt (vgl. Merkli/Aeschliemann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 32 N. 11 und 13 und Art. 33 N. 12; VGE 2013/49 vom 14.4.2014 E. 2.1).

1.2 Das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht ist auf den Streitgegenstand beschränkt. Dieser wird einerseits durch die angefochtene Verfügung bzw. den angefochtenen Entscheid, das sogenannte Anfechtungsobjekt, und andererseits durch die Anträge der beschwerdeführenden Partei bestimmt. Der Streitgegenstand kann nicht über das hinausgehen, was die Vorinstanz beurteilt hat, welche wiederum nur das von der verfügenden Behörde Angeordnete prüfen darf (vgl. BVR 2011 S. 391 E. 2.1). – Anfechtungsobjekt ist der Entscheid der BVE vom 11. Mai 2016. Streitgegenstand im vorinstanzlichen Verfahren bildete die (verweigerte) Baubewilligung für drei Mehrfamilienhäuser mit Einstellhalle. Nicht vom Streitgegenstand erfasst wird folglich das mit Rechtsbegehren 3 Anbeehrte (Anordnung von Sofortmassnahmen durch die Gemeinde zur Erhöhung der Verkehrssicherheit); insoweit ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

1.3 Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 VRPG). Im Rahmen der Rechtskontrolle auferlegt sich das Gericht eine gewisse Zurückhaltung, soweit für die Beurteilung besondere Sach- oder Fachkenntnisse erforderlich sind, über die es nicht gleichermassen verfügt wie die Verwaltungsbehörden mit ihren Fachleuten und -stellen (BVR 2014 S. 451 E. 1.3; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 80 N. 9).

2.

In der Sache ist umstritten, ob die BVE die Baubewilligung für die drei Mehrfamilienhäuser mit Einstellhalle zu Recht verweigert hat. Die Vorinstanz hat den Bauabschlag unter anderem mangels genügender Erschliessung verfügt.

2.1 Die Erteilung einer Baubewilligung setzt voraus, dass das Baugrundstück erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 Bst. b des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700]). Land ist erschlossen, wenn unter anderem eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht (Art. 19 Abs. 1 RPG). Was die Zufahrt betrifft, so verlangt das Bundesrecht eine für die Benutzerinnen und

Benutzer der Bauten und die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste verkehrssichere, den zonengerechten Baumöglichkeiten angepasste Erschliessung. Die Anforderungen im Einzelnen ergeben sich aus dem (selbständigen) kantonalen Recht (Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I/II, 4./3. Aufl. 2013/2010, Art. 7/8 N. 2 mit Hinweisen u.a. auf BGE 136 III 130 E. 3.3.2; BGer 5A_931/2015 vom 10.6.2016 E. 3.3.3, 1C_532/2010 vom 29.3.2011 E. 2.3.1; VGE 2013/320 vom 27.11.2014 E. 3.3). Gemäss Art. 7 BauG dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn sichergestellt ist, dass das Baugrundstück auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, genügend erschlossen sein wird (Abs. 1). Die Erschliessung ist genügend, wenn unter anderem die Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an die Bauten und Anlagen heranführt und diese für Feuerwehr und Sanität gut erreichbar sind (Abs. 2 Bst. a). Zudem müssen die Erschliessungsanlagen den Beanspruchungen gewachsen sein, die sich aus der Nutzung des Baugrundstücks und der weiteren Grundstücke ergeben können, denen sie nach der Planung zu dienen bestimmt sind (Abs. 3). Nach Art. 8 BauG umschreibt der Regierungsrat die Anforderungen an eine genügende Erschliessung näher (Abs. 1 Satz 1). Er ordnet namentlich auch die Fälle, in denen eine bestehende Strasse als genügend gelten kann, obgleich sie den Anforderungen an eine Neuerschliessung nicht entspricht (Abs. 2 Bst. a), und die für besondere Fälle möglichen Erleichterungen oder geltenden strengeren Anforderungen (Abs. 2 Bst. b). Gemäss Art. 5 Bst. a der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) genügen bestehende Erschliessungsanlagen für Bauvorhaben in einem weitgehend überbauten Gebiet oder ausserhalb der Bauzone, wenn die insgesamt zu erwartende Mehrbelastung verhältnismässig gering ist und Verkehrssicherheit und Brandbekämpfung gewährleistet sind. Genügt die bestehende Erschliessungsanlage nicht, so hält Art. 7 BauV für die (neue) Zufahrt zum Baugrundstück fest, dass die Fahrbahnbreite bei Einbahnstrassen 3 m und bei Strassen mit Gegenverkehr 4,2 m grundsätzlich nicht unterschreiten soll (Abs. 2). Wenn besondere Verhältnisse im Sinn von Artikel 6 Absatz 3 es erfordern, kann die Fahrbahnbreite auch für Strassen mit Gegenverkehr bis auf 3 m herabgesetzt werden; ist die Strasse auf einer grösseren Strecke nicht überblickbar, so sind Ausweichstellen anzulegen (Art. 7 Abs. 3 BauV). Zu den besonderen Verhältnissen nach Art. 6 Abs. 3 BauV zählen namentlich

ungünstige topographische Gegebenheiten, vorhandene bauliche Hindernisse, gebotene Verlangsamung des Verkehrs, zu erwartende geringe Verkehrsbelastung (Zufahrt für nicht mehr als 20 Wohnungen oder verkehrsmässig gleichbedeutende Nutzung) und besondere Verkehrsbedürfnisse (zum Ganzen VGE 2013/320 vom 27.11.2014 E. 5.1 und 6.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 8, 10 und 17).

2.2 Die betroffenen Grundstücke liegen in der Bauzone. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin lässt sich aus Art. 15 Abs. 4 Bst. b RPG, wonach Land neu einer Bauzone zugewiesen werden kann, wenn es unter anderem voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren erschlossen wird, nicht ableiten, dass eine in der Bauzone geplante Überbauung automatisch genügend erschlossen wäre im Sinn der vorgenannten Bestimmungen (hier vor E. 2.1; Beschwerde S. 6 Ziff. 12 f.). Es darf nur Land der Bauzone zugewiesen werden, das mit vernünftigem Aufwand erschliessbar ist (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 72-74 N. 7 Bst. b; Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, 2006, Art. 15 N. 35). Im Einzelfall ist die Frage der genügenden Erschliessung eines Baugrundstücks jeweils in Bezug auf das konkrete Bauvorhaben und der damit verbundenen Nutzung zu beurteilen und nicht bereits im Zeitpunkt der Einzonung. Sie kann als Voraussetzung der Baubewilligung nur anhand des geplanten Bauvorhabens geprüft werden (Art. 7 Abs. 1 BauG; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 1). Dementsprechend ist im Folgenden zu klären, ob die projektierten Neubauten über den bestehenden G._____weg genügend erschlossen sind.

2.3 Der G._____weg ist ein Privatweg. Er mündet an seinem westlichen Ende in die H._____strasse. Von dieser Verzweigung aus führt der Weg zunächst über die Liegenschaft der Beschwerdegegnerin 1 (Nr. 4___). Es folgen die Grundstücke Nr. 1___, auf welchem nach dem Abriss des bestehenden Gebäudes (Chalet «l._____») zwei der drei Mehrfamilienhäuser entstehen sollen (Gebäude A und B), und Nr. 5___ (Eigentum der Beschwerdegegnerschaft 3). Nördlich des Weges liegen hangaufwärts die Parzellen Nrn. 6___, in Dritteigentum, 2___, wo das dritte Mehrfamilienhaus geplant ist (Gebäude C), und 3___, ebenfalls in Dritteigentum. Weiter oberhalb von diesen beiden Parzellen befindet sich die Liegenschaft der Beschwerdegegnerschaft 2 (Nr. 7___). Der

G._____weg weist bei der Einmündung in die H._____strasse ein Gefälle von 15 % auf und fällt anschliessend, mit einem durchschnittlichen Gefälle von rund 9 % auf einer Gesamtlänge von rund 85 m, weniger steil ab. Der Weg ist auf den ersten 45 m bis zu den Baugrundstücken nicht mehr als 2,60 m breit. Ein Trottoir ist auf der gesamten Wegstrecke nicht vorhanden. Die über den G._____weg erschlossenen Grundstücke verfügen über ein im Grundbuch eingetragenes Fahrwegrecht. Die Beschwerdeführerin plant zusammen mit der Überbauung eine neue Linienführung des G._____wegs: Im Bereich des Grundstücks Nr. 1____ (nach rund 20 m ab der Verzweigung H._____strasse/G._____weg) soll der Weg leicht gegen Süden verlegt und auf 3 m verbreitert werden. Dieser Abschnitt wird ein Gefälle von rund 11,5 % aufweisen. Zudem ist im Bereich der Einstellhallenzufahrt ein Umschlagplatz bzw. eine Ausweichstelle vorgesehen (Baugesuch vom 30.6. bzw. 22.9.2014 mit Beilagen, Vorakten Regierungsstatthalteramt [RSA] Ordner 1 pag. 2 ff.; Projektänderung vom 18.12.2015 mit Beilagen, Vorakten BVE pag. 106 ff.).

3.

3.1 Die BVE hat geschlossen, dass für eine Erschliessung über die bestehende Strasse weder die Verkehrssicherheit gewährleistet noch die zu erwartende Mehrbelastung verhältnismässig gering sei. Sie hat ihre Beurteilung massgeblich auf den Fachbericht des TBA vom 18. Februar 2016 gestützt (nachfolgend: Fachbericht, Vorakten BVE pag. 154-158; vorne Bst. B; angefochtener Entscheid E. 4).

3.1.1 Gemäss dem TBA weist die Erschliessungsanlage namhafte Schwachstellen auf. So variere die Fahrbahnbreite zwischen der H._____strasse und den Baugrundstücken zwischen 2,41 und 2,68 m und liege damit über eine Länge von rund 45 m deutlich unter dem gesetzlich verlangten Mindestmass von 3 m. Das Verkehrsaufkommen sei indes insgesamt gering und eine Unterschreitung des Mindestmasses für bestehende Erschliessungsanlagen gestützt auf Art. 7 Abs. 3 BauV grundsätzlich möglich. Problematisch sei jedoch, dass beidseits der Strasse Hindernisse vorhanden seien, die ein Ausweichen für

Fussgängerinnen bzw. Fussgänger und den Veloverkehr verunmöglichten (Holzzaun und eine hohe Hecke bzw. Stützmauer von 0,4 bis 1 m Höhe). Dadurch sei der Begegnungsfall zwischen Personenwagen und Fussgängerin bzw. Fussgänger nur knapp und mit Kinderwagen, Kleinkindern, älteren Personen oder Velofahrenden überhaupt nicht möglich. Zudem weise der Abschnitt ein durchschnittliches Gefälle von rund 9 % auf. Durch die Kombination dieser vier Aspekte (deutliche Unterbreite, beidseitige Hindernisse, Gefälle und Länge) sei die Verkehrssicherheit auf dem rund 45 m langen Abschnitt erheblich eingeschränkt, obwohl das Verkehrsaufkommen insgesamt relativ gering, der Abschnitt übersichtlich und die gefahrenen Geschwindigkeiten tief seien. Die Situation werde dadurch deutlich verschärft, dass der Strassenanschluss an die H._____strasse weitab der Normvorgaben sei. Der Anschluss weiche insofern von den Schweizer Normen (SN) der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) ab, als der G._____weg mit einem Winkel von 30 Grad statt der optimalen 90 Grad an die H._____strasse anschliesse. Allein durch diese Geometrie seien die Sichtverhältnisse und Abbiegemöglichkeiten eingeschränkt. Ausserdem fehle auf der nördlichen Seite des Anschlusses ein Einlenkradius und die Ecke sei spitzwinklig und unüberfahrbar. Die H._____strasse weise als Basiserschliessung ein gewisses Verkehrsaufkommen auf und sei an der fraglichen Stelle infolge einer scharfen Kurve unübersichtlich. Die für das Einmünden in den G._____weg nötigen Manöver seien als gefährlich zu beurteilen. Weiter betrage die Längsneigung auf den ersten 5 m der einmündenden Strasse rund 15 % statt 5 % gemäss VSS. Durch die eingeschränkten Sichtverhältnisse bei der Abzweigung würden Verkehrsteilnehmende einander erst unmittelbar im Abzweigungsbereich erkennen. Diese Situation berge nicht nur die Gefahr von Frontalkollisionen, sondern führe durch Warte- oder Rückwärtsmanöver auf der H._____strasse zu einer zusätzlichen Unfallgefahr. Ausserdem sei es unmöglich, dass zwei Fahrzeuge im Einmündungsbereich kreuzen könnten, wie dies gemäss den einschlägigen VSS-Normen verlangt werde. Im Gesamtkontext betrachtet führten diese Abweichungen von den VSS-Vorgaben zum Schluss, dass die Verkehrssicherheit schon heute unzureichend und auf dem G._____weg und der H._____strasse ein erhebliches Gefahrenpotenzial vorhanden sei. Der G._____weg erfülle

heute die gesetzlichen Minimalanforderungen an eine Erschliessung klar nicht (Fachbericht S. 2 f. und 5).

3.1.2 Zur Abschätzung des Mehrverkehrs hat das TBA auf die Anzahl (bisheriger und neuer) Parkplätze abgestellt; ein Vergleich anhand der Wohnungen sei ungeeignet. Demgemäss erschliesse der G._____weg heute rund 18 Autoabstellplätze, wobei sechs auf den Bauparzellen und zwölf östlich davon lägen. Das Bauvorhaben umfasse 18 Autoabstellplätze; die sechs bestehenden würden ersetzt und zwölf neue kämen hinzu. Dies ergebe neu insgesamt 30 Autoabstellplätze. Die Zunahme von 18 auf 30 Parkplätze sei nicht als geringfügig einzustufen. Auch das Aufkommen von Fussgängerinnen bzw. Fussgängern und Velos werde sich erhöhen, da gegenüber heute zwei zusätzliche Wohnungen und 29 neue Veloabstellplätze vorgesehen seien. Das Bauprojekt bringe zwar im mittleren Teil mit der neuen Linienführung und der geplanten Ausweichstelle deutliche Verbesserungen, vermöge aber die offensichtlichen Mängel auf den ersten rund 20 m weder zu beheben noch zu kompensieren. Der Knoten zur H._____strasse als grösste Gefahrenstelle bleibe unverändert. Da mit dem Bauvorhaben das Verkehrsaufkommen im Verhältnis zu heute deutlich zunehmen werde, erhöhe sich auch die Wahrscheinlichkeit von Unfällen oder gefährlichen Verkehrssituationen (Fachbericht S. 3-5).

3.2 Die BVE hat sich für ihre Beurteilung weitgehend auf den Fachbericht des TBA gestützt. Sie ist zum Schluss gelangt, dass die Verkehrssicherheit im westlichen Abschnitt des G._____wegs und beim Anschluss an die H._____strasse nicht gewährleistet ist. Die Schwachstellen in diesem Bereich liessen sich weder mit der von der Beschwerdeführerin geplanten Verlegung und Verbreiterung des Weges noch mit der Ausweichstelle beheben. Im Weiteren führt das Bauvorhaben nach Einschätzung der BVE nicht zu einer (lediglich) verhältnismässigen Mehrbelastung. Sie hat hierfür einerseits auf die Anzahl Wohnungen vor und nach Realisierung des Bauvorhabens abgestellt (von neun auf 15), wobei sie dem zum Abbruch vorgesehenen Chalet «I._____» auf der Parzelle Nr. 1___ drei Wohnungen zugerechnet hat. Andererseits hat sie die vor und nach Realisierung des Bauprojekts vorhandenen Parkplätze

einander gegenübergestellt (18 gegenüber 30; angefochtener Entscheid E. 4b f.).

3.3 Die Ausführungen der BVE zur bestehenden Erschliessung sind nachvollziehbar und stützen sich auf sachliche Gründe. Die Vorinstanz hat namentlich zur Beurteilung der Verkehrssicherheit weitgehend auf den Fachbericht des TBA abgestellt, was nicht zu beanstanden ist: Das TBA hat ausführlich und plausibel aufgezeigt, welche Gefahrensituationen im Bereich G. _____weg und H. _____strasse vorhanden sind. Die BVE hat diese Gefahrenschilderungen aufgegriffen und sie im Licht der für bestehende Erschliessungsanlagen massgebenden Voraussetzungen von Art. 5 Bst. a BauV gewürdigt (angefochtener Entscheid E. 4b-4e; vorne E. 2.1; VGE 2010/301 vom 19.10.2010 E. 3.3 f. [bestätigt durch BGer 1C_532/2010 vom 29.3.2011]). Im Übrigen ist entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin nicht zu beanstanden, dass das TBA in der Beurteilung der BVE zugrunde liegenden Fachbericht die VSS-Normen mitberücksichtigt hat. Diese Vorschriften legen die Anforderungen fest, denen ein Strassenanschluss zu genügen hat. Es handelt sich zwar nicht um Rechtsnormen, sondern lediglich um Richtlinien; gleichwohl sind die VSS-Normen bei der Beurteilung – vorbehältlich der allgemeinen Rechtsgrundsätze wie namentlich des Verhältnismässigkeitsgebots – miteinzubeziehen (VGE 2015/306 vom 15.6.2016 E. 2.1 mit Hinweisen; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 17 Bst. a). Das Verwaltungsgericht hat insgesamt keinen Grund, die fachlich abgestützte Beurteilung der BVE in Zweifel zu ziehen (vgl. auch vorne E. 1.3).

3.4 Ebenso wenig lassen die weiteren Vorbringen der Beschwerdeführerin die Einschätzung der Verkehrssicherheit durch das TBA bzw. die BVE als unvollständig oder unzutreffend erscheinen. Namentlich greift der Einwand zu kurz, bei den im Fachbericht aufgezeigten gefährlichen Verkehrssituationen handle es sich um «rein theoretische Gefahrenskizzen», da es im fraglichen Bereich gemäss Unfallplan der EG Oberhofen noch nie zu einem Verkehrsunfall gekommen sei (Beschwerde S. 8 Ziff. 23-27). Die Verkehrssicherheit muss nicht rückblickend, auf die bisherigen Verhältnisse bezogen, gewährleistet sein, sondern für die konkrete Nutzung mit allfälligem Mehrverkehr (vgl. Art. 7 Abs. 3 BauG und Art. 5 Bst. a

BauV; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 7; VGE 2013/320 vom 27.11.2014 E. 6.4.1-6.4.3, 2011/206 vom 4.5.2012 E. 7.2). Daher kann zur Beurteilung der Verkehrssicherheit nicht auf die Unfallstatistik der vergangenen Jahre abgestellt werden, zumal darin lediglich die polizeilich aufgenommenen Unfälle erfasst sind. Ferner ist in Übereinstimmung mit der BVE der Einwand der Beschwerdeführerin unbehelflich, die Sicherstellung der Verkehrssicherheit bei der Einmündung des G._____wegs in die H._____strasse liege ausserhalb des Einflussbereichs der Bauherrschaft und sei Sache der Gemeinde. Entscheidend ist allein, dass die genügende Erschliessung im Zeitpunkt der Baubewilligung *vollständig* sichergestellt ist (vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 8 f. mit Hinweisen). Daher kann die Beschwerdeführerin auch daraus nichts zu ihren Gunsten ableiten, dass sie bei der Gemeinde zusammen mit einem von ihr in Auftrag gegebenen Verkehrskonzept ein Gesuch um Erlass von Sofortmassnahmen eingereicht hat (Lichtsignalanlage und Signalisation «STOP»; angefochtener Entscheid E. 4b; Beschwerde S. 7 Ziff. 20 und S. 9 f. Ziff. 29-33). Aus diesen Gründen hat die Vorinstanz zu Recht angenommen, dass die Verkehrssicherheit auf dem G._____weg nicht gewährleistet ist.

3.5 Der Beschwerdeführerin kann auch nicht gefolgt werden, wenn sie vorbringt, das Bauprojekt führe zu keiner oder maximal zu einer leicht erhöhten Verkehrsbelastung (Beschwerde S. 11-14 Ziff. 35-51; Eingabe vom 30.8.2016 S. 3-5 Ziff. 4-8). – Die BVE ist bei der Beurteilung der strittigen Mehrbelastung von heute neun (Parzellen Nrn. 8____, 9____, 5____, 10____ [je eine Wohnung], 3____ [zwei Wohnungen], und 1____ [drei Wohnungen]) auf neu 15 Wohneinheiten ausgegangen (bisherige neun plus neun geplante Wohnungen auf Parzellen Nrn. 1____ und 2____ abzüglich der drei abzureissenden Wohnungen auf Parzelle Nr. 1____). Für die Anzahl von heute drei Wohneinheiten im Chalet «I._____» hat sie auf den früheren Zweck des Gebäudes als Ferien- und Erholungsheim abgestellt, auf die Anzahl der zuletzt darin wohnhaften Personen (drei Erwachsene und neun Kinder) und die Angaben im Amtsbericht der Gemeinde vom 1. Dezember 2014 (Vorakten RSA pag. 232; angefochtener Entscheid E. 4c). Wie sich aus den Akten ergibt, diente die Liegenschaft «I._____» zwischen 1957 und 2007 der Stiftung «... I._____» als Ferien- und Erholungsheim. Die

Pension zählte zu den günstigsten Unterkünften des Verkehrsverbands Thunersee. Sie verfügte über 30 Betten; gemäss Angaben mehrerer Anwohnerinnen und Anwohner hielten sich selten mehr als zehn, meist ältere und aus ärmeren Verhältnissen stammende Gäste darin auf. Diese seien mehrheitlich mit dem öffentlichen Verkehr angereist. Früheren Werbeprospekten ist zu entnehmen, dass die Gäste ihre Anreisezeit frühzeitig mitteilen sollten, damit sie an der Schifflande oder an der Bushaltestelle abgeholt werden konnten. Der Anfahrtsbeschreibung war lediglich auf Bus, Schiff oder Taxi bezogen, nicht jedoch auf Privatfahrzeuge (vgl. Beschwerdebeilagen [BB] 12-15 [act. 1C]; Beilage 2 zur Eingabe der Beschwerdegegnerin 1 vom 26.9.2016 [act. 16A]; Beilagen 25-29 zur Eingabe vom 27.9.2016 [act. 17A]). All diese Aspekte zeigen, dass die Pension «l. _____» nicht mit einem gewöhnlichen Hotel vergleichbar ist und sich namentlich hinsichtlich der Auslastung und des durch die Gäste und Angestellten generierten Verkehrs von einem solchen unterschied. Daher ist die Annahme der Vorinstanz, der Liegenschaft trotz der 30 verfügbaren Betten lediglich drei Wohnungen zuzurechnen, nicht zu beanstanden. Diese Einschätzung deckt sich auch mit der Anzahl der nach der Schliessung der Pension zuletzt im Chalet wohnhaften Personen (drei Erwachsene und neun Kinder). Dass die Vorinstanz für diese Angaben auf einen Zeitungsartikel verwiesen hat, ist mit Blick auf den nicht abschliessenden Katalog von grundsätzlich zugelassenen Beweismitteln nicht zu beanstanden (Art. 19 VRPG), zumal ihre Einschätzung auf weiteren Grundlagen beruht. Vor diesem Hintergrund scheint die von der Beschwerdeführerin vorgebrachte Mindestzahl von sieben Wohnungen deutlich überhöht (Beschwerde S. 12 f. Ziff. 44 f.); sie vermag weder mit den geltend gemachten Dutzenden von Hin- und Wegfahrten pro Tag noch mit den zu den Akten gereichten Fotos, dem Parteigutachten und dem Baugesuch für die offensichtlich nicht erstellten weiteren Parkfelder darzutun, dass es sich bei der Pension «l. _____» um einen gewöhnlichen Hotelbetrieb mit entsprechendem Gäste- und Verkehrsaufkommen handelte (BB 10; Beilagen 1-5 zur Eingabe vom 30.8.2016 [act. 12A]).

3.6 Somit sind die heute neun Wohnungen den unter Einbezug der neu zu erstellenden 15 Wohnungen gegenüberzustellen. Zieht man ausserdem in Betracht, dass drei der bestehenden Wohnungen (Nrn. 3___ und 9___)

ebenfalls über den nördlich gelegenen J._____weg erschlossen werden, sind den heute sechs neu zwölf Wohnungen gegenüberzustellen. Zwar bedeutet eine erwartete Verdoppelung des Verkehrsaufkommens nicht automatisch, dass die Mehrbelastung nicht mehr gering ist. Denn es sind auch die örtlichen Verhältnisse (bisherige Nutzung, Fahrbahnbreite, Länge und Übersichtlichkeit der Zufahrt) und die Benutzerkategorien wesentlich (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 10 Bst. a; VGE 2011/206 vom 4.5.2012 E. 7.2). Mit Blick auf die bisher eher schwache Verkehrsbelastung, die im Fachbericht festgehaltenen Mängel der Erschliessungsstrasse (vorne E. 3.2 und 3.5), die zusätzlich geplanten 27 Veloabstellplätze und der nicht auszuschliessende Zuzug von Familien mit Kindern kann die zu erwartende Verkehrszunahme um das Doppelte nicht mehr als verhältnismässig gering im Sinn von Art. 5 Bst. a BauV bezeichnet werden.

3.7 Die BVE hat zur Einschätzung der zu erwartenden Mehrbelastung in Anlehnung an das TBA ergänzend die Anzahl der Autoabstellplätze vor und nach Realisierung des Bauvorhabens verglichen (von heute 18 auf neu 30). Diese Vorgehensweise beruht wie das Abstellen auf die Anzahl zu erschliessender Wohnungen auf einem sachlichen Kriterium (vgl. BVR 2004 S. 412 E. 4.4, wo die Anzahl der Angestellten des zu erschliessenden Betriebs zur Berechnung der täglichen Fahrten diente). Die Beschwerdeführerin vermag mit ihren nicht weiter belegten Ausführungen zum Fahrverhalten der Interessentinnen bzw. Interessenten der Neuwohnungen nicht überzeugend darzutun, dass mittels Gegenüberstellung der Parkplätze nicht auf die Fahrtenbewegungen geschlossen werden kann (Beschwerde S. 14 Ziff. 50). Daher ist – sowohl beim Vergleich der Wohnungen als auch der Parkplätze vor und nach Realisierung des Bauprojekts – von einer Mehrbelastung auszugehen, die den Rahmen von Art. 5 Bst. a BauV sprengt.

3.8 Es ist somit nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz zum Schluss gekommen ist, dass die bestehende Erschliessung über den G._____weg ungenügend ist, weil einerseits die Verkehrssicherheit nicht gewährleistet und andererseits die zu erwartende Mehrbelastung nicht verhältnismässig gering sein wird. Unter diesen Umständen ist nicht abschliessend zu klären, ob die ferner für eine genügende bestehende Er-

erschliessung vorausgesetzte Brandbekämpfung gewährleistet ist (Art. 5 Bst. a BauV). Mangels Verkehrssicherheit sind auch die Voraussetzungen an eine neue Erschliessungsanlage nicht erfüllt (Art. 6 Abs. 3 BauV; angefochtener Entscheid E. 4d; vorne E. 3.4). Weder eine weitere Expertise des TBA noch ein Augenschein oder Parteibefragungen bzw. Beweisaussagen versprechen zusätzliche Erkenntnisse. Die Beweisanträge werden daher abgewiesen (Beschwerde S. 8 Ziff. 23, S. 9 Ziff. 28 und S. 12 Ziff. 40; Eingabe vom 30.5.2016 S. 7 Ziff. 19; vgl. auch die Beweisanträge der Beschwerdegegnerin 1 und Beschwerdegegnerschaft 3 in den Eingaben vom 26.9.2016 S. 3 [Zeugenbefragung] und 27.9.2016 S. 4 Ziff. 9 [Parteibefragung]; zur antizipierten Beweiswürdigung statt vieler BVR 2015 S. 557 E.3.8; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 18 N. 9 f.).

3.9 Die Beschwerdeführerin ersucht erstmals vor Verwaltungsgericht um eine Ausnahme von den Vorschriften über die strassenmässige Erschliessung ihrer Baugrundstücke (Beschwerde S. 26 Ziff. 107). Gemäss Art. 44 Abs. 3 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1) wird im Beschwerdeverfahren vor dem Verwaltungsgericht auf nachträgliche Ausnahmegesuche nicht eingetreten. Vorbehalten bleibt unter anderem die Befugnis des Verwaltungsgerichts, das Ausnahmegesuch zur Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 34 N. 13 i.V.m. Art. 32-32d N. 13b). Wie aufgezeigt stehen bedeutende öffentliche Interessen herabgesetzten Anforderungen an die Erschliessung und damit einer Ausnahmegewilligung entgegen (Art. 26 Abs. 1 BauG; vorne E. 3.3 f. und hinten E. 4.3). Deswegen erübrigt sich eine ausnahmsweise Rückweisung der Sache an die BVE zur Prüfung des Gesuchs. Auf das Begehren um Ausnahmegewilligung ist somit nicht weiter einzugehen.

4.

4.1 Die Beschwerdeführerin sieht in der Verweigerung der Baubewilligung mangels genügender Erschliessung ein faktisches, auf unbeschränkte Zeit fortbestehendes Bauverbot, da die Gemeinde die Erschlies-

sung demgegenüber als genügend betrachte und daher keine baulichen Änderungen plane (Beschwerde S. 16-27 Ziff. 58-110).

4.2 Die Eigentumsgarantie gewährleistet das Eigentum nicht unbeschränkt, sondern nur innerhalb der Schranken, die ihm im öffentlichen Interesse durch die Rechtsordnung gesetzt sind (Art. 26 der Bundesverfassung [BV; SR 101]; Art. 24 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1]). Sie verschafft demnach keinen Anspruch auf beliebige, ungehinderte Nutzung und Überbauung eines Grundstücks (BGE 105 Ia 330 E. 3c f.; VGE 2011/257 vom 11.1.2013 E. 4.5 [bestätigt durch BGer 1C_179/2013 vom 15.8.2013]; so auch der von der Beschwerdeführerin zitierte Art. 641 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [ZGB; SR 210], wonach die Eigentümerin bzw. der Eigentümer einer Sache *in den Schranken der Rechtsordnung* nach Belieben über sie verfügen kann). – Das Bauvorhaben erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen an eine genügende Strassenerschliessung nicht (vorne E. 3). Die Verweigerung der Baubewilligung für die drei Mehrfamilienhäuser mit Einstellhalle ist demnach mit der Eigentumsgarantie vereinbar.

4.3 Selbst wenn man – entgegen dem soeben Ausgeführten – einen Eingriff in die Eigentumsgarantie bejahen wollte, wäre dieser rechtmässig. Die gesetzliche Grundlage für eine genügende Erschliessung als Baubewilligungsvoraussetzung ergibt sich aus Art. 19 Abs. 1 RPG und Art. 7 BauG (vorne E. 2.1). Die Gewährleistung der Sicherheit von Verkehrsteilnehmenden und Anwohnerinnen bzw. Anwohnern und die Durchsetzung der Nutzungsordnung stellen gewichtige öffentliche Interessen dar, welche einen Eingriff rechtfertigen würden. Die Verweigerung einer Baubewilligung mangels genügender Erschliessung ist ausserdem geeignet und erforderlich, um die damit bezweckten öffentlichen Interessen durchzusetzen. Ebenso ist es der Beschwerdeführerin zumutbar, das Bauprojekt zu überarbeiten, um in Zusammenarbeit mit der Gemeinde eine genügende Erschliessung zu gewährleisten, wobei unter Umständen ein Erschliessungsanspruch gegenüber der Gemeinde geltend zu machen ist (Art. 19 Abs. 2 und Abs. 3 RPG, Art. 64 Abs. 2 Bst. a und Art. 108 f. BauG; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 3, Vorbemerkungen zu den Art. 106-126 N. 2, Art. 106-107 N. 3 Spiegelstrich 1, Art. 108 N. 1 und Art. 108a N. 1 ff.). Die Verweigerung der

Baubewilligung stellt demnach keinen unzulässigen Eigentumseingriff dar; Ansprüche aus einer angeblichen materiellen Enteignung wären ohnehin im Schätzungsverfahren geltend zu machen (Art. 127 Abs. 1 BauG i.V.m. Art. 1 ff. des Gesetzes vom 3. Oktober 1965 über die Enteignung [EntG; BSG 711.0] und Art. 130 BauG).

5.

5.1 Die Beschwerdeführerin macht ferner eine Ungleichbehandlung geltend gegenüber den Anstösserinnen bzw. Anstössern des G._____wegs, welche ihre Parzellen damals problemlos hätten überbauen können. Es dürfe nicht sein, dass erst bei der Bebauung des letzten freien Grundstücks eine ungenügende Erschliessung beanstandet werde (Beschwerde S. 28 f. Ziff. 117-120).

5.2 Der in Art. 8 Abs. 1 BV und Art. 10 Abs. 1 KV enthaltene Grundsatz der Rechtsgleichheit verpflichtet die rechtsanwendenden Behörden, gleiche Sachverhalte mit gleichen relevanten Tatsachen gleich zu behandeln, es sei denn, ein sachlicher Grund rechtfertige eine unterschiedliche Behandlung (statt vieler BGE 136 I 345 E. 5 mit Hinweisen; BVR 2012 S. 294 E. 4.2.1). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist das Gebot der rechtsgleichen Rechtsanwendung zudem nur verletzt, wenn die ungleiche Behandlung gleicher Verhältnisse von der gleichen Behörde ausgeht (BGE 121 I 49 E. 3c mit Hinweisen; Tschannen/Zimmerli/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl. 2016, § 23 N. 12; Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl. 2016, N. 588). – Hier hat die BVE als Rechtsmittelinstanz eine vom Regierungsstatthalteramt erteilte Baubewilligung aufgehoben (vorne Bst. A und B). Die BVE ist nicht an eine Bewilligungspraxis der Baubewilligungsbehörde gebunden. Dass sie das Rechtsgleichheitsgebot verletzt haben könnte, fällt demnach von vornherein ausser Betracht (Tschannen/Zimmerli/Müller, a.a.O., § 23 N. 12 Beispiel 2). Kommt hinzu, dass sich das Bauvorhaben entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin von den am G._____weg erstellten Wohnhäusern unterscheidet, indem es mit insgesamt neun Wohnungen bzw. drei Mehrfamilienhäusern mit je drei Wohnungen umfangreicher ausfällt (vorne

E. 3.5). Zudem nimmt mit jedem weiteren Bauprojekt die vorhandene Verkehrsbelastung auf einer Erschliessungsstrasse insgesamt zu und die Verkehrssicherheit gleichzeitig ab. Folglich hat die BVE dadurch, dass sie die Erschliessung für das Bauprojekt der Beschwerdeführerin als ungenügend beurteilt und daher die Baubewilligung aufgehoben hat, nicht gegen das Rechtsgleichheitsgebot verstossen.

5.3 Im Übrigen kann die Beschwerdeführerin aus den angeführten Gerichtsurteilen nichts zu ihren Gunsten ableiten (Beschwerde S. 20-28 Ziff. 80-116; Eingabe vom 30.8.2016 S. 5 Ziff. 11 und S. 6 f. Ziff. 13-18 mit Beilagen 7-12). Die hier zu beurteilende Erschliessungssituation unterscheidet sich massgeblich von den diesen Entscheiden zugrunde liegenden Sachverhalten, so unter anderem hinsichtlich des Verkehrsaufkommens, der Anzahl bestehender und zu erschliessender Wohnungen oder der Ausgestaltung der Erschliessungsstrasse (Gefälle, Übersichtlichkeit und Breite). Vor allem hebt sich die Erschliessungssituation am G. _____ weg dadurch hervor, dass die Verkehrssicherheit gemäss dem von der BVE als schlüssig beurteilten Fachbericht des TBA nicht gewährleistet ist (vorne E. 3.2 f.).

6.

6.1 Die BVE hat die Baubewilligung im Weiteren verweigert, weil die Beschwerdeführerin die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG nicht wie erwünscht in Anspruch nehmen dürfe; die hierfür maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) werde überschritten. Daher fänden die kommunalen Abstandsvorschriften Anwendung, wobei der Grenzabstand zwischen dem geplanten Gebäude C und der Parzelle Nr. 3___ nicht eingehalten werde (angefochtener Entscheid E. 5). – Die Beschwerdeführerin beanstandet die Berechnung der BGF durch die Vorinstanz (Beschwerde S. 29-32 Ziff. 121-132).

6.2 Gemäss Art. 75 BauG können bei gemeinsamer Projektierung eines Areals mit mehreren Bauten die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände, die Anordnung der Bauten und die Gebäudelängen frei bestimmt

werden (sog. Gestaltungsfreiheit; Abs. 1). Vorausgesetzt ist hierfür, dass Art und Mass der Nutzung der Zone eingehalten, in der Regel gemeinsame Spielflächen und Abstellplätze für Fahrzeuge geschaffen und keine überwiegenden Interessen beeinträchtigt werden sowie die Durchführung der Überbauung, soweit nötig, durch privatrechtliche Vereinbarungen sichergestellt ist (Abs. 2). Fehlt eine Ausnützungsziffer oder eine andere entsprechende Beschränkung (Art. 92 Abs. 2 BauV), wird die maximal zulässige Nutzung anhand eines Vergleichsobjekts bzw. reglementskonformen Überbauungsbeispiels ermittelt (Art. 92 Abs. 1 BauV; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 75 N. 5 Bst. a; zum Ganzen BVR 2009 S. 315 E. 2 und 4 f.). – Das Baureglement der EG Oberhofen vom 14. Mai 2012 (GBR) enthält keine Ausnützungsziffer oder dergleichen (vgl. Art. 212 GBR). Somit ist die maximal zulässige Nutzung anhand eines Überbauungsbeispiels zu ermitteln.

6.3 Die Beschwerdeführerin hat dementsprechend, unter Einbezug ihrer beiden Grundstücke Nrn. 1___ und 2___ und der Nachbarparzelle Nr. 3___, eine in der W2 maximal zulässige BGF von 2'226,7 m² ermittelt. Dem hat sie die BGF der drei geplanten Mehrfamilienhäuser und des bestehenden Gebäudes auf der Parzelle Nr. 3___ von insgesamt 2'160,1 m² gegenübergestellt und das Mass der Nutzung der Zone als eingehalten erachtet (Projektänderung vom 18.12.2015 S. 7-10, Vorakten BVE pag. 112-115; vgl. Beschwerde S. 32 Ziff. 132). Abweichend von der Nutzungsberechnung der Beschwerdeführerin hat die BVE die mit «Abstell/Estrich» bezeichneten Räume der Gebäude A und B als objektiv zum Wohnen geeignet eingestuft, weswegen das Bauvorhaben die maximal zulässige BGF überschreite (angefochtener Entscheid E. 5d f.).

6.4 Zur Berechnung der BGF ist aArt. 93 Abs. 2 BauV in der bis 31. Juli 2011 gültigen Fassung (GS 1985 S. 106 ff., 135) mit der dazu ergangenen Rechtsprechung massgebend. aArt. 93 BauV wurde mit Inkrafttreten der Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) per 1. August 2011 aufgehoben (Art. 35 f. BMBV). Da die EG Oberhofen die Bestimmungen der BMBV noch nicht umgesetzt hat, bleibt aArt. 93 Abs. 2 BauV weiterhin massgebend (Art. 34 Abs. 2 BMBV). Die Bestimmung lautet, soweit vorliegend interessierend, wie folgt:

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Nicht angerechnet werden:

- a zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume (Art. 63) verwendbar sind;
- b eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst;

[...]

Massgebend für die Anrechenbarkeit als BGF ist die objektive, tatsächliche Verwendbarkeit der Fläche zu Wohnzwecken. Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts ist mithin nicht relevant, ob ein Raum rechtmässig, d.h. unter Einhaltung sämtlicher gesundheitspolizeilicher und wohnhygienischer Vorschriften zum Wohnen verwendet werden darf, sondern nur, ob er dem Wohnen dienen kann. Kriterien für die Verwendbarkeit zum Wohnen oder Arbeiten bilden etwa das Mass der Belichtung durch Fenster, die Isolation, die Raumhöhe, die Erschliessung (Zugang, Heizung, Frisch- und Abwasser) sowie die innere Ausgestaltung des Raumes. Dabei ist eine gesamthafte Würdigung vorzunehmen (VGE 22801 vom 6.9.2007 E. 5.6.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 13 N. 8 Bst. a/bb). Anzurechnen ist auch die BGF von Räumen, die mit geringem Aufwand in einen für das Wohnen oder Arbeiten verwendbaren Raum umgewandelt werden können (BVR 2015 S. 557 [VGE 2014/304 vom 12.3.2015, bestätigt durch BGer 1C_205/2015 vom 29.10.2015] nicht publ. E. 4.2). Andernfalls wird die Aufgabe der Baupolizeibehörden, die Einhaltung der bewilligten Nutzung zu überprüfen, in unzumutbarer Weise erschwert (VGE 18253/18255 vom 19.8.1991 E. 2b; vgl. auch VGE 2015/121 vom 21.3.2016 E. 2.3 mit Hinweisen). Es ist somit auf objektiv feststellbare bauliche Tatsachen und nicht etwa auf Absichtserklärungen der Eigentümerschaft abzustellen, zumal ein Haus auch die Hand wechseln kann. Dadurch, dass objektive Tatsachen geschaffen werden, soll eine rechtswidrige Benutzung verunmöglicht oder jedenfalls erheblich erschwert werden (zum Ganzen VGE 2015/305 vom 20.9.2016 E. 4.2 f., 2015/350 vom 25.2.2016 E. 2.1 mit Hinweisen [bestätigt durch BGer 1C_135/2016 vom 1.9.2016], 21039 vom 29.4.2002 E. 5b/cc).

6.5 Mit Blick auf diese Kriterien ist nicht zu beanstanden, dass die BVE die beiden Räume der Gebäude A und B aufgrund ihrer Grösse (je 44 m²),

Höhe (3 m in der Mitte und rund 1,2 m am Rand), der Beheizung und Belichtung (nordseitig je drei langgezogene Fenster mit einer Fläche von insgesamt rund 3,1 m²) sowie der wohnungsinternen Erschliessung als objektiv zum Wohnen geeignet erachtet hat. Hinzu kommt der Umstand, dass die umstrittenen Flächen ursprünglich der jeweiligen Galerie zugewiesen waren, nach einer summarischen Prüfung des Bauprojekts durch die Vorinstanz jedoch als «Abstell/Estrich» – ohne weitere bauliche Anpassungen – von der jeweiligen Galerie abgetrennt wurden (Verfügung BVE vom 20.11.2015, Vorakten BVE pag. 95-98; Projektänderung vom 18.12.2015 S. 5 f., Vorakten BVE pag. 110 f.). Dass die Beschwerdeführerin die Beheizung der fraglichen Räume zur Vermeidung von Kältebrücken und nicht zur Komfortsteigerung beibehalten hat (Beschwerde S. 31 Ziff. 129), spielt keine massgebende Rolle, da die Frage der objektiven Verwendbarkeit gesamthaft zu würdigen ist. Mit dieser strengen Praxis soll der Kontrollaufwand der Baupolizeibehörden in einem verhältnismässigen Rahmen bleiben. Aus diesem Grund ist auch nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz keine Auflagen angeordnet hat (Beschwerde S. 30 f. Ziff. 128). Die beantragte Rückweisung an die Vorinstanz unter Umschreibung von Auflagen fällt somit ausser Betracht (vgl. präzisiertes Rechtsbegehren 2). Schliesslich kann die Beschwerdeführerin aus dem angeführten Entscheid der BVE nichts zu ihren Gunsten ableiten, da sich die dort bewilligte Ausgestaltung der Dachräume hinsichtlich Grösse, Belichtung und Vorgeschichte von der hier zu beurteilenden unterscheidet (Beschwerde S. 31 f. Ziff. 131).

6.6

6.6.1 Da die beiden Galerien nunmehr an objektiv zum Wohnen geeignete Räume angrenzen, sind nebst den Abstell- und Estrichräumen auch die Flächen der Galerien der BGF hinzuzurechnen (aArt. 93 Abs. 2 Bst. b BauV). Dementsprechend erhöht sich die BGF des Bauprojekts um 200 m² auf – unter Einbezug der Parzelle Nr. 3___ – insgesamt 2'360,1 m². Die von der Beschwerdeführerin im vorinstanzlichen Verfahren berechnete maximal zulässige BGF von 2'226,7 m² wäre daher nicht (mehr) eingehalten (vorne E. 6.3). Daher ist mit der Vorinstanz darin einig zu gehen, dass namentlich die kommunalen Grenzabstandsvorschriften wiederum Anwendung fänden, wobei mit dem Bauprojekt der kleine und

grosse Grenzabstand von 4 m bzw. 8 m nicht eingehalten werden (vgl. Art. 212 Abs. 1 GBR und Art. A142 f. Anhang GBR; Beilagen 1 und 9 zur Projektänderung vom 18.12.2015, Vorakten BVE act. 3C1; angefochtener Entscheid E. 5e).

6.6.2 Die Beschwerdeführerin bringt mit Eingabe vom 30. August 2016 jedoch vor, anders als noch vor der BVE sei für die Berechnung des reglements-konformen Überbauungsbeispiels nun auch für die Parzelle Nr. 3___ die theoretisch maximal mögliche, und nicht bloss die durch das Gebäude tatsächlich beanspruchte BGF einzusetzen. Dadurch erhöhe sich das Total der theoretisch möglichen BGF auf den Parzellen Nrn. 1___, 2___ und 3___ von 2'226,7 m² auf 2'446,5 m². Selbst unter Anrechnung der Galerie- und Estrichflächen der Häuser A und B gemäss BVE würde das Bauprojekt demnach die maximal zulässige BGF einhalten (Eingabe vom 30.8.2016 S. 9 f. Ziff. 30-32).

6.6.3 Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die Neuberechnung der maximal zulässigen BGF gestützt auf die eingereichten Pläne nicht vollständig nachvollzogen werden kann (Beilagen 17-19 zur Eingabe vom 30.8.2016). So zeigt die Beschwerdeführerin nicht auf, wie sich die Flächenangaben der Nutzungsreserven für das Erd-, Ober- und Dachgeschoss in der Beilage 17 im Einzelnen ergeben. Weiter ist unklar, ob die «Ebenen» 4-6 in Beilage 20 mit dem «Erd-, Ober- und Dachgeschoss» in Beilage 17 übereinstimmen. Ausserdem fällt auf, dass die Differenz zwischen den jeweiligen «Ebenen» der vor der BVE und in abgeänderter Form vor Verwaltungsgericht eingereichten «W2-konforme[n] Überbauungsbeispiel[en]» nicht etwa den in der Beilage 17 ausgewiesenen Nutzungsreserven entspricht (Erd- und Obergeschoss BGF von je 59,5 m², Dachgeschoss BGF von 100,8 m²), wie man erwarten könnte (vgl. Beilagen 17 und 20; Projektänderung vom 18.12.2015 S. 9). Die Beschwerdegegnerschaft 2 weist sodann zu Recht darauf hin, dass hinsichtlich der Parzelle Nr. 3___ zum G._____weg hin der grosse Grenzabstand von 8 m gemäss Art. 212 Abs. 1 und Art. A143 Abs. 1, 4 und 5 GBR verletzt wird und zwar sowohl beim bestehenden Gebäude als auch bei der Berechnung des Überbauungsbeispiels, welches daher nicht mehr als reglements-konform gelten kann (Eingabe vom 26.9.2016 S. 6 Ziff. 15 und 17). Hingegen ist

nicht ohne weiteres erkennbar, dass die Berechnung bezüglich des kleinen Grenzabstands von 4 m zur Parzelle 2___ fehlerhaft ist. Zwar kann gemäss Art. A141 GBR unter Einhaltung des Gebäudeabstands von den reglementarischen Grenzabständen abgewichen werden (vgl. auch Hinweis zu Art. A141 GBR), wie dies die Beschwerdeführerin geltend macht (Eingabe vom 30.8.2016 S. 10 Ziff. 34 mit Verweis auf Dienstbarkeitsvertrag vom 20.4.2015, Vorakten BVE zwischen pag. 194 und 195). Allerdings ist ungewiss, ob zur theoretischen Berechnung eines reglements-konformen Überbauungsbeispiels solche individuell einzuräumenden Näherbaurechte zu beachten sind. Abgesehen davon stellt sich die Frage, ob zur Ermittlung des Überbauungsbeispiels ein bestehendes Gebäude überhaupt miteinzu-beziehen ist und bejahendenfalls, ob dessen BGF im theoretisch zulässigen oder lediglich im tatsächlich realisierten Umfang anzurechnen wäre. Diese Frage wurde bisher soweit ersichtlich nicht entschieden (offen gelassen in BVR 2009 S. 315 E. 5.6). Fraglich ist ohnehin, ob die Parzelle Nr. 3___, die nicht weiter überbaut werden soll, von einer gemeinsamen Projektierung erfasst werden kann, wie sie für die Inanspruchnahme der Gestaltungsfreiheit vorausgesetzt wird (vgl. Eingabe der Beschwerdegegnerin 1 vom 26.9.2016 S. 5 f.; Eingaben der Beschwerdegegnerschaft 2 vom 14.7.2016 S. 14 f. Ziff. 45-49 und 26.9.2016 S. 7 Ziff. 19).

6.6.4 Vor dem Hintergrund, dass die Baubewilligung mangels genügender Erschliessung zu verweigern ist (vorne E. 3) und das überarbeitete Vergleichsbeispiel noch andere Mängel aufweist (hiervor E. 6.6.3), sind die soeben aufgeworfenen Fragen nicht abschliessend zu klären, zumal die BVE sich hierzu nicht geäussert hat (vorne Bst. C). Für das Vorhaben kann – jedenfalls gestützt auf die gegenwärtig vorliegenden Unterlagen – die Gestaltungsfreiheit nicht beansprucht werden.

7.

7.1 Die BVE hat die Verweigerung der Baubewilligung schliesslich damit begründet, dass das Bauvorhaben die quantitativen Mindestvorschriften hinsichtlich der Aufenthaltsbereiche, namentlich der Kinderspielplätze, nicht erfülle. Einerseits habe die Beschwerdeführerin die Galeriegeschosse der

Gebäude A und B von insgesamt 200 m² nicht mitberechnet. Diese Fläche gelte nicht nur als anrechenbare BGF, sondern auch als Hauptnutzfläche. Damit erhöhe sich die Mindestfläche für Kinderspielplätze um 30 m² auf 311,5 m². Die im Projekt ausgewiesene Fläche für Kinderspielplätze von 281,5 m² sei daher unzureichend. Andererseits müsse das Bauvorhaben über die geforderte Mindestfläche für Aufenthaltsbereiche von 20 m² pro Mehrfamilienhaus verfügen, hier also insgesamt 60 m². Diese Mindestfläche fehle in den massgebenden Plänen und Berechnungen allerdings gänzlich (angefochtener Entscheid E. 6). – Die Beschwerdeführerin setzt sich mit den zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz nicht hinreichend auseinander (Beschwerde S. 32 f. Ziff. 133-137; Eingabe vom 30.8.2016 S. 11 Ziff. 35 f.). Vielmehr hält sie daran fest, dass die BVE die Abstell- und Estrichräume zu Unrecht als BGF angerechnet habe. Die vorinstanzliche Berechnung der BGF hält indes der Rechtskontrolle stand (vorne E. 6.4 f.), so dass die Mindestfläche für Kinderspielplätze noch immer nicht eingehalten wird (vgl. VGE 2011/256 vom 2.5.2012 E. 3 f.). Daran vermag nichts zu ändern, dass die Beschwerdeführerin inzwischen für die Gebäude A, B und C je eine Mindestfläche von 20 m² für Aufenthaltsbereiche ausgeschieden hat (BB 27). Soweit sie sodann aus der Formulierung von Art. 45 Abs. 3 BauV eine gewisse Flexibilität bezüglich der Grössenanforderungen an Aufenthaltsbereiche und Spielplätze ableiten will, übersieht sie, dass sich diese Vorschrift an die Baubewilligungsbehörde richtet und auch diese nur von den Mindestvorgaben abweichen kann, wenn bestimmte Voraussetzungen gegeben sind. Das Bauprojekt erfüllt die Anforderungen hinsichtlich Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche demnach nicht.

7.2 Bei diesem Ergebnis kann offen bleiben, ob die von der Beschwerdeführerin vor Verwaltungsgericht ausgewiesene Fläche für Aufenthaltsbereiche (Beschwerde S. 32 Ziff. 135; BB 27) und die für die Kinderspielplätze ausgeschiedene Fläche die qualitativen Anforderungen erfüllen und sie, soweit das Grundstück Nr. 3___ betreffend, rechtlich genügend sichergestellt sind.

8.

8.1 Zusammenfassend ist die BVE zu Recht zum Schluss gelangt, dass das Bauvorhaben hinsichtlich der heutigen und der geplanten Erschliessung, der Berechnung der BGF und infolgedessen verweigerten Gestaltungsfreiheit sowie der vorgesehenen Kinderspielplätze nicht den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Unter diesen Umständen war sie nicht gehalten, die weiteren beanstandeten Punkte (Gebäudehöhe, Baugestaltung, Baustellenerschliessung und Hangsicherung) zu prüfen. Die Beschwerde erweist sich somit in sämtlichen Teilen als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

8.2 Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen und der Beschwerdegegnerin 1 sowie den Beschwerdegegnerschaften 2 und 3 die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 1 und Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG).

8.2.1 Die Rechtsvertreterin und der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerschaft 3 machen in ihrer Kostennote vom 19. Januar 2017 für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht ein Honorar von Fr. 13'000.-- zuzüglich «Spesen (4 %)» von Fr. 520.-- 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 überhöht. Der gebotene zeitliche Aufwand liegt deutlich unter den angegebenen 46,4 Stunden. Zwar ist zu berücksichtigen, dass die Beschwerdeführerin zwei umfangreiche Eingaben mit zahlreichen Beilagen gemacht hat, zu denen Stellung genommen wurde; allerdings haben sich die Rechtsvertreterin und der Rechtsvertreter bereits im vorinstanzlichen Beschwerdeverfahren eingehend mit den vorgebrachten Rügen befasst. Auch ist aufgrund der Bedeutung der Streitsache für die Beschwerdegegnerschaft 3 (als Nachbarin bzw. Nachbar und nicht Bauherrschaft) und der Schwierigkeit des Prozesses von durchschnittlichen Verhältnissen auszugehen. Insgesamt erachtet das Gericht im Licht der mass-

gebenden Kriterien ein Honorar von Fr. 6'000.-- als angemessen. – Zum Parteikostenersatz gehören die notwendigen Auslagen (Art. 2 PKV). Es können nur die im konkreten Fall entstandenen Auslagen ersetzt werden. Dies bedeutet, dass nicht ein pauschal festgelegter Prozentsatz des Honorars zu erstatten ist, zumal der geltend gemachte Betrag von Fr. 520.-- für Telefon, Porto, Kopien etc. sehr hoch erscheint. Der Rechtsvertreterin und dem Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerschaft 3 sind deshalb mangels ausgewiesener Auslagen für das verwaltungsgerichtliche Verfahren Fr. 150.-- zu ersetzen. Somit sind die Parteikosten der Beschwerdegegnerschaft 3 für das vorliegende Verfahren unter Berücksichtigung der reduzierten Auslagen (Fr. 150.--) und der MWSt (8 % von Fr. 6'150.--) auf Fr. 6'642.-- festzusetzen.

8.2.2 Die Kostennoten der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin 1 und der Beschwerdegegnerschaft 2 geben zu keinen Bemerkungen Anlass.

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 4'000.--, werden der Beschwerdeführerin auferlegt.
3. Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin 1 sowie den Beschwerdegegnerschaften 2 und 3 die Parteikosten für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht wie folgt zu ersetzen:
 - der Beschwerdegegnerin 1 Fr. 5'056.65 (inkl. Auslagen und MWSt);
 - der Beschwerdegegnerschaft 2 Fr. 6'057.40 (inkl. Auslagen und MWSt);
 - der Beschwerdegegnerschaft 3 Fr. 6'642.-- (inkl. Auslagen und MWSt).

4. Zu eröffnen:

- der Beschwerdeführerin
- der Beschwerdegegnerin 1
- der Beschwerdegegnerschaft 2
- der Beschwerdegegnerschaft 3
- der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern
- der Einwohnergemeinde Oberhofen

und mitzuteilen:

- dem Regierungsstatthalteramt Thun
- dem Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis I

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.