

100.2022.196U
DAM/SRE

Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 27. Juni 2024

Verwaltungsrichterin Arn De Rosa, Abteilungspräsidentin
Verwaltungsrichter Daum, Verwaltungsrichter Häusler
Gerichtsschreiberin Nuspliger

A. _____
vertreten durch Rechtsanwältin ...
Beschwerdeführerin

gegen

B. _____ **AG**
handelnd durch die statutarischen Organe
vertreten durch Rechtsanwalt Prof. Dr. ...
Beschwerdegegnerin 1

Einwohnergemeinde Amsoldingen
Abteilung Bauwesen, Dorfstrasse 35, 3633 Amsoldingen
Beschwerdegegnerin 2

und

Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
Rechtsamt, Reiterstrasse 11, 3013 Bern

betreffend Baubewilligung; Neubau von Mehr- und Einfamilienhäusern
(Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 3. Juni
2022; BVD 110/2021/203)



Prozessgeschichte:

A.

Die B._____ AG, Alleineigentümerin der Parzelle Amsoldingen Gbbl. Nr. 1_____, stellte am 12. Dezember 2019 bei der Einwohnergemeinde (EG) Amsoldingen ein Baugesuch für den Abbruch einer Garage und den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern und vier Einfamilienhäusern mit unterirdischer Einstellhalle, einschliesslich eines Ausnahmegesuchs zur Unterschreitung des Strassenabstands. Die Parzelle liegt in der Wohn- und Gewerbezone WGa. Gegen das Bauvorhaben erhob neben anderen A._____, Eigentümerin der Parzelle Amsoldingen Gbbl. Nr. 2_____, Einsprache. Am 19. Oktober 2020 und 30. August 2021 beantragte die B._____ AG verschiedene Projektänderungen (u.a. oberirdischer Aussenparkplatz). Mit Gesamtentscheid vom 19. Oktober 2021 bewilligte der damalige Regierungsstatthalter des Verwaltungskreises Thun das (geänderte) Vorhaben und wies die Einsprachen ab, soweit sie durch die Projektänderungen nicht hinfällig geworden waren. Die Bewilligung umfasst unter anderem eine Ausnahmegewilligung für das Bauen im Strassenabstand sowie eine Strassenanschlussbewilligung.

B.

Gegen diesen Entscheid führte A._____ am 17. November 2021 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD). Unter Berücksichtigung einer weiteren Projektänderung vom 6. April 2022 – einschliesslich einer Ausnahmegewilligung für den Aussenparkplatz im Strassenabstand – wies die BVD die Beschwerde am 3. Juni 2022 ab.

C.

Dagegen hat A._____ am 5. Juli 2022 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben und beantragt, der Entscheid vom 3. Juni 2022 sei aufzuheben und

dem Bauvorhaben sei die Bewilligung zu verweigern (Bauabschlag); eventuell sei die Angelegenheit zur neuen Beurteilung an die BVD zurückzuweisen. Mit Beschwerdeantwort vom 21. Juli 2022 beantragt die B. _____ AG die Abweisung der Beschwerde, ebenso die EG Amsoldingen mit Stellungnahme vom 22. Juli 2022 und die BVD mit Vernehmlassung vom 28. Juli 2022.

Auf Ersuchen des Instruktionsrichters hat die B. _____ AG am 26. Juli 2023 einen mit Massangaben ergänzten Plan «Schnitte» eingereicht; gleichzeitig hat sie den Umgebungsplan leicht angepasst. Am 21. August 2023 hat sie, neu anwaltlich vertreten, weitere Fragen des Instruktionsrichters beantwortet. Am 12. Oktober 2023 hat das Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis I (nachfolgend: TBA), einen Fachbericht betreffend die Einstellhalle und den Aussenparkplatz eingereicht. Hierzu haben die B. _____ AG, A. _____ und die EG Amsoldingen Stellung genommen (7., 8. und 14.11.2023), während die BVD auf weitere Bemerkungen verzichtet hat.

Erwägungen:

1.

1.1 Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig. Die Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Als Einsprecherin und Eigentümerin einer bloss durch einen Verkehrsträger getrennten Nachbarparzelle ist sie durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG; vgl. auch Art. 40 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist einzutreten (vgl. auch hinten E. 7.1).

1.2 Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 Bst. a und b VRPG; vgl. auch hinten E. 7.2 und zur Prüfungsdichte des Gerichts hinten E. 2.3).

2.

2.1 Auf der Parzelle Nr. 1 _____ sollen im nordöstlichen Bereich, entlang des C. _____ wegs, zwei Mehrfamilienhäuser mit je sechs Wohnungen gebaut werden (Haus ... und Haus ...). Entlang der südwestlichen Parzellengrenze und teilweise des D. _____ wegs sollen zudem vier Einfamilienhäuser entstehen (Häuser ..., ..., ... und ...). Für die Überbauung ist eine gemeinsame Einstellhalle mit 32 Parkplätzen sowie zwei Veloräumen geplant, die über den C. _____ weg erschlossen wird. Im Dachgeschoss der Mehrfamilienhäuser sind Lukarnen und Dachflächenfenster vorgesehen. Vor dem Haus ... soll sodann ein Kurzzeit- und Warenumschlagsparkplatz erstellt werden (Aussenparkplatz; zum Ganzen angefochtener Entscheid E. 3; Baupläne, Akten Gemeinde 6B sowie act. 9A1 und 9A2).

2.2 Die Beschwerdeführerin beanstandet, die Überbauung halte die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) nicht ein (hinten E. 3) und verletze die Gestaltungsvorschriften (hinten E. 4 und 5). Zudem sei die Erschliessung ungenügend und die Verkehrssicherheit nicht gewahrt (hinten E. 6). Die Höhe der Einstellhalleneinfahrt sei zu tief und deren Neigung zu steil (hinten E. 7). Weiter sei zu Unrecht eine Ausnahmegewilligung für das Bauen im Strassenabstand erteilt worden (hinten E. 8) und sei das Lichtraumprofil nicht durchwegs eingehalten (hinten E. 9). Schliesslich habe die Vorinstanz die Kosten rechtswidrig verlegt (hinten E. 10).

2.3 Soweit bei der Beurteilung dieser Rügen kommunale Bestimmungen auszulegen sind, kommt der Gemeinde ein gewisser Beurteilungsspielraum zu und auferlegt sich das Verwaltungsgericht gegenüber deren Auffassung eine gewisse Zurückhaltung. Es prüft, ob die Auslegung rechtlich haltbar ist (vgl. zur Planungsautonomie Art. 65 Abs. 1 BauG). Auf diesen Beurteilungsspielraum kann sich die Gemeinde auch dann berufen, wenn sie wie hier nicht als rechtsanwendende Behörde über das Baugesuch entschieden hat

(vgl. BVR 2023 S. 25 E. 5.5, 2019 S. 51 E. 6.2). Das Gericht auferlegt sich auch insoweit eine gewisse Zurückhaltung, als die Beurteilung von der Würdigung der örtlichen Verhältnisse abhängt oder besondere Sach- oder Fachkenntnisse erforderlich sind, über die es nicht gleichermassen verfügt wie die Verwaltungsbehörden mit ihren Fachleuten und -stellen (statt vieler BVR 2016 S. 507 E. 1.4; Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 80 N. 38).

3.

3.1 Nach Ansicht der Beschwerdeführerin muss das Bauvorhaben eine GFZo von 0,65 einhalten (Beschwerde Rz. III/5 ff.). Es ist unbestritten, dass die GFZo hier 0,67 beträgt (angefochtener Entscheid E. 5h; Beschwerde Rz. III/10; Beschwerdeantwort Rz. 2.2.4).

3.2 Nach Art. 10 Abs. 1 des Baureglements der EG Amsoldingen vom 10. Juni 2013 (GBR; Fassung vom 29.11.2018) gilt im ganzen Gemeindegebiet die offene Bauweise; die Bauten haben gegenüber dem nachbarlichen Grund allseitig die in den Zonenvorschriften festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. Soweit in den Zonenvorschriften nichts Abweichendes bestimmt wird, ist im Baugebiet gemäss Art. 10 Abs. 2 GBR die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen von Art. 75 BauG anwendbar; bei Anwendung der Gestaltungsfreiheit ist das maximale Mass der Nutzung in der WGa auf eine GFZo von 0,65 begrenzt. Die Vorinstanz hat erwogen, die Gestaltungsfreiheit erlaube es der Bauherrschaft, von gewissen baupolizeilichen Vorgaben abzuweichen. Da das Vorhaben hier sämtliche Grenz- und Gebäudeabstände einhalte, sei es auf die Gestaltungsfreiheit nicht angewiesen und dürfe die in Art. 10 Abs. 2 GBR vorgesehene GFZo von 0,65 überschreiten (angefochtener Entscheid E. 5).

3.3 Die Auslegung der BVD steht im Einklang mit dem Wortlaut von Art. 10 Abs. 2 GBR, wonach die GFZo «bei der Anwendung der Gestaltungsfreiheit» das maximale Nutzungsmass begrenzt. Auch die Gemeinde versteht ihr Baureglement dahingehend, dass die erwähnte GFZo nur dann

massgebend ist, wenn die Bauherrschaft von der Gestaltungsfreiheit Gebrauch macht (Amtsbericht vom 7.4.2020 S. 2, Akten Gemeinde 6A Register 3). Dieses Normverständnis ist jedenfalls nicht unhaltbar (vgl. vorne E. 2.3). Denn das Instrument der Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG soll eine sinnvolle Gesamtüberbauung grösserer Flächen ermöglichen, die nach der baurechtlichen Grundordnung so nicht zulässig wäre (Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I/II, 5. Aufl. 2020/2024, Art. 75 N. 1; ferner BVR 2009 S. 315 E. 2.4). Sie erlaubt bei gemeinsamer Projektierung eines Areals mit mehreren Bauten, die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände, die Anordnung der Bauten und die Gebäudelängen unter bestimmten Voraussetzungen frei zu bestimmen (Art. 75 Abs. 1 BauG). Die freie Gestaltung setzt unter anderem voraus, dass Art und Mass der Nutzung der Zone eingehalten werden (Art. 75 Abs. 2 Bst. a BauG). Das Mass der zulässigen baulichen Nutzung wird grundsätzlich durch die baupolizeilichen Masse festgelegt, die für das Baugrundstück gelten (Bauabstände, Gebäudedimensionen; Art. 92 Abs. 1 der Bauverordnung vom 6. März 1985 [BauV; BSG 721.1]). Darüber hinaus *können* die Gemeinden gemäss Art. 92 Abs. 2 BauV das zulässige Nutzungsmass durch verschiedene Nutzungsziffern begrenzen, so mittels einer Geschossflächenziffer (Bst. a). Eine Verpflichtung hierzu besteht aber nicht (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 13 N. 7), auch nicht im Zusammenhang mit der Gestaltungsfreiheit (vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 75 N. 5 Bst. a). Es ist der Gemeinde daher freigestellt, ein maximales Nutzungsmass für die WGa nur für den Fall vorzusehen, dass die Gestaltungsfreiheit beansprucht wird. Die von der Beschwerdeführerin angerufene Rechtsprechung, wonach anhand von Vergleichsprojekten oder Überbauungsbeispielen das maximal mögliche Nutzungsmass zu ermitteln ist (Beschwerde Rz. III/8; BVR 2009 S. 315 E. 2.5; VGE 2016/175 vom 1.3.2017 E. 6.2), wäre nur dann relevant, wenn die Beschwerdegegnerin die Gestaltungsfreiheit beanspruchen würde und kein maximales Nutzungsmass festgelegt worden wäre. Bei einem Vorhaben, das die Regelbauvorschriften einhält und deshalb die Gestaltungsfreiheit nicht beansprucht, ist es nicht zwingend, die Nutzung (zusätzlich) mit einer GFZo zu begrenzen.

3.4 Vor Verwaltungsgericht ist nicht mehr umstritten, dass das Vorhaben sämtliche Grenz- und Gebäudeabstände einhält. Insoweit kann auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (angefochtener

Entscheid E. 5f und g). Da die Bauherrschaft hier nicht mehr Freiheiten zu erlangen sucht, als ihr nach der Regelbauweise zustehen, ist die Nutzungsbeschränkung von Art. 10 Abs. 2 GBR (GFZo von 0,65) nicht anwendbar. Ebenso wenig liegt eine Gesetzesumgehung vor. Daran ändert nichts, dass die Bauherrschaft mit dem Verzicht auf die Gestaltungsfreiheit eine (minim) grössere GFZo erreichen darf, als wenn sie sich auf Art. 75 BauG berufen hätte (Beschwerde Rz. III/6). Vielmehr gilt für die WGa in diesem Fall eine GFZo von *mindestens* 0,5 (Art. 34 GBR).

4.

4.1 Weiter ist streitig, ob die geplante Überbauung den kommunalen Gestaltungsvorschriften entspricht (Ästhetik) und ob für die Beurteilung dieser Frage die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) hätte beigezogen werden müssen (Beschwerde Rz. III/12 f.).

4.2 Nach Art. 20 Abs. 1 GBR sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht; die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden oder bei Vorliegen einer genügend detaillierten Nutzungsplanung nach der zukünftigen Umgebung. Die Bestimmung enthält eine positive ästhetische Generalklausel und geht in ihrem Regelungsgehalt über die Minimalanforderungen von Art. 9 Abs. 1 BauG hinaus. Ihr kommt daher selbständige Bedeutung und der Gemeinde bei der Auslegung des Begriffs «gute Gesamtwirkung» demzufolge ein Beurteilungsspielraum zu (vorne E. 2.3). 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 (zum Ganzen BVR 2009 S. 328 E. 5.3 mit Hinweisen; VGE 2021/317 vom 19.9.2023 E. 6.1).

4.3 Gemäss Art. 22a Abs. 1 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1) konsultiert die Baubewilligungsbehörde die OLK bei prägenden Bauvorhaben, gegen die ästhetische Bedenken oder Einwände bestehen, die nicht offensichtlich unbegründet sind und die das Ortsbild oder die Landschaft beeinträchtigen können, insbesondere in besonders geschützten Gebieten. Nur wenn die Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind, ist der Beizug der OLK zwingend (BVR 2021 S. 150 E. 3.4). Wie die Vorinstanz zu Recht erwogen hat, entscheidet sich vorab «zonenspezifisch», ob ein Bauvorhaben «prägend» ist: Ist es in einem besonderen Schutzgebiet von Art. 22a Abs. 1 Bst. a-c BewD vorgesehen, kann eine mögliche Beeinträchtigung des Orts- oder Landschaftsbilds als sehr wahrscheinlich vermutet werden, wenn entsprechende Einwände oder Bedenken bestehen. Ob ein Bauvorhaben ausserhalb einer Schutzzone prägend ist, muss einzelfallweise mit Blick auf die vorhandene bauliche und landschaftliche Umgebung beurteilt werden. Dem Verb «prägen» kommt im Kontext von Art. 10 Abs. 2 BauG und Art. 22a Abs. 1 BewD nicht nur die Bedeutung «Einfluss haben» oder «verändern» zu; vielmehr meint «prägend» hier «den Stempel aufdrücken». Verlangt wird somit, dass ein Vorhaben in seiner Umgebung dominant wirkt bzw. hervorsteht, sei es etwa wegen einer exponierten Lage, eines mächtigen Baukörpers oder einer untypischen Gestaltung. Mit der Beschränkung, wonach die OLK in Baubewilligungsverfahren nur noch «prägende» Bauvorhaben begutachten soll, hat der Gesetzgeber somit nicht einzig Bagatellfälle von ihrer Zuständigkeit ausgenommen (BVR 2021 S. 150 E. 3.5).

4.4 Wie die BVD zutreffend erwogen hat, befindet sich das Bauvorhaben nicht in einem besonders geschützten Gebiet, weshalb die OLK nicht bereits aus «zonenspezifischen» Gründen hätte beigezogen werden müssen. Es ist folglich für das konkrete Projekt zu beurteilen, ob die OLK hätte konsultiert werden müssen. Nach der BVD besteht im Umkreis der Bauparzelle hinsichtlich der Anordnung der Bauten, der Bauvolumen, der Gestaltung sowie der Stellungen und Proportionen eine heterogene Bebauungsstruktur. Ebenso variierten Grössen und Grundformen der Häuser; namentlich gebe es bereits mehrere Mehrfamilienhäuser. Es handle sich um ein durchschnittliches Quartierbild, das nicht besonders geschützt sei. Auch die vorgesehene

Dachform (Satteldach) und die Fassadengestaltung (Sockelgeschoss verputzt, darüber dunklere Holzverkleidung) komme ähnlich in der Umgebung vor. Das Bauvorhaben ordne sich deshalb gut in das bestehende Ortsbild ein und sei nicht prägend; auf einen Beizug der OLK habe verzichtet werden dürfen. Die ästhetische Würdigung des Vorhabens durch die Gemeinde ist für die Vorinstanz plausibel und nachvollziehbar (angefochtener Entscheid E. 8f und g).

4.5 Was die Beschwerdeführerin dagegen vorbringt, vermag diese überzeugenden Erwägungen nicht in Frage zu stellen. Namentlich treten die beiden Mehr- und die vier Einfamilienhäuser als einzelne Gebäude in Erscheinung und erwecken nicht den Eindruck eines dominanten «Gesamtobjekts». Daran ändern die einheitliche Fassadengestaltung, der gemeinsame Aussenraum und die Einstellhalle nichts, zumal letztere unterirdisch angelegt ist. Die von der Beschwerdeführerin erwähnten Mehrfamilienhäuser am ...weg und beim ... stehen sodann gut 55-90 m vom Baugrundstück entfernt und gehören damit durchaus zur unmittelbaren Umgebung, auch wenn sich dazwischen einzelne (Doppel-)Einfamilienhäuser befinden. Die Gebäude beim ... weisen mit ihren Lukarnen und drei Geschossen sogar eine gewisse Ähnlichkeit mit den neuen Mehrfamilienhäusern auf (vgl. Ortsansicht, einsehbar unter: <www.google.ch/maps>). Von einem ausschliesslich mit Einfamilienhäusern bebauten Quartier, in welchem die Mehrfamilienhäuser als Fremdkörper wahrgenommen würden, kann nicht die Rede sein. Dass die beiden neuen Mehrfamilienhäuser nicht unmittelbar am Wald und offenbar etwas höher liegen als die bestehenden, führt nicht dazu, dass sie dem Ortsbild «den Stempel aufdrücken» würden. Die Fassadengestaltung übernimmt, wie die BVD treffend erwogen hat, Elemente der bestehenden Bauten. Sie entspricht der von der Gemeinde gewünschten Materialisierung und wird von dieser im Detail noch zu genehmigen sein (Auflage gemäss Gesamtentscheid vom 19.10.2021 Ziff. 3.2.1 i.V.m. Amtsbericht der Gemeinde vom 24.9.2021 S. 3, Akten Gemeinde 6A Register 9). An der Einpassung in die Umgebung ändert die einheitliche Gestaltung der insgesamt sechs Gebäude im Übrigen nichts. Auch die Gebäude am D. _____weg sind gestalterisch identisch (vgl. zum Ganzen auch Stellungnahme der Gemeinde vom 21.12.2021, Akten BVD 6D pag. 38 [Erscheinungsbild, Ästhetik]).

4.6 Es ist somit nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz das hier zu beurteilende Bauvorhaben nicht als prägend im Sinn von Art. 22a BewD erachtet und die gute Gesamtwirkung übereinstimmend mit der Gemeinde bejaht hat.

5.

5.1 Die Beschwerdeführerin rügt weiter eine Verletzung von Art. 25 Abs. 4 GBR betreffend Dachaufbauten (Beschwerde Rz. III/14 ff.). – Nach dieser Bestimmung sind zur Belichtung von Dachräumen nur Lukarnen, Schlepplukarnen und Dachflächenfenster zulässig; Lukarnen und Schlepplukarnen dürfen je Dachfläche nicht mehr als einen Drittel, Lukarnen, Schlepplukarnen und Dachflächenfenster nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen.

5.2 Die Vorinstanz ist von einer Gebäudelänge der Mehrfamilienhäuser von je 21,8 m ausgegangen. Die beiden Lukarnen seien je 3,63 m und die vier Dachflächenfenster je 0,8 m breit, ausmachend insgesamt 10,46 m. Sie überschreiten die Hälfte der Fassadenlänge (10,9 m) nach Ansicht der BVD deshalb nicht (angefochtener Entscheid E. 6e).

5.3 Was die Beschwerdeführerin dagegen vorbringt, überzeugt nicht. Namentlich leuchtet nicht ein, weshalb bei der Messung der Lukarnenbreite der seitliche Dachvorsprung zu berücksichtigen wäre. Bei Art. 25 Abs. 4 GBR handelt es sich um eine Ästhetikvorschrift, deren Ziel es ist, eine einheitliche und ruhige Wirkung der Dachlandschaft zu erreichen. Ob Dachaufbauten dem entgegenstehen, hängt vorab von deren Anzahl, Grösse und Integration in die Hauptdachfläche ab. Die exakte Grösse und Neigung der Überdachung der Lukarnen ist dabei von untergeordneter Bedeutung, hat dies auf die Grösse des Dacheinschnitts, um dessen Begrenzung es in Art. 25 Abs. 4 GBR geht, doch keinen Einfluss (vgl. auch VGE 2017/75 vom 1.2.2018 E. 4.6; Beschwerdeantwort Rz. 2.4.2). Die Vorinstanz hat daher zu Recht geschlossen, die Lukarnen seien je 3,63 m breit (vgl. Plan Nr. 100.20 «Fassaden Haus [...] und [...]», Akten Gemeinde 6B). Aus demselben Plan ist so-

dann ersichtlich, dass die Breite der Dachflächenfenster knapp 0,8 m beträgt. Der Beschwerdegegnerin 1 ist ohne weiteres zu folgen, wenn sie geltend macht, die Fenster seien, entsprechend der Angabe «DFF 78/98», im Hochformat angeordnet und erschienen auf dem Plan Nr. 100.20 nur aufgrund der Dachneigung querformatig (vgl. im Übrigen auch Plan Nr. 100.05 «Dachaufsicht», Akten Gemeinde 6B; Beschwerdeantwort Rz. 2.4.3).

5.4 Die Dachflächenfenster und Lukarnen zusammengenommen sind nach dem Gesagten, wie bereits die Vorinstanz erwogen hat, 10,46 m breit und halten die Vorgaben von Art. 25 Abs. 4 GBR ein.

6.

6.1 Die Beschwerdeführerin bemängelt weiter die strassenmässige Erschliessung des Baugrundstücks. Es sei eine erhebliche Mehrbelastung des C._____wegs zu erwarten, weshalb die bestehende Erschliessungsanlage ungenügend sei. Weil der Weg kein Trottoir habe, sei die Verkehrssicherheit, namentlich für Schulkinder, nicht gewährleistet. Das gelte umso mehr, als die Einstellhalleneinfahrt die erforderliche Höhe nicht erreiche (weiterführend dazu hinten E. 7), was dazu führen werde, dass die unterirdischen Parkplätze nicht genutzt und die Fahrzeuge auf dem C._____weg abgestellt würden. Ob bei der Berechnung der Knotensichtweiten das Gefälle der Rampe in die Einstellhalle berücksichtigt worden sei, sei sodann unklar (Beschwerde Rz. III/17 ff.).

6.2 Bauvorhaben dürfen gemäss Art. 7 Abs. 1 BauG 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. Die Erschliessung durch eine Zufahrtsstrasse ist genügend, wenn sie hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranführt und diese für Feuerwehr und Sanität gut erreichbar sind (Art. 7 Abs. 2 Bst. a BauG). Bei der Beurteilung, ob eine Erschliessung genügend ist, kommt der mit den örtlichen Verhältnissen vertrauten kommunalen Behörde ein erhebliches Ermessen zu (BGE 121 I 65 E. 3a; vgl. auch BVR 2019 S. 151 E. 4; aus jüngerer Zeit etwa VGE 2021/117 vom 9.9.2022

E. 4.1; ferner vorne E. 2.3). Nach Art. 7 Abs. 2 BauV setzt eine genügende Zufahrt grundsätzlich voraus, dass die Fahrbahnbreite bei Strassen mit Gegenverkehr 4,2 m nicht unterschreitet. – Nach den unbestrittenen Feststellungen der Vorinstanz ist der C. _____weg durchgehend mindestens 4,5 m breit, zum grössten Teil 5 m (angefochtener Entscheid E. 7e). Er erfüllt damit sogar die Anforderungen an eine neu zu erstellende Erschliessungsstrasse. Entgegen der Beschwerdeführerin ist daher nicht von Belang, wie viel zusätzlichen Mehrverkehr das Bauvorhaben verursacht (Beschwerde Rz. III/19). Das wäre nur dann entscheidend, wenn die Anforderungen an neue Strassen in einem weitgehend überbauten Gebiet nicht erfüllt werden könnten und dennoch zusätzliche Neubauten erstellt werden sollen (vgl. Art. 5 Bst. a BauV; BVR 2019 S. 151 E. 4.4.3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 10 Bst. a). Die Strasse ist übersichtlich und beinahe gerade; zudem beträgt die zulässige Höchstgeschwindigkeit unbestrittenermassen 30 km/h (angefochtener Entscheid E. 7g). Auch wenn sie über kein Trottoir verfügt, ist die Verkehrssicherheit gewährleistet. Die mit den örtlichen Verhältnissen vertraute Gemeinde hat in diesem Zusammenhang denn auch keine Vorbehalte angebracht (vgl. Amtsbericht der Gemeinde vom 24.9.2021, Akten Gemeinde 6A Register 9).

6.3 Die Vorbringen der Beschwerdeführerin im Zusammenhang mit den Knotensichtweiten beziehen sich auf die Bewilligung des Strassenanschlusses (vorne Bst. A). – Zugänge, Zufahrten, Weganschlüsse und Einmündungen aller Art auf öffentliche Strassen bedürfen der Bewilligung des zuständigen Gemeinwesens (Art. 85 Abs. 1 des Strassengesetzes vom 4. Juni 2008 [SG; BSG 732.11]). Voraussetzung für die Bewilligung ist, dass die öffentliche Strasse nicht beeinträchtigt wird (Art. 73 Abs. 1 SG) und die allgemeinen baurechtlichen Sicherheitsanforderungen gewährleistet sind (Art. 21 Abs. 1 BauG sowie Art. 57 Abs. 1 und 2 BauV). Dabei können die einschlägigen Schweizer Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS; im Folgenden: VSS-Normen) als Entscheidungshilfe beigezogen werden. Diese legen die Anforderungen fest, denen ein Strassenanschluss zu genügen hat. Es handelt sich dabei nicht um Rechtsnormen, sondern lediglich um Richtlinien, deren Anwendung im Einzelfall vor den allgemeinen Rechtsgrundsätzen, insbesondere vor dem Grundsatz der Verhält-

nismässigkeit, standhalten muss. Die VSS-Normen dürfen daher nicht unbezogen auf die konkreten Verhältnisse der Entscheidung zugrunde gelegt werden (BGer 1C_315/2021 vom 22.3.2022 E. 2.3.3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 21/21a N. 7; zum Ganzen VGE 2021/282 vom 24.10.2022 E. 4.1).

6.4 Gemäss der VSS-Norm 40 050 «Grundstückzufahrten, Anordnung und Gestaltung» vom August 2019 sind Zufahrten grundsätzlich so zu gestalten, dass die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge die Sicherheit nicht beeinträchtigen und den Verkehr auf öffentlichen Strassen nicht behindern (Ziff. 6). Für die erforderlichen Sichtweiten verweist die Norm (Ziff. 5) auf die VSS-Norm 40 273a «Knoten, Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene» vom März 2019. Darin werden die Abmessungen der Sichtfelder festgelegt, die sicherstellen, dass ein vortrittsbelastetes Fahrzeug den vortrittsberechtigten Verkehr kreuzen oder in diesen einbiegen kann (Ziff. 2). Das Sichtfeld ist von allen Hindernissen frei zu halten, die ein Motorfahrzeug oder ein leichtes Zweirad verdecken könnten, wobei es in der Regel genügt, wenn das Sichtfeld in einem Höhenbereich zwischen 0,6 m und 3 m über der Fahrbahn hindernisfrei ist (Ziff. 10).

6.5 Es ist im Grundsatz unbestritten, dass die Sichtweiten hier richtig berechnet wurden und eingehalten sind (Plan Nr. 200.01 «Umgebung», act. 9A1; angefochtener Entscheid E. 7f und g). Entgegen der Befürchtung der Beschwerdeführerin (Beschwerde Rz. III/21) ändert daran die leichte Längsneigung von 5 % der Einstellhalleneinfahrt innerhalb der ersten 5 m ab Strassenrand nichts (vgl. Plan Nr. 100.01 «Grundriss Untergeschoss», Akten Gemeinde 6B bzw. Plan Nr. 100.10 «Schnitte A-A, B-B und C-C», act. 9A2); eine solche lässt die VSS-Norm 40 050 für Grundstückszufahrten zu (Ziff. 7). Auch die Umfassungsmauer der Einstellhalleneinfahrt tangiert das Sichtfeld nicht, da sie die Höhe von 0,6 m nicht erreicht (maximale Höhe: 0,52 m; Plan Nr. 100.10 «Schnitte A-A, B-B und C-C», act. 9A2).

6.6 Die strassenmässige Erschliessung des Baugrundstücks ist somit nicht zu beanstanden.

7.

7.1 Die Beschwerdeführerin kritisiert weiter die Höhe der Einstellhalleneinfahrt und deren Neigung (Beschwerde Rz. III/20; Stellungnahme vom 8.11.2023, act. 17). Sie ist entgegen den Ausführungen der Beschwerdegegnerin 1 auch insoweit zur Beschwerde befugt (Art. 79 Abs. 1 VRPG; Stellungnahme vom 7.11.2023, act. 16 Rz. 2), ist das Rechtsschutzinteresse nach der neueren Rechtsprechung doch grundsätzlich nicht rügebezogen zu beurteilen (grundlegend BGE 137 II 30 E. 2.3) und ist die Konstruktion der Einstellhalleneinfahrt von wesentlicher Bedeutung für die Realisierung des projektierten Vorhabens (vgl. dazu Michael Pflüger, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 79 N. 2 i.V.m. Art. 65 N. 46; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 22, je mit Hinweisen).

7.2 Weder das kantonale noch das kommunale Recht macht ausdrücklich Vorgaben zur Gestaltung von Einstellhallen. Nach Art. 21 Abs. 1 BauG sind Bauten und Anlagen aber so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden. Es sind hierzu gemäss Art. 57 BauV die anerkannten Regeln der Baukunde einzuhalten (Abs. 1). Im Einzelnen gelten die Bestimmungen der BauV, die Vorschriften der Spezialgesetzgebung sowie die Vorschriften und Richtlinien der Schweizerischen Unfallversicherungsanstalt (Suva); die Normen und Empfehlungen der Fachverbände sind ergänzend zu beachten (Abs. 2). Auch wenn es sich bei den VSS-Normen um blosse Richtlinien handelt (insoweit zutreffend die Beschwerdegegnerin 1, vgl. Stellungnahme vom 21.8.2023, act. 11 Rz. 3; vorne E. 6.3), sind sie doch Ausdruck anerkannter Regeln der Baukunde, die einem Bauwerk die notwendige Festigkeit und Sicherheit verleihen (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 21/21a N. 7). Das gilt im Grundsatz auch hier. Denn entgegen der Beschwerdegegnerin 1 (Stellungnahme vom 7.11.2023, act. 16 Rz. 5) ist die Neigung, gerade bei Schneefall und Regen, durchaus sicherheitsrelevant und kann eine zu geringe Höhe zu Schäden an Fahrzeugen führen. Nennenswerte Abweichungen von den VSS-Normen dürfen daher nicht nach Belieben erfolgen, sondern setzen zureichende Gründe voraus (vgl. VGE 2017/181/183 vom 18.4.2018 E. 3.4.2; TC FR 602 2022 228/229 vom 3.4.2023 E. 5.1 und 5.3.2). Die Prüfung, wie es sich damit verhält, beschlägt entgegen den Ausführungen der Beschwerdegegnerin 1 die

Rechts- und nicht die Angemessenheitskontrolle (Stellungnahme vom 21.8.2023, act. 11 Rz. 2; vgl. dazu Ruth Herzog, a.a.O., Art. 80 N. 35 i.V.m. Art. 66 N. 41).

7.3 Empfehlungen zu öffentlich und nicht öffentlich zugänglichen Parkierungsanlagen für Personenwagen und Motorfahräder enthält die VSS-Norm 40 291 «Parkieren» vom Dezember 2021 (Ziff. 1). Sie bezweckt unter anderem, die Betriebssicherheit der Parkierungsanlage zu gewährleisten und Personenschäden sowie Schäden an Fahrzeugen und Bauteilen zu vermeiden (Ziff. 3). Gemäss Ziff. 20.2 der VSS-Norm 40 291 gilt für Fahrwege in eine Einstellhalle eine minimale lichte Höhe von 2,3 m. Die maximale Längsneigung einer gedeckten Rampe sollte sodann 18 % nicht übersteigen. Wenn Rampen von Personenwagen und Velos benutzt werden, sind zudem die VSS-Norm 40 238 «Fussgänger- und leichter Zweiradverkehr; Rampen, Treppen und Treppenwege» und die VSS-Norm 40 201 «Geometrisches Normalprofil», beide Regelwerke aus dem Jahr 2019, einzuhalten (VSS-Norm 40 291 Ziff. 20.5). Nach letzterer beträgt die minimale lichte Höhe unter Berücksichtigung der Zuschläge 2,25 m für Fahrradfahrer und Fahrradfahrerinnen sowie zu Fuss Gehende (vgl. auch Fachbericht TBA, act. 13 Ziff. 2.3; VSS-Norm 40 201 Ziff. 3-6; ohne Berücksichtigung des Bewegungsspielraums). Die VSS-Norm 40 238 empfiehlt für diese Verkehrsteilnehmenden eine Längsneigung bei gedeckten Rampen von maximal 6 % und – sofern die räumlichen und baulichen Verhältnisse es erfordern – von maximal 12 % (Ziff. 6.4). Die Norm gilt nach ihrer Ziff. 1 jedoch nur, soweit die betreffende Rampe für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Mit Blick auf die nachfolgenden Erwägungen kann offenbleiben, ob daran der erwähnte Verweis von Ziff. 20.5 der VSS-Norm 40 291 etwas ändert, wie dies das TBA meint (Fachbericht TBA, act. 13 Ziff. 2.3), die Beschwerdegegnerin aber bestreitet (Stellungnahme vom 7.11.2023, act. 16 Rz. 6).

7.4 Im Anschluss an die ersten 5 m, die eine Längsneigung von 5 % aufweisen (vorne E. 6.5), beträgt die Neigung der Einstellhalleneinfahrt 18,89 % und die lichte Höhe 2,09 m (Plan Nr. 100.10 «Schnitte A-A, B-B und C-C» rev. 25.7.2023, act. 9A). Damit ist die Rampe für Personenwagen – gemessen an den Empfehlungen der VSS-Norm 40 291 (E. 7.3 hiervoor) – folglich

0,89 % zu steil und 21 cm zu tief. Darin liegen keine übermässigen Abweichungen von der erwähnten Norm. Auch das TBA ist in seinem Fachbericht zum Schluss gekommen, die etwas zu geringe Höhe sei unproblematisch, weil von einer Fahrzeughöhe von 1,80 m auszugehen sei. Auch die etwas grössere Längsneigung sei nicht erheblich (Fachbericht TBA, act. 13 Ziff. 2.3). Dieser Beurteilung des Fachamts ist bei der Würdigung Rechnung zu tragen (vorne E. 2.3). Weder ist die Rampe gefährlich, noch ist zu erwarten, dass sie derart schlecht befahrbar ist, dass die Personenwagen auf der Strasse abgestellt werden, wie dies die Beschwerdeführerin befürchtet (Beschwerde Rz. 20).

7.5 Etwas heikler sind die Abweichungen zu den Empfehlungen für den Langsamverkehr, weil die Grundabmessung der Teilnehmenden gemäss der VSS-Norm 40 201 2 m beträgt (Ziff. 3 bzw. Anhang 1) und die Neigung doch deutlich über den Empfehlungen der VSS-Norm 30 238 liegt (Differenz von 6,89 %; vorne E. 7.3). Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass die Rampe kurz ist, bloss eine private Einstellhalle erschliesst und vorab von Personen genutzt wird, welche die baulichen Gegebenheiten kennen. Bei Schnee und Regen werden wetterbedingt weniger Fahrräder die Rampe benutzen. Wäre das Hinauf- oder Hinunterfahren tatsächlich einmal zu riskant oder zu unangenehm, kann das Fahrrad geschoben werden. Mit 2,09 m ist die Einfahrt immerhin so hoch, dass ein Grossteil der Bewohnerinnen und Bewohner die Rampe benutzen kann, ohne sich den Kopf anzustossen. Auch das TBA ist nicht davon ausgegangen, die Rampe sei für den Langsamverkehr völlig ungeeignet, beurteilte es sie aufgrund ihrer Neigung doch bloss als «nicht gut nutzbar» und ihre Höhe als «gering» (Fachbericht TBA, act. 13 Ziff. 2.3). Zudem bestehen einige oberirdische Fahrradabstellplätze. Dort finden zwar nicht sämtliche Fahrräder Platz, indes bestehen insoweit Ausweichmöglichkeiten für diejenigen, die ihr Fahrrad nicht täglich in die Einstellhalle fahren bzw. von dort holen möchten. Zu Fuss Gehende können die Einstellhalle sodann über das Treppenhaus erreichen (Stellungnahme der Beschwerdegegnerin 1 vom 7.11.2023, act. 16 Rz. 12 Bst. c; Plan 100.01 «Grundriss Untergeschoss», Akten Gemeinde 6B). Insoweit geht es im vorliegenden Fall hinsichtlich des Langsamverkehrs tatsächlich eher um «komfortable Benutzbarkeit» als Gefährlichkeit (so Beschwerdegegnerin 1, Stellungnahme vom

7.11.2023, act. 16 Rz. 5). Bei dieser Sachlage sind zureichende Gründe gegeben, um von den VSS-Normen abzuweichen.

7.6 Die Höhe und Steigung der Einstellhalleneinfahrt sind somit nicht zu beanstanden. Es kann auf Weiterungen zur Frage verzichtet werden, ob allenfalls der auf einer Aussenseite des Hauses «...» vorgesehene Treppenlift für den Transport von Velos in Frage käme (vgl. Stellungnahmen der Beschwerdegegnerin 1 vom 7.11.2023, act. 16 Rz. 12 Bst. d, und der Gemeinde vom 14.11.2023, act. 19 S. 2 Ziff. 3).

8.

8.1 Die Beschwerdeführerin kritisiert weiter, für den Aussenparkplatz sei zu Unrecht eine Ausnahmegewilligung für das Bauen innerhalb des Strassenabstands erteilt worden, zumal kein entsprechendes Ausnahmegesuch eingereicht worden sei. Auch materiell dürfe keine Ausnahmegewilligung erteilt werden, weil «gefährliche Manöver» auf dem C._____weg notwendig würden und das Wenden nicht möglich sei (Beschwerde Rz. 22).

8.2 Für Bauten und Anlagen an Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch gilt grundsätzlich ein Strassenabstand von 3,6 Meter ab Fahrbahnrand (Art. 80 Abs. 1 Bst. b SG und Art. 11 Abs. 1 GBR). Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen können nach Art. 81 SG bei besonderen Verhältnissen bewilligt werden (Abs. 1), wobei für Kleinbauten Art. 28 BauG sinngemäss gilt (Abs. 2). Beim strittigen Parkplatz handelt es sich um eine derartige Baute (vgl. BVR 2019 S. 51 [VGE 2017/351 vom 14.11.2018] nicht publ. E. 9.2). Kleinbauten können – soweit hier interessierend – in Abweichung von Bauvorschriften, namentlich auch von Baulinien, auf Zusehen hin bewilligt werden, wenn die Bauherrschaft ein genügendes Interesse nachweist und weder öffentliche noch nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden (Art. 28 Abs. 1 Bst. a und b BauG; Bst. c betreffend Bauten an Gewässern oder Wald ist hier nicht relevant). 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; besondere Verhältnisse im Sinn von Art. 81 Abs. 1 SG müssen nicht dargelegt werden (BVR 2019 S. 51 [VGE 2017/351 vom 14.11.2018] nicht publ. E. 9.2; VGE 2017/141 vom 26.2.2018 E. 6.5.3, implizit auch zum Folgenden; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 28 N. 3). Aber auch eine erleichterte Ausnahmegewilligung setzt grundsätzlich ein Ausnahmegesuch voraus (vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Vorbemerkungen zu den Art. 26-31 N. 6).

8.3 Es trifft zu und ist unbestritten, dass der nachträglich mit Projektänderung beantragte Aussenparkplatz im Strassenraum geplant ist und hierfür nicht ausdrücklich um eine Ausnahmegewilligung ersucht wurde (angefochtener Entscheid E. 7k). Die BVD weist indes zu Recht daraufhin, dass bereits von Anfang an Bauten und Anlagen im Strassenraum vorgesehen waren und für diese ein Ausnahmegesuch gestellt und publiziert worden ist (Vernehmlassung vom 28.7.2022, act. 6; u.a. Containerstandort und Velounterstände, vgl. Akten RSA 6C pag. 44). Das Parkfeld beeinträchtigt den Strassenraum nicht stärker als diese (Klein-)Bauten und ist einfach entfernbar. Es ist deshalb vertretbar, dass die Vorinstanz (implizit) davon ausgegangen ist, es sei vom ursprünglichen Ausnahmegesuch mitumfasst, zumal die Beschwerdeführerin als Verfahrensbeteiligte über die Projektänderung informiert war und durch die unterbliebene Publikation des Ausnahmegesuchs für den Aussenparkplatz keiner Rechte verlustig ging.

8.4 Die Vorinstanz hat entgegenstehende Interessen verneint, weil der C._____weg an dieser Stelle gerade verlaufe und das Ein- und Ausfahren auf den bzw. ab dem Parkfeld aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens und der niedrigen Geschwindigkeit unproblematisch sei; die Verkehrssicherheit bleibe gewährleistet. Die Anordnung des Aussenparkplatzes am vorgesehenen Standort sei sinnvoll und die Notwendigkeit eines Kurzzeit- und Warenumschlagsparkplatzes gegeben, weshalb eine (erleichterte) Ausnahmegewilligung erteilt werden könne (angefochtener Entscheid E. 7k). Das überzeugt entgegen der Beschwerdeführerin, auch wenn für Wendenmanöver der C._____weg in Anspruch genommen werden muss, zumal dieser sehr übersichtlich ist und nach dem streitigen Parkfeld nur noch einige wenige Wohnhäuser erschliesst (vgl. Ortsansicht, einsehbar unter: <www.google.ch/maps>). Es ist daher von geringem Verkehrsaufkommen

an dieser Stelle auszugehen, was ein Wenden auf dem C._____weg – auch nach dem TBA – gefahrlos zulässt (Fachbericht TBA, act. 13 Ziff. 2.4; vgl. zur Prüfungsdichte vorne E. 2.3).

8.5 Die Einwände gegen den Aussenparkplatz erweisen sich somit als unbegründet.

9.

9.1 Weiter macht die Beschwerdeführerin geltend, die Mauern entlang der Einstellhalleneinfahrt lägen teilweise im Lichtraumprofil (Beschwerde Rz. 22). Das trifft zu (vgl. Plan Nr. 200.01 «Umgebung», Akten Gemeinde 6B). – Nach Art. 83 SG ist der Raum über der Fahrbahn von öffentlichen Strassen einschliesslich des Raumes seitlich zum Fahrbahnrand (lichte Breite) bis auf eine Höhe von mindestens 4,5 m freizuhalten (Abs. 1); die lichte Breite ist auf einer Breite von 0,5 m freizuhalten (Abs. 3). Ausnahmen sind keine möglich (VGE 2019/317 vom 12.10.2020 E. 5.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 19).

9.2 Mit Eingabe vom 26. Juli 2023 hat die Beschwerdegegnerin 1 neue Pläne eingereicht, wonach die Mauern um 50 cm zurückversetzt werden sollen und das Lichtraumprofil eingehalten wird (Plan Nr. 200.01 «Umgebung» rev. 25.7.2023, act. 9A1). Wie die Beschwerdeführerin zu Recht vorbringt (Stellungnahme vom 8.11.2023, act. 17 S. 2), sind Projektänderungen vor dem Verwaltungsgericht ausgeschlossen (Art. 43 Abs. 4 BewD). Kann ein Mangel aber mit einer geringfügigen, eindeutig bestimmbar Änderung oder Ergänzung behoben werden (z.B. Verkürzen einer Mauer um ein bestimmtes Mass, Begrünen eines Daches), kann sich die Verweigerung der Baubewilligung als unverhältnismässig erweisen und als milderer Mittel eine Auflage angeordnet werden, um den untergeordneten Mangel des Baugebots zu beheben (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 38-39 N. 15a Bst. b mit Hinweisen; ferner allgemein BVR 2021 S. 150 [VGE 2019/414/427 vom 15.12.2020] nicht publ. E. 6.2). Dieses Vorgehen drängt sich hier auf: Die bis zum C._____weg reichenden Mauern müssen bloss um je 50 cm zurückversetzt werden, damit das Lichtraumprofil nicht tangiert und das Vorhaben

auch insoweit bewilligungsfähig ist (vgl. Stellungnahme der Beschwerdegegnerin 1 vom 26.7.2023, act. 9 S. 2). Die Umsetzung dieser Massnahme ist ohne weiteres möglich, was sich aus den von der Bauherrschaft (als Projektänderung) eingereichten Unterlagen ergibt. Es ist deshalb eine entsprechende Auflage anzuordnen. Der vor Verwaltungsgericht eingereichte Plan Nr. 200.1 «Umgebung» (rev. 25.7.2023, act. 9A1) ist für die Baubewilligung massgebend (vgl. Art. 35 Abs. 4 BewD).

10.

Schliesslich kritisiert die Beschwerdeführerin, dass die BVD bei der Kostenverlegung der Projektänderung nicht Rechnung getragen hat (Beschwerde Rz. 25; angefochtener Entscheid E. 11b). – Zwar gilt eine Projektänderung grundsätzlich als Teilabstand (Ruth Herzog, a.a.O., Art. 110 N. 6 mit Hinweis auf BVR 2012 S. 463 E. 2.2), zumal die Änderung einen Punkt betrifft, den die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde an die BVD bemängelt hat (Nichteinhalten des Lichtraumprofils durch Behindertenparkplatz; Akten BVD 6D pag. 7 f.). Es liegt aber im Ermessen der Behörde, ob sie ein (teilweises) Obsiegen oder Unterliegen von untergeordneter Bedeutung bei der Kostenverlegung berücksichtigt oder nicht (Ruth Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 4 mit Hinweisen). Eine rechtsfehlerhafte Ermessenausübung begründet die Beschwerdeführerin nicht näher und liegt jedenfalls nicht auf der Hand. Es besteht daher kein Anlass, den angefochtenen Entscheid in diesem Punkt zu korrigieren.

11.

Die Beschwerde erweist sich im Ergebnis in einem Punkt als begründet (Mauern entlang der Einstellhalleneinfahrt im Lichtraumprofil). Sie ist daher teilweise gutzuheissen. Der angefochtene Entscheid ist insoweit abzuändern, als die Bewilligung für das geänderte Projekt mit einer Auflage betreffend Rückversetzung der Mauern entlang der Einstellhalleneinfahrt zu ergänzen ist (vorne E. 9). Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen. Das Regierungsstatthalteramt Thun als Baubewilligungsbehörde ist anzuweisen,

den Plan Nr. 200.01 «Umgebung» (rev. 25.7.2023) für die Bewilligung der Mauern als massgebend zu bezeichnen.

12.

12.1 Bei diesem Ausgang des Verfahrens ist die Beschwerdeführerin weitgehend unterliegende Partei; sie dringt mit ihrer Beschwerde einzig insofern durch, als die Baubewilligung mit einer Auflage zu ergänzen ist (E. 11 hier vor). Es rechtfertigt sich daher, ihr die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens zu neun Zehnteln aufzuerlegen. Die Beschwerdegegnerin 1 und die Gemeinde haben gemeinsam einen Zehntel der Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG), wobei der Kostenanteil der nicht in ihren Vermögensinteressen betroffenen Gemeinde (ein Zwanzigstel) nicht zu erheben ist (Art. 108 Abs. 2 VRPG) und auch nicht der Beschwerdegegnerin 1 auferlegt werden kann (Art. 108 Abs. 2a VRPG, in Kraft seit 1.4.2023; zur sofortigen Anwendbarkeit dieser Bestimmung VGE 2021/383 vom 13.7.2023 E. 8.2; Michel Daum, Teilrevision 2023 des bernischen Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, in BVR 2023 S. 286 ff., 296 f. mit Hinweis).

12.2 Für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht hat die Beschwerdeführerin der Beschwerdegegnerin 1 neun Zehntel und haben die Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 der Beschwerdeführerin unter Solidarhaft einen Zehntel der Parteikosten zu ersetzen. Seitens der Gemeinde sind keine ersatzfähigen Parteikosten angefallen (Art. 106 sowie Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 VRPG).

12.3 Gemäss 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) beträgt das Honorar in Beschwerdeverfahren Fr. 400.-- bis 11'800.-- pro Instanz zuzüglich allfälliger Zuschläge nach Art. 11 Abs. 2 und Art. 16 PKV. Innerhalb dieses Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand, der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG). – Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin 1 macht für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht ein Honorar von Fr. 4'484.-- zuzüglich Fr. 134.50 Auslagen geltend (Kostennote vom 27.11.2023, act. 22).

Das beantragte Honorar erscheint überhöht. Der Rechtsvertreter wurde zwar erst im Verlauf des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens beigezogen und musste sich erstmals mit der Sache vertraut machen. Er verfasste aber auf Instruktion hin lediglich zwei kürzere Stellungnahmen zu einem bestimmten Rügepunkt (Gestaltung Einstellhalleneinfahrt) bzw. zu einem kurzen Fachbericht. Der gebotene Zeitaufwand erweist sich daher als unterdurchschnittlich, ebenso die Schwierigkeit der aufgeworfenen Fragen. Auch unter Berücksichtigung der Bedeutung der Streitsache rechtfertigt es sich, den Parteikostenersatz auf Fr. 3'500.-- zuzüglich Fr. 134.50 Auslagen festzusetzen. Die Kostennote der Rechtsvertreterin der Beschwerdeführerin gibt zu keinen Bemerkungen Anlass.

12.4 Die Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens sind nach den gleichen Grundsätzen zu verlegen (vgl. VGE 2021/383 vom 13.7.2023 E. 8.2). Unverändert bleibt die Berücksichtigung der Gehörsverletzung durch das Regierungsstatthalteramt Thun zugunsten der Beschwerdeführerin (angefochtener Entscheid E. 11b). Bei der Verlegung der Parteikosten ist ebenfalls zu beachten, dass die BVD das Regierungsstatthalteramt wegen der Gehörsverletzung verpflichtet hat, der Beschwerdeführerin einen Achtel der Parteikosten zu ersetzen. Dieser Kostenanteil bleibt unverändert. Der solidarisch zu tragende Kostenanteil der Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 beträgt daher einen Zehntel von sieben Achteln der Parteikosten, ausmachend sieben Achzigstel. Die Beschwerdegegnerin 1 hat keinen Anspruch auf Ersatz von Parteikosten, da sie im vorinstanzlichen Verfahren noch nicht anwaltlich vertreten war (Art. 106 sowie Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 VRPG). Die Kostennote der Rechtsvertreterin der Beschwerdeführerin gibt zu keinen Bemerkungen Anlass.

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Der Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 3. Juni 2022 wird insoweit abgeändert, als die Bewilligung für das geänderte Projekt mit folgender Auflage ergänzt wird:

«Die Mauern entlang der Einstellhalleneinfahrt gemäss Plan Nr. 200.01 «Umgebung», 1:200 und Plan «Grundriss Erdgeschoss», 1:100, beide letztmals revidiert am 5. April 2022 und beide gestempelt von der BVD am 7. April 2022, sind um je 50 cm zurückzusetzen (entsprechend dem vor Verwaltungsgericht eingereichten Plan Nr. 200.01 «Umgebung» revidiert am 25.7.2023).»

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

2. Das Regierungsstatthalteramt Thun wird angewiesen, den Plan Nr. 200.01 «Umgebung» (revidiert am 25.7.2023) für die Bewilligung der Mauern entlang der Einstellhalleneinfahrt als massgebend zu bezeichnen.
3. a) Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 4'000.--, werden zu neun Zehnteln, ausmachend Fr. 3'600.--, der Beschwerdeführerin, und zu einem Zwanzigstel, ausmachend Fr. 200.--, der Beschwerdegegnerin 1 auferlegt. Die restlichen Kosten werden nicht erhoben. Die der Beschwerdeführerin auferlegten Verfahrenskosten werden dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 4'000.-- entnommen. Der Restbetrag von Fr. 400.-- wird der Beschwerdeführerin nach Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils zurückerstattet.
b) Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin 1 für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die Parteikosten, bestimmt auf insgesamt Fr. 3'634.50 (inkl. Auslagen), zu neun Zehnteln, ausmachend Fr. 3'271.05 (inkl. Auslagen), zu ersetzen.
c) Die Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 haben der Beschwerdeführerin für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die Parteikosten, bestimmt auf insgesamt Fr. 5'186.40 (inkl. Auslagen und MWSt), zu einem Zehntel, ausmachend Fr. 518.65 (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.
4. a) Die Kosten des Verfahrens vor dem Bau- und Verkehrsdirektion in der Höhe von Fr. 2'450.-- werden zu neun Zehnteln, ausmachend

Fr. 2'205.--, der Beschwerdeführerin, und zu einem Zwanzigstel, ausmachend Fr. 122.50, der Beschwerdegegnerin 1 auferlegt. Die restlichen Kosten werden nicht erhoben.

- b) Die Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 haben der Beschwerdeführerin für das Verfahren vor der Bau- und Verkehrsdirektion die Parteikosten, bestimmt auf insgesamt Fr. 7'043.58, zu sieben Achzigsteln, ausmachend Fr. 616.30, und das Regierungsstatthalteramt Thun zu einem Achtel, ausmachend Fr. 880.45, zu ersetzen.

5. Zu eröffnen:

- Beschwerdeführerin
- Beschwerdegegnerin 1
- Beschwerdegegnerin 2
- Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
- Regierungsstatthalteramt Thun (mit dem Originalplan Nr. 200.01 «Umgebung» rev. 25.7.2023)

und mitzuteilen:

- Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis I

Die Abteilungspräsidentin:

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.