

100.2022.360U
DAM/BIM/SRE

Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 28. August 2024

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

A. _____ AG

handelnd durch die statutarischen Organe
vertreten durch Rechtsanwalt ...

Beschwerdeführerin

gegen

B. _____ und C. _____

vertreten durch Rechtsanwalt Prof. Dr. ... und Rechtsanwältin ...

Beschwerdegegnerschaft 1

Einwohnergemeinde Thun

handelnd durch den Gemeinderat, Postfach 145, 3602 Thun

Beschwerdegegnerin 2

und

Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern

Rechtsamt, Reiterstrasse 11, 3013 Bern

betreffend Baupolizei; nachträgliche Bewilligung einer Umnutzung von
Wohnraum (Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
vom 21. Oktober 2022; BVD 110/2022/123)



Prozessgeschichte:

A.

B._____ und C._____ sind Eigentümer und Eigentümerin der Parzelle Thun 2 (...) Gbbl. Nr. 1_____, die der Wohnzone W2 zugeordnet ist. Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut. Im Erdgeschoss des Gebäudes an der ...strasse ... hat C._____ ein Gesundheitszentrum eröffnet (D._____), in dem sie Seminare, Kurse und Ausbildungen sowie Einzelberatungen und -behandlungen im Bereich Fitness, Heilung und Gesundheit anbietet. Am 21. Oktober bzw. 19. Dezember 2021 reichten B._____ und C._____ ein nachträgliches Baugesuch ein für die «Umnutzung des Erdgeschosses vom Wohnen zum stillen Gewerbe». In der Folge ergänzten sie ihr Baugesuch mit Plänen vom 20. Januar 2022 für Reklamen, die an der Ost- und Nordfassade angebracht sind. Gegen das Bauvorhaben erhob neben anderen die A._____ AG Einsprache. Sie ist Eigentümerin der Parzelle Thun 2 (...) Gbbl. Nr. 2_____ auf der gegenüberliegenden Strassenseite. Die Einwohnergemeinde (EG) Thun bewilligte das Vorhaben mit Gesamtentscheid vom 16. Juni 2022.

B.

Dagegen führte die A._____ AG am 21. Juli 2022 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD). Mit Entscheid vom 21. Oktober 2022 wies die BVD die Beschwerde ab, soweit sie darauf eintrat.

C.

Gegen diesen Entscheid hat die A._____ AG am 23. November 2022 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie beantragt, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die Baubewilligung für das Vorhaben sei zu verweigern (Bauabschlag); eventuell sei die Sache zu neuem Entscheid im

Sinn der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen. In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragte sie, die aufschiebende Wirkung der Beschwerde sei zu bestätigen, eventuell sei diese ausdrücklich zu erteilen.

Am 29. November 2022 haben B. _____ und C. _____ den Antrag gestellt, der Beschwerde sei (superprovisorisch) die aufschiebende Wirkung zu entziehen bzw. der Verfahrensantrag der A. _____ AG sei abzuweisen. Der (stellvertretende) Abteilungspräsident bzw. der Instruktionsrichter haben der Beschwerde mit Verfügungen vom 12. Dezember 2022 und 21. März 2023 zunächst superprovisorisch und alsdann im Sinn einer ordentlichen vorsorglichen Massnahme die aufschiebende Wirkung entzogen.

Mit Beschwerdeantworten vom 9. und 19. Dezember 2022 beantragen B. _____ und C. _____ bzw. die EG Thun in der Sache, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die BVD schliesst mit Vernehmlassung vom 1. Dezember 2022 auf Abweisung der Beschwerde.

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 Eigentümerin einer Nachbarparzelle des Baugrundstücks 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]).

1.2 Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Hinsichtlich der Form gilt das jedenfalls, soweit

sich die Beschwerde gegen den Sachentscheid der BVD richtet und nicht die Reklamen an der Ost- und Nordfassade des streitbetroffenen Gebäudes angesprochen sind. Inwiefern die Vorkehren an den Fassaden rechtswidrig sein sollen, legt die Beschwerdeführerin mit keinem Wort dar (Beschwerde S. 24). Soweit sich der Aufhebungsantrag sodann auch auf das Nichteintreten bezieht (vorne Bst. B und C), wird ebenfalls nicht ausgeführt, weshalb der angefochtene Entscheid falsch sein soll. In beiden Fällen fehlt es an einer hinreichenden sachbezogenen Begründung und ist die Beschwerde nicht formgerecht (weiterführend zum Gegenstand des Verfahrens hinten E. 2).

1.3 Auf die Beschwerde ist mit den vorgenannten Einschränkungen einzutreten.

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

2.

Vorab ist zu klären, was Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet.

2.1 Der Entscheid in der Sache ist ebenso wie das Verfahren auf den Streitgegenstand beschränkt. Dieser bezeichnet im Beschwerdeverfahren den Umfang, in dem das Rechtsverhältnis umstritten ist, welches mit der angefochtenen Verfügung bzw. dem angefochtenen Entscheid (Anfechtungsobjekt) geregelt wird. Zur Bestimmung des Streitgegenstands ist von der angefochtenen Verfügung bzw. vom angefochtenen Entscheid, dem sog. Anfechtungsobjekt, auszugehen. Dieses gibt den Rahmen des Streitgegenstands vor. Der Streitgegenstand kann sich im Verlauf des Verfahrens grundsätzlich nicht erweitern (statt vieler BVR 2020 S. 59 E. 2.2, 2017 S. 514 E. 1.2; Michel Daum, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 20a N. 5). Im (nachträglichen) Baubewilligungsverfahren kann nur Gegenstand der Bewilligung sein, was die Bauherrschaft mit ihrem Baugesuch beantragt (vgl. Reto Feller, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 16 N. 4; Michel Daum, a.a.O., Art. 20a N. 14). Im vorliegenden Fall massgebend sind

insoweit das Baugesuch vom 21. Oktober bzw. 19. Dezember 2021 mit den bewilligten Planunterlagen (Situationsplan, Pläne «Nutzung Geschosse» und «Werbefläche an Hausfassade»; vgl. Gesamtentscheid vom 16.6.2022, Akten Gemeinde 5B pag. 18 sowie 203 ff. und 5 ff.). Die vorgesehene Nutzung wird in einem Betriebskonzept näher umschrieben (Betriebskonzept «Innenräume» vom 19.12.2021, Akten Gemeinde 5B pag. 213 ff. [im Folgenden: Betriebskonzept]). Welche Nutzungen bzw. baulichen Massnahmen neben der Umnutzung von Wohnraum im Erdgeschoss Teil des Baugesuchs sind, ist nachfolgend zu klären.

2.2 *Aktivitäten im Garten:*

2.2.1 Die Beschwerdeführerin macht geltend, das Baugesuch habe lediglich die Umnutzung des Erdgeschosses zum Thema. Davon seien die Aktivitäten im Garten nicht erfasst (Beschwerde S. 14). Die Vorinstanz hat hingegen erwogen, die im Garten stattfindenden Aktivitäten seien Teil des nachträglichen Baugesuchs. Denn der zum Haus gehörende Garten sei im weitesten Sinn dem Erdgeschoss zuzurechnen. Gemäss den Ausführungen der Beschwerdegegnerschaft 1 im Beschwerdeverfahren fänden im Garten bei schönem Wetter Yogalektionen und Meditationskurse sowie Pausen an den Wochenendseminaren statt. Diese Aktivitäten seien als «Bestandteil des Baugesuchs» zu behandeln, zumal die Beschwerdegegnerschaft 1 ihr Betriebskonzept in diesem Punkt nachträglich (teilweise) ergänzt habe (angefochtener Entscheid E. 3c).

2.2.2 Das Bauvorhaben umfasst die «Umnutzung des Erdgeschosses vom Wohnen zum stillen Gewerbe» (Formular 1.0 «Baugesuch», Akten Gemeinde 5B pag. 203). Im Erdgeschoss befinden sich ein Büro, ein Behandlungszimmer, ein Seminarraum und ein Bad, die gewerblich genutzt werden sollen (vgl. Plan «Nutzung Geschosse», Akten Gemeinde 5B pag. 6). Im Betriebskonzept ist die Nutzung des Aussenbereichs (Balkon im Erdgeschoss bzw. Garten) insofern vorgesehen, als im Sommer während zweitägiger Seminare einige Teilnehmerinnen und Teilnehmer die Pausen bzw. das Mittagessen dort verbringen (Betriebskonzept, S. 2; vgl. auch Beschwerdeantwort der Beschwerdegegnerschaft 1 vom 9.12.2022, act. 6 [im Folgenden: Beschwerdeantwort] S. 6). Hingegen sieht das Betriebskonzept nicht vor, dass bei schönem Wetter auch Yogalektionen, Meditationskurse und Personal

Trainings im Garten stattfinden sollen. Ebenso wenig ist die Nutzung der Gartenbeete für ein gemeinnütziges Projekt vorgesehen. Die Beschwerdegemeinschaft 1 erwähnt diese Aussenaktivitäten erstmals im Einspracheverfahren (Stellungnahme vom 18.3.2022, Akten Gemeinde 5B pag. 100) bzw. im Beschwerdeverfahren vor der BVD (Beschwerdeantwort vom 29.7.2022, Akten BVD 5A pag. 43).

2.2.3 Nach dem Gesagten sind die Aktivitäten im Garten – mit Ausnahme der Pausen und Mittagessen an Seminaren – nicht im Betriebskonzept enthalten. Sie sind auch nicht von der allgemeinen Umschreibung des Bauvorhabens «Umnutzung des Erdgeschosses vom Wohnen zum stillen Gewerbe» erfasst, muss doch die Publikation auch in Bezug auf die vorgesehene Nutzung aussagekräftig sein (vgl. Art. 35 Abs. 1 BauG i.V.m. Art. 26 Abs. 3 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren [Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1]; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I/II, 5. Aufl. 2020/2024, Art. 35-35c N. 8a). Die Nutzung des Gartens für Yogalektionen, Meditationskurse und Personal Trainings sowie für ein gemeinnütziges Projekt (Gartenbeete) bilden folglich nicht Gegenstand des nachträglichen Baugesuchs und sind damit auch nicht Streitgegenstand.

2.3 *Nutzung von Räumen im Obergeschoss:* Die Beschwerdeführerin kritisiert, dass regelmässig Räumlichkeiten im Obergeschoss vermietet würden (Beschwerde S. 20 f.). Solches ist weder nach der Umschreibung des Vorhabens im Baugesuch noch im Betriebskonzept vorgesehen. Die Nutzung des 1. Obergeschosses ist somit grundsätzlich nicht Teil des nachträglichen Baugesuchs, was bereits die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat. Einzig die Küche wird periodisch für Kochkurse benutzt (angefochtener Entscheid E. 6c). Die BVD hat auch richtigerweise dafürgehalten, dass sich die Anordnung einer Auflage bei dieser Sachlage erübrigt (Verbot der gewerblichen Nutzung; Beschwerde S. 21 f.). Eine solche Auflage müsste in einem sachlichen Zusammenhang zur Baubewilligung stehen, die hierfür aber gerade nicht erteilt worden ist (vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 38-39 N. 15a Bst. d; Tschannen/Müller/Kern, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Aufl. 2022, N. 732).

2.4 *Kühlschrank*: Die Beschwerdeführerin ist der Auffassung, der öffentliche Kühlschrank vor dem streitbetroffenen Gebäude, der Teil des Projekts «...» ist, benötige eine Baubewilligung und sei nicht bewilligungsfähig (Beschwerde S. 24 f.). Wie die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid indes richtigerweise festgehalten hat, ist der Kühlschrank nicht Teil des nachträglichen Baugesuchs und damit nicht vom Streitgegenstand erfasst (E. 9c). Dass die Beschwerdeführerin die Bewilligungspflicht in ihrer Einsprache thematisiert hat und die Gemeinde im Gesamtentscheid dazu Stellung genommen hat (Akten Gemeinde 5B pag. 17), ändert daran nichts.

2.5 *Fahne im Garten sowie Werbung am Gartenzaun (Werbeblache)*: Die Beschwerdeführerin kritisiert, die Gemeinde habe die Fahne und die Werbeblache zu Unrecht bewilligt (Beschwerde S. 24). Das Baugesuch beinhaltet jedoch lediglich die Reklamen an der Ost- und Nordfassade des streitbetroffenen Gebäudes. Die übrigen Reklamemassnahmen sind nicht Teil des Baugesuchs und es fehlt insoweit an verbindlichen behördlichen Anordnungen. Sie können daher auch nicht Streitgegenstand vor Verwaltungsgericht sein, auch wenn die Gemeinde und die BVD – wie im Fall der Fahne – zur Baubewilligungspflicht Stellung genommen haben (Akten Gemeinde 5B pag. 17; angefochtener Entscheid E. 9c). Die Werbeblache ist im Übrigen nach den Feststellungen der Vorinstanz mittlerweile entfernt worden, was die Beschwerdeführerin nicht bestreitet (angefochtener Entscheid E. 8c).

2.6 Auf die Vorbringen der Beschwerdeführerin betreffend die Aktivitäten im Garten, die Nutzung von Räumen im 1. Obergeschoss ausser der Küche sowie die Fahne und Werbeblache ist somit nicht näher einzugehen. Sollte die Beschwerdegegnerschaft 1 Teile der Liegenschaft (zukünftig) unrechtmässig gewerblich nutzen, wie die Beschwerdeführerin vermutet (Beschwerde S. 18 f.), wäre es Sache der Baupolizeibehörde, entsprechende Anordnungen zu treffen (Art. 45 ff. BauG).

3.

Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör, indem die Vorinstanz den angefochtenen Entscheid ungenügend begründet habe. Sie kritisiert zudem die vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellungen in verschiedenen Punkten und beanstandet insbesondere, dass die BVD auf einen Augenschein verzichtet hat.

3.1 Der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung [BV; SR 101], Art. 26 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1]; Art. 21 ff. VRPG) verlangt unter anderem, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen tatsächlich hört, prüft und bei der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen (vgl. auch Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die Betroffenen müssen die Verfügung oder den Entscheid gegebenenfalls sachgerecht anfechten können. Dies bedingt, dass wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (statt vieler BVR 2022 S. 51 E. 2.3 mit Hinweisen). – Der Vorwurf der Beschwerdeführerin, die Vorinstanz habe sich mit ihrer Rüge der Gehörsverletzung durch die Gemeinde sowie mit ihren Einwänden betreffend die Zonenkonformität nicht bzw. nur unzureichend auseinandergesetzt (Beschwerde S. 9 f. und 11), ist unbegründet. Die BVD hat im angefochtenen Entscheid ausgeführt, weshalb sie die Baubewilligung als genügend begründet erachtet (E. 2c). Sie ist zudem ausführlich auf die Argumente der Beschwerdeführerin eingegangen, die vorgesehene Nutzung sei nicht zonenkonform (E. 4). Damit genügt der angefochtene Entscheid den Anforderungen an die behördliche Begründungspflicht.

3.2 Gemäss Art. 18 Abs. 1 VRPG stellen die Behörden den Sachverhalt von Amtes wegen fest (Abs. 1, sog. Untersuchungsmaxime). Die Sachverhaltsfeststellung ist unrichtig, wenn die Behörde auf einen aktenwidrigen oder nach den Beweisregeln nicht erhärteten Sachumstand abgestellt, die Beweismittel falsch gewürdigt oder einen rechtserheblichen Sachumstand nicht in das Beweisverfahren einbezogen hat (BVR 2004 S. 446 E. 4.2; Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 80 N. 30 i.V.m. Art. 66 N. 32). Sowohl aufgrund der Untersuchungsmaxime als auch des Anspruchs auf rechtliches Gehör ist die

Behörde verpflichtet, die von den Parteien anerborenen Beweise abzunehmen, sofern diese geeignet sind, den rechtserheblichen Sachverhalt zu erhellen. Andernfalls darf sie auf das Erheben weiterer Beweise verzichten (vgl. BVR 2017 S. 255 E. 5.1, 2012 S. 252 E. 3.3.3; Michel Daum, a.a.O., Art. 18 N. 27 f., Art. 21 N. 15).

3.3 Zunächst beanstandet die Beschwerdeführerin, die Vorinstanz habe das Angebot und die Anzahl Kurse am Standort des Gesundheitszentrums falsch festgestellt (Beschwerde S. 12 ff. und 17). Die Vorinstanz hat sich ihrerseits auf die Angaben der Beschwerdegegnerschaft 1 im Betriebskonzept sowie in der Beschwerdeantwort vom 29. Juli 2022 gestützt (vgl. angefochtener Entscheid E. 3b). Danach werden am besagten Standort folgende Dienstleistungen angeboten: Im Seminarraum im Erdgeschoss finden regelmässig Yogalektionen (Montag, Dienstag und Donnerstag jeweils abends von 19.00 Uhr bis 20.15 Uhr sowie Freitag morgens von 9.15 Uhr bis 10.30 Uhr, jeweils rund 10 Teilnehmende) und Meditationskurse (Freitag abends von 20.00 Uhr bis 21.30 Uhr, Gruppengrösse 5 bis 14 Personen) statt. Einmal pro Monat wird die Meditation durch einen Heilabend von 18.00 Uhr bis 21.30 Uhr ersetzt, bei welchem zusätzlich zur Meditation E._____ Behandlungen durchgeführt werden (Gruppengrösse maximal 22 Personen). Beim E._____ handelt es sich um eine berührungslose, energetische Behandlungsmethode (vgl. <www.E._____.ch>). Teilweise werden im Seminarraum weitere Spezialereignisse im definierten Dienstleistungsbereich angeboten (ein- bis zweimal pro Monat, besonders Meditation bei Vollmond ab 18.00 Uhr bis 21.30 Uhr inkl. Potluck-Dinner [jede Teilnehmerin und jeder Teilnehmer bringt eine Speise zum Teilen mit], teilweise am Wochenende morgens ab 10.00 Uhr oder abends ab 17.00 Uhr, maximal 20 Personen). Maximal zehnmal pro Jahr finden am Wochenende (Samstag und Sonntag) E._____ Seminare statt (von 8.30 Uhr bis maximal 18.00 Uhr, Gruppengrösse 14 bis 20 Personen), wobei sich die Teilnehmenden in den Pausen (jeweils 10 Minuten morgens und nachmittags) sowie am Mittag (eine Stunde) je nach Jahreszeit auf dem kleinen Balkon oder im Garten aufhalten (vgl. vorne E. 2.2.2). Im Behandlungszimmer werden von Montag bis Freitag Einzelberatungen bzw. -coachings zum Thema Ernährung und Selbstheilung angeboten. Die Termine müssen vorab reserviert werden. Das Büro dient der Beschwerdegegnerin 1 und einer weiteren Mitarbeiterin

nach Bedarf für administrative Tätigkeiten. Die private Küche in der Wohnung der Beschwerdegegnerschaft 1 im Obergeschoss wird ca. ein- bis zweimal pro Monat für einen Kochkurs mit Ernährungsberatung für maximal sechs Teilnehmende genutzt, wobei diese Kurse meistens über Mittag (Samstag) oder abends (Freitag/Samstag) von 17.00 Uhr bis 21.00 Uhr stattfinden. Für die Kursteilnehmenden stehen zwei Parkplätze zur Verfügung.

3.4 Die Beschwerdeführerin macht geltend, das Betriebskonzept entspreche nicht der Realität: Die Veranstaltungen am Wochenende würden weit mehr als zehnmal pro Jahr stattfinden. Sie vermutet, dass auch die Kochkurse regelmässiger durchgeführt werden als im Betriebskonzept angegeben. Das Angebot im Gesundheitszentrum werde zudem stetig erweitert und vergrössert (vgl. Beschwerde S. 10, 13 und 17 ff.). Zur Begründung ihrer Vorbringen verweist die Beschwerdeführerin auf die im vorinstanzlichen Verfahren eingereichten Beweismittel (Beschwerdebeilagen vor der BVD [BB] 5, 6, 16 und 18 [Fotos], BB 7, 11, 13, 15 und 17 [Auszüge aus der Internetseite <www...ch>], BB 9 und 10 [Zeitungsartikel] sowie BB 28 [Video]). Vor Verwaltungsgericht reicht sie weitere Fotos (Beschwerdebeilage vor Verwaltungsgericht, act. 1C [VB] 4) und einen Internetauszug (VB 5) zu den Akten.

3.5 Dazu ist festzuhalten, dass das Betriebskonzept die beabsichtigte Nutzung näher umschreibt und insofern für die Beschwerdegegnerschaft 1 verbindlich ist (vgl. VGE 2011/136 vom 21.11.2011 E. 3.1.2). Die Vorinstanz durfte deshalb darauf abstellen. Soweit die im Betriebskonzept ausgewiesene maximale Anzahl an Veranstaltungen überschritten werden sollte, wäre es Sache der Baupolizeibehörde, allfällige Massnahmen zu prüfen (Art. 45 ff. BauG). Für eine baupolizeiwidrige Situation bestehen keine hinreichenden Anhaltspunkte. Die von der Beschwerdeführerin eingereichten Fotos zeigen Personen im Garten, auf dem Balkon im Erdgeschoss und auf der Strasse vor dem Gebäude sowie die Verkehrs- und Parkplatzsituation. Bezüglich der Anzahl Kurse sind die Fotos also nicht aussagekräftig. Auch die (teilweise nicht mehr aktuellen) Internetauszüge sowie die Zeitungsartikel veranschaulichen (nur) das Angebot des Gesundheitszentrums. Zwar ist aus der von der Beschwerdeführerin eingereichten Übersicht ersichtlich, dass die Wochenendseminare im Zeitraum von Ende Juli bis Mitte Dezember 2022 monatlich

angeboten wurden – im Oktober und November sogar zweimal monatlich (BB 17). Damit ist aber noch nicht belegt, dass die Seminare tatsächlich stattfanden und die maximale Anzahl von 10 Seminaren pro Jahr überschritten wurde. Gleich verhält es sich bezüglich des Kochkurses, der in der entsprechenden Übersicht in diesem Zeitraum nur einmal aufgeführt ist.

3.6 Nach dem Gesagten ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz auf die Angaben der Beschwerdegegnerschaft 1 abgestellt hat. Ihr kann keine unrichtige Feststellung des Sachverhalts vorgeworfen werden. Namentlich war sie entgegen der Beschwerdeführerin auch nicht verpflichtet, einen Augenschein durchzuführen (Beschwerde S. 10, 12, 19 und 34 f.). Im Übrigen ist ein Augenschein nur eine Momentaufnahme, wie die Vorinstanz in ihrer Vernehmlassung zutreffend festhält (act. 5 S. 2; allgemein zum Beweiswert Michel Daum, a.a.O., Art. 19 N. 82). Mithin lässt sich über diesen Weg nicht erkennen, wie viele Kurse zu welchem Zeitpunkt stattfinden. Auch die beanstandeten Lärmimmissionen insbesondere bei der An- und Abreise der Besucherinnen und Besucher des Gesundheitszentrums könnten damit nicht ermittelt werden. Ein Augenschein wäre hier also ohnehin nicht geeignet gewesen, die behaupteten Tatsachen zu beweisen. Indem die Vorinstanz ausgeführt hat, die massgeblichen Sachverhaltselemente hätten bereits anhand der Akten und vorhandenen Fotos festgestellt werden können, hat sie den Verzicht auf den Augenschein auch genügend begründet.

3.7 Eine Begehung vor Ort ist nach dem Ausgeführten auch im Verfahren vor Verwaltungsgericht entbehrlich; der Beweisantrag wird abgewiesen. Ebenso kann darauf verzichtet werden, die Akten des Verfahrens 100.2022.313 betreffend Kostenverlegung in der Abschreibungsverfügung der BVD vom 13. September 2022 beizuziehen (Beschwerde S. 7 f.). Dieser Beweisantrag wird ebenfalls abgewiesen.

3.8 Soweit die Beschwerdeführerin im Übrigen eine unrichtige Feststellung des Sachverhalts in Bezug auf die Aktivitäten im Garten rügt (insb. bezüglich Personal Trainings und die Benutzung von Gartenbeeten, vgl. Beschwerde S. 14 und 16 f. sowie VB 7 [Video]) und geltend macht, im 1. Obergeschoss würden – neben der Küche – weitere Räume gewerblich genutzt (Beschwerde S. 21 f.), ist darauf nicht weiter einzugehen. Diese Tatsachen

betreffen nicht den Streitgegenstand (vorne E. 2) und sind daher nicht entscheidungswesentlich. Auch insoweit kann deshalb auf einen Augenschein verzichtet werden.

4.

In der Sache ist strittig, ob das Bauvorhaben bzw. die beantragte Umnutzung zonenkonform ist.

4.1 Eine Baubewilligung setzt unter anderem voraus, dass die Baute oder Anlage dem Zweck der Nutzungszone entspricht, mithin zonenkonform ist (Art. 22 Abs. 2 Bst. a des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700]; Art. 2 BauG). Anknüpfungspunkt für die Beurteilung der Zonenkonformität sind die von der Gemeinde für den betreffenden Zonentyp erlassenen Vorschriften (vgl. Art. 4 i.V.m. Art. 69 Abs. 1 und 2 Bst. a BauG). Die kommunalen Zonenvorschriften äussern sich zum Zweck der Nutzungszone, bestimmen darüber hinaus aber in der Regel auch die in der Zone zulässigen und verbotenen Einwirkungen, soweit diese nicht bereits durch das übergeordnete Bundesrecht abschliessend vorgegeben sind (BVR 2019 S. 51 E. 3.1, 2010 S. 113 E. 3.1 mit Hinweisen). In diesem Sinn hält Art. 24 Abs. 1 BauG fest, dass Bauten und Anlagen nicht zu Einwirkungen auf die Nachbarschaft führen dürfen, die der Zonenordnung widersprechen. Nur mit der zonengemässen Nutzung verbundene Einwirkungen müssen geduldet werden (Art. 89 Abs. 2 der Bauverordnung vom 6. März 1985 [BauV; BSG 721.1]). Vorbehalten bleibt Art. 90 BauV. Nach dessen Abs. 1 dürfen stille Gewerbe in Wohnzonen bewilligt werden, sofern sie sich baulich gut einordnen und weder durch ihren Betrieb (Einwirkungen durch Lärm, Rauch, Staub, Geruch, Abgase, Licht, Erschütterungen und dgl.) noch durch den verursachten Verkehr störend wirken können. Als nicht störend gelten nach der Rechtsprechung Betriebe, die mit der Wohnnutzung ohne weiteres vereinbar sind oder diese sogar begünstigen. Dazu zählen etwa Bäckereien, Schuhmachereien, Coiffeursalons, Arztpraxen usw. Als Störung hat das Verwaltungsgericht demgegenüber jede Nut-

zungsart angesehen, die gemessen an den örtlichen Verhältnissen unzulässige Immissionen zur Folge hätte (BVR 2005 S. 443 E. 3.1, 2001 S. 17 E. 3c, je mit Hinweisen).

4.2 In den Wohnzonen der Stadt Thun sind Wohnen sowie dem Wohnen gleichgestellte Nutzungsarten (Kindergärten und -tagesstätten, Alterswohn- und Pflegeheime, Hotel- und Gastgewerbebetriebe) zulässig, ausserdem stille Gewerbe gemäss Art. 90 BauV und diesen gleichgestellte Bauten und Anlagen von Freikirchen sowie Übergangsnutzungen. Für das hier interessierende Gebiet gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II (Art. 20 Abs. 1 des Baureglements der EG Thun vom 2. Juni 2002 [GBR; SSG 72.01] sowie Zonenplan II der EG Thun vom 2. Juni 2002, beide einsehbar unter: <www.thun.ch>, Rubriken «Raum Umwelt/Planen und Bauen/Grundlagen und Pläne/Baureglement und Zonenplan»). Vor Verwaltungsgericht ist nicht strittig, dass die Zonenvorschriften nach Art. 20 Abs. 1 GBR bis auf weiteres massgebend sind. Die Gemeinde hatte im Zeitpunkt, als das nachträgliche Baugesuch eingereicht wurde (vorne Bst. A), noch keine geänderte baurechtliche Grundordnung öffentlich aufgelegt (vgl. Informationen zur Ortsplanungsrevision, einsehbar unter: <www.ortsplanungsrevisionthun.ch>). Eine Vorwirkung aufgelegter Vorschriften im Sinn von Art. 36 Abs. 2 BauG steht mithin nicht zur Diskussion.

4.3 Die Gemeinden sind im Bereich ihrer Bau- und Zonenordnung im Rahmen der gesetzlichen Regelungen und der übergeordneten Planung autonom (vgl. Art. 109 KV und Art. 65 Abs. 1 BauG). Diese Autonomie beschränkt sich nicht auf den Bereich der Rechtsetzung; insbesondere wo eine Gemeinde zum Erlass von Rechtsnormen berechtigt ist, kommt ihr grundsätzlich auch bei deren Anwendung ein gewisser Beurteilungsspielraum zu. Es ist deshalb vorab Sache der Gemeinde zu bestimmen, wie sie eine eigene Zonenvorschrift verstanden haben will. Wird die Anwendung einer von ihr erlassenen Bestimmung Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens, haben die Rechtsmittelinstanzen zu prüfen, ob die von der Gemeinde geltend gemachte Auslegung rechtlich haltbar ist. Sie auferlegen sich mit andern Worten eine gewisse Zurückhaltung gegenüber der Auffassung der Gemeinde, indem sie sich der Prüfung enthalten, ob eine andere Bedeutung der umstrittenen Bestimmung ebenfalls möglich und rechtlich vertretbar wäre

(statt vieler BVR 2023 S. 25 E. 5.5). Für die Frage, ob die Auslegung einer kommunalen Norm rechtlich haltbar ist, ist auch von Bedeutung, wie die Gemeinde die zur Diskussion stehende Gemeindevorschrift bisher in der Praxis verstanden und gehandhabt hat (BVR 2010 S. 113 E. 4.4 mit Hinweisen).

5.

5.1 Die Beschwerdeführerin macht zunächst geltend, die Beschwerdegemeinschaft 1 betreibe kein stilles Gewerbe. Die angeblich ruhigen Aktivitäten im Haus drinnen seien mit grossen Lärmimmissionen verbunden. Die An- und Abreise der Kursteilnehmerinnen und Kursteilnehmer gehe auch keinesfalls ruhig vonstatten. Teilweise zu sehr späten Abendstunden sei lautes Geschwätz zu hören. Auch die gemeinsamen, regelmässigen Essen der Teilnehmerinnen und Teilnehmer im Garten seien mit übermässig störenden Lärmimmissionen verbunden (Beschwerde S. 8 f., 13, 15 f., 19 und 34).

5.2 Zur Zonenkonformität des Bauvorhabens hat die Gemeinde in ihrem Gesamtentscheid vom 16. Juni 2022 Folgendes festgehalten (Materielles/Ziff. 4 Bst. a, Akten Gemeinde 5B pag. 15):

«Das vorliegende Angebot ist auf ein ganzheitliches Angebot rund um Ernährung, Bewegung und Heilung ausgerichtet. Im Vordergrund stehen die Entspannung und Ruhe sowie Selbstheilung. Yoga und Meditation sind Methoden, um zu entspannen sowie Körper und Geist in Einklang zu bringen. Dieses Ziel lässt sich nur in einer ruhigen Umgebung erreichen. Damit unterscheidet sich das vorliegende Konzept mit Einzelbehandlungen und auf Ruhe und Entspannung ausgerichteten Gruppenkursen in grundlegender Weise von einem Fitnessstudio.

Der Vergleich von Freikirchen, die vorliegend ebenfalls zonenkonform wären, kann nahegelegt werden. Anders als bei einer Freikirche mit Aktivitäten wie Singen und Spielen, richten sich die vorliegenden Aktivitäten auf Ruhe und Entspannung aus.

Das Bauinspektorat Thun beurteilt die vorliegende und nachträglich zu bewilligende Nutzung, gestützt auf das Betriebskonzept vom 19. Dezember 2021, als stilles Gewerbe [...]. Die Zonenkonformität ist somit gegeben. Die Bauherrschaft ist darauf behaftet, die Nutzung im Rahmen der vorliegenden Baubewilligung zu halten.»

Die Vorinstanz hat die Haltung der Gemeinde gestützt. Der kommunale Gesetzgeber habe in der Wohnzone W2 auch Nutzungen zulassen wollen, die über das normale Wohnen hinausgehende Emissionen und einen gewissen

Mehrverkehr verursachen könnten. So dürften etwa die dem Wohnen gleichgestellte Nutzung der Hotel- und Gastgewerbebetriebe, aber auch Alters- und Pflegeheime, mehr Lärm einschliesslich des Verkehrs durch Gäste und Besuchende verursachen als dies bei einer klassischen Wohnnutzung der Fall sei. Dasselbe gelte für die dem stillen Gewerbe gleichgestellten Freikirchen, deren Anlässe zudem häufig auch an Wochenenden stattfänden. Die ausdrücklich aufgeführten Kindergärten und Kindertagesstätten schliesslich führten zu Kinderlärm in Aussenbereichen, welcher angesichts der Anzahl der Kinder denjenigen von im Garten spielenden Kindern bei Wohnhäusern übertreffen dürfte. Angesichts der erwähnten, gemäss Art. 20 Abs. 1 GBR ausdrücklich zugelassenen Nutzungen sei es rechtlich haltbar, wenn die Gemeinde das hier strittige Gewerbe mit auf Entspannung und Ruhe ausgerichtetem Angebot in der Wohnzone als zonenkonform erachtet habe (angefochtener Entscheid E. 4e und f).

5.3 Diese Beurteilung ist nicht zu beanstanden: Typischerweise sind Aktivitäten, wie sie hier im Gesundheitszentrum angeboten werden (vorne E. 3.3), nicht mit Belästigungen verbunden, die über das hinausgehen, was normalerweise mit dem Wohnen verbunden ist. Dies gilt in der hier massgebenden Wohnzone W2 umso mehr, als gemäss kommunalen Zonenvorschriften auch Gastrobetriebe und Freikirchen zulässig sind. Es ist insofern rechtlich haltbar, dass die Gemeinde die beantragte Nutzung als stilles Gewerbe angesehen hat (vgl. zum Prüfmassstab vorne E. 4.3).

5.4 Mit der Vorinstanz ist sodann festzuhalten, dass die Lärmimmissionen, die mit der hier strittigen Nutzung unmittelbar verbunden sind, gemessen an den örtlichen Verhältnissen nicht störend wirken und damit mit den Zonenvorschriften vereinbar sind (vgl. vorne E. 4.1 f.): Der Betrieb des Zentrums ist auf ruhige Aktivitäten ausgerichtet. Diese Aktivitäten finden in den Innenräumen statt und verursachen keinen massgebenden Lärm, was von der Beschwerdeführerin zwar bestritten, aber nicht weiter belegt wird. Das Angebot kann auch nicht beliebig erweitert werden, ist eine weitergehende Nutzung doch nicht Teil der nachträglichen Baubewilligung (vorne E. 2 und 3.3). Dass mit dem Betrieb ein gewisser Sekundärlärm verbunden ist, insbesondere Menschen- und Verkehrslärm bei der An- und Abreise der Kursteilnehmenden sowie während der Pausen an Seminaren, war bereits im vor-

instanzlichen Beschwerdeverfahren unbestritten. Wie die Vorinstanz zutreffend ausgeführt hat, ist dieser Lärm allerdings zeitlich beschränkt (vgl. vorne E. 3.3), für eine Wohnzone in städtischem Gebiet nicht unüblich und angesichts der sonst zulässigen Nutzungen (Hotel- und Gastgewerbebetriebe, Kindergärten und Kindertagestätten, Freikirchen) auch bei Gruppengrössen wie den hier zur Diskussion stehenden zu akzeptieren (angefochtener Entscheid E. 4f). Dabei ist zu beachten, dass die Bezeichnung «nicht störend» nach Art. 90 Abs. 1 BauV nicht voraussetzt, dass jegliches Konfliktpotenzial fehlt (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 24 N. 31).

5.5 Eine andere Frage ist im Übrigen, ob das Vorhaben die bundesrechtlichen Lärmschutzvorschriften einhält. Der umwelt- und der bau- bzw. planungsrechtliche Immissionsschutz sind auseinanderzuhalten (vgl. dazu Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 24 N. 9 f.). Anders als im vorinstanzlichen Verfahren macht die Beschwerdeführerin vor Verwaltungsgericht zwar geltend, die Planungswerte gemäss Anhang 6 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41) seien nicht eingehalten (vgl. auch angefochtener Entscheid E. 5). Diese Grenzwerte sind für den hier interessierenden (menschlichen) Alltagslärm indes von vornherein nicht anwendbar. Vielmehr ist eine Beurteilung im Einzelfall anhand verschiedener Kriterien vorzunehmen. Dabei ist nicht auf das subjektive Lärmempfinden einzelner Personen abzustellen, sondern eine objektivierte Betrachtung vorzunehmen, unter Berücksichtigung auch von Personen mit erhöhter Empfindlichkeit (Art. 15 und 13 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 [Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01] sowie Art. 40 Abs. 3 LSV; BGE 146 II 17 E. 6.2, 133 II 292 E. 3.3; BVR 2019 S. 51 [VGE 2017/351 vom 14.11.2018] nicht publ. E. 7.2). Die Beschwerdeführerin zeigt mit ihren allgemein gehaltenen Vorbringen nicht auf, weshalb das Vorhaben lärmschutzrechtlich bedenklich sein soll (Beschwerde S. 19 f.). Solches ist nach dem vorstehend Gesagten auch nicht ersichtlich. Auf besondere Ruhebedürfnisse des gesundheitlich beeinträchtigten Sohnes von Bewohnern der Nachbarliegenschaft kommt es nicht an. Ebenso wenig rechtfertigen sich emissionsbegrenzende Massnahmen im Rahmen des umweltrechtlichen Vorsorgeprinzips (Art. 11 Abs. 2 USG) zur Reduktion der bereits nur geringfügigen Störungen.

6.

6.1 Die Beschwerdeführerin ist weiter der Ansicht, der zulässige Anteil an Gewerbefläche sei überschritten. Zur maximal zulässigen Nutzfläche seien das 1. Obergeschoss – insbesondere die Küche – und der Garten hinzuzurechnen (Beschwerde S. 20 ff.).

6.2 Gemäss Art. 20 Abs. 1 GBR muss der Wohnanteil in der Wohnzone mindestens 50 % der Bruttogeschossfläche (BGF) ausmachen. Für die Bestimmung der BGF ist aArt. 93 Abs. 2 BauV massgebend, da die EG Thun die Bestimmungen der Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs noch nicht umgesetzt hat (Art. 34 Abs. 1 und 2 BMBV; vorne E. 4.2). 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 unter anderem mindestens einseitig offene Dachterrassen oder Gartensitzplätze (aArt. 93 Abs. 2 Bst. g BauV in der Fassung vom 24.6.2009 [BAG 09-71]).

6.3 Die Gemeinde hat die Küche im 1. Obergeschoss nicht als gewerblich genutzte Fläche angerechnet. Die Küche im Obergeschoss, das von der Beschwerdegegnerschaft 1 bewohnt wird, werde ca. ein- bis zweimal pro Monat für einen Kochkurs genutzt (vgl. vorne E. 3.3). Diese zeitlich begrenzte und «untergeordnete anderweitige» Nutzung sei mit Fällen vergleichbar, in denen ab und an Haarschneiden (Coiffeur) oder ähnliche Dienstleistungen in einem privaten, dem Wohnen dienenden Zimmer angeboten würden. In solchen Fällen gehe die Gemeinde nach ständiger Praxis nicht von einer baurechtlich relevanten Nutzungsänderung aus (Gesamtentscheid vom 16.6.2022, Akten Gemeinde 5B pag. 15 f.). Die Vorinstanz hat diese Praxis als rechtlich haltbar erachtet (angefochtener Entscheid E. 6c).

6.4 Dies ist nicht zu beanstanden: Von einer gewerblichen Nutzung ist im Bau- und Planungsrecht nicht bereits dann auszugehen, wenn die Absicht besteht, mit der Nutzung einen Gewinn zu erzielen. Massgebendes Kriterium für die Qualifikation als Gewerbebetrieb ist das abstrakte Störpotenzial auf die Umgebung (vgl. VGE 2020/230 vom 7.9.2021 E. 3.4; Waldmann/Hänni,

Handkommentar RPG, 2006, Art. 22 N. 35). Die Störungen sind hier gering. Die private Küche wird lediglich ein- bis zweimal pro Monat für Kochkurse genutzt. Damit steht die Nutzung zu Wohnzwecken nach wie vor klar im Vordergrund (vgl. zu diesem Kriterium etwa BVR 2001 S. 17 E. 2b, 1990 S. 402 E. 2c und d). Im Übrigen würde der Mindestwohnanteil von 50 % auch nicht überschritten, wenn die Küche an die Bruttogeschossfläche angerechnet würde – was bereits die Vorinstanz und die Gemeinde erkannt haben (angefochtener Entscheid E. 6c; Gesamtentscheid vom 16.6.2022, Akten Gemeinde 5B pag. 16; vgl. auch «Berechnung BGF & Ausnützungsziffer» vom 16.12.2021, Akten Gemeinde 5B pag. 216 sowie Plan «Nutzung Geschosse» vom 15.12.2021, Akten Gemeinde 5B pag. 6). Ob der Garten als gewerbliche Nutzfläche anzurechnen wäre, muss hier nicht vertieft werden (vorne E. 2.2) Ohnehin wäre fraglich, ob es sich dabei überhaupt um eine anrechenbare Bruttogeschossfläche handelt (vgl. vorne E. 6.2). Für die weiteren Räume des 1. Obergeschosses kann auf das bereits Gesagte verwiesen werden (vorne E. 2.3).

7.

Strittig ist schliesslich, ob für die gewerbliche Nutzung genügend Parkplätze vorhanden sind. Die Beschwerdeführerin befürchtet ein «Verkehrschaos» rund um das Gesundheitszentrum (Beschwerde S. 22 f.).

7.1 Wird durch die Erstellung, die Erweiterung, den Umbau oder die Zweckänderung von Bauten und Anlagen ein Parkplatzbedarf verursacht, so ist dafür auf dem Grundstück oder in seiner Nähe eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder zu errichten (Art. 16 Abs. 1 BauG). Die Bauverordnung stellt für die Bemessung des Parkplatzbedarfs von Motorfahrzeugen und Fahrrädern auf Erfahrungswerte und Durchschnittszahlen ab und definiert für Motorfahrzeuge Bandbreiten, innerhalb denen die Bauherrschaft die Anzahl festlegt, einerseits für die Wohnnutzung und andererseits für übrige Nutzungen (Art. 17 BauG i.V.m. Art. 50 ff. BauV). Für die Wohnnutzung ergibt sich die Bandbreite aus der Anzahl Wohnungen (Art. 51 Abs. 1 und 2 BauV). Die Bandbreite für übrige

Nutzungen ist aufgrund der Geschossfläche (GF) getrennt davon zu berechnen (Art. 51 Abs. 3 BauV), gestützt auf die Formeln gemäss Art. 52 Abs. 1 BauV. Kann eine Nutzung wenigstens sinngemäss einer Nutzung nach Art. 52 Abs. 1 Bst. c BauV zugeordnet werden (Restaurant, Einkaufen, Freizeit, Kultur, Hotel, Arbeiten, Gewerbe, Dienstleistungen, Spital, Heim sowie Schule), so ist diese Bestimmung anzuwenden, allenfalls mit einer Korrektur wegen besonderer Verhältnisse (Art. 54 BauV; vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 16-18 N. 14 Bst. b mit Hinweis).

7.2 Die Beschwerdegegnerschaft 1 hat die erforderlichen Parkplätze für die gewerbliche Nutzung im Parkplatznachweis gestützt auf die Formel für Städte und Agglomerationen berechnet (Art. 52 Abs. 1 Bst. a BauV; maximal: $[0,6 \times GF/n]+5$, minimal: $[0,45 \times GF/n]-3$). Dabei hat sie den n-Wert für «Arbeiten, Gewerbe, Dienstleistungen» angewendet ($n=50$; Art. 52 Abs. 1 Bst. c Ziff. 4 BauV). Für die GF hat sie auf die gewerblich genutzte Fläche im Erdgeschoss abgestellt (83 m^2). Diese Berechnung ergibt eine Bandbreite von eins bis sechs Parkplätzen. Im Parkplatznachweis werden die Parkplätze, die nordwestlich des Gebäudes vorhanden sind (vgl. Fotografien, act. 9A), der gewerblichen Nutzung zugewiesen, was im Rahmen dieser Bandbreite ist (Parkplatznachweis vom 16.12.2021, Akten Gemeinde 5B pag. 217; Betriebskonzept S. 3).

7.3 Wie bereits die Vorinstanz ausgeführt hat (angefochtener Entscheid E. 7b), ist die Berechnung der Beschwerdegegnerschaft 1 nicht zu beanstanden. Was die Beschwerdeführerin dagegen vorbringt, vermag nicht zu überzeugen: Sie ist der Ansicht, aufgrund der grossen Anzahl gleichzeitiger Besucherinnen und Besucher (Gruppenkurse bis zu 20 Personen zuzüglich Trainerinnen und Trainer) sei der Faktor $n=20$ für Einkaufen, Freizeit und Kultur anzuwenden (Art. 52 Abs. 1 Bst. c Ziff. 2 BauV; Beschwerde S. 23). Selbst wenn diese Nutzungskategorie hier anwendbar wäre – was fraglich ist –, würde die Anzahl minimal erforderlicher Parkplätze für die gewerblich genutzte Fläche im Erdgeschoss aber gleich bleiben (mind. 1 Abstellplatz: $[0,45 \times 83/20]-3=-1.13$; Art. 52 Abs. 3 Bst. b BauV). Soweit die Beschwerdeführerin bei ihrer Berechnung von einer grösseren gewerblich genutzten Fläche ausgeht ($465,82 \text{ m}^2=300 \text{ m}^2$ [Garten]+ $165,82 \text{ m}^2$ [Fläche im EG/1. OG]; vgl. Beschwerde S. 21 und 23), ist dies nach dem Gesagten nicht

gerechtfertigt (vorne E. 2.2 und 2.3 sowie E. 6.4). Folglich erweist sich die Rüge des ungenügenden Parkplatznachweises für die gewerblich genutzte Fläche als unbegründet. Eine Korrektur wegen besonderer Verhältnisse (Art. 54 BauV) ist hier nicht angezeigt und wird von der Beschwerdeführerin auch nicht verlangt (vgl. dazu Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 16-18 N. 16). Dass die Berechnung des Parkplatzbedarfs für die Wohnnutzung fehlerhaft sei, macht die Beschwerdeführerin im Übrigen nicht geltend; solches ist auch nicht ersichtlich (1 Abstellplatz, vgl. Art. 51 Abs. 1 BauV; Parkplatznachweis vom 16.12.2021, Akten Gemeinde 5B pag. 217).

7.4 Die Beschwerdeführerin rügt im Zusammenhang mit der Verkehrssituation weiter, beim Gesundheitszentrum würden zeitweise bis zu acht Autos parkieren, was die Verkehrssicherheit gefährde (Beschwerde S. 22 f. sowie Fotodokumentation [VB 4]). Dazu ist Folgendes festzuhalten: Für die Kursteilnehmenden stehen wie dargelegt zwei bestehende Parkplätze nordwestlich des Gebäudes zur Verfügung. Weitere (private) Parkplätze sind nicht bewilligt und dürfen von den Kursteilnehmenden deshalb nicht benützt werden. Ein allfälliger Verstoss wäre von der Baupolizeibehörde zu ahnden und ist nicht im Baubewilligungsverfahren zu beurteilen. In diesem Sinn hat die Gemeinde die Beschwerdegegnerschaft 1 unterdessen angehalten, die Abstellplätze auf die bewilligte Anzahl zu reduzieren (vgl. Beschwerdeantwort der Gemeinde vom 19.12.2022, act. 9 S. 1 mit Foto zur Abgrenzung der Parkfelder [act. 9A]).

8.

Die Beschwerde erweist sich somit in allen Teilen als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist (vorne E. 1.2).

9.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die unterliegende Beschwerdeführerin kostenpflichtig (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Sie hat der obsiegenden Beschwerdegegnerschaft 1 zudem die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108

Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Seitens der Gemeinde sind keine ersatzfähigen Parteikosten angefallen. Die im Gesuchsverfahren betreffend Entzug der aufschiebenden Wirkung entstandenen Verfahrens- und Parteikosten wurden im Übrigen bereits liquidiert (Zwischenverfügung vom 21.3.2023, act. 14) und sind hier demnach nicht mehr zu berücksichtigen.

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. 3'500.--, werden der Beschwerdeführerin auferlegt und dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe entnommen.
3. Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerschaft 1 die Parteikosten für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf Fr. 6'600.40 (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.
4. Zu eröffnen:
 - Beschwerdeführerin
 - Beschwerdegegnerschaft 1
 - Beschwerdegegnerin 2
 - Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
 - Bundesamt für Umwelt

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.