



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3013 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2022/123

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 21. Oktober 2022

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen (VGE 2022/360 vom 28.08.2024)

in der Beschwerdesache zwischen

C. _____
Beschwerdeführerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D. _____

und

Herrn **E.** _____
Beschwerdegegner 1

Frau **F.** _____
Beschwerdegegnerin 2

beide vertreten durch G. _____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Stadt Thun, Bauinspektorat, Industriestrasse 2, Postfach 145,
3602 Thun

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Stadt Thun vom 16. Juni 2022 (Gemeinde Nr.: 942/2021-0806; Umnutzung EG von Wohnen zu Gewerbe)

I. Sachverhalt

1. Aufgrund einer Voranfrage der Beschwerdegegnerin 2 für das Erstellen einer Firmenschrift am Gebäude an der I. _____ strasse 6 (Parzelle Thun-Strättligen Grundbuchblatt Nr. J. _____) wurde der Stadt Thun bekannt, dass auf dieser Parzelle in der Wohnzone W2 eine unbewilligte Umnutzung von Teilen des Wohngebäudes zu gewerblichen Zwecken stattgefunden hat.

Mit Schreiben vom 9. Juni 2021 gewährte die Stadt Thun der Beschwerdegegnerschaft das rechtliche Gehör und machte gleichzeitig auf die Möglichkeit der Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs aufmerksam. Die Beschwerdegegnerschaft reichte am 25. Oktober 2021 ein nachträgliches Baugesuch für die Umnutzung des Erdgeschosses von Wohnen zu stillem Gewerbe ein; eine Ergänzung mit dem Anbringen von Reklamen an der Ost- und Nordfassade wurde mit angepassten Plänen am 21. Januar 2022 nachgereicht.

Gegen das Bauvorhaben erhob unter anderem die Beschwerdeführerin, welche am 9. Dezember 2021 bereits eine baupolizeiliche Anzeige in dieser Angelegenheit eingereicht hatte, Einsprache. Mit Entscheid vom 16. Juni 2022 erteilte die Stadt Thun die Baubewilligung.

2. Gegen diesen Entscheid reichte die Beschwerdeführerin am 21. Juli 2022 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragt die Aufhebung des Gesamtentscheids und die Erteilung des Bauabschlags. In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragte sie, die gesetzwidrigen Zustände seien mit sofortiger Wirkung im Sinne einer vorsorglichen Massnahme (Art. 27 Abs. 1 Bst. a VRPG¹) zu verbieten.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet², führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Gleichzeitig wies es in der Verfügung vom 26. Juli 2022 in Zusammenhang mit dem Verfahrensantrag der Beschwerdeführerin darauf hin, dass der Beschwerde gegen die nachträgliche Baubewilligung von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung zukomme (Art. 68 Abs. 1 VRPG). Dies bedeute, dass von der angefochtenen Bewilligung schon deshalb – ungeachtet, dass die Gemeinde vor der nachträglichen Bewilligung kein Benützungsverbot erlassen habe – kein Gebrauch gemacht werden dürfe, es sei denn, die aufschiebende Wirkung der Baubeschwerde würde entzogen. Das Rechtsamt der BVD erachte diesen Verfahrensantrag daher als gegenstandslos.

Mit Beschwerdeantwort vom 29. Juli 2022 beantragt die Beschwerdegegnerschaft in der Sache die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten ist. Gleichzeitig stellt die Beschwerdegegnerschaft den Verfahrensantrag, der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu entziehen, eventuell sei die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss als vorsorgliche Massnahme vorläufig bis zum rechtskräftigen Entscheid zuzulassen. Hinsichtlich dieses Verfahrensantrags beantragt sie zudem, die angebehrten Massnahmen seien superprovisorisch, ohne vorgängige Anhörung der Beschwerdeführerin, anzuordnen.

4. Mit Verfügung vom 3. August 2022 wies das Rechtsamt das Gesuch der Beschwerdegegnerschaft um Erlass einer superprovisorischen Massnahme (Entzug der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde oder eventuell Zulassung der gewerblichen Nutzung als vorsorgliche Massnahme) ab und gab der Beschwerdeführerin und der Stadt Thun unter Fristansetzung Gelegenheit, zum Gesuch der Beschwerdegegnerschaft um Entzug der aufschiebenden Wirkung und zu ihrem Eventualgesuch, die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss sei als vorsorgliche Massnahme vorläufig bis zum rechtskräftigen Entscheid zuzulassen, Stellung zu nehmen.

Die Beschwerdeführerin beantragte mit Stellungnahme vom 18. August 2022 die Abweisung der Verfahrensanträge der Beschwerdegegnerschaft. Mit Eingabe vom 18. August 2022 verzichtete die Stadt Thun in Bezug auf den Antrag um Entzug der aufschiebenden Wirkung auf das Stellen eines Antrags. In der Hauptsache beantragt sie die Abweisung der Beschwerde, soweit auf diese eingetreten werden kann.

¹ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

² Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (Organisationsverordnung BVD, OrV BVD; BSG 152.221.191).

5. Mit Zwischenverfügung vom 26. August 2022 hiess das Rechtsamt das Gesuch der Beschwerdegegnerschaft vom 29. Juli 2022 um Entzug der aufschiebenden Wirkung gut und entzog der Beschwerde der Beschwerdeführerin vom 21. Juli 2022 die aufschiebende Wirkung. Dieser Entscheid erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

6. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

Bauentscheide können nach Art. 40 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführerin ist Grundeigentümerin der unmittelbar benachbarten Parzelle Thun Strättligen Grundbuchblatt Nr. K._____. Ihre Einsprache wurde abgewiesen. Damit ist sie durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Der Entscheid vom 16. Juni 2022 wurde dem Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin am 21. Juni 2022 zugestellt.⁴ Mit Postaufgabe der Beschwerde am 21. Juli 2022 hielt die Beschwerdeführerin die 30-tägige Beschwerdefrist ein. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

2. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführerin erachtet den angefochtenen Entscheid als ungenügend begründet. Die Vorinstanz habe sich mit ihren Vorbringen zur fehlenden Zonenkonformität zu wenig bzw. gar nicht auseinandergesetzt. Weiter habe sich die Vorinstanz lediglich mit der dauerhaften Vermietung einer Wohnung auseinandergesetzt, ihre Vorbringen zu kurzfristigen Vermietungen weiterer Räume im Gebäude sowie von Beeten im Aussenbereich seien vollkommen unbeachtet geblieben. Darin liege eine Verletzung des rechtlichen Gehörs.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.⁵

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

⁴ Vgl. Track & Trace, Beilage zu E-Mail des Bauinspektorats Thun vom 24. August 2022.

⁵ BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 402 E. 6.2; BGE 140 II 262 E. 6.2; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 7.

c) Im angefochtenen Entscheid geht die Vorinstanz unter Ziffer 4a auf die strittige Frage der Zonenkonformität des gewerblichen Angebots der Beschwerdegegnerin 2 ein. Nach Nennung der massgebenden gesetzlichen Grundlagen begründet sie dabei kurz, wieso sie die Nutzung gemäss Betriebskonzept vom 19. Dezember 2021 als stilles Gewerbe beurteilt, welches in der Wohnzone W2 zonenkonform ist. Gestützt auf diese Ausführungen lässt sich nachvollziehen, wieso die Vorinstanz die Voraussetzungen der Zonenkonformität als erfüllt betrachtet hat. Die Beschwerdeführerin war damit in der Lage, den Entscheid sachgerecht anzufechten. Wie ausgeführt, musste sich die Vorinstanz nicht mit jedem Argument der Beschwerdeführerin in ihrer Einsprache auseinandersetzen. Aus diesem Grund ist es auch nicht zu beanstanden, dass sich die Vorinstanz im Zusammenhang mit dem Rügepunkt «Vermietung» nicht im Detail mit den weiteren, von der Beschwerdeführerin vorgebrachten Vermietungen auseinandergesetzt hat. Immerhin aber führte sie unter Ziffer 4f aus, dass aus öffentlich-rechtlicher Sicht nichts gegen die Vermietung der Liegenschaft oder von Teilen davon zu Wohnzwecken respektive zum Zweck des Betriebs eines stillen Gewerbes spreche. Aus dieser Formulierung lässt sich schliessen, dass die Vorinstanz neben der Vermietung zu Wohnzwecken auch die weiteren, von der Beschwerdeführerin vorgebrachten Vermietungen als unproblematisch erachtet. Der angefochtene Entscheid hält auch diesbezüglich den Anforderungen an die Begründung stand. Eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör ist damit zu verneinen.

3. Ausgangslage, Umschreibung des Betriebs und des Bauvorhabens

a) Die Beschwerdegegnerschaft ist Eigentümerin der Parzelle Thun-Strättligen Grundbuchblatt Nr. J._____ in der Wohnzone W2. Das bestehende Gebäude (I._____strasse 6) auf dieser Parzelle ist in drei Wohnungen aufgeteilt. Die Wohnung im Obergeschoss wird durch die Beschwerdegegnerschaft bewohnt und die Wohnung im Dachgeschoss ist an eine Drittperson vermietet (ohne Parkplatznutzung). Die Wohnung im Erdgeschoss dient den gewerblichen Aktivitäten der Beschwerdegegnerin 2 (Details nachfolgend). Für die «Umnutzung des Erdgeschosses von Wohnen zu stillem Gewerbe» reichte die Beschwerdegegnerschaft am Ende 2021 ein nachträgliches Baugesuch ein. Demnach ist im Erdgeschoss eine Gewerbefläche von 82.91 m² vorhanden, bestehend aus einem grossen Seminarraum, einem Behandlungszimmer, einem Büro sowie einem bestehenden Bad und dem Eingangs- und Treppenbereich (vgl. Plan Nutzung Geschosse vom 15. Dezember 2021, mit Bewilligungsstempel des Bauinspektorats der Stadt Thun vom 16. Juni 2022). Gegenstand des Baugesuchs bilden auch zwei Reklameschilder mit der Aufschrift «A._____», angebracht an der Ostfassade ab einer Höhe von 4.00 m und an der Nordostfassade ab einer Höhe von 5.20 m, jeweils mit einer Länge von 1.5 m und einer Höhe von 1.00 m (vgl. Plan «Werbe­fläche an Hausfassade» vom 20. Januar 2022, mit Bewilligungsstempel des Bauinspektorats der Stadt Thun vom 16. Juni 2022).

b) Die Beschwerdegegnerin 1 ist einzige Gesellschafterin und Geschäftsführerin der B._____ GmbH, welche gemäss Handelsregister Dienstleistungen im Gesundheitswesen erbringt, insbesondere in den Bereichen Fitness, Heilung und Gesundheit. Ausserdem bezweckt die Gesellschaft die Erbringung von Seminaren, Kursen und Ausbildungen in diesen Bereichen. Im Gebäude an der I._____strasse 6 in Thun, dem Sitz der Gesellschaft, werden gemäss Angaben der Beschwerdegegnerschaft im Betriebskonzept vom 19. Dezember 2021⁶ sowie in der Beschwerdeantwort vom 29. Juli 2022 die folgenden Dienstleistungen angeboten⁷: Im grossen Seminarraum des Erdgeschosses finden regelmässig Yogalektionen (Montag, Dienstag und Donnerstag jeweils Abends von 19.00 Uhr bis 20.15 Uhr, 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

⁶ Vorakten Baugesuch 2021-0806, pag. 213 bis 215.

⁷ Vgl. auch Internetseite www.B._____.ch.

Uhr, Gruppengrösse 5 bis 14 Personen) statt. Einmal pro Monat wird die Meditation durch einen Heilabend von 18.00 Uhr bis 21.30 ersetzt, bei welchem zusätzlich zur Meditation Pranik Healing Behandlungen durchgeführt werden (Gruppengrösse maximal 22 Personen). Die Yoga- und Meditationskurse finden in der Regel drinnen statt, bei schönem Wetter und wenn es die Temperaturen zulassen, werden die Lektionen teilweise auch draussen im Garten abgehalten, wobei keine Musik abgespielt wird. Teilweise werden im Seminarraum weitere Spezialerevents im definierten Dienstleistungsbereich angeboten (ein- bis zweimal pro Monat, besonders Meditation bei Vollmond ab 18 Uhr bis 21.30 Uhr inkl. Potluck-Dinner, 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) Pranik Healing 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. Im Behandlungszimmer werden von Montag bis Freitag Einzelberatungen bzw. -coachings zum Thema Ernährung und Selbstheilung angeboten, wobei die Termine vorab reserviert werden müssen (keine Walk-Ins). Das Büro dient der Beschwerdegegnerin 2 und einer weiteren Mitarbeiterin nach Bedarf für administrative Tätigkeiten. Die private Küche in der Wohnung der Beschwerdegegnerschaft 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.

Daneben bietet die B._____ GmbH auch funktionelle Outdoor-Gruppentrainings an verschiedenen öffentlichen Standorten im Kanton Bern an, wobei diese Trainings durch lokale Trainerinnen und Trainer vor Ort geführt werden und nicht am Standort an der I._____strasse 6 angeboten werden.

Gemäss den Angaben auf der Internetseite des Unternehmens beschäftigt dieses derzeit insgesamt 52 Mitarbeitende⁸, wobei es sich dabei zu einem grossen Teil um Trainerinnen und Trainer der Outdoor-Gruppentrainings handelt, welche nicht am Betriebsstandort an der I._____strasse 6 arbeiten (rund 30 Personen). Dem Hauptstandort in Thun können neben dem Kernteam (Beschwerdegegnerin, Assistentin, Manager Gesundheitszentrum, Verantwortliche Marketing, Verantwortliche Multimedia Production) eine Leiterin Pranik Healing, eine Leiterin Ernährungsberatung, sieben Yogalehrerinnen und einige Trainerinnen/Trainer zugeordnet werden.

Schliesslich stellt die Beschwerdegegnerschaft gemäss eigenen Angaben in der Beschwerdeantwort vom 29. Juli 2022 (N. 31) Gartenbeete einem gemeinnützigen Projekt von H._____ gratis zur Verfügung, bei welchem Kinder (am Montagnachmittag vier Kinder und am Donnerstagnachmittag fünf Kinder) durch das Pflegen des eigenen Gemüses einen Bezug zu gesunden Lebensmitteln erhalten und dabei lernen, wie die Kreisläufe der Natur funktionieren. Die Kosten von CHF 200.00 pro Kind würden dabei für den Kauf von Material und Saatgut verwendet, weder die Leitenden noch die Beschwerdegegnerschaft als Eigentümerschaft des Gartens erhalte dafür eine Entschädigung. Das Projekt werde von der Beschwerdegegnerin 2 ehrenamtlich koordiniert, wobei der Einfachheit halber die Website der B._____ für die Anmeldung benutzt werde.

c) Der Wortlaut des von der Beschwerdegegnerschaft ersuchten Bauvorhabens lautet zwar auf Umnutzung des Erdgeschosses von Wohnen zu stillem Gewerbe. Die teilweise auch im Garten stattfindenden Aktivitäten sind dennoch als Teil dieses nachträglichen Baugesuchs vom Streitgegenstand erfasst und mit zu beurteilen, kann doch der zum Haus zugehörige Garten im weitesten

⁸ www.B._____.ch/team, zuletzt eingesehen am 21. Oktober 2022.

Sinne dem Erdgeschoss zugerechnet werden. Diese Aktivitäten im Garten beschränken sich gemäss den Ausführungen in der Beschwerdeantwort vom 29. Juli 2022 auf die teilweise Durchführung der regelmässig stattfindenden Meditations- oder Yogakurse bei schönem Wetter und ohne Musik sowie die Pausen der Wochenend-Seminare (vgl. oben). Mit diesen Ausführungen im Beschwerdeverfahren hat die Beschwerdegegnerschaft ihr Betriebskonzept um diese Aktivitäten im Garten im erwähnten Umfang ergänzt, weshalb die BVD diese entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin als Bestandteil des Baugesuchs behandelt.

4. Zonenkonformität

a) Strittig und nachfolgend zu beurteilen ist, ob das umschriebene Gesundheitszentrum und die damit verbundene gewerbliche Nutzung (E. 2) gestützt auf die massgebenden Bestimmungen zur betroffenen Wohnzone W2 zonenkonform ist.

Art. 22 Abs. 2 Bst. a RPG⁹ setzt für die Erteilung einer Baubewilligung voraus, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen. Bauten und Anlagen dürfen nicht zu Einwirkungen auf die Nachbarschaft führen, die der Zonenordnung widersprechen (Art. 24 Abs. 1 BauG). Nur Immissionen, die mit der zonengemässen Nutzung verbunden sind, müssen geduldet werden (vgl. Art. 89 Abs. 2 BauV¹⁰). Die in einer Zone zulässigen Nutzungen werden durch die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde bestimmt (Art. 4 Abs. 1 BauG).

Die Zonenvorschriften sind generell und abstrakt formuliert. Entscheidend ist, ob mit der fraglichen Nutzung typischerweise, nach der allgemeinen Lebenserfahrung, Belästigungen verbunden sind, die über das hinausgehen, was mit der betreffenden Zone verträglich ist. Erst in einer zweiten Beurteilungsstufe ist – gestützt auf das USG¹¹ und seine Ausführungsbestimmungen – zu prüfen, ob der Betrieb auch hinsichtlich der konkreten, für die Umgebung resultierenden Immissionen mit der Wohnnutzung vereinbar ist.¹²

b) Gemäss Art. 20 Abs. 1 GBR¹³ sind in den Wohnzonen der Stadt Thun folgende Nutzungsarten zugelassen:

«- Wohnen

- dem Wohnen gleichgestellt sind:
 - Kindergärten und Kindertagesstätten,
 - Alterswohn – und Pflegeheime,
 - Hotel- und Gastgewerbebetriebe,
- stilles Gewerbe (gem. Art. 90 kant. Bauverordnung)
- dem stillen Gewerbe gleichgestellt sind:
 - Bauten und Anlagen der Freikirchen
 - Übergangsnutzungen (gem. Art. 25 BR).»

Der Wohnanteil muss dabei mindestens 50 % der Bruttogeschossfläche (BGF) ausmachen. In der betreffenden Wohnzone W2 gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II.

Nach Art. 90 Abs. 1 BauV dürfen in Wohnzonen und in der Nachbarschaft von Spitälern, Heimen, Schulen und dergleichen stille Gewerbe bewilligt werden, sofern sie sich baulich gut einordnen

⁹ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700).

¹⁰ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

¹¹ Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01).

¹² BGer 1C_538/2011 vom 25. Juni 2012, E. 5.1.1, mit weiteren Hinweisen.

¹³ Baureglement der Stadt Thun vom 2. Juni 2002, genehmigt vom AGR am 24. Juli 2003 / 27. August 2003.

und weder durch ihren Betrieb (Einwirkungen durch Lärm, Rauch, Staub, Geruch, Abgase, Licht, Erschütterungen und dgl.) noch durch den verursachten Verkehr störend wirken können.

In Bezug auf die Auslegung und Anwendung kommunaler Bestimmungen sind die Gemeinden im Rahmen der gesetzlichen Regelung und der übergeordneten Planung autonom (Art. 65 Abs. 1 BauG). Es ist somit vorab Sache der Gemeinde zu bestimmen, wie sie eine kommunale Vorschrift ausgelegt und angewendet haben will. Diese Autonomie ist bei der Auslegung von kommunalen Bestimmungen durch eine Rechtsmittelinstanz zu beachten.¹⁴

c) Die Stadt beurteilte die strittige Nutzung der Beschwerdegegnerschaft im angefochtenen Entscheid als zonenkonform und begründete dies nach einer Umschreibung des Gewerbes und Nennung der gesetzlichen Grundlagen wie folgt (Ziff. 4a, S. 7 angefochtener Entscheid): Das vorliegende Angebot sei auf ein ganzheitliches Angebot rund um Ernährung, Beratung und Heilung ausgerichtet. Im Vordergrund stünden die Entspannung und Ruhe sowie Selbstheilung. Yoga und Meditation seien Methoden, um zu entspannen sowie Körper und Geist in Einklang zu bringen. Dieses Ziel lasse sich nur in einer ruhigen Umgebung erreichen. Damit unterscheide sich das vorliegende Konzept mit Einzelbehandlungen und mit auf Ruhe und Entspannung ausgerichteten Gruppenkursen in grundlegender Weise von einem Fitnessstudio. Der Vergleich von Freikirchen, die vorliegend ebenfalls zonenkonform wären, könne nahegelegt werden. Anders als bei einer Freikirche mit Aktivitäten wie Singen und Spielen, würden sich die vorliegenden Aktivitäten auf Ruhe und Entspannung ausrichten. Die Vorinstanz beurteilte die vorliegende und nachträglich zu bewilligende Nutzung gestützt auf das Betriebskonzept vom 19. Dezember 2021 als stilles Gewerbe im Sinne von Art. 20 GBR.

d) Die Beschwerdeführerin bestreitet die Zonenkonformität des Vorhabens. Es handle sich nicht um ein stilles Gewerbe. Fitnessangebote mit lauter Musik, Trainingseinheiten im Garten und auch auf der Strasse, Geschrei und Geschwätz der Teilnehmenden und Belästigungen durch Mehrverkehr zu jeder Tages- und Nachtzeit an jedem Tag in der Woche könne klarerweise nicht als stilles Gewerbe bezeichnet werden. Die Nutzung der Liegenschaft gleiche eher einem Fitnessstudio als einem Ort der Ruhe. Das umfangreiche Angebot mit umfassender Vermarktung und die Anzahl der Mitarbeiter von aktuell 47 zeige ebenfalls, dass hier nicht mehr von einem kleinen Gewerbe auszugehen sei. Die Personenansammlungen, der damit zusammenhängende Mehrverkehr, die Parkplatzsuche, das Zuschlagen von Autotüren und das Begrüssen und Verabschieden von Menschenansammlungen führe zu zusätzlichen untragbaren und klar zonenwidrigen Immissionen. Die vielen Veranstaltungen draussen würden oft an Wochenenden und in den Abendstunden stattfinden und damit zu Zeiten, zu welchen sich die Lärmimmissionen besonders störend für die Nachbarn auswirken würden. Die Vorinstanz habe es unterlassen, mögliche Auflagen zu prüfen, wie etwa eine Beschränkung der gewerblichen Nutzung auf die üblichen Geschäftszeiten. Ebenfalls hoch seien die Geräuschimmissionen in der Mittagszeit durch eine grosse Anzahl von Personen im Garten. Die Beschwerdegegnerschaft habe ihre vorgesehenen Tätigkeiten im Aussenbereich im Baugesuch oder ihrem Betriebskonzept mit keiner Silbe erwähnt. Die massiven Lärmimmissionen würden nicht nur die Aussenaktivitäten und die Gartenbeetvermietung an die Kinder betreffen, sondern auch die angeblich ruhigen Aktivitäten im Haus drinnen. Auch die An- und Abreise gehe nicht ruhig vonstatten, vielmehr sei teilweise zu sehr späten Abendstunden lautes Geschwätz zu hören. In einer Wohnzone würden kaum je so viele Menschen gleichzeitig zusammenkommen, um sich auszutauschen und aktiv Sport zu treiben. Das Herumjohlen und Herumschreiben der Kursteilnehmer sei klarerweise zonenwidrig.

Die Beschwerdegegnerschaft führt aus, die Beurteilung der Stadt Thun sei nicht zu beanstanden. Gestützt auf die massgebenden gesetzlichen Grundlagen handle es sich bei der strittigen Tätigkeit

¹⁴ BVR 2000 S. 105 E. 3a mit Hinweisen auf die entsprechende Rechtsprechung.

zweifelsohne um eine zonenkonforme und bewilligungsfähige Nutzung der Liegenschaft. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin beschäftige die B. _____ GmbH nicht 47 Mitarbeitende an der I. _____ strasse. Mit dem Betrieb würden zudem keine unzulässigen Lärmimmissionen einhergehen. Das Angebot sei – im Unterschied zu den ebenfalls zonenkonformen Freikirchen oder Kitas – nicht auf Aktivitäten wie Singen und Spielen ausgerichtet, sondern im Gegenteil auf Ruhe und Entspannung. Mit einem Fitnessstudio hätten die angebotenen Kurse und Behandlungen nichts gemein. Die Befürchtung eines erhöhten Fahrtenaufkommens sei unbegründet, würden doch die meisten Teilnehmenden der Gruppenaktivitäten im Quartier wohnen und zu Fuss oder mit dem Fahrrad anreisen. Bei den zu erwartenden Immissionen handle es sich um von Menschen verursachten Lärm, der auch bei der Wohnnutzung entstehe. Die Lärmimmissionen wären jedenfalls mit Sicherheit grösser, wenn an diesem Ort eine Freikirche oder eine Kita ihren Standort aufschlagen würde, was gemäss den Zonenvorschriften ausdrücklich zonenkonform sei. Von lautem Herumjohlen und Herumschreien könne keine Rede sein. Man halte sich an die Ruhezeiten gemäss Ortspolizeireglement. Es könne ihnen indessen nicht verboten werden, dass sie sich gemeinsam mit Freunden in ihrem Garten treffen und ein Essen veranstalten würden. Nichts Anderes sei es, wenn die Seminarteilnehmenden gemeinsam im Garten die Mittagspause verrichten würden. Die Aussenräume der Liegenschaft der Beschwerdeführerin würden sich auf der vom Garten abgewandten Seite befinden und der Garten sei durch die Strasse sowie eine Hecke vom Grundstück der Beschwerdeführerin abgegrenzt. Sie würden zudem grössten Wert auf Ruhe und den Einklang mit Körper und Geist legen und alle ihre Angebote seien auf eine ruhige Umgebung ausgerichtet.

e) Das Gewerbe der Beschwerdegegnerin 2 befindet sich in der Wohnzone W2, in welcher gemäss Art. 20 Abs. 1 GBR Kindergärten und Kindertagesstätten, Alterswohn- und Pflegeheime sowie Hotel- und Gastgewerbebetriebe als dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen ausdrücklich zugelassen sind und in welcher dem ebenfalls zulässigen «stillen Gewerbe» Bauten und Anlagen der Freikirchen gleichgestellt werden. Angesichts dieser ausdrücklich zulässigen Nutzungen lässt sich feststellen, dass der kommunale Gesetzgeber in den Wohnzonen der Stadt Thun grundsätzlich auch Nutzungen zulassen wollte, welche über das normale Wohnen hinausgehende Emissionen verursachen können und üblicherweise mit einem gewissen Mehrverkehr verbunden sind. So dürften etwa die dem Wohnen gleichgestellte Nutzung der Hotel- und Gastgewerbebetriebe, aber auch Alters- und Pflegeheime, mehr Lärm durch Gäste und Besuchende sowie den dadurch generierten Verkehr verursachen als dies bei einer klassischen Wohnnutzung der Fall ist. Dasselbe gilt für die dem stillen Gewerbe gleichgestellten Freikirchen, deren Anlässe zudem häufig auch an Wochenenden stattfinden dürften. Die ausdrücklich aufgeführten Kindergärten und Kindertagesstätten schliesslich führen zu Kinderlärm in Aussenbereichen, welcher angesichts der Anzahl der Kinder denjenigen von im Garten spielenden Kindern von Wohnhäusern übertreffen dürfte.

f) Die Angebotspalette des Unternehmens der Beschwerdegegnerin 2 am Betriebsstandort an der I. _____ strasse beinhaltet hauptsächlich Angebote in den Bereichen Heilung und Gesundheit, welche grundsätzlich den ruhigen Aktivitäten zuzuordnen sind (Yoga, Meditation, Pranic Healing, Ernährungsberatung, Einzelberatungen bzw. -coachings zum Thema Ernährung und Selbstheilung). Das ebenfalls bestehende Fitnessangebot wird dagegen ausschliesslich an anderen Standorten durchgeführt. Die Grundausrichtung des Gesundheitszentrums an der I. _____ strasse ist daher nicht mit einem Fitnessstudio vergleichbar. Angesichts der erwähnten, gemäss Art. 20 Abs. 1 GBR ausdrücklich zugelassenen Nutzungen ist es nicht zu beanstanden, wenn die Stadt Thun Unternehmen wie dasjenige der Beschwerdegegnerin 2 mit auf Entspannung und Ruhe ausgerichtetem Angebot in der Wohnzone als grundsätzlich möglich erachtet.

Was die konkreten Gegebenheiten und Umstände anbelangt, so lässt sich folgendes festhalten: Das gewerbliche Angebot des Unternehmens der Beschwerdegegnerin 2 am Hauptstandort

I. _____ strasse 6 umfasst verschiedene Dienstleistungen in den erwähnten Bereichen und beinhaltet auch diverse Gruppenkurse. Die Grösse dieser Gruppen sowie die Anzahl der durchführbaren Kurse/Veranstaltungen ist jedoch durch die beschränkt vorhandenen Räumlichkeiten limitiert. Unproblematisch aus Sicht der zu erwartenden Lärmimmissionen in der Nachbarschaft sind die Einzelberatungen bzw. -coachings, welche – vergleichbar mit in Wohnquartieren üblichen gewerblichen Angeboten wie Coiffeurgeschäften oder Arztpraxen – von Einzelpersonen nur mittels Terminreservation in Anspruch genommen werden und durch das Vorhandensein nur eines Behandlungszimmers auch hinsichtlich der Kapazitäten beschränkt sind. Gleiches gilt bei Angeboten für kleinere Gruppen wie die ein- bis zweimal pro Monat angebotenen Kochkurse mit Ernährungsberatung für maximal sechs Teilnehmende. Auch die angebotenen, grösseren Gruppenkurse sind jedoch durch die Grösse des hierzu vorhandenen Seminarraums in Anzahl und Gruppengrösse beschränkt: Gemäss Betriebskonzept finden die rund 1.5-stündigen Yoga- und Meditationskurse fünfmal pro Woche statt. Dazu kommen ein- bis zweimal pro Monat weitere Veranstaltungen im definierten Dienstleistungsbereich (teilweise auch am Wochenende) sowie maximal zehnmal pro Jahr Pranic Healing Seminare am Wochenende (Samstag und Sonntag). Die maximale Grösse der Gruppen beträgt gemäss Angaben der Beschwerdegegnerschaft 22 Personen, wobei die mehrmals wöchentlich und damit regelmässig stattfindenden Yoga- und Meditationskurse kleinere Gruppengrössen (10 bis 14 Personen) aufweisen. Aufgrund der Platzverhältnisse und des Vorhandenseins von nur einem grossen Seminarraum lassen sich zudem mehrere grössere Gruppenveranstaltungen nicht gleichzeitig durchführen. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die Yoga- und Meditationskurse bei schönem Wetter teilweise spontan in den Garten verlegt werden, muss doch der hierfür nötige Raum dennoch reserviert bleiben und kann nicht zum Voraus für andere Veranstaltungen freigegeben werden. Trotz der erwähnten maximalen Gruppengrössen gehen auch von diesen Gruppenkursen keine Lärmemissionen aus, welche mit den Vorgaben der Wohnzone nicht vereinbar wären. Zu beachten ist dabei vorab, dass auch in einer Wohnzone kein Anspruch auf absolute Ruhe besteht und die Einstufung «nicht störend» nicht das Fehlen jeglichen Konfliktpotentials voraussetzt.¹⁵ Die Gruppenveranstaltungen an Werktagen sind sodann zeitlich limitiert (Dauer von rund 1.5 Stunden) und finden in der Regel nur einmal täglich, allenfalls (unter Einbezug der ein- bis zweimal pro Monat stattfindenden, weiteren Veranstaltungen im definierten Dienstleistungsbereich) zweimal täglich statt; die zweitägigen Seminare an Wochenenden tagsüber sind ebenfalls beschränkt (maximal zehnmal pro Jahr) und finden weniger als einmal pro Monat statt. Der zeitliche Rahmen dieser Gruppenveranstaltungen ist damit stark limitiert. Weiter handelt es sich – wie bereits ausgeführt – auch bei diesen Gruppenangeboten (Yoga, Meditation, Pranic Healing) um ruhige Aktivitäten mit Fokus auf Entspannung und Selbstfindung, welche – wenn überhaupt – nur in Begleitung leiser Hintergrundmusik (drinnen) bzw. gänzlich ohne Musik (draussen) stattfinden. Diese Aktivitäten selber generieren, selbst wenn sie teilweise im Garten stattfinden, keinen massgebenden Lärm. Der wahrnehmbare Menschenlärm beschränkt sich damit auf die Zeiten vor und nach den Kursen bzw. in den Pausen, wenn sich die Kursteilnehmenden im Garten aufhalten, oder bei An- und Abreise. Dass damit ein gewisser Lärm verbunden ist, dürfte unbestritten sein. Allerdings ist dieser zeitlich beschränkt, für eine Wohnzone in diesem städtischen Gebiet nicht unüblich und angesichts der sonst zulässigen Nutzungen (Hotel- und Gastgewerbebetriebe, Kindergärten und Kindertagesstätten, Freikirchen) auch bei diesen Gruppengrössen zu akzeptieren – dies gilt auch für den dadurch anfallenden Verkehrslärm. Das Aufhalten von Personen im Garten während den Pausen oder für ein Mittagessen stellt eine normale, in der Wohnzone zulässige Gartennutzung dar. Selbst gelegentliche Nachtessen im Gartenbereich in kleineren Gruppen überschreiten das normale Mass einer privaten Gartennutzung in einer Wohnzone nicht. Es bestehen weiter keine Indizien, dass sich der Betrieb der Beschwerdegegnerin 2 nicht an die Ruhezeiten gemäss Ortspolizeireglement der Stadt Thun halten würde, welches von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr jeglichen die Ruhe oder den Schlaf störenden Lärm

¹⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 24 N. 31.

verbietet.¹⁶ So finden die Veranstaltungen gemäss Betriebskonzept spätestens 21.30 Uhr ein Ende. Sollte sich die Beschwerdegegnerschaft nicht an diese Vorgaben halten, so ist es an der örtlich zuständigen Polizei (gestützt auf entsprechende Anzeigen) zu intervenieren. Gleiches gilt, wenn Besucherinnen und Besucher des Gesundheitszentrums ihre Fahrzeuge auf nicht für das Parkieren vorgesehenen Flächen des öffentlichen Grundes abstellen. Soweit sich die Beschwerdeführerin schliesslich an den an zwei Nachmittagen wöchentlich stattfindenden Gartenkursen für jeweils fünf Kinder stört, so ist auch dieses Angebot und der damit verbundene Lärm zu akzeptieren. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung sind Wohnzonen auch für den Aufenthalt von Kindern bestimmt, womit Kinderlärm in ihnen grundsätzlich zu dulden ist. Gemäss Bundesgericht ist es den Nachbarn selbst in einer eher ruhigen Wohnzone zuzumuten, von Montag bis Freitag zwischen 06.30 bis 12.00 und 13.00 bis 19.00 Uhr den Lärm von in der Regel nicht mehr als 20 im Garten spielenden Kindern zu dulden.¹⁷ Die hier angebotenen Kinderkurse unterschreiten diesen Rahmen deutlich.

Insgesamt ist beim Betrieb der Beschwerdegegnerin 2 auch unter Berücksichtigung der konkreten Ausgestaltung gemäss Betriebskonzept (Grösse des Betriebs und der vorhandenen Räumlichkeiten, Anzahl und Art der Angebote, Grösse der Gruppen) nicht von Immissionen auszugehen, die mit der vorliegenden Wohnzone in städtischem Gebiet nicht zu vereinbaren sind. Der Betrieb weist am Standort an der I. _____ strasse 6 eine überschaubare Grösse auf und bietet ein limitiertes Angebot an ruhigen Dienstleistungen an. Eine Mehrheit der Mitarbeitenden des Unternehmens arbeiten nicht vor Ort und die gleichzeitige Anwesenheit von Mitarbeitenden im Gesundheitszentrum dürfte sich aufgrund der limitierten Raumkapazitäten und dem damit limitierten Angebot (vgl. oben) auf wenige Personen beschränken. Der Schluss der Stadt Thun, wonach neben den in Wohnzonen ausdrücklich zugelassenen Nutzungsarten (Kindergärten und Kindertagesstätten, Alterswohn- und Pflegeheime, Hotel- und Gastgewerbebetriebe als dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen, Bauten und Anlagen der Freikirchen als dem stillen Gewerbe gleichgestellte Nutzung) auch diese gewerbliche Nutzung gemäss Betriebskonzept als «stilles Gewerbe» im Sinne von Art. 20 Abs. 1 GBR und Art. 90 Abs. 1 BauV und damit als in der Wohnzone zonenkonformer Betrieb beurteilt werden kann, ist unter Berücksichtigung der Gemeindeautonomie rechtlich haltbar.

Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die Beschwerdegegnerschaft auf den gemachten Angaben hinsichtlich Angebotspalette sowie der Anzahl und Grösse der Kurse (vgl. E. 3) zu behaften ist bzw. eine davon abweichende, weitergehende Nutzung nicht Teil der erteilten Baubewilligung ist. Der Umfang der erteilten Baubewilligung ist damit auf die diesbezüglichen Angaben im Betriebskonzept vom 19. Dezember 2021 mit dazugehörigen Ergänzungen in der Beschwerdeantwort vom 29. Juli 2022 (hinsichtlich der Aussenaktivitäten, vgl. E. 3c) beschränkt (vgl. E. 3b). Sollte die Beschwerdegegnerschaft den strittigen Betrieb weiter ausbauen und hinsichtlich der Angebotspalette sowie der Anzahl und Grösse der Kurse von den Angaben im Betriebskonzept (inkl. Ergänzung mit Beschwerdeantwort vom 29. Juli 2022) abweichen wollen, so wird sie dafür ein weiteres Baugesuch einzureichen haben. Unter diesen Umständen ist es nicht angezeigt, Auflagen zu Betriebszeiten oder Anzahl Kursen festzulegen. Ohnehin kommen Auflagen nur in Betracht, wenn es darum geht, gesetzwidrige Auswirkungen zu verhindern.¹⁸ Wenn die Beschwerdeführerin daher als mögliche Auflage eine Beschränkung der gewerblichen Nutzung auf die üblichen Geschäftszeiten verlangt, so kann ihr nicht gefolgt werden. Es ist dem Unternehmen der Beschwerdegegnerin 2 nicht verboten, Veranstaltungen in den Abendstunden durchzuführen (unter Einhaltung der Ruhezeiten, vgl. oben). Eine entsprechende Auflage wäre daher nicht rechtmässig.

¹⁶ Vgl. Art. 18 Ortschaftspolizeireglement der Stadt Thun vom 27. Juni 2002.

¹⁷ BGer 1C_148/2010 vom 06.09.2010 E. 2.2.3 und BGer 1C_521/2015 vom 09.08.2016 E. 4.5.

¹⁸ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 38-39 N. 15a.

g) Zusammenfassend erweist sich die gewerbliche Tätigkeit des Unternehmens der Beschwerdegegnerin 2 gemäss ihrem Betriebskonzept in der Wohnzone von Thun als zonenkonform. Die Stadt Thun ist in ihrer Haltung zu stützen.

5. Lärmrechtliche Beurteilung

a) Die Beschwerdeführerin bringt zwar vor, dass die gewerbliche Nutzung der Liegenschaft sowohl im Inneren als auch im Aussenbereich mit massiven Lärmimmissionen verbunden sei. Diese Einwände bringt sie jedoch in erster Linie im Zusammenhang mit der Frage der Zonenkonformität, weshalb auf die Ausführungen unter E. 4 verwiesen werden kann. Dass die gewerbliche Nutzung am Standort I. _____strasse 6 dagegen gegen die Vorgaben des Umwelt- und Lärmschutzrechts verstösst bzw. die Belastungsgrenzwerte überschreitet, rügt die Beschwerdeführerin nicht. Weder nennt sie die diesbezüglichen rechtlichen Grundlagen noch führt sie aus, wieso der Betrieb gegen diese verstossen sollte. Sofern damit überhaupt eine übermässige Lärmbelästigung im Sinne des Lärmschutzrechts gerügt wird, ist daher fraglich, ob die Beschwerde den Anforderungen an die Begründung standhält (Art. 32 Abs. 2 VRPG). Eine solche kann aber ohnehin ausgeschlossen werden, wie die nachfolgenden Ausführungen zeigen.

b) Das bundesrechtliche Lärmschutzrecht soll die Bevölkerung vor schädlichem und lästigem Lärm schützen, der beim Betrieb neuer und bestehender Bauten und Anlagen erzeugt wird (vgl. Art. 1 Abs. 1 und 7 USG, Art. 1 LSV¹⁹). Für einige häufige, oft als besonders störend empfundene Schall- bzw. Lärmquellen wie u.a. Strassenverkehr, Flugplätze, Industrie- und Gewerbebetriebe hat der Bundesrat in den Anhängen 3 bis 7 der LSV Belastungsgrenzwerte erlassen. Diese Belastungsgrenzwerte können bei menschlichem Verhaltenslärm aber weder unmittelbar noch sinn gemäss herangezogen werden, da sich die Art des Lärms und der Störungscharakter von technischem Lärm unterscheiden.²⁰ Für den Alltagslärm wie er vorliegend zur Debatte steht, fehlen somit konkrete Belastungsgrenzwerte, weshalb die Lärmimmissionen im Einzelfall nach Art. 15 USG (Immissionsgrenzwerte) unter Berücksichtigung der Art. 19 USG (Alarmwerte) und Art. 23 USG (Planungswerte) beurteilt werden (Art. 40 Abs. 3 LSV).²¹

Der Gewerbebetrieb der Beschwerdegegnerin 2 stellt eine neue Anlage im Sinne des Lärmschutzrechts dar (vgl. Art. 47 LSV). Neue ortsfeste Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn die durch diese Anlagen allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten (Art. 25 Abs. 1 USG, Art. 7 Abs. 1 Bst. b LSV). Nach der Rechtsprechung muss bei neuen ortsfesten Anlagen im Hinblick auf die Einhaltung der Planungswerte ein Immissionsniveau eingehalten werden, bei dem höchstens geringfügige Störungen auftreten. Dabei ist eine objektivierte Betrachtung unter Berücksichtigung von Personengruppen mit erhöhter Empfindlichkeit vorzunehmen (vgl. Art. 13 Abs. 2 USG).²² Für die Beurteilung der Störung kommt es auf den Charakter des Lärms, den Zeitpunkt und die Häufigkeit der Lärmereignisse an sowie auf die Lärmempfindlichkeit des betroffenen Gebietes und die Lärmvorbelastung der betroffenen Nutzungszone.²³ Neue Anlagen sind schliesslich im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG). Aus dem Vorsorge-

¹⁹ Lärmschutz-Verordnung des Bundesrates vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41).

²⁰ BGE 133 II 292 E. 3.3; BGE 123 II 325 E. 4.d.bb; Urs Walker, Umweltrechtliche Beurteilung von Alltags- und Freizeitlärm, in URP 2009, S. 64, 80 f.

²¹ BGE 133 II 292 E. 3.3; Urs Walker, Umweltrechtliche Beurteilung von Alltags- und Freizeitlärm, in URP 2009, S. 65, 81.

²² BGE 123 II 325 E. 4.d.bb; Urs Walker, Umweltrechtliche Beurteilung von Alltags- und Freizeitlärm, in URP 2009, S. 65, 78 ff.

²³ Beurteilung Alltagslärm, Vollzugshilfe im Umgang mit Alltagslärm, Herausgegeben vom Bundesamt für Umwelt BAFU, Bern 2014, S. 17.

prinzip lässt sich indessen nicht ableiten, von Emissionen Betroffene hätten überhaupt keine Belastungen hinzunehmen. Das Vorsorgeprinzip hat hinsichtlich der Immissionen «nicht zwingend eliminierenden Charakter, doch es leistet jedenfalls einen Beitrag zu deren Begrenzung».²⁴ Zusätzliche Massnahmen zum Lärmschutz im Sinne der Vorsorge kommen nur in Betracht, wenn sich dadurch mit relativ geringem Aufwand eine wesentliche zusätzliche Reduktion der Emissionen erreichen lässt.²⁵

c) Angesichts der zeitlich und anzahlmässig limitierten Angebote, der ruhigen Grundausrichtung des Betriebs mit seinen Aktivitäten in den Bereichen Heilung und Gesundheit, der Einhaltung der Ruhezeiten, dem städtischen Umfeld und dem für Wohnzonen nicht unüblichen Lärm durch Kursteilnehmende (vgl. E. 4e/f) kann ausgeschlossen werden, dass es durch die gewerbliche Nutzung in der Liegenschaft an der I. _____ strasse 6 insgesamt zu mehr als höchstens geringfügigen Störungen kommt. Bei den aus Sicht der Beschwerdeführerin störenden Lärmemissionen durch Kursteilnehmende oder Kinder im Garten oder bei An- und Abreise handelt es sich bei Berücksichtigung der erwähnten Umstände um vereinzelt vorkommende, zeitlich limitierte Störungen, welche bei objektivierter Betrachtungsweise zum üblichen Lärm einer städtischen Wohnzone gehören und daher zu tolerieren sind. Wie bereits ausgeführt (E. 4f) setzt die Einstufung «nicht störend» nicht das Fehlen jeglichen Konfliktpotentials voraus. Vereinzelt vorkommende, aus Sicht der Beschwerdeführerin störende Ereignisse führen daher nicht dazu, dass vom Betrieb insgesamt bei objektivierter Betrachtungsweise mehr als höchstens geringfügige Störungen zu erwarten sind.

Einschränkende oder begrenzende Massnahmen sind unter diesen Umständen auch gestützt auf das Vorsorgeprinzip nicht angezeigt. Insbesondere kann die von der Beschwerdeführerin vorgeschlagene Auflage zur Beschränkung der gewerblichen Nutzung auf die üblichen Geschäftszeiten auch nicht gestützt auf das Vorsorgeprinzip verlangt werden. So kann eine rechtmässige Nutzung nicht mittels Vorsorgeprinzip unterbunden werden (vgl. auch E. 4f, letzter Abschnitt). Andere Massnahmen, mit welchen eine wesentliche zusätzliche Reduktion der ohnehin nur geringfügig störenden Emissionen erreicht werden könnten, lassen sich nicht rechtfertigen und sind weder erkennbar noch geltend gemacht.

6. Anteil Gewerbefläche

a) Gemäss Art. 20 Abs. 1 GBR muss der Wohnanteil in der Wohnzone mindestens 50 % der Bruttogeschossfläche (BGF) ausmachen. Die Beschwerdeführerin bringt diesbezüglich vor, die Vorinstanz gehe zu Unrecht davon aus, dass die Kochkurse keine gewerbliche Nutzung des ersten Obergeschosses zur Folge hätten. Die kommerziell angebotenen Kochkurse würden oft und regelmässig durchgeführt, weshalb das erste Obergeschoss auch als gewerblich genutzt zu betrachten sei. Es seien zudem nicht nur Kochkurse, die dort abgehalten würden, es seien auch Übernachtungen von Fremdpersonen und auch Vermietungen von Räumen im ersten Obergeschoss vorgesehen. Der Anteil der gewerblich genutzten Bruttogeschossfläche betrage inkl. dem ersten Obergeschoss mindestens 68.6 % (165.82 m²), was den Vorgaben des Baureglements widerspreche. Die Vorinstanz habe es überdies unterlassen, jegliche Auflagen zu prüfen, wie etwa das Verbot der gewerblichen Nutzung des ersten Obergeschosses, auch wenn eine solche mangels Überprüfbarkeit kaum sinnvoll sei.

b) Die Stadt Thun führte im angefochtenen Entscheid (Ziff. 4b) aus, bei den ein- bis zweimal pro Monat stattfindenden Kochkursen in der Küche des Obergeschosses handle es sich um eine

²⁴ BGE 124 II 517 E. 4.a.

²⁵ BGE 141 II 476 E. 3.2, 127 II 306 E. 8.

zeitlich begrenzte und untergeordnete anderweitige Nutzung. Dies sei vergleichbar mit dem gelegentlichen Anbieten von Haarschneiden oder ähnlichen Dienstleistungen in einem privaten, dem Wohnen dienenden Zimmer. In solchen Fällen gehe die Stadt nach ständiger Praxis nicht von einer baurechtlich relevanten Nutzungsänderung aus, weil die umweltrechtlichen Tatbestände lediglich im Umfang von alltäglichen und im Rahmen der für die Wohnzone üblichen Verrichtungen stattfinden würden. Die Küche werde daher vorliegend nicht dem stillen Gewerbe zugeordnet.

c) Vorab ist festzuhalten, dass die von der Beschwerdeführerin erwähnten Vermietungen von Räumen im ersten Obergeschoss nicht Teil des Betriebskonzepts sind und damit auch nicht Teil der vorliegenden Bewilligung bilden können. Eine entsprechende Auflage – wie dies die Beschwerdeführerin verlangt – ist daher nicht angezeigt. Die Beschwerdegegnerschaft bestätigt in ihrer Beschwerdeantwort denn auch ausdrücklich, dass eine Vermietung der privaten Räume im ersten Obergeschoss nicht stattfinde. Sie führt dabei glaubhaft aus, dass die von der Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang erwähnte und eingereichte Preisliste zur Vermietung einzelner Räume (Beilage 20 der Beschwerde) nie umgesetzt worden sei, nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entspreche und entsprechend auch nicht mehr auf der Website zu finden sei. Sollte die Beschwerdegegnerschaft – abgesehen von den erwähnten Kochkursen in der Küche im ersten Obergeschoss – künftig Räume in den Obergeschossen im Rahmen ihrer gewerblichen Aktivitäten vermieten oder nutzen wollen, so würde dies eine massgebende Erweiterung ihres Gewerbes darstellen, welches ein neues Baugesuch erfordern würde. Zulässig dagegen ist die dauerhafte Vermietung der Wohnung im Dachgeschoss durch die Beschwerdegegnerschaft an eine private Drittperson zu Wohnzwecken ohne Zusammenhang mit den gewerblichen Aktivitäten der Beschwerdeführerin 2 im Erdgeschoss.

Die Praxis der Stadt Thun ist nicht zu beanstanden. Die in der Küche im ersten Obergeschoss angebotenen Kochkurse finden nur ein- bis zweimal monatlich statt, ansonsten wird die Küche wie die ganze Wohnung durch die Beschwerdegegnerschaft privat genutzt. Die private Nutzung überwiegt damit die gewerbliche Nutzung deutlich, so dass die Küche zu Recht dem Wohnen und nicht dem Gewerbe zugeordnet wurde. Der Mindestwohnanteil von 50 % der BGF gemäss Art. 20 Abs. 1 GBR ist eingehalten.²⁶ Selbst wenn jedoch die durch die Kochkurse benötigten Flächen als gewerbliche Fläche zu gelten hätten, bliebe dieser Mindestwohnanteil eingehalten, und zwar sogar dann, wenn zu dieser Fläche neben der Küche auch das angrenzende Wohn-/Esszimmer im Obergeschoss (in welchem sich gemäss Angaben im Betriebskonzept der Esstisch befindet) teilweise oder gar ganz hinzugezählt wird. Die gewerblich genutzte Fläche würde in diesem Fall rund 120.1 m² betragen (Erdgeschoss: 82.9 m², Küche im Obergeschoss [handvermessen] 10.5 m², Wohn-/Essbereich im Obergeschoss [handvermessen]: 26.7 m²), die dem Wohnen zuzuordnende Fläche rund 121.65 m² (Obergeschoss ohne Küche und Wohn-/Essbereich: 45.7 m², Dachgeschoss: 75.95 m²).²⁷ Dass dagegen die gesamte Wohnung im ersten Obergeschoss zur gewerblichen Fläche hinzuzurechnen wäre, wie dies die Beschwerdeführerin behauptet, lässt sich mangels Vermietung der weiteren Räume nicht rechtfertigen. Die Vorbringen der Beschwerdeführerin erweisen sich damit als unbegründet.

7. Verkehr / Parkplätze

a) Die Beschwerdeführerin rügt, es entspreche nicht den tatsächlichen Gegebenheiten, dass nur die zwei im Jahr 2016 bewilligten Parkplätze genutzt würden. Vielmehr werde die Parkfläche durch die Beschwerdegegnerschaft unrechtmässig und unverhältnismässig vergrössert. So wür-

²⁶ vgl. Berechnung BGF der Beschwerdegegnerschaft Vorakten pag. 216.

²⁷ vgl. Berechnung BGF der Beschwerdegegnerschaft Vorakten pag. 216 sowie die massgebenden Grundrisspläne im bewilligten Plan «Nutzung Geschosse».

den zeitweilen bis zu acht Autos parkieren. Das Parkieren von so vielen Autos an einer Quartierstrasse sei schlicht gefährlich und nicht möglich. Das eingereichte Baugesuch sei zudem unvollständig, da kein Parkplatznachweis vorliege.

b) Entgegen diesen Ausführungen hat die Beschwerdegegnerschaft einen Parkplatznachweis eingereicht.²⁸ Das Baugesuch erweist sich daher nicht als unvollständig. Gemäss Art. 51 Abs. 1 BauV beträgt die Bandbreite von Abstellplätzen für das Wohnen bei zwei Wohnungen eins bis fünf Abstellplätze. Für eine gewerbliche Nutzung errechnet sich die Bandbreite anhand der Formel gemäss Art. 52 Abs. 1 Bst. a und c BauV. Diese Berechnung ist im erwähnten Parkplatznachweis enthalten und ergibt eine Bandbreite von eins bis sechs Parkplätzen. Im Parkplatznachweis werden der gewerblichen Nutzung die zwei bestehenden Parkplätze nordwestlich des Gebäudes zugewiesen, was im Rahmen dieser Bandbreite ist. Der Wohnnutzung mit zwei Wohnungen dient der bestehende Parkplatz in der Garage im Untergeschoss, was nach dem Gesagten ebenfalls nicht zu beanstanden ist.

Die Beschwerdegegnerschaft hält in ihrem Betriebskonzept selber fest, dass für die Kursteilnehmenden die zwei Parkplätze nordwestlich des Gebäudes zur Verfügung stehen (vgl. E. 3b). Weitere Parkplätze dürfen daher nicht durch Teilnehmende oder Mitarbeitende des Unternehmens der Beschwerdegegnerin 2 in Anspruch genommen werden. Sollte sich die Beschwerdegegnerschaft künftig nicht daran halten, so ist es an der Stadt, baupolizeilich zu intervenieren. Wenn Besucherinnen und Besucher des Gesundheitszentrums ihre Fahrzeuge sodann auf nicht für das Parkieren vorgesehenen Flächen des öffentlichen Grundes abstellen, so ist es Sache der örtlichen Polizei, gegen solche strassenverkehrsrechtlichen Verstösse vorzugehen (vgl. bereits E. 4f).

8. Reklame

a) Gegenstand des Baugesuchs und damit auch der angefochtenen Baubewilligung bilden auch zwei Reklameschilder mit der Aufschrift «A. _____» an der Ost- und an der Nordostfassade²⁹ (vgl. E. 3a). Die Vorinstanz führte diesbezüglich aus (Ziff. 3 des angefochtenen Entscheids), dass diese beiden Reklamen den Anforderungen der Signalisationsverordnung und den gestalterischen Anforderungen von Art. 5 und 6 GBR entsprechen würden und deshalb bewilligt werden könnten. Bezüglich einer bestehenden Fahne verwies die Stadt (Ziff. 4e des angefochtenen Entscheids) auf Art. 6a BewD³⁰, wonach innerorts eine Fahne mit Firmenanschrift oder Firmensignet pro Betrieb baubewilligungsfrei ist.

b) Die Beschwerdeführerin bringt vor, die Vorinstanz komme zu Unrecht zum Schluss, dass die Reklamen baubewilligungsfrei seien. Hier sei der die Bewilligungsfreiheit einschränkende Art. 7 BewD zu beachten. Ausserdem betrachte die Vorinstanz lediglich die zwei direkt am Gebäude angebrachten Werbetafeln. Es gebe aber zusätzliche Werbeblachen am Gartenzaun. Zudem stelle eine flatternde Fahne ein Risiko für Autofahrer und andere Verkehrsteilnehmer dar.

c) Entgegen den sinngemässen Ausführungen der Beschwerdeführerin beurteilte die Stadt die beiden Reklameschilder an den Fassaden nicht als baubewilligungsfrei, sondern erteilte für diese die Baubewilligung. Diesbezüglich stossen die Vorbringen der Beschwerdeführerin zur Baubewilligungsfreiheit daher von vornherein ins Leere. Was die Fahne im Vorgarten anbelangt, so ist nicht zu beanstanden, dass diese gestützt auf Art. 6a Abs. 1 Bst. b BewD als bewilligungsfrei eingestuft wurde. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin gelangt Art. 7 BewD vorliegend nicht zur

²⁸ Vorakten pag. 217.

²⁹ vgl. Plan «Werbebläche an Hausfassade» vom 20. Januar 2022, mit Bewilligungsstempel des Bauinspektors der Stadt Thun vom 16. Juni 2022

³⁰ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

Anwendung. Das kleine Schild am Zaun schliesslich hing gemäss Ausführungen der Beschwerdegegnerschaft lediglich zwei Wochen, weshalb darauf nicht mehr einzugehen ist. Wieso schliesslich die im Garten stehende Fahne die Verkehrssicherheit auf der Quartierstrasse beeinträchtigen sollte, ist nicht erkennbar und wird von der Beschwerdeführerin auch nicht näher begründet.

9. Kühlschränke, weitere Rüge

a) Vor dem Gebäude an der I. _____ strasse 6 befindet sich ein öffentlicher Kühlschrank, welcher gemäss Angaben der Beschwerdegegnerschaft im Eigentum der Non-Profit-Organisation «Madame Frigo» steht. Sie würden lediglich bei der Reinigung mithelfen (sog. Kühlschrank-Gottis). Die Stadt Thun beurteilte diesen Kühlschrank im angefochtenen Entscheid (Ziff. 4g) gestützt auf Art. 6 Abs. 1 Bst. I BewD als baubewilligungsfrei. Nach dieser Bestimmung sind Automaten sowie kleine Behälter mit bis zu zwei Kubikmeter Inhalt wie Robidogs, Kompostbehälter, Verteilungskabinen und Ähnliches baubewilligungsfrei. Gemäss Beurteilung des Bauinspektorats Thun liege das Volumen des bestehenden Kühlschranks unter zwei Kubikmeter.

b) Die Beschwerdeführerin führt aus, auf welcher Grundlage die Vorinstanz davon ausgehe, dass der Kühlschrank kleiner als zwei Kubikmeter sei, lasse sich dem Entscheid nicht entnehmen. Anlässlich eines Augenscheins hätte die Vorinstanz feststellen können, dass der direkt an der Strasse betriebene Kühlschrank öffentlich sei, die Umwelt erheblich belaste und somit eine Bewilligung benötige (Art. 7 BewD). Fraglich sei zudem, ob die Bestimmungen der Lebensmittelgesetzgebung eingehalten seien. Zudem würden die sich daran bedienenden Personen grosse Lärmimmissionen verursachen und das gesamte Trottoir und grosse Teile der Strasse blockieren.

c) Gestützt auf die Bilder des strittigen Kühlschrank-Behälters (Beschwerdebeilage 24) lässt sich ausschliessen, dass dieser einen Inhalt von mehr als zwei Kubikmeter aufweist. Es ist daher nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz diesen gestützt auf Art. 6 Abs. 1 Bst. I BewD als baubewilligungsfrei einstufte. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin gelangt Art. 7 BewD vorliegend nicht zur Anwendung. Ob schliesslich die Vorschriften der Lebensmittelgesetzgebung eingehalten sind, muss nicht im vorliegenden Verfahren überprüft werden. Für eine Anpassung des vorinstanzlichen Entscheids besteht daher kein Anlass.

d) Der Kühlschrank ist nicht Teil des nachträglichen Baugesuchs und damit nicht vom Streitgegenstand erfasst. Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass auch die Befreiung von der Baubewilligungspflicht nicht von der Einhaltung der anwendbaren Vorschriften entbindet (Art. 2 Abs. 2 BauG). In diesem Zusammenhang stellen sich verschiedene Fragen, welche die Stadt Thun bzw. das Tiefbauamt der Stadt Thun als zuständige Fachbehörde in einem gesonderten Verfahren zu überprüfen haben wird:

Der Kühlschrank befindet sich auf der Parzelle der Beschwerdegegnerschaft (Parzelle Thun-Strättligen Grundbuchblatt Nr. J. _____). Die von der Beschwerdeführerin erwähnte Problematik des Blockierens des Trottoirs und der Strasse gründet darin, dass der Kühlschrank unmittelbar angrenzend an das öffentliche Trottoir der I. _____ strasse aufgestellt wurde. Beim Öffnen des Kühlschranks scheint die Türe gar in den öffentlichen Raum des Trottoirs hineinzuragen. Es wird daher zu prüfen sein, ob diese Beanspruchung des öffentlichen Raums zulässig ist. Weiter wird die Stadt zu prüfen haben, ob der Kühlschrank trotz dessen Baubewilligungsfreiheit auch einen Strassenabstand einzuhalten hat³¹ und falls ja, ob eine entsprechende Ausnahme erteilt werden kann. Schliesslich wird auch zu prüfen sein, ob mit dem Kühlschrank am bestehenden Standort die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, insbesondere hinsichtlich der Zufahrt zu den beiden Park-

³¹ vgl. VGE 2019/317 vom 12. Oktober 2020, E. 4.3 mit weiteren Hinweisen.

plätzen nordwestlich des Hauses, und ob die hierzu nötigen Vorgaben (etwa die Sichtweiten) eingehalten sind.

e) Die Beschwerdeführerin rügt schliesslich, die Beschwerdegegnerschaft habe in den letzten Jahren statische Veränderungen an der Liegenschaft vorgenommen. Sie habe sich darüber auszuweisen und auch hierfür eine Baubewilligung einzuholen. Diese Rüge geht über den Streitgegenstand hinaus. Es ist an der Baupolizeibehörde, dies abzuklären und im Falle von baubewilligungspflichtigen Veränderungen die nötigen baupolizeilichen Schritte einzuleiten.

10. Ergebnis, Beweismittel und Kosten

a) Insgesamt ist der Entscheid der Stadt Thun vom 16. Juni 2022 in Abweisung der Beschwerde zu bestätigen.

b) Die massgeblichen Sachverhaltselemente konnten anhand der zur Verfügung stehenden Akten und vorhandenen Fotos genügend überprüft bzw. festgestellt werden. Auf den von der Beschwerdeführerin beantragten Augenschein konnte daher verzichtet werden, da von diesem Beweismittel keine neuen relevanten Erkenntnisse zu erwarten waren. Diese sogenannte antizipierte Beweiswürdigung verletzt den Anspruch auf rechtliches Gehör nicht.³²

c) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Die Pauschalgebühr wird festgesetzt auf CHF 2200.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV³³).

Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Die Beschwerdeführerin unterliegt mit ihren Anträgen vollumfänglich. Nicht kostenrelevant ist daher, dass die Zulässigkeit des Kühlschranks am heutigen Standort durch die Stadt Thun noch in einem gesonderten Verfahren zu überprüfen sein wird, zumal sich dieser vom strittigen Bauvorhaben (Umnutzung des Erdgeschosses von Wohnen zu Gewerbe) unabhängige Punkt ohnehin als klar untergeordnet erweist. Damit hat die Beschwerdeführerin die ganzen Verfahrenskosten im Betrag von CHF 2200.00 zu übernehmen.

d) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wetttschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Nach dem Gesagten gilt die Beschwerdeführerin als vollständig unterliegend, weshalb sie die Parteikosten der Beschwerdegegnerschaft zu übernehmen hat.

Die Kostennote der Rechtsvertreterin und des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerschaft beläuft sich auf CHF 5436.60 (Honorar CHF 4900.00, Auslagen CHF 147.00, Mehrwertsteuer CHF 388.60) und gilt grundsätzlich zu keinen Bemerkungen Anlass. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass der Beschwerdegegnerschaft aufgrund der Gutheissung des Gesuchs um Entzug der aufschiebenden Wirkung mit Zwischenverfügung vom 26. August 2022 bereits eine pauschale Parteikostenentschädigung von CHF 500.00 zugesprochen wurde und diese Kosten der Beschwer-

³² BVR 2017 S. 255 E. 5.1, 2012 S. 252 E. 3.3.3, je mit Hinweisen.

³³ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

deführerin auferlegt wurden. Diese Pauschale ist daher vorliegend in Abzug zu bringen, womit sich die Parteikosten der Beschwerdegegnerschaft auf CHF 4936.60 belaufen. Grundsätzlich müsste auch berücksichtigt werden, dass die Beschwerdegegnerschaft mit ihrem Antrag auf Erlass einer superprovisorischen Massnahme unterlag und daher kein Anrecht auf ihre diesbezüglich angefallenen Parteikosten hat. Da sich jedoch vorliegend die Begründung des Superprovisoriums mit derjenigen des gleichzeitig gestellten, ordentlichen Gesuchs um Entzug der aufschiebenden Wirkung deckte, ist für Ersteres von keinem Zusatzaufwand auszugehen. Eine weitere Reduktion der Parteikosten der Beschwerdegegnerschaft ist daher nicht angezeigt.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Bauentscheid der Gemeinde Thun vom 16. Juni 2022 wird bestätigt.
2. Der Beschwerdeführerin werden die Verfahrenskosten im Betrag von CHF 2200.00 zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerschaft Parteikosten im Betrag von CHF 4936.60 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt D._____, eingeschrieben
- G._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Stadt Thun, Bauinspektorat, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in vier Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.