



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2022/100

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 6. Dezember 2022

in der Beschwerdesache zwischen

C._____
Beschwerdeführerin

vertreten durch Frau Rechtsanwältin D._____

und

E._____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Fürsprecher F._____

sowie

**Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Rüegsau, Gemeindeverwaltung, Rüegsau-
strasse 40, 3417 Rüegsau**

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Rüegsau vom 27. April 2022 (Baugesuch Nr. 03/22; Umnutzung, Produktionsfirma für Nahrungsergänzungsmittel, Sanierung Gebäude)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 20. Januar 2022 bei der Gemeinde Rüegsau ein Baugesuch ein für die Umnutzung der bestehenden Gewerbeliegenschaft G._____strasse Nr. 8 und Nr. 10 auf der Parzelle Rüegsau Grundbuchblatt Nr. H._____. Die Parzelle liegt in der Kernzone K3. Die Räumlichkeiten der Gewerbeliegenschaft G._____strasse Nr. 8 und Nr. 10 dienten bisher der «J._____» als Ausstellungsraum. Die Beschwerdegegnerin plant, die Räumlichkeiten neu als Produktions-, Lager- und Logistikstandort für Nahrungsergänzungsmittel zu nutzen. Zudem sollen die Fenster, die Lüftung, die Elektronik, die Küche sowie der Sanitärbereich der Liegenschaft saniert werden. Gegen das Bauvorhaben erhob die Beschwerdeführerin Einsprache. Mit Entscheid vom 27. April 2022 erteilte die Gemeinde Rüegsau für das Vorhaben die Baubewilligung. Die Einsprache der Beschwerdeführerin beurteilte sie als öffentlich-rechtlich unbegründet.

2. Gegen diesen Entscheid reichte die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 2. Juni 2022 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie stellt folgende Rechtsbegehren:

1. Die Baubewilligung sei aufzuheben und die Angelegenheit zwecks weiterer Sachverhaltsabklärungen im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen.
2. Der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inklusive Ersatz der Mehrwertsteuer).

Zur Begründung bringt die Beschwerdeführerin zusammengefasst vor, der Bauentscheid beruhe auf einer ungenügenden Sachverhaltsabklärung. Sie rügt zudem, es seien bereits Bauarbeiten im Gange. In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragt die Beschwerdeführerin ausserdem die Sistierung des Verfahrens.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte bei der Gemeinde die Vorakten ein. Mit Schreiben vom 20. Juni 2022 teilte die Beschwerdegegnerin mit, sie stimme einer Verfahrenssistierung nicht zu. In ihrer Stellungnahme vom 4. Juli 2022 beantragte die Gemeinde die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne. Sie erklärte, es sei nicht zu erwarten, dass der Personenverkehr für den Verkauf der Produkte der Beschwerdegegnerin grösser sei als die Besucherzahl der Bilderbörse. Aus diesem Grund habe sie auf das Einholen eines Parkplatznachweises und das Formular «Hindernisfreies Bauen» (HFB) verzichtet. In ihrer Beschwerdeantwort vom 11. Juli 2022 beantragte die Beschwerdegegnerin, die Rechtsbegehren sowie der Sistierungsantrag der Beschwerdeführerin seien vollumfänglich abzuweisen. Zur Begründung machte sie zusammengefasst geltend, der Sachverhalt sei vonseiten der Gemeinde genügend abgeklärt worden. Zum Sistierungsantrag bemerkte sie, dass dieser eine Verzögerungstaktik darstelle und abzuweisen sei.

4. Mit Verfügung vom 18. Juli 2022 gab das Rechtsamt der Beschwerdegegnerin Gelegenheit, bezüglich der Funktionsweise der geplanten Lüftungsanlage sowie der Arbeitsprozesse innerhalb des Gebäudes Stellung zu nehmen. Zudem verlangte das Rechtsamt von der Beschwerdegegnerin einen Lärmschutznachweis für die zwei nächstliegenden, lärmempfindlichen Immissionsorte sowie einen Energienachweis für die geplante Lüftungstechnische Anlage. Weiter forderte es die Beschwerdegegnerin auf, einen Situationsplan sowie Projektpläne im gesetzlich vorgegebenen Massstab einzureichen. Schliesslich bat es die Gemeinde darzulegen, über wie viele bewilligte Parkplätze die Gebäude G._____strasse Nr. 8 und Nr. 10 für die J._____verfüge.

5. Mit Schreiben vom 15. August 2022 teilte die Gemeinde mit, auf der Parzelle Nr. H._____ seien zehn Parkplätze bewilligt worden. Am 22. August 2022 reichte die Beschwerdegegnerin zusätzlich zu den erforderlichen Nachweisen und Plänen eine Stellungnahme bezüglich der Arbeits- und Produktionsprozesse der Unternehmung ein. Weiter lag dem Schreiben eine Stellungnahme des Unternehmens bei, das die Beschwerdegegnerin mit der Installation und Inbetriebnahme der Lüftungsanlage beauftragte.

6. Mit Verfügung vom 31. August 2022 holte das Rechtsamt beim Amt für Umwelt und Energie (AUE), Abteilung Immissionsschutz, einen Bericht bezüglich Lärm-, Staub- und Geruchsbelastung sowie von der Abteilung Energie eine Stellungnahme zum Energienachweis der Lüftungsanlage ein. In seiner Stellungnahme vom 22. September 2022 hielt das AUE zusammengefasst fest, die

¹ 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).

Lärmgrenzwerte seien eingehalten und eine Übermässigkeit bezüglich Staub- und Geruchsbelastung könne mit grosser Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Es seien keine technischen oder baulichen Emissionsbegrenzungsmassnahmen nötig. Auch erfülle die Lüftungsanlage die gesetzlichen Anforderungen der kantonalen Energieverordnung.

7. Mit verfahrensleitender Verfügung vom 4. Oktober 2022 erhielten die Parteien Gelegenheit, sich zum Bericht vom 22. September 2022 des AUE zu äussern und Schlussbemerkungen einzureichen. In ihrer Stellungnahme vom 14. Oktober 2022 bemerkte die Beschwerdeführerin zusammengefasst, sie sei aufgrund der fehlenden und unklaren Angaben veranlasst gewesen, Beschwerde zu erheben. Dieser Umstand sei bei der Verlegung der Verfahrenskosten zu berücksichtigen und es sei ihr eine Parteientschädigung zuzusprechen. Auch sei bei der Verlegung der Verfahrenskosten zu berücksichtigen, dass die Beschwerdegegnerin nach abgeschlossenem Baubewilligungsverfahren das Bauvorhaben um ein mobiles Absaugaggregat ergänzt habe. Weiter vertritt die Beschwerdeführerin die Meinung, dass die Installation der Staubfilteranlage verbindlich gesichert werden müsse. Schliesslich erklärte die Beschwerdeführerin in der Stellungnahme vom 14. Oktober 2022, sie behalte sich im Sinne einer Rechtsverwahrung jegliche privatrechtlichen Ansprüche und Rechte betreffend Stau-, Lärm- und Geruchsimmissionen vor. In ihrer Stellungnahme vom 14. Oktober 2022 bemerkte die Beschwerdegegnerin, sie habe keine Bemerkungen zum Bericht des AUE. Im Übrigen verwies sie auf ihre Beschwerdeantwort vom 11. Juli 2022, deren Rechtsbegehren und Begründung sie bestätigte. Die Vorinstanz reichte keine Schlussbemerkungen ein.

8. Auf die Rechtsschriften, die Vorakten, die nachgereichten Unterlagen der Beschwerdegegnerin und den Bericht des AUE wird, soweit für den Entscheid relevant, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Bauentscheide können nach Art. 40 BauG² innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Mit Verfügung vom 18. Juni 2022 wurde festgestellt, dass die E._____ durch Universalsukzession an die Stelle der vormaligen Einzelfirma «A._____» getreten ist. Die Parteien sind korrekt vertreten. Die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführerin und der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin wurden durch die zeichnungsberechtigten Organe bevollmächtigt. Die Beschwerdegegnerin hat die Anwaltsvollmacht innert der Nachfrist verbessert.

c) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführerin hat sich als Eigentümerin des Nachbargrundstücks am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt. Ihre Einsprache wurde abgewiesen. Sie ist durch den vorinstanzlichen Entscheid somit formell und materiell beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

2. Streitgegenstand

a) Anfechtungsobjekt ist die Verfügung der Vorinstanz. Der Streitgegenstand braucht sich nicht mit dem Anfechtungsobjekt zu decken, kann aber auch nicht über dieses hinausgehen. Innerhalb dieses Rahmens bestimmen die Parteien den Streitgegenstand. Sowohl für das Einleiten eines Beschwerdeverfahrens als auch für dessen Umfang und eine allfällige vorzeitige Beendigung gilt somit die Verfügungs- oder Dispositionsmaxime sowie das Rügeprinzip. Die Parteien können den Streitgegenstand im Verlauf des Verfahrens nicht erweitern, sondern nur einschränken.³

b) Die Beschwerdeführerin bringt vor, dass bereits Bauarbeiten im Gang seien, was ohne rechtskräftige Baubewilligung nicht gestattet sei. Die Kritik weist baupolizeilichen Charakter auf und geht über den Streitgegenstand hinaus. Für die Beurteilung dieses Kritikpunkts ist zudem nicht die BVD zuständig, sondern erstinstanzlich die Baupolizeibehörde der Gemeinde Rüegsau. Auf die Rüge kann daher nicht weiter eingegangen werden.

c) Die Beschwerdegegnerin bringt wiederholt vor, die Beschwerdeführerin rüge Umstände, die sie in der Einsprache nicht vorgebracht habe. Aus diesem Einwand kann die Beschwerdegegnerin nichts zu ihren Gunsten ableiten. Die frühere Regelung in Art. 40 Abs. 2 BauG, wonach Einsprechende mit ihrer Beschwerde keine Rügen vorbringen durften, die sie nicht bereits in der Einsprache erhoben hatten, ist mit der Baugesetzrevision vom 9. Juni 2016 aufgehoben worden.⁴ Demzufolge können im Beschwerdeverfahren auch Rügen erhoben werden, die in der Einsprache noch nicht thematisiert worden sind. Eine Ausnahme gilt bezüglich Verfahrensmängel, die bei erster Gelegenheit zu rügen sind und im Beschwerdeverfahren nicht mehr erhoben werden können, z.B. Befangenheits- oder Ablehnungsgründe, wenn dazu schon im unterinstanzlichen Verfahren Gelegenheit bestanden hätte.⁵ Solche neue Verfahrensmängel, auf die im Beschwerdeverfahren nicht eingetreten werden könnten, bringt die Beschwerdeführerin im vorliegenden Fall nicht vor. Dies macht die Beschwerdegegnerin zu Recht auch nicht geltend.

3. Aufschiebende Wirkung der Beschwerde und vorzeitiger Baubeginn

a) Die Beschwerdeführerin beantragt, der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen. Weiter bringt sie vor, ein vorzeitiger Baubeginn sei nicht gestattet, weil der Ausgang des Verfahrens die Arbeiten beeinflussen würden.

b) Festzuhalten ist zunächst, dass eine Beschwerde wie die vorliegende von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung hat (Art. 68 Abs. 1 VRPG⁶), sofern diese nicht von der Baubewilligungsbehörde oder der Rechtsmittelinstanz entzogen worden ist. Das heisst, dass das Bauvorhaben bis zum rechtskräftigen Beschwerdeentscheid nicht ausgeführt werden darf. Auf diese Rechtsfolge wurde in der Instruktionsverfügung vom 7. Juni 2022 bereits hingewiesen. Im vorliegenden Fall haben weder die Gemeinde noch die BVD der Beschwerde die aufschiebende Wirkung entzogen, weswegen der Beschwerde von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung zukommt. Der Antrag der Beschwerdeführerin um Erteilung der aufschiebenden Wirkung der

³ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 72 N. 12 bis 14.

⁴ Vgl. zum Thema aspektmässige Umschreibung des Streitgegenstands im Anwendungsbereich des kantonalen und kommunalen Rechts, Michel Daum, Ist die rügebezogene Beurteilung der Legitimation zu Nachbarbeschwerden im Bundesrecht überholt?, in BVR 2014 S. 101 f.

⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 40-41 N. 9.

⁶ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

Beschwerde ist damit obsolet (vgl. Ziffer 2 des Rechtsbegehrens). Auf den diesbezüglichen Antrag ist nicht einzutreten.

c) Der vorzeitige Baubeginn ist in Art. 35e Abs. 1 BauG und Art. 39 Abs. 1 BewD⁷ geregelt. Er umfasst nicht nur Vorbereitungshandlungen, sondern kann bis zur Vollendung des gesamten Bauvorhabens gehen. Zustimmungen nach Art. 39 Abs. 1 BewD stellen Zwischenverfügungen in einem Baubewilligungsverfahren dar, die mit Baubeschwerde anfechtbar sind, sofern sie einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken können (Art. 61 Abs. 3 VRPG). Beim vorzeitigen Baubeginn handelt es sich um einen Spezialfall einer vorsorglichen Massnahme gemäss Art. 27 VRPG für das erstinstanzliche Baubewilligungsverfahren.⁸ Vorliegend wurde weder ein entsprechendes Gesuch um vorzeitigen Baubeginn eingereicht, noch die Zustimmung der Gemeinde zum vorzeitigen Baubeginn gegeben. Mangels Anfechtungsobjekt kann auf die Rüge der Beschwerdeführerin, wonach kein vorzeitiger Baubeginn zu gestatten sei, nicht eingetreten werden.

d) Nach Art. 45 BauG muss die Baupolizeibehörde dafür sorgen, dass im Bauwesen die gesetzliche Ordnung eingehalten wird. Wie ausgeführt, hat folglich die Baupolizeibehörde der Gemeinde Rüegsau und nicht die BVD erstinstanzlich baupolizeiliche Massnahmen anzuordnen, wenn ein bewilligungspflichtiges Vorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung der Baubewilligung ausgeführt wird (Art. 46 Abs. 1 BauG).

4. Sistierung

a) Die Beschwerdeführerin bestritt die Sistierung des Verfahrens. Zur Begründung erklärte sie, es bestehe grundsätzlich ein Interesse daran, mit der Beschwerdegegnerin einen ausserprozessualen Vergleich abzuschliessen.

b) Mit Schreiben vom 20. Juni 2022 und in der Beschwerdeantwort vom 11. Juli 2022 teilte die Beschwerdegegnerin mit, sie stimme dem Sistierungsantrag nicht zu. Daraufhin erklärte die Beschwerdeführerin im Schreiben vom 20. September 2022, sie halte am Sistierungsantrag nicht mehr fest und das Verfahren könne fortgeführt werden.

c) Vorliegend hat die Beschwerdeführerin den Sistierungsantrag mit Schreiben vom 20. September 2022 fallengelassen. Damit ist das rechtserhebliche Interesse an einem Entscheid über die Sistierung des Verfahrens weggefallen. Der Sistierungsantrag wird gestützt auf Art. 39 Abs. 1 VRPG als gegenstandslos abgeschrieben. Das wird der Klarheit halber im Dispositiv dieses Entscheids festgehalten.

5. Ausgangslage und Sachverhalt

a) Die Beschwerdeführerin ist eine Immobilienentwicklungsfirma. Sie ist Eigentümerin der Wohnliegenschaften auf der Nachbarparzelle Nr. B._____, die im Perimeter der Überbauungsordnung «K._____» liegt. In der Überbauungsordnung «K._____» gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II.⁹ Das strittige Bauvorhaben betrifft die Gebäude G._____strasse Nr. 8 und Nr. 10, welche bis vor kurzem als Kunstgalerie sowie für die damit

⁷ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

⁸ Michel Daum / David Rechsteiner, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 27 N. 34.

⁹ Vgl. Zonenplan der Einwohnergemeinde Rüegsau vom 27. September 2009 mit entsprechender Legende, genehmigt durch das AGR am 3. Februar 2010.

einhergehenden Veranstaltungen (Vernissagen etc.) genutzt wurden. Die Gebäude G._____strasse Nr. 8 und Nr. 10 liegen in der Kernzone K3, welche der ES III zugeordnet ist.¹⁰ Die Beschwerdegegnerin plant, die Gebäude für die Produktion ihrer Sportnahrung und Nahrungsergänzungsmittel zu verwenden.

b) Die Beschwerdeführerin rügt in der Hauptsache, die Gemeinde habe den Sachverhalt bezüglich der zu erwartenden Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen ungenügend abgeklärt. Sie ist der Meinung, diesbezüglich liege insbesondere kein Betriebskonzept mit Informationen zum Produktionsprozess, zu den verwendeten Rohstoffen, den Produktionszeiten und zum Umfang der Produktion vor. Weiter kritisiert sie, aus den Baugesuchunterlagen sei nicht ersichtlich, ob für die geplante Lüftungsanlage eine Wärmerückgewinnung vorgesehen sei, welchen Parkplatzbedarf das Projekt vorsehe und ob die geplante Verkaufsfläche für Menschen mit Behinderung zugänglich sei. Entsprechend beantragt sie die Aufhebung der Baubewilligung und die Rückweisung der Angelegenheit an die Vorinstanz zur weiteren Sachverhaltsabklärung.

c) Gemäss Art. 18 Abs. 1 VRPG stellt die Behörde den Sachverhalt von Amtes wegen fest. Dabei gilt der Untersuchungsgrundsatz, welcher bedeutet, dass der rechtserhebliche Sachverhalt von Amtes wegen richtig und vollständig abzuklären ist.¹¹ Im Beschwerdeverfahren forderte die BVD die Beschwerdegegnerin auf, einen Lärmschutz- sowie einen Energienachweis für die geplante lüftungstechnische Anlage einzureichen. Zudem stellte die BVD der Beschwerdegegnerin bezüglich der möglichen Staub- und Geruchsbelastung diverse Fragen. Weiter wies die BVD die Beschwerdegegnerin an, einen Situationsplan und einen Projektplan einzureichen, die den Formanforderungen von Art. 12 ff. BewD entsprechen. Ausserdem wies die BVD die Gemeinde an, darüber Auskunft zu erteilen, wie viele Parkplätze für die J._____bewilligt worden sind. Diesen Aufforderungen kamen die Beschwerdegegnerin und die Gemeinde nach.

d) Basierend auf den Unterlagen, die die Beschwerdegegnerin mit Eingabe vom 22. August 2022 nachreichte, präsentiert sich der Sachverhalt wie folgt: Gemäss dem Betriebskonzept der Beschwerdegegnerin kauft sie einzelne Rohstoffe als Fertigfabrikate ein und kombiniert diese mit diversen weiteren Rohstoffen, bevor sie zu Endprodukten verpackt, gelagert und vertrieben werden. Eine eigene Produktion von Rohstoffen ist nicht vorgesehen. Die Produkte werden in pulverförmigem Zustand verarbeitet und weder gekocht, erwärmt, gedämpft, gebacken, frittiert noch fermentiert. Produziert werden soll nur während ein bis zwei Tagen pro Woche jeweils von 8:00 bis 18:00 Uhr.¹² Staub- und Geruchsemissionen können dabei lokal im Produktionsraum des Gebäudes G._____strasse Nr. 10 entstehen, wenn der Rohstoff oder das Produkt umgefüllt wird. Bei den Fenstern im Gebäude G._____strasse Nr. 10 sind keine Öffnungsmöglichkeiten vorgesehen. Die Be- und Entlüftung der Räumlichkeiten im Gebäude G._____strasse Nr. 10 erfolgt über eine Lüftungsanlage. Die Aussenluft wird an der Westfassade angesogen, im Monoblock gefiltert und danach mittels Wärmerückgewinnung vorerwärmt. Anschliessend wird die Zuluft mittels Lüftungskanäle in die gewünschten Räume eingebracht. Die Abluft wird danach über Diffusionsgitter in den Räumen abgesogen, im Monoblock wiederum gefiltert und via Kanalnetz und Wetterschutzgitter an der Abluftöffnung an der Westfassade wieder abgeführt. Im Produktionsraum, d.h. am Ort, wo der Rohstoff oder das Endprodukt offen ist, verfügen die Abluftgitter der lüftungstechnischen Anlage über einen speziellen Vorfilter. Zudem ist beim offenen Rohstoff im Produktionsraum ein mobiles Absaugaggregat des Typs «D-1500» des Herstellers ESTMAC platziert, das allfällige Staubemissionen direkt absaugt. Nach den Angaben der Beschwerdegegnerin im

¹⁰ Vgl. Zonenplan der Einwohnergemeinde Rüegsau vom 27. September 2009 mit entsprechender Legende, genehmigt durch das AGR am 3. Februar 2010; vgl. auch Tabelle in Art. 39 Abs. 1 des Gemeindebaureglements.

¹¹ Michel Daum, a.a.O., Art. 18 N. 1 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung.

¹² Vgl. Stellungnahme vom 14. August 2022 der Beschwerdegegnerin (Beilage 3 zur Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 22. August 2022 S. 1 f.) in den Beschwerdeakten der BVD.

Betriebskonzept vom 14. August 2022 beschäftigt sie zwei Personen. Die Beschwerdegegnerin plant dabei, zwei bis drei weitere Stellen zu schaffen. Weiter ist vor Ort eine kleine Verkaufsfläche vorgesehen.¹³ Dazu erklärte die Beschwerdegegnerin, dass sie ihre Produkte primär versende.¹⁴ Eine Abholung vor Ort sei nur ausnahmeweise während den Bürozeiten von Montag bis Freitag zwischen 08:00 Uhr bis 17:00 Uhr eine Option.¹⁵ Betreffend die Parkplatzsituation zeigte sich, dass für die bisherige Nutzung gemäss der Baubewilligung der Gemeinde Rüegsau vom 10. Oktober 2002 zehn Parkplätze bewilligt worden sind. Aus dem nachgereichten Grundrissplan «Erdgeschoss» vom 17. August 2022 im Massstab 1:100 geht schliesslich hervor, wo sich die Zugänge zu den Gebäuden befinden und was für bauliche Massnahmen an den Gebäuden geplant sind. Gestützt auf die nachträglich eingereichten Unterlagen der Beschwerdegegnerin und der Gemeinde sind die rechtlich relevanten Sachumstände betreffend die Lärm-, Staub- und Geruchsbelastung, die Energienutzung, die Parkplatzsituation und das behindertengerechte Bauen hinreichend klar. Die BVD holte zur Thematik Lärm-, Staub- und Geruchsbelastung sowie der Energienutzung bei der zuständigen kantonalen Fachstelle, dem AUE, zudem einen Bericht ein. Die Sache ist damit entscheidreif; das Bauvorhaben kann inhaltlich beurteilt werden. Eine Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zur weiteren Sachverhaltsabklärung fällt ausser Betracht. Es ist deshalb in der Sache zu entscheiden, was nach Art. 72 Abs. 1 VRPG auch der Regelfall ist.¹⁶ Dem Antrag der Beschwerdeführerin, die Baubewilligung sei aufzuheben und zwecks weiterer Sachverhaltsabklärungen an die Vorinstanz zurückzuweisen, kann nicht gefolgt werden.

e) Aus den Ausführungen folgt jedoch, dass das Vorhaben ohne zusätzliche Sachverhaltsabklärungen nicht auf dessen Rechtskonformität hin hätte geprüft werden können. Diverse Fragen bezüglich der Umnutzung, der Parkplatzsituation und des behindertengerechten Bauens waren unklar. Auch erwiesen sich die Projektpläne als unvollständig und ungenau und es lag kein Betriebskonzept mit Informationen zum Produktionsablauf vor. Zudem lagen keine oder ungenügende Nachweise betreffend die Einhaltung der Lärmgrenzwerte und der energietechnischen Minimalanforderungen an Lüftungsanlagen vor. Die Gemeinde hat den Sachverhalt im Baubewilligungsverfahren somit ungenügend abgeklärt. Diesbezüglich ist der angefochtene Entscheid mangelhaft. Insofern erweist sich die Beschwerde als begründet. Dem Umstand, dass die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde zu Recht eine ungenügende Sachverhaltsabklärung rügte, ist bei der Kostenliquidation Rechnung zu tragen (vgl. Erwägung 12).

f) Nachfolgend ist zu prüfen, ob das Bauvorhaben den bau-, planungs- und umweltrechtlichen Vorschriften entspricht und bewilligt werden kann.

6. Lärmimmissionen

a) Aus der Erwägung 5 folgt, dass die Räumlichkeiten im Gebäude G. _____ strasse Nr. 10 mittels einer Lüftungsanlage be- und entlüftet werden. Bei der fraglichen Lüftungsanlage handelt es sich um eine ortsfeste Anlage im Sinn von Art. 7 Abs. 7 USG¹⁷ und Art. 2 Abs. 1 LSV¹⁸, bei deren Betrieb über die Luftansaug- und Luftausblasöffnung in der Westfassade des Gebäudes

¹³ Vgl. Beschreibung im Baugesuch, pag. 43 der Vorakten der Gemeinde Rüegsau.

¹⁴ Vgl. Stellungnahme der Beschwerdegegnerin vom 14. August 2022 (Beilage 3 zur Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 22. August 2022) in den Beschwerdeakten der BVD.

¹⁵ Vgl. Stellungnahme vom 14. August 2022 der Beschwerdegegnerin (Beilage 3 zur Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 22. August 2022) in den Beschwerdeakten der BVD.

¹⁶ Vgl. Ruth Herzog, a.a.O., Art. 72 N. 7.

¹⁷ Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01).

¹⁸ Lärmschutz-Verordnung des Bundesrats vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41).

G. _____ strasse Nr. 10 Aussenlärm verursacht wird. Es finden deshalb die bundesrechtlichen Bestimmungen über den Lärmschutz Anwendung. Gemäss Art. 40 Abs. 1 und Anhang 6 LSV, der unter anderem die Belastungsgrenzwerte für den Lärm von Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage regelt, gilt für die ES II ein Planungswert von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Heizungs- und Lüftungsanlagen, Kompressoren sowie Kamine werden nach der Vollzugshilfe 6.20 des Cercle Bruit beurteilt.¹⁹ Auch wenn die Planungswerte eingehalten sind, ist im Einzelfall zu prüfen, ob im Rahmen des Vorsorgeprinzips zusätzliche Emissionsbegrenzungen erforderlich sind.²⁰ Danach sind die Lärmemissionen so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG i.V.m. Art. 7 Abs. 1 Bst. a LSV).

b) Gemäss dem Grundrissplan «Erdgeschoss» befinden sich die Ansaug- und Abluftöffnungen der geplanten Lüftungsanlage auf der Westseite des Gebäudes G. _____ strasse Nr. 10. Nach den plausiblen Angaben der L. _____ AG beträgt der Schallleistungspegel beim Wetterschutzgitter direkt an der Fassade beim Ansauglüftungskanal 40 dB(A) und beim Abluftlüftungskanal 42 dB(A). Die Distanz zwischen dem Ansauglüftungskanal bzw. Abluftlüftungskanal und dem nächstliegenden Immissionsort (Gebäude G. _____ strasse Nr. 14) beträgt 20 m bzw. 29 m. Betreffend den Lärm des Ansauglüftungskanals resultiert beim Gebäude G. _____ strasse 14 nach den schlüssigen Berechnungen des AUE ein hörbarer Schallpegel von 6 dB(A) und ein Beurteilungspegel L_r von 18 dB(A). Weiter beträgt der hörbare Schallpegel betreffend den Abluftlüftungskanal beim Gebäude G. _____ strasse Nr. 14 5 dB(A) und der Beurteilungspegel L_r 17 dB(A). Die Lüftungsanlage hält die Planungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts beim nächstliegenden Immissionsort demnach mit sehr grosser Reserve ein. Bei diesen sehr tiefen Beurteilungspegeln kann davon ausgegangen werden, dass die Geräusche der strittigen Lüftungsanlage vom Umgebungslärm überlagert werden und am Immissionsort (Liegenschaft G. _____ strasse 14) nicht oder kaum mehr wahrnehmbar sind. Unter diesen Umständen sind der schlüssigen Beurteilung des AUE folgend gestützt auf das umweltrechtliche Vorsorgeprinzip keine zusätzlichen Lärmschutzmassnahmen nötig, was von der Beschwerdeführerin zu Recht auch nicht verlangt wird. Die geplante Lüftungsanlage entspricht demzufolge den Anforderungen des USG und der LSV und ist aus lärmrechtlicher Sicht bewilligungsfähig.

7. Staub- und Geruchsimmissionen

a) Wie in der Erwägung 5d ausgeführt, ist gemäss dem Betriebskonzept der Beschwerdegegnerin keine eigene Produktion von Rohstoffen vorgesehen. Allfällige Staub- oder Geruchsemissionen entstehen lediglich lokal im Produktionsraum beim Umfüllen. Nach dem Betriebskonzept der Beschwerdegegnerin soll im Produktionsraum beim offenen Rohstoff ein mobiles Absaugaggregat platziert werden, das allfällige Staubemissionen direkt absaugt. Die geplante Lüftungsanlage dient damit lediglich dem Raumluftaustausch und wird daher nicht nach Anhang 2 und 3 der LRV²¹ beurteilt. Einzuhalten sind folglich die generellen Anforderungen nach Anhang 1 LRV. Weiter sind nach der Regelung von Art. 4 LRV die Geruchsemissionen von der Behörde vorsorglich zu begrenzen, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

¹⁹ Vgl. Vollzugshilfe 6.20 vom 23. Juli 2020, Lärmrechtliche Beurteilung von Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen (abrufbar unter: <https://www.cerclebruit.ch/?inc=enforcement&e=6/620.html>).

²⁰ Vgl. BGE 141 II 476 E. 3.2, 124 II 517 E. 4b; BGer 1C_204/2015 vom 18.1.2016 E. 3.7, 1C_393/2014 vom 3.3.2016 E. 6.2, je mit Hinweisen.

²¹ Luftreinhalte-Verordnung des Bundesrats vom 16. Dezember 1985 (LRV; SR 814.318.142.1).

b) Das AUE kommt in seiner Stellungnahme vom 22. September 2022 zum Schluss, dass weder Staub noch Geruch in relevanten Konzentrationen im Abluftstrom der Lüftungsanlage austreten werden und die vorgesehene Anlage nicht als luftverunreinigend im Sinne der LRV einzustufen sei. Die Distanz von der Fortluftmündung der Lüftungsanlage bis zum relevanten Immissionsort (Liegenschaft G. _____ strasse Nr. 14) betrage ca. 29 m. Mögliche Reststaub- oder Geruchspartikel könnten sich über diese Distanz ausreichend verdünnen, sodass diese bei den relevanten Immissionsorten nicht mehr wahrnehmbar seien. Aufgrund der technischen Voraussetzungen, der geringen Mengen, der Distanz und der beschränkten Produktionszeit könne eine Übermässigkeit bezüglich Staub- und Geruchsbelastung mit grosser Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Nach der Einschätzung des AUE sind vorliegend die allgemeinen Anforderungen nach Anhang 1 LRV erfüllt und auch keine zusätzlichen technischen oder baulichen Emissionsbegrenzungsmassnahmen erforderlich. Schliesslich weist das AUE daraufhin, dass solche Umluftverfahren, wie es hier geplant sei, in gewerblichen Betrieben dem heutigen Stand der Technik entsprächen. Typische Beispiele fänden sich in metall- oder holzverarbeitenden Betrieben zur Absaugung von Schweissrauch oder Holzstaub und –spänen.

c) Die Beurteilung des AUE ist schlüssig. Es sind keine Gründe ersichtlich, an den Ausführungen des AUE zu zweifeln. Solche werden von der Beschwerdeführerin auch keine vorgebracht. Die Beschwerdegegnerin plant die Installation eines mobilen Absaugaggregats («ESTMAC D-1500»), das allfällige Staubemissionen direkt beim Rohstoff absaugt. Durch den Einsatz des Absaugaggregats mit integriertem Filter wird eine mögliche Staub- und Geruchsentwicklung direkt im Produktionsprozess gefasst und gesammelt. Damit ist der mechanische Mischprozess luftdicht und hermetisch abgeschlossen. Zusätzlich sollen im Produktionsraum die Abluftgitter der Lüftungsanlage mit einem speziellen Vorfilter ausgerüstet werden. Weiter ist nach den Angaben der Beschwerdegegnerin der Monoblock der Lüftungsanlage mit einem Feinstaubfilter ausgerüstet. Mit all diesen Massnahmen wird der Auffassung des AUE folgend der Vorsorge genügend Rechnung getragen. Nach dem Gesagten ist das Vorhaben auch unter dem Gesichtspunkt der Stau- und Geruchsemissionen bewilligungsfähig.

d) In der Eingabe vom 14. Oktober 2022 bringt die Beschwerdeführerin vor, die Staubfilteranlage sei in den bewilligten Plänen nicht erkennbar gewesen. Es sei deshalb sicherzustellen, dass die Installation der Staubfilteranlage verbindlich gesichert werde.

e) Es trifft zwar zu, dass das mobile Absaugaggregat in den bewilligten Projektplänen nicht eingezeichnet ist. Die Beschwerdegegnerin hat den Produktionsprozess indessen in ihrer Stellungnahme vom 14. August 2022, abgestempelt vom Rechtsamt der BVD am 23. August 2022, im Sinne eines Betriebskonzepts detailliert beschrieben. Darin erklärte sie ausdrücklich, dass sie im Produktionsraum ein mobiles Absaugaggregat des Typs D-1500 der Herstellerin ESTMAC einsetzen werde. Die Beurteilung der Staub- und Geruchsbelastung durch das AUE basierte im Wesentlichen auf den Angaben der Beschwerdegegnerin in der Stellungnahme bzw. im Betriebskonzept vom 14. August 2022. Das Betriebskonzept bildet somit Bestandteil der Baubewilligung und ist für die Beschwerdegegnerin verbindlich. Abweichungen davon sind nicht zulässig bzw. setzt im entsprechenden Verfahren eine neue Prüfung voraus. Der Klarheit halber wird die Stellungnahme bzw. das Betriebskonzept der Beschwerdegegnerin vom 14. August 2022 im Dispositiv dieses Entscheids als massgeblich bezeichnet. Damit ist der Einsatz der mobilen Staubfilteranlage genügend gesichert. Dem Anliegen der Beschwerdeführerin, wonach die Installation der Staubfilteranlage verbindlich zu sichern sei, wurde damit Rechnung getragen. Es ist nicht nötig, die Installation der mobilen Staubfilteranlage mit einer Auflage anzuordnen.

8. Energietechnische Anforderungen an Lüftungsanlagen

a) Die Beschwerdeführerin bringt vor, die geplante Gewerbelüftung laufe pro Jahr mehr als 500 Betriebsstunden. Sie ist der Meinung, gemäss Energiegesetz müsse in solchen Anlagen zwingend eine Wärmerückgewinnung eingebaut werden.

b) Die Regelung von Art. 24 Abs. 1 KEnV²² verlangt, dass Lüftungstechnische Anlagen mit Aussenluft und Fortluft mit einer Wärmerückgewinnung auszurüsten sind. Dem Energienachweis «Lüftungstechnische Anlagen» (EN-105) vom 21. Januar 2022 ist zu entnehmen, dass die geplante Lüftungsanlage über eine Wärmerückgewinnung verfügt. Diese soll mit einem Kreuz-/Gegenstrom Wärmetauscher erfolgen.²³ Das deckt sich mit der Offerte der Firma «M._____AG», welche die Beschwerdegegnerin bereits im Baubewilligungsverfahren einreichte.²⁴ Die geplante Lüftungsanlage hält somit die Anforderung von Art. 24 Abs. 1 KEnV ein. Aus der Stellungnahme des AUE vom 22. September 2022 folgt ausserdem, dass der Wirkungsgrad der Wärmerückgewinnung den gesetzlichen Anforderungen entspricht und die geplante Lüftungsanlage auch in Einklang mit den übrigen Vorschriften der KEnV steht. Die technische Beurteilung des AUE ist schlüssig und wird von den Parteien nicht in Zweifel gezogen. Der Beurteilung des AUE folgend ist die Lüftungsanlage unter dem Gesichtspunkt der Energienutzung somit nicht zu beanstanden.

9. Parkplatzbedarf

a) Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass gemäss Art. 16 BauG bei einer Erstellung, Erweiterung, bei einem Umbau oder einer Zweckänderung eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder zu errichten seien. Sie rügt, im Baubewilligungsverfahren sei nicht geprüft worden, ob die geplante Zweckänderung zu einem erhöhten Parkplatzbedarf führen könnte.

b) Die Gemeinde hält dafür, dass nicht zu erwarten sei, dass der Personenverkehr für den Verkauf von Produkten der Beschwerdegegnerin grösser sei als die Besucherzahl der Bilderbörse. Darum habe sie auf das Einholen eines Parkplatznachweises verzichtet.

c) Aus der Baubewilligung vom 10. Oktober 2002 geht hervor, dass die J._____ über zehn bewilligte Parkplätze verfügt. Das deckt sich mit dem vom Nachführungsgeometer unterzeichneten Situationsplan im Massstab 1:500 vom 29. Juli 2022, den die Beschwerdegegnerin im Beschwerdeverfahren nachreichte.²⁵ Darin sind auf der Bauparzelle Nr. H._____ zehn Autoabstellplätze eingezeichnet. Der Situationsplan vom 29. Juli 2022 entspricht den Anforderungen des BewD und wird der Klarheit halber im Dispositiv dieses Entscheids als massgebend bezeichnet.

d) Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze hängt von der Art und Grösse der Baute oder Anlage, von ihrer Zweckbestimmung, vom Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln und von der zeitlichen Anwesenheit der Benutzer ab.²⁶ Die Anzahl der Abstellplätze für Fahrzeuge wird durch eine Bandbreite begrenzt; innerhalb dieser Bandbreite legt die gesuchstellende Partei die Anzahl fest (Art. 50 Abs. 1 BauV²⁷). Für die Ermittlung der Bandbreite sind insbesondere die Geschossflächen massgebend. Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen

²² Kantonale Energieverordnung vom 26. Oktober 2011 (KEnV; BSG 741.111).

²³ Vgl. Beilage 5 zur Stellungnahme vom 22. August 2022 der Beschwerdegegnerin in den Beschwerdeakten der BVD.

²⁴ Vgl. pag. 47 der Vorakten der Gemeinde Rüegsau.

²⁵ Vgl. Beilage 7 zur Stellungnahme vom 22. August 2022 der Beschwerdegegnerin in den Beschwerdeakten der BVD.

²⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 16–18 N. 14.

²⁷ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

belegt sind, werden nicht angerechnet (Art. 49 Abs. 2 BauV). Rüegsauschachen ist weder eine Stadt noch gehört die Siedlung zu der Agglomeration Bern, Biel oder Thun. Bei anderen Nutzungen als beim Wohnen berechnet sich die Bandbreite bei der Lage der Liegenschaft ausserhalb von Städten und Agglomerationen, d.h. im übrigen Kantonsgebiet, nach folgender Formel (Art 52 Abs. 1 Bst. b BauV):

Maximale Bandbreite: $0.8 \times (GF/n) + 5$

Minimale Bandbreite: $0.6 \times (GF/n) - 3$

Der Wert «0.8» ist ein fixer Faktor für den übrigen Kanton. Die Abkürzung «GF» steht für die Geschossfläche, die nach den Akten 481 m² beträgt.²⁸ Es handelt sich dabei um die grösstmögliche Fläche, die auch nicht anrechenbare Lagerräume mitumfasst, wie aus dem Grundrissplan Erdgeschoss vom 17. August 2022 gefolgert werden kann. Die Geschossfläche wird geteilt durch den Korrekturfaktor n, der je nach der Art der Nutzung verschieden gross ist.²⁹ Für Arbeiten, Gewerbe und Dienstleistungen beträgt der Faktor n 50 (Art. 52 Abs. 1 Bst. c Ziffer 4 BauV). Für das vorliegende Projekt ergibt dies gemäss Art. 52 Abs. 1 Bst. b BauV folgende Berechnung:

Maximale Bandbreite: $0.8 \times (481 \text{ m}^2 / 50) + 5 = 12$

Minimale Bandbreite: $0.6 \times (481 \text{ m}^2 / 50) - 3 = 3$

e) Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass das Vorhaben minimal drei und maximal 12 Parkplätze erfordert. Im vorliegenden Fall sind zehn Parkplätze bewilligt. Diese können übernommen werden. Die Anzahl der Parkplätze liegt somit innerhalb der gesetzlichen Bandbreite. Neue Parkplätze sind nicht notwendig. Die Parkplatzsituation erweist sich somit als unproblematisch.

10. Hindernisfreies Bauen

a) Die Beschwerdeführerin bringt ferner vor, das Bauvorhaben umfasse einen öffentlich zugänglichen Verkaufsraum. Demzufolge seien die Vorgaben des hindernisfreien Bauens nach Art. 22 Abs. 1 BauG anzuwenden.

b) In der Beschwerdeantwort erklärte die Beschwerdegegnerin, mithilfe des grossen Warenliftes gelange man vom Erdgeschoss problemlos zur Verkaufsfläche. Es sei nicht ersichtlich, wo ein Mangel bestehe. Im Beschwerdeverfahren reichte die Beschwerdegegnerin einen Grundrissplan des Erdgeschosses im Massstab 1:100 vom 17. August 2022 ein. Daraus geht hervor, welche Gebäudeteile bestehen bleiben, welche abgebrochen und welche neu erstellt werden sollen. Zudem sind darin die Eingänge zu den Gebäuden ersichtlich. Der Grundrissplan Erdgeschoss vom 17. August 2022 entspricht den Anforderungen des BewD und wird der Klarheit halber ebenfalls im Dispositiv dieses Entscheids als massgebend bezeichnet.

c) Nach Art. 22 Abs. 1 BauG müssen folgende Bauten und Anlagen bei der Erstellung und Erneuerung hindernisfrei ausgestaltet werden: Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen, Gebäude mit mehr als 50 Arbeitsplätzen und Gebäude mit mehr als vier Wohnungen.

²⁸ Vgl. Beilage 6 (Baugesuchsformular 1.0.1 / Flächenangaben) zur Stellungnahme vom 22. August der Beschwerdegegnerin in den Beschwerdekaten der BVD.

²⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 16–18 N. 14.

d) Zur Diskussion steht hier eine Umnutzung der Gebäude G. _____ strasse Nr. 8 und Nr. 10. Gemäss dem Grundrissplan Erdgeschoss vom 17. August 2022 sind insbesondere innerhalb des Gebäudes G. _____ strasse Nr. 10 bauliche Anpassungen vorgesehen. Diese umfassen das Aufziehen von Trennwänden zur Schaffung mehrerer separater Räume, namentlich für die Technik, die Verpackung, die Produktion, das Waschen und für eine Garderobe. Zusätzlich sollen an der Süd-, Ost- und Westfassade die Fenster ersetzt werden. Im Betriebskonzept erklärte die Beschwerdegegnerin ausserdem, dass sie ihre Produkte primär versende.³⁰ Eine Abholung vor Ort sei nur ausnahmeweise während den Bürozeiten eine Option. Gemäss dem Betriebskonzept beschäftigt die Firma zwei Mitarbeitende, Frau I. _____ und Herr N. _____. Dabei ist geplant, in den Bereichen Marketing und Vertrieb zwei bis drei weitere Stellen zu schaffen.

e) Unter diesen Umständen ist fraglich, ob die Gebäude G. _____ strasse Nr. 8 und Nr. 10 mit der neuen Nutzung als öffentlich zugänglich gelten, d.h. vom Anwendungsbereich von Art. 22 Abs. 1 BauG erfasst sind und der Anpassungspflicht unterliegen. Öffentlich zugänglich heisst, einem beliebigen Personenkreis offenstehen, so schliesst es auch Orte, wo mehr oder weniger jedermann offenstehende persönliche Dienstleistungen erbracht werden, wie zum Beispiel Schulen, Arzt- und Anwaltspraxen, mit ein.³¹ Zudem besteht grundsätzlich keine Anpassungspflicht bei blossem Unterhalt, Reparaturen, Ersatz einzelner Teile oder bei blossen Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen.³² Gegen die Anwendung von Art. 22 Abs. 1 BauG und der Anpassungspflicht spricht hier, dass am Gebäude keine erheblichen baulichen Veränderungen vorgenommen werden. Die Frage, ob die Regelung von Art. 22 BauG anwendbar ist, kann hier aber offenbleiben. Aus dem Grundrissplan Erdgeschoss vom 17. August 2022 geht hervor, dass das Gebäude G. _____ strasse Nr. 10, in welchem bauliche Anpassungen vorgesehen sind, mit einem rollstuhlgängigen Lift zugänglich ist. Damit erfüllt das Gebäude die Anforderung von Art. 22 Abs. 1 BauG. Weitere Ausführungen dazu erübrigen sich. Die Beschwerdeführerin kann aus ihrem Einwand nichts zu ihren Gunsten ableiten.

11. Rechtsverwahrung

a) Die Beschwerdeführerin erklärte in ihrer Eingabe vom 14. Oktober 2022, im Sinne einer Rechtsverwahrung behalte sie sich jegliche privatrechtlichen Ansprüche und Rechte betreffend Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen vor.

b) Nach Art. 32 Abs. 1 BewD bezweckt die Rechtsverwahrung die Orientierung der Gesuchstellenden und der Behörden über Privatrechte, welche durch das Bauvorhaben berührt werden, und über Entschädigungsansprüche, die daraus abgeleitet werden können. Die Rechtsverwahrungen der Beschwerdeführerin wurden im angefochtenen Entscheid vorgemerkt (vgl. Ziffer 4.5 im angefochtenen Bauentscheid). Das Rechtsverwahrungsbegehren wurde daher genügend berücksichtigt.

12. Kosten des Beschwerdeverfahrens

a) Die Verfahrenskosten bestehen aus einer Pauschalgebühr. Die Behörde setzt die Gebühr gestützt auf die gesetzliche Gebührenordnung nach pflichtgemäsem Ermessen fest (Art. 103 Abs. 1 und 2 VRPG). Für Entscheide in Verwaltungsjustizsachen wird eine Pauschalgebühr von

³⁰ Vgl. Stellungnahme der Beschwerdegegnerin vom 14. August 2022 in den Beschwerdeakten der BVD.

³¹ Siehe dazu die Erläuterungen des Bundesamts für Justiz zur BehiV vom November 2003, abrufbar unter www.bj.admin.ch/Themen/Gesellschaft,AbgeschlosseneRechtsetzungsprojekte,GleichstellungderBehinderten,neueBestimmungen.

³² Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 22 N. 10.

CHF 200.00 bis 4000.00 erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV³³). Gestützt auf diese Bestimmungen werden die Verfahrenskosten für dieses Beschwerdeverfahren auf CHF 2100.00 festgesetzt.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdeführerin zwar mit ihren Anträgen und hätte damit grundsätzlich die Kosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen (Art. 108 Abs. 1 und 3 VRPG). Allerdings rügte die Beschwerdeführerin wie in der Erwägung 5e ausgeführt zu Recht eine ungenügende Sachverhaltsabklärung. Die BVD hätte folglich mangels Entscheidsreife gestützt auf Art. 72 Abs. 1 VRPG dem Antrag der Beschwerdeführerin folgend einen Rückweisungsentscheid treffen können, weil die Gemeinde den Sachverhalt im Baubewilligungsverfahren nicht genügend abklärte und die Beschwerdegegnerin unpräzise und teilweise ungenaue oder nur unvollständig Unterlagen einreichte. Für die vollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts bedurfte es durch die BVD weiterer, umfangreicher Sachverhaltsabklärungen. Dieser Mangel im vorinstanzlichen Verfahren kann nicht der Beschwerdeführerin angelastet werden. Hinzu kommt, dass die Beschwerdeführerin, nachdem die rechtlich relevanten Sachumstände betreffend die Lärm-, Staub- und Geruchsbelastung, die Energienutzung, die Parkplatzsituation und das behindertengerechte Bauen vollständig geklärt waren, an ihrem ursprünglichen Rückweisungsantrag nicht mehr festhielt, sondern das Vorhaben mit den präzisierten und angepassten Unterlagen akzeptierte. Es liegen nach Art. 108 Abs. 1 VRPG somit besondere Umstände vor, die es rechtfertigen, im Beschwerdeverfahren vom Unterliegerprinzip abzuweichen. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass der Sistierungsantrag der Beschwerdeführerin abgeschrieben wurde (vgl. Erwägung 4). Weiter wurden auf den Antrag der Beschwerdeführerin um Erteilung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde sowie den Antrag auf vorzeitigen Baubeginn nicht eingetreten (vgl. Erwägung 3). In diesen Punkten gilt die Beschwerdeführerin als unterliegend. Unter den gegebenen Umständen rechtfertigt es sich, der Beschwerdeführerin einen Siebtel der Verfahrenskosten von CHF 2100.00, ausmachend CHF 300.00, zur Bezahlung aufzuerlegen. Für die mangelhaften Baugesuchsunterlagen ist die Beschwerdegegnerin als Baugesuchstellerin und für die mangelhafte Sachverhaltsabklärung die Gemeinde Rüegsau als Baubewilligungsbehörde verantwortlich. Es erscheint daher als gerechtfertigt, der Beschwerdegegnerin vier Siebtel der Verfahrenskosten von CHF 2100.00, ausmachend CHF 1200.00, aufzuerlegen. Da der Gemeinde keine Verfahrenskosten auferlegt werden können (Art. 108 Abs. 2 VRPG), trägt der Kanton zwei Siebtel der Verfahrenskosten von CHF 2100.00, ausmachend CHF 600.00.

c) Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin beläuft sich auf CHF 6682.50 (Honorar CHF 6100.00, Auslagen CHF 104.70, Mehrwertsteuer CHF 477.80). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV³⁴ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren CHF 400.00 bis CHF 11'800.00 pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG³⁵).

Im vorliegenden Fall wurde zwar ein Beweisverfahren durchgeführt, weshalb der gebotene Zeitaufwand in Übereinstimmung mit der Beschwerdegegnerin als durchschnittlich zu werten ist. Angesichts des Streitgegenstands und den umstrittenen Rechtsfragen sind hingegen die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses abweichend von der Auffassung der Beschwerdegegnerin als eher unterdurchschnittlich einzustufen, zumal das Vorhaben am

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

³⁴ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811).

³⁵ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11).

Ende des Beweisverfahrens materiell nicht mehr umstritten war. Daher erscheint ein Honorar von CHF 4000.00 als angemessen. Dazu kommen die Auslagen von CHF 104.70. Zu berücksichtigen ist weiter, dass die Beschwerdegegnerin mehrwertsteuerpflichtig ist.³⁶ Sie kann somit die von ihrem Rechtsvertreter auf sie überwälzte Mehrwertsteuer in ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer abziehen. Ihr fällt daher betreffend Mehrwertsteuer kein Aufwand an und eine Abgeltung der Mehrwertsteuer käme einer mit Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG unvereinbaren Überentschädigung gleich. Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts kann daher in der Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin keine Mehrwertsteuer berücksichtigt werden.³⁷ Die Parteikosten werden somit auf CHF 4104.70 (inkl. Auslagen und exkl. MWSt) festgesetzt.

Weiter beläuft sich die Kostennote der Rechtsvertreterin der Beschwerdeführerin auf CHF 3537.55 (Honorar CHF 3189.00, Auslagen CHF 95.65, Mehrwertsteuer CHF 252.90). Sie gibt grundsätzlich zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdeführerin ist jedoch ebenfalls mehrwertsteuerpflichtig.³⁸ Ihr fällt wie ausgeführt betreffend Mehrwertsteuer kein Aufwand an. Die in der Kostennote aufgeführte Mehrwertsteuer von CHF 252.90 ist bei der Bestimmung des Parteikostenersatzes somit nicht zu berücksichtigen, womit die Parteikosten der Rechtsvertreterin der Beschwerdeführerin auf CHF 3284.65 (inkl. Auslagen und exkl. MWSt) festgelegt werden.³⁹

d) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder die Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Analog zur Verteilung der Verfahrenskosten hat die Beschwerdegegnerin der Beschwerdeführerin vier Siebtel der Parteikosten von CHF 3284.65, ausmachend CHF 1876.95 (inkl. Auslagen und exkl. MWSt), zu bezahlen. Weiter hat die Gemeinde zwei Siebtel der Parteikosten der Beschwerdeführerin von CHF 3284.65, ausmachend CHF 938.45 (inkl. Auslagen und exkl. MWSt), zu bezahlen. Da die Beschwerdeführerin zu einem Siebtel als unterliegend zu betrachten ist, hat sie einen Siebtel der Parteikosten der Beschwerdegegnerin von CHF 4104.70, ausmachend CHF 586.40 (inkl. Auslagen und MWSt), zu bezahlen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Bauentscheid der Gemeinde Rüegsau vom 27. April 2022 wird bestätigt. Folgende Unterlagen sind massgebend:
 - Stellungnahme bzw. Betriebskonzept vom 14. August 2022 der Beschwerdegegnerin (abgestempelt vom Rechtsamt der BVD am 23. August 2022)
 - Situationsplan im Massstab 1:500 vom 29. Juli 2022 (abgestempelt vom Rechtsamt der BVD am 23. August 2022)
 - Grundrissplan Erdgeschoss im Massstab 1:100 vom 17. August 2022 (abgestempelt vom Rechtsamt der BVD am 23. August 2022)
2. Der Sistierungsantrag der Beschwerdeführerin wird als gegenstandslos abgeschrieben.

³⁶ Siehe Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <https://www.uid.admin.ch>.

³⁷ VGE 2013/137 vom 26. Mai 2014, E. 6.

³⁸ Siehe Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <https://www.uid.admin.ch>.

³⁹ VGE 2013/137 vom 26. Mai 2014, E. 6.

3. Die Beschwerdegegnerin wird verpflichtet, vier Siebtel der Verfahrenskosten von CHF 2100.00, ausmachend CHF 1200.00, zu bezahlen. Die Beschwerdeführerin wird verpflichtet, einen Siebtel der Verfahrenskosten von CHF 2100.00, ausmachend CHF 300.00, zu bezahlen. Separate Zahlungseinladungen folgen, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
- 4.1 Die Beschwerdegegnerin hat der Beschwerdeführerin vier Siebtel der Parteikosten von CHF 3284.65, ausmachend CHF 1876.95 (inkl. Auslagen und exkl. MWSt), zu bezahlen.
- 4.2 Die Gemeinde hat der Beschwerdeführerin zwei Siebtel der Parteikosten von CHF 3284.65, ausmachend CHF 938.45 (inkl. Auslagen und exkl. MWSt), zu bezahlen.
- 4.3 Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin einen Siebtel der Parteikosten von CHF 4104.70, ausmachend CHF 586.40 (inkl. Auslagen und exkl. MWSt), zu bezahlen.
5. Den Verfahrensbeteiligten wird eine Kopie der Stellungnahme bzw. des Betriebskonzepts vom 14. August 2022 der Beschwerdegegnerin, abgestempelt vom Rechtsamt der BVD am 23. August 2022, zugestellt.

IV. Eröffnung

- Frau Rechtsanwältin D._____, mit Beilage gemäss Ziffer 5, eingeschrieben
- Herrn Fürsprecher F._____, mit Beilage gemäss Ziffer 5, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Rüegsau, Gemeindeverwaltung, mit Beilage gemäss Ziffer 5, eingeschrieben
- Amt für Umwelt und Energie (AUE), per E-Mail

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 fünf 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.