

100.2021.33U
HAM/TST/SPR

Verwaltungsgericht des Kantons Bern
Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 18. März 2022

Verwaltungsrichter Häberli, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichter Daum, Verwaltungsrichter Häusler
Gerichtsschreiber Tschumi

A. _____ AG
Beschwerdeführerin

gegen

B. _____ und C. _____
vertreten durch Fürsprecher ...
Beschwerdegegnerschaft 1

Einwohnergemeinde Ipsach
Bauabteilung, Dorfstrasse 8, 2563 Ipsach
Beschwerdegegnerin 2

und

Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
Rechtsamt, Reiterstrasse 11, 3011 Bern



betreffend Baubewilligung für das Erstellen einer Fertiggarage (Entscheidung der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 12. Januar 2021; BVD 110/2020/190)

Sachverhalt:

A.

Am 1. Juli 2020 ersuchten B._____ und C._____ bei der Einwohnergemeinde (EG) Ipsach um eine Baubewilligung für das Aufstellen einer Fertiggarage parallel zur Nordostfassade des Einfamilienhauses auf dem Grundstück Ipsach Gbbl. Nr. 1_____. Das Grundstück befindet sich im Perimeter der Überbauungsordnung (ÜO) ZPP Nr. 4 «Räbli» (nachfolgend: ÜO «Räbli»), welche aus Überbauungsvorschriften (ÜV) und einem Überbauungsplan, beide vom 26. Februar 2007, besteht. Am 13. Juli 2020 reichten B._____ und C._____ auf Verlangen der Gemeinde zusätzlich ein Ausnahmegesuch für das Bauen ausserhalb des Baufelds B... der ÜO «Räbli» ein. Das Bauprojekt wurde in der Folge im Nidauer Anzeiger publiziert mit dem Hinweis, dass eine Ausnahmegewilligung nach Art. 28 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) beantragt worden sei. Gegen das Vorhaben erhob die A._____ AG am 19. August 2020 Einsprache. Die EG Ipsach bewilligte das Vorhaben mit Verfügung (Bauentscheid) vom 1. Oktober 2020 einschliesslich einer Ausnahmegewilligung nach Art. 28 BauG; die Einsprache wies sie ab. Im Bauentscheid wies sie darauf hin, dass die erteilte Ausnahmegewilligung jederzeit entschädigungslos widerrufen werden könne (Ziff. 3.3).

B.

Gegen diese Verfügung reichte die A._____ AG am 26. Oktober 2020 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Die BVD wies die Beschwerde am 12. Januar 2021 ab und bestätigte den Bauentscheid der EG Ipsach vom 1. Oktober 2020. Zudem auferlegte sie der A._____ AG Verfahrens- und Parteikosten.

C.

Dagegen hat die A._____ AG am 2. Februar 2021 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie beantragt, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben.

B._____ und C._____ sowie die EG Ipsach beantragen mit Beschwerdeantworten vom 22. März bzw. 8. April 2021, die Beschwerde sei abzuweisen. Mit Beschwerdevernehmlassung vom 10. März 2021 schliesst die BVD ebenfalls auf Beschwerdeabweisung.

Erwägungen:

1.

1.1 Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig. Die Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist als Eigentümerin der Parzellen Ipsach Gbbl. Nrn. 2_____ (an das Baugrundstück angrenzend) und 3_____ (rund 15 m entfernt) durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG; vgl. auch Art. 40 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 BauG). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

1.2 Das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht ist auf den Streitgegenstand beschränkt. Dieser bezeichnet im Beschwerdeverfahren den Umfang, in dem das Rechtsverhältnis umstritten ist, welches mit der angefochtenen Verfügung bzw. dem angefochtenen Entscheid (Anfechtungsobjekt) geregelt wird (statt vieler BVR 2020 S. 59 E. 2.2; Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 84 N. 5, Art. 72 N. 12 f.). Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid den Bauentscheid der Gemeinde vom 1. Oktober 2020 bestätigt (Dispositiv-Ziff. 1

Satz 2; vorne Bst. B). Anders als noch die Gemeinde ging sie davon aus, dass das Bauvorhaben auch ohne Ausnahmegesuch hätte bewilligt werden können, weil das Baufeld B... der ÜO «Räbli» nur den Standort von Hauptbauten, nicht aber denjenigen von An- und Nebenbauten begrenze (vgl. E. 2c; dazu auch hinten E. 4.3.2). Die BVD hat allerdings keine Baubewilligung ohne Widerrufsvorbehalt erteilt, was auch nicht beantragt worden war. Im vorliegenden Verfahren ist daher nur zu prüfen, ob die Vorinstanz die Fertiggerage zu Recht als Kleinbaute im Sinn von Art. 28 BauG betrachtet hat und die Bewilligung auf Zusehen hin korrekt ist (vgl. auch VGE 2009/314 vom 22.11.2010 E. 8.1). Die Frage, ob die Fertiggerage auch ohne diese Voraussetzungen bewilligungsfähig wäre, kann offenbleiben.

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

2.

2.1 Gemäss dem Überbauungsplan der ÜO «Räbli» (Vorakten Gemeinde 4D; einsehbar unter: <www.ipsach.ch>, Rubriken «Politik und Verwaltung», «Verwaltung», «Abteilungen», «Bauabteilung») wird das rechteckige Baufeld B... durch Baulinien begrenzt (vgl. auch Art. 3 Al. 3 ÜV). Wie sich dem bewilligten Situationsplan vom 1. Juli 2020 (Vorakten Gemeinde 4C pag. 3) entnehmen lässt, soll die umstrittene Fertiggerage grösstenteils ausserhalb dieses Baufelds zu liegen kommen und dabei dessen nordöstliche Begrenzungslinie (Baulinie b1; vgl. durchgezogene rote Linie im Überbauungsplan mit Legende) überschreiten. Soweit die Beschwerdeführerin ausführt, im vorliegenden Fall sei «die Baulinie B...» betroffen, scheint ein Missverständnis vorzuliegen, da eine solche Baulinie in der ÜO «Räbli» nicht vorgesehen ist.

2.2 Der Neubau des heute bestehenden Einfamilienhauses wurde von der Gemeinde am 23. August 2012 bewilligt (vgl. die entsprechende Baubewilligung; Vorakten Gemeinde 4B pag. 7 ff.). Das Bauvorhaben umfasste auch einen Carport, der praktisch am selben Standort wie die streitige Fertiggerage und somit ebenfalls grösstenteils ausserhalb des Baufelds B...

vorgesehen war (vgl. den bewilligten Plan «Baueingabe Mst 1:100»; Vorakten Gemeinde 4B pag. 1+2). Anstelle des bewilligten Carports hat die damalige Bauherrschaft allerdings (nur) einen ungedeckten Parkplatz erstellt, was unbestritten ist. Wie sich der Baubewilligung vom 23. August 2012 entnehmen lässt, wurde für den zunächst geplanten Bau des Carports – anders als für das Aufstellen der hier umstrittenen Fertiggarage – kein Ausnahmegesuch für ein Überschreiten der Baulinie verlangt, obschon die ÜO «Räbli» damals bereits in Kraft stand.

2.3 Aus dem Umstand, dass an gleicher Stelle früher bereits ein Carport bewilligt worden war, kann die Beschwerdegegnerschaft 1 nichts zu ihren Gunsten ableiten: Da die damalige Baubewilligung für das Erstellen des Carports unbenutzt blieb und infolge Ablauf der Geltungsdauer erloschen ist, muss das Bauvorhaben bezüglich der Fertiggarage in jedem Fall in einem neuen Baubewilligungsverfahren beurteilt werden (vgl. Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I/II, 5./4. Aufl. 2020/2017, Art. 42 N. 4 und 7).

3.

3.1 Nach Art. 28 Abs. 1 BauG kann die Baubewilligungsbehörde die Erstellung kleiner und leicht entfernbarer Bauten und Anlagen in Abweichung von Bauvorschriften, namentlich auch von Baulinien, auf Zusehen hin bewilligen, wenn die Bauherrschaft ein genügendes Interesse nachweist (Bst. a), weder öffentliche noch nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden (Bst. b) und die dafür zuständige Behörde bei Bauten an Gewässern oder Wald zugestimmt hat (Bst. c). Bei einer solchen Bewilligung «auf Zusehen hin» handelt es sich um eine erleichterte Ausnahmegewilligung. Sie ist dadurch gekennzeichnet, dass sie jederzeit entschädigungslos widerrufen werden kann (Art. 28 Abs. 2 BauG), sobald sich aus ihr Nachteile für die Öffentlichkeit oder die Nachbarinnen und Nachbarn ergeben, welche den Entzug der Bewilligung rechtfertigen. Sie ist beschränkt auf kleine, leicht entfernbarer Bauten, weil die Beseitigung von Bauten als unverhältnismässig in Frage gestellt werden könnte, wenn sie einen grösseren Aufwand verursachen würde oder sonst mit erheblichen Nachteilen verbunden wäre

(VGE 2017/351 vom 14.11.2018 E. 9.1, 2017/141 vom 26.2.2018 E. 6.5.1, 2009/280/281 vom 19.1.2010 E. 4.4; BVE 22.3.1994, in BVR 1995 S. 203 E. 3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 28 N. 1 und 5).

3.2 «Klein und leicht entfernbar» sind Bauten, deren Entfernung ohne grösseren Aufwand und ohne erhebliche Nachteile möglich ist. Nach langjähriger Praxis gelten Bauten als klein im Sinn von Art. 28 Abs. 1 BauG, wenn sie die Dimensionen gemäss Art. 12 Abs. 3 Satz 2 des Dekrets vom 10. Februar 1970 über das Normalbaureglement (NBRD; BSG 723.13; Grundfläche max. 60 m², Gebäudehöhe max. 4 m) nicht (wesentlich) überschreiten (VGE 18196 vom 16.5.1991 E. 3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 28 N. 2). Darunter fallen z.B. Gartenhäuschen, Kioske und Einzelgaragen. Das Erfordernis der leichten Entfernbarkeit ist sowohl technisch wie auch funktionell zu verstehen: Technisch leicht entfernbar sind Bauten, die ohne besonderen Aufwand beseitigt werden können, also nicht fest mit dem Boden verbunden sind (Fahrradbauten), und solche, deren Fundament nötigenfalls ohne Schwierigkeiten beseitigt oder ohne Nachteile im Boden belassen werden kann. Funktionell leicht entfernbar sind Bauten und Bauteile, die für die bestimmungsgemässe Nutzung der Liegenschaft entbehrlich sind oder ohne erheblichen Nachteil für diese Nutzung vorschriftskonform gestaltet (z.B. verlegt) werden können (VGE 2009/314 vom 22.11.2010 E. 8.3, 2009/280/281 vom 19.1.2010 E. 4.6, 18196 vom 16.5.1991 E. 3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 28 N. 2a).

4.

4.1 Die Beschwerdeführerin stellt zu Recht nicht in Frage, dass es sich bei der umstrittenen Fertiggarage um eine «kleine und leicht entfernbare Baute» im Sinn von Art. 28 Abs. 1 BauG handelt. Die vorgefertigte Garage ist gemäss dem Plan «Grundriss Erdgeschoss» vom 25. Juni 2020 (Vorakten Gemeinde 4C pag. 2) 2,41 m hoch und weist eine Grundfläche von 3,35 m x 7,5 m bzw. 25,125 m² auf. Wie die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid (E. 3c) richtig erwogen hat, unterschreitet sie die Masse von Art. 12 Abs. 3 Satz 2 NBRD deutlich und gilt damit als klein (vgl. E. 3.2 hier- vor). Weiter durfte die Vorinstanz davon ausgehen, dass die Garage leicht

entfernbar ist, da sie mit relativ geringem Aufwand – etwa durch den Abtransport auf einem Lastwagen – analog ihrer Errichtung wieder entfernt werden kann. Überdies ist die Fertiggarage für die Nutzung des bestehenden Einfamilienhauses nicht zwingend erforderlich, konnte dieses doch bisher auch ohne sie bewohnt werden. Somit gilt die Garage als technisch und funktionell leicht entfernbar, weshalb sie mit einer erleichterten Ausnahmegewilligung bewilligt werden kann, sofern die übrigen Voraussetzungen von Art. 28 BauG erfüllt sind.

4.2 Ein genügendes Interesse nach Art. 28 Abs. 1 Bst. a BauG liegt vor, wenn die Einhaltung der Vorschrift zu einer für die Bauherrschaft unzweckmässigen Lösung führen würde und damit angesichts des unbedeutenden Vorhabens als «übertriebene Strenge» erschiene. Kein genügendes Interesse besteht hingegen, wenn die Bauherrschaft ebenso gut, d.h. ohne wesentlichen Nachteil, vorschriftsgemäss bauen kann. Ein Ausnahmegrund im Sinn von Art. 26 BauG ist nicht nötig. Dementsprechend sind geringere Anforderungen an die Begründung des Ausnahmegesuchs für Bauten zu stellen, welche «auf Zusehen hin» nach Art. 28 BauG bewilligt werden sollen; insbesondere sind keine besonderen Verhältnisse im Sinn von Art. 26 BauG darzulegen (VGE 2017/351 vom 14.11.2018 E. 9.3, 2017/141 vom 26.2.2018 E. 6.5.3, 2009/280/281 vom 19.1.2010 E. 4.7.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 28 N. 3). – Im vorliegenden Fall besteht am Aufstellen der Fertiggarage ein genügendes Interesse, zumal das Einfamilienhaus noch über keinen wettergeschützten Autoabstellplatz verfügt (vgl. VGE 18196 vom 16.5.1991 E. 4b). Wie die Vorinstanz richtig erwogen hat (angefochtener Entscheid E. 3c), leuchtet weiter ein, dass die Fertiggarage längs der Nordostfassade des Einfamilienhauses aufgestellt werden soll, weil sich dort der bereits vorhandene ungedeckte Parkplatz befindet, der an die öffentliche Strasse angeschlossen ist. Ein anderer Standort, an dem die Fertiggarage ohne wesentlichen Nachteil aufgestellt werden könnte, ist nicht ersichtlich und wird von der Beschwerdeführerin auch nicht genannt.

4.3 Zu prüfen ist schliesslich, ob der erleichterten Ausnahmegewilligung öffentliche oder nachbarliche Interessen entgegenstehen (Art. 28 Abs. 1 Bst. b BauG):

4.3.1 Eine Beeinträchtigung von solchen Interessen ist gegeben, wenn die Ausnahmebewilligung mit Unzukömmlichkeiten für die Öffentlichkeit oder für die Nachbarschaft verbunden wäre. Nach der Praxis brauchen die entgegenstehenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen nicht besonders gewichtig zu sein; immerhin vermögen nebensächliche oder nur vorgeschobene Interessen eine Ausnahmeverweigerung nicht zu rechtfertigen. Es müssen sämtliche für und gegen die Ausnahme sprechenden Umstände in die Beurteilung miteinbezogen werden, ebenso die Bedeutung der Vorschrift, von der abgewichen werden soll (VGE 2017/141 vom 26.2.2018 E. 6.5.4, 2009/314 vom 22.11.2010 E. 8.6 einleitend, 2009/280/281 vom 19.1.2010 E. 4.7.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 28 N. 4).

4.3.2 Die Beschwerdeführerin macht sinngemäss geltend, der Ausnahmebewilligung stünden die mit der überschrittenen Baulinie geschützten Interessen entgegen. Das Baufeld B... sei aus städtebaulichen Überlegungen festgelegt worden und begrenze «bewusst» die Bebauungsmöglichkeiten im Perimeter der ÜO «Räbli», um eine planerisch gewollte Positionierung von Gebäuden zu erreichen. Die Baulinien dienen insbesondere der Sicherung bestehender bzw. geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung. – In den ÜV finden sich zur Bedeutung der Baulinien b1 und b2 einzig die folgenden Bestimmungen:

Art. 12

¹ [...]

² Die Begrenzung der Hauptgebäude ist, vorbehältlich der max. zulässigen Gebäudelänge von 25.00 m, durch die Baulinien b1 / b2 bestimmt.

³ Der seitliche Grenzabstand innerhalb der Baulinie b1 beträgt min. 3.00 m, der Gebäudeabstand min. 6.00 m, innerhalb der Baulinien b2 min. 5.00 resp. 10.00 m.

- Die Gebäudehöhe innerhalb der Baulinien b1 und b2 ist gesondert zu messen.

- Innerhalb der Baulinien b2 gilt die Flachdachpflicht ohne zusätzliche Attika oder offene Überdeckungen.

Ausgehend davon hat die Vorinstanz erwogen, der Wortlaut von Art. 12 Abs. 2 ÜV lasse darauf schliessen, dass die Baulinien b1 und b2 nur für Hauptgebäude gelten, worauf auch der Umstand hindeute, dass die Gemeinde am Standort der streitbetroffenen Fertiggarage mit der Baubewilligung vom 23. August 2012 einen Carport ohne Ausnahmebewilligung für

zulässig gehalten habe (angefochtener Entscheid E. 2c; vgl. auch vorne E. 2.2). Weil die Fertiggarage eine unbewohnte An- bzw. Nebenbaute im Sinn von Art. 3.7 des Baureglements der EG Ipsach vom 27. Mai 1993 (GBR) darstelle, sei davon auszugehen, dass für das umstrittene Bauvorhaben gar keine Ausnahmegewilligung erforderlich sei. Vielmehr genüge es, wenn die Garage – was hier der Fall sei – den in Art. 3.7 Abs. 1 Satz 1 GBR vorgeschriebenen Grenzabstand einhalte (angefochtener Entscheid E. 2d). Diese Ausführungen leuchten in Bezug auf den Zweck der hier zur Diskussion stehenden Baulinien ein und werden von der Beschwerdeführerin auch nicht substantiiert in Frage gestellt. Sie müssen aber weitergehend unberücksichtigt bleiben, da es im vorliegenden Verfahren einzig um die Rechtmässigkeit der erteilten Ausnahmegewilligung nach Art. 28 BauG geht (vgl. vorne E. 1.2). So oder anders vermag die Beschwerdeführerin nicht aufzuzeigen, inwiefern die mit den Baulinien geschützten Interessen durch die erteilte Ausnahmegewilligung beeinträchtigt würden.

4.3.3 Soweit die Beschwerdeführerin darauf aufmerksam macht, dass mit dem Erlass der ÜO «Räbli» gemäss Art. 4.6 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 GBR das «Erstellen einer Wohnüberbauung mit hoher Siedlungsqualität mit Gemeinschaftseinrichtungen» sowie das «Einpassen der Wohnüberbauung in ein empfindliches Gebiet am Siedlungsrand» angestrebt wurde, vermag sie daraus ebenfalls kein der Ausnahmegewilligung entgegenstehendes Interesse abzuleiten. Der Planungszweck einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) ist in erster Linie beim Erlass der entsprechenden ÜO massgebend (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 92/93 N. 1 Bst. a und N. 2). Bei der Beurteilung von Bauvorhaben kommt er dagegen grundsätzlich nur dann unmittelbar zum Tragen, wenn (noch) keine ÜO erlassen wurde (vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 92/93 N. 3, insb. Bst. a und c). Dies ist hier aber unbestrittenermassen nicht der Fall. Im Übrigen besteht entgegen der Beschwerdeführerin auch kein Grund zur Annahme, dass die Ausnahmegewilligung mit dem erwähnten Planungszweck unvereinbar wäre. Weshalb daran etwas ändern sollte, dass die Fertiggarage «massiv» und «seriell vorgefertigt» ist und möglicherweise ein Fundament benötigt, leuchtet nicht ein.

4.3.4 Wie bereits im vorinstanzlichen Verfahren (vgl. angefochtener Entscheid E. 2c) bringt die Beschwerdeführerin im Übrigen auch vor Verwal-

tungsgericht keine konkreten Gründe vor, die auf eine Beeinträchtigung ihrer nachbarlichen Interessen schliessen lassen könnten. Insgesamt ist mithin nicht ersichtlich, dass der erteilten Ausnahmegewilligung massgebliche Interessen entgegenstünden.

4.4 Da sich das Bauvorhaben nicht im Bereich eines Gewässers oder eines Waldes befindet, war für das Erteilen der umstrittenen Ausnahmegewilligung keine Zustimmung gemäss Art. 28 Abs. 1 Bst. c BauG erforderlich. Somit ergibt sich, dass die Vorinstanz die Voraussetzungen für die Ausnahmegewilligung «auf Zusehen hin» zu Recht bejaht hat.

5.

Anders als die Beschwerdeführerin meint, ist auch sonst nicht ersichtlich, weshalb die für das Aufstellen der Fertiggarage erteilte Ausnahmegewilligung rechtswidrig sein sollte:

5.1 Wie aus dem Überbauungsplan, in welchem die Grünflächen genau eingezeichnet sind, klar hervorgeht, ist namentlich der Einwand unzutreffend, das Bauvorhaben befinde sich auf einer Grünfläche, wo gemäss Art. 8 Abs. 1 ÜV keine Autoabstellplätze erstellt werden dürfen. Nichts anderes ergibt sich aus dem Planausschnitt auf S. 2 des Erläuterungsberichts vom März 2010 zur Änderung der ÜO «Räbli» (unnummerierte Beschwerdebeilage [BB]), zeigt er doch ein Gebiet, das nordöstlich des Baugrundstücks liegt. Ebenso wenig hilft der Beschwerdeführerin der Hinweis auf Art. 15 Abs. 1 ÜV weiter, wonach die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Parzellen im Perimeter der ÜO «Räbli» die Realisierung gemeinschaftlicher Anlagen mittels privatrechtlicher Vereinbarungen sicherzustellen haben (Erstellung der Erschliessungsanlagen, Erstellung und Unterhalt der gemeinschaftlichen Spielfläche). Denn bei der streitbetroffenen Fertiggarage handelt es sich offensichtlich nicht um eine der in dieser Bestimmung angesprochenen Gemeinschaftsanlagen.

5.2 Es bestehen ausserdem keine Hinweise, dass die (erleichterte) Ausnahmegewilligung gegen den Grundsatz der Rechtsgleichheit (Art. 10 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1]; Art 8 Abs. 1 der Bun-

desverfassung [BV; SR 101]) verstiesse: Diesbezüglich macht die Beschwerdeführerin geltend, die Gemeinde habe ihr mit Blick auf ihr eigenes Bauvorhaben auf der Parzelle Nr. 3 _____ am 23. August 2017 schriftlich mitgeteilt, bei Neubauten würden grundsätzlich keine Ausnahmen gewährt. Beim betreffenden Projekt sei es um Balkone und eine Tiefgarage gegangen, welche ebenfalls Anbauten darstellten. Anders als beim vorliegenden Bauvorhaben sei sie dennoch aufgefordert worden, die Baulinien der ÜO «Räbli» zu respektieren. – Entgegen ihrer Behauptung lässt sich dem genannten Schreiben vom 23. August 2017 (BB Nr. 3A) nicht entnehmen, dass die Beschwerdeführerin von der Gemeinde dazu aufgefordert worden wäre, die geplante Tiefgarage an die Baulinie anzupassen. Was den erwähnten «Balkon» betrifft, hat die Gemeinde im Schreiben ausgeführt, dass es sich nach ihrer Auffassung um eine Terrassenanlage handle, die über die gesamte Fassadenlänge bzw. -breite reiche (vgl. dazu auch den von der Beschwerdeführerin eingereichten Plan vom 14. September 2018, BB Nr. 3C). Jedenfalls kann bei diesem Bauteil im Unterschied zur streitbetroffenen Fertiggarage nicht von einer leicht entfernbaaren Baute ausgegangen werden. Folglich ist mit der Vorinstanz anzunehmen, dass die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung nach Art. 28 BauG nicht erfüllt waren (angefochtener Entscheid E. 3c am Ende), was die Beschwerdeführerin im Übrigen auch nicht bestreitet. Eine Verletzung der Rechtsgleichheit ist daher nicht ersichtlich.

6.

Unbegründet ist schliesslich auch die Rüge, die Vorinstanz habe der Beschwerdeführerin im angefochtenen Entscheid zu Unrecht Kosten auferlegt, weil es die Gemeinde versäumt habe, «klare Regeln wegen der Überbauungsordnung aufzustellen»: Inwiefern die Vorgaben der ÜO «Räbli» unklar sein sollten, legt die Beschwerdeführerin nicht dar und ist auch nicht ersichtlich. Auf die Forderung der Beschwerdeführerin, «die Gemeinde Ipsach muss Klarheit betr. Planungssicherheit schaffen», ist deshalb von vornherein nicht weiter einzugehen. Ebenso wenig ist die Kostenaufgabe durch die Vorinstanz zu beanstanden, zumal die Beschwerdeführerin im Verfahren vor der BVD unterlegen ist (vorne Bst. B).

7.

Zusammengefasst hat die Vorinstanz die umstrittene Baubewilligung zu Recht bestätigt. Der angefochtene Entscheid hält zudem auch im Kostenpunkt der Rechtskontrolle stand. Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und ist abzuweisen.

8.

Bei diesem Verfahrensausgang hat die unterliegende Beschwerdeführerin die Kosten für das verwaltungsgerichtliche Verfahren zu tragen und der anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerschaft 1 die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 1 und 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Die entsprechende Kostennote gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Seitens der Gemeinde sind keine ersatzfähigen Parteikosten angefallen (vgl. Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'500.--, werden der Beschwerdeführerin auferlegt.
3. Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerschaft 1 die Parteikosten, bestimmt auf insgesamt Fr. 2'326.30 (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.
4. Zu eröffnen:
 - Beschwerdeführerin
 - Beschwerdegegnerschaft 1
 - Beschwerdegegnerin 2
 - Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern

Der Abteilungspräsident:

Der Gerichtsschreiber:

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Eröffnung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) geführt werden.