



Urteil vom 21. April 2026

mitgeteilt am 4. Mai 2026

Referenz	VR3 25 45
Instanz	Dritte verwaltungsrechtliche Kammer
Besetzung	Seiler, Vorsitz Schmid Christoffel und Cavegn Merlo, Aktuarin
Parteien	A. _____ Beschwerdeführerin vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. Claudia Schawalder gegen Gemeinde Küblis Cunterscher Strasse 3, 7240 Küblis Beschwerdegegnerin 1 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Stefan Metzger B. _____ Beschwerdegegner C. _____ AG Beschwerdegegnerin 2 vertreten durch Rechtsanwalt MLaw Flavio Decurtins
Gegenstand	Baueinsprache/Baubewilligung (Neubau Mehrfamilienhaus)

Sachverhalt

A. Am 24. April 2024 reichte B._____ ein Baugesuch ein für den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf Parzelle Nr. Z.1._____ Küblis, G._____. Innert der Auflagefrist erhob A._____ Einsprache. Am 22. August 2024 reichte B._____ ein Projektänderungsgesuch ein. Dagegen erhob A._____ am 18. September 2024 erneut Einsprache. Gegen eine erneute Projektänderung vom 20. November 2024 erhob A._____ am 11. Dezember 2024 wiederum Einsprache. Mit Einspracheentscheid vom 24. März 2025 hiess der Gemeindevorstand die Einsprache betreffend der technischen Anforderungen an die Wärmepumpe gut und wies sie im Übrigen ab. Mit Bauentscheid vom gleichen Tag erteilte er die Baubewilligung gemäss Projektänderung vom 20. November 2024 unter Auflagen.

B. Noch vor Erteilung der Baubewilligung (am 29. Oktober 2024) hatte die D._____ AG, nunmehr C._____ AG, das Baugrundstück erworben.

C. A._____ (nachfolgend: Beschwerdeführerin) erhob am 13. Mai 2025 Beschwerde an das Obergericht des Kantons Graubünden mit dem Antrag, Bau- und Einspracheentscheid seien aufzuheben und es sei keine Baubewilligung zu erteilen. Zudem beantragte sie, das Beschwerdeverfahren zu sistieren, bis feststehe, ob die D._____ AG ein neues Baugesuch einreichen werde. Ferner beantragte sie die Erteilung der aufschiebenden Wirkung.

D. Die Gemeinde Küblis (nachfolgend: Beschwerdegegnerin 1) teilte am 22. Mai 2025 mit, sie wehre sich nicht gegen die Sistierung und die Erteilung der aufschiebenden Wirkung. Die D._____ AG (nachfolgend: Beschwerdegegnerin 2) beantragte mit Stellungnahme vom 27. Mai 2025, die Anträge auf Sistierung und Erteilung der aufschiebenden Wirkung seien abzuweisen. Sie beabsichtige, das Bauvorhaben gemäss Baubewilligung vom 24. März 2025 zu erstellen und sei nicht an einem anderen Bauprojekt interessiert. Sie werde zunächst nur den Bauaushub und die Baugrubensicherung realisieren und nicht mit den eigentlichen Bauarbeiten beginnen, ehe die Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen sei, worauf sie sich behaften lasse. Mit Verfügung vom 2. Juni 2025 wies die Instruktionsrichterin das Gesuch um Sistierung des Verfahrens ab. Mit Verfügung vom gleichen Tag wies sie den Antrag auf Erteilung der aufschiebenden Wirkung betreffend den Aushub und die Baugrubensicherung ab und erteilte der Beschwerde darüber hinaus die aufschiebende Wirkung.

E. Mit Eingabe vom 23. Juni 2025 bestritt die Beschwerdegegnerin 1 den Inhalt der Beschwerde und verwies auf ihren Bau- und Einspracheentscheid.

F. Die Beschwerdegegnerin 2 beantragte mit Vernehmlassung vom 11. Juli 2025, die Beschwerde sei abzuweisen. B._____ (nachfolgend: Beschwerdegegner) liess sich nicht vernehmen.

G. Mit Replik vom 24. September 2025 hielt die Beschwerdeführerin an ihren Anträgen fest und ergänzte sie um den Eventualantrag, Bau- und Einspracheentscheid seien aufzuheben und zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Sie begründete dies damit, dass die Plandarstellungen und Berechnungen zur Gebäudehöhe ungenügend seien, weshalb diese nachzureichen seien oder die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen sei. Am 25. September 2025 reichte sie weitere Beweismittel (Fotos) ein.

H. Mit Eingabe vom 2. Oktober 2025 hielt die Beschwerdegegnerin 1 fest, sie habe die Baugesuchsakten genau geprüft und daraus die Höhen gut errechnen und prüfen können. Die Anforderung weiterer Pläne sei nicht notwendig.

I. Die Beschwerdegegnerin 2 hielt mit Duplik vom 21. Oktober 2025 an ihren Anträgen fest, ebenso die Beschwerdeführerin mit Triplik vom 3. November 2025.

J. Am 2. April 2026 informierte die Beschwerdegegnerin 1 das Obergericht, dass sie für sämtliche Bauarbeiten auf Parzelle Nr. Z.1._____ am 1. April 2026 einen Baustopp verfügt habe.

K. Am 13. April 2026 reichte die Beschwerdegegnerin 1 ein weiteres Schreiben samt verschiedenen Dokumenten ein.

Erwägungen

1.1. Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG (BR 370.100) beurteilt das Obergericht Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Der angefochtene Bau- und Einspracheentscheid vom 24. März 2025 ist weder endgültig noch kann er bei einer anderen Instanz angefochten werden. Die Beschwerde an das Obergericht ist damit zulässig. Die Beschwerdeführerin ist als Miteigentümerin der Parzelle Nr. Z.2._____, welche der Bauparzelle unmittelbar benachbart ist, zur Beschwerde legitimiert (Art. 50 VRG). Auf die im Übrigen form- (Art. 38 VRG) und fristgerecht (Art. 52 Abs. 1 VRG) eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

1.2. Das Rechtsbegehren muss in der Beschwerdeschrift enthalten sein (Art. 38 Abs. 1 VRG). Nach Ablauf der Beschwerdefrist kann das Rechtsbegehren bzw. der

Streitgegenstand nicht mehr ausgedehnt (Plus) oder geändert (Aliud) werden (Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden U 21 11 vom 5. Juli 2023 E. 2.1 [vom Bundesgericht bestätigt mit Urteil 2C_350/2023 vom 25. Februar 2025]; Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 23 113 vom 19. Juni 2025 E. 2.2.2). Zulässig ist aber, ein gestelltes Rechtsbegehren im Laufe des späteren Verfahrens einzuschränken (Minus; Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 23 113 E. 2.2.2; vgl. BGE 141 II 91 E. 1.2). Die Beschwerdeführerin hat in der Beschwerde die Verweigerung der Baubewilligung beantragt. Der in der Replik gestellte Eventualantrag auf Rückweisung an die Vorinstanz ist demgegenüber ein Minus und damit zulässig.

1.3. Gesuchsteller und Verfahrenspartei im Baubewilligungsverfahren war der Beschwerdegegner. An ihn ist auch der Bauentscheid adressiert. Die Baubewilligung ist aber nicht an eine bestimmte Person gebunden, sondern haftet einem Grundstück an und kann zusammen mit diesem auf einen Rechtsnachfolger übertragen werden (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 21 99 vom 31. Mai 2022 E. 6). Mit dem Erwerb der Parzelle Nr. Z.1._____ ist die Beschwerdegegnerin 2 Rechtsnachfolgerin des Baugesuchstellers geworden und tritt ohne weiteres in das Verfahren ein.

1.4. Die Eingaben der Beschwerdegegnerin 1 vom 2. April 2026 und vom 13. April 2026 (vorne lit. J und lit. K) sind für die Beurteilung des vorliegenden Streitobjekts nicht massgeblich.

2.1. Das Bauprojekt betrifft die bisher unüberbaute Parzelle Nr. Z.1._____, welche nördlich an die Kantonsstrasse und südlich an die Strasse E._____ angrenzt, über welche die Parzelle auch erschlossen wird. Das Gelände ist von Nord nach Süd abfallend (act. C.1.16, Pläne "Ostfassade und Westfassade"). Östlich bzw. westlich der Parzelle liegen die Parzellen Nr. Z.2._____ bzw. Z.3._____, welche überbaut sind. Südlich der Strasse E._____ liegt der G._____.

2.2. In der Gemeinde Küblis gilt das Baugesetz vom 19. Juni 2015 (nachfolgend: BauG). An der Gemeindeversammlung vom 23. August 2024 wurde eine Revision der Ortsplanung beschlossen, wobei auch das BauG teilrevidiert wurde (Beschwerdeauflage Teilrevision Baugesetz, Anpassung an die übergeordnete Gesetzgebung im Bereich Siedlung, vom 23. August 2024, <https://www.kueblis.ch/wAssets/docs/Bauamt/Revision-Nutzungsplanung/TR_BauG_Genehmigung.pdf> [besucht am 9. April 2026]). Zwischen den Parteien ist unbestritten, dass diese Revision noch nicht genehmigt wurde und noch nicht in Kraft steht, so dass sowohl das geltende BauG als auch die Bestimmungen des

revidierten BauG (nachfolgend: nBauG) eingehalten werden müssen (Art. 21 Abs. 2 i.V.m. Art. 48 Abs. 6 KRG [BR 801.100]). Im Folgenden ist für die einzelnen von der Beschwerdeführerin erhobenen Rügen zu prüfen, ob sie im Lichte des BauG oder des nBauG begründet sind.

3. Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung der Bestimmungen über die Höhe.

3.1. Nach Art. 15 BauG gilt in der Dorfzone Küblis eine maximale Gesamthöhe von 14.0 m, zuzüglich eines Zuschlags "z", der sich aus der Differenz zwischen der mittleren Höhe in m ü.M. aller Hauptgebäudeecken und der Höhe in m ü.M. der tiefst gelegenen Hauptgebäudeecke, gemessen beim massgeblichen Terrain, bemisst (Art. 20 Abs. 5 BauG), aber maximal 3.0 m beträgt (Art. 20 Abs. 6 BauG). Eine Fassadenhöhe ist nicht festgelegt.

Nach Art. 15 nBauG gilt eine Fassadenhöhe von 12.0 m und eine Höhe Firstlinie (Überragung der Fassadenhöhe) von 3.0 m. Massgebend ist die mittlere traufseitige Fassadenhöhe (FH_m ; Art. 20 Abs. 1 Satz 2 nBauG). Als FH_m gilt das Mittel aller traufseitigen Fassadenhöhen gemessen an den Hauptgebäudeecken (Art. 20 Abs. 1 Satz 3 nBauG). Bei Abgrabungen sind die Fassadenhöhen vom neu gestalteten Terrain aus zu messen (Art. 20 Abs. 1 Satz 4 nBauG). Die traufseitigen felseitigen Fassadenhöhen dürfen die Werte gemäss Zonenschema um max. 3.0 m überschreiten (Art. 20 Abs. 4 nBauG).

3.2. Im angefochtenen Entscheid wird festgestellt, dass die Einsprachepunkte zur Fassadenhöhe gemäss nBauG zurückgezogen worden seien. Dann wird erwogen, gemäss den Projektänderungsplänen vom 20. November 2024 sei der First mit einer Höhe von +10.98 m und die Traufe bzw. das massgebende Mass zur Ermittlung der Fassadenhöhe mit +8.325 m angegeben. Demnach überrage der First die Fassadenhöhe um 2.655 m. Damit sei die Höhe Firstlinie eingehalten. In Bezug auf das geltende BauG werden die massgebenden Höhenbestimmungen dargelegt; eine Subsumtion des Bauprojekts unter diese Bestimmungen erfolgt nicht ausdrücklich. Aus der Abweisung der Einsprache ergibt sich aber, dass die Beschwerdegegnerin 1 diese Bestimmungen als eingehalten erachtet.

3.3. Die Beschwerdeführerin rügt, in den Baugesuchsplänen fehle eine Berechnung bzw. Darstellung der Fassadenhöhe und der Höhe Firstlinie sowie des Zuschlags "z". Ebenso fehle die Angabe der Höhe in m ü.M. Zudem seien die Pläne nicht im Massstab 1:100, wie dies von Art. 49 Abs. 2 BauG vorgeschrieben werde. Die Einhaltung der Höhenmasse könne daher nicht nachgeprüft werden. Die

entsprechenden Pläne und Berechnungen seien nachzureichen; erst dann könne die Einhaltung der Vorschriften überprüft werden. Zudem dürften nach Art. 24 Abs. 3 BauG die Gesamt- und Fassadenhöhen der benachbarten Bauten nicht überschritten werden. Dies sei nicht nachgewiesen worden.

3.4. Die Beschwerdegegnerin 1 bringt vor, sie habe aus den Baubewilligungsakten, insbesondere den Plänen, die Höhen gut errechnen bzw. prüfen können und erachte weitere Pläne als nicht erforderlich. Die Beschwerdegegnerin 2 macht geltend, das Gebäude halte die massgebenden Höhen sowohl nach geltendem als auch nach neuem Recht ein.

3.5. Im Allgemeinen ist festzuhalten, dass die in den Akten liegenden Pläne mangelhaft sind. Allerdings ist die Beurteilung der materiellen Rechtmässigkeit des Projekts möglich, wie nachfolgend aufzuzeigen ist. Nach Art. 49 Abs. 2 Ziff. 5 BauG sind dem Baugesuch Fassadenpläne und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB), mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains in der Flucht der projizierten Fassadenlinie bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen beizulegen. Die in den Akten liegenden Baugesuchsunterlagen für die Projektänderung vom 20. November 2024 (act. C.1.16) enthalten Pläne für die Ost-, West- und Nordfassade. Ein Plan Südfassade sowie ein Querschnitt wurden vom Baugesuchsteller mit Eingabe vom 26. Mai 2024 eingereicht (act. C.1.7). Die darauf eingezeichneten Höhen sind die gleichen wie in den Plänen Ostfassade und Westfassade gemäss der Projektänderung vom 20. November 2024. Somit muss der im Mai 2024 eingereichte Plan Südfassade (s. auch act. C.3.2) auch für die Projektänderung vom November massgebend sein (allerdings mit den verkleinerten Balkonen, vgl. act. C.1.6 und C.1.7 Beleg 8). Die in den Akten liegenden Pläne sind fotomechanische Verkleinerungen, mit denen Pläne im Format A3 und im Massstab 1:100 auf ca. A4-Format verkleinert wurden. Sie sind damit zwar selber nicht mehr im Massstab 1:100. Trotzdem ist aus den in den Plänen angegebenen Massen oder, soweit solche fehlen, aus einer Umrechnung der in den Plänen gemessenen Masse die Höhe ersichtlich und nachprüfbar. Zutreffend ist, dass die Höhe über Meer nicht angegeben wird. Diese ist aber nur für die Berechnung des Zuschlags "z" nach Art. 20 Abs. 5 BauG relevant. Auf den Plänen Westfassade und Ostfassade ist sodann auch das gewachsene Terrain angegeben. Insgesamt erlauben diese Pläne eine Beurteilung der massgebenden Höhen mit hinreichender Genauigkeit.

3.6. Aus den Plänen Ostfassade und Westfassade ergibt sich eine Gesamthöhe (grösster Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion

und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain, s. Anhang 1 Ziff. 5.1 IVHB i.V.m. Art. 13 Abs. 2 BauG) von höchstens 14.18 m (Summe von +10.98 m und -3.20 m) auf der Südseite. Auch ohne genaue Berechnung ist damit ohne weiteres klar, dass die zulässige Gesamthöhe deutlich unterschritten ist: An den nördlichen Gebäudeecken beträgt die Gesamthöhe ca. 10.0 m, so dass die mittlere Höhe aller Gebäudeecken ca. 12.10 m und der Faktor "z" gemäss Art. 20 Abs. 5 BauG somit fast 2.0 m beträgt. Die Gesamthöhe von 14.0 m + "z" gemäss Art. 15 BauG ist damit in jedem Fall eingehalten. Ebenso ergibt sich aus den Plänen Ostfassade und Westfassade, dass die Fassadenhöhe sogar auf den südlichen, tiefer gelegenen Hauptgebäudeecken deutlich kleiner ist als die zulässigen 12.0 m gemäss Art. 15 nBauG. Angesichts der Steilheit des Geländes muss umso mehr das Mittel aller traufseitigen Fassadenhöhen viel kleiner sein. Damit ist die Fassadenhöhe gemäss Art. 15 nBauG eingehalten. Ebenso ergibt sich klar aus den Plänen, dass die Höhe der Firstlinie deutlich geringer als die nach Art. 15 nBauG zulässigen 3.0 m. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern dazu genauere Berechnungen erforderlich sein sollten. Gemäss den Plänen sind somit die Höhenbegrenzungen sowohl nach neuem als auch nach altem Recht eingehalten.

3.7. Die Beschwerdeführerin erachtet die Angabe der Höhe über Meer als erforderlich, weil sonst das Risiko bestehe, dass bei der Bauausführung von den bewilligten Plänen abgewichen werde. Es ist aber immer so, dass die Pläne allein nicht garantieren, dass das Bauprojekt gemäss den Plänen ausgeführt wird. Dies zu prüfen, ist Sache der Baukontrolle, welche mindestens das Schnurgerüst und die Höhenfixpunkte kontrolliert (Art. 60 Abs. 1 KRVO [BR 801.110]). Es ist üblich, in Baugesuchen die Höhenfixpunkte in m ü.M. anzugeben. Vorgeschrieben ist dies aber nicht ausdrücklich. Auf den Plänen sind das gewachsene Terrain und die bestehende Erschliessungsstrasse E._____ ersichtlich. Es kann davon ausgegangen werden, dass es der ortskundigen Baubehörde möglich ist, nachzuprüfen, ob das Schnurgerüst diesen Vorgaben entspricht. Da die zulässigen Höhen zudem deutlich unterschritten sind (vorne E. 3.6), kommt es für die Einhaltung der Höhen auch nicht auf eine zentimetergenaue Messung an. Insgesamt erlauben die vorhandenen Pläne eine hinreichende Beurteilung und Kontrolle des Vorhabens.

3.8. Art. 24 Abs. 3 BauG lautet:

Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Werden an einem Strassenzug (Strassen, Gassen, Plätze) einzelne Baulücken geschlossen oder bestehende Bauten ersetzt oder umgebaut, dürfen Gesamt- und Fassadenhöhen der benachbarten

Bauten nicht überschritten werden. Wo Baulinien fehlen, sind bei neuen Gebäuden, Ersatz- und Umbauten, die bestehenden Fassadenfluchten beizubehalten.

Im angefochtenen Entscheid wird ausgeführt, im rechtskräftigen Quartierplan F._____ sei auf der Parzelle Nr. Z.1._____ nördlich der Strasse E._____ eine Baulinie in einem Abstand von 1.0 m zur Strasse festgelegt. Folglich seien bereits aufgrund der festgelegten Baulinien die Fassadenfluchten der angrenzenden Parzellen nicht zu übernehmen. Andererseits handle es sich bei den Parzellen Nr. Z.3._____ und Z.2._____ um markant unternutze Parzellen, wobei die Bauten als Einzelbauten und nicht als mehr oder weniger geschlossene Strassenbebauung entlang der Strasse E._____ in Erscheinung träten und somit nicht als Referenz für eine beizubehaltende Fassadenflucht dienen könnten. Diese Ausführungen stehen zwar im Zusammenhang mit der in der Einsprache vorgebrachten Kritik, die Fassadenflucht sei nicht eingehalten und äussern sich nicht ausdrücklich zum Aspekt, dass die Gesamt- und Fassadenhöhen der benachbarten Bauten nicht überschritten werden dürfen. Aus den Ausführungen im angefochtenen Entscheid wird aber deutlich, dass nach Auffassung der Vorinstanz die Häuser auf den benachbarten Parzellen Nr. Z.3._____ und Z.2._____ keine Strassenflucht bilden. Ein Blick auf die Pläne "Situation 1:500" und auf Google Maps bestätigt dies: Es handelt sich bei diesen beiden Gebäuden um isolierte Bauten. Östlich schliesst die ebenfalls unüberbaute Parzelle Nr. Z.4._____ an, worauf dann weiter östlich noch ein weiteres isoliertes Gebäude steht. Westlich befinden sich auf einer grösseren Distanz keine weiteren Gebäude mehr. Von einem Strassenzug, an dem nur einzelne Baulücken geschlossen werden, kann nicht gesprochen werden, weder entlang der Kantonsstrasse noch entlang der Strasse E._____. Art. 24 Abs. 3 Satz 2 BauG ist daher nicht anwendbar und die Höhe der benachbarten Gebäude muss nicht geprüft werden.

3.9. Die Beschwerde erweist sich damit in Bezug auf die Höhe als unbegründet.

4. Die Beschwerdeführerin rügt einen Verstoss gegen die Anforderungen der Siedlungsstruktur und der Ortsbildverträglichkeit.

4.1. Gemäss Art. 24 Abs. 3 BauG sind Siedlungsstruktur und Bauweise zu erhalten und zu ergänzen. Nach Art. 61 Abs. 1 BauG sind Bauten und Bauteile aller Art mit Einschluss von Bemalungen so zu gestalten, dass sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einordnen. Im nBauG ist keine Änderung dieser Bestimmungen vorgesehen.

4.2. Im angefochtenen Entscheid wird zu Art. 24 Abs. 3 BauG das oben in E. 3.8 bereits Gesagte ausgeführt. Zu Art. 61 Abs. 1 BauG wird erwogen, die Parzelle

Nr. Z.1._____ und die geplante Baute lägen gegenüber der H._____ rückwärtig in der zweiten Bautiefe und direkt unterhalb der Kantonsstrasse. Die Baute sei weder von der H._____ noch von der Kantonsstrasse direkt einsehbar. Es handle sich um eine kompakte Baute mit orthogonalem Grundriss, welche ein Satteldach aufweise, das wie ortstypisch Richtung Tal orientiert sei und sich somit im Grundsatz gut in die bestehende Siedlungsstruktur einfüge. Aufgrund der rückwärtigen und schlecht einsehbaren Lage seien keine weiteren gestalterischen Anforderungen zu erfüllen.

4.3. Die Beschwerdeführerin bringt vor, das geplante Gebäude überschreite die in der Dorfzone typischen Dimensionen deutlich. Es füge sich aufgrund seiner Grösse, volumetrischen Ausdehnung und Höhe nicht in die bestehende Siedlungsstruktur im Quartier ein. Diese Überdimensionierung erzeuge einen Fremdkörper, der die bestehende bauliche Einheit störe und den Ortsbildprägenden Charakter beeinträchtige. Die massiven Dimensionen, die flächige Ausdehnung und die unproportionierte Fassadengestaltung stünden in einem offensichtlichen Missverhältnis zur kleinteiligen und traditionell strukturierten Nachbarbebauung. Dies führe zu einer sichtbaren Dominanz des Neubaus, die das gewachsene Ortsbild störe und den Charakter der Siedlung negativ beeinflusse. Sie beantragt einen Augenschein.

4.4. Die Beschwerdegegnerin 1 bringt vor, das Gebäude passe sich aufgrund seines Grundrisses, des Satteldachs und der gewählten Materialien und Farben gut in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Im Unterschied zu den umliegenden Bauten nutze es die zur Verfügung stehende Ausnützung aus, was dem raumplanerischen Ziel der Verdichtung nach innen entspreche. Gemäss den Quartierplanvorschriften bestehe eine Baulinie in einem Abstand von 1.0 m zum Fahrbahnrand.

4.5. In der Replik bringt die Beschwerdeführerin vor, der Grenzabstand von 4.0 m sei nicht eingehalten. Gemäss den Quartierplanvorschriften dürften Bauten nur unter Einhaltung des Grenzabstands bis an die Baulinie gestellt werden. Die Beschwerdegegnerin bringt in der Duplik vor, Baulinien gingen den Grenzabständen vor. In der Triplik beharrt die Beschwerdeführerin darauf, dass der Grenzabstand einzuhalten sei.

4.6. Die Beschwerdeführerin bestreitet nicht, dass sich das geplante Gebäude hinsichtlich Form, Dachgestaltung und Orientierung in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt. Auch die aus den Bauplänen ersichtliche Fassadengestaltung und die Fensterfronten können nicht als unüblich oder störend betrachtet werden. Die Beschwerdeführerin stört sich hauptsächlich an der

Dimensionierung des Bauvorhabens. Es mag zutreffen, dass die zwei benachbarten Bauten auf den Parzellen Nr. Z.3._____ und Z.2._____ kleiner sind als der geplante Neubau. Jedoch ergibt sich aus den von der Beschwerdeführerin eingereichten Fotos (act. B.5) und aus Google Maps, dass auch südlich der Bauparzelle und entlang der H._____ grössere und uneinheitlich gestaltete Bauten stehen, die teilweise eine ähnliche Dimensionierung aufweisen wie das Bauprojekt. Von einer Beeinträchtigung des Ortsbildes kann schon aus diesem Grund nicht gesprochen werden. Zudem ist zu beachten, dass das Bauvorhaben die in der Dorfzone Küblis geltenden Längen- und Höhenmasse (Art. 15 BauG/nBauG) einhält (vorne E. 3). Der kommunale Gesetzgeber hat mit dem Zonenschema bewusst zugelassen, dass auch grössere Bauten zulässig sind als sie bisher auf den zwei benachbarten Parzellen bestehen. Es besteht ein grundsätzliches raumplanerisches Interesse daran, dass die nach der Bauordnung zulässigen Bauten auch realisiert werden (vgl. auch Art. 15a RPG [SR 700]; Art. 19a ff. KRG). Dementsprechend sieht Art. 15a nBauG vor, dass eine optimale Ausnützung anzustreben und eine minimale Ausnützungsziffer einzuhalten ist. Die Einhaltung der Zonenvorschriften befreit zwar nicht von der Beachtung von Ästhetikvorschriften. Anforderungen an die ästhetische Gestaltung sind zulässig. Gestützt auf ästhetische Generalklauseln, wie sie in Art. 24 Abs. 3 Satz 1 und Art. 61 Abs. 1 BauG enthalten sind, können aber nicht die geltenden Zonenvorschriften ausgehebelt werden. Nur in ausgesprochenen Ausnahmefällen kann die Realisierung der nach den massgebenden Vorschriften zulässigen Bauvolumen verboten werden, etwa zum Schutz von denkmalgeschützten Bauten oder Gebäudekomplexen (BGE 145 I 52 E. 4.4; 116 Ia 94 E. 3c; 114 Ia 343 E. 4b; Urteil des Bundesgerichts 1C_287/2021 vom 25. Juli 2022 E. 9.4 [betreffend Art. 73 KRG]). Ein solcher Ausnahmefall liegt hier offensichtlich nicht vor. Damit erübrigt sich auch der beantragte Augenschein, weshalb der Beweisantrag abzuweisen ist.

4.7. In Bezug auf die Baulinien und den Grenzabstand ergibt sich Folgendes: Nach Art. 15 BauG gilt in der Dorfzone Küblis ein grosser Grenzabstand von 4.0 m und ein kleiner Grenzabstand von 3.0 m. Der grosse Grenzabstand gilt für die Hauptfassade, wofür in erster Linie die Lage der Hauptwohnräume massgebend ist (Art. 22 Abs. 2 BauG). Das nBauG sieht in dieser Hinsicht keine Änderung vor. Nach Art. 22 Abs. 1 BauG sind die Grenzabstände gemäss Zonenschema einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien, Unterschreitungen gemäss KRG und Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung bei Bauvorhaben an Kantonsstrassen. Eingeschossige Anbauten dürfen in sämtlichen Zonen mit einem Grenzabstand von 2.5 m errichtet werden (Art. 22 Abs. 4 BauG). Nach Art. 55 Abs. 2 KRG gehen Baulinien allen anderen öffentlichrechtlichen

Abstandsvorschriften vor. Die Bauparzelle befindet sich im Perimeter des Quartierplans F._____. Art. 1 Abs. 1 der Quartierplanvorschriften (act. C.3.4) lautet:

Entlang der neuen Quartierstrasse wird auf den Parzellen Z.3._____ und Z.1._____ eine Baulinie erlassen. Die Baulinie weist einen Abstand zum Fahrbahnrand der Quartierstrasse von 1.00 m auf. Vorausgesetzt, dass der Grenzabstand eingehalten wird, können Bauten bis auf die Baulinie gestellt werden.

Ob die neuere Vorschrift von Art. 22 Abs. 1 BauG und Art. 55 Abs. 2 KRG der älteren Quartierplanvorschrift vorgeht, kann offenbleiben: Laut Art. 22 Abs. 2 BauG bemisst sich der Grenzabstand ab der Fassade. In den Baugesuchsunterlagen ist der Grenzabstand nicht zahlenmässig angegeben. Im Bauentscheid wurde daher unter Ziff. D.5 verfügt, dass vor Baubeginn (u.a.) ein Situationsplan 1:50 massstäblich mit vermassten Grenzabständen nachzureichen ist. Auch ohne zahlenmässige Angabe ist aber aus den eingereichten Plänen (act. C.1.16, "Situation 1:500", "Erdgeschoss 1:100"; "Westfassade 1:100") ersichtlich, dass die Fassade mindestens 4.0 m von der Grundstücksgrenze entfernt steht. Der grosse Grenzabstand ist damit so oder anders eingehalten.

5. Die Beschwerdeführerin rügt schliesslich eine Verletzung der Sicherheit der Verkehrsanlagen.

5.1. Nach Art. 67 Abs. 1 BauG dürfen bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze die Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Gemäss Art. 68 Abs. 1 BauG müssen Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche öffentliche Strassen, Wege und Plätze einen Vorplatz von mindestens 5.0 m Länge und 3.0 m Breite aufweisen. Auch diese Vorschriften werden im nBauG nicht geändert.

5.2. Die Bauparzelle wird von Westen her über die von der I._____ abzweigende Strasse E._____ erschlossen, welche eine Sackgasse ist. Auf der südöstlichen Ecke der westlich des Baugrundstücks gelegenen Parzelle Nr. Z.3._____ befindet sich ein Schopf, bloss ca. 1.0 m von der Strasse und von der Grenze zur Parzelle Nr. Z.1._____ entfernt.

5.3. Im angefochtenen Entscheid wird erwogen, das Projekt weise einen Vorplatz von mehr als 5.0 m Länge und 3.0 m Breite auf. Ausserdem handle es sich nicht um eine verkehrsreiche Strasse, sondern lediglich um eine private Erschliessungsstrasse, welche rückwärtig eine Parzelle erschliesse und als Sackgasse ende. Die nötigen Sichtwinkel würden für diese Art von Strasse eingehalten.

5.4. Die Beschwerdeführerin bringt vor, die geplante Parkierung und Einfahrt berge erhebliche Gefahren für andere Verkehrsteilnehmer sowie spielende Kinder. Die vorgesehen Aussenparkplätze würden die Übersichtlichkeit der Verkehrssituation beeinträchtigen und das Unfallrisiko erhöhen, insbesondere angesichts der auf der Nachbarparzelle stehenden Schopfes. Sie beantragt einen Augenschein.

5.5. Die Situation ist anhand der Pläne und der von der Beschwerdeführerin eingereichten Fotos (act. B.5) für das Gericht hinreichend klar, so dass sich der beantragte Augenschein erübrigt. Der Beweisantrag wird abgewiesen.

5.6. Das Bauprojekt sieht sechs Wohnungen und eine entsprechende Zahl von Parkplätzen vor. Es ist klar, dass seine Realisierung zu einer Verkehrszunahme auf der Strasse E._____ führen wird. Indessen ist diese Strasse gemäss Quartierplan F._____ ausdrücklich als Erschliessungsstrasse auch für die Parzelle Nr. Z.1._____ vorgesehen. Der durch die bestimmungsgemässe Überbauung der Parzelle entstehende Mehrverkehr entspricht der Planung und kann nicht dazu führen, das Bauprojekt zu verhindern. Zwar ist die Strasse schmal und die Sicht durch den Schopf auf der Parzelle Nr. Z.3._____ behindert. Jedoch ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine Sackgasse handelt, die hinter dem streitgegenständlichen Bauprojekt einzig noch die Parzelle Nr. Z.2._____ erschliesst. Nach den unbestrittenen Ausführungen im angefochtenen Entscheid handelt es sich um eine private Strasse. Deshalb und schon von ihrer Lage her dürfte sie kaum durch Dritte benützt werden. Der Verkehr auf der Strasse wird sich daher auch bei Realisierung der Baute auf wenige Fahrzeugbewegungen pro Tag belaufen. In dieser Situation kann nicht von einer gesetzwidrigen Gefährdung der Verkehrsteilnehmer gesprochen werden.

6. Die Beschwerde ist damit abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt die Beschwerdeführerin die Kosten des Verfahrens (Art. 73 Abs. 1 VRG) und hat der obsiegenden Beschwerdegegnerin 2 die Parteikosten zu ersetzen (Art. 78 Abs. 1 VRG). Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin 2 hat am 17. November 2025 eine Honorarnote über total CHF 3'490.77 eingereicht (act. G.4). Der geltend gemachte Aufwand erscheint angemessen. Allerdings ist die Kleinspesenpauschale von 4 % (CHF 124.20) auf 3 % (CHF 93.15) zu kürzen. Folglich beträgt die Höhe der Parteientschädigung CHF 3'457.20. Die Beschwerdegegnerin 1 hat keinen Anspruch auf Parteientschädigung, da sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegt (Art. 78 Abs. 2 VRG).

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2. Die Gerichtskosten, bestehend aus

– einer Staatsgebühr von	CHF	3'000.00
--------------------------	-----	----------

– und den Kanzleiausgaben von	CHF	358.00
-------------------------------	-----	--------

Total	CHF	3'358.00
-------	-----	----------

gehen zulasten von A._____.

3. A._____ hat die C._____ AG mit CHF 3'457.20 (inkl. Spesen und MWST) aussergerichtlich zu entschädigen.

4. [Rechtsmittelbelehrung]

5. [Mitteilungen]