Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1C 101/2009

Urteil vom 11. Dezember 2009
I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Féraud, Präsident,
Bundesrichter Aemisegger,
nebenamtliche Bundesrichterin Stamm Hurter,
Gerichtsschreiber Pfäffli.

Parteien
X._____, Beschwerdeführer, vertreten
durch Rechtsanwalt Dr. Werner Ritter,

gegen

Heimatschutz St. Gallen/Appenzell Innerrhoden, Davidstrasse 40, Postfach 931, 9001 St. Gallen, Beschwerdegegner,
Politische Gemeinde Altstätten, vertreten durch
den Stadtrat, Rathausplatz 2, 9450 Altstätten,
Baudepartement des Kantons St. Gallen, Lämmlisbrunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen.

Gegenstand
Baugesuch,

Beschwerde gegen das Urteil vom 22. Januar 2009
des Verwaltungsgerichts des Kantons St. Gallen.
Sachverhalt:

A.
Die Erbengemeinschaft Y._____ sel. ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1011 in Altstätten. Dieses liegt gemäss Zonenplan der Gemeinde Altsätten vom 11. Juni 1996 in der Landwirtschaftszone. Das rund 12'376 m2 umfassende Grundstück ist mit einem Wohnhaus (Gebäudeversicherungs-Nr. 2467), einer Scheune sowie einer Remise überbaut. Das landwirtschaftlich geschätzte Grundstück befand sich am 1. Juli 1972 im Eigentum von Y._____ sel. Dieser bewirtschaftete im Jahr 1972 unter Einbezug weiterer Grundstücke eine landwirtschaftliche Nutzfläche von rund 2,4 ha. Der damalige Viehbestand betrug vier bis fünf Grossvieheinheiten. Neben der landwirtschaftlichen Tätigkeit arbeitete Y._____ sel. damals an drei Tagen pro Woche in verschiedenen Baugeschäften. Nach dem Zukauf eines weiteren Grundstücks umfasste die landwirtschaftliche Nutzfläche im Jahre 1982 rund 3,1 ha. Bis 1986 bewirtschaftete Y._____ sel. das Land selbst, anschliessend wurde es an Dritte verpachtet.
Der Enkel von Y._____ sel., X._____, beabsichtigt, das Wohnhaus Gebäudeversicherungs-Nr. 2467 abzubrechen und ein neues Wohnhaus zu erstellen. Dazu will er nach der Erteilung der Baubewilligung das Grundstück Nr. 1011 von der Erbengemeinschaft Y._____ sel. erwerben und gleichzeitig die Gebäudegrundfläche und soviel Umschwung, wie nach dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (SR 211.412.11, BGBB) zulässig ist, abparzellieren, damit das Wohnhaus und der unmittelbare Umschwung nicht mehr dem BGBB unterstehen.

B.
Mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 18. Oktober 2006 lehnte das damalige Amt für Raumentwicklung des Kantons St. Gallen (kurz ARE; seit 1. Januar 2008 Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, kurz AREG), ein von X._____ eingereichtes Bauermittlungsgesuch betreffend Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Bau eines neuen Wohnhauses ab. Es erwog im Wesentlichen, die Beurteilung des Baugesuches richte sich nach Art. 24d des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (SR 700; RPG), weshalb nur ein zurückhaltender Umbau bzw. eine Sanierung und Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudes in Frage komme.
Am 3. Januar 2007 stellte X._____ ein Baugesuch betreffend "Abbruch und Wiederaufbau des bestehenden Wohnhauses Gebäudeversicherungs-Nr. 2467, Grundstück Nr. 1011". Das ARE hielt mit raumplanungsrechtlicher Verfügung vom 29. März 2007 an seiner im Vorentscheid vom 18. Oktober 2006 vertretenen Auffassung fest und verweigerte die Zustimmung zum Baugesuch. Gestützt darauf zog X._____ sein Baugesuch am 23. April 2007 zurück.

C.
Mit Schreiben vom 1. Juni 2007 reichte X._____ ein weiteres Baugesuch ein, das wiederum den Abbruch des bestehenden Wohnhauses Gebäudeversicherungs-Nr. 2467 und den Neubau eines Wohnhauses an dessen Stelle zum Gegenstand hat. Er machte geltend, vorliegend sei nicht Art. 24d RPG anzuwenden, sondern Art. 24c RPG, weshalb die Bewilligung zu erteilen sei.
Während der Einsprachefrist erhoben der Schweizer Heimatschutz sowie der Heimatschutz St. Gallen/Appenzell I.Rh. Einsprache gegen das Baugesuch, mit dem Antrag, dieses sei abzulehnen. Das ARE hielt mit raumplanungsrechtlicher Verfügung vom 3. September 2007 erneut an seiner Beurteilung fest und verweigerte abermals die Zustimmung zum Bauvorhaben. Mit Beschluss vom 24. September 2007 lehnte der Stadtrat Altstätten die Baubewilligung gestützt auf die Verfügung des ARE ab.
Gegen diesen Beschluss erhob X._____ am 11. Oktober 2007 Rekurs beim Baudepartement des Kantons St. Gallen, welches mit Entscheid vom 12. August 2008 den Rekurs abwies. Es erwog im Wesentlichen, dass das Wohnhaus Gebäudeversicherungs-Nr. 2467 am 1. Juli 1972 landwirtschaftlich genutzt worden sei und bauliche Massnahmen ausschliesslich nach Art. 24d RPG zu beurteilen seien. Demnach sei der Wiederaufbau einer landwirtschaftlichen Wohnbaute nur nach Zerstörung durch höhere Gewalt zulässig, nicht jedoch bei freiwillig abgebrochenen landwirtschaftlichen Wohnbauten. Hierauf gelangte X._____ an das Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen, welches die Beschwerde mit Urteil vom 22. Januar 2009 abwies.

D.
Mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vom 2. März 2009 beantragt X._____ dem Bundesgericht die Aufhebung des angefochtenen Urteils des Verwaltungsgerichts. Die kantonale Genehmigung gemäss Art. 25 Abs. 2 RPG sowie die Baubewilligung für das Bauvorhaben gemäss dem Baugesuch vom 4. Juni 2007 für den Abbruch des bestehenden Wohnhauses und den Neubau eines Einfamilienhauses mit Wärmepumpe mit Erdsonde, seien uneingeschränkt zu erteilen. Eventualiter sei die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
Der Heimatschutz St. Gallen/Appenzell I.Rh. beantragt, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Das Baudepartement und das Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen stellen den Antrag, die Beschwerde sei abzuweisen. Die Politische Gemeinde Altstätten verzichtete auf eine Stellungnahme. Das Bundesamt für Raumentwicklung schliesst in seiner Stellungnahme vom 13. Mai 2009 auf Abweisung der Beschwerde. In seiner Replik vom 14. Juli 2009 hält X._____ an seinen Anträgen fest.

Erwägungen:

1.
1.1 Gegen den kantonal letztinstanzlichen Entscheid steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offen (Art. 82 ff. BGG). Dieses Rechtsmittel steht auch auf dem Gebiet des Raumplanungs- und Baurechts zur Verfügung; das Bundesgerichtsgesetz enthält dazu keinen Ausschlussgrund (vgl. BGE 133 II 249 E. 1.2 S. 251; 409 E. 1.1 S. 411). Gemäss Art. 34 Abs. 1 RPG gelten für die Rechtsmittel an die Bundes-

behörden die allgemeinen Bestimmungen über die Bundesrechtspflege.
Der Beschwerdeführer als Baugesuchsteller, welchem die Bewilligung für den Abbruch des bestehenden Wohnhauses und den Neubau eines Einfamilienhauses mit Wärmepumpe mit Erdsonde nicht erteilt wurde, ist ohne Weiteres zur Beschwerde legitimiert. Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass, weshalb auf die Beschwerde einzutreten ist.

2.
2.1 Der Beschwerdeführer macht geltend, zur Beurteilung seines Baugesuches sei Art. 24c RPG in Verbindung mit Art. 41 RPV massgebend und nicht Art. 24d RPG. Weil der Landwirtschaftsbetrieb von Y._____ sel. mit seiner bewirtschafteten Fläche von 2,4 ha schon damals, d.h. am 1. Juli 1972, nicht existenzsichernd und der damalige Eigentümer auf ein Zusatzeinkommen für sich und seine Familie angewiesen gewesen sei, sei das Wohnhaus Gebäudeversicherungs-Nr. 2467 beim Inkrafttreten des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung vom 8. Oktober 1971 (aGSchG) am 1. Juli 1972 zu einer rechtswidrigen Baute geworden, die nur noch wegen des Bestandesschutzes bestehen bleiben konnte. Diese Rechts- und Zonenwidrigkeit daure bis heute an. Auf jeden Fall sei das Wohnhaus Gebäudeversicherungs-Nr. 2467 aber mit dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes über die Raumplanung zonenwidrig geworden. Somit ergebe sich, dass das Wohnhaus Gebäudeversicherungs-Nr. 2467 durch nachträgliche Änderungen von Erlassen oder Plänen und nicht wegen der Aufgabe der Landwirtschaft zonenwidrig geworden sei. Es falle deshalb unter Art. 24c RPG und nicht unter Art. 24d RPG. Der freiwillige Abbruch und Wiederaufbau sei grundsätzlich zulässig, sofern er am alten Ort und im Rahmen des bisherigen Umfangs und der bisherigen Zweckbestimmung erfolge. Diese Voraussetzungen seien im vorliegenden Fall gegeben. Auch werde die Identität zwischen der zu ersetzenden und der neuen Baute gewahrt, weshalb die Zustimmung zum Bauvorhaben zu erteilen sei.

2.2 Das Verwaltungsgericht hat die Anwendbarkeit von Art. 24c RPG verneint, weil der Betrieb wie auch das Wohnhaus von Y._____ sel. beim Inkrafttreten des aGSchG der landwirtschaftlichen Nutzung dienten und die damaligen Voraussetzungen an ein landwirtschaftliches Gewerbe erfüllten. Auch sei das Wohnhaus im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung notwendig gewesen, um das landwirtschaftliche Gewerbe in gehöriger Weise betreiben zu können und damit "zonenkonform". Der damalige Eigentümer Y._____ sel. sei auf ein Zusatzeinkommen für sich und seine Familie angewiesen gewesen. Unbestrittenermassen sei von einem nicht existenzsichernden Betrieb auszugehen. Auch Wohnbauten für nicht existenzsichernde landwirtschaftliche Nebenbetriebe seien mit dem Inkrafttreten des aGSchG nicht zonenwidrig geworden. Entscheidend sei vielmehr eine gewisse landwirtschaftliche Nutzung am massgeblichen Stichtag. Die Zonenwidrigkeit sei durch die Aufgabe der zonenkonformen Nutzung im Jahre 1986 eingetreten. Da das Wohnhaus als "zonenkonform" im Sinne von Art. 24c RPG zu gelten habe, seien bauliche Massnahmen nach Art. 24d RPG zu beurteilen. Art. 24d RPG schliesse einen vollständigen Abbruch der Wohnbaute mit anschliessendem Wiederaufbau grundsätzlich aus. Der Wiederaufbau einer landwirtschaftlichen Wohnbaute sei nur bei Zerstörung durch höhere Gewalt, nicht jedoch nach einem freiwilligen Abbruch zulässig. Die Vorinstanzen hätten demnach zu Recht die Zustimmung zur Baubewilligung für den beabsichtigten Abbruch und Wiederaufbau des Wohnhauses verweigert.

2.3 Art. 24c Abs. 1 RPG schützt bestimmungsgemäss nutzbare, aber zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen grundsätzlich in ihrem Bestand. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung können solche Bauten und Anlagen teilweise geändert oder massvoll erweitert werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind; in jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten. Die Zulässigkeit einer teilweisen Änderung oder massvollen Erweiterung ergibt sich unmittelbar aus dem Bundesrecht (BGE 127 II 215 E. 3b S. 219 mit Hinweisen).
Der Anwendungsbereich von Art. 24c RPG ist auf Bauten und Anlagen beschränkt, die nicht mehr zonenkonform, d.h. durch eine nachträgliche Änderung von Erlassen oder Plänen zonenwidrig geworden sind (Art. 41 RPV; vgl. BGE 127 II 209 E. 2c). Die Bestandesgarantie nach Art. 24c RPG erstreckt sich damit nur auf Bauten, die seinerzeit in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt und aufgrund einer späteren Rechtsänderung zonenwidrig geworden sind, nicht aber auf Bauten, bei denen die Zonenwidrigkeit ohne Rechtsänderung, sondern allein durch tatsächliche Änderungen, wie namentlich die Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebes, entstanden ist (Urteil des Bundesgerichts 1C 279/2008 vom 6. Februar 2009 E. 2.3; Rudolf Muggli, Kommentar

zum Bundesgesetz über die Raumplanung, N. 6 und N. 14 zu Art. 24c RPG; Peter Karlen, Die Ausnahmebewilligung nach Art. 24-24d RPG, System der neuen Regelung, in: ZBl 102/2001 S. 291, 296 f.). "Seinerzeit" erstellte Bauten und Anlagen sind in erster Linie solche, die vor dem 1. Juli 1972 errichtet wurden, d.h. vor dem Inkrafttreten des Gewässerschutzgesetzes, mit welchem erstmals eine klare Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet vorgenommen wurde. Dieser Stichtag vermeidet schwer erklärbare Widersprüche zur bundesgerichtlichen Praxis, gemäss der das Ausmass zulässiger Änderungen von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone aufgrund der Entwicklung seit dem 1. Juli 1972 zu beurteilen ist (BGE 129 II 396 E. 4.2.1 S. 398). Solche Widersprüche sind namentlich deshalb zu vermeiden, weil der Begriff der teilweisen Änderung bzw. der massvollen Erweiterung durch die Gesetzesrevision nicht verändert worden ist (BGE 127 II 215 E. 3). Nach dem 1. Juli 1972 erstellte Bauten und Anlagen fallen namentlich dann in den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG, wenn sie aufgrund einer Zonenplanänderung von der Bauzone in eine Nichtbauzone gelangten, oder wenn sie zwischen dem 1. Juli 1972 und dem Inkrafttreten des Raumplanungsgesetzes (1. Januar 1980) in einem Gebiet errichtet wurden, für welches keine Bauzone ausgeschieden war, welches aber innerhalb eines gewässerschutzrechtskonformen generellen Kanalisationsprojekts lag (BGE 129 II 396 E. 4.2.1 S. 398 f. mit Hinweisen; Peter Karlen, a.a.O., S. 297).
Bauten, die rechtmässig bewilligt und im Moment der geplanten Veränderungen immer noch zonenkonform sind, aber nicht mehr gemäss ihrem zonenkonformen Zweck genutzt werden sollen, fallen nicht unter Art. 24c RPG. Das trifft vor allem für die grosse Zahl der als Folge des Strukturwandels funktionslos gewordenen landwirtschaftlichen Wohnhäuser zu. Für sie gilt die Ausnahmeregelung des Art. 24d RPG (RUDOLF MUGGLI, a.a.O., N. 14 zu Art. 24c RPG). Artikel 24c RPG betrifft also nicht diejenigen zonenkonformen Bauten, die ihre landwirtschaftliche Funktion nach dem 1. Juli 1972 verloren haben (RUDOLF MUGGLI, a.a.O., N. 6 zu Art. 24c RPG).

2.4 Der Beschwerdeführer bringt zunächst vor, der Begriff "zonenkonform" in Art. 24c Abs. 1 RPG sei im Sinne des geltenden Raumplanungsrechts zu verstehen. Bei der Anwendung von Art. 24c RPG gehe es um Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, die nach geltendem Recht zonenwidrig seien. Weil das Wohnhaus Gebäudeversicherungs-Nr. 2467 nicht mehr für landwirtschaftliches Wohnen genutzt werde, sei es zonenwidrig geworden. Nach geltendem Raumplanungsrecht sei ein Wohnhaus für einen nebenberuflichen Landwirtschaftsbetrieb mit einer Fläche von circa 3 ha und 4-5 Grossvieheinheiten in der Landwirtschaftszone aber auch dann nicht mehr zonenkonform, wenn der Betrieb weitergeführt würde, dürften doch Wohnräume in der Landwirtschaftszone nur für landwirtschaftliche Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGBB als zonenkonform bewilligt werden. Der Betrieb von Y._____ sel. erfülle jedoch die Voraussetzungen eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinne von Art. 7 BGBB nicht. Weil es sich bei diesem Betrieb um einen ausgesprochenen Nebenerwerbsbetrieb gehandelt habe, sei das Wohnhaus auch gemäss Art. 20 aGSchG als Neubau nicht mehr bewilligungsfähig gewesen. Somit sei es beim Inkrafttreten des Gewässerschutzgesetzes am 1. Juli 1972 zonenwidrig geworden.

2.5 Der Beschwerdeführer verkennt mit seiner Argumentation, dass Bauten, die vor dem 1. Juli 1972 erstellt und seither weiterhin landwirtschaftlich genutzt wurden, als zonenkonform gelten. Umgekehrt bedeutet dies, dass nur jene landwirtschaftlichen Bauten in den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG fallen, die vor der Trennung des Baugebietes vom Nichtbaugebiet für landwirtschaftliche Zwecke bewilligt worden waren und nachweisbar vor dem 1. Juli 1972 nicht landwirtschaftlich genutzt wurden (Rudolf Muggli, a.a.O., N. 14 zu Art. 24c RPG). Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers ist bei der Beurteilung der Frage, was als landwirtschaftliche Nutzung zu gelten hat, nicht auf den heutigen Begriff des landwirtschaftlichen Gewerbes, wie er in Art. 7 BGBB umschrieben ist, abzustellen. Vielmehr ist zu prüfen, was am 1. Juli 1972 als landwirtschaftliche Nutzung galt. Wie die Vorinstanz zu Recht erwog, geben hierfür Art. 20 aGSchG sowie die dazu ergangene bundesgerichtliche Rechtsprechung Anhaltspunkte. Nach Art. 20 aGSchG resp. Art. 27 der Allgemeinen Gewässerschutzverordnung vom 19. Juni 1972 (AS 1972 950 und 967) galt das Bedürfnis für einen Neu- oder Umbau ausserhalb der Bauzonen bzw. des durch das generelle Kanalisationsprojekt abgegrenzten Gebietes als sachlich begründet, wenn der Gesuchsteller auf das geplante Gebäude oder eine Anlage dringend angewiesen war und deren abgelegener Standort durch ihre Zweckbestimmung bedingt oder im öffentlichen Interesse erwünscht war. Darauf, ob die Landwirtschaft im Haupt- oder im Nebenberuf und ausschliesslich oder vorwiegend aus ökonomischen oder ideellen Gründen (aus Liebhaberei, zu Forschungs-

zwecken) betrieben wurde, kam es nicht an. Damit ein landwirtschaftliches Gewerbe, insbesondere wenn Vieh gehalten wird, in gehöriger Weise betrieben werden konnte, war aber erforderlich, dass sich die Wohnung des Betriebsinhabers auf dem Gehöft oder doch in dessen unmittelbarer Nähe befand (BGE 100 Ib 86 E. 5 S. 92). Nicht entscheidend ist in diesem Zusammenhang die Frage, ob der Betrieb von Y._____ sel. damals aufgrund mangelnder Existenzfähigkeit gemäss Art. 20 aGSchG als Neubau nicht bewilligungsfähig gewesen und somit am massgeblichen Stichtag zonenwidrig geworden sei, weil es vorliegend nicht um die Bewilligung eines Neubaus ausserhalb der Bauzone sondern um eine Ersatzbaute geht. Insofern kann der Beschwerdeführer auch nichts zu seinen Gunsten aus dem von ihm angeführten BGE 103 Ib 110 ableiten, weil dort die
Zulässigkeit eines Neubaus und nicht eines Ersatzbaus zu beurteilen war. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers ist für die Beurteilung der Anwendbarkeit von Art. 24c RPG die landwirtschaftliche Zweckbestimmung der Baute im Moment der massgeblichen Änderung entscheidend (Chantal Dupré, Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, N. 8 zu Art. 24b RPG); nicht massgebend ist, ob der Baute im landwirtschaftlichen Produktionsprozess eine Haupt- oder Nebenfunktion zukam. Wie das Bundesamt für Raumentwicklung in seiner Stellungnahme zu Recht darauf hinweist, erfüllen sogar Wohnungen, die im Zeitpunkt der massgeblichen Rechtsänderung von Nichtlandwirten bewohnt waren, für die aber grundsätzlich noch landwirtschaftlicher Bedarf bestand, das Kriterium der nicht landwirtschaftlichen Nutzung nicht (Bundesamt für Raumentwicklung, Neues Raumplanungsrecht, Bewilligungen nach Art. 24c RPG, Ziff. 2.2). Erst recht muss dies für Bauten gelten, die im Moment der massgeblichen Rechtsänderung noch im Dienste der landwirtschaftlichen Nutzung standen, selbst wenn zu diesem Zeitpunkt die Voraussetzungen für die Erteilung einer Baubewilligung für die entsprechenden Bauten und Anlagen nicht gegeben gewesen wären.
Da Y._____ sel. sowohl am 1. Juli 1972 als auch zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bundesgesetzes über die Raumplanung, d.h. am 1. Januar 1980, sein landwirtschaftliches Gewerbe selber bewirtschaftete, ist bis zur Aufgabe dieser Tätigkeit im Jahre 1986 von einer zonenkonformen Nutzung auszugehen. Die Zonenwidrigkeit ist somit nicht durch eine Rechtsänderung entstanden, sondern allein durch die Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebes, d.h. aufgrund eines tatsächlichen Verhaltens des ehemaligen Grundeigentümers (Bernhard Waldmann, Peter Hänni, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, N. 4 zu Art. 24c RPG). Wie das Verwaltungsgericht zutreffend erkannt hat, kommt daher der Abbruch und Wiederaufbau des Wohnhauses gestützt auf eine Ausnahmebewilligung gemäss Art. 24c RPG nicht in Frage.

3.
Nach Art. 24d Abs. 1 RPG können in landwirtschaftlichen Wohnbauten, die in ihrer Substanz erhalten sind, landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen zugelassen werden. Art. 24d Abs. 1 RPG sieht einen Wiederaufbau nicht vor. Im Gegenteil wird dort vorausgesetzt, dass die Substanz erhalten ist und weiter genutzt wird. Wenn der Verordnungsgeber in Art. 42a Abs. 3 RPV in Fällen der Zerstörung durch höhere Gewalt trotzdem einen Wiederaufbau zulässt, so steht dahinter die Absicht, zahlenmässig nicht ins Gewicht fallende Härtefälle zu lösen (Urteil des Bundesgerichts 1A.23/2007 vom 31. Juli 2007 E.3.3). Ein freiwilliger Abbruch und Wiederaufbau ist indessen nicht zulässig. Vorliegend ist unbestritten, dass der geplante Abbruch und anschliessende Wiederaufbau aus freien Stücken erfolgen soll, weshalb keine Ausnahmebewilligung nach Art. 24d RPG erteilt werden kann.

4.
Das Bauvorhaben des Beschwerdeführers kann somit weder nach Art. 24c RPG noch nach Art. 24d RPG bewilligt werden. Damit erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen.
Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Dem obsiegenden, nicht anwaltlich vertretenen Beschwerdegegner ist praxisgemäss keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 3'000.– werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.
Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.

4.
Dieses Urteil wird den Parteien, der Politischen Gemeinde Altstätten, dem Baudepartement und dem Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen sowie dem Bundesamt für Raumentwicklung schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 11. Dezember 2009
Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Der Gerichtsschreiber:

Féraud Pfäffli