



Fall-Nr.: B 2020/176
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 16.09.2021
Entscheiddatum: 01.07.2021

Entscheid Verwaltungsgericht, 01.07.2021

Baurecht, Art. 24c RPG (SR 700), Art. 42 RPV (SR 700.1), Art. 176 PBG (sGS 731.1), Art. 115 PBG. Streitig war der Abbruch eines bestehenden zonenfremden Kreuzfirsthauses in der Landwirtschaftszone und dessen Wiederaufbau in geringerem Volumen nach Art. 24c RPG. Die Vorinstanz verneinte das Vorliegen eines Schutzobjekts nach Art. 115 PBG zu Recht. Weitergehenden Anforderungen wie der Erhalt des Gebäudes oder die Notwendigkeit einer vorgängigen Abklärung der Sanierungsfähigkeit können nicht Inhalt von Art. 24c RPG sein. Sind Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild nach einem der Tatbestände von Art. 24c Abs. 4 RPG im Grundsatz zulässig, ist bei einem Abbruch und Wiederaufbau nicht erforderlich, aufzuzeigen, welche einzelnen Veränderungen des äusseren Erscheinungsbilds dafür notwendig sind, mindestens dann nicht, wenn das Gesamtvolumen reduziert wird. Weil hier Veränderungen am äusseren Erscheinungsbilds wegen des Alters des Gebäudes und wegen der niedrigen Raumhöhen für eine zeitgemässe Nutzung und die energetische Sanierung notwendig sind, kann die Frage, ob Art. 24c Abs. 4 RPG bei Wiederaufbauten im reduzierten Gebäudevolumen überhaupt einschlägig ist, offengelassen werden. Trotz Änderungen an den Fassaden und der Proportionen ist i.c. die Identität des wiederaufgebauten Gebäudes in den wesentlichen Zügen (noch) gewahrt. Mit den verfügbaren gestalterischen Auflagen verletzt das Bauvorhaben im zu beurteilenden Fall auch die zu beachtenden Landschaftsschutzvorgaben nicht. Abweisung der Beschwerde (Verwaltungsgericht, B 2020/176). Die gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde ans Bundesgericht wurde mit Urteil vom 12. Juni 2023 gutgeheissen (Verfahren 1C_518/2021).

Entscheid vom 1. Juli 2021

Besetzung



St.Galler Gerichte

Abteilungspräsident Zürn; Verwaltungsrichterin Reiter, Verwaltungsrichter Steiner;
Gerichtsschreiber Huber

Verfahrensbeteiligte

Stiftung X.____,

Beschwerdeführerin,

gegen

Baudepartement des Kantons St. Gallen, Lämmli brunnenstrasse 54,
9001 St. Gallen,

Vorinstanz,

sowie

A.____,

Beschwerdegegner,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Marc Wolfer, Gründer + Partner Rechtsanwälte
AG, Schützengasse 10, Postfach 717, 9001 St. Gallen,

und

Politische Gemeinde Y.____, Baubewilligungskommission,

Beschwerdebeteiligte,

Gegenstand

Baubewilligung (Abbruch Wohnhaus und Scheune, Neubau Einfamilienhaus)



Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

A.a.

Das an der B.__-strasse 00__ in Y.__ liegende Grundstück Nr. 0002__, Grundbuch Y.__, ist im Eigentum der Q.__. Auf dem Grundstück steht gegenwärtig ein Wohnhaus (Vers.-Nr. 0003__) mit angebauter Scheune (Vers.-Nr. 0004__).

A.b.

Das Grundstück Nr. 0002__ liegt gemäss Zonenplan der Stadt Y.__ vom 8. September 1980 (Genehmigungsdatum gemäss Geoportal, Karte "Zonenplan, kommunale Darstellung Gde", einsehbar unter: www.geoportal.ch) in der Landwirtschaftszone und in einem Landschaftsschutzgebiet (Geoportal, Karte "Schutzverordnung, kommunale Darstellung Gde"). Im kantonalen Richtplan ist das Grundstück einem Landschaftsschutzgebiet zugewiesen (vgl. Richtplankarte und Richtplantext, Teil Natur und Landschaft, Kapitel V31, Vorranggebiete Natur und Landschaft, Liste der Landschaftsschutzgebiete, Region Z.__, Gemeinde Y.__, Örtlichkeit K.__-L.__-M.__; erlassen vom Regierungsrat am 23. April 2002, 24. August 2004 und 12. Mai 2009 und genehmigt vom Bundesrat und dem UVEK am 15. Januar 2003, 13. Dezember 2004 und 20. August 2009; beides abrufbar unter: www.sg.ch/bauen/raumentwicklung/kantonaleplanung/richtplanung.html).

B.

Schon im Jahr 2014 ersuchte A.__ im Rahmen eines Vorverfahrens um Beurteilung eines Projekts (dazu und zum Folgenden vgl. Sachverhaltsdarstellung im Bau- und Einspracheentscheid der Baubewilligungskommission vom 8. März 2019, Ziffern II/1 ff. [Beilage zu act. 1 der Akten des Baudepartementes [nachfolgend vi.-act.] und im Entscheid des Baudepartementes vom 24. August 2020 Ziffer I/b, act. 2 der Gerichtsakten [nachfolgend act. G]). Die Baubewilligungskommission der Stadt Y.__ empfahl aufgrund ihrer Beurteilung A.__ in ihrem Vorbescheid vom 7. Februar 2014 die Durchführung eines kleinen Wettbewerbs (vgl. Beilage zu act. G 13; act. 101 der Vorakten des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation [nachfolgend act. AREG]). Nach verschiedenen weiteren Gesprächen mit der Baubehörde und unter Information des Heimatschutzes E.__ sowie des G.__ fand damals ein Augenschein statt. In der Folge reichte A.__ im Jahr 2015 ein überarbeitetes Baugesuch ein, gegen das die Stiftung X.__ Einsprache erhob. Aufgrund der Beurteilung durch die Baubewilligungskommission zog A.__ sein Baugesuch zurück. Im Jahr 2017 reichte er ein neues Gesuch ein. Die Stiftung X.__ erhob auch dagegen Einsprache. Weil die



städtische Baubewilligungskommission das Gesuch nicht abschliessend beurteilen konnte, wurde unter Berücksichtigung ihrer Überlegungen und Einwände, jener des Amts für Raumentwicklung und Geoinformation (nachfolgend AREG) sowie im Einvernehmen mit dem Amt für Baubewilligung eine Konzeptstudie erarbeitet, die wiederum der Stiftung X.__ zur Stellungnahme unterbreitet wurde. Am 9. August 2018 zog A.__ auch dieses Baugesuch zurück, worauf hin das Amt für Baubewilligung das Baubewilligungs- und Einspracheverfahren abschrieb.

C.

Am 1. Juni 2018 reichte A.__ ein neues Gesuch ein, welchem der Abbruch des Wohngebäudes samt Scheunenanbau mit Wiederaufbau (Neubau Wohnhaus) zugrunde liegt. Gegen das öffentlich aufgelegte Baugesuch erhob die Stiftung X.__ wiederum Einsprache (act. 20 der Akten der Baubewilligungskommission [nachfolgend: gmde.-act.]). Mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 26. Februar 2019 bewilligte das AREG das Baugesuch mit verschiedenen Auflagen (u.a. mit der Auflage, die Fassaden des Wohnhauses mit einem sichtbaren Sockel zu versehen) und Bedingungen (gmde.-act. 13). Gestützt hierauf und nach Einholen einer Stellungnahme bei der städtischen Denkmalpflege (gmde.-act. 2) erteilte die Baubewilligungskommission Y.__ mit Beschluss vom 8. März 2019 die Baubewilligung und wies gleichzeitig die Einsprache der Stiftung X.__ ab, soweit sie darauf eintrat (gmde.-act. 1). Die Baubewilligungskommission verfügte u.a. als Auflage, dass die Fenster im Bereich des Stallteils mit Holzleisten zu überspielen seien und der Wohnteil mit einem Holzschindelschirm zu versehen sei (gmde.-act. 1 Ziffern IV/4 f.). Den gegen den Beschluss der Baubewilligungskommission erhobenen Rekurs der Stiftung X.__ (vi.-act. 1) wies das Baudepartement des Kantons St. Gallen mit Entscheid vom 24. August 2020 ab, nachdem es beim AREG (vi.-act. 10) und der kantonalen Denkmalpflege (vi.-act. 16) einen Amtsbericht eingeholt sowie mit den Verfahrensbeteiligten am 16. Oktober 2020 einen Augenschein (vi.-act. 19 f.) durchgeführt hatte.

D.

D.a.

Gegen diesen Entscheid erhob die Stiftung X.__ am 7. September 2020 Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit den Rechtsbegehren, der Entscheid sei aufzuheben und die Baubewilligung zu verweigern; eventualiter sei die Sache zur Neubeurteilung zurückzuweisen; unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten des Beschwerdegegners (act. G 1). In der Beschwerdeergänzung vom 7. Oktober 2020 ergänzte sie ihre Beschwerde unter Aufrechterhaltung ihrer Anträge (act. G 5).



St.Galler Gerichte

D.b.

In seiner Vernehmlassung vom 23. Oktober 2020 beantragte das Baudepartement (Vorinstanz) Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung verwies es auf den angefochtenen Entscheid (act. G 7). A.__ (Beschwerdegegner), vertreten durch Rechtsanwalt Marc Wolfer, Gründer + Partner, St. Gallen, beantragte Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Mehrwertsteuer) zulasten der Beschwerdeführerin (act. G 13). Mit Stellungnahme vom 29. Dezember 2020 schloss die Politische Gemeinde Y.__, vertreten durch die Baubewilligungskommission der Stadt Y.__ (Beschwerdebeteiligte und Unterinstanz), unter Verweis auf ihre Ausführungen im Baubewilligungsentscheid auf Abweisung der Beschwerde (act. G 16).

D.c.

Mit Replik vom 18. Januar 2021 liess sich die Beschwerdeführerin zu den Stellungnahmen der Vorinstanz und des Beschwerdegegners (act. G 18) vernehmen. Der Beschwerdegegner seinerseits verzichtete mit Schreiben vom 26. Januar 2021 auf eine Stellungnahme zur Eingabe der Beschwerdeführerin (act. G 20).

D.d.

Auf die Vorbringen der Verfahrensbeteiligten in den Eingaben des vorliegenden Verfahrens wird, soweit für den Entscheid relevant, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1.

1.1.

Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59^{bis} Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege; sGS 951.1, VRP).

1.2.

Auf dem Gebiet des Natur- und Heimatschutzes steht Organisationen, die sich dem Naturschutz widmen, das Beschwerderecht gegen Verfügungen der kantonalen Behörden oder der Bundesbehörden zu, wenn sie gesamtschweizerisch tätig sind und ideelle Zwecke verfolgen; der Rechtsbereich, auf den sich die Rügen beziehen, muss seit mindestens zehn Jahren Gegenstand ihres statutarischen Zwecks bilden (vgl. Art. 12 Abs. 1 Ingress und lit. b sowie Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz; SR 451, NHG). Dem angefochtenen Entscheid liegt eine



Ausnahmebewilligung betreffend Abbruch und Wiederaufbau eines bewilligungspflichtigen zonenwidrigen Gebäudes zu Grund, die in Auslegung und Anwendung des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (SR 700; RPG) erging und die Erfüllung einer Bundesaufgabe im Sinn von Art. 2 NHG betrifft (vgl. BGer 1C_312/2016 vom 3. April 2016 E. 1 und BGer 1C_382/2016 vom 6. April 2017 E. 1 mit Hinweis auf BGE 112 Ib 70 E. 2 und 3). Die Beschwerdeführerin wurde vom Bundesrat als zur Beschwerde berechtigte Organisation bezeichnet (Art. 12 Abs. 3 NHG in Verbindung mit Ziffer 3 des Anhangs zu Art. 1 der Verordnung über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes sowie des Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen, SR 814.076, VBO; s. auch BGer 1C_203/2009 vom 1. Dezember 2009 E. 1.3). Die Beschwerdeführerin ist somit als beschwerdeberechtigte Organisation zur Beschwerdeerhebung befugt.

1.3.

Als Adressatin des angefochtenen Entscheids, mit dem ihre dort gestellten Anträge abgewiesen wurden, ist die Beschwerdeführerin ohne Weiteres zur Erhebung des Rechtsmittels befugt (vgl. Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerdeeingabe vom 7. September 2020 (act. G 1) erfolgte rechtzeitig und erfüllt zusammen mit der Ergänzung vom 7. Oktober 2020 (act. G5) formell und inhaltlich die gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

1.4.

In Abweichung zur üblichen ordentlichen Besetzung der Abteilung I (vgl. Organisation des Verwaltungsgerichts für die Amtsdauer 2017/2023, einsehbar unter: www.sg.ch/recht/gerichte/organisation---standorte/verwaltungsgericht/organisation.html) nimmt im Spruchkörper – entsprechend dem Antrag der Beschwerdegegner – Verwaltungsrichterin Reiter als Ersatzrichterin Einsitz, nachdem Verwaltungsrichterin Zindel den Vorbescheid vom 7. Februar 2014 als damalige Vizepräsidentin der Baubewilligungskommission der Stadt Y.__ mitunterzeichnet hatte (act. G 13 Ziff. II/d/14 S.7).

2.

2.1.

Die Beschwerdeführerin rügt in formeller Hinsicht vorweg, die 14-tägige kantonale Beschwerdefrist sei bundesrechtswidrig, weil Art. 12b NHG für die öffentliche Auflage *in der Regel* eine Frist von 30 Tagen, nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung aber *mindestens* eine solche von 20 Tagen vorschreibe (vgl. dazu BGer 1C_301/2016,



1C_303/2016 vom 4. Januar 2017 E. 3.5 mit Hinweis auf BGE 135 II 78 [= Pra 2009 Nr. 86]). Sie macht indessen nicht geltend, sie habe durch die kantonalgesetzlich bestimmte 14-tägige Beschwerdefrist einen Rechtsnachteil erlitten. Ein solcher Nachteil ist auch nicht erkennbar. Dies umso weniger, als der Beschwerdeführerin nach Eingang der Beschwerde wie im kantonalen Verfahrensrecht vorgesehen eine (i.c. dreissigtägige) (Nach-)Frist zur Beschwerdeergänzung angesetzt wurde (vgl. Art. 64 in Verbindung mit 48 Abs. 2 und 3 VRP). Damit hatte sie offensichtlich die Möglichkeit, ihre Anliegen ausführlich und rechtsgenügend vorzutragen. Das Vorgehen entspricht der langjährigen ständigen Praxis des Verwaltungsgerichts (vgl. Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, 2. Aufl. 2003, Rz. 911; U.-P Cavelti in: Rizvi/Schindler/Cavelti, [Hrsg.], Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Praxiskommentar, St. Gallen/Zürich 2020, N. 11 zu Art. 64 VRP mit Hinweisen), die als bekannt vorausgesetzt werden darf. Die Rüge erweist sich somit als unbehelflich.

2.2.

Soweit die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerdeergänzung vorträgt, die vierzehntägige Auflage- und Einsprachefrist, die mangelhafte Publikation und die auf ein Agreement zwischen dem Kanton (konkret dem AREG) und drei beschwerdeberechtigten Organisationen (wozu die Beschwerdeführerin nicht zählt) gestützte Form der Mitteilungen an die drei Organisationen verletzen Art. 12b NHG, ist – unbesehen der Richtigkeit dieser Rügen – mit dem Beschwerdegegner festzuhalten, dass diese Vorbringen verwirkt sind (vgl. act. G 13 Ziffer II/b/2 mit Verweis auf BGer 1C_301/2016, 1C303/2016 vom 4. Januar 2017 E. 3.5.2; s. auch BGer 1C_630/2014 vom 18. September 2015 E. 3.1). Die Beschwerdeführerin hätte die bemängelten Publikations- und Eröffnungsfehler so früh als möglich vorbringen müssen und können, was sie indes nicht tat. Dass sie davon erst jetzt Kenntnis erhalten haben könnte, macht sie selbst nicht geltend und ist aufgrund der Aktenlage auch nicht ersichtlich, zumal es sich bei der Beschwerdeführerin um eine langjährig – auch im Kanton St. Gallen – tätige Organisation handelt und sie sich auf das Verfahren vor den Vorinstanzen trotz der von ihr vor Verwaltungsgericht gerügten Verfahrensfehler, die im Übrigen – sollten sie zutreffen – auch keine Nichtigkeit der Baubewilligung zur Folge hätten (vgl. dazu BGer 1C_630/2014 vom 18. September 2015 E. 3.3 mit Hinweisen), vorbehaltlos eingelassen hat. Im Übrigen hat die Beschwerdeführerin aus den geklagten Verfahrensmängeln auch keinen Rechtsnachteil erlitten, konnte sie sich doch sowohl am Einsprache- als auch am Rekursverfahren beteiligen und ihre Anliegen rechtsgenügend einbringen.

3.

Streitgegenstand im vorliegenden Verfahren ist der Abbruch und Wiederaufbau eines



ausserhalb der Bauzonen gelegenen Wohngebäudes, das unbestrittenermassen schon vor dem 1. Juni 1972 bestand und nach Aktenlage aktuell nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird. Nicht (mehr) bestritten ist sodann, dass das Gebäude noch bestimmungsgemäss nutzbar ist.

3.1.

Laut Art. 24c Abs. 1 RPG werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (vgl. dazu VerwGE B 2017/189 vom 28. Februar 2019 E. 5.7.1 mit Hinweisen). Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind (Art. 24c Abs. 2 RPG). Dies gilt auch für landwirtschaftliche Wohnbauten sowie angebaute Ökonomiebauten, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinn des Bundesrechts wurde (Art. 24c Abs. 3 RPG). Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern (Art. 24c Abs. 4 RPG). In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (Art. 24c Abs. 5 RPG).

Nach Art. 42 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung (SR 700.1; RPV) gilt die Änderung einer altrechtlichen Baute als teilweise und eine Erweiterung als massvoll, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig. Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet befand (Art. 42 Abs. 2 RPV). Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen (Art. 42 Abs. 3 erster Satz RPV). In jedem Fall gelten folgende Regeln: Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens darf die anrechenbare Bruttogeschossfläche nicht um mehr als 60 Prozent erweitert werden, wobei das Anbringen einer Aussenisolation als Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens gilt (Art. 42 Abs. 3 lit. a RPV). Unter den Voraussetzungen von Artikel 24c Absatz 4 RPG kann eine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens erfolgen; die gesamte Erweiterung darf in diesem Fall sowohl bezüglich der anrechenbaren Bruttogeschossfläche als auch bezüglich der Gesamtfläche (Summe von anrechenbarer Bruttogeschossfläche und Brutto-Nebenfläche) weder 30 Prozent noch 100 m² überschreiten; die Erweiterungen



innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur halb angerechnet (Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV). Auf die Bewilligung dieser Erweiterungsmasse besteht ein Anspruch, sofern dem Bauvorhaben die Identität nicht aus anderen Gründen abzusprechen ist. Trotz der genannten zahlenmässigen Grenzen verbietet sich demnach eine rein schematische Betrachtung. So kann beispielsweise die Art und Weise der Ausführung zu einem Ergebnis führen, das nicht mehr als im Wesentlichen identisch mit dem Ausgangsbestand bezeichnet werden kann (vgl. R. Muggli, in: Aemisegger/ Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG, Bauen ausserhalb der Bauzone, Zürich 2017, N 35 zu Art. 24c RPG mit Hinweisen auf BGer 1A.186/2004 vom 12. Mai 2005 E. 6.4, in: ZBI 2006 S. 451 ff. und 1A.78/2004 vom 16. Juli 2004 E. 3.5). Ferner dürfen bauliche Veränderungen keine wesentlich veränderte Nutzung ursprünglich bloss zeitweise bewohnter Bauten ermöglichen (Art. 42 Abs. 3 lit. c RPV).

Eine Baute oder Anlage darf nur wiederaufgebaut werden, wenn sie im Zeitpunkt der Zerstörung oder des Abbruchs noch bestimmungsgemäss nutzbar war und an ihrer Nutzung ein ununterbrochenes Interesse besteht. Das Gebäudevolumen darf sodann nur so weit wiederaufgebaut werden, dass es die nach Art. 42 Abs. 3 RPV zulässige Fläche umfassen kann. Absatz 3 Buchstabe a von Art. 42 RPV (Erweiterungen innerhalb des Volumens) ist nicht anwendbar. Sofern dies objektiv geboten erscheint, darf der Standort der Ersatzbaute oder -anlage von demjenigen der früheren Baute oder Anlage geringfügig abweichen (Art. 42 Abs. 4 RPV). Auch beim Wiederaufbau (Ersatzneubau) sind die Identität und Wesensgleichheit von abgebrochenem und neuem Objekt Voraussetzung (vgl. Muggli, in: Aemisegger/ Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], a.a.O., N 39 zu Art. 24c RPG). Beim Abbruch und Wiederaufbau ist keine exakte Kopie des abgebrochenen Gebäudes verlangt – eine sorgfältig an die traditionelle Bauweise angepasste zeitgemässe Architektur verändert das äussere Erscheinungsbild bloss geringfügig (Pflüger/Muggli in: Raum und Umwelt, Januar Nr. 1/13, VLP-ASPAN [Hrsg.; heute: EspaceSuisse], S. 15). Eine Kombination von Wiederaufbau und teilweiser Änderung bzw. massvoller Erweiterung ist zulässig, sofern dabei insgesamt die Identität des Objekts gewahrt und die Grenzen der Veränderungen des äusseren Erscheinungsbilds respektiert werden können (vgl. Muggli, in: Aemisegger/ Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], a.a.O., N 42 zu Art. 24c RPG; vgl. auch Waldmann/Hänni, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, N 23 erstes Aufzählungszeichen zu Art. 24c RPG mit Hinweisen).

Das in Art. 24c Abs. 2 RPG und Art. 42 Abs. 1 RPV verankerte Erfordernis der Wahrung der Identität bzw. Wesensgleichheit und die in Art. 24c Abs. 4 RPG aufgezählten drei Tatbestände, die eine Veränderung am äusseren Erscheinungsbild erlauben, stellen



eigenständige, unabhängig voneinander zu erfüllende Voraussetzungen dar (BGer 1C_480/2019, 1C_480/2019 vom 16. Juli 2020 E. 3.3; vgl. auch BGer 1C_312/2016 vom 3. April 2017 E. 3.1 mit Hinweis, in: ZBI 119/2018 S. 314). Dabei ist in einem ersten Schritt zu prüfen, ob überhaupt eine Änderung des äusseren Erscheinungsbildes zulässig ist (E. 5 hernach). Wenn diese Frage bejaht werden kann, ist in einem weiteren Schritt zu prüfen, ob die Identität gewahrt bleibt (dazu unten E. 6; so auch Muggli, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], a.a.O., N 36 zu Art. 24c RPG).

3.2.

Das gegenwärtig bestehende Wohnhaus und die daran angebaute Scheune bilden zusammen ein Vielzweckgebäude in Gestalt eines Kreuzfirsthauses (Gebäudetypologie; ähnlich einem Appenzeller Kreuzfirsthaus). Der First der angebauten Scheune (Vers.-Nr. 0004__) liegt dabei merklich tiefer als der First des Wohngebäudes (Vers.-Nr. 0003__), konkret beträgt die Differenz rund 3,6 m (vgl. Baupläne vom 16. Juni 2018, Plan Schnitte Fassaden, gmde.-act. 28). Im dreigeschossig in Erscheinung tretenden Wohnhaus sind derzeit zwei getrennte, im Dachgeschoss miteinander verbundene Wohneinheiten untergebracht; der Stallteil entspricht baulich nach wie vor einem landwirtschaftlich genutzten Gebäude mit Tenn, Stall und Heulager (siehe Pläne Bestandsaufnahme, Grundrisse sowie Ansichten/Gebäudeschnitte, vom 14. April 2015 [gdme.-act. 29 f.], Fotos Bestandesaufnahme vom 1. Juli 2013 [gdme. act. 31]). Die Fassaden des Wohngebäudes sind mit Eternit- und Holzschindeln, der Ökonomieteil mit Deckleistenschirm (Nord-/Südfassade), Holzschindeln (Nordfassade) und Eternitschirm (Westfassade) verkleidet (gmde.-act. 31).

Der geplante Neubau sieht ein zweigeschossiges Wohngebäude in Form eines Kreuzfirsthauses vor (s. dazu und zum Folgenden gmde.-act. 24 [Baugesuchsformular] und 26 ff. [Baugesuchspläne, Flächenberechnung und Bestandesaufnahme]). Auf die bisherige Unterteilung in zwei separate Wohneinheiten soll verzichtet werden. Im ursprünglichen Ökonomietrakt sollen – nebst einer Garage – Wohnräume eingebaut werden. Diese geänderte Nutzung hat Änderungen an der Fassadengestaltung des vormaligen Stallteils, insbesondere an dessen Befensterung, zur Folge. Die Fassaden des gesamten neuen Gebäudes sollen gemäss Baugesuch allseitig mit einem braun gebeizten Deckleistenschirm eingekleidet und das Dach mit braunen Biberschwanzziegeln eingedeckt werden. Wegen der neu auch in den Stallteil ausgelagerten Wohnnutzung verringert sich das (sichtbare) Gesamtvolumen insbesondere des Wohnteils im Vergleich zum heute bestehenden Wohntrakt erheblich. Gleichzeitig verringert sich auch der Höhenunterschied zwischen dem Dachfirst des Wohngebäudes und dem (leicht angehobenen) Dachfirst des rechtwinklig dazu



angebauten "Stallteils" auf lediglich noch rund 0,70 m. Es sind keine erheblichen Terrainanpassungen vorgesehen. Nebst einer Vergrösserung des bekiesten Vorplatzes (Garagenzufahrt und Eingang) soll die Umgebung als Wiesfläche ausgestaltet bleiben; ferner ist auf der Südseite die Bepflanzung mit einzelnen strauchartigen Gebüschchen vorgesehen.

4.

4.1.

Nach Art. 24c RPG besteht – bei gegebenen Voraussetzungen – im Grundsatz ein Recht auf gewillkürten Abbruch und Wiederaufbau. Jedoch kann der Umstand, dass ein aus denkmalrechtlicher Sicht schutzwürdiges Objekt vorliegt, einem nach Art. 24c RPG in Verbindung mit Art. 42 RPV zulässigen freiwilligen Abbruch (und in der Folge auch dem Wiederaufbau) entgegenstehen (vgl. dazu BGer 1C_555/2013 vom 28. März 2014 E. 7.1 und 7.3 publiziert in: ZBI 117/2016 S. 261 ff., insbesondere die Bemerkungen dazu von A. Marti, S. 267). Erweist sich demnach ein Abbruch schon aus denkmalrechtlichen Aspekten als unzulässig, braucht die Zulässigkeit eines Abbruchs und Wiederaufbaus nach Art. 24c RPG nicht weiter geprüft zu werden.

Dementsprechend ist als erster Schritt die Frage zu beantworten, ob dem Abbruch solche Gründe entgegengestehen.

4.2.

Weil die Stadt Y.__ über eine Schutzverordnung verfügt, die älter als 15 Jahre ist, prüfte die Vorinstanz in Anwendung von Art. 176 Abs. 2 Bst. b PBG, ob das streitbetroffene Gebäude ein schutzwürdiges Objekt darstellt, welches von Gesetzes wegen geschützt ist (sog. ex-lege-Schutz; vgl. J. Frei in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen, Basel 2020, N 4 zu Art. 176 PBG mit Hinweis auf W. Engeler in: Ehrenzeller/Engeler [Hrsg.], Handbuch Heimatschutzrecht, Zürich/St. Gallen 2020, § 7 N 121 ff.).

4.3.

Gemäss der Legaldefinition des geltenden PBG (in Vollzug seit 1. Oktober 2017) gelten als Baudenkmäler herausragende bauliche Objekte und Ensembles von besonderem kulturellem Zeugniswert, wie Ortsbilder, Baugruppen, Bauten und Bauteile, Anlagen sowie deren Umgebung, feste Ausstattungen und Zugehör (Art. 115 Abs. 1 lit. g PBG). Auch wenn das vor dem PBG geltende Baugesetz vom 6. Juni 1972 keine ausdrückliche Legaldefinition für Baudenkmäler kannte (so zumindest J. Bereuter in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], a.a.O., N 22 zu Art. 115 PBG), so kann die zum alten Baugesetz ergangene Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts betreffend die



allgemein gültigen Grundsätze der Denkmalpflege und zur Schutzwürdigkeit nach wie vor herangezogen werden. Danach hat bei der Prüfung der Frage, ob ein Objekt Schutz verdient, eine sachliche, auf wissenschaftlichen Kriterien abgestützte Gesamtbeurteilung Platz zu greifen, welche den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerks mitberücksichtigt (vgl. VerwGE B 2010/170 vom 16. März 2011 E. 2.1 mit Hinweis auf GVP 2001 Nr. 12; VerwGE B 2014/228 vom 24. November 2016 E. 4.3 mit Hinweisen; BGer 1C_533/2010 vom 3. Februar 2010 E. 5.1.2 mit Hinweisen; vgl. weiterführend auch VerwGE B 2010/170 vom 16. März 2011 E. 2.1 mit Hinweis auf GVP 2001 Nr. 12 und GVP 1997 Nr. 16 mit weiteren Hinweisen).

4.4.

Die Vorinstanz kam zum Ergebnis, dass vorliegend kein ex-lege geschütztes Gebäude betroffen sei. Sie stützte sich dabei – nebst eigener Wahrnehmung am Augenschein und der Beurteilung durch die sachkundige kantonale Fachstelle – auch auf die Stellungnahme der städtischen Denkmalpflege (gmde.-act. 2). Diese führte u.a. aus, dass das Gebäude gegenüber der ortsüblichen Typologie in den Vollgeschossen zwei eigenständige Hausteile aufweise, die in den Dachgeschossen jedoch miteinander verbunden seien. Die Grundrissaufteilung der beiden Wohnhälften würde hingegen dem typischen Appenzellerhaus entsprechen. Neben einem Kachelofen und der entsprechenden Feuerstelle in der Küche seien aber keine nennenswerten Ausstattungen mehr vorhanden. Beeindruckend seien jedoch die erhaltenen Mantel- und Türpfosten. Die drei Fassaden wiesen eine unregelmässige, in Bezug auf die Fassaden jedoch symmetrische Einzelbefensterung auf und seien unterschiedlich mit Schindelmaterial belegt. Am meisten Originalsubstanz sei noch auf der Traufseite mit der alten Rundschindelung zu erkennen. Das ehemalige Bauernhaus sei bis 2011 im Inventar der schützenswerten Bauten der Stadt Y. __ als erhaltenswert eingestuft gewesen. Objekte dieser Kategorie seien einfachere Bauten, jedoch typisch für das Strassen-, Platz- oder Landschaftsbild. Ziel dieser Einstufung sei die Erhaltung der Bauten, ein eigentlicher Schutz habe jedoch nicht abgeleitet werden können. Im Rahmen der Überarbeitung des Inventars sei diese Kategorie aufgehoben und es seien nur noch schützenswerte Objekte klassiert worden. Aufgrund mangelnder baugeschichtlicher und baukünstlerischer Bedeutung habe der Stadtrat auf Empfehlung der Fachkommission das betreffende Bauernhaus nicht als schützenswert taxiert und auf eine Aufnahme ins Inventar verzichtet. Der bauliche Zustand sei schlecht bis teilweise desolat und eine Erhaltung dürfte mit erheblichen baulichen Eingriffen und finanziellen Aufwendungen verbunden sein. Die von der Vorinstanz beigezogene kantonale Denkmalpflege teilte diese Ansicht. Sie hielt in ihrer



Stellungnahme als Fazit fest, aus Sicht der kantonalen Fachstelle für Denkmalpflege sei beim vorliegenden Bauprojekt kein Schutzobjekt von lokaler, regionaler oder kantonomer Bedeutung betroffen (vgl. vi.-act. 16). Der am vorinstanzlichen Augenschein anwesende Vertreter der kantonalen Fachstelle erläuterte seine Beurteilung vor Ort dahingehend, dass das Bauernhaus aus einem älteren Kernbereich bestehe, der insbesondere im 19. bis ins 20. Jahrhundert hinein umgebaut worden sei. Alte Elemente seien insbesondere im nordöstlichen Hausteil noch fragmentarisch vorhanden. Das Objekt weise jedoch nicht den für ein Schutzobjekt notwendigen besonderen Zeugniswert auf. Es gebe zwar einzelne reizvolle Hinweise, aber diese würden insgesamt nicht für eine Unterschutzstellung ausreichen. Für die Region seien sicherlich Kreuzfirshöfe typisch. Untypisch für das in der Region ebenfalls vorkommende Appenzellerhaus sei insbesondere die Fensteranordnung des bestehenden Gebäudes an der B.__-strasse (vgl. vi.-act. 20, Ziffer B/5).

4.5.

4.5.1.

Die Beschwerdeführerin beruft sich – wie schon vor der Vorinstanz – zunächst darauf, dass das fragliche Gebäude im ursprünglichen Inventar der Stadt Y.__ enthalten gewesen sei und (vermutungsweise) aus dem 17. Jahrhundert stamme. Dem ist entgegenzuhalten, dass das Gebäude im bis ins Jahr 2011 geltenden Inventar lediglich in der damals gebräuchlichen, mittlerweile aber ersatzlos aufgehobenen Kategorie "erhaltenswert" aufgenommen war. Nach der städtischen Definition beinhaltete dies aber offenbar gerade keinen eigentlichen Substanzschutz, sondern nur, aber immerhin, das Ziel, die Baute zu erhalten (vgl. gmde.-act. 2). Mit anderen Worten war schon im damaligen Inventar das Gebäude gerade nicht als schützenswert im Sinn eines integral geschützten Einzelobjekts aufgenommen. Wenn die städtische Kommission bzw. der Stadtrat aufgrund einer späteren umfassenden Überprüfung auf eine eigentliche Unterschutzstellung verzichteten, liegt darin keine Willkür. Trotz anderslautender Meinung der Beschwerdeführerin beruhte der Entscheid auf objektiven Kriterien, was sich aus der Stellungnahme der städtischen Denkmalpflege und ihren Ausführungen ohne weiteres schliessen lässt. Sie übersieht im Übrigen auch, dass nach den unbestritten gebliebenen Feststellungen und gemäss den Würdigungen sowohl der städtischen als auch der kantonalen Denkmalpflege von der ursprünglichen Substanz nur noch Fragmente vorhanden sind (vi.-act. 20 Ziffer A./4 und Ziffer B./5; vi.-act. 19 19 [Fotodokumentation vorinstanzlicher Augenschein]). Die äussere Substanz ist dabei gekennzeichnet von unterschiedlichen Materialien in der Fassadenverkleidung, wobei offenbar nur noch an der Traufseite Reste der Originalsubstanz (Rundholzschildelung)



vorhanden sind (vgl. gmde.-act. 2; vi.-act. 19, gmde.-act. 31 [Bestandesaufnahme]). Demgegenüber ist die südliche Hauptfassade des Wohnteils (wie im übrigen auch die Giebelfassade des Scheunenanbaus) mit Eternit, einem erst in neuerer Zeit verwendeten und aufkommenden Baustoff, verkleidet (vgl. gmde.-act. 2; vi.-act. 19, gmde.-act. 31 [Bestandesaufnahme]). Sodann weist das Gebäude – im Vergleich zu herkömmlichen Kreuzfirsthöfen – eine ungewöhnliche Befensterung der Hauptfassade mit Einzelfenstern und Schlagläden (statt wie herkömmlich mit zusammengefassten Fensterwagen und Zugläden) auf. Wenn die Vorinstanz aufgrund eigener Wahrnehmung und gestützt auf die Würdigung durch die städtische und die kantonale Denkmalpflege dem Gebäude einen besonderen kulturellen Zeugniswert abspricht (vgl. zum Begriff des kulturellen Zeugniswerts vgl. Engeler in: Ehrenzeller/Engeler [Hrsg.], a.a.O., § 7 Rz. 50; Bereuter, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], a.a.O., N 24 ff. zu Art. 115 PBG mit Hinweisen), so ist das nicht zu beanstanden. Vielmehr bestätigt sich diese Einschätzung aufgrund der in den Akten mittels Fotografien belegten Feststellungen. Aus dem Umstand, dass beide denkmalpflegerischen Fachstellen eine bauarchäologische Untersuchung begrüßten und eine solche in der Folge von der Baubewilligungskommission denn auch verfügt wurde, kann die Beschwerdeführerin nichts zu Gunsten ihrer Begehren ableiten. Dass eine solche Untersuchung aus siedlungsgeschichtlicher Sicht (Zeitpunkt der Besiedelung) von Bedeutung sein kann, ändert ebenfalls nichts an der fehlenden materiellen Existenz eines Schutzobjekts. Vielmehr ist festzuhalten, dass aufgrund der im Verlauf der Zeit vorgenommenen und im vorinstanzlichen Verfahren festgestellten Änderungen am und im Gebäude keine erheblichen Reste der alten (allenfalls schützenswerten) Substanz mehr vorliegen, was wiederum Voraussetzung für eine Unterschutzstellung wäre (Engeler in: Ehrenzeller/Engeler [Hrsg.], a.a.O., § 7 Rz. 47). Der Beschwerdeführerin hilft auch nicht weiter, dass es sich nach ihrer Ansicht um eines der grössten Bauernhäuser in Y.___ handle. Abgesehen davon, dass sie diese Aussage nicht näher belegt – und was aufgrund der nicht völlig aussergewöhnlichen Firsthöhe und Grundfläche im Vergleich zu ähnlichen Kreuzfirsthäusern (wie beispielsweise im nahe gelegenen Appenzellerland) auch nicht auf der Hand liegt –, lässt sich damit keine Schutzwürdigkeit begründen. Jedenfalls schliesst auch die Beschwerdeführerin nicht aus, dass es noch andere gleich grosse Gebäude gibt, deren Zeugniswert im Vergleich zum vorliegenden Gebäude gar höher und überdurchschnittlicher sein könnte. Dafür spricht im Übrigen auch, dass – gemäss den Erwägungen im vorinstanzlichen Entscheid – das hier zur Diskussion gestellte Gebäude gerade keine Aufnahme im Werk "Bauernhäuser des Kantons St. Gallen" (Schweizerische Gesellschaft für Volkskunde [Hrsg.], Band 35.1 Basel 2018) fand (act. G 2 E.3.7 S. 12; vgl. auch vi.-act. 10 Ziffer 5, S. 3).



4.5.2.

Weiter scheint die Beschwerdeführerin einen besonderen Schutz für das streitbetroffene Gebäude aus dem Vorliegen eines Gebäudeensembles ableiten zu wollen, innerhalb dessen das fragliche Bauernhaus wegen seiner Stattlichkeit eine besondere Dominanz habe (act. G1 Ziffer II/5 a.E.). Sie führt jedoch nicht aus, worin die eigentliche Schutzwürdigkeit des *Ensembles* bestehen soll. Richtig ist, dass nach PBG auch Baugruppen, Ensembles und Ortsbilder unter den Begriff des Baudenkmals fallen können. Allerdings konkretisiert das Gesetz nicht, was unter diesen Begriffen zu verstehen ist; auch nicht, worin sich die genannten einzelnen baulichen Gesamtheiten (Baugruppen, Ensembles und Ortsbilder) voneinander unterscheiden (vgl. Engeler, in: Ehrenzeller/Engeler [Hrsg.], a.a.O., § 7 Rz. 80, S. 178). Es bestehen aber insofern Besonderheiten des kulturellen Werts (Zeugniswerts), als mit dem Schutz von baulichen Gesamtheiten auch immer ihr äusserer Schutz, das Gesamtbild, verbunden ist. Konstitutiv ist für die Schutzobjekte Baugruppe (bzw. Ensemble) und Ortsbild das Zusammenwirken von Baukörpern und Freiräumen an einem bestimmten Ort, wodurch ein unverwechselbares, charakteristisches und siedlungsgestalterisch besonders wertvolles architektonisches Gepräge entsteht. Die Schutzobjekte Ortsbild und Baugruppen werden durch einheitsstiftende Elemente definiert und eingegrenzt, welche das zu schützende charakteristische Bild ausmachen (vgl. Engeler, in: Ehrenzeller/Engeler [Hrsg.], a.a.O., § 7 Rz. 81 S. 178 f. u.a. mit Hinweis auf VerwGE B 2014/228 E. 4). Der besondere kulturelle Wert, den es bei baulichen Gesamtheiten zu schützen gilt, ergibt sich "weniger aus dem Wert ihrer Bestandteile, als vielmehr aus deren Zusammenwirken zu einem charakteristischen Ganzen" (Engeler, in: Ehrenzeller/Engeler [Hrsg.], a.a.O., § 7 Rz. 82, S. 179).

Im vorliegend zu beurteilenden Fall besteht die Baugruppe (bzw. das Ensemble) aus den drei Liegenschaften B.__-strasse 00__, 01__ und 01a__, die eine kleine Ansammlung einzelner (ehemals) landwirtschaftlicher Gebäude bilden. Sie haben – ausser der Gebäudetypologie (Kreuzfirstgebäude) und der vorherrschenden Einzelbefensterung – jedoch keine weiteren offensichtlichen Gemeinsamkeiten. Nebst der unterschiedlichen Grösse (Wohngebäude und Stalltrakt und Proportion) weisen sie jeweils auch eine differenzierte äusserliche Gestalt auf. Das Gebäude B.__-strasse 01a__ hat eine gestemmte Hauptfassade (vi.-act. 19, Foto Nrn. 4 und 9), wohingegen das Wohnhaus B.__-strasse 01__ (vi.-act. 19, Foto Nr. 16) weisse Eternitfassaden aufweist. Das Gebäude B.__-strasse 00__ selbst wiederum weist – wie erwähnt (vorstehende E. 3.2) – unterschiedliche Fassadenverkleidungen auf. Ein besonderes charakteristisches Bild mit einem auf einem Zusammenwirken beruhenden



architektonischen Gepräge ergibt sich daraus offensichtlich nicht. Jedenfalls insbesondere kein solches, das augenfällig eine Unterschutzstellung aufdrängen würde. Entsprechend nahmen denn auch weder die städtische noch die kantonale Denkmalpflege in ihren Beurteilungen irgendeinen Bezug auf die bestehende Baugruppe, was darauf hindeutet, dass beide Fachstellen keinen Anlass sahen, der behaupteten Ensemblewirkung und der Stellung des Wohngebäudes B.__-strasse 00__ innerhalb dieser Baugruppe einen besonderen Wert beizumessen.

Im Übrigen ist die Baugruppe weder im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS; siehe Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 1 der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, VISOS, SR 451.12) als Ortsbild von nationaler Bedeutung aufgenommen, noch im kantonalen Richtplan als Ortsbild von kantonalen Bedeutung (s. Richtplan, Teil Siedlung, Kapitel S31, Schützenswerte Ortsbilder, Liste der schützenswerter Ortbilder; erlassen vom Regierungsrat am 17. Januar 2017 und genehmigt vom Bundesrat am 1. November 2017) aufgeführt, noch als (erhaltenswerter) Weiler (kantonaler Richtplan, Teil Siedlung, Kapitel S51 "Weiler") taxiert. Ebenso wenig ist die Kleinstsiedlung als geschütztes Objekt in der Schutzplanung der Stadt Y.__ enthalten (vgl. Zonenplan der Stadt Y.__, einsehbar unter www.geoportal.ch, "Zonenplan, kommunale Darstellung" sowie "Schutzverordnung, kommunale Darstellung"). Liegt aber keine schutzwürdige Baugruppe vor, verfängt auch die Argumentation der Beschwerdeführerin nicht. Dem Gebäude B.__-strasse 00__ kann insofern gar keine besondere Stellung zukommen, die innerhalb eines *geschützten* Ensembles – wenn überhaupt – erst einen *Schutz der Substanz oder der äusseren Erscheinung* eines einzelnen Gebäudes erlauben würde (vgl. Engeler, in: Ehrenzeller/Engeler [Hrsg.], a.a.O. § 7 Rz. 84, wobei sich der Substanzschutz ohnehin nach den Grundsätzen des Schutzes von Einzelschutzobjekten richtet [ebda. mit Hinweis auf BGE 111 Ib 257 E. 4c, S. 267 f.]).

4.6.

Nach dem Dargelegten spricht mangels Schutzwürdigkeit nichts gegen einen Abbruch des bestehenden Gebäudes; dessen Erhalt lässt sich somit unter diesem Aspekt nicht erzwingen. Ebenso wenig können aus Gründen der Denkmal- und/oder Ortsbildpflege zusätzliche Anforderungen an und Bedingungen für den geplanten Abbruch und Wiederaufbau gestellt werden. Namentlich kann nicht verlangt werden, das Gebäude müsse in erster Linie saniert und dürfe nicht abgebrochen werden, oder es müsse in (genau) gleicher gestalterischer Form wiederaufgebaut werden. Davon ist bei der weiteren Beurteilung auszugehen, was deshalb zu betonen und klarzustellen ist, weil die Beschwerdeführerin in ihrer Argumentation verschiedentlich die denkmal- und



ortsbildrechtlichen Belange (trotz fehlender Schutzwürdigkeit) mit dem raumplanungsrechtlichen Identitätserfordernis von Art. 24c RPG in Verbindung mit Art. 42 RPV gleichzusetzen scheint und daher denn auch vermischt. Sie verkennt dabei insbesondere, dass entsprechende weitergehende Forderungen nach Erhalt eines Gebäudes nicht Inhalt von Art. 24c RPG sein können, sondern vielmehr die Notwendigkeit spezifischer Schutzmassnahmen zwingend voraussetzen. Die Vorschriften von Art. 24c RPG und Art. 42 RPV vermögen denkmal- oder ortsbildschutzrechtlich erforderliche Massnahmen gerade nicht zu ersetzen (vgl. BGer 1C_626/2017, 1C_628/2017 vom 16. August 2018 E. 6 in: ZBI 120/2019, S. 336 ff. mit Bemerkungen).

Soweit die Beschwerdeführerin noch landschaftsschützerische Überlegungen zur Stützung ihrer Begehren anführt, ist darauf grundsätzlich im Rahmen der Interessenabwägung einzugehen (siehe E. 7 hernach). Immerhin ist bereits hier anzuführen, dass der vom kantonalen Richtplan gebotene Schutz der Landschaft, der in erster Linie den Charakter der Landschaft erhalten und vor Beeinträchtigungen schützen will (vgl. kantonaler Richtplan, Teil Natur und Landschaft, Kapitel V31 Vorranggebiete Natur und Landschaft, Landschaftsschutzgebiete S. 4), wie auch der dieses Anliegen konkretisierende Art. 60 der Bauordnung der Stadt Y. vom 9. August 2002 / 23. Februar 2006 mit Nachtrag I vom 30. Januar 2017 und Nachtrag II vom 2. Februar 2016 (nachfolgend BO) einem Abbruch und Wiederaufbau eines Gebäudes nicht entgegenstehen (vgl. Art. 60 BO).

5.

5.1.

In Bezug auf das Erfordernis von Art. 24c Abs. 4 RPG, wonach Veränderungen des äusseren Erscheinungsbildes nur bei Vorliegen einer der drei dort erwähnten alternativen Tatbestände zulässig sind (s. oben E. 3.1), führte die Vorinstanz unter Bezug der Materialien und mit Hinweisen auf die Entstehungsgeschichte einlässlich aus (vgl. act. G 2 E. 3.4), dass diese Bestimmung bei einer Reduktion des Gebäudevolumens nicht einschlägig sei, weil diese Vorschrift in erster Linie für bauliche Erweiterungen gedacht sei (vgl. act. G 2 E. 3.5). Bei einer – wie vorliegend – vorgesehenen zulässigen und erwünschten Reduktion des Gebäudevolumens im Rahmen eines Abbruchs und Wiederaufbaus seien zwingende Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild in den seltensten Fällen für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern (vgl. act. G 2 E. 3.5). Dem hält die Beschwerdeführerin



entgegen, die Argumentation der Vorinstanz sei völlig aus der Luft gegriffen und würde in ihrer Konsequenz bedeuten, dass jegliche Veränderungen an Fassaden, Dachformen und Proportionen dann bewilligbar sein müssten, wenn das wiederaufgebaute Gebäude insgesamt ein kleineres Volumen aufweisen würde.

5.2.

Ob die Argumentation der Vorinstanz zutrifft, kann – wie nachfolgende Erwägung aufzeigt – offenbleiben. Gleichfalls nicht geklärt werden muss, ob mit dem Bauvorhaben tatsächlich keine Erweiterung verbunden ist, wovon die Vorinstanz und das AREG ausgehen. Auch wenn es zutreffen mag, dass sich das Gesamtvolumen des Gebäudekomplexes von 2116 m³ auf 1459 m³ (vgl. gmde.-act. 37) und die anrechenbare Bruttogeschossfläche von 376 m² auf 345 m² bzw. die Brutto-Nebenfläche von 173 m² auf 171 m² verringert (vgl. act. AREG 154, Flächenberechnung S. 4 f.), so ist mit dem Bauvorhaben eine gegen aussen in Erscheinung tretende, im Ergebnis eher geringfügige Anhebung des Firsts des Stallteils verbunden (gmde. act. 28). Daraus und aus der flächenmässigen und räumlichen Aufteilung gemäss Bauplänen ergibt sich im Obergeschoss des neuen Stallteils eine Raumhöhe zwischen 3,1 m (Kniestockhöhe) und 5,2 m (Firsthöhe). Eine solche Überhöhe ermöglichte offenkundig den (hypothetischen) Einbau eines weiteren Bodens (mit einer Fläche von rund 83 m² [6.1 m x 13,56 m] unter Berücksichtigung einer Kniestockhöhe von 1,0 m), weshalb mit Fug eine flächenmässige Erweiterung möglich werden könnte (vgl. auch Art. 42 Abs. 4 zweiter Satz RPV). Dies spielt aber vorliegend deshalb keine Rolle, weil das geplante Bauvorhaben die bundesrechtlich zulässige Flächenerweiterung derzeit ohnehin nicht ausschöpft bzw. unterscheidet und sich somit so oder anders eine solche angenommene Erweiterung noch innerhalb der rechnerisch zulässigen Erweiterung von 100 m² (vgl. Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV) bewegen würde.

5.3.

Trotz anderslautender Behauptung der Beschwerdeführerin (vgl. act. G 1 Ziffer III/9 a.E.) ergibt sich unschwer aus den Akten, dass das bestehende Gebäude über nicht mehr zeitgemässe Raumhöhen von 1,7 m (Türrahmen) und 1,9 m (vgl. vi.-act. 20 Ziffer A/4, gmde.-act. [Bestandesaufnahmen]; act. AREG 95) sowie über unzweckmässige Grundrisse im Wohngebäude verfügt. Ebenso, dass es aufgrund seines hohen baulichen Alters einer energetischen Ertüchtigung bedarf, weshalb nach Art. 24c Abs. 4 RPV Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild im Grundsatz zulässig sind. Im Fall eines – von Gesetzes wegen erlaubten – Abbruchs und Wiederaufbaus eines Gebäudes mit angebautem Ökonomieteil ist es naturgemäss nicht möglich aufzuzeigen, welche einzelnen Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild nun



gerade für die zeitgemässe Wohnnutzung oder die energetische Sanierung erforderlich sind. Solches ist aber mit Blick auf die rechtliche Regelung des Gesetz- und Verordnungsgebers auch nicht nötig, zumindest dann nicht, wenn – wie vorliegend – das Gebäudevolumen insgesamt reduziert wird. Sind nämlich Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild nach einem der Tatbestände von Art. 24c Abs. 4 RPG zulässig, so muss dies auch (und gerade) für Veränderungen gelten, die in einer markanten Reduktion des Gebäudevolumens bestehen, was schon aus den Berichten der nationalrätlichen Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie (UREK-N) zum vom geltenden Gesetzestext abweichenden Vorentwurf vom 4. April 2011 und zum Entwurf vom 20. August 2011 des im Jahr 2011 revidierten Art. 24c RPG folgt. Dort wird ausgeführt: Anders als bei Erweiterung des sichtbaren Gebäudevolumens, für die faktisch mit Art. 24c Abs. 4 RPG (künftig) strengere Anforderungen gelten, erscheint hingegen "mit dieser Bestimmung die Reduktion des Gebäudevolumens, verbunden allenfalls mit notwendigen gestalterischen Anpassungen, problemlos möglich, was natürlich erwünscht ist" (vgl. Bericht der UREK-N vom 20. August 2011, BBL 2011 7077 ff, S. 7090, zweitletzter Absatz; so schon Bericht der UREK-N vom 4. April 2011 Ziffer 3 S. 6).

Das streitige Bauvorhaben steht somit in Einklang mit Art. 24c Abs. 4 RPG, weshalb auf die Vorbringen der Beschwerdeführerin gegen die vorinstanzliche Auslegung zur Nicht-Anwendung von Art. 24c Abs. 4 RPG bei reduziertem Gebäudevolumen nicht näher einzugehen ist. Anzumerken bleibt, dass die Befürchtung der Beschwerdeführerin, dass nach der Auslegung der Vorinstanz bei einer Reduktion des Gebäudevolumens das äussere Erscheinungsbild überhaupt keine Rolle mehr spiele, unzutreffend ist. Denn unabhängig davon, ob bei einem Abbruch und Wiederaufbau einer der Tatbestände von Art. 24c Abs. 4 RPG gegeben ist oder nicht, bleibt wie oben dargelegt weiterhin erforderlich, dass das Vorhaben die Identität wahrt (vgl. oben E. 3.1 a.E.), wozu auch das äussere Erscheinungsbild (Ausmass, Stil) zählt (dazu nachfolgend E. 6).

6.

Zu prüfen bleibt die Frage, ob mit dem Abbruch und Wiederaufbau die geforderte Identität gewahrt ist, was unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen ist.

6.1.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts (BGer 1C_312/2016 vom 3. April 2017 E. 3; vgl. auch BGer 1C_486/2015 vom 24. Mai 2016 E. 3.2.2; VerwGE 2019/62 vom 26. September 2019 E. 4.1.3), ist darauf abzustellen, ob die Änderung bei einer



Gesamtbetrachtung von untergeordneter Natur ist. Die Wesensgleichheit der Baute muss hinsichtlich Umfang, äusserer Erscheinung sowie Zweckbestimmung gewahrt werden und es dürfen keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, Erschliessung und Umwelt geschaffen werden (BGE 127 II 215 E. 3a und b S. 218 f.; BGer 1C_281/2015 vom 28. Juni 2016 E. 4.1 und 6.1). Gefordert ist nicht völlige Gleichheit von Alt und Neu, sondern die Identität bezieht sich – wie Art. 42 Abs. 1 RPV verdeutlicht – auf die "wesentlichen Züge", also die aus raumplanerischer Sicht wichtigen Merkmale des Objekts. Ob die so verstandene Identität noch gewahrt wird, beurteilt sich unter Würdigung aller raumrelevanten Gesichtspunkte in ihrem Zusammenwirken (vgl. BGer 1C_488/2010 vom 8. September 2011 E. 2.3, in: ZBI 113/2012 S. 271). Beim Abbruch und Wiederaufbau ist keine exakte Kopie des abgebrochenen Gebäudes verlangt – eine sorgfältig an die traditionelle Bauweise angepasste zeitgemässe Architektur verändert das äussere Erscheinungsbild bloss geringfügig (Pflüger/Muggli in: Raum und Umwelt, a.a.O., S. 15). In die Gesamtbeurteilung einzubeziehen sind namentlich das äussere Erscheinungsbild, die Nutzungsart und das Nutzungsmass, die Anzahl Wohneinheiten, die Erschliessung, die wirtschaftliche Zweckbestimmung sowie die Auswirkungen auf die Raumordnung und die Umwelt (BGer 1C_488/2010 vom 8. September 2011 E. 2.3). Bei der Beurteilung des äusseren Erscheinungsbilds ist entscheidend, ob das geplante Bauprojekt bezüglich Gebäudeform, Stil und Gestaltung wesentlich vom bestehenden Gebäude abweicht (BGer 1C_268/2010 vom 25. November 2010 E. 5.4). Die Identität einer Baute wird sodann in massgeblicher Weise durch die Umgebung bzw. deren Gestaltung mitgeprägt (vgl. P. Karlen, Planungspflicht und Grenzen der Planung, in: ZBJV 130/1994, S. 136 f.).

6.2.

Die Beschwerdeführerin erkennt eine Verletzung des Identitätserfordernisses im Wesentlichen darin, dass der geplante Neubau im Vergleich zum bestehenden Gebäude hinsichtlich der Proportionalität des Wohnhauses sowie der Fassaden- und Fenstergestaltung erheblich vom bestehenden Gebäude abweiche. Der Neubau lehne sich in keiner Weise an die bestehende, ortstypische Bauweise an. Das äussere Erscheinungsbild werde durch die massive Stauchung des Wohnhauses und die auffällige Befensterung im Stallteil massiv verändert und es entstehe im Vergleich zum Vorbestand etwas völlig Anderes, ohne dass dabei dem landschaftsprägenden Charakter vormals landwirtschaftlich genutzter Bauten Rechnung getragen werde. Unter Bezugnahme auf das Identitätserfordernis – die Beschwerdeschrift ist diesbezüglich nicht leicht verständlich – bringt die Beschwerdeführerin sodann weitere Rügen vor. Nach der St. Galler Bewilligungspraxis – so die Beschwerdeführerin –



werde die Frage der wesentlichen Wahrung der Identität unisono auf eine rein mathematische Berechnung der Geschossflächen bzw. des Gebäudevolumens nach Art. 42 Abs. 3 RPV reduziert, obwohl der Gesetzgeber eine Gesamtwürdigung verlange. Der angefochtene Entscheid stütze die Unterinstanz mit der Argumentation, bei einer Reduktion des Gebäudevolumens sei Art. 24c Abs. 4 RPG nicht einschlägig. Der Gesetzgeber des Kantons Appenzell I.Rh. habe die gestalterischen Aspekte wie Gestaltung, Gebäudehöhen, Proportionen, Dachformen u.a. in Art. 65 seines Baugesetzes konkretisiert. Der Kanton St. Gallen verfüge hingegen weder über eine Fachkommission noch über Gestaltungsrichtlinien noch über eine fachliche Prüfung der Gestaltungsqualität durch die kantonale Behörde. Die Wahrung der Identität durch Ersatzbauten werde auf einen bloss juristisch-mathematischen Flächen- und Volumenvergleich reduziert. Das AREG habe sich mangels Wegleitungen und Fachpersonal nicht mit den Gestaltungsfragen befasst und löse in präjudiziell gefährlicher Weise die Identitätsfrage in dem pauschalen Argument auf, durch die Volumenreduktion würden die dadurch bedingten quasi "zwingenden" Veränderungen in Kauf genommen. Die Gleichschaltung der Identitätsfrage mit der Volumenfrage sei im Licht von Art. 42 Abs. 1 RPV unhaltbar. Hätte dies der Gesetzgeber gewollt, so hätte er nicht von wesentlicher Wahrung der Identität und von Würdigung der gesamten Umstände gesprochen. Die Bedeutung qualitativer Merkmale sei in den amtlichen Berichten zur Gesetzesänderung (RPG-Teilrevision 2011) deutlich hervorgehoben worden. Führe eine Reduktion des Volumens eines vorbestehenden landschaftsprägenden Gebäudes zu einer deutlichen Abweichung in Proportionen und Gestalt, Befensterung und architektonischer Gliederung, so müsse das Vorhaben so überarbeitet werden, dass nur das Wohnhaus saniert oder allenfalls ersetzt werde, während der Ökonomieteil bewahrt bleibe. So könnte der heute grosse Ökonomieteil künftig durchaus als landwirtschaftliche Baute nutzbar bleiben. Dadurch würden auch der ursprüngliche Charakter und damit die geschützte Landschaft erhalten bleiben. Eine solche alternative Lösung sei hier aber gar nicht geprüft worden, weshalb die Schlussfolgerung, es müssten zwingend Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild in Kauf genommen werden, vorschnell und nicht sachgerecht erfolgt sei. Es fehle an einer Begründung für den Totalabriss, da schon das vorhandene Wohnhaus volumenmässig sehr gross sei. Ein befähigtes Architekturbüro müsste primär nachweisen, wie die Wohnsituation auch ohne Totalabriss verbessert, d.h. zeitgemäss gestaltet werden könne. Hier habe man sich mit der Optimierung des Altbaus gar nicht erst befasst. Der gesetzliche Nachweis für den Abriss sei daher nicht gegeben.



6.2.1.

Ausgangspunkt bildet der Vergleich des bestehenden Gebäudes mit dem bewilligten Projekt, einschliesslich der verfügbaren gestalterischen Auflagen der Baubewilligungskommission (Überspielen der Fenster im Bereich des Stallteils mit Holzleisten [gmde.-act. 1, Ziffer IV/4; Holzschindelschirm am Wohngebäude [gmde.-act. 1, Ziffer IV/5], und des AREG (act. AREG 154, Dispositiv Ziffer 3). Die erwähnten Auflagen sind – auch wenn sie in ihrer Formulierung relativ offen und wenig präzise gehalten sind – im Übrigen hinreichend klar (vgl. dazu auch angefochtener Entscheid E. 3.7), zumal der Beschwerdegegner seiner Vernehmlassung im vorinstanzlichen Verfahren geänderte Fassadenpläne, welche die angeordneten Auflagen – mit Ausnahme der Darstellung der angeordneten Schindelung des Wohnteils – berücksichtigen, beilegte (vgl. vi.-act. 8), wovon nach Aktenlage die Verfahrensbeteiligten Kenntnis hatten. Gegen die vom Beschwerdegegner interpretierte Umsetzung der Auflagen opponierten weder die Baubewilligungskommission noch das AREG oder die Denkmalpflege.

6.2.2.

Nicht zu hören ist die Kritik der Beschwerdeführerin an der vermeintlich falschen Praxis des AREG in anderen Fällen. Diese bildet nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Streitgegenstand ist einzig der angefochtene Entscheid. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin befasste sich die Vorinstanz darin durchaus mit der Prüfung der Identitätswahrung, ohne sich dabei auf die Frage der Volumen- oder Flächenveränderung zu beschränken. Sie führte aus, der am gleichen Standort geplante Ersatzbau orientiere sich vorliegend am bestehenden Objekt, indem insbesondere der rechteckige Gebäudegrundriss und die Dachform (Kreuzgiebel) mit Dachvorsprüngen übernommen würden. Auch bezüglich Gestaltung lehne sich der Ersatzbau an das ursprüngliche Objekt in den wesentlichen Zügen an. Diesbezüglich seien insbesondere auch die von Vorinstanz und AREG verfügbaren Auflagen betreffend das Anbringen eines Steinsockels, der Verblendung der beidseitigen Fensterfront zwischen Wohnhaus und Scheune mittels Holzleisten sowie der Holzschindelschirm beim Wohnhaus von wesentlicher Bedeutung. Die Änderungen am äusseren Erscheinungsbild sowie der gerügte Verlust der ursprünglichen Proportionen zwischen Wohnhaus und angebauter Scheune seien zulässige Folge der Vorgaben von Art. 42 RPV. Wie die Vorinstanz sowie das AREG grundsätzlich zu Recht vorbringen würden, würden die übrigen für die Identität wesentlichen Merkmale vorliegend beachtet und teilweise sogar verbessert. So blieben die Nutzungsart und die wirtschaftliche Zweckbestimmung gleich und das Nutzungsmass verringere sich durch den Wegfall



einer Wohneinheit sogar. Darüber hinaus würden an der Erschliessung keine und an der Umgebung gemäss den Plänen und entsprechenden Auflagen nur unwesentliche Änderungen vorgenommen. So seien diesbezüglich keine Stützmauern oder andere nachteilige Aussenraumgestaltungen vorgesehen. Auch folge der Neubau dem gewachsenen Terrain und vermindere durch die Verkleinerung der zonenfremden Wohnnutzung die Auswirkungen auf Raum und Umwelt. Weiter hielt die Vorinstanz fest, die auf den Erhalt ausgerichteten Vorbringen der Beschwerdeführerin seien unter dem Gesichtspunkt der Identität der Baute mangels Schutzwürdigkeit nicht massgebend. Auch wenn die Rekurrentin vorliegend zumindest den teilweisen Erhalt der bestehenden Baute bevorzugen würde, bestehe im Rahmen von Art. 24c RPG keine Pflicht, den Altbau zu erhalten und zu optimieren. Im Gegenteil gewähre die erweiterte Bestandesgarantie gemäss Art. 24c RPG das Recht, nicht mehr zonenkonforme, aber bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen abzubauen und wiederaufzubauen. Die weiteren Rügen der Beschwerdeführerin würden hauptsächlich Detailabweichungen in der Gestaltung betreffen, welche nicht die wesentlichen Elemente der Gesamtbeurteilung der Identität der Baute betreffen würden. Es treffe zwar zu, dass die Befensterung und der Kontrast der Süd- zur Nordseite etwas vom Bestehenden abweichen. Dies sei im Rahmen eines Wiederaufbaus jedoch zulässig, zumal der Kontrast weiterhin erkennbar sei und mit der Schindel- statt Eternitfassade eine gestalterische Verbesserung erzielt werden könne. Zudem sei aufgrund der geringen Raumhöhen sowie der unzweckmässigen Zimmeranordnung eine Anpassung für die zeitgemässe Wohnnutzung angezeigt, zumal sich diese nach objektiven Kriterien bemesse. Die im Bestand nicht vorhandene optische Abtrennung zwischen Wohnhaus und Scheune werde durch die verfügte Auflage überspielt bzw. abgeschwächt. Inwiefern der Neubau die Dachvorsprünge ungenügend aufnehme, begründe die Rekurrentin nicht. Die allenfalls im Bereich des Wohnhauses etwas vergrösserten Dachvorsprünge bewegten sich jedenfalls im Rahmen des Zulässigen. Entgegen den Vorbringen der Rekurrentin treffe es sodann nicht zu, dass anstelle eines Holzbaus ein Betonbau erstellt werden solle. Zudem werde das Wohnhaus – wie von der Beschwerdeführerin gewünscht – geschindelt und nicht einfach mit Holzleisten überklebt. Im Übrigen treffe der Vorwurf der Rekurrentin – wonach etwas völlig Anderes entstehe – vorliegend nicht zu. Die Gestalt des Gebäudes mit Kreuzfirst erinnere nach wie vor an den Vorbestand und richte sich auch in der Lage nach diesem aus und wahre damit den regionaltypischen Charakter, sofern sich ein solcher für die Stadt Y.____ überhaupt bestimmen lasse. Der Vollständigkeit halber sei zu erwähnen, dass das bestehende Gebäude im Standardwerk "Bauernhäuser des Kantons St. Gallen" keine Erwähnung finde und auch die Einschätzung des Vertreters der Denkmalpflege am



Augenschein darauf hindeute, dass es sich dabei nicht um ein herausragendes Beispiel regionaler Bauernhausgeschichte handle.

6.2.3.

Dieser Beurteilung kann zugestimmt werden. Zweifellos verändern sich gegenüber dem Bestand mit dem Bauprojekt das Gesamtvolumen und das Verhältnis zwischen dem Wohngebäude und dem ehemaligen Stalltrakt. Hingegen bleiben die ursprüngliche Gebäudeform (Kreuzfirstgebäude) und der für die Stellung innerhalb der Baugruppe wichtige Standort des Gebäudes sowie dessen Ausrichtung unverändert. Auch der Höhenversatz zwischen dem First des Wohnteils und dem rechtwinklig dazu verlaufenden First des Stallteils bleibt – wenn auch weniger augenfällig – weiterhin erkennbar. Gleichfalls bleibt die Trennung zwischen Wohn- und Ökonomieteil an den Fassaden nach wie vor ablesbar. Dies insbesondere wegen der mit der Baubewilligung verfügbaren unterschiedlichen Fassadenart am Wohngebäude (Holzschindeln) und am Anbau (vertikaler Leistenschirm) sowie wegen der auflagenweise verlangten Kaschierung der Fassadenöffnungen im Stallteil, was die Beschwerdeführerin indes in ihrer Argumentation ausblendet. Der Stallteil wird somit auch nach dem Wiederaufbau äusserlich als Scheunengebäude mit mehrheitlich geschlossener Fassade wahrgenommen und bildet damit einen erkennbaren Unterschied zum Wohnteil. Danebst hält die Beschwerdeführerin zwar zurecht fest, dass die Befensterung der Fassaden des Wohngebäudes, insbesondere der Hauptfassade (Südfassade) und der Rückfassade (Nordfassade), ändert. Die mehr oder weniger gleichmässig verteilten, mehrheitlich als Einzelfenster ausgebildeten Fassadenöffnungen der bestehenden Hauptfassade werden im Neubauprojekt zu Dreier- und Viererfenstern zusammengefasst. Die überwiegend ungleichmässig verteilten Einzelfenster und die zurückhaltende Befensterung an der gegenwärtigen Rückfassade weicht einer symmetrischen, eher grosszügigen Befensterung. Dennoch erscheinen diese Änderungen für sich betrachtet noch unwesentlich, auch wenn damit die bisherige erkennbare Verschiedenartigkeit von Haupt- und Rückfassade aufgeweicht wird. Ferner bleibt die Umgebungsgestaltung mehrheitlich unverändert. Der Neubau schmiegt sich ohne erhebliche Terrainveränderungen wie bis anhin in das bestehende Gelände an. Gesamthaft erfährt der Neubau, insbesondere wegen der volumenmässigen Reduktion des Wohnteils und der Fassadengestaltung, zwar Änderungen in der äusseren Erscheinung. Diese wirken entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin jedoch (noch) nicht dergestalt, dass gegenüber dem Bestand etwas völlig Anderes entsteht und die Identität schon deswegen zu verneinen wäre (vgl. dazu etwa BGer 1C_268/2010 vom 25. November 2010 E. 5.3 betreffend Ersatz eines



Chalets durch ein modernes Einfamilienhaus, allerdings beurteilt nach der Fassung von Art. 24c RPG vor der Teilrevision von 2011 [in Kraft seit 1. November 2012]; vgl. auch BGE 110 Ib 143). Mit Blick darauf, dass sich die Beurteilung der Identitätswahrung auf die *wesentlichen* Züge beschränkt, erweist sich auch die Argumentation der Beschwerdeführerin als verfehlt, soweit sie sich auf Details bezieht und sogar die physische Verwendung einzelner Bauteile des bestehenden Gebäudes im neuen Ersatzbau fordert. Solches kann unter dem Aspekt der Wesensgleichheit nicht verlangt werden, sondern bedürfte – wie gesehen – einer zusätzlichen denkmalrechtlich begründeten Schutzwürdigkeit (s. oben E. 4.6). In Bezug auf die weiteren zu berücksichtigenden bundesgerichtlichen Kriterien ist festzustellen, dass mit dem Bauvorhaben gerade keine zusätzlichen Volumina geschaffen werden. Die Nutzungsart ändert ebenfalls nicht und das Nutzungsmass wird mit dem Verzicht auf eine zweite Wohneinheit gar reduziert. Es sind ferner keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, Erschliessung und Umwelt ersichtlich. Im Gegenteil, mit dem Verzicht auf eine zweite Wohneinheit wird das zu erwartende Verkehrsaufkommen verringert. Im Weiteren übernimmt der Neubau im Wesentlichen auch die in der Umgebung vorherrschenden Gebäudeformen; jedenfalls setzt er sich nicht in einen unverträglichen Gegensatz dazu (siehe hierzu oben E. 4.5.2 und E. 7 hernach). In Würdigung sämtlicher Umstände sind die mit dem Bauvorhaben verbundenen Änderungen von untergeordneter Natur und ist die Wesensgleichheit gegeben.

6.2.4.

Die übrigen Vorbringen der Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang vermögen daran nichts zu ändern. Weder aus Art. 24c Abs. 4 RPG noch aus Art. 42 Abs. 1 RPV kann eine Pflicht abgeleitet werden, statt eines Ersatzbaus vorgängig eine Sanierung des Wohngebäudes unter Beizug eines befähigten Architekten zu prüfen. Es besteht auch keine gesetzliche Handhabe dafür, einen Nachweis für die Notwendigkeit eines (Total-) Abbruchs zu verlangen. Ist die Identität gewahrt und sind auch die weiteren Voraussetzungen erfüllt, steht einem Abbruch und Wiederaufbau in dieser Hinsicht nichts entgegen. Daran ändert nichts, dass andere Lösungen auch möglich oder – wenigstens aus Sicht der Beschwerdeführerin – gar besser wären. Schliesslich hilft der Beschwerdeführerin der Hinweis auf die Regelung im Kanton Appenzell I.Rh. nicht weiter. Bei der erwähnten Bestimmung handelt es sich um eine generelle Ästhetikklausel (konkret: Einordnungsgebot) des Rechts des Kantons Appenzell I.Rh.. Mithin geht es darin – anders als die Beschwerdeführerin meint – nicht um eine Konkretisierung des bundesrechtlich geregelten Identitätserfordernisses. Eine solche oder eine ähnliche Regelung kennt das PBG des Kantons St. Gallen hingegen nicht



bzw. es behält über das kantonale Beeinträchtigerungsverbot hinausgehende Vorschriften für bestimmte Zonen oder bestimmte gesondert gekennzeichnete Gebiete dem kommunalen Gesetzgeber vor (vgl. Art. 99 Abs. 1 und 2 PBG). Soweit solche kommunalen Vorschriften bestehen, sind diese im Rahmen der Interessenabwägung zu berücksichtigen (dazu nachfolgende E. 7). Ebenfalls ist dem st. gallischen Recht keine Beurteilung durch eine Fachkommission für die gestalterische Beurteilung auf Stufe Kanton bekannt. Eine entsprechende Fachkommission ist auch nicht von Bundesrechts wegen erforderlich. Das Bundesrecht schreibt im Zusammenhang mit dem Bauen ausserhalb der Bauzone einzig eine Bewilligung durch eine kantonale Behörde vor (vgl. Art. 25 RPG), überlässt aber deren Organisation den Kantonen. Letztlich besteht für die kantonal zuständige Fachstelle auch keine Pflicht zum Erlass von gestalterischen Wegleitungen und Richtlinien, selbst wenn solches wünschbar, aber auch aufgrund der regionalen Verschiedenartigkeit der Gebäudeformen ausserhalb der Bauzone im Kanton St. Gallen anspruchsvoll wäre. Nach den vorstehenden Darlegungen ist festzuhalten, dass das geplante Bauvorhaben die gestellten bundesrechtlichen Anforderungen in Bezug auf die Wahrung der Identität und der Wesensgleichheit nicht verletzt. Die Beschwerde ist mithin insofern unbegründet. Zu klären bleiben die weiteren Voraussetzungen.

7.

7.1.

Weitere Voraussetzung ist, dass dem Vorhaben keine wichtigen Anliegen der Raumplanung entgegenstehen (vgl. Art. 24c Abs. 5 RPG). Hierzu zählen namentlich die Vorschriften zu den Zielen und Grundsätzen in Art. 1 und 3 RPG, wie etwa die Landschaft zu schützen (Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG) und sie zu schonen (Art. 1 Abs. 2 Ingress RPG). Siedlungen, Bauten und Anlagen sollen sich insbesondere in die Landschaft einordnen und naturnahe Landschaften und Erholungsräume sollen erhalten bleiben (vgl. Art. 3 Abs. 2 lit. b und d RPG). Gefordert ist eine umfassende Interessenabwägung (vgl. BGer 1C_178/2015 vom 11. Mai 2016 E. 4.1 mit Hinweis auf BGE 115 Ib 472 E. 2e/aa; vgl. auch Muggli in: Aemisegger/ Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], a.a.O., N 46 zu Art. 24c RPG). Ferner dürfen Bewilligungen nach Art. 24 ff. RPG ausdrücklich nur erteilt werden, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (vgl. Art. 43a Ingress und lit. e RPV). Nach Art. 3 NHG, der auch bei Landschaften von kantonaler und lokaler Bedeutung zu berücksichtigen ist (vgl. Art. 3 Abs. 3 NHG; vgl. BGE 131 II 545 E. 2.1; BGE 137 II 266 E. 4), sorgen der Bund, seine Anstalten und Betriebe sowie die Kantone bei der Erfüllung der Bundesaufgaben (wozu auch die Erteilung einer kantonalen Bewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone



gehören) dafür, dass das heimatliche Landschafts- und Ortsbild, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler geschont werden und, wo das allgemeine Interesse an ihnen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben. Art. 3 NHG verlangt keinen absoluten Schutz der Landschaft; der Eingriff ist jedoch nur gestattet, wo ein überwiegendes allgemeines Interesse dies erfordert (vgl. BGE 137 II 266 E 4.); eine Massnahme darf jedoch nicht weiter gehen, als es der Schutz des Objektes und seiner Umgebung erfordert (Art. 3 Abs. 3 NHG). Nach kantonalem Richtplan befindet sich – wie erwähnt (siehe oben Sachverhalt Ziffer A/b) – das Bauvorhaben in einem Landschaftsschutzgebiet. Solche Gebiete umfassen Landschaften und Landschaftsteile, die sich durch ihre Vielfalt, Einmaligkeit und Schönheit oder ihre erdgeschichtliche Bedeutung auszeichnen; sie werden oft als besondere Erlebnisräume vom Erholung suchenden Menschen geschätzt. Als Schutzziele gelten bestimmte Grundsätze, u.a. die besonders sorgfältige Einpassung von Bauten und Anlagen und die Vermeidung von stark in Erscheinung tretenden, den Landschaftscharakter verändernden Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (vgl. Richtplan, Teil Natur und Landschaft, Koordinationsblatt V31 Vorranggebiete Natur und Landschaft, Beschreibung S. 3 f.). Das hier zu berücksichtigende kantonale Landschaftsschutzgebiet hat die Stadt Y. in ihrem Zonenplan einer Landschaftsschutzzone zugewiesen und spezifische Regelungen hierzu in ihrer Bauordnung geschaffen. Nach Art. 60 Abs. 1 BO sind die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete in ihrem Charakter zu erhalten. Massnahmen, welche das Landschaftsbild oder den Landschaftshaushalt nachteilig verändern, sind unzulässig (Art. 60 Abs. 2 BO); Bauten sind besonders gut zu gestalten und besonders gut in die Landschaft einzufügen (Art. 60 Abs. 3 BO).

7.2.

Die Vorinstanz beurteilte die Interessen des Landschaftsschutzes zum Teil einerseits im Rahmen ihrer Prüfung, ob die Identität mit dem Vorhaben gewahrt bleibt (s. oben E. 6.2.2). Unter dem Aspekt des Landschaftsschutzes erwog sie andererseits, das Schongebot nach Art. 3 NHG sei insofern nicht anwendbar, als es sich beim fraglichen Gebäude entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin nicht um ein Schutzobjekt handle. Umso mehr könne daher auch der ungeschmälerte Erhalt der bestehenden Baute nicht verlangt werden. Zu berücksichtigen sei allerdings, dass sich das Bauvorhaben vorliegend in einem kantonalen Landschaftsschutzgebiet befinde. Deshalb sei Art. 3 NHG grundsätzlich zu beachten, auch wenn es sich vorliegend nicht um eine zusätzlich zu erstellende Baute, sondern um einen Ersatzbau, handle. Dieser orientiere sich an der bestehenden Baute und werde im Volumen reduziert, weshalb er in der Landschaft gar weniger stark in Erscheinung treten werde. Die Landschaft



prägende Elemente – wie z.B. die südöstlich über der Strasse gelegenen geschützten Hecken bzw. Feldgehölze – würden durch das Bauvorhaben nicht tangiert. Ebenfalls würden keine massgeblichen Terrainveränderungen vorgenommen. Zudem würden mittels Auflagen weitere Massnahmen verfügt, welche die Einfügung der Baute in die Landschaft verbesserten. Vor diesem Hintergrund sei nicht ersichtlich, inwiefern der sorgfältig geplante und kleinere Ersatzbau die geschützte Landschaft bzw. das Landschaftsschutzgebiet beeinträchtigen sollte. Jedenfalls habe auch das fachkundige ANJF gemäss Darstellung der kantonalen Bewilligungsbehörde keinerlei Einwände gegen das Bauvorhaben vorgebracht. Das Schongebot nach Art. 3 NHG sei somit vom Bauvorhaben grundsätzlich nicht betroffen. Selbst wenn dem so wäre, sei vorliegend im Rahmen von Art. 24c RPG eine umfassende Interessenabwägung vorgenommen und die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung geprüft worden, wobei auch die Landschaftsschutzinteressen, insbesondere durch den Erlass von Auflagen und Bedingungen sowie den Einbezug von entsprechenden Fachleuten, mitberücksichtigt worden seien. Zudem habe die Unterinstanz im angefochtenen Entscheid Art. 60 BO erwähnt und in Erwägung gezogen. Diesbezüglich habe die städtische Baubewilligungskommission insbesondere auf eine besonders gute Gestaltung geachtet und zu Recht die erhöhten Anforderungen genügende Einordnung der Baute in die Landschaft bejaht. Nach dem Gesagten verletze das Bauvorhaben Art. 3 NHG bzw. die diesbezüglichen Schutzvorschriften nicht.

7.3.

Die Beschwerdeführerin hält dem entgegen, zu den wichtigen Anliegen der Raumplanung gehöre auch die Auseinandersetzung mit dem kommunalen Landschaftsschutzgebiet, die schon deshalb zu erhöhten Qualitätsansprüchen führen müssten, weil die entsprechende Schutzzone auch typische Streusiedlungsbauten und damit auch wichtige kulturgeschichtliche Zeugnisse der Kulturlandschaft umfasse. Die Vorinstanzen hätten es aber nicht für notwendig erachtet, solche erhöhten Anforderungen aufgrund der Schutzzone zu definieren. Dies bestätige das Baudepartement im Ergebnis mit seiner Erwägung, dass Art. 60 BO von der Unterinstanz (Baubewilligungskommission) bloss "erwähnt und kurz in Erwägung gezogen worden sei". Damit verstosse die Vorinstanz gegen das im Richtplan eingetragene Landschaftsschutzgebiet und gegen das Schongebot nach Art. 3 NHG bzw. 3 RPG, das auf einer umfassenden Interessenabwägung zu beruhen habe. Dabei verlange Art. 60 Abs. 1 und 3 BO, dass die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete in ihrem Charakter zu erhalten und Bauten besonders gut zu gestalten und in die Landschaft einzufügen seien. Diese Anforderungen seien in den Entscheiden der Vorinstanzen nicht substantiiert worden und blieben klar



vernachlässigt. Die erforderliche Interessenabwägung sei daher unvollständig durchgeführt worden. Schliesslich werde Art. 3 NHG sowie Art. 3 RPG und damit das Gebot der Schonung der Landschaft und der ungeschmälerten Erhaltung eines Kulturgutes (Bauernhaus aus dem 17. Jahrhundert) und einer geschützten Landschaft (Landschaftsschutzgebiet), also dort, wo es das allgemeine Interesse gebiete, verletzt. Die Vorinstanz behaupte, die Baubewilligungskommission hätte auf die besonders gute Gestaltung geachtet. Weder die Baubewilligungskommission noch das AREG legten jedoch in den Vorakten dar, worin diese erhöhten Anforderungen bei der Beurteilung des Ersatzneubaus bestanden hätten. Zudem sei keine materielle Auseinandersetzung mit dem bis vor 2011 noch bestandenen Inventareintrag der Baute als erhaltenswert erfolgt.

7.4.

Zunächst ist in Erinnerung zu rufen, dass das Gebäude bereits mangels Schutzwürdigkeit kein denkmal- bzw. ortsbildpflegerisches Schutzobjekt darstellt, und zwar weder als Einzelobjekt noch als Bestandteil eines geschützten Ensembles (s. oben E. 4.5.1 f.). Ebenso wenig lässt sich – wie oben dargelegt (s. oben E. 4.5.1) – aus dem Umstand, dass das Gebäude vormals noch als erhaltenswert im städtischen Inventar enthalten war, etwas zu Gunsten der Begehren der Beschwerdeführerin ableiten. Eine über das den kommunalen Schutzvorschriften entsprechende Mass hinausgehende landschaftsprägende Wirkung des streitbetroffenen Gebäudes ist deshalb ohne weiteres zu verneinen. Trotz anderslautender Kritik der Beschwerdeführerin hat sich sodann die Vorinstanz – unter Beizug der kantonalen Denkmalpflege und unter Berufung auf die stillschweigende Zustimmung durch das ANJF im Rahmen der Baugesuchsprüfung durch das AREG – mit den allenfalls dem Bauvorhaben entgegenstehenden Interessen des Landschaftsschutzes hinreichend auseinandergesetzt, gleich wie bereits die zuständige kommunale Baubewilligungskommission. Bei letzterer darf berücksichtigt werden, dass sie sich vorgängig zum streitbetroffenen Gesuch mit dem Bauvorhaben des Beschwerdeführers schon mehrfach vertieft auseinandergesetzt und sich mehrmals zu verschiedenen Gesuchen und konzeptionellen Entwürfen geäußert hat. So hat sie gegenüber dem Beschwerdegegner die massgeblichen generellen Vorgaben für ein Bauvorhaben in einem Landschaftsschutzgebiet, an denen sie sich als Bewilligungsbehörde zu richten beabsichtigt, mitgeteilt (vgl. Ziffer 4 des vom Beschwerdegegner im Beschwerdeverfahren beigelegten, der Beschwerdeführerin zur Kenntnis gebrachten Vorbescheids der Unterinstanz vom 7. Februar 2014 [act. G 14 = act. AREG 101]). Entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin ist auch nicht erkennbar, wieso der im Volumen verkleinerte und die wesentlichen Merkmale (inklusive Materialisierung) eines



ortsüblichen Kreuzfirsthauses übernehmende Neubau den Charakter des hier konkret zu beachtenden Landschaftsbilds beeinträchtigen könnte. Das Bild eines landwirtschaftlichen Mehrzweckgebäudes bleibt mit dem Neubau im Wesentlichen erhalten; das von Einzelgehöften (Streubauweise) und der kleinen Baugruppe rund um das streitbetroffene Gebäude geprägte Landschaftsbild einer Kulturlandschaft (landwirtschaftliche Graswirtschaft; vgl. dazu Orthofoto, einsehbar unter: www.geoportal.ch; Fotos vom Augenschein [vi.-act. 19], Google Maps/Streetview [www.google.ch/maps]) wird durch den Ersatzbau offenkundig nicht nachteilig verändert. AREG und Baubewilligungskommission haben zudem der Pflicht, das Landschaftsbild zu schonen, mit den verfügbaren Auflagen hinreichend Rechnung getragen. Der angefochtene Entscheid erweist sich damit als rechtmässig. Eine Verletzung von Art. 3 NHG und der konkret anwendbaren Landschaftsschutzvorschriften ist nicht erkennbar; die tangierten Landschaftsschutzinteressen fanden darin angemessene Berücksichtigung. Die Beschwerde erweist sich somit auch in diesem Punkt als unbegründet, eine Rückweisung an die Vorinstanz ist unter den gegebenen Umständen nicht notwendig, weshalb auch der Eventualantrag abzuweisen ist.

8.

Im Sinn der vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde daher vollumfänglich abzuweisen. Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von CHF 4'000 ist angemessen (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung; sGS 941.12, GKV). Sie ist mit dem von der Beschwerdeführerin geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen. Der Verlegung der amtlichen Kosten entsprechend steht der Beschwerdeführerin für das Beschwerdeverfahren keine ausseramtliche Entschädigung zu (Art. 98 Abs. 1 und 2 sowie Art. 98^{bis} VRP). Demgegenüber hat die Beschwerdeführerin den obsiegenden Beschwerdegegner für das Beschwerdeverfahren ausseramtlich mit CHF 4'500 zuzüglich CHF 180 Barauslagen (vier Prozent von CHF 4'500) und Mehrwertsteuer zu entschädigen (Art. 98 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 98^{bis} VRP; Art. 98^{ter} VRP in Verbindung mit Art. 106 Abs. 3 der Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zivilprozessordnung; SR 272, ZPO, Art. 30 Ingress und lit. b Ziff. 1; Art. 31 Abs. 1 und 2 des Anwaltsgesetzes; sGS 963.70, AnwG, sowie Art. 6, Art. 19, Art. 22 Abs. 1 Ingress und lit. b, Art. 28^{bis} sowie Art. 29 der Honorarordnung, sGS 963.5, HonO).



Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Beschwerdeführerin bezahlt die die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 4'000 unter Verrechnung mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe.

3.

Die Beschwerdeführerin entschädigt den Beschwerdegegner für das Beschwerdeverfahren ausseramtlich mit insgesamt CHF 4'680 (inklusive Barauslagen) zuzüglich Mehrwertsteuer.