



Entscheidinstanz: Regierungsrat

Geschäftsnummer: RRB Nr. 1019/2003

Datum des Entscheids: 16. Juli 2003

Rechtsgebiet: Umweltschutzrecht

Stichwort: Altlastenverdachts-Flächen

verwendete Erlasse: Art. 32c Umweltschutzgesetz
§ 30 ff. Abfallgesetz
Art. 5 Altlastenverordnung

Zusammenfassung:

Die Rechtsmittelbefugnis (Legitimation) stützt sich im Verwaltungsverfahren nicht nur auf öffentlichrechtliche Verhältnisse; das schutzwürdige Interesse besteht in jedem materiellen Nutzen, den ein erfolgreiches Rechtsmittel bewirken kann (E. 1).

Wenn eine gemäss «Aushubrichtlinie» des BUWAL sanierte Parzelle bezüglich Umweltgefährdung nicht mehr als Altlast zu behandeln ist, aber dennoch die Möglichkeit besteht, dass die Belastung des Grundwassers im Abströmbereich mit CKW eine – bundesrechtlich nicht festgelegte – Höchstgrenze übersteigt, ist eine Überwachungsmassnahme notwendig und die Entlassung aus dem (kantonalrechtlichen) Altlastenverdachtsflächen-Kataster nicht zulässig (E. 5.c/d).

Anonymisierter Entscheidtext:

In Sachen

X., Rekurrentin, vertreten durch ...,

gegen

1. die Baudirektion,

2. Y,

Rekursgegnerinnen, Nr. 2 vertreten durch ...,

und die Stadt Zürich, Mitbeteiligte, vertreten durch die Bausektion des Stadtrates von Zürich,

betreffend *Altlast*

hat sich ergeben:

- A. Die Rekursgegnerin 1 (Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft; AWEL) verfügte am 24. August 2001, der Antrag der privaten Rekursgegnerin 2 auf Entlassung der Zentrum-Zürich-Nord (ZZN)-Projektparzellen C und D, Zürich-Oerlikon, aus dem Altlastenverdachtsflächen-Kataster werde in altlastenrechtlicher Hinsicht genehmigt (Dispositiv Ziffer I); den Eigentümer der ZZN-Projektparzelle C verpflichtete sie, die Grundwasserqualität bei einer bestehenden Bohrung während der nächsten drei Jahre mindestens



alle neun Monate zu beproben und mittels einer Purge-and-Trap-Analyse auf den Gehalt an chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) zu untersuchen sowie dem AWEL die Resultate der Grundwasserüberwachung jeweils unaufgefordert einzureichen (Dispositiv Ziffer II). Bezüglich beider Anordnungen erklärte die Baudirektion den Bericht der Dr. H. Jäckli AG, Baden, vom 3. Mai 2001 über die durchgeführten Sanierungsarbeiten als massgebende Unterlage.

Dieser Verfügung liegt folgender Sachverhalt zu Grunde:

Die ZZN-Projektparzellen C und D waren Teile des Areals der ehemaligen Werkzeugmaschinenfabrik Oerlikon-Bührle AG (Birch-/Binzmühlestrasse, Zürich), das im kantonalen Altlastenverdachtsflächen-Kataster verzeichnet ist. 1995 liess die private Rekursgegnerin 2 im Hinblick auf eine Umnutzung des Areals eine Altlastenuntersuchung (Vor- und Detailuntersuchung) vornehmen. Für die Projektparzelle C legte die Rekurrentin alsdann das Projekt «Wohnüberbauung-Strasse» vor, in dessen Zuge nicht nur der Rückbau und die Entfernung der vom Neubauprojekt betroffenen alten Fabrikationsgebäude, sondern die Sanierung des gesamten Bereichs der ehemaligen Sprengstoffherstellung mit Laborhäuschen und Schutzwällen vorgesehen war. Die Rekursgegnerin 1 verfügte am 2. September 1998 unter anderem (Dispositiv Ziffer III), der Bericht der Dr. H. Jäckli AG, Baden, vom 10. August 1998 («Altlastenuntersuchung ZZN-Projektparzellen C, D und Restparzelle Werkzeugmaschinenfabrik Oerlikon-Bührle, Zürich-Oerlikon/ZH. Sanierungsuntersuchung») werde als Grundlage für die Baubewilligung genehmigt; insbesondere erklärte sie für die im Folgenden allein interessierende Projektparzelle C (Wohnüberbauung-Strasse) folgendes Sanierungsziel als verbindlich:

«Durchführung einer Totalsanierung. Alle Gebäude werden rückgebaut und sämtliches Material, das die Anforderungen an unverschmutzten Aushub nicht erfüllt, wird ausgehoben und entsprechend dem Schadstoffgehalt entsorgt.»

Nach Genehmigung des Sanierungsprojekts vom 19. Oktober 1998 der Dr. H. Jäckli AG durch die Rekursgegnerin 1 (23. Dezember 1998) liefen die Sanierungsarbeiten an. In deren Verlauf wurde bei Sondierungen auf der Projektparzelle C eine nicht erwartete Verunreinigung durch CKW angetroffen und am 10. März 1999 der Rekursgegnerin 1 gemeldet. Diese genehmigte am 13. Juli 1999 den Aushub und die Entfernung der Verunreinigung; im Oktober 1999 wurde die Sanierung der CKW-Verunreinigung im Projektbereich Baufeld C abgeschlossen.

Mit Eingabe vom 2. Mai 2001 machte die private Rekursgegnerin 2 geltend, das Sanierungsprojekt sei abgeschlossen und das Sanierungsziel sei erreicht worden; sie beantragte der Rekursgegnerin 1, das Areal sei aus dem Altlastenverdachtsflächen-Kataster zu entlassen. Am 3. Mai 2001 erstattete die Dr. H. Jäckli AG ihren «Bericht über die durchgeführten Sanierungsarbeiten». Am 17. Juli 2001 gab die Rekursgegnerin 1 dazu eine Stellungnahme ab, von welcher sie auch der Rekurrentin Kenntnis gab. Nachdem die private Rekursgegnerin 2 wegen einer in Aussicht gestellten Auflage einen rechtsmittelfähigen Entscheid verlangt hatte, erging die eingangs erwähnte Verfügung vom 24. August 2001.

- B. Mit Eingabe vom 26. September 2001 wurde gegen diese Verfügung rechtzeitig Rekurs an den Regierungsrat erhoben. Die Rekurrentin beantragt, Ziffer I des Dispositivs



der angefochtenen Verfügung sei aufzuheben, soweit sie die Entlassung aus dem Altlastenverdachtsflächen-Kataster für die ZZN-Projektparzelle C vorsieht, und demgemäss sei diese weiterhin als belasteter Standort im Kataster zu belassen; Ziffer II des Dispositivs sei zu ändern, indem nicht die Eigentümerin des Grundstücks, sondern die private Rekursgegnerin 2 zur weiteren Beprobung des Standorts zu verpflichten sei. Der privaten Rekursgegnerin 2 seien die Verfahrenskosten aufzuerlegen und diese sei zur Leistung einer Entschädigung an die Rekurrentin zu verpflichten. Soweit für den Entscheid erforderlich, ergibt sich die Begründung aus den Erwägungen.

- C. Die private Rekursgegnerin 2 beantragt in ihrer Rekursantwort vom 7. Dezember 2001, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Rekurrentin sei auf den Rekurs nicht einzutreten, soweit die Nicht-Löschung aus dem Altlastenverdachtsflächen-Kataster beantragt werde; eventuell und im Übrigen sei der Rekurs abzuweisen.

Die Rekursgegnerin 1 beantragt in ihrer Rekursantwort vom 7. Dezember 2001, der Rekurs sei abzuweisen.

Soweit für den Entscheid erforderlich, ergeben sich die Darlegungen der Rekursgegnerinnen aus den Erwägungen.

- D. Die Stadt Zürich (Bausektion) hat auf die Erstattung einer Vernehmlassung verzichtet.

Es kommt in Betracht:

1. a) Die private Rekursgegnerin 2 stellt die Legitimation der Rekurrentin in Abrede, soweit diese verlangt, die ZZN-Projektparzelle C sei nicht aus dem Altlastenverdachtsflächen-Kataster zu entlassen. Sie macht geltend, in öffentlichrechtlicher Hinsicht werde die Rekurrentin durch die fragliche Anordnung nur begünstigt, indem von ihr fortan keine Untersuchungen des Standorts mehr verlangt werden könnten. Für die Beurteilung der Legitimationsfrage sei nur auf die öffentlichrechtlichen Verhältnisse abzustellen; falls mit dem Rekurs anderweitige, namentlich zivilrechtliche Interessen verfolgt werden, sei dafür weder die Vorinstanz noch der Regierungsrat zuständig.
- b) Nach § 21 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) ist zum Rekurs berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat. Die Legitimation ist eine Prozessvoraussetzung; fehlt sie, ist auf das Rechtsmittel nicht einzutreten.
- c) Das schutzwürdige Interesse, in welchem Bundesgericht und Lehre das Kriterium des Berührtseins häufig aufgehen lassen, besteht im materiellen Nutzen, den die erfolgreiche Ergreifung des Rechtsmittels der rekurrierenden Partei eintragen würde bzw. in der Abwendung eines materiellen oder ideellen Nachteils, den der negative Entscheid zur Folge hätte. Es muss weder ein rechtlich geschütztes Interesse vorgebracht werden, noch muss das geltend gemachte Interesse unter den Schutzzweck einer als verletzt angerufenen Rechtsnorm fallen (vgl. dazu Kölz/Bosshart/Röhl, Kommentar zum VRG, 2. Auflage, Zürich 1999, N. 20 und 21 zu § 21).
- d) Die Rekurrentin ist auf Grund eines Kaufvertrags vom 10. Juli 1998 seit dem 29. August 1999 Eigentümerin des heute die Kat.-Nr. 6156 tragenden, die ZZN-Projektparzelle C umfassenden Grundstücks. Sie macht einerseits geltend, die Entlassung aus



dem Altlastenverdachtsflächen-Kataster löse eine vertraglich vereinbarte Geldforderung der Verkäuferin aus, was einen Nachteil für sie darstelle; andererseits habe sie ein zu schützendes Interesse daran, dass behördliche Anordnungen betreffend ihr Grundstück den tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten entsprechen.

- e) Der Kaufvertrag vom 10. Juli 1998, welcher hinsichtlich der Eigentumübertragung auf die Rekurrentin vollzogen worden ist, enthält Klauseln, welche die Verkäuferin zur Sanierung der Altlast auf diesem Kaufsobjekt in einer Weise verpflichtete, dass es aus dem Altlastenverdachtsflächen-Kataster entlassen werden kann, andernfalls sich der vereinbarte, pauschale Kaufpreis um eine Million Franken reduziere.

Die Prozessvoraussetzung der Legitimation zum Rekurs ist losgelöst vom materiellen Recht, d. h. unter formellen Gesichtspunkten, zu prüfen. Daher ist es unerheblich, dass nicht zu erkennen ist, inwiefern die Rekurrentin unter öffentlichrechtlichen Gesichtspunkten ein schutzwürdiges Interesse daran haben könnte, Eigentümerin einer Altlast zu sein. Für die Frage der Rekurslegitimation ist auch nicht ihr Bestreben zu würdigen, eine vertragliche Klausel zum Tragen zu bringen, die ihr im Falle des Obsiegens im Rekursverfahren einen erheblichen wirtschaftlichen Vorteil einbringen würde. Unerheblich ist auch, ob sie berufen ist, sich wegen ihrer Stellung als Grundeigentümerin für die Durchsetzung der durch die zuständige Behörde nach Massgabe umweltschutzrechtlicher Bestimmungen von Amtes wegen zu wahren Interessen der Allgemeinheit einzusetzen.

Dass die Rekurrentin einen eigenen, praktischen Nutzen an der Rechtsmittelerhebung hat, lässt sich jedenfalls nicht in Abrede stellen.

Auf den im Übrigen form- und fristgerecht erhobenen Rekurs ist daher grundsätzlich einzutreten.

2. a) Nach Art. 32c Abs. 1 des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 (USG) sorgen die Kantone dafür, dass Deponien und andere durch Abfälle belastete Standorte saniert werden, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen. Der Bundesrat kann über die Sanierungsbedürftigkeit sowie über die Ziele und die Dringlichkeit von Sanierungen Vorschriften erlassen.

Die Kantone erstellen einen öffentlich zugänglichen Kataster der Deponien und der anderen durch Abfälle belasteten Standorte (Art. 32c Abs. 2 USG).

- b) Gemäss § 30 des (kantonalen) Abfallgesetzes vom 25. September 1994 (AbfallG) gelten als Altlasten Bereiche von Anlagen, Unfällen und Ablagerungen, für die nachgewiesen ist, dass sie die Umwelt durch das Vorhandensein oder die Emission von Schadstoffen gefährden, sowie die zu diesen Bereichen gehörenden, mit Schadstoffen belasteten Feststoffe, insbesondere Bodenmaterialien.

Nach § 31 Abs. 1 AbfallG führt die Baudirektion auf Grund von Untersuchungen einen Kataster der Altlasten und Verdachtsflächen.

§ 32 Abs. 1 AbfallG bestimmt unter dem Randtitel «Sanierungsziele», dass die mit der Altlast verbundenen Schadstoffgehalte auf ein Mass zurückzuführen sind, das möglichst dem natürlichen Stoffhaushalt entspricht.



- c) Zweck und Gegenstand der Altlasten-Verordnung vom 26. August 1998 (AltIV) ist es gemäss deren Art. 1 Abs. 1, sicherzustellen, dass belastete Standorte saniert werden, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder wenn die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen.

Als belastete Standorte gelten gemäss Art. 2 Abs. 1 AltIV Orte, deren Belastung von Abfällen stammt und die eine beschränkte Ausdehnung aufweisen. Sie umfassen (gemäss jeweiliger Legaldefinition) Ablagerungsstandorte (lit. a), Betriebsstandorte (lit. b) und Unfallstandorte (lit. c).

Art. 2 Abs. 2 AltIV erklärt belastete Standorte als sanierungsbedürftig, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder wenn die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen.

Als Altlasten gelten gemäss Art. 2 Abs. 3 AltIV sanierungsbedürftige belastete Standorte.

- d) Der 2. Abschnitt der AltIV regelt den «Kataster der belasteten Standorte». Nach Art. 5 Abs. 2 AltIV trägt die – nach kantonrechtlicher Regelung zuständige (Art. 21 AltIV) – Behörde diejenigen Standorte in den Kataster ein, bei denen – nach den Absätzen 1 und 2 der Bestimmung – feststeht oder mit grosser Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist, dass sie belastet sind.

- e) Art. 24 AltIV erlaubt ein Abweichen von dem in dieser Verordnung geregelten Verfahren, wenn die Überwachungs- oder Sanierungsbedürftigkeit oder die erforderlichen Massnahmen auf Grund bereits vorhandener Angaben beurteilt werden können (lit. b) oder wenn ein belasteter Standort durch die Erstellung oder Änderung einer Baute verändert wird (lit. c).

3. Die Genehmigung des Antrags der privaten Rekursgegnerin 2 auf Entlassung der ZNN-Projektparzelle C aus dem Altlastenverdachtsflächen-Kataster bedeutet, dass die Rekursgegnerin 1 das Fehlen einer Gefahr für die Umwelt, herrührend aus dem Vorhandensein von CKW-haltigem Erdreich oder der Emission von CKW, nach der durchgeführten Sanierung als nachgewiesen erachtet. Dies ergibt sich durch Umkehrschluss aus dem Wortlaut von § 30 AbfallG. Die Rekursgegnerin 1 hat betreffend Restbelastung der fraglichen Parzelle und deren Entlassung aus dem Altlastenverdachtsflächen-Kataster im Wesentlichen Folgendes erwogen:

Gemäss den vorhandenen Unterlagen sei im Untergrund der Parzelle alles Material entfernt worden, das die Anforderungen an unverschmutzten Aushub gemäss der «Wegleitung für die Klassierung von Bauabfällen» der Baudirektion von September 1994 nicht erfülle; damit sei das vom AWEL als verbindlich erklärte Sanierungsziel erreicht. Teilweise sei zwar Material mit CKW-Gehalt von bis zu 0,2 mg/kg zurückgeblieben, welches gemäss der im Juni 1999 und somit im Laufe der Sanierungsarbeiten durch das BUWAL erlassenen «Richtlinie für die Verwertung, Behandlung und Ablagerung von Aushub-, Abraum- und Ausbruchmaterial (Aushubrichtlinie)» nicht als unverschmutzt klassiert werden könne. Diese Restbelastungen seien jedoch minim und verursachten «basierend auf den vorhandenen Unterlagen» für die Benützer der auf dem Gelände erstellten Neubauten weder inner- noch ausserhalb der Gebäude eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitshygiene. Die Erfüllung des Sanierungsziels führe zur Entlassung aus dem Altlastenverdachtsflächen-Kataster, was



bedeute, dass für die fragliche Parzelle kein Altlastenverdacht mehr bestehe und bei künftigen Bauvorhaben sämtliche diesbezüglichen Vorbehalte entfielen.

4. Die Rekurrentin macht im Wesentlichen geltend, die Entlassung der Parzelle aus dem Altlastenverdachtsflächen-Kataster sei rechtswidrig, weil nicht alles Erdreich, das gemäss dem seit 1. Juni 1999 geltenden, in der «Aushubrichtlinie» des BUWAL festgelegten Grenzwert als CKW-verschmutzt gelte, beseitigt worden sei.
5. a) Der kantonalrechtliche Altlastenverdachtsflächen-Kataster ist nicht identisch mit dem «Kataster der belasteten Standorte» gemäss AltIV. Der Frage, ob und inwiefern ein Eintrag im einen oder im anderen Kaster in materiell-rechtlicher Hinsicht von unterschiedlicher Tragweite ist, braucht hier jedoch nicht weiter nachgegangen zu werden. Die Rekursgegnerin 1 hat erwogen, das Schadstoffpotenzial sei weitgehend eliminiert (Quellenstopp) und «basierend auf den heute zur Verfügung stehenden Unterlagen» erfolge deshalb keine Aufnahme in den Kataster gemäss Art. 5 AltIV. Das Dispositiv der angefochtenen Verfügung enthält jedoch keine Anordnung hinsichtlich Eintrag der ZZN-Projektparzelle C in den bundesrechtlichen Kataster. Wenn und soweit aus der Begründung der Rekurrentin zu ihrem in Ziffer 1 formulierten Rekursbegehren geschlossen werden müsste, sie verlange einen solchen Eintrag, würde dies den Streitgegenstand dieses Verfahrens unzulässigerweise erweitern und es wäre aus diesem Grund nicht darauf einzutreten.
- b) Es ist als erwiesen anzusehen und grundsätzlich unbestritten, dass mit den durchgeführten Sanierungsarbeiten die durch die Rekursgegnerin 1 mit rechtskräftiger Verfügung vom 2. September 1998 als massgeblich erklärten Ziele erreicht worden sind. Für deren Festlegung war – unter anderem – die «Wegleitung für die Klassierung von Bauabfällen» der Baudirektion von September 1994 massgebend. Danach gilt bezüglich CKW ein Gehalt von 0,2 mg/kg Trockensubstanz als Richtwert dafür, ob Aushubmaterial als unverschmutzt zu klassieren ist. Die AltIV trat am 1. Oktober 1998 in Kraft und war somit damals nicht geltendes Recht. Beim Erlass der hier angefochtenen Verfügung war dies demgegenüber bereits der Fall, und die Rekurrentin macht auch zutreffend geltend, die so genannte «Aushubrichtlinie» vom Juni 1999 des BUWAL, welche für CKW einen Richtwert von 0,1 mg/kg festlege, habe damals bereits existiert.

Das Bundesrecht bestimmt nicht, welcher CKW-Gehalt massgeblich dafür ist, ob ein Standort als belastet einzustufen ist. Art. 24 AltIV erlaubt es sodann ausdrücklich, unter bestimmten Voraussetzungen von dem in der Verordnung geregelten Verfahren abzuweichen. Die Aushubrichtlinie des BUWAL enthält keine allgemein verbindlichen Rechtssätze. Die festgelegten Richtwerte sind ausschliesslich als Hilfsgrössen für die Aushubbewirtschaftung und nicht als Grenzwerte für die Festlegung von belasteten Standorten zu verstehen. Für die hier zu entscheidende Frage, ob durch das Vorhandensein oder die Emission von Schadstoffen am fraglichen Standort die Umwelt gefährdet wird oder werden kann, ist mit anderen Worten nicht allein darauf abzustellen, ob der Richtwert eingehalten ist. In Anbetracht dessen, dass eine Sanierung durchgeführt worden ist, deren Ziel gerade darin bestanden hat, eine Gefährdung der Umwelt auszuschliessen, sind auch zahlreiche weitere Umstände massgeblich zu berücksichtigen, über welche Kenntnisse auf Stufe Detailuntersuchung vorhanden sind. Gemäss diesen hat die in einem ausserordentlich engen Raster durchgeführte Beprobung (rund vier Proben pro 100 m²) ergeben, dass der durchschnittliche CKW-Gehalt an der Aus-



hubsohle mit rund 0,04 mg/kg deutlich unter dem Richtwert U der «Aushubrichtlinie» liegt und dass bei weniger als 20% der Proben eine Überschreitung (bis höchstens 0,20 mg/kg) festzustellen war. Angesichts dessen, dass ein flächendeckender Aushub stattgefunden hat, ist es nach der Beurteilung der Rekursgegnerin 1 auszuschliessen, dass am Standort Schadstoffherde mit höheren CKW-Gehalten unerkannt geblieben sind. Sie führt weiter aus, es sei davon auszugehen, dass im Zeitraum zwischen Aushub und Wiederauffüllung des Standorts CKW auch durch Verflüchtigung (Verluste in Form von Gas) Schadstoffe entfernt worden seien, weshalb die heute an der ehemaligen Aushubsohle vorliegende Restbelastung noch wesentlich geringer sein dürfte, als die Beprobung ergeben habe. Schliesslich habe durch die Auffüllung der Baugrube mit unverschmutztem Material eine teilweise Vermischung stattgefunden, was die Schadstoffkonzentrationen weiter gesenkt haben dürfte (vgl. zu allem Mitbericht des AWEL vom 25. Oktober 2001; act. 9/2). Es besteht für den Regierungsrat kein Anlass, von dieser Beurteilung durch die für Fragen der Umweltgefährdung durch Schadstoffe im Boden fachkundige Amtsstelle der Rekursgegnerin 1 abzuweichen. Somit ist der fragliche Bereich nicht als Altlast zu behandeln.

- c) Die Rekursgegnerin 1 hat für eine Zeitdauer von drei Jahren eine Überwachung (Beprobung der Grundwasserqualität bei der im Abströmbereich angelegten Bohrung 99-11 mindestens alle neun Monate und Messung des CKW-Gehalts mittels Purge-and-Trap-Analyse) angeordnet. Begründet wird dies im Wesentlichen damit, dass der CKW-Gehalt im Grundwasser im Abströmbereich (Bohrung 99-11) im Vergleich von Oktober 2000 mit April 2001 gestiegen sei. Die Rekursgegnerin 1 erwog, falls die CKW-Belastung im Abströmbereich weiterhin steige und nachhaltig auf einem Niveau verharre, der zu einem Sanierungsbedarf gemäss Art. 10 AltIV führen würde, müsste die Projektparzelle C neu gemäss Art. 8 der AltIV beurteilt werden. Im Mitbericht vom 25. Oktober 2001 führt das AWEL dazu aus, es habe bereits mehrmals beobachtet werden können, dass sanierte Standorte mit einer CKW-Belastung unter dem Richtwert U der «Aushubrichtlinie» noch merklich verunreinigen können, was auf die besonderen Eigenschaften dieser Schadstoffe, vor allem deren gute Löslichkeit, zurückzuführen sei. Das Vorgehen, in gewissen Fällen Standorte aus dem Altlastenverdachtsflächen-Kataster zu entlassen, wenn der Richtwert U gemäss «Aushubrichtlinie» eingehalten ist, und gleichwohl eine Überwachungsphase anzuordnen, um nachvollziehbar aufzeigen zu können, dass eine gewisse Maximalbelastung des Grundwassers nicht überschritten wird, erfolge – auch auf Grund einer Beurteilung durch die Eidgenössische Anstalt für Wasserversorgung, Abwasserreinigung, und Gewässerschutz (EAWAG) – im Einvernehmen mit dem BUWAL. Dieses hat sich indessen in der Stellungnahme vom 19. März 2001, auf welche sich die Rekursgegnerin 1 beruft (Mitbericht des AWEL vom 25. Oktober 2001), in solchen Fällen für eine «Löschung aus dem Kataster erst nach einer Überwachungsphase» ausgesprochen, was denn auch dem «Vorschlag» entspricht, welchen die Rekursgegnerin 1 für eine nach ihrer Beurteilung hier in Betracht kommende «Variante B» im Arbeitspapier «Beurteilung von organischen Verschmutzungen im Untergrund und Grundwasser am Fallbeispiel 'Sanierung von CKW-Altlasten'» zuhanden des BUWAL formuliert hatte.
- d) Dispositiv Ziffer I der angefochtenen Verfügung steht somit bezüglich der ZZN-Projektparzelle C in einem Widerspruch zur eigenen Auffassung der Rekursgegnerin 1,



wonach es sich hier um einen Anwendungsfall für Variante B ihres erwähnten Arbeitspapiers handelt. Der Beurteilung der Rekursgegnerin 1, eine dreijährige Überwachungsphase sei erforderlich, ist zwar zu folgen; sie lässt indessen keinen anderen Schluss als denjenigen zu, dass es sich beim fraglichen Bereich derzeit um eine Verdachtsfläche im Sinne von § 30 Abs. 2 AbfallG handelt. Deren Entlassung aus dem kantonalrechtlichen Altlastenverdachtsflächen-Kataster kommt auf Grund von § 31 Abs. 1 AbfallG nicht in Betracht.

6. Die Verpflichtung, die Grundwasserqualität in der beschriebenen während dreier Jahre zu überwachen, hat die Rekursgegnerin 1 der Grundstückseigentümerin überbunden. Dafür bietet Art. 20 Abs. 1 AltIV eine hinreichende rechtliche Grundlage. Das Begehren der Rekurrentin, die Auflage sei nicht gegenüber ihr, sondern gegenüber der privaten Rekursgegnerin 2 zu verfügen, ist abzuweisen. Es ist hier nicht der Frage nachzugehen, ob die Rekurrentin eine zivilrechtliche Handhabe hat, den ihr mit der Überwachung entstehenden finanziellen Aufwand auf die private Rekursgegnerin 2 zu überwälzen.
7. Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens sind dessen Kosten je zu einem Drittel der Rekurrentin sowie der Rekursgegnerin 2 aufzuerlegen und im Übrigen durch die Staatskasse zu tragen.
8. Die Rekurrentin obsiegt nur teilweise, jedoch nicht nur in einem unbedeutenden Umfang. Daher sind die Voraussetzungen für die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung erfüllt. Die Rekurrentin hat ihr Begehren nicht beziffert, weshalb die Entschädigung nach pflichtgemäßem Ermessen von Amtes wegen und unter Berücksichtigung des Ausmasses des Obsiegens sowie des Grundsatzes, dass eine kostendeckende Entschädigung auch bei Obsiegen in vollem Umfang nicht geschuldet ist, festzusetzen ist. Angemessen erscheint ein Betrag von Fr. 1000. Die Verpflichtung zur Leistung der Entschädigung ist gestützt auf § 17 Abs. 3 VRG der privaten Rekursgegnerin 2 zu überbinden.

Gestützt auf einen Bericht des Rechtsdienstes der Staatskanzlei und auf Antrag seines Präsidenten

beschliesst der Regierungsrat:

- I. Der Rekurs der X. gegen die Verfügung der Baudirektion vom 24. August 2001 betreffend Löschung eines Eintrags im kantonalrechtlichen Altlastenverdachtsflächen-Kataster wird teilweise gutgeheissen; demzufolge wird Dispositiv Ziffer I der angefochtenen Verfügung aufgehoben, soweit er die ZZN-Projektparzelle C betrifft. Im Übrigen wird der Rekurs abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
- II. Die Kosten des Rekursverfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 3900 sowie den Ausfertigungsgebühren von Fr. 430, werden je zu einem Drittel der X. und der Y. auferlegt und im Übrigen durch die Staatskasse getragen.
- III. Der X. wird zu Lasten der Y. eine Umtriebsentschädigung von Fr. 1000 zugesprochen.
- IV. (Rechtsmittelbelehrung)
- V. (Mitteilung)