



G.-Nr. R4.2021.00034
BRGE IV Nr. 0139/2021

Entscheid vom 26. August 2021

Mitwirkende Abteilungsvizepräsident Urs Hany, Ersatzrichter Kosmas Savary, Baurichter Alexander Seiler, Gerichtsschreiber Alain Thiébaud

in Sachen **Rekurrent**
K. H. [...]
vertreten durch [...]

gegen **Rekursgegnerin**
1. Baudirektion Kanton Zürich, Walchetor, Walcheplatz 2, Postfach,
8090 Zürich

Mitbeteiligte

2. Kanton Zürich, Postfach, 8090 Zürich
3. X [...]
Nr. 3 vertreten durch [...]

betreffend Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich [...] vom 19. Februar 2021; Sanierung des belasteten Standorts Nr. 1; Kostenverteilung "H.-Areal", Grundstücke Kat.-Nrn. 1 und 2 (vormals 4, 5), T.-Strasse 1, X

hat sich ergeben:

A.

Mit Verfügung Nr. AL0230/0112-18 vom 19. Februar 2021 trat die Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), auf ein altlastenrechtliches Kostenverteilungsgesuch der Stadt X vom 28. Oktober 2004 bzw. vom 11. November 2009 ein (Dispositiv-Ziffer 1), stellte die für altlastenrechtliche Massnahmen betreffend den belasteten Standort Nr. 1 ("H.-Areal") bis zu diesem Zeitpunkt angefallenen Kosten mit Fr. 2'105'289.95 fest (Dispositiv-Ziffer 2) und verlegte letztere auf K. H. (Fr. 1'137'067.10; 54.01 %), die Stadt X (Fr. 536'848.95; 25,50 %) und den Kanton Zürich (Fr. 94'738.05; 4,5 %). Die verbleibenden Kosten (Fr. 336'635.85; 15,99 %) wurden als Ausfallkosten verlegt (Dispositiv-Ziffer 3).

Der Kanton Zürich wurde zur Erstattung von Fr. 796'729.80 an die Stadt X verpflichtet, innert 30 Tagen nach Rechtskraft des Entscheids (Dispositiv-Ziffer 4). K. H. wurde verpflichtet, dem Kanton Zürich innert 30 Tagen nach Rechtskraft des Entscheids und Rechnungsstellung durch die Baudirektion Fr. 1'137'067.10 zu bezahlen, zuzüglich Verzugszins von 5 % nach Ablauf dieser Frist (Dispositiv-Ziffer 5). Hinsichtlich der Anrechenbarkeit und Verteilung zukünftig anfallender Kosten für notwendige altlastenrechtliche Massnahmen auf dem Standort Nr. 1 verweist die Verfügung auf ein separates Verfahren (Dispositiv-Ziffer 6). Schliesslich wurden die weiteren Anträge der Stadt X gemäss Erwägungs-Ziffer 8 (Verzinsung) und Erwägungs-Ziffer 9 (Forderung betreffend Abgeltungen des Bundes, weitere Beweiserhebungen, Befangenheit) abgewiesen (Dispositiv-Ziffer 7).

B.

Gegen diesen Entscheid erhob K. H. mit Rekurschrift vom 24. März 2021 Rekurs an das Baurekursgericht des Kantons Zürich, mit folgenden Anträgen:

- " 1. Die Kostenverteilungsverfügung vom 22. Januar 2019 [recte: 19. Februar 2021] sei vollumfänglich aufzuheben und die Verteilung der Sanierungskosten gemäss den nachstehenden Ausführungen vorzunehmen, wobei festzustellen sei, dass vorab die Stadt X als Verhal-

tensverursacherin und Zustandsstörerin und der Kanton Zürich für die Kosten der Altlastensanierung der Liegenschaft T.-Strasse 1, [...] X, einschliesslich der Altlastensanierung der angrenzenden E.-Parzelle (gemäss dem zwischen dem Kanton und der Stadt X bereits ausgehandelten Kostenverteiler) aufzukommen haben.

2. Die Zusammenstellung der Sanierungskosten im Kurzbericht vom 17. November 2009 der T. AG sei zu revidieren und von einem unabhängigen Gutachter, welcher von den Parteien gemeinsam bestimmt wird, zu überprüfen.
3. Die Kostenanteile seien demgemäss neu festzulegen, wobei festzustellen sei, dass auf K. H. keine Kosten entfallen.
4. Eventualiter sei das vorliegende Kostenverteilungsverfahren zu sistieren und der Stadt X Frist anzusetzen, um ihre Ansprüche aus dem Tauschvertrag vom 25. August 1988 vor einem Zivilgericht entscheiden zu lassen.
5. [prozessualer Antrag: Beizug der Akten des Rekursverfahrens G.-Nr. R4.2019.00023]
5. [recte: 6.] Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekursgegnerin."

C.

Mit Präsidialverfügung vom 25. März 2021 wurde vom Rekurseingang Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

D.

Die Baudirektion stellte mit Rekursantwort vom 23. April 2021 Antrag auf Abweisung des Rekurses. Mit Rekursvernehmlassung vom 26. April 2021 beantragte die mitbeteiligte Stadt X die Abweisung des Rekurses; unter Kostenfolge zulasten des Rekurrenten. Vonseiten des als Verursacher (mit-)beteiligten Kantons Zürich ging – auch im Folgenden – keine gesonderte Stellungnahme ein.

E.

Der Rekurrent hielt mit Replik vom 12. Mai 2021 – wobei er weitere prozessuale Anträge stellte – in der Sache an den Anträgen gemäss der Rekursschrift vom 24. März 2021 vollumfänglich fest.

F.

Die mitbeteiligte Stadt X verzichtete per 1. Juni 2021 auf Erstattung einer Duplik. Die Baudirektion (AWEL) duplizierte per 2. Juni 2021 mit unverändertem Antrag.

Es kommt in Betracht:

1.1.

Der Rekurrent ist als Adressat der angefochtenen Verfügung der Baudirektion (AWEL) vom 19. Februar 2021 und als damit als zur Kostentragung Verpflichteter zu deren Anfechtung im Sinne von § 338a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ohne weiteres legitimiert.

1.2.

Die Baudirektion (AWEL) wirft die Frage der Rechtzeitigkeit der Rekurerhebung nach Massgabe der Mitteilung des angefochtenen Entscheids auf. Der Rekurrent habe den per "A-Post Plus" an seinen Rechtsvertreter versandten Entscheid ab Samstag, den 20. Februar 2021, zur Kenntnis nehmen können. Der Lauf der Rekursfrist habe daher am Sonntag, 21. Februar 2021 begonnen, weshalb die einzuhaltende Rekursfrist am Montag, 22. März 2021, bereits abgelaufen sei.

1.3.

Die Frist zur Rekurerhebung beträgt gemäss § 22 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) 30 Tage. Sie beginnt gemäss § 22 Abs. 2 VRG "am Tage nach der Mitteilung" des angefochtenen Entscheids zu laufen. Hinsichtlich der Form der Mitteilung von Entscheiden enthält das VRG keine spezielle Norm. § 10 Abs. 3 VRG hält lediglich fest, *wem* Entscheide "mitzuteilen" sind. § 10 Abs. 4 VRG sieht sodann die Möglichkeit einer amtlichen Eröffnung vor.

1.4.

Das VRG enthält in § 71 VRG die Bestimmung, wonach die Vorschriften der ZPO betreffend die Prozessleitung, das prozessuale Handeln und die Fristen (1. Teil; 9. Titel) sowie die für den Zivilprozess geltenden Verfahrensbestimmungen des GOG (6. Teil, 1. und 2. Abschnitt) ergänzend Anwendung finden. Die zivilprozessualen Vorschriften sind auf verwaltungsrechtliche Verfahren nur sehr eingeschränkt anwendbar. Der Anwendungsbereich von § 71 VRG umfasst (lediglich) den Unterabschnitt B des dritten Abschnitts des VRG, d.h. das Beschwerdeverfahren vor dem Verwaltungsgericht (§§ 41-71 VRG). Nicht anwendbar ist § 71 VRG hingegen – grundsätzlich – im erstinstanzlichen Verfahren, im Einsprache- und im Rekursverfahren. In diesen Verfahren kommt aber unter Umständen eine analoge Anwendung zivilprozessualer Bestimmungen infrage. Sodann dürfen die gemäss § 71 VRG ergänzend anwendbaren zivilprozessualen Vorschriften in mehrfacher Hinsicht nur subsidiär angewendet werden. Eine Anwendung kommt nur in Betracht, wenn die betreffende Thematik in den einschlägigen verwaltungsrechtlichen Ordnungen (VRG; aber auch verwaltungsverfahrenrechtliche Verordnungsbestimmungen) nicht hinreichend geregelt ist. Die Anwendung setzt sodann voraus, dass die anwendbaren verwaltungsverfahrenrechtlichen Bestimmungen lückenhaft sind (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 71 Rz. 3 und Rz. 6 f.).

1.5.

Mit Bezug auf die Form der Mitteilung von Entscheiden (Zustellungsvorschriften) liegt eine solche Regelungslücke vor, weshalb in Anwendung des Verweises von § 71 VRG die Vorschrift von Art. 138 der Zivilprozessordnung (ZPO) – jedenfalls für das eigentliche verwaltungsgerichtliche Verfahren ab Erhebung der verwaltungsgerichtlichen Beschwerde – ohne weiteres zur Anwendung gelangt (Plüss, § 71 Rz. 3; vgl. Alain Griffel, in: Kommentar VRG; 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 53 Rz. 4). Die Frage, ob Entsprechendes (auch) für die Mitteilung von Entscheiden erstinstanzlicher Behörden und/oder Rekursinstanzen gelte, wird indes uneinheitlich beantwortet. Im Rahmen der Kommentierung von § 10 VRG sowie § 71 VRG wird davon ausgegangen, die gerichtlichen Zustellungsvorschriften gälten analog auch für die Verwaltungs- und Rekursbehörden (Plüss, § 10 Rz. 63 und § 71 Rz. 3). Die Tragweite des Verweises von § 71 VRG auf das verwaltungs(justiz)behördliche Verfahren ist bei Weitem nicht abschliessend geklärt und wird je nach einschlägiger Norm abweichend gehandhabt (vgl.

Plüss, § 71 Rz. 8 ff.). Eine konkret gehaltene Antwort darauf, ob – worüber vorliegend zu entscheiden ist – eine Zustellung per "A-Post plus" statthaft sei, lässt sich der Kommentierung im Übrigen nicht entnehmen (vgl. Plüss, § 10 Rz. 84).

1.6.

Aufgrund der (direkten) Anwendbarkeit bundesrechtlicher Bestimmungen ist eine Entscheidzustellung per "A-Post plus" beim Abschluss verwaltungsinterner Verwaltungsverfahren zwar nicht von vornherein ausgeschlossen. Das Bundesgericht hat mehrfach festgehalten, dass eine Zustellung per "A-Post plus" statthaft sein kann, wenn die entsprechenden Verfahrensordnungen keine besonderen Bestimmungen oder Verweise enthalten. So wurde die Zustellung per "A-Post plus" sowohl in steuerrechtlichen als auch in sozialversicherungsrechtlichen Angelegenheiten als zulässig erachtet und damit gegen eine (analoge) Anwendung von Art. 138 Abs. 1 ZPO Stellung bezogen (BGE 142 III 599, E. 2.4; BGr 8C_604/2019 vom 18. Oktober 2019, E. 5.2; BGr 2C_570/2011 vom 24. Januar 2012, E. 4.2). Umgekehrt hat das Bundesgericht in einem den – mit dem Wortlaut von Art. 138 Abs. 1 ZPO fast wortgleichen – Art. 85 Abs. 2 der Strafprozessordnung (StPO) betreffenden Entscheid klar festgehalten, dass eine Zustellung per "A-Post plus" mit den Vorgaben der genannten Bestimmung nicht statthaft sein kann (BGE 144 IV 57, E. 2.3).

1.7.

Für die Frage der auf die Entscheidzustellung zürcherischer Verwaltungsbehörden anwendbaren Norm ist damit noch nichts gewonnen. In einem Entscheid über die Zustellung von Entscheiden der Schätzungskommission – unter Verweis auf die zitierte Kommentierung von Kaspar Plüss – wies das Verwaltungsgericht darauf hin, dass § 71 VRG nach seiner systematischen Stellung im dritten Abschnitt des VRG über die Verwaltungsgerichtsbarkeit weder auf das erstinstanzliche Verwaltungsverfahren noch das Verfahren vor den kantonalen Schätzungskommissionen Anwendung finde, und schloss entsprechend auf eine (ebenfalls analoge) Anwendung von § 5 Abs. 1 der Verfahrensverordnung der Schätzungskommissionen (VVO SK; VR.2016.00002 vom 26. Oktober 2017, E. 1.4). Andererseits äusserte sich das Verwaltungsgericht unter Bezugnahme auf den bis zum 31. Dezember 2010 geltenden, in § 71 VRG enthaltenen Verweis auf das (dannzumal aufgehobene) Gerichtsverfassungsgesetz (GVG) für die Anwendbarkeit von

Art. 138 ZPO vor einer erstinstanzlichen Verwaltungsbehörde (Migrationsamt des Kantons Zürich) per Analogie, wobei es Bezug auf weitere, nicht veröffentlichte Entscheide aus dem Jahr 2011 nahm (VB.2011.00803 vom 10. Februar 2012, E. 2.2). In VB.2013.00718 vom 18. Dezember 2013 bejahte das Verwaltungsgericht die Anwendbarkeit von Art. 138 ZPO auf Zustellungen durch die Sicherheitsdirektion des Kantons Zürich (VB.2013.00718 vom 18. Dezember 2013, E. 3.2). In VB.2017.00262 wurde die Anwendbarkeit von Art. 138 ZPO auf Zustellungen durch die Rekursinstanzen (Bezirksrat) bejaht (VB.2017.00262 vom 3. August 2017, E. 2.3). Auch in seinem jüngsten Entscheid hat das Verwaltungsgericht die analoge Anwendbarkeit von Art. 138 ZPO auf die Zustellungen ihm vorgelagerter Entscheidinstanzen bejaht (VB.2020.00663 vom 1. Februar 2021, E. 2.1).

1.8.

Angesichts dessen, dass in dem in VR.2016.00002 beurteilten Sachverhalt in der anwendbaren Verfahrensverordnung eine (verwaltungsrechtliche) Spezialbestimmung vorlag, welche in der Folge (jedenfalls analog) auf die Entscheidzustellung angewendet werden konnte, stellt dieser Entscheid keinen "Ausreisser" bzw. keinen Ausnahmefall von der Regel dar. Die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung ging und geht – wie erläutert – klar davon aus, dass der Verweis in § 71 VRG auf die Bestimmungen des ZPO und damit auf Art. 138 ZPO für das zürcherische Verwaltungsverfahren, sofern keine speziellen Bestimmungen ersichtlich sind, unbesehen des Wortlauts und der Stellung von § 71 VRG Geltung hat. Entsprechend erweist sich Art. 138 Abs. 1 ZPO auch vorliegend als (analog) anwendbar.

1.9.

Gemäss Art. 138 Abs. 1 ZPO erfolgt die Zustellung von Vorladungen, Verfügungen und Entscheiden durch eingeschriebene Postsendung oder auf andere Weise gegen Empfangsbestätigung.

Bei einer Zustellung via "A-Post plus" erfolgt *keine* Empfangsbestätigung. Die Zustellung des angefochtenen Entscheids per "A-Post plus" durch die Baudirektion (AWEL) ist nach dem Gesagten mit einem Formmangel behaftet. Entsprechend darf dem Rekurrenten aus diesem Formmangel kein Rechtsnachteil entstehen. Eine Zustellung des angefochtenen Entscheids (bereits) am Samstag, den 20. Februar 2021, fällt demnach ausser Betracht; (auch) eine Kenntnismahme (bereits) per Montag, den 22. Februar

2021, lässt sich nicht belegen. Entsprechend ist die Kenntnisnahme des angefochtenen Entscheids – im Sinne der Ausführungen des rekurrentischen Rechtsvertreters – auf den 23. Februar 2021 zu datieren. Die Rekurschrift wurde gemäss Sendungsetikette der Post am 24. März 2021 der Post übergeben und hat damit als rechtzeitig zu gelten. Eine Wiederholung der Zustellung, wie vom Rekurrenten eventualiter beantragt, käme einem unnötigen verwaltungstechnischen Leerlauf gleich und ist dementsprechend nicht anzuordnen. Des Weiteren unbeachtlich sind die vom Rekurrenten in diesem Zusammenhang gesondert gestellten Feststellungsbegehren.

1.10.

Nach dem Gesagten erfolgte der Rekurs fristgerecht. Bemerkungsweise ist die Baudirektion einzuladen, im Falle von rechtmittelfähigen Entscheiden Zustellungen per "A-Post plus" künftig zu unterlassen. Gerade der hier zu beurteilende Fall zeigt deutlich, dass sich diese Zustellart hierfür schlecht eignet. Die damit einhergehenden Beweisprobleme können und sollten zum Schutze rechtmittelbefugter Adressaten sowie auch aus Gründen der Prozessökonomie vermieden werden, indem – wie es den Gepflogenheiten vor der Erfindung der Zustellart "A-Post Plus" durch die Schweizerische Post entsprach – rechtmittelfähige Entscheide (weiterhin) durch Gerichtsurkunde oder zumindest eingeschriebene Postsendung zugestellt werden. Nur bei diesen Zustellarten ist ein einwandfreier Nachweis des Empfanges und von dessen Zeitpunkt gewährleistet.

Da auch die weiteren Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten.

2.

Dem Rekursverfahren liegen der folgende Sachverhalt und die folgende Prozessgeschichte zugrunde:

Das im Jahr 1851 auf dem Grundstück altKat.-Nr. 5 (Kat.-Nr. 2; ehemals altKat.-Nr. 3) errichtete "H.-Gebäude" wurde von verschiedenen Inhabern als Färberei, später auch als chemische Waschanstalt genutzt (1851-1866 durch F. E., 1866-1876 durch Ph. J., 1876-1905 durch G. P. und 1905-1940 durch R. P.). Ab dem Jahr 1930 war J. F. (F.) H. Eigentümer der Liegenschaft und Betreiber der Färberei und chemischen Waschanstalt. Nach

dessen Tod am 24. Juni 1956 ging das (Gesamt-)Eigentum über auf seine Witwe E. H., die den Betrieb weiterführte, und die beiden Söhne K. H. (Rekurrent) sowie R. H. Letztere waren ab dem 9. April 1960 die alleinigen Eigentümer der Liegenschaft. Im November 1969 liess sich der Rekurrent im Handelsregister des Kantons Zürich als Inhaber einer Einzelfirma mit dem Zweck des Betriebs einer Kleiderreinigung und Färberei an der T.-Strasse 1 eintragen. Am 25. August 1988 wurde das Grundstück altKat.-Nr. 3 (altKat.-Nr. 5; Kat.-Nr. 2) im Rahmen eines Tauschs (mit Aufgeld) gegen die Liegenschaften "A." und "L.-Strasse" an der T.-Strasse 2 (altKat.-Nrn. 6 und 7) an die Stadt X übertragen. Die Liegenschaft an der T.-Strasse 1 wurde dabei vorderhand dem Rekurrenten zur unentgeltlichen Weiternutzung als Betriebsstandort überlassen. Im Jahr 1992 wurde der Betriebsstandort verlegt. Nach Grenzbereinigungen in den Jahren 2004 und 2005 wurde die verbliebene Parzelle (alt Kat.-Nr. 5; Kat.-Nr. 2) am 22. Dezember 2005 an die L. AG, X, veräussert. Im Rahmen einer weiteren Handänderung ging das Eigentum sodann an die E. AG, X, über, welche die heute bestehende Überbauung realisierte. Im Jahr 2009 fusionierte die E. AG mit der heutigen Eigentümerin S. AG.

In den Jahren 1991 bis 1993 wurden auf dem "H.-Areal" im Zusammenhang mit einem nicht realisierten Bauvorhaben (Zentrum E.) erste Abklärungen zur Schadstoffsituation durchgeführt. Ergänzende Untersuchungen wurden 1996 vorgenommen. Diese ergaben, dass das Areal unter anderem mit chlorierten Kohlewasserstoffen (CKW, insbesondere Tetrachlorethen [PER]) belastet ist. Mit Schreiben vom 22. Dezember 1999 reichte die Stadt X der damals erstinstanzlich zuständigen Baudirektion aufforderungsgemäss ein Sanierungsprojekt für das Areal ein. Nach Bewilligung des Sanierungsprojekts und des anschliessend eingereichten Ausführungskonzepts für die Sanierung wurden im September 2000 die Sanierungsarbeiten gestartet. Unter Berücksichtigung zusätzlicher Sanierungsabklärungen und entsprechenden Unterbrüchen konnten die Sanierungsarbeiten im Herbst 2005 abgeschlossen werden. In den Jahren 2005 und 2006 wurden von der Baudirektion ergänzende Untersuchungen im Abstrombereich des "H.-Areal" angeordnet.

Die Stadt X reichte der Baudirektion am 28. Oktober 2004 ein Kostenverteilungsgesuch über einen – dazumal – zu verteilenden Betrag von Fr. 513'983.10 ein. Mit Schreiben vom 11. November 2011 ergänzte die

Stadt X dieses Gesuch und machte neu insgesamt einen Betrag von Fr. 2'015'872.05 geltend. Zwischen den Parteien geführte Einigungsgespräche scheiterten. Nach Zustellung eines – ersten – Entwurfs einer Kostenverteilungsverfügung sowie entsprechenden Stellungnahmen trat die Baudirektion mit Verfügung Nr. 1106 vom 6. Juni 2011 auf die Kostenverteilungsgesuche ein und stellte fest, dass sich die bis zu diesem Zeitpunkt zu verteilenden Kosten betreffend die altlastenrechtlichen Massnahmen zur Sanierung des "H.-Areal" auf Fr. 2'095'396.88 beliefen. Diese wurden der Stadt X zu 25,5 %, dem Rekurrenten zu 70 % sowie dem Kanton Zürich (als Zustandsstörer) zu 4,5 % auferlegt und der Rekurrent sowie die Stadt X verpflichtet, der Rekursgegnerin die entsprechenden Beträge zuzüglich Zins zu 5 % zu bezahlen.

Hiergegen erhoben der Rekurrent und die Stadt X jeweils separat Rekurs an den – dannzumal sachlich zuständigen – Regierungsrat des Kantons Zürich. Die Stadt X stellte den Antrag, die Zahlungsverpflichtungen insofern anzupassen, als die Vergütung bzw. Rückerstattung der Ausgleichsansprüche über den Kanton zu erfolgen habe; sodann seien die anrechenbaren vorfinanzierten Geldleistungen seit dem 28. November 2004 jeweils pro rata temporis zu verzinsen. Der Rekurrent stellte mit den vorerwähnten Ziffern 1 und 4 der Rekursbegehren im Wesentlichen identische Anträge. Mit Beschluss des Regierungsrats vom 25. März 2015 hiess dieser die Rekurse insoweit gut, als die Verfügung Nr. 1106 vom 6. Juni 2011 aufgehoben und die Sache im Sinne der Erwägungen zur weiteren Abklärung des Sachverhalts und zu neuem Entscheid an die Baudirektion zurückgewiesen wurde. Im Übrigen wurden die Rekurse abgewiesen. Dagegen erhob die Stadt X Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich mit dem Antrag, der Beschluss vom 25. März 2015 sei vollumfänglich aufzuheben sowie die Verfügung r. 1106 vom 6. Juni 2011 dahingehend abzuändern, dass die Vergütung bzw. Rückerstattung der Ausgleichsansprüche über den Kanton zu erfolgen habe und die anrechenbaren vorfinanzierten Geldleistungen seit dem 28. November 2004 zu verzinsen seien. Mit Urteil vom 21. April 2016 wies das Verwaltungsgericht die von der Stadt X erhobene Beschwerde ab (VB.2015.00305 vom 21. April 2016). Dieser Entscheid blieb unangefochten.

Mit Verfügung AL0230/0112-16 vom 22. Januar 2019 beurteilte die Baudirektion (AWEL) die – zufolge Rückweisung vorzunehmende – Kostenverteilung

lungsgesuche der Stadt X vom 28. Oktober 2004 und vom 11. November 2011 erneut. Gegen diesen Entscheid gelangte der Rekurrent mit Eingabe vom 21. Februar 2019 an das inzwischen funktional in die vormalige Stellung des Regierungsrats eingetretene Baurekursgericht. Dabei stellte er (zusammenfassend) Antrag auf Aufhebung der angefochtenen Verfügung AL0230/0112-16 vom 22. Januar 2019 sowie auf eine Revision der Kostenverteilung dahingehend, als dass K. H. weder als Verhaltensverursacher noch als Zustandsstörer Kosten zu tragen habe. Das Baurekursgericht hiess den Rekurs mit Entscheid BRGE IV Nr. 0107/2019 vom 29. August 2019 teilweise gut und hob die angefochtene Verfügung der Baudirektion AL0230/0112-16 vom 22. Januar 2019 auf. Die Sache wurde im Sinne der Erwägungen zur weiteren Abklärung des Sachverhalts und zu neuem Entscheid an die Baudirektion zurückgewiesen. Im Übrigen wurde der Rekurs abgewiesen. Dieser Entscheid des Baurekursgerichts blieb unangefochten.

Die Baudirektion (AWEL) beauftragte darauf die B. & H. AG sowie den sachverständigen M. S. mit der Erstellung einer ergänzenden Standortdokumentation. Diese datiert vom 5. Mai 2020. Die Baudirektion (AWEL) verfasste in der Folge einen neuen Entwurf einer Kostenverteilungsverfügung, zu welchem der Rekurrent mit Eingabe vom 14. August 2020 Stellung nahm. Die Stadt X verzichtete auf eine entsprechende Stellungnahme. In der Folge erging der im vorliegenden Rekursverfahren angefochtene Entscheid bzw. die Verfügung AL 0230/0112-18 vom 19. Februar 2021.

3.1.

Der Rekurrent hält im vorliegenden Verfahren – analog zu den bereits im Rekursverfahren G.-Nr. R4.2019.00023 gemachten Ausführungen – daran fest, dass die Behörden im vorliegenden Kostenverteilungsverfahren den zivilrechtlichen Verhältnissen Rechnung tragen müssten. Diesbezüglich sei es mit der Vereinbarung des Tauschvertrags zwischen dem Rekurrenten und der Stadt X vom 25. August 1988 zur Wegbedingung der Gewährleistung für Mängel an der Liegenschaft gekommen. Die Stadt X habe daher allfällige Sanierungskosten, welche ihr bereits vor Abschluss des genannten Tauschvertrags hinlänglich bekannt gewesen seien, zu übernehmen. Dass die privatrechtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen seien, habe bereits der Regierungsrat im Entscheid vom 25. März 2015 festgehalten. Der

Rekurrent stellt im vorliegenden Fall denn auch – ebenfalls analog zum Rekursverfahren G.-Nr. R4.2019.00023 – den (Eventual-) Antrag, das Kostenverteilungsverfahren (sinngemäss: das vorliegende Rekursverfahren) sei zu sistieren und der Stadt X sei Frist anzusetzen, um ihre Ansprüche aus dem Tauschvertrag vom 25. August 1988 von einem Zivilgericht beurteilen zu lassen.

3.2.

Angesichts dessen, dass es sich bei dem erwähnten, das Rekursverfahren G.-Nr. R4.2019.00023 abschliessenden Entscheid BRGE IV Nr. 0107/2019 vom 29. August 2019 um einen Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 des Bundesgerichtsgesetzes (BGG) handelte, dessen Anfechtbarkeit sich nach § 19a Abs. 2 VRG in Verbindung mit den Art. 91-93 BGG beurteilt, sind die vom Rekurrenten (erneut) gestellten Begehren sowie (erneut) erhobenen Rügen im vorliegenden Verfahren umfassend zu behandeln (s. Art. 93 Abs. 3 BGG). Neue tatsächliche Behauptungen und neue Beweismittel sind allerdings nur insoweit zu berücksichtigen, als sie dem Sachbereich angehören, auf welchen sich der Rückweisungsentscheid bezieht. Ist eine ergänzende Sachverhaltsermittlung nur hinsichtlich bestimmter Standpunkte vorzunehmen, müssen sich die neuen tatsächlichen Vorbringen und Beweismittel an diesen Rahmen halten. Letzteres gilt nur dann nicht, wenn die fraglichen neuen Tatsachen oder Beweismittel einen Revisionsgrund im Sinne von § 86a lit. b VRG induzieren (§ 64 Abs. 2 VRG analog; dazu Marco Donatsch, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 64 Rz. 17; VB.2010.00460 vom 9. Februar 2011, E. 2, mit Hinweisen).

3.3.

Soweit sich aus den rekurrentischen Ausführungen keine zulässigen Neuerungen ergeben, kann damit vorliegend ohne Einschränkungen auf die bereits in BRGE IV Nr. 107/2019 vom 29. August 2019 enthaltenen Ausführungen referenziert werden. Der Einfachheit halber werden letztere Ausführungen im Folgenden gesamthaft wiederholt. Neue bzw. zusätzliche (rechtliche) Erwägungen (des Gerichts) sind dabei ohne Weiteres statthaft (VB.2010.00460 vom 9. Februar 2011, E. 2).

3.4.

Damit ist – wiederum – zunächst auf eine (mögliche) Bindungswirkung des nach Abweisung der dagegen an das Verwaltungsgericht erhobenen Beschwerde rechtskräftigen Beschlusses des Regierungsrats vom 25. März 2015 Bezug zu nehmen. Beim vorliegend zuständigen Baurekursgericht handelt es sich zwar faktisch nicht (mehr) um dieselbe Instanz. Weil das Baurekursgericht während des Verfahrens funktional in die vormalige Stellung des Regierungsrats eingetreten ist, bedarf die Frage der Bindungswirkung des regierungsrätlichen Entscheids dennoch der Klärung. Mit dem Beschluss des Regierungsrats vom 25. März 2015 wurde die Verfügung der Baudirektion Nr. 1106 vom 6. Juni 2011 aufgehoben und die Sache im Sinne der Erwägungen zur weiteren Abklärung des Sachverhalts und zu neuem Entscheid an die Baudirektion zurückgewiesen.

3.5.

Eine Rückweisung im Rekursverfahren, so auch diejenige des Regierungsrats vom 25. März 2015, bewirkt, dass die Vorinstanz die Sache erneut beurteilen muss. Sie ist dabei an die Rechtsauffassung der Rekursinstanz gebunden. Nicht bindend sind hingegen allgemeine Hinweise der Rekursinstanz, Eventualerwägungen und sog. "obiter dicta" (d.h. nicht entscheidungstragende Erwägungen), wobei ihnen immerhin eine faktische Bindungswirkung in dem Sinne zukommen kann, dass sie präjudizielle Bedeutung erlangen. Die Vorinstanz darf ihrem neuen Entscheid auch weitere Gesichtspunkte zugrunde legen, solange sie dabei die Vorgaben des Rückweisungsentscheids nicht unterläuft (Alain Griffel, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 28 Rz. 42; Donatsch, § 64 Rz. 15, je mit Hinweisen).

Die Frage, ob Rückweisungsentscheide für die rückweisende Instanz Bindungswirkung entfalten, wird in der Rechtsprechung uneinheitlich beantwortet. Eine zwingende Bindungswirkung im Sinne eines ungeschriebenen Grundsatzes des Bundesrechts besteht nicht. Im Grundsatz ist es richtig, dass – beispielsweise – das Verwaltungsgericht an seinen Rückweisungsentscheid gebunden ist. Gerade auch die ein Rechtsmittel führende Partei muss darauf vertrauen dürfen, da die Rückweisung ansonsten einzig eine Verlängerung des Verfahrens zur Folge hat und nicht der Streiterledigung dient; der Rückweisungsentscheid soll keine Rechtsunsicherheit bewirken. Die Selbstbindung der Rechtsmittelinstanz setzt aber voraus, dass die

Grundlagen des Rückweisungsentscheids unverändert geblieben sind. Erfolgt die Rückweisung zur Klärung oder Ergänzung des entscheidungsrelevanten Sachverhalts oder werden nach § 64 Abs. 2 VRG analog (bzw.: im Sinne des vorstehend beschriebenen Rahmens) zulässige neue Tatsachenbehauptungen oder Beweismittel in das Verfahren eingebracht, kann dies zu einer abweichenden Beurteilung führen. Da die rechtliche Beurteilung alsdann auf einem geänderten Sachverhalt beruht, tangiert diese die Bindung an den Rückweisungsentscheid nicht. Die Bindungswirkung ist freilich dann infrage gestellt, wenn seit dem Rückweisungsentscheid eine Rechts- oder Praxisänderung erfolgte oder eine (bis dahin ungeklärte) Rechtsfrage vom Bundesgericht abweichend beurteilt worden ist. In solchen Fällen kann von der Beurteilung im Rückweisungsentscheid abgewichen werden, namentlich wenn dieser – für die Rechtsmittelinstanz erkennbar – von einer oberen Instanz im Fall eines Weiterzugs aufgehoben würde. Insoweit steht die Beurteilung der Bindungswirkung eines Rückweisungsentscheids in einem Spannungsverhältnis zur Einschränkung der Anfechtbarkeit von Vor- und Zwischenentscheiden gemäss Art. 93 Abs. 1 BGG und zur in Art. 93 Abs. 3 BGG geregelten diesbezüglichen Überprüfungsbefugnis des Bundesgerichts (Donatsch, § 64 Rz. 19 ff.).

3.6.

Gemäss dem Entscheid des Regierungsrats vom 25. März 2015 wurden die (vereinigten) Rekurse "insoweit teilweise gutgeheissen, als die Verfügung aufgehoben und die Sache im Sinn der Erwägungen" an die Baudirektion zurückgewiesen wurde; "im Übrigen" wurden die Rekurse abgewiesen.

In den Erwägungen setzte sich der Regierungsrat zum einen mit der Frage auseinander, ob die privatrechtlichen Regelungen, welche die Stadt X und der Rekurrent getroffen haben, im Rahmen des Kostenverteilungsverfahrens hätten berücksichtigt werden müssen, und bejahte dies – im Gegensatz zur erstinstanzlich verfügenden Baudirektion – für den vorliegenden Fall. Ob die zivilrechtlichen Regelungen vorfrageweise zu prüfen oder das Verwaltungsverfahren zu sistieren sei, bis die privatrechtlichen Ansprüche in einem Verfahren vor den Zivilgerichten geklärt sind, lässt der Entscheid offen. Zum anderen befasste sich der Regierungsrat in seinen Erwägungen damit, ob die Kostenpflicht früherer Betreiber auf den Rekurrenten übergegangen sei. Diesbezüglich hält er fest, dass die Kostenpflicht des Verhal-

tensverursachers im Fall der Singularsukzession – im Gegensatz zur ohne Weiteres auf den Erwerber übergehenden latenten Kostenpflicht des Standortinhabers bei einer Handänderung infolge der massgeblichen Anknüpfung an die "Rechtsbeziehung zum belasteten Standort" – als persönliche Schuld bei diesem bleibe und nicht auf den Rechtsnachfolger übergehe. Möglich sei dagegen ein Übergang der Kostenpflicht des Verhaltensverursachers im Fall der Universalsukzession, was zum einen die Vermögens- oder Geschäftsübernahme betreffe und zum andern durch Erbschaftserwerb im Sinne von Art. 560 Abs. 2 des Zivilgesetzbuchs (ZGB) geschehen könne. Letztere Variante setze voraus, dass nach der Rechtslage zum Zeitpunkt des Erbganges eine Sanierungspflicht bestanden habe, weshalb nebst Erörterung der früheren Rechtslage auch zu prüfen sei, ob zum damaligen Zeitpunkt – mithin zum Zeitpunkt des Todes von J. F. (F.) H. am 24. Juni 1956 – eine Sanierung auch tatsächlich angeordnet worden wäre bzw. damit hätte gerechnet werden müssen. Bejahendenfalls sei der Umfang der Sanierung (nach damaligem Recht) zu berechnen; bezüglich der Erbenhaftung sei auf die Sanierungspflicht bzw. die Kosten einer Sanierung zum Zeitpunkt des Erbganges abzustellen. Die Kostenverteilungsverfügung habe deshalb konkret darzulegen, ob zum Zeitpunkt des massgeblichen Erbganges eine Sanierung angeordnet worden wäre und in welchem Umfang hätte saniert werden müssen. Ebenso habe sie aufzuzeigen, welche Kosten daraus entstanden wären, weil nur diese den Erben auferlegt werden dürften. Diesbezüglich erweise sich die Kostenverteilungsverfügung, welche wohl auf zum Zeitpunkt des Erbganges bestehende Vorschriften, namentlich des vormaligen Gewässerschutzgesetzes, verweise, betreffend die Frage einer tatsächlichen früheren Sanierungspflicht und der damit einhergehenden Kosten als nicht bzw. ungenügend begründet. Was die Frage einer Geschäftsübernahme der chemischen Reinigung durch den Rekurrenten von E. H. angehe, so könnten den Akten keine Belege betreffend eine Geschäftsübernahme mit Aktiven und Passiven entnommen werden. Auch diesbezüglich sei die Ausgangsverfügung mangelhaft begründet. Es seien daher sowohl in Zusammenhang mit der Tragweite des Tauschvertrags als auch mit der Rechtsnachfolge und den damit verbundenen Auswirkungen auf die Kostentragung weitergehende Abklärungen in nicht unerheblichem Umfang vorzunehmen und die Sanierungskosten anschliessend neu zu verteilen. Weil es nicht angehen könne, dass derart umfangreiche Abklärungen erstmals durch die Rekursinstanz vorzunehmen seien und den Parteien bei einem reformatorischen Entscheid des Regierungs-

rats eine Instanz verloren ginge, erscheine es sachgerecht und geboten, die Kostenverteilung aufzuheben und die Streitsache zum Neuentscheid an die Baudirektion zurückzuweisen. Auf die Prüfung weiterer Rügen hat der Regierungsrat verzichtet.

3.7.

Die Rückweisung vom 25. März 2015 bezieht sich nach dem Gesagten auf zwei Gesichtspunkte: Die Baudirektion (bzw. kraft neuer Zuständigkeitsregelung: das AWEL) soll zum einen die Frage der Rechtsnachfolge abklären und insbesondere darlegen, ob bzw. in welchem Ausmass aus einer allfälligen Sanierungspflicht zum Todeszeitpunkt des J. F. (F.) H. Kosten entstanden wären bzw. inwiefern damit hätte gerechnet werden müssen, und ob von einem Übergang der Kostentragungspflicht von E. H. auf den Rekurrenten namentlich zufolge Geschäftsübernahme auszugehen sei. Zum anderen solle die Baudirektion (AWEL) im Rahmen der Kostenverteilungsverfügung den Grundstücktauschvertrag berücksichtigen (zum Ganzen Beschluss des Regierungsrats vom 25. März 2015, E. 3-7; VB.2015.00305 vom 21. April 2016, E. 4.1).

Der Regierungsrat hat damit nur sehr beschränkt Fragen entschieden, welche im vorliegenden Fall keinen Beurteilungsspielraum mehr offen liessen. Weder die Frage der Rechtsnachfolge des Rekurrenten für J. F. (F.) H. bzw. für E. H. (in die Stellung je eines Verhaltensverursachers) noch das Ausmass einer allfälligen Sanierungspflicht in den jeweils in Frage stehenden Übergangszeitpunkten sind – zufolge des Rekursentscheids des Regierungsrats – rechtsgenügend geklärt. Die genannten Fragen stehen vorliegend folglich zur freien Beurteilung.

Die Anweisungen zur Berücksichtigung des Gewährleistungsausschlusses im Grundstücktauschvertrag sind relativ unbestimmt. Der Regierungsrat stützt sich im Entscheid vom 25. März 2015 auf relativ allgemein wiedergegebene Meinungsäusserungen in der Lehre, wonach auch im Rahmen einer Kostenverteilung nach Art. 32d des Umweltschutzgesetzes (USG) zwecks Sicherstellung sachgerechter Ergebnisse die zivilrechtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen seien. Auch diese Feststellung vermag für weitere Verfahren keine bindende Wirkung zu entfalten. Zu berücksichtigen ist zudem, dass zufolge der grundsätzlich fehlenden Beschwerdefähigkeit des regierungsrätlichen Rückweisungsentscheids (Art. 93 Abs. 1 BGG; § 41

Abs. 3 i.V.m. § 19a Abs. 2 VRG) eine spätere Anfechtung in diesem Punkt ohnehin nicht wirksam ausgeschlossen werden kann. Das Verwaltungsgericht ist auf die von der Stadt X gegen den Beschluss des Regierungsrats vom 25. März 2015 erhobene Beschwerde denn auch einzig zufolge der bereits überlangen Verfahrensdauer eingetreten (VB.2015.00305 vom 21. April 2016, E. 5.3.3-5.4).

3.8.

Zur Frage der Bindungswirkung des Entscheids des Regierungsrats vom 25. März 2015 sind von vornherein keine – zumal keine im Lichte von § 64 Abs. 2 VRG analog (bzw. der vorstehenden Ausführungen) zulässigen – Neuerungen ersichtlich. Die Bedeutung des Gewährleistungsausschlusses für die Kostenverteilung ist mithin umfassend zu untersuchen.

4.1.

Angesichts des – bereits erwähnten – Festhaltens des Rekurrenten an dem bereits im Rekursverfahren G.-Nr. R4.2019.00023 (eventualiter) gestellten Begehren auf Sistierung des Kostenverteilungsverfahrens (sinngemäss: des vorliegenden Rekursverfahrens; Ziffer 4 des Rechtsbegehrens) ist erneut auf die Rügen des Rekurrenten betreffend die (Nicht-)Berücksichtigung des (Grundstück-)Tauschvertrags vom 25. August 1988 im Rahmen der altlastenrechtlichen Kostenverteilung einzugehen.

4.2.

Der Rekurrent beruft sich in der Sache auf die im Grundstücktauschvertrag vom 25. August 1988 enthaltene Klausel betreffend Gewährleistungsausschluss. Die Stadt X habe die Liegenschaftsschätzung selber vorgenommen. Die Gebäude auf beiden Grundstücken (T.-Strasse 1 und T.-Strasse 2) seien als wertlose Abbruchliegenschaften bewertet worden. Der Landpreis für die Liegenschaft T.-Strasse 1 sei jedoch um Fr. 200.-- pro m² tiefer bewertet worden als derjenige der Liegenschaft T.-Strasse 2. Die Wertminderung habe sich aus den von der Stadt X zu diesem Zeitpunkt bereits geschätzten Entsorgungskosten von Altlasten für die chemische Reinigung ergeben. Die damals seitens der Stadt X Handlungsbefugten seien sachkundig gewesen und hätten sich damit in den Fachabteilungen vor dem Erwerb vertieft auseinandergesetzt. Erste Grundlagenstudien seien ab 1980 vorgenommen worden; eine Überbauungsstudie vom November 1983

habe zweifellos vertiefte Erkenntnisse betreffend Bodenbeschaffenheit zutage gefördert. Die getauschte Liegenschaft sei bereits damals im Verdachtsflächen-Kataster eingetragen gewesen. Niemand werde auch nur im Ansatz behaupten wollen, dass sich die Stadt X nach diesem Prüfungsprozedere nicht bewusst gewesen wäre, dass sie eine Abbruchliegenschaft mit einem Altlastenrisiko erworben habe. Alle Gremien seien sich der tatsächlichen und rechtlichen Tragweite der Vertragsklausel betreffend Rechts- und Sachmängel bestens im Klaren gewesen; diese sei denn auch nie beanstandet oder angefochten worden. Die Formulierung der Freizeichnungsklausel sei bewusst streng gewählt und keinesfalls zufällig oder unabsichtlich. Namentlich unterscheide diese nicht zwischen körperlichen und rechtlichen Mängeln. Ein tatsächlicher Konsens bezüglich des Ausschlusses aller Forderungen gegenüber dem Rekurrenten sei damit zustande gekommen. Eine Anfechtung der Freizeichnungsklausel sei ausgeschlossen.

Insgesamt widerspreche eine Umgehung der Freizeichnungsklausel, sei es privat- oder wie vorliegend öffentlich-rechtlich, dem Grundsatz von Treu und Glauben. Dies verdiene keinen Rechtsschutz. Zuzufolge der nun gestützt auf Art. 32d USG gestellten Schadenersatzforderung werde eine umfassende privatrechtlich wirksame Haftungsausschlussklausel ausgehebelt. Das diesbezügliche Verhalten der Stadt X sei widersprüchlich und demzufolge auch rechtsmissbräuchlich. Eine Kostenverteilung gemäss Art. 32 USG sei nicht von Gesetzes wegen vorgeschrieben. Eine Behörde erlasse eine solche nur dann, wenn ein Verursacher dies verlange oder stattdessen die Behörde die Massnahmen selber durchführe (Art. 32d Abs. 4 USG). Dies sei nicht der Fall, da sowohl die Stadt X als auch der (als Zustandsstörer mitbeteiligte) Kanton Zürich in eigener Sache tätig geworden seien bzw. die eigene Parzelle saniert hätten. Dies ergebe nur Sinn, wenn sich die Behörde von Amtes wegen um die Sanierung eines Standorts kümmere bzw. allfällige Ersatzmassnahmen ergreife.

4.3.

Die Wahrung privatrechtlicher Ansprüche richtet sich gemäss § 317 PBG und § 1 VRG grundsätzlich nach dem Privatrecht im zivilprozessualen Verfahren (VB.2014.00314 vom 30. September 2014, E. 2.2; VB.2005.00464 vom 11. Januar 2006, E. 3.2; VB.2005.00022 vom 1. Juni 2005, E. 3.2.1). Eine Pflicht der Verwaltungsrechtspflege, zivilrechtliche Vorfragen zu entscheiden, besteht nicht. Bei der Entscheidung zivilrechtlicher Vorfragen hat

sich die Verwaltungsrechtspflege Zurückhaltung aufzuerlegen (VB.2009.00181 vom 27. Januar 2010, E. 2.2; BGr 1C_237/2010 vom 30. August 2010, E. 2.4.2). Weil der im Grundstückskaufvertrag vom 25. August 1988 enthaltene Klausel betreffend Gewährleistungsausschluss möglicherweise eine Reflexwirkung auf die streitgegenständliche Kostenverteilung zukommen könnte, ist deren Tragweite vorliegend aber zu beleuchten. Dies unter der Einschränkung bzw. dem Vorbehalt, dass eine abschliessende bzw. der materiellen Rechtskraft zugängliche Beurteilung einzig im zivilgerichtlichen Verfahren erfolgen kann.

4.4.

Der Grundstücktauschvertrag vom 25. August 1988 enthält unter dem Titel "Weitere Bestimmungen" und im Einzelnen Folgendes:

- " 1. Der Besitzeserwerb in Rechten und Pflichten, Nutzen und Schaden durch die jeweiligen Erwerber findet mit der Abgabe der Grundregisteranmeldung statt.
- [2. Bestimmung zur Genehmigung durch den Grossen Gemeinderat und zum Baubeginn an der T.-Strasse 2]
Die Stadtgemeinde X gestattet den Herren H., die von ihnen benutzten Räumlichkeiten in der Liegenschaft T.-Strasse 1 ohne Entrichtung einer Miete bis zu ihrem Umzug in den Neubau weiterzubenützen, längstens aber bis Ende 1990.
- [3. Bestimmung betreffend Notariatsgebühren sowie Grundstücksgewinnsteuern]
4. Die Parteien sind auf die Bestimmungen der Art. 219 und 192 ff. OR hinsichtlich der Gewährleistung des Veräusserers für Sach- und Rechtsmängel aufmerksam gemacht worden. Im Einverständnis mit dem Erwerber übernimmt der jeweilige Abtreter bezüglich seiner Liegenschaft(en) keine Gewährleistungspflicht irgendwelcher Art. Vorbehalten bleiben die Art. 192 Abs. 3 und 199 OR. Die Parteien kennen die Bedeutung dieser Bestimmungen.
- [5. Bestimmung betreffend Übernahme privater Schaden- und /oder Haftpflichtversicherungen.]
- [6. Bestimmung betreffend bestehende Mietverhältnisse.]
- [7. Bestimmung betreffend Einfahrt Liegenschaft T.-Strasse 2]
8. Die Herren H. haben während der Dauer der unentgeltlichen Benützung der Räumlichkeiten gem. Ziffer 2 der weit. Bestimmungen allfällige Reparaturen im Rahmen von normalen Unterhaltsarbeiten an der Liegenschaft T.-Strasse 1 auf eigene Kosten ausführen zu lassen.
- [9. Unterschriften]"

4.5.

Der Verkäufer haftet dem Käufer sowohl für die zugesicherten Eigenschaften als auch dafür, dass die Sache nicht körperliche oder rechtliche Mängel habe, die ihren Wert oder ihre Tauglichkeit zu dem vorausgesetzten Gebrauche aufheben oder erheblich mindern (Art. 197 des Obligationenrechts [OR]). Als Sachmangel gilt dabei die Abweichung zwischen dem Ist- und Sollzustand der Sache, welche den Wert oder die Tauglichkeit der Sache zum vorausgesetzten Gebrauch aufhebt oder welche durch das Fehlen zugesicherter Eigenschaften entsteht. Sachmangel im engeren Sinne ist nach dem Wortlaut des Gesetzes ein körperlicher oder rechtlicher Mangel, welcher den Wert oder die Tauglichkeit der Sache zum vorausgesetzten Gebrauch aufhebt oder erheblich mindert. Körperlich ist der Mangel, wenn die physische Beschaffenheit der Kaufsache betroffen ist. Ein rechtlicher Mangel liegt vor, wenn die Beschaffenheit bzw. Eigenschaften der Ware gegen objektives Recht verstossen, insbesondere wenn die Nutzung der Sache durch öffentlich-rechtliche Vorschriften (z.B. Konsumentenschutz-, Umweltschutz, Produktesicherheits- oder Polizeibestimmungen) eingeschränkt wird. Der rechtliche Mangel ist vom Rechtsmangel im Sinne der Art. 192 ff. OR zu unterscheiden. Ein Sachmangel muss im Zeitpunkt des Gefahrenübergangs mindestens bereits im Keime vorliegen (Markus Müller-Chen, in: Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Zürich/Basel/Genf 2007, Art. 197 OR Rz. 13 ff.).

4.6.

Art. 32d USG bezweckt die verursachergerechte Verlegung der Sanierungskosten unbesehen der Frage, wem die Durchführung der Sanierung oblag. Mit der gedanklichen Entkoppelung von Realleistungspflicht und Kostentragungspflicht will das Gesetz erreichen, dass die Sanierung zügig durchgeführt und nicht durch langwierige Auseinandersetzungen über die Kostentragungspflicht belastet wird. Der Verursacherbegriff knüpft dabei an den polizeirechtlichen Störerbegriff an. Als Verursacher geltend demnach sowohl der Verhaltens- als auch der Zustandsstörer (Alain Griffel/Heribert Rausch, Kommentar USG, Ergänzungsband zur 2. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2011, Art. 32d Rz. 6). Bei der Kostenanlastung geht es um die möglichst gerechte Zuordnung der finanziellen Folgen. Mit dem Störerprinzip lässt sich nur die vorläufige Kostentragung begründen; die definitive Kostenzuweisung dagegen muss vor dem Verursacherprinzip standhalten. Die Kostenanteile und die damit verbundenen Ausgleichsansprüche sind öffent-

lich-rechtlicher Natur. Die Pflicht des Verursachers zur Tragung der Sanierungskosten ist das notwendige Korrelat zur Realleistungs- und Duldungspflicht des Störers, der den sanierungsbedürftigen Zustand zu verantworten hat. Die Realleistungs- und Duldungspflichten ihrerseits sind polizeirechtlicher Natur; als solche erwachsen sie dem Störer nur gegenüber dem Gemeinwesen als dem Hüter der Polizeigüter. Konsequenterweise richten sich allfällige Rückerstattungsansprüche wegen nicht verursachergerechten Kostenanfalls stets an das Gemeinwesen oder gehen von diesem aus. Trifft der Sanierungspflichtige die notwendigen Massnahmen selbst, so kann der Pflichtige die bei ihm angefallenen Kosten vom Gemeinwesen zurückverlangen, soweit diese Kosten seinen Verursachungsanteil übersteigen. Mit der Kostenaufgabe zulasten weiterer Verursacher lebt die finanzielle Seite des Polizeirechtsverhältnisses auf, das zwischen diesen weiteren Verursachern (als Störern) und dem Gemeinwesen als virtuelles Rechtsverhältnis schon immer bestand und das mit Bezug auf die Realleistungspflicht nur deshalb nicht aktualisiert wurde, weil die weiteren Störer zur Wiederherstellung des ordnungsgemässen Zustands im Vergleich zum tatsächlich belangten Störer nicht oder weniger geeignet erschienen. Da Art. 32d Abs. 2 USG eine Pflicht zur anteilmässigen Kostentragung statuiert, ist eine Solidarhaftung der Verursacher ausgeschlossen. Alles andere stünde mit dem Verursacherprinzip in Widerspruch. Haftungssolidarität rechtfertigt sich nur dort, wo dem Geschädigten rasch umfassender Ersatz gesichert werden soll.

Um eine Haftungs- und Regressordnung nach Massgabe obligationenrechtlicher Vorschriften geht es bei der verursachergerechten Kostenverteilung nicht. Direkte Ausgleichsansprüche unter privaten Verursachern wären denn auch nicht sachgerecht, da die Abwälzung des Bonitätsrisikos auf den Realleistungspflichtigen zu einer unerwünschten Verquickung von Realleistungspflicht und Kostentragungspflicht führen würde, womit letztlich die Durchsetzung der Sanierungspflicht gefährdet wäre. Soweit ein Gemeinwesen als Verursacher beteiligt ist (z.B. eine Gemeinde als frühere Betreiberin eines später an einen Privaten veräusserten Grundstücks), geht es nicht um die Zusprechung direkter Ansprüche unter gleichgeordneten (privaten) Verursachern. Vielmehr ist das kostenpflichtige Verursachergemeinwesen (die Gemeinde) dem für die Sanierung und die Kostenverteilung verantwortlichen Gemeinwesen (dem Kanton) zuzurechnen (Pierre Tschannen, Kommentar USG, 2. Aufl., Zürich 2000, Art. 32d Rz. 15 ff. und Rz. 44 f.).

4.7.

Bei einer Kostenverteilung gemäss Art. 32d USG geht es nach dem Gesagten nicht um die Regelung einer zwischen einzelnen Störern (potentiell) bestehenden privatrechtlichen Haftungs- und Regressordnung, sondern um die finanzielle Ausprägung des umweltrechtlichen Verursacherprinzips, welches in Gestalt öffentlich-rechtlicher Ansprüche zwischen dem für die Sanierung und die Kostenverteilung zuständigen Kanton und einzelnen Verursachern zu regeln ist. Nicht gefolgt werden kann der Kommentierung lediglich insoweit, als ein als Verhaltens- oder Zustandsstörer verantwortliches Gemeinwesen (Gemeinde) dem Kanton zuzurechnen sei. Eine Gemeinde ist mit Bezug auf die Festlegung ihres Verursacheranteils – schon aus Gründen der Gleichbehandlung mit weiteren Verursachern – im Grundsatz nicht anders zu behandeln als ein beliebiger anderer Verursacher. Die Kostenverteilung hat umfassend über den Kanton zu erfolgen. Die Stadt X hat die zunächst abweichend gehandhabte Kostenabrechnung im regierungsrätlichen sowie verwaltungsgerichtlichen Verfahren gegen die Verfügung der Baudirektion Nr. 1106 vom 6. Juni 2011 gerügt. Gemäss dem angefochtenen Entscheid wurde nunmehr eine Kostenabrechnung über den Kanton vorgenommen, was von den Parteien in der Sache vorliegend nicht beanstandet wurde und denn auch nicht zu beanstanden ist.

Was der Rekurrent für eine – seiner Meinung nach jegliche Kostenüberbindung auf ihn als Verhaltensverursacher ausschliessende – Berücksichtigung des Gewährleistungsausschlusses im Zuge der Kostenverteilung anführt, überzeugt nicht. Zwar geht die Lehre einig darin, dass bei der Bestimmung der Verursachungsquoten auch die *wirtschaftliche Interessenlage* (der Verursacher) zu berücksichtigen ist, weshalb das Innenverhältnis zwischen einzelnen Verursachern im Rahmen der tatsächlichen Feststellungen, welche Grundlage der Bestimmung der Verursacherquoten bilden, zu berücksichtigen ist. Dabei sind aber, sofern noch kein rechtskräftiges Zivilurteil vorliegt, lediglich liquide zivilrechtliche Verhältnisse zu berücksichtigen (Tschannen, Art. 32d Rz. 31). Dafür sprechen sich im Grundsatz auch die vom Rekurrenten zitierten Autoren aus, etwa für den Fall, dass eine öffentlich-rechtliche Kostenverteilungsverfügung einer privatrechtlichen Vereinbarung in einem öffentlich beurkundeten Grundstückskaufvertrag diametral entgegensteht. In einem solchen Fall, so die zitierten Autoren weiter, muss aus rechtspolitischen Gründen der Vertragsfreiheit Vorrang gegenüber dem Verursacherprinzip des Umweltschutzrechts zukommen. Mittels

einer von der Kostenverteilung gemäss Art. 32d USG abweichenden Lösung wird weder der Umweltschutz beeinträchtigt noch muss die öffentliche Hand für die fehlende Finanzierung der Altlastensanierung aufkommen. Folglich muss es dem Verkäufer möglich sein, zivilrechtlich für die ihm von der Verwaltungsbehörde überbundenen Sanierungskosten beim Käufer Regress zu nehmen (Andreas Binder/Meinrad Vetter, Freizeichnung von Gewährleistungsansprüchen beim Grundstückskauf unter besonderer Berücksichtigung öffentlich-rechtlicher Normen, AJP 2007 S. 687 ff., 692).

Daraus erhellt, dass die herrschende Lehrmeinung keineswegs dahingeht, eine privatrechtliche Derogation der Kostentragungspflicht eines Verursachers gemäss Art. 32d USG bereits im verwaltungsrechtlichen Kostenverteilungsverfahren apodiktisch zu berücksichtigen. Vielmehr – und richtigerweise – ist das verwaltungsrechtliche Verfahren der Beurteilung der zivilrechtlichen Haftungs- und Regressordnung vorgelagert und soll dies im Regelfall auch bleiben.

4.8.

Insoweit kann es im vorliegenden Verwaltungsverfahren bereits von Rechts wegen nicht zur direkten Anwendung privatrechtlicher Normen kommen. Liegt noch keine rechtskräftige zivilrechtliche Entscheidung vor, sind entsprechende Vorfragen durch die Verwaltungsbehörde zwar zu entscheiden und in der Kostenaufgabe zu berücksichtigen, jedoch insofern nicht abschliessend zu beurteilen, als dass das mit der Frage allenfalls einmal konfrontierte Zivilgericht an den Vorfrageentscheid der Verwaltungsbehörde nicht gebunden ist. In der Praxis geht es dabei um die Verhinderung stossender Resultate: Man stelle sich einen Fall vor, in welchem ein Verkäufer, der im konkreten Fall auch Verhaltensstörer ist, ein mit einer Altlast belastete Grundstück an einen Käufer sehr günstig abgibt, wobei beide vereinbaren, dass der Käufer die Altlastensanierung zu finanzieren habe. Könnte dieser Vertrag bei der öffentlich-rechtlichen Kostenverteilung nach Art. 32d USG nicht Berücksichtigung finden, so würde dies im Ergebnis darauf hinauslaufen, dass der Verkäufer (wegen seiner Verhaltensstörereigenschaft) sozusagen ein zweites Mal für die Altlastensanierung bezahlen müsste. Einschränkend ist dabei aber anzumerken, dass ein gerechtes Ergebnis nur erzielt werden kann, wenn die vertraglichen Verhältnisse zwischen den Beteiligten auf dem Wege des Zivilprozesses nicht mehr abgeändert werden können (Hans W. Stutz, Die Kostentragung der Sanierung – Art. 32d

USG, URP 1997, S. 758 ff., 777 f.; Michael Budliger, Zur Kostenverteilung bei Altlastensanierung mit mehreren Verursachern, Die Regelung im revidierten USG und im Vorentwurf zur neuen Altlasten-Verordnung, URP 1997, 296 ff., 307 f.).

Ein solcher bereits bei der Kostentragung zu berücksichtigender Fall einer – drohenden – faktischen Doppelzahlung liegt hier nicht vor. Zwar macht der Rekurrent geltend, die Liegenschaft T.-Strasse 1 sei beim Abschluss des Grundstücktauschvertrags angesichts der Altlastenproblematik bewusst um Fr. 200.-- pro m² tiefer bewertet worden als die Liegenschaft T.-Strasse 2. Angesichts dessen, dass es sich bei der – zum Zeitpunkt der Sanierung als Eigentümerin kostenpflichtigen – Erwerberin des "H.-Areal" um die ohne weiteres zahlungsfähige Stadt X handelt, ist für den Rekurrenten mit einer ordentlichen Durchführung des verwaltungsrechtlichen Kostenverteilungsverfahrens und des anschliessenden Regresses auf dem Zivilweg nichts verloren. Eine Vorab-Berücksichtigung zivilrechtlicher Gewährleistungsregeln im Verwaltungsverfahren wäre systemwidrig und ist für den vorliegenden Regelfall abzulehnen.

4.9.

Eine Berücksichtigung des in den "Weiteren Bestimmungen" des Grundstücktauschvertrags vom 25. August 1988 enthaltenen Gewährleistungsausschlusses fällt aber auch aus Gründen der mangelnden Liquidität einer (allfälligen) Regelung zu Gunsten des Rekurrenten ausser Betracht. Angesichts dessen, dass es bei den gemäss Art. 32d USG zu verteilenden Sanierungskosten nicht um einen Minderungsbetrag oder um zivilrechtlich zu ersetzende direkte oder indirekte Schäden (im Sinne von Art. 208 Abs. 2 oder 3 OR) geht, sondern um einen besonderen, auf dem Verursacherprinzip basierenden Ausgleichsanspruch, ist nicht leichthin davon auszugehen, dass ein in einem Grundstückkaufvertrag vereinbarter Gewährleistungsausschluss die Übernahme der Kostenpflicht eines Verhaltensverursachers mit umfasse. Mit dem vorstehend wiedergegebenen Literaturbeispiel, wonach die Parteien des Grundstückkaufs vereinbarten, dass der Käufer die Altlastensanierung zu finanzieren habe, hat der vorliegende Fall nichts gemein. Der vereinbarte Gewährleistungsausschluss nimmt einzig Bezug auf die klassische Sachmängelgewährleistung. Dafür, dass nach objektiviertem Verständnis des Wortlauts der Klausel oder nach übereinstimmendem tatsächlichen Parteiwillen eine gesamthafte Tragung der Sanie-

rungskosten durch die Stadt X ins Auge gefasst worden wäre, fehlen vorab weitere Anhaltspunkte. Vielmehr umfasst die Klausel einzig die – folglich – von der Stadt X kraft deren Eigenschaft als Zustandsstörerin zu tragende Kostenpflicht. In einer cursorischen Prüfung lässt sich der Klausel zugunsten des Rekurrenten nichts entnehmen. Damit entfallen – jedenfalls diesbezüglich – weitere Überlegungen zur Angemessenheit des Kaufpreises und zur allfällig dabei vorgenommenen Berücksichtigung von Sanierungskosten.

4.10.

Was der Rekurrent in rechtlicher Hinsicht (neu) gegen die in BRGE IV Nr. 0107/2019 vom 29. August 2019 bereits enthaltenen Ausführungen zur (Nicht-)Berücksichtigung des Grundstücktauschvertrags vom 25. August 1988 anführt, vermag nicht zu überzeugen. Dass hinsichtlich der in diesem Vertrag enthaltenen Klausel (Ziffer 4) von "liquiden zivilrechtlichen Verhältnissen" auszugehen sei und dass – wie erneut vorgebracht – das Verhalten der Stadt X im vorliegenden Kostenverteilungsverfahren a priori als treuwidrig zu bezeichnen wäre, trifft nicht zu. Die Klausel betrifft, wie bereits ausgeführt, einzig die klassische Sachmängelgewährleistung und regelt damit wohl die Sachmängelgewährleistung, aber nicht die gesamthafte Tragung der altlastenrechtlichen Ansprüche. Ein nachgerade rechtsmissbräuchliches Verhalten der Stadt X (insbesondere: des vormaligen Bausekretärs F. S.) kann schon deshalb ausgeschlossen werden, weil – wie auch der Rekurrent anführt – die Einführung des Kostenverteilungsverfahrens nach Massgabe des heutigen Art. 32d USG und die diesbezüglich anwendbaren Kriterien im Jahr 1988 und (auch) in den Folgejahren (1990er-Jahre) nicht absehbar waren. Entsprechend wird die Freizeichnungsklausel in Ziffer 4 des Grundstücktauschvertrags vom 25. August 1988 dereinst vom zuständigen Zivilgericht wohl dahingehend auszulegen sein, ob sie – potentiell – einer richterlichen Lückenfüllung bedürfe. Grundsätzlich gilt, dass eine falsche Vorstellung einer Vertragspartei über zukünftige Entwicklungen die Gültigkeit von Verträgen unberührt lässt; ein (Grundlagen-)Irrtum mit Bezug auf zukünftige Sachverhalte ist, wenn die Erkennbarkeit desselben für die Gegenpartei zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses fehlt, nicht relevant (Ahmet Kut/Anton K. Schnyder, in: Kommentar zum Schweizer Privatrecht, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2016; OR 23-24 Rz. 29 f.). Die angesichts des Fehlens einer Regelung über die gesamthafte Tragung der Kosten für die Altlastensanierung (wohl) bestehende Vertragslücke wird dereinst nach

Massgabe der bundesgerichtlichen Rechtsprechung in erster Linie gestützt auf dispositives Recht und in zweiter Linie gestützt auf den hypothetischen Parteiwillen richterlich zu ergänzen sein (Kut/Schnyder, OR 18 Rz. 34). Derartiges vorzunehmen, kann mit Blick auf § 317 PBG und § 1 VRG von vornherein nicht Gegenstand der verwaltungsrechtlichen Beurteilung sein. Wie bereits erwähnt, ist für den Rekurrenten mit dem Verweis auf den Zivilweg nichts verloren. Der Rekurrent ist diesbezüglich – trotz seines fortgeschrittenen Alters – nicht anders zu behandeln als Dritte.

4.11.

Nach dem Gesagten erscheint es auch nicht angezeigt, das vorliegende Verfahren zwecks Durchführung eines Zivilverfahrens zu sistieren. Zuzufolge der Verweisung auf den Zivilweg entstehen dem Rekurrenten – wie erwähnt – keine rechtserheblichen Nachteile. Das Ergebnis des vorliegenden Kostenverteilungsverfahrens ist, wie dargestellt, aus verwaltungsrechtlicher Sicht nicht vom Ergebnis eines zivilrechtlichen Verfahrens abhängig. Eine Verfahrenssistierung zwecks Durchführung eines Zivilverfahrens fällt sodann auch mit Bezug auf die bereits längere Dauer des vorliegenden Kostenverteilungsverfahrens und den geltenden Beschleunigungsgrundsatz ausser Betracht.

4.12.

Im Ergebnis erweist sich die Rüge hinsichtlich der Berücksichtigung der im Grundstücktauschvertrag vom 25. August 1988 enthaltenen Klausel betreffend Gewährleistungsausschluss unter verwaltungsrechtlichen Gesichtspunkten als unbegründet.

5.1.

Zur Frage der Rechtsnachfolge des Rekurrenten für weitere Verhaltensverursacher ist zunächst festzuhalten, dass sich die Frage der Ersatzpflicht des Rekurrenten für die von J. F. (F.) H. ab 1930 bis zu seinem Tode am 24. Juni 1956 verursachten Verschmutzungen vorliegend nicht (mehr) stellt. Die Kosten für die bis zum 24. Juni 1956 entstandenen Verschmutzungen trägt, mangels Rechtsnachfolge für J. F. (F.) H., das zuständige Gemeinwesen (Art. 32d Abs. 3 USG). Die Baudirektion (AWEL) hat die diesbezügliche Bindungswirkung des Rekursentscheids BRGE IV Nr. 0107/2019 vom 29. August 2019 (E. 5.5) respektiert und geht im Rahmen des vorliegend

angefochtenen Entscheids nicht (mehr) davon aus, dass die Erbengemeinschaft eine Kostentragungspflicht von J. F. (F.) H. übernommen habe (E. 5.2.4 und E. 6.4.2 des angefochtenen Entscheids). Ein Teil der entstandenen Untersuchungs- und Sanierungskosten (15,99 %; Fr. 366'635.85) wurde als Ausfallkosten verlegt (Dispositiv-Ziffer 3 des angefochtenen Entscheids). Auf die Frage der Kostentragungspflicht des Rekurrenten für J. F. (F.) H. ist daher vorliegend nicht zurückzukommen. Ob die (prozentuale) Kostenverteilung zwischen dem Rekurrenten und den weiteren Verursachern stimmig ist, wird nachfolgend zu erörtern sein.

5.2.

Vorab ist dabei über die nach wie vor umstrittene Frage der Rechtsnachfolge des Rekurrenten für die von E. H. verursachten Verbindlichkeiten zu befinden. Der Rekurrent geht diesbezüglich davon aus, dass die Verunreinigungen in der Liegenschaft von 1956 bis 1969 ausschliesslich von E. H. begründet worden seien. E. H. sei ab 1956 für den Betrieb der Chemisch-Reinigung alleine verantwortlich gewesen und habe dies – entgegen den Behauptungen der Baudirektion (AWEL) – nicht "für die Erbengemeinschaft F. H." getan. Der Rekurrent selbst sei erst ab 1969 möglicher Verursacher von Altlasten gewesen. Der Rekurrent könne lediglich für diejenigen Altlasten haften, welche sich ab dem Jahr 1969 im westlichen Teil der Liegenschaft konzentriert hätten. Von einer Betriebsübernahme und damit der Übernahme der altlastenrechtlichen Verantwortung von E. H. könne definitiv keine Rede sein. Für eine analoge Anwendung von Art. 181 aOR, wie sie die Baudirektion (AWEL) vorsehe, verbleibe kein Raum. Der Rekurrent halte daran fest, dass es sich beim anwaltlich (und sorgfältig) ausgearbeiteten Kaufvertrag (vom 26. September 1969) tatsächlich um einen Kauf handle. Der Kaufvertrag vom 26. September 1969 enthalte in Ziffer 12 die übliche kaufrechtliche Haftung. Das Vorliegen einer Geschäftsübernahme im Sinne von Art. 181 aOR werde bestritten. Es sei unter Verweis auf die Vertragsfreiheit ohne weiteres möglich, Aktiven eines Unternehmens käuflich zu erwerben, ohne dazu auch die Schulden zu übernehmen. Im Zuge der Vertragsfreiheit sei auf den Vertragswillen abzustellen, der wiederum aufgrund der gesamten Umstände vom Gericht zu ermitteln sei. Wichtigster Punkt für die Vertragsauslegung sei die unbestrittene Tatsache, dass der damals 34-jährige K. H. ein eigenes modernes Geschäft habe eröffnen wollen, welches nichts mehr mit den herkömmlichen Chemisch-Reinigungen zu tun gehabt habe. Unter dem Titel "Kiloreinigung" sei eine Selbstbedie-

nung eingeführt worden, wobei der Kunde die Kleider selber chemisch gereinigt habe. Die modernsten Geräte, die diese Reinigung zugelassen hätten, seien geschlossene Systeme gewesen, welche faktisch keine Schadstoffe in die Umwelt abgegeben hätten. Eine Motivation, das veraltete Geschäft von E. H. zu übernehmen, habe nicht vorgelegen. Die Baudirektion (AWEL) könne lediglich Aktiven aufführen, welche übernommen worden seien. Passiven seien keine ersichtlich bzw. auch keine übernommen worden. Die Bekanntmachung des neuen Unternehmens in der Tagespresse tue nichts zur Sache. Der Kauf habe (nur) einige wenige Aktiven umfasst. E. H. habe altersbedingt 1969 ihre Tätigkeit mehrheitlich (namentlich die Chemisch-Reinigung) aufgegeben und diese im Handelsregister löschen lassen. Die moderne Chemisch-Reinigung von K. H. habe sich in einem anderen Teil der grossen Liegenschaft befunden. Es habe mit einer Geschäftsübernahme nichts zu tun, wenn der Sohn seiner Mutter bei der Aufgabe des Geschäftes ihres verstorbenen Ehemannes zur Hand gegangen sei, diverse Aufräumarbeiten erledigt habe und einen Teil des Personals neu angestellt habe. K. H. sei sich (allfälliger) Umweltbeeinträchtigungen durch E. H. und den sich daraus ergebenden Konsequenzen nicht bewusst gewesen. Der Sachverhalt unterscheide sich grundlegend von demjenigen, der in BGr 1C_170/2017 vom Bundesgericht beurteilt worden sei.

5.3.

Nach Rechtsprechung und Literatur ist für die Rechtsnachfolge zwischen Verhaltens- und Zustandsverursachern einerseits sowie zwischen Singular- und Universalsukzession andererseits zu unterscheiden.

Die latente Kostenpflicht des Standortinhabers geht bei einer Handänderung ohne Weiteres auf den Erwerber über. Allerdings handelt es sich dabei nicht um einen Fall der Rechtsnachfolge. Die latente Kostenpflicht des Standortinhabers knüpft vielmehr an die Rechtsbeziehung zum belasteten Standort und entsteht somit originär beim neuen Eigentümer oder Inhaber. Dagegen verbleibt die Kostenpflicht des Verhaltensverursachers im Fall der Singularsukzession als persönliche Schuld bei diesem und geht nicht auf den Rechtsnachfolger über.

Möglich ist dagegen ein Übergang der Kostenpflicht des Verhaltensverursachers im Fall der Universalsukzession. Dies betrifft zum einen die Fälle der Vermögens- oder Geschäftsübernahme. Zudem kann die Kostenpflicht

(auch die latente) eines Verhaltensstörers gemäss Art. 560 Abs. 2 ZGB auf dessen Erben übergehen. Nach Massgabe der bundesgerichtlichen Rechtsprechung geht dabei zwar nicht die Verhaltensverursachereigenschaft durch Erbfolge auf einen Erben über, wohl aber die Schulden des Erblassers, einschliesslich solcher öffentlich-rechtlicher Natur, sofern der Erbe die Erbschaft nicht ausschlägt (zum Ganzen BGE 139 II 106, E. 5.3, mit Hinweisen).

Der Übergang der Kostentragungspflicht des Verhaltensverursachers auf seine Erben wird nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung an zwei Voraussetzungen geknüpft. Einerseits muss zum Zeitpunkt des Erbgangs eine rechtliche Grundlage für eine Sanierungs- und Kostentragungspflicht bestanden haben. Andererseits müssen die Erben die Möglichkeit gehabt haben, das Erbe auszuschlagen oder unter öffentlichem Inventar anzunehmen, was die Vorhersehbarkeit einer Sanierungspflicht bedingt (BGE 142 II 232, E. 6.3, mit Hinweisen). Das Bundesgericht hat im zitierten Entscheid am Beispiel einer ab 1965 betriebenen, 1969 unter Verweis auf die fehlende Umweltbeeinträchtigung bewilligten und im Zeitpunkt des Erbgangs 1981 nicht erkennbar umweltgefährdenden Deponie eine Vorhersehbarkeit einer sich in den 1990er-Jahren manifestierenden Sanierungs- und Kostentragungspflicht verneint und eine Haftung der Erben abgelehnt. (BGE 142 II 232, E. 6.4.2). In einem früheren Entscheid wurde der Bestand einer Sanierungs- und Kostentragungspflicht für (auch für vor dem Inkrafttreten der Norm als Verhaltensstörer verursachte) Altlasten (jedenfalls) aufgrund des am 1. Juli 1972 in Kraft getretenen Art. 8 des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) bejaht (BGE 114 Ib 44, E. 2.c.bb).

In BGr 1C_170/2017 verwies das Bundesgericht bezüglich des Übergangs der Kostentragungspflicht des Verhaltensverursachers darauf, dass bei Gewässerverschmutzungen bei Geschäftsübernahmen bereits Art. 12 des Gewässerschutzgesetzes vom 16. März 1955 (in Kraft getreten am 1. Januar 1957) eine hinreichende gesetzliche Grundlage bildet, um den Verursacher von Verunreinigungen des Grundwassers (nicht aber des Bodens allein) zur Kostentragung zu verpflichten (BGr 1C_170/2017 vom 7. September 2017, E. 4.3). Im Entscheid BGr 1C_18/2016 ging das Bundesgericht sodann davon aus, dass im Rahmen einer 1968 durchgeführten Fusion die Sanierungs- und Kostentragungspflicht zwar übergegangen sei, aber nicht zufolge Bilanzierung oder Vorhersehbarkeit der Sanierung, sondern

(einzig) zufolge der bei altrechtlichen Fusionen gemäss Art. 748 aOR universalsukzessorisch übernommenen Verpflichtungen (BGr 1C_18/2016 vom 6. Juni 2016, E. 4.2).

5.4.

Was der Rekurrent zum – seiner Ansicht nach fehlenden – Übergang der Kostentragungspflicht für ab dem 24. Juni 1956 verursachte Verschmutzungen anführt, überzeugt auch unter Berücksichtigung der Ausführungen im vorliegenden Rekursverfahren nicht. Der Kaufvertrag vom 26. September 1969 weist aus, dass E. H. dem Rekurrenten am Ende dieser Periode Maschinen aus dem Chemisch-Reinigungsgeschäft zum damals stattlichen Preis von Fr. 40'000.-- sowie einen VW-Kastenwagen zum Preis von Fr. 7'500.-- verkaufte, laufende Versicherungen überband, Debitoren abtrat sowie die Arbeitsverhältnisse von Angestellten übertrug. Der Verkauf des Geschäftes wurde in den vier Tageszeitungen der Stadt X öffentlich bekanntgemacht. Diese Vorgänge wären ohne das Vor- bzw. Weiterbestehen eines Geschäftes, welches in der Substanz demjenigen von J. F. (F.) H. entsprach, undenkbar. Die Bezeichnung des entsprechenden Vertrages als Kaufvertrag schadet nicht. Dass die bestehende Einzelfirma von E. H. handelsregisterrechtlich nicht "übertragen" werden konnte, sondern im Gegenzug zur Löschung der Rekurrent als Einzelunternehmer einzutragen war, versteht sich von selbst. Da der Rekurrent auch die Kundenforderungen (exklusive solche aus Monatsrechnungen) sowie das Personal, Vorräte und Büromaterial übernahm, ist der Vorgang der Geschäftsübernahme offenkundig. Für die Anwendung von Art. 181 aOR genügt die Übertragung eines organisch in sich geschlossenen Teils des Vermögens oder Geschäfts. Das Bundesgericht ging im bereits zitierten Entscheid BGr 1C_170/2017 für einen ähnlich gelagerten Sachverhalt ohne weiteres von einer Geschäftsübernahme im Sinne von Art. 181 aOR aus (BGr 1C_170/2017 vom 7. September 2017, E. 6.3). Art. 181 aOR kommt auch dann zum Zug, wenn nicht sämtliche Aktiven des Geschäfts übertragen werden. Die separate Auslagerung einzelner Bereiche (mitunter: Aufspaltung eines Unternehmens) ändert nichts daran, dass es sich beim übernommenen Geschäft um einen organisch in sich geschlossenen Teil des vormaligen Unternehmens handeln kann (BGr 4A_256/2008 vom 29. Oktober 2008, E. 4.1, mit Hinweisen). Damit schadet in keiner Weise, dass E. H. trotz der Übernahme der Chemisch-Reinigung durch den Rekurrenten im östlichen Teil der Liegenschaft T.-Strasse 1 weiterhin einfache Kleiderreinigungsaufgaben

ausführte. Dass der Rekurrent im westlichen Teil der Liegenschaft unter Zukauf neuer Maschinen (nebst den für Fr. 40'000.-- übertragenen) ein in Teilen neu konzipiertes Chemisch-Reinigungsgeschäft eröffnete, schliesst die Anwendbarkeit von Art. 181 aOR nicht aus. Entgegen den Ausführungen des Rekurrenten kann für eine Betriebsübernahme nicht vorausgesetzt werden, dass (zugleich) eine Übernahme (namhafter) Passiven erfolgt. Letzteres hätte zur Folge, dass bei (Familien-)Betrieben, welche oft gar nicht über namhafte (Fremd-)Schulden (bzw.: Fremdkapital) verfügen, eine Betriebsübernahme gar nie bejaht werden könnte. Der Rekurrent trat mit dem Kaufvertrag vom 26. September 1969 sehr wohl in die Berechtigungen und Verpflichtungen von E. H. ein. Der Rekurrent übernahm die Kundenforderungen (Debitoren; unter Abrechnungs- und Rückerstattungsverpflichtungen gegenüber E. H.), übernahm die am 28. September 1969 vorhandene Kundenware in seinen Besitz und führte die daran noch ausstehenden Arbeiten weiter. Folglich übernahm er die für das Kleiderreinigungsgeschäft charakteristischen Rückerstattungsverpflichtungen. Der Vertrag enthält des Weiteren eine Regelung der Übernahme der gegenüber dem Personal bestehenden Verpflichtungen (Ferienentschädigungen/Gratifikationen) sowie den Passus, dass K. H. (vollumfänglich) in die drei Mietverträge der Filialen G., N.-Strasse und S. eintrete. Dass damit – jedenfalls in den zentralen Punkten – ein Übergang des organischen Betriebs von E. H. auf den Rekurrenten beabsichtigt war, lässt sich im Nachhinein nicht wirksam bestreiten. Einer Betriebsübernahme ebenfalls nicht entgegen steht des Weiteren die Verlegung des Geschäfts in den westlichen Teil der Liegenschaft T.-Strasse 1. Der "alte" und der "neue" Standort befanden sich damit wenige Meter auseinander und waren für die Kundschaft dementsprechend einfach auffindbar.

Im Ergebnis bewirkte der Übergang der der Chemisch-Reinigung zugehörigen Geschäftsaktivitäten 1969 nicht nur die Verursachereigenschaft des Rekurrenten ab diesem Zeitpunkt, sondern auch dessen Eintritt in die diesbezügliche Stellung von E. H.. Dass die altlastenrechtlichen Sanierungs- und Kostentragungspflicht (wohl) auch zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorhersehbar oder quantifizierbar waren, tangiert die Übernahme der diesbezüglichen Verpflichtungen nicht (BGr 1C_18/2016 vom 6. Juni 2016, E. 4.2; mit Hinweisen). Den Betrieb führte der Rekurrent in der Folge am selben Ort bis zur Verlegung des Betriebsstandorts im Jahr 1992 weiter. Aus dem

Gesagten resultiert die Kostentragungspflicht des Rekurrenten für alle ab dem 24. Juni 1956 verursachten Verschmutzungen.

5.5.

Eine Befragung des Rekurrenten zu den Gegebenheiten der Betriebsübernahme ist – in antizipierter Beweiswürdigung – nicht durchzuführen. Die diesbezüglich wesentlichen Umstände sind entweder unbestritten oder ergeben sich klar aus den Akten.

5.6.

Bemerkungsweise angeführt, ist (bzw. wäre) der Übergang der Verpflichtungen von E. H. auf den Rekurrenten (eventualiter) bereits auf die allgemeine, bei Erbgängen resultierende universalsukzessorische Übertragung von Aktiven und Passiven (Art. 560 Abs. 2 ZGB) zwanglos zu bejahen. Der Rekurrent macht vorliegend jedenfalls nicht geltend, nach dem Tod (auch) von E. H. deren Erbschaft ausgeschlagen zu haben. Mit dem Inkrafttreten von Art. 8 GSchG bestand ab dem 1. Juli 1972 – im Lichte der bereits zitierten Rechtsprechung – eine Rechtsgrundlage (BGE 114 Ib 44, E. 2.c.bb). Darauf, dass eine Kostentragungspflicht für den Rekurrenten überhaupt nicht ersichtlich gewesen wäre, kann sich dieser nicht berufen. Da der Rekurrent den Betrieb von E. H. 1969 übernommen hatte, war er mit dessen Abläufen und über die Verwendung von PER (trotz modernerer Maschinen) zweifelsohne im Bilde. Entsprechend musste er im Zeitpunkt des Erbganges davon ausgehen, dass durch die Tätigkeit von E. H. (bis 1969) ebenfalls entsprechende Belastungen angefallen waren.

5.7.

Im Ergebnis hat der Rekurrent (auch) für die von E. H. verursachten Belastungen im Sinne von Art. 32d USG als Verursacher einzustehen.

6.1.

Der Rekurrent macht weiter geltend, die Kostentragungspflicht sei – in Analogie zu BGr 1C_170/2017 vom 7. September 2017 – abzulehnen. Bei den ersten Untersuchungen des H.-Areal sei es – im Hinblick auf die Arealüberbauung E. X – primär um Bausubstanzuntersuchungen im Sinne der Altlastenverordnung (AltIV) gegangen. Erst am 13. Dezember 1991 habe ein erster geologischer Bericht vorgelegen. Auch zwei Jahre später (im

Jahr 1993) habe das Amt für Gewässerschutz noch über zu wenige Angaben hinsichtlich einer allfälligen Gefährdung des Grundwassers verfügt, weshalb der G. E. AG weitere Empfehlungen und Auflagen für inskünftige Untersuchungen gemacht worden seien. Von einer Gewässerverunreinigung oder gar einer Gewässerverschmutzung, welche Sofortmassnahmen bedingt hätte, sei bei den Behörden keine Rede gewesen. Weitere drei Jahre später, im Jahr 1996, sei das H.-Gebäude durch die Stadt X geräumt und 1,08 Tonnen (acht Fässer) Kontaktwasser seien entsorgt worden. Erst am 23. Juli 1996 sei die bis heute gründlichste und aussagekräftigste Untersuchung betreffend die Altlasten der Liegenschaft "H." in Auftrag gegeben worden. Auch anlässlich einer am 12. September 1996 durchgeführten Begehung seien keine grossflächigen CKW-Belastungen ersichtlich geworden. Eine Grundwasserverschmutzung, welche dringende Massnahmen erfordert hätte, habe nicht vorgelegen und sei auch in den Untersuchungsakten nicht dokumentiert. Aus den 1996 entnommenen Proben bzw. der Detailuntersuchung (Sanierungsuntersuchung und Sanierungsprojekt Areal Zentrum E. vom 19. bzw. 20. September 1996) ergebe sich für den Untergrund des H.-Gebäudes eine Konzentration an PER von rund 0,01 mg/l, was lediglich 5 % des Richtwertes für "unverschmutzten" Boden entspreche. Anders präsentiere sich die Situation nur bezüglich des Raums -02. Mit diesem Raum im östlichen Teil des H.-Gebäudes habe der Rekurrent während seiner Tätigkeit nichts zu tun gehabt. Der Untergrund weise dort eine punktuell hohe Konzentration auf, die auf einen Unfall mit einer Waschmaschine zurückzuführen sei. Der Raum -02 werde in der ergänzenden Standortdokumentation zu Recht dem Betrieb von J. F. (F.) H. zugerechnet. In der Detailuntersuchung habe der Gutachter M. S. lediglich vermutet, dass "nach niederschlagsreichen Perioden hohe Wasserspiegelagen resultieren [könnten]", wodurch die Möglichkeit bestehe, dass PER mobilisiert werden könnte. Erstellt oder gar bewiesen sei diese Vermutung aufgrund der interpolierten Werte nicht. Bis heute sei nichts anderes bewiesen. Jedenfalls genüge die Vermutung einer PER-Mobilisierung bei Hochwasser nicht als Grundlage für eine Kostenverteilung. Damit sei bewiesen, dass der Gewässerschutz von Anfang an nicht in einem relevanten Mass tangiert worden sei, ansonsten bereits damals (1991 oder 1996) behördliche Massnahmen zum Schutz des Grundwassers hätten angeordnet werden müssen.

6.2.

Der Rekurrent verkennt dabei den Kerngehalt der bundesgerichtlichen Ausführungen in BGr 1C_170/2017 vom 7. September 2017. Das Bundesgericht geht in dieser Entscheidung in ohne weiteres nachvollziehbarer Weise davon aus, dass eine auf die Schutznormen des Bundesgesetzes vom 16. März 1955 über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung (aGSchG [1955]; Inkrafttreten 1. Juli 1957) oder von Art. 8 des Gewässerschutzgesetzes vom 8. Oktober 1971 (aGSchG [1971]; Inkrafttreten am 1. Juli 1972) gestützte Haftung (und dementsprechend: der Übergang einer altlastenrechtlichen Sanierungspflicht im Rahmen einer Geschäftsübernahme im Sinne von Art. 181 aOR) materiell eine Gefährdung des Schutzgutes der Gewässer erfordert. Entsprechend, so das Bundesgericht, genüge eine Gefährdung des Schutzgutes Boden nicht, jedenfalls sofern zum fraglichen Zeitpunkt der Geschäfts- bzw. Betriebsübernahme das USG bzw. dessen Bestimmung betreffend den Schutz des Bodens (Art. 59 aUSG; Inkrafttreten am 1. Januar 1985) noch keine Geltung gehabt habe (BGr 1C_170/2017 vom 7. September 2017, E. 4.3-E. 4.5).

Auf den vorliegenden Sachverhalt angewendet, können die Erwägungen in BGr 1C_170/2017 vom 7. September 2017 trotz der rekurrentischen Ausführungen aus verschiedenen Gründen keine Anwendung finden. Zunächst war sachverhältlich überhaupt umstritten, ob ein genügender räumlicher Zusammenhang zwischen der Altlast und einem Gewässer (Aach, Bodensee) gegeben sei (BGr 1C_170/2017 vom 7. September 2017, E. 4.4). Davon kann im vorliegenden Fall keine Rede sein, zumal sich das rekurrentische Betriebsgebäude (heutige Parzelle Kat.-Nr. 2) direkt am Lauf der E. (heutige Parzelle Kat.-Nr. 2) befand. Der Sachverhalt in BGr 1C_170/2017 vom 7. September 2017 unterschied sich vom vorliegenden weiter dahingehend, als dass die (als zufolge Betriebsübergangs potenziell kostenpflichtige) Übernehmerin des Betriebs auf dem fraglichen Areal selber keine umweltbelastenden Tätigkeiten (mehr) ausübte (BGr 1C_170/2017 vom 7. September 2017, E. 3.3.2). Vorliegend haben – was unter Ausnahme der nachfolgend zu erörternden quantitativen Aspekte in der Sache unbestritten ist – sowohl J. F. (F.) H. als auch E. H. und später (auch) der Rekurrent (mutmasslich zufolge des maroden Abwassersystems der Liegenschaft) fortwährende Gewässerverschmutzungen verursacht. Anlässlich der Detailuntersuchung (1996) wurde festgestellt, dass mit einer Belastung von rund 0,05 mg/Liter an chlorierten Kohlenwasserstoffen der Toleranzwert bezüg-

lich AOX bzw. CKW (spez. PER) um das Vier- bis Fünffache überschritten war (Ziffer 3.4.2 der Detailuntersuchung). Für diese Verschmutzungen hat der Rekurrent aufgrund seines eigenen Verhaltens sowie aufgrund des ihm zufolge Betriebsübergangs zurechenbaren Verhaltens von E. H. einzustehen. Dass – wie der Rekurrent weiter anführt – eine Kostenanlastung die eigentliche (bzw.: im altlastenrechtlichen Sinne) Sanierungsbedürftigkeit eines Standorts zum Zeitpunkt des Betriebsübergangs oder jedenfalls bei Vornahme der Sanierung voraussetze, kann dem Entscheid BGr 1C_170/2017 nicht entnommen werden. Selbst wenn die Kostenanlastung die Sanierungsbedürftigkeit bei Vornahme der Sanierung voraussetzen würde, wäre diese anhand der unbestrittenen Resultate der Detailuntersuchung sowie der ebenfalls unbestrittenen Befunde anlässlich der Sanierung zu bejahen. Die Detailuntersuchung hält fest, dass aufgrund der punktuellen CKW-Belastung im Untergrund und des belasteten Grundwassers in Zukunft, auch unabhängig von einem Bauvorhaben, eine Sanierung notwendig sein dürfte (Ziffer 1.4 der Detailuntersuchung). Des Weiteren ergab die Sanierung, dass im dem Rekurrenten zuzurechnenden Schadstoffherd West grosse Mengen an PER (rund 190 kg; der Grossteil davon im Nahbereich des Ortsbetonschachts 3) festgestellt wurden, welche über diesen Schacht in den Untergrund eindringen (Standortdokumentation der B. & H. AG vom 5. März 2007, Ziffer 3.3). Dies deckt sich mit dem Befund der ergänzenden Standortdokumentation und kommt zu dem Schluss, dass beide Schadstoffherde (Ost und West) – jedenfalls im Zeitpunkt der Sondierungen im Jahr 2001 – im Sinne von Art. 9 Abs. 2 lit. b AltIV je einzeln als sanierungsbedürftig einzustufen waren (Ergänzende Standortdokumentation, Ziffer 4.1). Letzteres findet seine Entsprechung im Schlussbericht Sanierung "H." vom 12. Mai 2006 (act. 13.25.1, S. 3) sowie der ergänzenden Altlasten-Voruntersuchung aus dem Jahr 2001 (act. 13.14.2, S. 4). Von einer fehlenden Gefährdung der Gewässer kann mithin keine Rede sein.

6.3.

Die Rüge des Rekurrenten betreffend eine fehlende Gefährdung der Gewässer erweist sich als unbegründet.

7.1.

Der Rekurrent wendet sich sodann gegen das Vorgehen und die Schlüsse der Baudirektion (AWEL) hinsichtlich der prozentualen Festsetzung der Verursacheranteile.

Das prozessuale Vorgehen bemängelt der Rekurrent insoweit, als dass nicht ersichtlich sei, welchen fachlichen Beitrag der in der ergänzenden Standortdokumentation vom 5. Mai 2020 erwähnte M. S. (A. & U., Z) an die ergänzende Standortdokumentation beigetragen habe. M. S. habe diese im Übrigen nicht unterzeichnet. In der ersten Standortdokumentation vom 12. Mai 2006 habe M. S. zulasten des Rekurrenten noch wesentlich geringere Kosten von einigen wenigen Fr. 100'000.-- ermittelt. Mit Einschreiben vom 13. November 2019 habe der Rekurrent beantragt, bei allfälligen Befragungen dabei zu sein und insbesondere Zusatzfragen an den Gutachter stellen zu können. Dies sei nicht geschehen. Der Rekurrent habe zudem nicht gewusst, dass M. S. aktiv an der Erstellung der ergänzenden Standortdokumentation beteiligt war. Dass die Erstellung der ergänzenden Standortdokumentation "von Amtes wegen" erfolgt sei, treffe nicht zu. Auch bei der ergänzenden Standortdokumentation der B. & H. AG vom 5. Mai 2020 handle es sich um ein "Gutachten" im Rahmen einer normalen Gutachtertätigkeit und im Auftrag der Baudirektion (AWEL). Weder habe der Rekurrent Gelegenheit gehabt, zum Gutachten Stellung zu nehmen, noch Zusatzfragen zu stellen. Die Baudirektion (AWEL) habe die gutachterlich vorgeschlagenen Kostenverteilungsquoten unbesehen und unkritisch in ihren Entscheid übernommen.

Materiell macht der Rekurrent geltend, dass er insbesondere mit den Mengen- und Frachtberechnungen gemäss Ziffer 5 der ergänzenden Standortdokumentation (Kostenverteilung zulasten des Rekurrenten für die Etappen H. 2 und 3, Herd West) nicht einverstanden sei. Die Stellungnahme des vom Rekurrenten beigezogenen U. K.-H. (U. K. Beratungen GmbH, Y) zeige deutlich auf, dass die von der B. & H. AG angenommenen Mengen- und Frachtberechnungen nicht der Realität entsprächen. Aufgrund der realitätsbezogenen Berechnungen von U. K.-H. ergäben sich Resultate, welche den Berechnungen in der ergänzenden Standortdokumentation diametral entgegenstehen würden. Die PER-Emissionen würden von U. K.-H. zu 99 % J. F. (F.) H. und zu 1 % E. H. und K. H. zugeordnet. Der Rekurrent habe angesichts der Verwendung modernster Reinigungsautomaten und

der ab 1970 stetig zurückgehenden Menge der zu reinigenden Kleiderstücke nur einen bescheidenen Beitrag (von 0,5 %) an die PER-Belastung geleistet. Dies führe zu einer völlig anderen Verteilung der Untersuchungs- und Überwachungskosten.

7.2.

Sind zur Abklärung des relevanten Sachverhalts besondere Sachkenntnisse erforderlich, über welche die Entscheidbehörde nicht oder nur teilweise verfügt, so können gemäss § 7 Abs. 1 VRG Sachverständige beigezogen werden. Gestützt auf ihre besonderen Fachkenntnisse erstatten Sachverständige im Rahmen von Gutachten Bericht über die Sachverhaltsprüfung und -würdigung. Gemäss der Rechtsprechung kommt behördlich angeordneten Gutachten in der Regel ein erhöhter Beweiswert zu. Die Behörde darf sich im Rahmen der Beweiswürdigung auf die Prüfung beschränken, ob die Expertise vollständig, gehörig begründet und frei von Lücken und Widersprüchen ist, ob sie auf zutreffenden tatsächlichen Feststellungen beruht und ob der Gutachter über hinreichende Sachkenntnisse sowie die erforderliche Unbefangenheit verfügt. Der Beweiswert eines Gutachtens wird geschmälert, wenn die Akten, die für die Begutachtung massgeblich sind, der sachverständigen Person nicht vollständig zur Verfügung stehen, oder wenn der für die Expertise relevante Sachverhalt noch nicht abschliessend geklärt wurde. Erscheint die Schlüssigkeit eines Gutachtens in wesentlichen Punkten zweifelhaft, so hat die Entscheidinstanz nötigenfalls ergänzende Beweise zur Klärung dieser Zweifel zu erheben (zum Ganzen Plüss, § 7 Rz. 66 ff. und Rz. 146 ff.).

Sachverständige sind im Rahmen der Gutachtenserstellung als Mitwirkende im Sinne von § 5a Abs. 1 VRG zu qualifizieren, weshalb auf sie die gesetzlichen Ausstandsbestimmungen anwendbar sind, wie sie für die entscheidenden Behördenmitglieder gelten. Demnach müssen Sachverständige über die nötige Unabhängigkeit verfügen. Aufgrund der Geltung des Anspruchs auf rechtliches Gehör haben die Verfahrensbeteiligten sodann ein Recht darauf, in die Äusserungen von beigezogene Sachverständigen Einblick zu erhalten und dazu Stellung zu nehmen. Sie müssen rechtzeitig Gelegenheit erhalten, Einwendungen zu erheben und Ergänzungsfragen zu stellen (Plüss, § 66 Rz. 72 und Rz. 75, mit Hinweisen).

7.3.

In der Tat hat der Rekurrent die Baudirektion (AWEL) mit Schreiben vom 14. November 2019 dahingehend informiert, dass der Rekurrent über die einzelnen Schritte bei der Erarbeitung der notwendigen Grundlagen unverzüglich zu informieren sei. Bei allfälligen Befragungen von bisherigen oder inskünftigen Gutachtern oder anderen Abklärungen werde die Anwesenheit und die Möglichkeit zur Stellung von Zusatzfragen gewünscht.

Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist trotz dieses rechtzeitig mitgeteilten Ansinnens nicht ersichtlich. Dies deshalb, weil bei der Erstellung schriftlicher Gutachten – wie vorliegend der Ergänzenden Standortdokumentation vom 5. Mai 2020 – eine Anwesenheit der Verfahrensbeteiligten illusorisch wäre. In solchen Fällen umfasst der Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung (BV) das Recht einer Partei, nachträglich in das Gutachten Einblick zu erhalten und zu den dortigen Schlussfolgerungen Stellung nehmen zu können; ein Anspruch auf Teilnahme an der durch den Sachverständigen durchgeführten Begutachtung daselbst besteht nicht (VB.2009.00280 vom 23. September 2009, E. 2.2, mit Hinweisen; Plüss, § 7 Rz. 75). Diesen Voraussetzungen wurde von der Baudirektion (AWEL) insoweit Genüge getan, als der Entwurf für den angefochtenen Entscheid, welcher sich in wesentlichen Punkten auf die Ergänzende Standortdokumentation stützt, dem Rekurrenten zur Stellungnahme unterbreitet worden war. Die entsprechende Stellungnahme des Rekurrenten datiert vom 14. August 2020. In dieser Stellungnahme stellte der Rekurrent – trotz anwaltlicher Vertretung – keine mit Blick auf den Gutachtensinhalt relevanten Ergänzungsfragen. Der bloss – auch im vorliegenden Rekursverfahren angebrachte – Hinweis, wonach M. S. in der ersten Standortdokumentation vom 20. September 1996 (noch) weit geringere Sanierungskosten veranschlagt habe, taugt weder zur Herleitung einer allfälligen Befangenheit noch zur Erweckung erheblicher Zweifel an der gutachterlichen Tätigkeit. Die Standortdokumentation vom 20. September 1996 beruht nicht auf der vollständigen, ab dem Jahr 2000 (Rückbau der Liegenschaft; Teilsanierung 2001; anschliessend weitere, ergänzende Untersuchungen) sowie in der Folge 2004 durchgeführten Sanierung, sondern erst auf Bausubstanz- sowie Untergrund-Untersuchungen (Sondierungen; Materialproben; Bodengasmessungen) zwecks Abklärung des Sanierungsbedarfs und des Vorgehens bei der Sanierung (Vor- und Detailuntersuchung; s. Art. 8 AltIV und Art. 14 AltIV). Entsprechend ist die aufgeworfene

Sachfrage (Herkunft der Differenzen bei der Einschätzung der Sanierungskosten) einfach zu beantworten und bedarf keiner zusätzlichen Erklärungen vonseiten des Gutachters. Soweit der Eingabe des Rekurrenten vom 14. August 2020 der Charakter eines Beweisantrags zukommt, war die Baudirektion (AWEL) berechtigt, diesen in antizipierter Beweiswürdigung abzuweisen. Der weitere Hinweis auf die Teilnahmerechte (bei Befragungen) und zur Stellung von Zusatzfragen an den Gutachter (bzw.: die verschiedenen Gutachter) ist nicht als Beweisantrag, sondern als allgemein gehaltene und damit nicht weiter zu hörende Kritik am Vorgehen der Baudirektion (AWEL) zu werten. Weil mit M. S. und der B. & H. AG zwei bereits vorgängig (und wiederholt) im vorliegend zu beurteilenden altlastenrechtlichen Verfahren betreffend den belasteten Standort auf den Parzellen Kat.-Nrn. 1 und 2 zum Einsatz gekommene Gutachter beauftragt wurden, kann von einer mangelhaften Information über die Personalien der Gutachter keine Rede sein, zumal eine Information noch vor dem Ergehen des angefochtenen Entscheids erfolgte (s. BGE 138 II 77, E. 3.3). Angesichts des rechtshängigen Verfahrens wäre der Rekurrent nach Treu und Glauben ohnehin gehalten gewesen, ein (allfälliges) Ausstandsbegehren gegen M. S. und/oder gegen die vonseiten der B. & H. AG beteiligten Personen un- aufgefordert geltend zu machen. Entsprechendes hat der Rekurrent zuvor – mitunter auch im Rekursverfahren G.-Nr. R4.2019.00023 (BRGE IV Nr. 0107/2019 vom 29. August 2019) – nie vorgebracht. Die Beanstandungen sind damit (auch) bei Weitem verspätet.

7.4.

Als Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass sich die verfahrensrechtlichen Einwände des Rekurrenten mit Bezug auf die Erstellung der Ergänzenden Standortdokumentation als unbegründet erweisen.

7.5.

Sind an der Altlastenverursachung mehrere Verursacher beteiligt, so tragen sie gemäss Art. 32d Abs. 2 USG die Kosten entsprechend ihren Anteilen an der Verursachung. In erster Linie trägt die Kosten, wer die Massnahmen durch sein Verhalten verursacht hat. Wer lediglich als Inhaber des Standortes beteiligt ist, trägt keine Kosten, wenn er bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt von der Belastung keine Kenntnis haben konnte. Gemäss Art. 32d Abs. 3 USG trägt das zuständige Gemeinwesen den Kostenanteil der Verursacher, welche nicht ermittelt werden können oder zahlungsunfähig sind.

Praxisgemäss werden die Kostenanteile in erster Linie nach dem Mass der Verantwortung für die Entstehung der Altlast, in zweiter Linie aber auch nach Gesichtspunkten der Billigkeit festgesetzt (VB.2015.00091 vom 12. Mai 2016, E. 6, mit Hinweisen).

Im Rahmen der Untersuchungspflicht muss die Behörde die entscheiderelevanten Tatsachen mindestens so weit abklären, dass diese im Rahmen des im konkreten Fall erforderlichen Beweismasses bzw. Wahrscheinlichkeitsgrades erstellt werden können (Plüss, § 7 N. 25). Da die Ursache für eine Verschmutzung häufig nur schwierig festzustellen ist, genügt im Altlastenrecht das Beweismass der überwiegenden Wahrscheinlichkeit (BGr 1C_570/2011 vom 20. September 2012, E. 2.3.3). Es genügt demnach, wenn für die Richtigkeit eines Sachverhaltselements nach objektiven Gesichtspunkten derart gewichtige Gründe sprechen, dass andere denkbare Möglichkeiten vernünftigerweise nicht massgeblich in Betracht fallen (BGE 132 III 715 E. 3.1). Ob die Auferlegung der einzelnen Kosten rechtmässig erfolgte, ist demgegenüber eine materielle Frage (zum Ganzen VB.2016.00128 vom 20. Dezember 2017, E. 4.4, mit Hinweisen).

Bei der Festsetzung der Kostenanteile steht den zuständigen Behörden ein pflichtgemäss auszuübendes Ermessen zu, welches nur auf Rechtsverletzungen hin überprüft wird (vgl. § 20 Abs. 1 VRG; BGE 142 II 232, E. 5.3). In der Regel werden Verhaltensverursacher durchschnittlich mit 70-90 % und Zustandsverursacher mit 10-30 % herangezogen, wobei das Bundesgericht diese Praxis jüngst präzisiert hat. Ein Kostenanteil des Standortinhabers von 10-30 % erscheint nur dann gerechtfertigt, wenn zusätzlich zur blossen Inhaberstellung weitere Umstände hinzutreten, bspw. wenn der Betroffene schon im Zeitpunkt der Belastung für den Standort verantwortlich war und diese hätte verhindern können, wenn er für den Verursachungsanteil seines Rechtsvorgängers haftet oder wenn er durch die Belastung und/oder Sanierung einen (nicht unwesentlichen) wirtschaftlichen Vorteil erlangt hat bzw. erlangen wird (BGE 144 II 332, nicht publizierte E. 7.1; BGE 139 II 106, E. 5.6).

Unter dem Gesichtspunkt der Billigkeit ist sodann die wirtschaftliche Interessenlage und die wirtschaftliche Zumutbarkeit für die einzelnen Verhaltensverursacher zu berücksichtigen, wobei die Grundsätze der Kostenaufteilung im Innenverhältnis zwischen mehreren Haftpflichtigen (Art. 51 OR)

analog heranzuziehen sind (BGE 142 II 232, E. 5.3; BGE 131 II 743, E. 3.3).

7.6.

In der Sache ist zunächst darauf zu verweisen, dass die vorinstanzliche Kostenaufgabe (bzw. die Festsetzung der von den einzelnen Verursachern anteilmässig zu leistenden Quoten an den Gesamtkosten der Altlastensanierung) im Kern darauf beruht, dass in der Liegenschaft T.-Strasse 1 (Parzellen Kat.-Nrn. 1 und 2) im Rahmen der Altlastenuntersuchung und später auch der Sanierung zwei verschiedene, mit PER bzw. CKW belastete Schadstoffherde aufgefunden wurden (Schadstoffherd Ost und Schadstoffherd West (vgl. die Darstellung in Anhang 1 der Standortdokumentation)). Es ist unumstritten, dass in den chemischen Reinigungsprozessen, welche auf dem Areal stattfanden, PER bzw. CKW eingesetzt wurden. Die zwei auf dem Areal vorhandenen PER-Herde stehen in direktem Zusammenhang mit dem Entwässerungssystem entlang der Südseite des vormaligen Gebäudes. Beim Herd Ost konnte PER über Steinzeugleitungen und einen Abwasserschacht in den Untergrund eindringen; beim Herd West sickerte PER über den (Ortsbeton-)Schacht 3 in den Untergrund (zum Ganzen: Standortdokumentation, S. 8 ff.).

Insgesamt wurden im Rahmen der Sanierungsphase 723 t belastetes Material einer Entsorgung zugeführt. Im Bereich zwischen Sanierungsgrube und nördlicher Parzellengrenze blieb eine Restbelastung an PER im Untergrund zurück (ca. 250-600 g PER; Standortdokumentation, S. 10). Im Einzelnen wurden im Rahmen des Voraushubs Ende Februar bis anfangs März 2001 der Betonboden in den Räumen -03 und -04 aufgebrochen und auf 2 bis maximal 2,4 m Tiefe ausgehoben. Im Raum -04 wurden unter der betonierten Bodenplatte die Ortsbetonschächte Nr. 1 bis 3 aufgefunden. Schacht 1 war dabei nicht, Schacht 2 (nur) wenig belastet. Im Schacht 3 wurde eine 0,3 m mächtige Schicht Absetzschlamm (grünlich bis blaugrün verfärbt, sehr starker Geruch nach PER, PER-Gehalt: 40 g/kg) entdeckt. Unter dem Schacht 3 wurde in bis zu 2,4 m Tiefe kiesiger Untergrund (Schotter) mit einem PER-Gehalt um 10g/kg gefunden. Im Rahmen der Teilsanierung 2001 wurden unter den Räumen -03 und -04 (Schadstoffherd Ost) knapp 100 t belasteter Untergrund entsorgt. Aus dem Schadstoffherd West unter dem Raum -04 wurden gegen 37 t PER-Aushub entsorgt, welcher die (hohe) Menge von rund 160 kg PER enthielt.

Der Triageaushub im Rahmen der Sanierung von 2004 fand von August bis Oktober 2003 unter komplexen Bedingungen statt (Autogarage an der Westseite, T.-Strasse mit hohem Verkehrsaufkommen an der Nordseite, denkmalgeschützter "W." an der Ostseite und an der Südseite der E.-Kanal mit einer Niederwasserrinne und seitlichen Banketten). Die Baustelle musste dergestalt konstruiert werden, dass auch unter der E. ausgehoben werden konnte. Mit Bezug auf den Schadstoffherd West ergab sich dabei nur eine schwache Kontaminierung der lehmigen Auffüllungen entlang der E.. Hingegen roch der Schotter unter dem (Ortsbeton-)Schacht 3 stark nach PER und enthielt rund 300 mg/kg PER. Unter dem Schotter folgte hart gelagerte Grundmoräne, welche optisch und geruchlich bis ca. in 1 m Tiefe mit PER belastet war. Da PER unter dem Schadstoffherd West bis in die Grundmoräne eindringen konnte, musste dieses dort in Phase vorliegen. Beim Aushub des Schadstoffherdes Ost ergab sich, dass PER über die Entwässerungsleitungen in die lehmigen Auffüllungen des E.-Banketts gelangt war. Beim Aushub zeigte sich sodann, dass PER entlang von schmalen und durchlässigen Zonen in die Tiefe und unter das Bankett eindringen konnte. Unter der E. musste daher bis 1 m hinter der Rühlwand belasteter Aushub entfernt werden. Im Schotter waren lokal Belastungen bis zu 200 mg/kg PER vorhanden. Im Gegensatz zum Schadstoffherd West war die Grundmoräne bei Schadstoffherd Ost nur oberflächlich schwach belastet. Insgesamt wurden beim Aushub im Jahr 2004 ca. 40 kg PER entsorgt.

7.7.

Alternative Ursachen der PER-Belastung auf den Kat.-Nrn. 1 und 2 können vorliegend mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Bei Tätigkeiten von J. F. (F.) H. vorgelagerten Besitzern der Liegenschaft wurde mit hoher Wahrscheinlichkeit kein PER verwendet. Der Einsatz von PER vor den 1930er-Jahren erscheint schon deshalb unwahrscheinlich, weil in den Jahrzehnten zuvor in der Textilreinigung andere Stoffe verwendet worden waren. Der Rekurrent stellte sich im Rahmen der Altlastenuntersuchung selber auf den Standpunkt, dass ab 1934 mit einer (damals neu angeschafften) Wacker-Reinigungsmaschine gearbeitet worden sei. Folglich sind keine vorgelagerten Quellen der Verschmutzung anzunehmen (vgl. bereits BRGE IV Nr. 0107/2019 vom 29. August 2019, E. 8).

Nicht von Relevanz für die Kostentragungspflicht kann sodann der vom Rekurrenten im Verfahren der Baudirektion (AWEL) namhaft gemachte Hin-

weis auf die – eventuelle – Verwendung von CKW bzw. von PER durch die im Raum 005 ansässige Motorradwerkstatt bzw. den von 1955 bis 1967 dort ansässigen Autohandelsbetrieb sein. Für eine Verwendung entsprechender Schadstoffe durch diese Betriebe bestehen im vorliegenden Verfahren keinerlei Anhaltspunkte, zumal in Betrieben dieser Art ohnehin keine quantitativ ins Gewicht fallende Verwendung von CKW bzw. PER denkbar ist. Die durchgeführten Untersuchungen (Sanierungsuntersuchung und Sanierungsprojekt vom 20. September 1996 sowie Standortdokumentation vom 5. März 2007) ergeben keine Hinweise auf die Verwendung von Schadstoffen. Hinweise vermag auch der Rekurrent nicht zu benennen. Eine kumulative Verursachung der Altlasten im Gebäude T.-Strasse 1 fällt mit den im Raum 005 zeitweise ansässigen Betrieben daher mit grosser Wahrscheinlichkeit ausser Betracht (vgl. bereits BRGE IV Nr. 0107/2019 vom 19. August 2019, E. 5.9).

Eine weitere – ebenfalls während des vorinstanzlichen Verfahrens eingebrachte – Theorie des Rekurrenten bezüglich der Verursachereigenschaft, nämlich eine Besetzung der Liegenschaft durch "Chaoten" während vier Tagen (26. Juni 1993 bis 30. Juni 1993) konnte von der Baudirektion (AWEL) dahingehend entkräftet werden, als dass während dieser Besetzung die in dieser Zeit (ohne Wissen der Stadt X) im Kellergeschoss eingelagerten Gebinde und Chemikalien, die aus der Betriebszeit des Rekurrenten stammten, nicht beschädigt worden waren. Eine Verursachung der starken Untergrundverunreinigung, die von zwei Herden im Abwassersystem ausgingen, erscheint aufgrund dieser Umstände als nachgerade unwahrscheinlich (Standortdokumentation; S. 20). Diesbezüglich weist der Rapport der Stadtpolizei X vom 16. August 1993 (inkl. zugehöriger Quittung vom 15. Juli 1993) nach, dass aufgrund der Berichterstattung durch die [Zeitung X], an deren Redaktion anlässlich der Hausbesetzung offenbar eine Mitteilung gelangt war, durch den Chef der Fachstelle für Umweltschutz eine Inspektion des zu diesem Zeitpunkt bereits länger stillgelegten Betriebes, der Kellerräumlichkeiten und des Estrichs durchgeführt wurde. In der Folge wurde der Rekurrent (bzw. dessen Firma) aufgefordert, die in den Räumen gelagerten Chemikalien (gemäss Quittung zum grossen Teil Farbstoffe, aber auch 3 kg "PER-haltigen Duftstoff") zu entsorgen, welcher Aufforderung er auch nachkam. Der Rapport weist zudem nach, dass sich im Parterre der Liegenschaft dazumal noch einige ausgediente (Textilreini-

gungs-)Apparate befanden. In diesen Systemen befanden sich (ebenfalls) noch Restmengen von PER.

Angesichts dieser in einer Gesamtwürdigung erdrückenden Beweislage erschiene es von vornherein verfehlt, für die streitgegenständliche Altlast eine andere Verursacherschaft anzunehmen als den Rekurrenten daselbst, dessen Mutter E. H. oder dessen Vater J. F. (F.) H.. Der Rekurrent hat im vorliegenden Rekursverfahren denn auch nicht weiter geltend gemacht, dass sich – unter Ausnahme von J. F. (F.) H., auf welchen nachfolgend einzugehen sein wird – eine alternative Kostenverteilung (Motorradwerkstatt/Autohandelsbetrieb oder "Chaoten") aufdränge. Insoweit ist der Sachverhalt mithin unbestritten.

Mit Bezug auf die Zurücklassung von Chemikalien beim Verlassen der Liegenschaft im Jahr 1992 ist festzuhalten, dass dieser aktenkundige Umstand durch das Schreiben der Liegenschaftsverwaltung der Stadt X vom 4. August 1993 – entgegen den rekurrentischen Ausführungen – selbstredend nicht widerlegt wird. In dem fraglichen Schreiben wird dem Rekurrenten einzig diejenige Aufräumaktion verdankt, welche vom Rekurrenten zuvor mit Schreiben vom 5. Juli 1993 – wie im Polizeirapport erwähnt – eingefordert worden war. Die Reinigungsaktion fand in der Folge am 15. Juli 1993 statt. Hätte der Rekurrent (zuvor; bzw. vor oder bei Übergabe der Liegenschaft im Jahr 1992) mit der Stadt X eine Räumung vereinbart, wäre dies in der Korrespondenz sowie im Polizeirapport vermerkt worden. Aus den Akten ergeben sich im Weiteren keinerlei Hinweise auf eine vorhergehende Vereinbarung zwischen dem Rekurrenten und der Stadt X, wonach die Zurücklassung von Chemikalien sowie ausgedienter Apparate gleichsam vereinbart worden wäre.

7.8.

Vor der Triage nach Massgabe der angetroffenen Schadstoffherde (betreffend das Teilprojekt H. 1) differenziert der angefochtene Entscheid zwischen dem der Stadt X aufzuerlegenden Zustandsstöreranteil und dem (Gesamt-)Anteil, welcher von den Verhaltensverursachern zu tragen ist. Der diesbezüglich festgesetzte Anteil von 20 % der Zustandsstörer (Stadt X: 15,5 %; Kanton Zürich: 4,5 %) erweist sich im Lichte der zitierten Rechtsprechung, wonach der Verhaltensverursacheranteil in der Regel auf zwischen 10 % und 30 % der Kosten zu veranschlagen ist, als angemessen.

Wenn der Rekurrent ausführt, dass er selber (ab 1969) nur einen kleinen Teil der Verschmutzung verursacht habe, so trifft dies – wie nachfolgend zu erläutern sein wird – nicht zu. Der Rekurrent hat sodann, wie erläutert, (auch) für die Sanierung der von E. H. verursachten Belastungen aufzukommen. Wenn der vom Rekurrenten beigezogene U. K.-H. ausführt, dass die grossen Umsätze in den Textilreinigungen in den Jahren vor und nach dem 2. Weltkrieg und bis in die 1970er-Jahre gemacht worden seien, so trifft dies gerade (auch) auf die Betriebsjahre von E. H. (ab dem 24. Juni 1956) zu. Aus diesem Grund kann von vornherein nicht von einer bloss marginalen Verursacherbeteiligung des Rekurrenten ausgegangen werden. Dass die Kostenverteilung zwischen der Stadt X und dem Kanton Zürich auf einer Vereinbarung aus dem Jahr 2004 beruht, schadet nicht, zumal der angefochtene Entscheid festhält, dass diese Aufteilung den Anteilen der Kubaturen der mit PER belasteten Abfällen entspricht, welche anlässlich der Sanierungsarbeiten im Jahr 2004 auf den Grundstücken der beiden Zustandsstörer (Kat.-Nrn. 1 und 2) angefallen sind. Den Rekurrenten betrifft die Kostenverteilung zwischen den einzelnen Zustandsstörern von vornherein nicht.

Was die weiteren bei der quotalen Aufteilung zu berücksichtigenden Faktoren angeht, hat die Baudirektion (AWEL) zwar zu Unrecht berücksichtigt, dass der Rekurrent im Rahmen der Erfüllung des Grundstücktauschvertrags vom 25. August 1998 ein unbelastetes Grundstück erhielt. Die Liegenschaft T.-Strasse 1 wurde zufolge der in den Jahren 2000 bis 2005, noch vor ihrer Übertragung an die L. AG, vorgenommenen Sanierung (unter dem vorliegend zu verteilenden Sanierungsaufwand) von Altlasten befreit. In der Gegenüberstellung haben die getauschten Liegenschaften daher beide als unbelastet zu gelten. Die Stadt X hat im Verfahren sodann nicht bestritten, dass sie zum Zeitpunkt des Abschlusses des Grundstücktauschvertrags vom 25. August 1988 Kenntnis von der Altlastenproblematik hatte bzw. bei Anwendung der pflichtgemässen Sorgfalt jedenfalls hätte haben sollen. Die Kostentragungspflicht der Stadt X als Standortinhaberin hat daher als im Rahmen der im Grundstücktauschvertrag vereinbarten Ansätze (pro m² der Liegenschaften T.-Strasse 1 bzw. T.-Strasse 2) berücksichtigt zu gelten. Als Bemessungskriterium für die Kostentragung fallen damit sowohl der altlastenfreie Zustand der Liegenschaft T.-Strasse 2 als auch die von der Stadt X als Standortinhaberin insgesamt zu tragenden Kosten ausser Betracht (vgl. bereits BRGE IV Nr. 0107/2019 vom

19. August 2019, E. 6.2). Weil die Baudirektion – wiederum entgegen dieser Ausführungen – aber auch den wirtschaftlichen Vorteil der Sanierung für die Stadt X mitberücksichtigte, hat diese Unzulänglichkeit für die Aufteilung der Sanierungskosten zwischen den Verhaltensstörern und den Zustandsstörern letztlich keinen Einfluss. Zwar ist richtig, dass die Stadt X beim Erwerb und der Sanierung der Parzelle Kat.-Nr. 2 grundsätzlich wirtschaftliche Ziele (Vorleistungen für spätere Bauvorhaben) verfolgte. Deshalb hat sie auch einen angemessenen Zustandsstöreranteil zu tragen. Die Stadt X hat darüber hinaus aber – zumal sie die Altlastenproblematik in ihrer internen Einschätzung bei Erwerb des Areals offenbar unterschätzte – letztlich keinen Gewinn, sondern einen erheblichen Verlust aus den Transaktionen der Parzelle Kat.-Nr. 2 realisiert (s. Antwort des Stadtrats X vom 20. Oktober 2004 auf die Interpellation [...]). Dafür hat zwar im Grundsatz nicht der Rekurrent einzustehen; dennoch würde es sich nicht rechtfertigen, aufseiten der Stadt X (rein hypothetische) Gewinne aus der Bautätigkeit auf der Liegenschaft zu berücksichtigen. Insgesamt ist die Stadt X nicht anders zu behandeln wie eine andere Zustandsstörerin, welche beim Erwerb eines Grundstücks Kenntnis von der Altlastenproblematik hatte oder jedenfalls haben musste. Der Kostenanteil von 20 % erweist sich in dieser Hinsicht als angemessen. Unter Berücksichtigung des Umstands, dass der Stadt X für die Mobilisierung der Altlasten (zusätzlich) ein Verhaltensstöreranteil von 10 % auferlegt wurde, bewegt sich deren Belastung (25,5 %) an der oberen im Lichte der Rechtsprechung statthaften Grenze. Auf die Frage des individuellen Verschuldens und der finanziellen Tragbarkeit für den Rekurrenten wird nachfolgend Bezug zu nehmen sein.

7.9.

Die Sanierungs- und Überwachungskosten sind unter den einzelnen Verhaltensverursachern (total: 70 %), wie erwähnt, nach Massgabe der Verursachung bezüglich der einzelnen Schadstoffherde (Ost und West) aufzuteilen. Dabei ist grundlegend, dass sich die Tätigkeit des Rekurrenten auf den Westteil des "H.-Gebäudes" auf der Parzelle Kat.-Nr. 2 beschränkte, während sich die Tätigkeit von J. F. (F.) H. und E. H. auf den Ostteil beschränkte. Dies wird (auch) vom Rekurrenten nicht grundlegend infrage gestellt. Der Rekurrent führt aus, dass die von J. F. (F.) H. und später durch E. H. betriebene Chemisch-Reinigung bis zum Schluss der Tätigkeit (von E. H.) im Jahr 1986 ausschliesslich den Ostteil des Gebäudes belebt habe. Eben dies ergibt sich aus der ergänzenden Standortdokumentation. Dieser zufol-

ge ergeben sich sodann keine Anhaltspunkte, dass es im Untergeschoss des Gebäudes einen Zugang vom Ostteil des Gebäudes in den (westlichen) Raum -04 und damit keinen Grund zur Annahme gab, dass je Abwasser von den Maschinen im östlichen Gebäudeteil nach Westen (in den fraglichen Ortsbetonschacht 3) geleitet worden sein könnte (Ergänzende Standortdokumentation, S. 13). Dieser Umstand wird zudem belegt durch die Kanalisationspläne aus den Jahren 1900, 1956 (nicht zur Ausführung gelangtes Kanalisations-Projekt) sowie die im Rahmen der Untersuchungen erstellten Plandarstellungen (1996 und 2001; vgl. Anhang 2 der Ergänzenden Standortdokumentation). Die Konzeption des Kanalisationssystems wird daraus insoweit klar, als dass es sowohl aus dem Ostteil (Räume -01 und -02) als auch aus dem Westteil (Raum -04) Leitungen gab, welche (leicht östlich) mittig im Gebäude (in Raum -02) einen Zusammenfluss aufwiesen und anschliessend unter dem Keller (Raum -07) hindurch in die Kanalisationsleitung unter der T.-Strasse entwässert wurden. Dass durch diese Leitungen je PER vom Westteil in den Ostteil des Gebäudes gelangen konnte, ist angesichts der Gegebenheiten bzw. des Gefälles der fraglichen Leitung nach Westen kaum denkbar.

Die Darstellungen des Rekurrenten, inwiefern es im Rahmen seines eigenen Betriebs (ab 1969) zur Einleitung von Kontaktwasser in den Ortsbetonschacht 3 gekommen war, sind widersprüchlich und wurden im Verlauf der Verfahren jedenfalls modifiziert. Der Rekurrent (und dessen Rechtsvertreter) führten im Rahmen der Besprechung vom 26. November 2006 aus, dass bei den ab 1969 verwendeten modernen "Selbstbedienungsmaschinen" die Trocknungsluft in einem geschlossenen System und mit Kohlefilter kondensiert worden sei, um so das in der Trocknungsluft gelöste PER zurückzugewinnen. Damit hätten 95 % des PER wieder zur Reinigung verwendet werden können. Das PER sei mehrfach gebraucht worden, bis es so verschmutzt gewesen sei, dass es habe gereinigt werden müssen. Dies sei durch eine Filteranlage und den Destillator geschehen, welche des PER so gereinigt hätten, dass es wieder dem Reinigungsprozess zugeführt habe werden können. Zurück sei ein honigartiger Brei mit den Verschmutzungen und einem minimalen Restgehalt von PER geblieben. Dieser Abfall sei ursprünglich im Kehrrecht, später fassweise dem Sondermüll zugeführt worden. Das bei der Destillation entstehende Kontaktwasser mit einem Gehalt an PER von 160 mg/l wäre nach dem damaligen Stand der Technik eigentlich direkt über die Kanalisation entsorgt worden. Der Rekurrent habe aber

bereits ab 1968 zwei in Serie geschaltete Sicherheitsabscheider verwendet, welche auch dazu gedient hätten, einen PER-Unfall zu verhindern, wenn eine Reinigungsmaschine "überlaufen sollte". Das Kontaktwasser sei zunächst in einen Sicherheitsabscheider im Raum 003 und danach in einen zweiten Sicherheitsabscheider im Raum -04 gelangt. 90 % des PER (10-15 l pro Jahr) habe sich dabei am Boden gesammelt. Das restliche Wasser sei schliesslich in den Schacht 3 (Raum -04) geleitet worden. Dabei habe es sich um einen Betonabscheider gehandelt, wodurch sichergestellt worden sei, dass allenfalls noch nicht ausgeschiedenes PER ausgeschieden würde. Regelmässig sei auch dieser Abscheider gereinigt worden; darin hätten sich, wenn überhaupt, 1 bis 2 l PER befunden (zum Ganzen: Anhang 6 der Standortdokumentation, S. 5 ff.).

Im Rahmen der Replik im Rekursverfahren G.-Nr. R4.2019.00023 vom 18. April 2019 (BRGE IV Nr. 0107/2019 vom 19. August 2019) liess der Rekurrent dagegen ausführen, die Behauptung, wonach das Wasser aus den Sicherheitsabscheidern in die Schlamm-sammler im (Ortsbeton-) Schacht 3 geleitet worden sei, treffe nicht zu. Richtig sei vielmehr, dass das kaum mehr mit PER belastete Kontaktwasser durch eine neue Leitung direkt der Kanalisation zugeführt worden sei, welche nicht zum Schlamm-sammler, sondern direkt zum Abwasserkanal unter der T.-Strasse geführt habe. Der fragliche Schlamm-sammler sei stark mit PER-haltigem sandigem Sediment gefüllt gewesen, was beweise, dass dieser Schlamm-sammler seit Jahren nicht mehr gebraucht und daher zugeschüttet worden sei (Replik vom 18. April 2019 im Verfahren G.-Nr. R4.2019.00023, S. 8). Angesichts dessen, dass letztere Darstellung erst sehr spät im Rahmen des Rechtsmittelverfahrens vorgebracht wurde, erscheint sie wenig glaubhaft. Im vorliegenden Verfahren zieht der Rekurrent wiederum (jedenfalls) nicht grundlegend in Zweifel, dass er für die im Ortsbetonschacht 3 (bzw. darunter) angesammelte PER-Belastung verantwortlich sein könnte (Rekursschrift vom 24. März 2021, Rz. 84). Insoweit hat es bei der ursprünglichen Sachdarstellung nach Massgabe von Anhang 6 der Standortdokumentation zu bleiben. Gegen die vom Rekurrenten im Verfahren G.-Nr. R4.2019.00023 zur Sprache gebrachte Sachverhaltsvariante spricht nicht zuletzt, dass andernfalls völlig offenbliebe, woher das PER im Schlamm-sammler im (Ortsbeton-)Schacht 3 stammen könnte. Weder J. F. (F.) H. noch E. H. waren je im Westteil des Gebäudes an der T.-Strasse 1 tätig. Eine Verursachung durch die im Ostteil des Gebäudes zeitweilig ansässige Motorradwerkstatt bzw.

den von 1955 bis 1967 dort ansässigen Autohandelsbetrieb erscheint angesichts der im Untergrund von Schacht 2 angetroffenen Mengen an PER (rund 190 kg) ausgeschlossen. Es hat mithin vorliegend dabei zu bleiben, dass der Rekurrent bzw. dessen (Reinigungs-)Betrieb mit hoher Wahrscheinlichkeit als einziger Verursacher der unter dem Westteil des Gebäudes (Schadstoffherd West) angetroffenen Verschmutzungen infrage kommt.

7.10.

Was der Rekurrent vorliegend gegen diesen Befund anführt, stützt sich – jedenfalls im vorliegenden Verfahren – einzig auf die Stellungnahme des vom Rekurrenten beigezogenen U. K.-H. vom 5. Mai 2020. Die Stellungnahme von U. K.-H. beschränkt sich pauschal auf die Feststellung, die PER-Emissionen seien zu 99 % J. F. (F.) H. und zu 1 % E. H. und K. H. zuzuordnen. Zwar trifft es durchaus zu, dass sich die als Abwasser bzw. Kontaktwasser anfallenden Mengen (Liter pro kg. Reinigungsware; PER-Gehalt) im Verlauf der technologischen Evolution der Reinigungsgeräte (3., 4. und 5. Generation) sukzessive reduzierte (Ergänzende Standortdokumentation, S. 9 f.). Allerdings geht die Stellungnahme in keiner Weise konkret auf die in der Liegenschaft T.-Strasse 1 (Kat.-Nr. 2; Schadstoffherd West; Ortsbetonschacht 3) angetroffenen Mengen an PER ein sowie den Umstand, dass diese Verschmutzung (rund 190 kg PER) gerade nicht durch die Tätigkeit von J. F. (F.) H. erklärbar ist, weil dieser – wie erläutert – in diesem Teil der Liegenschaft gar nicht tätig war und die PER-Belastung auch nicht über das Abwassersystem in den Westteil der Liegenschaft gelangen konnte. Des Weiteren lässt der Bericht von U. K.-H. aussen vor, dass der Rekurrent – wie ebenfalls erwähnt – auch für die von E. H. verursachten Belastungen einzustehen hat. Dass diese (pro rata temporis) mengenmässig erheblich weniger ins Gewicht fallen würden als die von J. F. (F.) H., ist aufgrund der historischen Gegebenheiten unwahrscheinlich. E. H. führte beim Tod von J. F. (F.) H. (bzw. nach dem 24. Juni 1956) mit einiger Wahrscheinlichkeit im Wesentlichen den bestehenden Betrieb (Stückgutreinigung) weiter. Der Rekurrent selber macht im vorliegenden Verfahren geltend, dass der Betrieb von E. H. im Zeitpunkt der Betriebsübernahme (bzw.: der Verlegung in den Westteil des Gebäudes) überaltert gewesen sei. Auch wenn nach der Erbteilung – möglicherweise; denn dies ist urkundlich nicht belegt – gewisse Modernisierungen vorgenommen wurden, bleibt es doch im Wesentlichen dabei, dass der Betrieb von E. H. als (nahtlose) Fortführung des bereits von J. F. (F.) H. zu qualifizieren ist. In der Erb-

teilung vom 9. April 1960 wurden die Maschinen und das Mobiliar mit total Fr. 22'400.-- bewertet; im Kaufvertrag vom 26. September 1969 erfuhr das Inventar eine Bewertung über Fr. 40'000.--. Unter Berücksichtigung der dannzumal zu veranschlagenden Inflation sind anhand dieser Werte keine grösseren Investitionen ersichtlich; zu bereinigten Preisen entspricht der Inventarwert von April 1960 im September 1969 Fr. 31'303.-- (Quelle: www.data.snb.ch; Stand LIK Dezember 2020 = 100; April 1960 = 23,4; September 1969 = 32,7). Es ist mithin davon auszugehen, dass E. H. ebenfalls noch mit (offenen) Geräten der 3. Generation arbeitete, wovon auch die Ergänzende Standortdokumentation ausgeht. Der Rekurrent sowie U. K.-H. führen daselbst aus, dass der Rekurrent mit Anschaffung der damals modernen BÖWE-Reinigungsautomaten ab 1968 bzw. 1969 (erstmalig; im Gegensatz zur vormaligen Wacker-Reinigungsmaschine) ein geschlossenes System verwendete (Anhang 6 der Standortdokumentation, S. 4). U. K.-H. war in der Stellungnahme denn auch nicht in der Lage, konkrete Angaben zur Menge des im Betrieb von E. H. angefallenen Kontaktwassers zu machen. Wenn U. K.-H. sodann ab den "goldenen" 1970er Jahren von einer sukzessiven Reduktion des verarbeiteten Warenumsatzes ausgeht, so trifft dies zwar zu, ändert aber nichts daran, dass die Tätigkeit von E. H. (voll) und die Tätigkeit des Rekurrenten (zumindest deren Anfang) genau in die Zeit des wirtschaftlichen Aufschwungs bis in die 1970er-Jahre fielen. Das Aufkommen von Jeans und die zunehmende Verbreitung hauseigener Waschmaschinen hatte jedenfalls keine sofortige, sondern vielmehr eine längerfristige Veränderung der Gewohnheiten der Bevölkerung in Sachen Kleiderreinigung zur Folge.

Was – schliesslich – die Aussage dahin angeht, der Rekurrent könne als Verursacher des Schadstoffherds West (rein mengenmässig) nicht infrage kommen, ist zu berücksichtigen, dass die Angaben hinsichtlich des (geringen) PER-Verlusts geschlossener Reinigungssysteme einen in alle Einzelheiten korrekten Umgang mit diesen Apparaturen (Filteranlage, Destillator, Sicherheitsabscheider) sowie eine intakte Abwasserinfrastruktur voraussetzen. Einen hundertprozentigen Schutz vor Verunreinigungen des Abwassers bietet auch die Verwendung geschlossener Systeme nicht. Die vom Rekurrenten zunächst angegebenen Mengen von etwa 10-15 l PER jährlich (in den Sicherheitsabscheidern) und von (regelmässig) ca. 1-2 l PER im (Ortsbeton-)Schacht 3 im Raum -04 lassen es nicht unwahrscheinlich erscheinen, dass sich im Verlauf der Jahre unter dem Schacht 3 sowie den

Sicherheitsabscheidern (wovon der zweite im Raum -04) während total 23 Betriebsjahren eine Menge von ca. 190 kg PER ansammelte. Als Indizien zu berücksichtigen ist dabei in der Würdigung nicht zuletzt, dass das Verlassen der Liegenschaft an der T.-Strasse 1 (1992), ohne dass die dort eingelagerten Gebinde und Chemikalien entfernt und die dort noch vorhandenen Apparaturen gereinigt worden wären, auf einen eher laxen Umgang des Rekurrenten bei der Handhabung von PER schliessen lassen. Für diese Sichtweise spricht nicht zuletzt der Umstand, dass im Rahmen der Demontage und Räumung des Gebäudes auf der Parzelle Kat.-Nr. 2 vom 17. April 1996 bis zum 24. Mai 1996 durch die R. AG rund 1,08 t an PER oder PER-haltigem Gemisch (PER; bzw. nach Angaben des Rekurrenten zu dessen Gunsten: Kontaktwasser) in acht Fässer abgefüllt und der Entsorgung zugeführt werden musste (Sanierungsuntersuchung und Sanierungsprojekt vom 20. September 1996, S. 6, sowie Fotos im entsprechenden Anhang 7). Insoweit hat es als aktenwidrig zu gelten, wenn der Rekurrent die Verursachung erheblicher PER-Belastungen im Untergrund des Westteils der Liegenschaft nach wie vor bestreitet.

7.11.

Gesamthaft ist es aufgrund dieser klaren Faktenlage ohne weiteres sachgerecht, wenn die Baudirektion (AWEL) den gesamten Verhaltensverursacheranteil (70 %) an den Sanierungskosten nach Massgabe der Verursachung bezüglich der einzelnen Schadstoffherde aufgeteilt hat. Für das Teilprojekt H. 1 (Sanierungskosten) erweist sich – zunächst – die Betrachtung als zutreffend, wonach bei der Sanierung der beiden – wie erwähnt, je für sich allein sanierungsbedürftigen – Schadstoffherde Ost und West sowohl die Bauhilfsmassnahmen (insbesondere Baugrubensicherung, Erstellung innerer E.-Kanal) gleich aufwändig sind und die Aushubmengen, trotz erheblich höherer Schadstoffmengen bei Herd West, ungefähr ähnlich gross. Die Kosten des Teilprojekts 1 sind dabei zunächst auf F. H. (Ausfallkosten) und E. H. (beide gesamthaft: 50 % für Schadstoffherd Ost) und andererseits den Rekurrenten (50 % für Schadstoffherd West) aufzuteilen. Sodann überzeugt im Lichte der vorstehenden Ausführungen, gestützt auf welche zu folgern ist, dass die Betriebe von J. F. (F.) H. und von E. H. im Wesentlichen vergleichbar waren, (auch) die Aufteilung der Kosten nach Massgabe der Betriebsjahre (Anteil von zwei Dritteln zu einem Drittel). Im Ergebnis hat der Rekurrent, wie der angefochtene Entscheid zutreffend festhält, 66,7 %

(Anteil E. H. zzgl. Anteil Rekurrent) der Kosten für das Teilprojekt H. 1 zu tragen.

Sachgerecht und im Rahmen der pflichtgemässen Ermessensausübung liegend erweist sich sodann (auch) die Kostenverlegung für die Untersuchungskosten (Teilprojekte Vorarbeiten, H. 2 und H. 3). Diese wurden im angefochtenen Entscheid nach Massgabe der quantitativen Anteile an den PER-Immissionen in den Untergrund verlegt. Dabei entfallen, wie der Ergänzenden Standortdokumentation zu entnehmen ist, 95,0125 % auf den Rekurrenten direkt sowie auf E. H. 1,6625 %, sodass der Rekurrent insgesamt für 96,675 % (von 70 %) der Kosten für die Untersuchung und Überwachung zu tragen hat. Wenn der Rekurrent ausführt, diese Verteilung sei unangemessen, zumal ein wesentlicher Teil des beim Schadstoffherd West angetroffenen PER – gewissermassen immobil – im (Ortsbeton-)Schacht 3 angetroffen worden sei, ist er damit nicht zu hören. Angesichts dessen, dass aufgrund der Verhaltenseigenschaften von PER eine ganz erhebliche Gefahr einer weitläufigen Diffusion der dortig anzutreffenden hohen Menge an PER bestand, hat der Rekurrent für die entsprechenden Kosten am Sanierungsstandort aufzukommen.

Die der Ergänzenden Standortdokumentation sowie im angefochtenen Entscheid weiter vorgenommenen abschliessenden Berechnungen zur Herleitung der prozentualen Kostenanteile an den zu verlegenden Gesamtkosten von Fr. 2'105'289.94 (= 100 %; Rekurrent: 54,01 %; Stadt X: 25,50 %; Kanton Zürich: 4,50 %; Ausfallkosten: 15,99 %) hat der Rekurrent nicht substantiiert in Zweifel gezogen. Mängel in den Berechnungen der Baudirektion (AWEL) sind denn vorliegend auch nicht ersichtlich. Die Kostenverteilung ist damit im Grundsatz zu bestätigen.

7.12.

Der Rekurrent führt als Kritik zum erläuterten Verfahrensergebnis der Baudirektion (AWEL) weiter an, dieses stelle, zumal in der Sache gesamthaft der Ergänzenden Standortdokumentation gefolgt werde, eine unzulässige Ermessensunterschreitung seitens der Baudirektion dar.

In der Sache ist der Rekurrent damit nicht zu hören. Bei der Ergänzenden Standortdokumentation handelt es sich, wie bereits erwähnt, um ein Gutachten. Wie ebenfalls erwähnt, darf sich die Behörde in einem solchen Fall

auf die Frage beschränken, ob eine Expertise vollständig, gehörig begründet und frei von Lücken und Widersprüchen ist, ob sie auf zutreffenden tatsächlichen Feststellungen beruht und ob der Gutachter über hinreichende Sachkenntnisse sowie die erforderliche Unbefangenheit verfügt (Plüss, § 7 Rz. 66 ff. und Rz. 146 ff.). Müsste die Behörde bei der Prüfung eines Gutachtens ihren Ermessensspielraum zwingend im Sinne einer Abweichung von den gutachterlichen Befunden betätigen, würde die gutachterliche Tätigkeit ihres Sinngehalts entleert. Aus diesem Grund war die Baudirektion (AWEL) ohne weiteres befugt, auf die Befunde in der Ergänzenden Standortdokumentation, jedenfalls im Grundsatz, abzustellen.

7.13.

Eine von den sachlichen Befunden abweichende Ermessensbetätigung bei der Auferlegung der Kosten altlastenrechtlicher Sanierungen hat die Behörde nur dann vorzunehmen, wenn sich aus weiteren, anderen Gründen eine abweichende Verteilung aufdrängt. Zunächst ist dies vorliegend, wie bereits geprüft, jedenfalls aufgrund der zivilrechtlichen Verhältnisse (Grundstücktauschvertrag vom 25. August 1988), nicht angezeigt. Eine Berücksichtigung der zivilrechtlichen Verhältnisse wäre, wie bereits verschiedentlich erwähnt, nicht statthaft (§ 1 VRG). Weiter ist der Rekurrent darin nicht zu hören, als dass er fehlende Billigkeitserwägungen rügt. Diese finden sich in Erwägungs-Ziffer 6.4.3 des angefochtenen Entscheids.

Wenn der Rekurrent in diesem Sinne ein nach seinem Dafürhalten nur geringes eigenes Verschulden im Rahmen der Tätigkeit ab 1969 anführt, hält die Baudirektion (AWEL) fest, dass die ökotoxikologische Problematik der CKW-Stoffe bereits Mitte der 1960er-Jahre diskutiert worden und klar gewesen sei, dass Umwelteinträge möglichst vermieden werden mussten. Der Baudirektion (AWEL) ist zwar beizupflichten, dass die Verwendung von CKW im Rahmen der Prozesse einer chemischen Reinigung damals dem Stand der Technik entsprach. Ebenso ist der Baudirektion aber darin beizupflichten, dass die altlastenrechtliche Kostentragung gerade kein Verschulden im zivilrechtlichen Sinne voraussetzt. Hinzu kommt vorliegend, dass dem Rekurrenten die Verwendung von CKW bzw. PER in den Reinigungsprozessen zwar nicht grundsätzlich vorgeworfen werden kann, aber eben doch der in den vorstehenden Erwägungen beschriebene, relativ laxer Umgang mit diesem Stoff, vor allem gegen Ende seiner Tätigkeit in den 1980er- und 1990er-Jahren, als die diesbezüglichen Gefahren hinlänglich

bekannt und auch ins Bewusstsein der Öffentlichkeit gerückt waren. Im Bewusstsein um die Gefährlichkeit und darum, dass sich die Liegenschaft an der T.-Strasse 1 im Bereich unmittelbar neben einem Gewässer (E.) befand und dass die Abwasserinfrastruktur der Liegenschaft jahrzehntelang nicht erneuert worden war, liess der Rekurrent nach seiner Betriebsaufgabe im Jahr 1992 erhebliche Mengen an PER (bzw.: PER-haltigen Substanzen) im Gebäude zurück, ohne sich um eine sachgerechte Entsorgung zu kümmern. Eine Reduktion der Ersatzpflicht aus Gründen eines fehlenden oder geringfügigen Verschuldens fällt vor diesem Hintergrund ausser Betracht.

Wenn der Rekurrent – weiter – anführt, die Baudirektion (AWEL) habe es unterlassen, die wirtschaftlichen Verhältnisse gebührend zu würdigen, so kann ihm auch darin keine Folge gegeben werden. Die vom Rekurrenten nur unvollständig und damit in Verletzung seiner Mitwirkungsobliegenheit edierten Dokumente zu seinen Einkommens- und Vermögensverhältnissen lassen nur unvollständige Schlüsse zu. Angesichts dessen, dass in den Akten eine Erfolgsrechnung des Reinigungsgeschäfts einzig für 1979 vorliegt, fällt eine Berücksichtigung derselben im Grunde von vornherein ausser Betracht. Jedenfalls kann aufgrund der eingereichten Steuererklärung der Eheleute H. (Rekurrent und dessen Ehefrau H. M. H. geb. G.) nicht gefolgert werden, dass der Rekurrent nicht in der Lage wäre, die ihm aufzuerlegenden Kosten der Altlastensanierung zu begleichen. Die fragliche Steuererklärung (für das Jahr 2019) weist, worauf auch der angefochtene Entscheid referenziert, ein deklariertes steuerbares Einkommen von [...] (Staatssteuer) sowie ein steuerbares Vermögen von [...] aus. Wenn der Rekurrent diesbezüglich die güterrechtliche Zuordnung der Vermögenswerte anmahnt bzw. anführt, das gesamte Vermögen befinde sich im Eigengut seiner Ehefrau, mag dies zwar (möglicherweise) zutreffen, unterliegt aber in der Sache eben auch der rechtsgestaltenden Verfügung der Ehegatten selbst. [...] Angesichts dessen, dass die Konteninhaberschaft leicht gewechselt werden kann und dass weitere Verfügungen offensichtlich bereits in der Phase der Latenz der altlastenrechtlichen Kostentragungspflicht vorgenommen wurden, hat die güterrechtliche Zuordnung einzelner Vermögenswerte vorliegend unberücksichtigt zu bleiben. Die völlige Mittellosigkeit des bis in die 1990er-Jahre geschäftstätigen Rekurrenten, der zugleich Eigentümer der Liegenschaft T.-Strasse 1 (zu 1/2 Miteigentum) und später der getauschten Liegenschaft ("A.") war, ist in dieser Form nicht glaubhaft. Letztlich fehlen jegliche Belege, welche diese vom Rekurrenten insinuierte

Annahme hinsichtlich einer Vermögenslosigkeit (bzw.: eines völligen Vermögensverlusts) zu begründen geeignet wären. Wenn der Rekurrent weiter ausführt, die Baudirektion (AWEL) hätte bei allfälligen Unklarheiten bzw. bei einem Ungenügen der Unterlagen nachfragen müssen, ist er darin nicht zu hören. Dass der Rekurrent ohne behördliche Aufforderung vollständige Unterlagen einzureichen haben würde, wurde bereits in den Erwägungen von BRGE I Nr. 0107/2019 vom 29. August 2019 (E. 6.3) mit aller Deutlichkeit angemahnt. Die im Verfahren der Baudirektion (AWEL) und im vorliegenden Verfahren eingebrachten, völlig lückenhaften Dokumente genügen den Anforderungen nicht. Angesichts dessen fällt eine ergänzende Befragung des angerufenen U. K.-H. ausser Betracht. Im Ergebnis fällt eine Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse sowohl aufgrund der illiquiden Sachlage als auch aufgrund der Mitwirkungsverweigerung des Rekurrenten ausser Betracht.

7.14.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass sich die Rügen des Rekurrenten betreffend die prozentuale Zuweisung der Anteile an den Sanierungskosten als unbegründet erweisen.

8.1.

Der Rekurrent stellt weiter die betragsmässig angefallenen Kosten der Altlastensanierung (inkl. Untersuchungs- und Überwachungskosten) auf den Parzellen Kat.-Nrn. 1 und 2 in Frage. Er weist darauf hin, dass er mehrfach und in sämtlichen Eingaben von Anfang an darauf hingewiesen habe, dass die am 17. November 2009 durch die T. AG erstellte "revisionsmässige" Kostenüberprüfung nur eine Kontrolle auf Rechenfehler der angefallenen Ausgaben sowie dahingehend, ob die Ausgaben sanierungsrelevant gewesen seien, beinhaltet habe. Die Kosten seien von der B. & H. AG übernommen worden, ohne diese zu hinterfragen. Eine Prüfung der Kosten im Hinblick auf deren Zweckmässigkeit, die Frage nach "Ohnehin-Kosten", allfällige Optimierungsvarianten oder eine Offertprüfung im Ausschreibungsverfahren seien nicht erfolgt. Bei der Beurteilung der Behörde im Rahmen der Kostenverteilung dürfe nicht ausser Acht gelassen werden, dass die Sanierung des Areals an der T.-Strasse 1 durch die öffentliche Hand erfolgt sei. Es sei gerichtsnotorisch, dass gerade Ausgaben der öffentlichen Hand wesentlich "grosszügiger" erfolgen würden als Ausgaben von Privatperso-

nen in der gleichen Situation. Zu dieser Problematik habe sich die Baudirektion (AWEL) im angefochtenen Entscheid nicht geäußert. Insbesondere sei auf die Kostenschätzung von M. S. zu referenzieren.

Der Rekurrent bleibe bei seiner bisherigen Aussage, dass die Sanierung der der Stadt X bekannten Altlasten wesentlich günstiger ausgefallen wäre, wenn das ursprünglich von der Stadt X zusammen mit den übrigen Grundeigentümern geplante Bauprojekt "E. X" durchgeführt worden wäre. Erst nach Verzicht auf Erstellung dieses Zentrums durch die Stadt X (1996) bzw. acht Jahre später sei von der Baudirektion (AWEL) eine Sanierung der Altlasten ohne eigentliches Bauvorhaben und damit mit explodierenden Kostensteigerungen angeordnet und durchgesetzt worden.

Die unprofessionellen internen Bauabrechnungen der Stadt X und der Baudirektion (AWEL) hätten dazu geführt, dass eine korrekte und aussagekräftige Kostenaufteilung beim Vorliegen der Schlussabrechnung (2006) nicht möglich gewesen sei. Im Einzelnen sei es willkürlich und damit unzulässig, wenn die Baudirektion (AWEL) im angefochtenen Entscheid anführe, dass Kosten, die aufgrund der mangelhaften Abrechnung (der Baudirektion [AWEL]) nicht klar zugeordnet werden könnten, mehrheitlich (zu 70 %) auf die Altlastensanierung angerechnet würden. Immerhin gehe es dabei um einen Betrag von Fr. 480'323.20. Gelingt der Stadt X der Beweis der Zugehörigkeit dieser Kosten nicht, habe sie diese selber zu tragen.

Ein weiteres Beispiel der unsauberen Zuteilung der Kosten zeige sich darin, dass für das Teilprojekt H. 1 seitens der Stadt X ein Betrag von Fr. 670'543.05 für "Aushub und Wiederinstandstellung" in Rechnung gestellt worden sei. Diese Kosten wären nicht angefallen, hätte die Stadt X, wie ursprünglich geplant, das Projekt "Zentrum E." realisiert, anstatt die Altlastensanierung ohne ein Bauvorhaben voranzutreiben. Damit seien diese Kosten als Ohnehin-Kosten zu qualifizieren und könnten allfälligen Verursachern auch unter dem Titel der Schadenminderungspflicht (der Stadt X) bzw. der Baudirektion (AWEL) nicht angerechnet werden.

Des Weiteren werde bestritten, dass die Untersuchungskosten des Teilprojekts H. 2 im Gesamtbetrag von Fr. 130'012.35 umfassend den Altlastensanierungen auf dem H.-Areal zugeteilt werden dürften. Insbesondere die Abklärungen hinsichtlich weiterer PER-Emittenten, die Lage der PER-

Restdepots, aber auch der abströmenden PER-Frachten könnten entgegen den Feststellungen der Baudirektion (AWEL) im angefochtenen Entscheid nicht der Altlastensanierung zugerechnet werden. Insbesondere sei zu kritisieren, dass die Stadt X sowie die Baudirektion Kanton Zürich die totale Sanierung der Schadstoffherde, aufgrund der (bescheidenen) zu erwartenden Restkosten, nicht mehr zu Ende durchgeführt habe. Diese Überlegungen würden auch für das Teilprojekt H. 3 gelten; auch diese Massnahmen wären bei einer Totalsanierung nicht (mehr) notwendig gewesen.

8.2.

Eine gesamthafte, substantiierte Bestreitung der (meisten) entstandenen Kosten liegt damit vonseiten des Rekurrenten nicht vor. Insbesondere ist unumstritten, dass die in den Erwägungen 4.1 bis 4.6 des angefochtenen Entscheids erwähnten Kosten bzw. Kostenabrechnungen (betragsmässig) in dieser Form angefallen und durch die Baudirektion (AWEL) bzw. den Kanton Zürich sowie die Stadt X bezahlt worden sind. Die pauschale Bestreitung des Gesamtbetrags von Fr. 2'105'289.93 (Fr. 2'099'872.90 [Kosten bis Mai 2010] zzgl. Fr. 5'417.05 [Kosten ab Mai 2010]) genügt den Anforderungen, soweit nicht auf einzelne Positionen konkret eingegangen wird bzw. konkrete Mängel gerügt werden, nicht. Die Baudirektion (AWEL) hat die Kostenabrechnungen einerseits unabhängig überprüfen lassen (Kostenanalyse der T. AG vom 17. November 2009) und andererseits im Rahmen des angefochtenen Entscheids einzelne Kosten auf ihre Anrechenbarkeit an die Sanierungskosten im Sinne von Art. 32d USG bzw. im Hinblick auf die Notwendigkeit der Kosten für die altlastenrechtlichen Massnahmen geprüft. Dabei wurde die Anrechenbarkeit verschiedener Kostenposten – zulasten des Kantons Zürich oder der Stadt X – mitunter auch verneint. Vorleistungen zugunsten späterer Bauarbeiten fanden in die Kostenaufstellung ebenfalls keinen Eingang. Angesichts dessen ergibt sich vorliegend – sofern bzw. soweit der Rekurrent die Anrechenbarkeit einzelner Kosten nicht konkret in Zweifel zieht – kein Anlass, auf die Kostenermittlung und die Berechnungen der Baudirektion (AWEL) zurückzukommen.

8.3.

Wenn der Rekurrent – wiederum allgemein gehalten – ausführt, es handle sich bei der von der Baudirektion (AWEL) und der Stadt X anhand genommenen Altlastensanierung um eine "Millionen-Sanierung" bzw. ein "Luxusprojekt", zumal bei Bautätigkeiten der öffentlichen Hand generell hohe

bzw. höhere Kosten anfallen würden als bei Privaten, ist er damit nicht zu hören. Die Schadstoffherde Ost und West waren bei Anhandnahme der Sanierungsarbeiten, wie bereits erwähnt, klar sanierungsbedürftig. Eine Gefährdung der Gewässer lag vor. Im Rahmen der Altlastensanierung bzw. der Kostentragung gemäss Art. 32d USG besteht sodann – selbstredend – kein positivrechtlicher Anspruch der Kostenpflichtigen dahingehend, als dass die Sanierungsarbeiten für die Verursacher möglichst kostengünstig bzw. im Rahmen eines konkreten Bauprojekts ("Zentrum E.") vorzunehmen wären. Entsprechend erübrigen sich Betrachtungen über die vom Rekurrenten diesbezüglich genannten Kostenschätzungen. Erweist sich ein Standort als im Sinne von Art. 9 f. AltIV (bzw. Art. 15 AltIV) sanierungsbedürftig, so ist die Sanierung auch ohne unmittelbare Möglichkeit zur Kostenersparnis bzw. zu einer unmittelbar gewinnbringenden Nutzung des Grundstücks anhand zu nehmen. Die Stadt X als Zustandsstörerin war mithin zum praktizierten Vorgehen rechtlich verpflichtet. Dass ein "Luxusprojekt" realisiert wurde, trifft nicht zu. Die wesentlichen Pflichten hinsichtlich der Altlastensanierung ergaben sich aus der – vom Rekurrenten nicht weiter bestrittenen – Voruntersuchung und der Detailuntersuchung bzw. des zu erarbeitenden Sanierungsprojekts (Art. 8 und 14 AltIV; Art. 17 AltIV); selbstredend waren anhand der zusätzlichen Erkenntnisse bei den Aushubarbeiten teilweise (auch) weitere Massnahmen nötig. Das Grundstück Kat.-Nr. 1 sowie die benachbarte E.-Parzelle Kat.-Nr. 2 boten angesichts der örtlichen Gegebenheiten (Autogarage an der Westseite, Notwendigkeit einer "E.-Brücke" für Ausgrabungen unter dem Gewässer; Lage direkt an der T.-Strasse mit hohem Verkehrsaufkommen sowie im Bereich schutzwürdiger Liegenschaften ["W."]) erhebliche objektive Schwierigkeiten, was die Kostenhöhe in der Sache erklärt. Der Stadt X sowie der Baudirektion (AWEL) kann damit nicht vorgeworfen werden, die Kosten in pflichtwidriger Weise ausser Acht gelassen zu haben. Was schliesslich die vom Rekurrenten (ebenfalls pauschal) geforderte bzw. bemängelte Prüfung der Kosten im Hinblick auf deren Zweckmässigkeit, der Frage nach "Ohnehin-Kosten", allfälligen Optimierungsvarianten oder nach einer Offertprüfung im Ausschreibungsverfahren angeht, sind diese Beanstandungen – soweit überhaupt substantiiert – nicht stichhaltig. Eine Altlastensanierung nach Massgabe des ausgearbeiteten Sanierungsprojekts und mit dem Ziel, die umweltgefährdenden Stoffe möglichst zu entfernen (Dekontamination) oder jedenfalls deren Ausbreitung langfristig zu verhindern (Art. 17 lit. a und b AltIV), ist von vornherein kein Wunschkonzert. Vom Sanierungspflichtigen im Hinblick auf

die Kostenaufgabe zu erwarten, stets – und unter entsprechend hohem Abklärungsaufwand – die absolut kostengünstigste Sanierungsvariante und die kostengünstigsten Anbieter zu eruieren, ginge fehl. Die pauschalen Beanstandungen des Rekurrenten sind nach dem Gesagten allesamt unbegründet.

8.4.

Im Einzelnen erweist sich die rekurrentische Darstellung, dass ein Teil der Kosten (Fr. 480'323.20) aufgrund der mangelhaften Abrechnung (der Stadt X) nicht klar zugeordnet werden könne, als unzutreffend. Zunächst betrifft diese Beanstandung objektiv nicht die gesamten für das Teilprojekt H. 1 angefallenen Kosten von Fr. 480'323.20, sondern lediglich einen untergeordneten Anteil dieses Betrags von gesamthaft Fr. 106'998.55 (Fr. 64'022.00 zzgl. Fr. 14'849.45 zzgl. Fr. 27'306.00 zzgl. Fr. 821.05). Dem angefochtenen Entscheid ist sodann zu entnehmen, dass diese Kosten für Projekt- und Bauleitung, allgemeine Installationen, Regiearbeiten und Diverses anfielen (vgl. Erwägung 4.3.1 lit. b des angefochtenen Entscheids). Dabei handelt es sich um Kosten, welche im Verantwortungsbereich des Bauingenieurs M. K. für bauliche Massnahmen entstanden. Angesichts dessen, dass die Art dieser Kosten auf einer Baustelle (Projekt- und Bauleitung, allgemeine Installationen, Regiearbeiten, Diverses) von vornherein keine Kategorisierung dahingehend zulassen, ob sie für die Altlastensanierung anfielen oder nicht, kann nicht von einer Mangelhaftigkeit der Dokumentation ausgegangen werden. Vielmehr muss es zulässig sein, derartige Kosten in einem nach pflichtgemässen Ermessen festzusetzenden Verhältnis zwischen der Altlastensanierung (als anrechenbare Kosten) und den von den Auftraggebern direkt zu bezahlenden Kosten (als nicht anrechenbare Kosten) aufzuteilen. Wenn die Baudirektion dafür das Verhältnis 70 % (anrechenbar) zu 30 % (nicht anrechenbar) gewählt hat, ist dies nicht zu beanstanden. Bei den weiteren im Verantwortungsbereich von M. K. angefallenen Kosten von total Fr. 550'591.75 ist bzw. war ein kleiner Prozentsatz als nicht anrechenbar (Hochwasserschutz: Fr. 2'454.83; Neue Eulachufermauer: Fr. 92'854.00; Wiederinstandstellung E.-Sohle [50 %]: Fr. 10'762.13; insgesamt: unter 20 %) einzustufen. Daher erweist es sich ohne weiteres als angemessen, von den bei den entsprechenden Bauarbeiten global angefallenen Kosten der Altlastensanierung einen Kostenumfang von (im Verhältnis zusätzlich reduzierten) 70 % zuzurechnen.

Die Bestreitung der bei der Stadt X im Rahmen des Teilprojekts H. 1 angefallenen Kosten von Fr. 670'543.05 für "Aushub und Wiederinstandstellung" erfolgt einzig unter dem Aspekt, als dass diese Kosten bei einer Realisierung des Bauprojekts "Zentrum E." in dieser Form nicht entstanden wären. Wie bereits erwähnt, hat der Verursacher einer Altlast gegen die Kostenaufgabe gemäss Art. 32d USG keinen positivrechtlichen Anspruch darauf, die Altlastensanierung im Rahmen eines aufgrund der Kostenersparnisse vorteilhaften Neubauprojekts verwirklicht zu sehen. Die entsprechende Beanstandung bzw. Bestreitung ist damit von vornherein unbegründet.

Was die Untersuchungskosten des Teilprojekts H. 2 (Gesamtbetrag: Fr. 130'012.35) angeht, ist Folgendes festzuhalten: Dass nach Durchführung einer Sanierung in der näheren Umgebung eines Altlastenstandorts (weitere) Untersuchungen getätigt werden müssen, ist gleichsam notorisch. Dass mit einer Sanierung sämtliche Schadstoffherde bzw. -einträge entdeckt und entfernt bzw. die Ausbreitung der Schadstoffe wirksam verhindert wurde, kann nicht von vornherein bzw. ohne entsprechende Untersuchungen angenommen werden. Was die Abklärungen bezüglich der Lage der PER-Restdepots, der abströmenden PER-Frachten und hinsichtlich der Sanierungsmöglichkeiten für die Restbelastungen angeht, sind die entsprechenden Kosten sachlogisch ohne weiteres der Altlastensanierung (bzw. den erforderlichen Untersuchungen) am sanierten Standort zuzurechnen. Was die Abklärungen hinsichtlich weiterer PER-Emittenten angeht, so sind auch diese der Altlastensanierung zuzurechnen. Es geht dabei zwar gerade darum, (möglicherweise) unterschiedliche Verursacher von Belastungen zu eruieren und gegeneinander abzugrenzen. Weil aber die Untersuchungen im Umfeld der Parzellen Kat.-Nr. 2 und 2 – wie bereits erwähnt – keine weiteren bzw. anderen Verursacher für das PER ergeben haben, ist die Kostenbelastung diesbezüglich folgerichtig zulasten der Verursacher im vorliegenden Kostenverteilungsverfahren vorzunehmen.

Wenn der Rekurrent sowohl gegen die Anrechnung der Kosten des Teilprojekts H. 2 als auch des Teilprojekts H. 3 anführt, dass diese nicht entstanden wären, wenn eine Totalsanierung (bzw. eine Entfernung sämtlicher Schadstoffeinträge) durchgeführt worden wäre, ist er damit nicht zu hören. Die Untersuchungs- und Überwachungskosten im Nachgang einer Altlastensanierung fallen – zunächst und in aller Regel – unabhängig davon an, ob dabei überhaupt weitere Belastungen festgestellt wurden. Diese Unter-

suchungen dienen gleichsam der Sicherstellung der Wirksamkeit der Altlastensanierung und sind ihr daher auch zuzurechnen. Gemäss der Standortdokumentation hat die Altlastensanierung ihr Ziel, nämlich einen vollständigen Quellenstopp, erreicht (vgl. Art. 17 lit. a und b AltIV). Verblieben ist im Bereich zwischen der Sanierungsgrube und der nördlichen Parzellengrenze (an der T.-Strasse) eine Restbelastung an PER im Untergrund, die teilweise den Richtwert für Inertstoff überschreitet. Die beteiligten Verursacher haben – ebenfalls – keinen positivrechtlichen Anspruch darauf, dass eine Altlastensanierung in jedem Fall die völlige Beseitigung (Dekontamination) beinhaltet. Der Entscheid, im nördlichen Bereich der Parzelle Kat.-Nr. 2 keinen zusätzlichen Aushub vorzunehmen und bzw. die Restbelastung im Boden zu belassen, erscheint als vertretbar, zumal sich ein Teil der Belastung direkt unter der T.-Strasse befindet. Die Verfügung der Baudirektion (AWEL) vom 22. Juli 2010, womit der fragliche nördliche Bereich der Parzelle Kat.-Nr. 2 bzw. die PER-Restdepots an der Moränenoberfläche im Abstrom im Sinne von Art. 9 Abs. 1 lit. b AltIV als Standort Nr. 1 in den KbS eingetragen wurden, hat der Rekurrent nicht angefochten. Insofern erübrigen sich weitere Ausführungen. Die entsprechenden (Überwachungs-)Massnahmen sind ohne weiteres als notwendig zu erachten. Anzumerken bleibt, dass gemäss dem angefochtenen Entscheid ohnehin lediglich 50 % der Kosten für das Teilprojekt H. 3 an die Altlastensanierung angerechnet wurden.

8.5.

Im Ergebnis erweisen sich die rekurrentischen Rügen hinsichtlich der Kosten und deren Anrechenbarkeit im Rahmen der Kostenverteilung gemäss Art. 32d USG als unbegründet.

9.

Der Rekurs ist nach Massgabe der Erwägungen vollumfänglich abzuweisen.

10.

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten dem Rekurrenten aufzuerlegen (§ 13 VRG).

Nach § 338 Abs. 1 PBG bzw. § 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts (GebV VGr) legt das Baurekursgericht die Gerichtsgebühr nach seinem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem bestimmbaren Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier ein Verfahren mit bestimmbarem Streitwert vor, beträgt die Gerichtsgebühr in der Regel Fr. 500.-- bis Fr. 50'000.-- (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3 Abs. 1 GebV VGr). In besonders aufwendigen Verfahren kann die Gerichtsgebühr bis auf das Doppelte erhöht werden (§ 4 Abs. 1 GebV VGr). Der vorliegende Streitwert von Fr. 1'137'067.10 hält sich oberhalb des Streitwertrahmens von bis zu Fr. 1'000'000.--, weshalb der massgebliche Gebührenrahmen Fr. 22'000.-- bis Fr. 50'000.-- beträgt. Demzufolge ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 22'000.-- festzusetzen.

Beim vorliegenden Verfahrensergebnis steht dem Rekurrenten von vornherein keine Umtriebsentschädigung zu.

[...]