

ccc) Zusammengefasst ergibt sich, dass es nicht zulässig ist, die Gebäude- und die Firsthöhen in einem Vorentscheid verbindlich zu genehmigen, wenn das Projekt noch eine Verschiebung um 8.50 m erfährt. Aufgrund der Verschiebung muss das Projekt neu publiziert werden, wie es richtigerweise auch geschehen ist. Dies hat zur Folge, dass die Höhen erst in einem anschliessenden Verfahren bewilligt werden konnten (dort hat sie die Einwohnergemeinde aber nicht zum Verfahrensgegenstand gemacht). Die Höhen sind eng mit dem konkreten Projekt verbunden. Vorliegend sind sie für das Projekt weder am alten noch am neuen Standort verbindlich bewilligt. (...)

ddd) Analoges gilt übrigens für die im ersten Vorentscheid bewilligte Geschossigkeit, die aufgrund der baurechtlichen Unterscheidung zwischen Vollgeschoss und (nicht zu zählendem) Untergeschoss ebenfalls vom gewachsenen Terrain und somit unmittelbar vom konkreten Standort abhängt (vgl. § 15 ABauV). Die Geschossigkeit wurde somit ebenfalls nicht verbindlich bewilligt.

119 Verursacherprinzip und Kostentragungspflicht bei Altlastensanierung (Art. 32d USG).

- Aufgrund eines Ausschlussverfahrens ist ausreichend nachgewiesen, dass nur die ursprüngliche Grundeigentümerin CKW-belasteter Parzellen bzw. deren Zulieferer als Verursacher der Verunreinigung in Frage kommt (Erw. 2).
- Die Verhaltensstörerin ist im Gegensatz zu den heutigen Parzelleneigentümerinnen (Zustandsstörerinnen) für die notwendigen Sanierungsmassnahmen kostenpflichtig (Erw. 3).
- Eine Reduktion der Kostentragungspflicht zugunsten der Verhaltensstörerin ist aus Billigkeitsgründen nicht angezeigt, nachdem sie auch von der Verwendung von CKW-haltigen Stoffen wirtschaftlich jahrelang profitieren konnte (Erw. 4).

Entscheid des Regierungsrates vom 17. August 2005 i.S. W. I. AG gegen das Baudepartement

Aus den Erwägungen:

2. a) aa) Wer Massnahmen nach diesem Gesetz verursacht, trägt nach Art. 2 USG dafür die Kosten. Dieser Grundsatz wird bezüglich der Sanierung von Altlasten in Art. 32d USG (in Kraft seit 1. Juli 1997) als *lex specialis* konkretisiert. Abs. 1 wiederholt den Grundsatz von Art. 2; Abs. 2 präzisiert ihn: Mehrere Verursacher tragen die Kosten entsprechend ihren Anteilen an der Verursachung. In erster Linie trägt die Kosten, wer die Sanierung durch sein Verhalten verursacht hat (Verhaltensstörer). Wer lediglich als Inhaber der Deponie oder des Standortes beteiligt ist (Zustandsstörer), kommt erst subsidiär zum Zuge. Zudem kann er sich unter bestimmten Voraussetzungen von jeglicher Kostenpflicht befreien. Mit dieser Regelung wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Kostenpflicht für den unbeteiligten Zustandsstörer unverhältnismässig und unbillig sein kann. Soweit weder Verhaltens- noch Zustandsstörer belangt werden können, sind die Kosten durch das Gemeinwesen zu tragen, wobei ein Teil dieser Aufwendungen aus den nach Art. 32e USG zu erhebenden Abgaben finanziert wird (vgl. BGE 1A.214/1999 vom 3. Mai 2000 mit Hinweisen).

Im Altlastenrecht gilt das Verursacherprinzip im engeren Sinn, welches einen direkten Kausalzusammenhang zwischen einem konkreten umweltschädigenden oder umweltgefährdenden Verhalten bzw. Zustand und den daraus konkret entstandenen externen Kosten erfordert. Der Begriff des Verursachers wird im positiven Recht, insbesondere im Umweltschutzgesetz, nicht näher definiert. Lehre und Rechtsprechung greifen deshalb auf den polizeirechtlichen Begriff des Störers zurück (vgl. BGE in URP 1994, S. 501 ff.). Dabei können sowohl Verhaltens- als auch Zustandsstörer Verursacher sein.

Verhaltensstörer ist, wer durch sein eigenes Verhalten - d.h. sein Tun oder Unterlassen - oder durch das Verhalten Dritter, für die er verantwortlich ist, die öffentliche Ordnung und Sicherheit unmittelbar stört oder gefährdet. Als Zustandsstörer wird bezeichnet, wer die tatsächliche oder rechtliche Herrschaft über Sachen inne hat, welche die Polizeigüter unmittelbar stören oder gefährden. Nebst

dem Eigentümer kommen beispielsweise auch Mieter, Verwalter oder Beauftragte als Zustandsstörer in Betracht.

Aus der Gleichsetzung der Begriffe des Störers und des Verursachers ergibt sich das Erfordernis der Unmittelbarkeit der Verursachung. In der Kausalkette entferntere, lediglich mittelbare Verursachungen scheiden aus. Weiter folgt aus dem Störerprinzip, dass es für die Bejahung der Verursachereigenschaft nicht auf ein konkretes Verschulden ankommt; denn ein solches ist nicht Voraussetzung der Störereigenschaft (BGE 127 I 60). Die Eigenschaft als Störer bzw. Verursacher bestimmt sich vielmehr ausschliesslich nach objektiven Kriterien (vgl. zum Ganzen: Heribert Rausch, Arnold Marti, Alain Griffel, Umweltrecht, Ein Lehrbuch, Zürich 2004, Rz. 82 ff.).

bb) Nach Art. 3a und 54 GSchG gilt ebenfalls das Verursacherprinzip. In Bezug auf die Kostentragungspflicht und die Pflicht, Massnahmen zu ergreifen, besteht kein Unterschied zu den von der Vorinstanz zu Grunde gelegten Rechtsnormen des Umweltschutzrechtes.

b) Die Vorinstanz hielt fest, dass die Beschwerdeführerin alleinige Verhaltensstörerin und damit Verursacherin im altlastenrechtlichen Sinn sei.

Der Handelsregisterauszug der Beschwerdeführerin zeigt auf, dass diese aus der Kollektivgesellschaft W., S. & Cie., hervorging und nach Änderung der Gesellschaftsform von 192z als W. A.G. (später redaktionell geändert in W. AG) eingetragen wurde. 199w erfolgte durch Statutenänderung eine Änderung des Zweckes und der Firma in W. I. AG. Damit handelt es sich bei der W. AG und der Beschwerdeführerin weiterhin um ein und dieselbe juristische Person. Daran ändert weder die Änderung des Gesellschaftszweckes noch der Verkauf der beweglichen Aktiven und Passiven sowie der Firma W. an U. B. etwas. Auch die hypothetischen Konstellationen bezüglich Gründung einer neuen Gesellschaft und der Veräusserung des Grundeigentums an diese verlangen mangels Relevanz für die Beurteilung des vorliegenden Falles keine weitere Beachtung.

Die Beschwerdeführerin erwarb in den Jahren zwischen 1929 und 1955 vier Parzellen, welche zur Parzelle 1951 vereinigt wurden. Mit Kaufvertrag vom 29. Juni 1978 verkaufte die Beschwer-

deführerin die von der Parzelle 1951 abgetrennte Parzelle 3274 an die Einwohnergemeinde L.. Am 26. Oktober 1982 trennte die Beschwerdeführerin weitere 3'798 m² von der Parzelle 1951 und veräusserte sie u.a. mit dem Gebäude 1911 (Fasslager) für Fr. 575'760.– an die Einwohnergemeinde L., welche sie mit ihrer Parzelle 3274 vereinigte. Die Beschwerdeführerin trennte die Parzelle 3334 (Halle) mit Kaufvertrag vom 17. Dezember 1982 von der Parzelle 1951 ab und übertrug die Fläche von 1'342 m² samt Gebäuden für Fr. 380'000.– an die H. AG. Die in der Fläche reduzierte Parzelle 1951 steht immer noch im Eigentum der Beschwerdeführerin.

c) Die P. L. AG führte im W.-Areal und im angrenzenden Bereich des Industriegebietes (...), Betriebserhebungen durch. Dabei stellte sie fest, dass die W. AG früher Perchlorethylen-Entfettungsanlagen betrieben hatte, wobei während der 70er-Jahre ein jährlicher Verbrauch an Perchlorethylen von mehreren Tonnen anzunehmen ist. Einen weiteren Betrieb, welcher Perchlorethylen verwendete und für die festgestellte Verschmutzung des Grundwassers im betreffenden Gebiet in Frage kommt, konnte die P. L. AG nicht ausfindig machen. Dabei sei aber zu berücksichtigen, dass aufgrund verhältnismässig häufiger Wechsel der Betriebe auf dem genannten Areal keine vollkommen gesicherten Aussagen möglich seien.

d) Die Beschwerdeführerin bestreitet die Verwendung von Perchlorethylen in grossen Mengen im W.-Areal nicht. Allerdings weist sie darauf hin, dass sie sich die CKW-haltigen Stoffe in Fässern mit Lastwagen von heute nicht mehr zu eruiierenden externen Unternehmen liefern liess. Dass die Zulieferung früher an den heute nach Vornahme von Sanierungsmassnahmen immer noch belasteten Standort Fasslager erfolgte, die Fässer dort zwischengelagert und danach einzeln mit einem Handwagen zu den Entfettungsanlagen im W.-Areal geführt wurden, ist ebenfalls unbestritten. Dagegen wurden im Gebiet der Halle - soweit bekannt - offenbar weder CKW-haltige Stoffe gelagert noch verarbeitet.

Nicht bestritten ist auch, dass seit der Abparzellierung und dem Verkauf der betroffenen Parzellen im W.-Areal an die heutigen Eigentümerinnen keine CKW-haltigen Stoffe mehr verwendet wurden. Damit fallen die heutigen Grundeigentümerinnen der belasteten

Grundstücke - die H. AG und die Einwohnergemeinde L. - als Verhaltensstörerinnen weg; sie sind angesichts der Belastung an den Standorten allerdings als Zustandsstörerinnen zu qualifizieren, da sie die tatsächliche und rechtliche Gewalt über ihre Parzellen mit den belasteten Standorten inne haben, welche Polizeigüter unmittelbar stören bzw. gefährden (vgl. Rausch, Marti, Griffel, a.a.O., Rz. 89).

Weitere potentielle Verwender von CKW-haltigen Stoffen im W.-Areal konnten weder die P. L. AG in ihrem Bericht noch die Beschwerdeführerin als (ehemalige) Grundeigentümerin des W.-Areals benennen. Solche sind angesichts der Arealhistorie und der Tatsache, dass zwischen der Zeit nach dem zweiten Weltkrieg und dem Verkauf von Parzellenteilen in den Jahren 1978 und 1982 einzig die Beschwerdeführerin CKW-haltige Stoffe verwendet hatte, auch nicht zu vermuten.

Im Bereich des alten Fasslagers ist ohne weiteres von einer Verschmutzung des Erdreiches und des Grundwassers im Zusammenhang mit der Zulieferung, dem Lagern und dem Weitertransport von CKW-haltigen Stoffen für die Beschwerdeführerin auszugehen.

Dagegen ist die Belastung des Standortes Halle weniger offensichtlich. Der belastete Standort liegt einerseits unmittelbar an der Zufahrtsstrecke der Lastwagen, welche die Per-Fässer früher zum Fasslager transportierten, aber bereits rund 50 m vom Transportweg entfernt, auf welchem die Per-Behälter auf Handkarren über die alte Rampe zu den verschiedenen Entfettungsanlagen in den umliegenden Gebäuden geführt wurden. Dieser Transportweg ist im Bereich der alten Rampe uneben und verfügt über diverse Bodenabläufe. Weiter ist zu beachten, dass CKW selbst Beton zu durchdringen vermag und CKW sogar beim Ausschütten eines ganzen Fasses innert Kürze verdampft bzw. sich verflüchtigt und danach nichts mehr sichtbar ist. Diese Tatsachen widersprechen denn auch dem Argument der Beschwerdeführerin, dass ein Unfall mit CKW mit Sicherheit registriert worden wäre. Schon ein einziges 200 l-Per-Fass vermag die festgestellte Grundwasserbelastung im Bereich der Halle zu verursachen. Indem versickernde Flüssigkeiten bevorzugt dem Verlauf von Kanalisationsleitungen folgen, konnte ein Versickern von Per in das Erdreich bei den Per-Entfettungsanlagen, vor allem aber im Bereich

der alten Rampe sowie der Transportwege angesichts der Gefäll- und Flusssituation des Grundwassers sowie der Kanalisationsleitungen zweifellos die festgestellte Belastung unter der Halle bewirken. Das Eindringen von CKW-haltigen Stoffen durch die Kanalisation von ausserhalb des W.-Areal ist auszuschliessen, da die Kanalisation ausschliesslich das W.-Areal umfasst. Ein Einbringen von CKW durch die Ablagerung von Aushubmaterial ist auszuschliessen, da im Bereich der Halle (im Gegensatz zum alten Fasslager) nicht das Erdreich, sondern vor allem das Grundwasser eine hohe Konzentration an CKW aufweist. Aufgrund der fehlenden Verunreinigung im Anstrombereich ist erkennbar, dass der Verschmutzungsherd auf dem Areal selbst liegt.

e) Gestützt auf die umfangreichen Abklärungen der Fachinstitute und die Beurteilung durch die kantonalen Fachexperten ist vorerst festzuhalten, dass aufgrund eines Ausschlussverfahrens nur die Beschwerdeführerin und allenfalls deren Zulieferer der Per-Fässer als Verursacher in Frage kommen.

Eine zusätzliche Expertise erübrigt sich aufgrund einer antizipierten Beweismwürdigung, da mangels weiterer Informationen der Beschwerdeführerin bzw. früherer Angestellter, welche als einzige Quellen noch in Frage kommen, keine neuen Erkenntnisse zum genauen Hergang der Verschmutzungen zu erwarten sind. Ebenso wenig verheissen zusätzliche Untersuchungen des Areals und eine Überprüfung der vorgenommenen Abklärungen durch die Fachinstitute neue bzw. klärende Grundlagen für den Entscheid der Beschwerde; es kann diesbezüglich auf die umfangreichen und aussagekräftigen Untersuchungsakten verwiesen werden. Aufgrund des Verhältnismässigkeitsprinzips sind die Aufwendungen der altlastenrechtlichen Untersuchungen so gering wie möglich, aber so ausführlich wie nötig durchzuführen. Zusätzliche kostenintensive Abklärungen, welche von vornherein keine neuen Ergebnisse erwarten lassen, haben deshalb zu unterbleiben; die entsprechenden finanziellen Mittel sollen vielmehr der Sanierung dienen, zumal die Beschwerdeführerin lediglich Zweifel anbringt, es aber trotz der zu erwartenden Kosten im Falle einer Übernahmespflicht unterlassen hat, die Zweifel fachlich weiter zu begründen.

3. a) Gemäss Art. 32d Abs. 1 USG trägt im Altlastenrecht der Verursacher die Kosten der Sanierung. Sind mehrere Verursacher beteiligt, so tragen sie die Kosten entsprechend ihren Verursacheranteilen (Art. 32d Abs. 2 USG). Diese Regelung lehnt sich an die privatrechtliche Regressordnung von Art. 50 f. OR an: Primär trägt der schuldhafteste Verhaltensstörer die Sanierungskosten, subsidiär - mit Entlastungsmöglichkeit - der schuldlose Zustandsstörer. Zivilrechtliche Vereinbarungen (z.B. Gewährausschluss im Vertrag zwischen Verkäufer [Verhaltensstörer] und Käufer [Zustandsstörer]) sind dabei auf den Zivilweg zu verweisen, weshalb im verwaltungsrechtlichen Verfahren lediglich die notwendigen zivilrechtlichen Vorfragen zu behandeln sind.

b) Vorab ist die Frage zu klären, ob die aufgrund eines Ausschlussverfahrens festgestellte Verursachung durch die Beschwerdeführerin bzw. allenfalls deren Zulieferer für die Auferlegung der Kosten im Zusammenhang mit der Untersuchung und den Massnahmen der Altlasten ausreichend ist.

Nach Art. 46 USG ist jedermann verpflichtet, den Behörden die für den Vollzug erforderlichen Auskünfte zu erteilen, nötigenfalls Abklärungen durchzuführen oder zu dulden. Diesbezüglich ist auch die in § 21 VRPG verankerte Mitwirkungspflicht der Verfahrensbeteiligten zu beachten. Die Beschwerdeführerin machte mehrfach geltend, dass allenfalls ihre Lieferanten von Per-Fässern die Grundwasser- und Bodenbelastungen auf ihrer damaligen Parzelle verursacht haben könnten. Details zu den damaligen Lieferungen unterbreitete die Beschwerdeführerin den zuständigen Behörden dagegen nicht. Dies ist insofern nachvollziehbar, als die Aufbewahrungsfrist für Buchhaltungsunterlagen (und damit auch Lieferscheine) zwischenzeitlich wohl verstrichen ist und entsprechende Auskünfte auch von ehemaligen Mitarbeitenden nicht mehr in der erforderlichen Tiefe erhältlich sind. Ebenso schwierig dürften verlässliche Informationen betreffend einem allfälligen Unfall mit Per auf dem ehemaligen Gesamtareal der Beschwerdeführerin sein, da solche aufgrund des schnellen Verflüchtigens von CKW ohne irgendwelche sichtbaren Rückstände kaum registriert worden sein dürften und schon geringste Mengen von Per zu einer grossen Belas-

tung des Grundwassers führen können. Durch die umfangreichen Untersuchungen und den Einbezug der massgebenden Parteien, hat die Vorinstanz die notwendigen Schritte unternommen, die zum Nachweis der Verursachung ausreichen.

c) Bereits das damalige Gesetz über die Nutzung und den Schutz der öffentlichen Gewässer vom 22. März 1954 enthielt u.a. für die Grundwasserströme Schutzbestimmungen. Art. 13 des inzwischen aufgehobenen Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer vor Verunreinigung (Gewässerschutzgesetz) vom 6. Oktober 1971 (aGSchG) verpflichtete sodann jedermann, alle nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um die Verunreinigung der ober- und unterirdischen Gewässer zu vermeiden. Weiter enthielt Art. 14 Abs. 1 aGSchG folgende Regelung:

"Es ist untersagt, feste, flüssige oder gasförmige Stoffe jeder Art, die geeignet sind, das Wasser zu verunreinigen, mittelbar oder unmittelbar in die Gewässer einzubringen oder abzulagern. Sofern die Gefahr einer Verunreinigung des Wassers entsteht, ist auch das Ablagern ausserhalb der Gewässer untersagt."

Die Beschwerdeführerin verwendete wie gezeigt mehrere Tonnen CKW-haltige Stoffe für ihre Entfettungsanlagen. Unbestritten erfolgte diese Tätigkeit auch in der Zeit zwischen dem Inkrafttreten des aGSchG und dem Verkauf der abparzellierten belasteten Parzellen. Als Lager für die Per-Fässer nutzte die Beschwerdeführerin u.a. das alte Fasslager auf der heutigen Parzelle 3274. Wie der Bericht der P. L. AG und auch der Augenschein vor Ort ergaben, konnte ein Versickern von CKW-haltigen Stoffen im Bereich des Fasslagers aufgrund der Bodenkonstruktion während längerer Zeit unbemerkt erfolgen, da Per sowohl Kies- als auch Betonböden durchdringen kann und dadurch in den Untergrund und ins Grundwasser gelangt. Dazu reichen bereits geringe Verluste von Per beim Abladen, Hantieren und Weitertransportieren der Fässer bzw. deren Inhaltes. Damit aber ist nachgewiesen, dass die Beschwerdeführerin sowohl die starke Belastung des Erdreiches und des Grundwassers im Umfeld des alten Fasslagers in unmittelbarem Zusammenhang mit der Verwendung von grossen Mengen Per als gewässergefährdendem Stoff sowie den ungenügenden technischen Einrichtun-

gen zur Verhinderung des Versickerns des Stoffes (mit)verursachte bzw. zu verantworten hat. Selbst wenn ein beauftragter Zulieferer beim Ab- oder Aufladen der Per-Fässer etwas verschüttet hätte, liegt die Herrschaft über den entsprechend zu schützenden Boden und die Überwachung der korrekten Behandlung des Materials in ihrem Betrieb bzw. auf ihrem Areal bei der Beschwerdeführerin. Diese weiss zwar offenbar nicht mehr, wer das Material per Lastwagen lieferte; trotzdem macht sie dann aber geltend, dass es sich um einen spezialisierten Verkäufer gehandelt habe, womit sie die ihr obliegende Sorgfaltspflicht eingehalten habe. Die Beschwerdeführerin war dadurch verpflichtet, durch geeignete Massnahmen (Instruktion der Angestellten und Zulieferer, technische Schutzvorrichtungen im Bereich des Fasslagers, Ausstattung des Handkarrens für den Transport zu den Entfettungsanlagen, Wahl und Beschaffenheit des Transportweges usw.) eine Belastung des Untergrundes und des Grundwassers durch Per zu vermeiden. Selbst wenn sich bei einem - heute nicht mehr zu eruierenden - Zulieferer der Per-Fässer ein Unfall im Bereich des Fasslagers ereignet und dieser dadurch die Sanierungsmassnahmen (mit)verursacht hätte, liegt die Kostentragungspflicht dafür bei der Beschwerdeführerin als Bestellerin, Lagernde sowie Verbraucherin des Per, für ihr Grundstück Verantwortlichen sowie Weisungs- und Überwachungspflichtigen.

Die Belastung mit CKW betrifft im Bereich der heutigen Halle vorab das Grundwasser und - im Gegensatz zum Fasslager - nur in geringem Mass das Erdreich. Wie gezeigt, fallen alle Vermutungen des Hergangs zur Verschmutzung, welche die Beschwerdeführerin entlasten könnten, weg. Die Angestellten der Beschwerdeführerin transportierten die CKW-haltigen Stoffe mit einem Handkarren vom alten Fasslager am heutigen Depot vorbei und an der Ostseite des Neubaus entlang über die alte Rampe zu den Einsatzorten. Der dazu benutzte Weg ist teilweise nicht befestigt und weist insbesondere im Bereich der alten Rampe Unebenheiten auf, welche beim erwähnten Transport ohne weiteres zu einem Zwischenfall führen konnten. Wie erwähnt, vermögen CKW selbst Beton- und andere verfestigte Oberflächen zu durchdringen und sich im Erdreich sowie im Grundwasser weiterzubewegen. Da CKW schwerer als

Wasser sind, bleiben diese trotz Grundwasserströmungen in Vertiefungen während langer Zeit unverändert bestehen. Anhand des Kanalisationsplanes des W.-Areal ist erkennbar, dass sich im Bereich der Halle der Regenauslass der Kanalisation befindet. Wegen der Tatsache, dass CKW bevorzugt Kanalisationsleitungen folgen, ist aufgrund eines Versickerns von Per im Bereich des Transportweges, der alten Rampe und sogar im Umfeld der Einsatzorte des Per eine konzentrierte Belastung in grösserer Distanz bei der Halle aufgrund der Gefällsituation im Untergrund und der physikalischen Eigenschaften von Per nachvollziehbar.

Aufgrund der Arealgeschichte hatten keine anderen Personen CKW-haltige Stoffe in Mengen verwendet, welche die Belastung im Bereich der Halle hätte hervorrufen können. Die Beschwerdeführerin hat somit sowohl durch ihre Produktionstätigkeit mit Per, die ungenügenden Vorsorgemassnahmen zur Vermeidung einer Verunreinigung des Grundwassers sowie durch die Tätigkeit der ihr vertraglich verbundenen Personen (Arbeitnehmer, allenfalls Zulieferer) die Belastung der Standorte Fasslager und Halle adäquat kausal und unmittelbar verursacht (vgl. Karin Scherrer, Handlungs- und Kostentragungspflichten bei der Altlastensanierung, Störer- versus Verursacherprinzip, Bern 2005, S. 85 ff.).

d) Die Beschwerdeführerin ist somit als Verhaltensstörerin zu qualifizieren und war vor dem Verkauf der abparzellierten Grundstücke gleichzeitig Zustandsstörerin. Nach dem Verkauf der belasteten Parzellen wurden dagegen die H. AG und die Einwohnergemeinde L. zu Zustandsstörerinnen. Weitere Störer sind nicht vorhanden. Inwiefern die Beschwerdeführerin gegen ihr damals vertraglich verpflichtete Personen privatrechtliche Regressansprüche zustehen, ist im vorliegenden verwaltungsrechtlichen Verfahren nicht zu untersuchen.

(...)

e) Als Grundsatz für die Kostentragung gilt, dass der Verhaltensstörer stärker als der Zustandsstörer, der schuldhaft Handelnde stärker als der an der Massnahme Schuldlose zu belangen ist (vgl. zum Ganzen Scherrer, a.a.O., S. 125 ff.). Im vorliegenden Fall ist offensichtlich, dass die heutigen Zustandsstörerinnen keinen Beitrag

zur Belastung ihrer Grundstücke geleistet haben. Dagegen lag die Verhinderung der Belastung während der Zeit der Verwendung von CKW-haltigen Stoffen im Herrschaftsbereich der Beschwerdeführerin. Inwiefern sie die Verschmutzung widerrechtlich verursacht hat oder sie daran ein Verschulden trifft, ist angesichts der vorliegenden Konstellation nicht von Belang.

f) aa) Nach Art. 32d Abs. 2 USG sind die Kosten - ihren Anteilen an der Verursachung entsprechend - auf die betreffenden Verursacher zu verteilen. In erster Linie trägt die Kosten der Untersuchungen und Massnahmen, wer diese durch sein Verhalten verursacht hat. Dagegen haben die reinen Zustandsstörer als Eigentümer der belasteten Parzellen keine Kosten zu tragen, wenn sie bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt von der Belastung keine Kenntnis haben konnten, die Belastung ihnen keinen Vorteil verschaffte, und ihnen aus der Sanierung kein Vorteil erwächst. Die Voraussetzungen für die Entlastung sind in der Lehre umstritten. Insbesondere Art. 32d Abs. 2 lit. c USG, welcher das Nichtvorliegen eines Vorteils aus der Sanierung für den Zustandsstörer verlangt, ist und war Anlass vieler Diskussionen. Anlässlich der Revisionsbestrebungen u.a. der Art. 32c ff. USG soll auch die Exzeptionsklausel verdeutlicht bzw. durch Streichung von lit. c vereinfacht werden (vgl. BBl 2003, S. 5040 ff.). Nachdem die Kostentragungspflicht durch die Zustandsstörerinnen nur subsidiär zu derjenigen einer Verhaltensstörerin zum Tragen kommt, erfolgen die nachfolgenden Ausführungen zur Verdeutlichung, dass die Zustandsstörerinnen auch gestützt auf Art. 32d Abs. 2 lit. c USG von einer Kostentragungspflicht ausgenommen sind.

bb) Die heutigen Eigentümerinnen verwendeten unbestrittenermassen keine Stoffe, welche die festgestellte Belastung mit Per hätten verursachen können. Fraglich ist dagegen, ob die H. AG bzw. die Einwohnergemeinde L. im Zeitpunkt des Erwerbes der belasteten Parzellen um deren Zustand wusste. Die Beschwerdeführerin weist einerseits darauf hin, dass in den Kaufverträgen eine Wegbedingung der Gewähr aufgenommen worden sei und die vereinbarten Preise für das Land auffällig tief ausgefallen seien, was auf ein Wissen um die Belastung schliessen lasse.

Die in die Kaufverträge aufgenommenen Gewährsausschlüsse ("Die Verkäuferin leistet für den Zustand des Kaufobjektes keine Gewähr" bzw. "Für den Zustand des Kaufobjektes leistet die Verkäuferin keine Gewähr. Die Käuferin übernimmt die Gebäude Nr. 363 und 731 wie besichtigt") stellen keine Seltenheit dar und sind durchaus als üblich zu bezeichnen. So lässt denn insbesondere auch der Wortlaut der Kaufverträge nicht darauf schliessen, dass die Parteien um die Belastung der Parzellen mit CKW wussten oder eine solche vermuteten, ansonsten entsprechende Hinweise beim Kaufpreis oder in anderen Vertragsstellen angebracht worden wären. Anzufügen ist ferner, dass das Altlastenverdachtskataster erst 1987 erstellt wurde und die betroffenen Parzellen nicht enthalten waren. Angesichts der möglichen Nutzungseinschränkungen und der Kostenfolgen ist es - zumindest was die letzten Jahre zeigten - eher unwahrscheinlich, dass ein belastetes oder auch nur ein verdächtiges Grundstück gekauft wird. Die Thematik um die Sanierung von mit CKW verschmutzten Standorten ist in den 80er-Jahren aufgekommen, was ebenfalls nicht darauf schliessen lässt, dass die heutigen Eigentümerinnen die abparzellierten Grundstücke im Bewusstsein um eine Belastung gekauft haben. Insofern ist aber die Frage, ob die (teilweise sogar ohne Gebäude separat ausgewiesenen) Landpreise in den Kaufverträgen tatsächlich ungewöhnlich tief waren, für die Beurteilung des Wissens um die damals bestehende Belastung der Parzellen nicht massgebend. So gäbe es noch unzählige Gründe für einen Verkauf auf tiefem Niveau, da die Preisbildung durch die verschiedensten Faktoren (Nachfrage, Gegengeschäft, Lage, Notlage der Verkäuferin, Freundschaftspreis usw.) beeinflusst sein kann. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass eine Nachbarparzelle, welche die Beschwerdeführerin 1989 veräussert hat, einen höheren Landpreis aufwies. Die beantragte Expertise der Beschwerdeführerin zur Klärung der Landpreise im Jahre 1982 ist demzufolge für die Beurteilung der Beschwerde nicht erforderlich.

cc) Die heutigen Grundeigentümerinnen konnten aus der bereits bestehenden Verschmutzung ihrer Parzellen keinen ersichtlichen Vorteil - ausser selbstverständlich eines sanierten und weniger belasteten Grundstückes - ziehen. Ein solcher wäre u.a. darin zu er-

blicken, dass die belastungsfördernde Nutzung der Parzelle mit CKW-haltigen Stoffen einen grösseren Gewinn für die betroffenen Eigentümerinnen ermöglicht hätte. Dies war allerdings nur bei der Beschwerdeführerin der Fall, welche Per-Entfettungsanlagen als Mittel zur Produktion verwendet hatte. Ein Vorteil für die Käuferinnen hätte allenfalls auch in einem besonders günstigen Landpreis bestehen können. Diese Thematik ist allerdings aufgrund der damals unbekannten Verschmutzung nicht zu berücksichtigen, selbst wenn die Vertragsparteien tatsächlich einen günstigen Preis (aus welchen Gründen auch immer) vereinbart hätten.

dd) Die Nutzbarkeit der belasteten Parzellen war bisher durch die nach dem Kauf bekannt gewordene Verschmutzung nicht beeinträchtigt. Ebenso wenig kann es sich beim Erwerb der Parzellen um einen im Wissen um die Belastung und damit allenfalls zusammenhängenden finanziellen Einbussen entsprechend tiefen Kaufpreis gehandelt haben. Weder die Beschwerdeführerin, die H. AG noch die Einwohnergemeinde L. sind im Zeitpunkt der Kaufverträge im Jahre 1982 offenbar von einer Preisreduktion aufgrund der Belastung der Parzellen ausgegangen. Unabhängig davon, welcher Kaufpreis für die Parzellen(teile) nach der Sanierung erzielbar wäre, handelt es sich nicht um einen Vorteil im Sinne von Art. 32d Abs. 2 lit. c USG, da erst nach erfolgreichem Abschluss der notwendigen Massnahmen mit einem Verkauf und einem realen Kaufpreis für ein unbelastetes Grundstück zu rechnen ist. Diese vermeintliche Situation bestand im Jahre 1982 noch. Ein allenfalls zu berücksichtigender Vorteil, indem aufgrund der durchzuführenden Massnahmen eine derartige Aufwertung stattfände, dass gar eine Umzonung in eine höherwertige Nutzungszone erfolgen würde (z.B. in eine Wohnzone), ist angesichts der Lage und Nutzungsmöglichkeiten der Parzellen nicht zu erwarten (vgl. Scherrer, a.a.O., S. 145 f.).

g) Damit und mit der Folgerung aus Erw. d hiavor ist aus Billigkeitsgründen eine Mitbeteiligung der heutigen Eigentümerinnen der belasteten Standorte an der Kostentragung für die altlastenrechtlichen Massnahmen nicht angezeigt (vgl. auch Scherrer, a.a.O., S. 139 ff.). Es bleibt einzig die Beschwerdeführerin als kostentragungspflichtige Person.

4. a) Aus Billigkeitsgründen ist - selbst ohne ausdrückliche Nennung im Umweltschutzgesetz - zu prüfen, ob die gesamten Kosten für die erforderlichen Massnahmen im Zusammenhang mit der festgestellten Belastung der beiden Standorte durch die Beschwerdeführerin zu tragen sind.

b) Zu beachten ist die wirtschaftliche Interessenlage der Betroffenen. So ist erkennbar, dass der Beschwerdeführerin aus der Durchführung der Massnahmen lediglich Kosten anfallen, sie aber letztlich keinen Nutzen mehr daraus hat. Andererseits bestehen die Interessen der Standortinhaberinnen darin, erstmals nach dem Kauf eine unbelastete und damit heute im Grundstückmarkt handelbare Parzelle mit entsprechendem Wert im Eigentum zu haben. Dadurch stellt sich allerdings erst die Situation ein, welche zwischen den Vertragsparteien im Jahre 1982 eigentlich vereinbart war. Würde aus diesen Gründen dennoch eine Reduktion der Kostenquote zu Gunsten der Beschwerdeführerin vorgenommen, hätte dies eine unzulässige Durchbrechung des Verursacherprinzips zur Folge (vgl. Scherrer, a.a.O., S. 132 f.).

c) Ein weiterer Grund für eine allfällige Reduktion der Kostenquote kann die wirtschaftliche Zumutbarkeit und allenfalls die Tragbarkeit der Kostenaufgabe bilden. Bei einer juristischen Person muss - im Gegensatz zu einer Privatperson - weniger Rücksicht auf die finanzielle Tragbarkeit genommen werden. Insbesondere dann nicht, wenn diese Person durch die Veräusserung belasteter Grundstücke Einnahmen generierte, die in Kenntnis von möglichen Folgekosten aufgrund der bestehenden Belastung nie zu erzielen gewesen wären (vgl. Scherrer, a.a.O., S. 135). Die Beschwerdeführerin macht eine finanzielle Untragbarkeit nicht geltend, weshalb ein solcher Reduktionsgrund ohnehin wegfällt.

d) Vorerst ist zusammenzufassen, dass die Beschwerdeführerin die erforderlichen Kosten im Zusammenhang mit der Belastung der Standorte und der altlastenrechtlichen Massnahmen vollumfänglich zu tragen hat. Dieser Umstand rechtfertigt sich denn auch in Anbetracht des durch die Beschwerdeführerin gezogenen wirtschaftlichen Nutzens aus der Verwendung von CKW-haltigen Stoffen zur Produktion auf dem heute dadurch belasteten W.-Areal.

120 Besitzstandsgarantie.

- **Anwendung der Regeln der Besitzstandsgarantie bei Vorliegen eines Beseitigungsrevers (Erw. 2 und 3).**
- **Änderung einer landwirtschaftliche Wohnbaute zwecks landwirtschaftsfremder Wohnnutzung (Erw. 4).**

Aus dem Entscheid des Regierungsrates vom 21. September 2005 i. S. EG S. und L. W. gegen den Entscheid des Baudepartements/Gemeinderats F.

Aus den Erwägungen:

1. Strittig ist vorliegend einzig, ob die Beschwerdeführerin an der nordöstlichen, gegen den Wald gerichteten Seite des Wohnhauses, das Dach anheben, eine Lukarne einbauen sowie einen Treppenanbau an der Aussenseite erstellen darf. Mit diesen Massnahmen soll ermöglicht werden, dass im zurzeit 9 ½ Zimmer umfassenden Wohnhaus zwei voneinander getrennte Wohneinheiten entstehen, welche von zwei der insgesamt 6 Erben bewohnt werden können. (...)

2. Das Raumplanungsgesetz regelt die Besitzstandsgarantie in den Art. 24c ("Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen") und 24d ("Kantonalrechtliche Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen"). Vorliegend gelangt Art. 24d RPG zur Anwendung, da das Wohnhaus nicht, wie Art. 24c RPG erfordert, durch die nachträgliche Änderung von Erlassen oder Plänen zonenwidrig geworden ist, sondern durch Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung durch den bzw. die Eigentümer (vgl. Art. 41 RPV sowie RRB Art. Nr. ...).

Gemäss Art. 24d Abs. 1 RPG kann das kantonale Recht in landwirtschaftlichen Wohnbauten, die in ihrer Substanz erhalten sind, landwirtschaftsfremde Wohnnutzung zulassen. Der kantonale Gesetzgeber hat in § 69 Abs. 1 BauG festgelegt, dass in landwirtschaftlichen Wohnbauten im Rahmen des Bundesrechts landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen bewilligt werden.

Die Koordinationsstelle Baugesuche hat in ihrer Verfügung vom 12. November 2004 ausgeführt, die Regeln der Besitzgarantie ge-