Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1A.51/2005 /bie

Urteil vom 29. November 2005
I. Öffentlichrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Féraud, Präsident,
Bundesrichter Aemisegger, Ersatzrichter Bochsler,
Gerichtsschreiberin Scherrer.

Parteien
A._____, Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Peter Hübner,

gegen

B._____ AG, Beschwerdegegnerin,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Robert Wolfer,
Baudirektion des Kantons Zürich, Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich,
Regierungsrat des Kantons Zürich, 8090 Zürich,
handelnd durch die Staatskanzlei des Kantons Zürich, Neumühlequai 10, 8090 Zürich,
Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 4. Abteilung, 4. Kammer, Militärstrasse 36, Postfach, 8090 Zürich.

Gegenstand
Gewässerschutz,

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich,
4. Abteilung, 4. Kammer, vom 26. Januar 2005.

Sachverhalt:
A.
A._____ liess gestützt auf eine Baubewilligung der Bausektion des Stadtrats Schlieren vom 4. Dezember 1997 als Mieter auf dem in der Industriezone von Schlieren gelegenen, rund 38'000 m2 umfassenden Grundstück Kat.-Nr. 9029 (Faerbi-Areal) einen Handelsplatz für Fahrzeugoccasionen herrichten. Eigentümerin der früher als Fabrikareal genutzten und im kantonalen Altlastenverdachtsflächen-Kataster aufgeführten Liegenschaft ist die B._____ AG.

Mit Verfügung vom 31. Januar 2000 forderte die Baudirektion des Kantons Zürich A._____ - in teilweiser Wiederholung einer Verfügung vom 10. August 1998 - auf, entweder die auf dem Faerbi-Areal widerrechtlich abgelagerten Bauabfälle bis 31. Juli 2000 entsorgen zu lassen und dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) hierfür ein Abfallkonzept vorzulegen, oder die Platzkofferung mit einer Deckschicht gemäss BUWAL-Richtlinie bis 31. Juli 2000 zu versehen und dem AWEL bis 31. Mai 2000 ein Entwässerungskonzept sowie ein Konzept über die Entsorgung des anfallenden Aushubmaterials zur Genehmigung einzureichen. Unter der Bedingung, dass A._____ nicht in der Lage sein sollte, innert der anberaumten Frist die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu bewirken, habe die B._____ AG die erforderlichen Realleistungen zu erbringen.

Gegen diese Verfügung der Baudirektion rekurrierte A._____ an den Regierungsrat. Dieser trat auf das Rechtsmittel nicht ein, obwohl er im Ergebnis zu einer teilweisen Gutheissung gelangte. Die von A._____

dagegen erhobene Beschwerde hiess das Verwaltungsgericht gut und wies die Sache an den Regierungsrat zur vollständigen materiellen Beurteilung zurück.

Mit Beschluss vom 21. Juli 2004 hob der Regierungsrat die Verfügung der Baudirektion vom 31. Januar 2000 auf und verpflichtete neu die B._____ AG zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands.
B.
Gegen diesen Beschluss des Regierungsrats erhoben sowohl die B._____ AG als auch A._____ Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich. Mit Entscheid vom 26. Januar 2005 wies das Verwaltungsgericht die Beschwerde von A._____ ab, soweit es darauf eintrat. Demgegenüber hiess es die Beschwerde der B._____ AG gut, hob den angefochtenen Regierungsbeschluss auf und stellte die Verfügung der Baudirektion vom 31. Januar 2000 sinngemäss wieder her, indem es A._____ zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verpflichtete.
C.
Hiergegen führt A._____ Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht mit dem Antrag, der angefochtene Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 25. Januar 2005 sei aufzuheben.

Die B._____ AG als Beschwerdegegnerin, die Baudirektion und das Verwaltungsgericht beantragen die Abweisung der Beschwerde. Das ebenfalls zur Vernehmlassung eingeladene Bundesamt für Wald, Umwelt und Landschaft (BUWAL) kommt zum Schluss, der Entscheid des Verwaltungsgerichts sei mit dem Umweltschutzrecht des Bundes vereinbar.

Der Beschwerdeführer hat von der Möglichkeit der freigestellten Stellungnahme Gebrauch gemacht und sich in seiner Eingabe vom 14. September 2005 zur Vernehmlassung des BUWAL geäussert. Zu diesem Schreiben des Beschwerdeführers hat sich die Beschwerdegegnerin (unaufgefordert) am 17. November 2005 nochmals vernehmen lassen.
D.
Mit Verfügung vom 13. April 2005 hat der Präsident der I. öffentlichrechtlichen Abteilung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde aufschiebende Wirkung zuerkannt.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
1.1 Angefochten ist ein letztinstanzlicher kantonaler Entscheid, der sich im Wesentlichen auf das Gewässerschutzrecht des Bundes und die hierzu erlassenen Ausführungsbestimmungen stützt. Hiergegen steht die Verwaltungsgerichtsbeschwerde grundsätzlich offen (Art. 97 Abs. 1 OG i.V.m. Art. 5 VwVG; Art. 98 lit. g OG). Als vor Vorinstanz unterlegene Partei ist der Beschwerdeführer durch den angefochtenen Entscheid betroffen und daher legitimiert, dessen Aufhebung oder Änderung zu verlangen (Art. 103 lit. a OG). Auf seine im Übrigen form-und fristgerecht erhobene Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist somit unter Vorbehalt von E. 3.3.3 hiernach einzutreten.
1.2 Der Beschwerdeführer beantragt einen zweiten Schriftenwechsel. Gemäss Art. 110 Abs. 4 OG findet ein solcher nach Eingang von Beschwerde und Vernehmlassungen nur ausnahmsweise statt. Voraussetzung hierfür ist, dass die Gegenpartei oder Mitbeteiligten neue Beweismittel einlegen oder neue tatsächliche Behauptungen aufstellen, deren Richtigkeit nicht ohne weiteres aktenkundig ist und die für die Entscheidung von wesentlicher Bedeutung sind. Was allfällige neue rechtliche Argumente anbetrifft, ist zu berücksichtigen, dass das Bundesgericht im Verfahren der Verwaltungsgerichtsbeschwerde das richtige Recht von Amtes wegen anzuwenden hat und an die Begründung der Begehren nicht gebunden ist (Art. 114 Abs. 1 OG in fine; BGE 121 III 274 E. 2c S. 275 f.). Selbst wenn in einer Vernehmlassung zusätzlich zu den im angefochtenen Entscheid angeführten Gründen weitere diesen stützende Argumente vorgebracht werden, rechtfertigt dies daher noch keine Gewährung der Replik. Anders verhielte es sich, wenn das Bundesgericht zur Auffassung gelangen würde, der angefochtene Entscheid lasse sich mit der ursprünglichen Begründung zwar nicht halten, wohl aber mit einer andern, erstmals in einer Vernehmlassung dargelegten (BGE 119 V 317 E. 1 S. 323).

Im Lichte dieser Grundsätze ist vorliegend weder aufgrund der Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin noch der Vorinstanzen angezeigt, einen zweiten Schriftenwechsel anzuordnen. Der entsprechende Antrag ist daher

abzuweisen.
1.3 Der Beschwerdeführer hat mit seiner Stellungnahme vom 14. September 2005 zur Vernehmlassung des BUWAL ein Privatgutachten der Dr. Heinrich Jäckli AG vom 8. September 2005 eingereicht, welches sich zur Frage der Grundwassergefährdung und der Wiederverwendung des Materials äussert sowie einen Lösungsvorschlag zum weiteren Vorgehen unterbreitet.
1.3.1 Mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht können die Verletzung von Bundesrecht - einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens - und die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts gerügt werden (Art. 104 lit. a und b OG). Hat allerdings - wie im vorliegenden Fall - eine richterliche Behörde als Vorinstanz entschieden, ist das Bundesgericht an den festgestellten Sachverhalt gebunden, es sei denn, dieser sei offensichtlich unrichtig, unvollständig oder unter Verletzung wesentlicher Verfahrensbestimmungen festgestellt worden (Art. 105 Abs. 2 OG). Die Möglichkeit, vor Bundesgericht neue Behauptungen aufzustellen und neue Beweismittel einzureichen, ist daher beschränkt. Zulässig sind nur solche Beweismittel, welche die Vorinstanz von Amtes wegen hätte erheben sollen und deren Nichterhebung eine Verletzung wesentlicher Verfahrensvorschriften darstellt (BGE 121 II 97 E. 1c S. 99 f. mit Hinweisen; Urteil 1A.144/1999 des Bundesgerichts vom 8. Januar 2001, E. 4a). Soweit der Beschwerdeführer die von ihm angerufenen Beweisurkunden in Händen hat, sind diese in der Beschwerdeschrift anzugeben und ihr beizulegen (Art. 108 Abs. 2 OG). Immerhin ist dem Beschwerdeführer nach
Art. 108 Abs. 3 OG eine kurze Nachfrist anzusetzen, wenn die Beilagen fehlen oder wenn die Beschwerdebegehren oder deren Begründung die nötige Klarheit vermissen lassen (BGE 109 lb 246 E. 3c S. 249 f. [Pra 73/1984 Nr. 91 E. 3c S. 231]).
1.3.2 Der Beschwerdeführer hatte in seiner Beschwerde an das Verwaltungsgericht eine konkrete Gefährdung des Grundwassers in Abrede gestellt und im Bestreitungsfall eine Expertise verlangt. Das Verwaltungsgericht hat dazu erwogen, bei der nicht in Übereinstimmung mit der BUWAL-Richtlinie erfolgten Verwendung von Recyclingmaterialien für die Abstellplatzkofferung gehe für das Grundwasser, unabhängig anderweitiger potentieller Belastungen, eine konkrete Gefahr aus. Es erübrige sich daher, eine vom Beschwerdeführer anbegehrte Expertise über die konkrete Gefährdung des Grundwassers anzuordnen. Der Beschwerdeführer hat in seiner Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht die Nichtabnahme dieses Beweismittels durch das Verwaltungsgericht weder substantiiert gerügt noch sein Beweisbegehren erneuert. Des Weiteren bleibt festzustellen, dass zu diesem Zeitpunkt das von ihm erst mit der Stellungnahme zur Vernehmlassung des BUWAL eingereichte Privatgutachten noch gar nicht existierte. Art. 108 Abs. 3 OG ist daher vorliegend nicht anwendbar. Darüber hinaus gestattet das Bundesgericht die nachträgliche Einlage von Beweisurkunden nur, wenn sie zur Widerlegung neuer Vorbringen eines Beschwerdegegners dienen und es hierfür eine Replik
zugelassen hat. Vorliegend hat das Bundesgericht indes keinen weiteren Schriftenwechsel angeordnet, abgesehen davon, dass es dem Beschwerdeführer freigestellt hat, sich zur Stellungnahme des BUWAL zu äussern. Das BUWAL hat denn auch keine neuen tatsächlichen oder rechtlichen Behauptungen aufgestellt, die nicht schon Gegenstand der vorinstanzlichen Verfahren gewesen wären (vgl. dazu E. 2.3.4 hiernach). Das nachträglich eingereichte Privatgutachten ist somit ausser Acht zu lassen. Ob es Anlass für einen Wiedererwägungsentscheid der kantonalen Vollzugsinstanzen darstellt, ist hier nicht zu entscheiden. Ebenfalls unbeachtlich ist die neuerliche Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 17. November 2005 zur Stellungnahme des Beschwerdeführers vom 14. September 2005: Dieses Schreiben wurde unaufgefordert und nach Abschluss des Schriftenwechsels eingereicht.
2.
In materieller Hinsicht macht der Beschwerdeführer zunächst geltend, die angeordneten Massnahmen entbehrten einer gesetzlichen Grundlage und seien daher unzulässig.
2.1 Gemäss Art. 6 Abs. 2 des Bundesgesetzes vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20) ist die Ablagerung oder das Ausbringen von Stoffen ausserhalb eines Gewässers untersagt, sofern dadurch die konkrete Gefahr einer Verunreinigung des Wassers entsteht. Eine konkrete Gefahr liegt dann vor, wenn nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge eine Verunreinigung der Gewässer mit grosser Wahrscheinlichkeit früher oder später eintreten wird (BBI 1987 II 1109). Das Verwaltungsgericht hat dazu erwogen, aufgrund der fehlenden Deckschicht und bedingt durch die relativ grosse Oberfläche sowie angesichts der grossen Mengen eingesetzter Recyclingmaterialien, drohe in der Tat die Auswaschung von Schadstoffen, so dass die Massnahmen durchaus auf einer rechtlichen Grundlage beruhten.
2.2 Soweit der Beschwerdeführer dagegen vorbringt, das Verwaltungsgericht habe übersehen, dass auf dem

übernommenen Areal bereits grosse Mengen Mischabbruchgranulat abgelagert gewesen seien und er nur rund 5'300 m3 neues Mischabbruchgranulat zugeführt habe, ist sein Einwand unbegründet. Gemäss dem Bericht der BMG Engineering AG vom Mai 1999, auf den sich das Verwaltungsgericht in seiner Argumentation stützt, wurden auf dem streitbetroffenen Areal im Halte von rund 38'000 m2 eine zweischichtige Platzbefestigung direkt auf das planierte Untergrundmaterial eingebracht und je nach Festigkeit des Untergrunds ein Trennvlies (Geotextil) ausgelegt. Für die Fundation mit Schichtstärken zwischen 15 und 25 cm seien Mischabbruchschotter und lokal auch Mischabbruchgranulat eingebracht worden. Die Verschleissschicht bestehe aus einer 8 bis 14 cm (durchschnittlich ca. 10 cm) dicken Asphaltgranulatschicht. In Anbetracht dieser Umstände ist die Schlussfolgerung des Verwaltungsgerichts, wonach der Beschwerdeführer eine relativ grosse Menge an Recyclingmaterialien eingesetzt habe, unter dem Gesichtspunkt von Art. 105 Abs. 2 OG (vgl. E. 1.3.1 hiervor) nicht zu beanstanden. Insbesondere hat das Verwaltungsgericht auch nicht übersehen, dass das Faerbi-
Areal bereits zu diesem Zeitpunkt im Altlastenverdachtsflächen-Kataster aufgeführt war.
2.3 Zur Frage, ob die vom Beschwerdeführer eingebrachte Kofferung eine Gefahr für die Gewässer im Sinne von Art. 6 Abs. 2 GSchG darstellt, hat das Verwaltungsgericht auf die Richtlinie des BUWAL vom Juli 1997 für die Verwertung mineralischer Bauabfälle abgestellt. Wendet der Beschwerdeführer dagegen ein, Richtlinien komme keine Gesetzeskraft zu und sie seien für die Gerichte nicht verbindlich, ist ihm beizupflichten. Allerdings sind sie nach konstanter Rechtsprechung des Bundesgerichts in der Regel Ausdruck des Wissens und der Erfahrung bewährter Fachstellen und in diesem Sinn beachtlich (BGE 118 lb 614 E. 4b S. 618; Urteil 1A.242/2002 des Bundesgerichts vom 19. November 2003, E. 3.4). Dass in der Botschaft zur Revision des Gewässerschutzgesetzes einzig Gülle, Mistwässer und Silosäfte namentlich als gewässerschutzgefährdende Stoffe genannt werden, vermag daran nichts zu ändern, zumal es sich hierbei bloss um eine beispielhafte Aufzählung handelt (vgl. BBI 1987 II 1109).
2.3.1 Die BUWAL-Richtlinie dient dazu, durch die umweltgerechte Verwertung mineralischer Bauabfälle die Belastungen für die Umweltbereiche Wasser, Boden und Luft vorsorglich zu begrenzen. Zu diesem Zweck legt sie die Anforderungen fest, die es bei der Verwertung dieser Materialien, welche sich in Ausbauasphalt, Strassenaufbruch, Betonabbruch und Mischabbruch trennen lassen, zu beachten gilt (vgl. BUWAL-Richtlinie Ziff. II, Ziel). Bei der Aufbereitung dieser vier mineralischen Bauabfallkategorien entstehen insgesamt sechs Recyclingbaustoffe, darunter Asphaltgranulat und Mischabbruchgranulat (Ziff. 51 BUWAL-Richtlinie). Erfüllen sie die Qualitätsanforderungen im Sinne von Ziff. 53 BUWAL-Richtlinie, dürfen sie gemäss Ziff. 56 BUWAL-Richtlinie unter Beachtung der in Ziff. 59 BUWAL-Richtlinie genannten Voraussetzungen verwendet werden. Danach ist Mischabbruchgranulat in loser Form stets mit einer Deckschicht zu versehen, während Asphaltgranulat ohne Deckschicht zulässig ist, wenn die Schichtstärke nicht mehr als 7 cm beträgt. Als Deckschichten gelten bindemittelgebundene Schichten (Asphaltbelag, Betonbelag), welche die Durchsickerung des gesamten Recyclingmaterials mit Niederschlägen verhindert (Ziff. 58 BUWAL-Richtlinie). Nach der
BUWAL-Richtlinie ist somit davon auszugehen, dass bei fehlender Deckschicht auf den dort bezeichneten Recyclingbaustoffen die konkrete Gefahr einer Gewässerverunreinigung besteht.
2.3.2 Der Beschwerdeführer macht geltend, nach dem Bericht der BMG Engineering AG seien die von ihm verwendeten Materialien (Asphalt- und Mischabbruchgranulat) einwandfrei eingebracht worden und es bestehe kein Anlass, diese bis zur Umnutzung des geplanten Platzes zu entfernen. Dieses spezielle Fachwissen, welches sich aus einem im konkreten Fall erstellten Gutachten ergebe, sei stärker zu gewichten als die allgemeinen Grundsätze der BUWAL-Richtlinie.

Ob die vom Verwaltungsgericht in Übereinstimmung mit seinen Vorinstanzen angeordneten Massnahmen zum gegenwärtigen Zeitpunkt erforderlich sind, wird unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit näher zu prüfen sein (vgl. E. 3.3 hiernach). In Bezug auf das unbestrittenermassen einwandfrei eingebrachte Material besteht indes kein Widerspruch zwischen der BUWAL-Richtlinie und dem Bericht der BMG Engineering AG. So verkennt der Beschwerdeführer, dass gemäss Ziff. 55 BUWAL-Richtlinie einwandfreies Material im Sinne von Ziff. 53 Voraussetzung dafür ist, dass es überhaupt zur Kofferung verwendet werden darf. Die Angaben in Ziff. 59 BUWAL-Richtlinie über die Verwendungsmöglichkeiten beziehen sich somit auf Recyclingbaustoffe, die den Qualitätsanforderungen genügen. Andernfalls fällt deren Einsatz von vornherein ausser Betracht.
2.3.3 Der Beschwerdeführer wirft dem Verwaltungsgericht vor, die BUWAL-Richtlinie falsch ausgelegt zu haben. Vorliegend bestehe eine korrekte Verwendung von Asphaltgranulat; daran ändere sich auch nichts durch die geringfügige Überschreitung der Schichtstärke um durchschnittlich 3 cm. Gemäss der BUWAL-Richtlinie

sei jedoch bei einer Asphaltgranulatschicht eine Deckschicht nicht nötig.

Zutreffend ist, dass nach Ziff. 59 BUWAL-Richtlinie bei der Verwendung von Asphaltgranulat in loser Form keine Deckschicht erforderlich ist, sofern seine Schichtstärke max. 7 cm beträgt. Daraus ist zu folgern, dass eine Asphaltgranulatschicht bis zu diesem Grenzwert keine konkrete Verunreinigungsgefahr für Gewässer darstellt. Ob selbst bei Überschreitung dieses Grenzwerts eine derartige Gefahr ausgeschlossen werden kann, braucht hier nicht beurteilt zu werden. So lässt der Beschwerdeführer ausser Acht, dass vorliegend für die Herrichtung des Areals nicht allein Asphaltgranulat eingebracht worden ist, sondern zudem vorgängig als Fundationsschicht Mischabbruchgranulat. Gemäss Ziff. 59 BUWAL-Richtlinie genügt hierfür aber Asphaltgranulat in loser Form als Deckschicht nicht, vielmehr ist in einem solchen Fall eine bindemittelgebundene Schicht (Asphaltbelag, Betonbelag) erforderlich (Ziff. 59 in Verbindung mit Ziff. 58 BUWAL-Richtlinie). Von einer falschen Auslegung der BUWAL-Richtlinie durch das Verwaltungsgericht kann demnach keine Rede sein.
2.3.4 Nach dem Gesagten steht somit fest, dass der Beschwerdeführer bei der Verwendung von Asphalt- und Mischabbruchgranulat Ziff. 58 und 59 der BUWAL-Richtlinie nicht beachtet hat. Da die erforderliche Deckschicht fehlt, kann nach den Ausführungen des BUWAL, die sich in dieser Hinsicht mit denjenigen des Verwaltungsgerichts und seiner Vorinstanzen decken, das Niederschlagswasser ungehindert durchsickern und Schadstoffe aus dem Recyclingmaterial in das zu Trinkwasserzwecken nutzbare Limmatgrundwasser auswaschen. Rügt der Beschwerdeführer, das BUWAL sei von falschen Voraussetzungen ausgegangen, trifft dies offensichtlich nicht zu. Entgegen seiner Behauptung hat das BUWAL nicht angenommen, vorliegend handle es sich um Bauabfälle im Sinne Art. 7 Abs. 6 des Bundesgesetzes vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz [USG]; SR 814.01). Dies erhellt allein schon daraus, dass es seine Auffassung auf die hier mehrfach erwähnte BUWAL-Richtlinie über die Verwendung mineralischer Bauabfälle abstützt, worunter auch der vom Beschwerdeführer verwendete Ausbauasphalt und Mischabbruch (vgl. E. 2.3.1 hiervor) fällt.
2.4 Ziff. 59 BUWAL-Richtlinie beruht auf der Annahme, dass bei Verwendung von Mischabbruchgranulat ohne Deckschicht nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge mit grosser Wahrscheinlichkeit früher oder später eine Gewässerverunreinigung eintritt (vgl. E. 2.3.1 hiervor). Hierbei handelt es sich um eine Zukunftsprognose und damit um eine aufgrund von Erfahrungswissen zu beurteilende Tatfrage. Zu prüfen ist, ob die zumutbaren Abklärungen getroffen und sachrichtige Beurteilungskriterien zugrunde gelegt worden sind (Fritz Gygi, Bundesverwaltungsrechtspflege, 2. Auflage, Bern 1983, S. 273). Dabei kann sich auch hier nur fragen, ob das Verwaltungsgericht den Sachverhalt offensichtlich unrichtig oder unvollständig festgestellt hat (vgl. BGE 112 lb 154 E. 2 S. 157).

Wie erwähnt, hat sich das Verwaltungsgericht bezüglich des rechtsrelevanten Sachverhalts auf den Bericht der BMG Engineering AG vom Mai 1999 abgestützt (vgl. E. 2.2 hiervor). Der Beschwerdeführer behauptet nicht, dass dieser sachfremde Beurteilungskriterien beinhalte oder der Ergänzung bedurft hätte. Solches ist denn auch nicht ersichtlich. Hält aber die Sachverhaltsfeststellung des Verwaltungsgerichts vor Art. 105 Abs. 2 OG stand, so hat das Bundesgericht grundsätzlich davon auszugehen, dass bei nicht richtlinienkonformer Kofferung mit Recyclingmaterialien eine ernsthafte Gefahr für das Eindringen von Schadstoffen in den Untergrund und letztlich ins Grundwasser besteht. Von dieser Schlussfolgerung könnte höchstens dann abgewichen werden, wenn im Einzelfall gesicherte Anhaltspunkte dafür bestünden, dass entgegen der Ziff. 59 BUWAL-Richtlinie zu Grunde liegenden Annahme die Wahrscheinlichkeit einer konkreten Gefährdung nicht hoch erscheint; die generalisierende Richtlinie würde insofern den tatsächlichen Verhältnissen des zu beurteilenden Einzelfalls nicht gerecht. Solche Anhaltspunkte liegen hier jedoch nicht vor. Wohl wird im Bericht der BMG Engineering AG ausgeführt, die verwendeten Materialien seien einwandfrei eingebracht
worden und es bestehe kein Anlass, sie bis zur Umnutzung des geplanten Platzes zu entfernen. Entgegen der Behauptung des Beschwerdeführers wird daraus aber nicht geschlossen, es bestehe überhaupt keine Gefahr von Durchsickerung in das Grundwasser. Der Bericht nimmt zur Frage der konkreten Gefährdung im Sinne von Art. 6 Abs. 2 GSchG gar nicht Stellung. Es sind aber auch aus den weiteren für das Bundesgericht beachtlichen Akten (vgl. E. 1.3.2 hiervor) keine Hinweise zu finden, welche die Behauptung des Beschwerdeführers zu stützen vermöchten. Sind somit keine Gründe erkennbar, welche geeignet wären, die sich aus Ziff. 59 BUWAL-Richtlinie generell ergebende Schlussfolgerung im hier zu beurteilenden, konkreten Anwendungsfall ernsthaft in Frage zu stellen, ist es offensichtlich, dass Art. 6 Abs. 2 GSchG eine hinreichende gesetzliche Grundlage für die von der Behörde angeordneten Massnahmen darstellt. Der diesbezügliche Einwand des Beschwerdeführers

ist somit unbegründet.
3.
Wie jeder Verwaltungsakt muss auch die Anwendung von Richtlinien im Einzelfall vor den allgemeinen Rechtsgrundsätzen, insbesondere vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit, standhalten. Sie dürfen daher nicht unbesehen der konkreten Verhältnisse der Entscheidung zugrunde gelegt werden (Urteil 1P.8/2001 des Bundesgerichts vom 3. Mai 2001, E. 1d; vom 15. November 1987, publ. in ZBI 80/1979 S. 223 f.). Das Verwaltungsgericht hat dies nicht verkannt und die angeordneten Massnahmen unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit einer eingehenden Prüfung unterzogen. Der Beschwerdeführer vertritt im Gegensatz dazu die Auffassung, diese lägen nicht im öffentlichen Interesse und seien weder notwendig noch zeitlich dringlich.
3.1 Ob die Beseitigung der Platzkofferung oder das Anbringen einer Deckschicht im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist, prüft das Bundesgericht grundsätzlich frei. Allerdings auferlegt es sich diesbezüglich eine gewisse Zurückhaltung, wenn es um die Beurteilung lokaler Gegebenheiten, welche die kommunalen und kantonalen Behörden besser kennen und überblicken als das Bundesgericht, und um ausgesprochene Ermessensfragen geht (BGE 119 la 348 E. 2a S. 353, 445 E. 3c S. 451, mit Hinweisen). Vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit hält eine Massnahme stand, wenn sie zur Erreichung des angestrebten Ziels geeignet und erforderlich ist und das verfolgte Ziel in einem vernünftigen Verhältnis zu den eingesetzten Mitteln, d.h. den zu ihrer Verwirklichung notwendigen Freiheitsbeschränkung, steht (BGE 128 I 3 E. 3e/cc S. 15 mit Hinweisen). Ist die Abweichung jedoch gering und vermögen die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, der dem Betroffenen durch die Massnahme entstünde, nicht zu rechtfertigen, ist der Anordnungsbefehl unverhältnismässig (Urteil des Bundesgerichts 1A.32/2004 vom 30. September 2004, E. 5.1 mit Hinweis).
3.2 Der Beschwerdeführer bringt vor, die umstrittene Platzkofferung bestehe seit ca. siebeneinhalb Jahren, ohne dass sich während dieser Zeit irgendwelche Anhaltspunkte für eine Gefährdung des Grundwassers ergeben hätten. Eine Durchsickerung von Regenwasser sei auch in Zukunft nicht zu erwarten. Es sei daher entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts weder erforderlich noch notwendig, eine Deckschicht anzubringen oder die Platzkofferung gar zu beseitigen.

Wie dargelegt (vgl. E. 2.4 hiervor), bestehen vorliegend keine hinreichenden Anhaltspunkte, welche darauf schliessen lassen würden, es liege in Abweichung von Ziff. 59 BUWAL-Richtlinie keine konkrete Gefahr für eine Gewässerverunreinigung vor. Insbesondere kann allein aus dem Umstand, dass bis heute - und damit seit rund acht Jahren - noch keine Gewässerverunreinigung eingetreten ist, nicht abgeleitet werden, es bestehe daher auch künftig keine hohe Wahrscheinlichkeit für ein solches Ereignis. Dazu bedürfte es vielmehr gesicherter Erkenntnisse, welche die auf fachtechnischem Wissen der Behörden beruhende generelle Prognose schlüssig zu widerlegen vermöchten. Da solche hier nicht vorliegen und somit davon auszugehen ist, dass die latente Gefahr einer Gewässerverunreinigung weiterhin besteht, erweist sich die angeordnete Beseitigung der Platzkofferung oder das Anbringen einer Deckschicht gemäss BUWAL-Richtlinie fraglos als notwendige und geeignete Massnahme zur Gefahrenbehebung.
3.3 Der Beschwerdeführer bringt des Weiteren vor, es bestehe keine zeitliche Dringlichkeit für die Anhandnahme der angeordneten Massnahmen. Soweit er sich dazu auf die Erwägungen des Verwaltungsgerichts beruft (angefochtener Entscheid E. 4.4 S. 13 f.), ist ihm in dieser Form nicht zu folgen. Das Verwaltungsgericht hält einzig fest, die Wiederherstellung der Ordnung sei nicht besonders dringlich. Damit sagt es jedoch nicht, der zeitliche Faktor spiele überhaupt keine Rolle. Eine derartige Auffassung würde denn auch der grundsätzlichen Verpflichtung, die konkrete Gefahr einer Gewässerverunreinigung möglichst rasch zu beseitigen, diametral zuwiderlaufen. Ein zeitlicher Aufschub lässt sich daher nur rechtfertigen, wenn hierfür besondere Gründe vorliegen und davon auszugehen ist, dass während dieser Zeit, gestützt auf die bisherigen Erkenntnisse, (noch) nicht mit einer Gewässerverunreinigung zu rechnen ist. Da eine derartige Prognose jedoch umso schwieriger ist, je länger ein Aufschub gewährt wird, ist davon nur zurückhaltend Gebrauch zu machen.
3.3.1 Der Beschwerdeführer will eine Fristerstreckung bis zur Überbauung des Faerbi-Areals durch die Eigentümerin. Diese sehe vor, dort bereits im Frühjahr 2006 einzelne Bauprojekte zu realisieren. Die Beschwerdegegnerin hält dazu fest, es werde nicht bestritten, dass derzeit Bestrebungen im Gang seien, das fragliche Areal und ein benachbartes Grundstück einer gemeinsamen neuen Nutzung zuzuführen. Die Realisierung dieses Projekt und der Zeitpunkt des Baubeginns seien indessen noch offen. In einem ersten Schritt müsse ein privater Gestaltungsplan festgesetzt werden, wobei aufgrund der Grösse des Vorhabens monate- oder gar jahrelange Rechtsmittelverfahren nicht ausgeschlossen werden könnten. Hernach müssten für die einzelnen Bauprojekte

noch Baubewilligungen eingeholt werden, die wiederum der Anfechtung unterliegen würden. Eine Neunutzung des Areals könne daher noch lange dauern.

Es ist eine Erfahrungstatsache, dass ein Gestaltungsplanverfahren über ein so grosses Grundstück wie das Faerbi-Areal erhebliche Zeit in Anspruch nehmen kann und die Dauer bis zur Realisierung der geplanten Bauten - insbesondere aufgrund möglicher Einspracheverfahren - schwer abzuschätzen ist. Die Behauptung des Beschwerdeführers, das Areal werde wohl mit einem Planungshorizont von zwei bis drei Jahren überbaut werden, findet weder in den Akten noch durch die Ausführungen der Beschwerdegegnerin eine Stütze. Steht der Zeitpunkt für den Beginn der Bauarbeiten auf dem Faerbi-Areal noch nicht fest und muss damit gerechnet werden, dass bis dahin noch Jahre verstreichen können, lässt sich ein Hinausschieben der umstrittenen Massnahmen unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit nicht rechtfertigen, zumal der gefährdete Limmatgrundwasserstrom auch als Trinkwasser nutzbar ist. Im Übrigen vermöchte sich an diesem Ergebnis selbst dann nichts zu ändern, wenn einzelne Bauprojekte bereits im Frühjahr 2006 realisiert würden, verblieben dadurch doch weiterhin erhebliche Teile der Gesamtfläche des Faerbi-Areals von rund 38'000 m2 für eine heute noch nicht näher bestimmbare Zeit mit den hier umstrittenen Recyclingbaustoffen belastet. Insofern
bestünde demnach weiterhin die Gefahr einer Gewässerverunreinigung.
3.3.2 Als weitere Möglichkeit schlägt der Beschwerdeführer vor, mit den angeordneten Massnahmen bis zur Altlastensanierung durch die Eigentümerin zuzuwarten. Wie das Verwaltungsgericht dazu ausführte, geht von den verwendeten Recyclingmaterialien, unabhängig anderweitiger potentieller Belastungen, eine konkrete Gefahr für das Grundwasser aus. Das öffentliche Interesse, den unter dem Areal verlaufenden Grundwasserstrom vor Verunreinigungen zu schützen, sei sehr hoch zu gewichten. Daran ändere auch der Umstand nichts, dass das Areal im kantonalen Altlastenverdachtsflächen-Kataster aufgeführt sei.

Nach den Ausführungen des Regierungsrats stand im Zeitpunkt seines Rekursentscheids die altlastenrechtliche Sanierung noch aus. Wann diese an die Hand genommen wird, lässt sich den Akten nicht entnehmen. Selbst wenn die Beschwerdegegnerin entsprechend der Behauptung des Beschwerdeführers diesbezüglich bereits Voruntersuchungen getätigt haben sollte, ist damit über den Sanierungszeitpunkt noch nichts ausgesagt. Ist diese Frage noch offen und lässt sich die Beseitigung der Platzkofferung oder das Anbringen einer Deckschicht unbestrittenermassen auch unabhängig von der allfälligen Altlastensanierung vornehmen, so ist nicht ersichtlich, weshalb damit noch weiter zugewartet werden sollte. Dies umso mehr, als nach den unbestrittenen Ausführungen der Baudirektion lediglich vereinzelte Bereiche des Faerbi-Areals als sanierungsbedürftige belastete Standorte in Betracht fallen würden. Die Beschwerde ist somit auch in diesem Punkt unbegründet.
3.3.3 Der Beschwerdeführer rügt eine Ungleichbehandlung im Vergleich zu zahlreichen anderen Abstellplätzen im Raum Zürich, die ähnlich beschaffen seien wie der von ihm erstellte, ohne dass sie von den Behörden beanstandet worden seien. Auch darin zeige sich die Unverhältnismässigkeit der geforderten Massnahmen.

Bei diesem Vorbringen handelt es sich um eine erstmals im bundesgerichtlichen Verfahren aufgestellte und zudem in keiner Weise belegte Behauptung. Darauf ist nicht einzutreten (Art. 105 Abs. 2 OG; vgl. dazu auch E. 1.3.1 hiervor).
3.3.4 Als Zwischenergebnis ist somit festzuhalten, dass die von der Behörde angeordneten Massnahmen zum Schutz des Limmatgrundwasserstroms vor Verunreinigungen notwendig sind und sich ein diesbezügliches Zuwarten nicht (mehr) rechtfertigen lässt. Besteht nach dem Gesagten ohne entsprechende Vorkehren die Gefahr einer früher oder später mit hoher Wahrscheinlichkeit eintretenden Gewässerverschmutzung, ist es entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers auch offensichtlich, dass der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ein sehr hohes öffentliches Interesse zukommt.
4.
Liegen keine sachlichen Gründe für einen Aufschub der angeordneten Sanierungsmassnahmen vor, ist als Nächstes zu prüfen, wer die entsprechenden Vorkehren zu treffen hat. Während der Regierungsrat die Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands der Beschwerdegegnerin auferlegt hat, kommt das Verwaltungsgericht zum Schluss, diese obliege dem Beschwerdeführer.
4.1 Nach den allgemeinen Grundsätzen über die Behebung eines polizeiwidrigen Zustands sind die hiefür erforderlichen Massnahmen grundsätzlich gegen den Störer zu richten. An den Begriff des Störers wird auch angeknüpft, wenn zu bestimmen ist, wer die Kosten für Massnahmen zur Wiederherstellung des ordnungsge-

mässen Zustands zu tragen hat (BGE 122 II 65 E. 6a S. 70; 118 Ib 407 E. 4 S. 413 f.). Nach herrschender Lehre und Rechtsprechung ist Störer derjenige, der den Schaden oder die Gefahr selbst oder durch das unter seiner Verantwortung erfolgende Verhalten Dritter verursacht hat (Verhaltensstörer), aber auch, wer über die Sache, die den ordnungswidrigen Zustand bewirkt, rechtliche oder tatsächliche Gewalt hat (Zustandsstörer) (vgl. dazu BGE 122 Il 65 E. 6a S. 70; 118 lb 407 E. 4c S. 414 f.; 114 lb 44 E. 2a S. 48, E. 2c/aa S. 50 f. und E. 2c/bb S. 51; 107 la 19 E. 2a S. 23). Bei einer Mehrzahl von Störern kann die Pflicht zur Störungsbeseitigung alternativ oder kumulativ jedem Verhaltens- oder Zustandsstörer auferlegt werden, wobei der zuständigen Behörde bei der Auswahl des Pflichtigen ein gewisser Ermessensspielraum zusteht. Hierbei gilt es allerdings zu beachten, dass dem Gesichtspunkt der Dringlichkeit bzw. Nichtdringlichkeit
der Störungsbeseitigung eine erhebliche Bedeutung zukommt: Ist die Störung raschmöglichst zu beseitigen, um grösseren Schaden zu verhindern, so ist derjenige Störer zu belangen, der dem Gefahrenherd am nächsten und zudem sachlich und persönlich zur Beseitigung fähig ist. Ist die Wiederherstellung der Ordnung jedoch nicht besonders dringlich und hat der polizeiwidrige Zustand schon seit längerer Zeit angedauert, so kann eine andere, möglicherweise differenziertere Beseitigungsregel getroffen werden, die nicht oder nicht ausschliesslich dem Bedürfnis nach raschem und wirksamen Handeln bestimmt wird (BGE 107 la 19 E. 2b S. 24 f.). Sind in einem solchen Fall mehrere Störer gleich fähig und geeignet, um die Gefahr abzuwenden bzw. die Störung zu beseitigen, ist derjenige zu belangen, der in erster Linie dafür verantwortlich ist (dazu ausführlich Urteil 1A.67/1998 vom 26. Februar 1998 in URP 1998 152, E. 4d S. 158; statt vieler: Ulrich Häfelin/Georg Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2002, Rz. 2503 S. 531).

4.2 Das Verwaltungsgericht hat gestützt auf die vorstehend dargelegten Grundsätze den Beschwerdeführer zur Beseitigung des polizeiwidrigen Zustands verpflichtet. Wie nachfolgend aufzuzeigen sein wird, sind die dagegen erhobenen Einwände unbegründet.

4.2.1 Der Beschwerdeführer hat als Bauherr die Platzkofferung auf dem Faerbi-Areal eingebracht bzw. einbringen lassen. Für den dadurch bewirkten polizeiwidrigen Zustand gilt er daher als Verhaltensstörer. Soweit der Beschwerdeführer dagegen vorbringt, ihn treffe angesichts der Verantwortlichkeit von Architekt und Baufirma keine Schuld, übersieht er, dass als Verhaltensstörer nicht nur derjenige in Betracht fällt, der den Schaden oder die Gefahr selbst verursacht hat, sondern auch derjenige, unter dessen Verantwortung ein solches Ereignis eingetreten ist (vgl. E. 4.1 hiervor). Dabei setzt seine (gewässerschutz-)polizeiliche Verantwortlichkeit als Verhaltensstörer gleich wie beim Zustandsstörer weder Schuldfähigkeit noch ein konkretes (privat- oder strafrechtliches) Verschulden voraus (Urteil 1A.166/1985 des Bundesgerichts vom 12. Februar 1986, publ. in ZBI 88/1987 E. 1a S. 303). Der Beschwerdeführer hat demnach gegenüber der Verwaltungsbehörde unabhängig seines Verschuldens auch für das Verhalten des von ihm beauftragten Architekten und Bauunternehmers einzustehen. Ob und in welchem Umfang ihm allenfalls ein Rückgriffsrecht auf seine Hilfspersonen zusteht, betrifft das zivilrechtliche Innenverhältnis dieser Parteien. Liegen
diesbezüglich liquide Verhältnisse vor, sind sie von der Verwaltungsbehörde bei der Kostenanlastung entsprechend zu berücksichtigen. Anders verhält es sich jedoch, wenn die Frage nach der zivilrechtlichen Verantwortlichkeit - wie vorliegend - umstritten ist. In einem solchen Fall ist es nicht Aufgabe der Verwaltungsbehörde, hierüber vorfrageweise zu entscheiden; illiquide Verhältnisse müssen vielmehr auf dem Zivilweg geklärt werden. Insofern verhält es sich nicht anders als bei der Kostenanlastung nach Art. 32d USG (vgl. dazu Pierre Tschannen, Kommentar USG, Mai 2000, N. 31 zu Art. 32d; Karin Scherrer, Handlungs- und Kostentragungspflichten bei der Altlastensanierung, Diss. Bern 2005, S. 192 f.). Daran vermag sich auch nichts zu ändern, wenn die zivilrechtliche Einbringlichkeit der Sanierungskosten durch den von der Verwaltungsbehörde ins Recht gefassten Verhaltensstörer gegenüber den ihm verantwortlichen Hilfspersonen nicht gesichert ist.

4.2.2 Der Beschwerdeführer wirft dem Verwaltungsgericht vor, es habe ausser Acht gelassen, dass sich auf dem Faerbi-Areal grosse Mengen Mischgranulat (Altlast) befänden, für deren Beseitigung die Beschwerdegegnerin als Eigentümerin des Grundstücks verantwortlich sei. Dieser Vorhalt ist unbegründet. So hat das Verwaltungsgericht erwogen, auch das Argument der Zweckmässigkeit, das heisst die Entflechtung zwischen der Beseitigung des polizeiwidrigen Zustands und der Altlastensanierung, spreche für die Inpflichtnahme des Beschwerdeführers, zumal es fragwürdig erscheine, ob das eingebrachte Recyclingmaterial bei der Umnutzung einer weiteren Verwendung zugänglich sei. Damit nimmt es offensichtlich Bezug auf die Erwägungen des Regierungsrats, der in seinem Rekursentscheid in Übereinstimmung mit der Baudirektion die Auffassung vertreten hatte, eine Verflechtung der für die Altlastensanierung in Pflicht zu nehmenden Verursacher mit den für den polizeiwidrigen Zustand des Abstellplatzes zu Belangenden sei zweckmässigerweise zu vermeiden. Das

Verwaltungsgericht hat demnach durchaus erkannt, dass auf dem Faerbi-Areal sowohl eine Altlastensanierung als auch eine Behebung des durch die Platzkofferung bewirkten polizeiwidrigen Zustandes zu erfolgen hat und dass diesbezüglich unterschiedliche Verantwortlichkeiten bestehen.
4.2.3 Der Beschwerdeführer macht geltend, er sei nicht mehr Mieter des Grundstücks. Somit könne er keinen Nutzen mehr aus dem Autoabstellplatz ziehen. Die finanziellen Vorteile, welche die Durchführung der angeordneten Massnahmen mit sich bringen würden, kämen daher in erster Linie der Beschwerdegegnerin zugute, welche bereits während der jahrelangen Dauer des Mietvertrags hohe Mietzinsen eingenommen habe und damit von der Erstellung des Abstellplatzes stark profitiert habe.

Dass sich die Beschwerdegegnerin durch die Vermietung des Areals an den Beschwerdeführer finanziell durch einen entsprechenden Mietzins abgelten liess, bildet noch keinen Grund, in erster Linie sie und nicht den Beschwerdeführer ins Recht zu fassen. Ebenso wenig ist der weitere Einwand des Beschwerdeführers geeignet, an diesem Ergebnis etwas zu ändern. Wohl trifft es zu, dass der Beschwerdegegnerin nach erfolgter Sanierung - unter Vorbehalt der Altlasten - ein unter gewässerschutzpolizeilichen Gesichtspunkten nicht mehr zu beanstandendes Grundstück zur Verfügung stehen wird. Insofern verhält es sich jedoch nicht anders als vor der Vermietung des Grundstücks an den Beschwerdeführer. Es ist daher nicht ersichtlich, inwiefern die Beschwerdegegnerin einen besonderen Nutzen daraus ziehen soll, dass der Beschwerdeführer den von ihm herbeigeführten polizeiwidrigen Zustand zu beheben hat. Unter dem Aspekt der wirtschaftlichen Vorteile rechtfertigt es sich daher nicht, vorliegend vom Grundsatz abzuweichen, wonach in erster Linie der Beschwerdeführer als die für den polizeiwidrigen Zustand verantwortliche Person zu belangen ist.
4.2.4 Einen zusätzlichen Grund, der Beschwerdegegnerin als Zustandsstörerin die Entsorgungspflicht aufzuerlegen, erblickt der Beschwerdeführer in Ziffer 19 des Mietvertrags, wonach er bei Beendigung des Mietverhältnisses den früheren Zustand nicht wieder herzustellen brauche. Damit sei, entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts, das wirtschaftliche Risiko für die Entfernung der umstrittenen Platzkofferung grundsätzlich der Beschwerdegegnerin bzw. Vermieterin überbunden worden. Hinzu komme, dass er gemäss Mietvertrag, wenn überhaupt, nur allfällige Mehrkosten der Entsorgung für nicht mehr recycelbares Material übernehmen müsse. Diese kämen auf rund Fr. 100'000.– und damit auf etwa einen Zehntel der Gesamtentsorgungskosten zu stehen. Daraus werde klar, dass bei der Bestimmung des Entsorgungspflichtigen die privatrechtlichen Abmachungen sehr wohl zu beachten seien.

Wie Ziffer 19 des Mietvertrags auszulegen und zudem im gesamten Vertragskontext zu verstehen ist, ist unter den Parteien umstritten. Die Beschwerdegegnerin hält der Auffassung des Beschwerdeführers entgegen, in Ziffer 11 des Mietvertrags bzw. der Vereinbarung über die Zwischennutzung sei ausdrücklich festgehalten worden, dass der Mieter für Schäden, welche während der Mietdauer am Mietobjekt entstünden, vollumfänglich hafte und er die Vermieterin überdies von allen im Zusammenhang mit dem Mietobjekt von Dritten geltend gemachten Ansprüchen, insbesondere auf Schadenersatz, schadlos zu halten habe. Es sei demnach keineswegs so, dass sie den Beschwerdeführer nur für anfallende Mehrkosten der Entsorgung des nicht mehr recycelbaren Materials belangen könne. Dass die Vermieterin den Mieter von der Pflicht habe befreien wollen, allfällige während der Mietdauer eingetretene umwelt- und gewässerschutzrechtlich relevante Verunreinigungen des Grundstücks auf seine Kosten zu beseitigen, könne demnach aus der Vereinbarung nicht abgeleitet werden.

Sind sich die Parteien über die Auslegung der zwischen ihnen abgeschlossenen Vereinbarung nicht einig und liegen insofern illiquide Verhältnisse vor, hat die Klärung hierüber auf dem Zivilweg zu erfolgen. Insoweit bleibt demnach die privatrechtliche Vereinbarung für die Verwaltungsbehörden bei der Kostenanlastung unbeachtlich (vgl. E. 4.2.1 hiervor). Dem Verwaltungsgericht ist daher beizupflichten, dass sich die Inanspruchnahme der Beschwerdegegnerin zur Beseitigung des unrechtmässigen Zustands entgegen der Auffassung des Regierungsrats nicht mit dem Hinweis auf ihre zivilrechtliche Kostentragungspflicht begründen lässt. Die dagegen erhobenen Einwände des Beschwerdeführers sind somit unbegründet.
4.2.5 Der Beschwerdeführer bringt sodann vor, aufgrund des beendeten Mietverhältnisses komme einzig der Beschwerdegegnerin als Grundeigentümerin die faktische und rechtliche Verfügungsmacht über das Grundstück zu. Soweit der Beschwerdeführer damit geltend machen will, er sei auch deswegen zu Unrecht zur Beseitigung des polizeiwidrigen Zustands verpflichtet worden, ist sein Einwand unbehelflich. So wäre auch in einem solchen Fall die Beseitigungsanordnung ihm gegenüber nicht rechtswidrig, sondern unter der Voraussetzung,

dass sich der Verfügungsberechtigte ihr widersetzt, lediglich zurzeit nicht vollstreckbar (vgl. BGE 107 la 19 E. 2c S. 26). Ein derartiges Vollstreckungshindernis liegt hier jedoch nicht vor. So hielt die Beschwerdegegnerin als Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 9029 in ihrer Beschwerde an das Verwaltungsgericht ausdrücklich fest, sie habe stets unmissverständlich zum Ausdruck gebracht, dem früheren Mieter zwecks Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands jederzeit uneingeschränkten Zutritt zum Grundstück zu gewähren. Auf dieser Zusage, welche die Beschwerdegegnerin in ihrer Vernehmlassung an das Bundesgericht bestätigt, ist sie zu behaften. Einer Vollstreckung der angeordneten Massnahmen stehen somit entgegen
der Auffassung des Beschwerdeführers keine Hindernisse entgegen.
4.2.6 Der Beschwerdeführer wendet schliesslich ein, die angeordneten Massnahmen seien für ihn finanziell nicht tragbar. Sie hätten seine Zahlungsunfähigkeit zur Folge und verunmöglichten ihm die Weiterführung seiner bisherigen selbständigen Geschäftstätigkeit.

Die Sanktion der Beseitigung bzw. der Wiederherstellung ist unzulässig, wenn die Abweichung gegenüber dem Gesetz gering ist und die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, der dem Eigentümer durch die Beseitigung entstünde, nicht zu rechtfertigen vermögen (BGE 111 lb 213 E. 6b S. 224). Im Lichte dieser Rechtsprechung ist die Wiederherstellungsverfügung nicht zu beanstanden. Die vom Beschwerdeführer eingebrachte Platzkofferung stellt einen schwerwiegenden Verstoss gegen das gewässerschutzrechtliche Verbot im Sinne von Art. 6 Abs. 2 GSchG dar. Am Schutz des genutzten Limmatgrundwasserstroms vor Verunreinigungen besteht ein überaus gewichtiges öffentliches Interesse. Dem stehen an privaten Interessen des Beschwerdeführers ausschliesslich die ihm durch die Wiederherstellung erwachsenden Kosten gegenüber. Wie hoch diese ausfallen werden, steht (noch) nicht mit hinreichender Sicherheit fest. Der Beschwerdeführer behauptet wie schon vor Verwaltungsgericht, sie würden sich auf über eine Million Franken für die Beseitigung des Platzes bzw. der Platzkofferung und auf mindestens Fr. 600'000.– für das Anbringen einer Deckschicht belaufen. Ob insbesondere die Kostenschätzung für die Beseitigung der Platzkofferung zutreffend ist,
erscheint fraglich. So machte der Beschwerdeführer in seinem Rekurs an den Regierungsrat geltend, der Aufwand hierfür betrage Fr. 600'000.– bis Fr. 700'000.–. Dabei stützte er sich auf eine Zusammenstellung der Entsorgungskosten, welche offenbar auf Offerten verschiedener Unternehmer beruht (vgl. act. 1/4 zur Rekursschrift). Daraus ist zu entnehmen, dass die günstigste Offerte bei rund Fr. 571'000.– und die teuerste bei rund Fr. 711'000.– liegt. Der Beschwerdeführer legt nicht dar und es ist auch nicht ersichtlich, weshalb sich die Wiederherstellungskosten seither bis auf über eine Million Franken verteuert haben sollen. Abgesehen davon vermöchte selbst dieser Geldbetrag das äussert gewichtige öffentliche Interesse am Schutz des genutzten Limmatgrundwasserstroms vor Verunreinigung bzw. an den zu diesem Zweck angeordneten Massnahmen nicht zu überwiegen. Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, die damit verbundenen finanziellen Aufwendungen führten zu seiner Zahlungsunfähigkeit, lässt er es bei der blossen Behauptung bewenden. So legte er zum Nachweis hierfür weder Akten über seine Einkommens- und Vermögensverhältnisse noch über die Geschäftsergebnisse der letzen Jahre ins Recht. Selbst wenn jedoch die
Wiederherstellungskosten den Beschwerdeführer in finanzielle Schwierigkeiten bringen sollten, vermöchte dies das zu wahrende öffentliche Interesse nicht aufzuwiegen. Dem Verwaltungsgericht ist darin beizupflichten, dass der Beschwerdeführer gegenüber der Behörde das finanzielle Risiko für sein unternehmerisches Handeln zu tragen hat und es ihm freisteht, gegen die seiner Meinung nach Verantwortlichen zivilrechtlich vorzugehen. Weshalb ihm dieses Vorgehen nicht zumutbar sein soll, ist nicht ersichtlich. Jedenfalls sind seine nicht näher substantiierten Befürchtungen, die Einbringlichkeit des Geldes beim Architekten und bei der Baufirma sei nicht gesichert, nicht geeignet, die ihm durch das Verwaltungsgericht auferlegte Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands als unverhältnismässig zu bezeichnen.
5.
5.1 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die vom Verwaltungsgericht angeordneten Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands weder in sachlicher noch zeitlicher Hinsicht zu beanstanden sind. Dasselbe trifft auch zu, soweit es diesbezüglich in erster Linie den Beschwerdeführer als Verhaltensstörer ins Recht gefasst hat.
5.2 Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist somit abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 156 Abs. 1 OG). Er hat zudem die anwaltlich vertretene Beschwerdegegnerin angemessen zu entschädigen (Art.

159 Abs. 2 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:
1.
Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 8'000.– wird dem Beschwerdeführer auferlegt.
3.
Der Beschwerdeführer hat die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 3'500.– zu entschädigen.
4.
Dieses Urteil wird den Parteien, der Baudirektion, dem Regierungsrat und dem Verwaltungsgericht des Kantons Zürich,4. Abteilung, 4. Kammer, sowie dem Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 29. November 2005
Im Namen der I. öffentlichrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin: