

BKK垃圾填埋场简史

一个破裂的滤器



布莱恩·乔布斯特 著

陈莹斐，姚晓鸣，陈佳琪 译

目录

介绍	3
1. 避免排污	5
2. 住房—公园和高尔夫球场	7
3. 化学废物的卫生填料	11
4. 疏散	15
5. 诉讼	18
6. BKK较新的垃圾填埋场	21
7. 诉讼和积怨不断	24
8. 国家接管—超级基金状态	28
9. 重建—第一轮	32
10.重建—第二轮	35
11.现在的BKK	43
关于作者	47
参考文献	48

介绍

加州的西科维纳市是独一无二的。它的发展都与一个郊区的城市家庭、教堂和学校的计划相吻合……让尽可能少的企业参与其中。而如今，这是一个拥有超过100,000名居民的城市，没有市中心，这个特征与全美最小的村庄不谋而合。

西科维纳是世界上最大的鞋拔博物馆的所在地。这个称号可不是闹着玩的。它包括3,000多个鞋拔。最古老的可追溯至1500年。它的收藏品包括数百个精心雕刻或装饰的牛角，这是塑料出现之前的一种艺术形式。它古怪、有趣、值得一看。

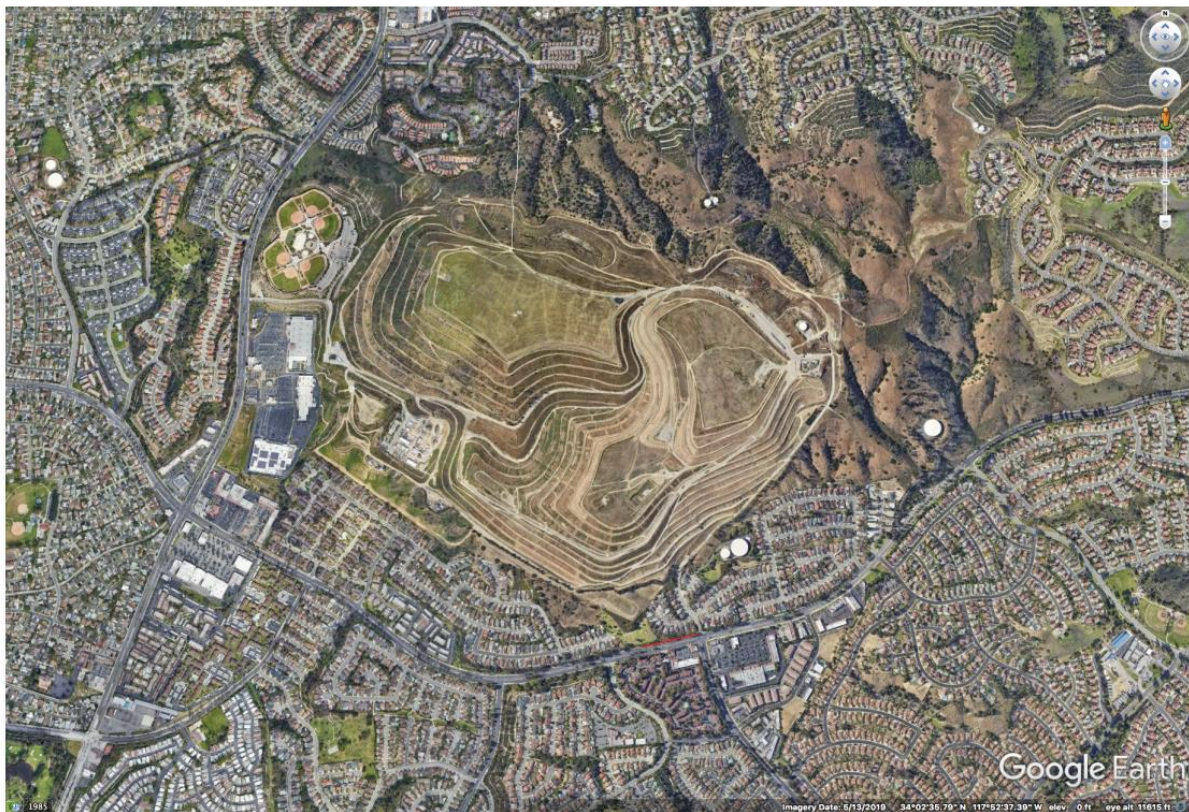
这座城市作为2015年至2019年的浪漫音乐戏剧电视节目《疯狂的前女友》的背景而达到了一定的全国知名度。它讲述了一位哈佛大学毕业的律师的生活，她离开了纽约，离开了一家顶级律师事务所，去西科维纳追求她的前男友。

西科维纳市地处中心地段。它距离帕萨迪纳的玫瑰碗和玫瑰游行只有十几英里，距离好莱坞22英里，距离迪斯尼乐园29英里。离最近的海滩和滑雪场都在大约60分钟的车程内。

西科维纳也是加利福尼亚州最大的有毒有害废物填埋场BKK的所在地。

那里埋藏着500多万吨的有害废弃物。其中大部分是液体，要么直接被丢弃在垃圾上，要么被注入在垃圾堆中。这个垃圾填埋场是开放式的——它和邻近的土地之间没有实际的界限。

这是一个关于BKK垃圾填埋区的故事，讲述了它如何形成到最终被关闭。人们如何努力限制其所含物质的渗漏，并让它逐渐退出历史的舞台。



如今的BKK垃圾填埋区，位于图片的中心。超过两万六千人居住在该地方圆一英里内；居住在三英里范围内的有近二十万人。

第一章

避免排污

与西柯维纳市相毗邻的科维纳市于1901年成立。到20世纪20年代初，科维纳市需要更多的土地来处理当地的污水，所以它将目光投向了不久之后被命名为西科维纳市的这片土地。

科维纳市购买了California大道和Glendora大道之间，Wlanut Creek水库以南的那片土地，意将其用作为“污水处理厂”。该地区的507名居民—农民—担心污水会污染地下水，损害他们的健康和生活。他们于1923年2月3日成立了西科维纳市，该城市的边界包含了科维纳市最近购买的土地。西科维纳市自己的区域划分阻止了预先计划的污水处理厂。

科维纳市并没有放弃寻找污水处理场。它在阿罗约大道以南的霍伦贝克街（后来被称为加维大道，之后又被称为圣贝纳迪诺高速公路）又购买了另一块未被纳入的土地。这成就了西科维纳市的第一次扩张。西科维纳吞并了这块土地，再一次阻碍了污水处理场的建设。

那这个城市是如何成立，然后扩展成预防污水处理，并在几十年后成为加州最大的有害有毒物的废品填埋场？



位置图1：西科维纳位于洛杉矶市中心东边约20英里、圣巴巴拉南边100英里和圣地亚哥北边120英里。

第二章

住房—公园和高尔夫球场

在1959年，房屋储蓄和贷款协会(房贷会)在西科维纳（现在的Azusa大街和Amar路）收购原始和未开发的土地（如位置图所示）。从1950年到1960年，西科维纳是美国发展最迅速的城市之一。在那十年增长了百分之一千，居民数量从5,000到超过50,000。房贷会有意通过购买土地来进一步地参与当地繁荣的房地产市场。

房贷会计划征集了将近4,500间房屋、一个公园、一个高尔夫球场和一个墓地。预计新住房或将引入20,000以上的新住户。

墓地是其中最有争议的。根据房贷会，它旨在充当高价和低价房屋之间的缓冲。但很少有居民在规划委员会或市议会会议上发言表示支持购买墓地，而且这个计划从未真正实现过。西科维纳的计划委员会也从未批准过它。连市议会也没有。

尽管如此，房贷会确实在垃圾填埋场上获得了一定的关注度。正如他们向居民和市政厅宣传的那样，他们所计划的是一个带有公园和高尔夫球场的大型住房开发项目。为了创建公园和高尔夫球场，房贷会所持有的两部分土地，其中也包括“不可建造”的陡峭沟壑，需要用“清洁填料”——垃圾来填充。

房贷会强调，在洛杉矶地区，特别是在经历了前所未有的人口增长的西科维纳，非常需要增加更多的垃圾填埋场。这种需求并没有被夸大。在开放回收利用之前，整个洛杉矶地区的小型垃圾填埋场都面临着一开张就倒闭的命运。

房贷会估计，需要10到12年的时间才能在深谷中累积足够的“清洁填料”，以便修建公园和高尔夫球场。一旦建成，这两个项目都将转让给西科维纳市。房贷会的立场是，清洁填埋越早开始，公园和高尔夫球场就可以越早开放。

在规划委员会和市议会的会议上，一些居民确实对这些潜在的垃圾填埋场表示担忧。最常提到的问题是关于气味和交通。一些居民指出，西科维纳市那些位于圣何塞丘陵上的山丘和峡谷，事实上是可以建设的。他们列举了西部的其他社区，这些社区有着相似的地势，都建有房屋（例如，好莱坞山、贝弗利山的部分地区，和格伦代尔）。然而，历史记录表明，在20世纪60年代初，反对公墓的居民远远多于反对造垃圾填埋场来建造公园和高尔夫球场的居民。

到1963年，房贷会获得了经营垃圾填埋场的必要授权。该授权是由西科维纳规划委员会和市议会以及地区污染控制委员会率先批准的。

为了从西科维纳获得必要的授权，房贷会需要找到一个有经验的垃圾填埋场运营商。因为西科维纳市批准垃圾填埋场运营的先决条件。

房贷会经过搜索，找到了BKK公司。该公司在废物收集和垃圾填埋作业方面有经验，是家族自营企业，由 Ben·K·Kazarian所领导（因此该公司取名为“BKK”）领导。他们的业务就是经营垃圾填埋场，他们的经营范围遍布加州，尤其是南加州。BKK的填埋经验可以追溯到20世纪50年代初，当时他们经营露天焚烧垃圾处理场，公司成功地从焚烧垃圾处理场过渡到掩埋垃圾处理场。

西科维纳市认可了BKK公司的经验，此后不久，BKK就被房贷会聘用，着手在西科维纳进行垃圾填埋作业。房屋互助协会保留土地所有权，将其租给BKK。根据最初的租赁协议，BKK每月向房屋互助协会支付1,000美元，外加总收益的20%。1963年，第一批经批准的垃圾开始运抵。这些垃圾被处理在D区（见位置地图2）。



位置图2：原始处置地点—D区和B区。当D区和B区开始使用时，周围的房屋和当前的地标，如Heights购物中心，Sportsplex和Galster 公园并不存在。

第三章

化学废物的卫生填料

虽然BKK在西科维纳被用于垃圾处理的工厂有盈利，但是房贷会和BKK公司都意识到，在垃圾处理业务中有一个项目可以比接收垃圾这一项获利更多——即在垃圾填埋场处理“化学废料”——

如今被称为危险废品。南加州是一个主要的工业中心（例如，航空航天业、汽车业、炼油厂和农药业），无数的公司每天都在生产出数千吨的化学废料。

1963年开始垃圾处理作业后不久，房贷会在BKK的协助下开始申请许可，在西科维纳垃圾场接收化学废料，并铺设和拓宽Azusa大道这一部分，为批量作业做好准备。到1967年，铺路和拓宽工程已经完成，并获得了处置化学废物的必要批准。到1969年，BKK公司开始接收第一批此类废料。化学废料和垃圾都在新建的B区进行处理。B区位于D区的东边，那里于1963年开始处理垃圾。

当时的信息表明有坚实的基岩在B区地表以下。因此，那时的想法是，化学废料将被局限在填埋场内，不会渗透到邻近地区。几十年后，更先进的科学揭示，垃圾填埋场

实际上位于多孔砂岩地层之上，其中大部分随着多个地震断层断裂。垃圾填埋场不是一个防漏的碗，而是一个破裂的滤器。

当BKK于1969年开始接受化学废料时，国家对常用化学废料处理技术的危险性的认知还需要数年时间。直到1978年，报纸头条新闻才会包括《爱的运河》。美国环境保护署（EPA）旨在调查处理被危险废物污染的场地的计划《综合环境反应、赔偿和责任法》于1980年成为法律。垃圾填埋场的衬垫直到1991年才成为必须。垃圾填埋场和相邻土地之间的物理屏障，直到BKK停止在西科维纳站点接受化学废物七年后，美国环境保护署才强制要求填埋衬垫。

目前尚不清楚房贷会何时以及为何放弃了其最初的大型住宅开发计划，在垃圾填埋场上修建一个公园和高尔夫球场。没有报纸文章、市议会会议纪要或其他文件描述了他们有意要从住房建设转向垃圾填埋场。

尽管如此，到1970年，BKK公司发现西科维纳是一个有盈利的站点，并且房贷会愿意将其出售给BKK。1970年，房贷会和BKK对他们之间的租赁协议进行了修订，其中包括允许后者购买土地的条款。1976年，BKK行使了这一选择权并购买了房贷会的土地。此外，BKK还收购了与之相毗邻的核桃市约500英亩的土地。

到1980年11月，BKK 的科维纳站点成为加利福尼亚州卡斯马利亚（圣巴巴拉以北66英里）和墨西哥边境之间唯一一个可以合法接收几乎任何类型危险废料的垃圾填埋场。南加州工业和商业产生的许多危险废料只有一个地方可去。此外，BKK 的西科维纳站点还收到了从亚利桑那州、内华达州、马里兰州和关岛的军方所运来的危险废料。

每天有数百辆卡车卸载多达2,500吨的危险废料。大部分是液体。虽然BKK有一些桶，但大多数液体危险废料都被直接泵送到覆盖着压缩了的的城市垃圾的地面上，或注入到被压缩了的垃圾中。所有这些行为在当时都是完全合法的。

根据美国环境保护署的说法，这些是在BKK处理的危险废物的一些例子：酸、砷、氰化物、铅、汞、石棉、铬、脱脂剂、油泥、汽油、农药、氯乙烯、电镀溶液、丙酮、油漆废料、药品、受污染设备、重金属溶液、化学厕所内容物、危险泄漏清理、多氯联苯（PCBs），甚至是Stringfellow酸坑的一些物质，该酸坑是一个美国环境保护署超级基金站点，位于加利福尼亚州河滨县。



在BKK注入液体危险废料。《洛杉矶时报》1986年7月13日。

第四章

疏散

从1980年到1984年中期，越来越多的西科维纳居民（及其附近核桃市的居民）联合起来反对垃圾填埋。有时，他们带着“废料之城科维纳”和“世界有毒之都”的标语来参加市议会会议。对于生活在垃圾填埋场附近的居民来说，主要的问题是气味和健康方面的担忧。对其他居民来说，关键问题是为了清理卡车前往垃圾填埋场时溢出的有害物质，而对Azusa大道进行频繁封路。这可是西科维纳市最繁忙的街道。例如，从1982年到1983年间，Azusa大道因清理溢出的有害物质而封闭了24次。

到1983年，BKK西科维纳站点的总收入为2,300万美元，该市获得了其10%的份额，即230万美元。以目前的2021年的美元市值计算，这两个数字分别为6340万美元和630万美元。

尽管公众对垃圾填埋场的抗议不断增加，但联邦和州监管机构、洛杉矶县和州卫生部门以及西科维纳地方官员一再向公众保证，BKK不会对健康构成威胁。这些保证于1984年7月16日就终止了。

那天，南加州天然气公司进行例行检查时，在BKK南部 Lynn Court 一户人家的水表箱里发现了天然气。7月17日，来自洛杉矶县卫生部门和南海岸空气质量管理区的技术人员在周边地区的水表盒子上收集了天然气样本。7月18日，空气样本的检测结果显示，该地区的空气中含有氯乙烯，这是一种已知的致癌物，也是BKK处理的化学废物，还有甲烷，是垃圾分解的副产品。

1984年7月18日晚间，离天然气泄漏点最近的住宅的疏散工作已基本完成。21家住户被疏散。7月20日，西科维纳市议会召开紧急会议，宣布BKK垃圾填埋场妨害公众，并指示市检察官采取一切必要措施消除妨害。

《洛杉矶时报》和许多国家出版物指出，疏散行动加剧了公众的担忧和愤怒，也加强了监管审查。1984年11月，也就是疏散行动的四个月後，BKK被迫停止接收危险废物(石棉除外)。

至于被疏散的人，他们中的最后一批离开的人在疏散地点附近完成填埋气体收集井的安装后，于大约六个月后重返家园。这些收集井是有效的; 因为垃圾填埋场南部和周围家庭的天然气浓度水平被证明低于加州和联邦的限制。



左边是危险废物填埋场；右边是住宅。照片由Keri Oberly 和 Stella Kalinina 于2021年拍摄。

第五章

诉讼

在疏散之前的几年，垃圾填埋场附近的居民就已经开始提起诉讼。1980年11月，居住在BKK南部的居民提起了第一次诉讼。到1981年，另有164名居民参与了针对BKK、W & A建筑商、Professional Brokers 股份有限公司、加利福尼亚州和西科维纳市的诉讼。这些诉讼最终合并成了一个陪审团审判，定于1986年4月开始。在合并诉讼之前，高等法院的一项裁决将加利福尼亚州和西科维纳市排除在被告之列。

这些诉讼中的主要指控是，从BKK散发出的“臭气、恶臭、有毒气体和其它难闻的气味”对健康有害，并“剥夺了这些居民享受生活和财产的权利”。原告要求超过1.5亿美元的赔偿。诉讼双方的律师都承认，这可能是加州迄今为止规模最大、最复杂的有害废弃物案件。

代表原告的律师还声称，购房者收到的公开文件显示，该垃圾填埋场是卫生垃圾填埋场，他们并不知道该填埋场还在接收有害废弃物。

BKK声称，垃圾填埋场早在1977年W & A建筑公司的房屋建造之前就已经开始运营了，BKK的活动并不是秘密，公开记录也显示它是圣巴巴拉和墨西哥边境之间唯一的危险废弃物填埋场。虽然BKK承认垃圾填埋场有异味，但它指出，大量的健康研究得出的结论是，一些居民的正常的健康问题与垃圾填埋场作业之间没有关联。

到1986年年底，诉讼达成和解之时，共有508名居民分摊了4300万美元 (在2021年约合1.025亿美元) 的赔偿金。1986年6月，加州选民投票通过了《公平责任法案》(State Proposition 51, The Fair Responsibility Act)，虽然当地居民要求赔偿1.5亿美元，但该法案限制了居民因痛苦、不便或精神创伤而获得赔偿的权利。1986年7月，洛杉矶高等法院裁定51号提案确实适用于这起对BKK的诉讼，尽管该诉讼是在此提案通过之前呈递的。

1986年的和解协议仍允许父母是诉讼当事人的子女对与垃圾填埋场引起的健康问题提起诉讼，只要他们在签署和解协议时未满18岁。

BKK垃圾填埋场案件的巨额赔偿

洛杉矶时报档案

1989年5月4日 太平洋时间上午12时

律师周三披露，美国西科维纳市的BKK垃圾填埋场于1984年因处理有毒废弃物而被关闭，此前居住在该填埋场附近的500多名居民均分了有毒废弃物案件中迄今为止最多的一笔赔偿金——4300万美元。

1980年对BKK公司和W&A建筑公司关于在垃圾场附近建造房屋所提起的诉讼，于1986年达成和解。然而，直到周三洛杉矶高级法院公布了相关文件以后，涉案金额才被公开。

代表508名居民的律师赫伯特·哈弗说，他的委托方从BKK公司获得了700万美元，从W&A建筑商获得了320万美元。其余资金来自BKK所投保的保险公司。

居民们在诉讼中说，垃圾场造成了健康和安全问题。超过340万吨的危险废弃物被埋在BKK垃圾填埋场，使其成为美国最大的有毒废弃物填埋场之一。

第六章

BKK较新的垃圾填埋场

虽然1984年BKK停止了处理危险废弃物(石棉除外)，但BKK的特定垃圾填埋场(原来的B区)直到1987年仍在使用。1984年到1987年间，城市垃圾仍然在这个垃圾填埋场处理。

到1987年，BKK获得了另一个垃圾填埋场的必要监管批准。该垃圾填埋场位于现已关闭的危险废弃物填埋场的西边。新的垃圾填埋场的一部分包括D区一直在1963年到1969年间处理垃圾。新的垃圾填埋场含有泥土和聚乙烯保护衬里，被授权只能接收城市垃圾，并于1987年开始实行。

BKK最新的垃圾填埋场也有一些争议。最显著的一个争议则来自于洛杉矶污水处理的污泥。美国环保署规定，洛杉矶大型的Hyperion污水处理厂必须在1987年12月之前停止向海洋倾倒污水处理的污泥。随着联邦政府所规定的期限临近，洛杉矶市开始用卡车将Hyperion工厂每天产出的90%的污水处理污泥运往BKK的新垃圾填埋场。在高峰期，每天运送到BKK的污水处理污泥超过1000吨。

西科维纳居民强烈抗议这种污水处理方式，在洛杉矶县县长皮特·沙巴勒姆的努力和领导下，最终成功地让洛杉矶市承担起自己的污水处理责任。到90年代初，BKK不再处理污水处理污泥。

从历史角度来看，BKK污水处理污泥的处置尤其值得注意。在1920年代初，西科维纳市建立了，并于此后进行扩建，以避免成为邻近城市的污水处理场。几十年后，西科维纳市每天进口数千吨污水处理污泥。

Schabarum Out to Derail L.A. Plan to Bury Sewer Sludge

By KEVIN RODERICK and DENISE HAMILTON, *Times Staff Writers*

Plans to bury sewage sludge that Los Angeles cannot burn because of failures in a \$350-million cogeneration plant ran into political trouble Tuesday, raising the possibility that Mayor Tom Bradley and other officials may be forced to violate federal orders and dump sludge in the ocean.

The biggest obstacle to arise Tuesday was county Supervisor Pete Schabarum, an old nemesis of the city who objects to any Los Angeles waste coming to a final resting place in his San Gabriel Valley district.

Schabarum said in a letter to 35,000 supporters that he will try to stop Los Angeles from trucking wet cake sludge, a partially treated form of sewage, to the BKK landfill in West Covina. The BKK landfill takes about 1,000 tons of the sludge a day, and there is no other nearby landfill that can handle so much.

Access Blocked

Schabarum has already been influential in closing landfills run by county sanitation districts to Los Angeles refuse. His insistence that city officials ignore residents' wishes and reopen the Mission Canyon landfill in the Santa Monica Mountains has also delayed efforts to find new landfills that Los Angeles can use outside the city limits.

"I am adamantly opposed to this sludge being dumped in this [BKK] landfill. . .," Schabarum said in the letter dated Dec. 23. It was reported to Los Angeles City Council members Tuesday. A Schabarum aide, Tom Hageman, said Tuesday that the supervisor will try to persuade West Covina officials to block sludge from going to the privately owned landfill.

Los Angeles Deputy Mayor Mike Gage said Tuesday that the city was not concerned by Schabarum's opposition. "This is nothing new for Mr. Schabarum," Gage said. "We disagree with Mr. Schabarum on a number of items."

Relied on BKK

But Los Angeles has relied on BKK to take more than 90% of the sludge since the city stopped dumping in the ocean from its Hyperion sewage treatment plant on Nov. 2. The landfill is the only one nearby with the drainage controls needed to accept wet cake sludge without special treatment.

The landfill's owners, who welcome the business, said Tuesday that Schabarum should back off.

"We're open to the public," said BKK Corp. President Ken Kazarian. "In fact, our operating permit requires that we don't discriminate with our customers."

Please see SLUDGE, Page 8

第七章

诉讼和仇恨继续

虽然居民的诉讼在1986年得到解决，但诉讼并没有就此结束。下一个值得注意的诉讼是在1993年6月提起的。西科维纳市起诉BKK公司，要求其在1995年之前终止所有填埋作业——垃圾处理。BKK的律师包括前州检察长约翰·K·范德坎普。

1971年，西科维纳市向BKK公司颁发了土地使用许可证，允许其在2006年之前进行填埋作业。虽然危险废品的处理在1984年底就终止了，但该许可证仍允许再处理22年的垃圾——再处理20年的垃圾和现金。BKK的新垃圾填埋场自1987年开始开放，可容纳20年或更长时间的额外垃圾。

1985年，BKK公司与西科维纳市签署了一份谅解备忘录（MOU）。根据谅解备忘录的条款，BKK公司将在1995年底而不是2006年底终止垃圾处理，前提是西科维纳市允许BKK在其在现场拥有的土地上开发商业和/或办公用地，其中大部分从未用于垃圾或危

险废物的处理。BKK打算从这些开发项目中获得收益，以抵消因1995年而不是2006年终止填埋作业而造成的收入损失。

西科维纳市没有批准BKK的发展计划，因为这些计划还不够完善。BKK辩称，无论如何，该市都无法实现于1995年的规定日期关闭填埋场，因为BKK的商业/办公开发项目尚未建成。

随着1993年关于谅解备忘录的诉讼慢慢展开，审判推迟，更多的诉讼和反诉，公众对垃圾填埋场的反对情绪持续增长。RACOONS（居民反对污染自己的社区）、西科维纳房主协会以及当地家长教师协会和教堂这样的公民团体不断加大压力，要求在1995年之前永久关闭BKK。像这样的团体传阅请愿书，抗议，在州议会作证，并迫使现任市议会议员和候选人就BKK何时关闭采取明确的立场。在市议会竞选期间，BKK公司利用电话银行、邮件和报纸广告来影响投票。

随着西科维纳市因涉嫌在垃圾填埋场违规而对BKK处以数十万美元的罚款，争议进一步加剧。BKK通过播放电视和报纸广告予以反击，这些广告描述了如果垃圾填埋场在2006年之前关闭，西科维纳市及其居民将遭受重大经济损失。在BKK公司的资助下，隶属于克莱蒙特·麦肯纳学院的罗斯研究所发布了一份报告。该报告称，过早关闭BKK垃圾填埋场可能会使当地圣盖博谷的经济损失超过10亿美元。

1980年，美国国会颁布了《综合环境反应、赔偿和责任法》(CERCLA)——又称《超级基金法》——以应对全国污染最严重的地区。当BKK宣布，如果西科维纳站点在1995年被迫关闭，那么紧张局势将进一步升级，该站点可能会成为一个联邦超级基金地区。这个由BKK公司所提出的想法于在十年后得到验证。

1993年关于1985年谅解备忘录解释的诉讼最终在1996年1月审判开始前得到了解决。根据洛杉矶高等法院的一项规定协议，BKK公司和西科维纳市一致同意，到1996年9月15日为止，垃圾填埋场将不再接受垃圾。这个永久的“中断日期”比西科维纳市的要求晚了一年，但比BKK最初的要求早了十年。

西科维纳市需要停止从BKK获取丰厚的利润。到1994年，BKK每年向该市支付的款项总额约为400万美元(以2021年美元计算为740万美元)。

在高峰期，BKK的垃圾填埋场每天接收超过1.2万吨的城市垃圾。在停运日，BKK停止在西科维纳的站点接受垃圾。



BKK的推土机和垃圾。《洛杉矶时报》1986年7月13日。

第八章

国家接管 — 超级基金状态

1984年11月，BKK停止接收危险废弃物(石棉除外)。1996年9月，在BKK处理城市垃圾的作业也终止了。

直到2004年，BKK公司一直负责危险废弃物和垃圾填埋场关闭以后的管理。这是由多个州和联邦监管机构监督的。2004年10月，BKK通知加州毒物管制局(DTSC)，它不再有能力来管理危险废弃物填埋场，并且该站点的员工也将很快被解雇。

加州毒物管制局立即作出回应，以确保封闭后管理工作的持续性。包括确保主要的公共卫生和环境保护系统的运行和维护。这些系统包括垃圾填埋场里气体的监测和收集系统、发电厂和燃烧垃圾填埋场气体的火炬站、渗滤液监测和收集系统(渗滤液是指从垃圾填埋场侧面和底部渗出的有毒液体)、渗滤液处理厂，以及覆盖垃圾填埋场的罩子。BKK的危险废物填埋场特别容易出现填埋气体和渗滤液问题，因为该填埋场是无衬砌 — 堆填区的内含物与周围土地之间没有实际的界限。

2004年12月，加州毒物管制局向最大的潜在责任方(PRP)发布了一项具有法律约束力的命令——“紧急和实质性危害判定和命令”。根据该命令，一些最大的潜在责任方们，即那些在该地点处理危险废弃物的人，被要求承担危险废弃物填埋场的财务责任。

这一安排一直到2021年都未改变。BKK仍然是两个垃圾填埋场的合法土地所有人。BKK主要承担城市垃圾填埋场关闭后的管理工作所需要的财务责任。最大的潜在责任方（PRPs）则承担危险废弃物填埋场关闭后的管理工作所需要的财务责任。

八个州和联邦监管机构负责监督这两个垃圾填埋场。这些机构包括DTSC、加州资源回收与再生部（CalRecycle）、美国环境保护局、南海岸空气质量管理区、洛杉矶地区水质控制委员会、加州鱼类和野生动物部门、美国鱼类和野生动物管理局，以及美国陆军工程兵团。

DTSC负责危险废物填埋场的领导工作。加州资源回收与再生部负责城市垃圾填埋场的领导工作。自从两个垃圾填埋场关闭后，八个机构通常都以协调和合作的方式一起工作。资源保护机构，如鱼类和野生动物部门，参与了BKK的工作，因为部分场地和周边地区是野生动物主要栖息地，其中不乏一些濒危物种；还有一些土地因为包含加州本土植被，需要保持原状。

BKK从未被宣布为联邦超级基金站点。根据1980年颁布的《综合环境响应、赔偿和责任法案》，主要通过三个因素，来指定一个超级基金站点。首先，这个场地必须相对较大，其次，污染严重……最后，除美国联邦纳税人外，没有其他方可以为保护公共卫生和环境的响应行动提供资金。BKK有关于处置危险废物的详细记录，其中包括该站点所处置的废物的内容和数量。因此，纳税人无需为BKK买单。

截至2021年10月，近70个最大的潜在责任方已为BKK的反应行动买单。这正在改变。2021年4月，DTSC宣布了一项称为“当事方最低成本回收和解倡议”的计划，这是DTSC与BKK工作组之间的合作努力。后一个术语用于描述最大的潜在责任方们。

根据该倡议，将向在BKK处置危险废物的11,000多个当事方收取最低数量（定义为4,000吨或更少的危险废物）的资金。

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
..

STATE OF CALIFORNIA
CALIFORNIA ENVIRONMENTAL PROTECTION AGENCY
DEPARTMENT OF TOXIC SUBSTANCES CONTROL

In the Matter of:
BKK Landfills and
Leachate Treatment Plant
2210 South Azusa Avenue
West Covina, California 91792

Respondents:
American Honda Motor Company, Inc.
Appliance Industries, Inc., a division of
W.R. Grace and Company
Appropriate Technologies II, Inc.
Atlantic Richfield Corporation
BKK Corporation

Docket No. I/SE-D 04/05-004
**IMMINENT AND SUBSTANTIAL
ENDANGERMENT DETERMINATION
AND ORDER AND
REMEDIAL ACTION ORDER**
Health and Safety Code
Sections 25355.5(a)(1)(B),
25358.3(a), 58009 and 58010

2004年，DTSC的“紧急和实质性危害判定和命令”摘录。

第九章

重建-第一轮

2003年，西科维纳市（通过西科维纳市重建局）以624万美元从BKK公司购买了231英亩的土地。该区域与封闭的垃圾填埋场（危险废物和垃圾）共用三条边界——北边、东边和西边。231英亩土地中的大部分并没有被用来掩埋危险废物或垃圾，而是被用作缓冲地，成为垃圾填埋场作业与邻近住宅和开放空间之间的物理隔离。

该市对231英亩土地的重新开发计划包括三个关键部分：商业零售空间、一个portsplex 体育场和一个高尔夫球场。前两个部分已经完成。高地购物中心于2007年春天开业。如今，它的主要租户和高地开张时一样——Target和Home Depot。此后不久，Sportsplex体育场于2007年秋季开业。它包括六个棒球场、击球笼和一个室内的多用途展馆。

由于靠近封闭的城市垃圾填埋场，高地和Sportsplex体育场的建筑结构非常独特；例如，地基中安装了专门的防潮层，建筑物内安装填埋气体监测的警报器，以及室内外的地下水监测井。

在建造高地购物中心之前，需要挖掘掉一些垃圾。D区在1963年至1969年期间处理过垃圾，其中包括一条“尾巴”，向西延伸至Azusa大道。1987年至1994年间进行了三次挖掘，以移除这条尾巴并用干净的填充土替换它。

高尔夫球场从未落实。该市花了大约1,000万美元将土壤导入该场地，并为高尔夫球场绘制轮廓。然而，2008年，在经济大萧条期间，一个新的市议会确定这个高尔夫球场无法盈利。因为当地高尔夫球场数量众多、高尔夫受欢迎程度也在下降，最重要的是，建筑价格已上涨至约4,300万美元。高尔夫球场项目就这样被取消了。

由于2011年的立法，全加州所有的重建机构都被解散。“高尔夫球场”地块（134英亩土地）随后归“西科维纳市重建局继任机构”管辖。该继任机构在2018年以3美元的价格将全部134英亩的“高尔夫球场”地块出售给了西科维纳市。这笔销售交易的低价值（三美元）是与加州财政部协商达成协议的结果。



前景是Sportsplex体育场，右边是高地购物中心，左边是垃圾填埋场。由Keri Obly 和 Stella Kalinina于2021年拍摄。

第十章

重建 — 第二轮

由于高尔夫球场从未落实，西科维纳市仍然拥有2003年从BKK收购的134英亩的前BKK土地。

2013年，西科维纳市重新启动了对这块土地的开发营销工作。主要包括广告宣传和参加专门为推销城市和其他公共机构而设计的会议。

2016年12月，《圣盖博谷论坛报》的头条新闻是：“西科维纳市希望在前垃圾填埋场的位置上建立一个游乐园”。文章称，西科维纳市议会在闭门会议上与诚保利集团（Singpoli Group LLC）签署了一项为期90天的独家谈判协议，内容涉及游乐园、酒店和会议中心。总部设在帕萨迪纳的诚保利集团是一家酒店和综合性开发商，最初是中国香港的一家建筑公司。

不到一个月，西科维纳市、核桃市和周边社区的居民就开始动员起来反对诚保利集团的开发计划，并参加市议会会议，公开反对在该地区进行密集开发。居民们主要担心的是公共卫生、交通拥堵，户外空间的保留以及栖息地的保护。

一年后，诚保利集团将其对BKK场地的开发计划从游乐园转变为与加州阿卡迪亚市的圣安妮塔公园合作，为纯种赛马提供训练和饲养场所。BKK的所在位置仍将包括一家酒店；但是这个游乐园已经被两个全尺寸的赛马场(一个草地一个泥地)、1400个马厩、员工宿舍和一个员工食堂所取代。根据诚保利集团的说法，赛马将在BKK接受训练，在比赛日则用卡车和拖车运送到圣安妮塔公园。

诚保利集团的最新计划增加了居民对市议会所施加的压力。他们向理事会反复提出的最常见主题是密集开发所带来的健康风险、交通拥堵，以及一直以来，都缺乏的一个公开程序，来决定西科维纳市所拥有的BKK土地（公共土地）的未来。

迫于公众压力，该市于2019年1月为居民举办了两次社区研讨会。两个研讨会都座无虚席。每个研讨会包括15张桌子，每张桌子由8至10名居民组成。研讨会的目的是为了给居民提供就BKK未来用途专题的投票机会。将这片土地用作太阳能发电场、露天场所和自然保护区，或者徒步旅行、骑自行车和步行道，都是大部分居民们非常赞成的用途。

诚保利与该市的独家谈判协议已被市议会多次延长，已获准于2018年12月到期。该协议到期后，加上研讨会的结果和近两年来反对密集开发的公众压力，导致城市管理者在2019年1月底宣布，该市正在对BKK“按下重启键”，未来土地再利用的所有可能性“现在都被提上议程”。

2019年3月，西科维纳市发布了一份征求建议书（RFP），这是一个正常的业务流程，但在此前，该市对于BKK的“发展机遇园区”却从未使用过。“发展机遇园区”是西科维纳市对位于BKK的134英亩的城市所有土地和另外84英亩土地的称呼。根据2003年该市与BKK公司之间达成的许可协议，西科维纳市有权使用这另外的84英亩土地。这块位于封闭式垃圾填埋场顶部高架上的土地，将被用作作为现已停建的高尔夫球场项目的一部分。

根据征求建议书的条款，提案应该在征求建议书发布后一个月提交给市政府。该市一共收到了四份提案：

来自Justus企业的提案：在已封闭的垃圾填埋场上方建造14个足球场。此外，在南部Amar路附近的城市土地上，建设一个可容纳15,000人的大型露天剧场。再在现有的Sportsplex体育场附近建一座有250间客房的酒店来为这些场馆服务。城市所有的134英亩土地中的大部分将用于足球场和露天剧场的停车场。这一提案的亮点在于使用数百万立方码的土壤来填埋一道又宽又深的沟壑，现今这个沟壑是关闭的垃圾填埋场和危险废弃物填埋场之间的一个明显的缺口。根据Justus的提案，这道沟壑一旦填满，就可以被用作作为额外的足球场。

来自PV Navigator和Great Ecology的提案：虽然他们都单独提交了提案，但这些提案是由两家公司联合发出的。西科维纳市可以接受其中一个提议，也可以同时接受两个提议。PV Navigator提议在封闭垃圾填埋场84英亩的高架顶甲板上建造一个零穿透太阳能发电场。Great Ecology提议对134英亩的城市自有土地（步道）用作娱乐休闲，同时保护开放空间以及栖息地恢复和保护。这两个提议的解决方案对城市来说都是零成本的。两家公司已经在美国其他地方的垃圾填埋场和其他环境受损的土地及其周围地区实施了这些方法。

来自诚保利公司的提案：该提案的核心仍然是一家酒店，但规模已从270间客房增加到了400间。原来被用来训练和安置赛马的游乐场，如今变成了一个露天剧场。该提案还包括一些休闲步道和高空滑索，以及一个K9警察培训中心和一个消防员培训基地。由于BKK现场目前只有一个出入口（位于Giambi Lane和Azusa大道交界处），因此该公司还提议要在垃圾填埋场靠近核桃市边界的Amar路上设置第二个出入口。诚保利的提议对该市来说也是零成本的，然而，一旦K9警察培训中心和消防员培训基地建成了，运营和维护的费用将由西科维纳市支付。

没有任何公开信息提到这些提案可能会给西科维纳市带来的潜在的盈利状况。

这些提案于2019年4月24日发回市政府。四个工作日后，市议会在闭门会议上以4比1的投票结果接受了诚保利公司的提议。一个月前，在公开的市议会会议上，一名议员已经谴责整个RFP过程是“骗局”，只是为了安抚居民。2019年5月22日，一大群人出席了市议会会议，表达了对RFP流程和选择诚保利提案的不满。

西科维纳市迅速与诚保利公司签署了一系列协议，来完成土地出售：2019年5月签署了一份意向书，同月签署了一份存款和融资协议，2019年7月签署了一份进入权和使用权协议，2019年8月签署了一份买卖协议。

购销协议（PSA）和进入权和使用权协议都值得注意。根据PSA的条款，诚保利公司同意以1,350万美元的价格收购134英亩的城市土地，这是其评估价值的两倍多。

进入权和使用权协议对该市来说尤其棘手。在最初的版本中，该市允许诚保利公司对BKK现场进行任何侵入性调查，包括对危险废物填埋场进行穿透式封盖和覆盖。该市不知道自己无权授予第三方进入危险废物填埋场的权限，更不用说允许它们在地表或地下挖掘。该市缺乏对BKK的系统性的认知，这可能是过去两年该市所有高级工作人员离职所导致的结果。

DTSC反应迅速。DTSC在发给城市经理的认证邮件中提醒道，BKK是一个“持续性的公共卫生威胁”，该市试图出售的部分土地在法律上仍然是填埋场的一部分，该市与诚保利公司的协议没有解决现有的土地使用限制以及该市在这些限制下的义务，而且，只有西科维纳市履行其在BKK的义务时，与DTSC之间所存在的不起诉契约才具有可执行性。

2020年7月，西科维纳市的居民再次围攻了市议会。理事会投票决定延长和修订PSA。PSA的原始版本要求在完成土地出售之前完成环境影响分析。该修正案将土地改为“按原样出售”，并将任何影响分析推到土地出售后进行。

由于新冠病毒的政策，居民不得进入议会会议厅。取而代之的是，在议会就修正案进行投票之前，321条公众意见和评论以电子邮件的形式发给了市政府书记官。在议会会议期间大声宣读了几条意见后，该市书记员认为其余的意见都大同小异，并拒绝宣读任何其他公开意见。随后，市议会以4票对1票通过了延长和修订PSA的决议。在接下来的几周里，社交媒体上流传着谴责市议会审查制度的漫画。

根据PSA和第三方托管指示，土地出售最迟应在2020年10月底之前完成。但是这个日期已经过去了，西科维纳市和诚保利公司都没有任何评论。在接下来的几个月里，双方都没有回复记者或居民打来的电话和电子邮件询问土地出售未能完成的原因。

如今，这样的情况依旧——西科维纳市和诚保利公司都没有发表评论。然而，到2021年初和年中，有了诚保利公司财务状况的消息。虽然诚保利是一家私人控股公司，但破产程序和财产出售都有公开记录。

2021年2月，诚保利公司提出了其位于帕萨迪纳的康斯坦斯旗舰酒店的破产申请。诚保利为其承担的每个项目创建一个或多个有限责任公司（LLC）。拥有康斯坦斯酒店的Park Place有限公司宣布破产了。

2021年8月，Singpoli出售了位于帕萨迪纳，North Lake大道和North Colorado大道拐角处的242,000平方英尺的办公大楼。它由M& A Gabae（也称为Gabay and the Charles公司）收购。巧合的是，自2006年以来，Gabae陆续拥有了BKK位于Sportsplex运动场附近的两宗土地。

虽然土地没有售出，但诚保利公司在2021的7月、8月和10月与潜在投资者一起重新参观了位于BKK的134英亩城市所有土地。他们似乎想对BKK的城市所有土地再进行开发项目，该项目多年前被当地居民称为“垃圾填埋场酒店”。这几次实地考察对西科维纳市来说是很有问题的。因为7月的实地考察未经该市许可，这是进入权和访问权协议所要求的。8月和10月的实地考察是在该协议到期后进行的。

截至2021年10月，该市拒绝向公众披露或讨论其在BKK拥有的公共土地的下一步措施。



“西科维纳居民在周二的市议会会议上发言，表明有多少人反对诚保利公司提出的开发前BKK垃圾填埋场的提议”。描述和照片来自圣盖博谷论坛报，2019年5月22日。

第11章

BKK的今天

如今，BKK封闭的垃圾填埋场占地近400英亩。

DTSC将BKK的危险废物填埋场称为一级填埋场。运营时间从1969年到1987年。占地面积为195英亩。

DTSC将BKK的主要城市垃圾填埋场称为三级填埋场，占地面积为175英亩。从1963年到1969年作为D区运行，然后从1987年开始在更大的土地面积上运行，至1996年为三级填埋场。

第一类和第三类的这些术语有点误导人。这两个填埋场都混合了危险废物和城市废物，尤其是一级填埋场。州和联邦法规现在禁止在同一填埋场中混合危险废物和城市垃圾。

BKK大约含有518万吨危险废物，其中大部分作为液体处理。需要大约2000个奥运会大小的游泳池才能容纳这么多的液体。BKK的一级填埋场是加利福尼亚州最大的危险废物填埋场。

BKK还含有大约2000万吨正在分解的城市垃圾。这大约相当于埃及五座大金字塔的体积。分解垃圾可能会产生50年或更长时间的甲烷和其他气体。甲烷为BKK的一座发电厂提供燃料。

BKK的深度也高达595英尺。加州典型的封闭式垃圾填埋场只有35到50英尺深。西科维纳最高的建筑是165英尺的伊斯特兰大厦。四个伊斯特兰大厦需要相互堆叠才能超过BKK的最大深度。

截至2021年10月，西科维纳市对其在BKK的土地计划和后续步骤保持沉默。但监管部门并非如此。八家监管机构中有几家正在要求该市履行未兑现的承诺，许多人说这些都可以追溯到Heights购物中心和Sportsplex体育馆的开发之时。

尽管 BKK 的垃圾处理业务在 25 年前就结束了，但它仍然是一个活动非常频繁的场所。有数十名人员操作和维护系统和设备来确保该地的安全。包括地下水监测和抽取井、垃圾填埋气体监测探头和水井、数英里的渗滤液和气体管道，以及同时处理这两种物质的工厂。还有其他人员正在现场进行与两项大规模研究相关的实地调查。每个监管机构的检查员也经常到现场勘察。

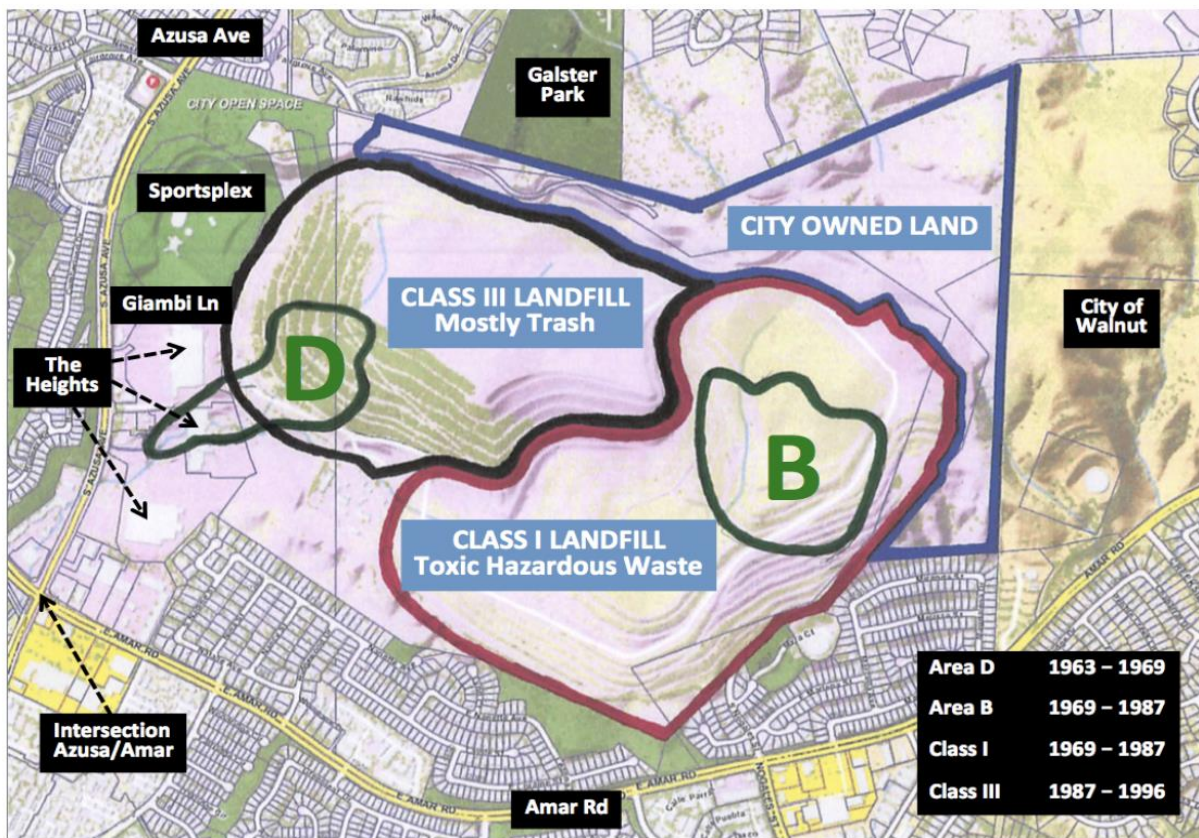
DTSC已宣布修复BKK所需要的初步成本估算。这项费用是869, 286, 436美元。DTSC和美国环境保护署都将修复描述为对受污染场地实施“最终保护性补救”。据推测，PRP的标价为8.69亿美元。

最终费用的估算取决于截至2021年仍在进行的两项研究的完成情况。第一项研究是补救调查/可行性研究(RI/FS)。RI/FS的重点是确定BKK地界以外的土壤和地下水污染程度和性质。第二项研究是工程评估/成本分析(EE/CA)，侧重于制定和估计清除或中和BKK危险物质的方法和系统的成本。RI/FS和EE/CA都需要更多的时间来完成。

服务于西科维纳市、核桃市和其他附近社区的多个市民团体继续密切监测和参与到与BKK有关的事务中。所有这些团体继续向西科维纳市议会以及市工作人员复述同样的信息: 允许完成对BKK的修复。

一旦修复工作完成，西科维纳市会更确信该市的其他土地与这片无衬里危险废弃填埋场旁边的土地可以更密切地联系在一起。如果在修复后进行酒店等密集开发，公共健康风险也会降低。在修复后，城市可能还会发现它的土地——公共土地——更有价值，更少受到监管限制的束缚。

BKK垃圾填埋场的历史上有很多有利有弊的决定，即使在事后看也是如此。BKK的下一个章节——修复和重建——正在撰写中。希望这些章节的作者能够从BKK的历史中吸取教训。



图片来源：Livable West Covina <https://www.livablewestcovina.org/>

作者简介

布莱恩·乔布斯特

布莱恩·乔布斯特是西科维纳市的居民。在该市住了33年。他在受污染和环境受损的土地及其周围工作近四十年。他是多个市民组织的成员，并在多个组织的董事会任职。在2016年，他共同创立了Livable West Covina，是一个致力于公共健康、环境保护和与BKK垃圾填埋场相关的合理土地再利用的组织。他和妻子结婚已经39年了，他仍然觉得这是他做过的最好的决定。

如果您想把照片、文件、文物或其他信息添加到与BKK相关的档案中，请通过BKKhistory41@gmail.com与作者联系。

特别鸣谢西科维纳历史协会的鼓励、建议、事实核查、校对和档案使用权。

历史尽管痛苦，亦不能抹掉。但假如勇敢地面对，就不需要重演。

根据玛雅-安吉洛的名言改编

参考文献：

- Pronin, Barbara. “West Covina: Fulfilling the Promise.” Windsor Publications, Chatsworth, CA 1989.
- Tennant, Forest. “Remembrances of West Covina: Sixty Essays on West Covina History.” Historical Society of West Covina, West Covina, 2011.
- West Covina-Rancho La Puente in “Historical Volume and Reference Works, Vol III.” Historical Publishers, Arlington, CA 1964.
- Archives, Historical Society of West Covina, 336 South Glendora Ave, West Covina, CA 91790.
- Tennant Foundation. “A Pictorial History of Shoehorns.” 2018.
- Internet Movie Database (IMDb), <https://www.imdb.com>
- U.S. Census Bureau, <https://www.census.gov>
- “Western City” magazine. 1959. 35:24-27.
- 1st Consent Decree: “State of California Department of Toxic Substances Control v. multiple plaintiffs (Potentially Responsible Parties).” United States District Court, Central District of California. 2006.
- 2nd Consent Decree: “State of California Department of Toxic Substances Control v. multiple plaintiffs (Potentially Responsible Parties).” United States District Court, Central District of California. 2010.
- 3rd Consent Decree: “State of California Department of Toxic Substances Control v. multiple plaintiffs (Potentially Responsible Parties).” United States District Court, Central District of California. 2015.

- Meeting Minutes – Regional Water Pollution Control Board (Regional Water Quality Control Board), 1960 – 1983
- Meeting Minutes – West Covina City Council, 1958 – 2021, BKK related. In particular resolutions 2570, 3019, 3207, 3366, 3612, 4832, 4880, 4888, 4903, 4919, 4966, 5040, 5114, 5211, 5245, 5292, 5350, 5489, 5545, 5772, 6017, 6210, 6271, 6276, 6380, 6683, 6704, 6813, 6868, 6893, 6904, 6944, 7049, 7090, 7247, 8041, 8302, 8341, 8559, 8628, 8666, 8667, and 8807.
- Meeting Minutes – West Covina Planning Commission, 1958 – 2020, BKK related
- U.S. Environmental Protection Agency, Envirofacts <https://enviro.epa.gov>
- California Department of Toxic Substances Control, Envirostor https://www.envirostor.dtsc.ca.gov/public/profile_report?global_id=19490005
- California Department of Resources Recycling and Recovery, Solid Waste Information System (SWIS) <https://www2.calrecycle.ca.gov/SolidWaste/SiteDocument/Index/1395>
- “EPA Faces Dilemma on Where to Deposit Toxins It Must Remove From Waste Sites.” Wall Street Journal, July 12, 1984.
- California State Legislature “Hearing on BKK Hazardous Waste Landfill.” Assembly Committee on Consumer Protection and Toxic Materials, hearing transcript. October 10, 1984.
- “Memorandum of Understanding – City of West Covina and BKK Corporation.” 1985
- “Environmental Impact Reviews – Walnut Village/Three Oaks.” 1994, 2002, 2016.
- “Post Closure Maintenance Plan – BKK Class III Landfill.” 2002
- “Post Closure Permit 04-GLN-07 – BKK Class I Landfill.” 1987
- “BKK Site Assessment and Mitigation Work Plan – Books 1, 2 and 3.” Environmental Solutions, Inc. 1988.

- “RCRA 3008(h) Administrative Orders on Consent Corrective Action Order.” Docket RCRA-09-89-0019, U.S. EPA. March 1989.
- “EPA Vinyl Chloride Response Action Plan.” U.S. EPA. March 1994.
- “Remedy Decision for Contaminated Groundwater at the BKK Landfills in West Covina, CA.” U.S. EPA. February, 2000.
- “Imminent and Substantial Endangerment Determination and Order and Remedial Action Order.” California Department of Toxic Substances Control, 2004.
- “Deed Restriction/Land Use Covenant”. California Department of Toxic Substances Control and BKK Corporation, 2001, 2007.
- Multiple Enforcement Actions issued by California Department of Resources Recycling and Recovery: 1990-000018-NAO, 1990-000019-NAO, 1990-000020-NAO, 1990-000021-NAO, 1990-000022-NAO, 1991-000023-NAO, 1993-000024-NAO, 1993-000025-NAO, 1994-000026-NAO, 2004-010857-NAO, 2004-010866-NAO
- “Amendment to Environmental Restriction Covenant & Agreement to Restrict Use of Property.” California Department of Toxic Substances Control and City of West Covina, 2007.
- “Los Angeles Times.” 1985 – 1998, BKK and landfill related articles.
- “San Gabriel Valley Tribune.” 1957 – 2020, BKK related articles.
- California Public Records Act requests. Multiple, 2017 – 2021.
- U.S. Freedom of Information Act requests. Multiple, 2018 – 2021.
- “Resource Conservation and Recovery Act Facility Investigation – Groundwater. BKK Landfill West Covina, California.” The Janes Network, 1997.
- “Administrative Order on Consent – U.S. Environmental Protection Agency & BKK Corporation.” EPA Docket RCRA-9-2000-003, 2000.

- “Soil Gas Implementation Workplan.” Project 03-21489A6, Environ International Corporation. August 2010.
- “Additional Focused Off-Site Soil Gas Workplan.” Project 27-001. Engineering/Remediation Resources Group. January 2013.
- “Conditions Report – BKK Class I Landfill.” Geosyntec Consultants, 2016.
- “Final Groundwater Statement of Basis for BKK Landfill.” U.S. Environmental Protection Agency, Region 9, 2000.
- “Failure to Repair City Infrastructure at BKK – failed detention basin.” Letter from California Department of Toxic Substances Control to City of West Covina, May 3, 2017.
- “Request for Proposals – Development Opportunity Site.” City of West Covina, 2019.
- “Proposal – Justus Enterprises for Development Opportunity Site.” 2019
- “Proposal – PV Navigator for Development Opportunity Site.” 2019
- “Proposal – Great Ecology for Development Opportunity Site.” 2019
- “Proposal – Singpoli Group LLC for Development Opportunity Site.” 2019
- “Letter of Intent – City of West Covina & Singpoli Group LLC.” 2019
- “Deposit and Funding Agreement – City of West Covina & Singpoli Group LLC.” 2019
- “Right of Entry and Access Agreement – City of West Covina & Singpoli Group LLC.” 2019
- “Purchase and Sale Agreement – City of West Covina & Singpoli Group LLC.” 2019
- “Notice of Intent to Decertify the Local Enforcement Agency of the City of West Covina for the LEA’s Failure to Fulfill its Responsibilities and Obligations.” Letter from California

Department of Resources Recycling and Recovery to City of West Covina, February 27, 2020.

- “Looking For A Buyer.” Pasadena Now, June 2021.
- Bankruptcy Filing – “Park Place Commercial, SPE, LLC.” Case 2:21-bk-11463. California Central Bankruptcy Court, February 2021.
- “Community Update regarding BKK.” California Department of Toxic Substances Control mailing to residents of West Covina and Walnut living near the BKK landfill. March, 2021
- “Buyer Revealed: Gabay brothers pick up Pasadena office portfolio.”
<https://therealdeal.com/la/2021/08/30/buyer-revealed-gabay-brothers-pick-up-pasadena-office-portfolio-for-80m/>, August 2021