



Grüne Liste Kirchseeon
 Andrea Oberhauser-Hainer
 Natalie Katholing
 Rüdiger Za
 Bettina Moder
 Dr. med. vet. Susanne Höpler
 Bernhard Buckl

Kirchseeon, im September 2020

Herrn Bürgermeister
 Jan Paepflow
 Markt Kirchseeon
 Rathausstraße 1

85614 Kirchseeon

Antrag für die Gemeinderatssitzung am 14. September 2020

- **Ehemaliges Bahnschwellengelände in Kirchseeon**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Paepflow,

lieber Jan,

Derzeitige Situation:

Seit 1992 bekannt wurde, dass das ehemalige Schwellenwerk mit seinen ca. 200.000 m² stark durch Quecksilber, Teeröle und andere krebserregende Stoffe belastet ist, wurde das gesamte Gelände für die Öffentlichkeit „offiziell“ gesperrt und ist seitdem Brachland. Über die Jahre wurde das Gelände aber zum Durchgangsweg für Spaziergänger, Schüler, Fahrradfahrer und Auslauf für Hunde „umgewidmet“.

Grundstückseigner sind mit ca. 165.000 m² die Effe GmbH (Fiat Tochter) und mit ca. 30.000 m² die DB. Ursprünglich war das gesamte Gelände im Eigentum der DB.

Die DB hat infolge eines Gerichtsurteils einen Sanierungsvertrag mit dem LRA Ebersberg abgeschlossen und „reinholt“ das Grundwasser von den enthaltenen Giftstoffen. Die DB wurde verpflichtet, eine Pumpstation zu errichten und an verschiedenen Stellen des Geländes Messstellen zu bauen, um insbesondere die Nachhaltigkeit der Reinigungsmaßnahmen für das Grundwasser überprüfen zu können. Die Reinigung des Grundwassers ist laut Angaben des LRA Ebersberg erfolgreich und wird laufend vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim überprüft.

Einzelne Versuche, das Gelände voll oder teilweise zu verwerten bzw. zu nutzen, sind in den letzten knapp 30 Jahren immer wieder gescheitert. Ein wesentlicher Grund: Das nur schwer einschätzbare Risiko für potentielle Investoren resultierend aus der Bodenhaftung.

Dagegen wurde der nördliche Teil des ehemaligen Schwellenwerkes insbesondere in den 60er Jahren verwertet, obwohl sich hier eine der ehemaligen „Abtropfanlagen“ des Bahnschwellenwerkes befand (Münchner Straße ca. 50 m nördlich des Bahnhofs). Durch die damalige Unkenntnis der Bodenbeschaffenheit wurden z. B. Sozialwohnungen in der Litzfelder Straße erstellt. Entlang der Wasserburger Straße (zwischen Bahnhof und Brückenwirt) werden bis heute zahlreiche Schrebergärten bewirtschaftet.

In diesem Bereich wurden 2001 von der Gesellschaft Geodata eine Oberbodenuntersuchung vorgenommen, die für diesen Grundstücksbereich bei dem Wirkungspfad Boden-Mensch keine Auffälligkeiten festgestellt hat. In diesem Zusammenhang sei bei der derzeitigen Nutzung kein weiterer Handlungsbedarf notwendig. Die Gehalte liegen unter den Prüfwerten für Kinderspielflächen gemäß BBodSchV. Eine Gefährdung des Schutzgutes menschliche Gesundheit ist auch bei sensibler Nutzung (Kinderspielfläche) bei den Hausgärten nicht gegeben.

So sind im nördlichen Bereich keine oberflächlichen Bodenbelastungen gefunden worden, die eine Bebauung bzw. Nutzung verhindern würden.

Zur Verdeutlichung legen wir einen Standortlageplan aus dem Sanierungsvertrag zwischen DB und LKR Ebersberg bei (siehe Anlage 1).

Bereits seit Jahren beschäftigt sich die „Grüne Liste Kirchseeon“ mit dem Thema „ehemaliges Bahnschwellenwerk“ und hat jetzt im Juli 2020 Kontakt zum Landratsamt Ebersberg aufgenommen, um Ansätze für ein Entwicklungskonzept für das Gelände zu eruieren.

Wir beantragen nunmehr folgende Entscheidungsschritte für das ehemalige Bahnschwellenwerk:

Schritt 1)

Es sind mit dem Grundstückseigentümer Effe-Grundbesitzgesellschaft mbH (Fiat Tochter) schnellstmögliche Verhandlungen aufzunehmen, um die beiden denkmalgeschützten Gebäude (Wasserturm, ehemaliges Kantinengebäude) noch zu erhalten. Augenscheinlich sind sie Ruinen (siehe Fotos). Vandalismus, Nässe und unsachgerechte Erhaltung der Gebäude haben die beiden Immobilien in einen katastrophalen baulichen Zustand gebracht. Der Eigentümer hat seine Verpflichtungen nicht erfüllt! Das LRA Ebersberg, zuständig für Denkmalschutz, hat in den zurückliegenden Jahrzehnten **nachhaltig** nichts unternommen, eine Änderung des baulichen Verfalls zu verhindern bzw. die Gebäudesubstanz zu bewahren. Ende September wird die „Grüne Liste Kirchseeon“, gemeinsam mit dem LRA Ebersberg

und mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz (obere Aufsichtsbehörde) eine Besichtigung der beiden denkmalgeschützten Gebäude vornehmen. Der genaue Termin wird noch offiziell bekanntgegeben, um allen anderen Fraktionen des Gemeinderates die Möglichkeit zur Teilnahme zu geben.

Ziel: Der Eigentümer Effe GmbH hat sofort seine Eigentumsverpflichtungen zu erfüllen und die Gebäude in ihren ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

Anmerkung der „Grünen Liste“: Die beiden Gebäude gehören zu den wenigen denkmalgeschützten Gebäuden des Marktes Kirchseeon! Der „Rote Turm“ ist eines der Wahrzeichen Kirchseeons. Wie nachlässig gehen wir seit vielen Jahren mit unserer Ortsgeschichte um?

Schritt 2)

Prüfung durch die untere Naturschutzbehörde des LRA Ebersberg in wie weit sich schützenswertes Leben (Pflanzen, Tiere) auf dem Brachland in den letzten Jahrzehnten entwickelt hat und welche Maßnahmen aus dem Prüfungsergebnis abzuleiten sind. Hier ist nicht nur die Grundstücksfläche der Effe GmbH zu untersuchen, sondern auch die der DB!

Schritt 3)

Gemäß Presseartikel der SZ vom 18. August 2020 soll Bürgermeister Paepflow mit dem Geschäftsführer der Effe GmbH auch über weitere Nutzungsmöglichkeiten des Areals gesprochen haben (siehe Anlage 3). Die Grüne Liste fordert keinen Alleingang des Marktes Kirchseeon. Kaufgespräche über das Areal mit dem Eigentümer Effe GmbH sind nur sinnvoll, wenn sie unter Einbeziehung des Freistaates Bayern und des LRA Ebersberg geführt werden. Der Markt Kirchseeon alleine kann u. E. die Investition nicht stemmen, da er weder die Finanzkraft noch die spezifischen Kenntnisse für eine derartige Grundstücksentwicklung hat. Nur wenn wir (Freistaat Bayern, LKR Ebersberg und Markt Kirchseeon) Eigentümer des Grundstücks sind, können wir die Fläche nach und nach entwickeln, nutzbar machen und sind nicht einem Großinvestor ausgeliefert, der eine starke Verdichtung mit Wohn- und Gewerbeflächen realisieren würde. Ein Investor würde auf diesem Gelände schätzungsweise Wohnungen für ca. 2.000 – 3.000 Bewohner erstellen lassen. Dies hätte auch zur Folge, dass der Markt Kirchseeon, die damit verbundenen Kosten zu bewältigen hätte (z. B. neue Schule, Kindergärten). Folglich würde dies auch zu einer höheren Verkehrsdichte führen und damit zu einer weiteren Belastung der B 304.

Es ist uns wichtig, die Vorstellungen und Meinungen der Kirchseeoner Bürger in die Gestaltung und Verwendung des Grundstückes einfließen zu lassen. Hierzu schlagen wir zu gegebener Zeit die Gründung eines Arbeitskreises „Bahnschwellenwerk“ vor.

Brennpunkt des Grundstücks ist mit Sicherheit die ehemalige Kyanisieranlage, die mit wasserlöslichen Quecksilbersalzen hoch kontaminiert ist und z. Z. mit einer Teerdecke versiegelt ist. Es gibt in der jüngsten Vergangenheit genügend Beispiele, wo mit Hilfe und Unterstützung des Freistaates Bayern eine Dekontaminierung hoch belasteter Grundstücksflächen erfolgte.

Die übrigen Flächen des Grundstücks sind punktuell mit mehr oder weniger Schadstoffen belastet und liegen laut Aussagen von Fachleuten im Schnitt deutlich unter ca. 20 m Tiefe. Hier zeigen sich deutlich die Erfolge der Grundwasserreinigung durch die DB. Unter Berücksichtigung dieses Aspektes könnten diese Grundstücksflächen nutzbar gemacht werden.

Schritt 4) (eventuell parallel zu den vorherigen Schritten)

Die Entgiftung des gesamten Geländes erfolgt weiterhin durch die DB. Die Pumpstation könnte, wie u. a. vom Arbeitskreis Energie vorgeschlagen, zur Energiegewinnung nutzbar gemacht werden. Für die Freiflächen des DB Grundstücks könnte, wie bereits von der Grünen Liste Kirchseeon vor einigen Jahren vorgeschlagen, eine Photovoltaikanlage installiert werden, wenn zwischen Markt Kirchseeon und DB ein längerfristiger Nutzungsvertrag abgeschlossen werden würde. Beide Maßnahmen würden einen Beitrag zur regenerativen Energieversorgung des Marktes Kirchseeon liefern.

Wir sind der Meinung, dass mit unserem Konzept mittel- und langfristig eine maßvollere und schonendere Entwicklung des Areals erreicht werden könnte zum Wohle aller Bewohner Kirchseeons. Ein Immobilieninvestor sollte nicht über das Areal bestimmen können.

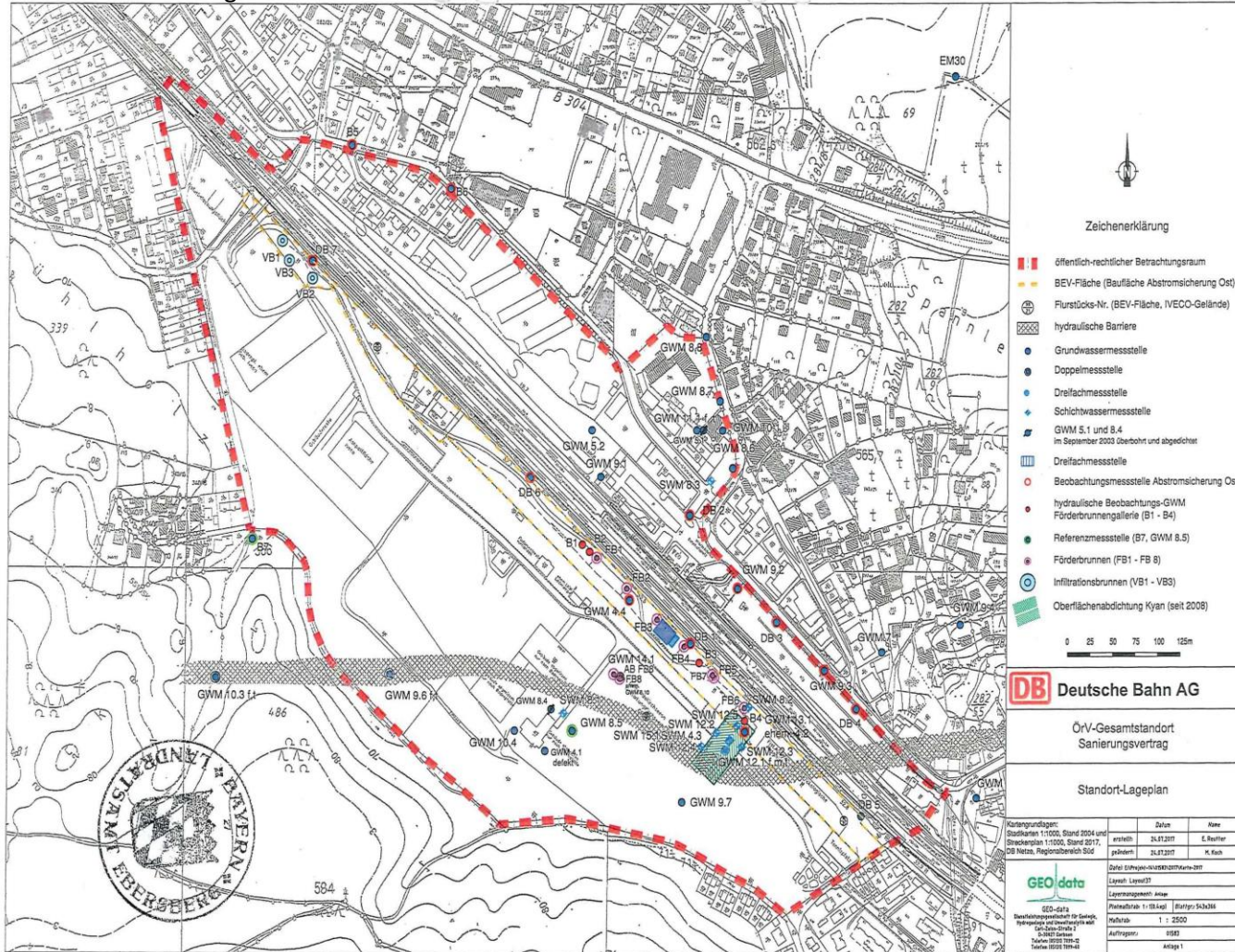
Packen wir es an!

Die „Grüne Liste Kirchseeon“ bittet den Gemeinderat Kirchseeon um Zustimmung der Konzeption und fordert die Verwaltung von Kirchseeon zur Umsetzung der Schritte 1 – 4 auf.

Die Grüne Liste Kirchseeon bedankt sich bei den Mitarbeitern des Landratsamtes und der Verwaltung Kirchseeon für die bereitwillige Weitergabe von Informationen und Sachverhalten.

Grüne Liste Kirchseeon: Andrea Oberhauser-Hainer, Natalie Katholing, Rüdiger Za, Bettina Moder, Dr. med. vet. Susanne Höpler und Bernhard Buckl

Anlage 1



Zeichenerklärung

- öffentlich-rechtlicher Betrachtungsraum
- BEV-Fläche (Baufläche Abstromsicherung Ost)
- ⊕ Flurstücks-Nr. (BEV-Fläche, IVECO-Gelände)
- ▨ hydraulische Barriere
- Grundwassermessstelle
- Doppelmessstelle
- Dreifachmessstelle
- ◆ Schichtwassermessstelle
- ◆ GWM 5.1 und 8.4 im September 2003 überbohrt und abgedichtet
- ▨ Dreifachmessstelle
- Beobachtungsmessstelle Abstromsicherung Ost
- hydraulische Beobachtungs-GWM Förderbrunnengalerie (B1 - B4)
- Referenzmessstelle (B7, GWM 8.5)
- Förderbrunnen (FB1 - FB 8)
- Infiltrationsbrunnen (VB1 - VB3)
- Oberflächenabdichtung Kyan (seit 2008)

0 25 50 75 100 125m

DB Deutsche Bahn AG

ÖrV-Gesamstandort
Sanierungsvertrag

Standort-Lageplan

Kartengrundlagen:	Datum	Quelle
Städtekarten 1:1000, Stand 2004 und Städtekarten 1:1000, Stand 2017, DB Netze, Regionalbereich Süd	erstellt 24.11.2017 gelteam 24.11.2017	E. Kautler K. Kuhn

GEO data

Geo-Data	Projekt	Blatt
DB Netz AG	Sanierungsvertrag	1:2500
Projekt-Nr.	1:2500	
Auftraggeber	DB Netz AG	
Datum	2017	
Zeichner	K. Kuhn	

Anlage 2









Anlage 3

Der unendlichen Geschichte nächster Teil

Kirschseeons Bürgermeister Paeplow erwartet Fortschritte bei der Umnutzung des ehemaligen Bahnschwellenwerkes – wie viele vor ihm

Kirschseeon – Darauf, dass was lange währt irgendwann gut wird, wartet man in der Marktgemeinde schon sehr lange. 30 Jahre um genau zu sein, denn damals begannen die Altlasten-Untersuchungen auf dem ehemaligen Bahnschwellenwerk. Mit dem Ergebnis, dass das rund 20 Hektar große Areal derart belastet ist, dass es seit 1992 gar nicht mehr betreten werden darf. Möglicherweise könnte sich dies aber in absehbarer Zeit ändern: Bürgermeister Jan Paeplow (CSU) gab nun im Gemeinderat bekannt, „es kommt Bewegung ins Spiel“.

Hintergrund ist, dass sich der Bürgermeister und die Vertreter der Eigentümer des Grundstücks, die Fiat-Tochter Effegrandbesitzgesellschaft, vor Kurzem getroffen und über die Zukunft des Areals gesprochen haben. Wie Paeplow auf Nachfrage erklärt, habe er den Termin vorgeschlagen, um sich als neuer Bürgermeister der Marktgemeinde vorzustellen und über mögliche Fortschritte für Kirschseeons wachsende Mitte zu informieren. Die es offenbar gibt, „ich bin vorsichtig optimistisch“, sagt der Bürgermeister. Denn die Eigentümer seien offenbar daran interessiert, dass etwas vorangeht. „Es gibt weit fortgeschrittene Planungen“, so Paeplow, was konkret auf dem Gelände entstehen kann und soll, wollen Gemeinde und Eigentümer bei einem weiteren Treffen Ende des Jahres besprechen.

Die Vorsicht, mit der Paeplow seinen Optimismus versieht, hat einen guten Grund. Denn seit drei Jahrzehnten sind sämtliche Ideen und Pläne für das ehemalige Industriegebiet gescheitert. Dort hatte im Jahr 1869 die Königlich-Bayerische Staatsbahn eine für die damalige Zeit sehr innovative Produktionsstätte aufgebaut. In der Fabrik wurden Bahnschwellen mit einem speziellen Verfahren wetterfest gemacht. Allerdings mit einer Nebenwirkung: Die Reste der dabei verwendeten Teerölle tropften von den Schwellen in den Untergrund und belasten bis heute das Grundwasser. Nachdem die Bahn von höchsten Gerichten zur Altlastenbeseitigung verpflichtet wurde, ging 2005 eine Pumpstation in Betrieb, die

das belastete Wasser aus dem Boden holt und filtert – laut Experten eine Maßnahme, die noch mindestens 200 Jahre lang nötig ist. Der am stärksten belastete Teil des Geländes wurde zwei Jahre später mit einem Betondeckel versiegelt, um weitere Ausschwemmungen der Giftstoffe zu verhindern.

Trotzdem gab es immer wieder Versuche, zumindest Teile des Geländes zu nutzen, welches schließlich – wären da nicht die Altlasten – eine Top-Lage ist: mitten im Ort, unmittelbar neben dem S-Bahnhof und nur einige Hundert Meter von der B-304 entfernt. Im Jahr 2004 hatte der Gemeinderat bereits einen Bebauungsplan aufgestellt. Zudem wurden von einer Grundstücksverwertungsgesellschaft verschiedene städtebauliche Konzepte erarbeitet. Allerdings fand sich am Ende kein Investor, der eines davon umsetzen wollte.

Knapp ein Jahrzehnt später schlug der Grafinger Bauunternehmer und damalige Landratskandidat Ernst Böhm vor, das belastete Erdreich abzutragen und die Grube

gleich für die Bebauung zu nutzen. Seine Idee: eine dichte Wohnbebauung über einer großen Tiefgarage. Auch die mittlerweile in Grafing-Bahnhof geplante Berufsschule hätte auf dem Gelände des alten Bahnschwellenwerkes entstehen sollen. Anfang 2014 sah es so aus, als ob es bald losgehen könnte: Ein Immobilienentwickler hat Interesse angemeldet, es begannen Verhandlungen mit Gemeinde und Eigentümer – doch auch diesmal kam kein Ergebnis zustande.

Ebenso wenig wurden andere Vorschläge verwirklicht, aus dem Gelände etwas Sinnvolles zu machen. 2012 und 2018 scheiterten Versuche, einen Solarpark zu errichten, seit Ende 2019 gibt es Überlegungen, die Pumpstation mit einem Wärmetauscher zu ergänzen. Zumindest für dieses Vorhaben ist noch alles offen, die Bahn als Betreiberin der Anlage hat grundsätzlich Interesse signalisiert. Und vielleicht wird die Geothermie-Anlage in einigen Jahren ja ein neues Wohngebiet in der Kirchseeoner Ortsmitte heizen. **WIELAND BÖGEL**



Nach darf das Gelände südlich der Bahntrasse nicht betreten werden. Das könnte sich aber schon bald ändern. FOTO: EWOF