

Abs.: Rainer Kippe, Düsseldorfer Str.74, 51063 Köln,
Martin Massip, Gustavstr. 49a, 46049 Oberhausen

Köln, den 27.02.2006

An die
Staatsanwaltschaft Köln
Am Justizzentrum 13
50939 Köln

Betr.: Strafanzeige wegen Verdachts auf Veruntreuung Kommunaler Haushaltsmittel
bezüglich des Barmer Viertels in Köln-Deutz

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erstatten wir Strafanzeige wegen des Verdachts auf Veruntreuung gem. § 266 StGB
gegen Unbekannt.

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung vom 19.12.2002 eine Reihe von Grundstücksgeschäften beschlossen, die alle mit dem Erwerb einer Wohnsiedlung zusammenhängen, welche im Eigentum des Erbbauvereins Köln stehen und sich an der Barmer Straße/ Leichlinger Straße/ Barmer Platz in Köln Deutz nördlich der Bahngeleise und südlich des Geländes der Köln Messe befinden.

Beweis: Beschluss des Rates der Stadt Köln vom 19.12.2002 und vom 16.07.2002 mit Anlagen, beizuziehen durch die StA.

Als Grund für diese Grundstücksgeschäfte hat der Rat den Neubau/ Neugestaltung eines ICE Terminals in Köln Deutz angegeben, verbunden mit einem neuen „Entree“ als Süd- Ausgang für die Köln-Messe. Nach Bekundungen der Stadtverwaltung sollte dieses Projekt von größter Bedeutung für die Entwicklung der Stadt sein und deshalb höchste Priorität genießen. Dabei ist anzumerken, dass nach dem noch gültigen Bebauungsplan 68459/02 der Grunderwerb nur für die Messe erfolgt, da die Bahn offensichtlich über eigenes Gelände verfügt. Dadurch wird deutlich, dass das kommunale Handeln überwiegend der Messe diene.

Beweis: Haushaltsrede 02, 44. Ratssitzung, S.07 und 17; B-Plan 68459/02, Stadt Köln.

An dieser Stelle ist bereits verschiedenes anzumerken:

1. Es ist sicherlich Aufgabe der Stadt, für einen erweiterten Bahnhof oder einen neuen Messeingang die Planungsvoraussetzungen zu schaffen. Es ist aber sicher keine originäre kommunale Aufgabe, die Grundstücke dafür zu erwerben. Aus den Akten ist nicht ersichtlich, warum die Messe sich nicht selbst um ihre eigenen Angelegenheiten kümmert, bzw. warum die Stadt diese Aufgabe übernommen hat. Die Stadt hält zwar erhebliche Anteile an der Messengesellschaft und hat sicherlich auch ein Interesse an deren günstiger Entwicklung; da sie die Messe aber bewusst privatrechtlich organisiert hat, ist sie für deren Geschäfte nicht zuständig. Gerade weil die Messe privatwirtschaftlich organisiert ist, kann die Stadt u.E. nicht auf Verdacht

Grundstücke zugunsten der Messe erwerben. Zum einen können die Stadtverordneten den unternehmerischen Bedarf der Messe gar nicht beurteilen, weil ihnen der dafür notwendige Einblick fehlt, sowie die entsprechenden Unterlagen. Zum anderen ist es der Stadt unseres Wissens verboten, mit kommunalen Mitteln ein privates Wirtschaftsunternehmen in dessen Expansion verdeckt zu subventionieren. Hier stellt sich bereits die Frage nach der Veruntreuung öffentlicher Mittel. Selbst im Stadtrat ist nach den Ratsunterunterlagen gefragt worden, warum man für den beabsichtigten Grunderwerb nicht gemeinsam mit der Messe eine Gesellschaft gründet, die dann Geld am Kapitalmarkt aufnehmen kann. Dieser Gedanke ist aber offenbar nicht weiter verfolgt worden. Wäre dieser Anregung gefolgt worden, wären die Ausgaben der Stadt Köln unserer Meinung nach für das Barmer Viertel schon allein dadurch begrenzt worden, dass die Messe bei zurückgehendem Messegeschäft nicht bereit gewesen wäre, das unternehmerische Risiko zu tragen. Gerade weil die Stadt Köln offensichtlich im Interesse eines privaten Unternehmens gehandelt hat, ohne dessen Risiken zu tragen, hat sie weit überdimensionierte Ausgaben getätigt, die, da sie nicht konkursfähig ist, die Stadtbürger und Steuerzahler zu tragen haben.

2. Nach den Äußerungen verschiedener Ratsmitglieder, die ich, Rainer Kippe, in meiner Eigenschaft als Mitarbeiter der Online- Zeitung Neue Rheinische Zeitung erhalten habe, war eine Förderung der Messe geradezu beabsichtigt. Neben der Frage, ob die Stadt der Messe einfach Geld schenken darf, oder damit deutlich ihre haushaltsrechtlichen Befugnisse überschritten hat, wäre im weiteren zu prüfen, ob es sich dabei nicht um eine unzulässige Subventionierung handelt, die nicht nur gegen EU- Recht verstößt, sondern auch nach dem Nebenstrafrecht zu verfolgen ist.

Die Stadt hat sich aber nicht auf den Erweiterung von Bahnhof und Messe beschränkt und die dafür notwendigen Grundstücke erworben, sie hat vielmehr über diesen Bedarf hinaus das ganze Areal bis hin zur Deutz- Mülheimer Straße erworben. In diesem Block befinden sich alleine 260 Wohnungen in denkmalgeschützten Häusern. Der Erbbauverein hatte ursprünglich den Erwerbsabsichten der Stadt Köln deutlichen Widerstand entgegengesetzt. Statt, wie angedroht, die Grundstücke des Erbbauvereins im öffentlichen Interesse zu enteignen, kaufte man dem Erbbauverein Grundstücke ab, die für den angegebenen Zweck gar nicht erforderlich waren. Dies mag unter kommunalpolitischen sowie in Hinsicht auf einen möglichen Enteignungsprozess der Weg des geringsten Widerstandes gewesen sein; da aber niemand im Stadtrat die damit verbundenen deutlichen Mehrkosten aus eigener Tasche gezahlt hat, stellt sich auch hier die Frage, ob es sich bei dieser Zweckverfehlung öffentlicher Mittel nicht ebenfalls um eine Veruntreuung handelt.

Es wurde nun eine Planung erstellt, die weit über das ursprüngliche Anliegen, hinausging. Es sollten nun auf einmal 2 Hochhäuser mit 130 und 150 m Höhe errichtet werden, daneben noch 7-geschossige Büro- und Parkhäuser und ein Kongresszentrum, sowie eine „Logistikzone“ für die Messe von 300 mal 75 m. Das Volumen der städtischen Geschäfte überschritt nun auf einmal 100 Mio. Euro, und es wurde da schon von einem städtischen Verlust von 10 Mio. gesprochen. Wieso die Stadt bei diesem Grundstücksgeschäft überhaupt einen Verlust machen musste, ist für uns unerfindlich. Ob sie das durfte, wird überhaupt nicht erörtert. Wir machen ausdrücklich drauf aufmerksam, dass diese Verluste bei einem Grundstücksgeschäft, das überwiegend privatnützig war (Messe Deutz), bereits eingeplant wurden, bevor es mit der UNESCO zum Eklat kam.

Auf S. 2 heißt es zur Begründung in Bezug auf die Stadt, dass „die Entscheidung für ein mit dem Hotelhochhaus und dem neuen Messefoyer verbundenes Kongresszentrum sowie für das Bürohochhaus- (...) für das rechtsrheinische Köln die Schaffung eines hochwertigen

Innenstadtbereiches (sichert) und (...) den Anschluss an die Entwicklung der linksrheinischen Innenstadt (schafft)“.

Für die Messe bedeutet das ICE-Verkehrskonzept und die jetzt zu schaffende Möglichkeit eines direkten Anschlusses der Ausstellungsflächen an den in Europa einzigartigen Verkehrsknotenpunkt eine ausgesprochen positive Zukunftsaussicht. Die Vorteile des Messeplatzes durch die zeitsparende Erreichbarkeit stellt ein hohes Gut dar, welches die Messe gerade im Hinblick auf Kooperationen mit anderen Standorten in eine neue Lage bringt.“

Bereits aus diesen wenigen Zeilen ergibt, dass die Stadt die Interessen an der Entwicklung des rechtsrheinischen Köln mit den Interessen der Messe in eins setzt. Wenn man die Lage dieses Gebietes, eingequetscht zwischen Bahn und Messe, auch nur ein wenig kennt, so wird man wissen, dass ein oder zwei Hochhäuser in dieser Lage dem Rechtsrheinischen keineswegs „den Anschluss an die Entwicklung der linksrheinischen Innenstadt“ schafft, sondern allein der Messe nützt.

Beweis: Anlagen zum Beschluss vom 16.07.2002, S.2 und S.10

Auffällig ist der Preis, der dem Erbbauverein für das Grundstück gezahlt wird, nämlich annähernd 22 Mio. Euro. Bei einer Grundfläche von 16.000 qm sind das annähernd 1.400.- Euro pro Quadratmeter. Dieser Preis übersteigt das Ortsübliche um mindestens das Doppelte. Wir haben uns bei der [Geschäftsstelle des Gutachterausschusses](#) für die Bodenrichtwerte im Technischen Rathaus erkundigt. Für die Helenenwallstraße in Deutz, eine erheblich bessere Lage, wird bei einer erheblich höheren Verdichtung (2,4) und teilweise auch höheren Bebauung (5-geschossig) von der Stelle für Grundwerte ein Betrag von 730 Euro pro qm angegeben. Bei der Lage neben der Bahn ist sicherlich höchstens die Hälfte, vielleicht auch nur Drittel des Geldes angezeigt.

Wir fragen uns, was die Stadt berechtigt, bei einem Kauf die selbst ermittelten Richtwerte derartig zu überschreiten. Bereits vor dem Einschreiten der UNESCO war es äußerst zweifelhaft, ob es jemals möglich sein würde, diese Grundstückspreise beim Wiederverkauf an einen Privaten wieder in die Kasse zu bekommen. Dazu war aber auf jeden Fall ein neuer B-Plan mit höherer Verdichtung erforderlich. Allerdings ist maßgeblich für den Bodenrichtwert nicht das, was man nach einer B-Plan Änderung erzielen kann, sondern was das Grundstück nach geltendem Planungsrecht wert ist. Insofern ist zu prüfen, ob der Kaufpreis nicht von daher schon ungerechtfertigt überhöht ist und schon von daher den Tatbestand der Veruntreuung öffentlicher Mittel erfüllt.

Des weiteren konnte dieser Kaufpreis nur durch die Verwendung von Wohnungsbaumitteln und Mitteln für die Schulsanierung aufgebracht werden.

Beweis: Rede des Kämmerers Soénius am 18.11.2002 im Rat, Ratsprotokoll S. 18.

Gerechtfertigt wurde diese Zweckentfremdung anderweitiger Haushaltsmittel, wobei es sich bei der Schulsanierung unseres Wissens um eine Pflichtaufgabe handelt, durch die Einstellung fiktiver Verkaufserlöse in die Haushaltsplanung. Ein solches Vorgehen kann in einer überschuldeten Kommune die Zahlung überhöhter Bodenpreise nicht rechtfertigen. Bei Preisen, die deutlich spekulativ sind, gibt es keine vernünftige Gewähr dafür, dass sie beim Wiederverkauf ebenfalls erzielbar sind. Dies gilt umso mehr, als die Stadt unseres Wissens zum Zeitpunkt des Erwerbs keinerlei rechtlich bindende Zusagen von Investoren hatten. Offensichtlich hatten nicht einmal die Bahn AG und die Stadt-Tochter Kölnmesse festgelegt, obwohl sie von der geographischen Lage die unmittelbar Begünstigten dieses Grundstücksgeschäftes sind.

Zu dem zahlt die Stadt dem Erbbauverein 43 Mio. für die Errichtung neuer Wohnungen für seine Genossen, Beratung, Umzugskosten usw. Diese Sozialplankosten sind nur dann gerechtfertigt, wenn es auch der zugrundeliegende Grundstückserwerb ist. Selbst wenn sich diese Sozialplankosten im, wie die Stadtverwaltung es zu nennen beliebt im „rundum sorglos Paket“ (inklusive Abriss), im Rahmen halten sollten, was wir derzeit nicht beurteilen können, wäre es als Anschlussgeschäft an einen möglicherweise rechtswidrigen Grundstückskauf selbst rechtswidrig und ebenfalls eine Veruntreuung öffentlicher Mittel. Es ist, am Rande vermerkt, übrigens interessant zu sehen, was Altbauten, die ja oft leichtfertig weggebrochen werden, um für andere Projekte Platz zu machen, wert sind, wenn man den verlorenen Wohnraum tatsächlich neu schaffen muss und den Mietern ihre Umzugskosten ersetzen und die höheren Mieten ausgleichen muss.

Diese Kosten sind auch deshalb von Belang, weil sie einen guten Schätzwert für die Wiederbeschaffungskosten des Wohnraumes abgeben, den die Stadt jetzt im Barmer Viertel abreißen will, ohne dafür eine andere aktuelle Verwendungsmöglichkeit als Parkplatz oder Freifläche zu haben. Dieser geplante Abriss dürfte somit den bereits eingetretenen Vermögensschaden zu Lasten der Stadt noch einmal beträchtlich erhöhen, da er der Stadt Köln dringend benötigten Wohnraum entzieht, nachdem diese ihre Möglichkeiten zum Wohnungsbau durch die zweckwidrige Verwendung von Wohnungsbaumitteln für den Kauf des Barmer Viertels deutlich reduziert hat.

Der Brutto- Erwerbspreis für die gesamte Fläche, insgesamt 65 Millionen, wird alleine von der Stadt getragen. Es waren zu Beginn der Erörterungen, als noch kleinere Beträge an den Erbbauverein zu bewilligen waren zur Vorbereitung der Umsiedlung (von 340.000.- Euro ist da einmal die Rede), im Rat zwar noch Stimmen laut geworden, die verlangten, diese Kosten den „Investoren“ aufzubürden, davon ist aber später, als es um das wirklich große Geld geht, nicht mehr die Rede. Direkt proportional zur Größe der bewilligten Beträge scheint das Verantwortungsbewusstsein dafür abzunehmen.

Es werden also die (offensichtlich völlig überhöhten) Grundstückskosten, die gesamten Umsiedlungs- und Neubaukosten, und dazu noch die Abbruchkosten von 3 Mio., insgesamt ca. 68 Mio. Euro von der Stadt übernommen. Dieses Geld ist nach unseren Informationen mittlerweile zum größten Teil gezahlt.

Es taucht daneben noch ein kleineres Grundstück der Bahn von ca. 5 Mio. Euro auf. Dass dieses mittlerweile übertragen wäre, ist uns aber nicht bekannt.

Die Gesamtkosten von Grunderwerb und Umsiedlung liegen jetzt bei über 4.000.- Euro pro qm. Das ist beste Innenstadtlage.

Dieser bemerkenswerten Summe für eine alte Wohnsiedlung wird jetzt der Preis gegengerechnet, den man zu erzielen gedenkt, wenn all die erhofften Hochhäuser, Kongresszentren usw. realisiert werden. Die Grundfläche für ein Hochhaus wird allein mit „40.638.000,00 Euro“ eingesetzt, die für ein anderes mit „21.285.000,00 Euro“.

Am Ende kommen 71 Mio. heraus, wenn man die Abbruchkosten weglässt, die erst später dazugekommen sind, ist das ziemlich genau die Summe, die man für den Grunderwerb bezahlt.

Es ist an keiner Stelle ersichtlich, wie die Stadt auf diesen Betrag gekommen ist. Da es unseres Wissens in Köln keine vergleichbaren Grundstücke gibt, aus denen man eine ordentliche Wertermittlung machen könnte (es gibt in Köln bekanntlich keine derartigen Hochhäuser), handelt es sich um einen puren Phantasiepreis.

Diese Planung stammt aus der Zeit des Dezernenten Fruhner, der auch andere Großprojekte geplant hat, die nicht verwirklicht worden sind („Medienzentrum im Gewerbepark alter Güterbahnhof Mülheim“ auf 15 ha- bis heute Brache u.a.). Sein Nachfolger Streitberger hat in der letzten Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses gesagt, dass dieses Grundstück, wenn Messe und Bahn nicht bauen, praktisch nicht zu verwerten wäre. Mit Ausnahme der Spitze

hin zu Deutz- Mülheimer Straße. Ein Kongresszentrum hält er ohne städtische Finanzierung für unmöglich, die aber aufgrund der Kassenlage der Stadt nicht zu erwarten ist.

Beweis: Stadtanzeiger vom 26.01.2006

Wenn man einmal annimmt, die Stadt dürfte solche Immobiliengeschäfte machen, was wir bezweifeln, so wären diese aber sicherlich nur zulässig, wenn die „Investoren“ sich verpflichtet hätten, die Grundstücke der Stadt wieder abzunehmen, und zwar zu dem von der Stadt bezahlten Preis. Von einer solchen Verpflichtung ist aber in den umfangreichen Anlagen zum Kauf nirgendwo die Rede. Und auch nicht in den vorhergehenden Sitzungsprotokollen, soweit wir sie einsehen konnten, haben wir etwas derartiges bemerkt.

Tatsächlich hat sich im letzten Jahr die gesamte Planung in Luft aufgelöst. Die Bahn will ihren Terminal nicht vor 2025 verwirklichen. Die Messe hat daraufhin von der Verwirklichung ihres „Entree“ am Südausgang Abstand genommen. Dies verwundert auch nicht, da die Messe, was der Stadt Köln von Anfang an bekannt war, rückläufige Besucherzahlen hat. Für die Hochhäuser gibt es weder Interessenten noch Mieter. Das Kongresszentrum wird nicht errichtet. Der zuständige Dezernent sieht den „westlichen Teil des 7,4 ha großen Geländes ...durch seine Insellage wegen fehlender Zufahrtmöglichkeiten dagegen problematisch.“ (Stadtanzeiger vom 26.01.2006).

Allenfalls die 7-geschossigen Büro/Parkhäuser in der östlichen Blockspitze sind vielleicht noch zu realisieren. Dafür sind aber entsprechende Bodenpreise nicht zu erzielen. (Dazu weiter unten).

Der Bebauungsplan, der Ende 2003 rechtskräftig wurde, muss aufgehoben werden, wie dem Rat im Dezember 2005 mitgeteilt wurde. Damit ist nicht nur die mittlerweile erteilte Abbruchgenehmigung hinfällig, es muss auch der Denkmalschutz erneuert werden, der im Hinblick auf den neuen Bebauungsplan aufgehoben worden war. Dennoch will die Stadt weiter abbrechen.

Im Dezember wurde ein neuer Investor vorgestellt, der den östlichen Block (denkmalgeschützter Barmer Block) bebauen will, und dafür eine Option erwerben will. Dieser „Investor“ besteht allerdings wieder aus einer Gruppe, der in erheblichem Umfang städtische Gesellschaften angehören, daneben die in Köln bekannte Oppenheim Bank („Moderne Stadt/ Modernes Köln“). Ein Teil dieser Gesellschafter ist bereits in den Messeskandal 1 verwickelt, der die Aufsichtsbehörden und die Strafverfolgungsbehörden bereits jetzt beschäftigt. Diese Gruppe will nach Ratsvorlage ein Option auf eine erhebliche Fläche erwerben, deren Maße man aber nicht angibt, wohl um zu verhindern, dass Ratsmitglieder durch einfache Division den Quadratmeterpreis errechnen und mit dem Kaufpreis vergleichen, den die Stadt bezahlt hat. Eine solche Ratsvorlage dürfte auf Grund ihrer Unbestimmtheit schon allein deswegen rechtswidrig sein. Geredet wird von den Ratsmitgliedern dabei immer nur von der „östlichen Spitze“. Tatsächlich interessiert sich der Investor, laut beigelegter Karte, für den größten Teil des bebaubaren Geländes. Der südliche Teil des Geländes, entlang der Leichlinger Straße, und die Randbebauung an der Deutz- Mülheimer Straße sollen nämlich laut überholtem aber formal immer noch gültigem Bebauungsplan nicht überbaut werden, sondern werden öffentliche Fläche. Danach bleiben nur noch kleine Stücke der Bebauung im Westen übrig.

Die Stadt findet das Angebot so interessant, dass sie dafür eine Zwischennutzung der Wohnungen zumindest bis zum Abschluss der Neuplanung und der Rechtskraft eines neuen B-Plans, welcher mit dem Studentenwerk geplant war, abgesagt hat und den Abriss vorzieht,

obwohl der zugrundeliegende B-Plan zwar noch nicht formal aufgehoben ist, aber mit Sicherheit nicht mehr verwirklicht werden soll und die Termine für die Neuplanung bereits angekündigt sind.

Der Preis, der nun für den größten Teil des verwertbaren Geländes angegeben wird, und der für die Stadt angeblich äußerst interessant ist, beträgt 16,4 Mio., also gerade mal $\frac{1}{4}$ des von der Stadt gezahlten Preises. Für Optionen und Vorkaufsrechte wird üblicherweise nur $\frac{1}{10}$ des angegebenen Kaufpreises gezahlt. Das würde im vorliegenden Falle bedeuten, dass die geschätzte Summe für die Option 1,64 Mio., deutlich unter dem Abrisspreis von 3 Mio. Euro liegt. Damit würde der Verkauf der Option nicht einmal die Abrisskosten decken.

Es liegt auf der Hand, dass es unter diesen Umständen für die Stadt immer noch vorteilhafter wäre, die Häuser wenigstens im östlichen Teil stehen zu lassen, da die gut ausgestatteten und gut gepflegten Altbauwohnungen doch einen erheblichen Wert haben. Dieser Überlegung soll durch den Abbruch zuvor gekommen werden.

Wir sehen darin nach dem überhöhten Boden-Einstandspreis und der unbegründeten Verlagerung ein drittes Geschäft zum Nachteil der Stadt, welches wir Sie bitten zu überprüfen.

Es wird jetzt viel darüber geredet, die Planung wäre durch das Eingreifen der UNESCO zu Fall gekommen, die den Bau von Hochhäusern verbietet. Diese Gründe scheinen uns vorgeschoben. Zum einen waren die Bedenken der UNESCO beim Kauf der Grundstücke schon bekannt. Zum anderen hat sich bei der Diskussion um den Jahnturm, der südlich des Deutzer Bahnhofs gebaut werden sollte, im letzten Jahr herausgestellt, dass es für solche Büros einfach keine Interessenten gibt. Obwohl die Lage in der Nähe des Ottoplatzes erheblich besser ist als zwischen Messe und Bahndamm.

Angesichts des völligen Mangels an Investoren und entsprechenden Verträgen haben wir vielmehr den Eindruck, dass hier weitere Gründe gesucht worden sind. Dass die Zukunft der stadteigenen Messe sich nicht so rosig darstellt, ist auch Presseberichten zu entnehmen.

Vgl. Stadtrevue vom Herbst 05: „Baustau und Projektfieber- mit städtischem Geld auf Kosten des Steuerzahlers zu subventionieren“.

Herr Rainer Kippe ist in seiner Eigenschaft als Mitarbeiter der NRhZ von Ratsmitgliedern angesprochen worden, die den Abriss des Barmer Viertels für Parkplätze unverantwortlich finden.

Herr Martin Massip hat im Barmer Viertel eine Dauerkundgebung gegen den Abriss angemeldet. Dort haben ihn sowohl Polizeibeamte als auch Mitarbeiter privater Sicherheitsdienste angesprochen, die darüber empört sind, dass sie einen Abriss bewachen müssen, an dessen Ende Freiflächen stehen. Diese Beamten sprachen von einem „Messeskandal 2“, und meinten, dass man gegen den Kölner Klüngel etwas unternehmen müsse.

Wir hoffen mit dieser Strafanzeige auch ihrem Wunsch nachgekommen zu sein.

Mit freundlichen Grüßen

Rainer Kippe

Martin Massip