



Staatsanwaltschaft 50926 Köln

20.12.2013  
Seite 1 von 4

Herrn  
Boris Sieverts

SCHLEIERMACHERSTR. 8  
51063 KÖLN

Aktenzeichen  
115 UJs 5/13  
bei Antwort bitte angeben

Durchwahl:  
(02 21) 4 77 - 45 81  
Telefax  
(02 21) 4 77 - 45 56

## **Ermittlungen gegen unbekannte Mitarbeiter der Stadt Köln im Zusammenhang mit dem Ankauf des Kalkbergs durch die Stadt Köln**

Ihre Strafanzeige vom 07. Mai 2013

— Sehr geehrter Herr Sievers,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 16.12.2013 teile ich Ihnen mit, dass die bereits am 05.11.2013 verfügte Einstellung des Verfahrens wegen eines Büroversehens nicht an Sie abgesandt worden ist.

Das Schreiben vom 05.11.2013 lautet wie folgt:

Die aufgrund Ihrer o.g. Strafanzeige vom 07.05.2013 (eingegangen zunächst bei der Staatsanwaltschaft Wuppertal) gegen bislang noch unbekannte Mitarbeiter der Stadt Köln wegen Untreue im Zusammenhang mit dem Grundstücksankauf des sog. Kalkbergs im Stadtteil Köln-Buchheim/Buchforst im Parallelverfahren 115 UJs 3/13 durchgeführten Ermittlungen bei der Stadt Köln und der Bezirksregierung Köln haben zu folgendem Ergebnis geführt:

Mit notariellem Kaufvertrag vom 14.12.2012 wurde das als „Kalkberg“ bezeichnete Grundstück zu einem Gesamtkaufpreis von 465.671 € von der Stadt Köln gekauft, wobei Gegenstand des notariellen Kaufvertrages der als „A“ (77.684m<sup>2</sup>, Kaufpreis 1,00 €/ m<sup>2</sup>), „B“ (322m<sup>2</sup>, öffentlicher Geh- und Radweg, Kaufpreis 50,00 €/m<sup>2</sup>) sowie „C“ (4.087m<sup>2</sup>, Kaufpreis 110,00 €/m<sup>2</sup>) bezeichnete Grundbesitz ist.

Dienstgebäude und  
Lieferanschrift:  
Am Justizzentrum 13  
50939 Köln  
Telefon 0221 477-0  
Telefax 0221 4774050  
und 0221 4774090  
poststelle@sta-koeln.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:  
KVB Linie 18  
Haltestelle Weißhausstraße

Sprechzeiten:  
Mo,Mi,Fr: 8.30 Uhr - 12 Uhr  
Di: 8.30 Uhr - 11.30 Uhr  
und von 13 Uhr - 15 Uhr  
Do: 08.30 Uhr - 11.30 Uhr  
und von 13 Uhr - 14.30 Uhr



Der an der Kalk-Mülheimer-Straße gelegene und hier streitbefangene Grundbesitz C trägt die Flurstücksbezeichnung Gemarkung Deutz 33, Flurstück 900.

Die mit „C“ bezeichnete Fläche wurde durch die Stadt Köln angekauft, um mögliche Konflikte durch die Nutzung dieses Flurstückes mit einer luftrechtlichen Genehmigung von vorne herein auszuschließen. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen und liegt im Außenbereich. Sie ist deshalb zunächst nicht bebaubar. Der Ankauf war jedoch geboten, weil diese Fläche trotz der derzeitigen Festlegung im Flächennutzungsplan und in der Lage im sog. Außenbereich grundsätzlich bebaubar wäre. Durch eine spätere Bebauung - möglicherweise sogar Wohnbebauung - hätte nachträglich ein Zustand entstehen können, der die luftrechtliche Genehmigung beeinträchtigte. Wäre die Grundstücksfläche nicht erworben worden, hätte eine Bebauung möglicherweise nicht auf Dauer ausgeschlossen werden können. Eine Investition von mehr als 11 Mio. Euro in eine Hubschrauberbetriebsstation darf aber nicht durch vermeidbare Risiken gefährdet werden. Der Gesamtkaufpreis für das Teilbereich „C“ von 110,- Euro/m<sup>2</sup> war dann letztendlich das Ergebnis der Vertragsverhandlungen zwischen der Stadt Köln und der GSE. Unter dem 28.06.2012 hatte der Rat dann schließlich den Grundstücksankauf beschlossen.

Grundlage für diesen notariellen Vertrag war der Beschluss des Rates vom 28.06.2012. Bei der Teilfläche „C“ handelte es sich um eine Freifläche, die von der Verkäuferin GSE in den Jahren 1999/2001 bereits altlastsaniiert wurde. Der Wert der Fläche im altlastenfreien Zustand wurde mit 10,- Euro/m<sup>2</sup> ermittelt. Als Sanierungsaufwand für die Fläche hat die Firma GSE 180,53 Euro/m<sup>2</sup> geltend gemacht. Im Wege der Verhandlungen ist dann eine Einigung zwischen den Vertragsparteien dahingehend getroffen worden, das als Sanierungsaufwand 100,00 €/m<sup>2</sup> berücksichtigt werden. Die Höhe dieses Sanierungsaufwandes wurde vom Umwelt- und Verbraucherschutzamt für plausibel erklärt. In dem entsprechenden Begründungsschreiben des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes heißt es u.a. wie folgt:

*„Auf dem CFK-Gelände fand zusätzlich zu den Auskofferungen auch eine aufwendige und kostenintensive Boden- und Grundwassersanierung des ehemaligen Bromderivate-Betriebes statt. Die Kosten für diese Schadenssanierung sollten vor einem Vergleich mit der „Schoofs-Sanierung“ von den Gesamt-Sanierungskosten des CFK-Geländes abgezogen werden.“*



*Vor diesem Hintergrund halte ich die von Ihnen angesetzten Sanierungskosten von 100, €/m<sup>2</sup> für plausibel.“*

Die erbetene gutachterliche Stellungnahme der Bezirksregierung Köln insbesondere zu der Frage einer eventuellen Überbezahlung des Kaufpreises für das Grundstück Kalkberg ist mit Schreiben vom 12.07.2013 beantwortet worden, in dem es u.a. wie folgt heißt:

*„Es ist festzustellen, dass die Verhandlungen zwischen Stadt und GSE mehr als sechs Jahre andauerten, ohne dass es zu einem Ergebnis gekommen wäre. Dessen ungeachtet sind in dem Prozedere aber keine Vorgänge offenkundig, die kommunalaufsichtlich zu beanstanden wären. Die Kalkulationsgrundlagen für die geleisteten Aufwendungen zum Grunderwerb des Kalkberg-Areals sind in der Vorlage für die Ratssitzung am 28.06.2012 (nicht-öffentlicher Teil) transparent gemacht worden. Kostenermittlung und -begründung geben keine Veranlassung für eine aufsichtliche Intervention.*

*Die nach Inkrafttreten des NKF veranschlagten Ansätze zur Projektumsetzung sind unter haushaltsrechtlichen Gesichtspunkten aufsichtlich nicht zu beanstanden.“*

*Es besteht insgesamt keine Veranlassung für ein Einschreiten der Kommunalaufsichtsbehörde bzw. für Maßnahmen gemäß § 122 ff. GO NRW.“*

Im Hinblick auf die vorgenannten Darstellungen der Stadt Köln bzgl. des Ankaufs des Grundstückes Kalkberg und insbesondere zu der in diesem Zusammenhang zu beantwortenden Frage der Anrechnung der Sanierungskosten der Firma GSE für die Fläche C auf den Kaufpreis für das Grundstück lässt ein strafrechtlich relevantes Verhalten von Mitarbeitern der Stadt Köln i.S. einer Haushaltsuntreue nicht erkennen.

Es steht außer Frage, dass die Altlastensanierung aufgrund des seinerzeitigen Sanierungsvertrages vom 03.11.1999 zwischen der Stadt Köln und der GSE sowie der grundlegenden Regelung in § 4 Bundesbodenschutzgesetz, wonach der jeweilige Grundstückseigentümer zur Gefahrenbeseitigung und Sanierung bei schädlichen Bodenveränderungen verpflichtet ist, eine Obliegenheit der GSE darstellte.

Die von der GSE vorgenommene Altlastensanierung und die dadurch entstandenen Kosten hat die GSE als Argumentationshilfe für den von ihr geforderten Kaufpreis, der oberhalb des Verkehrswertes des Grundstü-



ckes liegt, herangezogen. Diese Kosten sind real bei der Verkäuferin, der GSE, entstanden und es war aus Sicht der GSE legitim, diese in die Vertragsverhandlungen einzubringen. Seitens des städtischen Umwelt- und Verbraucherschutzamtes ist ein Betrag von 100,00 €/m<sup>2</sup> als angemessen und ausreichend für eine Sanierung beurteilt worden. Auf dieser Basis erfolgte das endgültige Verhandlungsangebot der Stadt Köln an die GSE in Höhe von 110,00 €/m<sup>2</sup>, auf das sich die Vertragspartner geeinigt haben.

Nach dem Ergebnis der hiesigen Ermittlungen hatte die Stadt Köln auch keine Handlungsalternative. Ein Enteignungsverfahren, dessen Voraussetzungen erst noch zu klären und herzustellen gewesen wären, hätte sich voraussichtlich über weitere Jahre hingezogen. Zudem setzt ein Enteignungsverfahren regelmäßig voraus, dass sich die Stadt Köln als Antragstellerin eines solchen Verfahrens über den freien Erwerb des Grundstücks zu angemessenen Bedingungen vergeblich bemüht hätte. In Bezug auf den Grundstückserwerb wurde daher letztlich eine Einigung zu akzeptablen Bedingungen erzielt.

Das Verfahren war aus den vorgenannten Gründen gemäß § 170 Abs. 2 StPO einzustellen.

Hochachtungsvoll

  
Bungert, Oberstaatsanwalt