

Vorlage Nr.: 2024/1241/1

Verantwortlich: **Dez. 4**  
Dienststelle:  
**Liegenschaftsamt**

**Nichtausübung des dinglichen Vorkaufsrechts an den Grundstücken Nrn. 14622, 14696/1, 14628, 14696/4, 14611 und 14624**

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Gemeinderat	17.12.2024	24	Ö	Beratung

## Kurzfassung

1. Der Gemeinderat genehmigt den Verzicht auf die Ausübung des dinglichen Vorkaufsrechts.
2. Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, die Erklärung über den Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts abzugeben.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
<b>Finanzierung</b> <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	<b>Gegenfinanzierung durch</b> <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

<b>CO<sub>2</sub>-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz</b> Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
<b>IQ-relevant</b>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:	
<b>Abstimmung mit städtischen Gesellschaften</b>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

## Erläuterungen

### Vorbemerkung:

Nach dem Grundbuch von Maulbronn für Karlsruhe ist die **Cronimet Verwaltungs GmbH, Karlsruhe** als Eigentümerin folgender Grundstücke eingetragen (im beigefügten Lageplan „blau“ dargestellt):

- Grundstück **Nr. 14613/1** mit 3.232 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche, Südbeckenstraße 11
- Grundstück **Nr. 14697/4** mit 4.628 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche, Südbeckenstraße 26
- Grundstück **Nr. 14623** mit 19.392 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche, Südbeckenstraße 22
- Grundstück **Nr. 14695/14** mit 27 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche, Südbeckenstraße

Außerdem nutzt die Firma CRONIMET u.a. folgende Grundstücke (im beigefügten Lageplan „grün“ dargestellt), welche sich zum Teil im Eigentum der KVVH oder privater Eigentümer befinden:

- **Nrn. 14612 (teilweise Nutzung durch CRONIMET), 14612/1, 14696/6, 14696, 14613/2, 14696/3, 14695/15, 14697/7, 14695/12**

Die Firma CRONIMET ist Weltmarktführer im Handel und Recycling von Edelstahlschrott. Sie ist auch im Recycling von knapp verfügbaren Rohstoffen aus den Bereichen Wolfram, Superlegierungen, Titan sowie im Batterierecycling aktiv. Damit bietet das Unternehmen eine nachhaltige Lösung zur Schonung von Ressourcen und Reduzierung von Umweltbelastungen. Das weltweit aktive, inhabergeführte Familienunternehmen möchte weiterhin im Rheinhafen wachsen und an ihrem Gründungsstandort Karlsruhe investieren.

Nach dem Grundbuch von Maulbronn für Karlsruhe sind folgende Grundstücke in der II. Abteilung des jeweiligen Grundbuchs unter anderem mit einem Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Stadt Karlsruhe belastet (im beigefügten Lageplan „rot“ dargestellt):

- Grundstück **Nr. 14622** mit 1.770 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche, Südbeckenstraße 12
- Grundstück **Nr. 14696/1** mit 2.136 m<sup>2</sup> Gebäude und Freifläche, Südbeckenstraße 14a, 18
- Grundstück **Nr. 14628** mit 526 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche, Südbeckenstraße 18a
- Grundstück **Nr. 14696/4** mit 1.770 m<sup>2</sup> Betriebsfläche, Südbeckenstraße 14
- Grundstück **Nr. 14611** mit 400 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche, Südbeckenstraße 16
- Grundstück **Nr. 14624** mit 2.170 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche, Südbeckenstraße 20a

Mit Kaufvertrag 1850/2024 vom 05. November 2024 des Notars Dr. jur. Christian Schmitz in Mönchengladbach wurden diese Grundstücke an die CRONIMET Ferroleg. GmbH veräußert.

Die oben genannten Grundstücke liegen im Rheinhafengebiet.

Für diesen aktuellen Verkaufsfall verzichtet die Stadt im Benehmen mit den Rheinhäfen in der Gesamtschau auf die Ausübung des Vorkaufsrechts, da eine Ausübung des Vorkaufsrechtes aktuell, auch unter Berücksichtigung eines potentiellen Miet-/Pachtverhältnisses und der damit erforderlichen Investitions- und Abschreibungsaufwendungen keinen wirtschaftlichen Mehrnutzen mit sich bringt.

Bei den Grundstücken **Nr. 14622 und Nr. 14696/4** handelt es sich um „wasserseitige“ Grundstücke. Lediglich diese zwei von den insgesamt sechs erworbenen Grundstücken sind grundsätzlich für einen wasserseitigen Güterumschlag nutzbar. Auf Grund der schmalen Wasserseite sind sie jedoch für sich allein nicht für einen adäquaten Umschlag geeignet.

Die mit Kaufvertrag 1850/2024 vom 05. November 2024 erworbenen Grundstücke (im beigefügten Lageplan „rot“ dargestellt) liegen inmitten von Grundstücken, die durch die Firma CRONIMET genutzt werden (im Lageplan „blau“ und „grün“ dargestellt).

Mit **Erklärung über die Zusammenarbeit zur nachhaltigen und umweltverträglichen Entwicklung von Grundstücken** hat die Firma CRONIMET ihr Engagement zur nachhaltigen und umweltverträglichen Entwicklung des Gewerbegebietareals im Rheinhafen Karlsruhe bekräftigt. Sie verpflichten sich eigenverantwortlich, bei der Planung und Umsetzung von Bauprojekten auf dem Areal ökologische Standards zu berücksichtigen.

Der Erwerb der genannten Flächen durch die Firma CRONIMET ist aus verschiedenen Gründen sinnvoll. Zum einen ermöglicht er die Deckung des Platzbedarfs für zukünftige Investitionen und schafft somit eine Grundlage für weiteres Wachstum. Zum anderen spricht auch die sinnvolle Arrondierung der Flächen und somit deutlich verbesserte betriebliche Abläufe, was im Sinne einer effizienten und nachhaltigen Flächennutzung ist, für die Nichtausübung des dinglichen Vorkaufsrechts.

Ebenso liegt in der eingeschränkten Eignung der Grundstücke für einen wasserseitigen Güterumschlag ein Grund für die Nichtausübung. Aufgrund der schmalen Wasserseite von nur 70 Metern ist ein adäquater Güterumschlag nicht möglich, da für effiziente Abläufe üblicherweise eine Uferlänge von mindestens 120 bis 150 Metern benötigt wird. Der wasserseitige Güterumschlag ist zudem durch die vorhandene Trennwirkung der Bahnlinie erschwert.

Auf Grund der dargestellten Situation empfiehlt die Verwaltung in diesem Verkaufsfall, auf die Ausübung des Vorkaufsrechts der besagten sechs Grundstücke zu verzichten.

#### **Beschluss:**

Antrag an den Gemeinderat – nach Vorberatung im Haupt- und Finanzausschuss

1. Der Gemeinderat genehmigt den Verzicht auf die Ausübung des dinglichen Vorkaufsrechts.
2. Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, die Erklärung über den Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts abzugeben.