Boden behalten, Stadt gestalten: Erbbaurecht als sozialdemokratischer Standard für Dortmunds Zentrum

Antragsstellende: Jusos Dortmund

Adressatin: SPD Ratsfraktion

Der Unterbezirksbeirat möge beschließen:

Die SPD Dortmund setzt sich dafür ein, dass Grundstücke innerhalb des Wallrings und in dessen unmittelbarem Umfeld sowie Grundstücke von besonderer städtebaulicher Bedeutung, die sich im Eigentum der Stadt Dortmund oder von Unternehmen der Dortmunder Kommunalwirtschaft befinden, grundsätzlich im Erbbaurecht vergeben werden. Solche Liegenschaften, sofern nicht bereits in kommunaler Hand, sollen darüber hinaus im Sinne einer Bodenbevorratungspolitik aktiv durch die Stadt erworben werden.

Dies soll ausdrücklich auch im Falle von Liegenschaftserwerben im Rahmen der im März 2026 erlassenen Vorkaufsrechtssatzung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts für den Bereich „östliches Brückviertel“ gelten. Eine spätere Vergabe im Erbbaurecht soll hierbei generell mittels Konzeptverfahren erfolgen. Diese müssen u. a. Aspekte des Städtebaus bzw. der architektonischen Qualität, der Art der Nutzung und gegebenenfalls bezahlbarer Wohn- und Gewerbemieten berücksichtigen. Entsprechende Zweck- und Verwendungsvereinbarungen sind im Erbbaurechtsvertrag festzulegen und durch Eintragung im Grundbuch dinglich abzusichern.

Dabei soll die Funktion des Brückstraßenviertels als bezahlbarer, kulinarisch vielfältiger und wichtiger Ort des Dortmunder Ausgeh- und Nachtlebens langfristig erhalten und weiterentwickelt werden.

In ihrem Programm zur Kommunalwahl 2025 hat sich die SPD Dortmund klar zu einer gemeinwohlorientierten städtischen Bodenbevorratungspolitik bekannt. Stadtentwicklung wird nicht kurzfristigen Verwertungsszenarien überlassen, sondern als dauerhafte, demokratisch gesteuerte Aufgabe verstanden. Mit diesem Antrag wird dieses Versprechen konkret und schärft wie im Leitantrag des letzten Parteitags beschlossen, eine klare, wiedererkennbare sozialdemokratische Vision für unsere Stadt, die über Wahlperioden hinausreicht. Das Brückstraßenviertel kann dabei zu einem ersten konkreten Anwendungsfall einer Bodenpolitik werden, die städtebauliche Qualität, bezahlbare Nutzungen, kulturelle Vielfalt und langfristige kommunale Steuerungsfähigkeit verbindet.

Der Unterbezirksbeirat fordert die SPD-Ratsfraktion dazu auf, sich im Rat der Stadt für die genannten Positionen einzusetzen.

Begründung:

Öffentlicher Raum und seine Erscheinung prägen soziales, kulturelles und wirtschaftliches Leben in besonderer Weise. Alle Menschen in unserer Stadt nehmen ihn jeden Tag wahr. Niemand kann sich

ihm entziehen. Eine herausragende Bedeutung hat dabei das Zentrum einer Stadt. Es ist historischer, behördlicher und kultureller Hauptort einer Stadt, der maßgeblich die Außen- und Selbstwahrnehmung der gesamten Stadt bestimmt. Seine Gestaltung darf nicht dem Zufall überlassen werden, sondern muss demokratisch gestaltet werden.

Wer dabei allerdings nur an Fußgängerzonen und große Plätze denkt, vergisst die ungemeine Wichtigkeit der daran angrenzenden Bebauung und ihrer Nutzung. Ob in Gebäude investiert wird und eine nachhaltige Nutzung angestrebt wird oder sie vorrangig als Renditeobjekte dienen und verwahrlosen, fällt uns im Stadtbild auf. Die angrenzenden Fassaden und Erdgeschosszonen stehen zwar meist im Privateigentum, sie machen jedoch maßgeblich die Qualität und Funktion des öffentlichen Raumes aus. Stadtentwicklung muss daher fragen, wem Liegenschaften gehören und welches Interesse dabei verfolgt wird.

In den vergangenen Jahrzehnten hat die Bedeutung von Immobilien und Boden als Anlage- und Spekulationsobjekten zugenommen. Grundstücke geraten dabei immer häufiger in die Hände ortsfremder oder anonym strukturierter Eigentümer:innen. Die Folge können komplizierte Eigentümerstrukturen ohne erreichbare Ansprechpersonen vor Ort, fehlende Investitionen sowie eine monotone und für die Stadtgesellschaft wenig identitätsstiftende Architektur sein. Befindet sich der Boden hingegen im Eigentum der Kommune, gewinnt ein demokratisch legitimiertes Organ entscheidenden Einfluss. Die Stadtentwicklung der Zukunft braucht daher eine aktive kommunale Bodenpolitik. Diese darf sich nicht nur auf Neubaugebiete und die Verhinderung von Bodenspekulation am Stadtrand beschränken, sondern muss gerade auch in innerstädtischen Bestandsquartieren strategisch ansetzen. Für Grundstücke von besonderer städtebaulicher Bedeutung folgt daraus eine besondere Verantwortung der Kommune, diese bei geeigneten Gelegenheiten zu erwerben und langfristig zu sichern.

Dabei kann das Instrument des kommunalen Bodenfonds genutzt werden, wobei kommunale Grundstücke, die nicht direkt für die eigene Aufgabenerfüllung benötigt werden, entweder als Sondervermögen im Haushalt oder außerhalb des kommunalen Haushaltes in einer Eigengesellschaft oder einem Eigenbetrieb finanziert und verwaltet werden. Ziel ist es, Finanzmittel für die aktive Bodenpolitik unabhängiger von der Haushaltssituation zu machen.

Der kommunale Ankauf allein reicht jedoch nicht aus. Entscheidend ist, ob die Stadt die Grundstücke anschließend wieder veräußert oder sie im kommunalen Eigentum behält und ihre Entwicklung dauerhaft an den Bedürfnissen der Stadtgesellschaft ausrichtet.

Entscheidendes Mittel kann hierzu das Erbbaurecht sein. Immer mehr Städte entscheiden sich dazu, ihre Grundstücke gänzlich oder je nach Nutzungsart über dieses Verfahren zu vergeben, darunter Hamburg, Frankfurt am Main, München und Bonn. Kennzeichnend dafür ist die rechtliche Trennung zwischen dem Eigentum am Boden und dem Eigentum an den darauf errichteten Gebäuden. Das Grundstück wird dabei nur befristet zur Nutzung überlassen. Die Kommune bleibt Eigentümerin des Bodens und fungiert als Erbbaurechtsgeberin, während die erbbaurechtsnehmende Seite das Recht erhält, das Grundstück für eine festgelegte Dauer, typischerweise zwischen 60 und 99 Jahren, baulich

zu nutzen. Die Vergabe im Erbbaurecht kann durch ein einmaliges Entgelt sowie durch laufende Erbbauzinsen zu einer langfristigen Refinanzierung der kommunalen Investition beitragen. Anders als bei einem endgültigen Verkauf verzichtet die Stadt dabei nicht dauerhaft auf das Grundstück und auf künftige Bodenwertentwicklungen. Die kommunale Steuerungsmacht bleibt so über Generationen hinweg erhalten. Das kommunale Grundvermögen bleibt gesichert.

Abhängig von den örtlichen Rahmenbedingungen sowie den Zielen einer Kommune können auch detaillierte Festlegungen von Nutzungsinhalten und baulichen Maßnahmen über die gesamte Laufzeit (z. B. längere Bindungen von günstigen Mieten über die für den öffentlich geförderten Wohnungsbau üblichen Zeiten von 20 bzw. 25 Jahren hinaus) vereinbart werden. Herbe Verstöße der Erbbaurechtsnehmenden gegen getroffene Vereinbarungen können einen vorzeitigen Heimfall der Immobilie an die Kommune begründen. Nach Ende der Laufzeit besteht grundsätzlich die Möglichkeit, den Vertrag zu verlängern. Andernfalls fallen sowohl das Nutzungsrecht am Grundstück als auch die darauf befindlichen Gebäude gegen eine Entschädigung an die bisherigen Erbbaurechtsnehmenden an die Kommune zurück.

Im Vergleich zum städtebaulichen Vertrag, dessen Regelungen auf einen Zeitraum von höchstens 30 Jahren begrenzt sind, eröffnet das Erbbaurecht somit weitergehende zeitliche Steuerungsmöglichkeiten. Bodenwertsteigerungen, die während der Vertragslaufzeit auftreten, verbleiben bei der Kommune. Da Grundstücke nicht veräußert werden, können Preissteigerungen auf dem Bodenmarkt und spekulative Entwicklungen zumindest abgeschwächt werden.

Keinesfalls stellt das Erbbaurecht aber eine Benachteiligung der Erbbaurechtsnehmenden dar. Nutzungsauflagen müssen stets verhältnismäßig sein und die Möglichkeit zur Änderung von erbbaurechtlichen Vereinbarungen in beidseitiger Einvernehmlichkeit schafft bei Bedarf vertragliche Flexibilität. Eine Vergabe im Erbbaurecht erweitert darüber hinaus die Investitionsspielräume für neue Nutzungskonzepte, da erbbaurechtsnehmende Gebäudeeigentümer:innen keine hohen finanziellen Mittel für den Erwerb eines Grundstücks aufbringen müssen. Vorhandenes Eigenkapital kann stattdessen für die Entwicklung von Gebäuden verwandt werden, was besonders in Anbetracht hoher Baupreise vorteilhaft ist. Zudem entwickeln Banken zunehmend geeignete Finanzierungsmodelle - auch weil das Instrument immer häufiger Anwendung findet. Nicht zuletzt kann ein Erbbaurecht grundsätzlich belastet, veräußert und vererbt werden.

Diese Art eines Zwischenerwerbs ist einem Weiterverkauf, selbst wenn mit dinglichen Grundbucheinträgen, vorzuziehen. Da die Liegenschaft vollumfänglich in Hand der Eigentümer:innen ist, sind Vorgaben als Eingriff in die Eigentumsfreiheit aufgrund des Angemessenheitsgebots deutlich stärker begrenzt. Als Sicherung kommunaler Zugriffsmöglichkeit auf das Grundstück wird im Weiterverkaufsfalle gerne die dingliche Vorkaufsrechtsicherung im Grundbuch angeführt. Allerdings ist die Kommune hierbei darauf angewiesen, dass die Eigentümerseite irgendwann wieder verkaufen will. Damit das Vorkaufsrecht hier unbegrenzt gelten kann, darf die Höhe des Vorkaufspreises nicht unverhältnismäßig beschränkt werden, sodass die Kommune bei einem späteren Wiedererwerb für zwischenzeitliche Bodenwertsteigerungen zahlt. Zudem sind vertraglich vereinbarte

Nutzungskonzepte selbst bei dinglicher Eintragung ins Grundbuch in der Regel befristet. Beim Erbbaurecht ist das anders.

Unabhängig von der Art der Vergabe, ob als Verkauf oder im Erbbaurecht, sind viele Städte in den vergangenen Jahren dazu übergegangen, nicht einfach die Höchstbietenden zu begünstigen, sondern Konzeptvergaben anzuwenden. Diese Verfahrensweise unterstützt die Erreichung von sozialen, ökologischen und städtebaulichen Zielen, da die Interessent:innen Berücksichtigung finden, die das beste Konzept einreichen. Dabei können vorab Festpreise festgelegt werden. Erfolgreiche Konzeptvergaben erfordern einen ausgewogenen Rahmen zwischen gemeinwohlorientierten Vorgaben und realistischen wirtschaftlichen Bedingungen für die Teilnehmenden. Auch Dortmund nutzt Konzeptvergaben für Wohnbaugrundstücke bereits seit 2018. Der Antrag schlägt vor, dieses Prinzip auf strategische innerstädtische Liegenschaften und die Vergabe von Erbbaurechten auszuweiten.

Seit Langem ist die Entwicklung des Brückstraßenviertels Gegenstand kontroverser Diskussionen über Leerstand, baulichen und städtebaulichen Handlungsbedarf, Kriminalität sowie unerwünschte gewerbliche Nutzungen. Zugleich ist das Brückviertel weit mehr als eine Problemzone. Es ist ein urbaner Ort mit vielfältiger, vergleichsweise bezahlbarer Gastronomie und ein wichtiger Bestandteil des Dortmunder Ausgeh- und Nachtlebens. Insbesondere für junge Dortmunder:innen ist die Brückstraße eine unverzichtbare Anlaufstelle.

Eine Aufwertung des Viertels ist notwendig, darf aber nicht in Verdrängung, Monostruktur oder eine ausschließliche Ausrichtung auf hochpreisige Angebote münden. Die Vielfalt und Zugänglichkeit des Viertels müssen vielmehr als Ausgangspunkt seiner Weiterentwicklung verstanden werden.

Dabei zeigte sich in der Vergangenheit immer wieder, dass Eigentümer:innen dortiger Immobilien eine entscheidende Rolle für eine Verbesserung der Situation vor Ort einnehmen. Auch die jüngste öffentliche Diskussion über eine Aufwertung des Brückviertels macht dies deutlich. Innovative Ideen zur Weiterentwicklung und die öffentliche Initiative engagierter Bürger:innen, z. B. aus dem Dortmunder Verschönerungsverein, hieran mitzuwirken, sind begrüßenswert. Die im März 2026 erlassene Vorkaufsrechtssatzung für das „östliche Brückviertel“ bietet die Chance, die städtebauliche Entwicklung im Viertel auf eine neue Grundlage zu stellen.

Derzeit plant die Verwaltung, Liegenschaften im Rahmen eines Zwischenerwerbsmodells anzukaufen und anschließend wieder zu veräußern. Dieser Ansatz greift zu kurz. Ein Wiederverkauf schränkt die kommunale Handhabe rechtlich zu stark ein und gibt die Steuerungsmacht nach Ablauf üblicher Bindungsfristen wieder ab. Angekaufte Grundstücke im Brückstraßenviertel müssen daher im Eigentum der Stadt verbleiben und ausschließlich im Erbbaurecht auf Basis von Konzeptverfahren vergeben werden.

Erst die Kombination dieser Instrumente schafft die Grundlage, das Quartier städtebaulich aufzuwerten und gleichzeitig als bezahlbaren, vielfältigen Standort für Gastronomie, Kultur, Wohnen und Nachtleben zu erhalten.