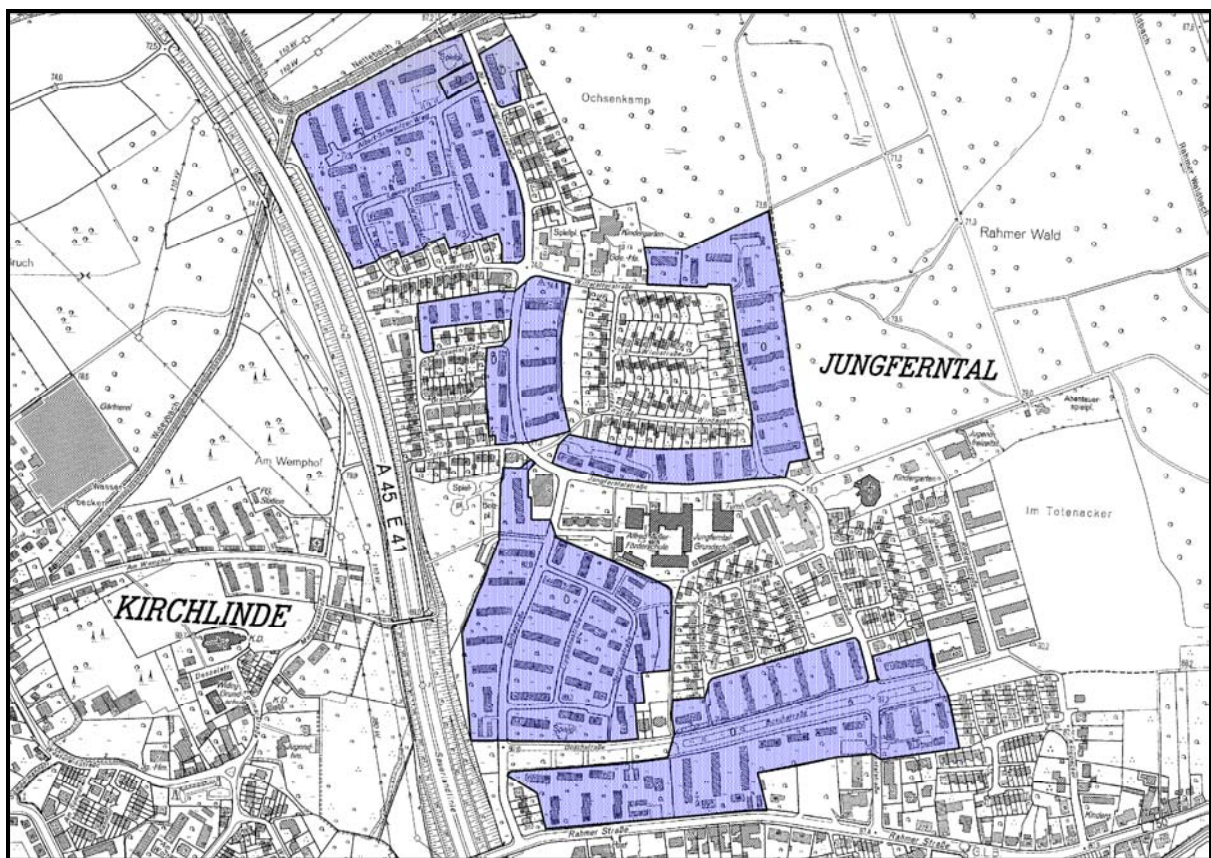


# Kurz- und Abschlussbericht

## Kleinräumige Quartiersanalyse „Jungferntal“



<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Kurzfassung</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Analyse des Quartiers „Jungferntal“</b> .....	<b>6</b>
3.1	Quartiersabgrenzung.....	6
3.2	Demografischer Wandel.....	8
3.3	Beschäftigungsdaten .....	9
3.4	Gebäude- und Wohnungsbestand .....	10
3.5	Vermietungssituation und Mietpreise .....	12
3.6	Soziale Infrastruktur .....	12
3.7	Einzelhandel und Verkehr .....	14
3.8	Wohnumfeld .....	15
3.9	Zivilgesellschaft und Nachbarschaft.....	16
3.10	Image .....	17
<b>4</b>	<b>Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken</b> .....	<b>18</b>
<b>5</b>	<b>Handlungsoptionen und Handlungsfelder</b> .....	<b>19</b>
5.1	Wohnungsbestand und Wohnen.....	19
5.2	Wohnumfeld und Einzelhandel.....	19
5.3	Zivilgesellschaft und Nachbarschaft.....	20
5.4	Image .....	20
<b>6</b>	<b>Schlussbemerkung</b> .....	<b>20</b>

# 1 Einleitung

Liebe Leserinnen und Leser,

das Amt für Wohnungswesen hat im Spätsommer 2010 damit begonnen, eine kleinräumige Quartiersanalyse im Jungferntal durchzuführen. Das Untersuchungsgebiet nördlich der Rahmer Straße ist Teil des gleichnamigen Statistischen Unterbezirks (UBZ 831) im Stadtbezirk Huckarde.

Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie zunächst eine Kurzversion und anschließend einen ausführlichen Bericht über die Ergebnisse der kleinräumigen Quartiersanalyse.

Diese Analyse umfasst die Erhebung kleinräumiger Daten und Fakten, Experteninterviews<sup>1</sup> und eine vom Fachbereich Statistik durchgeführte Bewohnerbefragung<sup>2</sup>.

Das Ergebnis der gerade abgeschlossenen Untersuchung geht weit über eine reine Problemanalyse hinaus. So werden insbesondere Stärken und Entwicklungspotentiale innerhalb des Wohnquartiers aufgezeigt und zielgerichtete Handlungsoptionen dargestellt. Damit wird ein wesentlicher Beitrag geleistet, das Wohnquartier zukunftsfähig zu gestalten.

Sofern nichts anderes angegeben ist, beziehen sich im Folgenden alle genannten Daten auf den Stichtag 31.12.2009.

Amt für Wohnungswesen

Dortmund, im Dezember 2010

---

<sup>1</sup> Für die aktuelle Analyse wurden Experten aus den Bereichen Politik, Jugend und Soziales, Schule, Kirche, Markt, Polizei, Zivilgesellschaft und Mieterverein interviewt.

<sup>2</sup> Für die Bewohnerbefragung wurden 1.500 Personen ab 18 Jahre mittels eines standardisierten Fragebogens befragt. Insofern ist es möglich, Ergebnisse verschiedener Befragungen miteinander zu vergleichen. Die Rücklaufquote lag bei 30,5 %.

## 2 Kurzfassung

### Grunddaten (Stand 31.12.2009)

- Wohngebäude 260
- Wohnungen 1.618
- Bewohner 2.932

	<u>Quartier in %</u>	<u>Gesamtstadt in %</u>
• Struktureller Leerstand	3,7	3,6
• Entwicklung der Bevölkerung im Zeitraum 1999 - 2009	-13,8	-2,0
im Zeitraum 2004 - 2009	-1,9	-1,7
• Ausländeranteil	8,4	12,5
• Anteil Deutscher mit Migrationshintergrund	15,4	16,0
• Arbeitslosenquote	13,2 (im UBZ 831)	12,7

### Quartiersrelevante Daten

- 98 % der Gebäude in 2 - 4-geschossiger Zeilenbauweise der 50er und 60er Jahre mit großzügigem Abstandsgrün.
- Rd. ein Drittel der Gebäude befindet sich im ursprünglichen Bauzustand (Ausnahme: Nachträglicher Einbau isolierverglaster Fenster, Erneuerung der Dächer).
- Überwiegend kleine Mietwohnungen (42 - 69 m<sup>2</sup>) mit 2 - 3 Räumen.
- Die Nettokaltmiete beträgt durchschnittlich 4,00 - 5,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich. In einigen Bereichen liegen die Mieten niedriger.

### Wichtige Ergebnisse der Bewohnerbefragung und Experteninterviews

- Im Quartier gibt es eine positive Bewohneridentifikation:
  - 80 % der befragten BewohnerInnen fühlen sich in ihrer Wohnung wohl,
  - 80 % leben gern im Quartier.
- Wichtige Gründe für den Zuzug in das Quartier:  
Familiäre Gründe, preisgünstige Wohnung, Wohnbereich gefällt.
- Wichtige Gründe für den Fortzug aus dem Quartier:  
Schlechter Zustand der Gebäude, schlechter Kundenservice einiger Vermieter/Verwalter.
- Die Nähe zu Grünanlagen und zur Natur gefällt.
- Die Betreuungsangebote für Kinder und Jugendliche sind gut.

- Folgender dringender Handlungsbedarf wird gesehen:
  - Weitere Instandsetzung bzw. Modernisierung der Gebäude.
  - Deutlich verbesserte Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes der Griffin Rhein-Ruhr GmbH & Co. KG.
  - Verbesserung der Nahversorgung (Einzelhandel) im nördlichen Jungferntal.

## Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ÖPNV- und Verkehrsanbindung</li> <li>• Sauberes und weitestgehend ruhiges Quartier mit viel Grün</li> <li>• Gute Naherholungsmöglichkeiten</li> <li>• Gute Nahversorgung für den südlichen Teil der Siedlung</li> <li>• Ausgewogene Sozial- und Bevölkerungsstruktur</li> <li>• Gute soziale Infrastruktur</li> <li>• Starke Schlüsselakteure</li> <li>• Niedrige Leerstandsquote</li> <li>• Guter Mix aus Mietwohngebäuden und Eigenheimen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hohe Leerstandsquote im Wohnungsbestand der Griffin Rhein-Ruhr GmbH &amp; Co.KG</li> <li>• Gebäude- und Wohnungsbestand mit gravierenden Defiziten:           <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Instandhaltungs- und Modernisierungstau</li> <li>➢ Fehlende energetische Maßnahmen</li> <li>➢ Zu kleine Mietwohnungen</li> </ul> </li> <li>• Mietwohnungen teilweise in der Hand von nicht investitionsbereiten Wohnungs- und Fonds-Gesellschaften</li> <li>• Unzureichende Nahversorgung für den nördlichen Teil der Siedlung</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gutes Innenimage (Hohe Wohnzufriedenheit in der Wohnung und im Quartier)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Negative Entwicklung des Außenimages durch den schlechten Zustand einzelner Mietwohnungsbestände</li> <li>• Unzureichende Bewirtschaftung des Mietwohnungsbestandes (z. B. fehlender Mieterservice)</li> </ul>

## Die wichtigsten Handlungsoptionen

- Anpassung der Wohnungen entsprechend heutiger mittlerer Standards (z. B. Sanitär- und Elektroinstallationen, Bäder).
- Weitere Anpassung der Gebäude und Heizungen auch an verbesserte Energieeffizienz-Standards (z. B. Wärmedämmung).
- Ansiedlung eines alternativen Nahversorgers (z. B. CAP-Markt<sup>3</sup>) unterstützen.
- Gründung eines Mieterbeirates.
- Unterstützung der „Arbeitsgemeinschaft der Vereine in der Gartenstadt-Jungferntal/Rahm“ bei der Image-Kampagne für das Jungferntal.

<sup>3</sup> CAP ist eine Supermarktkette mit einem integrativen Konzept: Beschäftigt werden bevorzugt Menschen mit Behinderungen und Ein-Euro-Jobber. Der Name leitet sich von Handicap ab, der englischen Bezeichnung für Benachteiligung. Betrieben werden CAP-Märkte in der Regel von örtlichen Integrationsunternehmen oder Werkstätten für behinderte Menschen nach dem Franchise-System.





Die letzten öffentlich-rechtlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen endeten am 31.12.2009.

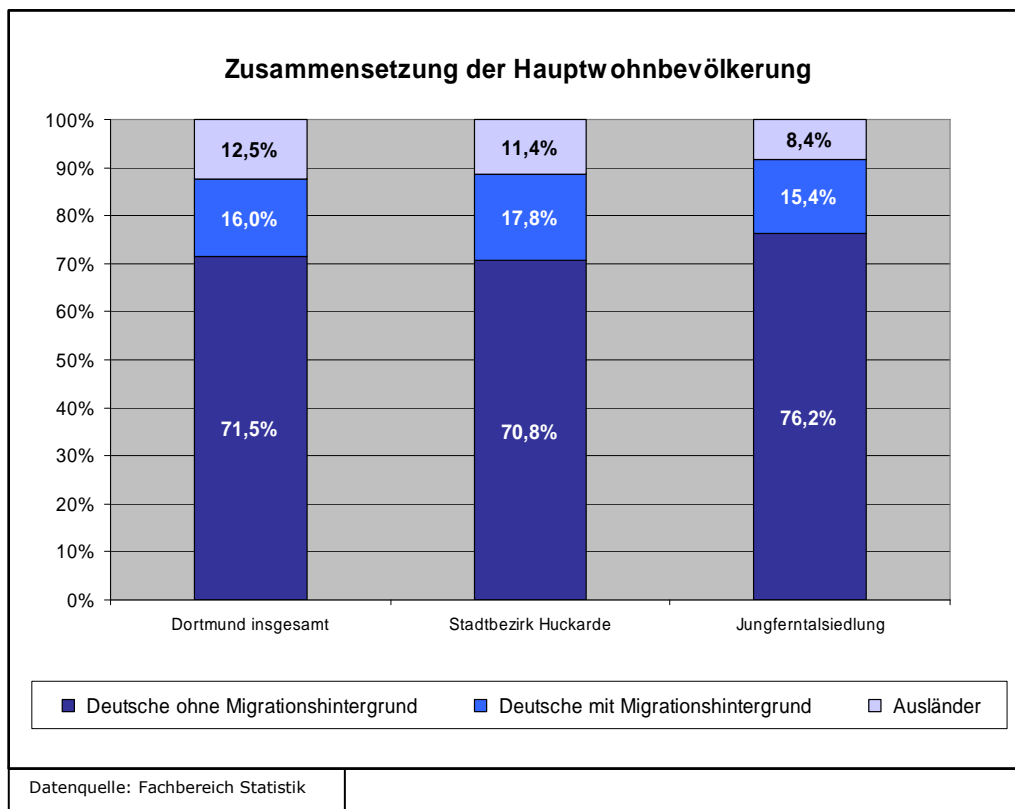
Zum 31.12.2009 lebten im Untersuchungsgebiet 2.932 Menschen.

Das Quartier umfasst im Einzelnen die folgenden Straßenabschnitte:

- Albert-Schweitzer-Weg
- Bergiusstraße
- Boschstraße 111-115, 149, 151, 163-167, 108-164
- Bothestraße 2-32, 5-11
- Ehrlichstraße 3-17
- Einsteinstraße 2-30
- Jungferntalstraße 17, 19, 59-113, 145-149, 18-22, 80-100, 106-126
- Kosselstraße 46, 48
- Laestraße 13-19, 30-48
- Lippmannstraße
- Rahmer Straße 295-311
- Wallachstraße 3-9
- Willstätterstraße 1-51, 2, 4

## 3.2 Demografischer Wandel

### 3.2.1 Hauptwohnbevölkerung



In der Zusammensetzung der Hauptwohnbevölkerung unterscheidet sich das Quartier kaum von der Gesamtstadt und dem Stadtbezirk.

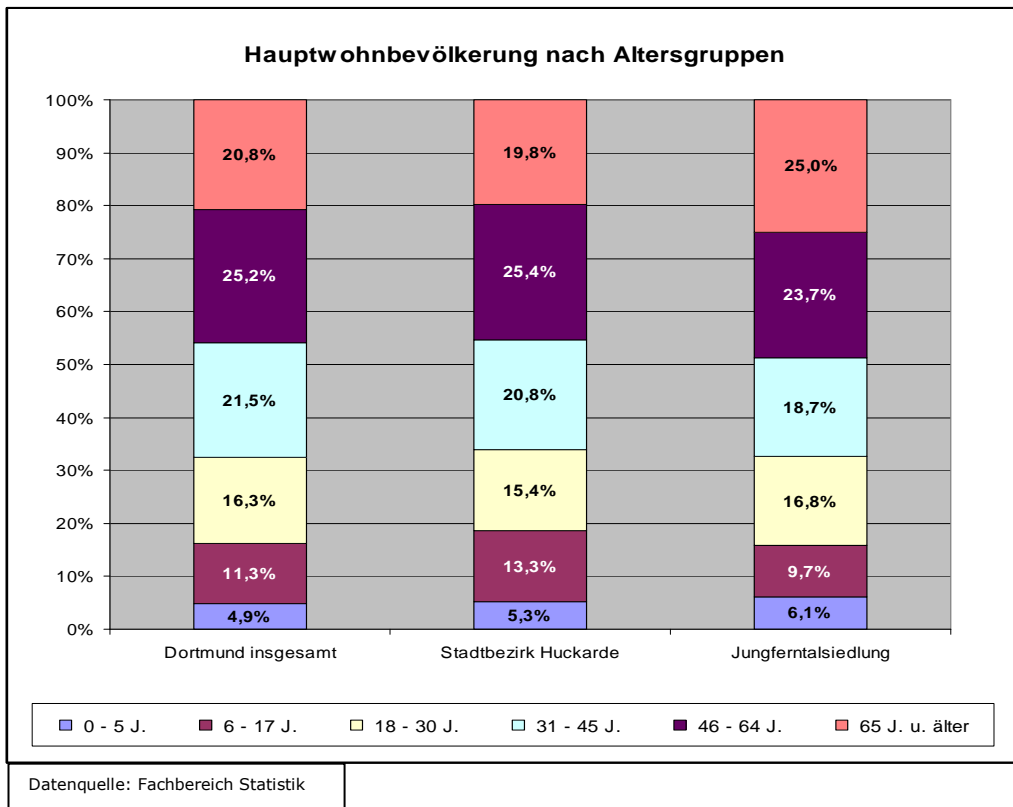
Die Expertengespräche und die Bewohnerbefragung haben ergeben, dass es keine nennenswerten Konflikte innerhalb der Bewohnerschaft gibt.

Die Hauptwohnbevölkerung im Untersuchungsgebiet ist im Gegensatz zur Gesamtstadt in der Zeit von 1999 bis 2009 erheblich zurückgegangen. Während in Dortmund insgesamt ein Rückgang um 2 % zu verzeichnen war, hat das Quartier innerhalb dieses Zeitraumes 14 % seiner BewohnerInnen verloren. Seit 2004 hat sich der Bevölkerungsrückgang nahezu auf den Wert der Gesamtstadt abgeschwächt.

Die Frage, ob zukünftig ein Wegzug aus dem Quartier geplant sei, beantworteten 21 % der Befragten mit Ja. Im Vergleich zu bisherigen Bewohnerbefragungen in anderen Untersuchungsgebieten handelt es sich hierbei um einen eher niedrigen Wert.



### 3.2.2 Altersstruktur



Abgesehen von einem deutlich erhöhten Anteil an Personen ab 65 Jahren entspricht die Altersstruktur im Untersuchungsgebiet weitestgehend der der Gesamtstadt und des Stadtbezirks.

### 3.2.3 Haushaltsstruktur

Bei der Haushaltsstruktur gibt es im Vergleich zur Gesamtstadt nur bei der Zusammensetzung der Haushalte mit Kindern wesentliche Unterschiede. Innerhalb dieser Gruppe ist der prozentuale Anteil der alleinerziehenden Haushalte sehr viel höher als im städtischen Durchschnitt (43,5 % im Quartier – 26,5 % gesamtstädtisch).

### 3.3 Beschäftigungsdaten

Die Arbeitslosenquote entspricht im UBZ 831 mit 13,2 % annähernd dem Wert der Gesamtstadt mit 12,7 %. Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt mit 49,0 % über dem Stadtschnitt von 45,5 %. Kleinräumige Daten auf Quartiersebene liegen nicht vor.

### 3.4 Gebäude- und Wohnungsbestand

Bis zum Jahr 2006 hatte die Viterra AG als frühere Eigentümerin sukzessive erhebliche finanzielle Mittel in die Sanierung und Modernisierung größerer Teilbereiche der Siedlung investiert. Seit 2007 findet eine solche systematische Bestandsentwicklung nicht mehr statt. Vielmehr wurden bereits zuvor Wohnungsbestände privatisiert oder an Investoren verkauft (siehe auch Kapitel 3.1).

Dies hat zur Folge, dass sich das äußere Erscheinungsbild und der bauliche Zustand der Gebäude erheblich unterscheiden.

So ergab die Begehung und Kartierung des Untersuchungsgebietes, dass sich ein Großteil der Gebäude in einem guten oder unauffälligen äußeren Zustand befindet. Kunststoffdoppelverglasung ist beispielsweise in fast allen Objekten vorhanden. Rund 89 % der Dächer und 64 % der Haustüren wurden erneuert. Bei mehr als einem Drittel wurde in den letzten Jahren eine Wärmedämmung an den Fassaden angebracht, 17 Häuser erhielten zumindest einen neuen Anstrich.



Quelle: Eigenes Foto

Andererseits befindet sich noch rund ein Drittel der Gebäude, abgesehen von erneuerten Fenstern und Dächern, im ursprünglichen Bauzustand und entspricht insbesondere nicht mehr den heutigen technischen und energetischen Standards. Die Fassaden von 62 Gebäuden (24 %) sind instandsetzungs- bzw. modernisierungsbedürftig. Demzufolge rangiert bei der Bewohnerbefragung der Wunsch nach „Instandsetzung/Modernisierung“ direkt hinter „Verbesserung der Nahversorgung“ (siehe auch Kapitel 3.7) ganz oben auf der Liste der Verbesserungsvorschläge.

Bei detaillierterer Betrachtung wird deutlich, dass sich die Gebäude entlang der Bothe- und der Lippmannstraße aber auch in größeren Bereichen an der Bergius- und der Boschstraße in ausgesprochen schlechtem Zustand befinden. Betroffen sind damit überwiegend die Gebäudebestände der Griffin Rhein-Ruhr GmbH & Co. KG sowie der Deutsche Annington MIRA Bestands GmbH & Co. KG. Allein zwei Drittel aller Objekte mit maroder Fassade befinden sich im Besitz von Griffin und liegen exponiert an einem der zwei Quartierseingänge.

Auf Grundlage dieser Untersuchung sind städtebauliche Misstände derzeit jedoch nicht zu erkennen.



Quelle: Eigene Fotos



Im Untersuchungsgebiet gibt es überwiegend kleine Zwei- oder Dreiraumwohnungen, die Wohnfläche liegt zwischen 42 und 69 m<sup>2</sup>. Lediglich knapp mehr als 10 % verfügen über mehr Zimmer oder eine größere Wohnfläche. Nahezu alle Mietwohnungen befinden sich weitgehend im ursprünglichen Bauzustand (Küchen, Bäder, Elektrik), so dass sie heutigen Ansprüchen nicht genügen.

Laut Bewohnerbefragung sind gut drei Viertel der derzeitigen Mieterschaft sowohl mit der Wohnfläche als auch mit dem Zuschnitt und der Raumzahl zufrieden. Alle Übrigen bewerten ihre Wohnung als „zu klein“ und beziehen diese Aussage überwiegend auf Küchen und Bäder. Insgesamt fühlen sich knapp 80 % in ihren Wohnungen wohl, im Vergleich zu Befragungen in anderen Untersuchungsgebieten ein leicht überdurchschnittlicher Wert. Das heißt, dass diese Wohnungen von den derzeitigen BewohnerInnen noch akzeptiert werden, im Hinblick auf Neuvermietungen wegen des allgemeinen Trends zu mehr Wohnfläche jedoch kaum noch nachfragegerecht sind.

Rund ein Drittel der Gebäude (86) sind barrierefrei zugänglich. Allerdings kann diesem an sich guten Wert kaum Bedeutung beigemessen werden, da der barrierefreie Zugang hinter der Hauseingangstür endet, und bereits zu den Erdgeschosswohnungen Treppenstufen zu überwinden sind. In diesem Wohnungsbestand dürfte es aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten schwierig sein, nachträglich Barrierefreiheit herzustellen.

## 3.5 Vermietungssituation und Mietpreise

Die strukturelle Leerstandsquote lag mit 3,7 % im Gesamtquartier nur unwesentlich über dem städtischen Durchschnittswert von 3,6 %. Die Begehung und Kartierung des Untersuchungsgebietes hat allerdings ergeben, dass die Anzahl der Leerstände insbesondere in den Beständen der Griffin Rhein-Ruhr GmbH & Co. KG um ein Vielfaches höher liegt. Die offene Frage "Warum stehen Wohnungen leer?" wurde von der überwiegenden Mehrheit der befragten MieterInnen mit „schlechter Zustand der Wohnungen und Gebäude“ beantwortet.

Die Nettokaltmiete beträgt durchschnittlich 4,00 - 5,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich. Im nördlichen Jungferntal und entlang der Bothestraße liegen die Mieten im Schnitt 0,50 € niedriger. Als Zuzugsgrund wurde von den Bewohnern an zweiter Stelle „preisgünstige Miete“ genannt (Platz 1: „Familiäre Gründe“).

Laut Bewohnerbefragung wohnen im Durchschnitt rd. 58 % der MieterInnen 10 Jahre und länger im Untersuchungsgebiet, lediglich 15 % wohnen weniger als 3 Jahre dort.

Die Experten sehen den teilweise maroden Wohnungsbestand der Griffin Rhein-Ruhr GmbH & Co. KG als Grund für die hohen Leerstände (konzentriert an der Bothestraße). Dazu befürchten sie, dass die zunehmend schlechtere Bewirtschaftung – auch anderer Wohnungsbestände – zukünftig dort ebenfalls zu Problemen führen wird.

## 3.6 Soziale Infrastruktur

### 3.6.1 Angebote für Kinder und Jugendliche

Im Untersuchungsgebiet befinden sich ein evangelischer und ein katholischer Kindergarten sowie der Kindergarten einer Elterninitiative. Alle bieten auch Betreuungsangebote für Kinder unter 3 Jahren.

Dieses und das vielfältige schulische Angebot werden von den Experten als überdurchschnittlich gut bewertet.

Die nach eigenen Angaben gut ausgestattete Jungferntal-Grundschule und die angrenzende Alfred-Adler-Schule<sup>6</sup> liegen im Quartier. Die Schulen kooperieren in vielen Bereichen und haben in diesem Zusammenhang im Jahr 2009 jeweils den Förderpreis "schul.inn.do-award 2008/2009" erhalten. Der Preis wurde vom Verein zur Förderung innovativer Schulentwicklung in Dortmund bereits zum achten Mal für zukunftsweisende und innovative Dortmunder Schulprojekte verliehen.

Das Schulzentrum Kirchlinde<sup>7</sup> sowie die Gustav-Heinemann-Gesamtschule an der Parsevalstraße befinden sich in der Nähe des Quartiers. In Verbindung mit den etwas weiter entfernt gelegenen Alternativen Reinoldus- und Schiller-Gymnasium sowie Wilhelm-Busch-Realschule halten die Experten auch das Angebot an weiterführenden Schulen für gut.

An außerschulischen Angeboten mangelt es ebenfalls nicht. In nächster Nähe befinden sich die Jugendfreizeitstätte Rahm, deren Arbeit von den Experten qualitativ hoch eingeschätzt wird und ein großer Abenteuer- bzw. Bauspielplatz.

---

<sup>6</sup> Förderschule mit regionalem Einzugsgebiet.

<sup>7</sup> Städtische Gemeinschafts-Hauptschule Kirchlinde, Droste-Hülshoff-Realschule und Bert-Brecht-Gymnasium



Darüber hinaus gibt es neben mehreren kleinen Spielplätzen noch einen großen, fast parkähnlich angelegten städtischen Spiel- und Bolzplatz, der rege genutzt wird und sich in einem gepflegten Zustand befindet.



Quelle: Eigenes Foto

Neben den kirchlichen Angeboten (z. B. Krabbel- und Kindergruppe, Jugendclub, Jugendtreff) bietet der sehr aktive Kraftsportverein 1926 KSV-Kirchlinde e.V. ein gutes Angebot auch für ältere Jugendliche an. Ihm steht ein Pavillon im Quartier als Treffpunkt zur Verfügung, das Training findet in der Sporthalle der Grundschule statt.

### **3.6.2 Angebote für Familien und Senioren**

Im evangelischen und katholischen Gemeindezentrum werden regelmäßig generationenübergreifende und für alle BewohnerInnen offene Aktivitäten angeboten. Dazu zählen verschiedenste Veranstaltungen in den Bereichen Musik, Tanz, Information und Unterhaltung, aber auch regelmäßige Treffs mit Kaffee und Kuchen. Die Aktivitäten der evangelischen Gemeinde haben sich aus wirtschaftlichen Gründen inzwischen nach Kirchlinde verlagert. Nach übereinstimmender Einschätzung der Experten und Vertretern der Kirchengemeinde wird das bestehende Angebot von den Interessierten aus dem Jungferntal in großem Maße weiterhin gut angenommen.

Im näheren Umkreis des Quartiers befinden sich das städtische Begegnungszentrum an der Parsevalstraße und das Seniorenzentrum Dortmund-Kirchlinde der AWO mit hauseigenem Café als Ort der Begegnung für BewohnerInnen und Gäste gleichermaßen. Im weiteren Umfeld gibt es noch verschiedene Senioreneinrichtungen unterschiedlicher Träger.

### 3.7 Einzelhandel und Verkehr

Im Quartier selbst beschränkt sich das Einzelhandelsangebot auf eine Bäckerei, zwei fahrende Händler und drei Kioske. An der südlichen Quartiersgrenze, entlang der Rahmer Straße, befinden sich ein großer Lebensmittelmarkt, ein Discounter, ein Drogeriemarkt und zwei Bäckereien – ein von den Experten positiv bewertetes Nahversorgungsangebot. In Huckarde und Kirchlinde findet man darüber hinaus ein umfassendes Angebot vor.

Bei der Bewohnerbefragung fällt die Bewertung der Einkaufsmöglichkeiten sehr unterschiedlich aus. Einerseits ist ein großer Teil der Befragten (rund 44 %) zufrieden, die Mehrheit aber unzufrieden. Wertet man die Antworten getrennt nach der Wohnlage im Quartier aus, so ergibt sich ein auch von den Experten bestätigtes "Süd-Nord-Gefälle".

Insbesondere ältere und weniger mobile BewohnerInnen des nördlichen Jungferntals stellt das vorhandene Angebot nicht zufrieden. Wegen der nicht unerheblichen Entfernung von bis zu 1,5 km zur Rahmer Straße sowie der topographischen Lage wird die Versorgungssituation für diesen stark vertretenen Personenkreis auch von den Experten kritisch gesehen. Insgesamt steht der Wunsch nach einer Verbesserung der Nahversorgungssituation trotz vieler wohnungswirtschaftlicher Defizite bei der Bewohnerbefragung auf Platz 1 der Verbesserungsvorschläge.

Zu dieser Unzufriedenheit tragen auch zwei seit Jahren leer stehende, in Privatbesitz befindliche Ladenlokale (Jungferntalstraße 104 und Bothestraße 40) bei. Für das Objekt Jungferntalstraße 104 sind seitens eines potenziellen Investors der Abriss der vorhandenen Gebäudesubstanz und eine Neubebauung mit Wohnraum geplant. An der Bothestraße 40 war zuletzt eine EDEKA-Filiale vertreten. Seit längerer Zeit wird von verschiedenen Seiten versucht, die Ansiedlung eines CAP-Marktes<sup>8</sup> als Folgenutzung zu verwirklichen. Grundsätzlich begrüßen die Experten eine Entwicklung in diese Richtung. Sie gehen mehrheitlich davon aus, dass ein solches Angebot von den BewohnerInnen gut und dauerhaft angenommen würde.



Quelle: Eigene Fotos  
Ladenlokal Bothestraße 40



<sup>8</sup> **CAP** ist eine Supermarktkette mit einem integrativen Konzept: Beschäftigt werden bevorzugt Menschen mit Behinderungen und Ein-Euro-Jobber. Der Name leitet sich von *Handicap* ab, der englischen Bezeichnung für Benachteiligung. Betrieben werden CAP-Märkte in der Regel von örtlichen Integrationsunternehmen oder Werkstätten für behinderte Menschen nach dem Franchise-System.

Laut Experteneinschätzung ist die ÖPNV-Anbindung gut. Es gibt zwei Buslinien, die durch das Quartier führen und mehrmals stündlich die Verbindung nach Kirchlinde, Huckarde und den Anschluss an das Stadtbahnnetz gewährleisten sowie eine Nacht-expresslinie, die ebenfalls durch das Jungferntal führt.

Das Untersuchungsgebiet ist vollständig als Tempo-30-Zone ausgewiesen und nicht vom Durchgangsverkehr belastet. Mit der Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz sind die Experten sehr zufrieden.

Laut Polizei sind Unfallschwerpunkte nicht bekannt.

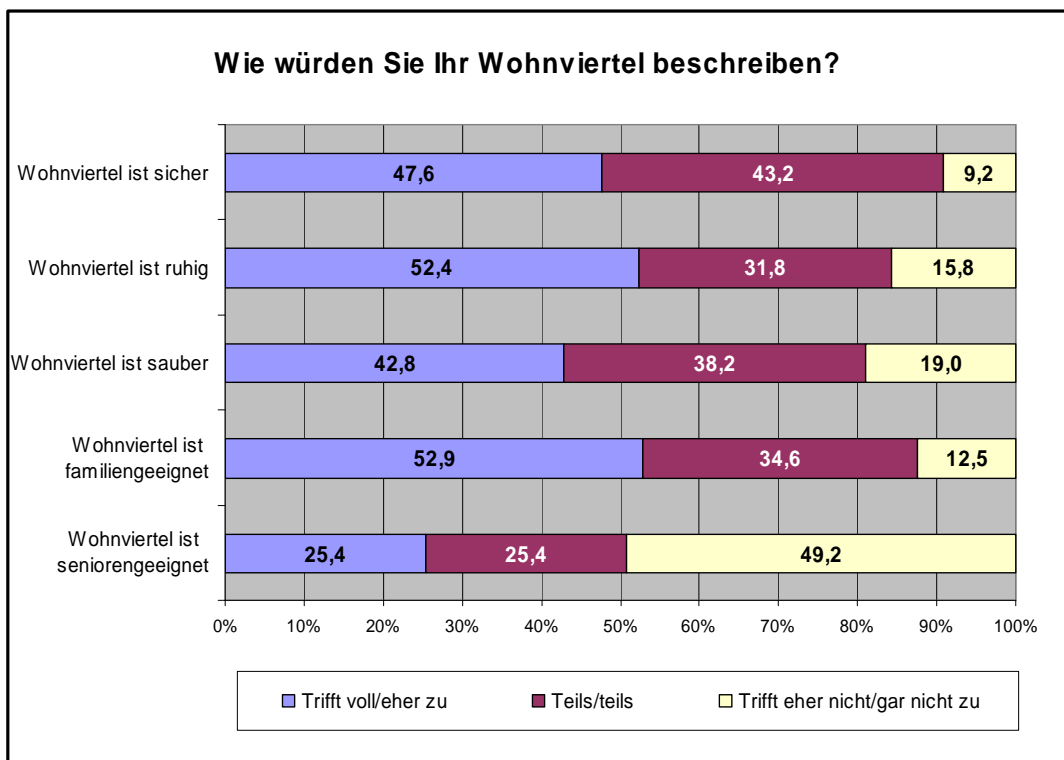
### 3.8 Wohnumfeld

Das direkte Wohnumfeld und die nähere Umgebung sind wesentliche Stärken des Quartiers.

So wurde die offene Frage „Was gefällt Ihnen an Ihrem Wohnviertel besonders gut?“ von den BewohnerInnen mit großem Abstand am häufigsten mit „Nähe zum Grün, zu Grünanlagen und zur Natur“ beantwortet. Auch die Experten sind sich in diesem Punkt einig. Exemplarisch seien hier einige positive Aspekte angeführt:

- Direkte Lage am Rahmer Wald als Naherholungsmöglichkeit
- Großzügige Grünflächen innerhalb der Siedlung
- Städtischer Spielplatz mit hoher Aufenthaltsqualität
- Grünanlagen für alle nutzbar

Folgende Grafik veranschaulicht die Antworten auf die Frage nach der Beschreibung des Wohnviertels:



Quelle: Eigene Darstellung



Mehrheitlich wird das Jungferntal als eher ruhig charakterisiert. Einige BewohnerInnen beklagen jedoch Belastungen durch Verkehrslärm. Schwerpunktmäßig wurden in diesem Zusammenhang die Autobahn A 45 und der Busverkehr im Quartier genannt. Die Experten sehen in erster Linie die Autobahn als Lärmquelle.

Aus Sicht der BewohnerInnen gibt es kein besonderes Problem mit Verunreinigungen im Wohnumfeld. So hat der Wunsch nach „mehr Sauberkeit“ – anders als bei Befragungen in anderen Untersuchungsgebieten – keine Priorität (vgl. Kapitel 3.4 und 3.7). Die Experten teilen diese Einschätzung. Vielmehr empfinden sie die leer stehenden Ladenlokale als erhebliche Störfaktoren (vgl. Kapitel 3.7).

Die eher schlechte Einschätzung des Quartiers hinsichtlich seiner Eignung für Senioren dürfte auf die fehlende Barrierefreiheit im Gebäude- und Wohnungsbestand sowie die Nahversorgungssituation zurückzuführen sein.

### **3.9 Zivilgesellschaft und Nachbarschaft**

Die „Mieter-Interessengemeinschaft Gartenstadt Jungferntal“ hat sich nach mehr als 25-jährigem Engagement für das Wohl des Quartiers vor einigen Jahren aus Altersgründen aufgelöst. Die Untersuchung hat ergeben, dass es aber auch heute noch eine Reihe von Akteuren gibt, die sich im und für das Quartier engagieren. Sie sind gut untereinander vernetzt und pflegen ebenso gute Kontakte zu den verschiedensten „öffentlichen Stellen“.

Hieraus hat sich inzwischen die „Arbeitsgemeinschaft der Vereine in der Gartenstadt-Jungferntal/Rahm“ (AG) gegründet. Dies geschah auch vor dem Hintergrund der veränderten Eigentümerstrukturen im Quartier. Aktive sind beispielsweise Mitglieder der BV Huckarde, VertreterInnen politischer Parteien, Eigentümergemeinschaften, AWO und Gewerkschaften. Ziele sind die Verbesserung der Wohnsituation, des Images des Jungferntals und die Aktivierung der BewohnerInnen. Die AG sieht ihre Arbeit allerdings als zeitlich begrenzte Aufgabe und hofft, dass andere Personen nachfolgen. Aktuell kommt dieser Vereinigung aufgrund ihres Engagements im Quartier eine besondere Bedeutung zu.

Seit jeher finden im Quartier gemeinsame Feste statt, die von verschiedenen Organisationen (Kirchen, Schulen, Schützenverein, etc.) ausgerichtet werden. Auch wenn der Zulauf und die Bereitschaft, sich zu beteiligen, früher größer war, so erfreuen sie sich auch heute noch großer Beliebtheit.

Es gibt rund um das Quartier viele Vereine verschiedenster Ausrichtungen. Genannt seien exemplarisch die Sportvereine TuS Rahm 1916/60 e.V., DJK Blau-Weiss-Huckarde, VfR Kirchlinde und DJK Westfalia Kirchlinde, die Abteilungen für Fußball, Gymnastik und Tischtennis betreiben. Die Vielzahl von Mannschaften unterschiedlicher Altersklassen bietet ein breit gefächertes Angebot.

Die Bewohnerbefragung ergab, dass immerhin 57 Personen (vergleichsweise eine große Anzahl) bereit sind, sich im Quartier zu engagieren. Davon zeigt sich knapp die Hälfte hinsichtlich möglicher Tätigkeitsfelder offen, andere BewohnerInnen favorisieren ein Engagement in den Bereichen „Wohnumfeld“ oder „Nachbarschaftshilfe“, aber auch „Mieterbeirat“ wurde genannt.

Unter Berücksichtigung dieser vorhandenen Bereitschaft könnte durch die Einbeziehung der AG und der Dortmunder Mietervereine versucht werden, einen Mieterbeirat für das Jungferntal zu gründen. Durch ein gemeinsames und vernetztes Auftreten und Handeln können die Interessen der MieterInnen gegenüber den Eigentümern bzw. Verwaltern deutlich besser vertreten werden.

### 3.10 Image

Bei der Bewertung des Images ist grundsätzlich zwischen dem „Innenimage“ (Wie beurteilen die BewohnerInnen ihr Quartier?) und dem „Außenimage“ (Wie wird das Image des Quartiers von Außenstehenden beurteilt?) zu unterscheiden.

Während die Wohnzufriedenheit in der eigenen Wohnung nur leicht überdurchschnittlich ausgeprägt ist (siehe auch Kapitel 3.4), sieht das Ergebnis für die Siedlung deutlich positiver aus. Hier gaben 80 % der Befragten an, (sehr) gern dort zu leben. Im Vergleich mit Befragungen in anderen Untersuchungsgebieten ein hervorragender Wert. Dadurch wird deutlich, dass die Menschen gern im Jungferntal leben.

Die Experten äußerten sich dahingehend, dass sich die vielen alteingesessenen BewohnerInnen mit ihrer Siedlung identifizieren und bestätigen trotz der teilweise gravierenden baulichen Mängel die hohe Wohnzufriedenheit im Quartier.

Das Außenimage ist nach ihrer Einschätzung nicht besonders ausgeprägt. Man verbindet das Quartier mit der Nähe zu „Grün“ im Allgemeinen und konkret zum Rahmer Wald – in dieser Hinsicht eine positive Darstellung. Zunehmend leidet das Image aber auch unter Berichten über die schlechte Bausubstanz in Teilen der Siedlung und eine schlechte Bewirtschaftung des Mietwohnungsbestandes durch einzelne Eigentümer bzw. Verwalter.

Die „Arbeitsgemeinschaft der Vereine in der Gartenstadt-Jungferntal/Rahm“ (siehe auch Kapitel 3.9) hat sich unter anderem zum Ziel gesetzt, das Image des Jungferntals zu verbessern. Durch den Bekanntheitsgrad vieler Mitglieder gibt es in dieser Hinsicht eine gute Ausgangssituation, die weiter genutzt werden sollte.

## 4 Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken

### Stärken

- ÖPNV- und Verkehrsanbindung
- Sauberes und weitestgehend ruhiges Quartier mit viel Grün
- Gute Naherholungsmöglichkeiten
- Gute Nahversorgung für den südlichen Teil der Siedlung
- Ausgewogene Sozial- und Bevölkerungsstruktur
- Gute soziale Infrastruktur
- Starke Schlüsselakteure
- Niedrige Leerstandsquote
- Guter Mix aus Mietwohngebäuden und Eigenheimen

### Schwächen

- Hohe Leerstandsquote im Wohnungsbestand der Griffin Rhein-Ruhr GmbH & Co.KG
- Gebäude- und Wohnungsbestand mit gravierenden Defiziten:
  - Instandhaltungs- und Modernisierungstau
  - Fehlende energetische Maßnahmen
  - Zu kleine Mietwohnungen
- Mietwohnungen teilweise in der Hand von nicht investitionsbereiten Wohnungs- und Fonds-Gesellschaften
- Unzureichende Nahversorgung für den nördlichen Teil der Siedlung

### Chancen

- Gutes Innenimage (Hohe Wohnzufriedenheit in der Wohnung und im Quartier)

### Risiken

- Negative Entwicklung des Außenimages durch den schlechten Zustand einzelner Mietwohnungsbestände
- Unzureichende Bewirtschaftung des Mietwohnungsbestandes (z. B. fehlender Mieterservice)

## 5 Handlungsoptionen und Handlungsfelder

Die nachfolgenden Handlungsoptionen und Handlungsfelder wurden auf Grundlage der „Stärken/Schwächen – Chancen/Risiken - Matrix“ entwickelt. Sie sollen für die im Untersuchungsgebiet tätigen Akteure als Grundlage zur Vorbereitung von strategischen und zielgerichteten Entscheidungen dienen, damit die Lebens- und Wohnsituation der BewohnerInnen verbessert werden kann.

### 5.1 Wohnungsbestand und Wohnen

- Anpassung der Wohnungen an heutige mittlere Standards; Modernisierung der Sanitär- und Elektroinstallation sowie Modernisierung der Bäder; eventuell im Einzelfall Veränderung der Grundrisse.
- Weitere Anpassung der Gebäude und Heizungen sowie Warmwasserbereitungen an verbesserte Energieeffizienz-Standards.
- Weitere Sanierung und optische Aufwertung der Fassaden.



Quelle: Eigenes Foto

- Bei einer Neubebauung an der Jungferntalstraße 104 sollten auch seniorenge-rechte Wohnangebote berücksichtigt werden.

### 5.2 Wohnumfeld und Einzelhandel

- Abriss des leer stehenden Ladenlokals Jungferntalstraße 104 (bereits geplant).
- Abriss oder Wiedernutzung des leer stehenden Ladenlokals Bothestraße 40 (ehemalige EDEKA-Filiale) durch Ansiedlung eines alternativen Nahversorgers (z. B. CAP-Markt).

### **5.3 Zivilgesellschaft und Nachbarschaft**

- Ermittlung und Aktivierung der potenziell engagierten BewohnerInnen (siehe Kapitel 3.9) mit Hilfe einer Pressemitteilung und Bürgerversammlung.
- Gründung eines Mieterbeirates.
- Nachbarschaftstreff initiieren.

### **5.4 Image**

- Darstellung der Siedlung auf der Internetseite des Stadtbezirksportals.
- Unterstützung der Arbeitsgemeinschaft der Vereine in der Gartenstadt-Jungferntal/Rahm bei der Image-Kampagne für das Jungferntal.

## **6 Schlussbemerkung**

Die Ergebnisse dieses Abschlussberichtes werden mit den beteiligten Akteuren und weiteren involvierten Fachbereichen der Stadt Dortmund kommuniziert.

Ziele sind die Erörterung und der Anschub von umsetzungsfähigen Maßnahmen.