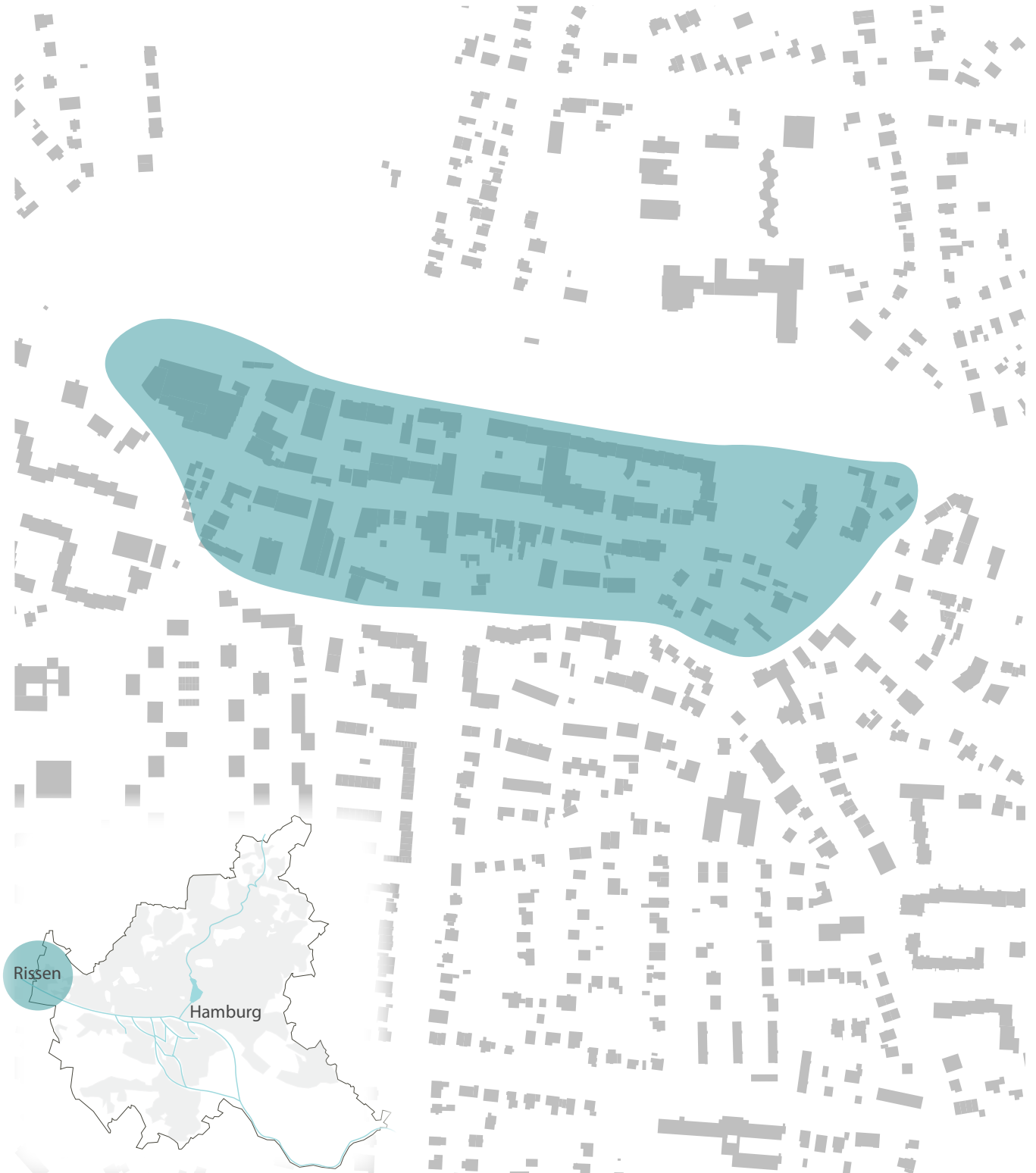


RISSEN Stadtteilzentrum



ohne Maßstab

INHALTSÜBERSICHT

3		Kurzbeschreibung: Zusammenfassende Beschreibung des Zentrums
4		Lage im Stadtgebiet: Erreichbarkeit und Anbindung
5		Geschichte: Entwicklung des Stadtteils und des Zentrums
6		Sozio-ökonomische Struktur: Informationen zur Bevölkerung des Stadtteils
8		Soziale Infrastruktur: Einrichtungen im Stadtteil und im Zentrum
9		Funktionen und Nutzungen: Struktur des Zentrums und Erdgeschossnutzungen
11		Immobilien und Eigentumsverhältnisse
12		Öffentlicher Raum: Straßenräume und Grünräume im Umfeld des Zentrums
14		Zentrenentwicklung Planungsrechtlicher Hintergrund Image und Identität
17		Akteure Netzwerke und Kooperationen
19		Problem- und Potentialanalyse

KURZBESCHREIBUNG



DER STADTTTEIL RISSEN UND DAS STADTTTEILZENTRUM IM ÜBERBLICK

Das Rissener Zentrum an der Wedeler Landstraße am westlichen Hamburger Stadtrand hat den Charakter einer eher kleinstädtischen Einkaufsstraße. Das Zentrum des hauptsächlich durch hochwertiges Wohnen geprägten, weitläufigen und grünen Stadtteils, wird von vielen Rissenern heute noch als „das Dorf“ bezeichnet. Historische Spuren wie vereinzelte reetgedeckte Gebäude und Kopfsteinpflaster erinnern an die Geschichte des Zentrums.

Seit 1985 teilt der sogenannte „Rissener Canyon“ (S-Bahn-Trasse Altona-Wedel und Bundesstraße 431) den Stadtteil in einen nördlichen und einen südlichen Bereich. Der Bau der Umgehungsstraße und die Verlagerung des Bahnhofes hatten auch Auswirkungen auf das Zentrum - der Geschäftsbereich verlagerte sich weiter nach Westen.

Die Wedeler Landstraße ist heute als kleinteilige Einkaufsstraße durch heterogene Baustrukturen aus unterschiedlichen Zeiten geprägt. Neben sanierten und

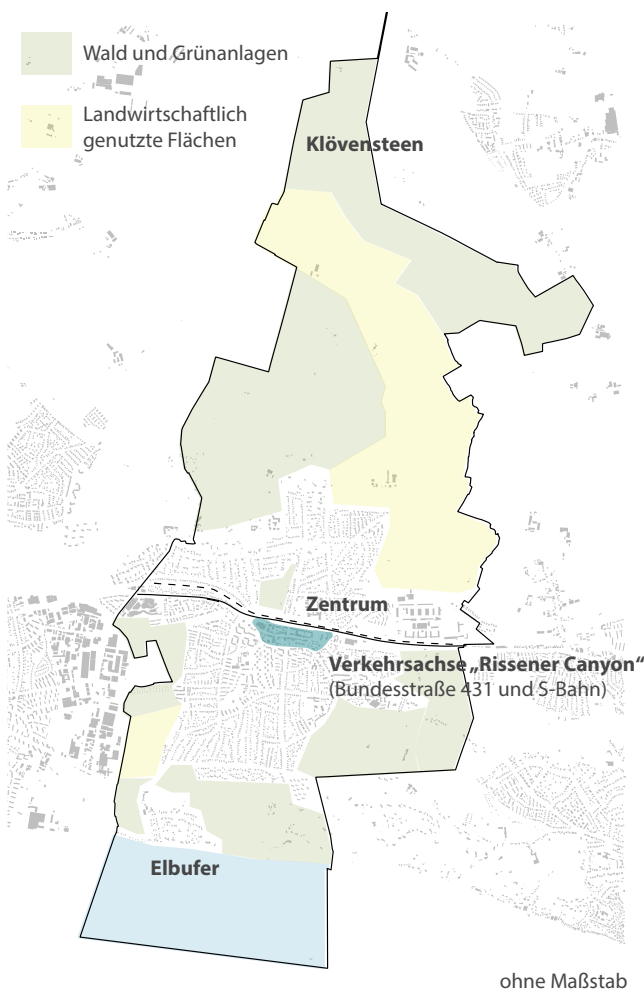
neuen Immobilien sind andere Immobilien sichtbar in die Jahre gekommen. Im direkten Umfeld des Zentrums gibt es verdichteten Geschosswohnungsbau: bis zu neungeschossige Punkthäuser im Westen und eine siebengeschossige Bebauung im Norden zum „Canyon“. Ansonsten dominieren im Stadtteil Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem eher hochpreisigen Segment.

In direkter Nähe zum Zentrum befinden sich einige Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie Bildungseinrichtungen (Kirche, Schulen und Kindertagesstätten). Weitere Angebote, insbesondere Senioreneinrichtungen, verteilen sich räumlich über den gesamten Stadtteil.

Das Zentrum Rissen besitzt (noch) ein attraktives und breites Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot. Der Branchenschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich (Lebensmittel und Drogerieartikel). Der inhabergeführte Einzelhandel ergänzt das Angebot der ansässigen Magnetbetriebe. Die Anziehungskraft des Rissener Zentrums wird durch die Verkehrsberuhigung der Wedeler Landstraße und die grundsätzlich attraktiven öffentlichen Räume unterstützt. Manche Angebote fehlen jedoch im Zentrum, andere sind nur auf einen eingeschränkten Kundenkreis bezogen.

Innovative Konzepte, die auf die strukturellen Veränderungen im Einzelhandel und die Entwicklungen durch die Digitalisierung reagieren, oder neue Konzepte für soziale und kulturelle Angebote sind im Umfeld der Wedeler Landstraße bislang kaum oder nur in Ansätzen zu finden. Dies führt nach Informationen aus den Gesprächen dazu, dass große Teile der Rissener Bevölkerung das Zentrum nur sporadisch aufsuchen. Stattdessen werden die unterschiedlichen Angebote (Einzelhandel, Dienstleistungen, Soziales und Kultur) in anderen Stadtteilen zur Deckung der Bedarfe genutzt. Insgesamt gelingt es dem Zentrum somit nicht, die überdurchschnittliche Kaufkraft in Rissen zu halten. Kaufkraftabflüsse finden vor allem in Richtung des unmittelbar angrenzenden Mittelzentrums Wedel, des Elbe-Einkauf-Zentrums (EEZ) in Osdorf und des Altonaer Bezirkszentrums statt.

Dessen ungeachtet hat sich in Rissen ein aktives Netzwerk aus unterschiedlichen Akteuren etabliert, die zur Attraktivität des Standortes beitragen, die Zentren- und Stadtteilentwicklung spürbar mitbestimmen und in der Vergangenheit begleitet haben. Zu nennen sind hier vor allem die sogenannte Rissener Runde (Stadtteilbeirat), die Interessensgemeinschaft der Rissener Kaufleute, der Bürgerverein, die verschiedenen Schulen, die Sportvereine sowie zahlreiche weitere ehrenamtlich tätige Akteure und Vereine.



LAGE IM STADTGEBIET



Das Zentrum des Stadtteils Rissen liegt am **äußersten westlichen Stadtrand** der Freien und Hansestadt Hamburg im Bezirk Altona. Rissen gehört zu den sogenannten Elbvororten.

Zum Altonaer Bezirkszentrum sind es ca. 14 Kilometer, zum Hamburger Rathausmarkt in der Innenstadt ca. 17 Kilometer.

Über den **S-Bahnhof Rissen** ist der Stadtteil an das Hamburger S-Bahn-Netz (Altona-Wedel) angebunden.

Im aktuellen Hamburger Zentrenkonzept ist das Gebiet funktional als **Stadtteilzentrum (C-Zentrum)** eingeordnet.



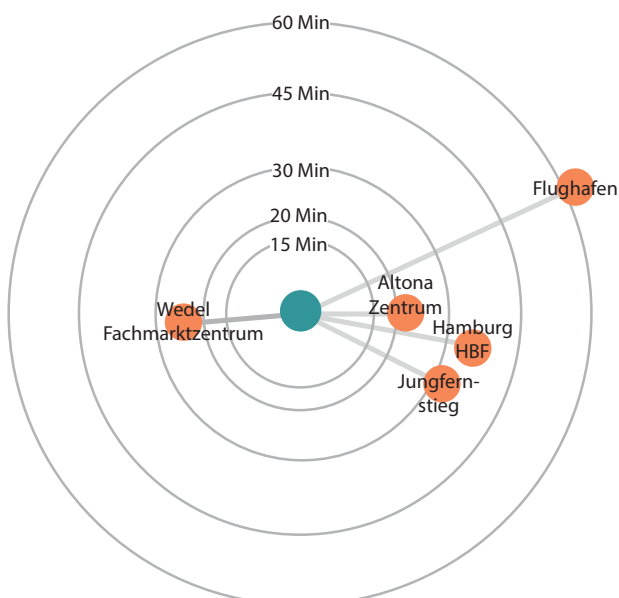
S-Bahnhof Rissen und Bundesstraße 431 („Canyon“)

Konkurrenzstandorte im räumlichen Umfeld sind das benachbarte schleswig-holsteinische Mittelzentrum Wedel/Holstein (2 km zum dortigen Fachmarktzentrum und 4 km zur Wedeler Innenstadt) und das Elbe Einkaufszentrum EEZ (B2-Zentrum) mit 45.000 m² Verkaufsfläche im Altonaer Stadtteil Osdorf (7 km).

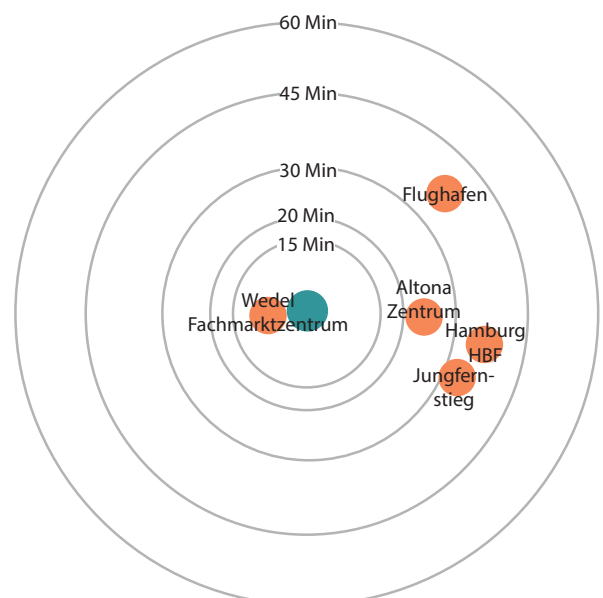


Konkurrenzstandorte des Rissener Zentrums

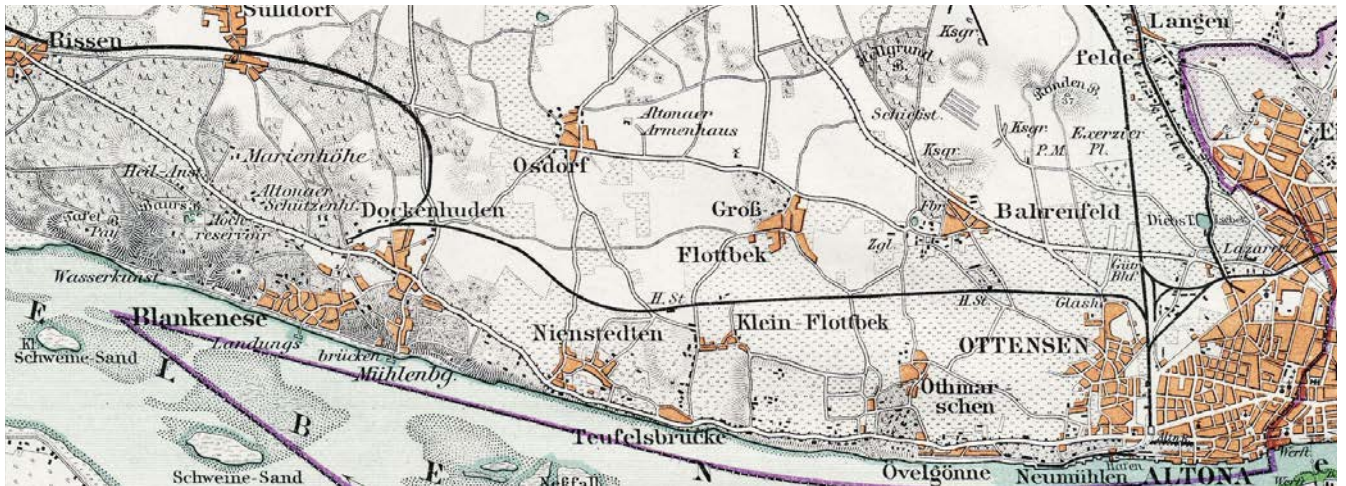
ÖPNV ANBINDUNG



MIV ANBINDUNG



GESCHICHTE



Altona und Umgebung (1892)



Historische Spuren in der Wedeler Landstraße



Johanneskirche

Der Stadtteil Rissen gehört heute zum Hamburger **Bezirk Altona**. Altona war lange Zeit eine eigenständige Stadt westlich von Hamburg. Erst seit dem Groß-Hamburg-Gesetz von 1937 ist Altona als Bezirk Teil der Freien und Hansestadt Hamburg, ebenso der Stadtteil Rissen.

Das **Heidedorf Rissen** hatte über Jahrhunderte keine eigene Kirche. 600 Jahre lang mussten die Kirchgänger nach Nienstedten, seit dem späten 19. Jahrhundert dann nach Blankenese gehen. Eine eigene Kirche hat Rissen erst seit Mitte der 1930er Jahre: die Johanneskirche.

Die **Bevölkerungsentwicklung** von Rissen war vor allem nach dem 2. Weltkrieg bemerkenswert: Zwischen 1938 (3.650 Einwohner) und 1950 (8.546 Einwohner) hat sich die Einwohnerzahl mehr als verdoppelt (+ 130 %). Zugezogen sind vor allem Hamburger aus der kriegszerstörten Innenstadt sowie Flüchtlinge und Vertriebene. Durch

dieses Bevölkerungswachstum entwickelte sich Rissen vom Dorf zur (Klein-)Stadt.

Das **historische Rissener Zentrum (Dorfkern)** lag rund um die Johanneskirche und die Alte Schule (heute Bürgerverein) an der Kreuzung von Wedeler und Rissener Landstraße. Es lag also östlich des heutigen Zentrums. Durch den Bau des neuen S-Bahnhofes 1983 und den Bau der Ortsumgebung (B 431) hat sich das Zentrum mit seinen Handelsnutzungen weiter westlich in die Wedeler Landstraße verlagert.

Der historische Dorfkerne ist mit dem heutigen Stadtteilzentrum nur unzureichend räumlich und funktional verknüpft. Dort konzentrieren sich jedoch verschiedene sozio-kulturelle Einrichtungen (Kirche, Kindertagesstätten, Bürgerverein Rissen) mit zentraler Funktion für den Stadtteil.

SOZIO-ÖKONOMISCHE STRUKTUR



Der Stadtteil Rissen hat **15.192 Einwohner** (Stand 31.12.2016) und mit **910 EW / km²** im Hamburger Vergleich eine sehr geringe Dichte (Bezirk Altona 3.427 EW / km² und Hamburg (FHH) 2.428 EW / km²). Dies ist allerdings auch auf die großen Naturräume im Stadtteil zurückzuführen, die nicht bebaut sind (vgl. Statistikamt Nord 2016, GMA 2017 und Bezirksamt Altona).

Die **durchschnittliche Wohnfläche** je Einwohner liegt bei 49 m² (Bezirk Altona 40,2 m² und FHH 38,3 m²).

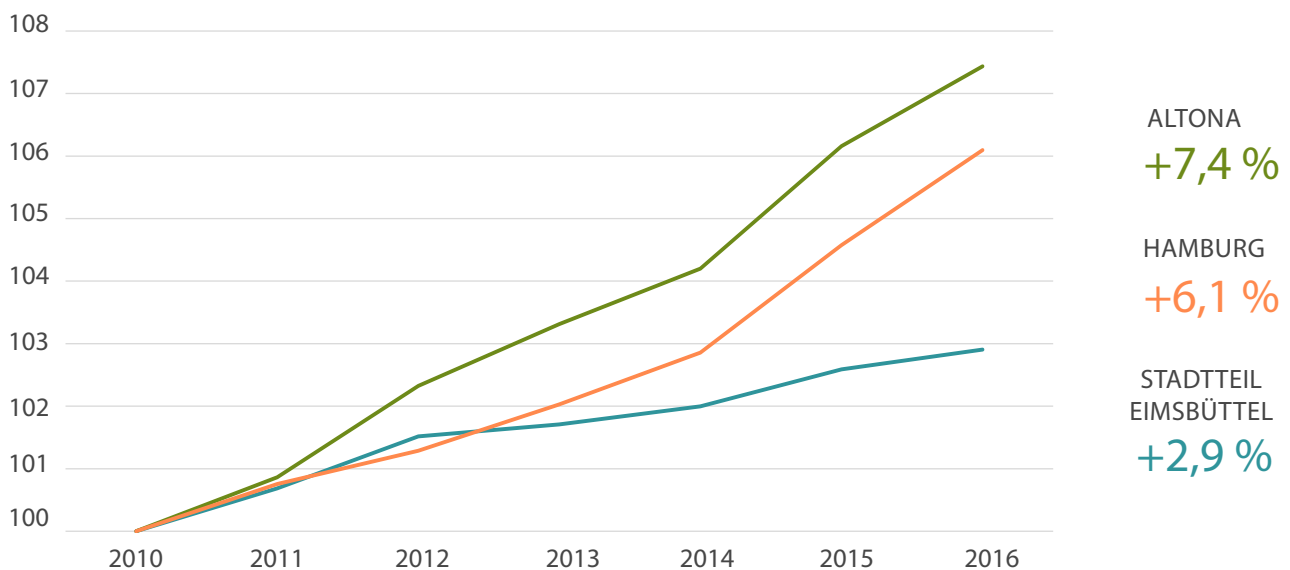
Das **Bevölkerungswachstum** ist im Vergleich mit dem Bezirk und der Gesamtstadt moderat (+ 2,9 % von 2010-2016 / Bezirk Altona im selben Zeitraum + 7,4 %). 6.653 Einwohner (43 % der Rissener Bevölkerung) leben im Nahbereich des Zentrums (500 m Radius).

Auffällig ist die **Altersstruktur** des Stadtteils, die eine **deutliche Überalterung** zeigt: In 2016 waren 31 % der Bevölkerung über 65 Jahre alt (Bezirk Altona und FHH ca. 18 %). 10 % waren sogar über 80 Jahre alt. Entsprechend leben in 21 % der Haushalte Menschen über 65 Jahre (Bezirk: 13 % / FHH: 13,2 %).

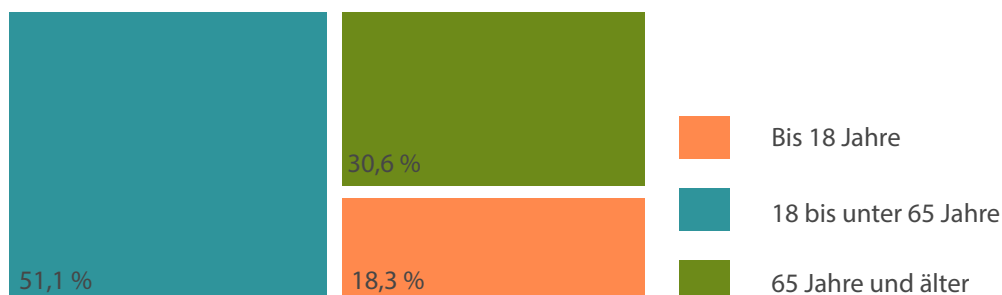
Seit einigen Jahren wird allerdings wieder ein verstärkter **Zuzug von Familien** beobachtet, was sich in der Zunahme der Altersklasse bis 18 Jahre zeigt - in absoluten Zahlen ist diese Altersklasse zwischen 2006 - 2016 um 16 % gewachsen.

45 % der Haushalte in Rissen sind **Ein-Personen-Haushalte**. Dies ist im städtischen Vergleich ein unterdurchschnittlicher Wert (Bezirk: 53 % / FHH: 54 %).

EINWOHNERENTWICKLUNG 2010 BIS 2016



ALTERSZUSAMMENSETZUNG



SOZIO-ÖKONOMISCHE STRUKTUR



Auch weitere sozio-demographische Merkmale sind auffällig und weichen vom Altonaer Durchschnitt ab:

Geringer Anteil an **Menschen mit Migrationshintergrund**: 15,9 % in 2016 (Bezirk 30,3 % / FHH 32,2 %) (vgl. ebenda).

Sehr geringer Anteil **SGB II Empfänger** an der Gesamtbevölkerung: 3,5% in 2016 (Bezirk 9,0 % / FHH 9,8 %).

Unterdurchschnittliche **Arbeitslosigkeit** mit 3,5 % im Dezember 2016 (Bezirk 5,5 % / FHH 5,3 %).

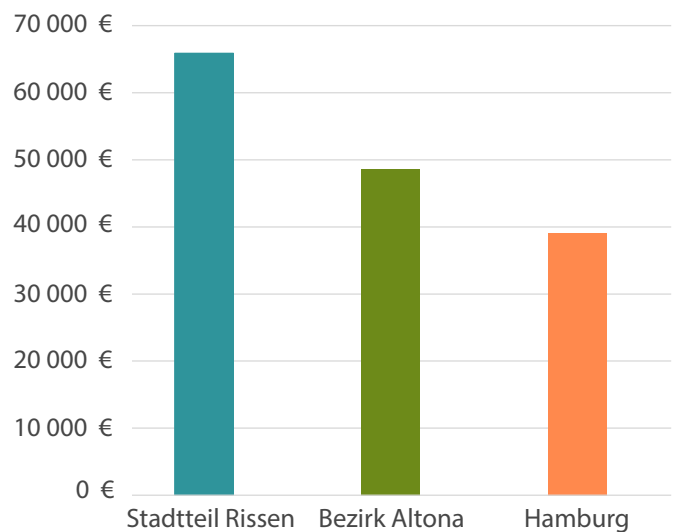
Mit 61 % sehr hoher Anteil der Bevölkerung mit **Statusindikator „hoch“** nach dem Hamburger Sozialmonitoring 2016 (Bezirk: 25 % / FHH: 16 %).

Keine Bevölkerung mit **Statusindikator „niedrig“ oder „sehr niedrig“** nach Sozialmonitoring 2016 (Bezirk: 16 % / FHH: 20 % der Gesamtbevölkerung).

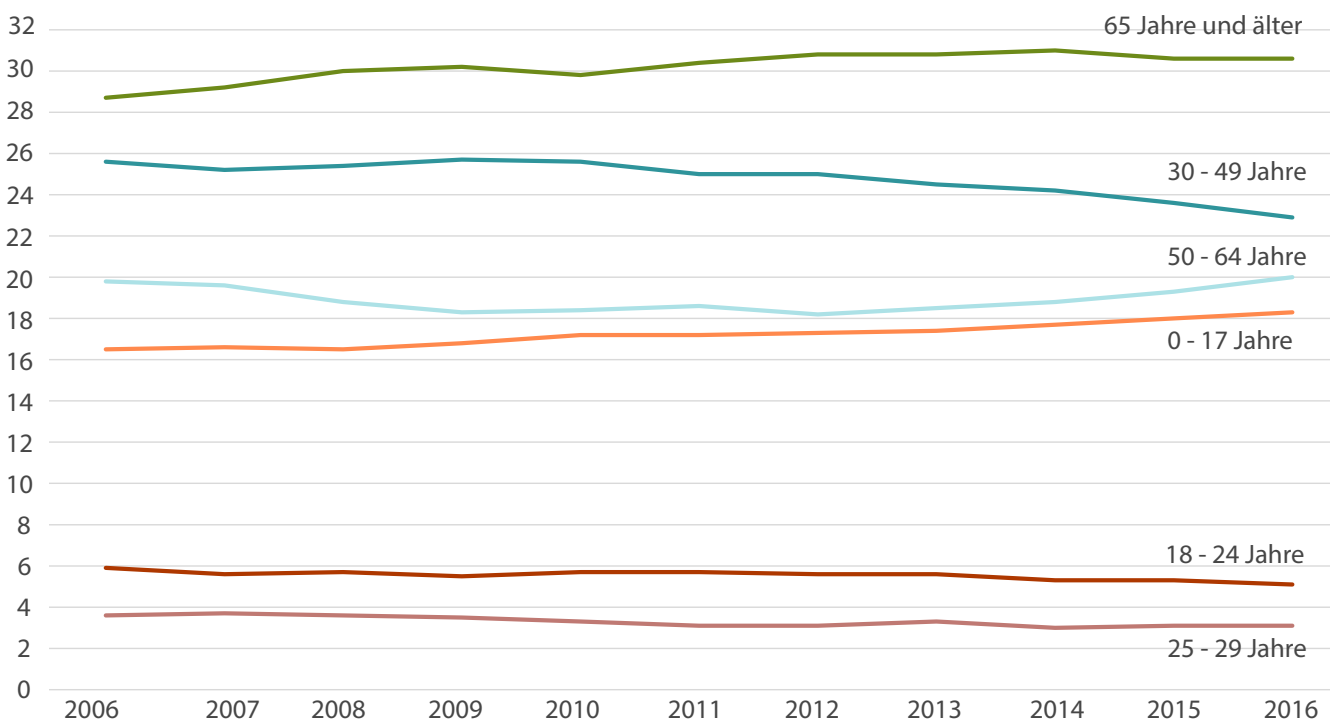
Sehr hohes **durchschnittliches Einkommen** je Steuerpflichtigem: 65.855 € in 2013 (Bezirk 48.620 € / FHH 39.054 €). Dieser Wert liegt allerdings noch deutlich unter den anderen Elbvororten (Blankenese 117.139 € und Nienstedten 120.716 €), jedoch deutlich über den Werten für das Altonaer Kerngebiet (Altona Altstadt 30.833 € und Altona-Nord 29.901 €).

Mit einer **Kaufkraftkennziffer** von 123 in 2016 (Bundesdurchschnitt = 100) verfügt Rissen über eine außerordentlich hohe Kaufkraft (zum Vergleich: Blankenese 134,8 und Altona-Nord 102,5).

DURCHSCHNITTLICHES EINKOMMEN 2013



BEVÖLKERUNGSSTAND NACH ALTERSGRUPPEN SEIT 2006



SOZIALE INFRASTRUKTUR

EINRICHTUNGEN IM STADTTEIL



ohne Maßstab

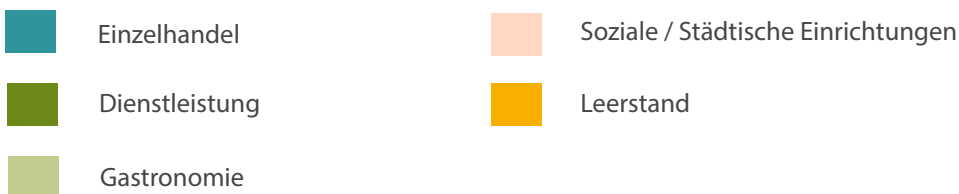
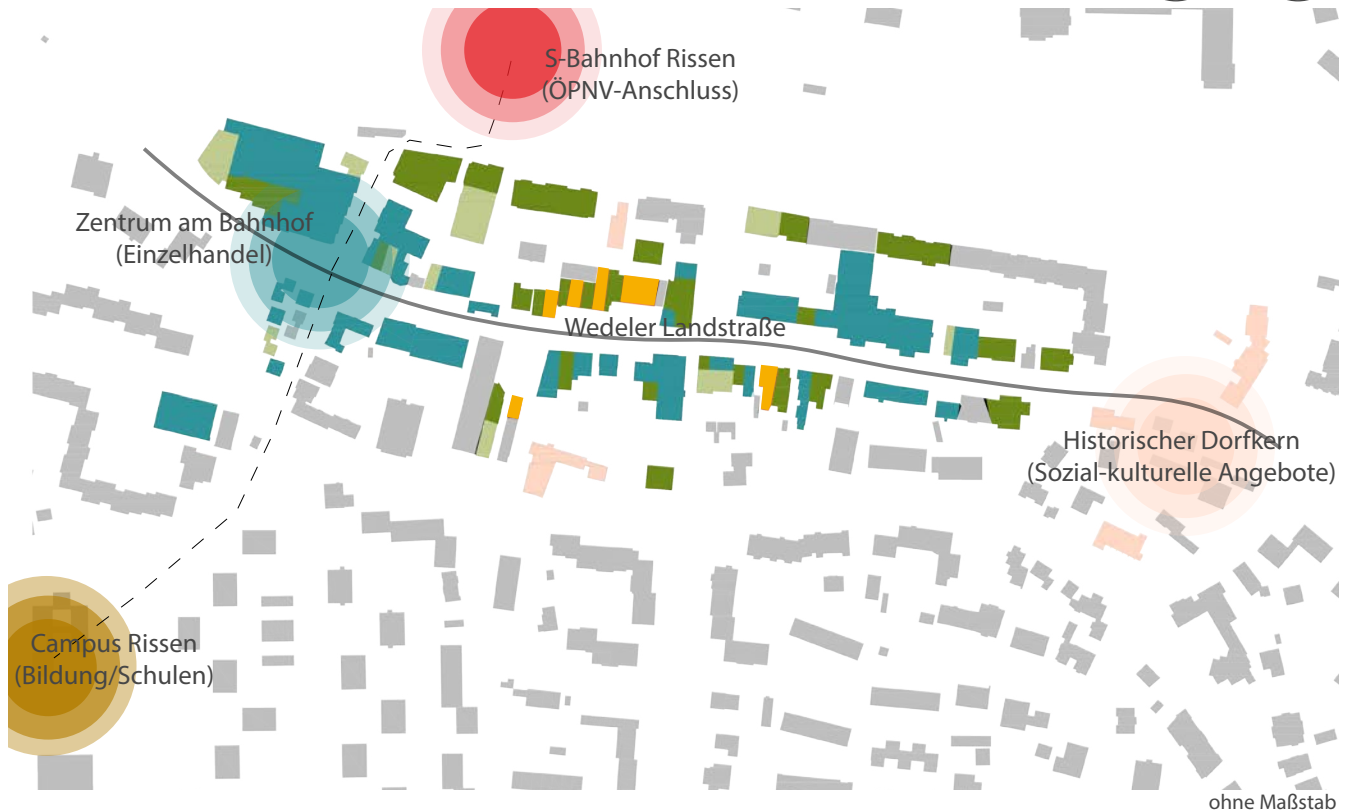
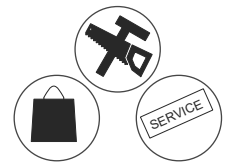
Die soziale Infrastruktur in Rissen ist vor allem durch sehr viele **Angebote für Senioren** geprägt, insbesondere Wohnanlagen von unterschiedlichen Trägern. Diese liegen räumlich über den Stadtteil verteilt und sehr häufig nicht im Zentrum.

Die dargestellte Infrastruktur für Kinder und Jugendliche umfasst die öffentlichen und privaten Angebote der Kinderbetreuung und die Schulen.

Der **Campus Rissen** mit Gymnasium und Stadtteilschule und ca. 1.200 Schülern liegt nahe am Zentrum. Die Grundschulen Marschweg und Iserberg liegen in Wohngebieten.

FUNKTIONEN UND NUTZUNGEN

ERDGESCHOSSNUTZUNGEN IM ZENTRUM UND FUNKTIONALE SCHWERPUNKTE



Die **Wedeler Landstraße** ist die zentrale Einkaufsstraße im Stadtteil - hier konzentrieren sich die gewerblichen Nutzungen. Einige wenige Nahversorgungsangebote finden sich im direkten räumlichen Umfeld.

Die **Erdgeschosse** sind durchgehend gewerblich genutzt - in den Obergeschossen befinden sich Dienstleistungen und Wohnungen.

Der **Nahversorgungsschwerpunkt** mit mehreren Magnetbetrieben (Edeka, Budnikowsky, Penny) liegt im Westen des Zentrums am Übergang zum Bahnhof - der östliche Teil der Wedeler Landstraße ist weniger frequentiert.

Vereinzelte **Leerstände** finden sich im zentralen Bereich der Wedeler Landstraße - teilweise über einen längeren Zeitraum.

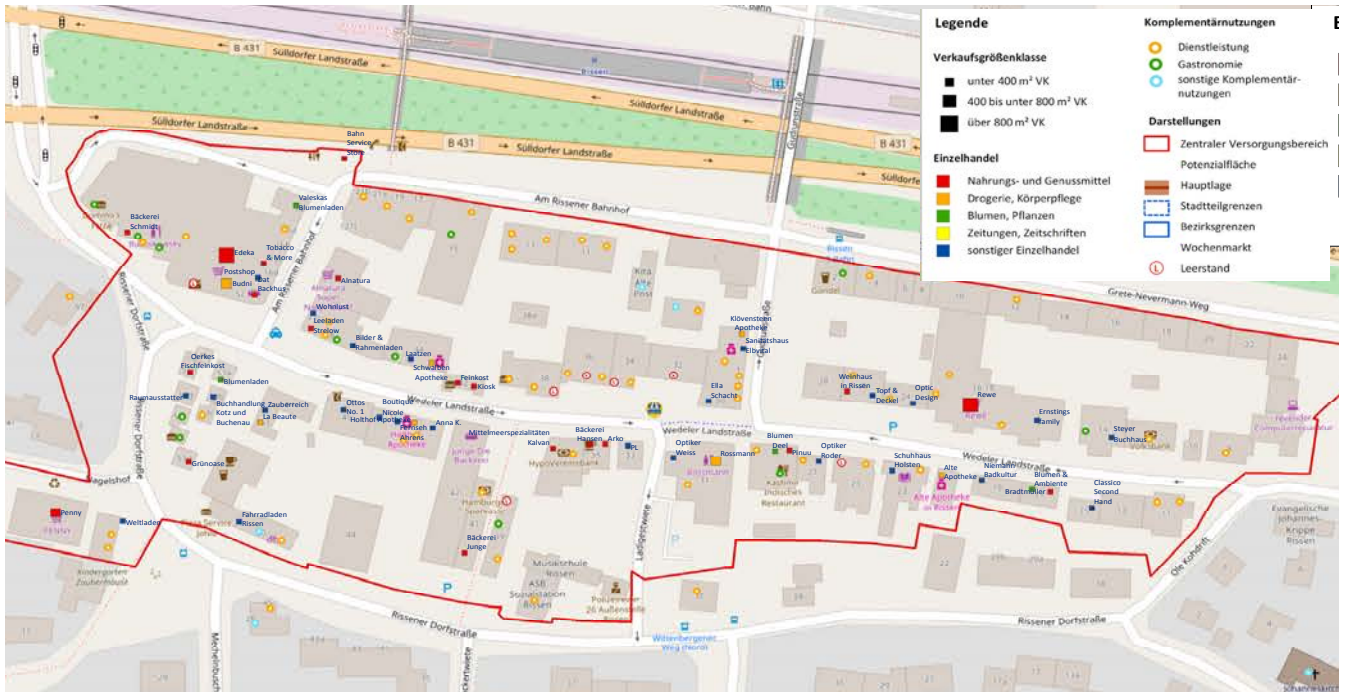
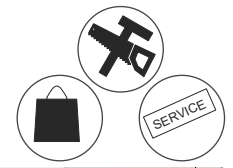
Eine kleine **Ladenzeile mit Glaspavillons** am westlichen Eingang der Wedeler Landstraße ist seit 2011 denkmalgeschützt und wird gewerblich genutzt.

Im Osten finden sich mit der Johanneskirche, zwei Kitas und dem Haus des Bürgervereins Rissen räumlich konzentriert mehrere sozial-kulturelle Angebote im **historischen Dorfkern**.

Der **Campus Rissen** (Stadtteilschule und Gymnasium) liegt als Bildungsschwerpunkt südlich des Zentrums.

Nördlich des Zentrums liegt mit dem **S-Bahnhof Rissen** der zentrale Anschluss an das Hamburger ÖPNV-Schienennetz.

FUNKTIONEN UND NUTZUNGEN



GEWERBLICHE NUTZUNGEN IM ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICH (NAHVERSORGUNGSKONZEPT ALTONA - ENTWURF 2017)

92 % der Einzelhandelsbetriebe des Stadtteils befinden sich **im Zentrum** (auf 98 % der Verkaufsfläche). Das sind 56 Einzelhandelsbetriebe mit knapp 7.200 m² Verkaufsfläche: Der Schwerpunkt des Angebots liegt im **periodischen Bedarfsbereich** (32 Betriebe mit rd. 5.400 m² Verkaufsfläche). Dies sind 76 % gemessen an der Verkaufsfläche im gesamten Zentrum.

Magnetbetriebe sind die Lebensmittelmärkte Edeka, Rewe, Penny und Alnatura (Bio) sowie die Drogeriemärkte Budnikowsky und Rossmann.

Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ist das Zentrum von **inhabergeführten Geschäften** geprägt (24 Betriebe mit rund 1.700 m² Verkaufsfläche, rd. 24 %).

Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe können die vorhandene **hohe Kaufkraft im Stadtteil** allerdings **nicht binden**:

Bei einer Einzelhandelszentralität von rd. 72 % im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich (Lebensmittel, Drogerieartikel etc.) fließt saldiert knapp ein Drittel der Kaufkraft in die benachbarten Konkurrenzstandorte nach Wedel, Blankenese und Osdorf ab.

Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich (u. a. Bekleidung, Schuhe, Multimedia, Möbel) fließt bei einer Zent-

ralität von 18 bzw. 12 % saldiert sogar noch deutlich mehr Kaufkraft aus dem Stadtteil ab.

Der Anteil der **Komplementärnutzungen (Dienstleistungen, Gastronomie, Bildung, Freizeit/Kultur)** im Erdgeschoss innerhalb des Zentrums liegt bei rd. 56 % (71 Angebote).

Schwerpunkte dieser Nutzungen sind medizinische Versorgung (Fachärzte, Apotheken) und Gastronomie. Auffällig ist insbesondere die hohe Dichte an Dienstleistungen zur medizinischen Versorgung im Zentrumsbereich, die auch auf die Altersstruktur des Stadtteils zurückzuführen ist.

IMMOBILIEN UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSSE



Die Immobilien im Zentrum sind durch eine **kleinteilige Grundeigentümerstruktur** geprägt – die vermutlich weitgehend ortsansässig sind. Einige Immobilieneigentümer betreiben auch ein **eigenes Gewerbe** in ihrer Immobilie.

Sieben Ladenlokale in der Wedeler Landstraße stehen bzw. standen zum Zeitpunkt der Erhebung für das Nahversorgungskonzept Altona leer (**Leerstandsquote 6 %**).

Insbesondere für großflächige Neuansiedlungen sind **Flächen nur eingeschränkt im Zentrum verfügbar**.

Es gibt einige wenige neuere bzw. sanierte Gewerbeflächen in der Wedeler Landstraße, aber **größtenteils Bestand unterschiedlichen Baulalters**.

Bedingt durch einen **Generationswechsel bei den Eigentümern** sind Verkäufe und/oder Investitionen in den Immobilienbestand zu erwarten.

Das größte deutsche Wohnungsunternehmen (Vonovia SE) besitzt große **Wohnungsbestände** südlich des Zentrums (Flerrentwiete / Nagelshof), u. a. in neugeschossigen Punkthäusern.



Leerstände in Alt- und Neubauten entlang der Wedeler Landstraße



Kleinteilige Strukturen in der Wedeler Landstraße



Mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus am Bahnhof

ÖFFENTLICHER RAUM



Großzügige Platzräume zwischen Straße und Gebäuden



Belebter öffentlicher Raum beim Sommerfest 2017

Straßenräume

Die Wedeler Landstraße ist seit den 1980er Jahren ein **verkehrsberuhigter Bereich** („Rissener Acht“): Hier gilt Tempo 20 und für Pkw ist keine komplette Durchfahrt möglich. Der gesperrte Straßenraum in der Mitte wird für einen kleinen Wochenmarkt genutzt.

Der Bürgerverein pflegt die **Blumenbeete im Straßenraum** auf Grundlage einer Pflegepatenschaft mit dem Bezirksamt.

Ein erheblicher Teil der öffentlichen **Parkplätze im Straßenraum** in Bahnhofsnähe wird durch S-Bahn-Pendler (Park & Ride) genutzt und somit während der Geschäftszeiten dauerhaft blockiert. Ein **Parkdeck** am Bahnhof wird mittlerweile bewirtschaftet.

Plätze

Da sich große Teile des öffentlich nutzbaren Raums **auf privatem Grund** befinden, ist kein einheitliches Erscheinungsbild vorhanden. Die Gestaltung wirkt an verschiedenen Stellen etwas „in die Jahre gekommen“.

Der Straßenraum weitet sich an mehreren Stellen platzartig auf, z. B. auf Höhe der Hausnummern 32-36 oder der sog. „Haspa-Platz“ (ca. 600 m² großes privates Grundstück mit öffentlicher Widmung).

Grünräume

In der Gudrunstraße (Mitte der Wedeler Landstraße) befindet sich eine **kleine öffentliche Parkanlage**.

Weitere Grün- und Freiräume im Stadtteil

Die **Kiesgrube** mit Skatepark und Spielplatz befindet sich im Osten des Stadtteils.

Schöns Park (große öffentliche Grünfläche und Wald) grenzt nördlich des Canyons direkt an das Zentrum.

Im Stadtteil gibt es außerdem große Grün- und Naturräume von überörtlicher Bedeutung: **Falkensteiner Ufer mit Elbstrand, Wald Klövensteen, Naturschutzgebiet Schnaakenmoor, Wedeler Au.**

ÖFFENTLICHER RAUM



ZENTRENTWICKLUNG



Zurückliegende Aktivitäten der Zentrenentwicklung

- Nach Fertigstellung der Umgehungsstraße erfolgte in den 1980er Jahren der **Straßenumbau** der Wedeler Landstraße („Rissener Acht“): Verkehrsberuhigung bzw. Reduzierung des Durchgangsverkehrs.
- **BID-Initiativen** von Eigentümern und Kaufleuten zur Stärkung des Standortes: Die erste Initiative ist bei der Antragstellung 2009 aufgrund hoher Widersprüche von Eigentümern gegen die Einrichtung gescheitert. Eine Zweite BID-Initiative in 2011 ist mangels Unterstützung über die Startphase nicht hinausgekommen.
- Die Handelskammer hat 2013 eine **Veranstaltung zur Zukunft des Zentrums** durchgeführt. Der Prozess wurde jedoch nicht fortgesetzt.
- Von 2014 - 2016 gab es ein **ökonomisches Quartiersmanagement (Geschäftsstraßenmanagement)**, das von der Hamburger Wirtschaftsbehörde ko-finanziert wurde. Das Projekt musste jedoch beendet werden, da keine weitere lokale Ko-finanzierung möglich war.

Aktuelle Vorhaben und Diskussionen

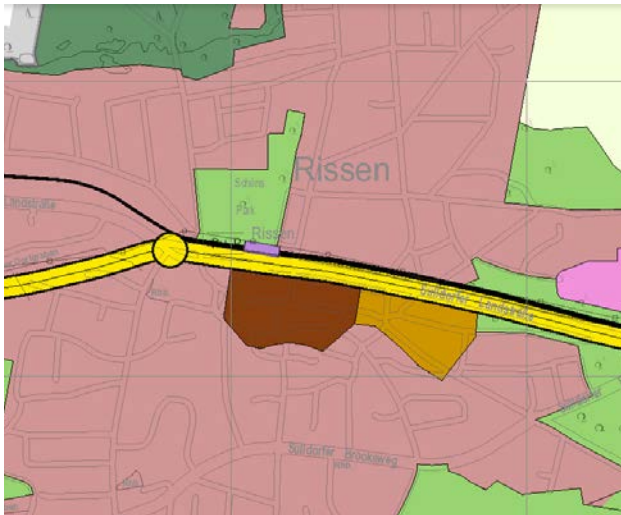
- **Nahversorgungskonzept für den Bezirk Altona** liegt im Entwurf vor und ist in der Abstimmung.
- **Vorhabenbezogener B-Plan** für eine ALDI-Ansiedlung an der Rissener Landstraße 252 in der Diskussion (Aufstellungsbeschluss: 1.6.2017).
- **Mini-Kreisel** (Knoten Wedeler Landstraße / Klövensteenweg / Alte Sülldorfer Landstraße / Rissener Landstraße) zur Verbesserung der verkehrlichen Situation in der Planung.
- Planung für eine **Brücke über die S-Bahn und die Bundesstraße** (östlich des Zentrums) zur verbesserten Anbindung des Standortes Suurheid (Unterkunft Perspektive Wohnen UPW) an das Rissener Zentrum.



PLANUNGSRECHTLICHER HINTERGRUND

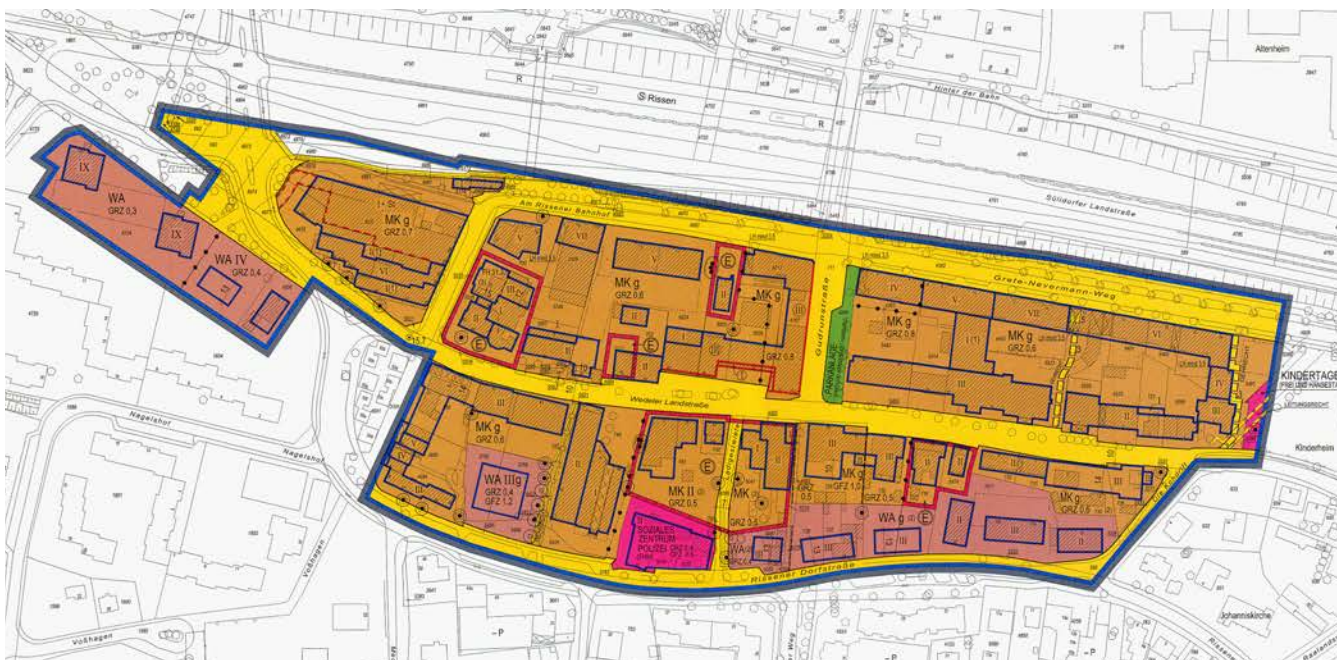


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN HAMBURG VON 1997



- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll
- Grünflächen
- Wald
- Verkehrsflächen
- Schnellbahnen

BEBAUUNGSPLAN (B-PLAN 39 VON 2002)



- | | | | |
|---|------------------------|--|-----------------------------------|
| WA | Allgemeines Wohngebiet | | Flächen für den Gemeinbedarf |
| MK | Kerngebiet | | Straßenverkehrsfläche |
| | Baulinie | | Grünfläche |
| | Baugrenze | E | Umgrenzung des Erhaltungsbereichs |

Der **Bebauungsplan Rissen 39** vom 12. Juni 2002 gilt für das gesamte Zentrum Wedeler Landstraße.

Zielsetzungen der überwiegenden Ausweisung als Kerngebiet (Begründung zum B-Plan):

- Bestandssicherung der vorhandenen Bebauung;
- Bauliche Ergänzungen, die sich an der ortsüblichen Kleinmaßstäblichkeit orientieren;
- Vorhandene Mischung aus Wohnen und Einzelhandel sichern, die zu einer Belebung des Rissener Zentrums beiträgt;
- Vorhandenes kleinteiliges, ehemals dörfliches Milieu erhalten und weiterentwickeln.

IMAGE UND IDENTITÄT

RISSENER ÜBER RISSEN



„Ein **Dorf** in der Großstadt.“

„Probleme gibt es in den wenigen **verkehrsberuhigten Einkaufsstraßen**. Hier verursachen Parkplatzsuchende häufig Kriechverkehr. Einige Rissener erledigen ihre Einkäufe daher lieber im benachbarten Wedel oder im Elbe-Einkaufszentrum in Osdorf.“



„Stadtteil im **Grünen** und an der **Elbe**.“

„Rissen ist vor allem eines: grün! (...) mit dem **schönsten Elbstrand** Hamburgs.“ (hamburg.de)

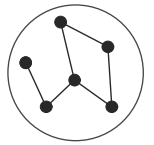


„**Wohlhabende** Bevölkerung mit starken **Eigeninteressen**.“

„**Rissen-Village**: Die Wittenberger Heide und das Falkensteiner Ufer sowie der Hamburger Golfclub sind mit dem Auto oder Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen.“ (Immonet)

ANDERE
ÜBER RISSEN

AKTEURE



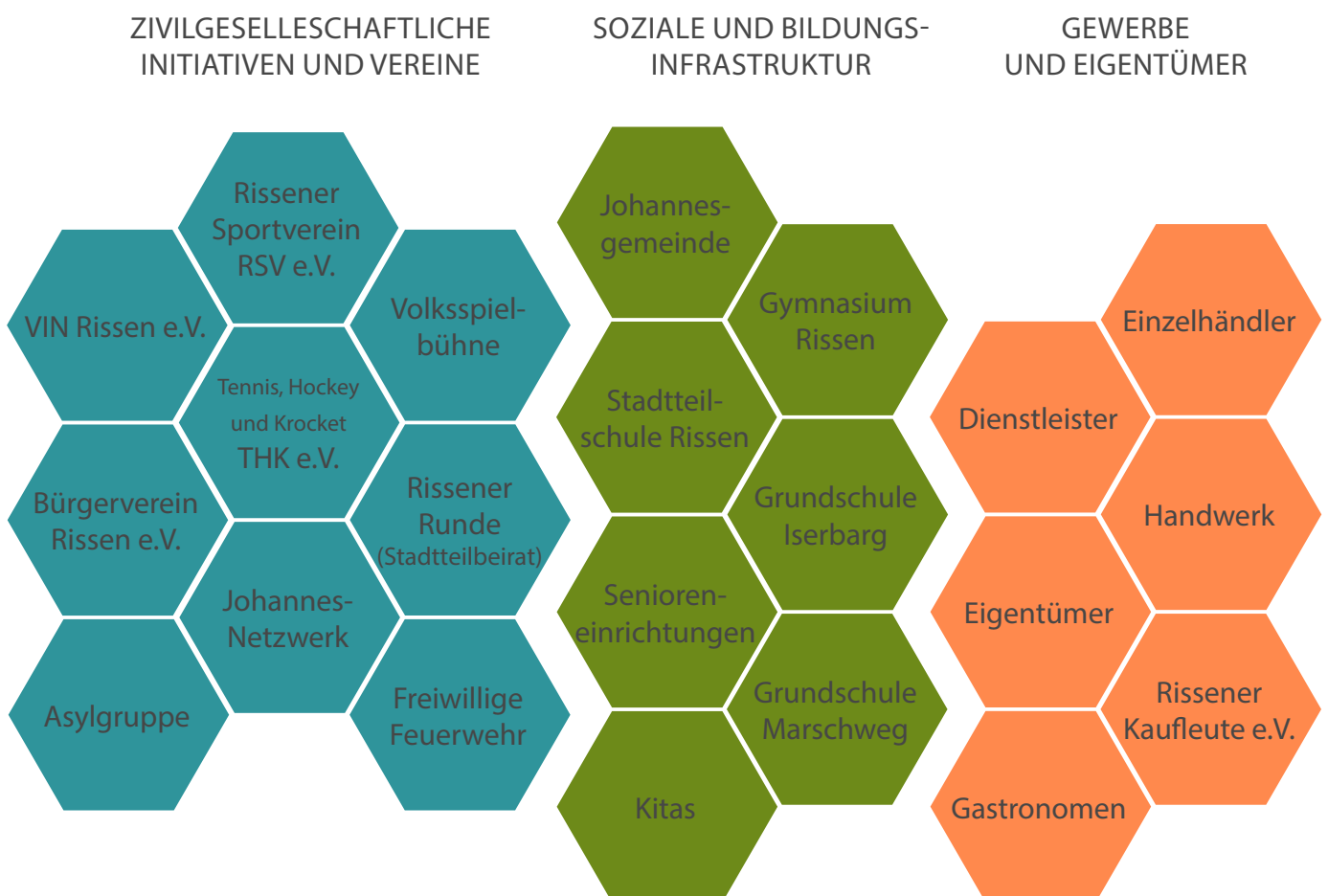
Rissen ist durch kleinstädtische Strukturen geprägt: Kurze Wege, enge Kontakte und viele Vernetzungen. Die lokale Verbundenheit der Akteure (Tradition, Familie, Geschichte) ist deutlich spürbar und führt zu einer ausgeprägten Identifizierung mit dem Stadtteil und auch mit dem Zentrum.

Bürgerschaftliches Engagement ist auf unterschiedlichen Ebenen deutlich sichtbar. Vielfältige Akteursgruppen und Netzwerke sind im Stadtteil aktiv (z. B. Kirche, Bürgerverein Rissen, Feuerwehr, Schulen und Sportvereine). Die Rissener Runde, lange Jahre ein Netzwerk der Institutionen und Vereine, hat sich zum Stadtteilbeirat weiterentwickelt, um die Interessen des Stadtteils zu bündeln und nach außen zu vertreten.

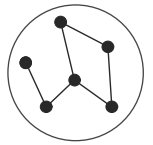
Die Kontroverse über die Unterbringung Geflüchteter (UPW Suurheid) hat den Stadtteil sehr politisiert, aber auch Akteure und Initiativen mobilisiert.

Ansätze zu gemeinschaftlichem Handeln in der Zentrenentwicklung sind vorhanden, haben in der Vergangenheit aber immer wieder Schwierigkeiten bei der Umsetzung gehabt (z. B. BID-Initiativen und Ökonomisches Quartiersmanagement). Der Organisationsgrad und das Gemeinschaftsgefühl der Gewerbetreibenden und der Immobilien-Eigentümer im Zentrum sind ausbaufähig.

Anmerkung: Das Schaubild zu den Akteuren hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es soll vor allem die Akteure aus unterschiedlichen Bereichen darstellen, die im Stadtteil aktiv sind und für die Transformation des Zentrums aktiviert und mobilisiert werden könnten.



NETZWERKE UND KOOPERATIONEN



Überblick über die wichtigsten Netzwerke und Kooperationen mit Bezug zur Zentrenentwicklung:

Bürgerverein Rissen e.V.: Der Bürgerverein hat ca. 400 Mitglieder – davon einen Kern von ca. 30 aktiven Mitgliedern. Zur Struktur der Mitglieder lassen sich keine Angaben machen. Der Verein besteht aus verschiedenen Gruppen, z. B. Archiv/Geschichte, Kultur, Blumengruppe. Der Bürgerverein nutzt Räume in der Alten Steinschule im historischen Dorfkern (Veranstaltungssaal, kleine Bibliothek, Geschäftszimmer).

Rissener Runde: Die Rissener Runde repräsentiert alle Institutionen und Vereine. Die Runde hat sich in den vergangenen Jahren stärker formalisiert und in 2017 zum Stadtteilbeirat weiterentwickelt.

Rissener Kaufleute e.V.: Den Verein der Einzelhändler gibt es seit den 1980er Jahren. Schwerpunkt der Aktivitäten sind Gemeinschaftswerbung, Sommerfest und

Weihnachtsmarkt. Der Verein hat aktuell 30 Mitglieder – im Schwerpunkt Einzelhändler aus der Wedeler Landstraße. Der Verein ist jetzt auch offen für Dienstleister.

Johannese Gemeinde Rissen: Rund 5.000 Gemeindemitglieder - seit vielen Jahr stabile Mitgliedschaft. Etablierter Akteur mit vielfältigen Aktivitäten im Zentrum und im ganzen Stadtteil, z. B. Jugendarbeit, Flüchtlingshilfe, Asylgruppe, Seniorenangebote.

Ökonomisches Quartiersmanagement (2014-2016) und BID-Initiativen (2009 und 2011): Aktivitäten und Initiativen mussten nach relativ kurzer Zeit beendet werden.

VIN Rissen e.V. (Vorrang für Integration und Nachhaltigkeit in Rissen): Die Initiative ist im Zusammenhang mit den städtischen Plänen zur Unterbringung Geflüchteter in Rissen entstanden. Der Verein hat einen „Bürgervertrag“ mit der Stadt Hamburg geschlossen.

PROBLEM- UND POTENTIALANALYSE



POTENTIALE

Rissen besitzt eine kleinstädtische Struktur und ist durch eine hohe Kaufkraft und einen hohen Bildungsgrad gekennzeichnet. In den vergangenen Jahren sind wieder verstärkt junge Familien nach Rissen gezogen, die dem Stadtteil und der Zentrenentwicklung neue Impulse geben können. Auch die untergebrachten Geflüchteten können als Neu-Risser neue Ideen in den Stadtteil bringen, die sich auch auf die Zentrenentwicklung positiv auswirken könnten.

Das Rissener Zentrum entlang der Wedeler Landstraße ist durch eine kleinteilige und lokal verbundene Eigentümer-

und Einzelhändlerstruktur gekennzeichnet. Im sozial-kulturellen Bereich gibt es zudem vielfältige Akteursgruppen und Netzwerke, die erhebliches Potenzial für die Stadtentwicklung einbringen (können).

Das Zentrum von Rissen besitzt durch die attraktiven öffentlichen Räume, die (beruhigte) verkehrliche Situation, die gute Anbindung an die S-Bahn, den baulichen Zustand des überwiegenden Teils der Immobilien und die allgemeine städtebauliche Situation sehr gute Grundvoraussetzungen für eine zukunftsfähige Transformation.

HERAUSFORDERUNGEN

Die Randlage innerhalb der Gesamtstadt erschwert die Zentrenentwicklung von Rissen. Insbesondere durch die Entwicklungen der vergangenen Jahre hat sich die Konkurrenzsituation zu den Standorten Elbe-Einkauf-Zentrum (EEZ), Fachmarktzentrum Wedel und dem Bezirkszentrum in Altona-Altstadt/Ottensen verschärft. Mittlerweile sind der Strukturwandel im Einzelhandel und die Auswirkungen der Digitalisierung auch im Zentrum von Rissen in Form einzelner Leerstände und Mindernutzungen deutlich erkennbar. Es fehlen Angebote und Anlässe für unterschiedliche Zielgruppen, das Zentrum zu besuchen bzw. sich dort aufzuhalten.

Trotz der großen Anzahl engagierter Akteure, ist es bislang nicht gelungen, gemeinsam eine positive „Aufbruchsstimmung“ für die Zentrenentwicklung zu erzeugen, die auch nach außen deutlich erkennbar ist. Die Identifikation

mit dem eigenen Zentrum ist begrenzt, was auch durch die zahlreichen beruflichen und persönlichen Verflechtungen mit der Gesamtstadt bzw. den nächst größeren Zentren und Stadtteilen wie Blankenese und Altona begründet ist.

Bislang ist es deshalb nicht gelungen, eine Vision für die zukünftige Zentrumsentwicklung zu erarbeiten, die mit innovativen Ansätzen die Transformation vorantreibt.

Die Zentrumsentwicklung wird zudem durch teilweise eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum (privater Grund) eingeschränkt. Ebenso ist bei einigen Immobilien durch bisher nicht erfolgte Investitionen ein deutlicher Sanierungsbedarf erkennbar.

TRANSFORMATIONSRESSOURCEN

Die Rissener zeigen eine große lokale Verbundenheit, die ebenso wie der Zuzug junger Familien und der Flüchtlinge eine spürbare Dynamik in den Stadtteil bringen. Das bezieht sich nicht nur auf die Zentrumsentwicklung selbst, sondern erzeugt auch eine neue Nachfrage nach Angeboten, die es in den vergangenen Jahren nicht mehr oder bislang noch gar nicht gegeben hat. Dies können bestimmte Produkte oder Marken sein, aber auch Dienstleistungen, Gastronomie oder Treffpunkte.

Der erkennbare Generationswechsel im kleinteiligen Eigentum und im Einzelhandel bietet Chancen für Veränderungen, die auf die aktuellen Digitalisierungsprozesse reagieren können.

Akteursbezogene Potentiale (von innen heraus) für En-

gagement und die Zentrenentwicklung sind zweifelsohne vorhanden. Es braucht allerdings Anreize und engagierte Schlüsselakteure, die die Herausforderungen annehmen und positiv umsetzen.

Zur positiven Entwicklung des Zentrums kann auch der grundsätzlich attraktive öffentliche Raum beitragen. Möglicherweise gerade deshalb, weil er bislang (noch) nicht so intensiv genutzt wird, wie vergleichbare Räume in zentraleren Lagen. Dazu kann auch das sehr attraktive naturräumliche Umfeld mit der Elbe oder dem Klövensteen beitragen.

Die erkennbare Unterstützung durch die Bezirksverwaltung kann dazu genutzt werden, den Stadtteil und sein Zentrum stärker in den Fokus zu rücken und zu entwickeln.

QUELLEN

DOKUMENTE UND INTERNETSEITEN

- Bezirksamt Altona: Statistische Daten vom Fachamt Sozialraummanagement
- BID-Initiative Rissen: Antragsunterlagen aus 2009
- BID-Initiative Rissen: Unterlagen der 2. BID-Initiative in 2011
- GMA (2017): Bezirkliches Nahversorgungskonzept Altona (Interner Entwurf Mai 2017)
- Ökonomisches Quartiersmanagement Rissen: Präsentationen aus 2014/15
- Protokoll des Workshops „Rissen - Ein Zentrum mit Perspektive“ vom 21.3.2013
- Revitalisierung von Stadt- und Stadtteilzentren in nachrangigen Lagen – Am Beispiel des Hamburger Stadtteils Rissen. Masterthesis an der FH Lübeck, 2015
- Rissener Runde: Protokolle
- Stadtteilzentrum Rissen - Instrumente und Maßnahmen zur Stärkung und (Re-)Vitalisierung. P1-Studienprojekt der HafenCity Universität Hamburg, 2015
- Statistikamt Nord (2016): Stadtteilprofil Rissen 2016

GESPRÄCHSPARTNER (Juni 2017- Februar 2018)

- Roland Buttler, Ehemann einer Geschäftsinhaberin
- Monika Brakhage, Bezirksamt Altona, Leitung Fachamt Sozialraummanagement
- Ulli Engelbrecht, Bürgerverein Rissen e.V. und Stadtteilmanagement
- Johannes Gerdemann, Bezirksamt Altona, Dezernent Wirtschaft, Bauen und Umwelt
- Phillip W. Goltermann, Drees & Sommer / FH Lübeck
- Martin Gorecki, ProQuartier, Stadtteilmanagement
- Claas Grot, Schulleiter Stadtteilschule Rissen
- Dr. Anton Knuth, Pastor Johanneskirche, Sprecher der Rissener Runde
- Michael Kuhlmann, Handelskammer Hamburg
- Monika Langeloh, Eigentümerin Wedeler Landstraße
- Stefan Moog, Vorsitzender der Gemeinschaft Rissener Kaufleute e.V.
- Martina Nitzl, Bezirksamt Altona, Stadt- und Landschaftsplanung, Übergeordnete Planung
- Friedrich-Wilhelm Ritzmann, Bezirksamt Altona, Fachamtsleitung Management des öffentlichen Raumes MR und Peter Meyer, Tiefbau, MR
- Andree Schattauer, Bezirksamt Altona, Referent für Wirtschaftsförderung
- Claus W. Scheide, 1. Vorsitzender des Bürgervereins Rissen e.V.
- Horst Schewe, Interessierter Anwohner
- Henrik Strate, Freiwillige Feuerwehr Rissen
- Anke und Jesco von Heintze, Geschäft in Gründung

Autorinnen und Autoren

Sascha Anders (HCU Hamburg):	sascha.anders@hcu-hamburg.de
Anne-Marie Gehrke (HAW Hamburg):	anne-marie.gehrke@haw-hamburg.de
Stefan Kreuzt (HCU Hamburg):	stefan.kreuzt@hcu-hamburg.de
Prof. Thomas Krüger (HCU Hamburg):	thomas.krueger@hcu-hamburg.de

HafenCity Universität Hamburg HCU:

Stadtplanung, Überseeallee 16, 20457 Hamburg, 040-42827-4545

Hochschule für Angewandte Wissenschaften Hamburg HAW:

Fakultät Wirtschaft und Soziales, Alexanderstraße 1, 20099 Hamburg, 040-42875-7204