



Multifunktionalität: Die Anwendung

Dr. Peter Markert, imakomm

**Multifunktionalität herstellen –  
der Ansatz in der Praxis**

Quelle: imakomm, 2024, Trondheim.

1. Sie ist wieder da
2. Die „neue“ Multifunktionalität
3. Multifunktionalität gestalten
4. Potenziale abschätzen
5. Take-aways

## 1. Sie ist wieder da

---

Sie ist wieder da: „Neue“ Multifunktionalität in kommunalen Zentren

Multifunktionalität war nie wirklich weg und ist doch neu. Denn jetzt erfolgt die Abkehr von einer Leitfunktion (Einzelhandel) hin zu einer Funktions-/Nutzungsvielfalt mit mehr oder weniger gleichwertigen Nutzungen und der Betonung der Zentren als qualitätsvolle Begegnungs- und Aufenthaltsräume für alle.

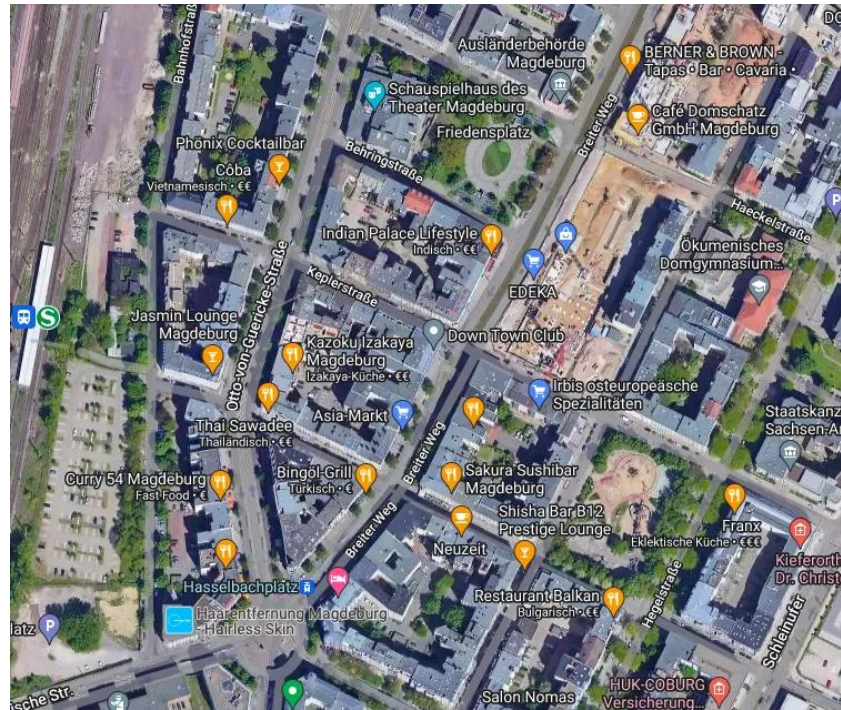
## 1. Sie ist wieder da



Quelle: 1: <https://www.markus-unterwegs.com/der-hellweg-und-das-ruhrgebiet-im-mittelalters>, Modell des mittelalterlichen Dortmunds.  
2: imakomm, 2024, Spalt.

# 1. Sie ist wieder da

1



2



Quelle: 1: <https://www.stadt-bild-deutschland.org/forum/index.php?thread/9588-die-sch%C3%B6nsten-gr%C3%BCnderzeitviertel-mittleuropas/>  
2: Google Maps.

# 1. Sie ist wieder da



2



3



Quelle: 1: imakomm, 2021. | 2: AdobeStock\_U\_fototr12 |  
3: [www.planet-wissen.de/kultur/suedamerika/brasilien/pwiebrasiliahauptstadtimmirgendwo100.html](http://www.planet-wissen.de/kultur/suedamerika/brasilien/pwiebrasiliahauptstadtimmirgendwo100.html), Brasilia als Beispiel für die „Charta von Athen“ = Funktionstrennung

## 1. Sie ist wieder da

1



2



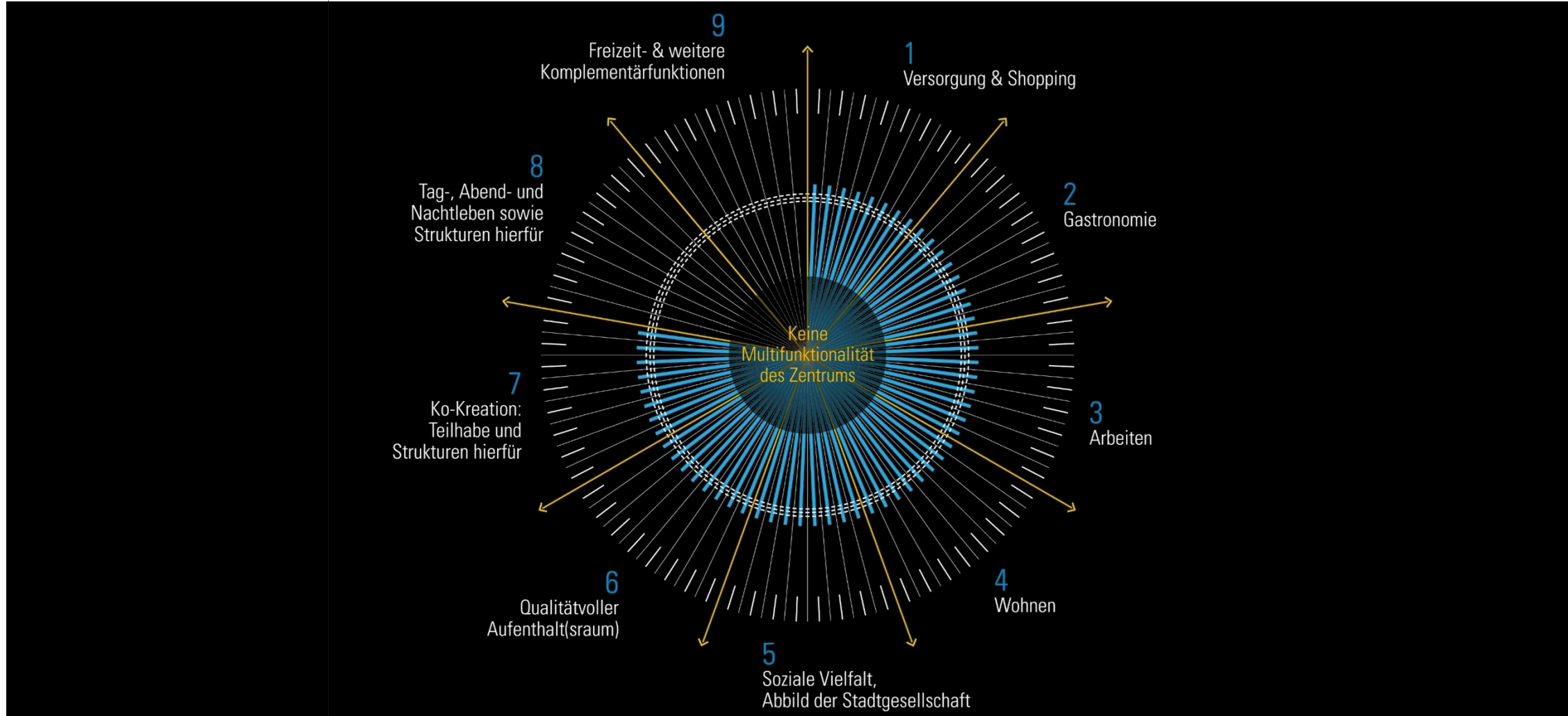
Quelle: 1: imakomm, Schwäbisch Gmünd.  
2: imakomm, Aalborg, 2024.

## 2. Die „neue“ Multifunktionalität

Die „Multifunktionalität eines kommunalen Zentrums“ müsste überhaupt erst einmal definiert werden. Sonst fehlt eine Art Kompass und Zielbild bei der Innenstadtentwicklung.

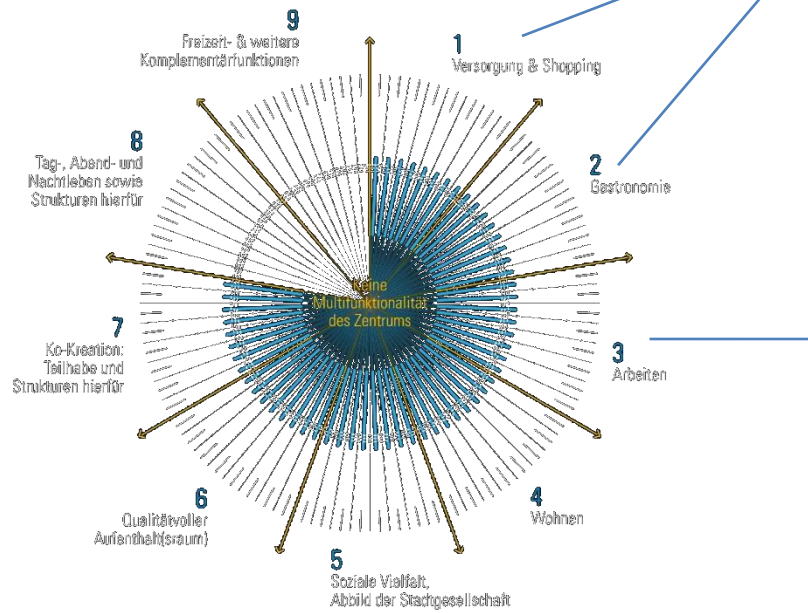


## 2. Die „neue“ Multifunktionalität



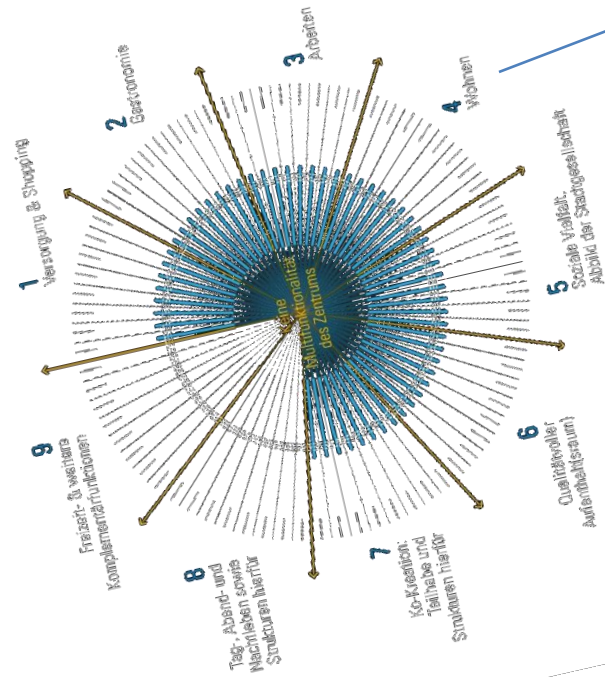
Quelle: imakomm-Publikation, Nov 2024, S. 14-15.

## 2. Die „neue“ Multifunktionalität



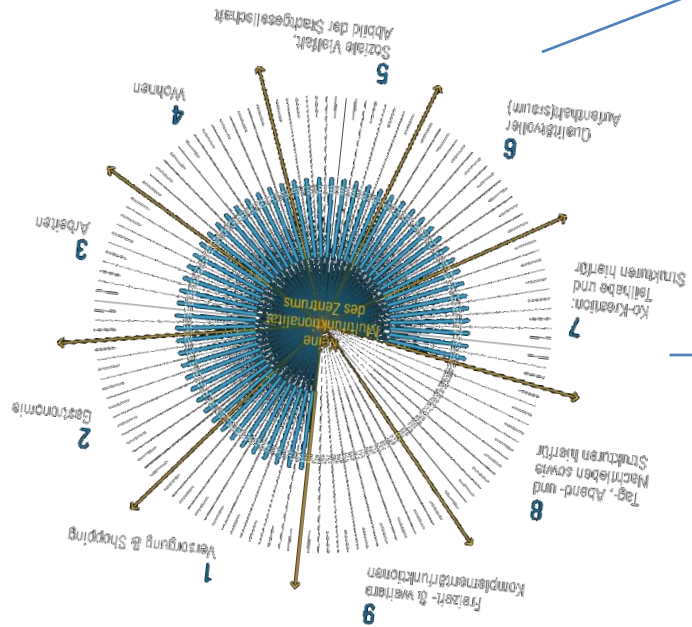
Quelle: 1: imakomm, 2015, Tettngang.  
2: imakomm, 2024, Esslingen.

## 2. Die „neue“ Multifunktionalität



Quelle: 3: imakomm, 2024, Bonn.  
4: imakomm, 2024, Köln.

## 2. Die „neue“ Multifunktionalität



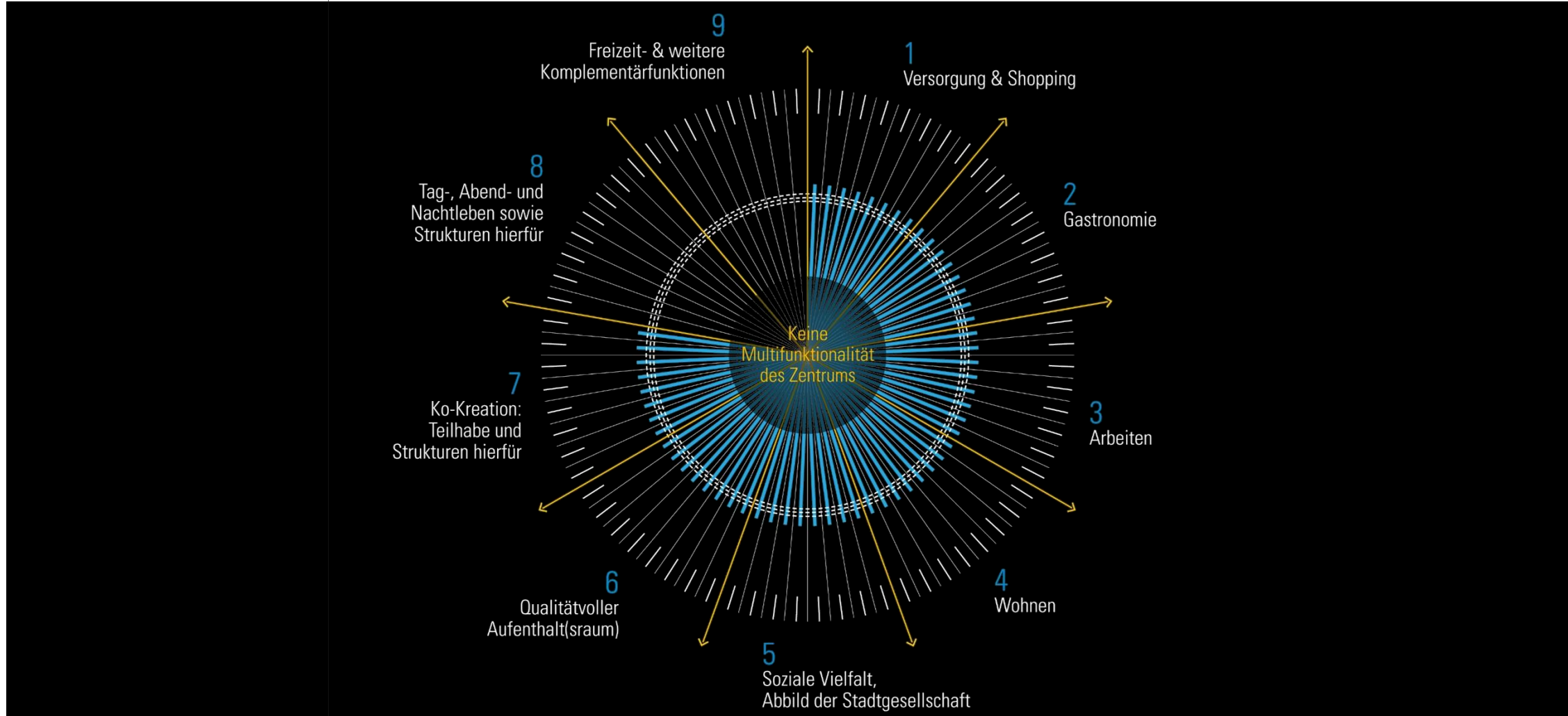
5



6

Quelle: 5: imakomm, 2017, Walldorf.  
6: imakomm, 2022, Tübingen.

## 2. Die „neue“ Multifunktionalität



Quelle: imakomm-Publikation, Nov 2024, S. 14-15.

## 2. Die „neue“ Multifunktionalität

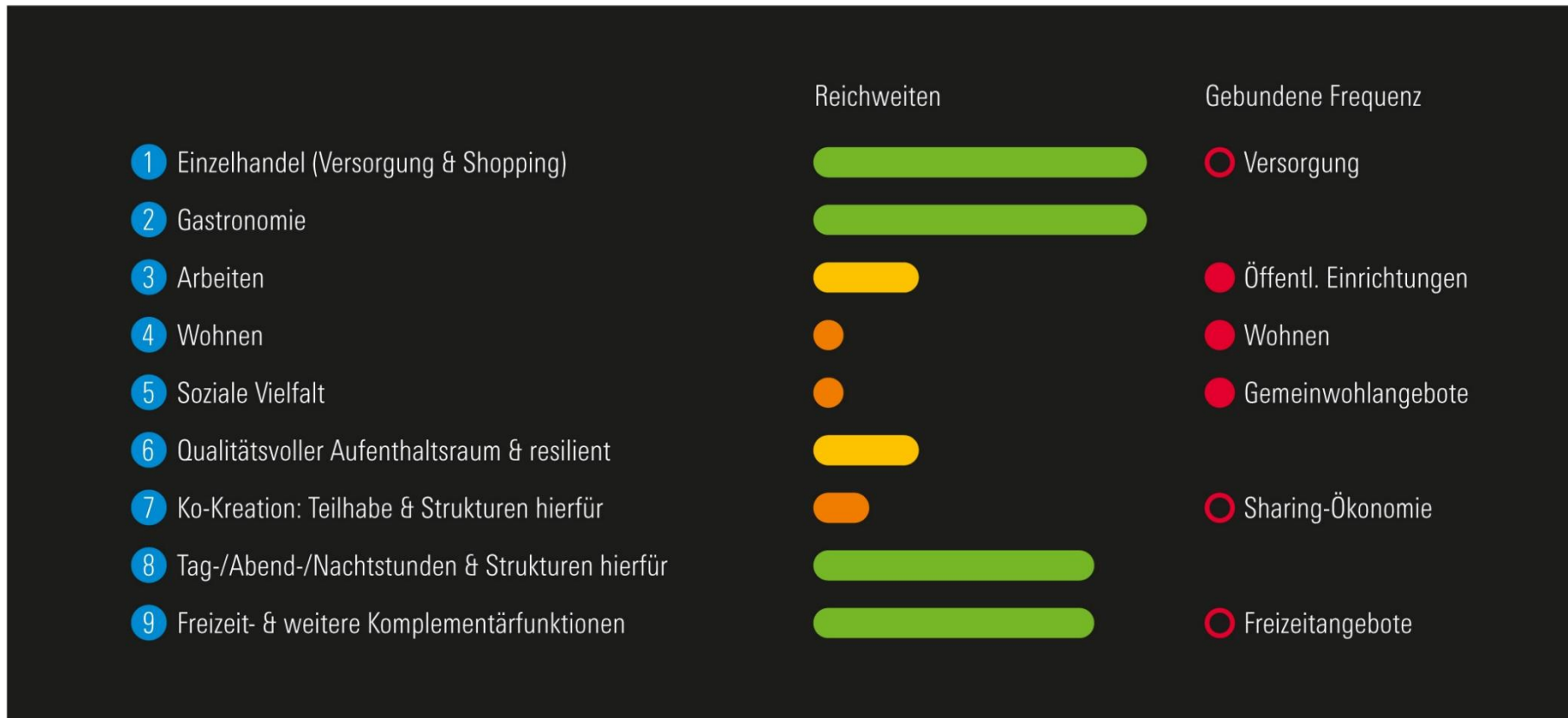
### Erreichbarkeit?

- Ist Mittel, nicht Zweck = richtet sich nach der räumlichen Verteilung der Elemente/Nutzungen, nicht andersrum
- MIV: Wird viele Jahre und v.a. im ländlichen Raum essenziell bleiben;  
Dogmatisches führt in die Sackgasse
- Digital: Sollen junge Leute Kunden des Zentrums bleiben/werden, dann unabdingbar;  
Fokus v.a. auf Transparenz und aktive Kommunikation
- Fußläufig: Führung und Visitor Journey

### 3. Multifunktionalität gestalten

Die Kunst der Innenstadttransformation wird u.a. darin liegen, Nutzungen mit gebundener Frequenz zu entwickeln bzw. zurück in die Innenstadt zu holen. Ergänzt werden muss zudem um Nutzungen mit großer Reichweite. Denn allein der Ausbau der Wohnfunktion wird dem Zentralitätsgedanken eines Zentrums nicht gerecht.

### 3. Multifunktionalität gestalten



Reichweite = wie stark die Nutzung zur Zentralität beiträgt

Gebundene Frequenz = jene Angebote, die quasi zu einem Innenstadtbesuch „zwingen“

○ induziert teilweise gebundene Frequenz

● induziert stark gebundene Frequenz, Funktion ist meist auch kommunal steuerbar

Quelle: imakomm-Publikation, Nov 2024, S. 17.



### 3. Multifunktionalität gestalten

1

- 1 Einzelhandel (Versorgung & Shopping)
- 2 Gastronomie
- 3 Arbeiten
- 4 Wohnen
- 5 Soziale Vielfalt
- 6 Qualitätsvoller Aufenthaltsraum & resilient
- 7 Ko-Kreation: Teilhabe & Strukturen hierfür
- 8 Tag-/Abend-/Nachtstunden & Strukturen hierfür
- 9 Freizeit- & weitere Komplementärfunktionen

2 realistisch?

Wie Entwicklungspotenziale der Innenstadt  
 abgeschätzt/„greifbar“ gemacht werden können  
 (Auszug)

Die neun Elemente der „neuen“ Multifunktionalität	Ansätze zur Einschätzung des Entwicklungspotenzials in der „eigenen“ Innenstadt – Beispiele/Auswahl
1 Einzelhandel (Versorgung & Shopping)	Ansiedlungspotenziale abzüglich Online-Handel-Marktanteil, bspw. aus einem Einzelhandelskonzept
2 Gastronomie	Bestandsfassung nach Betriebsarten der DoHoGa bzw. WZ 2008-Systematik, dann Vergleich Besatz (imakomm-Benchmark)
3 Arbeiten	Beispiel Büroflächen: Bestandsfassung nach personen- und unternehmenbezogenen Dienstleistungsflächen dann Vergleich Besatz (imakomm-Benchmark) und Prognose
4 Wohnen	Kombination aus Prognose gemäß Berechnungsvorgaben der Länder, Befragung der Einwohner nach Lebensphasen
5 Soziale Vielfalt	Beispiel Befragung zur Erstellung von Personas auf Basis bspw. von Sinus-Milieus – deckt „Lücken“ bei Personas auf, um dann mit diesen „fehlenden“ Personas exakt Besuchsgründe zu erarbeiten
6 Qualitätsvoller Aufenthaltsraum und resilient	Beispiele: (Entwicklung) Anteil Grünfläche an Gesamtfläche der Innenstadt, Anteil der unterschiedlich nutzbaren Grünflächen an der Gesamtfläche, usw.
7 Ko-Kreation: Teilhabe und Strukturen hierfür	Beispiele: (Entwicklung der) Zahl an Bürgerprojekten in der Innenstadt, Zahl der gemeinwohlorientierten Initiativen/Nutzungen in der Innenstadt (Repair-Cafés, Sharing-Angebote, usw.)
8 Tag-/Abend-/Nachtstunden und Strukturen hierfür	Beispiel: Vergleich Club-Kultur mit ähnlich strukturierten Städten
9 Freizeit und weitere Komplementärfunktionen	Beispiel: Erhebung Sport- und Freizeittflächen in der Innenstadt

3 gewollt?

Politischer Konsens?  
 Konsens mit wesentlichen gewerblichen Akteuren (bspw. Gewerbevereinigung)?

4 Barrieren?

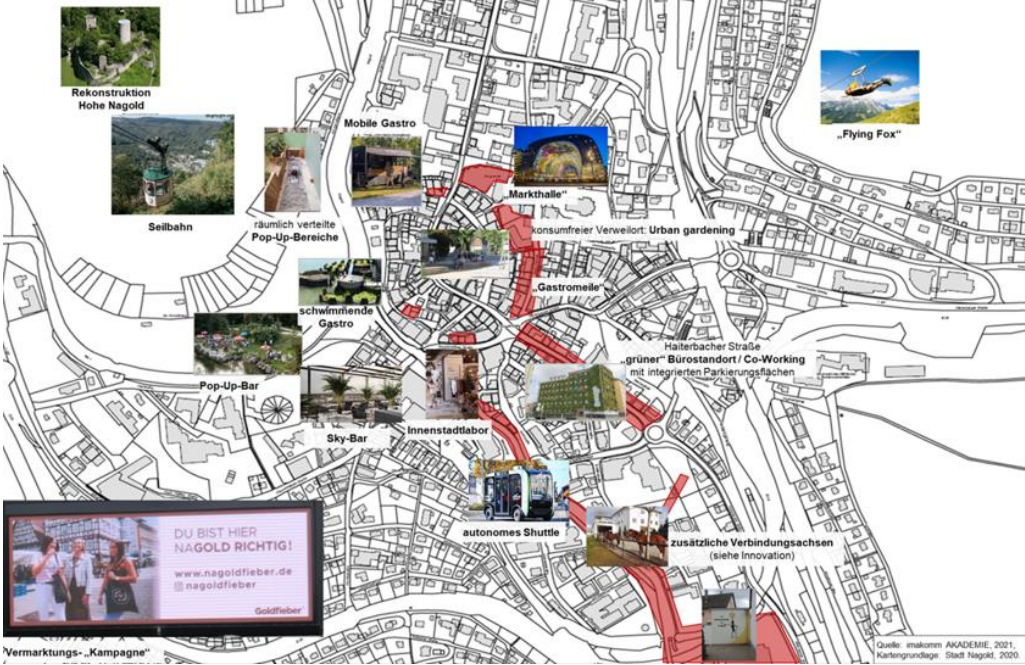
siehe  
 Impulsvortrag  
 von  
 ppa. Matthias Prüller

Quelle: teilweise: imakomm-Publikation, Nov 2024, S. 18.

### 3. Multifunktionalität gestalten

5

Funktionsräumliches Entwicklungskonzept:



6

Umsetzungsstrukturen sichern:



7

Umsetzung, Weiterentwicklung, Controlling

Erreichbarkeit!  
 Strategie immer wieder überprüfen, ändern  
 Quick Wins  
 Messgrößen prüfen (Controlling)

Quelle: Nr. 5: imakomm, für Stadt Nagold, 2021. | Nr. 6: imakomm, 2021, Leinfelden-Echterdingen

## 4. Potenziale abschätzen

### Wie Entwicklungspotenziale der Innenstadt abgeschätzt/„greifbar“ gemacht werden können

(Auszug)

Die neun Elemente der „neuen“ Multifunktionalität	Ansätze zur Einschätzung des Entwicklungspotenzials in der „eigenen“ Innenstadt – Beispiele/Auswahl
1 Einzelhandel (Versorgung & Shopping)	Ansiedlungspotenziale abzüglich Online-Handel-Marktanteil, bspw. aus einem Einzelhandelskonzept
2 Gastronomie	Bestandserfassung nach Betriebsarten der DeHoGa bzw. WZ 2008-Systematik, dann Vergleich Besatz (imakomm-Benchmark)
3 Arbeiten	Beispiel Büroflächen: Bestandserfassung nach personen- und unternehmensbezogenen Dienstleistungsflächen dann Vergleich Besatz (imakomm-Benchmark) und Prognose
4 Wohnen	Kombination aus Prognose gemäß Berechnungsvorgaben der Länder, Befragung der Einwohner nach Lebensphasen
5 Soziale Vielfalt	Beispiel Befragung zur Erstellung von Personas auf Basis bspw. von Sinus-Milieus – deckt „Lücken“ bei Personas auf, um dann mit diesen „fehlenden“ Personas explizit Besuchsgründe zu erarbeiten

### Beispiel Dienstleistungen:

- a) Innenstadt: Begehung/Erfassung EG, OGs = Ist-Bestand Innenstadt
  - b) Gewerbemelderegister + Recherchen = Ist-Bestand Restliche Stadt
  - c) Gegenüberstellung mit typischer Ausstattung je EW
- = Ergebnis: Lücken als Orientierungswerte

6 Qualitätsvoller Aufenthaltsraum und resilient	Beispiele: (Entwicklung) Anteil Grünfläche an Gesamtfläche der Innenstadt, Anteil der unterschiedlich nutzbaren Grünflächen an der Gesamtfläche, usw.
7 Ko-Kreation: Teilhabe und Strukturen hierfür	Beispiele: (Entwicklung der) Zahl an Bürgerprojekten in der Innenstadt, Zahl der gemeinwohlorientierten Initiativen/Nutzungen in der Innenstadt (Repair-Cafés, Sharing-Angebote, usw.)
8 Tag-/Abend-/Nachtleben und Strukturen hierfür	Beispiel: Vergleich Club-Kultur mit ähnlich strukturierten Städten
9 Freizeit und weitere Komplementärfunktionen	Beispiel: Erhebung Sport- und Freizeitflächen in der Innenstadt

Quelle: imakomm-Publikation, Nov 2024, S. 18, verändert und ergänzt.

## 5. Take-aways

### Multifunktionalität: Die Anwendung **Multifunktionalität herstellen – der Ansatz in der Praxis** Dr. Peter Markert, imakomm

1. Multifunktionalität ist definierbar: 9 Elemente, davon 7 Mindestanforderungen. Erreichbarkeit (Verkehr, digital, zu Fuß) ist notwendige Bedingung.
2. Multifunktionalität ist gestaltbar: Kombination von Nutzungen konzeptionell anhand (1) Art der Frequenz, (2) Reichweite, (3) Bedürfniskette.
3. Potenziale der Multifunktionalität sind abschätzbar: Kein „Kann“ sondern „Muss“, um zumindest Orientierungswerte zu haben.