

1. Konzept

1.1 Ausgangslage

Beim QM-Gebiet Magdeburger Platz handelt es sich um einen traditionellen Medienstandort. In jüngster Zeit siedeln sich immer mehr Betriebe aus den „Creative Industries“ an, mit einem Anteil von rund 30% der ca. 700 Gewerbetreibenden.

ES findet im Gebiet ein Wechsel von traditionellen Medienunternehmen und jungen, teils noch sehr kleinen Unternehmen aus dem Bereich Neue Medien statt. Trotz weitgehender Vernetzung von Medienbetrieben und Hauseigentümers stellt sich die wirtschaftliche Situation der kleinen und mittelständischen Unternehmen (kmU), teils Kleinstunternehmen, wie in ganz Berlin, als relativ problematisch dar. Häufige Ladenschließungen (Potsdamer Straße) und der Wegzug von traditionellen Firmen sind die Folge. Insbesondere in den letzten Jahren mussten im QM Gebiet viele Unternehmen schließen. Neben der geringen Kaufkraft der Bevölkerung sind fehlende Kenntnisse der Betriebsführung dafür verantwortlich. Die Unternehmen sehen nicht die Notwendigkeit bzw. verfügen über keine Zeit, Beratungen selbst aufzusuchen.

Im Gebiet stehen viele Tausend qm Gewerbeeinheiten leer – darunter das Ex-Buchhandelszentrum (Umbau befindet sich in der Planung) – ein Großteil unter 200 qm, aber auch etliche Fabriketagen sowie ca. 2000 qm Ladenflächen.

1.2 Zielsetzung

Ziel des Projektes ist es, ansässige Firmen im QM-Gebiet zu halten und Neuansiedlungen anzuwerben. Durch Förderung der bisherigen Vernetzung, Anwerbung neuer und ergänzender Unternehmen, Beseitigung des Gewerbeleerstandes durch Zwischennutzung und Neuvermietung, soll dieses Projekt auch zur Imageprofilierung des Quartiers beitragen. Ausbau und Pflege der bereits vorhandenen Gewerberaum Börse im Quartiersportal soll in das Projekt mit einbezogen werden. Kooperationen mit der Wirtschaftsförderung, Berlin International GmbH, Business Location Center, ZAK (Zentrale Anlaufstelle und Koordinierungsstelle Berlin), Zukunftswerkstatt werden ebenso angestrebt, wie eine Ansiedlung weiterer interessanter Läden, Gastronomie und kulturellen „Highlights“.

Die Einbeziehung weiterer strategischer Partner in die Projektentwicklung und – Steuerung ist von enormer Bedeutung (Vernetzung):

- Lokales Gewerbe (kmU)
- Quartiersmanagement Magdeburger Platz
- Bezirksamt Mitte – Abteilung Wirtschaftsförderung
- Mediennetzwerk Potsdamer Straße/Bülowsstraße
- IG-Potsdamer Straße

1.3 Maßnahmen

- Flächendeckende Leerstandserhebung (Kartierung) inkl. Eigentümerermittlung
- Auswahl geeigneter Objekte, Übernahme von vorhandenen Objektbeschreibungen und Grundrissen
- Definition Nutzungskonditionen in Absprache mit Eigentümern
- Verdeutlichung des Modells „Zwischennutzung“ zur quartierseigenen Revitalisierung
- Ausbau und Pflege der schon bestehenden Gewerberaumbörse im QM-Portal – die Dateneingabe bzw. Aktualisierung wird aufgrund vorliegender CMS-Kenntnisse selbst vorgenommen
- Aktiver Betrieb der Gewerberaumbörse durch engen Kontakt zu den Eigentümern und Wohnungsbaugesellschaften
- Einbindung der lokalen Dienstleister als Multiplikatoren
- Recherche von Zielgruppen-Medien und direkte Einspeisung von Projektinformationen bei diesen Medien (Verbände, Messen, Publikationen)
- Zentrale Kontaktstelle für Anfragen von zukünftigen Nutzern (ggf. m. Schlüssel für Ortsbesichtigungen)
- Vermittlung zwischen den Interessen von Eigentümern und Nutzern
- Zusammenführung der passenden Kooperations-, Geschäftsbeziehungen bei der Vermietung der Gewerberäume
- Organisation der Treffen bzw. Geschäftsverhandlungen zwischen den Partnern
- Begleitung und Moderation der Geschäftsverhandlungen, ggf. Bereitstellung weiterer notwendiger Informationen. Unterstützung bei der Protokollierung von Verhandlungsergebnissen, Unterstützung bei der vertraglichen Umsetzung der Vereinbarungen (Vertragsgestaltung, Haftung etc.)
- Aktivierung möglicher Unternehmensnetzwerke und -kooperationen.
Im Rahmen der Gewerbevernetzung und des Leerstandsmanagements ergeben sich die folgenden exogenen und endogenen Effekte für das Quartier:
 - Unterstützung des örtlichen Handels und des Gewerbes.
 - Durch den Aufbau eines gezielten Leerstandsmanagements wird der vorhandene Gewerbeleerstand im Quartier verringert.
 - Das Leerstandsmanagement vermittelt gezielt Existenzgründer und/oder weitere Unternehmen mit Fokus Medien in das Gebiet und stärkt die lokale Ökonomie.
 - Das Leerstandsmanagement ruft eine zusätzliche, konsumtive Nachfrage im Quartier hervor.

- Die Folge ist eine stärkere, ökonomische Verflechtung im Gebiet.
- Durch ein gezieltes Leerstandsmanagement wird das Image des Quartiers als Gewerbestandort aber auch Wohnquartier positiv nach innen und außen gesteigert und zieht weitere Akteure nach sich.
- Damit wird die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze im Quartier induziert.

2. Umsetzung

2.1 Gewerbe-Leerstand/Eigentümer

Juni 2006

Nach Aktualisierung Gewerbeliste sowie Erhebung der Gewerbeleerstandserhebung wurden ca. 850 Unternehmen im Quartier verzeichnet.

Der Leerstand wurde in einem Umfang von ca. 50 Adressen aufgenommen, darunter größtenteils kleinteilige Objekte (Ladengeschäfte u.ä.), einige großflächige Angebote sowie mehrere komplett leer stehende Gebäude. Die Eigentümer wurden ermittelt sowie die ersten Schritte zur Kontaktierung eingeleitet. Eine Komplettierung der erhobenen Daten wurde über einen Fragebogen angestrebt: die exakte Beschreibung des Leerstandsobjektes, Angaben über die Mietkonditionen / optional Zwischennutzung, sowie die Einwilligung zur Vermittlung des Objektes durch Einstellen der Daten auf der Web-

seite des QM / Menüpunkt „**gewerbe**“ / Leerstandsbörse – wurden über den Fragebogen ermittelt. Ein Konzept zur Vermittlung leer stehender Gewerbeeinheiten sowie ein Zwischennutzungsmodell wurden erarbeitet.

Die Kontaktaufnahme mit dem Liegenschaftsfonds erbrachte die Information, dass die leer stehenden Häuser am Karlsbad 8 und 10 (ehemalige Senatsschulverwaltung) an einen privaten Investor verkauft wurden („höherwertiges Wohnen“ geplant). Von 40 angeschriebenen Eigentümern sind 1 Antwortfax, 1 Telefonat und 1 Mail mit pos. Reaktion eingegangen.

- einige Anrufe, 1 Brief mit abschlägiger Reaktion
- Verhandlungen für itXnetz-berlin über Zwischennutzung (LSK-Projekt) des ehem. TIP-Redaktionsgebäudes Potsdamer Str.89 laufen bisher positiv.

Wie geplant die lokalen Wohnungsbaugesellschaften und dominanten Hausverwaltungen (WIR, Degewo, Universa) als Partner zu gewinnen (vergl. Degewo im Wedding), ist bisher nicht gelungen, da hier kein oder kein nennenswerter Leerstand vorliegt bzw. die Verwaltungen an keiner Zusammenarbeit interessiert sind.

September 2006

Nach neuster Information wurde das Objekt Lützowstr.72-73 (ehem. Druckerei Zimmermann) kürzlich verkauft, projektiert ist hier

ein Hotelbetrieb. Genauere Auskünfte (Käufer, Abriss/Neubau?) können erst in ca. 3 Monaten gegeben werden.

April 2007

Zu einigen Vermietern / Verwaltern konnte mittlerweile telefonisch Kontakt hergestellt werden. Bei Vorstellung der Projektziele wird durchaus Interesse an einer Vermittlung der Flächen durch das Projekt bekundet, selten jedoch Entgegenkommen für potenzielle „Zwischennutzungs“ - Klienten gezeigt. Auch die Vermietung an Gründer wird i.d.R. vermieden, andauernder Leerstand wird einem unsicheren Mietverhältnis vorgezogen. Eine Identifikation der Eigentümer /Verwalter mit dem Standort ist – mit Ausnahme der TIP-Eigentümer - kaum zu erkennen.

Im weiteren Verlauf der Gespräche mit Eigentümern/Verwaltungen und auch prof. Maklern zeigen diese sich teilweise interessiert an dem Projekt und unterstützen den Ansatz. Gelegentlich, nach intensiver Darstellung der übergeordneten Ziele des QM-Handlungskonzepts wird auch Verhandlungsbereitschaft gezeigt. Letztendlich konnte ein guter Kontakt zu allen wesentlichen Anbietern von Leerstand aufgebaut werden.

Mai-Juni 2007

Fortlaufend kommen neue Angebote an Gewerbeleerstand im Gebiet zu hinzu, die Gewerberaum Börse wird entsprechend aktualisiert.

2.2 Raumanfragen/Leerstandsklienten

Juni 2006

Es gab bereits diverse Anfragen nach Räumen bzw. geeigneten Objekten. Hierbei fand eine intensive Zusammenarbeit mit dem Mediennetzwerk statt. Erste Gespräche mit den Klienten: zur Unterstützung der Verhandlungen zwischen der Freien Schule Charlottenburg und der Hausverwaltung des „Wunschobjektes“ (ehem. Kita Kurfürstenstraße 135) wird der Projektleiter „Bildung“ (LBV) des Stadtteilvereins Tiergarten e.V. eingebunden. Die Ansiedlung einer weiteren Schule im Quartier wird seitens des Stadtteilvereins als Stärkung des Bildungsstandortes betrachtet und befürwortet.

Anfragen 2006:

- Firma „itXnetz-berlin“, Frau Korolewski, ca. 150 IT-ler + LSK-Projekt mit 60 Gründern
- Firma „Fotofinder“, Agentur, Frau Folaji
- Freie Schule Charlottenburg, Frau Baumgart
- „Teen Challenge“, Herr Schönborn, Teestube für drogenabhängige Prostituierte
- Kiezwerkstatt, Herr Bach, Architekt, LSK-Projekt
- „Tanzzeit- Zeit für Tanz in Schulen“, Projekt (kofinanziert durch Senatsverwaltung für Wi., F. u. Kultur), Frau Baumgart

- „Lernpyramide“, priv. Bildungsträger, Herr Schweickhardt (Beratung durch STATTwerke-Consult erwünscht und erhalten)
- „Initale e.V.“, Verein zur Förderung der bilingualen Erziehung (deutsch-franz.), Projekte an Kitas und Grundschulen im Quartier, enge Kooperation mit QM, Frau Miriam Müller

Juli 2007

Aktuelle Auskunft: ehem. Druckerei Zimmermann, Lützowstr. 73-73 wird in ein „Boarding-House“ umgebaut. Investor unbekannt, Ansprechpartner für QM ist über Bezirksamt Stadtplanung zu recherchieren, Genehmigungsplanung läuft.

Vermittlungen 2006:

- Village e.V. – Infobüro LSK-Projekt, Lützowstr. 20, 45 qm Zwischennutzung, November 2006 – Februar 2007
- Callypso Content & Design – Mediendienstleister, Büroräume Körnerstr. 17, 52 qm, ab Dezember 2006 für min. 5 Jahre

Vermittlungen 2007:

- Kid's e.V. steht vor der Unterschrift des Vertrages für die Kluckstr. 6, 187 qm, 5 Räume, für min. 3 Jahre
- Cafe' Olga, Notdienst e.V. – Verhandlungen weitestgehend abgeschlossen für die Kurfürstenstr. 40, 210 qm, für 3-5 Jahre
- „A-Vitamin“ – Kreativagentur (Körnerstr. 12-13, 95 qm, 4 Räume), Bezug 06/2007

- „itxnetz-berlin“ – Netzwerk von IT-Dienstleistern, Zwischennutzung (Lützowstraße 20, 45 qm) von 03/2007 bis 06/2007
- Herr Lippert – Modellbau-Atelier für Industrie-Design, Zwischennutzung Loft Potsdamer 98, ca. 90 qm, vorläufig bis 12/2007
Neue Anfragen seit Juli 2007:

- Thomas Bucher – Werbedesign, 50-75 qm bzw. ab 200 qm, mehrere Angebote für unterschiedliche Nutzungsmodelle
- Gfbk-Berlin – Biokrebs-Beratungsstelle, 50 qm Bürofläche, 4 Angebote
- Ilja Castellanos – Künstler, Zwischennutzung - Quartiersbegehung im Juni
- Dynamo West Berlin, Freies Kulturbüro „Ehrliche Arbeit“, Zwischennutzung durch Kunstinstallationen - Quartiersbegehung avisiert
- Karl Bresser - Design, Mediendesign – Büroraum oder Mitnutzung , 1 Angebot
- Hedwig-Wachenheim-Gesellschaft – Büroräume, 100-150 qm zur Zwischennutzung für ein arbeitsmarktwirtschaftliches Projekt – 2 Angebote
- Camelot Broadcast Services – 600 qm Gewerbräume zzgl. 30 Stellplätze – 10 Angebote

- Aspies e.V. – Selbsthilfe Verein für Menschen im Autismus-Spektrum – 2 Angebote

Offene Anfragen:

- „Teen Challenge“ e.V.
- „Lebenskunst“ –Dienstleistungsnetzwerk- Initiative der Generation über 50 Jahre alt
- „Splendide“ – Modelagentur
- Tur Abdin Berlin e.V. - Verein zur Pflege der aramäischen Kultur (Jugend, Sport) – Unterstützung bei Erstellung Nutzungskonzept
- Nina Mücke – Galeristin, Künstlerische Forschung, Zwischennutzung gesucht für Workshops, Ausstellungsprojekte, ab Herbst 2007
- Herr Bircan – Cafe', Catering- Küche
- Elke Duda, Architektennetzwerk – Zwischennutzung gesucht für Workshop und Präsentation, ab Herbst 2007

2.3 Medienhaus

Juni 2006

Anfrage nach kostengünstigen regelmäßigen Nutzungsmöglichkeiten eines Veranstaltungsraumes für regelmäßige Treffen eines Netzwerkes plus LSK-Gründer-Projekt:

Die Firma „itXnetz-berlin“- Der regionale Branchendienst für die IT- und Medienberufe - Ansprechpartnerin Frau Nina Korolewski, hatte zu diesem Zeitpunkt bereits gute Kontakte zu der Gründeretage der TFH in der Kurfürstenstraße und dem Mediennetzwerk Potsdamer Straße. Aus anfänglich angestrebter 200 qm Nutzfläche zuzgl. Raumkapazitäten für Wachstum und langfristige Anmietung, möglichst mit repräsentativen (Laden-) Räumen und Internetzugang entwickelte sich durch Gespräche und Verhandlungen mit dem Eigentümergegenvertreter des TIP-Gebäudes (Potsdamer Str.89) die Idee der Initiierung eines „Medienhauses“:

Der Eigentümer zeigt Bewusstsein für den historischen Medienstandort und Interesse an einer Stärkung und Wiederbelebung als solchem und zeigt sich bei den Verhandlungen sehr entgegenkommend. Das Konzept eines Medienhauses wird vom Eigentümer sehr unterstützt, für eine Startphase bietet er Zwischennutzungskonditionen.

Für die Büroetagen können Interessenten zur Anmietung von Teilflächen gewonnen werden. Allerdings zeigt sich, dass ernsthaftes Interesse an einem Ortswechsel bzw. an einer Anmietung von Büroräumen in der Potsdamer Straße nur dann besteht, wenn das Konzept eines Medienhauses im Ganzen umgesetzt würde:

Empfohlen wird von allen Beteiligten die Initiierung einer „Sockelzone“ im EG des Gebäudes, die sowohl das Thema Medienhaus nach Aussen repräsentiert als auch Dienstleistungen für die Medien-

dienstleister im Haus und am Standort anbietet. Angedacht wird hierfür eine Nutzung als „Medienlounge“, bzw. ein Internetcafé' zzgl. Angebote für:

- Multimedia-Präsentationen
- Copy-, Fax- und IT-Service
- temporäre Büros

sowie ein offener Veranstaltungsbereich für

- Seminare, Workshops und Kundenpräsentationen
 - intern – teilöffentlich - öffentlich
- Konzerte, Lesungen, Ausstellungen, Installationen, Videokunst

und

- Vorort-Büros bzw. Infostände lokaler Gewerbe-Netzwerke

Hinderlich ist bisher die fehlende Start-Finanzierung für die EG-Ebene: der öffentliche Bereich sollte nach Möglichkeit zumindest in der Startphase unabhängig von den Obergeschossen finanziert werden. Bei Umlage der EG-Miete auf die Büroetagen würden diese in Folge preislich unattraktiv. In Folge entscheiden sich die meisten Interessenten nach Verhandlungen für Objekte außerhalb des Gebietes. Die Projektverantwortlichen bemühen sich um die Entwicklung eines Konzeptes zum Anschub der Erdgeschosszone.

Juli 2007

Für eine forcierte Stärkung und Entwicklung des Medienstandortes Potsdamer Straße und für die Verbesserung der Marktposition der ortsansässigen Netzwerke und Unternehmen ist die deutliche Her-

ausstellung des Standortes als Medienstandort gefordert. In diesem Zusammenhang trägt die Einrichtung eines Medienhauses, zentral auf der Potsdamer Straße, als „Leuchtturm“ zur weiteren Profilierung des Medien- und kulturwirtschaftlichen Gewerbes über die Quartiersgrenzen hinaus bei. Dabei sollen alle beteiligten Interessensgruppen unter einem „Dach“ miteinander verknüpft werden, um kurze Informationswege, gemeinsame Strategieentwicklung und weitere Synergieeffekte zu erreichen. Insbesondere soll das Medienhaus dazu dienen, als „Leuchtturm“ und Anlaufstelle den Medienstandort Potsdamer Straße nach Außen zu vertreten.

Konkret bietet sich als Medienhaus weiterhin die Potsdamer Straße 89 an. Es handelt sich um das ehemalige Verlagshaus des Stadtmagazins TIP. Das Objekt ist hinsichtlich seiner räumlichen Struktur, wie seitens seiner medialen Versorgungsvoraussetzungen, für diese Nutzung geeignet. Das Haus hat noch räumliche Entwicklungspotenziale und der Eigentümer steht der Nutzungsidee Medienhaus besonders aufgeschlossen gegenüber.

Im Prinzip sieht die avisierte und differenzierte Nutzungskonzeption für ein Medienhaus verschiedene Stränge vor:

- einen privat- bzw. einzelwirtschaftlichen Bereich, indem im Objekt als Nutzer und Mieter konzentriert Medien- und kulturwirtschaftliche Unternehmen angesiedelt werden

u n d

- einen öffentlichen Bereich, aus dem einerseits über PR Aktivitäten aus dem Haus heraus der Medienstandort Potsdamer Straße als solcher vermarktet und profiliert wird, und aus dem andererseits durch verschiedene Service- und Dienstleistungsangebote des Hauses der Ort von den Medien- und kulturwirtschaftlichen Unternehmen zur Begegnung, Kooperation und Zusammenarbeit genutzt werden kann (s.o.).

Neben dem privaten, gewerblichen Gastronomiebereich sollen die öffentlichen, inhaltlichen Unterstützungsangebote für die Medien- und kulturwirtschaftlichen Unternehmen aus den ortsansässigen ranchennetzwerken und aus der Trägerstruktur des Hauses heraus organisiert und bereitgestellt werden.

Da großteils sowohl die ortsansässigen Medien- und kulturwirtschaftlichen Unternehmen als insbesondere auch die am Standort aktiven Branchennetzwerke – wie Mediennetzwerk, Magistrale, itX-netz-berlin, IG Potsdamer Straße - besonders in finanzieller Hinsicht, aber auch hinsichtlich ihrer organisatorischen und ökonomischen Potenziale, noch recht schwach sind, kann das Vorhaben Medienhaus nur durch eine unterstützende Förderung, insbesondere in der Start- und Ingangsetzungsphase, umgesetzt werden. Insgesamt sieht die Bewirtschaftungs- und Nutzungskonzeption für das Haus vor, dass für den Service- und Dienstleistungsbereich des Medienhauses sukzessive ein Entgelt- und Beitragssystem installiert wird, sodass sich das Haus mit seinem vielfältigen Unterstützungsangebot

für die Medien- und Kulturwirtschaft nach einer angemessenen Anlaufphase finanziell selbst trägt.

Sowie die Rahmenbedingungen erfolgreich hergestellt werden können, ist bekundet, dass zumindest einer der angesprochenen Gastronomen für eine Umsetzung des Medien-Cafe's gewonnen werden kann, eine Vorauswahl wurde getroffen. Insgesamt erscheint in diesem Zusammenhang eine Umsetzung der Konzeption „Medienhaus“, insbesondere soweit eine Unterstützung durch die Wirtschaftsförderung erfolgen kann, als aussichtsreich. Die Umsetzung des Vorhabens insgesamt wird allerdings über die Laufzeit des Projekts „Gewerbevernetzung und Leerstandsmanagement hinausgehen. Zusätzlich sollte versucht werden, die größeren lokalen Medienunternehmen als Kooperationspartner/Sponsoren zu gewinnen. Ein Konzept zur Koordination (intern/extern) des Medienhauses, Klärung Sachkosten, Klärung Trägerschaft, Konzeption für Trägerschaft und Bewirtschaftung wurde erarbeitet und wurde Anfang Juli dem Bezirksbürgermeister von Mitte präsentiert.

August 2007

Termin mit Wirtschaftsförderung Mitte zwecks Klärung Struktur-
fondsmittel, in Kooperation mit Schöneberg.

2.4 Vernetzung/Kooperationen

Stand Juni 2006

Erstes Treffen der Gewerbeprojekte im Gebiet Tiergarten Süd. Ziel der Runde sollte sein, eine gemeinsame Kommunikationsstruktur aufzubauen. STATTwerke als „aufsuchende Wirtschaftsberater“ appellieren daran, in der Ansprache von Gewerbetreibenden klare Schwerpunkte zu setzen, da nach ihrer Erfahrung die persönliche Identifikation mit dem „Gesicht“ des Beraters wichtig sei.

In Kooperation mit weiteren im Quartier tätigen Gewerbeakteuren fand eine erste Gesprächsrunde mit den Projektverantwortlichen von Unternehmenskooperation, Jobleitstelle, Mediennetzwerk sowie QM statt, weitere Zusammenarbeit unter Einbeziehung von IG-Potsdamer Straße und Marketing-Club mit dem Ziel der Erreichung von Synergieeffekten, wurde verabredet.

Juli 2006

Die zweite Gesprächsrunde der im Quartier tätigen Gewerbeakteure mit den Projektverantwortlichen von Unternehmenskooperation, Jobleitstelle, Mediennetzwerk, Marketing-Club sowie den Koordinatoren der Magistrale fand Anfang Juni statt. Die Einbeziehung der IG-Potsdamer Straße als Partner ist bisher trotz deren Interessenbekundung noch nicht gelungen, wird jedoch weiterhin angestrebt.

Oktober 2006

Seit Mitte September wird unter Einbeziehung des Nachbezirks Schöneberg (mpr, Mediennetzwerk, IG-Potsdamer Straße) nach einer Strategie für die Entwicklung des Medienhauses gearbeitet. Die beteiligten Akteure aus beiden Bezirken propagieren eine gemeinsame Vorgehensweise auch für die Entwicklung eines Medienhauses.

Mai 2007

Beginn der Kooperationsbeziehung mit BBE Unternehmensberatung, Auftragnehmerin des Projekts „Leerstandsmanagement“ im Schöneberger Norden. Verabredung von gemeinsamer Vorgehensweise unter dem Dach „Stärkung Medienstandort Potsdamer Straße“, regelmäßiger Austausch wird geplant. Beginn gemeinsamer Bearbeitung von Raumanfragen im Gesamtgebiet, Übergabe von Klientendaten erfolgt über eine „Raumsucherliste“, die fortlaufend von beiden Seiten aktualisiert und ausgetauscht wird.

Juli 2007

Zusammen mit dem Eigentümervertreter des ehem. Tip-Verlagshauses und in Kooperation mit dem omstreet – Team sowie dem Nachbarbezirk Schöneberg wird seit ca. 1 Jahr die Umsetzung der Idee verfolgt, dabei ist STATTwerke Consult maßgeblich an der Steuerung und Begleitung beteiligt:

Das Projekt ist eingebunden in das überbezirkliche Netzwerk der Mediendienstleister am Standort.

Die Gewerberaumbörse kooperiert seit dessen Start mit dem Partner-Projekt aus Schöneberg, erste Absprachen zur gemeinsamen Bearbeitung von Raumanfragen wurden getroffen.

Aktuell: der Effekt der bisher beschriebenen Vernetzungsarbeit der unterschiedlichen Akteure rund um das Mediennetzwerk, inzwischen mit dem Markenzeichen **°mstreet**, ist die Gründung des Arbeitskreises Medien innerhalb der IG-Potsdamer Straße: der **AK-°mstreet in der IG-Potsdamer Straße** wird das Forum sein, indem die Interessen aller beteiligten Medienakteure gebündelt werden. Die IG erkennt die Zeichen der Zeit und öffnet sich explizit für die Medienunternehmen am Standort. Vertreter der Branche sollen sowohl in den Vorstand als auch in eine Sprecherrolle gewählt werden, um dem Medien-Cluster im Gebiet eine angemessene Mitsprache innerhalb des Vereins zu gewährleisten. Durch diesen Schritt in eine demokratische Vereinsstruktur erlangt das Mediennetzwerk eine rechtliche Struktur, die ihm erlaubt, Förderanträge zu stellen, Ausschreibungen zu veröffentlichen und bei Vergabesitzungen entscheiden.

Unterstützung durch den Bezirk

Die Entwicklung des Medienstandortes wird von Seiten des Bezirks sehr begrüßt. Die Initiierung des „Medienhauses“ soll durch Unterstützung bei der Akquisition von zusätzlichen Mitteln ermöglicht werden. Dabei haben der Bezirksbürgermeister, der EU-Beauftragte von Mitte und die Wirtschaftsförderung des Bezirks ihre Unterstüt-

zung bereits zugesagt, auch der zuständige Baustadtrat wird in die nächste Phase der Standortentwicklung miteinbezogen werden. Die Konzeption des Medienhauses wird zeitnah - Dank Unterstützung des Europabeauftragten von Mitte - in Richtung Brüssel befördert: In der 27 KW wurde die inzwischen sehr differenzierte und überschlägig kalkulierte Konzeption des geplanten Medienhauses in einem Antrags-Paket (in Kooperation mit dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg) zur Entwicklung des Medienstandortes Potsdamer Straße dem Bezirksbürgermeister von Mitte präsentiert.

Portraits Gewerbetreibende

Um die Vernetzung der Gewerbetreibenden untereinander sowie die Darstellung des Gewerbestandortes weiter zu befördern, wurde die 2006 im Rahmen des Projekts „Gewerbeportal“ (III. FP, LOS) begonnene Reihe „Portraits Gewerbetreibende“ auf der QM-Webseite fortgeschrieben.

Um auf die Vielfalt und Kompetenz der lokalen Gewerbetreibenden aufmerksam zu machen, werden hier lokale Unternehmen und Institutionen in Form eines Interviews präsentiert. Zugleich bietet dieser Auftritt den Unternehmen eine geschätzte kostenlose Werbepattform. Im Verlauf des Gesprächs mit den Inhabern der Unternehmen wird jeweils der individuelle Beratungsbedarf abgefragt sowie die Vernetzung der Firmen im Gebiet angeregt bzw. gefördert.

Hierdurch konnten bereits einige bislang „schlummernde“ Ressourcen, z.B. durch Beteiligung an der Magistrale 07, Interesse am Me-

diennetzwerk oder an der IG-Potsdamer Straße, geweckt werden. So konnte innerhalb weniger Wochen folgende Firmen/Einrichtungen für ein Interview gewonnen werden:

- „geniessBar“, Tagesbistro Potsdamer Str. 73
- Tanzstudio „Cifuentes“, Kurfürstenstr. 3
- „Calumet Photographik GmbH“, Lützowstr. 37 (Magdeburger Platz)
- Cafe’ „Isotop“, Pohlstr. 64 (noch nicht veröffentlicht)

2.5 Internetportal

Laufende Aktualisierung der Leerstandsbörse

September 2006

Die bislang recherchierten Daten sind auf der QM-Webseite eingestellt und seit Anfang Juni online.

Die Resonanz auf das Angebot, die Daten auf der QM-Webseite einzustellen, ist positiv und wird i.d.R gerne angenommen.

März 2007

Die QM-Webseite hat ihr neues Erscheinungsbild erhalten, die Seiten wurden komplett neu aufgebaut: übersichtlicher als in der ursprünglichen Version werden die Daten nun in Tabellenform präsen-

tiert, ein Foto und - soweit verfügbar auch der Grundriss- des angebotenen Objekts sind als download angehängt.

Seit Anfang 2007 wurde die „Leerstandsbörse“ mit strategisch wichtigen Partnern verlinkt.

August 2007

Aktuelle Angebote auf der Webseite:

Straße	Anzahl	Fläche
Potsdamer Straße	18	9.836,24 qm
Pohlstraße	3	800,00 qm
Lützowstraße	4	1.359,75 qm
Kurfürstenstraße	10	1.320,78 qm
Am Karlsbad	1	451,00 qm
Schöneberger Ufer	3	2.140,00 qm
Genthiner Straße	1	125,00 qm
Einemstraße/Lützowplatz	2	650,00 qm
Gesamt	42	16.682,77 qm

Veröffentlicht sind Angebote, zu denen komplette Datensätze vorliegen. Die Restflächen werden je nach Suchprofil gezielt bei den

Anbietern abgefragt und vermittelt. Geplante Zusammenführung des Objektpools mit den Gewerberaumangeboten aus Schöneberg auf eine gemeinsame Webseite, ggfs. unter dem Dach des °mstreet-Portals oder der IG-Potsdamer Straße.

3. Auswertung/Empfehlungen

3.1 Auswertung

Kriterien zur Bemessung des Projekterfolges gem. Angebot:

- **Größe der vermittelten Fläche und / oder Anzahl der neu angesiedelten Unternehmen:**

Klienten gesamt: 29

Vermittelte Objekte gesamt: 7

Vermittelte Fläche gesamt: 723 qm

- **Führungen durch das Gebiet:**

einzelne Interessenten wurden (entsprechend Ihrem Suchprofil) durch das Gebiet geführt, z.T. Erstkontakt mit dem Gebiet (Atmosphäre aufnehmen!), z.T. mit einem speziellen Focus auf Zwischennutzung o.ä.

- **Presseresonanzen:**

Pressearbeit über QM-Medien. Gute Presseresonanz zum Thema "Stärkung Medienstandort" in Kooperation mit dem Nachbarbezirk.

- **Online-Besucher der virtuellen Gewerberaumbörse auf dem QM-Portal:**

Online-Besucher der virtuellen Gewerberaumbörse auf dem QM-Portal durchschnittlich 1/Tag; Anfragen überwiegend durch Vermittlung von QM, Mediennetzwerk, Mund-zu-Mund-Propaganda.

- **Beratungsgespräche:**

im Kontext mit Raumsuche und den Portrait-Interviews. Unternehmensberaterische Leistung sowie Projektentwicklung wurden angeboten. Großes Interesse an Vernetzung ermittelt.

- **Ermittlung von Bedarfsschwerpunkten:**

In erster Line hat sich aus den Impulsen der Raumvermittlung der Bedarf eines gemeinsamen öffentlichen Erscheinungsbildes der Mediendienstleister sowie auch der Wunsch nach einem gemeinsamen Standort formuliert: Der Prozess zur Entwicklung eines Medienhauses wurde durch die Aktivitäten der Leerstands Börse initiiert, s. Abs. 2.3. Im weiteren Verlauf folgte die Bildung einer Vereinsstruktur als Forum zur Interessensbündelung und rechtlichen Handhabe.

3.2 Empfehlungen

- **Ableitung von Synergiepotentialen:**

S. Punkt 2.4 Vernetzung/Kooperationen.

Die Seite der Eigentümer und Verwaltungen von Gewerbeimmobilien konnte im Verlauf des Projekts zwar noch nicht als Gruppe erreicht werden, doch als einzelne durchaus überzeugt, dass ein gemeinsames strategisches Vorgehen auf dem Gewerbeimmobilienmarkt die Entwicklung von Tiergarten Süd als Gewerbebestandort befördert und damit mittelfristig eine reale Marktmiete auch für derzeitigen Leerstand erzielt werden kann.

Die Ansiedlungsbemühungen von Trägern sozialer Projekte sowie von Bildungsangeboten zu unterstützen schien erstrebenswert im Sinne der Handlungsziele von QM. Leider konnten für viele dieser Anfragen aufgrund des sehr „bürolastigen“ Flächenpools der Leerstandsbörse keine passenden Räumlichkeiten gefunden werden bzw. konnte nur in wenigen Fällen günstige Mietkonditionen mit den Anbietern von Leerstand ausgehandelt werden:

Für zwei der lokalen Hilfsangebote wurden durch die Vermittlung der Gewerberaum Börse neue Räume am Standort gefunden.

„In Verhandlungen gelang es, die Anbieter davon zu überzeugen, dass eine reduzierte Miete mittel- bis langfristig allen Beteiligten zugute kommt. Anstatt darauf zu hoffen, dass ihre schon mehrere Jahre leer stehenden Gewerbeflächen zu marktüblichen Mieten an „schicke“ Büros vermietet würden, lassen sie sich nun mutig darauf ein, Trägern von sozialen Hilfsangeboten einen gehörigen Mietnachlass zu gewähren. Nicht nur die Besitzer der Flächen können nun wieder ein Plus bei den Einnahmen verzeichnen, sondern auch die Träger haben gewonnen: Sowohl die Lage, als auch die Größe der Flächen wird sich in den beiden aktuellen Fällen durch den Umzug verbessern, und das zu einem fairen Preis. Darüber hinaus profitieren letztendlich alle im Kiez von dieser Unterstützung für soziale Projekte.“
(Webtext, 25.07.2007)

3.2 Empfehlungen

- **Einschätzung Synergie, Kooperations- und Wertschöpfungspotenzial für eine weitere Umsetzungsphase:**

Eine Verlängerung des Projektes ist in jedem Fall anzustreben. Sowohl der Aspekt der Vernetzung von lokalen Gewerbetreibenden als auch der des Flächenmanagements bedürfen einer externen Steuerung, die allein durch QM nicht dem erforderlichen Ausmaß geleistet werden kann.

Die Kooperationen des Projekts mit weiteren lokalen Akteuren (s. 2.4 Vernetzung/Gewerbeakteure), insbesondere mit den Auftragnehmern des Schöneberger Leerstandsprojekts, sind nicht nur im Hinblick auf ein gemeinsames Flächenmanagement und „Geschäftsstraßen-Management“ hilfreich. Die Initiierung des von allen Seiten befürworteten „Medienhauses Potsdamer Straße“ ist als einer der wesentlichen Synergieeffekte der von der Koordinatorin geleisteten Vernetzung zuzuschreiben. Darüber hinaus besteht zu etlichen Eigentümern/Anbietern von Leerstand inzwischen ein persönlicher Kontakt, den aufrecht zu erhalten im Sinne des Projekterfolges erstrebenswert scheint.

Ausblick September 2007 – März 2008

Für ein Anschlussprojekt empfehlen sich folgende Schwerpunkte:

- 1) Vernetzung Eigentümer
- 2) Ausbau und Pflege Objektpool
- 3) Fortsetzung Kooperation mit Leerstandsprojekt Schöneberger Norden incl. gemeinsamer Marketingstrategien
- 4) Akquisition externer Unternehmen mit Unterstützung der „starken Partner“ wie Wirtschaftsförderung etc.

- 5) Beratung und Coaching von Unternehmen – Medienhaus, lokalen Unternehmen, externen Unternehmen als Ansiedlungsunterstützung
- 6) Koordination Anschub Medienhaus, Fördermittel - Akquise, Unterstützung der Maßnahme-Träger bei Antragsstellung
- 7) Unterstützung der IG Potsdamer Straße als Träger von Projekten zur Standortentwicklung

Konkrete Maßnahmen zur Umsetzung des Folgeprojektes sind entsprechend der Empfehlungen zu entwickeln.

Kerstin Müller

Projektkoordinatorin

STATTwerke-Consult GmbH