

Auszug aus dem Status- und Perspektivcheck der CIMA

Inkl. Leerstandssituation Innenstadt

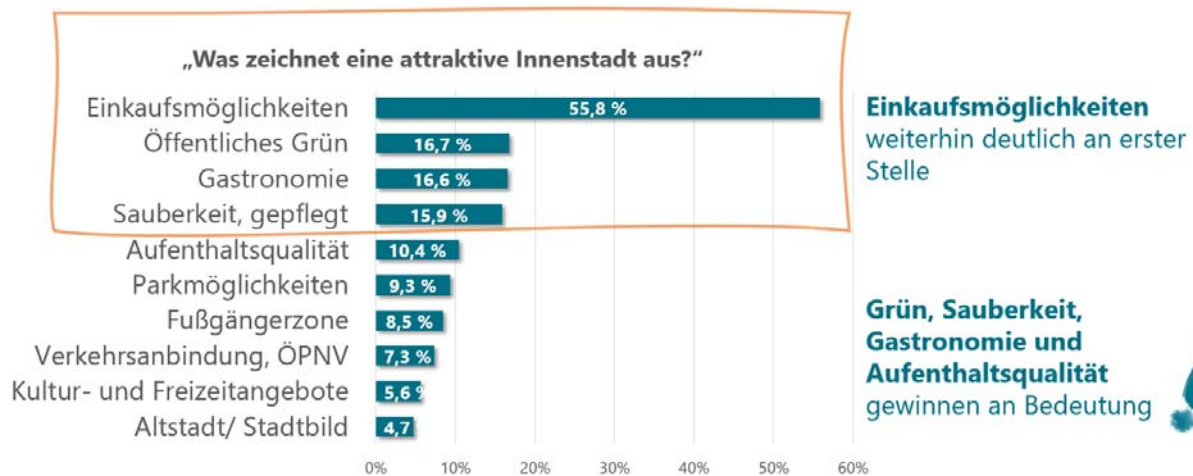


www.marketingosnabrueck.de

1

Trends der Innenstädte

Veränderung der Innenstädte – Ergebnisse der Deutschlandstudie Innenstadt



STATUS- UND PERSPEKTIVCHECK INNENSTADT

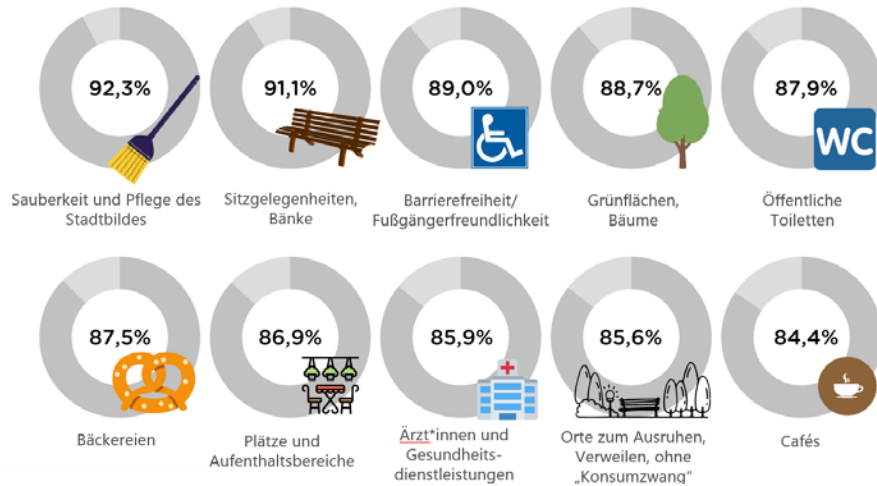
© CIMA Beratung + Management GmbH

2

Trends der Innenstädte

Veränderung der Innenstädte – Ergebnisse der Deutschlandstudie Innenstadt

Was müssen Ihnen attraktive Innenstädte konkret bieten?



3 ● ● ●

STATUS- UND PERSPEKTIVCHECK INNENSTADT

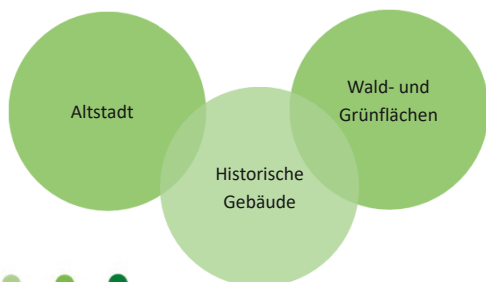
© CIMA Beratung + Management GmbH

3

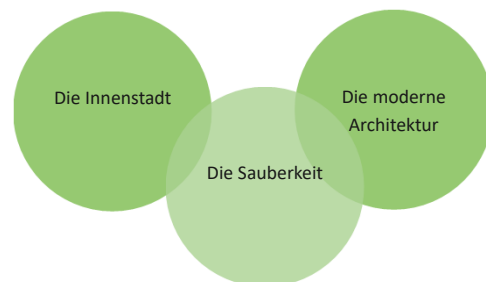
Markenprozess Osnabrück

“Was ist mit dem insgesamt unterdurchschnittlich bewerteten, aber sehr relevanten Stadtbild?”

Positive Bewertungen erhalten:



Niedrige Bewertungen erhalten:



4 ● ● ●

4

Trends der Innenstädte

Impressionen aus Osnabrück – aktuelle Entwicklungen



Grafik: dbi-ImmobilienGruppe

- Errichtung eines Hotel- und Geschäftshauses am Neumarkt (inkl. Einzelhandel- und Gastronomiefläche)



Grafik: dbi-ImmobilienGruppe

- Errichtung eines Hotel- und Geschäftshauses (inkl. Gastronomiefläche)

5



STATUS- UND PERSPEKTIVCHECK INNENSTADT

© CIMA Beratung + Management GmbH

Trends der Innenstädte

Impressionen aus Osnabrück – aktuelle Entwicklungen



Grafik: Think United GmbH

- Uni Osnabrück und Home United ziehen in das „Osnabrücker Ding“ (ehem. Galeria Kaufhof-Gebäude)



Grafik: Pro Urban AG

- Neubaumaßnahmen für ein Wohnprojekt an der Möserstraße

6



STATUS- UND PERSPEKTIVCHECK INNENSTADT

© CIMA Beratung + Management GmbH

Trends der Innenstädte

Impressionen aus Osnabrück – aktuelle Entwicklungen



Grafik: SKAI Architekten



Grafik: KOTTMAIR Architekten



Foto: cima 2023

- Planungen für das Areal der Johannishöfe innerhalb des Hauptzentrums Innenstadt

- Planungen für Mixed-Use-Immobilie auf ehem. Sinn-Leffers Gelände an der Johannisstraße

- Errichtung eines Wohnhauses an der Katharinenkirche inkl. Ladenlokal

7



STATUS- UND PERSPEKTIVCHECK INNENSTADT

© CIMA Beratung + Management GmbH

7

Trends der Innenstädte

Impressionen aus Osnabrück – Ausgewählte Projekte für die Innenstadt

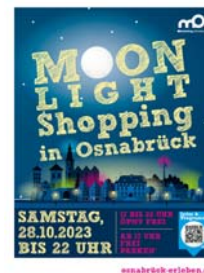
Projekte aus dem Förderprogramm „Perspektive Innenstadt“

- Stadtgutschein „StattGeld“ & „StattGehalt“
- Weihnachtsbeleuchtung – Erneuerung und Erweiterung
- Wegeleitsystem – Erneuerung der Besucher:innenführung
- Herbstevent „Moonlightshopping“
- Imagekampagne – Erweiterung des Marketing Portfolios
- Quartiersmanagement Johannisstraße
- Mobile Stadtgärten
- Möblierungskonzept

Weitere Projekte

- Leerstandsmanagement – Innovative Zwischennutzung (pop up quartier – puq)
- Blumenarrangements in der Osnabrücker Innenstadt

8



Fotos: mO.



#wirgesammelnoments

8

Trends der Innenstädte

Impressionen aus Osnabrück – pop up quartier (puq)

PL Kreative Zwischennutzung freier Flächen in Osnabrück IQ



„puq“ in der Sportarena
Oktober – Dezember’22
&
„puq“ in der Krahnstr. 6
Oktober – Dezember’22



„Pop Osnabrück“ in der
Lortzingstr. 3
Oktober – Dezember’23

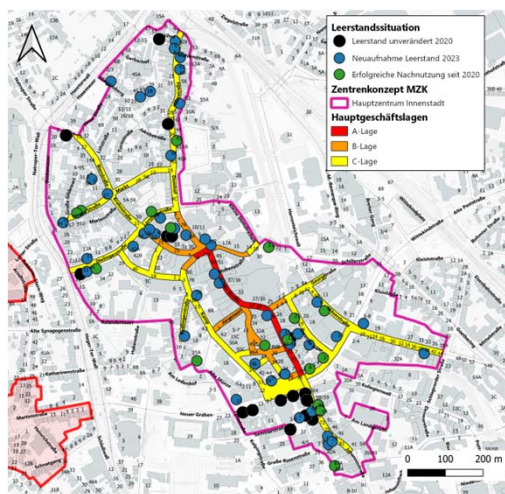


„Weihnachts-Pop-up Hof-
Laden“ in der Krahnstr. 43
November – Dezember’23

9 ● ● ●

Leerstandssituation

Übersicht der Ergebnisse



Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2023, OpenStreetMap 2023

10 ● ● ●

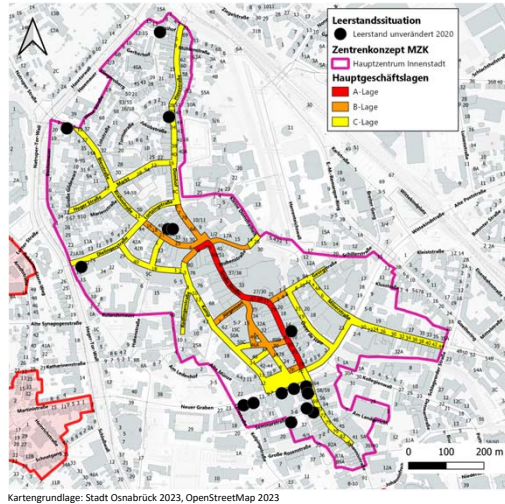
- Die Untersuchung bezieht sich auf das im Märkte- und Zentrenkonzept festgelegte **Hauptzentrum Innenstadt**. Hierbei ist der Stand zum Zeitpunkt der Erhebung im **Juli 2023** berücksichtigt.
- Es wurden **63 Leerstände** von Erdgeschossflächen vorgefunden.
- Die vorgefundenen Schwerpunktbereiche der Leerstände sind der **Neumarkt** (Ecke Johannisstraße), die **Passagen** (u.a. Deutschpassage und Theaterpassage) sowie **Randbereiche**.

STATUS- UND PERSPEKTIVCHECK INNENSTADT

© CIMA Beratung + Management GmbH

Leerstandssituation

Übersicht der Ergebnisse – Leerstand unverändert seit 2020



11



- Es wurden **17 Leerstände von Erdgeschossflächen** ehemaliger Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetriebe vorgefunden, die bereits im Jahr 2020 durch die cima erhoben und **nicht nachgenutzt** wurden (schwarze Markierungen).
- Die vorgefundenen Schwerpunktbereiche der weiterhin bestehenden Leerstände seit 2020 sind der **Neumarkt** (Ecke Johannisstraße), die **Theaterpassage** an der Krahnstraße sowie **nördliche Randbereiche**.
- Es bestehen **Planungen** für das Areal im Bereich Neumarkt/ nördliche Johannisstraße/ Seminarstraße („**Johannishöfe**“), die zur **Aufwertung** des Umfeldes beitragen können.

→ *Gemischtes, urbanes Quartier mit Wohnungen, Geschäften und Dienstleistungsangeboten*

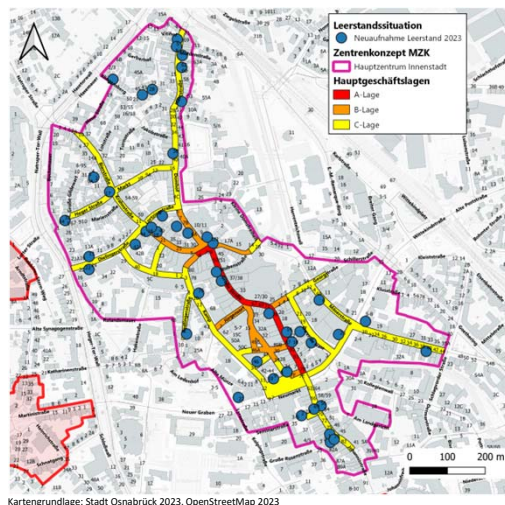
STATUS- UND PERSPEKTIVCHECK INNENSTADT

© CIMA Beratung + Management GmbH

11

Leerstandssituation

Übersicht der Ergebnisse – Neuaufnahme Leerstand 2023



12



- Es gibt zudem **46 leerstehende Erdgeschossflächen**, die im Jahr 2023 **neu aufgenommen** wurden.
- Die neu aufgenommenen Leerstände verteilen sich relativ **gleichmäßig über die Innenstadt** von Osnabrück.
- Diese finden sich primär in den **C-Lagen** bzw. Randbereichen, sind dennoch aber auch vereinzelt in den B-Lagen und der A-Lage vorzufinden.

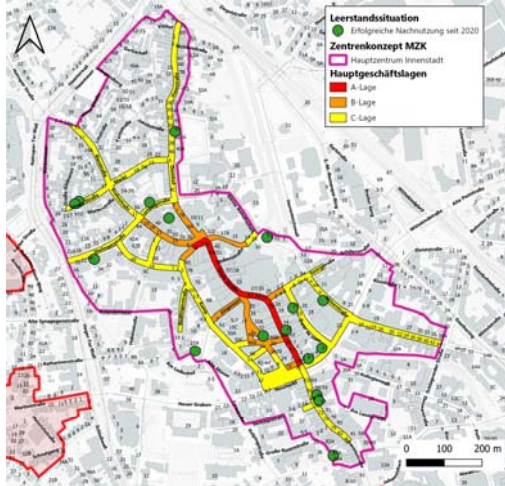
STATUS- UND PERSPEKTIVCHECK INNENSTADT

© CIMA Beratung + Management GmbH

12

Leerstandssituation

Übersicht der Ergebnisse – Erfolgreiche Nachnutzung 2023



Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2023, OpenStreetMap 2023

13 ● ● ●

- Eine erfolgreiche **Nachnutzung** (grün) der Leerstände aus dem Jahr 2020 zeigt sich **bei 17 Erdgeschossflächen**.
- Die vorgefundenen Nachnutzungen konzentrieren sich insbesondere auf den südlichen Innenstadtbereich im Bereich **Neumarkt** und **Johannisstraße**, sowie **Randbereiche im Nordwesten**.

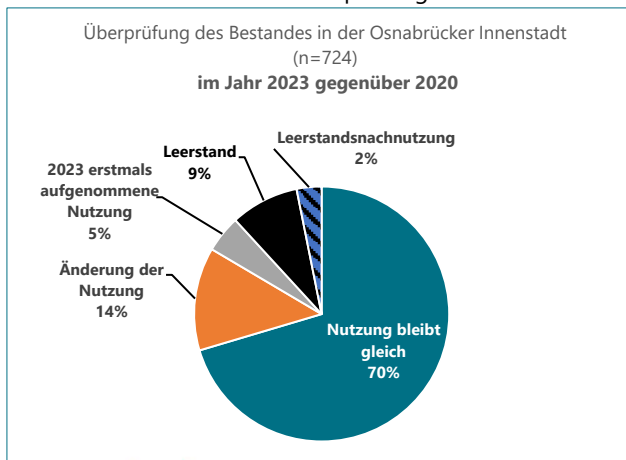
STATUS- UND PERSPEKTIVCHECK INNENSTADT

© CIMA Beratung + Management GmbH

Leerstandssituation

Ergebnisse im Überblick

Gesamtübersicht Bestandsüberprüfung Innenstadt:

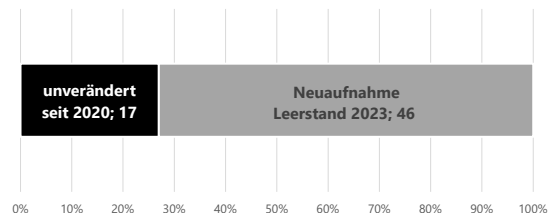


14 ● ● ●

Quelle: cima August 2020 bis Juli 2023

Leerstand:

Gewerblicher Leerstand im Jahr 2023 (n=63)



27 % der Leerstände (n = 17) blieben im Vergleich zu 2020 unverändert

STATUS- UND PERSPEKTIVCHECK INNENSTADT

© CIMA Beratung + Management GmbH

Leerstandssituation Innenstadt

Bierstraße 25

Objekt-Nr.	2023.1
Adresse, Zentrum	Bierstraße 25, Innenstadt
Lage	Altstadt/ Hegertorviertel
Fläche	> 50 qm
Bisherige Nutzung	Einzelhandel (Lillie Royal)



Foto: cima Juli 2023
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2023, OpenStreetMap 2023

Bewertung Außenwirkung		Empfehlung
Zustand Fassade	<input checked="" type="checkbox"/> guter Zustand <input type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	<ul style="list-style-type: none"> Nördlicher Zugangsbereich zur Innenstadt/Altstadt über die Bierstraße Lage in direkter Marktplatznähe, daher gute Vermarktungsmöglichkeit in historischer Altstadt. In guter Lage gelegen, sollte zeitnah eine Einzelhandels- und Dienstleistungsnachnutzung ermöglicht werden. Kurzfristig sollte das Schaufenster durch eine ansprechende Zwischennutzung bespielt werden.
Schaufenster Zahl: 3 % Fassade: 70	<input type="checkbox"/> bodentief <input checked="" type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input type="checkbox"/> Höherer Sockel	
Barrierefreier Zugang	<input type="checkbox"/> (1 Stufe) <input type="checkbox"/> mehrere Stufen	
Vermarktung	<input type="checkbox"/> Ansprechende Leerstandsdekoration <input type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt <input checked="" type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar <input type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input checked="" type="checkbox"/> Keine Vermarktung	
Sonstige	Informationstafel zur Altstadt an der Fassade	

Nachnutzung bereits bekannt!

LEERSTANDSSTECKBRIEFE INNENSTADT

© CIMA Beratung + Management GmbH

Leerstandssituation Innenstadt

Heger Str. 31/32

Objekt-Nr.	2023.20
Adresse, Zentrum	Hegerstr. 31/32, Innenstadt
Lage	Altstadt/ Hegertorviertel
Fläche	< 100 qm
Bisherige Nutzung	-

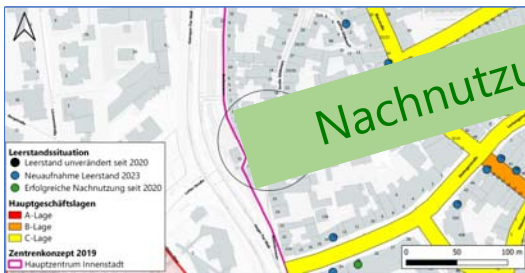


Foto: cima Juli 2023
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2023, OpenStreetMap 2023

Bewertung Außenwirkung		Empfehlung
Zustand Fassade	<input checked="" type="checkbox"/> guter Zustand <input type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	<ul style="list-style-type: none"> Gebäude an der Heger Straße liegt an zentraler Wegkreuzung in der Altstadt. Aufgrund der Lage des Objektes sollte eine schnelle Nachnutzung in Dienstleistung oder Einzelhandel angestrebt werden. Eine Schaufenster-Zwischennutzung ist anzuraten, um auch in der Übergangszeit Kundschaft anzusprechen. Nachnutzungschancen für Dienstleistungen und Einzelhandel in gut erhaltenem Gebäude denkbar. Vermarktung sollte daran ansetzen.
Schaufenster Zahl: 2 % Fassade: 70	<input type="checkbox"/> bodentief <input checked="" type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input type="checkbox"/> Höherer Sockel	
Barrierefreier Zugang	<input type="checkbox"/> (1 Stufe) <input type="checkbox"/> mehrere Stufen	
Vermarktung	<input type="checkbox"/> Ansprechende Leerstandsdekoration <input type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt <input checked="" type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar <input type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input checked="" type="checkbox"/> Keine Vermarktung	
Sonstige	Es handelt sich um zwei Gewerbeflächen mit separatem Eingang, die beide leerstehend sind.	

Nachnutzung bereits bekannt!

LEERSTANDSSTECKBRIEFE INNENSTADT

© CIMA Beratung + Management GmbH

Leerstandssituation Innenstadt

Krahnstraße 36/37 – Theaterpassage

Unverändert seit Erhebung 2020!

Objekt-Nr.	2018.10
Adresse, Zentrum	Krahnstr. 36/37, Innenstadt
Lage	Krahnstraße/Domhof: B-Lage
Fläche	Mehrere Flächen insg. > 300 qm
Bisherige Nutzung	Einzelhandel, Dienstleistungen



Foto: cima Juli 2023
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2023, OpenStreetMap 2023

	Bewertung Außenwirkung	Empfehlung
Zustand Fassade	<input type="checkbox"/> guter Zustand <input checked="" type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	<ul style="list-style-type: none"> Die Theaterpassage zwischen Krahnstraße und Domhof (Theater) stellt eine der Osnabrücker Innenstadt-Passagen dar, die wichtige Verbindungen zwischen den Einzelhandelslagen schaffen. Die Theaterpassage ist jedoch baulich in die Jahre gekommen, einige Flächen stehen bereits längerfristig leer. Ein Gesamtkonzept zur Aufwertung der Passage wird empfohlen. Es sollten Erlebnis-Elemente genutzt werden (gezielte Kundenansprache, bspw. Video-Installation o. Events), die die Einzelhandelsnutzungen an den Eingängen ergänzen. Dem Kunden muss deutlich werden, warum er die Passage nutzen soll. Eine durchgängige Laufflage ohne Türen ist zu empfehlen, wenigstens tagsüber. Derzeit stellen die Türen eine zusätzlich Hürde dar, die Passage zu betreten.
Schaufenster Zahl: > 10 % Fassade: 80	<input checked="" type="checkbox"/> bodentief <input type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input type="checkbox"/> Höherer Sockel	
Barrierefreier Zugang	<input checked="" type="checkbox"/> Optimal: Ebenerdig <input type="checkbox"/> Moderater Investitionsbedarf <input type="checkbox"/> Nicht gegeben: Mehrere Stufen	
Dekoration	<input checked="" type="checkbox"/> Ansprechende Leerstandsdekoration <input type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt <input type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar	
Vermarktung	<input type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input checked="" type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input type="checkbox"/> Keine Vermarktung	
Sonstige	-	

LEERSTANDSSTECKBRIEFE INNENSTADT

© CIMA Beratung + Management GmbH

Leerstandssituation Innenstadt

Domhof 8

Objekt-Nr.	2023.5
Adresse, Zentrum	Domhof 8, Innenstadt
Lage	Domhof, Nikolaiert
Fläche	< 100 qm
Bisherige Nutzung	Dienstleistung (Volksbank)



Foto: cima Juli 2023
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2023, OpenStreetMap 2023

	Bewertung Außenwirkung	Empfehlung
Zustand Fassade	<input checked="" type="checkbox"/> guter Zustand <input type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	<ul style="list-style-type: none"> Die Theaterpassage zwischen Krahnstraße und Domhof (Theater) stellt eine der Osnabrücker Innenstadt-Passagen dar, die wichtige Verbindungen zwischen den Einzelhandelslagen schaffen. Die Theaterpassage ist jedoch baulich in die Jahre gekommen, einige Flächen stehen bereits längerfristig leer. Das Objekt ist dem Domhof zugewandt, eine Einzelhandelsnutzung ist hier grundsätzlich denkbar. Ein Gesamtkonzept zur Aufwertung der Passage wird empfohlen. Es sollten Erlebnis-Elemente genutzt werden (gezielte Kundenansprache, bspw. Video-Installation o. Events), die die Einzelhandelsnutzungen an den Eingängen ergänzen. Dem Kunden muss deutlich werden, warum er die Passage nutzen soll. Kurzfristig sollte das Schaufenster durch eine ansprechende Zwischennutzung bespielt werden.
Schaufenster Zahl: 3 % Fassade: 80	<input checked="" type="checkbox"/> bodentief <input type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input type="checkbox"/> Höherer Sockel	
Barrierefreier Zugang	<input checked="" type="checkbox"/> Optimal: Ebenerdig <input type="checkbox"/> Moderater Investitionsbedarf <input type="checkbox"/> Nicht gegeben: Mehrere Stufen	
Dekoration	<input checked="" type="checkbox"/> Ansprechende Leerstandsdekoration <input type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt <input type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar	
Vermarktung	<input type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input checked="" type="checkbox"/> Keine Vermarktung	
Sonstige	Ehem. Schriftzug des Händlers noch vorhanden. Befindet sich am Eingang zur Theaterpassage.	

Nachnutzung bereits bekannt!

LEERSTANDSSTECKBRIEFE INNENSTADT

© CIMA Beratung + Management GmbH

Leerstandssituation Innenstadt

Krahnstr. 36/37

Objekt-Nr.	2023.30
Adresse, Zentrum	Krahnstr. 36/37, Innenstadt
Lage	Theaterpassage
Fläche	> 100 qm
Bisherige Nutzung	Einzelhandel



Foto: cima Juli 2023
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2023, OpenStreetMap 2023

Bewertung Außenwirkung		Empfehlung
Zustand Fassade	<input checked="" type="checkbox"/> guter Zustand <input type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	<ul style="list-style-type: none"> Die Theaterpassage zwischen Krahnstraße und Domhof (Theater) stellt eine der Osnabrücker Innenstadt-Passagen dar, die wichtige Verbindungen zwischen den Einzelhandelslagen schaffen. Die Theaterpassage ist jedoch baulich in die Jahre gekommen, einige Flächen stehen bereits längerfristig leer. Der Leerstand wird durch einen Pop-Up-Store derzeit zwischengenutzt. Die Werbeanlagen des bisherigen Ladenlokals können entfernt und die Immobilie neutral dargestellt werden. Eine durchgängige Lauffläge ohne Türen ist zu empfehlen, wenigstens tagsüber. Derzeit stellen die Türen eine zusätzlich Hürde dar, die Passage zu betreten.
Schaufenster Zahl: durchgehend % Fassade: 90	<input checked="" type="checkbox"/> bodentief <input type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input type="checkbox"/> Höherer Sockel	
Dekoration	<input type="checkbox"/> Ansprechende Leerstandsdekoration <input type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt <input checked="" type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar	
Vermarktung	<input type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input checked="" type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input type="checkbox"/> Keine Vermarktung	
Sonstige	Zwischennutzung durch Pop-Up	

Nachnutzung bereits bekannt!

LEERSTANDSSTECKBRIEFE INNENSTADT

© CIMA Beratung + Management GmbH

Leerstandssituation Innenstadt

Große Straße 53

Objekt-Nr.	2023.11
Adresse, Zentrum	Große Straße 53, Innenstadt
Lage	Große Straße (1A-Lage)
Fläche	> 500 qm
Bisherige Nutzung	Einzelhandel (Reno)



Foto: cima Juli 2023
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2023, OpenStreetMap 2023

Bewertung Außenwirkung		Empfehlung
Zustand Fassade	<input checked="" type="checkbox"/> guter Zustand <input type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	<ul style="list-style-type: none"> Leerstand liegt in der A-Lage in Nähe zu wichtigen frequenzschaffenden Betrieben, hier sind Leerstände aktiv zu beobachten, um eine negative Auswirkung auf die Umgebung zu vermeiden. Eine Einzelhandelsnutzung ist hier wahrscheinlich, da dieser Bereich hoch frequentiert ist. Die Schaufenster-Leerstands-Gestaltung sollte aufgewertet werden. Eine Nachnutzung als Einzelhandelsbetrieb oder ergänzende (hochwertige) Dienstleistung ist anzustreben. Hierzu finden bereits Renovierungsarbeiten im Objekt statt.
Schaufenster Zahl: 4 % Fassade: 90	<input checked="" type="checkbox"/> bodentief <input type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input type="checkbox"/> Höherer Sockel	
Barrierefreier Zugang	<input type="checkbox"/> Ansprechende Leerstandsdekoration <input type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt <input checked="" type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar	
Vermarktung	<input type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input checked="" type="checkbox"/> Keine Vermarktung	
Sonstige	Renovierungsarbeiten im Innenbereich finden statt.	

Nachnutzung bereits bekannt!

LEERSTANDSSTECKBRIEFE INNENSTADT

© CIMA Beratung + Management GmbH

Leerstandssituation Innenstadt

Kamp 76

Objekt-Nr.	2023.26
Adresse, Zentrum	Kamp 76, Innenstadt
Lage	Kamp / Rdlinger Str.
Fläche	> 100 qm
Bisherige Nutzung	Gastronomie (Doma)



Foto: cima Juli 2023
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2023, OpenStreetMap 2023

	Bewertung Außenwirkung	Empfehlung
Zustand Fassade	<input checked="" type="checkbox"/> guter Zustand <input type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	<ul style="list-style-type: none"> In rückwärtiger Lage zur A-Lage am Kreuzungsbereich Kamp / Rdlingerstraße gelegen sollte zeitnah eine Einzelhandels- und Dienstleistungsnachnutzung ermöglicht werden. Die Schaufenster-Leerstands-Gestaltung sollte aufgewertet werden. Eine Verhängung der Fenster mit Folie ist zu vermeiden.
Schaufenster Zahl: durchgehend % Fassade: 90	<input checked="" type="checkbox"/> bodentief <input type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input type="checkbox"/> Höherer Sockel	
Barrierefreiheit	<input type="checkbox"/> mehrere Stufen <input type="checkbox"/> Ansprechende Leerstandsdekoration <input checked="" type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt <input type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar	
Vermarktung	<input type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input checked="" type="checkbox"/> Keine Vermarktung	
Sonstige	Ehem. Schild des Betriebes noch vorhanden.	<ul style="list-style-type: none"> Fläche sollte vermarktet und zeitnah nachgenutzt werden. Eine Aufwertung der Leerstandsgestaltung erscheint notwendig.

Nachnutzung bereits bekannt!

LEERSTANDSSTECKBRIEFE INNENSTADT

© CIMA Beratung + Management GmbH

Leerstandssituation Innenstadt

Krahnstr. 41

Objekt-Nr.	2023.31
Adresse, Zentrum	Krahnstr. 41, Innenstadt
Lage	Krahnstraßenviertel
Fläche	> 200 qm
Bisherige Nutzung	Einzelhandel (Leysieffer)



Foto: cima Juli 2023
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2023, OpenStreetMap 2023

	Bewertung Außenwirkung	Empfehlung
Zustand Fassade	<input type="checkbox"/> guter Zustand <input type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input checked="" type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	<ul style="list-style-type: none"> In guter Lage in der Krahnstraße gelegen, sollte zeitnah eine Einzelhandelsnachnutzung ermöglicht werden. Sanierung notwendig. Außenfassade sollte schnell angepasst werden. Die Schaufenster-Leerstands-Gestaltung sollte aufgewertet werden.
Schaufenster Zahl: - % Fassade: -	<input type="checkbox"/> bodentief <input type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input type="checkbox"/> Höherer Sockel	
Barrierefreiheit	<input type="checkbox"/> mehrere Stufen <input type="checkbox"/> Ansprechende Leerstandsdekoration <input type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt <input type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar	
Vermarktung	<input type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input type="checkbox"/> Keine Vermarktung	
Sonstige	Fassade erfordert Instandsetzung	<ul style="list-style-type: none"> Eine Vermarktung des Objektes ist bereits gegeben. Anschließend ist eine Sanierung des Objektes erforderlich. Eine Nachnutzung als Einzelhandelsbetrieb oder ergänzende (hochwertige) Dienstleistung ist danach anzustreben.

Nachnutzung bereits bekannt!

LEERSTANDSSTECKBRIEFE INNENSTADT

© CIMA Beratung + Management GmbH

Leerstandssituation Innenstadt

Nikolaioort 1/2

Objekt-Nr.	2023.40
Adresse, Zentrum	Nikolaioort 1/2, Innenstadt
Lage	Nikolaioort/Domhof
Fläche	-
Bisherige Nutzung	Gastronomie (McDonalds)



Nachnutzung bereits bekannt!

Bewertung Außenwirkung		Empfehlung
Zustand Fassade	<input checked="" type="checkbox"/> guter Zustand <input type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	<ul style="list-style-type: none"> Zentrale Lage in der Innenstadt am Nikolaioort. Hier sind Leerstände aktiv zu beobachten, um eine negative Auswirkung auf die Umgebung zu vermeiden. Einzelhandel oder Gastronomie gut denkbar, zwei Stockwerke als mögliches Hindernis oder Chance für Gastronomiekonzepte. Gesamtkonzept des Platzes ist auf Gastronomie ausgerichtet. Eine gezielte Kundschaftsansprache ist zu befürworten (Was passiert hier, wer ist Ansprechpartner*in?). <p style="color: blue; font-weight: bold;">Eine längere Leerstandsdauer ist in dieser bedeutenden Lage von Osnabrück zu vermeiden. Die Fläche sollte gezielt vermarktet werden.</p>
Schaufenster Zahl: < 10 % Fassade: 70	<input checked="" type="checkbox"/> bodentief <input type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input type="checkbox"/> Höherer Sockel	
Barrierefreiheit	<input type="checkbox"/> mehrere Stufen	
Vermarktung	<input type="checkbox"/> Ansprechende Leerstandsdekoration <input type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt <input checked="" type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar	
Sonstige	<input type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input checked="" type="checkbox"/> Keine Vermarktung	

LEERSTANDSSTECKBRIEFE INNENSTADT

© CIMA Beratung + Management GmbH

23

Leerstandssituation Innenstadt

Nikolaioort 1/2

Objekt-Nr.	2023.41
Adresse, Zentrum	Nikolaioort 1/2, Innenstadt
Lage	Nikolaioort/Domhof
Fläche	-
Bisherige Nutzung	Einzelhandel (Vodafone)



Nachnutzung bereits bekannt!

Bewertung Außenwirkung		Empfehlung
Zustand Fassade	<input checked="" type="checkbox"/> guter Zustand <input type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	<ul style="list-style-type: none"> Zentrale Lage in der Innenstadt am Nikolaioort. Hier sind Leerstände aktiv zu beobachten, um eine negative Auswirkung auf die Umgebung zu vermeiden. Allerdings nicht direkt zum Nikolaioort ausgerichtet, eher in Durchgangspassage gelegen. Nachnutzungschancen für kleinteiligen Einzelhandel, aber auch Dienstleistung und Gastronomie denkbar. <p style="color: blue; font-weight: bold;">Fläche sollte vermarktet und zeitnah nachgenutzt werden. (ggf. auch für Gastronomie).</p>
Schaufenster Zahl: 6 % Fassade: 80	<input checked="" type="checkbox"/> bodentief <input type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input type="checkbox"/> Höherer Sockel	
Barrierefreiheit	<input type="checkbox"/> mehrere Stufen	
Vermarktung	<input type="checkbox"/> Ansprechende Leerstandsdekoration <input checked="" type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt <input type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar	
Sonstige	<input type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input checked="" type="checkbox"/> Keine Vermarktung	

LEERSTANDSSTECKBRIEFE INNENSTADT

© CIMA Beratung + Management GmbH

24

Leerstandssituation Innenstadt

Redlingerstr. 7/8

Objekt-Nr.	2023.43
Adresse, Zentrum	Redlingerstr. 7/8, Innenstadt
Lage	Redlinger Straße
Fläche	< 100 qm
Bisherige Nutzung	Gastronomie (Mellow's)



Foto: cima Juli 2023
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2023, OpenStreetMap 2023

Bewertung Außenwirkung		Empfehlung
Zustand Fassade	<input checked="" type="checkbox"/> guter Zustand <input type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	Am Rande der Innenstadt zwischen Schloss und Große Straße gelegen ist eine Nachnutzung durch Einzelhandel, Dienstleistung oder Gastronomie denkbar. <ul style="list-style-type: none"> Gastronomieschwerpunkt am Adolf-Reichwein-Platz Eine Schaufenster-Zwischennutzung ist anzuraten, um auch in der Übergangszeit Kundenschaft anzusprechen. Fläche sollte vermarktet und zeitnah nachgenutzt werden.
Schaufenster Zahl: 2 % Fassade: 60	<input checked="" type="checkbox"/> bodentief <input type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input type="checkbox"/> Höherer Sockel	
Barrierefreiheit	<input checked="" type="checkbox"/> mehrere Stufen <input type="checkbox"/> Ansprechende Leerstandsdekoration <input type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt <input checked="" type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar	
Vermarktung	<input type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input checked="" type="checkbox"/> Keine Vermarktung	
Sonstige		

Nachnutzung bereits bekannt!

LEERSTANDSSTECKBRIEFE INNENSTADT

© CIMA Beratung + Management GmbH

Leerstandssituation Innenstadt

Hasestr. 3

Objekt-Nr.	2023.14
Adresse, Zentrum	Hasestr. 3, Innenstadt
Lage	Nördliche Hasestraße
Fläche	< 100 qm
Bisherige Nutzung	Gastronomie (Atter Meyer)

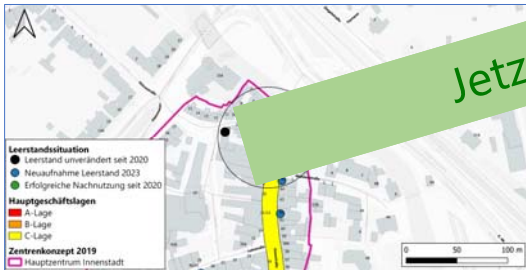


Foto: cima Juli 2023
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2023, OpenStreetMap 2023

Bewertung Außenwirkung		Empfehlung
Zustand Fassade	<input type="checkbox"/> guter Zustand <input checked="" type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	Die am nördlichen Rand der Innenstadt gelegene Fläche sollte im Sinne der Funktionen der Altstadt (Gastronomie/Handwerk) entwickelt und nachgenutzt werden. Eine Einzelhandelsnutzung ist hier eher unwahrscheinlich, da dieser Bereich gering frequentiert ist. Die Fläche hat aber gute Vermarktungsmöglichkeiten und ist gut erreichbar (Nähe Altstadt-Bahnhof). Die Schaufenster-Leerstands-Gestaltung sollte aufgewertet werden. <ul style="list-style-type: none"> Kurzfristig sollte das Schaufenster durch eine ansprechende Zwischennutzung bespielt werden.
Schaufenster Zahl: 3 % Fassade: 50	<input type="checkbox"/> bodentief <input type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input checked="" type="checkbox"/> Höherer Sockel	
Barrierefreiheit	<input type="checkbox"/> mehrere Stufen <input type="checkbox"/> Ansprechende Leerstandsdekoration <input type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt <input checked="" type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar	
Vermarktung	<input type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input checked="" type="checkbox"/> Keine Vermarktung	
Sonstige		

Jetzt: Gin & Juice

LEERSTANDSSTECKBRIEFE INNENSTADT

© CIMA Beratung + Management GmbH

Leerstandssituation Innenstadt

Hasestr. 65

Objekt-Nr.	2023.19
Adresse, Zentrum	Hasestr. 65, Innenstadt
Lage	Nördliche Hasestraße
Fläche	< 200 qm
Bisherige Nutzung	Gastronomie (Casa Maria Tapas)

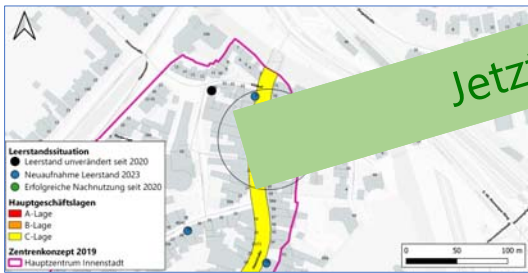


Foto: cima Juli 2023
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2023, OpenStreetMap 2023

	Bewertung Außenwirkung	Empfehlung
Zustand Fassade	<input checked="" type="checkbox"/> guter Zustand <input type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	Die Fläche liegt an der nördlichen Hasestraße und sollte im Sinne der Funktionen der Altstadt (Gastronomie/Handwerk) entwickelt und nachgenutzt werden. Das Objekt eignet sich vornehmlich für Gastronomie oder Dienstleistungen. Für eine Einzelhandelsnutzung müssten ggf. die Schaufenster angepasst werden. Durch die Baustruktur ist das Gebäude markant und auffällig.
Schaufenster Zahl: - % Fassade: -	<input type="checkbox"/> bodentief <input checked="" type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input type="checkbox"/> Höherer Sockel	
Barrierefreier Zugang	<input checked="" type="checkbox"/> mehrere Stufen <input type="checkbox"/> entsprechende Leerstandsdekoration <input type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt <input checked="" type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar	Durch die Baustruktur ist das Gebäude markant und auffällig.
Vermarktung	<input type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input checked="" type="checkbox"/> Keine Vermarktung	
Sonstige	Die Gewerbefläche ist durch die Bauweise der Schaufenster schlecht einsehbar und eignet sich wenig zur Warenpräsentation.	

Jetzt: Tilles Tunke

LEERSTANDSSTECKBRIEFE INNENSTADT

© CIMA Beratung + Management GmbH

Leerstandssituation Innenstadt

Große Straße 11

Objekt-Nr.	2023.8
Adresse, Zentrum	Große Straße 11, Innenstadt
Lage	Große Straße (1A-Lage)
Fläche	> 200 qm
Bisherige Nutzung	Einzelhandel (Schuhkay)



Foto: cima Juli 2023
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2023, OpenStreetMap 2023

	Bewertung Außenwirkung	Empfehlung
Zustand Fassade	<input checked="" type="checkbox"/> guter Zustand <input type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	Leerstand liegt in der A-Lage in Nähe zu wichtigen frequenzschaffenden Betrieben, hier sind Leerstände aktiv zu beobachten, um eine negative Auswirkung auf die Umgebung zu vermeiden. Eine Einzelhandelsnutzung ist hier wahrscheinlich, da dieser Bereich hoch frequentiert ist. Die Schaufenster-Leerstands-Gestaltung sollte aufgewertet werden.
Schaufenster Zahl: 2 % Fassade: 80	<input checked="" type="checkbox"/> bodentief <input type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input type="checkbox"/> Höherer Sockel	
Barrierefreier Zugang	<input checked="" type="checkbox"/> mehrere Stufen <input type="checkbox"/> entsprechende Leerstandsdekoration <input type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt <input checked="" type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar	Eine Nachnutzung als Einzelhandelsbetrieb oder ergänzende (hochwertige) Dienstleistung ist anzustreben.
Vermarktung	<input type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input checked="" type="checkbox"/> Keine Vermarktung	
Sonstige	Ehem. Schriftzug des Geschäftes noch vorhanden.	

Jetzt: X OUTLET

LEERSTANDSSTECKBRIEFE INNENSTADT

© CIMA Beratung + Management GmbH

Leerstandssituation Innenstadt

Wittekindstr. 23

Objekt-Nr.	2023.46
Adresse, Zentrum	Wittekindstr. 23, Innenstadt
Lage	Wittekindstr./ Moserstr.
Fläche	-
Bisherige Nutzung	Einzelhandel (Galeria Kaufhof)



Foto: cima Juli 2023
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2023, OpenStreetMap 2023

	Bewertung Außenwirkung	Empfehlung
Zustand Fassade	<input type="checkbox"/> guter Zustand <input type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input checked="" type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	<ul style="list-style-type: none"> Markantes Gebäude am Neumarkt/Haseviertel Aufgrund der Lage und der Größe der Gewerbefläche ist es ratsam eine Gesamtstrategie für den Gebäudekomplex zu entwerfen. Eine gezielte Kundschaftsansprache ist zu befürworten (Was passiert hier, wer ist Ansprechpartner*in?). Neue Nutzung ab 2024 bereits beschlossen und erste Mieter des Objektes gefunden (u. a. Universität Osnabrück)
Schaufenster Zahl: - % Fassade: -	<input type="checkbox"/> bodentief <input type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input type="checkbox"/> Höherer Sockel	
Barrierefreier Zugang	<input checked="" type="checkbox"/> keine Stufen <input type="checkbox"/> entsprechende Leerstandsdekoration <input type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt <input type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar	
Vermarktung	<input type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input checked="" type="checkbox"/> Keine Vermarktung	
Sonstige	Fassadendekoration; Keine Vermarktungsanzeigen am Gebäude.	

Das Osnabrücker Ding!

LEERSTANDSSTECKBRIEFE INNENSTADT

© CIMA Beratung + Management GmbH

Leerstandssituation Innenstadt

Neumarktkomplex

Objekt-Nr.	2018.6
Adresse, Zentrum	Johannisstr. 65, Neumarkt 13+14
Lage	Neumarkt-Quartier
Fläche	> 1.000 qm
Bisherige Nutzung	u.a. Einzelhandel



Foto: cima Juli 2023
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2023, OpenStreetMap 2023

	Bewertung Außenwirkung	Empfehlung
Zustand Fassade	<input type="checkbox"/> guter Zustand <input type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input checked="" type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	<ul style="list-style-type: none"> Der Neumarktkomplex ist ein langjähriger, struktureller Leerstand. Eine Empfehlung hierzu leitet sich aus den städtischen Zielsetzungen ab (CIMA 2019: Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers). Ein erhöhtes Augenmerk ist auf die Sauberkeit zu legen, die teilweise nicht gegeben ist. Plakate zu ehemaligen Vorhaben (Oskar-EKZ) sind zu entfernen und eine neue Perspektive aufzubauen. Hierbei ist ein Baustellenmanagement sinnvoll, um dieses Areal für den Kunden ansprechend zu gestalten (Chance: Storytelling, Aussichten und Bürger mitnehmen) Eine Einfügung/Aufwertung für das Stadtbild wird empfohlen. Sofortmaßnahmen sind notwendig!
Schaufenster Zahl: - % Fassade: -	<input type="checkbox"/> bodentief <input type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input type="checkbox"/> Höherer Sockel	
Barrierefreier Zugang	<input type="checkbox"/> Optimaler Einbauebenen <input type="checkbox"/> entsprechende Leerstandsdekoration <input type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt <input type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar	
Vermarktung	<input type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input checked="" type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input type="checkbox"/> Keine Vermarktung	
Sonstige	Struktureller Leerstand	

Johannishöfe!

LEERSTANDSSTECKBRIEFE INNENSTADT

© CIMA Beratung + Management GmbH

Leerstandssituation Innenstadt

Johannisstraße 70

Unverändert seit Erhebung 2020!

Objekt-Nr.	2018.9
Adresse, Zentrum	Johannisstr. 70, Innenstadt
Lage	C-Lage Johannisstraße, Ecke Seminarstraße
Fläche	-
Bisherige Nutzung	-



Foto: cima Juli 2023
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2023, OpenStreetMap 2023

	Bewertung Außenwirkung	Empfehlung
Zustand Fassade	<input type="checkbox"/> guter Zustand <input type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input checked="" type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	<ul style="list-style-type: none"> In guter Auflage der Johannisstraße gelegen, sollte zeitnah eine Einzelhandels-Nachnutzung ermöglicht werden. Als notwendige Maßnahmen werden folgende Punkte empfohlen: <ul style="list-style-type: none"> Kontakt mit Eigentümer*in aufnehmen, um eine Aufwertung vorzunehmen ggf. künstlerische (Zwischen-)Gestaltung Aktives Anbieten der Fläche Achten auf Sauberkeit und Beleuchtung <p>Eine Aufwertung der Fläche und des Stadtbildes im Umfeld erscheint zwingend erforderlich.</p>
Schaufenster Zahl: - % Fassade: -	<input type="checkbox"/> bodentief <input type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input type="checkbox"/> Höherer Sockel	
Barrierefreier Zugang	<input checked="" type="checkbox"/> Optimal: Ebenerdig <input type="checkbox"/> Moderater Investitionsbedarf <input type="checkbox"/> Nicht gegeben: Mehrere Stufen	
Dekoration	<input type="checkbox"/> Ansprechende Leerstandsdekoration <input checked="" type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt <input type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar	
Vermarktung	<input type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input checked="" type="checkbox"/> Keine Vermarktung	
Sonstige	<ul style="list-style-type: none"> Vordach nicht mehr zeitgemäß Flächendeckende Plakatierung Wirkt wie Protest 	

LEERSTANDSSTECKBRIEFE INNENSTADT

© CIMA Beratung + Management GmbH

Leerstandssituation Innenstadt

Neuer Graben 17

Unverändert seit Erhebung 2020!

Objekt-Nr.	2020.16
Adresse, Zentrum	Neuer Graben 17, Innenstadt
Lage	Neuer Graben/ Schloss
Fläche	> 200 qm
Bisherige Nutzung	Einzelhandel (Rohlfing Musikladen)

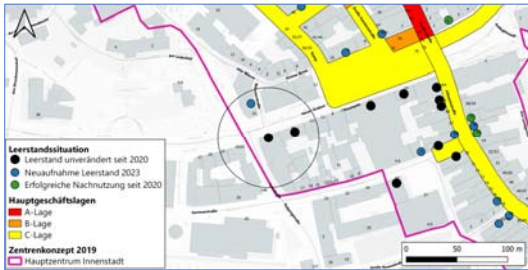


Foto: cima Juli 2023
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2023, OpenStreetMap 2023

	Bewertung Außenwirkung	Empfehlung
Zustand Fassade	<input checked="" type="checkbox"/> guter Zustand <input type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	<ul style="list-style-type: none"> Kreuzungslage sowie westliche Randlage der Innenstadt am Übergang zum Schloss. Die bisherige Nutzung war durch das Musikhaus Rohlfing geprägt. Die Lage an der Kreuzung sowie in direkter Nähe zum Schloss kann gezielt genutzt werden, um die Fläche wieder (als Einzelhandels- oder Dienstleistungsfläche) zu vermarkten und wiederzubesetzen. <p>Eine ansprechende Zwischennutzung ist zu empfehlen, um die weitläufigen Schaufenster zu bespielen.</p>
Schaufenster Zahl: 7 % Fassade: 90	<input type="checkbox"/> bodentief <input type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input type="checkbox"/> Höherer Sockel	
Barrierefreier Zugang	<input checked="" type="checkbox"/> Optimal: Ebenerdig <input type="checkbox"/> Moderater Investitionsbedarf <input type="checkbox"/> Nicht gegeben: Mehrere Stufen	
Dekoration	<input type="checkbox"/> Ansprechende Leerstandsdekoration <input type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt <input checked="" type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar	
Vermarktung	<input type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input checked="" type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input type="checkbox"/> Keine Vermarktung	
Sonstige	Gute Flächeneigenschaften, u.a. breite Eingangstür und breite Schaufenster-Front	

LEERSTANDSSTECKBRIEFE INNENSTADT

© CIMA Beratung + Management GmbH

Leerstandssituation Innenstadt

Dielingerstr. 13

Objekt-Nr.	2023.2
Adresse, Zentrum	Dielingerstr. 13, Innenstadt
Lage	Dielingerstraße
Fläche	< 100 qm
Bisherige Nutzung	Dienstleistungen (Kartenwerk)



Foto: cima Juli 2023
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2023, OpenStreetMap 2023

Bewertung Außenwirkung		Empfehlung
Zustand Fassade	<input type="checkbox"/> guter Zustand <input checked="" type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandelslage Dielingerstraße Westlicher Eingangsbereich der Innenstadt, direkt angrenzend an der Heger-Tor-Wall Vermehrt Leerstandsproblematik an Randlage Dielingerstraße, ggf. ausbleibende Frequenz Eine Einzelhandelsnutzung ist hier unwahrscheinlich, da dieser Bereich weniger stark von Passanten frequentiert wird. Die Schaufenster-Leerstands-Gestaltung sollte aufgewertet werden. <p>Fläche sollte vermarktet und zeitnah nachgenutzt werden.</p>
Schaufenster Zahl: 2 % Fassade: 80	<input type="checkbox"/> bodentief <input checked="" type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input type="checkbox"/> Höherer Sockel	
Barrierefreier Zugang	<input type="checkbox"/> Optimal: Ebenerdig <input checked="" type="checkbox"/> Moderater Investitionsbedarf (1 Stufe) <input type="checkbox"/> Nicht gegeben: Mehrere Stufen	
Dekoration	<input type="checkbox"/> Ansprechende Leerstandsdekoration <input type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt <input checked="" type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar	
Vermarktung	<input type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input checked="" type="checkbox"/> Keine Vermarktung	
Sonstige	Schild und Schriftzüge des vorherigen Geschäftes noch vorhanden	

LEERSTANDSSTECKBRIEFE INNENSTADT

© CIMA Beratung + Management GmbH

Leerstandssituation Innenstadt

Dielingerstr. 23

Objekt-Nr.	2023.3
Adresse, Zentrum	Dielingerstr. 23, Innenstadt
Lage	Dielingerstraße
Fläche	> 100 qm
Bisherige Nutzung	Gastronomie, inkl. Imbiss (Bella Lounge)



Foto: cima Juli 2023
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2023, OpenStreetMap 2023

Bewertung Außenwirkung		Empfehlung
Zustand Fassade	<input checked="" type="checkbox"/> guter Zustand <input type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandelslage Dielingerstraße Westlicher Eingangsbereich der Innenstadt, direkt angrenzend an der Heger-Tor-Wall Vermehrt Leerstandsproblematik an Randlage Dielingerstraße, ggf. ausbleibende Frequenz Eine Einzelhandelsnutzung ist hier unwahrscheinlich, da dieser Bereich weniger stark von Passanten frequentiert wird. Die Schaufenster-Leerstands-Gestaltung sollte aufgewertet werden. <p>Fläche sollte vermarktet und zeitnah nachgenutzt werden.</p>
Schaufenster Zahl: durchgehend % Fassade: 90	<input checked="" type="checkbox"/> bodentief <input type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input type="checkbox"/> Höherer Sockel	
Barrierefreier Zugang	<input checked="" type="checkbox"/> Optimal: Ebenerdig <input type="checkbox"/> Moderater Investitionsbedarf <input type="checkbox"/> Nicht gegeben: Mehrere Stufen	
Dekoration	<input type="checkbox"/> Ansprechende Leerstandsdekoration <input type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt <input checked="" type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar	
Vermarktung	<input type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input checked="" type="checkbox"/> Keine Vermarktung	
Sonstige	Schriftzüge des vorherigen Geschäftes noch vorhanden	

LEERSTANDSSTECKBRIEFE INNENSTADT

© CIMA Beratung + Management GmbH

Leerstandssituation Innenstadt

Große Hamkenstr. 24 A

Objekt-Nr.	2023.6
Adresse, Zentrum	Große Hamkenstr. 24A, Innenstadt
Lage	Neumarkt/ Große Str. (rückwärtig)
Fläche	-
Bisherige Nutzung	-



Foto: cima Juli 2023
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2023, OpenStreetMap 2023

Bewertung Außenwirkung		Empfehlung
Zustand Fassade	<input type="checkbox"/> guter Zustand <input checked="" type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	<ul style="list-style-type: none"> Das Objekt befindet sich zwischen Neumarkt und Kampfpromenade in einer weniger stark frequentierten und rückwärtigen Lage zur A-Lage. Nachnutzungschancen für kleinteiligen Einzelhandel, aber auch Dienstleistung und Gastronomie denkbar. Eine längere Leerstandsdauer ist zu vermeiden. Die Fläche sollte gezielt vermarktet werden. <p>Eine ansprechende Zwischennutzung ist zu empfehlen, um die weitläufigen Schaufenster zu bespielen.</p>
Schaufenster Zahl: durchgehend % Fassade: 90	<input checked="" type="checkbox"/> bodentief <input type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input type="checkbox"/> Höherer Sockel	
Barrierefreier Zugang	<input checked="" type="checkbox"/> Optimal: Ebenerdig <input type="checkbox"/> Moderater Investitionsbedarf <input type="checkbox"/> Nicht gegeben: Mehrere Stufen	
Dekoration	<input type="checkbox"/> Ansprechende Leerstandsdekoration <input type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt <input checked="" type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar	
Vermarktung	<input type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input checked="" type="checkbox"/> Keine Vermarktung	
Sonstige	Schaufenster mit Plakaten behangen und Mangel an Sauberkeit.	

LEERSTANDSSTECKBRIEFE INNENSTADT

© CIMA Beratung + Management GmbH

Leerstandssituation Innenstadt

Große Straße 14

Objekt-Nr.	2023.10
Adresse, Zentrum	Große Straße 14, Innenstadt
Lage	Große Straße (IA-Lage)
Fläche	> 50 qm
Bisherige Nutzung	Einzelhandel (Sidestep)



Foto: cima Juli 2023
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2023, OpenStreetMap 2023

Bewertung Außenwirkung		Empfehlung
Zustand Fassade	<input checked="" type="checkbox"/> guter Zustand <input type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	<ul style="list-style-type: none"> Leerstand liegt in der A-Lage in Nähe zu wichtigen frequenzschaffenden Betrieben, hier sind Leerstände aktiv zu beobachten, um eine negative Auswirkung auf die Umgebung zu vermeiden. Eine Einzelhandelsnutzung ist hier wahrscheinlich, da dieser Bereich hoch frequentiert ist. Die Schaufenster-Leerstands-Gestaltung sollte aufgewertet werden. Die Werbeanlagen können entfernt und die Immobilie neutral dargestellt werden. <p>Eine Nachnutzung als Einzelhandelsbetrieb oder ergänzende (hochwertige) Dienstleistung ist anzustreben.</p>
Schaufenster Zahl: 2 % Fassade: 80	<input checked="" type="checkbox"/> bodentief <input type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input type="checkbox"/> Höherer Sockel	
Barrierefreier Zugang	<input checked="" type="checkbox"/> Optimal: Ebenerdig <input type="checkbox"/> Moderater Investitionsbedarf <input type="checkbox"/> Nicht gegeben: Mehrere Stufen	
Dekoration	<input type="checkbox"/> Ansprechende Leerstandsdekoration <input type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt <input checked="" type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar	
Vermarktung	<input type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input checked="" type="checkbox"/> Keine Vermarktung	
Sonstige		

LEERSTANDSSTECKBRIEFE INNENSTADT

© CIMA Beratung + Management GmbH

Leerstandssituation Innenstadt

Große Straße 55

Objekt-Nr.	2023.12
Adresse, Zentrum	Große Straße 55, Innenstadt
Lage	Große Straße (1A-Lage)
Fläche	-
Bisherige Nutzung	Einzelhandel (Hallhuber)

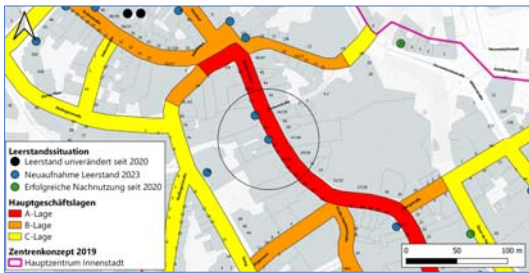


Foto: cima Juli 2023
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2023, OpenStreetMap 2023

	Bewertung Außenwirkung	Empfehlung
Zustand Fassade	<input checked="" type="checkbox"/> guter Zustand <input type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	<ul style="list-style-type: none"> Leerstand liegt in der A-Lage in Nähe zu wichtigen frequenzschaffenden Betrieben, hier sind Leerstände aktiv zu beobachten, um eine negative Auswirkung auf die Umgebung zu vermeiden. Eine Einzelhandelsnutzung ist hier wahrscheinlich, da dieser Bereich hoch frequentiert ist. Die Schaufenster-Leerstands-Gestaltung sollte aufgewertet werden. Die Werbeanlagen können entfernt und die Immobilie neutral dargestellt werden. <p>Eine Nachnutzung als Einzelhandelsbetrieb oder ergänzende (hochwertige) Dienstleistung ist anzustreben.</p>
Schaufenster Zahl: 3 % Fassade: 70	<input checked="" type="checkbox"/> bodentief <input type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input type="checkbox"/> Höherer Sockel	
Barrierefreier Zugang	<input checked="" type="checkbox"/> Optimal: Ebenerdig <input type="checkbox"/> Moderater Investitionsbedarf <input type="checkbox"/> Nicht gegeben: Mehrere Stufen	
Dekoration	<input type="checkbox"/> Ansprechende Leerstandsdekoration <input type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt <input checked="" type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar	
Vermarktung	<input type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input checked="" type="checkbox"/> Keine Vermarktung	
Sonstige	Ehem. Schild des Händlers noch vorhanden	

LEERSTANDSSTECKBRIEFE INNENSTADT

© CIMA Beratung + Management GmbH

Leerstandssituation Innenstadt

Große Straße 74/75

Objekt-Nr.	2023.13
Adresse, Zentrum	Große Straße 74/75, Innenstadt
Lage	Große Straße (1A-Lage)
Fläche	-
Bisherige Nutzung	Einzelhandel (Vodafone)



Foto: cima Juli 2023
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2023, OpenStreetMap 2023

	Bewertung Außenwirkung	Empfehlung
Zustand Fassade	<input checked="" type="checkbox"/> guter Zustand <input type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	<ul style="list-style-type: none"> Leerstand liegt in der A-Lage in Nähe zu wichtigen frequenzschaffenden Betrieben, hier sind Leerstände aktiv zu beobachten, um eine negative Auswirkung auf die Umgebung zu vermeiden. Eine Einzelhandelsnutzung ist hier wahrscheinlich, da dieser Bereich hoch frequentiert ist. Die Schaufenster-Leerstands-Gestaltung sollte aufgewertet werden. Die Werbeanlagen können entfernt und die Immobilie neutral dargestellt werden. Eine gezielte Kundschaftsansprache ist zu beauftragen (Was passiert hier, wer ist Ansprechpartner*in?). <p>Eine Nachnutzung als Einzelhandelsbetrieb oder ergänzende (hochwertige) Dienstleistung ist anzustreben.</p>
Schaufenster Zahl: - % Fassade: -	<input checked="" type="checkbox"/> bodentief <input type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input type="checkbox"/> Höherer Sockel	
Barrierefreier Zugang	<input checked="" type="checkbox"/> Optimal: Ebenerdig <input type="checkbox"/> Moderater Investitionsbedarf <input type="checkbox"/> Nicht gegeben: Mehrere Stufen	
Dekoration	<input type="checkbox"/> Ansprechende Leerstandsdekoration <input checked="" type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt <input type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar	
Vermarktung	<input type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input checked="" type="checkbox"/> Keine Vermarktung	
Sonstige	Ehem. Schild des Händlers noch vorhanden, Schaufenster sind durch Werbung für den ehem. Händler vollständig bedeckt.	

LEERSTANDSSTECKBRIEFE INNENSTADT

© CIMA Beratung + Management GmbH

Leerstandssituation Innenstadt

Hasenstr. 5

Objekt-Nr.	2023.15
Adresse, Zentrum	Hasenstr. 5, Innenstadt
Lage	Nördliche Hasestraße
Fläche	< 100 qm
Bisherige Nutzung	Gastronomie (Dalpont Eiscafé)

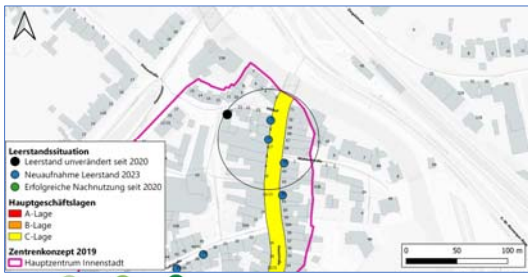


Foto: cima Juli 2023
 Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2023, OpenStreetMap 2023

	Bewertung Außenwirkung	Empfehlung
Zustand Fassade	<input type="checkbox"/> guter Zustand <input checked="" type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	<ul style="list-style-type: none"> Die am nördlichen Rand der Innenstadt gelegene Fläche sollte im Sinne der Funktionen der Altstadt (Gastronomie/Handwerk) entwickelt und nachgenutzt werden. Eine Einzelhandelsnutzung ist hier eher unwahrscheinlich, da dieser Bereich gering frequentiert ist. Die Fläche hat aber gute Vermarktungsmöglichkeiten und ist gut erreichbar (Nähe Altstadt-Bahnhof) Die Schaufenster-Leerstands-Gestaltung sollte aufgewertet werden Die Werbeanlagen können entfernt und die Immobilie neutral dargestellt werden.
Schaufenster Zahl: 1 (geteilt) % Fassade: 70	<input checked="" type="checkbox"/> bodentief <input type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input type="checkbox"/> Höherer Sockel	
Barrierefreier Zugang	<input checked="" type="checkbox"/> Optimal: Ebenerdig <input type="checkbox"/> Moderater Investitionsbedarf <input type="checkbox"/> Nicht gegeben: Mehrere Stufen	
Dekoration	<input type="checkbox"/> Ansprechende Leerstandsdekoration <input type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt <input checked="" type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar	
Vermarktung	<input type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input checked="" type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input type="checkbox"/> Keine Vermarktung	
Sonstige	Ehem. Schild des Betriebes noch vorhanden.	<ul style="list-style-type: none"> Kurzfristig sollte das Schaufenster durch eine ansprechende Zwischennutzung bespielt werden.

LEERSTANDSSTECKBRIEFE INNENSTADT

© CIMA Beratung + Management GmbH

Leerstandssituation Innenstadt

Hasenstr. 38

Objekt-Nr.	2023.16
Adresse, Zentrum	Hasenstr. 38, Innenstadt
Lage	Südliche Hasestraße
Fläche	> 50 qm
Bisherige Nutzung	Einzelhandel (Altstadtkiosk, zwischenzeitlich Hasebar)

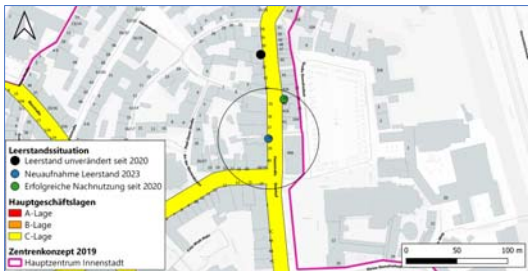


Foto: cima Juli 2023
 Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2023, OpenStreetMap 2023

	Bewertung Außenwirkung	Empfehlung
Zustand Fassade	<input checked="" type="checkbox"/> guter Zustand <input type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	<ul style="list-style-type: none"> Südliche Lage an der Hasestraße in Nähe zum Domhof und der Altstadt bieten eine moderate Passantenfrequenz für das Objekt. Nachnutzungschancen für kleinteiligen Einzelhandel, aber auch Dienstleistung und Gastronomie denkbar. Die Schaufenster-Leerstands-Gestaltung sollte aufgewertet werden.
Schaufenster Zahl: 1 (geteilt) % Fassade: 90	<input checked="" type="checkbox"/> bodentief <input type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input type="checkbox"/> Höherer Sockel	
Barrierefreier Zugang	<input checked="" type="checkbox"/> Optimal: Ebenerdig <input type="checkbox"/> Moderater Investitionsbedarf <input type="checkbox"/> Nicht gegeben: Mehrere Stufen	
Dekoration	<input type="checkbox"/> Ansprechende Leerstandsdekoration <input type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt <input checked="" type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar	
Vermarktung	<input checked="" type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input checked="" type="checkbox"/> Keine Vermarktung	
Sonstige	Ehem. Schild des Betriebes noch vorhanden.	<ul style="list-style-type: none"> Fläche sollte vermarktet und zeitnah nachgenutzt werden.

LEERSTANDSSTECKBRIEFE INNENSTADT

© CIMA Beratung + Management GmbH

Leerstandssituation Innenstadt

Hasenstr. 52

Objekt-Nr.	2023.17
Adresse, Zentrum	Hasenstr. 52, Innenstadt
Lage	Mittlere Hasestraße
Fläche	> 100 qm
Bisherige Nutzung	Einzelhandel (Schuhmode und Berufsbekleidung Burkowski)

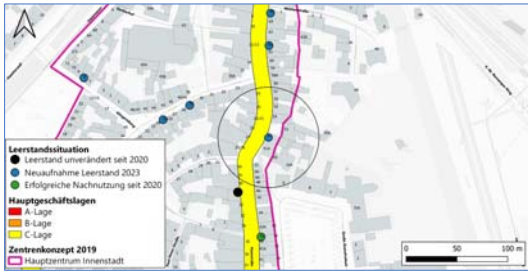


Foto: cima Juli 2023
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2023, OpenStreetMap 2023

	Bewertung Außenwirkung	Empfehlung
Zustand Fassade	<input checked="" type="checkbox"/> guter Zustand <input type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	<ul style="list-style-type: none"> Die am nördlichen Rand der Innenstadt gelegene Fläche sollte im Sinne der Funktionen der Altstadt (Gastronomie/Handwerk) entwickelt und nachgenutzt werden. Nachnutzungschancen für kleinteiligen Einzelhandel, aber auch Dienstleistung und Gastronomie denkbar. Die Fläche hat gute Vermarktungsmöglichkeiten und ist gut erreichbar (Nähe Altstadt-Bahnhof) Eine Verhängung der Fenster mit Papier ist zu vermeiden. Die Schaufenster-Leerstands-Gestaltung sollte aufgewertet werden. <p>Fläche sollte vermarktet und zeitnah nachgenutzt werden.</p>
Schaufenster Zahl: 2 % Fassade: 60	<input type="checkbox"/> bodentief <input checked="" type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input type="checkbox"/> Höherer Sockel	
Barrierefreier Zugang	<input checked="" type="checkbox"/> Optimal: Ebenerdig <input type="checkbox"/> Moderater Investitionsbedarf <input type="checkbox"/> Nicht gegeben: Mehrere Stufen	
Dekoration	<input type="checkbox"/> Ansprechende Leerstandsdekoration <input checked="" type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt (teilweise) <input type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar	
Vermarktung	<input type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input checked="" type="checkbox"/> Keine Vermarktung	
Sonstige	Ehem. Schild des Betriebes noch vorhanden. Schaufenster teilweise zugehängt, aber Ladenfläche noch einsehbar.	

LEERSTANDSSTECKBRIEFE INNENSTADT

© CIMA Beratung + Management GmbH

41

Leerstandssituation Innenstadt

Hasenstr. 62

Objekt-Nr.	2023.18
Adresse, Zentrum	Hasenstr. 62, Innenstadt
Lage	Nördliche Hasestraße
Fläche	> 100 qm
Bisherige Nutzung	Gastronomie (Curry O City)

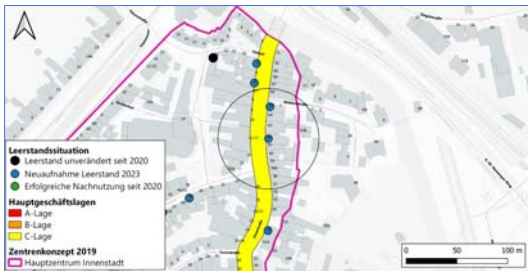


Foto: cima Juli 2023
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2023, OpenStreetMap 2023

	Bewertung Außenwirkung	Empfehlung
Zustand Fassade	<input type="checkbox"/> guter Zustand <input checked="" type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	<ul style="list-style-type: none"> Die Fläche liegt an der nördlichen Hasestraße und sollte im Sinne der Funktionen der Altstadt (Gastronomie/Handwerk) entwickelt und nachgenutzt werden. Die Schaufenster-Leerstands-Gestaltung sollte aufgewertet werden. Die Aufmerksamkeit für die Fläche sollte durch Werbemaßnahmen erhöht werden. <p>Nachnutzungschancen für Dienstleistung und Gastronomie denkbar.</p>
Schaufenster Zahl: 2 % Fassade: 70	<input checked="" type="checkbox"/> bodentief <input type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input type="checkbox"/> Höherer Sockel	
Barrierefreier Zugang	<input checked="" type="checkbox"/> Optimal: Ebenerdig <input type="checkbox"/> Moderater Investitionsbedarf <input type="checkbox"/> Nicht gegeben: Mehrere Stufen	
Dekoration	<input type="checkbox"/> Ansprechende Leerstandsdekoration <input type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt <input checked="" type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar	
Vermarktung	<input type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input checked="" type="checkbox"/> Keine Vermarktung	
Sonstige	Ehem. Schild des Betriebes sowie Ladenhinweise noch vorhanden.	

LEERSTANDSSTECKBRIEFE INNENSTADT

© CIMA Beratung + Management GmbH

42

Leerstandssituation Innenstadt

Johannisstr. 56

Objekt-Nr.	2023.21
Adresse, Zentrum	Johannisstraße 56, Innenstadt
Lage	Nördliche Johannisstraße
Fläche	< 100 qm
Bisherige Nutzung	Einzelhandel (Foto Erhardt)

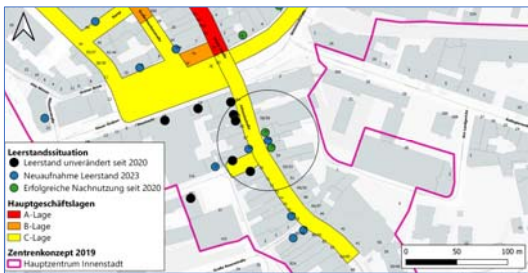


Foto: cima Juli 2023
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2023, OpenStreetMap 2023

	Bewertung Außenwirkung	Empfehlung
Zustand Fassade	<input type="checkbox"/> guter Zustand <input type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	<ul style="list-style-type: none"> In guter Auflage der Johannisstraße gelegen, sollte zeitnah eine Einzelhandels-Nachnutzung ermöglicht werden. Als notwendige Maßnahmen werden folgende Punkte empfohlen: <ul style="list-style-type: none"> Kontakt mit Eigentümer*in aufnehmen, um eine Aufwertung vorzunehmen Aktives Anbieten der Fläche Achten auf Sauberkeit und Beleuchtung
Schaufenster Zahl: - % Fassade: -	<input type="checkbox"/> bodentief <input type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input type="checkbox"/> Höherer Sockel	
Barrierefreier Zugang	<input type="checkbox"/> Optimal: Ebenerdig <input type="checkbox"/> Moderater Investitionsbedarf <input type="checkbox"/> Nicht gegeben: Mehrere Stufen	
Dekoration	<input type="checkbox"/> Ansprechende Leerstandsdekoration <input type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt <input type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar	
Vermarktung	<input type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input type="checkbox"/> Keine Vermarktung	
Sonstige	Ehem. Schild des Händlers noch vorhanden. Schaufenster sind durch Vermarktung der Immobilie und Werbung für den ehem. Händler vollständig bedeckt.	

LEERSTANDSSTECKBRIEFE INNENSTADT

© CIMA Beratung + Management GmbH

Leerstandssituation Innenstadt

Johannisstr. 69

Objekt-Nr.	2023.22
Adresse, Zentrum	Johannisstraße 69, Innenstadt
Lage	Nördliche Johannisstraße
Fläche	> 200 qm
Bisherige Nutzung	Einzelhandel (Wenner Lederwaren)

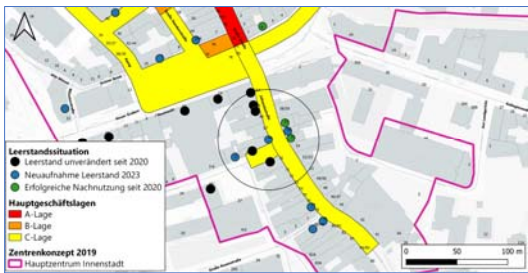


Foto: cima Juli 2023
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2023, OpenStreetMap 2023

	Bewertung Außenwirkung	Empfehlung
Zustand Fassade	<input type="checkbox"/> guter Zustand <input type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	<ul style="list-style-type: none"> In guter Auflage der Johannisstraße gelegen, sollte zeitnah eine Einzelhandels-Nachnutzung ermöglicht werden. Als notwendige Maßnahmen werden folgende Punkte empfohlen: <ul style="list-style-type: none"> Kontakt mit Eigentümer*in aufnehmen, um eine Aufwertung vorzunehmen Entfernung der Folien Aktives Anbieten der Fläche Achten auf Sauberkeit und Beleuchtung
Schaufenster Zahl: 7 % Fassade: 60	<input type="checkbox"/> bodentief <input type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input type="checkbox"/> Höherer Sockel	
Barrierefreier Zugang	<input type="checkbox"/> Optimal: Ebenerdig <input type="checkbox"/> Moderater Investitionsbedarf (1 Stufe) <input type="checkbox"/> Nicht gegeben: Mehrere Stufen	
Dekoration	<input type="checkbox"/> Ansprechende Leerstandsdekoration <input type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt (teilweise) <input type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar	
Vermarktung	<input type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input type="checkbox"/> Keine Vermarktung	
Sonstige	Ehem. Schild des Händlers noch vorhanden. Schaufenster größtenteils durch Planen zugehängt.	

LEERSTANDSSTECKBRIEFE INNENSTADT

© CIMA Beratung + Management GmbH

Leerstandssituation Innenstadt

Johannisstr. 77

Objekt-Nr.	2023.23
Adresse, Zentrum	Johannisstraße 77, Innenstadt
Lage	Johannisstraße
Fläche	< 100 qm
Bisherige Nutzung	Einzelhandel (Backwerk)

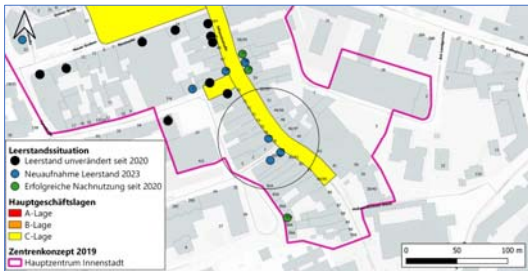


Foto: cima Juli 2023
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2023, OpenStreetMap 2023

	Bewertung Außenwirkung	Empfehlung
Zustand Fassade	<input type="checkbox"/> guter Zustand <input checked="" type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	<ul style="list-style-type: none"> In guter Laufelage der Johannisstraße gelegen, sollte zeitnah eine Einzelhandels-Nachnutzung ermöglicht werden. Als notwendige Maßnahmen werden folgende Punkte empfohlen: <ul style="list-style-type: none"> Kontakt mit Eigentümer*in aufnehmen, um eine Aufwertung vorzunehmen Entfernung der Planen Aktives Anbieten der Fläche Achten auf Sauberkeit und Beleuchtung <p>Eine Aufwertung der Fläche und des Stadtbildes im Umfeld erscheint zwingend erforderlich.</p>
Schaufenster Zahl: 1 % Fassade: 80	<input checked="" type="checkbox"/> bodentief <input type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input type="checkbox"/> Höherer Sockel	
Barrierefreier Zugang	<input checked="" type="checkbox"/> Optimal: Ebenerdig <input type="checkbox"/> Moderater Investitionsbedarf <input type="checkbox"/> Nicht gegeben: Mehrere Stufen	
Dekoration	<input type="checkbox"/> Ansprechende Leerstandsdekoration <input checked="" type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt <input type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar	
Vermarktung	<input type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input checked="" type="checkbox"/> Keine Vermarktung	
Sonstige	Ehem. Schild des Händlers noch vorhanden. Schaufenster durch Planen zugehängt.	

LEERSTANDSSTECKBRIEFE INNENSTADT

© CIMA Beratung + Management GmbH

45

Leerstandssituation Innenstadt

Johannisstr. 79

Objekt-Nr.	2023.24
Adresse, Zentrum	Johannisstraße 79, Innenstadt
Lage	Johannisstraße
Fläche	> 100 qm
Bisherige Nutzung	Gastronomie (Mamma Döner)



Foto: cima Juli 2023
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2023, OpenStreetMap 2023

	Bewertung Außenwirkung	Empfehlung
Zustand Fassade	<input type="checkbox"/> guter Zustand <input checked="" type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	<ul style="list-style-type: none"> In guter Laufelage der Johannisstraße gelegen, sollte zeitnah eine Einzelhandels-Nachnutzung ermöglicht werden. Als notwendige Maßnahmen werden folgende Punkte empfohlen: <ul style="list-style-type: none"> Kontakt mit Eigentümer*in aufnehmen, um eine Aufwertung vorzunehmen Aktives Anbieten der Fläche Achten auf Sauberkeit und Beleuchtung <p>Eine Aufwertung der Fläche und des Stadtbildes im Umfeld erscheint erforderlich.</p>
Schaufenster Zahl: 4 % Fassade: 70	<input type="checkbox"/> bodentief <input checked="" type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input type="checkbox"/> Höherer Sockel	
Barrierefreier Zugang	<input checked="" type="checkbox"/> Optimal: Ebenerdig <input type="checkbox"/> Moderater Investitionsbedarf <input type="checkbox"/> Nicht gegeben: Mehrere Stufen	
Dekoration	<input type="checkbox"/> Ansprechende Leerstandsdekoration <input type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt <input checked="" type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar	
Vermarktung	<input type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input checked="" type="checkbox"/> Keine Vermarktung	
Sonstige	Ehem. Schild des Händlers sowie Ladenhinweise noch vorhanden.	

LEERSTANDSSTECKBRIEFE INNENSTADT

© CIMA Beratung + Management GmbH

46

Leerstandssituation Innenstadt

Krahnstr. 43

Zwischennutzung
Nov. – Dez. 23

Objekt-Nr.	2023.32
Adresse, Zentrum	Krahnstr. 43, Innenstadt
Lage	Krahnstraßenviertel
Fläche	> 500 qm
Bisherige Nutzung	Einzelhandel (Prelle Shop)



Foto: cima Juli 2023
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2023, OpenStreetMap 2023

	Bewertung Außenwirkung	Empfehlung
Zustand Fassade	<input checked="" type="checkbox"/> guter Zustand <input type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	<ul style="list-style-type: none"> In guter Lage in der Krahnstraße gelegen, sollte zeitnah eine Einzelhandelsnachnutzung ermöglicht werden. Die Schaufenster-Leerstands-Gestaltung sollte aufgewertet werden. Die Aufmerksamkeit für die Fläche sollte durch Werbemaßnahmen erhöht werden. Eine Nachnutzung als Einzelhandelsbetrieb oder ergänzende (hochwertige) Dienstleistung ist anzustreben.
Schaufenster Zahl: 2 % Fassade: 50	<input checked="" type="checkbox"/> bodentief <input type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input type="checkbox"/> Höherer Sockel	
Barrierefreier Zugang	<input checked="" type="checkbox"/> Optimal: Ebenerdig <input type="checkbox"/> Moderater Investitionsbedarf <input type="checkbox"/> Nicht gegeben: Mehrere Stufen	
Dekoration	<input type="checkbox"/> Ansprechende Leerstandsdekoration <input type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt <input checked="" type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar	
Vermarktung	<input type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input checked="" type="checkbox"/> Keine Vermarktung	
Sonstige	Ehem. Schild des Händlers sowie Ladenhinweise noch vorhanden. Werbung in den Schaufenstern ausgehängt.	

LEERSTANDSSTECKBRIEFE INNENSTADT

© CIMA Beratung + Management GmbH

Leerstandssituation Innenstadt

Lortzingstr. 3

Zwischennutzung
Okt. – Dez. 23

Objekt-Nr.	2023.35
Adresse, Zentrum	Lortzingstr. 3, Innenstadt
Lage	Krahnstraßenviertel/ Domhof
Fläche	260 qm (nach Vermarktungsanzeige)
Bisherige Nutzung	Einzelhandel (Essence)



Foto: cima Juli 2023
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2023, OpenStreetMap 2023

	Bewertung Außenwirkung	Empfehlung
Zustand Fassade	<input checked="" type="checkbox"/> guter Zustand <input type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	<ul style="list-style-type: none"> Zentrale Lage in der Innenstadt an der Lortzingstraße und in Nähe zum Platz der Deutschen Einheit. Hier sind Leerstände aktiv zu beobachten, um eine negative Auswirkung auf die Umgebung zu vermeiden. Nachnutzungschancen für kleinteiligen Einzelhandel, aber auch Dienstleistung und Gastronomie denkbar. Moderat frequentierte Lage Einzelhandelsnutzung möglich, Objekt verfügt bereits über einen professionellen Vermarktungsansatz.
Schaufenster Zahl: - % Fassade: -	<input type="checkbox"/> bodentief <input type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input type="checkbox"/> Höherer Sockel	
Barrierefreier Zugang	<input type="checkbox"/> Optimal: Ebenerdig <input type="checkbox"/> Moderater Investitionsbedarf <input checked="" type="checkbox"/> Nicht gegeben: Mehrere Stufen	
Dekoration	<input type="checkbox"/> Ansprechende Leerstandsdekoration <input type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt <input type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar	
Vermarktung	<input type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input type="checkbox"/> Keine Vermarktung	
Sonstige		

LEERSTANDSSTECKBRIEFE INNENSTADT

© CIMA Beratung + Management GmbH

Leerstandssituation Innenstadt

Möserstr. 5/6

Objekt-Nr.	2023.36
Adresse, Zentrum	Möserstr. 5/6, Innenstadt
Lage	Möserstraße
Fläche	< 100 qm
Bisherige Nutzung	-



Foto: cima Juli 2023
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2023, OpenStreetMap 2023

	Bewertung Außenwirkung	Empfehlung
Zustand Fassade	<input checked="" type="checkbox"/> guter Zustand <input type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	<ul style="list-style-type: none"> Da sich der Leerstand an der Möserstraße am Ein- bzw. Ausgang der Gutenberg-Passage befindet, ist eine schnelle Nachnutzung ratsam. Die Fläche eignet sich sowohl für Gastronomiebetriebe als auch für Einzelhandels- oder Dienstleistungsnutzungen. Die Schaufensterdekoration sollte in der Zwischenzeit ansprechend gestaltet werden. Ein Vermarktungsansatz ist derzeit noch nicht erkennbar.
Schaufenster Zahl: durchgehend % Fassade: 90	<input checked="" type="checkbox"/> bodentief <input type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input type="checkbox"/> Höherer Sockel	
Barrierefreier Zugang	<input checked="" type="checkbox"/> Optimal: Ebenerdig <input type="checkbox"/> Moderater Investitionsbedarf <input type="checkbox"/> Nicht gegeben: Mehrere Stufen	
Dekoration	<input type="checkbox"/> Ansprechende Leerstandsdekoration <input type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt <input checked="" type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar	
Vermarktung	<input type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input checked="" type="checkbox"/> Keine Vermarktung	
Sonstige		

LEERSTANDSSTECKBRIEFE INNENSTADT

© CIMA Beratung + Management GmbH

Leerstandssituation Innenstadt

Öwer de Hase 7

Objekt-Nr.	2023.42
Adresse, Zentrum	Öwer de Hase 7, Innenstadt
Lage	Öwer de Hase
Fläche	> 500 m²
Bisherige Nutzung	Einzelhandel (Bioladen Ambrosia & Nektar)



Foto: cima Juli 2023
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2023, OpenStreetMap 2023

	Bewertung Außenwirkung	Empfehlung
Zustand Fassade	<input checked="" type="checkbox"/> guter Zustand <input type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	<ul style="list-style-type: none"> Geringe Passantenfrequenz in rückwärtiger Lage zur A-Lage an der Großen Straße. Eine längere Leerstandsdauer ist zu vermeiden. Die Fläche sollte gezielt vermarktet werden. Die Werbeanlagen können entfernt und die Immobilie neutral dargestellt werden. Eine ansprechende Zwischennutzung ist zu empfehlen, um die weitläufigen Schaufenster zu bespielen.
Schaufenster Zahl: 4 % Fassade: 80	<input checked="" type="checkbox"/> bodentief <input type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input type="checkbox"/> Höherer Sockel	
Barrierefreier Zugang	<input checked="" type="checkbox"/> Optimal: Ebenerdig <input type="checkbox"/> Moderater Investitionsbedarf <input type="checkbox"/> Nicht gegeben: Mehrere Stufen	
Dekoration	<input type="checkbox"/> Ansprechende Leerstandsdekoration <input type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt <input checked="" type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar	
Vermarktung	<input type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input checked="" type="checkbox"/> Keine Vermarktung	
Sonstige	Ehem. Schild des Betriebes noch vorhanden.	

LEERSTANDSSTECKBRIEFE INNENSTADT

© CIMA Beratung + Management GmbH

Leerstandssituation Innenstadt

Wittekindstr. 5/8

Objekt-Nr.	2023.45
Adresse, Zentrum	Wittekindstr. 5/8, Innenstadt
Lage	Wittekindstr./Möserstr.
Fläche	bis 5.000 qm (nach Vermarktungsanzeige)
Bisherige Nutzung	Dienstleistung (Postbank Filiale)



Foto: cima Juli 2023
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2023, OpenStreetMap 2023

	Bewertung Außenwirkung	Empfehlung
Zustand Fassade	<input type="checkbox"/> guter Zustand <input type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input checked="" type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	<ul style="list-style-type: none"> Markantes Gebäude im Kreuzungsbereich Möserstraße/Wittekindstraße Aufgrund der Lage und der Größe der Gewerbefläche ist es ratsam eine Gesamtstrategie für den Gebäudekomplex zu entwerfen. Eine gezielte Kundschaftsansprache ist zu befürworten (Was passiert hier, wer ist Ansprechpartner*in?). Aufgrund der Flächendimensionierung des Objektes erschwert sich eine Nachnutzung des Objektes bedeutend. Alternative Nutzungen sind zu erwägen.
Schaufenster Zahl: - % Fassade: -	<input checked="" type="checkbox"/> bodentief <input type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input type="checkbox"/> Höherer Sockel	
Barrierefreier Zugang	<input checked="" type="checkbox"/> Optimal: Ebenerdig <input type="checkbox"/> Moderater Investitionsbedarf <input type="checkbox"/> Nicht gegeben: Mehrere Stufen	
Dekoration	<input type="checkbox"/> Ansprechende Leerstandsdekoration <input checked="" type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt <input type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar	
Vermarktung	<input checked="" type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input type="checkbox"/> Keine Vermarktung	
Sonstige		

LEERSTANDSSTECKBRIEFE INNENSTADT

© CIMA Beratung + Management GmbH

Leerstandssituation

Ergebnisse im Überblick

- Die vorgefundenen **Schwerpunktbereiche** der weiterhin bestehenden Leerstände seit 2020 sind der **Neumarkt** (Ecke Johannisstraße), die **Theaterpassage** an der Krahnstraße sowie **nördliche Randbereiche**. Mängel sind im Stadtbild z. T. erkennbar.
- Dennoch würde das Stadtbild mit prägenden Leerständen im Bereich nördliche Johannisstraße/ Neumarkt / Seminarstraße durch potenzielle **Entwicklungen im Zuge der "Johannishöfe"** bei Umsetzung wohl auch eine **deutliche Aufwertung erfahren**.
- Die **neu aufgenommenen Leerstände verteilen sich relativ gleichmäßig** über die Innenstadt von Osnabrück. Übermäßige Konzentrationen zeigen sich nicht.
- Diese sind mittlerweile **auch in 1-A Lagen** aufzufinden und sollten in der sensiblen Lage rasch gefüllt werden. Intensive Vermarktungsansätze und eine ansprechende Schaufenstergestaltung in der Übergangszeit können geeignete Mittel darstellen. Spezifischere und individuell zugeschnittene Ansätze finden sich in den Leerstandssteckbriefen.
- In vielen Fällen gibt es auch **Erfolgsmeldungen**, die eine Aufwertung von Objekten im Vergleich zu 2020 zur Folge haben.



Grafik: Pro Urban AG



Grafik: SKAI Architekten

STATUS- UND PERSPEKTIVCHECK INNENSTADT

© CIMA Beratung + Management GmbH



**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**



www.marketingosnabrueck.de



53



Kontakt

Marketing Osnabrück GmbH

Julia Tepker

Schlosswall 1–9

49074 Osnabrück

E. j.tepker@marketingosnabrueck.de

T. 0541 323 3680



54