

# Leerstandssituation Innenstadt

Auszug aus dem Status- und Perspektivcheck der CIMA  
vom 17.12.2020



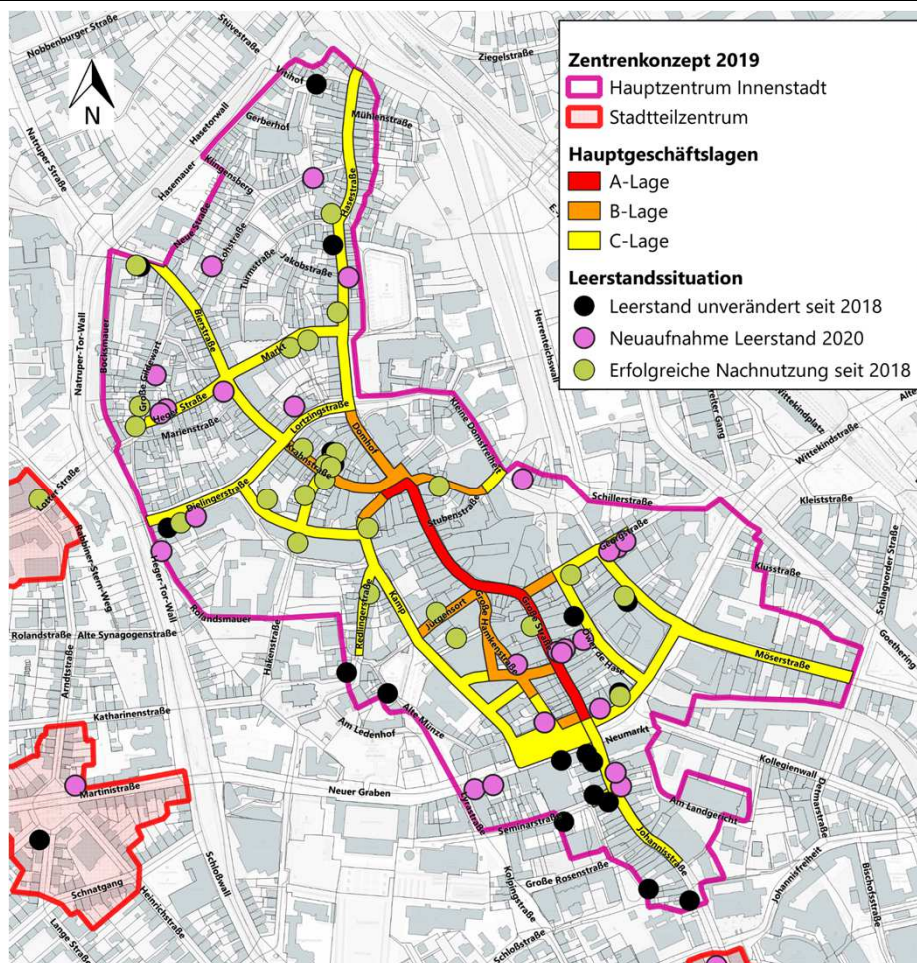
# Innenstadt Osnabrück

## Übersicht der Ergebnisse



Marketing Osnabrück

## Erhebung aus Dezember 2020



- Die Untersuchung bezieht sich auf das im Märkte- und Zentrenkonzept festgelegte Hauptzentrum Innenstadt. Hierbei ist der Stand zum Zeitpunkt der Erhebung Ende August 2020 berücksichtigt.
- Es wurden 19 Leerstände von Erdgeschossflächen ehemaliger Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetriebe vorgefunden, die bereits im Jahr 2018 durch die cima erhoben und **nicht nachgenutzt** wurden (schwarze Markierungen).
- Es gibt zudem 25 leerstehende Erdgeschossflächen, die im Jahr 2020 **neu aufgenommen** wurden (petrolfarben).
- Eine erfolgreiche **Nachnutzung** (grün) zeigt sich bei 26 Erdgeschossflächen.
- Die vorgefundenen Schwerpunktbereiche der Leerstände sind der Neumarkt (Ecke Johannisstraße), die Passagen (u.a. Theaterpassage) sowie vermehrt auch Randbereiche.
- Die Georgstraße (östlich L+T) zeigt eine höhere Anzahl als 2018, die Veränderungen im Besitz sind zu beobachten.

CORONA STATUS- UND PERSPEKTIVCHECK

cima.

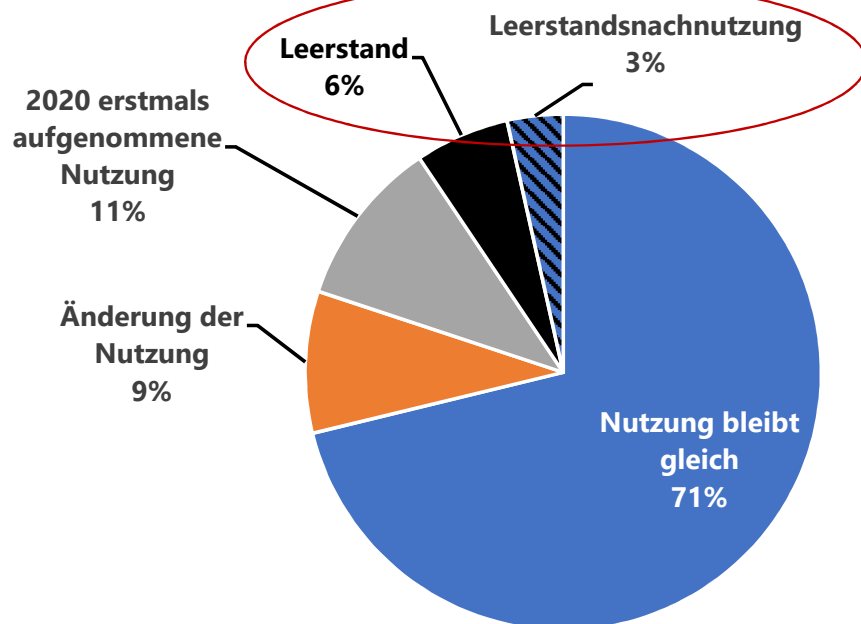
# Innenstadt Osnabrück

## Übersicht der Ergebnisse

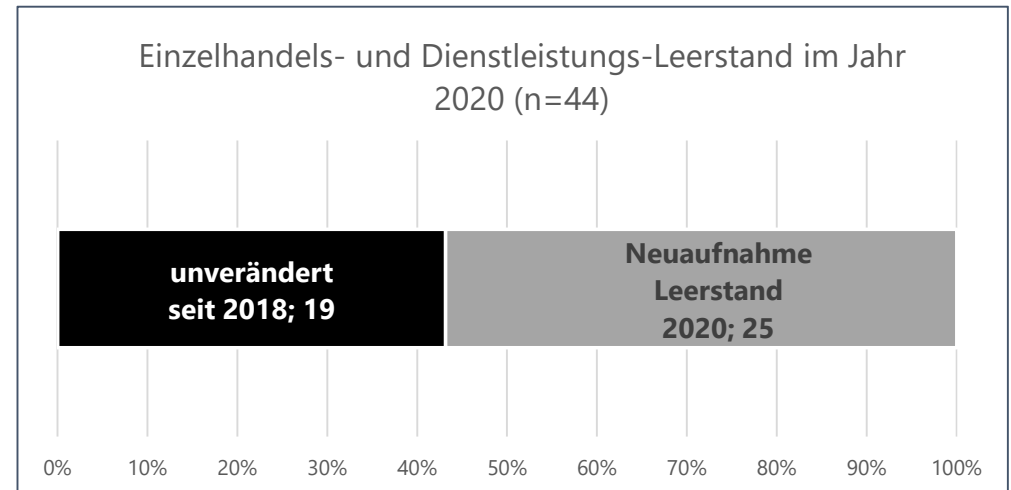
Erhebung aus Dezember 2020

### Gesamtübersicht Bestandsüberprüfung Innenstadt:

Kundenorientierte Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in der Osnabrücker Innenstadt (n=741) im Jahr 2020 gegenüber 2018



### Leerstand :



# Leerstandssituation Innenstadt

An der Katharinenkirche 10

Jetzt Corona-Schnelltest-Zentrum, anschließend Neubau

<b>Objekt-Nr.</b>	2018.2
<b>Adresse, Zentrum</b>	An der Katharinenkirche 10, Innenstadt
<b>Lage</b>	Katharinenkirche, Zugang Redlingerstraße
<b>Fläche</b>	< 50 qm
<b>Bisherige Nutzung</b>	Einzelhandel

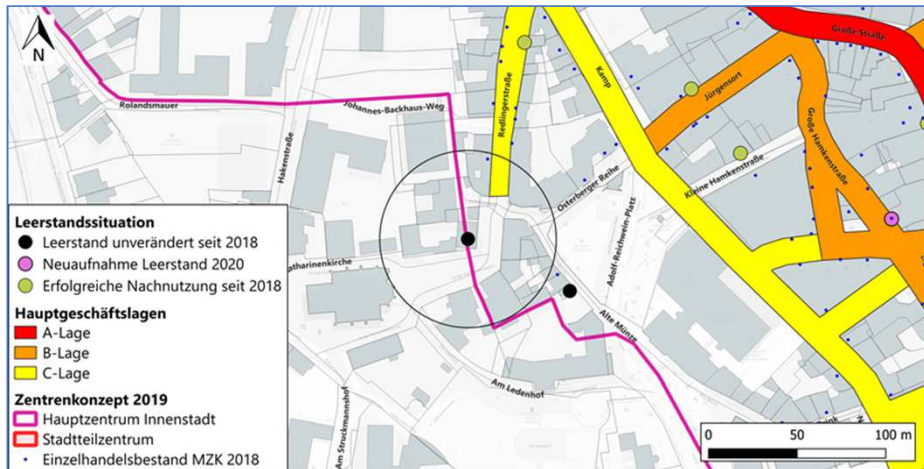


Foto: cima September 2020  
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2018

Bewertung Außenwirkung		Empfehlung
<b>Zustand Fassade</b>	<input type="checkbox"/> guter Zustand <input type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input checked="" type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gut positionierte Fläche (Ecklage), an einem westlichen Eingangsbereich zur Innenstadt entlang der Katharinenkirche.</li> <li>▪ Die Fläche sollte einer neuen Nutzung zugeführt werden. Als Einzelhandelsfläche ist die Lage nicht auf den ersten Blick ansprechend, da eine geringe Frequenz besteht.</li> <li>▪ Die Fläche könnte aber als Endpunkt der Redlingerstraße inszeniert werden, um die Besonderheit des Quartiers weiterzuentwickeln (kleine, ansprechende Fachgeschäfte, lädt zum stöbern ein).</li> <li>▪ <b>Eine kurzfristige Entfernung der Plakate und eine Vermarktung ist angeraten. Derzeit wirkt das beklebte Schaufenster wie ein „Zeichen des Protests“.</b></li> </ul>
<b>Schaufenster</b> Zahl: 4 % Fassade: 80	<input type="checkbox"/> bodentief <input checked="" type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input type="checkbox"/> Höherer Sockel	
<b>Barrierefreier Zugang</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Optimal: Ebenerdig <input type="checkbox"/> Moderater Investitionsbedarf <input type="checkbox"/> Nicht gegeben: Mehrere Stufen	
<b>Dekoration</b>	<input type="checkbox"/> Ansprechende Leerstandsdekoration <input checked="" type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt <input type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar	
<b>Vermarktung</b>	<input type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input checked="" type="checkbox"/> Keine Vermarktung	
<b>Sonstige</b>	Viele Plakate und Aufkleber. Hauspfeiler im Eingangsbereich ist ein Störfaktor beim Zugang.	

# Leerstandssituation Innenstadt

## Neumarktkomplex

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



Weitere Fotos siehe Folgeseite

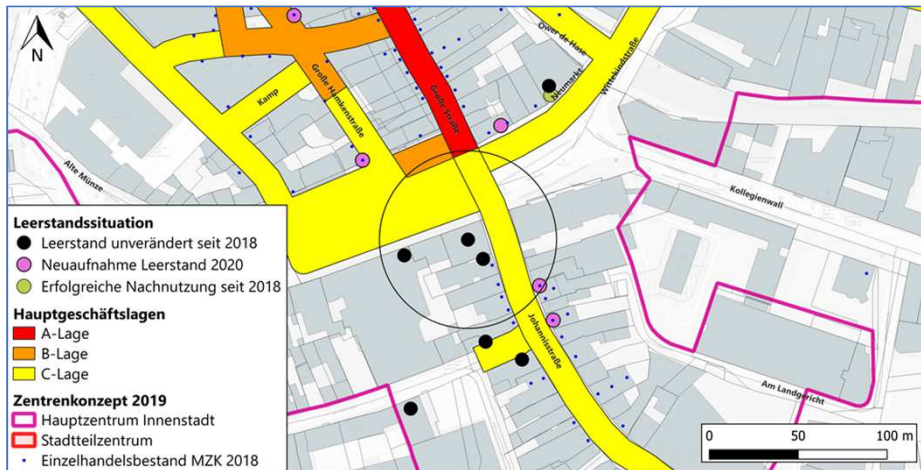


Foto: circa September 2020  
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2018

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

# Leerstandssituation Innenstadt

Neumarktkomplex – Fotoserie

Sauberkeit/Stadtbild aufwerten:



Kundenansprache missverständlich:



Blick auf den Neumarkt aus Richtung Johannisstraße:



Fotos: cima September 2020

# Leerstandssituation Innenstadt

Johannisstraße 70

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

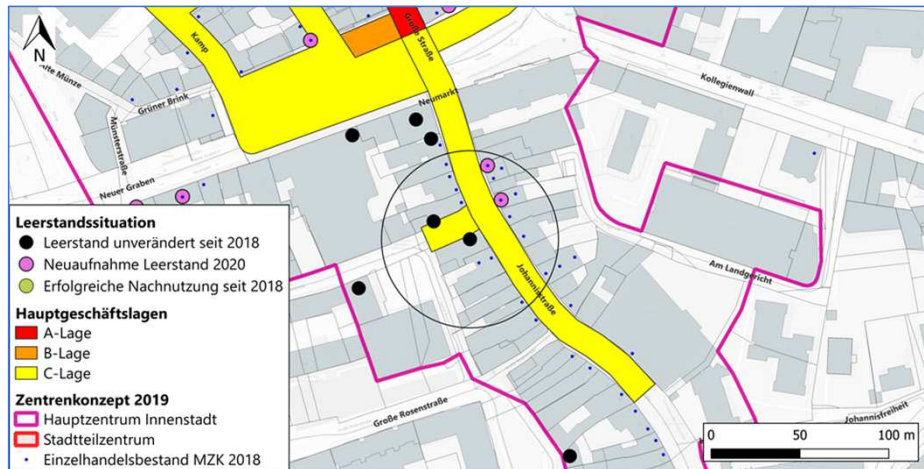


Foto: cima September 2020  
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2018

Bewertung Außenwirkung		Empfehlung
<b>Zustand Fassade</b>	<input type="checkbox"/> guter Zustand <input type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input checked="" type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In guter Laufelage der Johannisstraße gelegen, sollte zeitnah eine Einzelhandels-Nachnutzung ermöglicht werden.</li> <li>▪ Als notwendige Maßnahmen werden folgende Punkte empfohlen:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>– Kontakt mit Besitzer aufnehmen, um eine Aufwertung vorzunehmen</li> <li>– Entfernung der Plakate, ggf. künstlerische (Zwischen)-Gestaltung</li> <li>– Aktives Anbieten der Fläche</li> <li>– Achten auf Sauberkeit und Beleuchtung</li> </ul> </li> </ul> <p><b>▪ Eine Aufwertung der Fläche und des Stadtbildes im Umfeld erscheint zwingend erforderlich</b></p>
<b>Schaufenster</b> Zahl: z.T. 0 % Fassade:	<input type="checkbox"/> bodentief <input type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input type="checkbox"/> Höherer Sockel	
<b>Barrierefreier Zugang</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Optimal: Ebenerdig <input type="checkbox"/> Moderater Investitionsbedarf <input type="checkbox"/> Nicht gegeben: Mehrere Stufen	
<b>Dekoration</b>	<input type="checkbox"/> Ansprechende Leerstandsdekoration <input checked="" type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt <input type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar	
<b>Vermarktung</b>	<input type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input checked="" type="checkbox"/> Keine Vermarktung	
<b>Sonstige</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vordach nicht mehr zeitgemäß</li> <li>▪ Flächendeckende Plakatierung</li> <li>▪ Wirkt wie Protest</li> </ul>	

# Leerstandssituation Innenstadt

Johannisstraße 90

<b>Objekt-Nr.</b>	2018.7
<b>Adresse, Zentrum</b>	Johannisstr. 90, Innenstadt
<b>Lage</b>	-
<b>Fläche</b>	-
<b>Bisherige Nutzung</b>	-

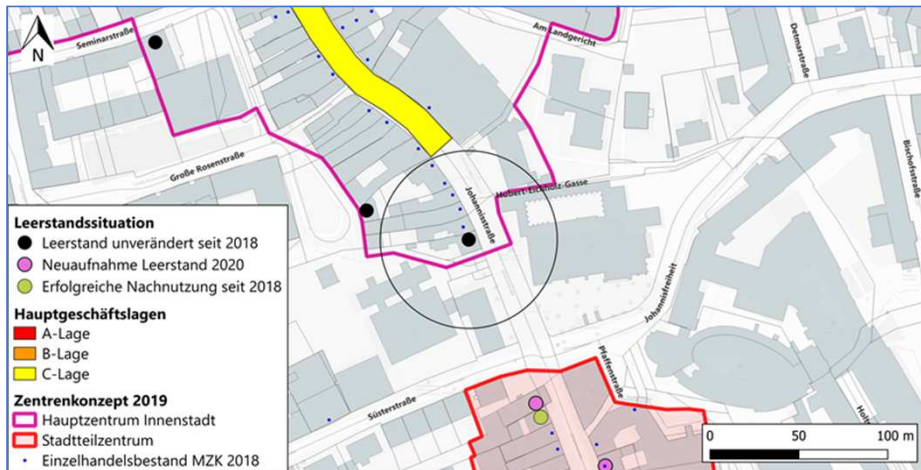


Foto: cima September 2020  
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2018

Bewertung Außenwirkung		Empfehlung
<b>Zustand Fassade</b>	<input type="checkbox"/> guter Zustand <input type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der bisherige Leerstand wird inzwischen überbaut. Ob Einzelhandels- oder Dienstleistungsfläche hier entstehen, ist nicht bekannt. Zielsetzung ist die Schaffung neuer Wohnnutzungen durch das Stephanswerk.</li> <li>Eine Verkürzung der Einzelhandelslage wäre ggf. im Sinne einer Konzentration der Einzelhandelsfunktion in Richtung Neumarkt, um das Stadtbild der Johannisstraße insgesamt aufzuwerten.</li> <li>Der Neubau eines Hotels am ehemaligen Gebäudekomplex von SinnLeffers stärkt hier ebenfalls das Standortumfeld (vgl. Folgeseite)</li> </ul>
<b>Schaufenster</b> Zahl: % Fassade:	<input type="checkbox"/> bodentief <input type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input type="checkbox"/> Höherer Sockel	
<b>Barrierefreier Zugang</b>	<input type="checkbox"/> Optimal: Ebenerdig <input type="checkbox"/> Moderater Investitionsbedarf <input type="checkbox"/> Nicht gegeben: Mehrere Stufen	
<b>Dekoration</b>	<input type="checkbox"/> Ansprechende Leerstandsdekoration <input type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt <input type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar	
<b>Vermarktung</b>	<input type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input checked="" type="checkbox"/> Keine Vermarktung	
<b>Sonstige</b>	Umbaumaßnahmen	



# Leerstandssituation Innenstadt

## Neubauten südl. Johannisstraße

<b>Objekt-Nr.</b>	2018.7
<b>Adresse, Zentrum</b>	Johannisstr. 90, Innenstadt
<b>Lage</b>	-
<b>Fläche</b>	-
<b>Bisherige Nutzung</b>	-

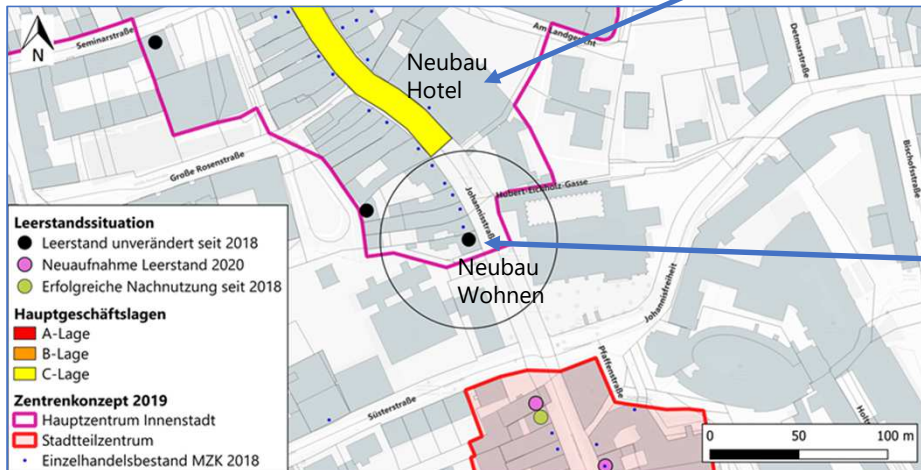


Foto: cima September 2020  
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2018

# Leerstandssituation Innenstadt

## Krahnstraße 36/37 - Theaterpassage

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

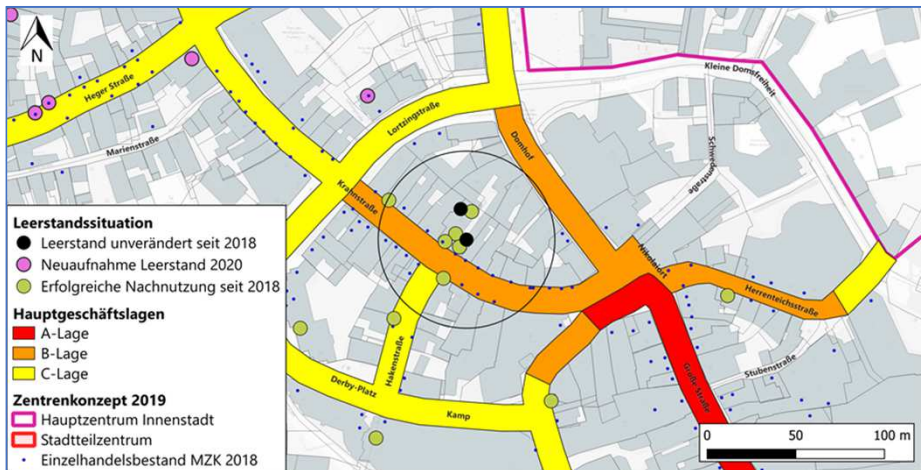


Foto: cima September 2020  
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2018

	Bewertung Außenwirkung	Empfehlung
<b>Zustand Fassade</b>	<input type="checkbox"/> guter Zustand <input checked="" type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Ein Erfolg der Nachnutzung war das Bekleidungsgeschäft Sinn, das hier angesiedelt wurde (Krahnstraße).</li> <li>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.</li> <li>Eine durchgängige Laufwege ohne Türen ist zu empfehlen, wenigstens tagsüber. Derzeit stellen die Türen eine zusätzliche Hürde dar, die Passage zu betreten.</li> </ul>
<b>Schaufenster</b> Zahl: >10 % Fassade: 80	<input checked="" type="checkbox"/> bodentief <input type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input type="checkbox"/> Höherer Sockel	
<b>Barrierefreier Zugang</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Optimal: Ebenerdig <input type="checkbox"/> Moderater Investitionsbedarf <input type="checkbox"/> Nicht gegeben: Mehrere Stufen	
<b>Dekoration</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ansprechende Leerstandsdekoration <input type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt <input type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar	
<b>Vermarktung</b>	<input type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input checked="" type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input type="checkbox"/> Keine Vermarktung	
<b>Sonstige</b>	-	

# Leerstandssituation Innenstadt

## Theaterpassage – Fotoserie

### Eingänge Krahnstraße und Theater



Foto: cima September 2020  
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2018

### Innenansichten/Zwischennutzungen



# Leerstandssituation Innenstadt

## Neumarkt 3

<b>Objekt-Nr.</b>	2018.12
<b>Adresse, Zentrum</b>	Neumarkt 3, Innenstadt
<b>Lage</b>	Neumarkt Übergang Wittenkindstraße
<b>Fläche</b>	> 100 qm
<b>Bisherige Nutzung</b>	Ehem. Sportarena/ Einzelhandel

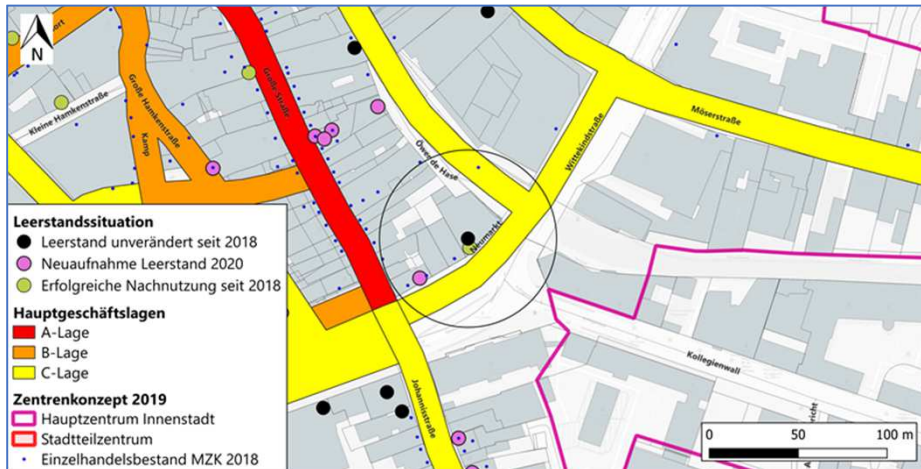


Foto: cima September 2020  
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2018

Bewertung Außenwirkung		Empfehlung
<b>Zustand Fassade</b>	<input type="checkbox"/> guter Zustand <input type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input checked="" type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	<ul style="list-style-type: none"> <li>BauLos 3: ehemalige Sportarena</li> <li>Zielsetzung der Planung: Abbruch des Bestandsgebäudes bis auf die unterste Ebene und Neubau als Hotel</li> <li>Dieses Gebäude ist prägend für (auswärtige) Kunden, die aus Richtung Wittekindstraße/ Mörserstraße die Innenstadt besuchen.</li> <li>Der Haseufer-Weg verläuft hier (Anbindung Bahnhof-Magnetbetrieb L+T)</li> <li>Eine zeitnahe Umsetzung der Zielsetzung ist zu empfehlen, um das Stadtbild aufzuwerten.</li> </ul>
<b>Schaufenster</b> Zahl: 8 % Fassade: 80	<input checked="" type="checkbox"/> bodentief <input type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input type="checkbox"/> Höherer Sockel	
<b>Barrierefreier Zugang</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Optimal: Ebenerdig <input type="checkbox"/> Moderater Investitionsbedarf <input type="checkbox"/> Nicht gegeben: Mehrere Stufen	
<b>Dekoration</b>	<input type="checkbox"/> Ansprechende Leerstandsdekoration <input type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt <input checked="" type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar	
<b>Vermarktung</b>	<input type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input checked="" type="checkbox"/> Keine Vermarktung	
<b>Sonstige</b>	Quartiersprägender Leerstand mit struktureller Bedeutung	

# Leerstandssituation Innenstadt

Öwer de Hase 21

Jetzt Änderungsschneiderei Nähfix

<b>Objekt-Nr.</b>	2018.13
<b>Adresse, Zentrum</b>	Öwer de Hase 21, Innenstadt
<b>Lage</b>	Rücklage Große Straße
<b>Fläche</b>	ca. 100 qm
<b>Bisherige Nutzung</b>	Einzelhandel

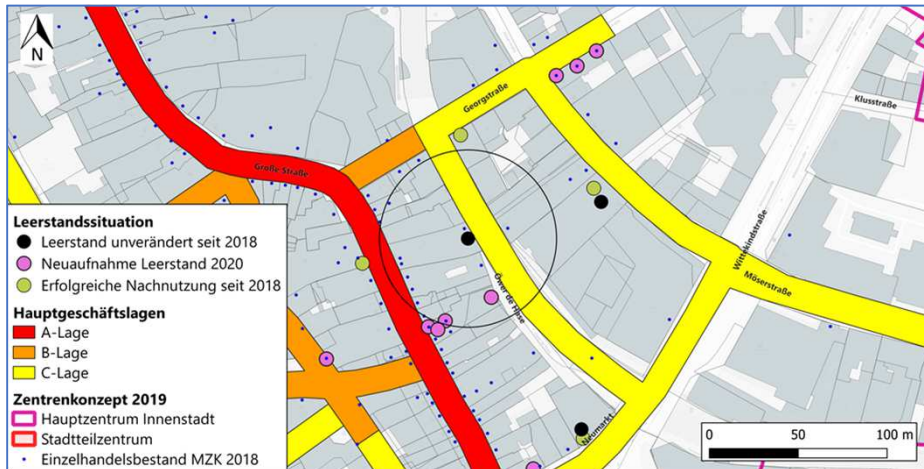


Foto: cima September 2020  
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2018

Bewertung Außenwirkung		Empfehlung
<b>Zustand Fassade</b>	<input type="checkbox"/> guter Zustand <input type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durchstecher zur Großen Straße über die Passagen (Deutschpassage/Gutenberg-Passage)</li> <li>▪ Ein Vermarktungsansatz ist vorhanden (Stühle im Schaufenster), jedoch nicht sehr ansprechend.</li> <li>▪ Hier kann eine gezielte Ansprache der Kunden durch eine Schaufenster-Gestaltung erreicht werden.</li> <li>▪ Aufgrund der Lage (Rückseite Große Straße) sollte die Auffindbarkeit erhöht werden, insbesondere bei Einzelhandelsnutzung (bspw. Beschilderung).</li> </ul>
<b>Schaufenster</b> Zahl: ca. 4 % Fassade: 60	<input checked="" type="checkbox"/> bodentief <input type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input type="checkbox"/> Höherer Sockel	
<b>Barrierefreier Zugang</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Optimal: Ebenerdig <input type="checkbox"/> Moderater Investitionsbedarf <input type="checkbox"/> Nicht gegeben: Mehrere Stufen	
<b>Dekoration</b>	<input type="checkbox"/> Ansprechende Leerstandsdekoration <input type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt <input checked="" type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar	
<b>Vermarktung</b>	<input type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input checked="" type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input type="checkbox"/> Keine Vermarktung	
<b>Sonstige</b>	Stühle im Schaufenster und Plakat „Wir schließen“	

# Leerstandssituation Innenstadt

Große Hamkenstraße 31

Zwischennutzung von  
Zwischenzeit

<b>Objekt-Nr.</b>	2020.5
<b>Adresse, Zentrum</b>	Große Hamerkestr. 31, Innenstadt
<b>Lage</b>	Kamp-Promenade
<b>Fläche</b>	> 100 qm
<b>Bisherige Nutzung</b>	Einzelhandel (Peacock Modehaus)

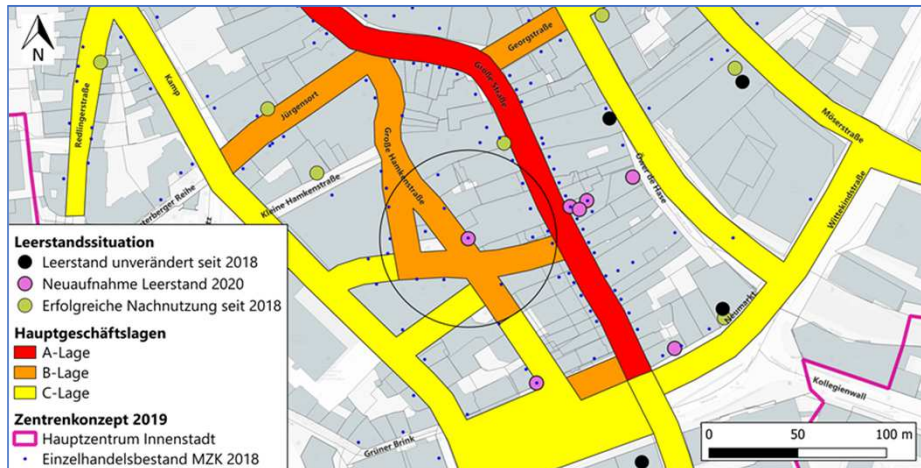


Foto: cima September 2020  
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2018

	Bewertung Außenwirkung	Empfehlung
<b>Zustand Fassade</b>	<input checked="" type="checkbox"/> guter Zustand <input type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eine Nachnutzung als Einzelhandelsbetrieb in der Kamp-Promenade ist sehr wahrscheinlich und kurzfristig umsetzbar.</li> <li>▪ Eine einfache Papier-Zuhängung der Schaufenster ist in dieser hochwertigen Lage zu vermeiden.</li> <li>▪ Die Leerstandsgestaltung ist hier zu verbessern. Es wäre die Aufgabe des Center-Managements, einheitliche, interessante Zwischennutzungen (storytelling) bei den Betreibern einzufordern.</li> <li>▪ Ankündigung des kommenden Mieters im Schaufenster würden schon frühzeitig Interesse beim Innenstadtbesucher wecken.</li> </ul>
<b>Schaufenster</b> Zahl: 4 % Fassade: 90	<input checked="" type="checkbox"/> bodentief <input type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input type="checkbox"/> Höherer Sockel	
<b>Barrierefreier Zugang</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Optimal: Ebenerdig <input type="checkbox"/> Moderater Investitionsbedarf <input type="checkbox"/> Nicht gegeben: Mehrere Stufen	
<b>Dekoration</b>	<input type="checkbox"/> Ansprechende Leerstandsdekoration <input checked="" type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt <input type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar	
<b>Vermarktung</b>	<input type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input checked="" type="checkbox"/> Keine Vermarktung	
<b>Sonstige</b>	Sehr attraktive Fläche	

# Leerstandssituation Innenstadt

## Große Straße 12

<b>Objekt-Nr.</b>	2020.7
<b>Adresse, Zentrum</b>	Große Str. 12, Innenstadt
<b>Lage</b>	Große Straße/ Deutschpassage
<b>Fläche</b>	< 100 qm
<b>Bisherige Nutzung</b>	Einzelhandel (Leder Raabe Modehaus)

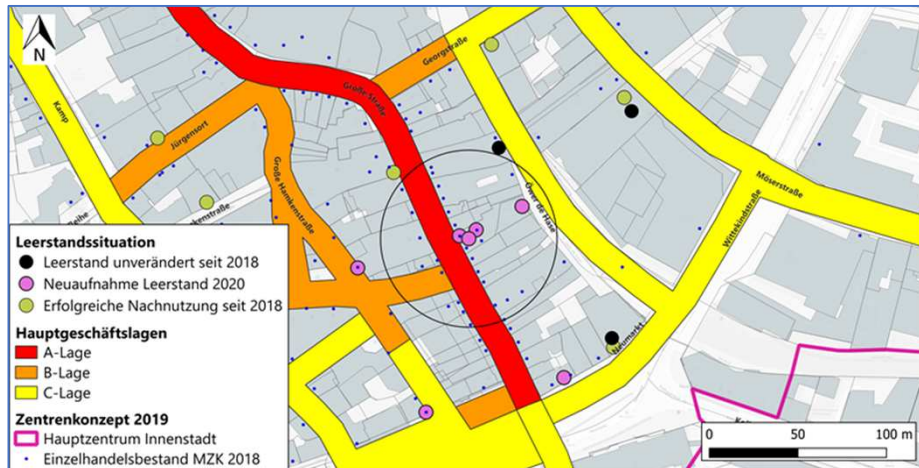


Foto: cima September 2020  
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2018

	Bewertung Außenwirkung	Empfehlung
<b>Zustand Fassade</b>	<input checked="" type="checkbox"/> guter Zustand <input type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage am Eingangsbereich der Deutschpassage in direkter A-Lage der Großen Straße. Hier sind Leerstände aktiv zu beobachten, um eine negative Auswirkung der Passage auf die Große Straße zu vermeiden.</li> <li>▪ Eine Durchgangsmöglichkeit von der Großen Straße zur Lage „Über de Hase“ müsste hier beschildert werden.</li> <li>▪ Die Beibehaltung der Warenpräsentation im Schaufenster ist nur in einer Übergangsphase zu akzeptieren. Bei längerer Nachnutzungsdauer sollte eine aktive Vermarktung erfolgen.</li> <li>▪ Eine Nachnutzung als Einzelhandelsbetrieb ist anzustreben.</li> <li>▪ Eine gezielte Kundenansprache ist zu befürworten (Was passiert hier, wer ist Ansprechpartner?).</li> </ul>
<b>Schaufenster</b> Zahl: 3 % Fassade: 90	<input checked="" type="checkbox"/> bodentief <input type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input type="checkbox"/> Höherer Sockel	
<b>Barrierefreier Zugang</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Optimal: Ebenerdig <input type="checkbox"/> Moderater Investitionsbedarf <input type="checkbox"/> Nicht gegeben: Mehrere Stufen	
<b>Dekoration</b>	<input type="checkbox"/> Ansprechende Leerstandsdekoration <input checked="" type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt <input type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar	
<b>Vermarktung</b>	<input type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input checked="" type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input type="checkbox"/> Keine Vermarktung	
<b>Sonstige</b>	Ware im Schaufenster, wirkt sehr verdichtet. Leerstand von außen nicht erkennbar, nur bei Betreten des Eingangsbereiches.	

# Leerstandssituation Innenstadt

## Heger Straße 25

Jetzt Eiscafé

<b>Objekt-Nr.</b>	2020.9
<b>Adresse, Zentrum</b>	Heger Str. 25, Innenstadt
<b>Lage</b>	Altstadt Nähe Heger Tor
<b>Fläche</b>	< 50 qm
<b>Bisherige Nutzung</b>	Kunstgalerie (Kunst der Völker)

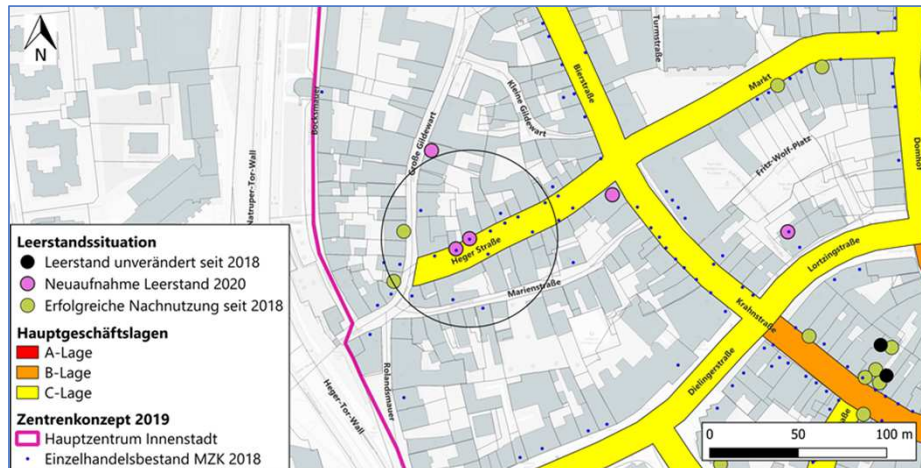


Foto: cima September 2020  
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2018

Bewertung Außenwirkung		Empfehlung
<b>Zustand Fassade</b>	<input checked="" type="checkbox"/> guter Zustand <input type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ansprechende Kleinfläche in der Altstadt (Heger Straße)</li> <li>▪ Eine Nachnutzung im Bereich Kunst/Kultur erscheint sinnvoll, da hier vorher eine Galerie ansässig war.</li> <li>▪ <b>Grundsätzlich sind in der Altstadt eher kleine, inhabergeführte Geschäfte, Handwerksbetriebe oder gehobene Dienstleistung eine sinnvolle Ergänzung.</b></li> <li>▪ <b>Eine Zwischennutzung des Schaufenster sollte etabliert werden.</b></li> </ul>
<b>Schaufenster</b> Zahl: 1 % Fassade: 80	<input type="checkbox"/> bodentief <input checked="" type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input type="checkbox"/> Höherer Sockel	
<b>Barrierefreier Zugang</b>	<input type="checkbox"/> Optimal: Ebenerdig <input checked="" type="checkbox"/> Moderater Investitionsbedarf <input type="checkbox"/> Nicht gegeben: Mehrere Stufen	
<b>Dekoration</b>	<input type="checkbox"/> Ansprechende Leerstandsdekoration <input type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt <input checked="" type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar	
<b>Vermarktung</b>	<input type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input checked="" type="checkbox"/> Keine Vermarktung	
<b>Sonstige</b>	In die Jahre gekommene Markise	



# Leerstandssituation Innenstadt

## Herrenteichstraße 5

Jetzt Orchideen  
Bubble-Tea und Café

<b>Objekt-Nr.</b>	2020.11
<b>Adresse, Zentrum</b>	Herrenteichstr. 5, Innenstadt
<b>Lage</b>	Randlage Herrenteichstraße/ L+T Parkhaus
<b>Fläche</b>	< 100 qm
<b>Bisherige Nutzung</b>	Einzelhandel (Hase SNKRS Schuhe)

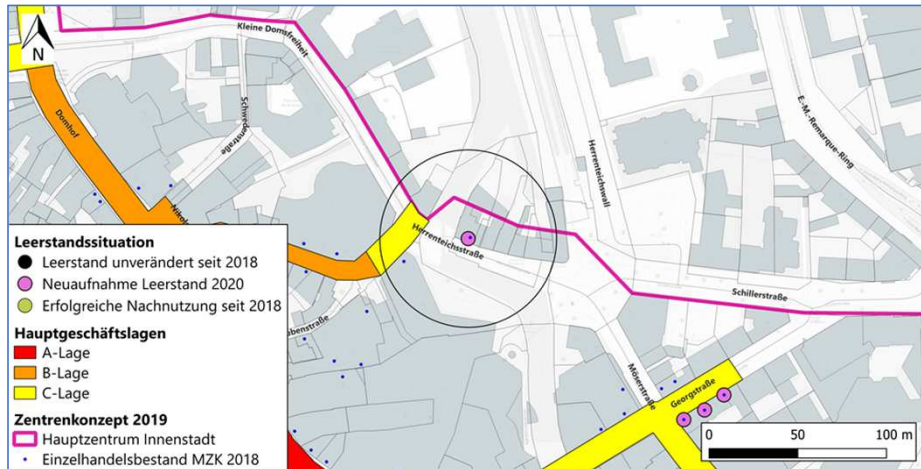


Foto: cima September 2020  
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2018

	Bewertung Außenwirkung	Empfehlung
<b>Zustand Fassade</b>	<input checked="" type="checkbox"/> guter Zustand <input type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	<ul style="list-style-type: none"> <li>Innerstädtische Randlage (Herrenteichstraße)</li> <li>Hier befindet sich eine sehr modern wirkende Ladenfläche an einer eher ungünstigen Auflage, da die Anziehungskraft in Richtung Innenstadt hier die Lage prägt (direkte Nähe L+T sowie L+T-Parkhaus)</li> <li>Eine einfache Zuhängung (Folie) der Schaufenster ist auch bei kurzer Zwischennutzung zu vermeiden.</li> <li>Eine Nachnutzung als Einzelhandelsfläche erscheint eher unwahrscheinlich. Eine Nachnutzung durch eine Dienstleistung ist eher möglich.</li> </ul>
<b>Schaufenster</b> Zahl: 2 % Fassade: 80	<input checked="" type="checkbox"/> bodentief <input type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input type="checkbox"/> Höherer Sockel	
<b>Barrierefreier Zugang</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Optimal: Ebenerdig <input type="checkbox"/> Moderater Investitionsbedarf <input type="checkbox"/> Nicht gegeben: Mehrere Stufen	
<b>Dekoration</b>	<input type="checkbox"/> Ansprechende Leerstandsdekoration <input type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt <input checked="" type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar	
<b>Vermarktung</b>	<input type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input checked="" type="checkbox"/> Keine Vermarktung	
<b>Sonstige</b>	Umbaumaßnahmen ersichtlich	

# Leerstandssituation Innenstadt

Johannisstraße 57

<b>Objekt-Nr.</b>	2020.13
<b>Adresse, Zentrum</b>	Johannisstr. 57, Innenstadt
<b>Lage</b>	Johannisstraße Nähe Seminarstraße
<b>Fläche</b>	ca. 50 qm
<b>Bisherige Nutzung</b>	Einzelhandel (Schäfers Bäckerei)

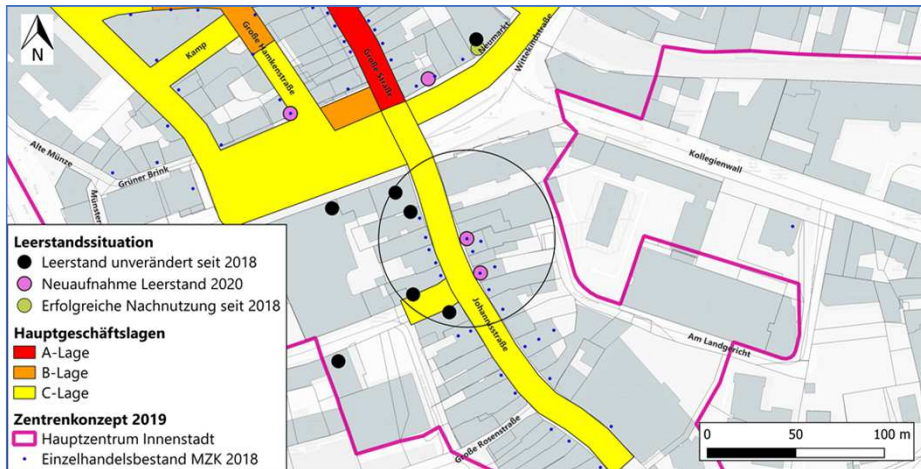


Foto: cima September 2020  
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2018

Bewertung Außenwirkung		Empfehlung
<b>Zustand Fassade</b>	<input type="checkbox"/> guter Zustand <input type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input checked="" type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hier gilt ebenso wie beim benachbarten Leerstand (Hausnummer 55): Es handelt sich um eine Einzelhandelslage an der Johannisstraße, daher ist eine Nachnutzung schnellstmöglich anzustreben, auch um keinen (weiteren) Leerstand hier zu etablieren.</li> <li>Eine nochmalige Nutzung als Bäckerei würde die hohe Zahl an ÖPNV-Kunden hier ansprechen und sich mit dem Edeka-Markt in der Nachbarschaft ergänzen.</li> <li>Die Fassade mit Resten der beleuchteten Werbeanlagen ist dringend zu erneuern, um die Fläche wertig darzustellen.</li> </ul>
<b>Schaufenster</b> Zahl: 2 % Fassade: 90	<input type="checkbox"/> bodentief <input type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input checked="" type="checkbox"/> Höherer Sockel	
<b>Barrierefreier Zugang</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Optimal: Ebenerdig <input type="checkbox"/> Moderater Investitionsbedarf <input type="checkbox"/> Nicht gegeben: Mehrere Stufen	
<b>Dekoration</b>	<input type="checkbox"/> Ansprechende Leerstandsdekoration <input type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt <input checked="" type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar	
<b>Vermarktung</b>	<input type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input checked="" type="checkbox"/> Keine Vermarktung	
<b>Sonstige</b>	-	

# Leerstandssituation Innenstadt

## Lortzingstraße 4

<b>Objekt-Nr.</b>	2020.14
<b>Adresse, Zentrum</b>	Lortzingstr. 4, Innenstadt
<b>Lage</b>	Lortzingstraße/ C-Lage
<b>Fläche</b>	> 100 qm
<b>Bisherige Nutzung</b>	Einzelhandel (Active Sportshop)

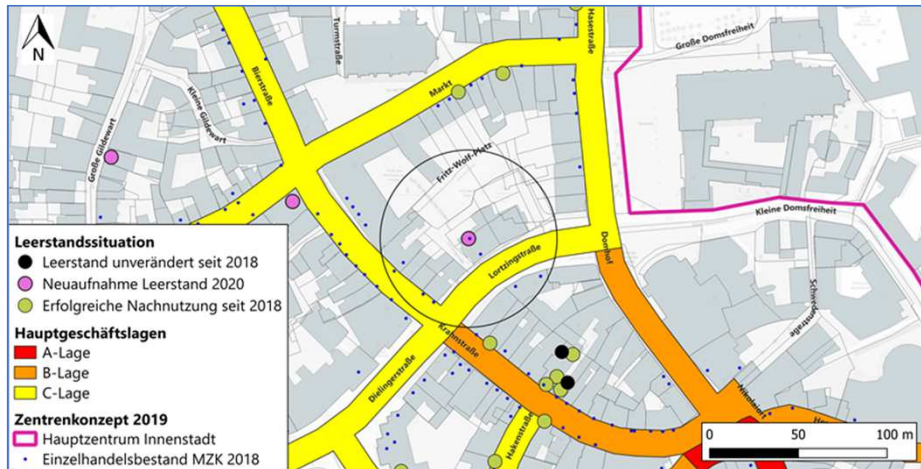


Foto: cima September 2020  
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2018

	Bewertung Außenwirkung	Empfehlung
<b>Zustand Fassade</b>	<input checked="" type="checkbox"/> guter Zustand <input type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gute Lage nahe des Doms im Übergangsbereich zur Altstadt</li> <li>▪ Sehr moderne Ausstattung (automatische Tür, tiefe und breite Schaufenster) und ansprechende Fassade</li> <li>▪ Eine Nachnutzung als Einzelhandelsfläche ist anzustreben.</li> <li>▪ Eine längere Leerstandsdauer ist zu vermeiden - ggf. ist die Fläche neutral herzurichten (Schriftzüge im Fenster). Die Fläche sollte gezielt vermarktet werden.</li> </ul>
<b>Schaufenster</b> Zahl: 4 % Fassade: 90	<input checked="" type="checkbox"/> bodentief <input type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input type="checkbox"/> Höherer Sockel	
<b>Barrierefreier Zugang</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Optimal: Ebenerdig <input type="checkbox"/> Moderater Investitionsbedarf <input type="checkbox"/> Nicht gegeben: Mehrere Stufen	
<b>Dekoration</b>	<input type="checkbox"/> Ansprechende Leerstandsdekoration <input type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt <input checked="" type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar	
<b>Vermarktung</b>	<input type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input checked="" type="checkbox"/> Keine Vermarktung	
<b>Sonstige</b>	-	

# Leerstandssituation Innenstadt

## Neuer Graben 17

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

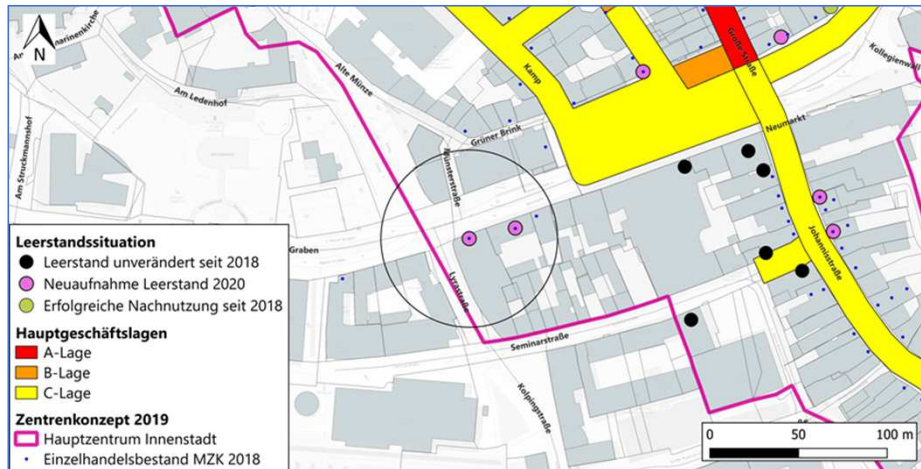


Foto: cima September 2020  
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2018

	Bewertung Außenwirkung	Empfehlung
<b>Zustand Fassade</b>	<input checked="" type="checkbox"/> guter Zustand <input type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kreuzungslage sowie westliche Randlage der Innenstadt am Übergang zum Schloss.</li> <li>▪ Die bisherige Nutzung war durch das Musikhaus Rohlfing geprägt.</li> <li>▪ 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.</li> <li>▪ Die Fassade mit Resten der Werbeanlagen ist dringend zu erneuern, um die Fläche wertig darzustellen.</li> <li>▪ Eine ansprechende Zwischennutzung ist zu empfehlen, um die weitläufigen Schaufenster zu bespielen.</li> </ul>
<b>Schaufenster</b> Zahl: 7 % Fassade: 90	<input checked="" type="checkbox"/> bodentief <input type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input type="checkbox"/> Höherer Sockel	
<b>Barrierefreier Zugang</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Optimal: Ebenerdig <input type="checkbox"/> Moderater Investitionsbedarf <input type="checkbox"/> Nicht gegeben: Mehrere Stufen	
<b>Dekoration</b>	<input type="checkbox"/> Ansprechende Leerstandsdekoration <input type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt <input checked="" type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar	
<b>Vermarktung</b>	<input type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input checked="" type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input type="checkbox"/> Keine Vermarktung	
<b>Sonstige</b>	Gute Flächeneigenschaften, u.a. breite Eingangstür und breite Schaufenster-Front	

# Leerstandssituation Innenstadt

## Neumarkt 8

Jetzt Royal Donuts

<b>Objekt-Nr.</b>	2020.18
<b>Adresse, Zentrum</b>	Neumarkt 8, Innenstadt
<b>Lage</b>	Neumarkt
<b>Fläche</b>	< 50 qm
<b>Bisherige Nutzung</b>	Einzelhandel (Leysieffer)

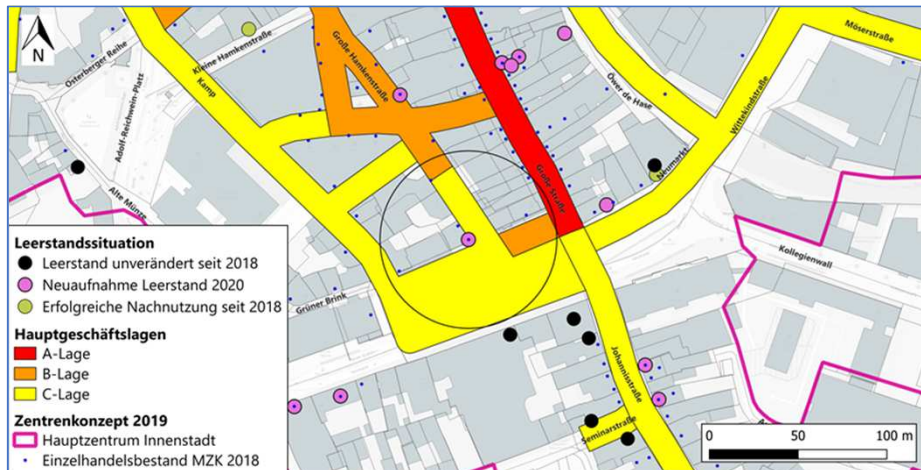


Foto: cima September 2020  
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2018

	Bewertung Außenwirkung	Empfehlung
<b>Zustand Fassade</b>	<input checked="" type="checkbox"/> guter Zustand <input type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Direkt neben dem (ehem.) Busbahnhof liegt diese kleine Fläche am Neumarkt in Lauflage zwischen dem Neumarkt und der Kamp-Promenade.</li> <li>▪ Von der Umgestaltung im Umfeld (Baulos 2) wird hier ebenfalls eine wesentliche Verbesserung der Lageeigenschaft erwartet. Derzeit ist die Lage durch die Bauarbeiten beeinträchtigt.</li> <li>▪ Bei längerer Leerstandsdauer ist die Immobilie neutral herzurichten (Schriftzug entfernen) und die Schaufenster-Gestaltung ansprechend zu gestalten (derzeit zugeklebt).</li> <li>▪ Eine Nachnutzung als (hochwertige) Einzelhandelsfläche ist anzustreben. Bisher war hier Leysieffer (hochwertige Süßwaren) angesiedelt.</li> </ul>
<b>Schaufenster</b> Zahl: 6 % Fassade: 60	<input type="checkbox"/> bodentief <input checked="" type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input type="checkbox"/> Höherer Sockel	
<b>Barrierefreier Zugang</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Optimal: Ebenerdig <input type="checkbox"/> Moderater Investitionsbedarf <input type="checkbox"/> Nicht gegeben: Mehrere Stufen	
<b>Dekoration</b>	<input type="checkbox"/> Ansprechende Leerstandsdekoration <input checked="" type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt <input type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar	
<b>Vermarktung</b>	<input type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input checked="" type="checkbox"/> Keine Vermarktung	
<b>Sonstige</b>	-	

# Leerstandssituation Innenstadt

## Krahnstraße 1

Nachfolger: Leysieffer

<b>Objekt-Nr.</b>	2020.20
<b>Adresse, Zentrum</b>	Krahnstraße 1 Innenstadt
<b>Lage</b>	Nähe Marktplatz
<b>Fläche</b>	> 50 qm
<b>Bisherige Nutzung</b>	Gastronomie La vie

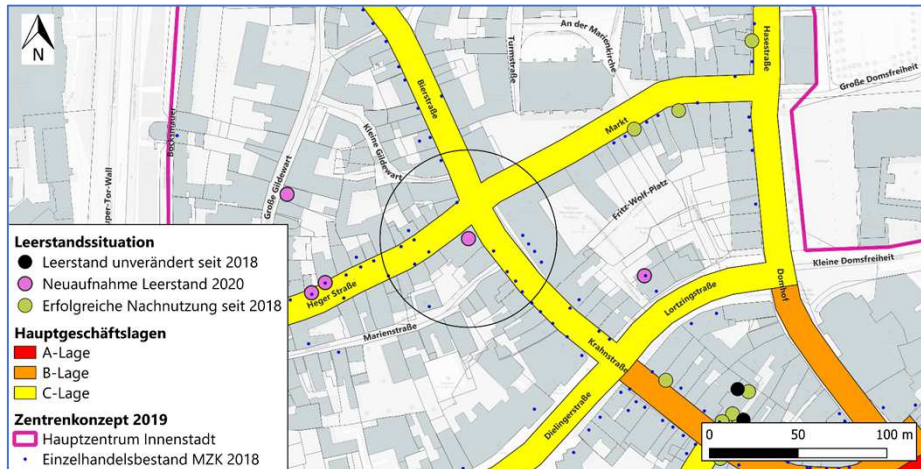


Foto: cima September 2020  
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2018

	Bewertung Außenwirkung	Empfehlung
<b>Zustand Fassade</b>	<input checked="" type="checkbox"/> guter Zustand <input type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	<ul style="list-style-type: none"> <li>Größere Fläche in gut erreichbarer Kreuzungslage mit Bezug zum Markt.</li> <li>Nachnutzung als Gastronomie ist zu empfehlen, ggf. Öffnung Außengastronomie und (platzsparende) Bespielung der Kreuzungslage</li> </ul>
<b>Schaufenster</b> Zahl: 6 % Fassade: 50	<input type="checkbox"/> bodentief <input checked="" type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input type="checkbox"/> Höherer Sockel	
<b>Barrierefreier Zugang</b>	<input type="checkbox"/> Optimal: Ebenerdig <input checked="" type="checkbox"/> Moderater Investitionsbedarf <input type="checkbox"/> Nicht gegeben: Mehrere Stufen	
<b>Dekoration</b>	<input type="checkbox"/> Ansprechende Leerstandsdekoration <input type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt <input checked="" type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar	
<b>Vermarktung</b>	<input type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input checked="" type="checkbox"/> Keine Vermarktung	
<b>Sonstige</b>	Historisches Gebäude, umgebungsprägende „landmark“	

# Leerstandssituation Innenstadt

Öwer de Hase 15

<b>Objekt-Nr.</b>	2020.23
<b>Adresse, Zentrum</b>	Öwer de Hase 15, Innenstadt
<b>Lage</b>	Rücklage Große Straße
<b>Fläche</b>	> 50 qm
<b>Bisherige Nutzung</b>	Einzelhandel

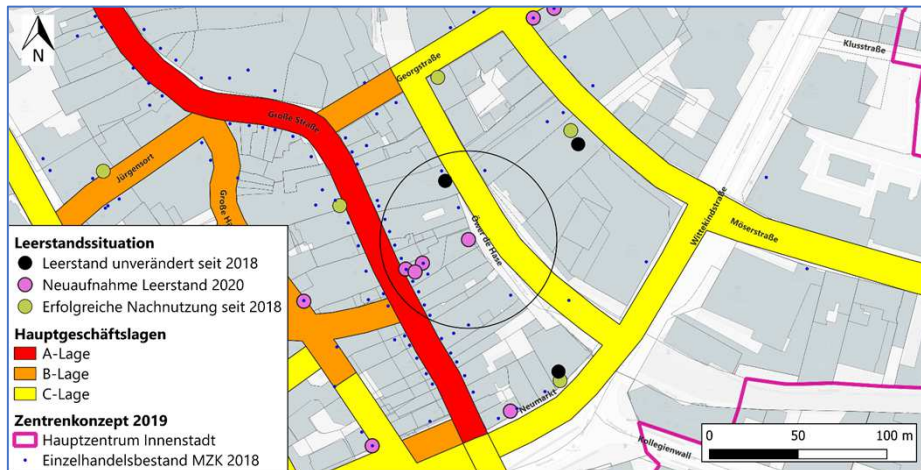


Foto: cima September 2020  
Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2018

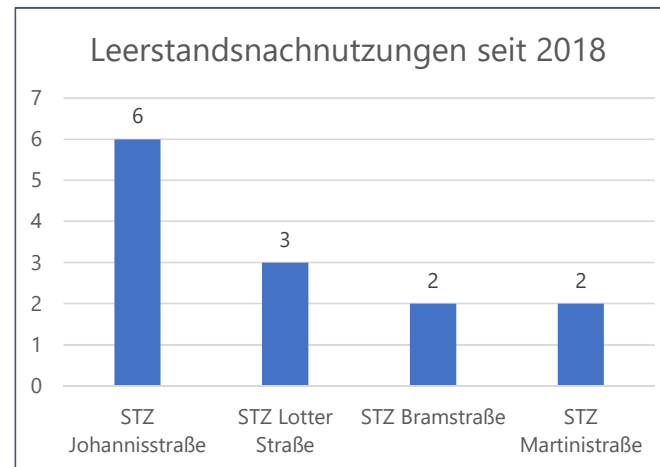
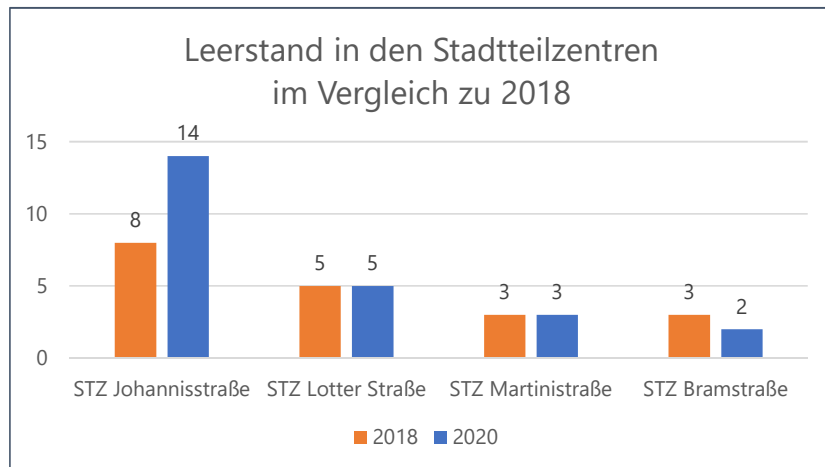
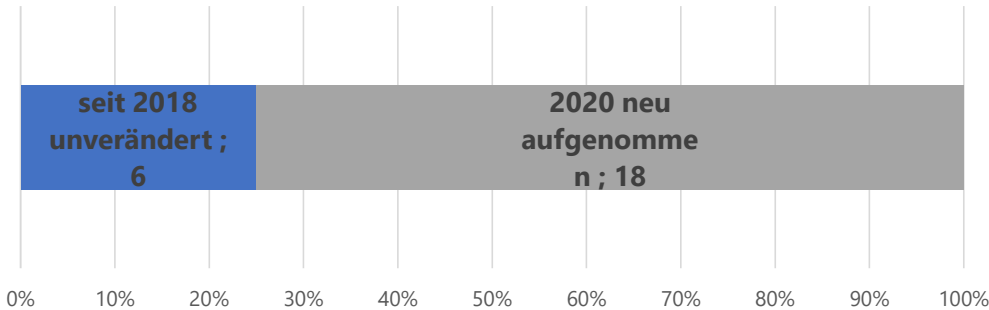
Bewertung Außenwirkung		Empfehlung
<b>Zustand Fassade</b>	<input type="checkbox"/> guter Zustand <input type="checkbox"/> moderate Modernisierung notwendig <input checked="" type="checkbox"/> starke Modernisierungsrückstände	<ul style="list-style-type: none"> <li>Derzeit bauliche Defizite vorhanden, Nachnutzung nur bei erhöhter Investitionsbereitschaft</li> <li>Grundsätzlich hat die Lage Öwer de Hase mit der Lagequalität am Fluss und mit Zugang durch die Passage eine Bedeutung als C-Lage. Eine bauliche Aufwertung wird für diese Fläche daher empfohlen.</li> </ul>
<b>Schaufenster</b> Zahl: - % Fassade: -	<input type="checkbox"/> bodentief <input type="checkbox"/> max. 50 cm Sockel <input type="checkbox"/> Höherer Sockel	
<b>Barrierefreier Zugang</b>	<input type="checkbox"/> Optimal: Ebenerdig <input checked="" type="checkbox"/> Moderater Investitionsbedarf <input type="checkbox"/> Nicht gegeben: Mehrere Stufen	
<b>Dekoration</b>	<input type="checkbox"/> Ansprechende Leerstandsdekoration <input type="checkbox"/> Schaufenster zugehängt <input checked="" type="checkbox"/> Keine Dekoration / ist einsehbar	
<b>Vermarktung</b>	<input type="checkbox"/> Professionelle Vermarktung <input type="checkbox"/> Vermarktungsansatz erkennbar <input checked="" type="checkbox"/> Keine Vermarktung	
<b>Sonstige</b>	-	

# Übersicht Stadtteilzentren

## Übersicht der Ergebnisse

Erhebung aus Dezember 2020

Leerstand in den vier Stadtteilzentren...



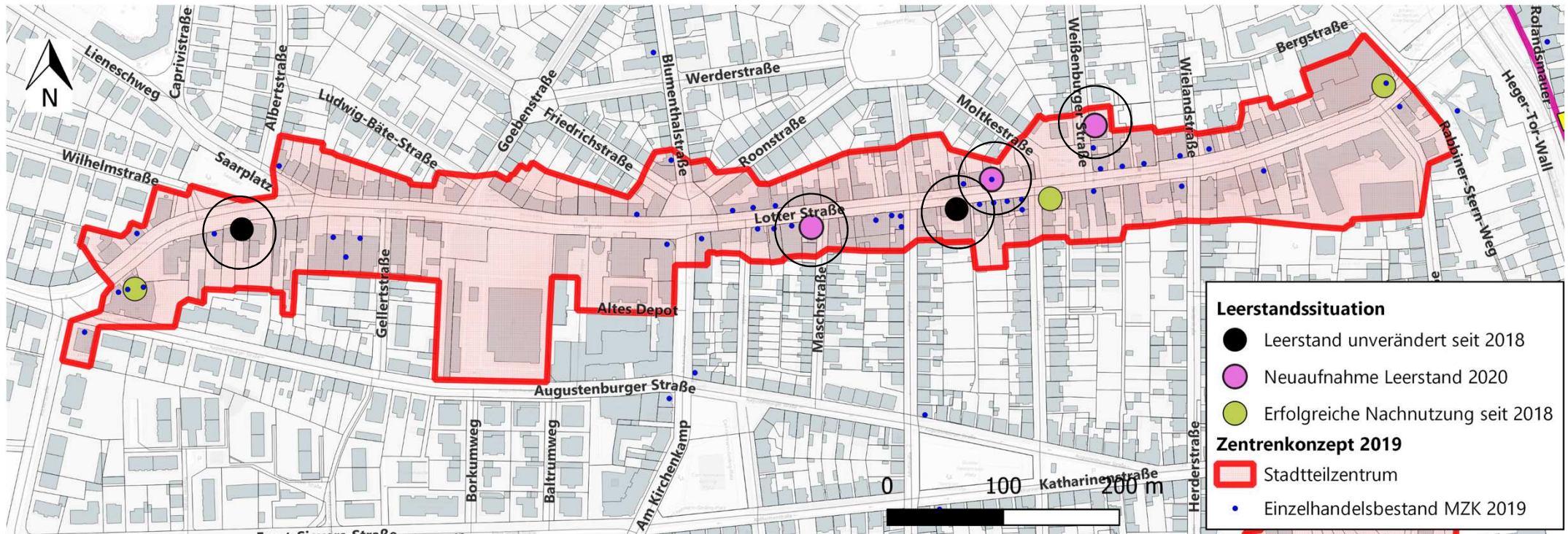
- Insgesamt gibt es im Vergleich zum Juli 2018 mehr Leerstände in den Stadtteilzentren (19 zu 24)
- Schwerpunkt bleibt die Johannisstraße, hier verstärken sich trading-Down-Effekte, vermehrter Leerstand ist im Stadtbild sichtbar.
- Gleichzeitig wurden in der Johannisstraße 6 Leerstände aus dem Jahr 2018 inzwischen nachgenutzt.
- Die Lage in den anderen drei Stadtteilzentren ist stabil, es wurde kein strukturelles Defizit vorgefunden. Hier helfen individuelle Ansätze.



# Übersicht Stadtteilzentren

STZ Lotter Straße

Erhebung aus Dezember 2020

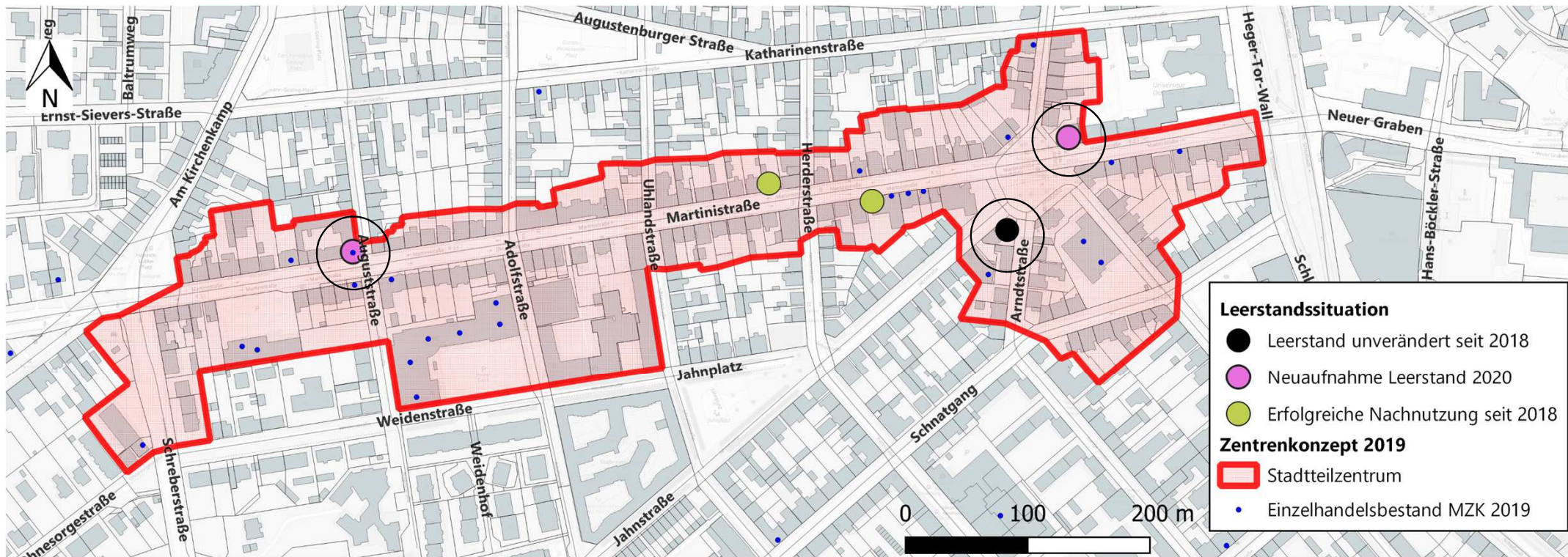


○ Leerstand

# Übersicht Stadtteilzentren

STZ Martinistraße

Erhebung aus Dezember 2020

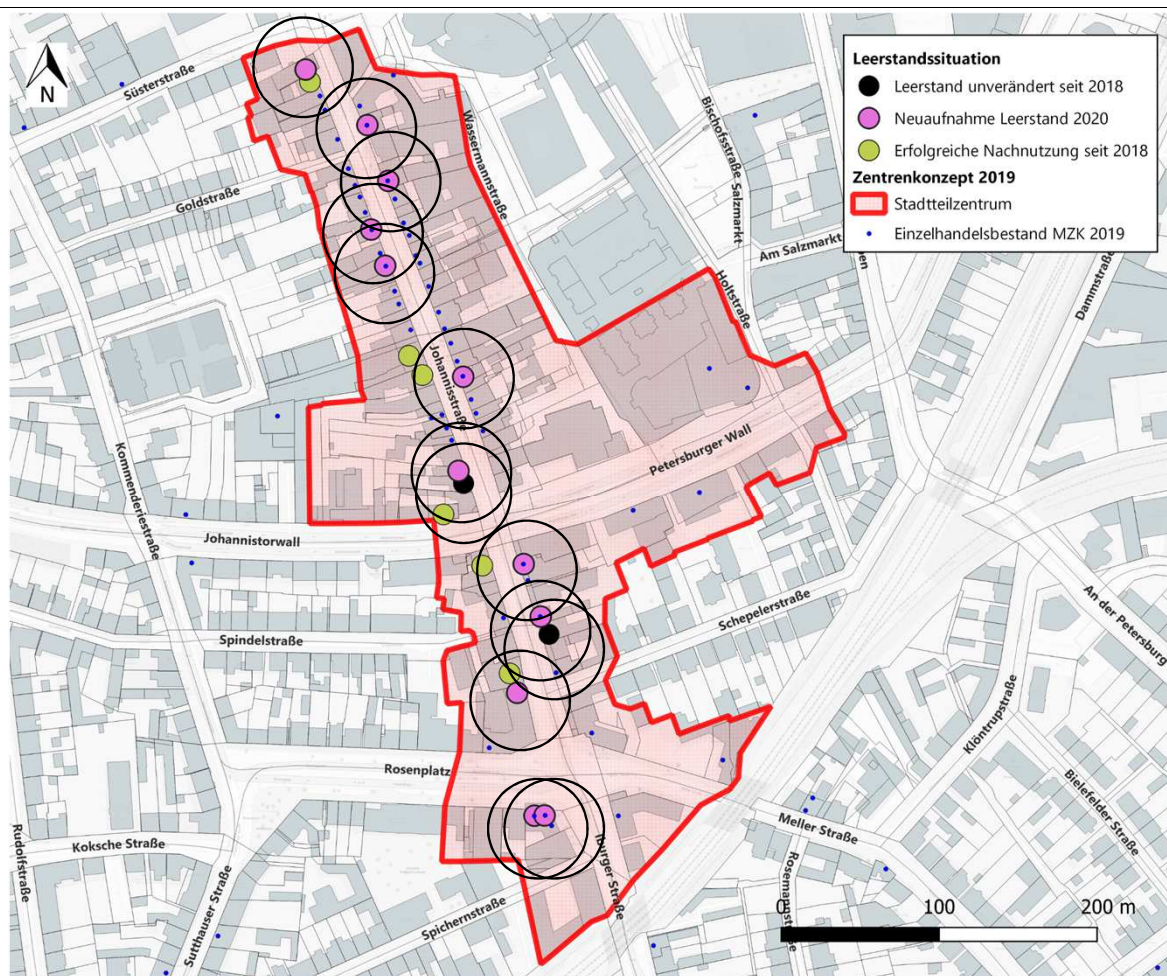


○ Leerstand

# Übersicht Stadtteilzentren

STZ Johannisstraße

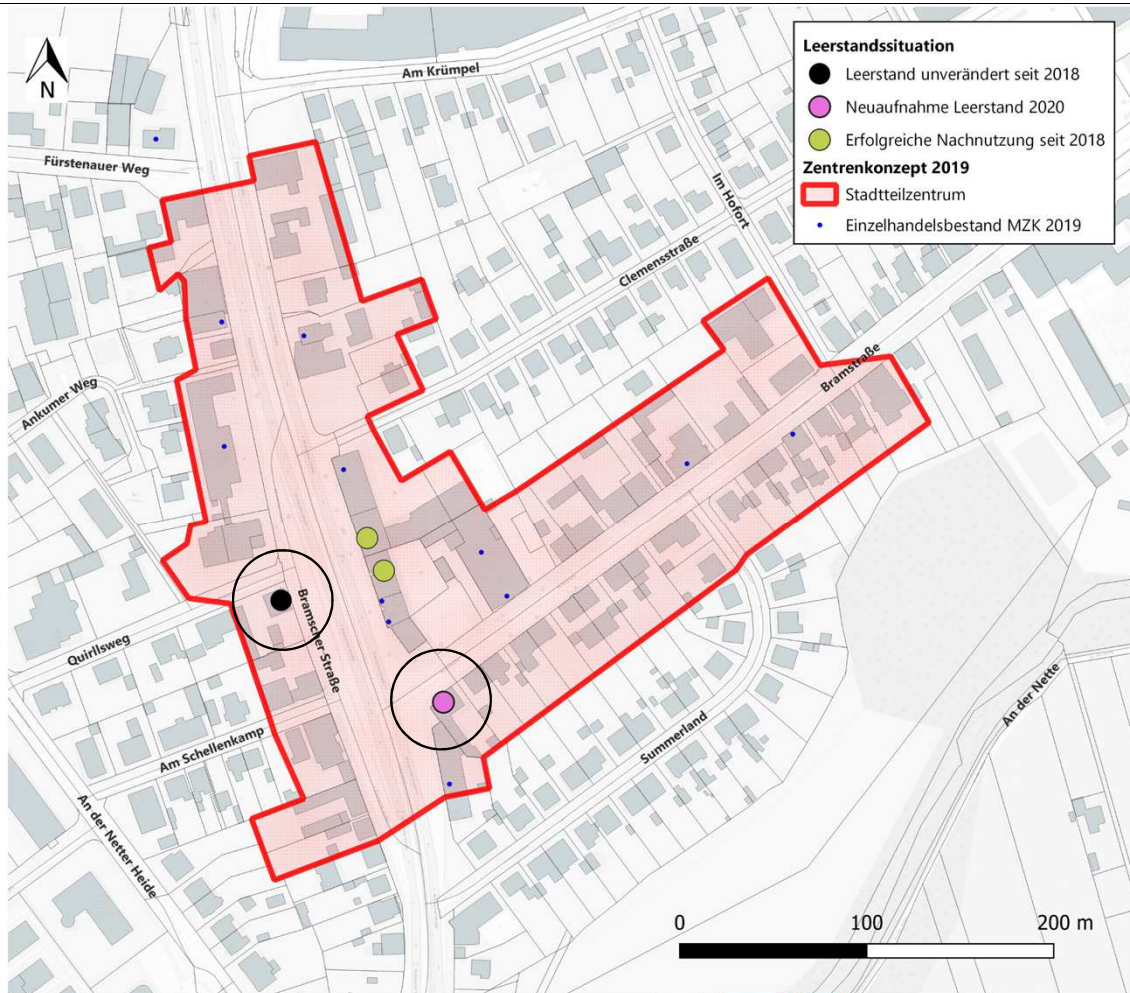
Erhebung aus Dezember 2020



# Übersicht Stadtteilzentren

STZ Bramstraße

Erhebung aus Dezember 2020



○ Leerstand

- Wie schon im Jahr 2018 sind die **Leerstands-Brennpunkte** von Osnabrück weiterhin der Neumarkt (Ecke Johannisstraße) sowie die Passagen (Theaterpassage, Deutschpassage) und die Johannisstraße. Hier stehen Kundenwirkung und Wertschöpfungspotenzial nicht im Einklang. Missstände sind im Stadtbild bereits ablesbar.
- In der **Johannisstraße** sind Anzeichen eines dynamischen Trading-Down-Prozesses zu erkennen. Hier muss gegengesteuert werden. Bei mehreren Leerständen zeigte sich eine rückliegende Ladenfläche bei Arkadenlage als Problemstellung. Ein städtebauliches Konzept mit Förderung der Sanierung derartiger Flächen ist hier angeraten, um die Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in den Fokus der Kundschaft zu rücken.
- Gleichzeitig gibt es **Erfolgsmeldungen**, dass viele Leerstände aus dem Jahr 2018 nachgenutzt wurden, u.a. in der Theaterpassage und im Zentrum der Innenstadt. Die Hauptlagen (A-Lage/B-Lage) betrifft die Leerstandssituation meist nicht, die Schwerpunkte sind hier die Randlagen (C-Lage).
- Ein aktives Leerstandsmonitoring und eine **Vermarktung** der Flächen (auch online) ist gefragt. Langjährige Leerstände sollten vermarktet und kurzfristig in das Stadtbild integriert bzw. für den Kunden ansprechend „kaschiert“ werden. Hierbei sind die individuellen Perspektiven mit den Immobilieneigentümern zu verhandeln.
- Der überwiegende Wechsel an Nutzungen vollzieht sich in der Innenstadt Osnabrücks. Dies ist derzeit noch auf den normalen betreiberseitigen Flächenwechsel einer oberzentralen Innenstadt zurückzuführen. Anzeichen von massiven Betriebs- oder gar Funktionsverlusten der Innenstadt im Zuge der Corona-Pandemie sind aus der hier vorgenommenen intensiven Betrachtung der Leerstandssituation derzeit nicht abzuleiten. Es zeigen sich vielmehr bestehende Handlungsbedarfe, die erneut bestätigt wurden. Eine Dynamik ist jedoch zu erwarten, wenn Corona-bedingte Betriebsaufgaben zunehmen, die bestehende Handlungsbedarfe verstärken und allgemein diese Situation länger anhält.