

Sangerhausen: Leitbild der Stadtentwicklung

Das Leitbild der Stadtentwicklung von Sangerhausen wurde im Sommer 2016 in einem öffentlichen zweistufigen Verfahren entwickelt in Form von Bürgerwerkstätten, an denen Akteure aus Politik, Gesellschaft und Wirtschaft sowie interessierte Bürgerinnen und Bürger teilnahmen. Sowohl Kernstadt als auch Ortschaften waren repräsentativ vertreten.



Das Leitbild setzt an einer realistischen Bestandsaufnahme von Stärken und Schwächen in den einzelnen Lebensbereichen von Sangerhausen an, die auch das Selbstbild von Bürger-schaft und Gemeinwesen umfasste. Der Bestandsaufnahme wurden die unausgeschöpften Potenziale und die Entwicklungsvorstellungen aus Bürgersicht gegenübergestellt. Aus dieser Gegenüberstellung erwuchsen Ideen, wie die Zukunft der Stadt Sangerhausen für und durch die Bürgerinnen und Bürger gestaltet werden kann.

Aus den zentralen Themenfeldern von integrierter Stadtentwicklung, Wirtschaft, Wohnen sowie Freizeit und Tourismus wurden Ziele formuliert, die jeweils mit Handlungsschwerpunkten und Schlüsselvorhaben unteretzt wurden. Damit entstand eine einvernehmliche Handlungsgrundlage für alle Akteure der Stadtgesellschaft und eine tragfähige Basis für die Inhalte und Prioritäten der Entscheidungsfindung in den politischen Gremien von Sangerhausen.

Ein wichtiges Thema im Leitbildprozess war, sich über die eigene Identität und das Selbstbild von Stadt und Bürgern zu verständigen. Mit seinem Leitbild präsentiert sich Sangerhausen als selbstbewusstes Gemeinwesen, das seine Potenziale klug ausschöpft, seine Ressourcen zielgerichtet bündelt und seine Chancen entschlossen nutzt. Im Leitbild werden die Alleinstellungsmerkmale und liebenswerten Besonderheiten von Sangerhausen prägnant dargestellt. Es bildet somit eine wichtige Grundlage für Strategie und Kommunikation des Stadt- und Tourismusmarketings, insbesondere auch für die Vermarktung als starker Wirtschaftsstandort und lebenswerter Wohnort.

Im Folgenden werden die 4 Hauptpfeiler des Leitbilds für die Stadtentwicklung von Sangerhausen mit ihren Zielen, Handlungsfeldern und Schlüsselprojekten vorgestellt:

- Sangerhausen ist Vielfalt
- Robuster Wirtschaftsstandort mit Perspektive

- Attraktives Wohnen und Leben auf der Sonnenseite des Harzes
- Sangerhausen ist mehr als eine Reise wert

Sangerhausen ist Vielfalt

Die Kreisstadt umfasst ein Mittelzentrum mit historischer Altstadt und beschauliche Dörfer, über 8.000 ha Wald und 425 ha Industrie- und Gewerbegebiet, den bergigen und landwirtschaftlich geprägten Südharz sowie die flache Goldene Aue sowie die prägenden Themen Bergbau und Rose. Die Stadt ist sich einig über die Förderung der jeweils spezifischen Komponenten ihrer Vielfalt und deren Vernetzung.

Sangerhausen bietet vielfältige Freizeitangebote. Sportanlagen, Wanderwege und Radrouten verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet. Besondere Schwerpunkte im Kultur - und Freizeitbereich bilden die Kernstadt und die Ortschaften Grillenberg, Wippra und Wolfsberg. Auch in den Sangerhäuser Ortschaften existieren ein lebhaftes Vereinsleben sowie ein ausgeprägter Gemeinschaftssinn in der Bevölkerung.

Sangerhausen ist eine selbstbewusste Stadt, auf die die Bürger mit Stolz schauen. Die starke lokale Identität ist die Grundlage einer hohen Eigenverantwortung der Bevölkerung.

Handlungsfelder

1. Die Vielzahl der Sangerhäuser Freizeitangebote in der Kernstadt und den Ortschaften bedarf einer verbesserten Vernetzung. Dies betrifft sowohl die Bewerbung der Vielfalt für Einheimische wie Touristen als auch die verkehrstechnische Verknüpfung über einen barrierefreien ÖPNV und den ländlichen Wegebau. Die Zukunft des ländlichen Wegebbaus darf durch Verkäufe nicht blockiert werden.
2. Die Fahrradstrukturen im Gemeindegebiet sollen gestärkt und ausgebaut werden. Verknüpft mit dem ländlichen Wegebau sind Direktverbindungen zwischen Freizeiteinrichtungen zu identifizieren und zu priorisieren sowie fahrradgerecht auszubauen.
3. Durch eine entsprechende Beschilderung, die an das touristische Leitsystem anknüpft und Symbolpflanzungen soll ein Wegeleitsystem als „Roter Faden“ durch Sangerhausen die Vielzahl der Angebote verknüpfen.
4. Mit einem Angebot „Ortssafaris - Stadtführungen für Einheimische“ wird den Sangerhäusern ihre Stadt aus touristischer Perspektive vorgestellt. Zum Erlebnis wird dieses Angebot durch geführte Rad- und Segway-Touren. Zu prüfen ist die Bildung eines Netzwerkes durch die Rosenstadt Sangerhausen GmbH in Kooperation mit allen Sangerhäuser Ortschaften.
5. Die Stadt betreibt aktiv eine positive mediale Selbstdarstellung.
6. Das Leitthema Rose, getragen durch die größte Rosensammlung der Welt und symbolisiert durch Rosenstöcke an Altstadthäusern und das Rosendorf Rotha, wird offensiv ausgebaut. Die Identifizierung der Bevölkerung mit der Stadt gilt es zu erhöhen. Jedes in den Helios-Kliniken geborene Kind erhält einen Rosenstock.
7. Neben den bestehenden Rosenpatenschaften werden Baumpatenschaften angeboten. Der „Baum des Jahres“ wird in wechselnden Ortschaften gepflanzt.
8. In der Altstadt wie in den Ortschaftskernen kommt es darauf an, die historische Bausubstanz und die individuellen Ortsbilder durch die Reaktivierung prägender Altbauten zu bewahren. Zugleich soll bedarfsgerecht individuelles, originelles Bauen ermöglicht werden.

Die Stadt unterstützt die Lückenbebauung in den Ortschaften durch ortsspezifische Lösungen zur Abwasserklärung.

9. Ortsdurchfahrten sind auf Basis einer Bestandsaufnahme aufzuwerten oder neu zu gestalten.
10. Zu prüfen sind organisatorische Prozedere zur Öffnung der vorhandenen Spiel- und Sportplätze für alle Bürgerinnen und Bürger, ohne das Engagement der jetzigen Kümmerer zu relativieren.
11. Neben der Sicherung der bestehenden Angebotsvielfalt sollen im Rahmen der Möglichkeiten jetzige Defizitsportarten in der Stadt, wie Golf und Tennis, neu angeboten werden.

- Wohlfahrt
12. Durch die Entwicklung gezielter Angebote in Zusammenarbeit mit den Altstadthändlern und Gastronomen wird die Ausgehkultur gefördert (u.a. Open-Air-Events, insbesondere auf dem Marktplatz). Gastronomen werden dazu angeregt eine individuelle und qualitative Flächenbewirtschaftung zu entwickeln. Schlüssel können kleine Konzerte oder Themenabende sein, um die Ausgehkultur zu fördern.
 13. Aufenthaltsqualität und –dauer in der Altstadt werden durch mehr Sitzbänke, Außenbestuhlung, Rauminszenierungen und Gastronomie erhöht.
 14. Aufwertung der Parkanlage rund um den 2er und 3er Teich zur Schaffung eines qualifizierten Angebotes für die Bevölkerung.
 15. Durch Ausweisung historischer Ausflugsziele (z.B. Schlößchenkopf, Walkmühle) als Naherholungsorte soll bei den Bürgerinnen und Bürgern von Sangerhausen Identität und Heimatgefühl gestärkt werden.
 16. Bürgernähe und Ehrenämter sind zu stärken. Die Bedeutung der Ortschaftsräte für das öffentliche und kulturelle Leben ist zu erhalten und nachhaltig zu sichern.

Erste Schlüsselprojekte

- Webpräsenz - um die Selbstdarstellung der Stadt im Internet zu qualifizieren, sollte die Darstellung der Sangerhäuser Ortsteile um Besonderheiten, Highlights, Gewerke, Freizeitangebote und Vereine ergänzt werden.
- Walkmühle - Zu prüfen ist die Ertüchtigung und Entwicklung des Standortes Walkmühle zu einem Naherholungszentrum, die Qualifizierung eines entsprechenden Angebotes (Freilichtbühne, Streichelzoo, Spielplatz, Gastronomie) sowie die Sicherung einer nachhaltigen Bewirtschaftung.
- In den äußeren Ortschaften (Harzpforte) ist die Ansiedlung von „Multiplen Häusern“ zu prüfen.

Robuster Wirtschaftsstandort mit Perspektive

Das mittelständische Gewerbe mit seinem breiten Branchenmix hat sich als robuste und krisenfeste Grundlage des Wirtschaftslebens in Sangerhausen erwiesen. Der Aufbau industrieller Kerne, die Integration in regionale Netzwerke und die Anbindung an Ballungszentren werden den Wirtschaftsstandort nachhaltig stärken.

Übergeordnetes Ziel ist, ein ausreichendes Angebot an gut bezahlten Arbeitsplätzen in Sangerhausen zu entwickeln und zu bewahren. Stadt und Wirtschaft arbeiten Hand in Hand, um Arbeiten und Leben in Sangerhausen so attraktiv zu machen, dass der Fachkräftebedarf im Standortwettbewerb befriedigt werden kann. Personalintensive Wachstumsbranchen wie die Gesundheitswirtschaft werden mit Vorrang gefördert. Die gewerbliche Vielfalt in Industrie und Dienstleistungen sorgt für ein breites Beschäftigungsangebot für die ganze Familie.

Handlungsfelder

1. Der breite Branchenmix hat sich als robuste und krisenfeste Grundlage der lokalen Wirtschaft erwiesen. Die Pflege und dauerhafte Stabilisierung der bestehenden gewerblichen Strukturen ist Kernaufgabe der kommunalen Wirtschaftsförderung und Gemeinschaftsaufgabe aller Wirtschaftsakteure in Sangerhausen.
2. Die Herausbildung bzw. Ansiedlung von industriellen Kernbetrieben mit Vernetzungsfunktion für Zulieferer und Dienstleister ist ein Schlüssel für einen starken Wirtschaftsstandort und wird von der Stadt vorrangig unterstützt.
3. Angestrebt wird eine engere regionale Vernetzung und Anbindung an die umliegenden wirtschaftlichen Ballungszentren, insbesondere an die Wirtschaftsräume um Halle und Leipzig sowie Erfurt und die Thüringer Städtekette. Die Zusammenarbeit mit Nordhausen wird weiter aktiviert.
4. Insbesondere setzt sich Sangerhausen dafür ein, dass die Kooperationsstrukturen im „Harzring“ zu einer Wirtschaftsregion mit eigenständigem Profil weiterentwickelt werden, welches auf einer Symbiose der bestehenden Kapazitäten und Potenziale in Industrie, Tourismus, Bildung und Gesundheit beruht.
5. Zur Deckung des Fachkräftebedarfs und Profilierung als Wirtschaftsstandort werden Wege gesucht, um die berufliche Bildung in Sangerhausen zu verbreitern und qualitativ zu verbessern. In diesem Zusammenhang werden Ansatzpunkte für den Aufbau von Bildungseinrichtungen mit Hochschulcharakter ausgelotet.
6. Die kommunale Gewerbeflächenentwicklung gewährleistet, dass jederzeit erschlossene Flächen mit Baurecht in unterschiedlichen Größenordnungen nachfragegerecht angeboten werden können. Für die Industriebranchen (MIFA, MAFA) werden neue Konzepte entwickelt, die auch alternative Nutzungen bzw. Nutzungsmischungen von verarbeitendem Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen beinhalten.
7. Die gewerbliche Entwicklung und Bestandspflege in den Ortschaften ist Daueraufgabe der kommunalen Wirtschaftsförderung und Raumplanung. Handlungsschwerpunkte bilden das kleinteilige und fachlich hochwertige Dienstleistungsgewerbe und die Nutzung fortgeschrittener Kommunikationstechnologien. Sangerhausen setzt sich mit Nachdruck für den stadtweiten Ausbau eines leistungsstarken Internets ein.

8. Handel im Wandel - Internethandel entwertet den puren Wareneinkauf. Für den Stadtkern wird ein City-Management etabliert, um den Einzelhandel besser zu vernetzen, den Marktauftritt der Anbieter aufzuwerten und die Altstadt als Einkaufsadresse zu stärken. Die verschiedenen Einzelhandelsangebote sollen durch begleitende Dienstleistungen und Events zum Einkaufserlebnis werden.
9. Die Stadt setzt ihre offensive Suche nach der Ansiedlung von Einkaufsmagneten fort und koordiniert flexiblere Öffnungszeiten der privatwirtschaftlichen und öffentlichen Einrichtungen.
10. Zusammenwirken der verschiedenen Fachabteilungen innerhalb der Stadtverwaltung wie auch zwischen der Stadt Sangerhausen und Landkreis Mansfeld-Südharz in Bezug auf Standortentwicklung, Wirtschaftsförderung, Flächenplanung und Regionalmarketing wird weiter verbessert.

Erste Schlüsselprojekte

- Gesamtkonzept zur Gewerbeflächenentwicklung (Entwicklung des Industrieparks Mitteldeutschland, Einrichtung eines Gewerbeflächenmanagements, Nachnutzung der gewerblichen Brachflächen).
- Industrieansiedlung im Bereich der Autobahnanschlüsse bzw. des Autobahnkreuzes unter Koordinierung durch die Standortmarketing Mansfeld-Südharz GmbH.
- Erarbeitung eines Zentren- und Einzelhandelskonzepts für Sangerhausen (Stärkung des urbanen Kerns, Sicherung wohnungsnaher Grundversorgung).
- City-Management für die Altstadt: Koordinierung durch die Stadtverwaltung, Einbeziehung der Händler und Gewerbetreibenden, der Grundstückseigentümer und der gesellschaftlichen Akteure im Stadtkern.
- Breitbandausbau im gesamten Stadtgebiet.

Attraktives Wohnen und Leben auf der Sonnenseite des Harzes

Sangerhausen ist ein attraktiver Wohnort mit starker Infrastruktur in bezaubernder landschaftlicher Lage am Südharz, dessen Anziehungskraft über die Region hinaus reicht. Die urbane Lebensqualität in der historisch geprägten Kulturlandschaft wirkt als Magnet für den Zuzug von Familien und Fachkräften.

Sangerhausen bietet besondere Wohnqualitäten in der sanierten Altstadt und zentrumsnahes Wohnen im Grünen in den Siedlungen rund um den Stadtkern. In den Ortschaften und den einzelnen Ortsteilen herrscht ländliches naturnahes Wohnen mit dörflichem oder kleinstädtischem Charakter und einer Vielfalt lokaler Vorzüge und Eigenheiten vor.

Sangerhausen schafft bezahlbaren Wohnraum für alle und entwickelt vielfältige Wohnformen für ein breites Nachfragespektrum mit ausdifferenzierten Anforderungen an das eigene Heim.

Handlungsfelder

1. Städtebauliche Rahmenbedingungen und wohnungswirtschaftliche Konzepte zur Herausbildung eines vielfältigen Wohnungsangebots für unterschiedliche Zielgruppen (Mehrgenerationenwohnen, altersgerechtes barrierefreies Wohnen, Angebote für Haushaltsgründer und Familien, hochwertiges Wohnen mit individuellen Wohnungsgrößen und Zuschnitten).
2. Auch unter günstigen Rahmenbedingungen wird die Einwohnerzahl in Sangerhausen auf absehbare Zeit weiter sinken, wenn auch deutlich moderater, als bislang. Vorrang hat daher die quartiersbezogene Bestandsentwicklung. Neue Wohnangebote in der Kernstadt werden vorzugsweise auf Abrissflächen des Stadtumbaus entwickelt.
3. Nachbarschaften sind das A und O des Zusammenlebens, sowohl in den Siedlungen der Kernstadt als auch in den ländlich geprägten Ortschaften. Funktionierende Nachbarschaften bieten gegenseitige Hilfe, Kommunikation und Sicherheit. Sie werden von der Stadt, den Wohnungseigentümern und den gesellschaftlichen Akteuren gepflegt und gefördert.
4. Neben Einfamilienhäusern bzw. dem eigentumsfähigen Wohnungsbau werden auch neue Mietwohnbauten entstehen, die das bisherige Angebot durch besondere Qualitäten des räumlichen Zuschnitts und der Ausstattung ergänzen und diversifizieren.
5. In den Ortschaften liegt der Schwerpunkt auf der Revitalisierung und Sanierung der Bausubstanz und auf der Ergänzung der innerörtlichen Baustrukturen. Besonders sind Familien mit Interesse am ruhigen und entspannten ländlichen Leben angesprochen.
6. Um die Ortschaften dauerhaft zu stabilisieren, müssen die infrastrukturellen und baulichen Voraussetzungen geschaffen werden, um für alle Bewohner- und Altersgruppen lebenswert zu bleiben. Kernthemen sind Versorgung, Mobilität und Vielfalt der Wohnformen, inklusive altersgerechtes und betreutes Wohnen.
7. In der Altstadt wie in den Ortschaftskernen kommt es darauf an, die historische Bausubstanz und die individuellen Ortsbilder zu bewahren, zugleich auch bedarfsgerechten Neubau und individuelles, originelles Bauen zu ermöglichen.

8. Der Stadtumbau wird fortgesetzt, um auch künftig ein bedarfs- und nachfragegerechtes Wohnungsangebot mit einer guten Versorgung und effizienten Infrastruktur gewährleisten zu können. Entscheidend für den Erfolg ist das konstruktive Zusammenwirken von Stadtverwaltung, Wohnungswirtschaft und Versorgungsträgern.
9. Um sich im Wettbewerb der Wohnorte zu behaupten und mehr Zuzug zu generieren, ist ein zielgerichtetes und wirkungsvolles Marketing für Sangerhausen als Heimstatt mit erstaunlich viel Lebensqualität nötig.

Erste Schlüsselprojekte

- Aufbau einer Marketingnetzwerkes, das Sangerhausen als Wohnort mit Lebensqualität bewirbt.
- Unter dem Dach der Marketingnetzwerkes werden folgende Formate aufgebaut:
 - WEB-Seite mit Mietwohnangeboten und Sonderwohnformen (junges Wohnen, Pflege und Wohnen, Mehrgenerationenwohnen, Wohngemeinschaften, Wohnen gegen Nachbarschaftshilfe) durch die Stadt in Kooperation mit Wohnungsunternehmen und Trägerorganisationen.
 - WEB-Seite zur Vermarktung und Entwicklung von Baugrundstücken, Bauflächen sowie Bestandsimmobilien. Die Internetplattform entsteht in Kooperation von Stadt und Eigentümern.
 - Betrieb einer privatwirtschaftlich organisierten Wohnungstauschbörse in Kooperation von Eigentümern, Maklern und Mietervertretungen.
- Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts für Sangerhausen mit allen Ortschaften, um flächendeckend den Zugang zu Versorgung und Daseinsvorsorge zu gewährleisten.
- Erstellung eines Konzepts zur Entwicklung der sozialen Infrastruktur und Nahversorgung für die Ortschaften, welche die Bedürfnisse aller Bewohnergruppen einbezieht.

Sangerhausen ist mehr als eine Reise wert

Der Tourismus ist für Sangerhausen ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Leuchttürme der Berg- und Rosenstadt sind das Europa-Rosarium und das ErlebnisZentrum Bergbau Röhrigschacht Wettelrode, das durch vielfältige kleinere Stätten der Orts- und Bergbaugeschichte sowie durch die Erlebniswelt Museen ergänzt wird. Mit Wippra und Grillenberg befinden sich zwei staatlich anerkannte Erholungsorte im Stadtgebiet. Sangerhausen ist gut in die Tourismusregion Harz integriert!

Handlungsfelder

1. Durch eine Kultur des Miteinanders zu anderen Harzdestinationen sollen länderübergreifend Synergien erzeugt werden. Die touristischen Leitbilder von Sangerhausen sind mit den entsprechenden Zielen des Landkreises Mansfeld-Südharz und des Zukunftskonzeptes Harz 2025 zu verknüpfen. Eine länderübergreifende und überregionale Netzwerkbildung sowie Marketingkooperationen mit anderen Kommunen und touristischen Leistungsträgern sind zu entwickeln. Gemeinsam kann der Aktivtourismus in der Region, bestehend aus Angebotskomplexen wie Wandern, Radfahren und Mountainbiking, qualifiziert werden.
2. Sangerhausen profiliert und vermarktet seine Alleinstellungsmerkmale Europa Rosarium und ErlebnisZentrum Bergbau Röhrigschacht Wettelrode.
3. Natur - Kultur - Kulinarik verknüpfen. Neben bestehenden Kooperationen (Rosarium-Kyffhäuser, Rosarium-Wettelrode) sollen weitere Verbundangebote mit Bonussystem entwickelt werden (z.B. Genießerkarte). Die jeweiligen Angebote sind digital besser aufzubereiten und zu kommunizieren (ggf. Entwicklung einer App).
4. Das touristische Leitsystem soll von außen nach innen strukturiert und neu organisiert werden. Pflege und Beschilderung sollen in fester Trägerschaft liegen. Insbesondere im Biosphärenreservat Karstlandschaft Südharz wird eine Beschilderung zur besseren Orientierung und Informationsübermittlung für Besucher geschaffen. Zu prüfen ist, inwieweit die Wegpflege zu qualifizieren ist.
5. Die touristische Infrastruktur ist durch den quantitativen und qualitativen Ausbau der Hotelpkapazitäten, vorzugsweise durch Umbau geeigneter leergefallener Gebäude, zu ergänzen.
6. Ebenso ist der Campingtourismus durch Optimierung bestehender Anlagen sowie Neubau von Anlagen an ausgesuchten Lagen und mit einer hochwertigen Ausstattung auszubauen.
7. Der Biker-Tourismus soll durch die Ausweisung landschaftlich reizvoller Touren sowie von Plätzen und Anlässen zum Verweilen aktiv gefördert werden.
8. Das inner-und überörtliche Radwegenetze ist in seinem Bestand zu qualifizieren und zu erweitern.
9. Für die Kernstadt werden touristische Rundgänge zu den kulturellen Attraktionen entwickelt. Die Rundgänge sollen mittels Fußwegemarkierungen, Schaffung von Sichtachsen und einer entsprechenden Beschilderung real im Stadtbild erlebbar sein sowie als App und Audioguide angeboten werden.

10. Bei sich bietender Gelegenheit ist die Profilierung weiterer touristischer Highlights der Stadt, wie beispielsweise Schloss Neuhaus oder Schloss Morungen zu berücksichtigen.

Erste Schlüsselprojekte

- Walkmühle - Zu prüfen ist die Ertüchtigung und Entwicklung des Standortes Walkmühle zu einem Naherholungszentrum, die Qualifizierung eines entsprechenden Angebotes (Freilichtbühne, Streichelzoo, Spielplatz, Gastronomie) sowie die Sicherung einer nachhaltigen Bewirtschaftung.
- Defizitsportarten fördern - frei werdende Flächen in der Kleingartenanlage „Erholung“ nutzen um Tennisplätze zu schaffen.
- Musikschule „Altes Schloss“ - Öffnung der Stadtmauer zur Anfahrt über die rückwertige Fläche, um diese als Veranstaltungsort für Events nutzen zu können.
- St. Jacobikirchturm - Reaktivierung des Kirchturms als Aussichtsplattform. Neue Stadtsichten für Touristen und Bewohner schaffen.
- Umnutzung der MIFA Hallen am Altstandort - Industriehallen umnutzen, um das Freizeitangebot zu qualifizieren. Denkbar sind Indoor-Sportarten mit erhöhtem Flächenbedarf (Soccer-Halle, Go-Cart Bahn).
- Schaffung eines Fahrradmuseums zur nachhaltigen Identitätsstiftung am Standort.
- „Erlebnisbereich Marktplatz“ - Bespielung des Markplatzes zu mehreren Anlässen im Jahr, beispielsweise durch Events, Konzerte sowie Outdoor-Ausstellungen. Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Platzinszenierungen (Licht, Skulpturen) und mobile / multifunktionale Sitzmöbel.
- Kulturhaus - Schaffung und nachhaltige Bewirtschaftung eines neuen Kulturhauses für Jedermann. Vorzugsweise durch Umnutzung eines leergefallenen Gebäudes.