

# Erste Dorfumbau-Managerin stärkt Innenentwicklung

Ein Pilotprojekt der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg



## Projektbeschreibung

In der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg prägen an vielen Stellen Leerstände, eine sanierungsbedürftige Bausubstanz und ein Funktionsverlust der Dorfkerne das Ortsbild.



**Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg**  
Einwohnerzahl  
ca. 19.000  
Bundesland  
Rheinland-Pfalz

Um dem zu begegnen, verfolgt die Verbandsgemeinde seit 2013 einen umfassenden strategischen Ansatz, der auch in Kooperation mit einer weiteren Verbandsgemeinde entstanden ist und verschiedene Instrumente beinhaltet:

Die Leerstände wurden zunächst systematisch in einem Kataster erfasst. Für alle zwölf Ortsgemeinden wurden zudem Dorfumbaukonzepte mit Ortsprofilen, Infrastrukturanalysen und Zukunftchecks erarbeitet.

Als Schwerpunkt setzt Otterbach-Otterberg derzeit vor allem auf die Kombination aus zwei Maßnahmen:

Es wurden Sanierungsgebiete auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB §§ 136 ff.) ausgewiesen, in denen erhöhte steuerliche Abschreibungen von privaten Investitionsmaßnahmen möglich sind.

Gleichzeitig wurde durch LEADER-Fördermittel im „Modellprojekt Dorfumbau-Manager“ im Jahr 2025 die Stelle (Vollzeit) einer Dorfumbau-Managerin geschaffen. Sie pflegt unter anderem das Leerstandskataster, spricht Interessenten und Eigentümer aktiv an, berät zu Umbaumaßnahmen, Sanierung sowie Fördermöglichkeiten und ist für eine Gesamtkonzeption der Leerstands-entwicklung sowie für die Öffentlichkeitsarbeit zuständig.

## Erfolgsfaktoren

### Zusammenspiel verschiedener Maßnahmen

Leerstandsaktivierung und Innenentwicklung braucht eine Gesamtstrategie aus verschiedenen aufeinander aufbauenden Maßnahmen.

### Vernetzung

Die Dorfumbau-Managerin stellt eine zentrale Schnittstelle zwischen den verschiedenen Maßnahmen der Verbandsgemeinde und den Akteuren dar. Sie leistet wichtige Vorarbeiten und vernetzt Eigentümer, Interessenten und Verwaltung.

### Einbindung lokaler Akteure

Ortsbürgermeister verfügen über Wissen zu Eigentumsverhältnissen und Geschichte von Objekten. Sie und weitere Personen aus den Ortsteilen stellen eine wichtige Unterstützung bei der Erfassung der Objekte dar.

### Sensible Ansprache

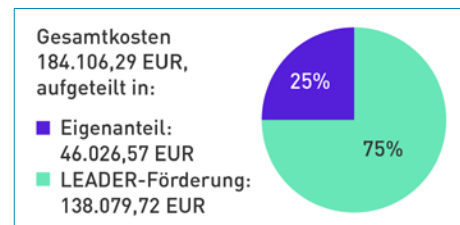
Leerstandsaktivierung benötigt Kontinuität. Vertrauen bei Eigentümern entsteht oft erst über einen längeren Zeitraum. Die Ansprache muss behutsam erfolgen, auf die jeweilige lebensweltliche Situation (z. B. Notwendigkeit altersgerechter Veränderungen) und auch die wirtschaftliche Lage eingehen und sensibel auf Potenziale zur Nachnutzung, Umnutzung oder Verkauf hin abzielen. Durch die persönliche und niedrigschwellige Beratung können Hemmschwellen abgebaut und individuelle Lösungen entwickelt werden.

### Medienresonanz

Eine regionale und überregionale Öffentlichkeitsarbeit führte zu medialem Interesse. Dadurch konnten vor allem jüngere Menschen als potenzielle Interessenten erreicht werden. Die Nutzung sozialer Medien, WhatsApp-Gruppen und Pressearbeit erleichtert den Zugang und schafft Aufmerksamkeit für das Thema Leerstand.

## Finanzierung

Die Stelle der Dorfumbau-Managerin wird über LEADER-Mittel gefördert. Die Gesamtkosten der Vollzeitstelle für zwei Jahre betragen:



## Resümee

Mit dem Dorfumbau-Management konnten binnen eines Jahres bereits über 80 Beratungsgespräche realisiert werden. Eigentümer benötigen oft Zeit und mehrere Gespräche, um sich gedanklich auf das Thema einzulassen und eine Entscheidung hinsichtlich Sanierung, Vermietung oder Verkauf zu treffen.

Daher sind Beratungs- und Sensibilisierungsarbeit aktuell der wesentliche Bestandteil des Erfolgs innerhalb eines Jahres. Diese Aufgabe wäre ohne die Dorfumbau-Managerin nicht leistbar.

## Weiterführende Informationen

[www.otterbach-otterberg.de/](http://www.otterbach-otterberg.de/)

[www.tagesschau.de/inland/gesellschaft/dorfumbau-managerin-100.html](http://www.tagesschau.de/inland/gesellschaft/dorfumbau-managerin-100.html)

[vhw.de/termine/kleinstadt-web-talks/](http://vhw.de/termine/kleinstadt-web-talks/)



Dorfumbau-Management, N. Miller ©VG Otterbach-Otterberg

Die Geschäftsstelle Kleinstadt Akademie wird durch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen gefördert und durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung begleitet.

Gefördert durch:



**BBSR**

aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages



Kleinstadt Akademie | Carola Thomsen, Tel. +49 38 775 646-827

[c.thomsen@kleinstadtakademie.de](mailto:c.thomsen@kleinstadtakademie.de) | [kleinstadtakademie.de](http://kleinstadtakademie.de)

vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.

Christian Höcke, Tel. +49 30 390473-245, [choecke@vhw.de](mailto:choecke@vhw.de) | [vhw.de](http://vhw.de)