



Gemeinde  
Dautmergen

# AREAL DORMETTINGER STRAÙE





## Die Gemeinde Dautmergen

Wenn das Gute liegt so nah

Dautmergen liegt als eine der kleinsten selbständigen Gemeinden im Südwesten des Zollernalbkreises. Der rechts des Flusses Schlichem liegende Ort erstreckt sich im westlichen Albvorland quer über das mittlere Schlichemtal. Oberhalb des Ortes liegt die Schömberger Schlichemtalsperre.

Dautmergen hat sich in den Nachkriegsjahrzehnten zur Auspendlergemeinde mit hoher Wohnqualität und einer guten Dorfgemeinschaft entwickelt. Ein Neubaugebiet entstand am Hang im Norden der Gemeinde. Seit Ende

der 1990er Jahre sind sowohl hier am Girsberg als auch im Westen an der Täbinger Straße weitere Neubauten entstanden, in den letzten 46 Jahren ist die Einwohnerzahl von 312 auf rund 460 angewachsen.

An der Dormettinger Straße sollen auf einer ca. 3.450 m<sup>2</sup> großen, in Gemeindebesitz befindlichen, Fläche bis zu 30 neue Wohneinheiten entstehen. Mit dem Projekt verknüpft die Gemeinde erstmalig besondere Ziele der Wohnbauentwicklung.





## Areal Dormettinger Straße

### Das Planungsgebiet

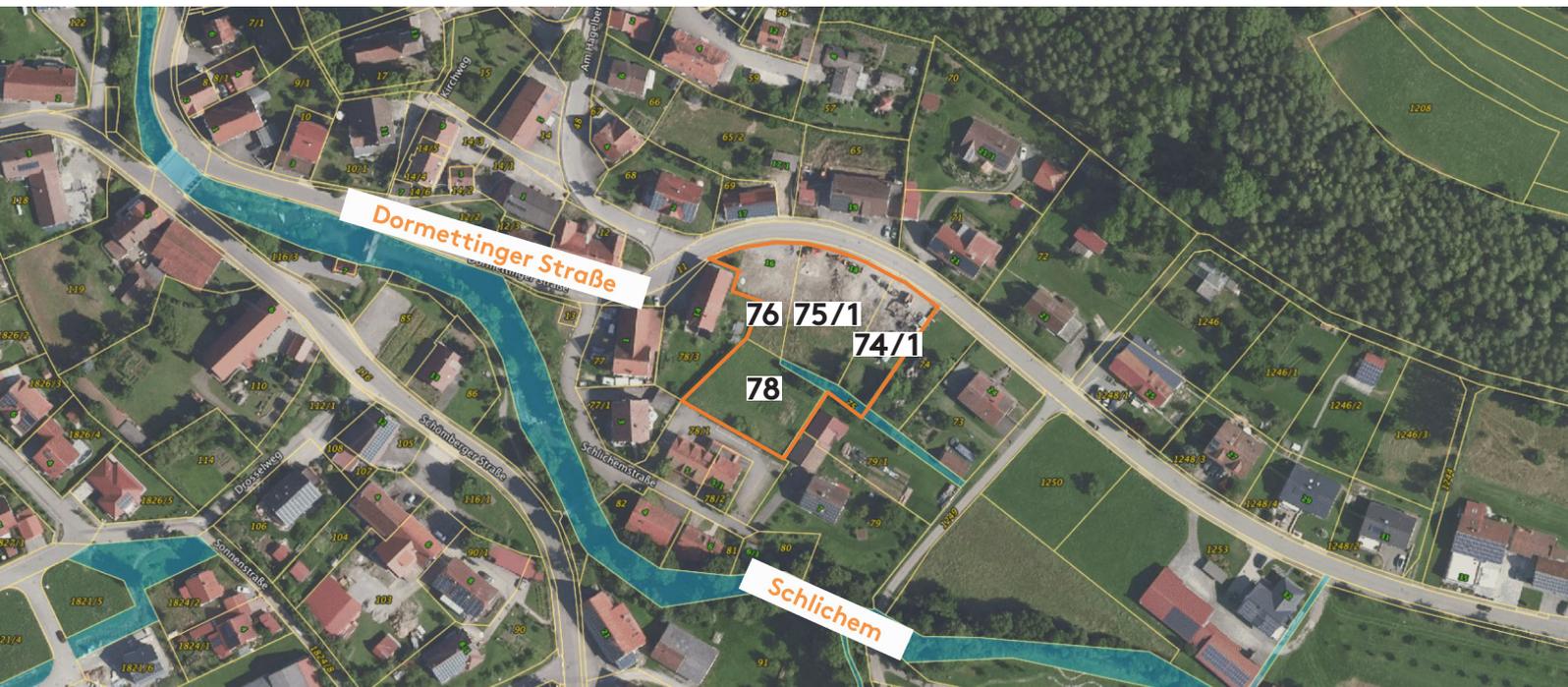
Das Planungsgebiet erstreckt sich über die Flurstücke 74/1, 75/1, 76 sowie 78, welche sich alle in kommunalem Eigentum befinden.

Westlich und östlich grenzen private Wohngebäude (78/3, 79 und 79/1) an das Planungsgebiet sowie ein Dienstleister für Sicherheitssysteme im Süden (78/1). Im Norden wird das Gebiet durch die Dormettinger Straße begrenzt.

Das Areal liegt nicht im Geltungsbereich eines

Bebauungsplans, in Vorbereitung der Umsetzung soll ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt werden.

Restriktionen, z. B. aus der Hochwassergefahrenkartierung sind für das Planungsgebiet nicht bekannt. Naturschutzrechtlichen Restriktionen liegen Stand heute nicht vor, der Artenschutz ist zu beachten.





## Areal Dormettinger Straße

### Was bisher geschah

Im Jahr 2023 konnte die Gemeinde den Erwerb des Areals abschließen. In mehreren Terminen im Jahr 2023 verständigten sich Gemeinderat und Verwaltung auf gemeinsame Projektziele für die Entwicklung.

Um die Bürgerschaft frühzeitig einzubinden und ein Gespür für die Anliegen potentieller Interessenten zu bekommen, organisierte die

Gemeinde im Frühjahr 2024 eine offene Bürgerinformationsveranstaltung. Die Resonanz der rund 50 Anwesenden bestätigte den eingeschlagenen Weg. Die Entwicklung soll vor allem auch Wohnungssuchenden aus Dautmergen zu Gute kommen – bei einer ortsbildverträglichen städtebaulichen Planung.



## Das Projekt

### Hintergrund

Das gemeindeeigene, ca. 3.450 m<sup>2</sup> große, Areal soll durch einen Projektträger ganz oder teilweise neu bebaut werden. Für die Gemeinde steht die Frage im Vordergrund, wie eine zum Ort passende, zeitgemäße Bebauung umgesetzt werden kann. Es besteht Einigkeit, dass ganz oder überwiegend Geschosswohnungs-

bau in umfeldverträglicher Dichte entstehen soll. Hinsichtlich Städtebau, Nutzungen, Energie und Zielgruppen werden besonderen Ansätze verfolgt. Die Gemeinde Dautmergen verfolgt mit der Planung die vom Land Baden-Württemberg vorgegebene Zielsetzung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.



## Das Projekt

### Projektziele

Die Bebauung soll vor allem der demografischen Stabilisierung dienen und junge Einwohnerinnen und Einwohnern einen Start in Dautmergen ermöglichen

Eine abschnittsweise Bebauung ist vorgesehen, evtl. auch durch mehrere Projektträger.

Eine verdichtete Bauweise als Geschosswohnungsbau erscheint vor dem Hintergrund der reduzierten Flächeninanspruchnahme und der gewünschten Zielgruppe sinnvoll.

Die Grundrisse sollen zeitgemäß, flexibel und anpassungsfähig gestaltet werden, die Parkierung, wenn möglich, über eine Tiefgarage gelöst.

Die Gebäude sollen barrierearm gebaut werden und bedarfsgerechten sowie vielfältigen Wohnraum, gerne mit gemeinschaftlichen Ergänzungen, bieten.

Eine zukunftsgerichtete Planung wird erwartet: Energieeffizienz, weitgehende Klimaneutralität und Resilienz



## Das Projekt Rahmenplanungen

Auf Basis der vorbereitenden Diskussion mit Gemeinderat und Verwaltung wurden durch Reschl Stadtentwicklung Testentwürfe in Vari-

anten erstellt, um in ersten planerischen Überlegungen die Neubebauung des Areals an der Dormettinger Straße zu prüfen.



### Variante I

6 Baukörper  
Geschossigkeit: II+D  
Tiefgarage  
TG 1 (46 Stpl.)  
TG 2 (20 Stpl.)



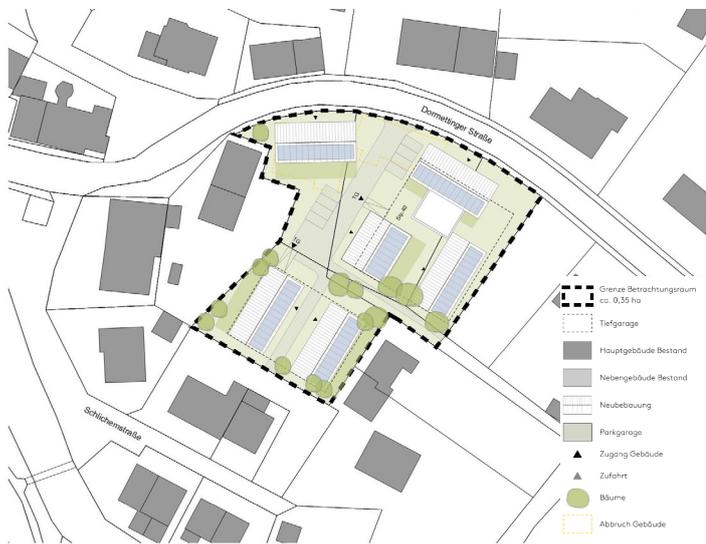
### Variante I Grundrisse

33 Wohneinheiten  
Wohnungsgrößen:  
5WE mit ca. 55 m<sup>2</sup>  
22 WE mit ca. 70 m<sup>2</sup>  
6 WE mit ca. 90m<sup>2</sup>  
Bauabschnitt 1: 23 WE  
Bauabschnitt 2: 10 WE



### Variante II

5 Baukörper  
 Geschossigkeit: II+D  
 Tiefgarage  
 TG 1 (46 Stpl.)  
 TG 2 (20 Stpl.)



### Variante III A

6 Baukörper  
 Geschossigkeit: II+D/eingeschossiger Anbau für gemeinschaftliche Nutzung  
 Tiefgarage  
 TG 1 (40 Stpl.)  
 TG 2 (20 Stpl.)



### Variante III B

5 Baukörper  
 Geschossigkeit: 2+D/eingeschossiger Anbau für gemeinschaftliche Nutzung  
 Tiefgarage  
 TG 1 (40 Stpl.)  
 TG 2 (10 Stpl.)

Der Testentwurf dient lediglich dem Nachweis einer Umsetzbarkeit der Bebauung.  
 Die endgültige Bebauung ist noch zu entwickeln.



## **Ansprechpartner** Kontakt

### **Gemeinde Dautmergen**

Bürgermeister  
Hans Joachim Lippus  
Grabenstraße 1  
72356 Dautmergen  
Tel. +49 7427-2507  
Fax +49 7427-8207  
info@gemeinde-dautmergen.de  
www.dautmergen.de

### **Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co. KG**

Leuschnerstraße 45  
70176 Stuttgart

Robert Ohnleiter  
Tel. +49 711 220041-24  
robert.ohnleiter@reschl-stadtentwicklung.de

Roland Köhler  
Tel. +49 711 220041-16  
roland.koehler@reschl-stadtentwicklung.de

www.reschl-stadtentwicklung.de



**Gemeinde**  
**Dautmergen**

|||| ■ ■ □ □ **Reschl**  
|||| ■ ■ □ □ Stadtentwicklung