

Liste der Planungsbeteiligten

Bauherrschaft: nestbau AG | Tübingen
<https://www.nestbau-ag.de/>

Architekturbüro: buerohauser | Altensteig und Berlin
<https://buerohauser.com/>

Planung Holz: Eurban | London und Frauenfeld
<https://www.eurban.co.uk/>

Weitere Angaben zum Objekt

Medien / Info

- **Preisgekrönte SWR-Doku über das Neschtle** (und weitere Projekte), 45 min., Dez. 2023:
<https://www.youtube.com/watch?v=g8XK5sLHbEM>
- **Projekthomepage:**
<https://www.nestbau-ag.de/nest-gebaeude/pfrondorfer-neschtle>
- **Broschüre zum Neschtle:**
https://www.nestbau-ag.de/downloads/pfrondorfer-neschtle/2023_Pfrondorfer-Neschtle.pdf

Allgemeine Infos

Baubeginn: Dezember 2022
Fertigstellung: Dezember 2024

Kosten: 2.83 Mio. €

NUTZUNG

— 456 m² vermietbare Fläche —

Sozial gebundener Wohnraum:	42.0%
Gemeinschaftswohnung:	10.5%
Miete gemäß Mietspiegel:	47.5%

Architektur / äußere Gestalt

- **Architektonischer Ansatz:**
Verknüpfung von sozialen, ökologischen und ökonomischen Zielen in einem kohärenten Entwurf, dessen äußere Erscheinung (Nest-Analogie) den Namen und das Konzept des Geborgenseins unterstreicht
- **Fassade:**
Geprägt durch eine zweischichtige Holzlamellenstruktur, die an die gewebte Haut eines Nestes erinnert: vertikale Holzlamellen und darunterliegend diagonale Holzlamellen
- **Erschließungselemente:**
Vorgelagerter Laubengang und überdachte Balkone, ausgeführt als robuste Stahlbetonkonstruktion (bildet Kontrast zum Holzkörper).
- **Funktionale Außenelemente:**
Laubengang und Balkone bieten Witterungsschutz und sommerliche Verschattung.

Architektur / Innenraumgestaltung

- **Wohneinheiten:**
Acht barrierefreie Mietwohnungen mit kompakten, optimierten Grundrissen.
- **Grundrissgestaltung:**
Offene Gestaltung zur Förderung sozialer Interaktion und nachbarschaftlicher Beziehungen.
- **Großzügig dimensionierte Gemeinschaftsflächen:**
 - Werkstattbereich, Atelier, Waschküche, weitere Abstellräume,
 - Gemeinschaftsraum mit Küche und Kochinsel
 - Gemeinschaftsfördernde Erschließungsbereiche (Laubengang

- Zielgruppe: Spezifische Adressierung der Bedürfnisse der älteren Generation (Barrierefreiheit) – aber in Maxime universal design
- Mehrheit der innenliegenden Wandflächen aus lasiertem Massivholz

Bauweise / Materialien

- Modulare Holzbauweise. Im Schwarzwald vorgefertigte Wand- und Boden-Elemente, die auf der Baustelle aufgerichtet werden.
- Wände aus CLT (Cross-laminated Timber). Dabei werden Vollholzschichten kreuzweise miteinander verleimt.
- Besonderheit: auch der Aufzugschacht als vorgefertigtes Vollholzelement aus CLT
- Regionale Herkunft des Holzes:
Fichten- und Weißtannenholz aus dem Schwarzwald.
- Küchen ebenfalls aus Massivholz. Holz-Parkettböden

Energiekonzept / Klimaschutz

- KfW55-Energiestandard
- Große solarthermische Anlage für Brauchwasser und Heizung
 - 85m² auf dem Dach dient sowohl der Brauchwassererwärmung als auch der Heizungsunterstützung.
 - Groß ausgelegter Pufferspeicher 16.000 l im Keller.
 - Die Solarthermieanlage liefert neben dem Heißwasser vrstl. rund 75% der benötigten Heizwärme. Die restlichen 25% werden in den Wintermonaten durch einen Feststoff-Holzofen bereitgestellt, welcher mit regionalem Holz aus dem Schönbuch beheizt wird.
- Fußbodenheizung mit sehr niedriger Vorlauftemperatur.
- Für die Stromversorgung
 - ist eine PV-Anlage auf dem Dach geplant (lediglich aus Liquiditätsgründen zunächst noch aufgeschoben).
 - Deren wirtschaftliche Vorteile sollen in einem vereinfachten Mieterstrommodell den Mieter:innen zugute kommen.

Klimaschutz-Aspekt Grund- und Wohnflächensuffizienz (vgl. auch u.g. Punkt „Soziales“)

- Durch das Gebäude wird keine weitere Fläche versiegelt: Es wurde an der Stelle eines baufälligen 1950er-Jahre Bungalows errichtet
- Zentrales Ziel ist das Freimachen von größeren Wohnflächen für Familien/ Mehrpersonen-Haushalte in Bestandsbauten – auch insb. EFH/DHH
- Durch Einstreuen kompakter MFH wie dem Neschtle Beitrag zu doppelter sozialverträglicher Innenentwicklung/ Nachverdichtung in EFH-/DHH-Gebieten
 - Durch verdichtetes Wohnen in dem eigentlichen Haus
 - Durch den noch wichtigeren sekundären Effekt: der verdichteten Nachbelegung im freiwerdenden Bestandshaus
- Der wichtigste Beitrag zum Klimaschutz, zu sozialer Gerechtigkeit ist das Wohnungstausch-Konzept: Die Wohnungsgrößen führen – empirisch! – zu sehr geringen Wohnflächen im Vergleich zum deutschen Durchschnitt:
 - Im Neschtle:
 - 33 bis 54m² pro Person im Einpersonenhaushalt,
 - 27.5 bis 37m² im Zwei-Personen-Haushalt.
 - Zum Vergleich deutsche Durchschnittswerte:
 - 27 % der alleinlebenden über 65-Jährigen wohnen auf je mind. 100 m² (2022)
 - Einpersonenhaushalte von über 65-Jährigen haben im Durchschnitt 82,9 Quadratmeter
 - Zweipersonenhaushalte 54,3 Quadratmeter
 - Die o.g. Zahlen sind Durchschnittszahlen. Würden lediglich ländliche Räume betrachtet, fiel die aktuelle Wohnfläche je Person noch deutlich höher aus

Klimaanpassungsmaßnahmen

- Die Ausführung der Balkone und des weit überkragenden Daches südseitig führen zu hervorragendem Hitzeschutz auf der Südseite.
- Die weiteren besonnten Fenster haben Jalousien – auch zum Hitzeschutz.
- Der im Norden angeordnete großzügige Laubengang mit seiner hohen Aufenthaltsqualität ist prädestiniert dazu, einen kühlen gemeinschaftlichen Rückzugsbereich an heißen Tagen zu haben.
- All diese Außenaufenthaltsflächen sind so überdacht, dass sie Begegnung und Aufenthalt auch bei Regen ermöglichen.
- Die baurechtlich nachzuweisenden Stellplätze werden baulich nicht sofort hergestellt. Da wo sie hergestellt werden, erfolgt dies in begrünter Form

Soziales (vgl. zum hierzu gehörenden sehr wirksamen Aspekt „Wohnflächensuffizienz“ oben)

- Trotz kleiner Hausgröße und ländlicher Lokalisierung ausgeprägtes Konzept sozial-gemeinschaftlicher Infrastruktur („nutzen statt besitzen“):
 - Das Haus verfügt über einen Gemeinschaftsbereich, welcher wie die Wohnungen mit einer hochwertigen Küche ausgestattet ist. Der Raum kann von den Bewohner:innen für Feiern und Besprechungen genutzt werden oder als Gästezimmer dienen.
 - Im Untergeschoss befinden sich zwei Räume, welche mit Starkstromanschlüssen und Waschbecken ausgestattet sind. Diese können von den Bewohner:innen z.B. als Werkstatt oder Atelier genutzt werden. Eine Nutzung ist absichtsvoll nicht statisch vor-programmiert.
 - Weitere Gemeinschaftsinfrastruktur: Waschküche (keine Waschmaschinenanschlüsse in privaten WE), Gemeinschaftlich unterhaltener Garten
- Damit sowohl Gemeinschaftsförderung als auch starke Kosteneinsparungen für Mietende.
- Anstatt über ein Treppenhaus wird das OG über einen Laubengang erreicht. Der Laubengang lädt zum Verweilen ein und ermöglicht spontane Begegnungen zwischen den Bewohner:innen
- Bodenpolitik:
Grundstück in Erbpacht – keine Bodenspekulation
- Gemeinwohlorientiertes Unternehmen nestbau AG:
diese erste deutsche Bürger:innen-Aktiengesellschaft für gemeinwohlorientierten Wohnungsbau schließt Rendite aus. Als Bestandshalterin garantiert sie lebenslanges Wohnrecht, Orientierung an leistbarem Wohnen, minimierte Betriebskosten, sehr günstige Bewirtschaftung (inhouse)
- Zukunftsweisung:
 - stellt ein zukunftsweisendes Wohnmodell dar,
 - leistet einen Beitrag zur lokalen Wohnraumversorgung,
 - unterstützt die Klimaschutzagenda,
 - positiver Beitrag zur Quartiersentwicklung

Barrierefreiheit (nur das Wichtigste im Telegramm):

- Die Barrierefreiheit gewährleisten wir nach der DIN-Norm 18040-2.
- In den Nasszellen sind alle Duschen bodengleich.
- Die Waschbecken und Toiletten sind mit Stützgriffen ausgestattet.
- Die Sanitärräume überschreiten die Minimalflächen deutlich und sind damit auch besonders geeignet für pflegende weitere Kräfte neben der Bewohner:in.
- Alle Geschosse können mit dem Aufzug erreicht werden.

Fotografien der 5-Seiten-Präsentation:

- Ulrich Metz, Tübingen: Bild 13
- nestbau AG, Tübingen: Bild 2, 4, 6, 7, 11, 12, 17
- Dirk Wilhelmy: Bild 5, 14, 15, 16