

# Telli-Quartier in Aarau

so unübersehbar wie ungewöhnlich.



Telli B + C Westfassade

Fotografie: Karin Gauch, Fabien Schwartz



Ansicht Westfassade

Längsschnitt C38

Das Telli-Quartier ist in einen künstlich gestalteten Park eingewachsen, der nahtlos in den natürlichen Auenwald entlang der Aare übergeht. Auch die Qualität der Grossbauten, in denen etwa 4'000 Menschen leben, ist wohlicher als gemeinhin angenommen: Die Hauszeilen halten reichlich Abstand zueinander und versprühen mehr Charme als vergleichbare Betonarchitektur anderswo. Der Standort ist gut zehn Gehminuten vom Aarauer Stadtzentrum entfernt, bietet aber selbst eine vielfältige Versorgungs- und Gemeinschaftsinfrastruktur.

Obwohl es einiges an der Aussenhülle auszutauschen gilt, werden die Bauarbeiten im bewohnten Zustand durchgeführt. Die Telli-Granden sind typische Vertreter für das Bauen vor der Erdölkrise. Ihre Machart veranschaulicht die Bevorzugung des rationellen Bauens und eine Vernachlässigung der Energieeffizienz. Mittlerweile sind die Fassaden aber zur Last geworden. Leichtgewichtige Holzbaulemente trennen die Balkonreihen vom Schottenbau – im Westen grenzen die Wohnzimmer und im Osten die Schlafzimmer daran. Die nicht tragenden Aussenwände sind nur marginal gedämmt. Gemessen an den aktuellen Anforderungen ist der Wärmeschutz vier bis fünf Mal schlechter als bei einem Neubau von heute. Ein dunkelrotes «G» ergab die bauphysikalische Ist-Analyse gemäss dem Gebäudeenergieausweis GEAK, bestätigt Attila Gygax, Bauingenieur bei Gartenmann Engineering.

Das Telli-Quartier ist kein geschütztes Baudenkmal, aber für die Stadt Aarau zumindest so wertvoll, dass der einheitliche Ausdruck zu erhalten ist. An der bereits sanierten Hauszeile B ist erkennbar, wie gering die Unterschiede zum Originalausdruck sind. Zum Beispiel an der nach Westen orientierten Fassade: Die neuen Balkone sind um ein Drittel, nämlich 90 cm, tiefer. Eine Kältebrücke wurde beim Austausch der Balkonplatten eliminiert: Deren Verankerung am Schottenbau ist neuerdings thermisch abgedichtet, um den Wärmeabfluss zu stoppen. Auf der Ostseite hätte dieselbe bauliche Dämmmassnahme jedoch sichtbare Spuren hinterlassen, weshalb darauf verzichtet wurde. Prognostiziert wird, dass der Heizwärmebedarf der Telli-Hochhäuser um bis zu 70 % sinkt. Und damit der Luftwechsel auch bei dichter Hülle funktioniert, erhalten die Wohnungen erstmals ein erweitertes Abluftsystem. Der Clou dieser Sanierung ist, sich aufsorgfältige Eingriffe an der Substanz zu beschränken. Anfänglich war eine Wärmerückgewinnung vorgesehen. Gemäss Gygax wurde aber via Ökobilanzierung ermittelt, dass die Gesamtenergieeffizienz dadurch nicht besser geworden wäre.

Alles zusammen, die energetische Erneuerung der Gebäudehülle sowie der Wechsel zu erneuerbarer Energie, entlastet die Betriebsbilanz der Siedlung um 2'300 t CO2 pro Jahr. Allerdings will die Eigentümerin mit dem Umbau der Hauszeilen B und C nicht nur Energie sparen, sondern auch wirtschaftliche und soziale Qualitäten gemäss dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) verbessern. Der Bestand bietet gute Voraussetzungen dafür; die grüne Umgebung, das breite Versorgungsangebot oder die urbane Dichte wirken bereits zeitgemäss. Und auch am bestehenden Verkehrskonzept muss nichts verändert werden: Das Auto – vor zwei Generationen ein ebenso wichtiges Wachstumssymbol wie die Grosssiedlung an sich – wurde von Anfang an auf Verbindungen und Abstellplätze im Untergrund verbannt.

Rund 100 Millionen Franken investiert die AXA-Stiftung, um die beiden Hauszeilen mit insgesamt 581 Wohnungen für die nächsten 40 Jahre fit zu machen.

Mit Ausnahme der Attikawohnungen durfte an den Grundrissen nichts verändert werden. Die Raumhöhen sind mit 2.38 m zwar bescheiden, ihnen stehen jedoch gute Raumproportionen und viel Tageslicht gegenüber, weshalb der Gebrauchswert der Wohnungen generell geschätzt wird.

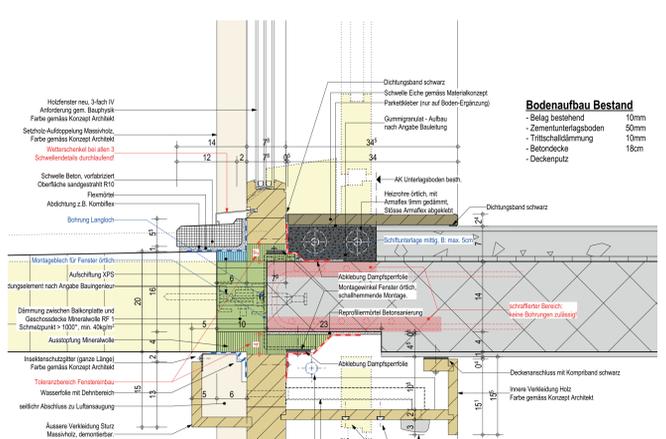
Die besondere Rücksichtnahme auf die Mieterschaft prägt jedoch neben der Sanierungstiefe auch den Arbeitstakt. In der kalten Zeit sind die Arbeiten weitgehend eingestellt; nur von Frühjahr bis Spätsommer können Balkone und Fassadenelemente ausgetauscht werden. Wer sich darüber hinaus über Lärm und Staub, provisorische Zugänge oder andere Unannehmlichkeiten beschweren will, findet das ganze Jahr hindurch ein offenes Ohr. Vor Ort ist ein Betreuungsteam ansprechbar, das bei Problemen sofort aktiv wird.

Los ging es weniger organisiert: Kaum halten die Bauarbeiten begonnen, meldeten sich viele Bewohnende trotz vorgängiger schriftlicher Informationen. Um einen persönlicheren Draht zu etablieren, wurden alsbald Treffen im Tellicafé organisiert. «Dienstags und Donnerstags waren die Bewohner eingeladen, ihre Sorgen los zu werden», bestätigt Moser. So wurde der Bedarf nach interner Nachbarschaftshilfe erkannt: Sind die Lifanlagen für einige Tage ausser Betrieb, können Personen um Hilfe bitten. Freiwillige aus dem Quartier erledigen beispielsweise deren Einkauf inklusive Hochschleppen schwerer Taschen. Spontan wurden auch Mieter vorstellig, die sich vom Baulärm im Homeoffice gestört fühlten. Ihnen wurden leerstehende Wohnungen im Nachbarhaus zur Verfügung gestellt, die im Voraus etwa für schichtarbeitende Mieter reserviert waren. Die Verwaltung begann ein Jahr vor Baubeginn, freiwillige Leerstände nicht wieder zu besetzen.

Ein Zusatzbudget und ein partizipatives Verfahren sollen dafür sorgen, dass der Aussenraum den Bedürfnissen vor Ort noch gerechter werden kann als bisher. Auch der stillgelegte Tennisplatz wird reaktiviert, weil eine Gruppe vor Ort den künftigen Betrieb selbst organisieren will. Das Engagement der Investorin zielt gemäss Henzrirohs darauf ab, die gewachsene Sozialstruktur zu erhalten. Darüber hinaus ergeben sich vorteilhafte Nebeneffekte: Je positiver ein Standort wahrgenommen wird, umso einfacher wird die künftige Mietersuche – falls es überhaupt freie Wohnungen gibt. Tatsächlich werden die Wartelisten für sanierte Wohnungen länger und länger. Und «Tellianner», die schon länger als 40 Jahre hier leben, sind keine Seltenheit.

Die neue Telli-Fassade hat beide Bemusterungsdurchläufe absolviert, zuerst für die Architektur und anschliessend für Handwerker. Vor allem die Unternehmer übten daran sämtliche Handgriffe und machten sich vertraut mit einem hohen Arbeitstakt: Denn damit die Mieter für lediglich zwei Wochen ausziehen müssen, «ist jede Minute wichtig», bestätigt Julian Kommer von der Baumanagementfirma Drees & Sommer. Ein Dispositiv legt bis 2023 für alle 500 Wohnungen auf die Minute fest, wann welcher Arbeitsgang durchzuführen ist, welche Baumaschinen zur Verfügung stehen müssen und wann welche Waren zu bestellen sind.

Rückbau und Montage aller Fassadenteile sind in 40 Arbeitsschritte aufgeteilt, sodass ein Zweistundentakt mit viermaliger Repetition jeden Tag ausfüllt. Unter dem hohen Tempo darf die Sorgfalt aber nicht leiden. Die alten Balkone werden am Stück in eine nahe gelegene Kiesgrube abtransportiert, um den Beton für die Wiederverwendung aufzubereiten. Der Recycling-Beton kommt von dort zurück an die Telli-Häuser, in Form der neuen, vorgefertigten Balkonelemente. (Quelle des Textes: TEC21, Ausgabe 39/2021)



Schwelle SW-02 Festverglasung Standard Haus B + C Westfassade

## Projektbeteiligte

**Bauherrschaft**  
AXA-Anlagestiftung, Zürich

**Architektur**  
Meili, Peter & Partner Architekten, Zürich

**Baumanagement**  
Drees & Sommer Schweiz, Lausanne

**Tragwerksplanung**  
Nänny+ Partner, St. Gallen

**HLKS-Planung**  
EBP Schweiz, Zürich

**Nachhaltigkeit, Energie, Bauphysik, Akustik, Schadstoffe**  
Gartenmann Engineering, Luzern

**Brandschutz**  
HKG Consulting, Aarau

**Landschaftsarchitektur**  
Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich

**Quartiermanagement**  
Itoha Siedlungsidentität, Baden

## gae ist schweizweit vertreten



Bern

Basel

Zürich

Luzern

Lausanne

Genf

Visp