



BAUKULTUR KONKRET*3
WALKING THINKTANK UND PODIUM
1. Juni 2024

TELLI
AARAU

DOKUMENTATION UND HANDOUT

Stiftung Baukultur Schweiz
Hochschule Luzern - Technik & Architektur, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)
Hochschule Luzern - Soziale Arbeit, Kompetenzzentrum Stadt- und Regionalentwicklung (CC StaR)

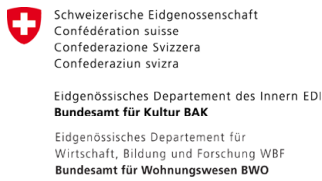
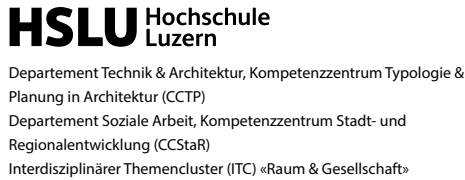
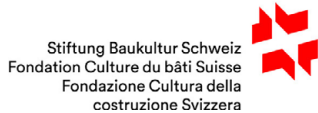
Horw, Mai 2024

Herausgeberinnen:
Stiftung Baukultur Schweiz
Hochschule Luzern- Technik & Architektur, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)
Hochschule Luzern- Soziale Arbeit, Kompetenzzentrum Stadt- und Regionalentwicklung (CC StaR)

Verfassende:
Angelika Juppieri (CCTP)
Lisa Mühlebach (CCTP)
Franziska Städler (CCStaR)

Titelbild:
Fassadenansicht Telli C nach Sanierung
Foto: © Sophie Stieger (2023)
(www.sophiestieger.ch/telli-aarau)

Dieses Projekt wurde gefördert von:



TELLI

Sanierung Gebäude B & C



Betrachtungssperimeter: Telli B & C (Delftestrasse 21 - 44)
Luftbild (2024): © Google Maps / CNES / Airbus / Maxar Technologies (www.google.com/maps)



Steckbrief	
Ort und Lage	5004 Aarau, Grosswohnsiedlung am Stadtrand
Raum und Nutzung	Total 581 Wohnungen (Telli B: 220, Telli C: 361), von 1.5-Zimmer-Studios bis 5-5-Zimmer-Attikawohnungen (gesamte Siedlung inkl. Telli A & D: 1'258 Wohnungen, ca. 2'500 Bewohnende), vereinzelte Gewerbenutzungen (Büros und Dienstleistungen)
Quartiersinfrastruktur	Gemeinschaftszentrum (Telli Treff), Kindergarten, Einkaufscenter mit Gastronomie-, Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten, Aussenraum mit Sport- und Spielplätzen und weiteren Freizeitangeboten
Planung & Realisierung	1969: Wettbewerb 1971 - 1991: Etappenweise Realisierung Siedlung (Telli A: 1972, Telli B: 1974, Telli C: 1980, Telli D: 1991) 2016: Beginn des Planungsprozesses für die Sanierung Telli B & C 2019 - 2023: Sanierung Telli B & C im bewohnten Zustand
Bauträgerschaft	Axa Anlagestiftung
Projektorganisation	- Architektur: Meili, Peter & Partner Architekten AG (ursprüngliche Bauten: Hans Marti & Hans Kast) - Landschaftsarchitektur: Müller Illien Landschaftsarchitekten GmbH (ursprüngliche Landschaftsarchitektur: Albert Zulauf & Partner) - Generalplanung: Drees & Sommer Schweiz AG und Meili, Peter & Partner Architekten AG - Soziokulturelle Begleitung: ITOBA GmbH - Kommunikation: S2R GmbH



Gebäude und Städtebau

Die Grosswohnsiedlung Telli gilt als modellhafte Umsetzung des spätmodernen Städtebaus und steht heute unter kommunalem Ensembleschutz. Es handelte sich um eine der grössten Wohnsiedlungen der Deutschschweiz.

Die Siedlung besteht insgesamt aus vier langgestreckten, leicht geknickten Zeilen, die in einen grosszügigen Park eingebettet sind. Die Zeilen sind in der Höhe wellenförmig terrassiert und erreichen in der Mitte bis zu 50m Höhe bzw. 19 Geschosse. Die Silhouette empfindet damit die Form der umliegenden Gebirgszüge der Jurakette nach. Von den Aarauer:innen wird die Siedlung aufgrund ihrer Form - mehr oder weniger liebevoll – als „Staumauer“ bezeichnet. Zum Ensemble der Grosswohnsiedlung gehören auch einige Gebäude mit anderen Höhen und Ausdrücken, wie beispielsweise das Einkaufszentrum Telli, das bezüglich seiner Lage und Nutzung besonders prägend wirkt.

Die Siedlung ist in einen grosszügigen Park eingebettet. Durch den Park zieht sich ein engmaschiges Wegnetz und es sind zahlreiche Sport- und Freizeitflächen, Sitzbereiche sowie Pavillons mit gemeinschaftlichen Nutzungen vorhanden. Das Gelände des Parks wurde mithilfe des Ausbaus der ursprünglichen Bauphase als Hügellandschaft modelliert. Dank der dadurch geschaffenen tiefen Bodenschichten konnten zahlreiche Bäume gepflanzt und trotzdem eine unterirdische Einstellhalle erstellt werden. Die Siedlung ist autofrei, was im Kontrast zur stark befahrenen südlich angrenzenden Tellistrasse steht. Nördlich geht der Park fließend in die angrenzende Uferlandschaft der Aare über.

Bereits von Anfang an waren nicht nur Wohnungen, sondern auch Gemeinschaftseinrichtungen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten vorgesehen. Der Park und der Telliplatz vor dem Einkaufszentrum dienen als wichtige Begegnungsorte. Die Erdgeschosse der Zeilen sind mit Arkaden ausgestattet, bieten witterungsgeschützte Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie Zugang zu den Treppenhäusern und den Gemeinschafts- und Gewerbeflächen in den Erdgeschossen. Diese nutzbaren Strukturen im Innen- und Aussenraum tragen viel zum Funktionieren der Siedlung bei.

Die 2020 begonnene energetische Sanierung der zwei Zeilen Telli B und C wurde im Jahr 2023 abgeschlossen. Die Sanierung beinhaltete den Ersatz der Fenster, Heizungen und Lüftungen. Ausserdem wurde die Balkonschicht auf der Westseite komplett ersetzt und die Balkone dadurch deutlich vergrössert. Bei der Transformation wurde darauf geachtet, von aussen den Ausdruck der horizontalen Schichtung nicht zu verändern. Die Fassadenelemente wurden zwar fast vollständig ersetzt, aber mit Bauteilen in möglichst identischer Form, Materialisierung und Farbe. Die Sanierung der Fenster und Fassadenelemente führt zu einem verbesserten Dämmwert, weshalb der Heizwärmeverbrauch gemäss Prognosen um knapp 60 % gesenkt werden kann. Die Siedlung wurde zudem an das lokale Fernwärmenetz angeschlossen, wodurch die bisherige Gasheizung ersetzt werden konnte. Nach der energetischen Sanierung konnten die Gebäude mit dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) zertifiziert werden. Obwohl ursprünglich die Zertifizierung «SNBS Silber» erreicht werden sollte, konnte schlussendlich sogar der Standard «SNBS Gold» erfüllt werden.



Fassadenansicht 2020 vor (oben) und 2023 nach der Sanierung (unten)
Fotos: ©Karin Gauch und Fabien Schwartz (2020 und 2023)
(www.meilipeterpartner.ch/projekte/telli-aarau)



Umgebungsplan mit Erdgeschoss-Grundrissen
von Telli C (links) und Telli B (rechts)
Quelle: Müller Illien Landschaftsarchitekten GmbH



Planungsprozess und Akteure

Das Gebiet am Stadtrand Aaraus diente lange als gut bewässerbares Weideland direkt an der Aare (Der Name «Telli» ist wohl abgeleitet von «Delle», d.h. Senke). Aufgrund der steigenden Bevölkerungszahl in Aarau ab dem Ende der 1960er-Jahre wurde die Landreserve freigegeben und auf Grundlage eines Architekturwettbewerbs entwickelt. Die Grosswohnsiedlung Telli wurde anschliessend nach den Plänen der Wettbewerbsgewinner Hans Marti und Hans Kast etappenweise zwischen den Jahren 1971 und 1991 realisiert. Damals wohnte nahezu jede:r vierte Aarauer:in in der Telli-Überbauung. Heute leben in der Telli etwa 2'500 Menschen und damit knapp über 10% der Aarauer Bevölkerung.

Für die Überbauung wurde im Jahr 1971 zwischen den damaligen Grundeigentümerschaften (Einwohnergemeinde Aarau, Ortsbürgergemeinde Aarau, Horta Generalunternehmung AG und Färberei Jenny AG) ein Grundeigentümervertrag abgeschlossen. Darin ist die Kostenverteilung und der Unterhalt der Erschliessungsanlagen und gemeinschaftlicher Anlagen geregelt (z.B. Tiefgarage, Kindergärten, Gemeinschaftszentrum, Grünräume etc.) und es wird sichergestellt, dass die Überbauung einheitlich gemäss Richtprojekt erfolgt. Zudem wird beispielsweise festgelegt, dass das Wohnungsangebot zu einer ausgewogenen Bevölkerungsmischung beitragen sollte, dass in den Erdgeschossen der Wohnzeilen gemeinschaftliche Spielräume einzurichten sind und dass im Park ein Fahrverbot gilt (auch für Velos). Die Inhalte dieses öffentlich-rechtlichen Vertrages sind bis heute gültig.

Die Telli wurde mit standardisierten, vorgefertigten Bauteilen durch die Horta AG erstellt. Die Horta AG selbst setzte sich stark dafür ein, alleinig für die Erstellung in Fertigbauweise engagiert zu werden. In der Folge ging die Horta AG jedoch Konkurs. Für die Horta AG stieg die Winterthur Versicherungen (heute AXA) als Grundeigentümerin ein. Aufgrund des Konkurses und des Eigentümerwechsels verzögerte sich die Fertigstellung der Überbauung. Trotz langer und etappenweiser Entstehungszeit blieb man bei der Realisierung den ursprünglichen Plänen jedoch mehrheitlich treu. Nur das Hochhaus auf dem Einkaufszentrum Telli ist das einzige der ursprünglich im Richtprojekt vorgesehenen drei Hochhäuser, das realisiert wurde.

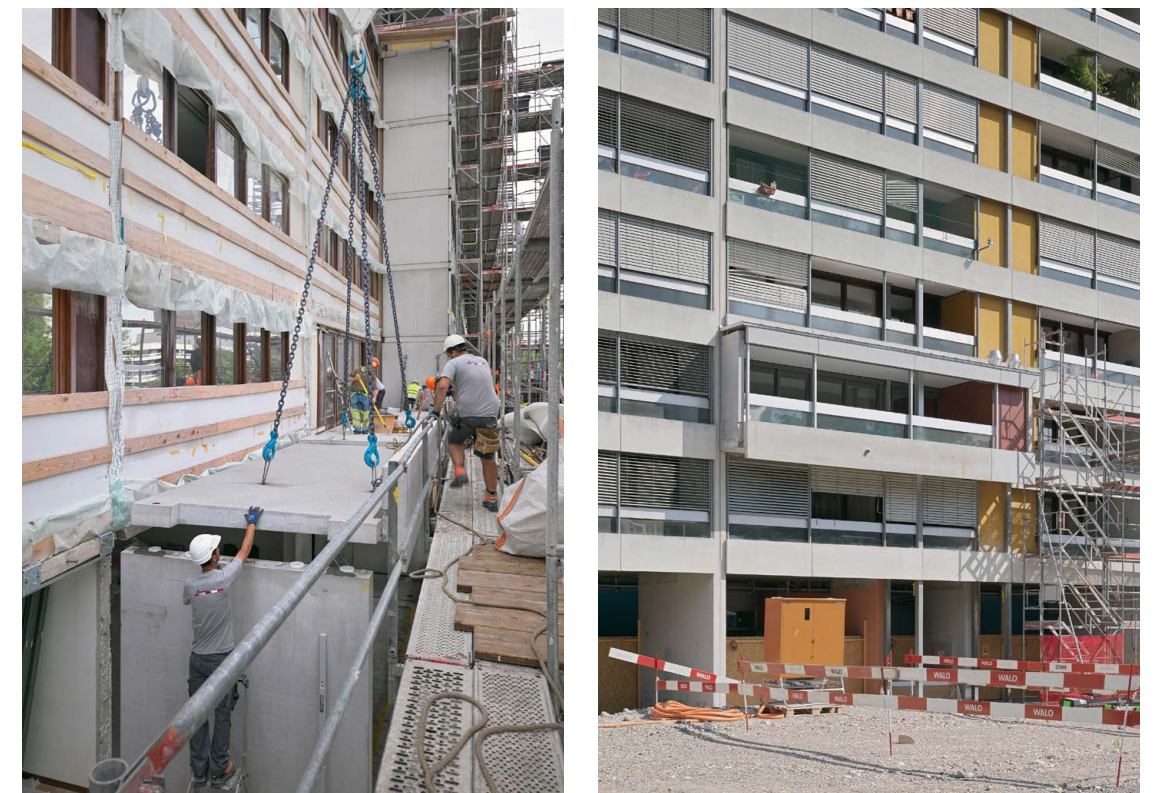
Von der gesamten Siedlung sind etwas mehr als ein Fünftel der Wohnungen Eigentumswohnungen. Jede zehnte Wohnung ist im Besitz der Ortsbürgergemeinde Aarau und ungefähr zwei Drittel des Wohnungsbestands gehört institutionellen Anlegern. Der grösste Teil davon der AXA Anlagestiftung, die Eigentümerin der zwei mittleren Wohnzeilen B und C ist. Die Verwaltung dieser zwei Wohnzeilen hat die Wincasa AG übernommen.

Aufgrund des Alters der Gebäude (Telli B: 1974, Telli C: 1980) wurde eine umfassende Sanierung nötig. Die Sanierung wurde unter der Leitung von Meili, Peter & Partner Architekten AG durchgeführt und stellt eines der grössten Sanierungsprojekte der Schweiz der letzten Jahre dar. Die Lebensdauer der Bauten wurde dadurch um weitere 40 Jahre verlängert. Die Kosten der Sanierung beliefen sich auf weit über 100 Millionen Franken. Es handelte sich indes nicht um die erste Sanierung. Bereits 2006/2007 wurden in allen Wohnungen die Küchen, Nasszellen und Bodenbeläge erneuert.

Vor der Bauphase wurde eine umfassende Machbarkeitsstudie durchgeführt. Dabei zog das Architekturbüro Meili, Peter & Partner spezifische Fachplanende in den Bereichen Statik (Nänny + Partner), Haustechnik (EBP), Brandschutz (HGK) sowie Bauphysik und Nachhaltigkeit (Gartenmann Engineering) hinzu. Ausserdem unterstützte das Beratungsunternehmen Drees & Sommer mit seiner Expertise im Baumanagement und der Bauleitung. Drees & Sommer übernahm anschliessend auch zusammen mit Meili, Peter & Partner die Generalplanung. Die Erfüllung der denkmalpflegerischen Ansprüche an die Sanierung wurde von der kantonalen Denkmalpflege sichergestellt.

Die anspruchsvolle Bauphase bedingte eine detaillierte, durchgetaktete Prozessplanung. Es wurden jeweils vier Wohnungen zur gleichen Zeit saniert. Der zeitlich enge Bauablauf wurde zuerst an einer Musterwohnung getestet. Hilfreich für den standardisierten Bauablauf war die serielle Bauweise der Siedlung.

Eine besondere Herausforderung stellte der Anspruch der Bauherrschaft dar, die umfassenden Sanierungsmassnahmen im laufenden Betrieb durchzuführen: Die Mieter:innen konnten also während der Bauphase mit einer Ausnahme von zwei Wochen in ihren Wohnungen bleiben. Es wurde versucht, Rücksicht auf die Bedürfnisse der Mietenden zu nehmen, möglichst häufig und früh über anstehende Bauphasen zu informieren und individuelle Anliegen direkt aufzunehmen. Beispielsweise blieben Quartierangebote, wie das Telli Café, auch während den Bauarbeiten zugänglich. Der Prozess wurde soziokulturell durch die ITOBA AG begleitet, die als Ansprechpartnerin zur Verfügung stand. Für die Kommunikation wurde die S2R GmbH eingesetzt.



Montage vorgefertigte Balkonelemente (links) und Musterbauwohnung mit vergrössertem Balkon (rechts)
Fotos: © Karin Gauch und Fabien Schwartz (ca. 2020)
(www.meilipeterpartner.ch/projekte/telli-aarau)

Für die Zeit des zweiwöchigen Auszugs konnten die Mietenden wahlweise auf eine Ersatzwohnung in der Telli oder ein Hotelzimmer ausweichen, oder auch selbst eine Ersatzbleibe suchen und dafür eine finanzielle Entschädigung von der AXA beziehen. Bei der Vorbereitung der Wohnungen auf die Umbauten wurden die Mietenden von einer Logistikanbieterin (Lagerhäuser Aarau AG) unterstützt, z.B. indem Umzugskisten gebracht wurden. Leerstehende Wohnungen in Nachbarsgebäuden wurden zudem zu Ausweichwohnungen umfunktioniert, die z.B. für Homeoffice genutzt werden konnten, wenn dies in der eigenen Wohnung aufgrund von Lärm kurzzeitig nicht möglich (aufgrund der Covid-Pandemie aber nötig) war.

Abgesehen von den Attikawohnungen wurden die Wohnungsgrundrisse nicht verändert. Somit blieben auch die vergleichsweise tiefen Wohnungsgrößen bestehen. Dies hat dazu beigetragen, dass die Mietzinsen nach der Sanierung relativ moderat stiegen. Die Sozialstruktur der Siedlung konnte ebenfalls mehrheitlich erhalten werden. Mehr als zwei Drittel der alten Mietverträge blieben erhalten. Der Wohnungsleerstand hat sich nach Fertigstellung der Sanierung von ca. 30% schnell wieder auf unter 5% gesenkt (Stand: Herbst 2023). Laut Aussage der AXA ist ein Leerstand von 30% während der Sanierung im Vergleich zu anderen Sanierungsprojekten eher tief.

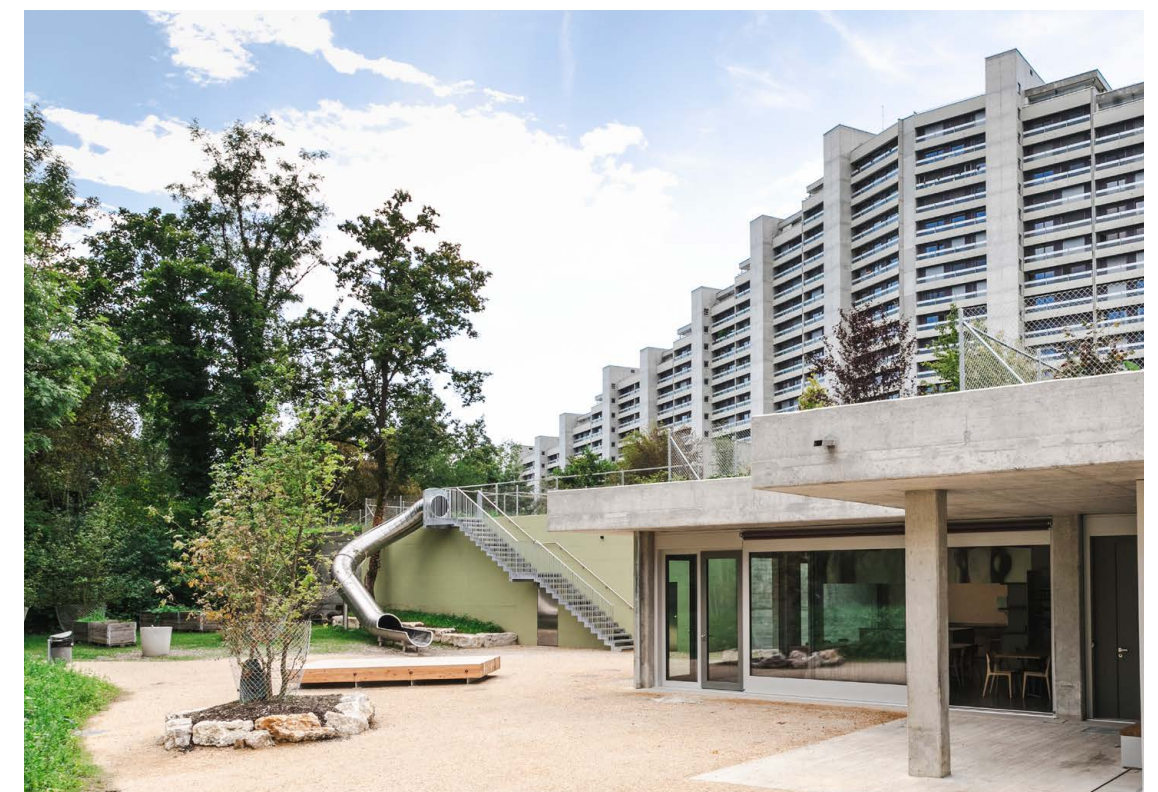
Auch die Aussen- und Gemeinschaftsräume wurden im Rahmen des Bauprojektes teilweise umgestaltet. Dafür wurde ein Partizipationsprozess durchgeführt, der von der ITOBA geleitet und moderiert wurde. Die Umsetzung der Entwicklung des Parks hin zu einem ökologischeren, biodiversitätsfördernden Grünraum erfolgte durch Müller Illien Landschaftsarchitekten. Im Grundsatz wurde die ursprüngliche landschaftsarchitektonische Gestaltung des Parks beibehalten. Im Detail fanden jedoch Änderungen statt: Grossflächige Rasenbereiche wurden zu artenreichen Wiesen mit Sträuchern und Stauden, Feuerwehrezufahrten wurden aufgrund neuer Normen verbreitert und veraltete Spielplatz- und Sitzbereich-Möblierungen wurden ersetzt. Auf Wunsch der Bewohnerschaft wurde ausserdem der stillgelegte Tennisplatz wieder reaktiviert. Der bestehende Weiher wurde aufgrund der Intervention von Naturschutzinstitutionen erhalten.

Die Wincasa als Bewirtschafterin und die ITOBA als soziokulturelle Begleiterin sind nun auch nach Abschluss der Bauphase noch in der Siedlung präsent und stehen den Mieter:innen für Fragen und Anliegen zur Verfügung. Die Wincasa hat ein fixes Büro in der Siedlung.

Die ITOBA betreibt den TelliTreff, welcher in den Räumlichkeiten des ehemaligen Kleintierzooos eingerichtet wurde. Dieser Gemeinschaftsort bietet mietbare Räume zum Selbstkostenpreis für gemeinschaftliche Aktivitäten sowie auch einen Aussenraum mit Spielplatz. Es findet ein regelmässiges Programm statt, beispielsweise eine abendliche Kochveranstaltung von und für Mietende. Direkt neben dem TelliTreff wurde das städtische Familienzentrum einquartiert. Im „Büro für Soziales“, welches ebenfalls von der ITOBA betreut wird, bieten das Schweizerische Rote Kreuz und die Budget- und Schuldenberatung Aargau – Solothurn regelmässige Termine für Beratung und Unterstützung an. Dieses Angebot ist aus einem konkreten Bedürfnis der Mietenden heraus entstanden.

Die Web- und App-Plattform beUnity, die seit der Bauphase besteht und die der Information und dem Austausch zwischen der Verwaltung und den Mietenden dient, wird auch nach Abschluss der Sanierung weiterbetrieben, um das Gemeinschaftsgefühl zu verstärken sowie nachbarschaftliches und nachhaltiges Engagement zu fördern, z.B. als Tauschplattform.

Die Umgebung der Telli-Siedlung ist von grösseren Veränderungen betroffen. Für den Telliplatz vor dem Einkaufszentrum wurde von der Stadt Aarau und der Hochschule Luzern eine sozial-räumliche Analyse durchgeführt, mit dem Ziel den Platz danach aufzuwerten, besser zugänglich und vielfältiger nutzbar zu machen. Die Umgestaltung des Platzes soll dereinst so erfolgen, dass er den vielfältigen Bedürfnissen der einbezogenen Stakeholder entspricht (Anwohner:innen, Schulen, Quartierverein etc.). Weitere anstehende Entwicklungen in der direkten Umgebung sind die Verkehrsberuhigung und Umgestaltung der Tellistrasse, der Neubau eines Oberstufenzentrums und die Transformation des Industrieareals Telli Ost (Standort des Konzerthauses KIFF). In der Siedlung Telli selbst steht auch bei den Blöcken A (Eigentümerinnen: Stockwerkeigentümer:innen, AXA und weitere) und D (Eigentümerin: Ortsbürgergemeinde Aarau) eine Sanierung an. Ausgerechnet bei der Telli A, dem ältesten Gebäude der Siedlung, wird dies aufgrund der Besitzverhältnisse (Stockwerkeigentum) allerdings besonders herausfordernd sein.



TelliTreff im ehemaligen Kleintierzoo, dahinter Telli C
Foto: © Sophie Stieger (2023)
(www.telliportal.ch)



Perspektiven Stakeholder

Der Begriff Baukultur wurde von den von uns befragten Stakeholdern im Prozess nicht als solcher thematisiert oder bewusst als Leitschnur verfolgt. Ein grosses Gewicht bei der Ausrichtung des Projekts hatte allerdings ein umfassendes Verständnis von Nachhaltigkeit, was wiederum Baukultur als wesentlichen Faktor miteinschliesst. Die Nachhaltigkeitsstrategie der AXA hatte hier einen hohen Einfluss. Alle drei Dimensionen der Nachhaltigkeit wurden dabei beachtet: So wurden soziale Anliegen anerkannt und unterstützt durch beispielsweise soziokulturelle Begleitung, Partizipation, gemeinschaftliche Einrichtungen innerhalb Gebäude und im Aussenräumen, Hindernisfreiheit sowie Erhöhung des Sicherheitsgefühls. Auch der Dimension der Wirtschaftlichkeit wurde Aufmerksamkeit geschenkt, indem die Reduktion des Leerstands während und nach der Sanierung sowie langfristige Vermietungs- und Anlagestrategien in den Blick genommen wurden. Und letztlich waren ökologische Aspekte von Bedeutung, was sich in der energetischen Sanierung und ökologischen Aufwertung der Freiflächen zeigt.

Einzelaspekte, die in der Davoser Deklaration den Begriff Baukultur (mit-)beschreiben, spielten dabei implizit durchaus eine Rolle. Im Folgenden werden einige Perspektiven von befragten Stakeholdern zu den baukulturellen Aspekten Gouvernanz, Vielfalt und Kontext zusammengefasst.

Gouvernanz

Das Projekt-Kernteam bestand aus Vertretenden von fünf Unternehmen (AXA / Meili, Peter & Partner Architekten / Drees & Sommer / S2R / ITOBA), die sich regelmässig trafen. Die ITOBA stiess auf Anraten der Nachhaltigkeitsbeauftragten der AXA als letztes hinzu. Die ITOBA übernahm die soziokulturelle Begleitung während des Umbauprozesses, da dies als besonders herausfordernd und wichtig für die Mieterschaft erkannt wurde. Die durch den späten Beizug der ITOBA verursachten Zusatzkosten, wurden von der Bauherrschaft akzeptiert und übernommen. Die mit den Inputs verbundenen Planungsänderungen betrafen beispielsweise den Erhalt des Tennisplatzes, der ursprünglich durch ein Beachvolleyballfeld ersetzt werden sollte. Neben den Spielplätzen und ihrer Lage im Quartier wurde auch der Umbau des TelliTreffs zu einem öffentlichen Raum mit Gastromöglichkeiten realisiert.

«Es waren nicht einzelne Personen die treibende Kraft, sondern das gesamte Projektteam, das zusammen an einem Strang gezogen hat.»

Tillmann Hohenacker, AXA Investment Managers

«Die Beteiligten sahen in diesem Projekt nicht ihre Selbstverwirklichung, sondern machten einfach ihren Job so gut wie möglich und waren dabei auch bereit, Inputs von anderen aufzunehmen.»

Bastian Moser, ITOBA AG



Balkon 2020 vor (oben) und 2023 nach der Sanierung (unten)

Fotos: © Karin Gauch und Fabien Schwartz (2020 und 2023)
(www.meilipeterpartner.ch/projekte/telli-aarau)

Für die befragten Stakeholder stand die vorhandene und teilweise alteingesessene Mieterschaft der Telli im Zentrum von Entscheidungen. Die AXA operierte also nicht rein renditeorientiert. Früh im Prozess wurden sogenannte «runde Tische» durchgeführt. Jede Mietpartei konnte kommen und den anwesenden Projektverantwortlichen und Fachplanenden direkt Fragen stellen und Anliegen formulieren. Das Angebot stiess auf grosses Interesse. Ein konkretes Beispiel für die Aufnahme von Inputs von Mietenden war die Einführung eines Lärmbarometers während der Bauphase, um eine einfach verständliche Vorhersage über die Höhe und Quelle des Baulärms zu haben. Zusätzlich zu den «runden Tischen» wurde eine Online-Plattform ins Leben gerufen, über die einerseits Informationen über die Bauphase verbreitet werden konnten und andererseits Betroffene öffentliche Beiträge verfassen und so Diskussionen anstossen konnten. Teilweise wurden anschliessend mit den jeweiligen Personen Einzelgespräche geführt und in begründeten Fällen Einzelaspekte der Planung auch entsprechend angepasst. Diese zwei Formen der Information und Mitwirkung (runde Tische und Online-Plattform) wurden unter anderem auch deswegen gewählt, da sie auch in Zeiten der Covid-Pandemie möglich waren. Aus diesem Grund wurden auch statt einer einzigen Grossgruppen-Partizipationsveranstaltung für die Umgestaltung des Parks mehrere etwas kleinere Workshops durchgeführt. Gemäss nachträglicher Einschätzung der ITOBA wäre allerdings bei noch kleineren, niederschwelligeren und co-kreativeren Anlässen, die Beteiligung noch repräsentativer gewesen, als dies bei den im Kern doch recht klassischen Partizipationsveranstaltungen nun der Fall war. Hingegen gelang eine breite Beteiligung bei der Durchführung von Workshops mit kompletten Schulklassen.

Neben den Mietenden waren auch weitere Stakeholder und Interessensgruppen Teil des Prozesses, darunter die Stadt Aarau, der Quartierverein Telli, das Gemeinschaftszentrum Telli, Naturschutzinstitutionen und das Stromversorgungsunternehmen Eniwa AG. Jeder Stakeholder brachte dabei seine Sichtweise und Bedürfnisse ein, die Stadt Aarau beispielsweise insbesondere auch soziale Aspekte. Einige der Interessensgruppen waren kritisch gegenüber dem Projekt - generell oder in Teilaspekten - eingestellt, traten jedoch aus Sicht der AXA trotzdem lösungsorientiert auf.

Vielfalt

Die Vielfalt ist ein grosses Thema in der Telli. Allein durch die Grösse der Nachbarschaft gibt es eine breite Mischung mit vielen verschiedenen Altersgruppen, Nationalitäten und Kulturen. Durch Veranstaltungen und partizipative Verfahren kamen Bewohnende in einen Austausch und sind trotz Grosssiedlung – wenn gewünscht - untereinander nicht anonym. So wurde zum Beispiel beobachtet, dass Angebote für Kinder ein gutes Mittel sind, die Eltern untereinander zu vernetzen.

Als Zielgruppe für die Wohnungen in der Telli sah die AXA ursprünglich vor allem Familien und ältere Personen. In der Vermietungspraxis fand jedoch keine Festlegung auf diese Gruppe statt. Nach der Sanierung sind die Telli-Wohnungen nun insbesondere auch bei jungen Paaren ohne Kinder beliebt. Aufgrund der ursprünglichen Zielgruppe wurde jedoch besonders auf die Bedürfnisse von Kindern, Jugendlichen sowie älteren Personen geachtet und deswegen beispielsweise viel Wert auf Hindernisfreiheit gelegt.

«Wenn der Freiraum für Alte und Kinder attraktiv ist, ist er für alle attraktiv.»

Tillmann Hohenacker, AXA Investment Managers

Dabei wurde besonders bedacht, eine Vielfalt an Nutzungen zu ermöglichen, diese jedoch so anzuordnen, dass sie sich nicht gegenseitig beeinträchtigen, z.B. ein Spielplatz mit Kinderlärm nicht direkt neben einem Bereich für Ruhesuchende.

«Die Mischung war nie das Problem, sondern war bereits gegeben. Die Verteilung der Nutzungen musste jedoch gesteuert werden.»

Bastian Moser, ITOBA AG

Für den Erhalt und Ausbau der zahlreichen gemeinschaftlichen Anlagen (z.B. Gemeinschaftsräume, Sport- und Spielplätze) war es hilfreich, dass diese teilweise im Grundeigentümervertrag von 1971 festgeschrieben waren und deswegen nicht aufgehoben werden konnten.

Für einen Teil der alteingesessenen Bewohnerschaft, die aufgrund langjähriger Mietverträge sehr gute Mietkonditionen hatten, aber mittlerweile in für sie zu grossen Wohnungen lebten, konnte die AXA individuelle Lösungen anbieten. Es wurden in der Grösse passende Wohnungen gesucht, zum Tausch angeboten und die Mietkonditionen so angepasst, dass der Tausch auch für die alteingesessenen Bewohnenden attraktiv war. Dies war jedoch nur möglich, weil die AXA ein grosses Repertoire an Wohnungen im selben Wohnumfeld anbieten und auf die Mietzinse Einfluss nehmen konnte. So konnten einige zu einem Umzug motiviert werden. Auch generell ist der Umzug innerhalb der Siedlung Telli beliebt, wenn die eigene Wohnung den eigenen Bedürfnissen nicht mehr entspricht.



Pool vor Telli B

Foto: © Sophie Stieger (2023)
(www.telliportal.ch)

Bezüglich Vielfalt ist abschliessend noch zu erwähnen, dass die Sanierung der Telli im Bereich der Bauleitung rein frauengeführt war: Die Bauleitung bestand aus einem Team von mehreren weiblichen Bauleiterinnen von Drees & Sommer.

Kontext

Wohl aufgrund der aussergewöhnlichen Grösse und Strahlkraft der Telli-Sanierung schweizweit und darüber hinaus hatten alle Beteiligten die Motivation und den Anspruch, ein qualitativ hochstehendes Projekt umzusetzen.

«Der Wille im gesamten Projektteam war hoch, etwas Gutes zu machen.»

Tillmann Hohenacker, AXA Investment Managers & Bastian Moser, ITOBA AG

Für alle beteiligten Unternehmen stellt die Telli-Sanierung eines ihrer bisher grössten Projekte dar. Die Siedlung Telli hat insbesondere auch für die Stadt Aarau eine hohe Bedeutung, da die Bewohnerschaft der Siedlung Telli einen beträchtlichen Anteil der gesamten Bevölkerungszahl darstellt.

Im Gegensatz zu vielen grösseren Neubauprojekten wurde die Sanierung der zwei Telli-Blöcke in der öffentlichen Debatte allerdings nicht sehr rege diskutiert oder kritisiert. Marketingmassnahmen wurden dann erst im Hinblick auf die Neuvermietung nach der Sanierung hochgefahren.

Der einzigartige Charakter der Siedlung Telli erschliesst sich schnell und selbstverständlich, weshalb ihr Erhalt nicht in Frage gestellt, sondern durch die Akteur:innen aktiv verfolgt wurde, sowohl im Grossen wie im Kleinen (z.B. Beschriftung Hauseingänge), sowohl in Bezug auf die Architektur (z.B. Fassadengliederung und -farbgebung), wie auf die Landschaftsarchitektur (z.B. Hügellandschaft) und die Nutzungen (z.B. Gemeinschaftsanlagen). Die nachfolgenden Aussagen verdeutlichen, die Breite der Interventionsfelder und der Interventionsmassstäbe.

«Die Kernqualität der Telli ist der Aussenraum: Wohnen im Park mit Naturnähe und ohne Verkehrslärm.»

Tillmann Hohenacker, AXA Investment Managers

«Die Siedlung Telli wurde unglaublich geschickt und weitsichtig geplant. Als Beispiel: Die Bewohnenden können mit dem Einkaufswagen in die Wohnung bis zu ihrem Kühlschrank fahren und die Einkaufswagen werden dann am Hauseingang wieder abgeholt.»

Bastian Moser, ITOBA AG

«Durch die hohe Dichte der Siedlung entsteht Leben, Austausch und Kultur.»

Bastian Moser, ITOBA AG

Perspektiven Bewohnende

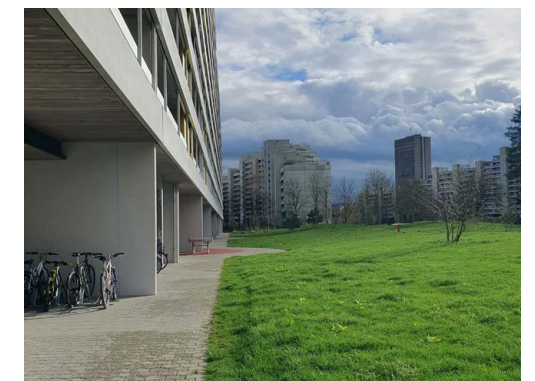
«Ich sag dem nicht 'Block'. Es regt mich immer auf, wenn man 'Block' sagt. Ich sag dem 'Zeile'.»

Die mittlere Telli (Telli B & C) aus einer alltagsweltlichen Perspektive adäquat zu beschreiben, ist herausfordernd. In den 1'258 Wohnungen leben ca. 2'500 Personen, die ihren je eigenen Blick auf die mittlere Telli haben. Die für dieses Portrait gesammelten Erfahrungen und Perspektiven der Bewohnenden der mittleren Telli bieten dann auch lediglich vereinzelte Einblicke in das Alltagsleben in der Telli. Und auch diese lassen sich nicht auf eine einzige, geteilte Erzählung hin verengen. Sie bestehen nebeneinander, kreuzen sich immer wieder und bleiben doch sehr individuell, verknüpft mit den je eigenen Lebensumständen, -erfahrungen und -geschichten. Hier kommen fünf Bewohner:innen zu Wort: Sie leben alle in der mittleren Telli und haben im Rahmen eines persönlichen Interviews von ihrem Leben in der Telli berichtet. Sie sind zwischen Anfang Dreissig und Neunzig. Sie leben allein oder mit ihrer Familie in der Telli. Einige seit den Anfängen der Telli, andere seit ihrer Geburt und einige erst seit einigen Jahren.

Allen gemein war ihre Bereitschaft, an einem solchen Interview mitzuwirken. Wir können demnach davon ausgehen, dass wir hier die Stimmen von Personen hören, die sich für das Quartier interessieren und engagieren. Es gilt deshalb zu bedenken, dass die hier präsentierten Erkenntnisse nicht repräsentativ sind und es viele weiteren Telli-Bilder gibt, die hier nicht abgebildet werden können.



Arkaden im Erdgeschoss
(rechts unten eine Depotstation für Einkaufswagen)
Fotos: © Lisa Mühlebach, CCTP (2024)



Block oder Zeile - Innensicht und Aussenwahrnehmung

Die schiere Dimension und die für Schweizer Verhältnisse ungewohnten Massstäbe der Telli zwingen den:die Betrachter:in, sich zu ihr zu verhalten. Als furchteinflössende ‚Bronx‘ wird die Telli ebenso verschrien wie sie als ‚Staumauer‘ von Aarau lieb gewonnen wurde. Einige der befragten Personen sehen dann auch einen besonderen Reiz in der architektonischen Gestaltung der Telli: *«Auch die Architektur hat mir gefallen. Ich bin etwas ein linearer Typ.»*

In allen Interviews wurde dabei auf einen Gegensatz zwischen Innen- und Aussenwahrnehmung verwiesen und alle befragten Personen sind nicht umhine gekommen, mit einigen, oftmals eher abwertenden Vorurteilen aufzuräumen:

«Das Buch wird manchmal einfach nach dem Cover bewertet. Genauso ist es mit der Telli auch.»

Während in der Aussenwahrnehmung in der Regel baulich-ästhetische Überlegungen und typologisch-gestalterische Vorbehalten dominieren, ist die Innensicht viel differenzierter. Das umfassende Angebot an sozialen und kulturellen Angeboten wird betont, die Grosszügigkeit und Weite sowie die Nähe zu Stadt und Natur wird hervorgehoben und auf die allgemein hohe Lebensqualität in der Telli wird verwiesen:

«Zuerst hätten wir uns schon nicht vorstellen können, in der Telli zu wohnen. Aber vom Konzept her... pro Stock hat es nur zwei Wohnungen, man sieht die Leute, mit denen man ein Treppenhaus teilt, man hat Schnittstellen beim Briefkasten oder in der Waschküche. Es ist nicht so anonym wie man meint.»

Die Siedlung hat zudem einen Care-Charakter: Ihre umfassende Betreuungs- und Bildungsinfrastruktur, das Gemeinschaftszentrum und der TelliTreff mitsamt den soziokulturellen Angeboten, die verkehrs- und barrierefreie Gestaltung der Aussenräume unterstützt die gesellschaftliche Teilhabe von älteren Personen ebenso wie die Betreuung von Kindern:

«Die Kinder schicke ich von Anfang an allein in den Kindergarten.»

Erst diese eher alltäglichen Qualitäten komplementieren das Bild und prägen den eigenen, viel versöhnlicheren Blick auf die Architektur der mittleren Telli, die mit der Sanierung zudem einen neuen Anstrich erhalten hat:

«Es ist immer noch der Betonklotz, es wird auch immer die Staumauer von Aarau bleiben, aber durch die Farbe, durch dieses Gelb, was ich persönlich sehr schön finde, gibt es eine neue Ausstrahlung gegen aussen.»

Sanierung – Lärm, höhere Preise, gute Organisation, überzeugendes Resultat

Eine umfassende energetische Sanierung in bewohntem Zustand ist in dieser Grössenordnung ein absoluter Sonderfall. Die Herausforderungen betrafen dabei nicht nur bauplanerische und -technische sondern insbesondere auch organisatorische und soziale Aspekte.

Erste Auswirkungen waren schon vor Baubeginn festzustellen, nämlich dann, als mit der Ankündigung der Sanierung nicht nur Hoffnungen aufkamen, sondern die Bewohnenden auch ganz konkret mit den damit einhergehenden Mietpreissteigerungen konfrontiert waren:

«Die Mieterhöhung ist happig gewesen nach der Sanierung.»

Dass dies auch zu Verdrängungseffekten führte, liegt auf der Hand und wird auch von den befragten Personen wahrgenommen:

«Es sind viele ausgezogen. Ich glaube, es sind recht viele raus.»

Die Frage nach dem Gehen oder Bleiben stellte sich aber nicht nur hinsichtlich der finanziellen Verkraftbarkeit der Mietpreissteigerung:

«Es hat sich [mit der Sanierung] einfach alles geändert und du musstest dich auf die ganze Sache einstellen.»

Das Zusammenfallen der Sanierungsphase mit den Restriktionen in Zusammenhang mit der Corona-Pandemie, das Zurückgeworfensein auf die eigenen vier Wände, hat die Unannehmlichkeiten zusätzlich verstärkt:

«Als die Treppenhäuser erdbebensicher gemacht wurden... Also da konntest du einen Pamir anziehen, das hat dich fast umgebracht hier in der Wohnung. Und da bist du halt raus.»

Zu einer besonderen Belastungsprobe wurde dies für all jene Personen, die wenig Ausweichmöglichkeiten hatten und nicht «halt raus» gehen konnten. Wer beispielsweise Schicht arbeitete, im Mutterschutz oder im Homeoffice tätig war, konnte dem Baulärm kaum entfliehen.

«Als die Bauarbeiten zu unserem Block gekommen sind, war es dann teilweise so laut, dass ich meiner Chefin sagen musste, dass ich nicht mit den Kunden telefonieren könne, denn sie bohrten immer im Hintergrund.»

Auch der Wegfall einer gewissen Privatsphäre aufgrund des häufig anwesenden Baustellenpersonals setzte gewissen Personen zu, da üblicherweise in der Telli die Privatsphäre dank der grossen Gebäudeabstände in einem hohen Mass gegeben und sehr geschätzt wird.

Während die 3-jährige Sanierungsphase als Belastungsprobe beschrieben wird, so ist die Zufriedenheit mit dem Prozess und dem Resultat bei den befragten Personen dennoch sehr hoch. Geschätzt wurde insbesondere die hervorragende Organisation der gesamten Sanierung:

«Es hat einfach alles geklappt.»

Die zeitliche Einhaltung der Planung, die niederschwellige Ansprechbarkeit der für den Prozess Verantwortlichen und die soziokulturelle Begleitung haben zu einem reibungslosen Ablauf beigetragen. Trotz einzelner kritischer Stimmen, sind sich die befragten Personen auch darin weitgehend einig, dass das Resultat gelungen ist, sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich. Zentral hervorgehoben wird die Verbreiterung der Balkone:

«Zuerst dacht man, was macht dieser [ein Meter breiterer Balkon] schon aus... Ein Meter macht sehr viel aus!»

Nicht zuletzt sind es die neugeschaffenen soziokulturellen Angebote, die das Alltagsleben in der mittleren Telli bereichern. Und auch die (Neu-)Gestaltung des Aussenraums wird begrüsst:

«Die ganze Parkanlage ist lässig.»

Nachbarschaft – Mit- und Nebeneinander

Gerade wegen der oftmals eher negativen Aussenwahrnehmung provoziert die Telli eine 'Gegendarstellung' durch die Bewohnenden. Diese betont positive Bezugnahme auf die mittlere Telli zeigt sich auch in der hohen Identifikation der Bewohnenden mit ihrem Wohnumfeld. Eine Person, die auch ihre Kindheit und Jugend in der Telli verbracht hat, beschreibt es so:

«Es war ein familiärer Zusammenhalt da. Und wir wollten auch nie hören, dass wir Aarauer sind, wir sind Tellianer.»

Die Identifikation mit der 'Nachbarschaft', die in allen Interviews feststellbar ist, bezieht sich allerdings nicht immer auf tatsächlich gelebte, zwischenmenschliche Beziehungen:

«Da [im Treppenhaus] kennst du niemanden. Bei uns hat alles gewechselt. Ich bin vermutlich die Einzige, die geblieben ist über die ganze Sanierung.»

Nebst der Veränderung des nachbarschaftlichen Gefüges durch die Sanierung, betont eine der befragten Personen, dass sich ein nachbarschaftliches Zusammenleben nicht von sich aus ergibt:

«Wenn man sich nicht organisiert und den Kontakt sucht... Ebbe.»

Etwas anders gestaltet sich dies für Familien:

«Unser Sohn war natürlich extrem ein Brückenbauer in dieser Zeit. (...) Dadurch haben sich bald einmal Kontakte ergeben.»

Eine Person bringt diesen Mix von Mit- und Nebeneinander wie folgt auf den Punkt:

«Man sieht einander, man grüsst einander und klar... man kann auch in seiner Wohnung verschwinden und sich zurückziehen. Man hat aber auch Möglichkeiten, hier Anschluss zu finden.»

Alle befragten Personen betonen die Bedeutung der soziokulturellen Einrichtungen, namentlich das städtische Gemeinschaftszentrum und der TelliTreff sowie weitere Angebote wie den Sport- und Spielplätzen, die Minigolf-Anlage, die Beratungsstellen oder die Schul- und Betreuungseinrichtungen für den nachbarschaftlichen Austausch im Quartier. Diese schaffen nicht nur ein attraktives kulturelles und soziales Angebot, sondern fördern auch ein aktives Engagement und Miteinander der Bewohnenden. Trotz dieser breiten Palette an Angeboten und Möglichkeiten für unterschiedlichste Altersstufen, bleibt es schlussendlich Sache der Bewohnenden, diese zu nutzen und nachbarschaftliche Beziehungen aufzubauen. Eine der befragten Personen, die sich im Telli Treff engagiert, sagt dann auch:

«In's Telli Café kommen fast immer dieselben 12/13 Leute. Vom B-Block kommt gar niemand nach hier hinten, das ist ihnen vermutlich zu weit.»

Zusammenfassung

«So bin ich einfach kleben geblieben, all diese Jahre, und jetzt gehe ich also auch nicht mehr raus, bis man dann irgendwann in der sechseckigen Kiste herausgetragen wird.» Erstmieterin

Alle befragten Personen zeichnen ein sehr positives Bild der mittleren Telli als ideales Wohnumfeld für die verschiedensten Lebensabschnitte. Dieses Wohnumfeld zeichnet sich aus durch seine günstige Lage mit direktem Anschluss an das Stadtzentrum Aarau sowie an die naturnahen Erholungsräume entlang der Aare. Die reichliche Versorgung mit Angeboten und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, die umfangreichen sozialen und kulturellen Einrichtungen und Anlässe sowie die attraktiven, verkehrsfreien und aneignbaren Zwischenräume machen die Telli zu einem beliebten Wohnort für Jung und Alt. Die Sanierung der Wohnungen in den Zeilen B & C haben den Wohnkomfort und die Freiraumqualitäten zusätzlich erhöht und der mittleren Telli einen neuen Anstrich verliehen. Dass die Telli einen besonderen Reiz hat und ein Ort ist, dem man sich verbunden fühlt, zeigt sich auch darin, dass die befragten Personen kaum Gründe sehen, aus der Telli ausziehen:

«Die Telli ist wie eine kleine Falle, man kann schlecht wegziehen von hier. (...) Ich möchte diesen Komfort behalten und den finde ich sonst nirgends.»



Sportplatz vor Telli B
Foto: © Sophie Stieger (2023)
(www.telliportal.ch)

Quellen

AXA Anlagestiftung & Wincasa AG. (2023). Telli-Portal. <https://telliportal.ch>

beUnity AG (2023): Community Plattform beUnity. <https://beunity.io/loesungen/nachbarschaften/>

Fehlmann, D. (2023). Gestern Klimasünderin, heute Musterschülerin. Hochparterre-Themenheft «Mit Taktplan und Tellifon». <https://www.hochparterre.ch/nachrichten/architektur/gestern-klimasuenderin-heute-musterschuelerin>

Fuchs, F. & Hanak, M. (1998). Die Wohnsiedlung Telli in Aarau: Eine 25jährige Großüberbauung im planerischen und städtebaulichen Kontext. Aarauer Neujahrsblätter (72/1998), 131–160. <https://doi.org/10.5169/seals-559260>

Gabriel B., Schuchert C. L., Frommenwiler L., Schwehr P. (2023): Hybridize the Ordinary. Strategien für den Umgang mit Großsiedlungen am Stadtrand. BBSR-Online Publikation.

Gnehm, M. (2023): Vermietungsbericht Telli, Aarau. Zwischenbericht vom 08.11.2023. AXA Investment Managers.

Knüsel, P. (2021). Erbkönige, Systemküchen und ein Mietercafé. Espazium. <https://www.espazium.ch/de/aktuelles/telli-hochhaeuser-aarau-sanierung>

Meuth, M. & Städler, F. (2023). Der Telliplatz – Schlussbericht der Sozialräumlichen Analyse. https://www.aarau.ch/public/upload/assets/25389/Schlussbericht%20sozialra%CC%88umliche%20Analyse_Telliplatz%202023.pdf?fp=1704300819923

Peter, M. (2023). Energetische Sanierung Telli B & C Aarau. Meili, Peter & Partner Architekten AG. <https://www.meilipeterpartner.ch/assets/publications/2023-Energetische-Sanierung-Telli-BC-komprimiert.pdf>

Rohner, N. (2020). Hier steht ein Stück neue «Telli» – die riesige Sanierung ist auf Kurs. Aargauer Zeitung. <https://www.aargauerzeitung.ch/aargau/aarau/hier-steht-ein-stueck-neue-telli-die-riesige-sanierung-ist-auf-kurs-ld.1270633>

Schwartz, F. & Gauch, K. (2023). Telli Aarau. Werkverzeichnis. Meili, Peter & Partner Architekten AG. <https://www.meilipeterpartner.ch/projekte/telli-aarau>

Schweizer Heimatschutz. (2013b). Telli: Radikale Grosssiedlung mit Licht, Luft und Grünraum [Die schönsten Bauten 1960-75]. <https://schoenstebauten.heimatschutz.ch/de/telli.html>

Ströbele, M. (2023). Lauschige Wege. Hochparterre-Themenheft «Mit Taktplan und Tellifon». https://issuu.com/hochparterre/docs/hochparterre_telli?fr=sYTY3YzYyODA3ODI

Urech, H. (1971) : Grundeigentümervertrag für die Überbauung Mittlere Telli. Öffentliche Urkunde.

Interview von Angelika Juppen und Lisa Mühlebach mit Tillmann Hohenacker, AXA Investments Managers, am 18.03.2024

Interview von Angelika Juppen und Lisa Mühlebach mit Bastian Moser, ITOBA AG, am 12.04.2024

Interviews von Franziska Städler mit Bewohnenden von Telli B & C im April und Mai 2024

Telli C
Foto: @Sophie Steiger (2023)
(www.sophiesteiger.ch/telli-aarau)

