

Energetische Sanierung Telli, Aarau

# Fortschritte eines Grossprojekts

Die Gebäude B und C der Überbauung Telli in Aarau mit insgesamt 581 Wohnungen werden energetisch saniert und fit für die Zukunft gemacht. Obwohl die Eingriffe in die bestehenden und denkmalgeschützten Strukturen substanziell sind, soll sich am Erscheinungsbild wenig ändern. Die Bauherrin Axa Schweiz lud zu einem Rundgang ein.

Von Manuel Pestalozzi

**D**er Volksmund nennt sie auch «Staumauern»: Aus der Ferne wirken die geknickten, bis 19-geschossigen Zeilen der Grossüberbauung Telli gewaltig. Sie sind in der Höhe zu den Enden hin abgetrepppt und erinnern an eine Bergsilhouette. Nähert man sich von Osten der Anlage, verschwinden die vier in Ost-West-Richtung orientierten Volumen fast vollständig hinter der üppigen Vegetation um sie herum. Teilweise liegt das wohl am Terrain – der Begriff «Telli» bezeichnet eine Vertiefung und ist vermutlich mit dem Wort Delle verwandt.

Erst wenige Schritte vor dem Ziel stellt der ortsfremde Besucher fest, dass Bau-

betrieb herrscht. Zwischen den parallel zueinander verlaufenden Zeilen A und B ist der Parkraum weitgehend einem Werkplatz gewichen, in der Tiefgarage und entlang der «Passerelle», dem ebenerdigen Erschliessungskorridor des Trakts B wird hörbar gearbeitet. Bauwände und -latten lotsen die Mieterinnen und Mieter zu ihren Zielen. In absehbarer Zeit werden sie temporär für einige Tage umziehen müssen. Darüber hat man sie vor kurzer Zeit informiert.

Die Überbauung an der nordöstlichen Peripherie ist in die Liste der Kulturgüter Aaraus eingetragen. Sie gilt als Objekt von regionaler Bedeutung. Die Telli entstand

als Grosswohnsiedlung für rund 2500 Menschen zwischen 1971 und 1991, nach einer Gesamtidee des Architekten und Planers Hans Marti (1913 bis 1993), der die Wohnbauten mit seinem Partner Hans Kast auch entwarf. Charakteristisch sind die unterirdischen Zufahrtsstrassen, die zu Stellplätzen führen und aus der Telli ein weitgehend autofreies Quartier machen.

## Optimierung von Kulturgütern

Ein wichtiges Merkmal ergibt sich aus der damaligen Forderung an die beteiligten Entwurfsteams, Beton-Elementbauteile einer damaligen Projektpartnerin zu verwenden. Trotz der grossen Zeitspanne bei der

Bilder: Manuel Pestalozzi



Die Westfassaden der beiden Telli-Gebäude werden komplett erneuert. Eine Musterwohnung im zweiten Obergeschoss (Balkon mit dem roten Paneel) zeigt, dass die neuen Balkone rund einen Meter weiter vorkragen.

Realisierung wirken die Gebäude in ihrer architektonischen Sprache einheitlich. Diese starke Prägung der Telli soll erhalten bleiben.

Die Gebäude B und C, in den Jahren 1982 bis 1985 erstellt, sind im Besitz der Axa-Anlagestiftung. Die beiden leicht zueinander versetzten Zeilen bilden den mittleren Teil der Wohnüberbauung. Sie gehörten von Beginn weg der Axa-Vorgängerin Winterthur Versicherung. Von 2002 bis 2006 erhielten die unterschiedlich grossen Wohnungen neue Küchen und Bäder.

Für die sich anbahnende Mammutaufgabe einer energetischen Sanierung engagierte Axa das Architekturbüro Meili, Peter & Partner Architekten AG zunächst für eine Machbarkeitsstudie, dann für ein Konzept. Das Architekturbüro ist unter anderem für seine grosse Erfahrung mit der Betonelementbauweise bekannt. So war es auch an der Sanierung von Plattenbauten der Göhner-Siedlung in Volketswil (ZH) beteiligt.

Das architektonische Sanierungskonzept hat zum Ziel, die Gestalt und die Qualität der beiden Gebäude zu erhalten. In seinem ausführlichen Bericht, der sich von der Website [meilipartnerarchitekten.ch](http://meilipartnerarchitekten.ch) herunterladen lässt, schreibt das Architekturteam: Im Zuge der energetischen Sanierung werden vorgefertigte Elemente zurückgebaut und durch einen Betonelementsystembau grösserer Tiefe ersetzt, der den Gebrauchswert durch beträchtliche Tiefensteigerung erhöht. Die veränderten und teilweise erweiterten Attikawohnungen sind patioartig in die horizontalen Zerklüftungen der Dachaufbauten eingefügt und gliedern sich in die Silhouette der getürmten Landschaft ein.

Naturgemäss etwas prosaischer zählt die Bauherrschaft die Massnahmen auf: Die Gebäude müssen an die heutigen Energie- und Sicherheitsstandards angepasst werden. Zum gewünschten Ziel führen eine komplett neue Hülle inklusive Fenster und Dächer, der Ersatz der Heizungen und Lüftungen in den Wohnungen, zeitgemässe Brandschutztüren. Die Treppenhäuser und Lifte werden saniert und an die heutigen Bestimmungen in Bezug auf Brandschutz und Erdbebensicherheit angepasst. In den Tiefgaragen findet eine sicherheitstechnische Aufrüstung statt, eine neue Beleuchtung macht sie heller.

Auch die Eingangsbereiche entlang der «Passerellen» werden aufgefrischt und freundlicher gestaltet – mit einer neuen Beleuchtung und einem stilvoll schlichten



Bild: Manuel Pestabizi

Der Werkplatz der Baustelle beim Gebäude B ist hinter der Vegetation versteckt. Die Überbauung ist gut eingewachsen und soll es auch bleiben.

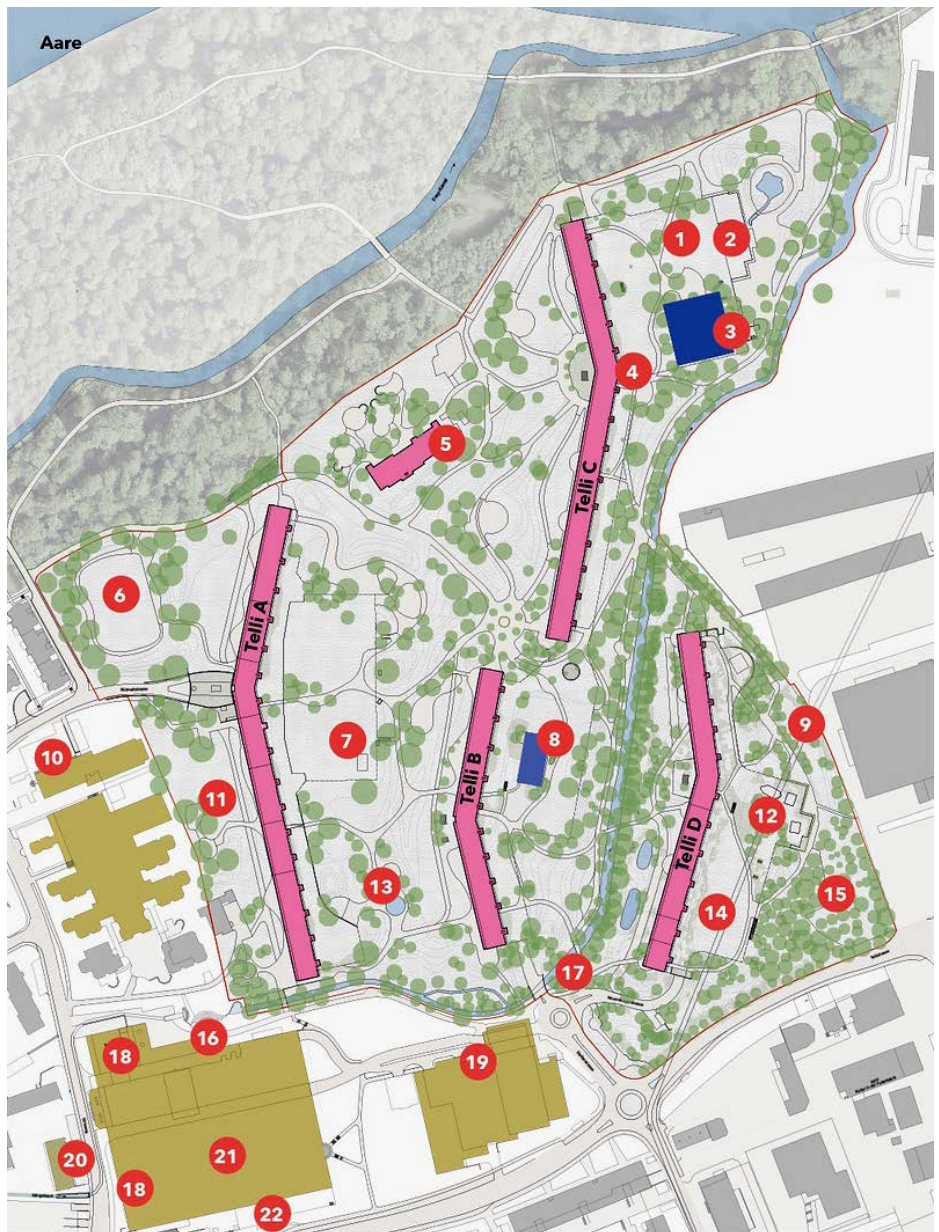


Bild: teilportal.ch

Die Häuser B und C befinden sich in der Mitte der Überbauung.

Bilder: Manuel Pictalozzi



Das Motiv der neuen Vogelschutz-Folie in den Entrees ist inspiriert von Meranti-Holzoberflächen und soll eine Anspielung auf den Bestand sein.



Am Ende der Passerelle im Gebäude C wurde eine Mockup-Situation eingerichtet. Die Holzdecke mit den integrierten Leuchtkörpern überzeugt.



An der Zufahrt unter dem Gebäude B erhalten die Einstellplätze (rechts im Bild) eine bessere Beleuchtung und werden mit Farbakzenten aufgewertet.

Farbkonzept. Das Update der mit den Westbalkonen vergrösserten Wohnungen umfasst auch den Ersatz der noch vorhandenen Teppichböden durch Parkett. Es handelt sich gemäss Axa um eine der grössten energetischen Sanierungen der Schweiz. Die Bauherrin investiert einen dreistelligen Millionenbetrag.

### Eine Momentaufnahme

Die Umsetzung der Sanierung liegt in den Händen der Planungsgemeinschaft Drees & Sommer Schweiz und Meili Peter & Partner. Julian Kommer von Drees & Sommer erläutert zu Beginn des Rundgangs, dass aktuell an den Treppenhäusern und der Garage des südlichen Gebäudes gearbeitet werde. Die Decke der «Passerelle» ist bereits entfernt, entlang des Erschliessungsstrangs sollen dereinst Nutzungen wie ein Kosmetikstudio einziehen. Die neuen Lifte sind mit Schiebetüren versehen.

Eine künstlerische Intervention ist in den bereits sanierten Entrees zu bewundern: Die grossen Scheiben sind mit einer Vogelschutzfolie beschichtet, ihr Raster bildet eine diskrete Struktur ab. Heiko Frodl, der zuständige Architekt bei Meili Peter & Partner erklärt: «Das Motiv leitet sich von dunkelrotem Meranti-Holz ab, das in der Siedlung anzutreffen ist. Es ist eine Anspielung auf den Bestand.»

Der Rundgang führt von einem Entree in die Tiefgarage, in der Wasser- und Witterungsschäden behoben werden. Die Einstellhallen erhalten neben der optimierten Beleuchtung neue Gussasphaltböden. Das Farbkonzept der Architekten sieht hier kräftige Farben vor, welche die Stimmung heben und die Orientierung erleichtern.

Ein Farbttest ist aktuell am östlichen Ende der «Passerelle» des noch praktisch unberührten Gebäudes C zu sehen. Hier wurde eine Mockup-Situation erstellt, an

der die Wirkung der vorgeschlagenen Lösung getestet und die Umsetzung erprobt wird. Installiert wurde auch eine Holzbeplankung der Deckenuntersicht mit integrierten linearen Leuchtkörpern, welche die Erschliessungskorridore im Aussenraum begleiten soll. Mit der Lichtwirkung ist das Planungsteam bereits zufrieden. Die «Passerelle»-Farben sind weit weniger kräftig als jene, die in der Tiefgarage vorgesehen sind. Das für das Gebäude C vorgeschlagene Mohngelb wird sich diskret in die umliegende Parklandschaft einfügen. Der Betonsteinbelag wird entfernt und recycelt. Ein identischer Belag ersetzt ihn.

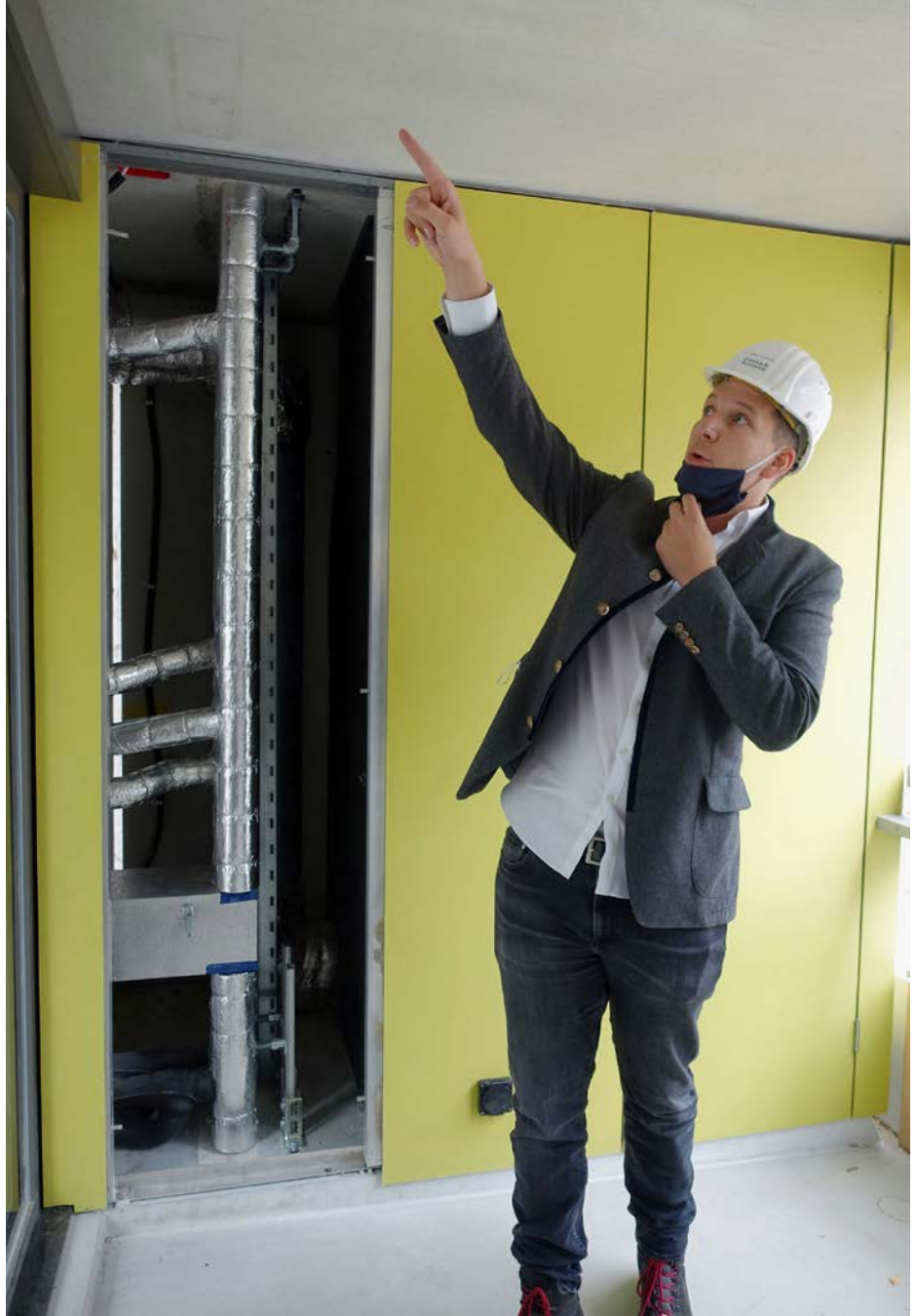
Endstation der kurzen Begehung ist das Fassaden-Mockup auf dem Werkplatz gegenüber dem Haus B. In letzterem wurde eine Musterwohnung bereits mit einem neuen Balkon ausgestattet. Das Betonelement wird mit Brüstungen aus linearen Aluminium- und flächigen Glaselementen

ergänzt. An einem Ende des Balkons verlaufen in einem Schrank die Rohre der Abluftanlage, die restliche Schrankfläche kann als Stauraum genutzt werden. Das war schon im Ursprungszustand so. Viele Mieter hätten dort einen zusätzlichen Kühlschrank, weiss Julian Kommer zu berichten.

### Ausquartierung für den Umbau

Die gesamte nach Westen orientierte Fassade flucht der beiden Grossbauten wird durch die Sanierung einen Meter nach vorne rücken. Der Beginn des Rückbaus der bestehenden Balkone ist beim Haus B für Februar 2021 geplant. Dieser erfolgt von oben nach unten, die Einfügung der neuen Fassadenelemente anschliessend von unten nach oben.

Gestaffelt nach Treppenhäusern müssen während dieses Prozesses die Mieterinnen und Mieter ihre Wohnungen jeweils für zwölf bis 15 Tage verlassen. Die Bauherrschaft hat anscheinend keine Mühe gescheut, diese Beeinträchtigung des Alltags so schonend wie möglich zu gestalten. Die Verantwortlichen von Axa erwähnen beim Rundgang die Bereitstellung von Ersatzwohnungen in der Überbauung und die unkompliziert organisierte Einlagerung des persönlichen Mobiliars. Es wurden auch fünf Ausweichwohnungen für corona-bedingtes Home Office eingerichtet. Bisher seien sie noch nicht stark beansprucht



Julian Kommer vom beteiligten Planungsbüro Drees & Sommer Schweiz kennt jedes Detail der künftigen Fassaden-/Balkonschicht.



Auf dem Werkplatz gegenüber dem Gebäude B steht ein Mockup der Westfassade.

worden, berichten die Verantwortlichen, bei Bedarf könne man die Zahl auch erhöhen.

Die Sanierung der Wohnungen in den beiden Häusern wird bis in den Herbst 2022 dauern. Anschliessend folgt die Herrichtung der Aussenräume. Dies soll in einem partizipativen Verfahren geschehen. Die Bildung von Workshops und Gruppen ist bereits im Gange. Diese aktive Beteiligung der Mieterinnen und Mieter kann als weiteres Anzeichen dafür betrachtet werden, wie wichtig den Verantwortlichen die Kontinuität im Telli ist. ■