

ENERGETISCHE SANIERUNG TELLI B & C AARAU

ENERGETISCHE SANIERUNG TELLI B & C AARAU

ORT: Aarau
PROJEKT: seit 2016
BAUHERRSCHAFT: AXA Anlagestiftung, Winterthur

**MEILI, PETER & PARTNER ARCHITEKTEN AG
AKTUELLES TEAM:**
Markus Peter, Roman Pfister, Christoph Erni, Heiko Frodl
GENERALPLANER:
Drees & Sommer Schweiz AG, Zürich
Meili, Peter & Partner Architekten AG, Zürich
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR:
Müller Illien Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich
Ausführung in Zusammenarbeit mit:
PLAN-WERK.ch GmbH, Laufen
BAUINGENIEURE: Nänny & Partner AG, St. Gallen
HLE: EBP Schweiz AG, Zürich
BAUPHYSIK: Gartmann Engineering AG, Luzern
BRANDSCHUTZ: HKG Consulting AG, Aarau

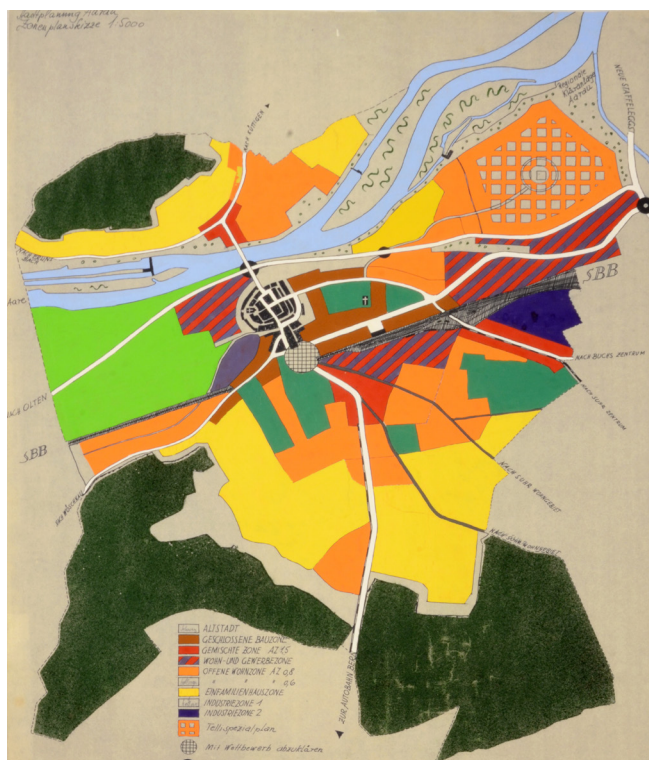
**MEILI, PETER & PARTNER ARCHITEKTEN
SEIT START DES PROJEKTS:**
Patrick Rinderknecht, Alice Hucker, Iso Tambornino, Leonie Amsler, Meret Studer, Oliver Gosteli, Sindusan Balasingam, Nadja Heitz, Daniela Haegi, Tobia Rapelli, Michal Michalowski, Charles Gastaud, Leonie Fuhrer, Nahuel Barrosos, Maurizio Mätzler, Mara Horvath

Zur «Wohnüberbauung Telli» hält der Kunstführer durch die Schweiz fest: «In Etappen erbaut 1972-74, 1979-81 und 1987-91, von Marti & Kast sowie Aeschbach & Felber. Vier im Grundriss leicht geknickte, gestufte Scheibenhochhäuser mit 1258 Wohnungen. Eines der seltenen Deutschschweizer Beispiele für eine Stadterweiterung in der Art franz. grands ensembles.»¹ In der «Stadtentwicklung Aarau» ist präzisierend festgehalten: «Die gestalterische Idee, die Wohnungen zu stapeln, um die parkartige Grünfläche freizuhalten, das Erdgeschoss als Arkade mit Atelier- und Ladenräumen auszubilden und den Autoverkehr unter die Wohnzeilen zu verlegen, hat ein Ziel: das stadtnahe Wohnen im Grünen.»² Im kollektiven Gedächtnis verbleibt zudem der Konkurs der Horta Konzernleitung AG in Aarau und der Horta Generalunternehmung AG während der Baukrise 1975/76 und dessen juristisches Nachspiel, welches erst nach der Ablehnung der Berufung im Bundesgerichtsurteil 1981 endete.³ Bereits die Fertigstellung der zweiten Zeile bedingte Investitionen eines der wichtigsten späteren Eigentümer, der Winterthurer Versicherung, heute AXA. Dennoch ist 1979 die dritte und ab 1987 die vierte Wohnzeile unter Beizug der Architekten Aeschbacher, Felber und Kim mit gleichbleibender Bauweise fertiggestellt worden, eine erstaunliche und unerwartete Kontinuität spätmoderner Planungsvisionen.

Die Grossüberbauung Telli ist untrennbar verbunden mit Hans Marti, der eigentlichen Leitfigur der schweizerischen Landesplanung. Im Kanton Aargau hatte Marti bereits in den 50er Jahren mit spektakulären Regionalplanungen begonnen, exemplarisch sind im Birrfeld die Riesenbauten

01 TELLI AARAU
Fotografie: Karin Gauch, Fabien Schwartz

¹ Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte (ed.): Kunstführer durch die Schweiz. Bern: GSK, 2005, S. 26
² Irma Nosedà, Christoph Schläppi, Aarau Stadt Architektur: Stadtentwicklung in zehn Schritten, Aarau 2001
³ Bundesgerichtsentscheid: 17. Dezember 1981 i.S. Schweizerische Kreditanstalt und Mitbeteiligte gegen Horta Generalunternehmung AG Zürich (im Konkurs) (Berufung) «Die Schweizerische Kreditanstalt, der Schweizerische Bankverein, die Schweizerische Bankgesellschaft, die Schweizerische Volksbank und die Allgemeine Aargauische Ersparniskasse hatten der Horta Konzernleitung AG ein Darlehen gewährt, welches die Horta Generalunternehmung AG dadurch sicherstellte, dass sie dem Bankenkonsortium in ihrem Eigentum stehende auf den Inhaber lautende Eigentümerschuldbriefe zum Faustpfand übergab.» BGE 107 III 128 S. 129



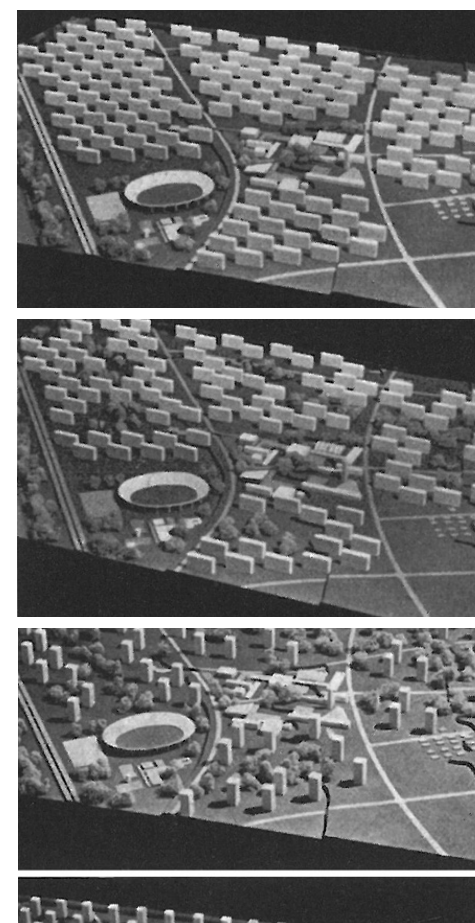
02



03



04



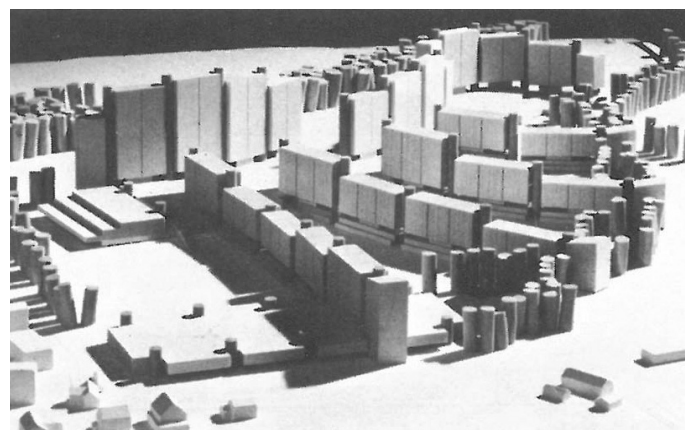
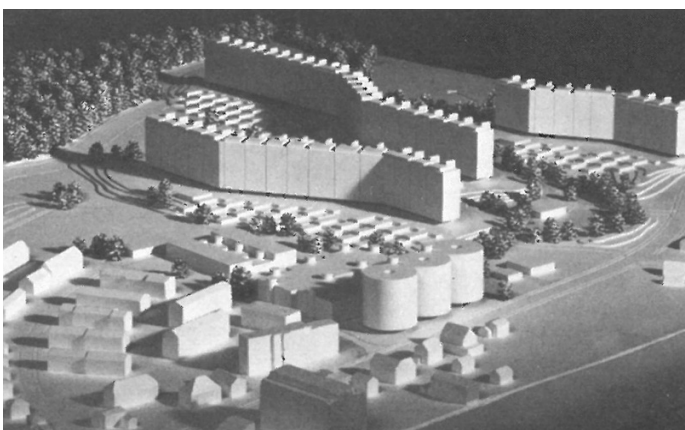
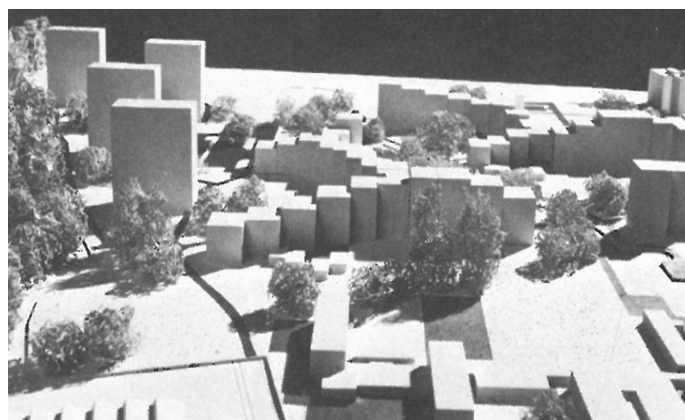
05

- 02 STADTPLANUNG AARAU ZONENPLANSKIZZE
Hans Marti, Juni 1956
- 03 STADTPLANUNG AARAU INVENTARKARTE
Hans Marti, April 1956
- 04 Fotografie: Friedli Werner 15.08.1958
- 05 DICHTESTUDIEN IM RAHMEN DER STADTPLANUNG VON CHUR
Hans Marti, 1957

der BBC und die Wohnbauten von Robert Winkler mit Charles-Eduard Geisendorf zu nennen. Neue Industrie- und Siedlungszentren werden unter Erhalt der alten, ruralen Dorfstrukturen als konzentrierte Eingriffe formuliert. Zur Bemessung von neu einzubeziehenden Quartieren und Bauzonen bei der Stadt- und Gemeindeplanung entwickelte Marti ein ausgeklügeltes Arsenal von Nutzungs-, Ausnutzungs- und Dichteziffern, die, als entscheidende Kriterien, eine Aufhebung von Grenz- und Gebäudeabständen, Höhenbeschränkungen, Lichteinfallswinkel, Dachneigungsvorschriften, wenigstens im Innern der Grundstücke, erwirken sollten. Als alles entscheidende Bemessung dient die Ausnutzungsziffer und in ihrer erstmaligen Definition wird sie als «die Verhältniszahl definiert, die sich aus der Teilung der Summe aller Geschossflächen durch die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche errechnen lässt»⁴ Wenn nun, wie Marti feststellte, höher gebaut werden soll und der Boden besser – oder schon die Gegenwart vorwegnehmend formuliert – dichter als bisher auszunutzen ist, forderte er dafür ein erhöhtes Freihalten von Flächen in privaten Grundstücken, das sogenannte «Freihaltmass». Wiederholt wird das Ziel formuliert, 10- bis 16 geschossige Hochhäuser als tragbar zu erachten, im Gegenzug aber Freiflächen, Parkierung und getrennte Verkehrswege zu fordern. Und dies bei Ausnutzungsziffern von 1.0 und mehr. Alles kreist um die prophetische Frage, welche Städte, oder präziser, welche Landschaften werden wir bauen?

Die Stadt Aarau bildet förmlich die Keimzelle von Martis Planungsinstrumenten: Sowohl die Ortsplanung von 1954 als auch die Ausarbeitung der neuen Bauordnung von 1959 erfolgte unter Beizug seines Büros, und die Planung dekretierte erstmals Überbauungsform und Ausnutzung in einem Zonenplan. Insbesondere war darin festgehalten, dass bei grösseren, zusammenhängenden Grundstücken Sonderbauvorschriften eine erhöhte Ausnutzung und mehr Geschosse ermöglichten, im Anspruch, hohe Dichte herzustellen, ohne in die vormodernen, überbevölkerten Quartiere mit unhygienischen Bedingungen zurückzufallen, die im Zeichen der spekulativen Ausnutzung des Bodens Ende des 19. Jahrhunderts errichtet worden sind. Martis Studien zu Dichte mittels vertikal aufgelockerten Bebauungen verweisen noch, ähnlich den Lösungen der Stadt Zürich mit den drei- oder vierspännigen Typen von Albert Steiner am Letzigraben, auf die Planungsideale der Nachkriegszeit mit ihren Punkthochhäusern.

⁴ Hans Marti in: Paul Vogler und Erich Kühn (Hrsg.), Medizin und Städtebau. Ein Handbuch für gesundheitlichen Städtebau, München/Berlin/Wien 1957, S.212-216



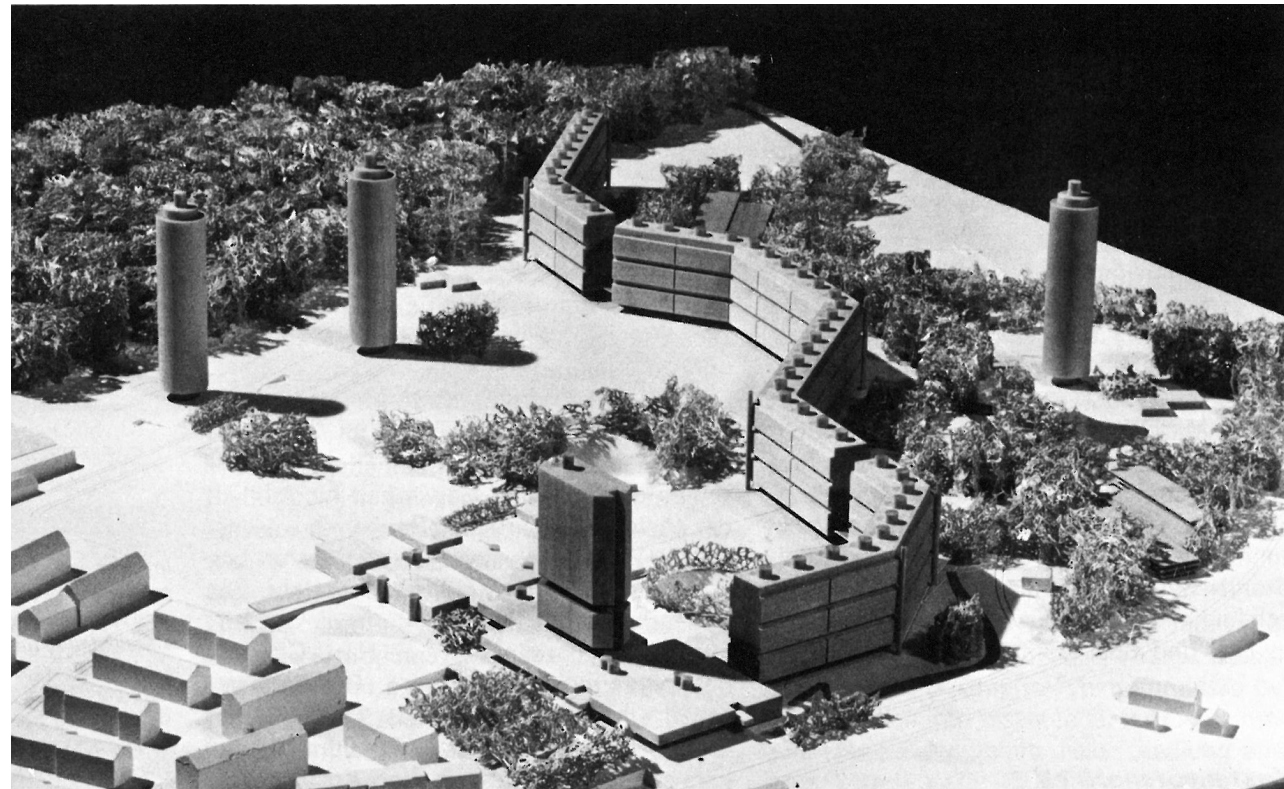
GROSSÜBERBAUUNG TELLI AARAU
ZWEISTÜFIGER WETTBEWERB
1. STUFE – AB JULI 1970

- 06 Projekt Marti + Kast
- 07 Projekt Aeschbach, Felber, Kim
- 08 Projekt Geiser + Schmidlin
- 09 Projekt Wolf
- 10 Projekt Bachmann
- 11 Projekt Funk + Fuhrmann

Für das Gebiet nordöstlich des Stadtzentrums von Aarau, das Areal des Tellis, entstand bereits 1955 von den Architekten Emil Aeschbach, Alfons Barth und Hans Zaugg eine Studie zur Stadterweiterung nach dem Vorbild deutscher und englischer Satellitenstädte. Der spätere Zonenplan definierte das fast 200'000 m² grosse Gelände entsprechend mit einer Sonderbauvorschrift. Mitte der 1960er Jahre erkannte der findige Küchen- und Möbelfabrikantenunternehmer Josef Wernle die Potentialität dieses immensen Areals und sicherte sich fast den gesamten Landbesitz, insbesondere mit dem mächtigen Anteil der Färberei Jenny, diese letzte grosse Baulandreserve Aaraus, zur Errichtung einer Grossüberbauung.⁵ Das Unternehmen – in der Zwischenzeit die Generalunternehmung Horta Holding AG - trat in Verhandlung mit der Stadt und einigte sich auf ein Konzept für den Bau einer Satelliten-Kleinstadt mit Direktauftrag. Nachdem die Gemeindeversammlung 1969 dem Entwicklungsvorgehen zugestimmt hatte, wurde ein Gestaltungswettbewerb ausgeschrieben, welcher die Grundlage eines Richtplans bilden sollte. Die eingeladenen sechs Architekturbüros (Emil Aeschbach, Jul Bachmann sowie Geiser und Schmidlin aus Aarau, Funk und Fuhrmann aus Baden, Kornrad Wolf aus Bern und Marti + Kast aus Zürich) hatten neben Wohnbauten für 4'500 Bewohner ein Schulhaus, Kindergärten und Kinderkrippe, eine Freizeitanlage sowie ein Einkaufs- und Quartierzentrum einzuplanen. Zudem war «eine klare Trennung des Fahrverkehrs und der Fussgängerwege zu konzipieren.»

In den Resultaten finden sich Punkthochhäuser und verspringende Zeilenbauten, rhythmisierte radiale Finger- und Scheibenbauten sowie landschaftsräumliche lineare Grossformen, zeitgeprägt unter dem Einfluss der eben erst fertiggestellten spektakulären Grosssiedlung Le Lignon in Genf (1962-71) mit seinen 2'672 Wohnungen. Diese Raumoperationen finden wiederum ihr Vorbild bei Eugène Beaudoin, dem ersten Direktor der Ecole d'Architecture de l'Université in Genf, der schon lange lernte, «dass die leeren Flächen einer Stadt genauso wichtig waren wie die Gebäude selbst, dass man, um den leeren Flächen Form zu geben, sie einfrieden und ihnen eine lesbare Gestalt geben musste.» Charakteristisch für diese Tendenz der «monumentalen Ordnung» für Wohngebäude sind der ca. 650m lange, achtmal abgewinkelte, 11-geschossige Zeilenbau und die drei Hochhäuser von Emil Aeschbach und Walter Felber. Erst in der Überarbeitung sind die Baukörper im Entwurf von Hans Marti und Hans Kast zu vier langgestreckten Wohnzeilen mit bis zu 50 Meter Höhe zusammenge-

⁵ Die Horta Generalunternehmung erwarb von den 192 445 m² alleine 121 518 m², der Rest teilte sich die Färberei Jenny, die Einwohner- und die Ortsbürgergemeinde Aarau.



12



13

**GROSSÜBERBAUUNG
TELLI AARAU
ZWEISTUFIGER WETTBEWERB
2. STUFE – AB JANUAR 1971**

12 Projekt Aeschbach, Felber, Kim
13 Projekt Marti + Kast

14 FERIENKOMPLEX LA GRANDE MOTTE (F)
Jean Ballardur, ab 1960
15 SIEDLUNG SONNHALDE, REGENSDORF-
ADLIKON
Peter Steiger, Walter M. Förderer,
1973



14



15

fasst. Die minimal geknickten Zeilen mächtiger Dimension fassen brillant die parkähnlichen Räume zwischen Aare und urbaner Ausfallachse mit zukünftigem Einkaufszentrum. Ihre konkaven und konvexen Brechungen richteten sich durch ihre schiere Länge auf den Auenwald aus, womit sich Baukörper und Grünräume sichtlich ineinander verzahnen. Das Siegerprojekt erlaubte zudem nicht nur eine etappenweise Realisierung und einfache Aufteilung, sondern konzipierte den komplett unterirdischen Fahrverkehr parallel zu den Gebäuden, sodass sich «eine unmittelbare Vorfahrt zu jedem Treppenhaus»⁶ ergab. Die Abtreppungen der bis zu 19 geschosshohen Riesenkörper übernehmen ihr Motiv unzweifelhaft dem riesenhaften Ferienkomplex La Grande Motte von Jean Ballardur, mit ihrer durch die Pyramiden inspirierten Form der privilegierten Terrassenwohnungen.⁷ Eine solche stetige Abtreppung der Dachlandschaft prägt die ebenfalls kurz zuvor geplante Überbauung in Regendorfs-Adlikon von Göhner mit Walter M. Förderer und Peter Steiger, deren Entstehung aber aus einer topographischen Hanglage hervorgeht.⁸ Jörg Plangg, der junge, talentierte Entwurfsarchitekt im Team von Marti & Kast⁹ erzählte uns von der tatsächlich angeordneten Studienreise nach Süd-Frankreich und der Besichtigung des Ferienkomplex La Grand Motte von Jean Ballardur. Seine prägende Erinnerung war aber die riesige Dimension solcher Grand Ensemble «Frankreich war ein Schock!»¹⁰

Als Leitlinien in der Bewertung von Hochhäusern galt Marti die topographische Einordnung ins Landschaftsbild, eine Einordnung, in der «die Geländeformationen herausgehoben, unterstrichen, betont und Feinheiten herausgearbeitet werden.»¹¹ Entsprechend überhöhen die Faltungen der Juraketten im Hintergrund die Silhouetten der terrassierten Zeilen und finden im Vordergrund in der topographischen Modellierungen ihre Fortsetzung. Der Landschaftsentwurf von Albert Zulauf operiert mit beachtlichen Geländebewegungen, die zugleich effizient die Nutzung des anfallenden Aushubs, den Wurzelraum für die Bäume im unterbauten Terrain und die Mittel der Raumbildung hervorbringen. Analog zu seinem Projekt für das BBC-Forschungszentrum in Dättwil «wurde das Terrain

⁶ Grossüberbauung «Telli» Aarau, Februar 1971

⁷ Zu den Terrassenwohnungen berichtet Walter Felber, dass Wernle bei der Wettbewerbsausgabe eines plakattgrossen Bildes, mit Palmen Meer und einer Feriensiedlung in abgetrepten Gestalt gezeigt hatte, die nach seinem spitzen Kommentar Marti, in sein Projekt einfließen liess. «Wernle war nicht nur aus ästhetischen Gründen dieser architektonischen Form zugetan, sondern auch darum, weil die Abtreppung eine Vielzahl lukrativer Wohnungen mit Dachgarten generierte.» Walter Felber; Brief an Marks Peter, Küttigen 12.März 2018

⁸ Projekt Siedlung Adlikon, Werk -Chronik, Nr. 11, 1968

⁹ Plangg ist als Mitarbeiter aufgeführt für den Wettbewerb Autobahn -Raststätte Würenlos und den Ideenwettbewerb Erweiterung Stadtzentrum Winterthur, Schweizerische Bauzeitung H.3, 1971, S.772-779

¹⁰ Jörg Plangg, Gespräch mit Markus Peter, 4.April 2017

¹¹ Hans Marti in: Gedanken zur Beurteilung von Hochhausprojekten, Schweizerische Bauzeitung Nr. 44,45,46, November 1957



16

- 16 Fotografie:
Karin Gauch, Fabien Schwartz
- 17 UMGEBUNGSPLAN RICHTPROJEKT
Hans Marti
- 18 BAUSTELLENFOTO TELLI BLOCK C
Fotograf und Datum unbekannt
- 19 LANDSCHAFTSPLAN
Müller Illien Landschaftsarchitekten
GmbH



18



17



19

kräftig modelliert und begrünt. Einzelne Föhrenggruppen und viel wintergrünes Buschwerk verhindern jeweils die Einsicht auf den gegenüberliegenden Fassaden.»¹² Hermann Matterns Kritik am Zeilenbau mit seinen «Leerflächen» der begrünt, «aber liegengebliebenen Zwischenräumen»¹³ aufnehmend, radikalisiert Zulauf die Arbeit lebensweltlicher Unmittelbarkeit: Die Bodenwellen bestimmen, welche Distanzen optisch möglich sind. Entsprechend verlangt Zulauf als «gestellten Aufgaben an den Landschaftsarchitekten» eine weitestgehende Integration der relativ grossen Baumassen in die Landschaft durch Terraingestaltungen und intensive Bepflanzungen, in der die Belagsflächen im Nahbereich der Bauten auf ein Minimum zu beschränken und eben Möglichkeiten aufzeigen sind, «um die enormen Mengen von Aushubmaterial auf dem Areal sinnvoll und kostensparend einbauen zu können.»¹⁴ Die Bäume, die diese Atmosphäre wesentlich prägen, verwachsen auf dem Dach der unterirdischen Erschliessung im nahtlosen Nebeneinander artifizierlicher Hügel- und Spiellandschaften mit den naturnahen Uferlandschaften der Aare und lassen eine Atmosphäre entstehen, die oszilliert zwischen Natürlichkeit und gartengestalterischer Künstlichkeit.

Rita Illiens Rekonstruktion von Zulaufs Landschaftsentwurf der Grosssiedlung als fließende, landschaftliche Weite und ausladenden Grünflächen mit weitläufigen Wegsystemen, nutzte die Sanierung der Tiefgaragen, aufgrund derer ein Grossteil der Topografie, der Bäume und Wege weichen musste.¹⁵ Zudem sind viele der damals verwendeten Gehölze, etwa Weiden und Pappeln, kurzlebig, so dass eine Verjüngung des Baumbestandes auch ohne die bauliche Sanierung angestanden wäre. Die sich verändernden Horizonte mit ihrem Auengehölz lassen die eigentliche stupende Absenz des Verkehrs vollkommen vergessen, die Autos tauchen an der Arealgrenze in eine unterirdische Welt ein, die nur punktuell einen Lichteinfall von oben aufweist.

12 Albert Zulauf, BBC-Forschungszentrum Dättwil/Baden AG, Eine Forschungsanstalt im Grünen, Anthos, Jg. 20, 1981 H.1, S.12-17, hier S.15
 13 Hermann Mattern: Gras darf nicht mehr wachsen: 12 Kap. über den Verbrauch der Landschaft, (Bauwelt Fundamente, 13); Berlin, Frankfurt/M., Wien, 1964
 14 Albert Zulauf, BBC-Forschungszentrum Dättwil/Baden AG, Eine Forschungsanstalt im Grünen, Anthos, Jg. 20, 1981 H.1, S.12-17, hier, S.15
 15 Rita Illien; Telli Areal Aarau, Landschaftsarchitektur Zürich 20.11.2017

RICHTPROJEKT MITTLERE TELLI AARAU

MARTI • KAST DIPL.ARCHITEKTEN SIA ZÜRICH 25.6.71
MITARBEITER JÜRIG PLANGG DIPL.ARCHITEKT E.T.H

PLAN NR.3 ANSICHTEN 1:1000
SCHNITTE 1:200

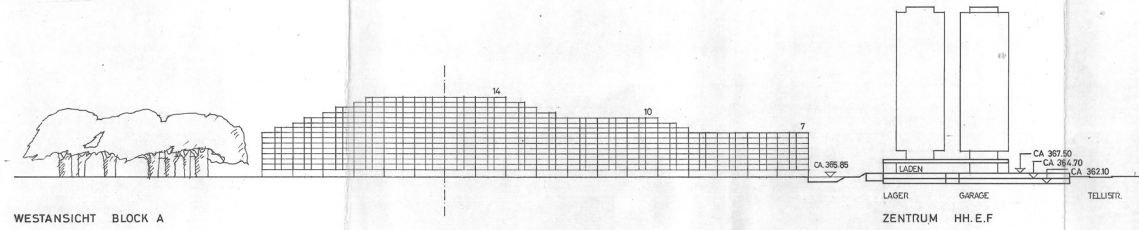
Generalunternehmerin

Haus Oberbühlmühle AG Aarau
Bühlmühlstr. 5, 5200 Aarau
Tel. 041 351 11 11

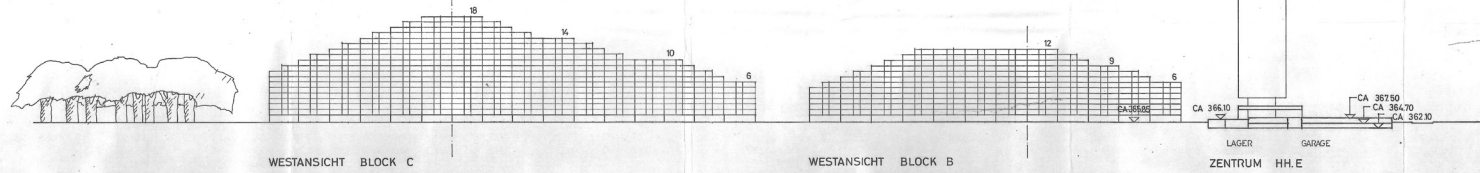
Bestellerin

„Winterthur“
Lebensversicherungs-Gesellschaft

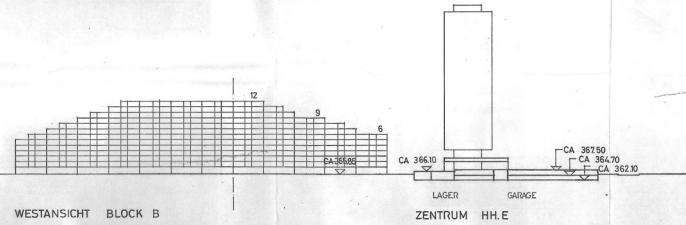
WESTANSICHT BLOCK A



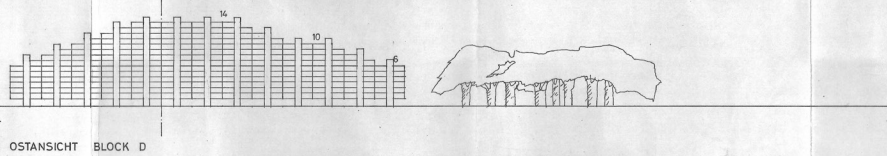
WESTANSICHT BLOCK C



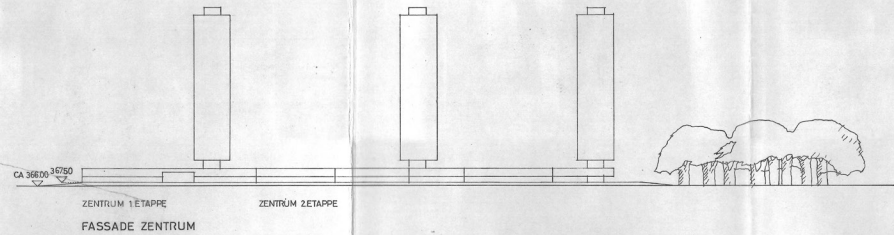
WESTANSICHT BLOCK B



OSTANSICHT BLOCK D



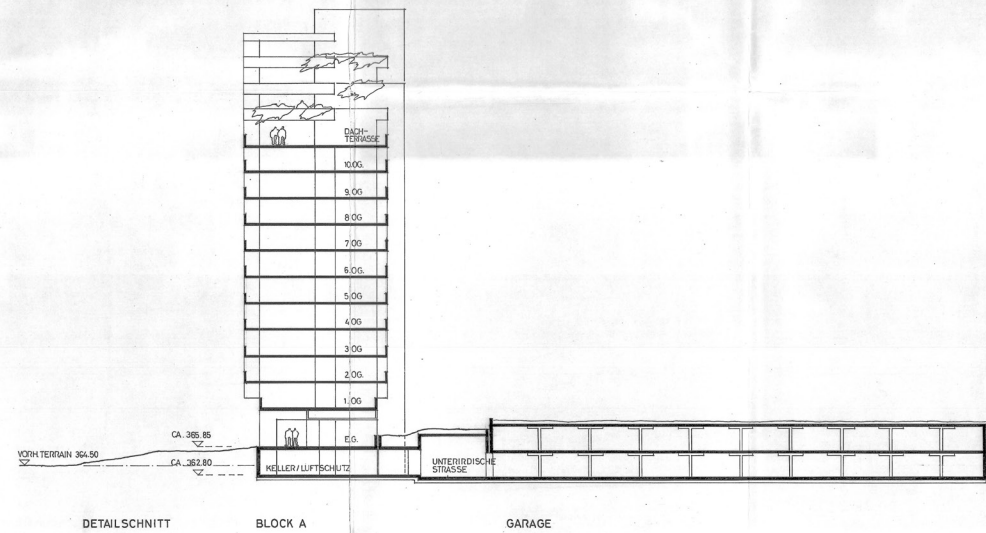
ZENTRUM 1 ETAPPE
FASSADE ZENTRUM



DETAILSCHNITT

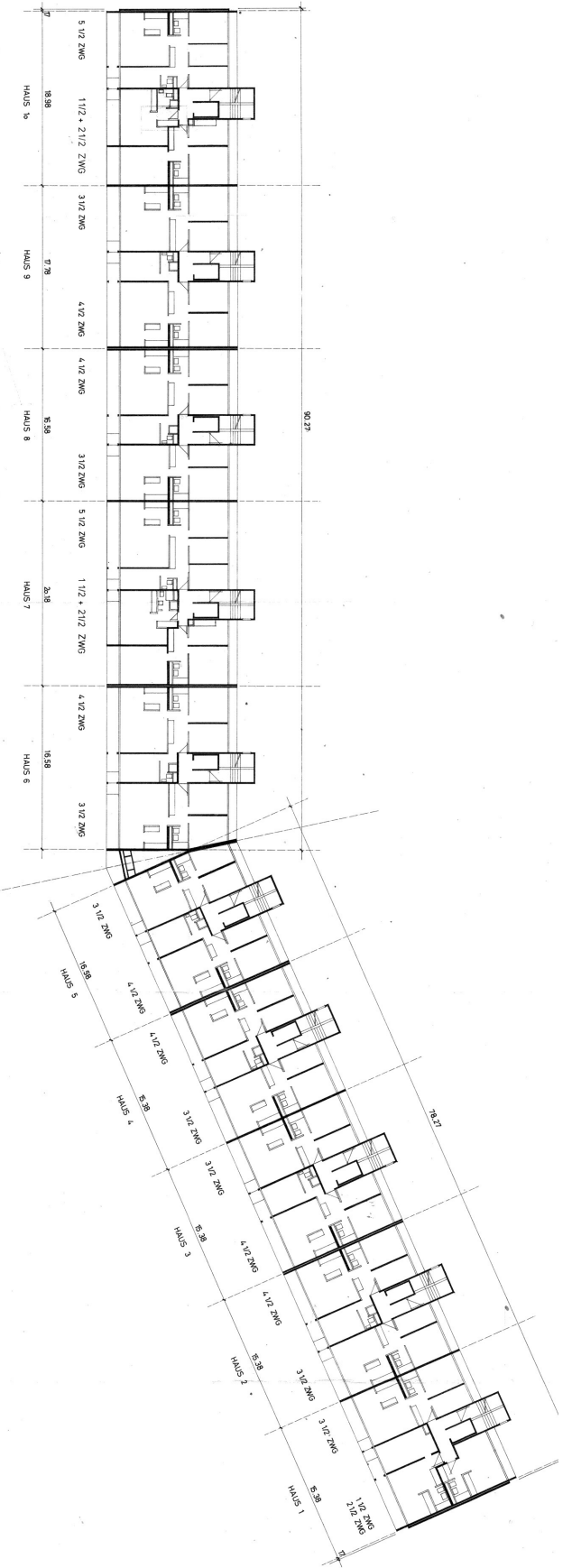
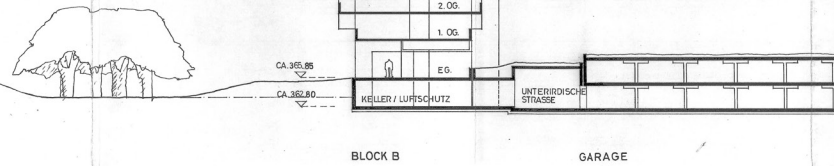
BLOCK A

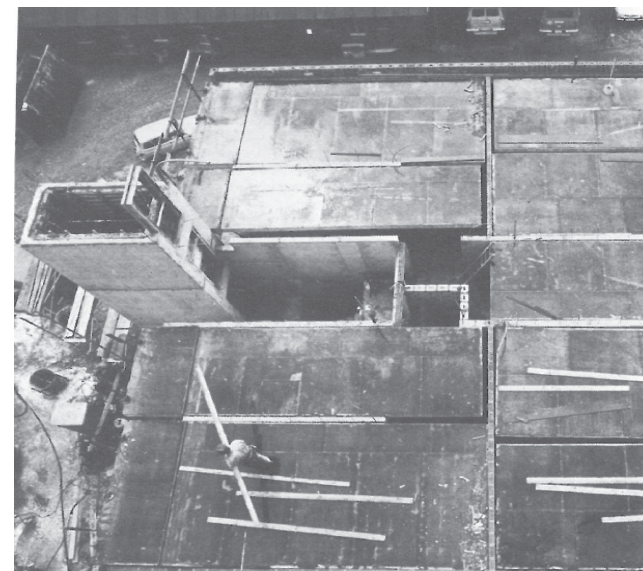
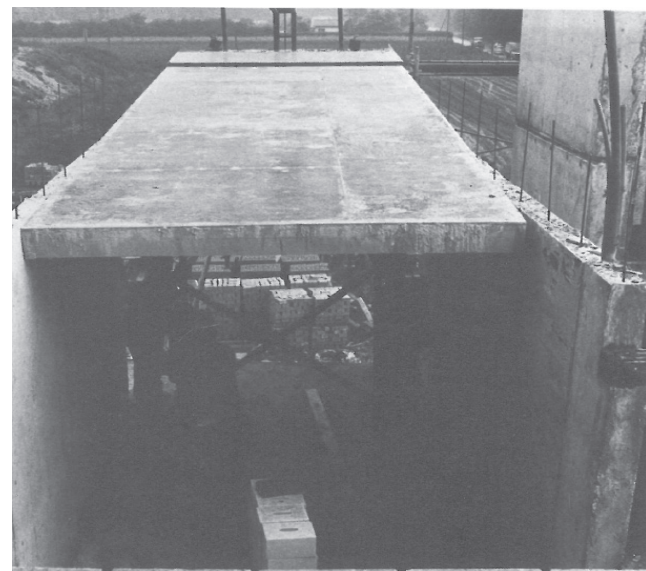
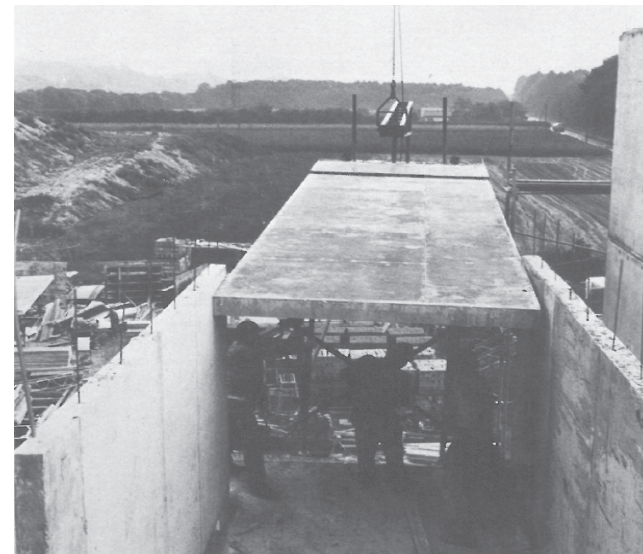
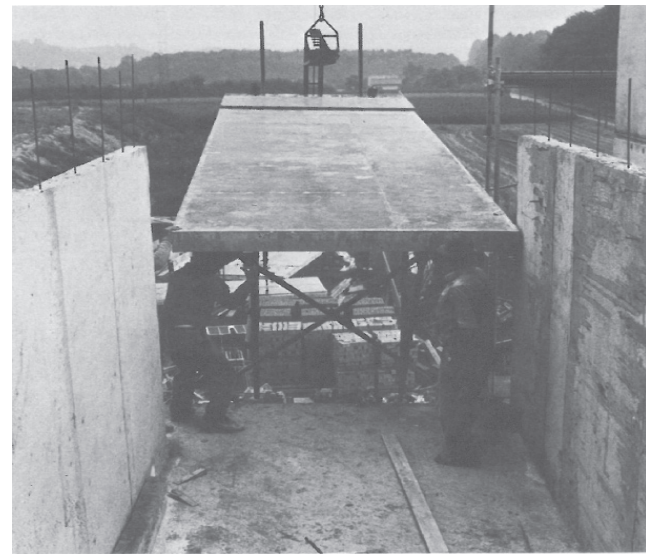
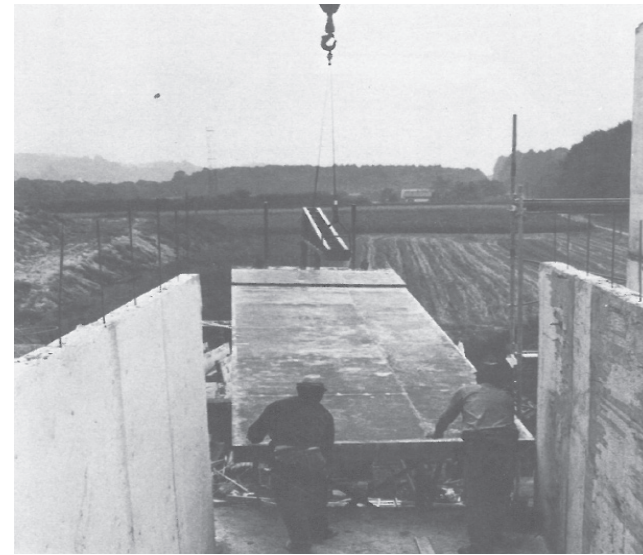
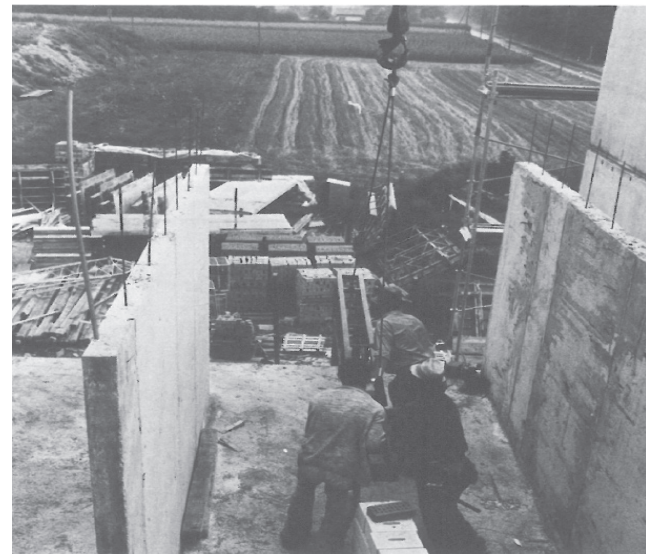
GARAGE



BLOCK B

GARAGE





21 RASTEL-GRANIT, BAUSYSTEM
Horta Holding AG, 1974

Für die Wohnblöcke oktroyierte das Generalunternehmen Horta von Josef Wernle, dass sich die umfänglichen Rechte der Realisierung gesichert hatte, den Architekten ihr eigenes Wohnbausystem auf. Das serielle Produktionsverfahren der Horta Holding AG setzte auf vorfabrizierte Schränke und Küchen und eine rigorose Repetition desselben Typs. Ihre entwickelte modulare Struktur erlaubte Grundrisse sehr unterschiedlicher Grösse bei gleichbleibenden Massstandardisierungen der Ausbauteile. Im Gebiet Goldern in Aarau erprobte J. Wernle in Zusammenarbeit mit Aeschbach Felber innerhalb eines Ost-West-orientierten Wohnblocks diesen Prototyp mit ausschliesslicher Morgenbesonnung der Schlafräume und entsprechender Abendsonne im langgestreckten Wohn-Essraum. Die innenliegenden Küchen, wie wir sie bereits in Wohnhochhäusern von Scharouns Romeo und Julia in Stuttgart und in Alvar Aaltos Hansaviertel in Berlin finden,¹⁶ sind in ihrer räumlichen Ausprägung quasi identisch mit der Wohnbauserie 70 der DDR. Im Geleit zu Rastel-Granit – Der Schlüssel für den rationellen Bau von Qualitätswohnungen¹⁷ formulierte der Patron die «Charakteristiken» dieses Bausystems; «(...) vollrationalisierte, im Prinzip aber konventionelle Bauweise im Rohbau: - industrielle Fertigung, Lagerbewirtschaftung und Montage beim Ausbau und bei den Installationen - ein Baumanagement mit dem Knowhow einer der grossen Generalunternehmungen, auf das sich die Bauherrschaft von den ersten Untersuchungen bis zur Bauabnahme stützen kann.» Im Folgenden klingt es im Tone der Zeit erfolgsbewusst, dass die Planung «angesichts ständig komplexer werdender Bauaufgaben (...) die Strukturen des Generalunternehmers und Totalunternehmers» benötigt und dass dessen neue Organisationsform den Bauherrn «entlasten» und ihm eine «sach-, termin- und kostengerechte Ausführung eines Projektes» garantiere. Die Horta Holding AG verfügte über eine Norm-Netzplandokumentation, ein System, das alle Bauphasen miteinander vernetzt und kalkulierte den minimalen ökonomischen Effekt dieser Bauweise auf rund 1'000 Wohnungen pro Jahr. Neben Aufträgen bis in Renens «Bois du Caudray» mit der Verwendung des «Rastel-Granit» Typengrundrisses wurde die hauseigene Planungs-AG für Baumanagement nach dem Wettbewerb entwurfs- und ausführungsbestimmend, da sie gezeigt hat, dass auf Basis dieses Systems eine «klare Zeilengliederung auch in abgewinkelter Form (...) möglich ist.» In der horizontalen Schichtung der grossmassstäblichen Baukörper zeigt sich

¹⁶ Brief von Walter Felber Küttigen an Markus Peter, 12. März 2018
¹⁷ Rastel-Granit Horta Holding Aarau 1974

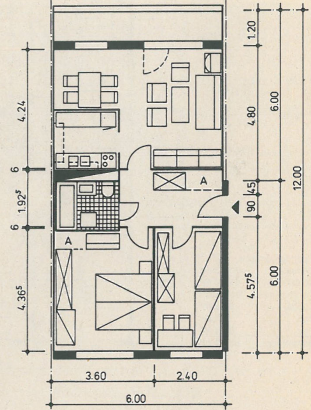
Bundesministerium für
Raumordnung,
Bauwesen und Städtebau




WBS 70
Wohnungsbauserie 70 6,3 t

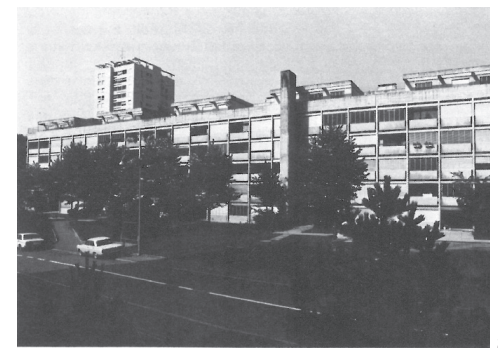
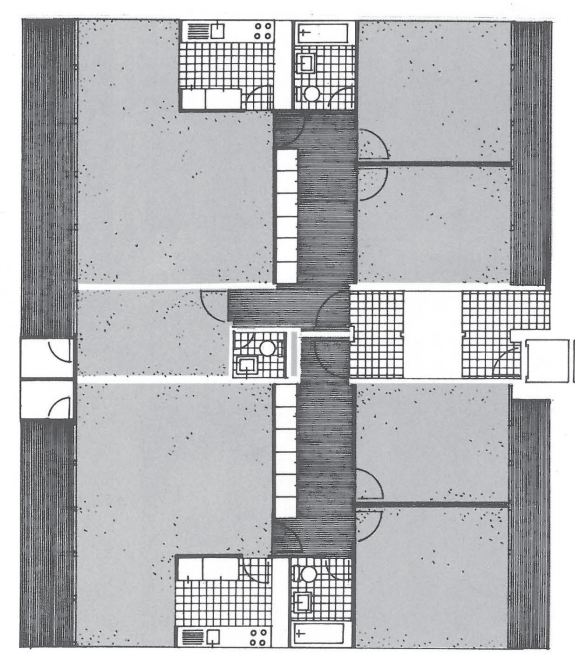
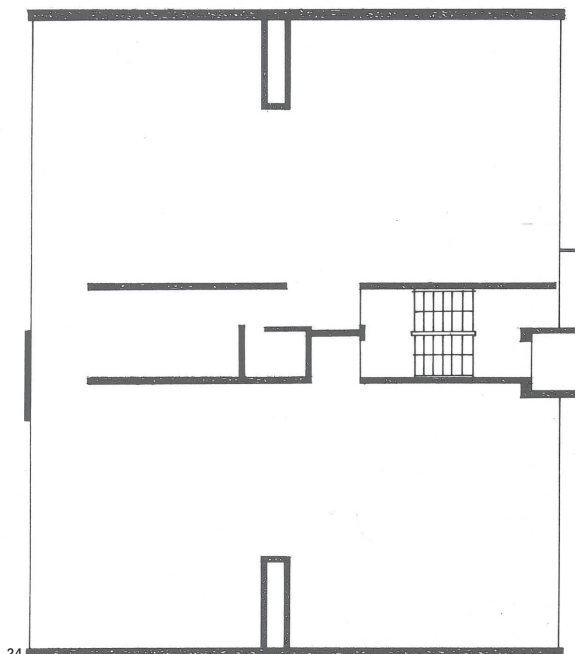
Leitfaden für die Instandsetzung und Modernisierung
von Wohngebäuden in der Plattenbauweise

12



Wohnungsgröße
Wohnraum 20,13 m²
Schlafraum 14,39 m²
Kinderzimmer 10,85 m²
Küche 4,55 m²
Bad 3,43 m²
Flur 6,97 m²
Hauptfläche 60,12 m²

Bild 2.1.4. Grundriß einer 3-Raumwohnung mit Innenküche

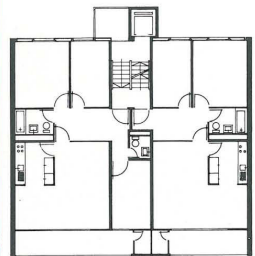
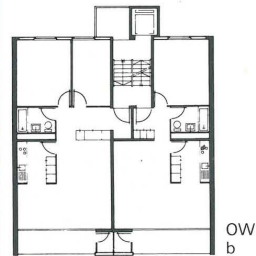
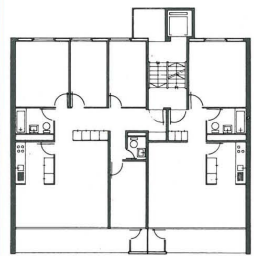
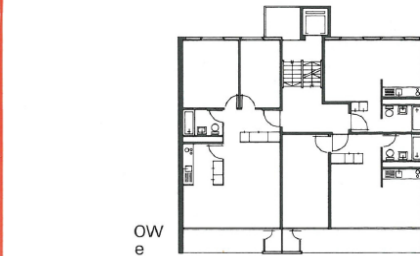
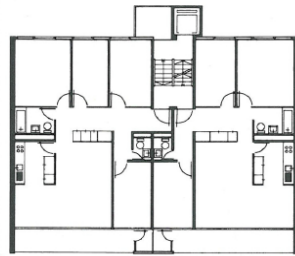
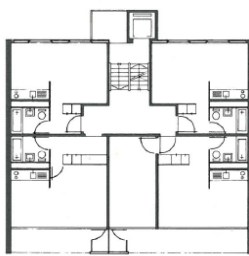
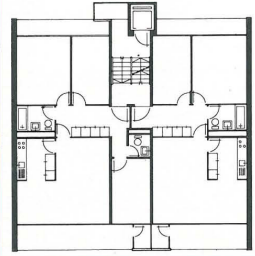
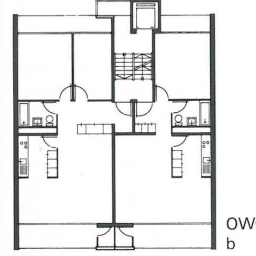
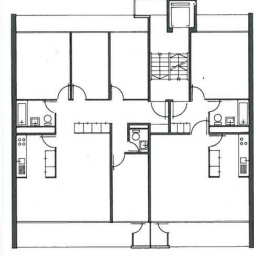
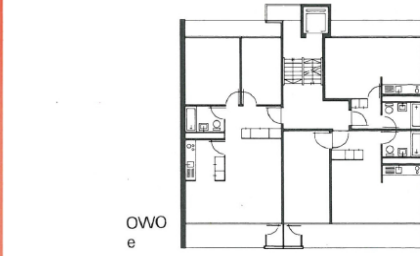
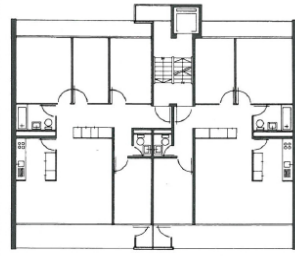
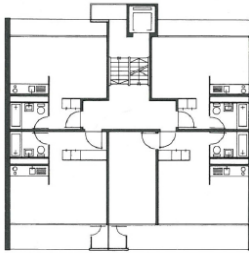
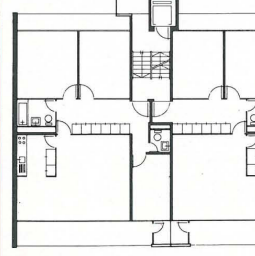
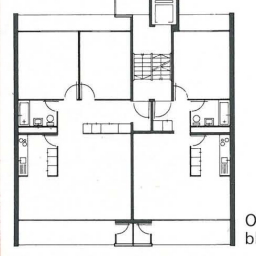
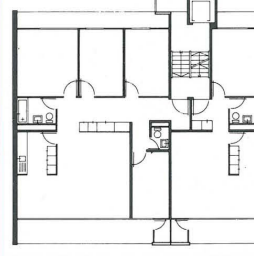
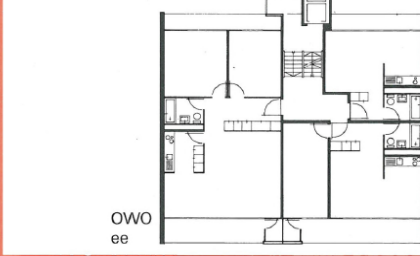
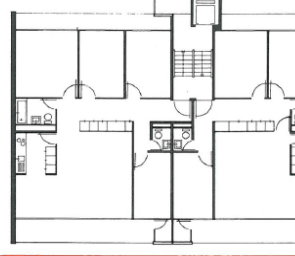
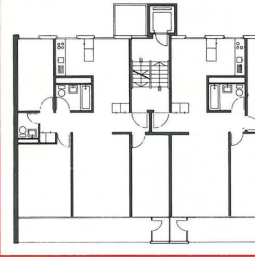
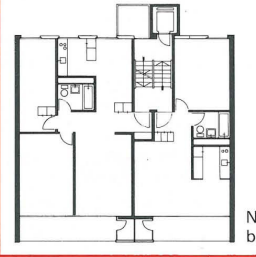
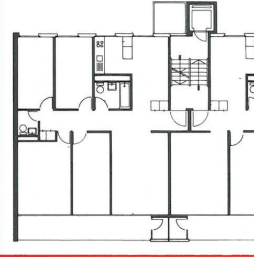
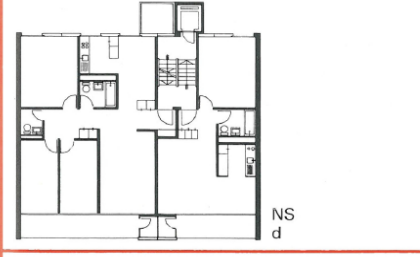
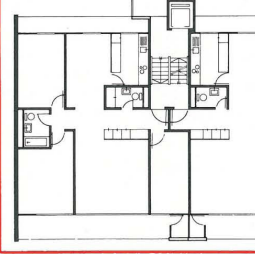
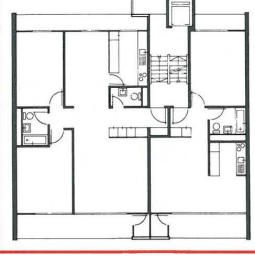
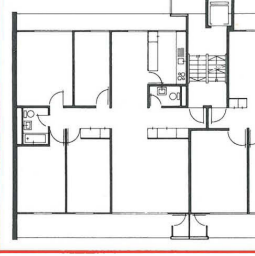
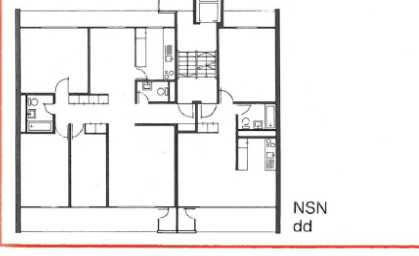
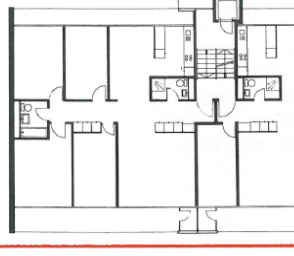



die modulare Repetition gleicher Wohnungstypen. Im Verkaufsprospekt «Die Zukunft hat begonnen» bildet der Komfort des Wohnungstyp «Rastel-Granit» die dominierende Argumentationslinie, insbesondere die Balkone entlang der ganzen Wohnung stellen einen bis heute ausserordentlichen Gebrauchswert dar. Konfliktuös verbleibt die Unangepasstheit der Grundrisse in den Terrassenwohnungen zurück, in der jegliche Drehung und Ausrichtung des Wohnens auf die spektakulären Terrassen durch die Typisierung der Grundrisse unterdrückt worden ist. Der Zugang erfolgt in der geschlossenen Aussenwand durch ein banales Glaselement. Die veränderten und teilweise erweiterten Attikawohnungen sind Patio artig eingefügt in die horizontalen Zerklüftungen der Dachaufbauten und lassen, quer zum dominierenden Ost-West orientierten Schottensystem, offene Raumbeziehungen zu den Terrassen und diagonale Durchblicke entstehen.

Insbesondere sind es die unzähligen Register einer Ästhetik des Erhabenen, welche die Grossüberbauung hervorbringt. Wir nennen, ganz in der Linie von Edmund Burke, «das Riesige und Schroffe, das Mächtige bis hin zum Vermögen des unendlich Wirkenden einer stetig sich fortsetzenden Einförmigkeit».¹⁸ Die Kraft der Ausdehnungen in die Höhe, die die senkrechten Flächen der Treppenhaukörper bewirken, vereinen an den Ostfassaden das Riesige mit Sukzession und Repetition gleichartiger Teile. Die schroffe Rauheit der Ortsbetonschalung gemahnt an die Losung Le Corbusiers: «L'architecture, c'est, avec des matières brutes, établir des rapports émouvants.»¹⁹ Die Aussengestalt dieser Türme bringt urwelthafte Gewalt hervor, die an der gegenüberliegenden Seite in einen unendlichen Parallelismus horizontaler Linien umschlägt. Die rauen Durisol-Beton Elemente der Brüstungsbänder elementarisieren die äusseren Horizontalen zum dominierenden Gestaltungselement. Eingeflochten, wirksam und doch eindeutig in der zweiten Hierarchie der Wirkungen, sind Lamellenstoren und Reduitverkleidungen vor den zurückliegenden Verglasungen der Loggia Schicht. Im Zuge der energetischen Sanierung werden vorgefertigte Elemente zurückgebaut und durch einen Betonelementsystembau grösserer Tiefe ersetzt, der den Gebrauchswert durch beträchtliche Tiefensteigerung erhöht.

- 22 **WOHNUNGSBAUSERIE 70 (DDR)**
Bundesministerium für Raumordnung,
Bauwesen und Städtebau, 1970
- 23 **WOHNUNGSBAUSERIE 70 GRUNDRISSE**
Bundesministerium für Raumordnung,
Bauwesen und Städtebau, 1970
- 24 **RASTEL GRANIT, STRUKTUR**
Horta Holding AG, 1974
- 25 **ÜBERBAUUNG GOLDERN, AARAU**
Emil Aeschbach, Jahr unbekannt
- 26 **OSTFASADE TELLI BLOCK B**
Marti + Kast Architekten, 1979
- 27 **ÜBERBAUUNG BOIS DE CAUDRAY,
RENENS**
Bernard Murisier, 1975

¹⁸ Edmund Burke, Vom Erhabenen und Schönen, Hamburg 1988
¹⁹ Le Corbusier, Vers une architecture, 1923, S.121

	a	$3\frac{1}{2}/4\frac{1}{2}$	b	$2\frac{1}{2}/3\frac{1}{2}$	c	$2\frac{1}{2}/5\frac{1}{2}$	d	$2\frac{1}{2}/4\frac{1}{2}$	e	$1/2/3\frac{1}{2}$	f	$4\frac{1}{2}/5\frac{1}{2}$	h	$1/1/1/2$	
OW Ost-West-Typen mit Westbalkon		OW a		OW b		OW c		OW e		OW f		OW h			
OWO Ost-West-Typen mit West- und Ostbalkon		OWO a		OWO b		OWO c		OWO e		OWO f		OWO h			
OWO erw. Ost-West-Typen mit West- und Ostbalkon und Erweiterung um 1 oder mehrere Systemachsen à 120 cm		OWO aaa		OWO bb		OWO cc		OWO ee		OWO fff					
NS Nord-Süd-Typen mit Südbalkon		NS a		NS b		NS c		NS d							
NSN erw. Nord-Süd-Typen mit Süd- und Nordbalkon und Erweiterung um 1 oder mehrere Systemachsen à 120 cm		NSN aaa		NSN bb		NSN cc		NSN dd		NSN fff					
												APOLLO	$4\frac{1}{2}/5\frac{1}{2}$		AP



29 Tellli Kleintierzoo

In seiner autobiographischen Spätlesung reflektiert Hans Marti Chancen und Fehler eines Berufslebens als Planer und Architekt. Sein selbstkritisches Urteil erhält darum Schärfe und Härte, weil Bauwerke, einmal erstellt, «unkorrigierbar» sind. Die Aufzählung negativer Projekte umfasst die Stadtplanertätigkeit in Bern, die Teilhaberschaft von Tripple, das Zürcher Y und mit einem Fragezeichen versehen, den Stadtteil Tellli in Aarau,²⁰ ohne weitere Ausführungen. Wir wissen, der Stolz der Planer war die erfolgreiche Tiefenverlegung aller Fahrwege und der Parkierung sowie die modellhafte Umsetzung der städtebaulichen Postulate der Infrastrukturbauten, insbesondere die Verdichtung des Geschäftskerns zum Quartierzentrum mit den vielfältigen Sport- und Freizeiteinrichtungen – vom Primarschulhaus, dem Kindergarten, dem Kleintierzoo bis hin zur Minigolfanlage – innerhalb der Siedlung. Nach der Überarbeitung wurden Marti + Kast mit der Wohnsiedlung beauftragt und Aeschbach, Felber und Kim ist die Ausführung des Einkaufszentrums sowie gleichzeitig das erste der ursprünglich drei Hochhäuser zugehalten worden. Die Verkaufsbroschüre «Das Wohnenerlebnis TELLI AARAU Wohnhausreihe A» verkündete eine «idyllische Lage im Grünen und dennoch in der Hauptstadt des viertgrössten Kantons der Schweiz, - die Atmosphäre der Ruhe, Erholung und Entspannung, - das Erlebnis einer grosszügigen architektonischen Konzeption und der Kunst des modernen Städtebaus, - das Gefühl, in komfortablen und zukunftsgerichteten Wohnungen leben zu können.»²¹

In der Zwischenzeit steht das Tellli seit 2018 unter Ensembleschutz, eine kommunale Schutzzone, die festlegt: «Das geschützte Ensemble ist in seiner Struktur, Einheit und Eigenart zu erhalten. Ergänzende Neu- und Anbauten sind nur zulässig, wenn sie sich ins Ensemble einfügen.» Und als Schutzziel formuliert: «Die Bebauungs- und Freiraumstruktur sind in ihrer Qualität zu erhalten.»²² Parallel dazu waren die Sanierungsziele der Eigentümerin Axa für die Wohnzeilen Tellli B (1974-1975) und Tellli C (1979-1980) bestimmt durch die langfristige Werterhaltung der Wohnungen, die architektonische Qualität und die drängende energetische Sanierung. Zudem bedingte die Absicht, die gewachsenen Sozialstrukturen in der Mieterschaft zu stabilisieren, eine Sanierung im bewohnten Zustand. Die schlussendlich erreichte Zertifizierung, voraussichtlich Stufe Gold, basiert auf SNBS 2.0,²³ einem Label, in dem auch die planerisch weit vorausschauende Grundlage aus den 70er Jahren in die Bewertungen hineinspielen. Diese erweiterten Kriterien umfassten die Gemeinschaftsbereiche im Erdgeschoss, den Park mit seinen vielfältigen Freiraumaktivitäten, die unterirdische Erschliessung des Individualverkehrs sowie eine Vielfalt an Wohnungstypen und die ausserordentlich gute Anbindung an die städtische Infrastruktur. Die gezielten energetischen Massnahmen an der Gebäudehülle und eine neue Energieversorgung durch den Anschluss an das Fernwärmenetz ermöglichten den Erhalt der markanten Beton-Treppentürme sowie das Konzept der freien Fensterlüftung bei gleichzeitig auf ein Minimum reduzierten, technischen Installationen.

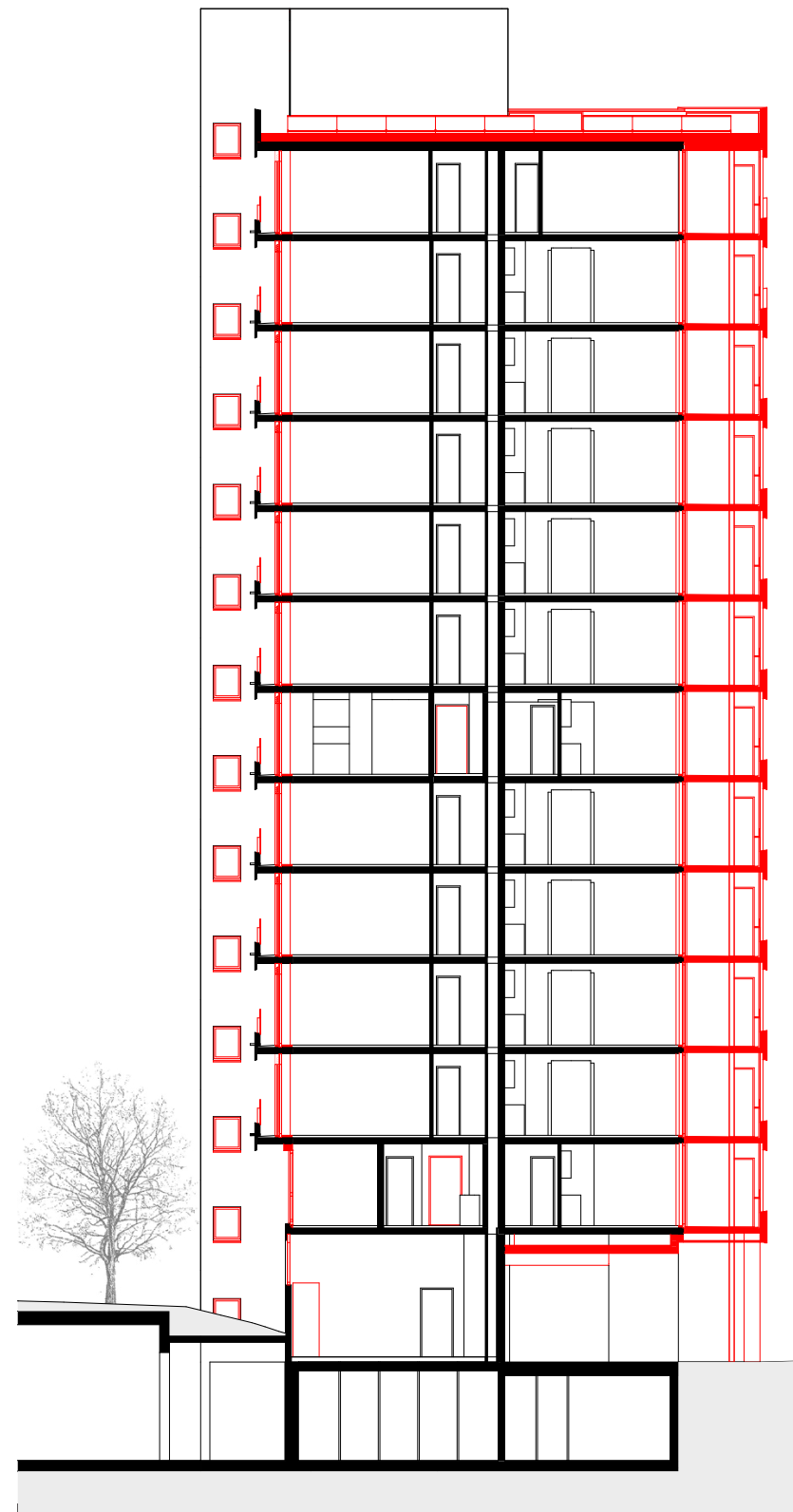
Markus Peter 06.2023

²⁰ Hans Marti in: Gedanken zur Beurteilung von Hochhausprojekten, Schweizerische Bauzeitung Nr. 44, 45, 46, 1957

²¹ Das Wohnenerlebnis TELLI AARAU, Horta AG 1971

²² Anhang 3: Geschützte Ensembles gemäss § 25 Abs.1 und 2 BNO

²³ Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz, seit August 2016 als Label auf dem Schweizer Markt

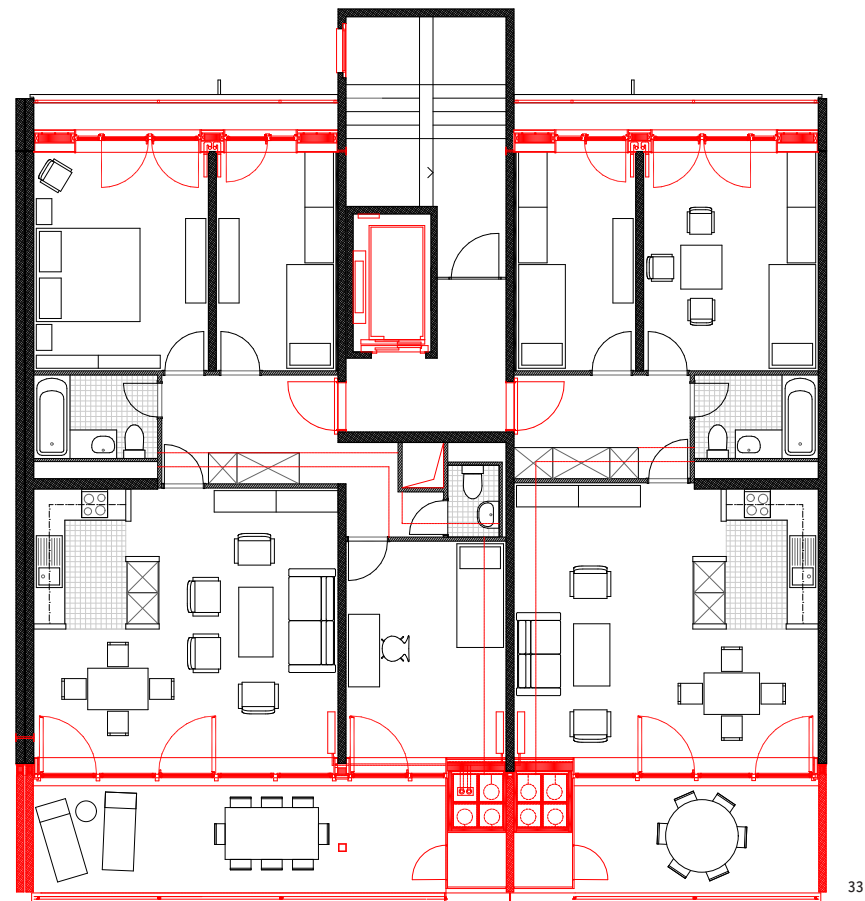




32



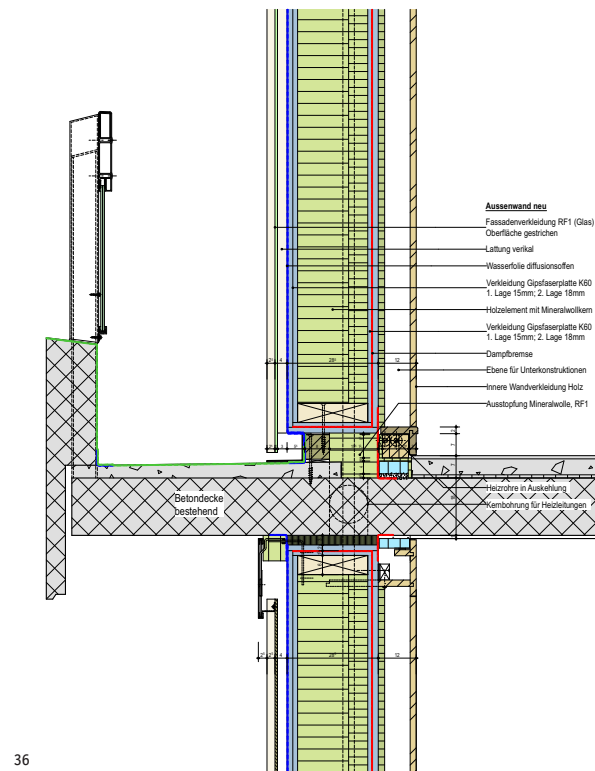
34



33



35



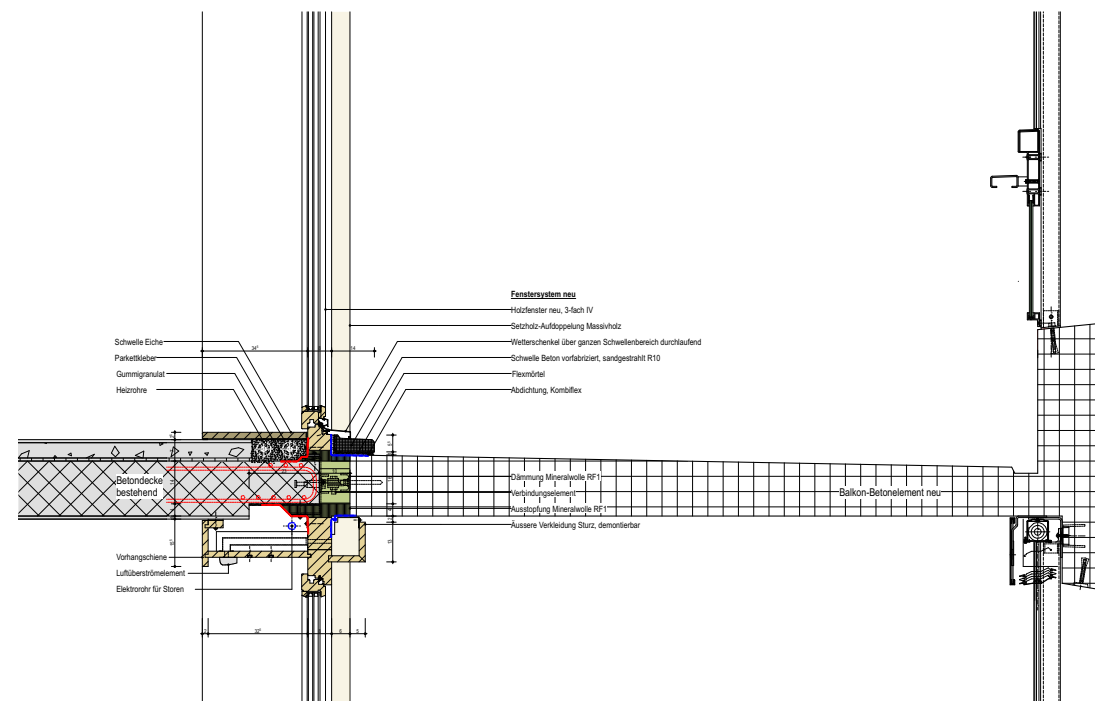
36

36 Detailschnitt SW-01, Schwellenbereich zum neuen Balkonelement
 37 Detailschnitt U-03, Übergang bestehende Betondecke

38 OSTBALKON
 Fotografie: Meili, Peter & Partner
 Architekten AG
 39 WESTBALKON
 Elementbau Wenger Fenster
 Fotografie: Meili, Peter & Partner
 Architekten AG



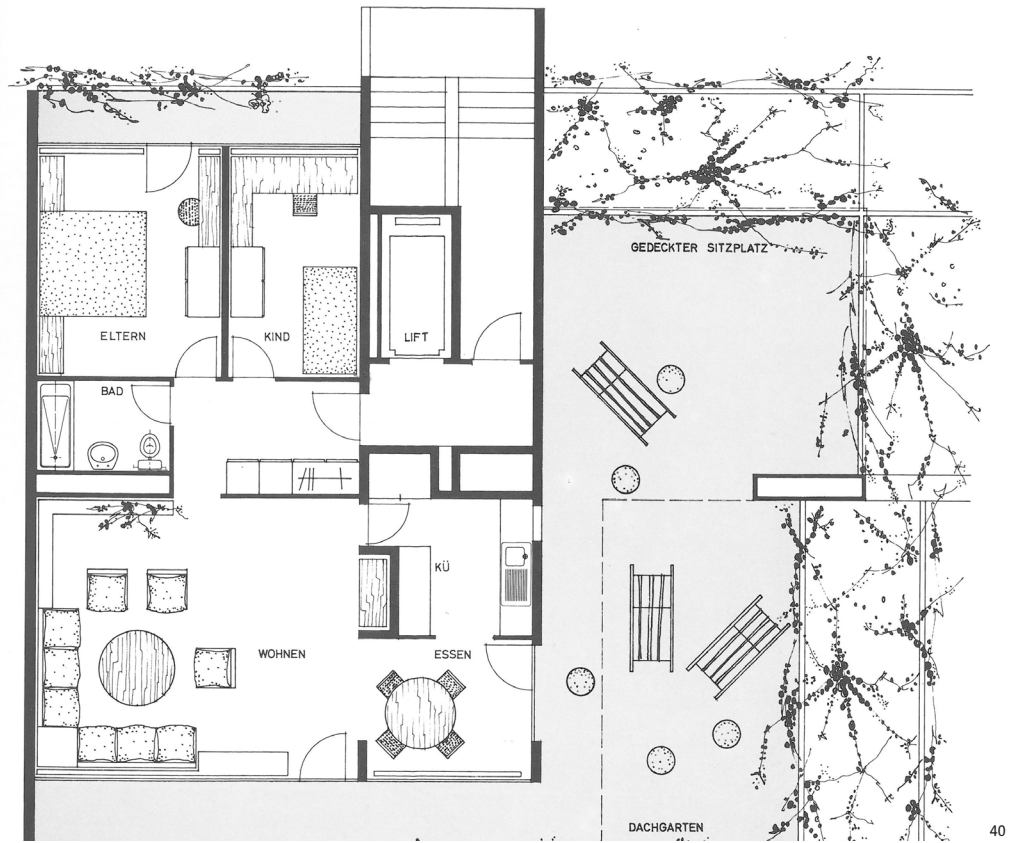
38



37



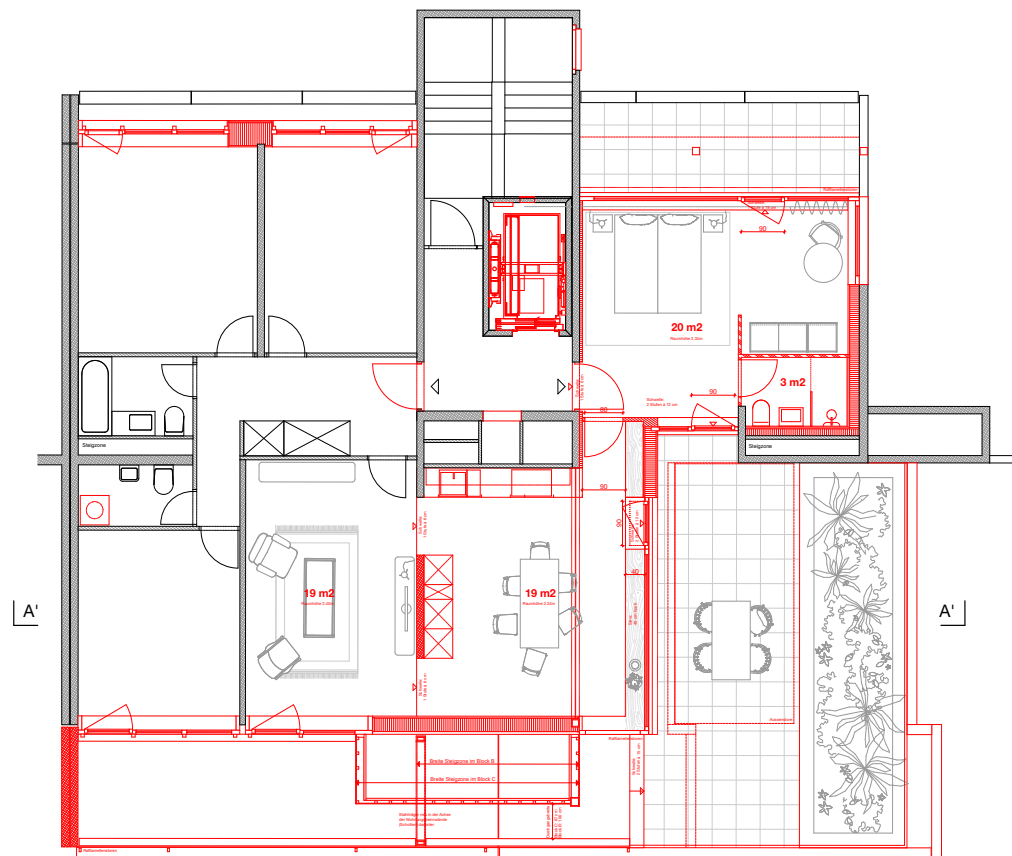
39



40



42



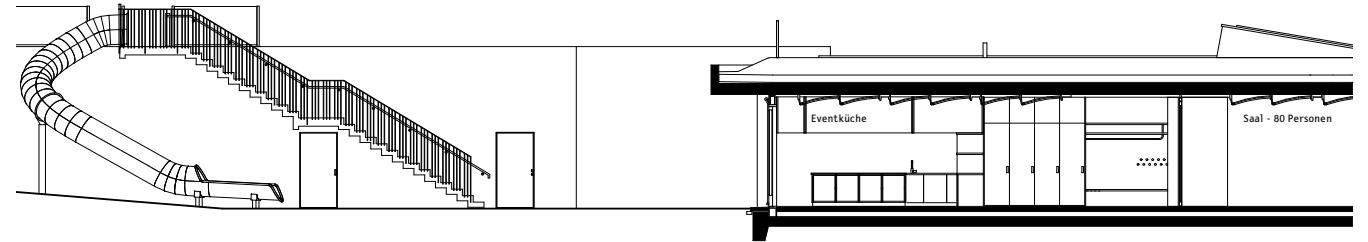
41



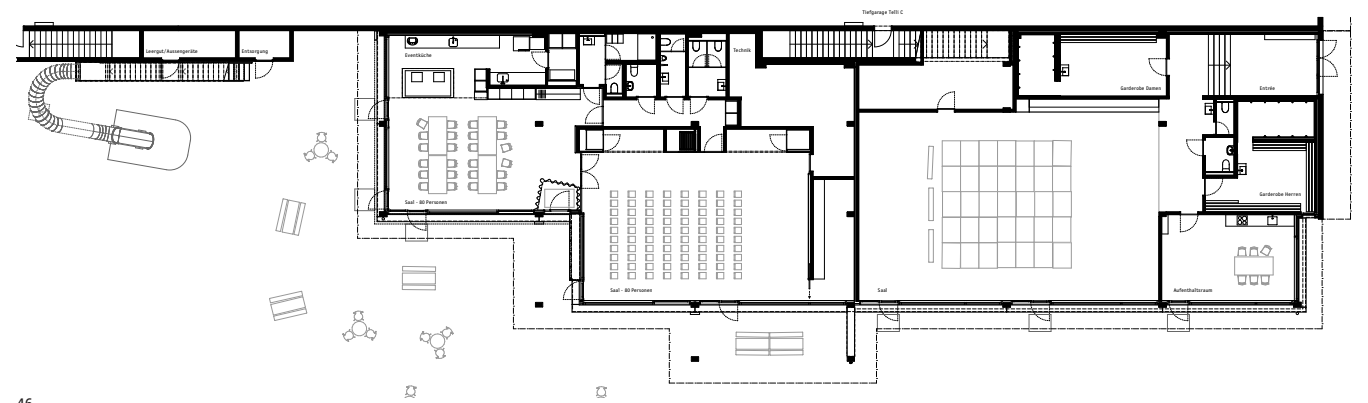
43



44



45



46



ENERGETISCHE SANIERUNG TELLI B & C AARAU

BILDQUELLEN

- 01 TELLI AARAU, Fotografie, Karin Gauch, Fabien Schwartz
- 02 STADTPLANUNG AARAU, ZONENPLANSKIZZE, Hans Marti, Juni 1956. Archiv Netzwerk Stadt und Landschaft der ETH Zürich
- 03 STADTPLANUNG AARAU, INVENTARKARTE, Hans Marti, April 1956. Archiv Netzwerk Stadt und Landschaft der ETH Zürich
- 04 LUFTAUFNAHME, Friedli Werner, 15.08.1958, ETH Zürich Bildarchiv
- 05 DICHTESTUDIEN IM RAHMEN DER STADTPLANUNG VON CHUR, Hans Marti, 1957. In: Claude Ruedin, Michael Hanak (Hrsg.): Hans Marti - Pionier der Raumplanung, gta Verlag, Zürich 2008, S.67
- 06-11 4 GROSSÜBERBAUUNG TELLI AARAU: ZWEISTUFIGER WETTBEWERB 1. STUFE, Varia, ab Juli 1970. Aus dem Jurybericht: Grossüberbauung „Telli“ Aarau, neuer Lebensraum für 4500 Menschen, Grundeigentümergeinschaft: Einwohnergemeinde Aarau, Ortsbürgergemeinde Aarau, Horta AG Aarau, Jenny & Co. AG Aarau (Hrsg.), S. 6-7, Aarau: Februar 1971, gefunden im Archiv des Institut für Geschichte und Theorie der Architektur (gta) der ETH Zürich
- 12 GROSSÜBERBAUUNG TELLI AARAU: ZWEISTUFIGER WETTBEWERB 2. STUFE, ab Januar 1971. Aus dem Jurybericht: Grossüberbauung „Telli“ Aarau, neuer Lebensraum für 4500 Menschen, Grundeigentümergeinschaft: Einwohnergemeinde Aarau, Ortsbürgergemeinde Aarau, Horta AG Aarau, Jenny & Co. AG Aarau (Hrsg.), S. 6-7, Aarau: Februar 1971, gefunden im Archiv des Institut für Geschichte und Theorie der Architektur (gta) der ETH Zürich
- 13 RICHTPROJEKT MITTLERE TELLI AARAU, MODELL, Marti + Kast Architekten, 1971. Bildarchiv der Immobilienverwaltung Wincasa AG
- 14 FERIENKOMPLEX LA GRANDE MOTTE (F), Jean Ballardur, ab 1960. Fotografe Meili, Peter & Partner Architekten AG, Mai 2018
- 15 SIEDLUNG SONNHALDE, REGENSDORF-ADLIKON, Peter Steiger, Walter M. Förderer, 1973. Bildarchiv ETH-Bibliothek
- 16 FOTOGRAFIE: Karin Gauch, Fabien Schwartz
- 17 UMGEBUNGSPLAN RICHTPROJEKT, Hans Marti, Archiv Netzwerk Stadt und Landschaft der ETH Zürich
- 18 BAUSTELLENFOTO TELLI BLOCK C, Fotograf und Datum unbekannt. Bildarchiv der Immobilienverwaltung Wincasa AG
- 19 UMGEBUNGSPLAN NACH SANIERUNG, Müller Illien Landschaftsarchitekten GmbH, Stand Bauprojekt, 2018
- 20 RICHTPROJEKT MITTLERE TELLI AARAU, PLAN NR. 3 ANSICHTEN UND SCHNITTE, Marti + Kast Architekten, 1971. Bildarchiv der Immobilienverwaltung Wincasa AG
- 21 RASTEL-GRANIT, BAUSYSTEM, Horta Holding AG, 1974. In: Horta Holding AG (Hrsg.), Bausystem Rastel-Granit, Aarau: 1974, S.62
- 22 WOHNUNGSBAUSERIE 70, Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, 1970
- 24 RASTEL GRANIT, STRUKTUR, Horta Holding AG, 1974. In: Horta Holding AG (Hrsg.), Bausystem Rastel-Granit, Aarau: 1974, S.17
- 25 ÜBERBAUUNG GOLDBERG, AARAU, Emil Aeschbach, Jahr unbekannt. In: Horta Holding AG (Hrsg.), Bausystem Rastel-Granit, Aarau: 1974, S.27
- 26 OSTFASSE TELLI BLOCK B, Marti + Kast Architekten, 1979. Fotografe Meili, Peter & Partner Architekten, Januar 2016
- 27 ÜBERBAUUNG BOIS DE CAUDRAY, RENENS, Bernard Murisier, 1975. In: Horta Holding AG (Hrsg.), Bausystem Rastel-Granit, Aarau: 1974, S.54
- 28 RASTEL-GRANIT, TYPENGRUNDRISS, Horta Holding AG, 1974. In: Horta Holding AG (Hrsg.), Bausystem Rastel-Granit, Aarau: 1974, S.51-52
- 29 TELLI KLEINTIERKINDERZOO, Fotograf und Datum unbekannt. Bildarchiv der Immobilienverwaltung, Wincasa AG
- 30 QUERSCHNITT, Telli C, Meili, Peter & Partner Architekten AG
- 31 FOTOGRAFIE, Karin Gauch, Fabien Schwartz
- 32 GRUNDRISS, Standardgrundrisse aus der Verkaufsbroschüre der Horta AG Aarau, Barrier Haus + Land, Telli Aarau (Hrsg.) Das Wohnlerlebnis TELLI AARAU, Wohnhausreihe A, Aarau um 1972.
- 33 GRUNDRISS, 3 1/2 Zimmer Wohnung, Meili, Peter & Partner Architekten AG
- 34-35 FOTOGRAFIE, Karin Gauch, Fabien Schwartz
- 36 DETAILSCHNITT, SW-01, Schwellenbereich zum neuen Balkonelement
- 37 DETAILSCHNITT, U-03, Übergang bestehende Betondecke
- 38 OSTBALKON, Fotografie, Meili, Peter & Partner Architekten AG
- 39 WESTBALKON, Elementbau Wenger Fenster, Fotografie, Meili, Peter & Partner Architekten AG
- 40 GRUNDRISS, Standardgrundrisse aus der Verkaufsbroschüre der Horta AG Aarau, Barrier Haus + Land, Telli Aarau (Hrsg.) Das Wohnlerlebnis TELLI AARAU, Wohnhausreihe A, Aarau um 1972 Attika
- 41 GRUNDRISS, Attikawohnung mit Terrasse, Meili, Peter & Partner Architekten AG
- 42-43 FOTOGRAFIE, Karin Gauch, Fabien Schwartz
- 44 HAUPTFASSE TELLI TREFF, Visualisierung, Meili, Peter & Partner Architekten AG
- 45 LÄNGSSCHNITT, Meili, Peter & Partner Architekten AG
- 46 GRUNDRISS, Telli Treff, Meili, Peter & Partner Architekten AG
- 47 FOTOGRAFIE, Karin Gauch, Fabien Schwartz