

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 36 (2023)
Heft: [7]: Mit Taktfahrplan und Tellifon

Artikel: "Energetische Sanierungen fordern uns stark"
Autor: Poldervaart, Pieter
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1050365>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 14.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Die Eigentümervertreterin und der Bauprojektleiter darüber, wie die Sanierung der Telli gelang – und was dies für zukünftige Grossprojekte der AXA bedeutet.

Text:
Pieter Poldervaart



Manuela Gnehm
Die Immobilienreuhändlerin ist seit 2013 Asset Manager Real Assets bei AXA Investment Managers Schweiz. Sie begleitete die Sanierung der Telli als Eigentümervertreterin.



Tillmann Hohenacker
Der Architekt und Real Estate Manager ist seit 2020 Teamleiter in der Abteilung Development & Construction bei AXA Investment Managers Schweiz. Der Fokus seiner Tätigkeit liegt auf Gebäudesanierungen. Er war Bauprojektleiter bei der Sanierung der Telli.

Manuela Gnehm, Tillmann Hohenacker, eine Grosswohnsiedlung wie die Telli im bewohnten Zustand zu sanieren, ist aufwendig – mit dem Ziel eines Nachhaltigkeitszertifikats erst recht. Wäre es nicht einfacher gegangen?

Manuela Gnehm: Natürlich. Doch wir wählten diesen Weg aus guten Gründen: Erstens verfügt die AXA über einen grossen Immobilienbestand, an dessen langfristigem Werterhalt sie interessiert ist. Nur wenn wir unsere Immobilien pflegen, generieren diese auch Rendite und sichern unseren Kundinnen und Kunden damit die Altersvorsorge. Zweitens ist die AXA dem Pariser Klimaabkommen verpflichtet. Energetische Sanierungen und Nachhaltigkeitszertifikate sind Massnahmen, die uns dem Ziel Netto-Null bis 2050 näherbringen.

Der Umbau einer Wohnung dauerte nur gerade mal zehn Tage. Weshalb musste es so schnell gehen?

Tillmann Hohenacker: Es war uns ein Anliegen, einen möglichst grossen Teil der Bewohnerinnen zu halten, denn die Telli lebt von ihrer langjährigen Gemeinschaft. Die Frage, wann und für wie lange die Bewohner ihre Wohnungen verlassen müssen, stand für viele Mietparteien im Zentrum des Sanierungsprojekts. Je kürzer die Dauer, desto höher war die Wahrscheinlichkeit, dass sie in der Telli bleiben würden. Deshalb galt die Devise: Arbeitsabläufe optimieren und Sanierungszeit minimieren. Dass Bäder und Küchen 2006 bereits ersetzt worden waren, kam uns entgegen. Die Eingriffe in den Wohnungen blieben überschaubar – wir tauschten die Abluft-Dampfzüge gegen Umluftgeräte aus und installierten die neue Badezimmers Abluft. Zudem nutzten wir die Sanierung für individuelle Erneuerungen und Reparaturen. Wo beispielsweise noch alte Spannteppiche lagen, ersetzten wir sie durch Parkett.

Was brauchte es, um den Umbau in der kurzen Zeit möglich zu machen?

Tillmann Hohenacker: Eine gelungene Kombination aus Planung, Organisation und Kommunikation. Bei der Planung war wichtig, alle Partner frühzeitig ins Boot zu holen und eng mit ihnen zusammen an den Arbeitsabläufen zu feilen. An der Musterwohnung und am Mock-up übten wir jeden einzelnen Handgriff. So konnten wir den Zeitaufwand pro Arbeitsschritt ermitteln und optimieren. Auch sparten wir dank einer guten Baustellenlogistik viel Zeit. Die Handwerksleute konnten sich auf ihre Arbeit konzentrieren, während eine Logistikdienstleisterin die Materiallieferungen übernahm und das nötige Werkzeug minutengenau bei der jeweiligen Wohnung bereitstellte.

Und inwiefern trug die Kommunikation zum Erfolg bei?

Manuela Gnehm: Stellen Sie sich vor, es ist Tag X, die Handwerkerin Y klingelt an der Tür – und Mieter Z öffnet nicht. Das kann viele Gründe haben: Er ist frustriert und verweigert sich der Sanierung. Oder er ist in die Ferien abgereist, ohne jemanden zu informieren. So eine Situation ist Sand im Getriebe einer eng getakteten Sanierung. Schon früh brachten wir deshalb Fachleute aus der Kommunikation und der Siedlungsentwicklung zusammen, informierten die Bewohnerinnen und Bewohner über die Pläne und diskutierten Vorbehalte offen siehe «Wir wollten vermeiden, dass die Leute die Faust im Sack machen», Seite 24.

Während der Bauzeit waren Sie mit Sozialarbeiterinnen regelmässig vor Ort. Weshalb?

Manuela Gnehm: Eine dreijährige Sanierung ist nicht einfach – schon gar nicht für Menschen, die nicht mehr berufstätig und deshalb häufig daheim sind. Unsere Sozial-

arbeiterinnen und Sozialarbeiter standen auch für kleine Handreichungen zur Verfügung, wenn etwa ältere Menschen Mühe mit dem Einkaufen hatten oder es darum ging, während der Liftsanierung Taschen nach oben zu tragen oder Altpapier zu entsorgen. Daneben kurbelten wir die Nachbarschaftshilfe an, in der sich Freiwillige engagieren können. Und zweimal die Woche waren wir im Tellicafé präsent. Mit einem Bewirtschaftungsbüro vor Ort wollen wir diese Nähe auch in Zukunft pflegen.

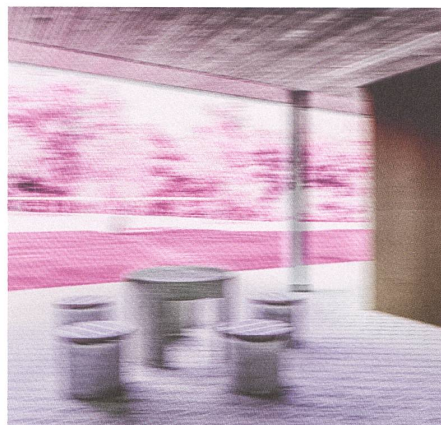
Nebst den Wohnungen wurde auch der Aussenraum saniert – welchen Stellenwert hat dieser in der Telli?

Manuela Gnehm: Der Park trägt wesentlich zur Siedlungsqualität bei. Die Bewohnerschaft konnte sich bei der Sanierung einbringen, nun entspricht er besser ihren Bedürfnissen. Wir haben einen Tennis- und einen Multi-sportplatz erstellt und die neuen Kinderspielflächen präziser auf die verschiedenen Altersgruppen ausgerichtet. Die Senioren erhielten neue Fitnessgeräte und auch die jungen Erwachsenen haben jetzt eigene Aufenthaltsbereiche – mit etwas Distanz zu den Wohnungen, damit sie auch mal laut sein dürfen. Daneben gibt es auch kleine Verbesserungen. Eltern hatten beispielsweise angemerkt, dass es kleinen Kindern, die im Spiel vertieft sind, oft nicht bis zur Toilette in der Wohnung reicht. Also haben wir nun Kompotoi-Einheiten aufgestellt.

Was ist Ihr Fazit zum Schluss dieses Mammutprojekts?

Tillmann Hohenacker: Die sorgfältige Planung und die Vorbereitung mit Musterwohnung und Mock-up waren für uns eine neue Erfahrung, die wir in Zukunft auf grösseren Baustellen berücksichtigen werden. Gleiches gilt für die erwähnte Baustellen- und Wohnungslogistik. Erfreulich war auch die erfolgreiche Zusammenarbeit des Teams. Unsere flachen Hierarchien haben sich bewährt – man wusste stets, was die anderen machen, das Gegenüber dachte mit und half so, noch bessere Lösungen zu finden.

Manuela Gnehm: Energetische Sanierungen fordern uns stark. Mit unserem grossen Portfolio sehen wir uns in der Verantwortung, unseren Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Die Sanierung der Telli hat gezeigt, dass wir die Herausforderung meistern können. ●



Die Passerellen sind Erschliessung, Aufenthaltsbereich und Spielplatz zugleich.