

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 99 (2024)

Heft: 9: Neubau

Artikel: Der dritte Streich

Autor: Papazoglou, Liza

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1090330>

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: 23.12.2025

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



Anders als die alten Abau-Gebäude ist der Telli-Ersatzbau nicht mehr zeilenförmig, sondern L-förmig angeordnet. Dadurch konnte eine Grünzone mit Pavillon geschaffen werden, von der auch die angrenzenden Siedlungsteile profitieren.

Abau ersetzt weiteren Teil ihrer Telli-Siedlung in Aarau (AG)

Der dritte Streich

Die Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Aarau und Umgebung (Abau) hat in drei Etappen ihre Stammsiedlung Telli in Aarau saniert und teilweise ersetzt. Vor kurzem konnten die letzten 42 Neubauwohnungen bezogen werden. Die Bewohner:innen profitieren von bezahlbaren Mieten, dank neuer Anordnung wurde auch ein zentraler Grünraum samt Pavillon ermöglicht.

Von Liza Papazoglou

Telli? Den Namen verbinden viele Menschen mit einer Grosssiedlung in Aarau. Sie wurde ab 1971 erbaut und umfasst vier auffällige, terrassierte Gebäudezeilen mit rund 1260 Wohnungen in einer weitläufigen Parkanlage. Ihr Übername «Staumauern» drückt aus, wie sehr die Bauten das Bild des gleichnamigen Quartiers neben der Aare prägen.

Etwa 250 Meter westlich von dieser ikonischen Wohnanlage befindet sich die Stammsiedlung der Allgemeinen Wohnbaugenossenschaft Aarau und Umgebung (Abau). Auch sie heisst Telli, wurde aber vor ihrer Namenspartnerin erstellt und nimmt sich bedeutend besscheidener aus: Sieben Mehrfamilienhäuser

mit insgesamt 72 Drei- und Vierzimmerwohnungen entstanden 1948 und 1950 als klassische Genossenschaftsbauten in zeittypischer Zeilenbauweise. Sie wiesen die üblichen Charakteristika auf: eher sparsame, aber gut geschnittene Grundrisse, kleine Bäder und Balkone, keine Lifte, Ringhörigkeit und eine teilweise schlechte Bausubstanz.

Erhalten und etappiert ersetzen

Die Abau entschied sich deshalb für einen differenzierten Weg zur Weiterentwicklung ihrer Überbauung. Als erstes ersetzte sie 2003 eine Häuserzeile mit Alterswohnungen in der südwestlichen Ecke des 2325 Quadratmeter gros-



Bilder: Kuster Frey



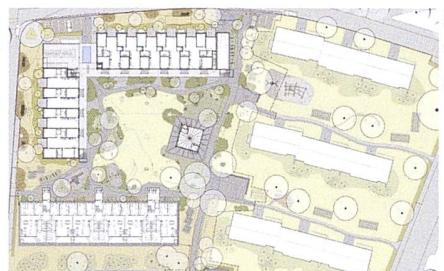
Hofseitig erschliessen über alle vier Stockwerke Laubengänge die Wohnungen. Eine Art eingeschnittene Luftschächte grenzen benachbarte Wohnungen gegeneinander ab und schaffen halbprivate Bereiche.



Grundriss einer 4½-Zimmer-Wohnung.

sen Areals durch einen Neubau mit zwölf Familienwohnungen. 2017 erfolgte die Renovation der drei Häuserzeilen auf der östlichen Arealhälfte. «Bei ihnen war die Bausubstanz noch in Ordnung. Dank der Sanierung und der Balkonerweiterungen stehen den Bewohner:innen mindestens für die nächsten 25 Jahre attraktive, bezahlbare Wohnungen zur Verfügung», sagt Abau-Präsident Bruno Alberti.

Beim dritten, nordwestlichen Siedlungsteil mit 24 Wohnungen hingegen wären unverhältnismässig grosse Eingriffe nötig gewesen, ein Erhalt habe sich nicht gelohnt, erklärt Alberti. Deshalb wurden von 2022 bis 2024 auch diese Häuser im Rahmen einer Arealüberbauung ersetzt. Damit erfolgte gleichzeitig eine Umgestaltung der Anlage: Eine L-förmige Überbauung ist an die Stelle der Zeilenbauten getreten und schafft so Platz für einen grosszügigen Grünraum mitten im Herzen der Telli-Siedlung. Der naturnah gestaltete Aussenraum mit einem neuen Gemeinschaftspavillon dient all ihren Bewohner:innen als Begegnungszone. Pflanzbereiche, einheimische Sträucher und Bäume fügen sich ebenso selbstverständlich in die Umgebung ein wie die Steinplatten, die von den alten Aussenräumen übernommen und hier wiederverwendet wurden. Entstanden ist ein Ort für Begegnungen, zum Spielen, Verweilen und Reden.



Plan: Ort AG

Die drei Teile der Abau-Überbauung Telli: rechts die 2017 sanierten Bestandesbauten, links unten der Ersatzbau von 2003, links oben die neusten Ersatzbauten.



Abgestufte Privatsphäre

Unterschiedliche Privatheits- und Öffentlichkeitsgrade gehörten zu den Wünschen der Genossenschaftsmitglieder, die sich im Rahmen eines partizipativen Prozesses zum Projekt einbringen konnten. Acht Leitsätze wurden daraus formuliert und fanden auch Ausdruck in der architektonischen Gestaltung. So erschliessen nun hofseitig über alle vier Stockwerke Laubengänge die Wohnungen. Eine Art eingeschnittene Luftschächte grenzen dabei benachbarte Wohnungen gegeneinander etwas ab und schaffen halbprivate Bereiche.

Ganz auf Begegnungen ausgelegt ist die grosszügige überdachte Zone, die die beiden Häuser verbindet; dort sind zentral alle Briefkästen, der Lift und die mittlere Aussentreppe angesiedelt. Als Treff-



Alle Wohnungen haben durchgängige Wohn-Essbereiche. Raumhohe Fenster auf beiden Seiten bringen Licht in die relativ tiefen Gebäude.

punkt dienen dürfte auch der bestens ausgestattete Waschkeller im Untergeschoss, der von allen 42 Mietparteien gemeinsam und ohne Waschplan genutzt werden kann.

Die Wohnungen verfügen über durchgängige Wohn-Essbereiche. Zur Quartier-



Auf Begegnungen ausgelegt ist die grosszügige überdachte Zone, die die beiden Häuser verbindet. Im Hintergrund rechts ist die Grosswohnsiedlung zu sehen, die den Namen Telli bekannt gemacht hat.

seite hin sind alle Wohnungen, von der kleinsten Einheit mit zweieinhalb Zimmern bis zur grössten mit sechseinhalb, mit grossen Balkonen ausgestattet, die für Privatsphäre sorgen. Raumhohe Fenster auf beiden Seiten bringen Licht in die relativ tiefen Gebäude, Reduits bieten Stauraum. Bei der Ausstattung legte die Abau Wert auf wertige und robuste Materialien. So kommt etwa bei Innentüren und Fensterrahmen Fichtenholz zum Einsatz, bei den Zimmerböden Eichenparkett und im Wohnbereich geschliffener Hartbeton.

Günstig dank eigenem Land

Für einen Neubau fallen die Mieten auffallend günstig aus, auch wenn sie etwas höher sind als ursprünglich vorgesehen: Eine 3 ½-Zimmer-Wohnung mit 83 Quadratmetern kostet rund 1400 Franken netto, eine 4 ½-Zimmer-Wohnung mit 100 Quadratmetern um die 1700 Franken. Der Hauptgrund dafür, so Alberti, sei das Bauen auf eigenem Boden: «Wir konnten das Land mit dem Wert einpreisen, zu dem

wir es 1949 gekauft haben.» Zudem hat die Genossenschaft bewusst keinen Wettbewerb ausgeschrieben, sondern einen Direktauftrag an das Architekturbüro vergeben. Auch das, sagt der Präsident, habe Kosten gespart und zudem mehr Freiheiten erlaubt.

Beheizt beziehungsweise im Sommer über Freecooling gekühlt werden alle Ersatzbauten über eine Grundwasserwärmepumpe, der Strom dafür stammt von einer grossen Photovoltaikanlage auf dem Dach. Auf eine kontrollierte Lüftung hat die Genossenschaft bei den neuen Telli-Häusern verzichtet und stattdessen eine Low-tech-Variante mit Umluft in den Küchen, Abluft in den Bädern und Passiv-Nachströmung in den Wohnräumen installiert. Eine Minergie-Zertifizierung war so nicht möglich, man habe sie aber auch nicht angestrebt, sagt Alberti: «Sie hätte weitere Kosten sowie Auflagen für die Arealüberbauung mit sich gebracht. Theoretisch hätte die Abau die neuen Gebäude ein Stockwerk höher bauen kön-

nen, doch wollte sie nicht eine maximale, sondern eine optimale Ausnutzung. Die vierstöckige Überbauung sei so städtebaulich gut eingebunden; sie befindet sich in einer Übergangszone zwischen der prägnanten Telli-Grossüberbauung im Osten, Mehrfamilienhäusern in der Umgebung und einem kleinteiligen Einfamilienhausquartier auf der westlichen Seite.

Kosten im Griff

Aus Kosten- und bautechnischen Gründen hat sich die Abau für eine konventionelle Bauweise mit Stahlbeton entschieden; die Außenwände bestehen aus Backstein, bei der Fassade kamen hinterlüftete Welleternitplatten zum Einsatz, gedämmt wurde mit Mineralwolle. «Heute würden wir aus ökologischen Gründen vielleicht eine andere Bauweise in Erwägung ziehen», räumt der Präsident ein. Mit dem gelungenen Bau und dem alles in allem schlanken Projektverlauf ist er aber sehr zufrieden. Die Kosten habe man jederzeit im Griff behalten, dank eines guten externen Baumanagements, einer sorgfältigen Planung und frühzeitigen Materialbestellungen. So schlug denn auch die Bauteuerung der letzten Jahre kaum zu Buche. Und auch vor grösseren Bauüberraschungen blieb das Projekt verschont. Der 2021 von der GV freigegebene Baukredit von 19,2 Millionen Franken konnte somit sogar leicht unterschritten werden.

Finanziert hat die Abau ihr jüngstes Bauprojekt mit Hypotheken durch die Pensionskasse BVK aus Zürich. «Wir sind finanziell so gesund, dass wir keine Fördermittel des gemeinnützigen Wohnungsbaus beanspruchen müssen», sagt der Präsident. Die damit verbundene Unabhängigkeit schätzt die Genossenschaft.



Baudaten

Bauträgerin

Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Aarau und Umgebung (Abau), Aarau

Architektur

Gautschi Lenzin Schenker Architekten AG, Aarau

Landschaftsarchitektur

Ort AG für Landschaftsarchitektur, Zürich

Baumanagement und Bauleitung

Hauri Baumanagement AG, Aarau

Unternehmen (Auswahl)

A. Soltermann AG (Baumeisterarbeiten)
AS Aufzüge AG (Lifte)
Herzog Holz AG (Holzbau/Fassade)
Ineo AG (Bodenbeläge Holz)

Märki AG Innenausbau (Holztüren)
Schenker Stores AG (Stores)

Umfang

2 MFH, 42 Wohnungen mit 2 ½ bis 6 ½ Zimmern, 1 Pavillon, 38 Einstellenhallen-Parkplätze, 190 gedeckte Velo-, 22 Veloanhänger-, 6 Motorradabstellplätze

Baukosten (BKP 1-5)

18,9 Mio. CHF
4885 CHF/m² HNF

Mietzinsbeispiele

3 ½-Zimmer-Wohnung, 83 - 84 m²:
1395 - 1411 CHF plus 180 CHF NK
4 ½-Zimmer-Wohnung, 101 - 106 m²:
1697 - 1781 CHF plus 200 CHF NK



Zur Quartierseite hin sorgen bei allen Wohnungen grosszügige Balkone für Privatsphäre.



Mit dem Pavillon verfügt die Abau-Überbauung Telli erstmals über einen attraktiven Gemeinschaftsraum. Der Außenraum wird naturnah bepflanzt.

Die 1947 gegründete Abau zählt mit mittlerweile 307 Wohnungen zu den drei grössten Baugenossenschaften im Kanton Aargau und ist finanziell solide aufgestellt. Dies ermöglichte ihr – neben verschiedenen Sanierungen – auch das nunmehr dritte Neubauprojekt innerhalb von 25 Jahren.

Vorwiegend neue Mieterschaft

Das Wohnprojekt, das mit seinem breiten Wohnungsmix eine sozial und altersmäßig durchmischte Bewohnerschaft anspricht, stiess bei der Vermietung auf grosses Interesse. «260 Bewerbungen gingen für die 42 Wohnungen innert zehn Tagen ein. Das ist viel für Aarau», weiss Geschäftsführerin Daniela Keller. In den Ersatzneubau konnten etliche neue Genossenschaftsmitglieder aufgenommen werden, darunter auch viele Familien.

Die meisten der früheren Bewohner:innen haben das Bauprojekt zum Anlass für einen Wechsel in Alterswohnungen oder in ein Altersheim genommen, einige kamen in anderen Wohnungen der Abau unter.

Bei der Wohnungsvergabe hat die Genossenschaft neben den acht Leitsätzen auch ein neues Ökologiekonzept berücksichtigt. Punkten konnten somit Bewerrende mit einer angemessenen Personenzahl und ohne Auto, da das autoarme Wohnen gefördert werden soll. Neben einer Autoeinstellhalle für die ganze Siedlung stehen deshalb auch eine grosse Halle für Fahrräder und Lastenvelos sowie zahlreiche Veloabstellplätze zur Verfügung. Diese dürften angesichts der vielen Kinder, die hier einziehen, auch bald rege benutzt werden. Bewusst an einen Grosshaushalt vergeben wollte man die

einige Sechseinhalfzimmerwohnung. «Die Vermietung hat einen Aufwand erfordert. Er hat sich aber gelohnt: Eingezogen sind hier drei Generationen einer Familie», freut sich Keller.

Aufwand scheuen die Abau-Verantwortlichen auch künftig nicht. Denn die Genossenschaft will wachsen und hat bereits ein nächstes Projekt in der Pipeline: Sie hat eine grössere Liegenschaft in Aarau im Auge, die sie kaufen möchte. Spruchreif ist noch nichts. Präsident Alberti ist aber zuversichtlich, dass es früher oder später mit einer Expansion klappen wird. Und er weiss: «Wir sind dafür gut gewappnet!» ■

Anzeige

Architektur: Tormen Architekten AG

For you to create

Fundermax

Max Compact Exterior Eine neue Gestaltungswelt für jede Fassade

- lange Lebensdauer aufgrund hoher Witterungsbeständigkeit
- lichtecht, kratz- & schlagfest sowie leicht zu reinigen
- maximale Gestaltungsfreiheit durch 132 Dekore und beidseitig, dekorative Oberflächen
- 5 Formate ermöglichen effizienten Materialeinsatz
- besonders matte Optik der neuen Oberfläche Paragon (NP)

Fundermax Swiss
infoswiss@fundermax.biz
www.fundermax.com

