

Meili, Peter & Partner Architekten, Sanierung Grosssiedlung Telli B und C, Aarau

UPDATE FÜR EINE ZUKUNFTSVISION

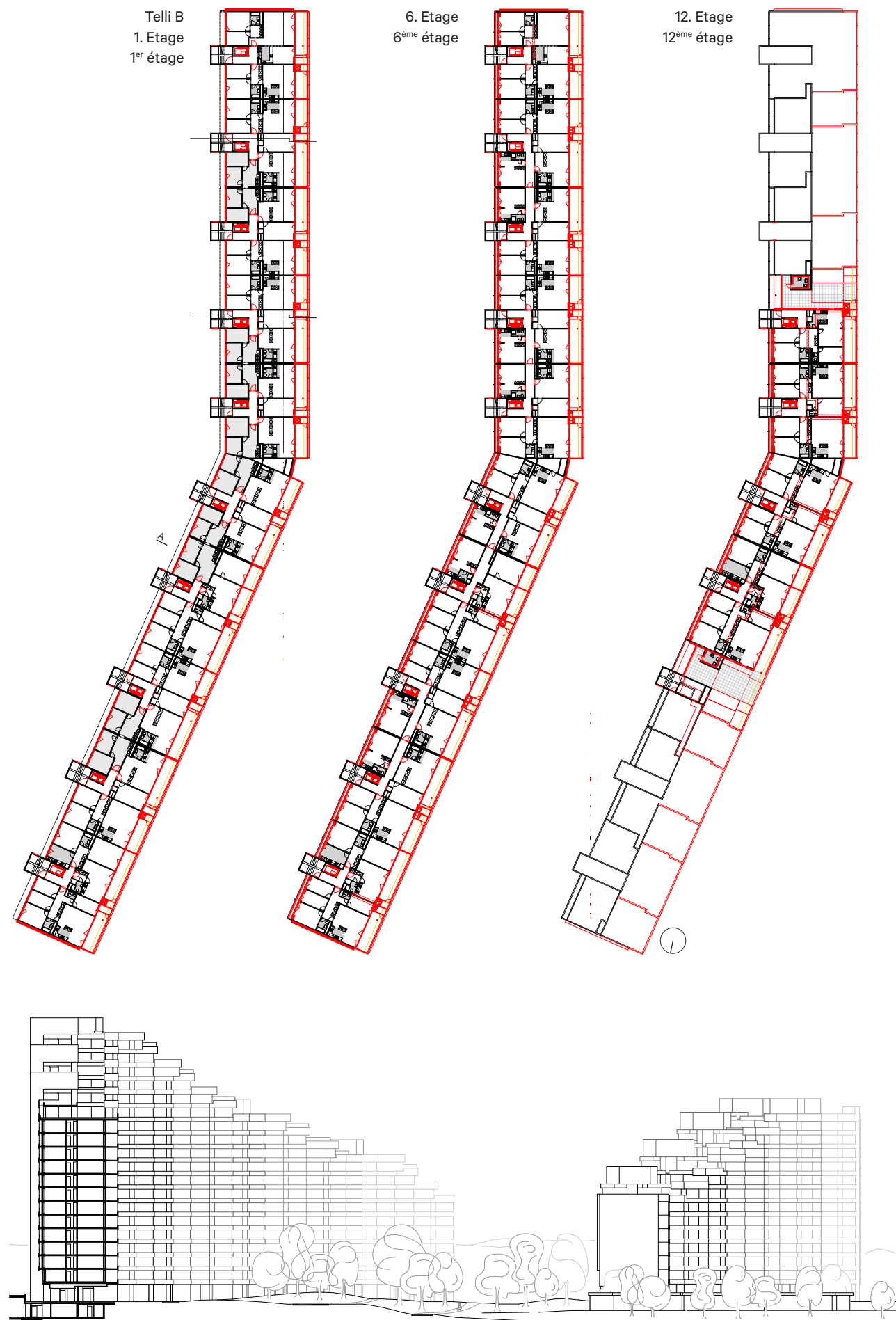
Wie ein Geschwader grosser Segelschiffe gleiten die Wohnscheiben der Telli-Siedlung in Aarau seit den 1970er-Jahren in der Parklandschaft dahin. Mit ihren auf- und abschwingenden Silhouetten etablieren sie zudem einen Dialog mit den Höhenzügen des Faltenjuras. Damals wie heute versprühen sie einen Ausdruck von Kraft und Optimismus. Meili, Peter haben 581 Wohnungen energetisch ertüchtigt und deren Balkone vergrössert. Die Eingriffe sind sanft, damit die Siedlung als wichtiger Zeitzeuge und Baudenkmal erhalten bleibt.

Text | Texte Roman Hollenstein

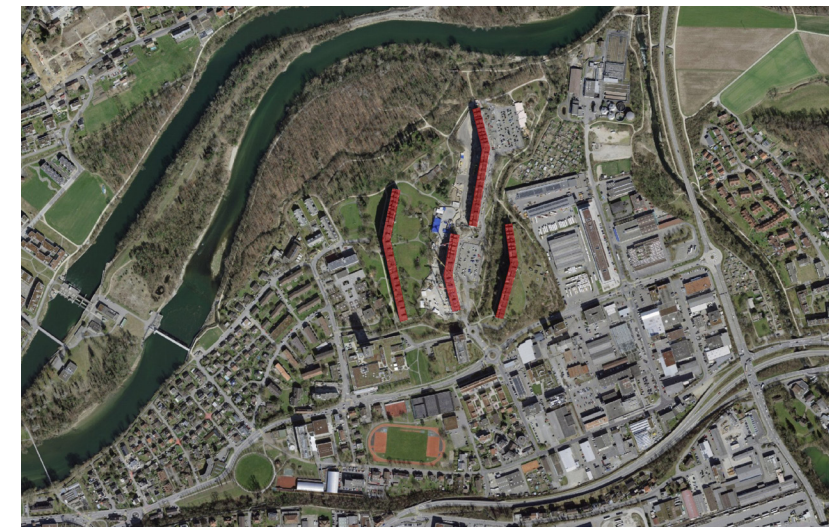
MISE À JOUR POUR LE FUTUR

Telle une flotte de grands voiliers, les longues barres de l'ensemble Telli à Aarau naviguent dans un parc paysager et dialoguent avec les crêtes du Jura. Une expression de force et d'optimisme se dégageait à l'époque de leur construction dans les années 1970, et c'est indéniablement toujours le cas aujourd'hui. Meili, Peter ont été chargés de la rénovation énergétique et de l'agrandissement des balcons de 581 appartements. Leurs interventions sont douces mais résolument tournées vers l'avenir.





Schnitt A
Coupe A



Luftbild | Vue aérienne © swisstopo

**Übersetzung ins
Französische |
Traduction en français**
François Esquivié

Fotos | Photos
Karin Gauch, Fabien
Schwartz

**Architektur |
Architecture**
Meili, Peter & Partner,
Zürich

**Standort |
Emplacement**
Delfterstrasse 21–44,
Aarau

**Bauherrschaft |
Maître d'ouvrage**
Axa Anlagenstiftung

**Ausführung gemeinsam
mit | Exécution en
collaboration avec**
Plan Werk

**Generalplanung
gemeinsam mit |
Planification generale
en collaboration avec**
Drees & Sommer

**Bauingenieur |
Ingénieur civil**
Nänny & Partner

Landschaft | Paysage
Müller Illien

Umsetzung | Réalisation
2020–2023

Wege mäandern um die vier Hochhauszeilen der Grosssiedlung Telli in Aarau, die bis zu 50 Meter hoch und bis zu 250 Meter lang sind. Sie ruhen auf Scheiben, die – gleichsam als minimalistische Antwort auf die muskulösen Pilotis von Le Corbusiers Unité d'Habitation in Marseille – lange Arkaden bilden. Sie erschliessen etwa alle 15 Meter einen Eingang und bieten zugleich wettergeschützte Aussenräume. Jugendliche spielen in der weitläufigen Parkanlage, eine Mutter schiebt ihren Kinderwagen, und eine kleine Gruppe diskutiert angeregt auf Italienisch. Für einen Augenblick wähnt man sich im Neapel der 1970er-Jahre, als die Vele di Scampia, eine zunächst als Meisterwerk des Sozialwohnungsbaus gefeierte, dann als «Reich der Camorra» verschriene Hochhaussiedlung eingeweiht wurde.

SIEDLUNG FÜR 4500 MENSCHEN

Anders als die inzwischen mehrheitlich abgerissenen Segel von Scampia, die zentral über Treppen und Passerellen erschlossen wurden, bestehen die vier Zeilenbauten des Telli-Quartiers aus jeweils 10 bis 17 wie Reihenhäuser aneinandergereihten Türmen von 6 bis 19 Stockwerken. Weil sie Zwispänner sind, gibt es innen keine Gänge und die Nachbarschaften sind überschaubar. Diese geschickte Unterteilung und eine gute soziale Durchmischung führten dazu, dass trotz der verblüffenden formalen Ähnlichkeit der beiden Siedlungen die Telli anders als die Vele zur Erfolgsgeschichte wurde.

Ob die Architekten der Telli-Siedlung, Hans Marti und Hans Kast, die in den 1970er-Jahren international beachteten

À Aarau, des chemins serpentent autour des quatre barres de l'ensemble Telli qui culminent jusqu'à 50 mètres de hauteur et s'étirent parfois sur 250 mètres. Celles-ci reposent sur des lames – une réponse minimaliste aux imposants pilotis dessinés par Le Corbusier pour l'Unité d'habitation de Marseille – qui forment de longues arcades protégées des intempéries et qui abritent les montées d'escalier. Un groupe d'adolescents joue dans le vaste parc, alors qu'une maman pousse son landeau, et qu'un petit groupe débat avec passion en langue italienne. On se croirait presque à Naples au Vele di Scampia, un grand ensemble construit dans les années 1970, d'abord salué comme un chef-d'œuvre de la construction de logements sociaux, puis décrié comme le «Royaume de la Camorra».

UN ENSEMBLE POUR 4500 PERSONNES

À l'opposé des barres de Scampia dont la distribution est assurée par des escaliers et des passerelles centrales, les quatre immeubles de l'ensemble du Telli se composent chacun de 10 à 17 tours mitoyennes de 6 à 19 étages. Chaque palier dessert deux appartements, ce qui explique l'absence de couloirs à l'intérieur et facilite la création de voisinages. L'habile disposition de la distribution liée à une bonne mixité sociale font que, malgré l'étonnante similitude formelle des deux ensembles, celui du Telli a connu le succès, contrairement à son cousin italien dont une majorité d'immeubles a été détruite.

Que les architectes du Telli, Hans Marti et Hans Kast, aient eu vent dans les années 1970 de la renommée internationale de Vele di Scampia n'est pas attesté. Ce qui est en revanche certain, c'est qu'Hans Marti, «figure de proue de l'aménagement du territoire suisse», s'est intéressé aux grands ensembles Tscharnerngut et Gäbelbach à Berne et au Lignon de Vernier, près de Genève, tous créés dans les années 1960, et qu'il étudiait également les grands ensembles des banlieues françaises ou les pyramides d'appartements en terrasses réalisés par Jean Balladur à La Grande Motte, aux portes de la Camargue.

De manière similaire aux exemples bernois et genevois, une vingtaine d'hectares – les dernières réserves parcellaires d'im-

Vele di Scampia kannten, ist nicht belegt. Überliefert ist aber, dass sich Hans Marti als «Leitfigur der Schweizerischen Landesplanung» für die in den 1960er-Jahren entstandenen Schweizer Grosssiedlungen Tscharnergut und Gäbelbach in Bern und Le Lignon in Vernier bei Genf interessierte und auch die Grands Ensembles der französischen Banlieues oder die terrassierten Apartmentpyramiden von Jean Balladurs Ferienstadt La Grande Motte am Rande der Camargue studierte.

Wie für die Grosssiedlungen in Genf und Bern standen auch für das Telli-Quartier rund 20 Hektar Land zur Verfügung – die letzte bedeutende Landreserve der Stadt Aarau. Fünf öffentliche und private Grundeigentümer*innen, darunter die Horta AG als Hauptbesitzerin, veranstalteten 1969 einen eingeladenen Wettbewerb mit sechs Architekturbüros zur «Schaffung einer zeitgemässen Wohnüberbauung» für rund 4500 Menschen, was damals etwa einem Viertel der Einwohnerschaft von Aarau entsprach. Dazu kam ein Gemeinschafts- und Einkaufszentrum mit drei Punkthochhäusern. Diesen Auftrag konnte der Aarauer Architekt Emil Aeschbach in reduziertem Umfang verwirklichen.

Die Ausführung der Wohnsiedlung hingegen sicherten sich Marti & Kast. Sie entschieden sich für vier rationale, vor Ort im Schottenbau-System betonierte Hochhauszeilen, die aufgrund ihrer gebirgsartigen Skyline beinahe organisch wirken. Die ein-

portance de la commune d'Aarau – étaient à disposition pour la réalisation du Telli. En 1969, un concours organisé par les cinq propriétaires fonciers publics et privés, l'entreprise générale Horta AG en tête, invitait six bureaux à créer «un ensemble d'habitations contemporaines» pour environ 4500 personnes, soit le quart de la population d'Aarau à cette époque. Le programme comprenait également un centre communautaire et commercial avec trois tours; un ensemble réalisé en partie par l'architecte local Emil Aeschbach.

Mart & Kast se sont vus confier la réalisation des logements: quatre barres d'immeubles rationnelles mais aux lignes d'acrotère presque organiques, réalisées en béton coulé sur place mettaient en œuvre un système de murs de refend porteurs. Les appartements de trois ou quatre pièces et demie sont simples mais bien agencés, avec les chambres à coucher à l'est et les espaces de vie à l'ouest. Le même principe s'applique aux appartements en terrasse, plus exclusifs, qui sont situés au dernier étage de chaque «tour».

À l'initiative de Horta AG, tous les appartements ont été équipés d'éléments du système de préfabrication «Rastel-Granit» développé par l'entreprise générale elle-même. La préfabrication des salles de bains, des cuisines équipées et des baies vitrées à cadre en bois permettaient une construction rapide, si bien que l'inauguration de la barre A a eu lieu en 1972. Mais le choc

In Rahmen der Sanierung wurden auch zwei der insgesamt vier Tiefgaragen in Stand gesetzt. Dafür wurde ein Teil des Parks entfernt und später sorgfältig wieder hergestellt.

Dans le cadre de la rénovation, deux des quatre parkings souterrains ont également été remis en état. Pour ce faire, une partie du parc a été supprimée et soigneusement reconstituée par la suite.



fachen, durchgesteckten Dreieinhalb- und Viereinhalbzimmerwohnungen sind gut geschnitten, wobei die Schlafzimmer nach Osten und die Wohnbereiche nach Westen blicken. Die selbe Ausrichtung kam auch bei den exklusiveren Terrassenwohnungen zur Anwendung, welche jeweils die oberste Etage jedes «Turmes» einnehmen.

Die als Generalunternehmerin fungierende Horta AG bestimmte, dass alle Wohneinheiten mit von ihr fabrizierten «Rastel-Granit»-Elementen ausgestattet werden mussten. Ihre vorgefertigten Bäder, Einbauküchen und Holzgerahmten Fensterfronten ermöglichten ein schnelles Bauen, sodass das Scheibenhochhaus A bereits 1972 eingeweiht werden konnte. Doch dann führten die Öl- und die nachfolgende Immobilienkrise zu heftigen Turbulenzen. 1974 erwarben die Winterthur Versicherungen die gerade fertiggestellte Hochhauszeile B von der wenig später in Konkurs gegangenen Horta AG sowie die Rechte am Gebäude C, das sie 1980 nach den ursprünglichen Plänen vollendeten.

Die Hochhauszeile D wurde 1990 von einer anderen Bauherrin verwirklicht und so Hans Martis Meisterwerk vollendet. Dieses ist bis heute fast unverändert erhalten geblieben – genauso wie die verkehrsfreien Grünräume, durch die man ein Schulhaus, ein Einkaufszentrum, ein Quartierrestaurant und eine Bushaltestelle bequem zu Fuss erreicht. Mit dem Auto gelangt man

pétrolier de 1973 a déclenché une crise immobilière précipitant la faillite de l'entreprise Horta. Il fallut attendre 1974 et le rachat de l'ensemble par l'assureur Winterthur, alors que la barre B venait d'être livrée, pour voir le projet repartir avec la mise en construction du bâtiment C finalement achevé en 1980.

La réalisation – tardive – de la barre D n'a été possible que par la participation d'un autre maître d'ouvrage, et ce n'est finalement qu'en 1990 que le chef-d'œuvre d'Hans Marti était finalement achevé. Et rien n'a changé depuis, ou presque, à l'image des grands espaces verts piétons qui relient une école, un centre commercial, un restaurant de quartier et un arrêt de bus. En voiture, on accède depuis la Telli-Strasse à quatre grands parkings souterrains au-dessus desquels l'architecte paysagiste Albert Zulauf, originaire de Baden, avait utilisé les déblais de construction pour former des collines douces et arborées, créant ainsi un décor à l'aspect naturel, agrémenté de terrains de jeu et de sport ainsi que d'un zoo pour petits animaux.

RÉNOVATION SOCIALE ET ÉCOLOGIQUE

Alors que les nouveaux grands quartiers ne ressemblent aujourd'hui souvent qu'à un conglomérat aléatoire de blocs d'habitation, on redécouvre les qualités du Telli et son mélange de barres de logement, d'appartements en terrasse et de vastes espaces verts.



Die Erdgeschosse haben gebäudelange Arkaden. Sie bieten Schutz vor der Witterung und sind Treffpunkte für die Bewohner*innen.

Le rez-de-chaussée en arcades s'étend sur toute la longueur du bâtiment. Ces dernières offrent une protection contre les intempéries et sont des lieux de rencontre et des aires de jeux pour les habitant·e·s, grands et petits.

von der Telli-Strasse unterirdisch in vier grosse Tiefgaragen, über denen der Badener Landschaftsarchitekt Albert Zulauf mit dem Bauaushub sanfte, baumbestandene Hügel hat formen lassen und so eine natürlich wirkende Szenerie mit Spiel- und Sportplätzen sowie einem Kleintierzoo schuf.

SOZIAL UND ÖKOLOGISCH SANIEREN

Heute, da die meisten neuen Siedlungen nur noch aus zufällig erscheinenden Ansammlungen von Wohnklötzen bestehen, werden die Qualitäten der Telli-Siedlung mit ihrer Mischung aus grossmassstäblichen Scheibenhochhäusern, Terrassenwohnungen und grosszügigen Grünräumen wieder entdeckt. Um ihre «Struktur, Einheit und Eigenart» zu bewahren, wurde sie 2018 als hochkarätiges Werk des Nachkriegsbaubooms unter Ensembleschutz gestellt.

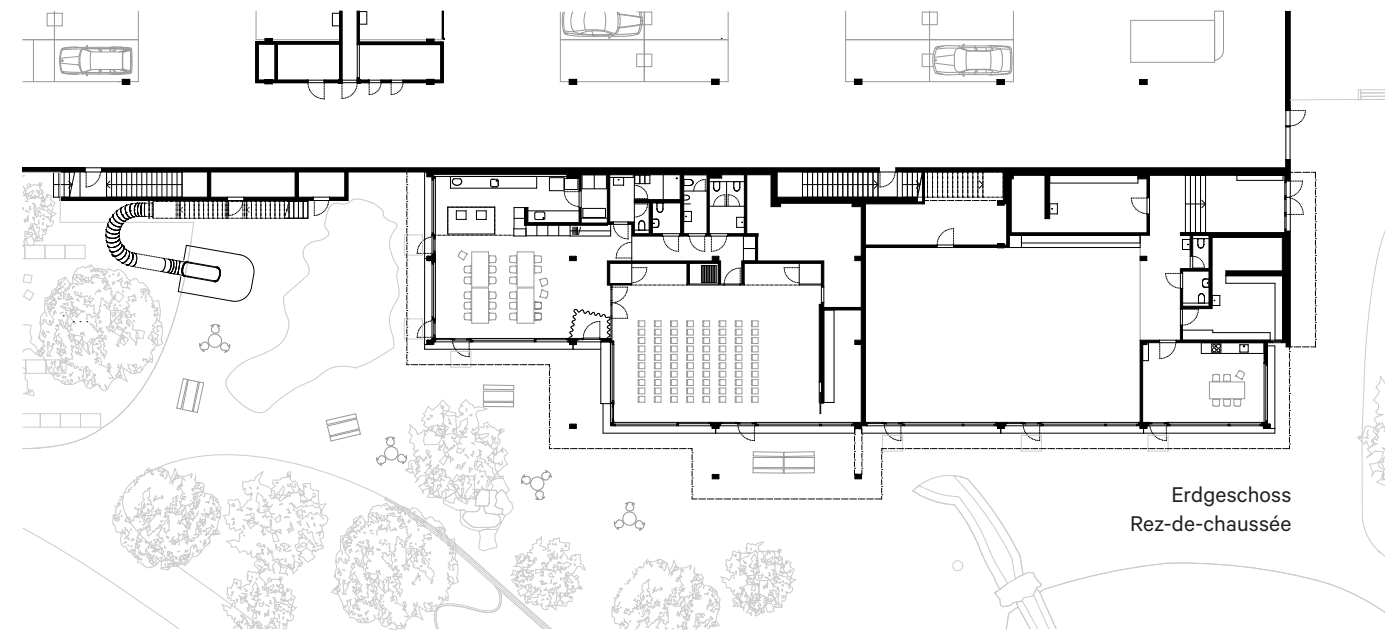
Aufgrund der komplexen Eigentumsverhältnisse konnte die älteste Hochhauszeile bislang noch nicht renoviert werden. Hingegen beauftragte die Axa, welche Ende 2006 die Winterthur übernommen hatte, 2016 das Zürcher Büro Meili, Peter & Partner Architekten mit der Sanierung der Zeilen B und C. Aufgabe der Architekt*innen war es, die beiden Komplexe mit ihren insgesamt 581 Wohnungen in bewohntem Zustand auf den neusten Stand hinsichtlich Energieverbrauch, Haustechnik, Brandschutz und Erdbebensicherheit zu bringen. Ziel war das Nachhaltigkeitszertifikat SNBS 2.0, das soziale, ökologische und energetische Aspekte gleichermaßen wertet. Mit dem weitläufigen Park, den öffentlichen Erdgeschossen, dem Quartierzentrum und der guten ÖV-Anbindung wurden bereits wichtige Kriterien des Labels erfüllt. Dazu kamen aufgrund der sanften Sanierung sowohl Einsparungen grauer Energie als auch der Anschluss ans städtische Fernwärmenetz. Interessant war das SNBS-Label auch deswegen, weil es den Einbau eines einfachen, die Bausubstanz nicht tangierenden Lüftungssystems erlaubte.

Bereits für die Projektierung der komplexen Sanierung, die von 2020 bis 2023 dauerte, arbeiteten Meili, Peter & Partner Architekten mit Fachleuten für Statik, Haustechnik, Brandschutz, Bauphysik und Nachhaltigkeit, vor allem aber mit dem für das Baumanagement zuständigen Büro Drees & Sommer zusammen. Dieses sorgte

Afin de préserver ces qualités de «structure, unité et particularité», le Telli a été placé sur la liste des ensembles protégés témoins du boom de la construction d'après-guerre.

La plus ancienne barre n'a pas encore pu être rénovée, en raison de rapports de propriétés complexes. En revanche, Axa, nouveau propriétaire des barres B et C après rachat de la Winterthour en 2006, a mandaté le bureau zurichois Meili, Peter & Partner Architekten pour les rénover. Les architectes avaient pour mission de faire en sorte que les deux bâtiments et leurs 581 appartements respectent à terme les standards actuels de consommation d'énergie, de technique du bâtiment, de sécurité sismique et de mesures de protection contre le feu, et tout ceci en milieu occupé. Très concrètement, il s'agissait d'obtenir le certificat de durabilité SNBS 2.0, qui valorise à part égale les aspects sociaux, écologiques et énergétiques. Certains critères importants du label étaient déjà respectés par l'existence du parc, des rez-de-chaussée publics, du centre de quartier et de la bonne connexion au réseau des transports publics. Les mesures de rénovation douce ont permis d'y ajouter la préservation d'énergie grise et le raccordement au chauffage urbain. Pour le confort des logements, un système de ventilation simple n'affectant pas la structure du bâtiment a également été installé... un petit plus non négligeable autorisé par le label SNBS et qui en fait tout son intérêt.

La complexité de cette rénovation (2020-2023) a amené Meili, Peter & Partner à collaborer dès le début de la conception avec des bureaux de statique et de technique du bâtiment, des spécialistes de la protection incendie, de la physique du bâtiment ou encore de la durabilité. Mais l'une des plus importantes reste la collaboration avec le bureau Drees & Sommer, responsable de la gestion des travaux et à qui l'on doit la parfaite synchronisation des travaux réalisés en milieu habité. Le dialogue permanent avec les habitant-e-s des deux immeubles, dont environ 1500 étaient prêts à rester dans leur appartement malgré la longue durée des travaux, a été tout aussi important. Sans cette disponibilité, le marché du logement de l'agglomération d'Aarau, particulièrement fragile, se serait probablement effondré.



Die Telli-Siedlung fungiert als Bindeglied zwischen dem Siedlungsraum von Aarau zur Auenlandschaft der Aare. Vom gleichnamigen Einkaufszentrum gelangt man durch einen Park zum Wald am Ufer.

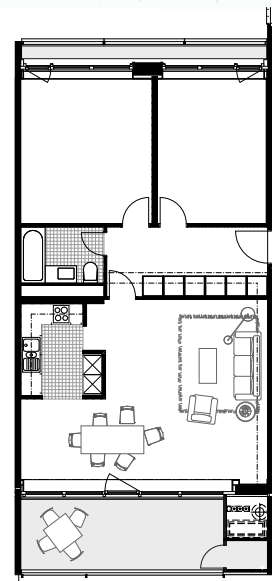
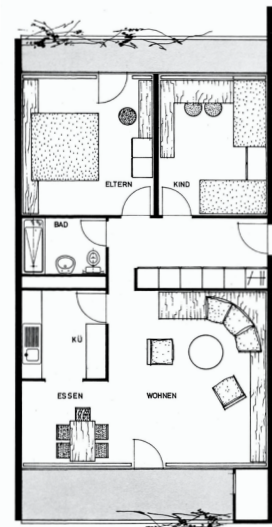
Le lotissement Telli fait office de lien entre l'espace urbain d'Aarau et la zone alluviale de l'Aar. Depuis le centre commercial du même nom, on accède à la forêt qui borde la rive en traversant un parc.

Die Räume des ehemaligen Kleintierzoo wurden saniert und in ein Bistro verwandelt.

Es gibt zudem einen neuen grossen Spielplatz, eine Feuerstelle sowie ein Boule-Spielfeld.

Les locaux de l'ancien petit parc animalier ont été transformés pour accueillir un bistro autour duquel les habitant-e-s profitent d'une grande place de jeux nouvellement créée, et d'un terrain de pétanque.





Die Grundrisse der Wohnungen blieben annähernd unverändert. Lediglich die Schlafräume wurden leicht auf Kosten der Balkone vergrössert. Die Pläne zeigen eine 3,5-Zimmer Wohnung Luxe vor und nach der Sanierung.

Les plans des appartements n'ont presque pas changé. Seules les chambres à coucher ont gagné quelques décimètres carrés par rapport à leurs balcons. Les plans montrent un appartement de 3,5 pièces avant et après la rénovation.

Die Küchen sind jeweils in einer Ecke der Wohnräume organisiert.

Les cuisines équipées sont organisées dans un angle du séjour.

Die neuen Balkone vor den Wohnräumen sind 2,1 Meter tief.

Les nouveaux balcons qui prolongent les séjours font désormais 2,1 mètres de profondeur.

für perfekt getaktete Arbeitsabläufe, die den Umbau im bewohnten Zustand erträglich machten. Genauso wichtig war der ständige Dialog mit den Bewohner*innen der beiden Hochhauszeilen, von denen rund 1500 offen dafür waren, trotz langer Bauzeit in ihren Wohnungen auszuharren. Ohne diese Bereitschaft wäre der angespannte Wohnungsmarkt im Grossraum Aarau wohl kollabiert.

WOHNEN AUF DER BAUSTELLE

Als besonders lärmintensiv erwiesen sich die Arbeiten zur Verbesserung von Brandschutz und Erdbebensicherheit, die vorrangig in den Lift- und Treppenhaustürmen ausgeführt wurden. Auch die Installation der nun 2,1 statt 1,2 Meter tiefen, wohnungsbreiten Balkone brachte einigen Lärm mit sich. Die Ausweitung der Balkonflächen ermöglichte es, die bestehenden Abstellräume, deren gelbe beziehungsweise orange Eternitplatten die Fassaden mit Farbakzenten beleben, zu vergrössern und zur Hälfte in Schächte für Abluft- und Heizleitungen zu verwandeln.

Eingriffe waren auch in den Wohnungen unumgänglich, obwohl diese bereits 2006 neue Bädern und Einbauküchen erhalten hatten. Sie werden neu mit Fernwärme statt mit Gas beheizt und besitzen nun dreifach verglaste Fensterfronten. Die bessere Isolation machte ein mechanisches Lüftungssystem nötig. Dieses saugt Abluft in den Badezimmern ein und befördert sie hinaus auf die Balkone und durch die neuen Abluftschächte hinauf zum Dach. Gleichzeitig strömt Frischluft durch kleine Öffnungen in den Fensterfronten in die Wohnungen nach.

Die Balkone auf der Westseite konnten dank vorhandener Isolationsfugen leicht ersetzt werden. Bei den aus nicht gedämmten Auskragungen der Bodenplatten bestehenden Schlafzimmerbalkonen wäre zur Vergrösserung eine Abtrennung nötig gewesen, was aufwändig und lärmintensiv geworden wäre. Daher verwarfen die Architekt*innen diese Idee. Stattdessen verschoben sie die neuen Fensterfronten nach aussen und verkleinerten so die Balkone zugunsten der Zimmergrössen.

Dank minutiöser Planung mussten die Mieter*innen ihre Wohnungen während der ganzen Umbauzeit nur für zwei Wochen verlassen und in eine siedlungsinterne Er-

HABITER UN CHANTIER

Les travaux visant à améliorer la protection contre les incendies et les mesures antisismiques, essentiellement menés dans les montées d'escaliers et d'ascenseurs, ont été très bruyants. Tout comme l'ont été les remplacements des balcons de 1,2 mètres de profondeur qui s'étalent sur la largeur des logements par d'autres de 2,1 mètres. Leur élargissement a permis d'agrandir les armoires extérieures et d'y intégrer les gaines de ventilation et de chauffage, sans renoncer à leur revêtement en plaques d'Eternit orange ou jaune particulièrement visibles en façade.

Des travaux étaient aussi nécessaires à l'intérieur des logements dont les salles d'eau et les cuisines avaient déjà été rénovées en 2006. Alors qu'ils étaient chauffés au gaz à l'origine, ils sont désormais raccordés au chauffage urbain et équipés de baies vitrées à triple vitrage. L'isolation améliorée a par ailleurs nécessité l'installation d'un système de ventilation mécanique contrôlée. Celui-ci aspire l'air dans les salles de bains et l'achemine vers les balcons et la toiture par les nouveaux conduits d'évacuation. L'air frais pénètre lui dans les appartements par de petites ouvertures réservées dans les cadres des baies vitrées.

Sur la façade est, le remplacement des balcons a été facilité par l'existence à l'origine de joints isolants. Sur la façade ouest où sont alignées les chambres à coucher, les balcons ne sont qu'une partie en porte-à-faux des dalles intérieures. Leur agrandissement aurait entraîné des coûts importants et encore plus de nuisances sonores. Des raisons qui ont amené les architectes à renoncer à cette solution pour en favoriser une autre: les nouvelles baies vitrées ont été décalées vers l'extérieur, réduisant ainsi la surface des balcons au profit de celle des chambres.

Planification minutieuse aidant, les locataires n'ont quitté leur logement que deux semaines durant toute la durée des travaux, à raison de quatre appartements à la fois, pour s'installer dans un des logements de rocade réservés dans le complexe même, ou à hôtel. Ce rythme était dicté par la mise en place quotidienne de quatre balcons, chacun pesant jusqu'à 18 tonnes. Un travail réglé comme du papier à musique débutait alors: déplacement et protection du mobilier, installation du nouveau système de

satzwohnung oder in ein Hotel ausweichen. Den Takt des Wohnungswechsels gaben die bis zu 18 Tonnen schweren Balkenelemente an, von denen täglich vier montiert wurden. In jeder Wohnung wurde zuerst das Mobiliar zusammengeschooben und dann die neue Heizung und das Abluftsystem installiert sowie die Fensterfronten ersetzt. Schliesslich konnten die Bewohner*innen in blitzblanke – in einigen Fällen sogar mit neuen Parkettböden ausgestattete – Wohnungen zurückkehren.

GEWINN FÜR MIETENDE UND UMWELT

Zwischen den sanierten und unsanierten Häuserzeilen sind keine Unterschiede auszumachen. Einzig die Balkonbrüstungen wurden um zehn Zentimeter erhöht. Doch weil das Verhältnis zwischen den massiven und gläsernen Teilen sowie dem Aluminiumhandlauf gewahrt blieb, ist auch dies annähernd unsichtbar.

Für die Sanierung der beiden mittleren Tiefgaragen mussten Bäume abgeholzt, viel Erde bewegt und hunderte provisorische Parkplätze geschaffen werden. Doch jetzt erstrahlt der Landschaftspark wieder nahezu in seiner alten Schönheit. Nach Abschluss aller Bauarbeiten stellte das Büro Müller Illien Landschaftsarchitekten die Grünanlagen gemäss den ursprünglichen Plänen weitgehend wieder her. Im Nordosten, wo der Park in den Auenwald an der Aare übergeht, konnten Meili, Peter & Partner Architekten den vormaligen Kleintierzoo in einen multifunktionalen Quartiertreff umbauen. Dazu öffneten sie die Pavillonarchitektur, die sie – ähnlich wie die Terrassenwohnungen, die aus der starren Schottenstruktur befreit wurden – L-förmig erweiterten und mit grossen Fenstern zum Aussenraum versahen.

Die beiden mittleren Telli-Hochhauszeilen veranschaulichen auf vorbildliche Weise, wie sich die vielschichtige Sanierung eines bewohnten Gebäudes sozialverträglich verwirklichen lässt. So konnte schöner und günstiger Wohnraum für etwa 2000 Menschen erhalten und eine unerwünschte Gentrifizierung vermieden werden. Aber auch für die Umwelt ist der Umbau ein Gewinn, konnte man doch den jährlichen CO₂-Ausstoss um 1000 Tonnen reduzieren und durch den mieterfreundlichen Erhalt der Bauten die Umwelt schonen und viel graue Energie erhalten.

chauffage et de la ventilation mécanique, dépose de l'ancien front vitré, pose du nouveau, retour des habitant-e-s et reprise du cours normale de la vie quotidienne dans un cadre rénové.

UNE VALEUR AJOUTÉE POUR LES LOCATAIRES ET POUR L'ENVIRONNEMENT

La différence entre les barres rénovées et les autres reste cependant invisible. Ce ne sont pas les 10 centimètres supplémentaires des garde-corps des balcons équipant les deux barres rénovées qui la trahiront, et pour cause: le rapport entre parties massives et parties vitrées est resté le même, tout comme la balustrade en aluminium que l'on a remontée.

La rénovation des deux parkings souterrains centraux a nécessité l'abattage d'arbres, le déplacement de beaucoup de terre et la création de centaines de places de stationnement provisoires. Mais le parc paysager a aujourd'hui retrouvé sa beauté d'antan: une fois tous les travaux de construction finis, le bureau Müller Illien Landschaftsarchitekten a rétabli en grande partie les espaces verts conformément aux plans d'origine, en y ajoutant quelques nouvelles fonctions plébiscitées par les habitant-e-s. Au nord-est, à l'endroit où le parc rejoint la forêt alluviale au bord de l'Aar, les architectes ont fait de l'ancien petit zoo un centre de quartier multifonctionnel. De plus, le pavillon existant a été agrandi et équipé de grandes fenêtres.

Les deux barres centrales de l'ensemble du Telli illustrent de manière exemplaire que la rénovation d'envergure d'un bâtiment peut être réalisée en milieu habité et dans des conditions convenables d'un point de vue social. Au-delà de ce constat, la rénovation du Telli a permis de conserver 581 logements – soit pour 2000 habitant-e-s – confortables à loyers modérés, et de réduire ainsi à néant le risque de gentrification. Mais ce projet représente aussi une valeur ajoutée environnementale, puisque le suivi de l'exploitation des bâtiments rénovés atteste d'une réduction de 1000 tonnes des émissions annuelles de CO₂ pour leur exploitation. Une réduction qui prend encore plus de valeur si l'on y ajoute la quantité d'énergie grise épargnée, et l'amélioration du confort des logements.

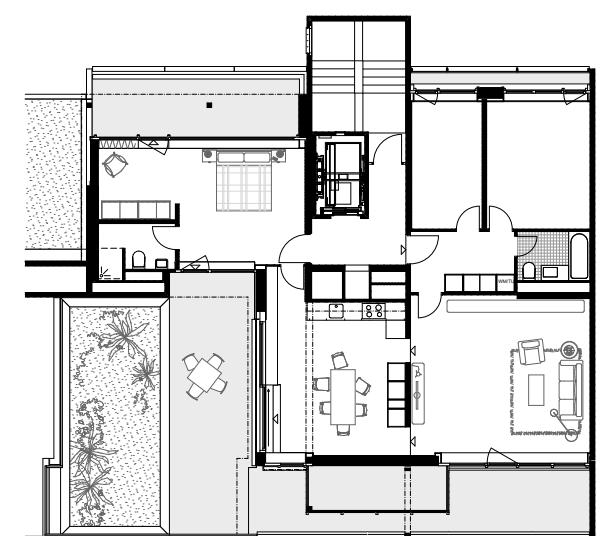
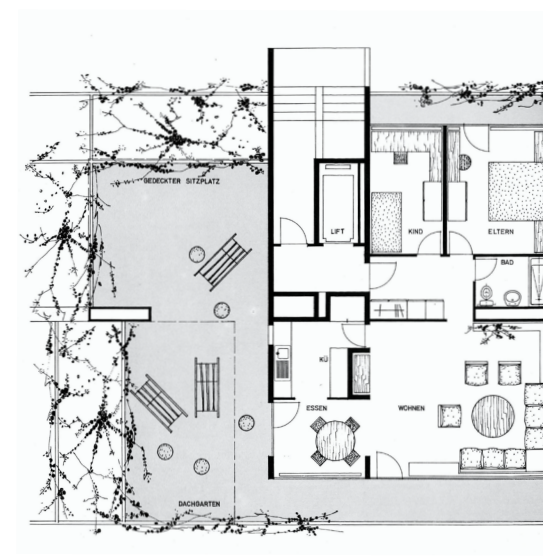
Die Grundrisse der Attikawohnungen wurden verändert und teilweise auf Kosten der Terrassenflächen vergrössert.

Les plans des appartements en attique ont été modifiés et parfois agrandis au détriment des surfaces des terrasses.



Grundriss, Haus 41, 16. Obergeschoss, Attikawohnung, vor und nach der Sanierung

Plan d'un appartement en attique, avant et après transformation, bâtiment 41



Entdecken Sie auch den Umbau im ehemaligen Freilager Zürich von Meili, Peter & Partner Architekten.

Découvrez également la transformation de l'ancien Freilager de Zurich par Meili, Peter & Partner Architekten.

