

3 Ein Stadtteil in der Vertikalen: Mittlere Telli, Aarau

3.1 EINE ORTSBEGEHUNG

Die Wohnüberbauung Telli liegt rund ein Kilometer nordöstlich des historischen Stadtzentrums von Aarau entfernt. Die Fahrt vom Bahnhof mit dem Bus dauert nur wenige Minuten. Wir entscheiden uns für den Weg zu Fuß. Die Tellistrasse führt hinunter ins gleichnamige Quartier in der Flussebene. Von hier aus sind sie unübersehbar, die langgezogenen großen Wohnblöcke, die hinter älteren Ein- und Mehrfamilienhäusern mit Giebdächern in die Höhe ragen. Nach 15 Gehminuten stehen wir vor dem Punkthochhaus des Tellizentrums, das den Eingang zur Überbauung markiert. Hier ist ein Teil der aargauischen Kantonsverwaltung untergebracht. Im Sockelbereich des Hochhauses befindet sich eine Einkaufspassage, die große Ladenketten, einen Supermarkt für Lebensmittel, aber auch eine Apotheke, eine Bäckerei, ein Reisebüro sowie eine Bank- und Postfiliale beherbergt. Mit den in der Decke eingefassten großen runden Leuchtkörpern, dem gelb-grau gesprankelten Bodenbelag und den runden Beton-Tragepfilern ist hier noch immer der Geist der 1970er-Jahre zu spüren. Bei den Sitzgelegenheiten, die rund um die Pfeiler angeordnet sind, unterhalten sich Eltern, während ihre Kleinen auf den Bänken herumkraxeln. An den Tischen des *Royal Bistro* haben sich ältere Damen zum Kaffee getroffen. Die Passage durch das Tellizentrum führt zum Siedlungsareal. Linkerhand befindet sich das neu renovierte Gemeinschaftszentrum (GZ). Im Eingangsbereich zeigt eine Tafel die Wege zu den verschiedenen Gruppen- und Schulungsräumen, zur Kegelbahn und Disco sowie zu den hier angesiedelten Räumlichkeiten von Kulturvereinen. Die Tür zum Sekretariat der Betreibenden steht offen. Diverse Broschüren, Faltblätter und die *Telli-Post* informieren über aktuelle kulturelle Events sowie Angebote sozialer Fachstellen im Quartier. Aus der Küche des großen Saals dringen Geschirrklappern und Essensgerüche heraus. Das Restaurant *Telli-Egge* im Untergeschoss lädt dazu ein, die Gartenwirtschaft zu benutzen. Vom Platz vor dem Tellizentrum führt ein Fußweg über einen kleinen Bach zur ersten der insgesamt vier Wohnzeilen und mündet in den Verbindungsweg, der – von Täfelung gedeckt –

unter dem Block hindurchführt und die verschiedenfarbig bemalten Hauseingänge erschließt. An diesem heißen Sommertag ist es hier angenehm kühl. Die Briefkastenanlagen der Häuser sind an den länglichen Stützpfosten auf der gegenüberliegenden Seite des Durchgangsweges angebracht; wer seine Post holen will, muss diesen von allen geteilten Raum betreten. In regelmäßigen Abständen sind Spiel- und Turnergeräte für Kinder angebracht wie Pingpongtaische, Schaukeln, Kletter- oder Reckstangen. Während wir an einem der kleinen runden Betontische unter der Wohnzeile sitzen, herrscht ein reges Kommen und Gehen. Viele grüßen einander, immer wieder bleiben Leute auch stehen und wechseln ein paar Worte mit anderen, die ihnen entgegenkommen. Ein älteres Paar schiebt ihre Einkäufe vom Supermarkt im Einkaufswagen nach Hause. Etwas weiter drüber üben zwei Mädchen eine Tanzchoreografie ein, während ihnen einige Jungs schüchtern zugucken. Überhaupt sind an diesem schulfreien Nachmittag viele Kinder unterwegs, spielen auf der Grünfläche oder rattern mit Trottinetten, Spielzeugtraktoren und Fahrrädern vorbei. Das Fahrradfahrverbot, das einem überall begegnet, scheint sie dabei nicht zu stören. Die Situation unter den Häusern ähnelt sich bei allen Wohnzeilen. Die Räume neben den Hauseingängen im Erdgeschossbereich dienen als Spiel- oder Gemeinschaftsräume. Sie werden an Kosmetik-, Massage- oder Coiffeursalons vermietet oder von Liegenschafts- und Hauswirtschaftsdiensten als Büros genutzt. Das ganze Areal wirkt gepflegt und sauber, obwohl es auf dem ganzen Verbindungsweg unter den Häusern keinen einzigen Abfalleimer gibt. Die Kehrichtabwurfschächte sind nur für gebührenpflichtige Abfallsäcke bestimmt. In Schaukästen mahnen verschiedene Informationsblätter daran, Littering zu vermeiden.

Die langen Hochhausblöcke stehen versetzt zueinander. Mit ihrer leicht angewinkelten und treppenförmigen Struktur wird die Massigkeit der Volumen etwas durchbrochen, die Erscheinung ist dennoch imposant. Die Fassade wird durch die Rasterung der Balkone und Trennwände gegliedert. Auf der Vorderseite markieren die Außenwände der Balkonreduits vertikale Farbbänder, die – je nach Block in roten oder gelben Tönen – die grauen Brüstungen und Rollläden auflockern. Auf der Rückseite kommt die bausteinähnliche Struktur des Betonbaus aufgrund der hervorstehenden Treppenhäuser deutlicher zum Ausdruck. Wer sich auf dem Areal der Telli bewegt, kommt nicht umhin, die weitläufigen Grünräume zu bemerken, die sich zwischen den Wohnzeilen ausbreiten. Die Bauten verschwinden hinter einem Band von Bäumen. Das Gras der Wiesen ist frisch geschnitten, ein Hauswart fährt auf einem Traktor vorbei, Vögel zwitschern. Durch die leicht hügelige Topografie verschwinden die geschwungenen Verbindungswege zwischen den Wohnzeilen aus dem Blickfeld und tauchen an anderer Stelle wieder auf. Wenn man durch die Siedlung geht, fallen außerdem die vielen Einrichtungen auf, die es hier für Kinder und Familien gibt: diverse Spiel- und Fußballplätze, Grill- und Picknickstellen, ein kleiner Kinderplanschbecken, ein Kleintierzoo, eine Minigolfanlage, ein Judo-Club und verschiedene Einrichtungen zur Kinderbetreuung. Den Anlagen dieser Siedlungsin-

frastruktur sieht man ihr Alter an, sie erinnern in Konzept und Gestaltung an die 1970er-Jahre, und wirken teilweise auch in ihrer Materialität abgenutzt und in die Jahre gekommen.

Der Zugangsweg mit dem Auto führt direkt in die Tiefgarage, durch die unterirdisch die Rüttmatt-, Delfter- und Neuenburgerstrasse führen. Hier herrscht eine ganz andere Atmosphäre. Es riecht nach Abgasen und ist kühl. Trotz ihrer Größe und den kahlen Betonwänden wirkt die Tiefgarage nicht unangenehm. Jedem Parkplatz ist eine orangene Box als privater Stauraum zugeordnet, den NutzerInnen stehen außerdem zwei Autowaschanlagen zur Verfügung. Mit dem Fahrstuhl gelangt man von der Tiefgarage direkt in die Häuser und zu den Wohnungen. Wir fahren bis zum obersten Stockwerk. Nach einigen Treppenstufen erreichen wir das Flachdach. Von hier aus sieht man weit über die Blöcke mit ihren grünen Dachgärten, die Altstadt Aaraus und die umliegenden Orte hinaus auf bewaldete Hügel und die Jurahöhen. In der Ferne dampft der Kühlurm des Atomkraftwerks Gösgen, im Quartier selbst deuten Kräne an, dass gebaut wird. Das nüchtern karge Treppenhaus, durch das wir hinuntergehen, scheint kaum benutzt zu werden. Pro Geschoss sind jeweils zwei Wohnungen angeordnet, die Waschküche befindet sich im ersten Obergeschoss.

Zu Fuß machen wir uns auf den Rückweg. Diesmal folgen wir dem Weg, der sich durch den Auenwald nördlich der Überbauung schlängelt und uns in wenigen Minuten zum Aare Uferweg führt. Hier scheint die Großüberbauung bereits weit weg zu sein.

3.2 PLANUNGS- UND BAUGESCHICHTE

3.2.1 Entstehungskontext: Ein neuer Stadtteil für Aarau

Mit dem wirtschaftlichen Aufschwung in den 1950er- und 1960er-Jahren wuchs die Bevölkerung der Stadt Aarau als Zentrum einer stark industrialisierten Region im Schweizer Mittelland rapide an. Die Industrie- und Dienstleistungsbetriebe prosperierten. Für die vielen ArbeiterInnen und Angestellten fehlten aber Wohnungen. Um 1970 strömten täglich um die 10'000 PendlerInnen in die 17'300 Einwohner zählende Kantonshauptstadt. Wachstumsprognosen schätzten auch den künftigen Wohnungsbedarf hoch ein. Man rechnete damit, dass die Bevölkerung der Region in den nächsten Jahrzehnten um einen Drittels bis die Hälfte ansteigen würde (vgl. Bauen und Wohnen 1973, 194; Fuchs/Hanak 1998, 133). Nachdem sich die Stadterweiterungen bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts am Konzept der Gartenstadt orientierten und stark durchgrünte Vorstadtquartiere mit Wohn- und Gewerbegebäuden entstanden, zeichnete sich ab den 1950er-Jahren zunehmend eine Öffnung hin zu einer dichte-

ren Bebauung ab.¹ Vorerst wurden mehrheitlich zweigeschossige Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser gebaut, in den 1960er-Jahren entstanden dann die ersten Wohnhochhäuser. Wie aus der Studie zur Bau- und Planungsgeschichte der Wohnsiedlung Telli des Aarauer Stadtbaumeisters Felix Fuchs und Michael Hanak hervorgeht, bildeten Planungsinstrumente, die in Aarau im schweizerischen Vergleich sehr früh zur Anwendung kamen, eine wichtige Voraussetzung für diese neue Art des dichten Bauens. Bereits 1948 wurde in Aarau eine Regionalplanung initiiert mit dem Ziel, in die um sich greifende Agglomerationsbildung regulierend einzugreifen (Fuchs/Hanak 1998, 133). Die 1959 eingeführte Aarauer Bauordnung war schweizweit, wo es erst wenige bau- und planungsgesetzliche Vorgaben gab, »ein früher Meilenstein in der Entwicklung der modernen Baurechts- und Planungsinstrumente« (Ruedin 2008, 104). Das erste Raumplanungsgesetz auf nationaler Ebene sollte erst zehn Jahre später in Kraft treten. Verfasst wurde die Aarauer Bauordnung von Erich Zimmerlin, Baujurist und Stadtammann von Aarau, und Hans Marti, dem beauftragten Stadtplaner, der später auch beim Bau der Telli federführend beteiligt sein sollte. Mit der Bauordnung führte Aarau erstmals einen Zonenplan ein, der Ausnutzung und Überbauungsformen festlegte. Um die Wohnungsnot in Aarau zu lindern und den Boden besser auszunützen, wurden explizit auch Hochhäuser und Großüberbauungen zugelassen (vgl. Fuchs/Hanak 1998, 133; Ruedin 2008, 104ff).

In der Telli befand sich eine der letzten Landreserven Aaraus, die sich für ein größeres Wohnüberbauungsprojekt eignete. Lange war das Auengebiet kaum bewohnt. Aufgrund der abgelegenen Lage zum Stadtkern und der Nähe zur Aare, die Wasserkraft bot, aber auch regelmäßig über die Ufer trat, siedelten sich in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts vor allem Industriebetriebe dort an. Dazu gehörten etwa die Spinnerei und spätere Schokoladenfabrik Frey, eine Schwefelsäurefabrik, die Futterfabrik Kunath oder die Färberei Jenny. Das Land wurde auch landwirtschaftlich genutzt und beherbergte einen Sportplatz. Nachdem das Gebiet 1946 großflächig an das Kanalisations- und Trinkwassersystem angeschlossen worden war, wurde im westlichen Teil viel gebaut. Zuerst entstanden mehrheitlich Einfamilienhäuser; in den 1950er-Jahren folgten weitere drei- bis viergeschossige Wohnzeilen (Pestalozzi 1978a, 704). Der Zonenplan von 1959 teilte das Gebiet in eine Gewerbe- und eine Wohnzone ein. Die Betriebe im Gewerbegebiet wanderten über die Jahre ab. Als Letzte wurde 1966 die schweizweit bekannte *Chocolat Frey* nach

1 Seit Anfang des 20. Jahrhunderts verfolgte die Stadt Aarau eine aktive Bodenpolitik. Im Hinblick auf die Ansiedelung von Industrien sicherte sie sich große Areale. Außerdem förderte sie – indem sie Bauland kaufte und Parzellen zu günstigen Konditionen verkaufte –, die Bebauungsform mit Einfamilienhäusern. Eine städtisch dichte Bauweise sollte so vermieden werden (Fuchs/Hanak 1998, 132).

Buchs verlegt. Um die 20 Hektar große Landreserve im Nordosten der Telli für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen, wurde im Jahr 1969 auf Beschluss der Gemeindeversammlung eine Spezialbauordnung beschlossen und die Bauverwaltung nahm eine dementsprechende Umzonung vor (vgl. Fuchs/Hanak 1998, 138 sowie Bauen und Wohnen 1973, 194). Verschiedene Grundeigentümer waren davon betroffen: Der durchs Gebiet fließende Sengelbach war im Besitz des Kantons Aargau, die Einwohner- und die Ortsbürgergemeinde von Aarau verfügten über Landparzellen. Drei Viertel des Landes gehörten der Färberei Jenny, die ihre Grundstücke – als die Bebauungspläne in der Telli konkreter wurden – mehrheitlich der Generalunternehmung Horta AG verkaufte (vgl. Pestalozzi 1978a, 704).²

Die Horta AG wurde von Josef Wernle gegründet. Wernle hatte als Zimmermann begonnen und sich dann auf die industrielle Fertigung von Küchen und Schränken sowie Türen und Fenstern spezialisiert. Mit der neuen Popularität der rationellen Systembauweise wuchs die Horta zu einem Großbetrieb an. Die Firma erweiterte mit der Gründung einer Generalunternehmung ihr Geschäft auf den Kauf von Land und den Bau von Wohnsiedlungen. Ziel war es, die eigenen Systemelemente verwenden zu können und die Bauten dann profitorientiert zu verkaufen oder zu vermieten (vgl. Fuchs/Hanak 1998, 140).

Auf Initiative des damaligen Stadtbaumeisters von Aarau, René Turrian, trafen sich die verschiedenen Landbesitzer, um über eine zusammenhängende Planung der Telli-Überbauung zu verhandeln. Die Stadt sicherte sich mit der Gewährleistung der Horta als Bauunternehmen die Möglichkeit, städtebauliche Gestaltungsabsichten und Bestimmungen durchzusetzen. Das 1970 erarbeitete städtebauliche Leitbild für Aarau orientierte sich an der Entwicklung hin zu einem Regionalzentrum mit gebündelten Zentren und dazwischen liegenden Grünzonen. Die städtische Planungskommission legte fest, dass »die wenigen noch verbleibenden Reservewohngebiete [...] möglichst rational und nach modernsten Gesichtspunkten zu besiedeln« seien.³ Diese planerischen Leitbilder und die damalige Wohnungsnot vor Augen setzte sich die Stadt dafür ein, bei dem letzten großen Stück Bauland in Aarau eine Bebauung in der Größe und mit der Funktion eines neuen Stadtteils zu planen (Noseda/Schläppi 2001, 1955-2001; Pestalozzi 1978a, 704; Fuchs/Hanak 1998, 138; Hanak 2008, 109).

-
- 2 Vgl. gta Archiv 110-BIB 354, Villiger AG: Jurybericht zum Wettbewerb der Großüberbauung »Telli« in Aarau, Sins 1971.
- 3 Stadt Aarau (Gemeinderat): Bericht »Aarau morgen? Gesamtentwicklungsplanung«, 1970, S. 10, zit.n. Fuchs/Hanak 1998, 134.

3.2.2 Übergeordnete Planung

Bereits im Jahr 1955 hatte die Bauverwaltung von Aarau drei junge Architekten – Emil Aeschbach, Alfons Barth und Hans Zaugg – mit einer Planungsstudie zu einer möglichen Bebauung der Telli beauftragt. Diese schlugen eine großzügige Stadterweiterung vor, mit der Schaffung eines eigenen Zentrums nach dem Vorbild deutscher und englischer Satellitenstädte (Hanak 2008, 109; Fuchs/Hanak 1998, 138). Koordiniert von der Stadt, luden die zusammengeschlossenen Grundeigentümer im Juli 1970 sechs Architekturbüros zu einem Wettbewerb ein. Sie sollten die Grundlagen für den Bebauungsplan der Überbauung Mittlere Telli entwerfen.⁴ Obwohl es sich mit der Horta AG als Bauherrin auch um ein Investorenprojekt handelte, legte das Wettbewerbsprogramm Bedingungen für diverse soziale Einrichtungen fest. So sollten neben Wohnbauten für 4500 EinwohnerInnen ein Schulhaus, Kindergärten, eine Kinderkrippe, eine Freizeitanlage mit Räumen für Versammlungen und Büros sowie eine Zentrums-Überbauung mit diversen Einkaufs- und Verpflegungsmöglichkeiten eingeplant werden. Zudem war vorgesehen, dass die Kinderspielplätze in Sichtbeziehung zu den Wohnungen angeordnet, der Fahrverkehr klar von den Fußgängerwegen getrennt und die Parkplätze in überdeckten Sammelgaragen konzipiert werden sollten. Um der Horta entgegenzukommen, war vorgeschrieben, dass das von dieser Firma entwickelte, rationell fabrizierte Bausystem zur Anwendung kommen musste und die Grundrisse dementsprechend typisiert sein sollten (Fuchs/Hanak 1998, 140f; Hanak 2008, 109).⁵ Im Dezember 1970 beauftragte die elfköpfige Expertenkommission⁶ die zwei am Wettbewerb beteiligten Büros Aeschbach, Felber und Kim sowie Marti und Kast damit, ihre Projekte innerhalb eines Monats zur endgültigen Beurteilung zu überarbeiten. Die definitive Entscheidung fiel dann – mit sechs gegen vier Stimmen und einer Enthaltung – zugunsten von Marti und Kast aus. In Anerkennung ihres Entwurfs wurde das Büro von Aeschbach, Felber und Kim aber mit der Weiterbearbeitung des Einkaufszentrums, Bürohochhauses und Gemeinschaftszentrums in der Telli beauftragt.⁷

4 Eingeladen waren die Architekturbüros Emil Aeschbach, Jul Bachmann sowie Geiser und Schmidlin aus Aarau, Funk und Fuhrmann aus Baden, Konrad Wolf aus Bern und Marti und Kast aus Zürich. Vgl. gta Archiv 110-BIB 354, Villiger AG: Jurybericht zum Wettbewerb der Großüberbauung »Telli« in Aarau, S. 6.

5 Ebd.

6 Die Expertenkommission bestand neben städtischen Baufachleuten aus den Vertretern der Grundeigentümer, nur zwei weitere Architekten hatten Einstieg darin (Fuchs/Hanak 1998, 140).

7 Vgl. auch gta Archiv 110-BIB 354, Villiger AG: Jurybericht zum Wettbewerb der Großüberbauung »Telli« in Aarau, Sins 1971, S. 16f und 23.

Der Architekt Hans Marti, dessen Entwurf für die Wohnüberbauung zur Ausführung bestimmt worden war, hatte sich vor allem als Planer einen Namen gemacht. Zeitlebens machte er sich auf nationaler Ebene für die Implementierung der Raumplanung stark⁸ und wirkte – neben der Bauordnung Aaraus – an zahlreichen Orts- und Regionalplanungen mit. Deshalb mag es auch nicht erstaunen, dass es sich bei der Gesamtplanung der Telli-Überbauung um einen Entwurf handelt, in dem spätmoderne städtebauliche Postulate – wie Bauindustrialisierung, Verdichtung und Freiraumerhaltung sowie Separierung des Verkehrs – weitsichtig umgesetzt wurden (Zeller 1994, 94; Noseda/Schläppi 2001, 1955-2001). Der Jurybericht der Wettbewerbskommission würdigte am Entwurf von Marti und Kast insbesondere, dass durch die Verdichtung des Wohnens in vier langgezogenen Hochhausstrukturen eine weiträumige Parklandschaft freigehalten werden konnte, die sich dadurch auszeichne, dass sie den durch das Gelände fließenden Sengelbach wie auch den nahegelegenen Wald einbeziehe. Auf dem Siedlungsgelände wurden neben Spielplätzen und Aufenthaltsräumen auch eine Minigolfanlage und ein Kleintierzoo eingeplant. Autoverkehr und Parkplätze sollten in die unterirdischen Durchfahrtsstraßen und Tiefgaragen verlagert werden. Weiter attestierte die Jury allen Gebäuden einen gleich hohen Wohnwert und betonte die gute Aussicht, die von den meisten Wohnungen gewährleistet werden könne.⁹

In Kritik an der Monotonie und Einseitigkeit anderer, in den 1960er-Jahren gebauten, Großsiedlungen wurde also bereits bei den Wettbewerbsvorlagen wie auch bei dem Entwurf an das Wohnumfeld gedacht. Explizit wollten die Beteiligten von den »Fehlern« anderer Beispiele lernen und vermeiden, dass die Telli eine »Schlafstadt« würde. Vielmehr sollte ein »integriertes Quartier« mit einem eigenen Zentrum und vielseitigen Infrastrukturen entstehen, die Arbeitsplätze vor Ort schaffen sollten. Von Anfang an wurde auch der Bau eines Gemeinschaftszentrums, als Ort der Begegnung, geplant (Pestalozzi 1978b, 705; Fuchs/Hanak 1998, 156f; Bauen und Wohnen 1973, 194).¹⁰ Aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum wurde die Telli-Überbauung aber nicht als von Aarau abgesonderte Struktur konzipiert. Der Jurybe-

8 Marti, der sein Diplom in Architektur bei O.R. Salvisberg absolvierte, begann seine berufliche Karriere bei der Vereinigung für Landesplanung und publizierte viel zu Themen des Städtebaus (Ruedin/Hanak 2008; Fuchs/Hanak 1998, 131; 144; Kast 1983; Steiner 1987; Zweifel 1994, 72).

9 Vgl. gta Archiv 110-BIB 354, Villiger AG: Jurybericht zum Wettbewerb der Großüberbauung »Telli« in Aarau, Sins 1971, S. 11.

10 Vgl. auch »Boomstadt Telli Aarau«, in: Aargauer Tagblatt vom 10.7.1985.

richt stellte fest, dass enge Verbindungen zu der Stadt bestehen und die Telli einen Garanten für das Weiterleben der Aarauer Innenstadt darstellen solle.¹¹

Parallel zu den schnell fortschreitenden Realisierungsschritten arbeiteten die vier Grundeigentümer – die Färberei Jenny, die Horta AG sowie die Einwohner- und die Ortsbürgergemeinde Aarau – ein Vertragswerk aus. Ziel dieses Grundeigentümervertrags war es, die Gestaltung und Ausführung der Mittleren Telli gemäß Richtplan zu sichern und die nachbarrechtlichen Fragen sowie die Finanzierung, Verwaltung und den Betrieb der gemeinsamen Anlagen zu regeln.¹² So wurde etwa festgelegt, dass bei der Erstellung der verschiedenen Gebäude ein einheitlicher Gesamteindruck gewährleistet werden solle und die Fassaden in ihrer architektonischen Erscheinung aufeinander abzustimmen seien.¹³ Geregelt wurde auch die Organisation der Erschließungswände und Straßenbeleuchtung, der Trinkwasserversorgung und Kanalisation, der elektrischen Energieversorgung, des Heizungssystems sowie der Telefon-, Radio- und Fernsehanschlüsse.¹⁴ Die Umgebungsgestaltung unterlag ebenfalls gewissen gemeinsam vereinbarten Vorschriften. Abgrenzungen sind im Telli-Areal laut dem Grundeigentümervertrag nur an wenigen Stellen – etwa beim Schul- und Kindergartenareal – zulässig. Ansonsten sollen die Grünflächen weiträumig und topografisch ansprechend gestaltet und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Die Spiel- und Ruheplätze müssen allen BewohnerInnen der Überbauung zur freien Nutzung offen stehen, im Erdgeschoss der Wohnzeilen seien Spielräume bereitzustellen.¹⁵ Die Grundeigentümer verpflichteten sich außerdem vertraglich »unter den Miethaltern einen politisch und konfessionell neutralen Quartierverein zur Pflege der zwischenmenschlichen Beziehungen und zur Förderung des Freizeitzentrums zu gründen«.¹⁶ Ebenso wurde festgelegt, dass mit der ersten Bauetappe nördlich vom Einkaufszentrum ein Gemeinschaftszentrum für die Bevölkerung erstellt werden sollte.¹⁷ Hinsichtlich der Finanzierung sowie auch für Betrieb und Unterhalt der gemeinsamen Anlagen auf dem Siedlungsgelände setzte der Grundeigentümervertrag ein pragmatisches Vorgehen voraus, um ein »rationelles und voneinander unabhängiges Bauen« zu ermöglichen. Jeder Grundeigentümer

11 Vgl. gta Archiv 110-BIB 354, Villiger AG: Jurybericht zum Wettbewerb der Großüberbauung »Telli« in Aarau, Sins 1971, S. 4.

12 Vgl. Ebd.; Archiv des Gemeinschaftszentrums Telli (GZA), Unterlagen zur Mittleren Telli (Telli), Hans Urech (Notar): Grundeigentümervertrag für die Überbauung Mittlere Telli, Aarau 2.11.1971, S. 3f. Die Unterlagen im GZA weisen keine Signaturen auf.

13 Ebd., S. 38f.

14 Ebd., S. 41-48.

15 Ebd., S. 49-51.

16 Ebd., S. 62.

17 Ebd., S. 52; vgl. auch Kap. II 3.3.3.

sollte die internen Straßen, Wege und Anlagen, die gemäß Richtplan auf sein Grundstück fielen, auf eigene Kosten erstellen und – mit Ausnahme der öffentlichen unterirdischen Fahrstraßen – auch für deren Betrieb und Unterhalt im Laufe der Jahre aufkommen.¹⁸

Die einheitliche, übergeordnete Gesamtplanung wurde schon in der Anfangszeit – im Vergleich zu anderen Großüberbauungen – als besondere Qualität der Telli dargelegt.¹⁹ Die öffentliche Rezeption fokussierte auf das Zusammenspiel des Urbanen und Naturnahen, das mit der vielseitigen Infrastruktur und den großzügigen Grünräumen im Wohnumfeld geschaffen worden ist.²⁰ Aber auch von Eigentümerseite wurde explizit mit der gelungenen Planung argumentiert, die modernes städtisches Wohnen im Grünen ermögliche. So versuchte die Horta in ihrem Erstvermietungsinserrat künftige MieterInnen mit folgendem Werbetext von einer Wohnung in der Telli zu überzeugen. Sie bediente sich dabei einer Sprache, die explizit den Fortschrittsglauben an eine »schöne Welt von morgen« aufgreift und in das Konzept der Wohnform Großüberbauung überträgt:

»Telli Aarau, die neue Stadt im Grünen gilt als Musterbeispiel für eine schöne Welt von morgen. Aber für alle, die sich eine Mietwohnung in dieser idealen Überbauung wünschen, geht es um etwas anderes als um Utopie [...]. Den Baumeistern, die in der Telli Aarau an der Zukunft arbeiteten, ging es nicht darum, das Leben mit allerlei Luxus immer teurer zu machen. Sondern darum, es mit grosszügiger Planung immer lebenswerter zu gestalten. Darum ist Ihre Miete in der Überbauung Telli mehr wert. Mehr als nur vier Wände. Inbegriffen ist die Infrastruktur, die einen Wohnraum erst zum Lebensraum macht. Inbegriffen ist die Qualität des Lebens. Und darum sollten Sie es sich gut überlegen, ob nicht auch Sie schon heute in der schönen Welt von morgen wohnen möchten. Als Mieter in der Überbauung Telli bekommen Sie für Ihre Miete nicht nur Wohnraum, sondern Lebensraum: einen grossen, grünen Park. Unterirdische Verkehrswwege. Eine eigene Post. Ein eigenes Einkaufszentrum. Gedeckte Einkaufswwege. Einen munteren Bach. Kindergarten. Kinderkrippe. Kinderhort. Spielplätze.

18 Ebd., S. 55.

19 Bei der Großüberbauung Le Lignon in Vernier bei Genf, die beim Entwurf der Telli eine Vorbildfunktion einnahm, wurde etwa die Abtrennung des Autoverkehrs nicht so konsequent gelöst wie in der Telli (Hanak 2008, 110; Noseda/Schläppi 2001, 10.6).

20 »Aaraus Telli – eine neue Kleinstadt an der Aare«, in: NZZ vom 18.8.1971 oder »Telli – Der Stadtteil im Park«, in: Bau Gazette Nr. 4/5 1973, S. 10f (beide zit.n. Fuchs/Hanak 1998, 156).

Sportanlagen. Gartenschach. Ping-Pong-Tische. Stadt Nähe. Land Nähe. Gemeinschaftszentrum mit Sauna, Hobbyräumen und Kegelbahnen. Frische Waldluft. Viel Sonne.«²¹

3.2.3 Bauliches Konzept

Die Großüberbauung Mittlere Telli besteht aus vier langgestreckten, jeweils leicht geknickten Wohnkomplexen, die etwas versetzt zueinander angeordnet in einer grünen Umgebung stehen. Mit der abgetreppten Form beabsichtigten die Architekten Marti und Kast die imposante Massigkeit der Bauten mit einer Gesamthöhe von bis zu 50 Metern oder 19 Geschossen etwas zu relativieren. Die Silhouette der Baukörper sollte die Linien des Juragebirges im Hintergrund aufnehmen und die obersten Wohnungen kamen mit den Abstufungen in den Genuss von großzügigen Dachgärten.²²

Das Fassadenbild ist durch eine stark modulare Struktur geprägt. Diese ergibt sich aus der Schichtung der, den Wohnungen beidseitig vorgelagerten, Balkonbrüstungen, die in ihrer Schlichtheit die Horizontale betonen. Auf der Ostseite ragen die fensterlosen, vertikalen Treppenhausausscheiben hervor, die auch die Erschließung der verschiedenen Hauseingänge markieren (Fuchs/Hanak 1998, 138; Hanak 2008, 109; Noseda/Schläppi 2001, 10.6). Der Innenausbau sollte sich am Bausystem *Rastel-Granit* der Horta mit einheitlich vorfabrizierten Schränken und Küchen ausrichten. Die Architekten waren deshalb gefordert für die Wohnungen Standardgrundrisse zu entwerfen. Alle Bemühungen, diese etwas zu verändern, wurden von der Horta verunmöglicht. Es konnten zum Beispiel keine großzügigeren Attikawohnungen gebaut werden, wie dies der ursprüngliche Entwurf vorsah und auch die Balkone hatten in kleineren Dimensionen zu bleiben als vorgesehen. Denn neben dem Innenausbau wurden auch bei den Fassadenelementen – wie bei den beidseitig durchgehenden Balkonen – vorgefertigte Elemente in Holz angewandt (Fuchs/Hanak 1998, 147f; Hanak 2008, 109f; Noseda/Schläppi 2001, 10.6). Wenn auch die Funktionalität der Wohnungsgrundrisse standardisiert bleiben sollte, konnte mit einem Wohnungsmix, der von 1- bis 5½-Zimmerwohnungen reicht, ein vielseitiges Wohnraumangebot gewährleistet werden. Die Wohnzeilen sind gegen Osten und Westen ausgerichtet, wodurch die Wohnungen, die sich über die ganze Gebäudebreite erstrecken, von Morgen- und Abendsonne beleuchtet werden.²³

21 Archiv der Immobilienverwaltung Wincasa (Wincasa-Archiv), Bestand zur Telli (Telli), Horta AG und Barrier AG: Erstvermietungs-Inserat zur Wohnzeile A, 1973. Die Unterlagen im Wincasa-Archiv weisen keine Signaturen auf.

22 Vgl. auch »Behaglichkeit in der Betonwand«, in: NZZ vom 27.11.2010.

23 Vgl. Ebd.; gta Archiv 110-BIB 354, Villiger AG: Jurybericht zum Wettbewerb der Großüberbauung »Telli« in Aarau, Sins 1971, S. 20 und Zeller 1994, 94.

Im Erdgeschoss befinden sich mit Holz überdachte Laubengänge, die entlang der Hauseingänge an Atelier- und kleinen Ladenräumen sowie gemeinschaftlich nutzbaren Räumen vorbeiführen (Hanak 2008, 109; Noseda/Schläppi 2001, 10.6). Die Erschließung erfolgt in der Regel als Zweispänner mit zwei Wohnungen pro Geschoss. Eine Ausnahme bilden die Geschosse mit 3 Wohnungen, bei denen jeweils anstelle einer größeren Wohnung zwei kleine Wohnungen eingebaut worden sind.

Den gestalterischen Feinheiten waren nicht nur durch die Auflagen der Vorfabrikation, sondern auch in der Organisation Grenzen gesetzt. Aufgrund der hohen Landzinsen übte die Bauherrschaft zeitlichen Druck aus. Planungsverlauf und die beginnenden Bauarbeiten hatten im Eiltempo voranzuschreiten. Nachdem im Juli 1971 die Baueingabe eingereicht worden war, konnte nach kurzer Vorbereitungszeit bereits im Januar 1972 mit dem Bau der ersten Wohnzeile begonnen werden. Für die beteiligten Architekten bedeutete dies, wie Fuchs und Hanak ausführen, eine »kaum möglich scheinende Leistung« (Fuchs/Hanak 1998, 155). Der Rohbau erfolgte im Taktverfahren. Ganze Wohnungen wurden mittels raumhoher Schalungen vor Ort betoniert. Mit drei achtstündigen Arbeitsschichten pro Tag und teilweise bis zu 500 Arbeitern auf der Baustelle konnte eine »rekordmässige Geschwindigkeit« erreicht werden (ebd., 148). Beim 27-geschossigen Punkthochhaus, das als Verwaltungsgebäude der Horta AG dienen sollte, wurde der 85 Meter hohe Kern in nur 24 Tagen im Rohbau hochgeführt (ebd.). Im Jahr 1973 konnte bereits mit dem Bezug der ersten Wohnungen in der Wohnzeile A an der Rüttmattstrasse begonnen werden, zugleich begannen auch die Bauarbeiten der Wohnzeile B an der Delfterstrasse.

3.2.4 Krise, Konkurs und Kritik

Die Realisierung der Telli startete in der Hochkonjunktur und trägt die Handschrift des damaligen Glaubens an das sozio-ökonomische Wachstum. Ermöglicht durch die enge Zusammenarbeit zwischen den städtischen Behörden und einer Firma, die mit der Industrialisierung der Bauwirtschaft und dem Bauboom innerhalb von 15 Jahren von einem kleinen Schreinereibetrieb zu einer der größten Generalunternehmungen der Schweiz angewachsen war, nahm die Telli Form an. Die Großüberbauung stehe »beispielhaft für ein mutiges Unternehmertum«,²⁴ berichtete die *Schweizerische Handelszeitung* noch im Februar 1974 – zu einer Zeit, als die Horta AG hinter den Kulissen bereits ins Wanken geraten war. Unter der Rezession nach der Ölkrise von 1973 litt der Wohnungsmarkt. Die Horta, die mit ihrem Umzug ins

²⁴ Schweizerische Handelszeitung vom 14.2.1974, Nr. 7, S. 25, zit.n. Fuchs/Hanak 1998, 156.

Telli-Hochhaus im September 1973 noch ihre Größe demonstriert hatte, bekam dies besonders zu spüren und musste im Februar 1976 Konkurs anmelden.²⁵ Mit der stark forcierten Expansion verfügte die Horta zwar über viel Landbesitz und baureife Projekte, aber über zu wenig eigene Liquidität, da alle erwirtschafteten Gewinne immer wieder in neue Bauvorhaben investiert worden waren.²⁶

Mit dem Zusammenbruch der Horta folgte eine Zeit der Unsicherheit. Die Versicherungsgesellschaft Winterthur (heute: AXA Winterthur) sprang zwar als neue Eigentümerin der Wohnzeile B ein und sorgte dafür, dass die Fertigstellung der Bauarbeiten sichergestellt wurde, die von der Horta abgeschlossenen Werkverträge mit den Unternehmen und Lieferanten aufrecht erhalten blieben und die Bauarbeiter ihre Löhne erhielten.²⁷ In der Öffentlichkeit wurde insbesondere die Frage nach der Zukunft des Bürohochhauses der Horta diskutiert. Die Färberei Jenny AG war als Eigentümerin des Hochhauses mit der Horta eng verknüpft und mit deren Konkurs auch in Mitleidenschaft gezogen worden. Als Käufer sprang der Kanton Aargau ein, der seine Verwaltungsstellen bisher in zahlreichen kleinen Liegenschaften untergebracht hatte und nun hier ein Zentrum der kantonalen Verwaltung, vor allem für das Finanz- und Gesundheitsdepartement einrichten konnte. Am 28. April 1976 stimmte der Grosse Rat von Aargau (mit 84 zu 82 Stimmen) dem Kauf des Telli-Hochhauses für 15 Millionen Franken zu.²⁸

Mit Verzug initiierte die Winterthur Versicherung 1979 den Bau der Wohnzeile C an der Delfterstrasse, und von 1987 bis 1991 wurde schließlich unter einer Eigentümergemeinschaft die vierte Wohnzeile D an der Neuenburgerstrasse gebaut. Beide wurden nach ursprünglichem Richtplan und in gleicher Bauweise wie die ersten zwei Wohnzeilen erstellt.²⁹ Die öffentliche und fachliche Einstellung zu Großüberbauungen hatten sich in den 20 Jahren zwischen Planung und Fertigstellung des letzten Blocks jedoch grundsätzlich verändert. Im Laufe der 1970er-Jahre nahm die

25 Mitteilung des Bezirksgericht Aarau, in: Schweizerisches Handelsblatt Nr. 70-811 vom 4.2.1976.

26 »Die Horta-Story: Wie ein Baulöwe in die Krise segelte«, in: Züri Leu vom 10.1.1975. Vgl. auch Fuchs/Hanak 1998, 140.

27 Wincasa-Archiv Telli, Vereinbarung zwischen der Winterthur Lebensversicherungsgesellschaft und der Horta Generalunternehmung AG Aarau, 12.3.1976.

28 Weitere 3.5 Millionen sollten zum Innenausbau für die kantonale Verwaltung aufgewendet werden (Pestalozzi 1978a, 705). Vgl. auch »Was von der Horta-Pleite noch zu retten ist«, in: Tagesanzeiger vom 20.2.1976.

29 Die Auswirkungen der Ölkrise machten sich jedoch etwa beim Heizungssystem bemerkbar. Während in Block A noch eine Ölheizung eingebaut worden war, wurde in Block B und C eine Gasheizung mit zentraler Energiestation installiert. Vgl. Wincasa-Archiv Telli, Realit und Winterthur Leben: Vermietungsbroschüre, o.D., S. 12.

Kritik an Großsiedlungen und Wohnhochhäusern zu und die Erstellung von Wohnzeile C und D nach dem ganzheitlichen Überbauungsplan war deshalb umstritten. Stimmen, die eine Neuplanung mit einer niedrigeren Bebauung forderten, konnten sich aber nicht durchsetzen.³⁰ Die einsetzende Kritik an dieser Wohnform und die negativen Schlagzeilen, in die die Telli mit dem Konkurs der Horta geraten war, wirkten sich zu Beginn erschwerend auf die Vermietbarkeit der Wohnungen aus. Dies wurde dadurch verstärkt, dass die Erstmietzinse hoch angesetzt waren, was von der Horta insbesondere mit den Wohnqualitäten und dem Wohnungsmangel in Aarau begründet worden war. Explizit war der in Zeiten der Hochkonjunktur wachsende Mittelstand als Zielgruppe der künftigen Mieterschaft avisiert worden. Die Winterthur Versicherung schätzte beim Kauf der Liegenschaft B an der Delfterstrasse die von der Horta veranschlagten Mieten – vor allem für die größeren 4½- und 5½-Zimmerwohnungen – als sehr hoch ein und diskutierte Reduktionen und An-gleichungen an die Mietzinsen im Block A, um die harzige Vermietung anzukurbeln.³¹ Anfang der 1970er-Jahre ging die Einwohnerzahl der Stadt Aarau zurück, was auch mit der regen Bautätigkeit in den Agglomerationsgemeinden erklärt werden kann. Der Wohnungsmarkt in Aarau war jedoch weiterhin angespannt. So ist in einer Aktennotiz der Winterthur Versicherung von Januar 1974 zu lesen: »Gemäß Erhebungen, die wir bei den städtischen Behörden angestellt haben, waren in der Stadt Aarau per 1. Dezember 1973 129 Wohnungen leer und zwar ausschließlich solche in der Neuüberbauung ‚Telli‘.«³² Um der Skepsis und den kursierenden Negativbildern zu den neuen riesigen Häusern am Rande der Kleinstadt Gegensteuer zu geben, bemühten sich die Eigentümer um eine positive Berichterstattung in der Tagespresse.³³

Mit dem Zusammenbruch der Horta AG bildete sich in der Telli eine heterogene Eigentumsstruktur heraus. Während heute die beiden Gebäude B und C an der Delfterstrasse ganz im Besitz der AXA Winterthur sind, teilen sich die Häuser in Wohnzeile A und D in verschiedene private, genossenschaftliche und städtische Eigentümer auf.

30 Eine Alternativstudie des Planungsbüros Metron dazu wurde nicht realisiert (vgl. Fuchs/Hanak 1998, 147; Hanak 2008, 111 sowie »Boomstadt Telli Aarau«, in: Aargauer Tagblatt vom 10.7.1985).

31 Vgl. Wincasa-Archiv Telli, Winterthur (Abt. Liegenschaften): Protokoll der Besprechung mit der Horta, o.D.; Wincasa-Archiv Telli, Winterthur (Verwaltungsrat): Sitzungsprotokoll, 23.2.1972; Wincasa-Archiv Telli, Winterthur (Abt. Liegenschaften), Aktennotizen vom 22.1.1976, vom 15.4.1976 sowie vom 15.4.1978.

32 Wincasa-Archiv Telli, Winterthur (Abt. Liegenschaften): Aktennotiz, 8.1.1974.

33 Wincasa-Archiv Telli, Winterthur (Abt. Liegenschaften): Aktennotiz, 24.6.1977.

3.3 SOZIO-DEMOGRAFISCHE DISPARITÄTEN UND QUARTIERARBEIT

3.3.1 Veränderungen der Bevölkerungsstruktur (1990-2014)

Der Wohnungsmix und die diversifizierte Eigentümerstruktur der Liegenschaften widerspiegeln sich auch in der Zusammensetzung der Bewohnerschaft der Telli. Eine Bewirtschafterin sagte im Interview: »Der Mietermix geht eigentlich querbeet durch alle Schichten. Vom Rentner über Familien, vom Arzt und Anwalt bis zum Sozialhilfeempfänger sind alle vertreten.«³⁴ Von außen sei das Bild verbreitet, dass in Hochhausüberbauungen wie der Telli – so der Leiter des Gemeinschaftszentrums – »vor allem Leute wohnen, die nicht so hohe Einkommen oder Bildungsabschlüsse haben«, bei näherer Kenntnis der Siedlung und ihrer BewohnerInnen werde aber schnell deutlich, dass »es hier auch besser gestellte Leute gibt, die hier total zufrieden sind.«³⁵

Analog zum gesellschaftlichen Wandel hat sich auch die Wohnbevölkerung in der Überbauung in den letzten Jahrzehnten verändert. Dies ist Ende der 1990er-Jahre zunehmend problematisiert worden. Auf Bedenken der städtischen Behörden, dass sich in der Telli ein »sozialer Brennpunkt« abzeichnen könnte, ließ der Stadtrat vom Stadtbauamt eine Analyse der Bevölkerungsentwicklung in der Telli anfertigen.³⁶ Mittels dieser Untersuchung lassen sich die sozio-demografischen Daten der Siedlung im Zeitraum von 1990 und 2000 nachzeichnen. Um die weitere sozio-demografische Entwicklung in der Telli nachvollziehen zu können, werden diese Daten im Folgenden mit neueren Angaben ergänzt. Hierzu haben das Stadtbüro sowie das Stadtbauamt Aarau für die vorliegende Studie Daten aus dem Einwohnerregister extrahiert (Stand: März 2014).³⁷

34 Gruppeninterview Wincasa, 00:03:51.

35 Gruppeninterview GZ Telli, 00:36:41.

36 Archiv der Allgemeinen Wohnbaugenossenschaft Aarau (ABAUA), Bestand zur Mittleren Telli (Telli), Stadtbauamt Aarau: Grobanalyse Bevölkerungsstruktur Telli, Entwicklungstrends 1990-2000, Juli 2000, S. 1. Im Folgenden kurz: ABAUA Telli, Bevölkerungsstruktur Telli 1990-2000. Die Unterlagen des ABAUA liegen ohne Signatur vor.

37 Stadtbüro Aarau, Auszug aus dem Einwohnerregister der Stadt Aarau, März 2014 (unveröffentlicht). Im Folgenden kurz: Einwohnerregister Aarau, 2014. Der Datensatz umfasst folgende Variablen: Gebäude-ID, Wohnungs-ID, Familiencode, Zivilstand, Bürgercode (und Aufenthaltsgenehmigung), Nationalität, Religion, Geburtsjahr sowie Zuzugsdatum nach Aarau. Zur Einkommenssituation der BewohnerInnen sind keine Angaben vorhanden.

Seit den Anfängen gab es in der Telli auch Eigentumswohnungen.³⁸ Heute sind etwas mehr als ein Fünftel der insgesamt 1258 Wohnungen der Telli-Überbauung Stockwerkeigentum. Beinahe zwei Drittel der Wohnungen gehören zum Portfolio von institutionellen AnlegerInnen (Versicherungen), jede zehnte Wohnung ist im Besitz der Ortsbürgergemeinde Aarau und 42 werden von der Allgemeinen Wohnbaugenossenschaft Aarau (ABAU) als Alterswohnungen vermietet.

Tabelle 7: Wohnungen nach Eigentumstyp, März 2014

	Anzahl Wohnungen	in %
<u>Stockwerkeigentum</u>	271	21.5
Mietwohnungen im Besitz institutioneller Anleger (AXA Winterthur, Aarg. Gebäudeversicherung, Basler Lebensversicherung)	815	64.8
<u>Mietwohnungen communal (Ortsbürgergemeinde)</u>	130	10.3
<u>Mietwohnungen genossenschaftlich (ABAU)</u>	42	3.4
Gesamt	1258	100

Quelle: Einwohnerregister Aarau

*Tabelle 8: Bewohnerzahl Telli-Überbauung im Verhältnis zur Aarauer
Stadtbevölkerung, 1990-2014*

	Anzahl Personen	Anteil an Aarauer Gesamtbevölkerung
2014	2360	12%
2000	2454	16%
1990	2634	16%

Quelle: Einwohnerregister Aarau, 2014 und ABAUA Telli, Bevölkerungsstruktur Telli, 1990-2000

2014 wohnten 2360 Menschen in der Telli-Überbauung. Dies entspricht beinahe einem Achtel oder 12% der gesamten Aarauer Stadtbevölkerung. Die Anzahl der Telli-BewohnerInnen ist in den letzten 30 Jahren jedoch um 300 Personen zurückgegangen und hat sich auch im Verhältnis zur Stadtbevölkerung etwas verkleinert.

38 Es wäre verfehlt, BewohnerInnen von Mietwohnungen als »sozial schlechter gestellt« zu verstehen. Die Schweiz ist ein Land mit einem hohen Anteil an MieterInnen, die Wohneigentumsquote lag Ende 2010 bei 36.8%, wobei der Anteil in den Städten geringer ist, als in ländlichen Regionen (BfS, Gebäude- und Wohnungsstatistik 2010).

Sowohl 1990 als auch um die Jahrtausendwende machte der Anteil der Telli-BewohnerInnen an der gesamten Stadtbevölkerung etwa 16% aus.³⁹

Aus aller Welt

Der Bericht des Stadtbauamts aus dem Jahr 2000 konstatiert, dass im Laufe der zehn Jahre zwischen 1990 und 2000 der Ausländeranteil zugenommen hat und sich infolgedessen eine Konzentration der ausländischen Bevölkerung Aaraus in der Überbauung abzuzeichnen beginne.⁴⁰ Während der Anteil an Personen ausländischer Nationalität 1990 mit 23% nur geringfügig über dem städtischen Durchschnitt von 20% lag, stieg er bis zum Jahr 2000 – im Unterschied zur Gesamtstadt, bei der dieser Wert konstant blieb – auf 33% an. Im neuen Jahrtausend ist der Ausländeranteil unter der Telli-Bewohnerschaft wieder zurückgegangen und lag 2014 bei 28.4%, ist jedoch weiterhin höher als der gesamtstädtische Durchschnitt von 19.8%.⁴¹ Es kann angenommen werden, dass dieser Rückgang auch mit Einbürgerungen zusammenhängt. In den Daten aus dem Einwohnerregister liegen keine Informationen zur Anzahl der in den letzten Jahren eingebürgerten Telli-BewohnerInnen vor. Es können jedoch Angaben zu Bürgerstatus und Aufenthaltsgenehmigung gemacht werden. Diese lassen darauf schließen, dass es sich bei den BewohnerInnen der Telli ohne Schweizer Pass in erster Linie um AusländerInnen handelt, die schon viele Jahre in der Schweiz leben. Eine große Mehrheit der ausländischen Wohnbevölkerung in der Telli verfügt über eine unbefristete Niederlassungsgenehmigung (C), die in der Regel einen mindestens 10-jährigen Aufenthalt in der Schweiz voraussetzt. Die meisten anderen haben eine permanente Aufenthaltsgenehmigung (B). Personen mit einer Kurzaufenthaltsgenehmigung (L) bzw. Grenzgänger und Wochenaufenthalter aus dem nahen Ausland befinden sich in einer Minderzahl. Nur eine Person ist als anerkannter Flüchtling (F) vorläufig in der Schweiz aufgenommen. Laut Einwohnerregister wohnen keine Asylsuchenden in der Überbauung:

39 Durch den Zusammenschluss mit der Gemeinde Rohr im Jahre 2010 sowie durch Zuzüge ist Aaraus Wohnbevölkerung in den letzten Jahren um 4000 Personen gewachsen. 2014 lag die Einwohnerzahl bei 20'160 Personen (vgl. Kennzahlen zur Bevölkerungsbewegung auf <http://www.aarau.ch>).

40 ABAUA Telli, Bevölkerungsstruktur Telli 1990-2000, S. 8.

41 Ebd., S.4 und Einwohnerregister Aarau, 2014.

Tabelle 9: Aufenthaltsgenehmigung ausländische Telli-BewohnerInnen, März 2014

	in %	Anzahl Personen
Niederlassung (C)	81.2%	544
(Dauer-)Aufenthalt (B)	16.1%	108
(Kurz-)Aufenthalt (L)	1.8%	12
Grenzgänger/ Wochenaufenthalt Ausland	0.8%	5
Vorläufige Aufnahme (F)	0.1%	1
Gesamt	100	670

Quelle: Einwohnerregister Aarau

Das Spektrum der Nationalitäten ist breit und verteilt sich auf fast alle Kontinente (mit Ausnahme von Australien). Insgesamt wohnen Menschen aus 49 verschiedenen Herkunftsländern in der Telli. Im Laufe der 1990er-Jahre hat sich insbesondere der Anteil an Personen aus Ländern des ehemaligen Jugoslawiens erhöht, die von den dortigen Kriegswirren in die Schweiz flohen. Während 1990 noch 15% der ausländischen Wohnbevölkerung in der Telli aus der Balkanregion kamen, hat sich diese Zahl im Jahr 2000 auf 34% erhöht – und ist bis 2014 auf diesem Stand geblieben.⁴² Auch die Anzahl der BewohnerInnen aus der Türkei erhöhte sich in den 1990ern von 9% auf 14% aller AusländerInnen⁴³ – und lag 2014 bei 12.7%. Allgemein lässt sich am Beispiel der Telli die sich wandelnde Immigration in die Schweiz im Kleinen zeichnen. Löstend doch die MigrantInnen aus dem Balkan und der Türkei frühere Einwanderergenerationen ab, die mehrheitlich aus südeuropäischen Ländern wie Italien, Spanien oder Portugal zuwanderten. So reduzierte sich etwa der Anteil an italienischen Staatsangehörigen unter der ausländischen Wohnbevölkerung der Telli im Laufe der 1990er-Jahre von 39% auf 22% – und von 2000 bis 2014 auf 10.9%.⁴⁴ Zugenommen hat hingegen in den letzten Jahren die Anzahl deutscher Staatsangehöriger, die 2014 beinahe einen Zehntel der ausländischen Telli-Bevölkerung ausmachte. Ebenfalls hat seit den 1990er-Jahren die Einwanderung aus außereuropäischen Ländern zugenommen. Wenn diese im Vergleich zu den genannten großen Einwanderergruppen unter der Telli-Bevölkerung nominell auch einen relativ kleinen Anteil ausmachen, so zeichnet sich in der Telli seit den 1990er-Jahren doch eine zunehmende Ausdifferenzierung der Herkunftsländer ab.

42 ABAUA Telli, Bevölkerungsstruktur Telli 1990-2000, S. 5f.

43 Ebd.

44 Aber auch der Anteil an Personen aus Spanien unter der ausländischen Bevölkerung nahm in den 1990ern von 9% auf 7% – und bis heute auf 5% ab (ebd., 6 sowie Einwohnerregister Aarau, 2014).

Tabelle 10: Ausländische Wohnbevölkerung in der Telli, März 2014

Länder nach Regionen	Nationalitäten	Anz. Pers. (Land)	In %	Anz. Pers. (Region)	In %
Südosteuropäische Länder					
Balkan	Kosovo	82	12.2%	239	35.7%
	Bosnien-Herzegowina	52	7.8%		
	Serben	47	7.0%		
	Mazedonien	32	4.8%		
	Kroatien	24	3.6%		
	Slowenien	2	0.3%		
Türkei	Türkei	85	12.7%	85	12.7%
Süd- und westeuropäische Länder					
Südeuropa	Italien	73	10.9%	206	30.7%
	Spanien	35	5.2%		
	Portugal	18	2.7%		
Nord/Westeuropa	Deutschland	65	9.7%		
	Österreich	11	1.6%		
	Frankreich	2	0.3%		
	Holland	2	0.3%		
Mittel- und osteuropäische Länder					
	Tschechien	6	0.9%	22	3.25%
	Polen	5	0.7%		
	Ungarn	4	0.6%		
	Slowakei	4	0.6%		
	Rumänien	1	0.15%		
	Ukraine	1	0.15%		
	Lettland	1	0.15%		
Süd(ost)asien					
	Sri Lanka	33	4.9%	67	10%
	Indien	2	0.3%		
	Pakistan	1	0.15%		
	Nepal	1	0.15%		
	Vietnam	18	2.7%		
	China	8	1.2%		
	Thailand	1	0.15%		
	Laos	1	0.15%		
	Indonesien	1	0.15%		
	Japan	1	0.15%		
Naher Osten und Nord(ost)afrika					
	Iran	4	0.6%	25	3.75%
	Irak	2	0.3%		
	Ägypten	1	0.15%		
	Marokko	6	0.9%		
	Tunesien	3	0.45%		
	Sudan	6	0.9%		
	Eritrea	2	0.3%		
Westafrika	Nigeria	1	0.15%		
Nord-, Süd- und Zentralamerika					
	Kanada	1	0.15%	26	3.85%
	USA	4	0.6%		
	Mexiko	1	0.15%		
Dominik. Republik		4	0.6%		
	Kolumbien	9	1.3%		
	Venezuela	1	0.15%		
	Ecuador	1	0.15%		
	Brasilien	2	0.3%		
	Chile	3	0.45%		
Rundungsdifferenz					
Total			0.05%	670	0.05%
			100%	670	100%

Quelle: Einwohnerregister Aarau

Die größten Gemeinschaften aus dem außereuropäischen Raum bildeten 2014 BewohnerInnen aus Sri Lanka und Vietnam. Personen aus afrikanischen Ländern stellen jedoch nach wie vor eine Minderheit in der Telli dar – trotz der seit einigen Jahren zunehmenden Migration vom afrikanischen Kontinent in die Schweiz.

Im Jahr 2000 wurden deutliche Unterschiede bei der Zusammensetzung der Bewohnerschaft in den verschiedenen Wohnblöcken festgestellt. Ein Vergleich mit den Daten von heute lässt erkennen, dass diese teilweise weiterbestehen, teilweise aber auch nivelliert worden sind. Die Unterschiede sind eng mit der Eigentümersituation der Liegenschaften verknüpft. Generell wurde in den Häusern der Stockwerkeigentümerschaften (Rüttmattstrasse 11-17 sowie Neuenburgerstrasse 1-6) ein deutlich geringerer Ausländeranteil konstatiert, was heute nicht mehr generell gilt.⁴⁵ Zwar liegt die Anzahl von Eigentumswohnungen, in denen ausländische BewohnerInnen – oder auch binationale Paare – wohnen unter dem Durchschnitt der Überbauung. Da diese jedoch tendenziell von mehr Personen bzw. Familien mit Kindern bewohnt werden, ergibt sich bei der Anzahl an ausländischen BewohnerInnen von Eigentumswohnungen eine Verschiebung dieses Anteils:

Tabelle 11: Eigentumswohnungen und ihre Bewohner, März 2014

	Anzahl Eigentumswohnungen	in %	Anzahl Bewohner von Eigentumswohnungen	in %
SchweizerInnen	212	78.2	377	67.6
AusländerInnen	42	15.5	122	32.4
Binationale Paare/Familien	17	6.3		
Gesamt	271	100	499	100

Quelle: Einwohnerregister Aarau⁴⁶

Hinsichtlich der Strategie Wohnungseigentum zu erwerben, lassen sich auch Differenzierungen nach der Herkunft von Bewohnergruppen machen. Die größten ausländischen Bewohnergruppen in den Liegenschaften der Stockwerkeigentümerge-

45 Im Jahr 2000 war der Ausländeranteil am geringsten an der Rüttmattstr. 13 und 14 mit 13% (2014: 16.5%) sowie Neuenburgerstr. 5 und 6 mit 16% (2014: 32%) (ABAUA Telli, Bevölkerungsstruktur Telli 1990-2000, S. 5 sowie Einwohnerregister Aarau, 2014).

46 Es liegen keine quantitativen Daten vor wie viele Stockwerkeigentümer ihre Wohnungen weitervermieten und wie viele diese selbst bewohnen. Aus den Interviews lässt sich folgern, dass ein Großteil der Eigentumswohnungen von den Besitzern selbst bewohnt werden.

meinschaften machen Menschen mit deutscher, türkischer und italienischer Nationalität aus, gefolgt von Bosniern, Mazedoniern sowie Menschen aus Sri Lanka.⁴⁷

In den Mietshäusern waren im Jahr 2000 teilweise mehr als die Hälfte der MieterInnen ausländischer Herkunft, doch auch hier ist in den letzten Jahren ein genereller Rückgang zu beobachten.⁴⁸ Die verschiedenen Einwanderergruppen sind dabei über die ganze Siedlung verteilt und es hat sich im Laufe der Jahre keine Konzentration bestimmter Nationalitäten in bestimmten Liegenschaften herausgebildet.⁴⁹ Wohnzeile A und C wiesen sowohl in den Jahren 1990 und 2000 als auch heute ein etwas geringerer Anteil an BewohnerInnen ohne Schweizer Staatsangehörigkeit auf als Wohnzeile B und D.⁵⁰

Tabelle 12: Ausländeranteil nach Wohnzeile, 1990-2014

	Wohnzeile A	Wohnzeile B	Wohnzeile C	Wohnzeile D
1990	18%	32%	19%	30%
2000	30%	37%	27%	43%
2014	26%	30%	23%	37%

Quelle: Einwohnerregister Aarau, 2014 und ABAUA Telli, Bevölkerungsstruktur Telli, 1990-2000

In der Telli sind – mit Ausnahme des Judentums – alle Weltreligionen vertreten. Mehr als die Hälfte der BewohnerInnen gehört einer christlichen Kirche an, jede fünfte Person sieht sich dem Islam verbunden. Mehr als ein Fünftel weist außerdem keine Religionszugehörigkeit auf.

47 In Zahlen mit Bezug auf die von AusländerInnen (inkl. binationalen Paaren/Familien) bewohnten insgesamt 59 Eigentumswohnungen: Neun Eigentumswohnungen werden von Deutschen bewohnt, je acht von Türken und Italienern, je sechs von Bosniern und Mazedoniern und vier von Menschen aus Sri Lanka (Einwohnerregister Aarau, 2014).

48 Im Jahr 2000 lag beispielsweise der Ausländeranteil in den Häusern Rüttmattstr. 9 und 10 bei 72% (2014: 35.2%), in der Neuenburgerstr. 3 und 4 bei 53% (heute 44.1%) in der Delfterstr. 24 und 25 bei 50% (2014: 30.4%) (ABAUA Telli, Bevölkerungsstruktur Telli 1990-2000, S. 5 sowie Einwohnerregister Aarau, 2014).

49 ABAUA Telli, Bevölkerungsstruktur Telli 1990-2000, S. 6 sowie Einwohnerregister Aarau, 2014.

50 Diese Unterschiede scheinen nicht nur auf Vermietungs- bzw. Belegungspolitiken zurückzugehen, gehören doch Wohnzeile B und C beide derselben Eigentümerin.

Tabelle 13: Religionszugehörigkeit, März 2014

	in %
Keine	22.7
Evangelisch-reformiert	22.5
Römisch-katholisch	19.8
Christlich-orthodox	6.6
Evangelikal	2.7
Muslimisch	19.5
Hinduistisch	1.9
Buddhistisch	1.4
Jüdisch	0
Andere	2.9
Gesamt	100

Quelle: Einwohnerregister Aarau

Altersverteilung

Neben der Zunahme der BewohnerInnen in der Telli, die in die Schweiz eingewandert sind, zeichnete sich im Laufe der 1990er-Jahre auch ein anderer Trend ab: Im Unterschied zur Stadt Aarau wies die Wohnbevölkerung der Telli mehr Familien und eine zunehmend jüngere Bewohnerschaft auf, zugleich wurde ein Rückgang an älteren Personen verzeichnet. Im Jahr 2000 waren 23% der Personen in der Telli jünger als 20 Jahre alt. 1990 lebten mit 30% sogar noch erheblich mehr Kinder und Jugendliche in der Siedlung (gegenüber dem städtischen Durchschnitt von 18%). Zugleich gab es aber auch mehr ältere BewohnerInnen. Die Verjüngung der Telli-Bevölkerung im Laufe der 1990er-Jahre ging demnach auf einen Zuwachs an BewohnerInnen zwischen 20 und 64 sowie auf einen Rückgang der SeniorInnen zurück. So waren 1990 noch 30% der Wohnbevölkerung über 64 Jahre alt gewesen. Im Laufe der 1990er-Jahre reduzierte sich dieser Anteil – bedingt durch Wegzug und Todesfälle – auf 14% und lag demnach deutlich unter dem städtischen Durchschnitt von 20%.⁵¹

In den Jahren seit 2000 hat sich die Altersstruktur der Telli-Wohnbevölkerung vermehrt dem städtischen Durchschnitt angenähert und es konnte wieder eine zunehmende Alterung beobachtet werden. 2014 lag der Anteil der SeniorInnen in der Telli mit einem Anteil von 21.5% wieder über dem städtischen Durchschnitt von 18.3%. Parallel dazu reduzierte sich im letzten Jahrzehnt der Anteil der Kinder und

51 Zugenommen hat parallel dazu insbesondere der Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter zwischen 21 und 64 Jahren, der sich von 40% auf 63% erhöhte (ABAUA Telli, Bevölkerungsstruktur Telli 1990-2000, S. 2).

Jugendlichen unter 20 Jahren auf 17%, wohingegen der Anteil an Personen zwischen 20 und 64 Jahren relativ stabil blieb.

Tabelle 14: Altersverteilung der Telli-Bewohnerschaft im Vergleich zum städtischen Durchschnitt, 1990-2014

	0-19 Jahre Telli	0-19 Jahre Ø Stadt	20-64 Jahre Telli	20-64 Jahre Ø Stadt	65 Jahre+ Telli	65 Jahre+ Ø Stadt
1990	30%	18%	40%	65%	30%	17%
2000	23%	18%	63%	62%	14%	20%
2014	17%	16.5%	61.5%	65.2%	21.5%	18.3%

Quelle: Einwohnerregister Aarau, 2014; ABAUA Telli, Bevölkerungsstruktur Telli, 1990-2000 und BfS 2015, S. 3.

Auch bei der Altersstruktur lassen sich deutliche Divergenzen zwischen den verschiedenen Häusern erkennen. Dabei wird ersichtlich, dass in den Eigentumswohnungen tendenziell mehr ältere BewohnerInnen (31.8%) und weniger Kinder und Jugendliche (12.3%) wohnen.

Bei Wohnzeile B und C (Delfterstr. 21-44), die beide von derselben Immobilienbewirtschaftung (Wincasa) vermietet werden, entsprach der Anteil der jungen Bewohnerschaft 2014 dem Siedlungsdurchschnitt (17%). Menschen in der Altersgruppe 65+ waren leicht untervertreten (17.5%). Überdurchschnittlich hoch war hingegen der Anteil älterer Bewohnerschaft in der Wohnzeile A (Rüttmattstr. 1-17) mit 29.6%,⁵² wohingegen der Jugendquotient hier (mit 14.4%) tief lag. Deutlich mehr Kinder und Jugendliche wohnten demgegenüber in den Mietwohnungen der Ortsbürgergemeinde der Stadt Aarau an der Neuenburgerstrasse 7-12 (20.8%) und im Verhältnis dazu auch weniger SeniorInnen (13.8%).

Dass die Verteilung der Altersstruktur einer Dynamik unterliegt, welche sich bedingt durch Generationenwechsel und Fluktuation innerhalb eines Jahrzehnts stark ändern kann, wird am deutlichsten, wenn man sich exemplarisch die Situation einzelner Hauseingänge anschaut.⁵³

52 Dieser hohe Anteil lässt sich durch die Häuser der Stockwerkeigentümer sowie die Alterswohnungen in den zwei Liegenschaften der ABAU (Rüttmattstr. 1 und 2) erklären.

53 So wohnten beispielsweise im Jahr 2000 mit 4% die wenigsten Kinder und Jugendliche an der Neuenburgerstr. 5 und 6, während dieser Anteil zehn Jahre zuvor noch bei 27% gelegen war – 2014 hat er sich auf 6.2% leicht erhöht. Umgekehrt wohnten im Jahr 2000 die meisten Kinder und Jugendlichen in den benachbarten Häusern an der Neuenburgerstr. 7 und 8 mit 35% (1990: 30%), 2014 ist dieser Anteil auf 20% zurückgegangen. Die meisten SeniorInnen wohnten im Jahr 2000 an der Rüttmattstr. 15-17 (22%), 1990 lag diese Zahl gar bei 36% – 2014 waren es 25.5%. Der geringste Anteil an Menschen

Bereits im Bericht zur Bevölkerungsstruktur der Telli-Überbauung (2000) wurde betont, dass die ältere Wohnbevölkerung sowohl im Jahr 1990 als auch 2000 größtenteils schweizerischer Nationalität sei.⁵⁴ Auch heute sind 90.3% der älteren Telli-Wohnbevölkerung SchweizerInnen und nur jede zehnte Person im Alterssegment 65+ hat eine ausländische Staatsangehörigkeit. Bei genauerer Betrachtung ist jedoch ein Wandel sichtbar, sind doch gerade unter den ›jungen‹ RentnerInnen zunehmend auch EinwandererInnen anzutreffen. Unter den ausländischen SeniorInnen sind insbesondere Leute aus Italien (15 von 48 Personen oder 31.3%) sowie aus Serbien, dem Kosovo, Bosnien und Kroatien (insgesamt 18 Personen oder 37.5%), aber auch aus Österreich (vier Personen), Deutschland (drei Personen) und der Türkei (drei Personen) vertreten.⁵⁵

3.3.2 »Allons-y Telli!« Maßnahmen zur Quartierentwicklung

Mit den sozio-demografischen Veränderungen in der Telli konnten im Laufe der 1990er-Jahre auch wachsende soziale Disparitäten insbesondere im Schulbereich beobachtet werden. Im Telli-Schulhaus haben 70% der Kinder – in manchen Klassen bis 90% – fremdsprachige Eltern. Im Vergleich zu anderen Aarauer Schulen schaffen weniger SchülerInnen den Übergang in Schulen mit höheren Schulabschlüssen (Daum/Schneeberger 2013, 144).⁵⁶ Um die Jahrtausendwende häuften sich deshalb bei sozialen und schulischen Fachstellen die Problematisierungen zur Telli. Auf dem Spiel stehe, »die soziale Integration, die Werterhaltung der Bauten, die Zufriedenheit der Bewohnerschaft – kurzum: das Image und die Zukunftsfähigkeit der Siedlung« (De Min 2004, 12). Der Quartierverein befragte die BewohnerInnen der Überbauung und stellte in verschiedenen Bereichen Handlungsbedarf fest. Der Zustand der Anlagen und Spielplätze auf dem Siedlungsareal wurde als veraltet und mangelhaft dargelegt und unter der Bewohnerschaft ein verbreitetes Gefühl der Unsicherheit und eine Abnahme des Wohlbefindens in ihrem Wohnumfeld konstatiert. Auch gab es teilweise Probleme mit Jugendlichen, Vandalismus war ein Thema (Stadt Aarau 2006, 4). Die Telli-Jugendlichen selbst, die von einer Gruppe Sozialarbeitsstudierender – im Rahmen einer partizipativen Zukunftswerkstatt – nach ihren Bedürfnissen befragt wurden, beklagten, dass es für sie in der Tel-

65+ wohnten 2000 an der Delfterstr. 43 und 44 (5%), im Jahr 1990 waren es noch 21% gewesen, heute sind es 14.4% (Einwohnerregister Aarau, 2014 sowie ABAUA Telli, Bevölkerungsstruktur Telli 1990-2000, S. 3).

54 Zahlen liegen keine vor (ABAUA Telli, Bevölkerungsstruktur Telli 1990-2000, S. 4).

55 Einwohnerregister Aarau, 2014.

56 Vgl. auch »Behaglichkeit in der Betonwand«, in: NZZ vom 17.11.2010; GZA Telli, GZ: Monitoringbericht Telli Nr. 1, April 2008.

li zu wenig Freiräume und ungestörte Treffpunkte gebe. »Die Jugendlichen vermissen Respekt und Toleranz [...]. Es frustriert sie, dass sie nirgends sein dürfen. Sie wehren sich dagegen als kriminell bezeichnet zu werden«,⁵⁷ stellten die angehenden SozialarbeiterInnen nach dem Gespräch mit ihnen fest.

Um einer Abwertung der Telli Gegensteuer zu geben, lancierte die Stadt Aarau im Jahr 2000 das Quartierentwicklungsprogramm *allons-y Telli!*, das von 2001 bis 2006 dauerte, und vom Bundesamt für Gesundheit (BAG) mitfinanziert worden ist.⁵⁸ Ziel war es, das Negativimage der Telli zu verbessern, die Wohn- und Lebensqualität zu sichern und die Integration sowie das Zusammenleben aller in der Siedlung zu fördern (Stadt Aarau 2006, 4; 37). Für die Ausrichtung von *allons-y Telli!* war die Partizipation verschiedener AkteurInnen – BewohnerInnen, EigentümerInnen, HauswartInnen, quartiereigene Institutionen – grundlegend wichtig (vgl. De Min 2004, 12f). Unter der Bewohnerschaft scheinen jedoch anfänglich Skepsis und Bedenken gegenüber dem Programm bestanden zu haben. Verbreitet war etwa die Einschätzung, dass die Problematisierungen aufgebaut worden seien, um finanzielle Beiträge zu erhalten und Maßnahmen durchzusetzen, die von der Bevölkerung nicht wirklich gewollt seien.⁵⁹

Im Rahmen des Programms wurden verschiedene Schwerpunkte gesetzt wie die Arbeit mit Kindern und Jugendlichen, die Zusammenarbeit mit MigrantInnen oder die Aufwertung des Außenraums. Im Zentrum stand die Kooperation mit dem Gemeinschaftszentrum (GZ), dem Quartierverein und der Schule. Als Querschnittaufgabe wurden vom BAG Maßnahmen im Bereich der Umwelt- und Gesundheitsförderung definiert.⁶⁰

In den Anfängen des Programms wurde für die Jugendlichen der Siedlung ein Jugendbus auf dem Telliplatz installiert und ein Jugendarbeiter zu 20% angestellt. 2001 wurde der Telli-Rat gegründet, als Gremium zur Mitwirkung der BewohnerInnen bei Angeboten und Aktivitäten für die Bewohnerschaft. Explizit sollten dabei auch MigrantInnen angesprochen werden, die in traditionell bestehenden Strukturen

57 »Telli-Jugend sehnt sich nach Freiräumen«, in: Aargauer Zeitung vom 28.4.2001.

58 Das Kostendach für das fünfjährige Projekt wurde auf insgesamt 2 Millionen CHF festgelegt, 50% der Projektkosten, max. 200'000 CHF pro Jahr hat das BAG übernommen (Stadt Aarau 2006, 10; De Min 2004, 13).

59 Vgl. Interview I, Telli, 31:58:06; Interview II, Telli, 01:34:32; Zum Abschluss von *allons-y Telli!* vgl. »Fit für die Zukunft!«, in: Telli-Post, Juni 2006, Editorial, S. 5; Stadt Aarau 2006, 49 sowie ABAUA Telli, Protokoll des 1. Werkstattgesprächs »Baustein Siedlungsentwicklung«, Aarau 21.2.2001.

60 In diesem Rahmen sind etwa Aktionen zur gesunden Bewegung und Ernährung in der Schule, zur Rauchprävention oder Recyclingpraxis organisiert worden (De Min 2004, 12; Stadt Aarau 2006, 28).

wie dem Quartierverein kaum vertreten waren.⁶¹ Zur Aufwertung der Außenräume wurde im Rahmen von Werkstattgesprächen – moderiert vom Stadtammann – mit den verschiedenen EigentümerInnen über ein Gesamtkonzept zur Erneuerung der Anlagen nachgedacht.

Ein zentrales Anliegen des Quartierentwicklungsprojekts war es, die Quartierarbeit in der Telli weiter auszubauen. Nach einem Wechsel in der GZ-Leitung gingen ab dem Jahr 2004 verschiedene Aufgabenfelder, die im Rahmen des Programms aufgebaut worden waren, in die Verantwortlichkeit des GZ über. Der Aufbau und die Begleitung von quartiereigenen Partizipationsstrukturen konnten so professionalisiert werden (vgl. Stadt Aarau 2006, 25; 29; De Min 2004, 12f). Auch in der Schule wurden über *allons-y Telli!* grundlegende Entwicklungen eingeleitet und insbesondere Entlastungsmaßnahmen im Umgang mit dem hohen Anteil an fremdsprachigen Kindern aufgebaut.⁶² Mit den diversen aufgebauten Angeboten fungierte die Telli auch als Labor für die Entwicklung neuer sozialer Dienstleistungen in Aarau. Im Editorial der Quartiers-Zeitung *Telli-Post* war zum Abschluss des Projekts zu lesen:

»Natürlich wurde viel diskutiert, gestritten, Projekte geplant, verworfen und wieder neu geplant. Aber eigentlich hat mir das gefallen. So habe ich gemerkt, dass es den Leuten nicht gleichgültig ist, wo sie wohnen und leben [...]. *Allons-y Telli!* hat uns geholfen, Probleme zu lösen, aber vor allem auch zu merken, was wir wert sind und wie wir uns und unserer Umgebung Sorge tragen können.«⁶³

Auch die Verantwortlichen des Programms zogen nach Projektende eine mehrheitlich positive Bilanz und konstatierten eine nachhaltig positive Wirkung, insbeson-

61 Entstanden sind daraus einmalige Aktionen wie ein Apéro in der Waschküche oder ein Zeltplatz an der Aare; andere Angebote wie der Herbstmarkt haben sich etabliert. Der Telli-Rat wurde 2003 aufgelöst und der Partizipations- und Integrationsauftrag dem GZ übergeben (Stadt Aarau 2006, 25; 29).

62 2002 wurde das Sprachförderangebot MuKi-Deutsch für Migrantinnen und ihre Kinder im Kindergartenalter eingeführt. Ein Jahr später folgte ein Pilotprojekt zur Einführung der Schulsozialarbeit in der Telli-Schule, wobei insbesondere die Zusammenarbeit mit fremdsprachigen Eltern hoch gewichtet wurde. Beide Projekte wurden 2004 ins ordentliche Budget der Stadt aufgenommen und institutionalisiert (vgl. Stadt Aarau 2006, 6; De Min 2004, 13).

63 »Fit für die Zukunft!«, in: *Telli-Post*, Juni 2006, Editorial, S. 5.

dere, da die Netzwerke und quartiereigenen Institutionen gestärkt wurden und gut funktionierten.⁶⁴

3.3.3 Das Gemeinschaftszentrum als Drehscheibe im Quartier

Für das GZ hat *allons-y Telli!* grundlegende Änderungen eingeleitet und dessen heutige Organisation und Ausgestaltung geprägt. Durch zusätzliche Finanzierungsmöglichkeiten konnten neue Impulse aufgenommen und umgesetzt werden. Die Gemeinwesenarbeit wurde gestärkt und es entstanden zahlreiche neue Projekte (Besmer/Bischofberger 2012, 9).⁶⁵

Das GZ gibt es seit den Anfängen der Telli-Überbauung. Bereits im Grundeigentümervertrag vom 2. November 1971 wurden die Grundbedingungen zu dessen Bau festgehalten. Federführend von der Einwohnergemeinde der Stadt Aarau in Zusammenarbeit mit den christlichen Landeskirchen erstellt, sollte das GZ »den Bewohnern dieser Überbauung, sowie öffentlichen und kirchlichen Institutionen zur Verfügung stehen.«⁶⁶ Getragen wird das GZ seit den Anfängen von einer Stiftung mit vier zahlenden Mitgliedern: der Orts- und der Einwohnergemeinde der Stadt Aarau sowie der reformierten und der katholischen Kirche.⁶⁷ Das GZ wurde zur selben Zeit wie die erste Wohnzeile gebaut und im Juni 1974 mit einem Telli-Fest eingeweiht. Es gehört in dieser Art zu den ersten in der Schweiz und ist bis heute das einzige Quartierzentrums Aaraus (Besmer/Bischofberger 2012, 9). Die Förderung des sozialen Lebens im Telli-Quartier war von Anfang an die Hauptaufgabe. Dazu wurde im September 1973 ein Sozialarbeiter angestellt, der den Betrieb des GZ aufbauen und führen sollte. Im April desselben Jahres starteten auch die Bauarbeiten, die nach Planungen der Architekten Aeschbach, Felber und Kim ausgeführt

64 Auf Beschluss des Stadtrates wurde nach *allons-y Telli!* ein Monitoring eingerichtet, um die aufgegleisten Maßnahmen in regelmäßigen Abständen zu evaluieren (vgl. Stadt Aarau 2006, 37; 49 sowie GZA Telli, GZ: Monitoringbericht Telli Nr. 5, März 2012).

65 Vgl. auch Gruppeninterview GZ Telli, 00:09:59.

66 Die Färberei Jenny AG und die Horta AG spendeten zusammen 250'000 CHF als Grundfonds. An die Betriebskosten sollte fortan pro Wohnung und Monat ein Betrag von anfänglich 1.50 CHF bezahlt werden. Vgl. GZA Telli, Hans Urech (Notar): Grundeigentümervertrag für die Überbauung Mittlere Telli, Aarau 2.11.1971, S. 52. Heute beläuft sich dieser Betrag auf 50 CHF pro Wohnung und Jahr und wird den MieterInnen der Telli-Überbauung direkt über die Nebenkosten im Mietzins abgerechnet (vgl. Gruppeninterview GZ Telli, 00:04:35).

67 Ausschlaggebende Mitinitiantin war die reformierte Kirche, die sich entschied, anstatt eine neue Kirche zu bauen, mit 1 Million CHF in das GZ als vielseitigen Begegnungsraum zu investieren (vgl. Besmer/Bischofberger 2012, 12; 20f; 23).

wurden. Wie der Architekt Walter Felber rückblickend darlegt, soll für das Raumprogramm die Frage ausschlaggebend gewesen sein: »Was machen die Menschen in ihrer Freizeit und wie kann der Anonymität in den Wohnsilos begegnet werden?« (zit.n. Besmer/Bischofberger 2012, 15). Eingeplant wurde – nach dem Besuch von bestehenden Freizeitzentren in ähnlichen Großsiedlungen in Genf oder Bern – ein vielseitiges Angebot an Räumen für diverse Freizeitaktivitäten, Veranstaltungen, private Feste und Versammlungen: mehrere Gruppenräume, ein Saal und ein Cheminéeraum, eine Disco, eine Kegelbahn, Saunen, eine Hobbyküche, ein Fitnessraum und ein Fotolabor, in dem ursprünglich ein Studio für ein Quartierradio vorgesehen war. Der Fitnessraum, der nie richtig funktionierte, wurde 1985 in ein Restaurant umgebaut. Das wegen den noch bestehenden Sprossenwänden im Raum *Leiterli* genannte Café (später in *Malibu* umgetauft), soll insbesondere dem Wunsch von BewohnerInnen entsprochen haben, in der Telli eine Gastwirtschaft zu haben, die am Wochenende geöffnet war (ebd. 25f; 29f).⁶⁸ 2011/12 wurde das mit seinen 37 Jahren ins Alter gekommene GZ durch das Aarauer Architekturbüro Eins zu Eins umfassend umgebaut.⁶⁹ Mit der Materialisierung der Böden in Waschbeton in den Eingangs- und Durchgangsbereichen und der Farbwahl Moosgrün und Beige wurde auf den Entstehungskontext des Baus Bezug genommen, die Räume ansonsten mit einem zeitgemäß schlichten Design erneuert. Das Raumkonzept wurde größtenteils beibehalten. Das Restaurant (heute *Telli-Egge*) wurde neu auf Ebene des Girixweges eingebaut, wodurch sich mit den großen Fensterfronten und einer Terrasse auch räumliche Öffnungen des GZ hin zu dem ›alten‹ Telli-Quartier ergaben.

Ein täglich offenes Haus und offene Türen zu haben und ansprechbar für die Anliegen, Sorgen, Wünsche und Bedürfnisse der BewohnerInnen im Quartier zu sein, gehört zum Grundkonzept (Besmer/Bischofberger 2012, 9).⁷⁰ Neben der Vermietung und Bereitstellung von Räumen spielt – je nach Ausrichtung und beruflichem Hintergrund der GZ-Leitung – auch die Gemeinwesenarbeit eine wichtige Rolle. So erinnert sich der erste GZ-Leiter Hans Gebhard im Interview: »Mein Anliegen war es, partizipativ mit der Telli Bevölkerung zusammen zu arbeiten und zu vernetzen« (zit.n. Besmer/Bischofberger 2012, 40). Er förderte aktiv die Bildung von Gruppen unter den Telli-BewohnerInnen oder organisierte mit ihnen, oft auch in einem informellen Rahmen, Anlässe und Aktivitäten. So entstanden neben dem

68 Vgl. auch »Modernes Wohnen in Aarau«, in: Aargauer Tagblatt vom 12.11.1977.

69 Das Aarauer Stimmvolk stimmte dem fünf Millionen teuren Umbau, der mit öffentlichen Geldern finanziert werden sollte, mit 82% der Stimmen zu und bestätigte somit auch die Relevanz des Quartierzentrums für die Stadt. Vgl. GZA Telli, GZ: Jahresbericht 2010. Online abrufbar unter: <http://gztelli.ch/uber-uns/jahresberichte>.

70 Vgl. auch Gruppeninterview GZ Telli, 01:14:46.

Quartierverein, dessen Gründung ja bereits im Grundeigentümervertrag festgelegt worden war, im Laufe der Jahre Interessens- und Arbeitsgruppen in den Bereichen Foto, Disco, Theater, Wald, Ökumene, Stricken, Werkstatt sowie Kochen. Von und für BewohnerInnen wurde auch ein Kinderhütedienst aufgebaut, ein Notfalldienst zur Nachbarschaftshilfe eingerichtet und ein Kontaktnachmittag als Treff- und Gesprächsrunde organisiert. Einige Gruppen und Angebote bestanden nur für kurze Zeit, andere sind noch heute aktiv oder haben sich weiterentwickelt (Besmer/Bischofberger 2012, 50).

Mit der Neupositionierung im Rahmen von *allons-y Telli!* und der Neubesetzung der GZ-Leitung mit dem Sozialarbeiter Hans Bischofberger hat sich das GZ bewusst dafür entschieden, »etwas in diesem Quartier zu entwickeln« (ebd., 44). Heute ist das GZ verstärkt bei der Initiierung, Organisation und Koordination von Projekten tätig. Die gemeinwesenorientierten Angebote, die in den letzten zehn Jahren aufgebaut worden sind, konzentrieren sich auf die Bereiche Integration, Kinder und Jugend sowie soziale Vernetzung.⁷¹ Ein Grundprinzip des GZ-Leiters ist es, sich nur für den Aufbau eines Projekts einzusetzen, wenn wirklich ein Bedürfnis vorliegt, der Anstoß dazu aus der Bevölkerung selbst kommt und sich auch Freiwillige finden, die bereit sind mitzuarbeiten. Die professionellen Strukturen des GZ stehen zur Verfügung, damit die Projekte bei Bedarf auch über einen längeren Zeitraum funktionieren und die Beteiligten motiviert bleiben. Auf Initiative von BewohnerInnen hat sich das GZ dafür eingesetzt, dass die Minigolfanlage auf dem Siedlungsareal im Jahr 2007 renoviert und wieder eröffnet wurde und übernimmt heute zusammen mit einer Gruppe aus der Wohnbevölkerung deren Betrieb (vgl. Besmer/Bischofberger 2012, 43).⁷² Gestärkt wurde auch die Nachbarschaftshilfe, die von Telli-BewohnerInnen koordiniert wird und NachbarInnen für freiwillige Hilfseinsätze in Alltagssituationen miteinander in Verbindung bringt. Im Rahmen der Integrationsarbeit hat das GZ ein Projekt aufgebaut, um neue BewohnerInnen in der Telli zu begrüßen. Auf Initiative des GZ wurde im Jahr 2006 in einem Gemeinschaftsraum an der Delfterstrasse 35 das *Trefflokal* aufgebaut. Es dient den Kindern der Siedlung während vier Nachmittagen in der Woche als Freizeittreff. Mit einem breiten Angebot an Spielsachen, Malutensilien sowie einem Billard- und Tischfußballtisch sollen die Telli-Kinder ihre Freizeit selbst gestalten können. Das rege genutzte Trefflokal wird von einer Sozialpädagogin in Ausbildung geleitet, die auch bei Hausaufgaben oder Problemen präsent ist und hilft (Besmer/Bischofberger 2012, 49). Die Idee für Jugendliche ab 13 Jahren ebenfalls einen selbstorganisierten

71 Ebd., 00:09:59.

72 Vgl. Ebd., 01:56:12.

Treff aufzubauen hat nicht funktioniert, weil die Nutzungsordnung der Gemeinschaftsräume kaum mit den Bedürfnissen der Jugendlichen vereinbar ist.⁷³

Seniorinnen haben im Jahr 2009 die Idee der Kontaktnachmittege wiederaufgenommen und im Gemeinschaftsraum der von der Wohngenossenschaft ABAU verwalteten Häuser in der Wohnzeile A das *Abau-Stübli* eröffnet. Zweimal wöchentlich, montags und donnerstags, treffen sich hier ältere Frauen aus der Siedlung zum Kaffeetrinken und Plaudern; regelmäßig werden auch Lottonachmittege oder gesellige Anlässe organisiert (Besmer/Bischofberger 2012, 53f). Eine Regel gebe es beim *Abau-Stübli*, meint eine Organisatorin, die im Quartier auch »Telli-Grosi« genannt wird: Es sei verboten, »über die anderen Leute zu lästern [...], alle sollen über ihre Themen reden können und nicht über andere Menschen.«⁷⁴ Ältere langjährige ›TellianerInnen‹ sind häufig auch bei Angeboten engagiert, die im Rhythmus des Jahresverlaufs zusammen mit Kindern und Familien des Quartiers anlässlich von traditionellen Festtagen organisiert werden: so etwa bei der Eierfärb-Aktion vor Ostern, dem ›Räben-Schnitzen‹ für den herbstlichen ›Räbeliechtzug‹ oder dem seit 2010 bestehenden Kerzenziehen zum Advent auf dem Telliplatz. Auch bei der Öffentlichkeitsarbeit leisten BewohnerInnen der Telli Freiwilligenarbeit. So verfügt die Siedlung etwa über eine eigene Webseite, die vom Quartierverein betrieben wird.⁷⁵ Seit 1974 gibt es mit der *Telli-Post* eine Quartierszeitung, die heute mit einer Auflage von 2700 Exemplaren zehnmal jährlich erscheint und als Mitteilungsblatt des GZ und des Quartiervereins über Aktualitäten und Veranstaltungen in der Telli informiert (vgl. Besmer/Bischofberger 2012, 56; 62). Zwischen dem GZ und dem Quartierverein gibt es nicht nur diesbezüglich eine enge Zusammenarbeit. Da es sich bei dem Quartierverein um eine ehrenamtliche Struktur handelt, unterstützt der Leiter des GZ diesen strategisch und nimmt in beratender Funktion an dessen Sitzungen teil. Der Quartierverein setzt sich zum Ziel, die Kontakte unter den BewohnerInnen im Quartier zu fördern und die gemeinsamen Interessen der Telli-Bevölkerung gegenüber Behörden oder Verwaltungen zu vertreten (ebd., 66). Lange waren im Quartierverein mehrheitlich ältere SchweizerInnen vertreten. Mit der Diversifizierung der Bewohnerschaft in der Telli hat sich das GZ, das auch den Auftrag der Integrationsarbeit im Quartier wahnimmt, dafür eingesetzt, dass der Quartierverein breitere Bevölkerungsschichten repräsentiert. Mit der Organisation eines ›Kulturenfestes‹ in der Telli ging es nicht nur darum, die Ressourcen der

73 Ebd., 01:18:14.

74 So erzählt in den ›Telli-Geschichten‹, die 2010 vom Stadtmuseum Aarau unter Bewohnern und bekannten Personen aus dem Quartier zusammengestellt worden sind (Stadt Aarau 2010, 4).

75 Quartierverein Telli: <http://www.aarau-telli.ch>

MigrantInnen im Quartier sichtbar zu machen, sondern es sollten auch Öffnungen in der Geselligkeits- und Festkultur im Quartier angeregt werden.⁷⁶

»Gemeinwesenarbeit ist für mich ein Balanceakt, der Versuch immer wieder verschiedenste Interessen unter einen Hut zu bringen [...] und dabei auch heiße Eisen anzufassen«, meint der GZ-Leiter im Interview.⁷⁷ Mit dem GZ verfügt die Telli über eine Anlaufstelle und einen Begegnungsort, in dem – in den Worten des GZ-Leiters – »gefestet, diskutiert, gelacht, getrauert, kurzum gelebt« werden kann (Besmer/Bischofberger 2012, 67). Es ist auch eine Drehscheibe im Quartier, die Menschen miteinander vernetzt und eine Kommunikationskultur pflegt, die bei Herausforderungen und Schwierigkeiten vermittelt. Bewusst nimmt der GZ-Leiter diese Funktion auch in der Repräsentation gegen außen wahr. Er versteht sich gewissermaßen als »Gewerkschafter der Telli«,⁷⁸ der sich bei Verwaltungen, Behörden und PolitikerInnen für das Wohl des Quartiers einsetzen will und immer wieder »gegen Vorurteile infolge Unwissenheit ankämpfen« muss (Besmer/Bischofberger 2012, 42). Ein beharrliches Dranbleiben gehört zu diesem Lobbying, gezielt werden auch bestehende Machtstrukturen genutzt, etwa die politische Unterstützung durch den Stadtrat, der auch im Stiftungsrat des GZ sitzt, oder der Kontakt mit dem Stadtammann, der bei den Grundeigentümergegesprächen eine federführende Rolle übernimmt. Die Besonderheit und Größe der Überbauung, das Urbane des Umfelds hätten dabei auch ein gewisses Gewicht und wirkten ermöglichtend.⁷⁹ Ebenso legt das GZ einen Schwerpunkt auf die Vernetzung im Quartier, auf den Austausch mit dem Einkaufszentrum, den Hauswarten, dem Aarauer Bachverein und den Schulen (Besmer/Bischofberger 2012, 42). Nicht zuletzt wird eng mit der Schulsozialarbeit kooperiert, wodurch in den letzten Jahren verschiedene gemeinsame Projekte – etwa zur Förderung fremdsprachiger Kinder – aufgebaut worden sind.

3.4 VERWALTUNG UND UNTERHALT

3.4.1 Komplexe Eigentümerstruktur und kollektive Räume

Die Vielzahl an EigentümerInnen ist kennzeichnend für die Telli. Diese hat nicht nur zu einer Heterogenität in der Wohnbevölkerung beigetragen, sondern stellt heute auch eine Herausforderung dar im Hinblick auf die Organisation und Erneuerung der kollektiven Räume.

76 Vgl. Gruppeninterview GZ Telli, 00:17:39.

77 Ebd., 00:16:55.

78 Ebd., 00:41:50.

79 Vgl. Ebd., 00:27:22 und 00:43:37.

Tabelle 15: Eigentumsverteilung der Wohnungen in der Telli-Überbauung nach Wohnzeile, 2014.

	Wohnzeile A Rüttmattstrasse	Wohnzeilen B und C Delfterstrasse	Wohnzeile D Neuenburgerstrasse
Eigentumswohnungen	Rüttmattstr. 11-17 Verwaltungen: Barrier und Realit Treuhand AG		Neuenburgerstr. 1-6 Verwaltungen: Esca; F.Weiss-Treuhand; Realit Treuhand AG
Mietwohnungen Institutionelle Anleger	Rüttmattstr. 3-10 > 3-4 / 9-10 AXA Winterthur, Verwaltung: Livit AG >5-6 Aarg. Gebäudeversicher- ung, Verwaltung: Hamero AG >7-8 Basler Lebensversicher- ung, Verwaltung: Intercity	Delfterstr. 21-30 / 31-44 AXA Winterthur, Verwaltung: Wincasa AG	
Mietwohnungen Kommunal			Neuenburgerstr. 7-12 Ortsbürgergemeinde Aarau, Ortsbürgergutsverwaltung
Genossenschaft, Alterswohnungen	Rüttmattstr. 1-2 Allgemeine Wohnbaugenossen- schaft Aarau ABAU		

Quelle: GZ Telli, eigene Zusammenstellung

Seit dem Bau der ersten zwei Wohnzeilen sind mittlerweile 40 Jahre vergangen und die Spuren der Zeit haben sich bemerkbar gemacht. Die Bausubstanz und Siedlungsinfrastruktur sind ins Alter gekommen. Dies zeigt sich auch im Außenraum der Siedlung sowie den verschiedenen Anlagen zur gemeinschaftlichen Nutzung. Im Grundeigentümervertrag für die Überbauung Mittlere Telli vom 2.11.1971 wurde zwar grob bestimmt, dass jeder Eigentümer für die Erstellung, den Betrieb und Unterhalt der Anlagen auf seinem Grundstück aufzukommen habe.⁸⁰ Mehr ist rechtlich nicht festgelegt und es ist auch unklar, wie der Grundeigentümervertrag heute juristisch und praktisch auszulegen ist, da mit dem Konkurs der Horta AG die ursprünglich vier Grundeigentümer mit zahlreichen weiteren Parteien erweitert wurden. Das Bewusstsein des ursprünglichen Konzepts, dass »ein gewisser Anteil der Räumlichkeiten der Allgemeinheit zur Verfügung stehen muss«,⁸¹ ist zwar nach wie

⁸⁰ Genauer wurde unter Art. 10, Abs.1 vereinbart, dass die »internen Straßen und Wege, Umgebungsarbeiten, Spiel- und Ruheplätze« von jedem Grundeigentümer auf eigene Kosten erstellt werden sollen, der »mit Ausnahme der öffentlichen unterirdischen Fahrstraßen, ebenfalls Betrieb und Unterhalt dieser Anlagen« zu übernehmen habe. Vgl. GZA Telli, Hans Urech (Notar): Grundeigentümervertrag für die Überbauung Mittlere Telli, Aarau 2.11.1971, S. 55.

⁸¹ Gruppeninterview Wincasa, 01:24:47.

vor da, aber wie dies konkret gehandhabt werden soll, ist nicht geklärt. Nicht genau geregelt – und demnach auch ungleich verteilt – sind etwa die Leistungen, die die EigentümerInnen für die gemeinschaftlichen Einrichtungen aufzubringen haben. Die AXA Winterthur als Eigentümerin der Wohnzeilen B und C investiert in den Betrieb eines Kleintierzoos auf dem Siedlungsareal, der auch von Familien und Schulklassen außerhalb des Quartiers besucht wird. Die EigentümerInnen der Wohnzeile D kommen für den Unterhalt der Minigolfanlage und diejenigen der Wohnzeile A für die Geräte des Spielplatzes auf. Je nach EigentümerIn unterschiedlich organisiert ist auch die Nutzung und Vermietung der 14 Räume und Lokale im Erdgeschossbereich der Wohngebäude: Einige stehen den BewohnerInnen zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung, etwa das *Abau-Stübli* in der Rüttmattstrasse, das *Trefflokal* und ein Gemeinschaftsraum in der Delfterstrasse oder ein Spielraum in der Neuenburgerstrasse. Andere Räume sind sozial orientiert und werden von Spielgruppen oder Einrichtungen zur Kinderbetreuung genutzt wie etwa das »Clubhaus« hinter Wohnzeile D. In einigen Räumen sind Büros der Hauswarte bzw. der Immobilienverwaltung untergebracht. Alle weiteren werden an Private vermietet, etwa zum Betrieb von Coiffeur-, Massage- oder Kosmetiksalons. Wie groß der Anteil der Räumlichkeiten zur gemeinschaftlichen Nutzung im Verhältnis zur Vermietung ist, hängt vom guten Willen der Eigentümer ab. Auch beim Außenraum gibt es Unklarheiten: Das Siedlungsgelände steht zwar laut Grundeigentümervertrag der Allgemeinheit der Bewohnerschaft zur Verfügung. Das Land ist aber parzelliert und gehört (laut Baurecht der Stadt Aarau) zum Privatgrund der jeweiligen Hausbesitzer (Daum/Schneeberger 2013, 143).

Von außen betrachtet, liegt im Interpretationsspielraum des Grundeigentümervertrags Handlungsbedarf. Laut GZ-VertreterInnen besteht aufgrund der Unklarheit das Risiko, hinsichtlich kollektiver Anliegen immer handlungsunfähiger zu werden. Eine Änderung der Situation – sprich eine juristische Überarbeitung und zukunftsorientierte Erneuerung des Vertrags – sei aber nicht in Sicht, da »alle partielle Interessen« hätten.⁸² Der weitsichtige Blick für übergeordnete Interessen, der bei der Planung der Telli-Überbauung vieles ermöglicht hat, ist schwächer geworden.

3.4.2 Von der Schwierigkeit, Neuerungen zu initiieren: Die Geschichte mit dem Spielplatz

In den Wohnzeilen gab es von Anfang an regelmäßig stattfindende Miteigentümer-Versammlungen um Anliegen, die den ganzen Block betrafen – wie etwa Mietzinsanpassungen oder Unterhalts- und Instandstellungsmaßnahmen – miteinander abzusprechen. Das Quartierentwicklungsprojekt *allons-y Telli!* wollte über die Ebene

82 Gruppeninterview GZ Telli, 01:30:20 und 01:32:20.

der Gebäude hinaus auch einen Schwerpunkt auf das Wohnumfeld der Siedlung legen. Die Stadt Aarau nahm dabei eine aktive Rolle ein: Moderiert vom Stadtamman Marcel Guignard wurden Werkstattgespräche mit EigentümerInnen durchgeführt. Dabei wurde insbesondere über eine koordinierte Aufwertung der Außenräume diskutiert. Das Planungsbüro Metron AG wurde beauftragt, hierzu ein Konzept auszuarbeiten. Die Planer schlugen neben Erhalt und Aufwertung der Parkanlage sowie bestehender Spiel-, Sport- und Aufenthalteinrichtungen auch die Integration neuer Elemente wie eine Spielarena, ein Kletterwald oder ein Hartplatz vor.⁸³ Die Außenräume sollten »für die Bedürfnisse der Bewohnerschaft aller Altersschichten und sozialen Gruppierungen« aufgewertet werden und die Betroffenen »aktiv an der Erarbeitung mitwirken können«.⁸⁴ Doch hinsichtlich Fragen der Mitbestimmung, der Kompetenzregelung und der Kostenübernahme für die Realisierung der vorgeschlagenen Maßnahmen eröffnete sich eine Konfliktsituation. Denn es blieb offen, was im Kompetenzbereich der EigentümerInnen der einzelnen Wohnzeilen liegt und was im Kollektiv organisiert werden sollte.⁸⁵ Zur Diskussion stand, welche Rolle die Stadt einnehmen sollte und inwiefern es sich bei dem Siedlungsareal und den darauf stehenden Einrichtungen um öffentlichen oder (halb-)privaten Grund handelte. Das Konzept Telli Park scheiterte letztlich am Widerstand von privaten WohnungseigentümerInnen, die in einer von zahlreichen BewohnerInnen unterstützten Petition an den Stadtrat forderten, »das Projekt Telli Park möge eingestellt werden, da es eine unzulässige Einmischung in die Eigentumsrechte der Wohnbesitzer darstelle« (Stadt Aarau 2006, 19). Anlass zur Diskussion gab insbesondere die geplante Erneuerung des Robinson-Spielplatzes hinter der Rüttmattstrasse 15-17, der seit 1987 aufgrund eines Brandes in desolatem Zustand war. Die dahinterliegenden Häuser sind mehrheitlich von älteren BewohnerInnen im Stockwerkeigentum bewohnt. Viele davon wehrten sich dagegen, dass auf den ihren Häusern zugeordneten Landparzellen nun eine Spielarena entstehen sollte, die publikumsoffen über die Siedlung hinaus der ganzen Stadtbevölkerung zur Verfügung stehen sollte. Zudem sei der Standort auf der Schlafzimmerseite falsch gewählt, wurden doch mit dem Projekt nicht nur der Lärm spielender Kinder, sondern auch nächtliche Partys von Jugendlichen befürchtet: »Es hat genug Wald, da kann man eine Waldhütte eröffnen, warum muss man es gerade hier hinten zwischen den Wohnzeilen machen?«, argumentiert etwa ein Bewohner im Interview.⁸⁶ Ein Grund für die blockierende

83 Vgl. ABAUA Telli, Metron AG: Konzept zur Aufwertung der Parkanlage in der Telli, Aarau, 20.1.2003. S. 1.

84 Ebd., 2.

85 Vgl. ABAUA Telli, Metron AG: Diskussionsgrundlage für Werkstattgespräch vom 3.7.2002.

86 Interview I, Telli, 01:36:01.

Haltung der StockwerkeigentümerInnen war auch, dass diese – im Unterschied etwa zu den großen Verwaltungen – nicht rechtzeitig informiert und in den Planungsprozess mit einbezogen worden sind. Vielmehr sahen sie sich mit dem Konzept Telli Park vor eine von außen aufoktroyierte Tatsache gestellt, bei der sie die Kosten mitzutragen hatten und nur noch kundtun konnten, dass sie damit nicht einverstanden waren (vgl. Stadt Aarau 2006, 57).⁸⁷ Nicht alle teilten aber diese ablehnende Haltung. Eine ältere Wohnungseigentümerin bedauert etwa im Interview, dass der Robinson-Spielplatz nicht wieder im alten Stil aufgebaut worden ist:

»Das war für uns natürlich ein großes Thema als die große Rutschbahn angezündet wurde. Und dann hat man jahrelang nichts gemacht, und jetzt haben wir da hinten eigentlich keinen Spielplatz mehr in dem Sinne, man hat zwar dieses Häuschen gebaut, aber zufrieden sind sie eigentlich nicht, weil da gehört ja eigentlich auch ein richtiger Spielplatz hin, wo die Kinder spielen können.«⁸⁸

Sie erzählt von den positiven Erinnerungen, die sie mit diesem Ort verbindet. Ihre Kinder hätten sehr oft selbstständig da gespielt, wobei der Standort ideal gewesen sei, da sie sie vom hinteren Balkon gelegentlich beaufsichtigen oder rufend Kontakt mit ihnen aufnehmen konnte.⁸⁹

Andere scheinen die Ruhe vor ihrem Haus über diese Qualität zu stellen, zumal sich viele in einer Lebensphase befinden, in der passende Einrichtungen für Kinder direkt vor dem Fenster nicht mehr so relevant sind. Mangels eines vertraglich vereinbarten Instruments zur Konsensbildung wurde das Projekt Telli Park abgebrochen und fortan auf gemeinsame Strategien zur Aufwertung des Außenraums verzichtet. Auf Initiative des Stadtrates wurde mit dem Abschluss des Quartierentwicklungsprojekts im Jahr 2006 jedoch das Grundeigentümerforum Mittlere Telli gegründet, das sich – im Sinne des ursprünglichen Grundeigentümervertrags – die koordinierte Aushandlung von Aufgaben zum Ziel setzt, die die Gesamtüberbauung und das Siedlungsgelände betreffen. Zweimal jährlich treffen sich die Eigentümer der Wohnzeilen zur Besprechung kollektiver Themen. Der Vorsitz des Forums liegt beim Stadtammann, der die Sitzungen leitet und über Partikularinteressen hinaus eine hoheitliche Aufgabe wahrt.⁹⁰ Die Sitzungsprotokolle des Grundeigentü-

87 Vgl. auch Interview II, Telli, 00:52:16; ABAUA Telli, Protokoll des Werkstattgesprächs vom 07.5.2003 und ABAUA Telli, Protokoll der Miteigentümerversammlung der Wohnzeile A vom 21.5.2003.

88 Interview III, Telli, 01:14:19.

89 Vgl. Ebd.

90 Vgl. ABAUA Telli, Protokoll der ersten Sitzung des Grundeigentümerforums Telli, 24.5.2006.

merforums zeigen, welche Themenfelder in den letzten Jahren diskutiert worden sind. Dazu gehören: die Organisation der Wege auf dem Siedlungsareal und insbesondere Fragen zu einer einheitlichen Beleuchtung der Fußwege;⁹¹ der Raumbedarf familien- und schulergänzender Tagesstrukturen;⁹² erforderliche Unterhaltsarbeiten beim Sengelbach-Areal⁹³ sowie die Abfallsituation und Maßnahmen zur Bekämpfung von Littering in der Siedlung.⁹⁴

Ein zentrales Thema ist der Unterhalt gemeinsamer Anlagen. 2007/08 wurde beispielsweise die Erneuerung des Robinsonspielplatzes bei der Wohnzeile A wieder aufgegriffen und diskutiert. Die Eigentümergemeinschaft der Wohnzeile A wurde angesichts ihrer im Grundeigentümervertrag festgelegten Verantwortlichkeit von der Stadt und anderen EigentümerInnen im Forum gemahnt, einen Vorschlag zur Neugestaltung des Spielplatzes ausarbeiten zu lassen.⁹⁵ Vor allem die privaten WohnungseigentümerInnen wehrten sich jedoch weiterhin gegen den Spielplatz am ursprünglichen Standort. Nach einem Hin und Her wurde 2011 schließlich ein Spielturm zwischen den Wohnzeilen aufgebaut,⁹⁶ der jedoch bezüglich Mitteleinsatz und Ausgestaltung im Vergleich zu den Leistungen der EigentümerInnen der anderen Wohnzeilen eine Minimallösung darstellt.

Die Geschichte mit dem Spielplatz veranschaulicht, wie anspruchsvoll und schwerfällig die Verhandlungen zu gemeinsamen Unterhalts- und Erneuerungsstrategien in der Siedlung sind.

Exemplarisch zeigt sich an dieser Diskussion aber nicht nur die Schwierigkeit Neuerungen zu initiieren und die Instandhaltung gemeinsamer Anlagen und Räume in einer Großüberbauung mit vielen EigentümerInnen zu organisieren. Ebenso wird deutlich, wie wichtig gute Kommunikationsnetze in einer so komplexen Struktur

91 ABAUA Telli, Sitzungsprotokolle des Grundeigentümerforums Telli vom 29.11.2007; 22.5.2008; 18.11.2009; 24.6.2010; 26.11.2010; 22.6.2011; 23.11.2011.

92 Die Stadt erkundigte sich, ob für den steigenden Bedarf an Tagesstrukturen im Erdgeschossbereich der Häuserzeilen Standorte zur Verfügung gestellt werden könnten, was die Eigentümer ablehnten. Vgl. ABAUA Telli, Sitzungsprotokoll des Grundeigentümerforums Telli vom 22.5.2008.

93 ABAUA Telli, Sitzungsprotokolle des Grundeigentümerforums Telli vom 25.6.2008; 24.6.2010; 22.6.2011.

94 ABAUA Telli, Sitzungsprotokolle des Grundeigentümerforums Telli vom 25.6.2008, 13.5.2009, 18.11.2009.

95 GZA Telli, Hans Urech (Notar): Grundeigentümervertrag für die Überbauung Mittlere Telli, Aarau 2.11.1971, S. 55 sowie ABAUA Telli, Sitzungsprotokolle des Grundeigentümerforums Telli vom 29.11.2007, 22.5.2008, 25.6.2008.

96 ABAUA Telli, Sitzungsprotokolle des Grundeigentümerforums Telli vom 18.3.2009; 13.5.2009 und 18.11.2009.

sind. Da die EigentümerInnen – ob groß oder klein – alle in erster Linie für ihre eigene Liegenschaft schauen und übergeordnete Interessen nicht aus Eigeninitiative angehen, braucht es eine Koordination von einer außenstehenden Partei. Wenn eine mit genügend Macht ausgestattete öffentliche Institution – in dem Falle die Stadt Aarau – die Koordination übernimmt, bei der Konsensfindung Fingerspitzengefühl zeigt, aber auch klare Forderungen stellt, können – wenn auch sehr mühselig – Themen, die alle betreffen, diskutiert und im besten Fall gemeinsame Projekte in Angriff genommen werden.

3.4.3 Unterschiedliche Verwaltungs- und Sanierungsstrategien

In der Regel nehmen die jeweiligen EigentümerInnen die Bewirtschaftung der verschiedenen Wohnblöcke und auch anstehende Sanierungsmaßnahmen unabhängig voneinander wahr. Problemlos ist dies insbesondere für die beiden Wohnzeilen B und C möglich, die im Besitz einer institutionellen Immobilienanlegerin sind (der Versicherungsgesellschaft AXA Winterthur) und die von einer großen und schweizweit agierenden Immobilienverwaltung (Wincasa) verwaltet werden. Nachdem sich nach dreißigjährigem Bestehen der Liegenschaft die ersten Anzeichen der Alterung der Bausubstanz zeigten, leitete die Eigentümerin in Zusammenarbeit mit der Verwaltung umfassende Sanierungsmaßnahmen ein. Nach einer Außensanierung 2002/03, anlässlich der das Flachdach, die Dachterrassen, die Betonfassaden und Fugen renoviert und die Briefkästen sowie Gegensprechanlage erneuert worden sind, wurde 2005/06 eine intensive Innensanierung vorgenommen. Dabei wurden – in den 588 Wohnungen von Block B und C – neue Küchen und Bäder eingebaut, Malerarbeiten vorgenommen, die Fensterdichtungen, Wohnungstüren und Leitungssysteme ersetzt sowie die Elektroinstallationen, Lifte und die Schließanlage erneuert.⁹⁷ Ebenso wurden 14 Kleinwohnungen in sieben neue 3½-Zimmerwohnungen zusammengelegt.⁹⁸ Für die MieterInnen bedeutete die Renovierung, die in bewohntem Zustand erfolgte, eine Belastung, die sich auch in einer teilweise erheb-

97 Die Investitionskosten für die Gesamtsanierung der beiden Wohnzeilen beliefen sich auf 40 Millionen CHF. Vgl. Wincasa-Archiv Telli, Wincasa: Antrag Baukredit an Winterthur Leben vom 7.5.2004, S. 2 und 5f; Wincasa-Archiv Telli, Wincasa: Internes Dokument zur Gesamtsanierung der Wohnzeilen B und C vom 18.7.2005; Wincasa-Archiv Telli, Anliker Generalunternehmung: Mieterorientierung zur Innenerneuerung Block B und C vom 14.9.2004.

98 Wincasa-Archiv Telli, Gähler und Partner: Sanierungskonzept Telli Aarau, Block B und C, August 1999.

lichen Erhöhung der Mietzinsen zeigte.⁹⁹ Nicht wenige auch langjährige MieterInnen zogen deswegen aus oder wechselten in eine andere Wohnung innerhalb der Siedlung. Ziel der Sanierung war es, die Attraktivität der Wohnungen zu steigern und die Liegenschaft auch für die Zukunft rentabler zu machen. Dennoch handle es sich bei der Telli – so eine Vertreterin der Immobilienverwaltung im Interview – nicht um ein reines Renditeobjekt, zumal die Kosten für den Unterhalt hoch seien. Punktuelle Instandhaltungsmaßnahmen zum Werterhalt bilden denn auch den Schwerpunkt des Umgangs mit den Wohnungen, die sich insbesondere auf individuelle Zimmererneuerungen – wie dem Ersetzen der Bodenbeläge oder Malerarbeiten – bei Mieterwechseln konzentrieren.¹⁰⁰ Für die nächsten Jahre plant die AXA Winterthur eine energetische Sanierung der Gebäudehülle und Haustechnik von Block B und C. Diese soll mittels industrieller Vorfertigung im bewohnten Zustand erfolgen und strebt eine Zertifizierung mit einem Nachhaltigkeitslabel an. Für diese Sanierung hat die Eigentümerin das Architekturbüro Meili, Peter und Partner Architekten AG beauftragt.¹⁰¹

Obwohl die AXA Winterthur mit dem Betrieb des Kleintierzoos und der Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen Kosten für die Allgemeinheit übernimmt, orientiert sie sich zugleich am Prinzip, renditeorientiert zu wirtschaften, was sich auch in der Verwaltungsstrategie manifestiert. Die Wincasa ist ein großes Immobilienunternehmen, das mit seinem Sitz in Olten nur schon räumlich etwas distanziert zur Siedlung steht. Auch in seiner professionellen Verwaltungsarbeit pflegt die Wincasa einen distanziert sachlichen Stil mit dem Ziel einer effizienten und am Markt orientierten Bewirtschaftung der Liegenschaften. Zugleich nimmt sie eine aktiv regulierende Rolle bei der Durchsetzung von Ordnung in den Häusern ein, etwa indem sie die Mieterschaft mit Briefen oder Anschlägen in den Fahrstühlen dazu auffordert, die geltenden Regeln einzuhalten. Die Kommunikation ist dabei formal-trocken gehalten und konzentriert sich mehrheitlich auf Aufforderungen und Verbote, teilweise auch auf mehr oder weniger subtile Sanktionsdrohungen bei Nichteinhaltan den Vorschriften. Nicht zuletzt aufgrund der hohen Anzahl an MieterInnen

99 Die Mietzinsanpassung nach der Sanierung orientierte sich an marktüblichen Preisen. Die Eigentümerin hat 60% des Werts der Mehrinvestitionen auf den Mietzins überwälzt. Eine 3½-Zimmerwohnung von 84m² wurde etwa von einer Miete von 1170 CHF auf 1370 CHF erhöht, eine 2½-Zimmerwohnung von 50m² von 658 CHF auf 830 CHF (jeweils Nettomiete ohne Heiz- und Nebenkosten). Vgl. Wincasa-Archiv Telli, Wincasa: Internes Dokument zur Mietzinsanpassung vom 31.10.2005 sowie Wincasa-Archiv Telli, Wincasa: Brief an die MieterInnen von Block B und C vom 8.11.2005.

100 Gruppeninterview Wincasa, 00:25:12 und 00:34:01.

101 Meili, Peter und Partner Architekten AG, Sanierung Telli B: <http://www.meili-peter.ch/portfolio/energetische-sanierung-telli-b/>

und dem damit einhergehenden hohen Arbeitsaufwand, der mehrheitlich von einer Bewirtschafterin und einer Sachbearbeiterin bewältigt wird, scheint die Bewirtschaftung eine pragmatische Handschrift zu tragen. Die befragten BewohnerInnen aus den betreffenden Häusern meinen, dass sie kaum Kontakt und ein distanziertes Verhältnis zu ihrer Liegenschaftenverwaltung haben. Die Wincasa sei für sie – so etwa jüngere BewohnerInnen im Interview – »irgend so eine Riesenfirma, die einfach sehr unpersönlich ist«.¹⁰² Sie schätzten es aber, dass sie die Wohnung erhalten haben, ohne über ein geregeltes Einkommen zu verfügen und von der Verwaltung in Ruhe gelassen werden. Da die Mietenden kleinere Unterhaltskosten selbst bezahlen müssen, würden sie kleinere Schäden gar nicht melden, sondern sich irgendwie damit arrangieren.¹⁰³ Dass der Aufwand an Unterhaltsarbeiten bei bestehenden Mietverhältnissen möglichst klein gehalten werde, wird auch in anderen Interviews erwähnt: Bei allfälligen kleineren Änderungs- oder Erneuerungswünschen würden sich viele BewohnerInnen selbst organisieren. Und wenn sie ein Problem nicht selbst lösen könnten, wendeten sie sich an den Hauswart.¹⁰⁴

Für Unterhalt und Erneuerung der eigenen Wohnungen aufzukommen, gehört auch zum Format des Stockwerkeigentums. Da die Eigentumswohnungen in jeweils eigenen Häusern der Überbauung situiert sind, treffen sich deren BesitzerInnen in regelmäßigen Abständen, um über die Organisation der gemeinsam geteilten Räume zu verhandeln. Definiert werden dabei auch allgemein geltende Ordnungsprinzipien und Regeln des nachbarschaftlichen Zusammenlebens. Diese Möglichkeit der Mitsprache und des Aushandelns einer »dynamischen Hausordnung«¹⁰⁵ wird – im Vergleich zu den Mietwohnungen, bei denen die Hausordnung meist ›von oben‹ bestimmt wird – geschätzt und die Einhaltung der Regeln scheint aufgrund der kollektiv getragenen Akzeptanz gut zu funktionieren.¹⁰⁶ In den Stockwerkeigentümerversammlungen wird demokratisch über anstehende Unterhaltsarbeiten und Ausgaben für Erneuerungen entschieden. Dabei ist zu beobachten, dass größere Investitionen oft nur schwer zu realisieren sind, da sie die von den StockwerkeigentümerInnen vorgenommenen Rückstellungen für Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten im Haus übersteigen. So ein Wohnungseigentümer im Interview:

»Wir müssen Rückstellungen machen, das ist gesetzlich geregelt. Das Minimum an Rückstellungen ist, glaube ich, ein Prozent vom Versicherungswert des Hauses und angestrebt werden

102 Interview V, Telli, 01:24:11.

103 Ebd.

104 Vgl. Interview VI, Telli, 00:11:57; 00:16:10 und 00:37:58 oder Interview IV, Telli, 01:11:48. Vgl. auch Kap. II 3.4.4.

105 Interview II, Telli, 01:22:20.

106 Vgl. etwa Interview I, Telli, 01:02:48 und Interview II, Telli, 01:23:18.

zehn Prozent [...], aber wir haben meistens um ein Prozent herum, so 100'000 bis 300'000 Franken, damit kann man schon etwas machen und sonst muss man halt einfach sofort zahlen, aber das ist am schwierigsten, da wird intern gestritten. Das ist wie in der Politik, wenn es um eine Abstimmung geht [...] und die Mehrheit wird dann gemacht.«¹⁰⁷

Außerordentliche Zahlungen werden deshalb oft – nicht zuletzt wegen fehlender liquider Mittel – abgelehnt und über längere Zeit hinaus verzögert. In Wohnzeile A bilden jeweils zwei bis drei Hauseingänge eine Hausgemeinschaft, in deren Rahmen die Versammlungen der StockwerkeigentümerInnen organisiert werden. Wie in der obigen Interviewaussage dargelegt, werden bei diesen Sitzungen – wie bei jedem demokratischen Prozess – durchaus auch Streitereien ausgetragen. Die häufig zähen Aushandlungen hätten aber generell einen konsensorientierten Charakter.¹⁰⁸

Um Angelegenheiten auszuhandeln, die in der Wohnzeile A über die einzelnen Häuser hinausgehen, werden außerdem – koordiniert von der Barrier Immobilien AG – Miteigentümerversammlungen organisiert, an denen neben den StockwerkeigentümerInnen auch die Besitzenden der weiteren Häuser teilnehmen. Die Sitzungsprotokolle dieser Versammlungen geben Auskunft über die besprochenen Themen, insbesondere auch über Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten, die – teils nach langen Diskussionen und mehreren Anläufen – initiiert worden sind: Diskutiert und in Angriff genommen wurden etwa Fragen zur Instandstellung oder Sanierung der Flachdächer,¹⁰⁹ der Stirnseite der Fassade in Haus 1,¹¹⁰ der Heizung,¹¹¹ der Lifte,¹¹² der Autoeinstellhalle¹¹³ oder der Briefkastenanlage.¹¹⁴ Die Protokolle der Miteigentümerversammlungen geben neben dem Hinweis auf kollektive Handlungen auch einen Einblick in die langen und teilweise mühseligen Aushandlungsprozesse, die von Verzögerungstaktiken begleitet werden, kurz: Sie verweisen auch auf

¹⁰⁷ Interview I, Telli, 01:42:44.

¹⁰⁸ Vgl. Interview II, Telli, 01:40:50; Interview III, Telli, 01:08:59.

¹⁰⁹ ABAUA Telli, Sitzungsprotokolle der Miteigentümerversammlung der Wohnzeile A vom 27.10.1976; 19.4.1989; 25.4.1990 und 13.5.1998.

¹¹⁰ ABAUA Telli, Sitzungsprotokoll der Miteigentümerversammlung der Wohnzeile A vom 24.4.1991.

¹¹¹ ABAUA Telli, Sitzungsprotokolle der Miteigentümerversammlung der Wohnzeile A vom 8.5.1996; 25.9.1996; 24.3.2011 und 30.6.2011.

¹¹² ABAUA Telli, Sitzungsprotokolle der Miteigentümerversammlung der Wohnzeile A vom 12.5.1999, 22.4.2004, 21.4.2005.

¹¹³ ABAUA Telli, Sitzungsprotokolle der Miteigentümerversammlung der Wohnzeile A vom 19.3.2008 und 18.3.2009.

¹¹⁴ ABAUA Telli, Sitzungsprotokoll der Miteigentümerversammlung der Wohnzeile A vom 12.5.1999.

Probleme, die zwar konstatiert, aber nicht angegangen werden. So wurde etwa festgestellt, dass die Gebäudehülle aus energetischer Sicht in einem bedenklichen Zustand sei und renoviert werden müsste,¹¹⁵ dennoch wurden – im Unterschied zur Wohnzeile B und C – keine konkreten Schritte zu einer umfassenden Sanierung der mittlerweile über 40-jährigen Fassade eingeleitet. Da bei einer Außensanierung zwingend alle Parteien gleichzeitig handeln müssen und keine partiellen Renovierungsarbeiten zugelassen sind, stellt dies eine erhebliche Herausforderung für die Zukunft dar. Die Vertagung von dringend erforderlichen Sanierungsmaßnahmen im kollektiven Rahmen führte teils auch dazu, dass die einzelnen EigentümerInnen Renovierungen unabhängig voneinander durchführen. Während dies bei der Erneuerung der Innenräume wie etwa der Steigleitungen oder Lifte problemlos möglich ist, schränkt die im Grundeigentümervertrag festgelegte Pflicht ein einheitliches Erscheinungsbild zu bewahren die Handlungsfähigkeit des Einzelnen beim Umgang mit den von außen sichtbaren Räumen und Flächen ein. Individuelle Fenstererneuerungen machen deutlich, dass sich die einzelnen EigentümerInnen diesbezüglich das Recht auf einen gewissen Auslegungsspielraum nehmen.

Einen Ersatz der ursprünglichen Tropenholz- durch Kunststofffenster hat etwa die ABAU Wohnbaugenossenschaft vorgenommen, die an der Rüttmattstrasse 1 und 2 zwei Häuser mit insgesamt 42 Alterswohnungen bewirtschaftet. Neben einer 2003 vorgenommenen Erneuerung der Wohnungs- und Haustüren sowie Briefkästen konzentriert sich die Sanierungsstrategie der ABAU in der Telli mehrheitlich auf individuelle Erneuerungen von Küchen, Bädern und Bodenbelägen nach Mieterwechseln oder bei Bedarf. Da es sich bei der ABAU um eine Wohnbaugenossenschaft handelt, bei der die BewohnerInnen zugleich auch GenossenschafterInnen sind, die mit einem Anteilsschein auch Mitbestimmungsrechte haben, müssen größere Unterhalts- und Renovierungsarbeiten von der Generalversammlung – als oberstem Organ der Genossenschaft – gutgeheißen werden. Ziel der Wohnbaugenossenschaft ist es, nicht gewinnorientiert zu wirtschaften, sondern vielmehr »preisgünstigen Wohnraum von guter Qualität zur Verfügung zu stellen.«¹¹⁶ Es liegt deshalb systeminhärent im Interesse der GenossenschafterInnen, möglichst haushälterisch mit dem Geld umzugehen, was sich auch in einer Skepsis oder Ablehnung von größeren Änderungs- oder Sanierungsabsichten auswirken kann. Die genossenschaftliche Liegenschaftenverwaltung leistet demnach immer wieder

115 ABAUA Telli, Sitzungsprotokoll der Miteigentümerversammlung der Wohnzeile A vom 27.7.2007.

116 ABAUA Telli, Informationsbroschüre »ABAU – Die lebendige Wohnbaugenossenschaft«, Aarau 2008.

Überzeugungsarbeit zur Relevanz der für den Werterhalt einer Liegenschaft erforderlichen Erneuerungsmaßnahmen.¹¹⁷

In diesem groben Überblick werden Tendenzen deutlich, wie sich Eigentumsformen – privatwirtschaftlich-institutionell, privat und genossenschaftlich¹¹⁸ – auf die Strategien der Verwaltung und Instandhaltung der Liegenschaften in der Siedlung auswirken können: WohnungseigentümerInnen und BewohnerInnen von Genossenschaftswohnungen verfügen zwar über mehr Partizipationsmöglichkeiten hinsichtlich der Ausgestaltung der Hausordnung oder bei anstehenden Renovierungsvorhaben. Erneuerungen sind jedoch oft erschwert, da es meist lange Aushandlungsprozesse braucht, bis ein Konsens gefunden, Maßnahmen umgesetzt bzw. die erforderlichen Mittel hierzu gesprochen werden. Im Gegensatz dazu wurden bei der institutionellen Eigentümerin erforderliche Sanierungen relativ zügig umgesetzt. Die Entscheidungen, die über zwei Blöcke von einer einzigen Stelle bestimmt werden können, haben hingegen einen Top-down-Charakter und den MieterInnen werden kaum Mitsprachemöglichkeiten gewährt.

3.4.4 Hauswartung

Das Prinzip, dass EigentümerInnen für ihre eigene Liegenschaft aufkommen, gilt auch für die täglichen Unterhaltsarbeiten. Pro Wohnzeile ist zwar ein professioneller hauptamtlicher Hauswart angestellt, der für Unterhalt, Wartung und Reparatur in den Häusern und den dazu gehörigen Außenräumen bis zu den parzellierten Grundstücksgrenzen verantwortlich ist. Daneben sorgen verschiedene nebenamtliche HauswartInnen für die Reinigung der Eingangsbereiche und Treppenhäuser. Die Anforderungsprofile unterscheiden sich hingegen. So hat sich die Eigentümergemeinschaft der Wohnzeile A – nach der Pensionierung ihres langjährigen Hauswärts – entschieden, nur noch einen Hauswart für die Außenräume und die Tiefgarage einzustellen, anfallende Unterhaltsarbeiten im Innern der Häuser und Woh-

117 Vgl. Interview ABAU (Gesprächsprotokoll).

118 Unter den EigentümerInnen der Telli ist außerdem die Ortsbürgergemeinde Aaraу vertreten. Das ist eine historisch-städtische Institution, die die ehemaligen Bürgergüter verwaltet und der Personen mit dem Bürgerrecht Aaraus (Ortsbürger) angehören. Im Rahmen dieser Forschung wurde auf eine vertiefte Recherche ihrer Bewirtschaftungspraxis verzichtet, zumal bei der Hausbiografie zu Unteraffoltern II explizit eine städtische Verwaltung im Zentrum der Analyse stand. Da die Wohnzeile D erst 1991 fertig gestellt worden ist, sind außerdem Fragen nach Sanierungsmaßnahmen in ihrer Liegenschaft noch nicht so virulent.

nungen aber an mobile Reinigungs- und Hauswartdienste zu delegieren, die von den Verwaltungen direkt beauftragt werden.¹¹⁹

Der Hauswart der Wohnzeile B meint im Interview: »Wir arbeiten im Grunde genommen alleine, für uns selbstständig.«¹²⁰ Er hat wie auch sein Kollege der Wohnzeile C ein eigenes Büro im Erdgeschossbereich des Blocks. Hier ist er täglich frühmorgens und nachmittags anwesend, um Anliegen der Bewohnerschaft aufzunehmen. Zu seinem professionellen Selbstverständnis gehört es, nicht nur für technische Belange, Ordnung und Raumpflege da zu sein, sondern auch mit Menschen zu tun zu haben und zu wissen, wie mit konfliktiven Situationen umzugehen sei. Zugleich betont er aber auch die Wichtigkeiten – durchaus auch im Sinne der Verwaltung – Verantwortung abgeben und sich abgrenzen zu können. Er versuche zwar in schwierigen Situationen den MieterInnen zuzuhören und sie zu besänftigen, fordere sie aber auch dazu auf Probleme wie etwa Streitigkeiten in der Waschküche selbst miteinander zu regeln.¹²¹ Diese Haltung orientiert sich an den breiten Arbeitsanforderungen, die zwischen alltäglichen Routinen und der Bereitschaft auf Unerwartetes schnell reagieren zu können changiert. Als wir den Hauswart bei seiner Arbeit begleiteten, wurde schnell deutlich, wie viel Bewegung in seinem Tun liegt. Für die langen Wege benutzt er oft das Fahrrad. Täglich macht er diverse Rundgänge zur Kontrolle, ob alles funktioniert und in Ordnung ist, wartet die Installation im Heizungs- und Boilerraum, ersetzt Glühbirnen, prüft die Sicherungen. Je nach Jahreszeit fallen unterschiedliche Arbeiten in den Außenräumen an, wie Rasenmähen, Sträucher und Bäume beschneiden oder Laub rächen. Ein großes Thema ist das Aufräumen und Entsorgen von Müll auf dem Siedlungsgelände, der von BewohnerInnen oft achtlös liegen gelassen wird. Auf seiner täglichen ›Fötzelitour‹ sammelt er entlang der Gehwege und bei den Sitzplätzen teils eimerweise Abfall zusammen. Auch Sperrgüter in der Tiefgarage, Aludosen bei den Altglascontainern oder Plastiksäcke im Kompost sind für ihn ein tägliches Ärgernis, das er in Ordnung zu bringen, wegzuräumen und richtig zu entsorgen hat. Außerdem ist er auf Abruf präsent, um baulich-technische Defekte und Probleme im Haus und den Wohnungen zu lösen. Er repariert Steckdosen und Armaturen, entstopft Abläufe oder bringt Waschmaschinen wieder in Gang. Wenn etwas kaputtgeht, muss er schnell reagieren und entscheiden, ob er das Problem selbst lösen kann oder die Reparatur einer externen Stelle in Auftrag geben muss. Wenn vollamtliche Hauswarte über Spezialkenntnisse verfügen, etwa komplexere Reparaturen im Sanitär-, Elektro- oder Schreinerbereich selbst erledigen können, zahlt sich das für die Verwal-

119 Vgl. Interview ABAU (Gesprächsprotokoll) sowie Gruppeninterview GZ Telli, 00:53:09.

120 Vgl. Gruppeninterview Wincasa, 00:27:11.

121 Ebd., 00:51:32.

tungen aus. Nicht alle Hauswarte scheinen sich aber in ihren Kompetenzen anerkannt zu sehen. Die Thematik, relativ wenig Wertschätzung zu erfahren, scheint auch mit der Erfahrung einherzugehen, mit einer hohen Arbeitsbelastung auf sich allein gestellt zu sein und zugleich von allen Seiten beobachtet zu werden.

Die Initiative zu Kooperation und Austausch der Hauswarte in der Telli kam denn auch nicht von Eigentümerseite, sondern von *allons-y Telli!* und dem Leiter des GZ, der – ohne formalen Auftrag – dreimal jährlich im GZ Sitzungen für die Hauswarte der Siedlung organisiert. Sie diskutieren dabei, so der GZ-Leiter im Interview, konkrete alltägliche Themen ihrer Arbeit, etwa zur Bekämpfung nicht standortgerechter Pflanzen, zur Überwachungspraxis mit Videokameras, zu Littering, Vandalismus und Sprayereien auf dem Siedlungsareal, zum Umgang mit BewohnerInnen, der Kommunikation mit fremdsprachigen Personen oder zum Verhalten bei Konflikten.¹²² Auch unter den Hauswarten selbst gebe es teilweise Spannungen, was angesichts der relativ hohen Fluktuation sowie der unterschiedlichen Pflichtenhefte und Kompetenzen, aber auch der ungleichen Entlohnungen nicht erstaunen mag.¹²³

BewohnerInnen betonen in den Interviews insbesondere Unterschiede bei den Persönlichkeiten und Arbeitsweisen der Hauswarte, die mehr oder weniger strikt reglementierend, entgegenkommend, zuverlässig oder professionell sein können. Es komme immer auf die Person an, meinen etwa Jugendliche. Aus ihrer Kindheit erinnerten sie sich noch an einen sehr strengen Hauswart, der sie auch eingeschüchtert habe. Heute kennen sie über Eltern und Bekannte, die als nebenamtliche Hauswarte tätig sind, auch die Mühen, die mit der Arbeit einhergehen.¹²⁴ Auch andere BewohnerInnen erzählen, dass sie schon »schwierige« Hauswarte hatten, die etwa ihre Probleme nicht ernst genommen, nicht sauber geputzt oder während der Arbeitszeit nur Pause gemacht hätten. Mit der aktuellen Situation seien sie aber – so der Grundton – zufrieden.¹²⁵ »Von den Hauswarten wird sehr geschaut, ich schätze es sehr, ich denke manchmal der ganze Müll, der wird auch von ihnen aufgehoben und entsorgt und das ja immer wieder, immer wieder«,¹²⁶ meinen etwa jüngere BewohnerInnen. Mit ihren Wartungs-, Reparatur- und Reinigungsarbeiten tragen die Hauswarte wesentlich zur Wohnqualität und dem guten Funktionieren der Siedlung bei. Sie sorgen dafür, dass »alles sauber und in Ordnung ist.«¹²⁷ Ohne sie würde die Telli wohl anders aussehen.

122 Vgl. Gruppeninterview GZ Telli, 00:51:58.

123 Vgl. Ebd., 02:10:41.

124 Vgl. Interview IV, Telli, 01:12:02.

125 Vgl. etwa Interview III, Telli, 01:17:30 oder Interview VI, Telli, 01:25:23.

126 Interview V, Telli, 01:26:08.

127 Interview III, Telli, 01:17:30, vgl. auch Interview I, Telli, 01:18:39.

3.5 PERSPEKTIVEN VON BEWOHNERINNEN UND BEWOHNERN

3.5.1 Wohnen in einer prominenten Hochhaussiedlung

Die großen Wohnblöcke im Osten der Kleinstadt sind kaum zu übersehen, sie gehören zum erweiterten Stadtbild Aaraus und haben es auch schweizweit zu einiger Berühmtheit gebracht. Im Schweizer Architekturführer wird die Telli etwa als eines der wenigen Deutschschweizer Beispiele für Stadtterweiterungen in der Art der französischen *grands ensembles* aufgenommen (Zeller 1994, 94). Und in einer 2013 vom Schweizer Heimatschutz zusammengestellten Publikation wird sie gar zu den schönsten Bauten aus den Jahren 1960-1975 gezählt (Schweizer Heimatschutz 2013b, 23). 2014 erhielt die Stadt Aarau den jährlich vom Heimatschutz verliehenen Wakkerpreis mit der Begründung, dass die Stadt sich seit Jahren für ein vorbildliches verdichtetes Bauen einsetze und somit exemplarisch Wege aufzeige, »wie sich Wachstum und der Erhalt und die Pflege von Stadtquartieren und Grünräumen vereinbaren lassen.¹²⁸ Als Beispiel eines umsichtig geplanten und differenziert verdichteten Quartiers wurde unter anderen die Großsiedlung Telli aufgeführt.¹²⁹ Auch in den Medien ist die Telli immer wieder präsent, neben Presseberichten wurde die Überbauung in den letzten Jahren auch im Deutschschweizer Radio und Fernsehen porträtiert.¹³⁰ Dass die Telli »schon etwas Besonderes ist, das es nicht überall gibt«,¹³¹ taucht auch in den Interviews mit BewohnerInnen immer wieder auf. Jüngere Personen erzählen etwa, dass sie über Internetrecherchen mehr über die Hintergründe ihrer Siedlung erfahren haben,¹³² andere weisen nicht ohne Stolz darauf hin, dass die Telli weit über Aarau hinaus bekannt sei. Der GZ-Leiter meint gar:

128 Schweizer Heimatschutz: <http://www.heimatschutz.ch/index.php?id=1038>.

129 Vgl. »Nun ist es klar: Die Stadt Aarau erhält den Wakkerpreis 2014«, in: Aargauer Zeitung vom 21.1.2014.

130 Vgl. etwa »Behaglichkeit in der Betonwand«, in: NZZ vom 27.11.2010, S. 17; »Regionaljournal: Telli-Quartier Aarau. Paradies oder Hölle?« (CH, SRF: 7.9.2012) oder »Kulturplatz: Mit Eva Wannenmacher aus der Überbauung Telli in Aarau« (CH, SRF: 28.11.2012).

131 Interview IV, Telli, 00:32:47.

132 Vgl. Ebd., 00:36:00 oder Interview V, Telli, 01:21:30. Zur Telli gibt es einen Wikipedia-Eintrag: <http://de.wikipedia.org/wiki/Telli> sowie ein Internetportal, das von Freiwilligen des Quartiervereins betrieben wird: <http://www.aarau-telli.ch>

»Wenn auf nationaler Ebene der Name Aarau fällt, dann gibt es vermutlich zwei Sachen, die man von Aarau kennt, den FC Aarau und die Telli als Aushängeschild, sonst kennt man Aarau kaum.«¹³³

Diese etwas provokative Aussage mag auch im Zusammenhang mit der in Aarau weit verbreiteten negativen Wahrnehmung der Überbauung verstanden werden. Bereits 1985 wurde diese im *Aargauer Tagblatt* in Zusammenhang mit der Beschreibung einer imaginären Stadtführung anschaulich dargelegt:

»Immer aber wird auf unserer Sightseeingtour eine neugierige Frage unserer Gäste auftauchen, die Frage, was denn das dort drüben sei, die hohen grossen Häuser im Osten. ›Die Telli‹, sagen wir dann, ungehalten über die Ablenkung, ›so ein modernes Wohnquartier‹. Und wir spüren, dass unser Stolz nicht so gross ist wie die Häuser hoch. Es ist, als ob wir uns ein wenig für die Telli schämen, denn Kultur – Kultur ist das doch nicht. Nötig, aber schrötig. Doch Kultur? [...] Die Telli ist das Symbol einer Zeit, die an ›Entwicklung‹ glaubt und meint, sie im Griff zu haben. Sie ist das Investitionsventil einer Stadt, die damit die Reservate ihres bürgerlichen Wohntraums – Zelgli, Goldern, Hungerberg – entlastet. Die Telli ist der Ort, wo der Durchschnittsaarauer meint, Hässlichkeit sei erlaubt.«¹³⁴

Die Telli-Überbauung ist zwar in der Stadt allen ein Begriff. Von den meisten AarauerInnen, die keinen Bezug dazu haben, wird die Siedlung aber mit Negativbildern konnotiert¹³⁵ und erscheint etwa wie im Zitat oben als etwas Hässliches, Schrötiges oder gar Beschämendes.

3.5.2 Divergenz zwischen Innen- und Außenbeschreibung

Wie in anderen Studien zu Hochhaussiedlungen ist auch bei der Telli eine grundlegende Divergenz zwischen Außenbeschreibungen und Innenwahrnehmungen auszumachen.¹³⁶ Dass die Telli ein negatives Image hat, wird in allen Interviews beschrieben als eine Tatsache, die halt ›einfach so ist‹. So meint etwa der Leiter des GZ:

»Das Image das ist ganz klar negativ nach wie vor. Ich weiß nicht, wie du das wegbringst. Mittlerweile denke ich oft, du musst dir gar keine Mühe geben, um das wegzubringen. Es ist

133 Gruppeninterview GZ Telli, 01:37:51.

134 »›Boomstadt‹ Telli Aarau«, in: *Aargauer Tagblatt* vom 10.7.1985.

135 Vgl. etwa Gruppeninterview Wincasa, 00:11:28 oder Gruppeninterview GZ Telli, 00:29:33.

136 Vgl. Kap. II 2 (Hausbiografie UAII) sowie Glaser 2013a, 203f; Bäschlin 2004.

so. Wie das Amen in der Kirche, wie der Erste August. Es ist so ein Branding, ›Zack‹. Mehr oder weniger hinter vorgehaltener Hand.«¹³⁷

Ein Bewohner, der die Lokalgeschichte gut kennt, führt aus, dass die Negativbilder Tradition haben und die Gegend schon vor langer Zeit in Verruf geraten sei. Stand doch hier mal der Galgen, und wer sich den staatlichen und kirchlichen Autoritäten widersetze, wurde – wie etwa bei der Verfolgung der Wiedertäufer – nicht auf dem Friedhof beerdigt, sondern in der ›Telchi‹ vergraben.¹³⁸ Auch wenn diese Geschichten nicht mehr kollektiv erinnerten Vergangenheitsschichten angehörten, würden sie sich doch bis heute auswirken: »Das sind so Sachen, die unbewusst weiterleben.«¹³⁹ Auch, dass die Telli eigentlich ein Schwemmgebiet ist und im 19. Jahrhundert zu einem Industriegebiet mit rauchenden Kaminen und verschmutzten Gewässern wurde, habe zu der weit verbreiteten Meinung beigetragen: »Da wohnt man nicht, da unten.«¹⁴⁰ Aktuell werden die Negativzuschreibungen zur Telli hingegen weniger historisch begründet, sondern beziehen sich mehr auf das massive – einige sagen auch wuchtige – Erscheinungsbild der »riesengroßen grauen Blöcke.«¹⁴¹ In Aarau wird die Überbauung gemeinhin auch einfach die »Staumauer« genannt. Die Außenbeschreibungen beziehen sich in erster Linie auf die Konzentration von Menschen, die man in diesem Wohnbautypus vermutet:

»Also Hochhaus ist ja nicht partout etwas, wo man findet, ja das ist toll [...] und so denke ich, alle, die hier seit jeher gewohnt haben, sind immer unter dem speziellen Verdacht gewesen ›Du bist irgendwie [...] nicht der Norm entsprechend.‹«¹⁴²

Diese Stigmatisierungen scheinen schon seit Erstellung der Überbauung wirksam zu sein. So erinnert sich ein Bewohner: »Da hatte man ja auch immer gesagt: Können Sie in die Telli gehen [...], da vereidendet man, da wird man krank, da hat es Sozialfälle.«¹⁴³ Noch heute gelten die drei Straßenzüge – Rüttmatt-, Delfter-, und Neuenburgerstrasse – für viele in Aarau als Wohnadresse von Menschen mit geringem Einkommen, als Ort, wo insbesondere viele AusländerInnen leben: »Ja, wer

137 Gruppeninterview GZ Telli, 01:38:34.

138 Werner Laubi: »TelliVisionen. Blutbalken und ungeweihte Erde in der Telli«, in: Telli-Post vom Mai 2015, S. 9.

139 Interview I, Telli, 02:04:40.

140 Ebd., 02:10:10.

141 Interview IV, Telli, 00:36:20; Interview V, Telli, 00:05:11; Gruppeninterview GZ Telli, 00:30:49.

142 Ebd., 01:41:16.

143 Interview I, Telli, 00:02:17.

wohnt denn dort, eben, viele Ausländer und einfach anonym und Plattenbau«, fasst ein Bewohner das Außenbild der Siedlung zusammen.¹⁴⁴ Meist ohne genaue Kenntnis des Ortes kursiert – wenn auch teilweise mit ironischem Unterton – gerade unter jüngeren Personen der Begriff »Ghetto« oder gar »Gomorrah« Aaraus.¹⁴⁵ Eine Studentin, die in der Telli wohnt, legt dar, dass das Negativbild implizit auch in der Schule vermittelt worden sei. Ein Lehrer habe die Telli im Unterricht als Satellitensiedlung im Stil französischer *Banlieues* beschrieben, die räumlich zwar nah, aber doch getrennt von der Stadt liege und deshalb ganz anders sei.¹⁴⁶ Aber auch mediale Bilder reproduzieren teilweise das Klischee des problembehafteten grauen Hochhausblocks. Die Tiefgarage der Telli wurde schon in verschiedenen Krimis als Kulisse verwendet.¹⁴⁷ Im Jahr 2003 hat das Schweizer Fernsehen eine Reportage-Sendung zum Leben in den Telli-Hochhäusern mit mehrheitlich problematisierenden Darstellungen ausgestrahlt.¹⁴⁸ Mit teilweise negativen Suggestivfragen wurden insbesondere die vielen ausländischen BewohnerInnen als Problem dargestellt. Das Dealen von Drogen, Auto-Einbrüche in der Tiefgarage oder die Präsenz von Obdachlosen im Kellerbereich wurden publikumswirksam als Themen gesetzt. Es sind Bilder, die zwar zum Mythos der problembehafteten Großüberbauung gehören, mit der ›Realität‹ der Siedlung aus Sicht der Telli-BewohnerInnen aber wenig zu tun haben. Dementsprechend heftig fielen auch die Reaktionen aus. Eine Mieterin schrieb etwa in einem Brief an das Schweizer Fernsehen:

»Ich bin masslos enttäuscht von den gezeigten Aufnahmen mit meist negativem Charakter. Der Eindruck, den Aussenstehende bekommen haben, entspricht überhaupt nicht dem Leben in den Telli-Hochhäusern. Wir Telli-Bewohner hätten es verdient, dass Positiveres von unserer Wohnsituation und Wohnlage gezeigt worden wäre [...]. Eine angebrannte, demolierte Rutschbahn wurde gezeigt. Von unserem Balkon aus, sieht man u.a. einen gut frequentierten Spielplatz mit intakter Rutschbahn. Verschmierten Wänden wurde viel Beachtung geschenkt im Film. Wände mit bunten Zeichnungen, von Kindern unter Anleitung liebevoll bemalt wurden hingegen nicht gezeigt. Vom hinter den Telliblöcken liegenden Kleintierzoo sah man keine Aufnahmen, von den nahen Auenwäldern nur eine kurze Luftaufnahme [...]. Im Film erwähnte eine Bewohnerin, dass man nicht mal den Abfallsack heruntertragen könne, ohne angepöbelt zu werden. Seit sieben Jahren wohne ich in einem der Telliblöcke und machte diesbezüglich noch nie negative Erfahrungen, weder im Lift noch tagsüber im etwas düsteren

144 Interview II, Telli, 00:36:01; vgl. auch Gruppeninterview Wincasa, 00:12:07.

145 Vgl. Interview IV, Telli, 00:36:27; Interview V, Telli, 00:02:27.

146 Interview V, Telli, 01:13:57.

147 Vgl. Interview I, Telli, 00:27:19.

148 »Himmelreich Schweiz: Leben im Hochhaus« (CH, SRF: 18.9.2003). Online abrufbar unter: <https://www.aarau-telli.ch/index.php/filme>.

Untergeschoss. Ein von fünf Frauen geführtes Trefflokal wurde nicht gezeigt [...]. Ein hinter dem Telliblock C bestehendes Spielfeld wurde nicht gezeigt. [...] Nicht erwähnt wurde: die ruhige Wohnlage [...], die wunderbare Aussicht in den Jura, ebenso nicht die sonnige Lage der Wohnungen [...]. Positives wurde verschwindend wenig gezeigt. Ein Affront für alle, die hier wohnen.«¹⁴⁹

Aus Protest am in der TV-Sendung (re-)produzierten Negativimage und mit dem Ziel »das reale Leben der Telli-Hochhäuser« darzustellen, realisierte ein langjähriger Telli-Bewohner gar einen eigenen Film,¹⁵⁰ der sich bewusst als Gegendarstellung versteht: Während die TV-Reporterin im Taxi zur Siedlung fährt, steigt er in den Bus, der in einigen Minuten vom Stadtzentrum in die Siedlung führt. Die Qualitäten des Hochhaus-Wohnens werden nicht als Privileg von den wenigen Bewohnenden der großzügigen Dachwohnungen dargestellt, sondern die Wohnzufriedenheit von langjährigen ›Telli-AnwohnerInnen‹, die auch in tieferen Etagen und teilweise kleinen Wohnungen zu Hause sind, porträtiert. Besonders hervorgehoben wird außerdem das soziale Leben, die vielseitigen Einrichtungen und Angebote und die Menschen, die sich für das Quartier und die Überbauung engagieren.

Auch in den Interviews mit BewohnerInnen wird schnell deutlich, dass die Innensichten zur Telli weitaus positiver ausfallen. Einige blenden in ihrer Argumentation die Großform des Gebauten aus und fokussieren vielmehr auf die Qualitäten der Wohnungen und des Wohnumfelds: Von innen merke man gar nicht, dass man in so einer »Riesenüberbauung« lebe. Zu den gebauten »Wand« gehörten eben auch die grünen Zwischenräume, die viel zur Lebensqualität beitragen.¹⁵¹ BesucherInnen, die zum ersten Mal in der Telli seien, reagierten meist überrascht: »Immer stehen sie staunend auf dem Balkon und können es nicht glauben, dass man die anderen Blöcke nicht sieht von da [...], dass es so ruhig ist.«¹⁵² Eine andere Argumentationsstrategie hebt die Besonderheit der gebauten Großform explizit hervor. Die Telli ist aus der Distanz von weither sichtbar, bei Wanderungen in den umliegenden Bergen etwa, gehöre sie als unverkennbares Wahrzeichen zum Bild Aaraus dazu, wobei sie je nach Wetterlage und Beleuchtung entweder als markante Formation hervorstechen oder wie ein Stück Jura in der Landschaft verschwimmen.¹⁵³ Einige

149 Wincasa-Archiv Telli, V.B. (Telli-Bewohnerin, anonymisiert): Brief an das Schweizer Fernsehen, 8.10.2003.

150 Fredy Rohner: »Das reale Leben der Telli-Hochhäuser« (CH, 2004). Online abrufbar unter: <https://www.aarau-telli.ch/index.php/filme>.

151 Vgl. Interview I, Telli, 01:52:59; Interview II, Telli, 00:33:24, Interview III, Telli, 00:38:10; Interview V, Telli, 01:00:52.

152 Interview V, Telli, 00:08:42; vgl. auch Interview III, Telli, 00:52:54.

153 Interview I, Telli, 01:52:40.

BewohnerInnen deuten auch das Negativbild ›Staumauer‹ um und setzen ihm andere Assoziationen entgegen:

»Jemand hat es mal so schön formuliert, dass diese Blöcke gerade nachts aussehen wie so ein riesiges Kreuzfahrtschiff [...]. Wenn all diese Lichter brennen, hat man wirklich das Gefühl, ja, das ist so ein riesiges Schiff, das da schwimmt.«¹⁵⁴

Entgegen des verbreiteten Bilds der grauen Betonblöcke besteht die Überbauung mehrheitlich aus großen Glasfenstern, was gerade bei Dämmerung und Dunkelheit zu einer gemütlich-warmen Lichterstimmung beitrage: »Das ist wie ein beleuchteter Adventskalender, vor allem im Winter. Es gibt sehr wenig Neonlicht, es sind vor allem die warmen Töne, die vorherrschen«,¹⁵⁵ meint ein Bewohner.

Neben diesen symbolischen Umdeutungen werden aber auch sachlich-nüchterne Begründungen zu den Vorteilen von Hochhäusern angeführt. Dazu gehört insbesondere die – aktuell auch den schweizerischen Planungs- und Städtebaudiskurs bestimmende – Argumentation der dichten Bebauung als Beitrag gegen die voranschreitende Zersiedelung der Landschaft:

»Gefallen tun mir Hochhäuser nicht unbedingt, aber [...] ich habe halt bemerkt, dass es schon recht schlimm ist, wie schnell der Boden der Schweiz verbaut wird [...] und deshalb finde ich solche Überbauungen als Wohnform eben schon eine bessere Lösung.«¹⁵⁶

Im Sinne dieser Aussage einer Bewohnerin wurde in den letzten Jahren in der Öffentlichkeit vermehrt auch positiv über Großüberbauungen berichtet. So schreibt die *Neue Zürcher Zeitung* 2010 in einem Artikel über die Telli:

»In der Kleinstadt Aarau schimpft man sie ›Ghetto‹. Doch ihren schlechten Ruf trägt die grosse Siedlung Telli zu unrecht. Wer dort wohnt, merkt bald: Auch grosse Wohnbauten bieten Geborgenheit [...]. Nun gerät man ins Grübeln. Sind Grosssiedlungen am Ende doch ein geeignetes Mittel gegen die Zersiedelung der Schweiz? Haben Raumplaner, Architekten, Immobilieninvestoren und Politiker das ›grand ensemble‹ voreilig auf dem Müllhaufen der Städtebaugeschichte entsorgt?«¹⁵⁷

Auch wenn sich die Negativdiskurse in der Öffentlichkeit mit solchen Darlegungen zu wandeln beginnen, und auch wenn BewohnerInnen hierzu teilweise aktiv Über-

¹⁵⁴ Gruppeninterview GZ Telli, 00:31:44.

¹⁵⁵ Interview II, Telli, 00:33:24.

¹⁵⁶ Interview V, Telli, 01:02:40.

¹⁵⁷ »Behaglichkeit in der Betonwand«, in: NZZ vom 27.11.2010, S. 17.

zeugungsarbeit leisten, scheinen die Negativbilder von Großsiedlungen dennoch hartnäckig weiterzubestehen.

3.5.3 Identifikation: »Wir Telli-aner«

Der beharrliche Charakter des Negativimages zeigt sich etwa darin, dass auch BewohnerInnen selbst oft erzählen, dass sie zuerst negative Vorstellungen von der Telli hatten. Ihre Haltung habe sich dann aber grundlegend verändert, seit sie da wohnten und die Qualitäten der Siedlung kennen gelernt hätten. Im Standardnarrativ wurde aus einer Übergangslösung ein Zuhause, in dem sie sich nun wohl fühlen; für nicht wenige langjährige BewohnerInnen gar eine Wahlheimat, von der sie sich nicht mehr trennen wollen: »Der erste Eindruck war gar nicht gut, ich dachte ›Mein Gott, wohin kommen wir denn da?‹ [...] Aber ich musste diese Meinung sehr schnell revidieren«,¹⁵⁸ erzählt etwa eine Bewohnerin, die bereits in den 1970er-Jahren als Erstbeżügerin mit ihrer damals jungen Familie in die Telli gezogen ist. Nach vierzig Jahren – in denen sie auch innerhalb der Siedlung umgezogen ist –, meint sie: »Hier habe ich Wurzeln geschlagen, hier bin ich glücklich und ich möchte nur noch mit den Füßen voraus aus dieser Wohnung gehen.«¹⁵⁹ Ähnlich erläutert eine Bewohnerin, die mit ihrem Partner und drei Kindern in der Telli lebt:

»Für mich ist es ein Ort der Ent-Täuschung im positiven Sinne. Es ist der Ort, wo wir nie hinwollten [...]. Und da sind wir gelandet und haben alles eigentlich ganz anders vorgefunden, als wir gedacht haben.«¹⁶⁰

Jetzt sind es insbesondere ihre Kinder, die unter keinen Umständen aus der Telli wegziehen wollen, so dass sie sich einrichten, längerfristig hier zu bleiben. Auch im Gruppeninterview mit Jugendlichen, die in der Telli aufgewachsen sind, wird diese starke Verbundenheit mit ihrer Siedlung deutlich. Sie schildern ein Zugehörigkeitsgefühl, das aufgrund von Erlebnissen mit anderen gewachsen ist. Ein Jugendlicher erzählt von der anfänglichen Orientierungslosigkeit, die er verspürt habe, als er als kleiner Junge mit seinen Eltern hier eingezogen sei: »Für mich hat alles gleich ausgesehen am Anfang, ich bin immer nur bei mir unten spielen gegangen, weil ich Angst hatte, ich verirre mich.«¹⁶¹ Jetzt sei er mit jeder Ecke der Siedlung vertraut und kenne sehr viele Leute, die dazu gehören. Wenn er die Blöcke von weitem se-

158 Interview III, Telli, 00:31:53.

159 Ebd., 00:02:06.

160 Interview II, Telli, 00:04:22.

161 Interview IV, Telli, 00:32:16.

he, sage er manchmal für sich wie zu einem Freund »Hoi Telli!«¹⁶² Auch die ältere Bewohnerin erzählt, dass sie sich zu Hause fühle, sobald sie die Häuser sehe und fügt an, »wir sind richtig stolze Tellianer geworden.«¹⁶³

Die Bezeichnung »Wir Tellianer« verweist auf die Verbundenheit mit der Siedlung und den Menschen, die hier leben. Sie äußert sich gerade in der Selbstdefinition gegenüber Außenstehenden, bezieht sich aber nicht auf eine einheitliche Gruppe. So der Leiter des GZ: »Es ist immer schwierig zu sagen, der oder die TellianerIn, weil es eben so viele sind.«¹⁶⁴ Wie aus den Interviews hervorgeht, sind es insbesondere zwei Bewohnergruppen, die sich selbst als überzeugte TellianerInnen definieren: einerseits ältere BewohnerInnen, die hier schon viele Jahre leben und andererseits Jugendliche und junge Erwachsene – oft mit ausländischen Eltern –, die in der Telli aufgewachsen sind. Ein älteres Schweizer Ehepaar, das zu den Erstbezugern einer Wohnung in der Telli gehört, betont, dass man sich »unter Tellianern« kenne, grüße und miteinander rede, wenn man sich sehe. Sie verstehen damit insbesondere andere Personen ihrer Generation, die schon viele Jahre mit der Siedlung verbunden sind.¹⁶⁵ Für junge Erwachsene, die wir interviewt haben, heißt »Tellianer Sein« hingegen, in der Telli aufgewachsen zu sein.¹⁶⁶ Sie haben hier zusammen ihre Kindheit verbracht, das verbinde. Wer zur Telli gehöre, sei auch über sprachliche Eigenkreationen erkennbar: »Wir reden viel so mit Slangwörtern, die andere halt nicht kennen«, meinen sie. Diese ›Insider‹ sind nicht fix, sondern verändern sich laufend und werden auch über soziale Medien transportiert: »Dann fangen die Kleinen auch an, irgendwie hören sie das und dann siehst du, in den Kommentaren auf Facebook reden sie auch so, mit unseren Wörtern.«¹⁶⁷ Mit dem Rapper *Derderic* hat dieses Zugehörigkeitsgefühl einen Sound.¹⁶⁸ Der Musiker vermittelt mit seinen Aufnahmen, die er *Telli Productions* nennt und mit selbstbedruckten *I love Telli*-T-Shirts, die er bei Auftritten trägt, ein positiv umgedeutetes Distinktionsmittel: »Ja, wenn man schon hier wohnt, dann muss man es auch mit Stolz representen«, meint er dazu.¹⁶⁹

Im Kontakt mit Außenstehenden scheint sich das ›Tellianer-Sein‹ generell in einer Verteidigung der Vorteile der Siedlung gegenüber Vorurteilen zu äußern. So eine junge Bewohnerin einer WG:

162 Ebd., 00:45:19.

163 Interview III, Telli, 00:39:09.

164 Gruppeninterview GZ Telli, 00:59:21.

165 Vgl. Interview I, Telli, 01:07:38.

166 Interview IV, Telli, 00:11:56.

167 Ebd., 00:17:49.

168 *Derderic*: »Telli« (CH, 2011). Online abrufbar unter: http://www.youtube.com/watch?v=xXvc_0rYo3I.

169 Interview IV, Telli, 00:19:23.

»Wenn man neue Leute trifft und sie fragen: ›Wo wohnst du?‹ Und du sagst ›im Telli‹ sagen sie, ›ah im Telli... megaschlimm!‹ Und dann fangen wir immer an, das Telli voll zu verteidigen und sagen: ›Nein, es ist megacool.«¹⁷⁰

Bei dieser Argumentation sind es insbesondere vier Qualitäten, die hervorgehoben werden: die vielseitige Infrastruktur, das grüne Wohnumfeld, die passenden Wohnungen und das soziale Leben im Quartier.

3.5.4 Lage: Alles in der Nähe

»Ich habe mal gesagt, die Telli könnte, glaube ich, gut ohne Aarau leben. Ob Aarau ohne Telli leben könnte, bin ich nicht so sicher. Und zwar einfach, wenn ich schaue, welche Infrastrukturen es hier unten gibt und was die Stadt ohne Telli hat. Sie hätte keinen Werkhof, keine Kläranlage, kein Busdepot und kein Schwimmbad. Und das sind schon mal vier Sachen, die eine Stadt einfach haben muss.«¹⁷¹

Mit dieser Aussage verweist der Leiter des GZ auf etwas Charakteristisches des Quartiers: Die Telli funktioniert autonom, wie eine kleine Stadt in der Stadt. Sie verfügt über ein eigenes Zentrum und über vielseitige Infrastrukturen. »Wir haben alles« – so die Kurzformel, die in den Interviews mit BewohnerInnen immer wieder auftaucht. Eine Primar- und heilpädagogische Schule, ein Kindergarten und verschiedene Angebote zur Kleinkinderbetreuung befinden sich gleich nebenan. Eingangs der Überbauung liegt das Einkaufszentrum, »wo Sie alles kriegen, was Sie zum Leben brauchen«,¹⁷² ein großer Supermarkt, eine Bäckerei, eine Apotheke und Drogerie, eine Bankfiliale, ein Reisebüro sowie Kleider-, Schuh-, Bücher- und Elektrogeschäfte. Aber auch Arzt- und Kleintierpraxen, Coiffeur- und Kosmetiksalons sowie diverse Restaurants und Imbisse gibt es im Quartier. Als die Post vor einigen Jahren ihre Filiale in der Telli schließen wollte, regte sich unter der Bewohnerschaft massiver Protest. Sie blieb daraufhin bestehen. Nicht unweit der Überbauung befinden sich außerdem ein Polizeiposten, die Berufsschule und das Zentrum für Körperbehinderte. Mit Anlagen wie dem Hallenbad, einer Turnhalle, einem Judo- und Karateclub, Tennisplätzen sowie mehreren Fußballplätzen gibt es verschiedene Möglichkeiten für Sport und Bewegung. Die Minigolfanlage und der Kleintierzoo auf dem Siedlungsareal sind Freizeiteinrichtungen, die auch von weiten Bevölkerungskreisen genutzt werden. Das GZ bietet gerade Familien, Kindern und älteren Menschen vielseitige kulturelle Angebote. Mit dem KIFF ist der über-

170 Interview V, Telli, 00:03:34.

171 Gruppeninterview GZ Telli, 01:49:29.

172 Interview I, Telli, 00:03:18.

regional bekannte, größte Kultur- und Konzertclub Aaraus gleich neben der Telli-Überbauung angesiedelt. Alle befragten BewohnerInnen betonen, dass sie die kurzen Wege schätzen, dass alles schnell erreichbar sei.¹⁷³ Da der Bahnhof Aarau mit dem Bus fünf Minuten und zu Fuß 15 Minuten entfernt liegt, nutzen nicht wenige Telli-BewohnerInnen den Wohnort auch als Ausgangslage, um dank guter Zugverbindungen in größere Städte wie Zürich, Basel oder Bern zu pendeln.¹⁷⁴ Andere haben ihren Lebensmittelpunkt vollkommen in die Telli verlegt: »Es gibt Leute, die gehen nie in die Stadt, die wohnen seit Jahren da und sind wirklich nur in der Telli, weil es halt einfach alles hat.«¹⁷⁵ Als Sinnbild für dieses Sich-Einrichten mit den Möglichkeiten, die das Quartier bietet, können die Einkaufswagen gesehen werden, die in der Telli omnipräsent sind. Da die ganze Siedlung rollstuhlgängig geplant und gebaut worden ist, kann der Einkaufswagen vom Supermarkt bis in die Wohnung gefahren werden. So eine Bewohnerin: »Das ist praktisch, weil mit dem Einkaufswagen kann man zu Hause vor den Kühlschrank fahren und ausladen.«¹⁷⁶ Mitarbeitende des Supermarkts holten die Einkaufswagen von eigens markierten Standorten bei den Hauseingängen wieder ab und bringen sie zurück. Obwohl verschiedene Affichen in und vor den Häusern dazu mahnen, diese Wagenstationen zu benutzen, stehen die ›Wägeli‹ nicht selten auch vor den Wohnungstüren und werden je nach Bedarf zweckentfremdet: »Ich brauche es auch zum Waschen, weil wenn ich viel Wäsche habe, trage ich die nicht mit einem Waschkorb raus.«¹⁷⁷ Eine andere Bewohnerin führt aus, wie sie bei ihrem Wechsel in eine andere Wohnung innerhalb der Siedlung ein Großteil des Hausrats in dieser ›rollenden Umzugskiste‹ transportiert habe.¹⁷⁸ Und auch zum Spielen oder sogar als Rollator werden die Einkaufswagen in der Telli gelegentlich verwendet.

3.5.5 Außenräume: Im Grünen wohnen

Die dicht gebauten Telli-Hochhäuser sind von weitläufigen Außenräumen umgeben. Die Umgebungsfäche der Wohnblöcke fällt mit 136'700m² – im Vergleich zu der überbauten Fläche von 13'300m² – sehr großzügig aus. Etwa 91% des unmittelbaren Siedlungsareals besteht also aus unbebauten Grünflächen.¹⁷⁹ In dieser leicht

¹⁷³ Vgl. Interview II, Telli, 00:23:29; Interview III, Telli, 00:05:19, Interview IV, Telli, 00:11:00; Interview V, Telli, 00:02:23; Interview VI, Telli, 00:01:33.

¹⁷⁴ Vgl. etwa Gruppeninterview Wincasa, 00:42:03; Interview V, Telli, 00:04:36.

¹⁷⁵ Gruppeninterview GZ Telli, 00:33:31.

¹⁷⁶ Interview II, Telli, 01:46:07.

¹⁷⁷ Ebd., 01:46:34.

¹⁷⁸ Interview VI, Telli, 00:55:54.

¹⁷⁹ Berechnungen von Claudia Mühlbach nach Planmaterial.

hügeligen, durchfließenden Parklandschaft sind diverse Spiel- und Aufenthaltsräume sowie ein teils alter Baumbestand integriert.¹⁸⁰ Von allen befragten BewohnerInnen wird dies als besondere Qualität ihrer Wohnsituation dargelegt: Vom Fenster oder Balkon sieht man ins Grüne und auf die vielen umliegenden Bäume, die von den unteren Stockwerken im Sommer oft auch die anderen Wohnzeilen verdecken. Diese Präsenz der »leeren« grünen Flächen sei wichtig, auch wenn nicht jede Ecke der Parklandschaft aktiv gebraucht werde, werde sie »eben doch sehr genutzt, einfach als Augenweide«,¹⁸¹ wie ein junger Familienvater darlegt. Insbesondere Personen, die biografisch bedingt dichtere Überbauungen kennen, heben die Qualität der ausgedehnten Grünräume hervor. Eine Bewohnerin, die als Kind mit ihren Eltern aus einem südosteuropäischen Land in die Schweiz eingewandert ist, meint: »Meine Verwandten kommen manchmal zu Besuch und die lieben das draußen, weil die kennen das nicht, bei ihnen sind solche Häuser ganz eng, die haben kaum einen Baum und wenn sie hier herkommen in diese Natur, sind sie jeweils ganz begeistert.«¹⁸² Sie habe sich als werdende Mutter bewusst dafür entschieden, in die Telli zu ziehen, da es für sie der ideale Wohnort für eine Familie mit Kindern ist. Dank dem verkehrsfreien Wohnumfeld kann ihre Tochter frei und selbstständig draußen spielen.

Wer sich in der Siedlung aufhält, erkennt schnell: Genutzt werden die Außenräume vor allem von Kindern, hier wird sobald es das Wetter zulässt geturnt, Fußball gespielt, Trottinett oder Velo gefahren. Bei den Spielplätzen, beim Sandkasten und dem Kinderplanschbecken unterhalten sich Eltern miteinander, während ihre Kleinkinder nebenan spielen. Hundehalter spazieren vorbei. Jugendliche treffen sich abends bei den diversen Sitz- und Aufenthaltsgelegenheiten. Teilweise treten auch Nutzungskonflikte im Außenraum auf. Littering ist ebenfalls ein Thema, das in den Interviews immer wieder problematisiert wird. Generell werden die Außenräume mit ihren vielseitigen Spiel- und Begegnungsmöglichkeiten aber geschätzt. Eine ältere Bewohnerin, die in den 1970er-Jahren eingezogen ist, erinnert sich: »Die Kinder haben da ein wunderbares Paradies gehabt, das sagen sie heute noch, sie haben spielen können [...], die hatten wirklich alles, was man will.«¹⁸³

Erwachsene hingegen verweilen selten einfach so auf den Grünflächen unter den Blöcken. Schnell scheint man sich hier »vor zu vielen Augenpaaren ausgestellt« zu fühlen.¹⁸⁴ Wichtiger ist da der Wald Sommergrien, der sich hinter der

180 Eine differenzierte Analyse zu den Außenräumen der Telli findet sich in der Diplomwahlfacharbeit »Vom Balkon bis zur Aare« von Regula Kaiser (vgl. Kaiser 1992).

181 Interview II, Telli, 01:47:49.

182 Interview VI, Telli, 01:21:24.

183 Interview III, Telli, 00:03:56.

184 Vgl. Gruppeninterview GZ Telli, 01:25:59 oder Interview V, Telli, 00:18:37.

Siedlung erstreckt und an einem kleinen Bach vorbei in einigen Minuten zum Aare-Ufer führt. Verschiedene Wege laden hier zum Spazieren, Wandern, Joggen oder Fahrradfahren ein. Ein älteres Ehepaar meint, dass dieses Naherholungsgebiet wie ein weiteres Zimmer ihrer Wohnung sei.¹⁸⁵ Und ein Vater kleiner Kinder betont dessen regenerative Bedeutung: »Wenn es in der Wohnung zu viel wird, zu eng, zu dicht, dann ist man in ein paar Schritten am Bächlein, das mäandriert und man findet so das Gleichgewicht sehr schnell.«¹⁸⁶ Gerade auch die Nähe zur Aare, in der man im Sommer baden kann, und wo es verschiedene Feuerstellen gibt, wird von vielen geschätzt. Auch bei den Familiengärten hinter der Siedlung verwirklichen viele Telli-BewohnerInnen ihre Vorstellungen von einem Leben im Grünen.

3.5.6 Zufriedenheit mit den Wohnungen

Als ein weiteres Argument gegen das verbreitete Negativimage der Großüberbauung führen Telli-BewohnerInnen die Qualität ihrer Wohnungen an. So ein jüngerer Bewohner, der mit seinem Vater eine Wohnung teilt: »Wenn man es nicht kennt, kann man es nicht beurteilen. Die Wohnungen hier sind alles andere als Ghetto, also viel schöner als viele Wohnungen, die ich schon an anderen Orten gesehen habe.«¹⁸⁷ Die Wohnungsgrundrisse folgen einem relativ einfachen und konventionellen Konzept. Vom Eingang aus erreicht man über einen Gang die Zimmer, bei den mittleren und größeren Wohnungen sind im Osten die Schlafzimmer angebracht, im Westen befindet sich der großzügige Wohn- und Küchenbereich. In vielen Wohnungen wurde die Wand zwischen Küche und Wohnzimmer im Laufe von Renovierungsarbeiten entfernt oder verkleinert, der Wohnraum so geöffnet. Ein älteres Paar, das zu den Erstbeziehenden der Überbauung gehört, erinnert sich, dass die Wohnungen damals sehr modern gewesen seien, gut eingerichtet und mit einem – für ihre bisherigen Wohnerfahrungen – gehobenen Standard.¹⁸⁸ In den Erstvermietungsbroschüren wurde ein »großzügiger Komfort für alle« und eine moderne Materialisierung angepriesen: die Bodenbeläge aus PVC und Teppich, die mit Kunststoffplatten belegten Einbauschränke, die Fenster mit »Exotenholz«, die Küche mit neuen Elektroherden und Chromstahlabdeckung.¹⁸⁹ Während der Innensanierung in Wohnzeile B und C wurde das Materialkonzept der Wohnungen aktuellen Ansprüchen angepasst: Die Teppichböden im Wohn- und Eingangsbereich wurden mit Ei-

¹⁸⁵ Interview I, Telli, 00:23:16.

¹⁸⁶ Interview II, Telli, 00:05:06.

¹⁸⁷ Interview IV, Telli, 00:37:12.

¹⁸⁸ Vgl. Interview I, Telli, 00:48:53.

¹⁸⁹ Vgl. Wincasa-Archiv Telli, Winterthur Leben und Realit Verwaltung AG: Vgl. Erstvermietungsbroschüre für Wohnzeile B, S.12. Vgl. auch Fuchs/Hanak 1998, 148.

chenparkett, die PVC-Böden in Küche und Bad mit Bodenplatten ersetzt, die Badezimmerwände mit weißen Steinzeugplatten belegt und die Küchen mit weißen Fronten, einem dunklen Sockel, einer Rückwand aus Glas und neuen Apparaturen ausgestaltet.¹⁹⁰

Da die Wohnungen ursprünglich um die von der Horta AG vorfabrizierten Küchen und Schränke organisiert werden mussten, waren dem architektonischen Entwurf gestalterische Grenzen gesetzt. Die Standardisierung zeigt sich auch in den Raumflächen: In einer 3½-Zimmerwohnung von insgesamt 65m² etwa sind die Schlafzimmer mit 13.5m² beziehungsweise 9.5m² für heutige Standards sehr klein. Dies mag den Architekturkritiker Benedikt Loderer dazu bewogen haben, die Telli-Überbauung mit einem Maßanzug zu vergleichen, der nicht mehr ganz sitze (vgl. De Min 2004, 12). Eine Liegenschaftsverwalterin meint hingegen:

»Vielmals ist es ja so, dass 70er-, 80er-Jahre-Bauten absolut nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entsprechen. Beim Telli haben sie das gut gewählt. Obwohl die Gebäude schon so alt sind, sind die Grundrisse immer noch interessant. Man hat doch ein ansprechendes Wohnzimmer, die Kinderzimmer sind wie sie sind, aber es ist gut angeordnet und das ist etwas, was die Leute heute immer noch anspricht.«¹⁹¹

Eine besondere Qualität der Wohnung sei die Ausrichtung, betonen die befragten BewohnerInnen, und dass die Räume bei schönem Wetter »von beiden Seiten mit Licht durchflutet« würden.¹⁹² Hervorgehoben wird auch der großzügige helle Wohnbereich, der es ermögliche, offen zusammenzuleben und auch Gäste einzuladen. Als wichtiger privater Außenraum dienen die Balkone, die auf der Ost- und Westseite entlang der ganzen Wohnungslänge situiert, und mit einem kleinen Reduit ausgestattet sind. Von den oberen Stockwerken sieht man hier in die Weite, über die Stadt bis zu den Jurahöhen. Weiter unten könne man manchmal beobachten wie Amseln im Baum vor dem Haus ein Nest bauen.¹⁹³ Da die Wohnungen barrierefrei zugänglich und ausgestaltet sind, eignen sie sich auch als Alterswohnungen. Teilweise würden MieterInnen sich im Alter bewusst für die Telli als Wohnort entscheiden oder wieder hierher zurückkehren.¹⁹⁴ Auch die relativ günstigen Mieten werden immer wieder als Plus der Überbauung betont.

190 Vgl. Wincasa-Archiv Telli, Gähler und Partner: Bauplanung, Materialkonzept, Sanierung Block B und C vom 11.9.2003.

191 Gruppeninterview Wincasa, 00:15:14.

192 Interview V, Telli, 00:16:58.

193 Interview I, Telli, 01:55:12.

194 Ebd., 01:06:49 oder Gruppeninterview Wincasa, 00:37:05.

Der Beton ihrer Häuser wird von den befragten BewohnerInnen nur im Zusammenhang mit dem Bohrlärm problematisiert, der, aufgrund der Unmöglichkeit Nägel in die Wände zu schlagen, typisch sei und relativ häufig vorkomme.¹⁹⁵ Entgegen der negativen Außenzuschreibungen der kalten grauen Betonblöcke, stören sich die befragten BewohnerInnen aber nicht an diesem Material. Befragte Jugendliche, für die ein Haus aus Beton das normalste der Welt ist, meinen etwa: »An der Wand ist Gips [...], am Boden ist Laminat, Parkett, wir haben Teppich, also man spürt ja nichts vom Beton in dem Sinne, man sieht ihn ja nicht.«¹⁹⁶

Trotz der stark standardisierten Wohnungsgrundrisse eignet sich die Telli als Wohnort für Menschen in verschiedenen Lebensphasen. Grund hierzu ist gerade der vielseitige Wohnungsmix, der von der 1- bis zur 5½-Zimmerwohnung reicht. Mehrere InterviewpartnerInnen sind bereits innerhalb der Siedlung umgezogen. Unter Beibehaltung des vertrauten Umfelds bot sich die Möglichkeit an, meist einhergehend mit biografisch bedingten Veränderungen wie bei Kinderzuwachs, mit Auszug der Kinder oder bei Trennungen, in eine größere oder kleinere Wohnung innerhalb der Überbauung zu wechseln. Die Wohnungstypen derselben Größe sind dabei in einem Haus übereinander angeordnet. Pro Stockwerk befinden sich jeweils zwei (bei Kleinwohnungen auch drei) Wohnungen.¹⁹⁷ Die Anzahl der NachbarInnen direkt nebenan ist dadurch begrenzt. In den Interviews die bei den BewohnerInnen zu Hause stattfanden, wurde deutlich, dass die Räume in der Wohnpraxis der Leute vielseitig genutzt werden: Neben der im Konzept vorgesehenen klassischen Aufteilung – Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnraum – werden die Räume je nach Lebensphase und -stil vielseitig und auch situativ flexibel zu Spiel-, Gäste-, Musik-, Abstell-, Bügel- oder Fitnesszimmern umfunktioniert. Auch verschiedene Wohngemeinschaften gibt es, wobei sich die Wohnungen insbesondere dann bewähren, wenn sich die BewohnerInnen mit den relativ kleinen Zimmern arrangieren und den relativ großzügigen Wohnraum gemeinsam nutzen.¹⁹⁸ Einige der InterviewpartnerInnen arbeiten selbstständig von zu Hause aus und haben sich in ihrer Wohnung ein Büro oder eine Arbeitsecke eingerichtet. Vereinzelt findet auch *Homeschooling* statt und auch von Hausgeburten wird erzählt.

195 Vgl. etwa Interview II, Telli, 00:32:21 oder Interview I, Telli, 00:55:16.

196 Interview IV, Telli, 00:42:52.

197 Während sich in einem Haus ausschließlich 3½- und 4½-Zimmerwohnungen befinden, bestehen andere nur aus 5½- und 1½- bzw. 2½-Zimmerwohnungen. Die Kleinwohnungen sind dabei jeweils nebeneinander angeordnet und verfügen nicht über die Ost-West-Ausrichtung wie alle anderen.

198 Vgl. Interview V, Telli, 00:35:18.

3.5.7 Zur Bedeutung des Quartierlebens

Das Verständnis des Miteinander-Verbunden-Seins von Menschen und Geschichten im Sozialraum Telli prägt den Ansatz des GZ, das als Haus der ganzen Quartierbevölkerung – nicht nur der Telli-Blöcke – offen steht, damit Wege sich kreuzen, Menschen miteinander in Kontakt kommen oder gemeinsam etwas unternehmen oder aufbauen können.¹⁹⁹ Das GZ übernimmt damit eine wichtige Integrationsfunktion, die den sozialräumlichen Grenzen, die teilweise zwischen dem alten Telli-Quartier und der Telli-Überbauung bestehen, entgegenwirkt. »Ohne GZ würde es hier nicht so gut funktionieren«,²⁰⁰ meint etwa ein älterer Bewohner. Und auch andere betonen in den Interviews, dass sie die Möglichkeit des GZ schätzen. Insbesondere Familien und ältere Menschen nutzen die Angebote aktiv. Wer Austausch oder Partizipationsmöglichkeiten sucht, der findet sie in der Telli: »Kontakt zu kriegen, wenn man ihn will, ist hier sicher leicht, bei den verschiedenen Angeboten, die es gibt, kleine und größere Gruppen und für alle Altersstufen.«²⁰¹ Das Quartier lebt und neben den organisierten Strukturen sind es die informellen Sozialnetze, die dazu beitragen. Die Telli – das scheint aus den Interviews immer wieder hervor – das sind insbesondere die Bekannten und NachbarInnen, die Familie und Freundschaften, kurz: die sozialen Beziehungen, die hier oft über viele Jahre gewachsen sind.

3.6 ZUSAMMENSCHAU

Bei der Hausbiografie zur Mittleren Telli erscheinen die Größe und die Vielfalt der Überbauung als zwei zentrale Dimensionen. Mit ihren über 1250 Wohnungen gehört die Telli zu den größten Wohnsiedlungen, die während des Baubooms der 1960er- und 1970er-Jahre in der Schweiz entstanden sind. In den Blöcken wohnen – mit um die 2400 Menschen – mehr Leute als in vielen Dörfern. Aufgrund der vielseitigen Infrastrukturen, die in unmittelbarer Nähe angesiedelt sind, hat die Telli von Anfang an, wie eine eigene kleine Stadt funktioniert; im Unterschied zu vielen anderen Schweizer Großüberbauungen derselben Zeitperiode – etwa der kleineren Siedlung Unteraffoltern II –, bei denen wichtige Quartiereinrichtungen oft erst viel später dazugekommen sind. Die dichte Bebauungsstruktur der Telli-Wohnblöcke ist in eine weitläufige Parklandschaft eingebettet. Die Qualität eines sowohl stadt- als auch naturnahen Wohnumfelds geht auf eine übergeordnete Planung zurück, die ge-

199 Vgl. Gruppeninterview GZ Telli, 00:33:03.

200 Interview I, Telli, 01:50:16.

201 Ebd., 01:30:33.

rade aufgrund der Größe des Bauvorhabens bereits im Bebauungswettbewerb einbezogen und vom Büro der Architekten und Stadtplaner Hans Marti und Hans Kast entworfen worden ist. Sie prägt die Ausgestaltung der Überbauung bis heute.

Anhand der Telli kann aber auch veranschaulicht werden, wie der Bau von großen Wohnsiedlungen in der Schweiz damals mehrheitlich von großen Generalunternehmungen vorangetrieben worden ist. Als Mieter-Zielgruppe wurde dabei explizit die Mittelschicht avisiert – anders als etwa bei Unteraffoltern II, die im Rahmen des stadtzürcherischen Sozialwohnungsbaus entstand. Ausgelöst durch den Konkurs des Generalunternehmens Horta AG nach der Ölkrise in den 1970er-Jahren hat sich in der Telli im Laufe der Jahre eine komplexe Eigentümerstruktur herausgebildet. Die Mischung von Miet- und Eigentumswohnungen unterschiedlicher Größe hat dazu geführt, dass das Spektrum der Bewohnerschaft – hinsichtlich Einkommen, Herkunft, Altersgruppen sowie Haushaltsformen – heute sehr heterogen ist. Es lässt sich aber erkennen, dass der Eigentümermix heute auch eine Herausforderung darstellt. Obwohl Bausubstanz, Außenräume und Siedlungsinfrastruktur mittlerweile ins Alter gekommen sind, sind die Instandhaltung und Erneuerung von kollektiven Räumen und Anlagen erschwert und wurden auch schon abgeblockt oder verzögert. Es wäre daher sinnvoll, den Grundeigentümervertrag als juristisches Regelwerk gemeinsamer Interessen aus der Anfangsphase auf heutige und künftige Anliegen anzupassen und Unklarheiten aus dem Weg zu räumen. Der Blick auf übergeordnete Themen, der in der Planungs- und Bauphase vieles ermöglicht hat, hat heute angesichts der vielen Eigeninteressen einen schweren Stand. Von der Telli-Überbauung lässt sich lernen, dass es bei so vielen verschiedenen Parteien der Koordination, Vermittlung und Steuerung durch eine unabhängige Instanz bedarf, die genügend Einfluss hat, um konstruktive Verhandlungen zu führen und kollektive Handlungen in Bewegung zu setzen. Aufgrund der Größe der Überbauung ist es sinnvoll, dass die Stadt Aarau hier Verantwortung übernimmt.

Während die Sichtweise auf die – historisch gewachsenen – Herausforderungen der Telli-Überbauung insbesondere aus Archivdokumenten und Gesprächen mit VertreterInnen quartiereigener Organisationen und Verwaltungen hervorgeht, lässt sich aus den Interviewdaten mit BewohnerInnen vielmehr eine Geschichte der über viele Jahre wertgeschätzten und vielseitigen Qualitäten des Wohnorts erzählen. Die Betonung der Vorteile und die Identifikation vieler ›TellianerInnen‹ mit ihrer Siedlung mag gerade in dem, von außen zugeschriebenen, nach wie vor virulenten Negativimage begründet sein, das sich oft auch ohne genauere Ortskenntnis stereotypen Bildern der ›großen grauen Blöcke da unten‹ bedient. Aber auch aus dem verschwindend geringen Leerstand an Wohnungen und dem hohen Anteil an langjährigen BewohnerInnen,²⁰² lässt sich auf die Zufriedenheit der Menschen mit ihrer

202 Vgl. etwa Gruppeninterview Wincasa, 00:23:01

Wohnsituation schließen. Die Telli ist für sie ein Ort, wo es sich gut zu Hause sein lässt, weil es hier alles in der Nähe gibt, weil das Wohnumfeld ruhig und grün, kinderfreundlich und barrierefrei ist, und weil das Quartier doch über urbane Qualitäten verfügt und lebt.