

## DIALOG SIEDLUNG

# z.B. Merker-Areal Baden: Zwischennutzung zeigt den Weg

Matthias Bürgin

Dipl. Geograf ETH, büro metis, Basel



Der Hof ist das öffentliche Herz des Ensembles, sei es für Gastronomie, Versammlungen oder Flohmärkte. Foto: Johanna Encrantz

Das Merker-Areal in Baden ist ein Vorzeigebispiel, wie sich in einer Kleinstadt durch Zwischennutzung eine Standortaufwertung ergibt. Die ursprüngliche Tabula-rasa-Lösung für die aufgegebene industrielle Produktion wurde fallen gelassen. Stattdessen hat die Eigentümerfamilie das Areal durch eine Mischung von sanfter Bestandserhaltung und Neubau in eine sozialräumlich überzeugende, aber auch immobilienökonomisch befriedigende Umnutzung verwandelt.



Luftbild 1992 Richtung Norden: Die prägnante Figur des Merker-Hofs ist gut zu erkennen. Der Bahnhof hat auf dieser Seite der Stadt noch kein Gesicht.

Foto: ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv / Fotograf: Comet Photo AG (Zürich)



2011 ist das Gebiet westlich des Bahnhofs erneuert. Das entkernte und mit Wohnbau erweiterte Merker-Areal findet städtebaulichen Anschluss an den Bahnhof und die Innenstadt.

Foto: © VBS

1991 stellte die Merker AG die Produktion von Waschmaschinen und anderen Haushaltgeräten ein. Die Eigentümerschaft zeigte sich in der Frage, wie das Areal künftig zu nutzen wäre, von Anfang an umsichtig: Einerseits packte sie die Neugestaltung an, indem sie einen Wettbewerb und Gestaltungsplan initiierte. Andererseits war ihr klar, dass ein solcher Entwicklungs- und Genehmigungsprozess lange dauern würde. Deshalb investierte sie, nachdem sie die provisorische Bewilligung für eine Nutzungsänderung erhalten hatte, rund fünf Millionen Franken in eine einfache Instandstellung, damit die Räumlichkeiten für eine Zwischennutzung vermietet werden konnten. Durch eine Zwischennutzung wollte die Eigentümerfamilie verhindern, dass das Areal besetzt oder beschädigt würde.

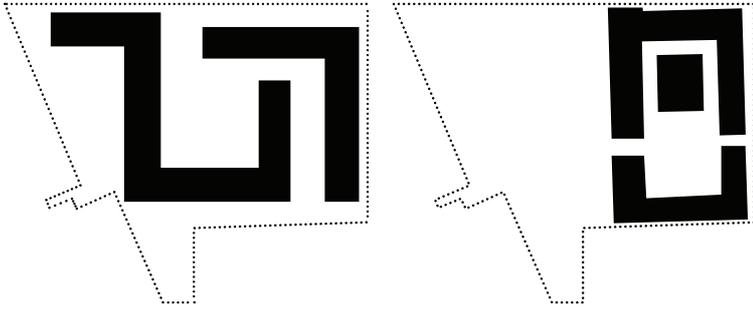
Alle Räume und Flächen waren innert kürzester Zeit an meist lokale Kunstschaffende und Gewerbetreibende vergeben. Die Merker AG hatte aktiv nach Nutzenden gesucht, aber es gab auch eine direkte Nachfrage von Interessierten. Der Mietermix war nicht gesteuert, sondern ergab sich rein zufällig. Es handelte sich meist um Leute, die Interesse an den inspirierenden Räumlichkeiten, am unfertigen Zustand und an den mehrheitlich günstigen Mietpreisen hatten. So entstand auf dem ehemaligen Fabrikareal eine spannende Situation, welche das kreative und zivilgesellschaftliche Leben in der Stadt Baden positiv beeinflusste – notabene bis heute.

### Umnutzung statt Tabula rasa

1996 genehmigte die Stadt Baden einen ersten privaten Gestaltungsplan der Merkers, welcher auf einer Tabula-Rasa-Strategie beruhte und eine komplette Neubebauung des Areals vorsah. Er wurde aber nicht umgesetzt. Denn im Jahr 2001 äusserten die Behörden nach einer neuen baugeschichtlichen Studie den Wunsch, den 90 x 60 Meter grossen Merker-Hof zu bewahren. Sie wollten ihn einerseits als Zeitzeugen der industriellen Vergangenheit erhalten. Andererseits hatten sie erkannt, dass die Zwischennutzung die Ziele der Stadtentwicklung bediente, indem ein sozialräumlich befriedigendes Ensemble entstand.

Ein Teil der Familie übernahm die Aktienmehrheit und bewahrte damit die Liegenschaft vor dem Abbruch. Dieser Richtungswechsel widersprach zwar der bisherigen Planung, doch die Stadt und die Eigentümerfamilie einigten sich schliesslich auf einen zweiten, diesmal von der Stadt finanzierten Gestaltungsplan mit Sondernutzungsvorschriften. Das Nutzungsmass über alle Flächen blieb erhalten.

Die Plangenehmigung durch den Regierungsrat (2003) ermöglichte die sanfte Umnutzung des Merker-Hofs sowie die Realisierung einer Wohnüberbauung mit 45 Eigentumswohnungen im Baurecht. Dazu mussten einige Fabrikationsgebäude abgerissen werden. Einige wenige Zwischennutzungen mussten weichen, doch hätten sich jene Bereiche des Areals sowieso schlecht für eine Fortführung der Vermietung geeignet. Die dann einge-



Der Gestaltungsplan von 1996 (links) sah eine Tabula-rasa-Lösung mit einer maximalen BGF von 31'000 m<sup>2</sup> vor. Im zweiten Gestaltungsplan von 2002 (rechts) bleibt der Merker-Hof erhalten. Um die gleiche Nutzung zu ermöglichen, sind Neubauten im Westen und – kombiniert mit einem Landabtausch – im Norden vorgesehen. Plangrundlage: Stadt Baden (Schema: F. Wyss, VLP-ASPAN)



Übersicht Merker-Areal zu Zeiten der Zwischennutzung; der Innenhof war noch komplett überbaut, im Westen befanden sich noch industrielle Annexbauten (oben auf dem Bild). Foto: zur Verfügung gestellt (zVg) von Merker Liegenschaften AG

Während 19 Jahren führte die Stadt Baden mit dem Merkker im Merker-Hof ein temporäres Lokal für Jugendkultur; von Beiz über Kleiderbörse bis zu Konzerten war fast alles möglich.  
Foto: Daniel Vizentini, Bildredaktion der AZ



## Telegramm Merker-Areal

Adresse	Bruggerstrasse 37, 5400 Baden
Eigentümerin	früher: Merker AG, heute: Merker Liegenschaften AG
Verwaltung	jetzt: André Roth Immobilien AG, Baden
Lage	Stadtzentrum, 3 min. bis Bahnhof, <a href="http://map.search.ch/d/mexndmxnd">http://map.search.ch/d/mexndmxnd</a>
Arealfläche	ca. 1.5 ha
Nutzfläche	ca. 13'500 m <sup>2</sup> (für Zwischennutzung)
Struktur	kleine bis grosse Raumeinheiten (8 - 280 m <sup>2</sup> )
Nutzungen	ursprünglich: Produktion von Haushaltgeräten und Waschmaschinen
Zwischennutzungen	50-70 Einzelpersonen und Betriebe der Sparten Kreativwirtschaft, Kultur, Gesundheit, Bildung, Handwerk und Immobilien
Dauer	17 Jahre (1991 - 2008)
Transformation	Erhalt des Merker-Hofs, ergänzt durch neue Wohnnutzung Martinsbergstrasse (ab 1996) und Merker-Park (ab 2008), heute 80 Nutzungen mit 200 aktiven Personen
Besonderes	rentable Verstetigung der Zwischennutzung, urbaner Mikrokosmos
Entstehung ZN	Initiative durch Eigentümerin, Vorinvestitionen für Vermietbarkeit
Link	<a href="http://www.merker-areal.ch">www.merker-areal.ch</a>

leitete sorgfältige Sanierung (Wärmedämmung, Fenster, Raumunterteilung) legte das Fundament für die überzeugende Transformation der temporären zur definitiven Nutzung des Merker-Hofs. Die Eigentümer, die von Merker AG in Merker Liegenschaften AG umbenannte Firma, sehen die Erhaltung der geschichtlichen Spuren als wichtige Qualität.

### Professionalität und Kommunikation

Für die Vermietung war all die Jahre ein professioneller – und für die besondere Aufgabe sensibilisierter – Immobilien-Dienstleister zuständig. Leerstände gab es kaum. Weggezogen sind einige Handwerksbetriebe, welche ohnehin expandieren wollten oder eher traditionelle Standortbedingungen bevorzugten, wie eine direkte Zufahrt oder bessere Sichtbarkeit. Bemerkenswert ist das Engagement der Eigentümerfamilie: Sie hat nicht nur klare Vorgaben formuliert, welche Mieter und Mieterinnen erwünscht bzw. nicht erwünscht sind, sondern entscheidet nach wie vor, an wen Räumlichkeiten auf dem Areal vermietet werden. So wollen die Eigentümer keine Lifestyle-Mieter oder Briefkastenfirmen, sondern Nutzungen, welche Präsenz und Belebung erzeugen. Das Merker-Areal hat sich zu einem Zentrum für Architektur, Gestaltung, Kommunikation und Dienstleistung entwickelt.

Der Sanierungsprozess war so angelegt, dass kein Auszug der bisherigen Mieter notwendig wurde. Die Mieterschaft war zwar nie formell organisiert, dennoch konnten sie ihre Anliegen gegenüber der Eigentümerin



Der ausgeräumte Innenhof erhielt einen asphaltierten Belag, der mit einem «Webteppich» des Künstlers Beat Zoderer ausgestattet ist.

Foto: Matthias Bürgin



Am Ort des ehemaligen Mercker bietet nun das Restaurant Rampe ein breites kulinarisches Angebot von früh bis spät. Es ist aufgrund seiner Lage quasi das Gesicht des Areals zur Stadt.

Foto: Ariane Nicoletti



Nach Abbruch der Industriegebäude westlich des Merker-Hofs entstand der Wohnkomplex Merker-Park mit 45 Eigentumswohnungen im Baurecht. Bemerkenswert ist die durchgehende Gebäudetiefe von 27m bei allen Wohnungen.  
Foto: Matthias Bürgin



Grosszügige und helle Raumfluchten dominieren im Merker-Hof; manchmal mit manchmal ohne Unterteilung.

Foto: zVg Merker Liegenschaften AG



– meist erfolgreich – anbringen. Ein wöchentlicher «jour fixe» während der Umbauzeit rundete die hohe Kommunikationskultur ab. Auch in der aktuellen, verstetigten Situation betreut eine Person seitens der Eigentümer – in Ergänzung der Immobilienverwaltung – die Nutzenden; sei es bei den seltenen Mieterwechseln, sei es bei Themen zwischenmenschlicher Befindlichkeit.

### Urbane Qualitäten stärken das Image der Kleinstadt

Für die Behörden der Stadt Baden bedeutete die Zwischennutzung eine wertvolle Bereicherung und Ergänzung des städtischen Lebens und Wirkens. Denn die vielfältigen Zwischennutzungen etablierten sich rasch und verwandelten die ehemalige Produktionsstätte in eine kreative Denkfabrik, in einen urbanen Mikrokosmos. Publikumsorientierte Nutzungen wie das «Theater am Brennpunkt» und das Jugendkulturlokal «Mercker» zogen eine fluktuierende Öffentlichkeit an und trugen markant zur überregionalen Ausstrahlung bei. Das zwischengenutzte Merker-Areal konnte den ehemaligen Produktionsbetrieb aufgrund der Entwicklung seit 1991 als zentrumsnahen positiven Imagerträger für die Stadt Baden und deren Agglomeration bestens ablösen.

### Erfolg dank Flexibilität

Die Parallelstrategie der Eigentümerin – bewahren und entwickeln – hat sich bewährt: Die Investitionen für die erste Instandstellung waren rasch amortisiert. Die Zwischennutzungen im sanft renovierten Merker-Hof zahlten sich finanziell aus und lieferten wichtige Einkünfte für die Zeit der Planung. Der Erfolg des im zweiten Anlauf gefundenen Gestaltungsplans und die Verstetigung der Zwischennutzung des Merker-Areals basiert darauf, dass die Grundeigentümerin und die Standortgemeinde engagiert und kontinuierlich zusammenarbeiteten, und zudem eine grosse Bereitschaft zu Flexibilität an den Tag legten.

Auffallendes Merkmal dieser über eine Zwischennutzung eingeleiteten Umnutzung ist, dass nicht nur die Bausubstanz erhalten blieb, sondern auch die Nutzungen. Dennoch ist die Rentabilität gegeben. Auch die Nutzenden konnten sich über die Zeit in ihren Metiers verbessern und etablieren und sind so in der Lage, die neuen, leicht höheren, aber ausgewogenen Mietkosten zu tragen (aktuell 140–180, früher 50–200 CHF/m<sup>2</sup>/J.).

## Verstetigung

Der Begriff Verstetigung bezeichnet einen Prozess, der zu einer dauerhaften Existenz von etwas führt. Bei Zwischennutzungen bedeutet dies, dass sich ehemals temporär gedachte Projekte zu regulären Umnutzungen wandeln.

Zwischennutzungen verstetigen sich nicht von selber, sondern, weil entweder die Eigentümer oder die darin tätigen Akteure oder interessierte Bevölkerungskreise aktiv werden. Die Gründe für Verstetigung sind vielfältig: Es kann sein, dass der Eigentümer seine ursprünglichen Entwicklungsabsichten mit Abbruch und Neubau aufgibt, sei es, weil ihm finanzielle Mittel oder Ideen fehlen, sei es,

weil er vom Output und der Ausstrahlung der Zwischennutzung überzeugt ist und auch die immobilienökonomische Rechnung aufgeht. Andererseits können sich die Nutzenden oder die Öffentlichkeit einer Umnutzung widersetzen – zum Beispiel, wenn man die günstigen Mietkonditionen nicht aufgeben will oder weil durch die Zwischennutzung ein Mehrwert für die Zivilgesellschaft entstanden ist, der erhalten werden soll.

Wo sich Zwischennutzungen in der Schweiz verstetigt haben, ist dieser Prozess jeweils für alle Seiten befriedigend verlaufen.

## Öffentlichkeit als urbaner Motor

Heute, zehn Jahre nach der Verstetigung der Zwischennutzung, sind noch viele der Nutzenden der ersten Stunde eingemietet. Auch wenn die Experimentierfreudigkeit nach 27 Jahren etwas nachgelassen hat, wirkt das Merker-Areal weiterhin inspirierend auf das öffentliche und kulturelle Leben der Stadt Baden; nicht zuletzt, weil Fantoche, das internationale Festival für Animationsfilm, seit einigen Jahren im Merker-Areal präsent ist, sowohl mit seinen Büros als auch als bewährtes Festivalzentrum.

Gastronomische Nutzungen spielten in der Zwischennutzungsphase bis 2008 erstaunlicherweise keine Rolle. Heute jedoch sind mit den beiden Restaurants «Spedition» und «Rampe» – letzteres in den Räumlichkeiten des inzwischen ausgezogenen «Merker» – wichtige frequenzfördernde Betriebe hinzugekommen, ebenso die – auch kulturell bespielten – Eventräume in der Stanzerei. Die gesellschaftlich und politisch relevante Öffentlichkeit stellt sich auch ein dank dem öffentlichen Durchgang durch den Hof, der im Gestaltungsplan verbindlich eingetragen worden war, und den Veranstaltungen, die im Hof stattfinden.

## Nachahmenswerte Kombination zweier Welten

Die Entwicklung des Merker-Areals besticht durch die Vereinigung der besten Elemente zweier Welten: Erhaltenswertes erhalten und Erneuerung dort, wo im Bestand das Nutzungspotenzial fehlt. Der Erhalt und die entkernende Sanierung des Merker-Hofs sind nachhaltig im besten Sinne, sowohl ökologisch, ökonomisch und auch sozial. Mit den ergänzenden Wohnnutzungen hat die Eigentümerin neue gestalterische und ökonomi-

sche Wege eingeschlagen. Beide Welten, das Erhaltene und das Neue, profitieren voneinander, sei es durch das Image, sei es durch ihre Verbindung. Fünf Wohnungen des Merker-Parks bewohnen Nutzende des Merker-Hofs nebenan; damit ist auch das Prädikat der Stadt der kurzen Wege angebracht.

Haben zu Produktionszeiten rund 300 Leute auf dem Areal gearbeitet, so sind es heute noch rund 200. Dazu kommen rund 100 Menschen, die auf dem Gelände wohnen; weitere Nutzungen stehen noch bevor.

Entscheidend für den Erfolg und die Bedeutung der Merker-Entwicklung sind zwei Aspekte: erstens die Verschränkung der bestehenden Stadt mit der ungewohnten Konzentration kreativer Nutzungen zu einer neuen urbanen Essenz. So hat der Prozess auf dem Merker-Areal die ganze Entwicklung auf der stadtabgewandten Seite des Bahnhofs, in jener einst «verbotenen Stadt», angekurbelt, salonfähig gemacht und Raumgeborgenheit geschaffen. Die war zweitens nur möglich, weil die Eigentümerin nie auf eine Maximierung der Rendite geachtet hat. Man weiss: Soll die Akzeptanz von Innenentwicklung und Verdichtung gestärkt werden, sind qualitative Mehrwerte zu schaffen. Genau dies erfüllt das Merker-Areal zu 100 Prozent.

## Zum Autor

**Matthias Bürgin**, dipl. Geograf ETH, Erfahrungen als Raumplaner, Ausbilder, Journalist und Kulturvermittler. Seit 1994 freiberuflich tätig mit Schwerpunkt Quartierentwicklung und Zwischennutzung. Seit 2009 auch wiss. Mitarbeiter an der Hochschule Luzern.

## IM INTERVIEW

# Rolf Wegmann: «Es entstand ein bezauberndes, lebendiges Stadtgeviert»

### Herr Wegmann, welche Aspekte der Innenentwicklung sind in Baden zurzeit besonders wichtig?

Derzeit ist Innenentwicklung ein aktuelles Thema. Wir haben Wachstumsprognosen von Bund und Kanton bis 2040, bis dahin sollten wir noch einiges an Bevölkerung und Arbeitsplätzen aufnehmen. Andererseits ist unsere Siedlungsfläche weitgehend überbaut. Das heisst, die Mehrnutzung läuft primär über Innenentwicklung, meist über Entwicklungsrichtpläne und Sondernutzungsplanungen. Die Schwierigkeit ist die Erhaltung der Qualität bei der Entwicklung. Nur bauliche Entwicklung alleine ist noch keine Qualität, man muss auch die sozialräumliche Entwicklung mitnehmen und Freiräume

schaffen. Politisch müssen wir den Beweis erbringen, dass wir mehr Qualität schaffen, nicht nur für den Investor, sondern auch für die Leute, die hier wohnen und leben.

### Welche Besonderheiten gab es in Baden?

Rückblickend hat 1989 nach der Fusion von BBC mit Asea zu ABB (10.08.1987) eine partnerschaftliche Planung Baden-Nord gestartet, welche mit der Bewilligung des später preisgekrönten Bürogebäudes «Konnex» von Theo Hotz von 1993 und der revidierten Bau- und Nutzungsordnung von 1994 zu einer Umstrukturierung und Umnutzung dieses Gebiets geführt hat. Es gab nie Tabula-Rasa-Lösungen, obwohl manchmal die Absicht dafür da war: Aber die Maxime der Stadt war, alles stehen zu lassen, bis der Beweis erbracht war, dass etwas Besseres kommt.

Das Merker-Areal ist unmittelbar neben Baden-Nord. Seine Umwandlung startete etwas früher. Da bestand anfänglich die Idee einer kompletten Neubebauung. Erst mit der Planung Baden-Nord und einem architekturhistorischen Gutachten kam es zu einer Kehrtwende, bei der das Merker-Geviert als ein architektonischer Zeitzeuge für den industriellen Aufbruch am Ende des 19. Jahrhunderts erkannt wurde. Diese Kehrtwende führte dazu, dass der erste Sondernutzungsplan von 1996 nicht umgesetzt wurde. Auch in der Familie Merker hat ein Umdenken eingesetzt. Dabei ging es eigentlich weniger um das Bauliche, als vielmehr um die Nutzungsentwicklung.



Rolf Wegmann ist Raumplaner FH und arbeitet seit 1982 bei der Stadt Baden; zuerst als Verkehrsfachmann bei der Stadtplanung, seit 1996 als Leiter Entwicklungsplanung und seit 2017 als Abteilungsleiter Stadtentwicklung.

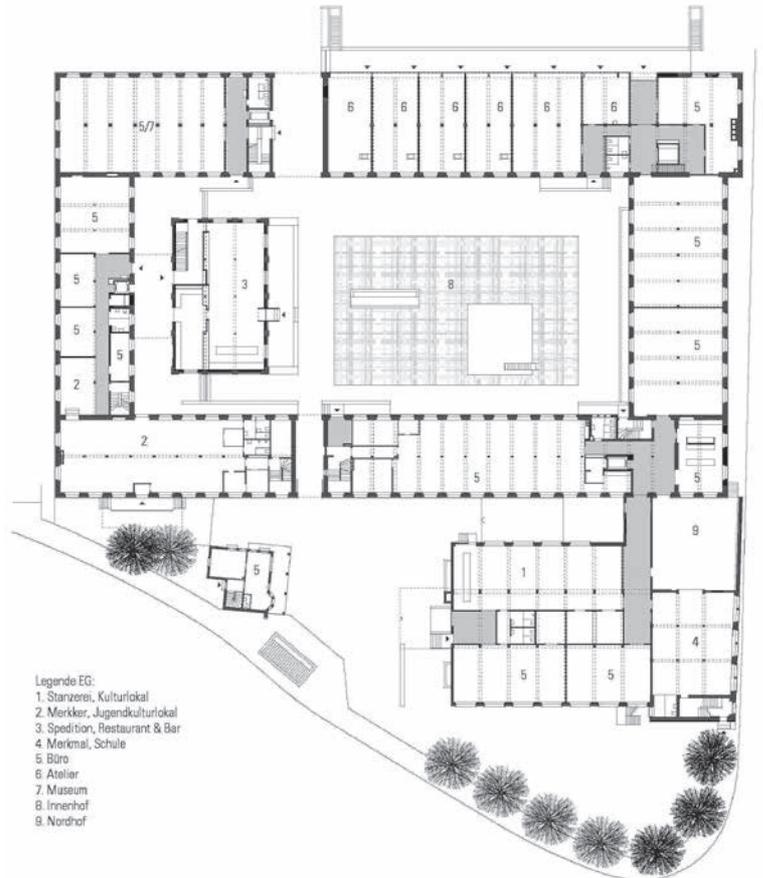
### Sind die Nutzungen wichtiger als das Bauen?

Es wird sicher weiterhin Verdichtungen, Ergänzungen, Aufzonen etc. geben. Aber es geht auch darum, Nutzungen weiter zu entwickeln. Die Stadt kann darauf nur begrenzt Einfluss nehmen. Unser Interesse ist ein möglichst vielfältiges Angebot zu ermöglichen, bunt, städtisch, anziehend. Was unsere Stadt auszeichnet, ist, dass auf kleinem Raum viel und Vielseitiges geschieht. Das macht sie interessant, darum kommen die Leute in die Stadt. Merker ist ein schönes Beispiel, das so etwas gelingen kann.

### War denn Merker eine Art Vorbild für andere Projekte in Baden?

Merker war kein Pionier, es gab bereits ähnliche Projekte. Aber in der Grösse und Lage des Areals liegt eine Besonderheit: Das ist wie ein kleines Stadtquartier, das hat Ausstrahlung. Und es zeigt, dass auch im Bestand eine Entwicklung möglich ist. Im Merker hat man klein angefangen, und die Nutzungen sind kontinuierlich gewachsen. Die Familie Merker hat auf den Humus geachtet, den es braucht, dass solch eine Vielfalt überhaupt entstehen kann. Die Eingriffstiefe war zu Beginn bescheiden: eine Sanierung, nicht mehr als nötig war. Trotzdem stand ein Gesamtkonzept dahinter, wie man das Ganze entwickeln soll.

Wenn Sie eine Bevölkerungsbefragung machen würden, wie Innenentwicklung gehen sollte, dann wür-



Der EG-Grundriss des Merker-Hofs zeigt die verschiedenen Raumgrößen, welche ganz unterschiedliche Nutzungen zulassen und somit Basis für die attraktive Nutzungsvielfalt sind. Plan: Zulauf & Schmidlin Architekten, Baden

## Fakten zur Stadt Baden

Die Stadt Baden zählt rund 19'000 Einwohnende und ist das Zentrum eines prosperierenden Ballungsraums mit weit über 100'000 Menschen mitten im grössten Schweizer Wirtschaftszentrum, dem Raum Zürich.

Die Prognosen für Baden und die Region bis 2035 gehen von einem ungebrochenen Bevölkerungswachstum aus. Im Jahre 2035 werden in Baden rund 4200 Personen (+23%) mehr wohnen als 2010.

Baden wächst nach innen: Seit 2007 ist die Siedlungsfläche in Baden mit rund 444 ha unverändert geblieben, die Bevölkerung nahm hingegen um 6,3% zu. Standen 1994 jeder Badenerin bzw. jedem Badener rund 266 m<sup>2</sup> Siedlungsfläche zur Verfügung, waren es 2007 etwa 255 m<sup>2</sup> und 2012 noch 233 m<sup>2</sup>.

Rund die Hälfte der Haushalte in Baden zählt zu den individualisierten Nachfragesegmenten. Hier dominiert mit einem Anteil von rund 22% die sogenannte «Urbane Avantgarde». Diese Personen sind gut ausgebildet, stathoch und führen einen urban geprägten und individualisierten Lebensstil.

Eine detaillierte Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung der Stadtquartiere zeigt, dass in den letzten 15 Jahren die Innenstadt Nord überdurchschnittlich gewachsen ist (+37,2%).

Von den gut 29'000 Beschäftigten ist ein überdurchschnittlich hoher Anteil hochqualifiziert. Rund 9'000 Arbeitsplätze fallen auf die Produktion hochpräziser elektronischer Geräte und Feinmechanik. 4'000 auf Forschung und Entwicklung, Informatik und kommerzielle Dienstleistungen. Etwa 5'000 auf das Gesundheitswesen, rund 1'000 auf das Bildungswesen und knapp 2'000 auf den Detailhandel. Die bauliche Verdichtung ist in der Innenstadt unübersehbar, weitere Bauvorhaben, u.a. mehrere höhere Häuser, sind in der Planung oder ihre Realisation steht bevor. Die Areale Gstühl und Merker wurden erneuert und in die Stadt integriert. Durch die Neugestaltung von öffentlichen Plätzen und Strassen nahm die Attraktivität der Innenstadt zu. Die Grünräume Kurpark und Alter Friedhof in der Innenstadt gewinnen an Bedeutung.

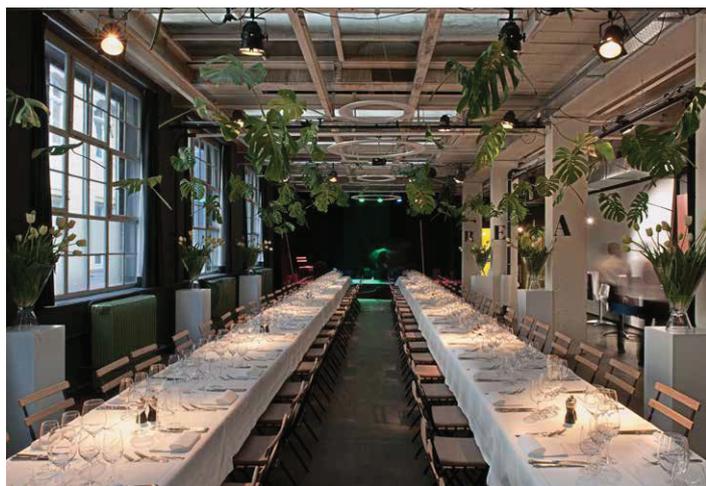
Quellen: Planungsbericht 2014 und Planungsleitbild 2026. Sowie die Website: [www.baden.ch](http://www.baden.ch)

«Das ist wohl die Kunst der Familie Merker, dass sie es geschafft hat, diese Mischung aus Kreativwirtschaft und Gewerbe zu kreieren.»



Oben: In dem dem Merker-Hof vorgelagerten Stanzerei betreiben die Architekten eine mietbare Location mit 210m<sup>2</sup> für Kultur, Kulinarisches und mehr.

Foto: zVg Merker Liegenschaften AG



Während des Filmfestivals Fantoche ist der Vorplatz Empfangs-ort, der Merker-Hof eine attraktive Kulisse für das Festivalzentrum. Foto: Johanna Encrantz

de man Ihnen wohl sagen, dass man so vorgehen sollte wie im Gebiet Merker. Also den Fokus auf den Charakter des Quartiers legen, eher zurückhaltend als heftig.

**Sie haben Qualitäten des Merker-Areals genannt. Was hat die Zwischennutzung dazu beigetragen?**

Meines Erachtens waren Zwischennutzungen der natürliche Ausgangspunkt und Bedingung der heutigen Situation. Nun sind aus 'Zwischenlösungen' normale Nutzungen geworden, die gewissen Änderungen unterliegen. Allerdings wird mit geschickter Hand nach wie vor darauf geachtet, dass der Mikrokosmos noch spielt. Das ist wohl die Kunst der Familie Merker, dass sie es geschafft hat, diese Mischung aus Kreativwirtschaft und Gewerbe zu kreieren und aufrecht zu erhalten: ein bunt gemischter Fundus mit öffentlichem Raum im Hof, woraus ein lebendiges Stadt Geviert entstand, das zusammen mit der Gastronomie bezaubernd wirkt. Ein kleiner urbaner Ort, der aus sich selbst lebt.

**Welche Auswirkungen hatte Merker auf die Entwicklung der Stadt?**

Mit der Infrastruktur, die man mit dem Bahnhofausbau geschaffen hat, ist man über die Geleise gesprungen. Die Seite, die früher hinter dem Bahnhof lag, hat mehr Gewicht bekommen, ist zur Stadt geworden. Mit Merker hat diese Seite der Stadt einen wichtigen Anziehungspunkt erhalten, einen öffentlichen Ort.

Wenn es um Innenentwicklung und Verdichtung geht, sind bei den Bewohnern Ängste festzustellen, dass man betroffen sein könnte, dass der Freiraum wegfällt, dass es Dichtestress gibt. Das nimmt uns in die Pflicht zu beweisen, dass mit der Innenentwicklung auch bessere Qualitäten möglich sind, indem z.B. die Nutzungsvielfalt zunimmt. Dafür ist Merker ein gutes Beispiel.

**Wie beurteilen Sie den Zusammenhang von Zwischennutzungen und Stadtentwicklung?**

Der ist absolut gegeben! Zwischennutzungen bieten die Möglichkeit, auch mal etwas auszuprobieren, neue Ide-

en zu testen, und dies mit zahlbaren Mieten. In Baden fehlen heute solche Brachflächen weitestgehend, obwohl das Bedürfnis nach Spontanem durchaus noch vorhanden ist. Es braucht nicht nur Highend-Lösungen, sondern auch Orte, die Versuche zulassen.

**Vor zehn Jahren hat bei Merker das Temporäre dem Dauerhaften Platz gemacht. Welche Unterschiede stellen Sie fest?**

Ich persönlich erkenne kaum Unterschiede. Die Grundidee dieses Gevierts ist erhalten geblieben. Viele Nutzungen haben als Start-up angefangen und sind nun teilweise arriviert, aber die Vielfalt ist immer noch da. Neu ist die deutlich wahrnehmbare öffentliche Zugänglichkeit mit dem entkernten Innenhof. Insgesamt hat mit den Jahren vielleicht die Dynamik und Innovation etwas nachgelassen. Die Besitzer achten bei Mieterwechseln aber immer noch darauf, dass Neues zum Bestehenden passt, und Vieles wird, wie ich gehört habe, mit den anderen Mietparteien besprochen.

**Wie ist die Verstetigung aus Sicht der Stadtentwicklung zu beurteilen?**

Heute haben viele Städte Bedenken wegen ihren Finanzen. Bevölkerungswachstum alleine ist noch kein Garant, dass es einer Stadt finanziell gut geht. Was bedeutet so ein Areal in Baden im Vergleich zu einer konventionellen Überbauung? Wir haben die Zahlen nie erhoben, aber ich würde behaupten, dass so ein Geviert auch aus finanzieller Sicht für die Stadt in Ordnung

«Wir stehen in der Pflicht zu beweisen, dass mit der Innenentwicklung auch bessere Qualitäten möglich sind, indem z.B. die Nutzungsvielfalt zunimmt.»

geht. Die verschiedenen KMU befruchten einander. Zusammen mit den Zulieferern und Kunden sind lokale Wirtschaftskreisläufe entstanden. Das Netzwerk strahlt auch in angrenzende Gebiete aus.

**Macht denn Vernetztheit das Projekt tragfähiger?**

Ja, davon bin ich überzeugt. Generell macht Vernetztheit tragfähiger. Auch die Vielfalt macht tragfähiger. In Baden sind wir trotz Diversifizierung noch immer stark von der Energiebranche abhängig. Sie bleibt auch wichtiger Impulsgeber für Hightech-Branchen ausserhalb der Elektroindustrie. Gebilde wie das Merker mit seinen kleinen Nischen, die diversifiziert und vielfältig sind, sind weniger anfällig auf störende Einflüsse von aussen. Die Kleinstrukturiertheit sorgt für die Bodenhaftung.

Interview: Matthias Bürgin



Links: Der Eingangsbereich des Merker-Hofs während der Zwischennutzung mit Pförtnerhaus (links) und Stanzerei (rechts). Der Durchgang zum Hof war damals noch mit einem Tor verschlossen.

Oben: Die Sanierung des Merker-Hofs erforderte fassadenseitig nur minimale Eingriffe. Das Pförtnerhaus dient aktuell dem Trickfilmfestival Fantoche als Geschäftssitz. Der Durchgang zum Innenhof ist öffentlich. Foto: zVg Merker Liegenschaften AG