

Frühere Bäderprojekte spalteten die Stadt

Mitte der 1990er-Jahre wollte ein israelischer Investor für 150 Millionen Franken das Badener Bäderquartier in ein Vergnügungszentrum verwandeln. Sein spektakuläres Projekt «Riverfront» scheiterte – wie viele andere vor und nach ihm.

Andreas Fretz

Im Spätherbst 2021 soll das neue Badener Thermalbad «Fortyseven» eröffnet werden. Der Weg dahin war voller Hoffnungen, Zerreihsproben und Niederlagen. Spektakuläre Projekte wurden aus der Taufe gehoben und gingen ebenso spektakulär bachab.

Allzu oft wurde die Erneuerung des Kurzentrums heraufbeschworen, fast ebenso oft stand am Ende die Ernüchterung. Der Leidensweg der Bäderstadt

Gescheiterte visionäre Projekte im Aargau

erstreckte sich über 32 Jahre. Seniorenresidenzen, Fünfsternehôtels, Feinschmecker-Restaurants und Spielcasinos waren geplant, eine israelische Investorengruppe wollte Mitte der 1990er-Jahre 150 Millionen in das Projekt «Riverfront» investieren. All die Projekte scheiterten, ehe Investor Benno Zehnder der Durchbruch gelang (siehe Text unten).

Als Erste nutzten vor 2000 Jahren die Römer die Badener Thermen, in den folgenden Jahrhunderten wurde das Bäderquartier viele Male umgebaut. Als Blütezeit gilt das 19. Jahrhundert, als die Thermen Gäste aus ganz Europa anlockten. Nach dem Ersten Weltkrieg setzte der Kurort auf medizinische Angebote und Rehabilitation. Zuletzt gab es 1963 einen Thermalbad-Neubau nach den Plänen des Architekten Otto Glaus. 1980 kam ein Aussen-

bad hinzu. Es waren die letzten grossen Meilensteine. Ende Juni 2012 wurde das alte Thermalbad geschlossen.

1995: Projekt «Riverfront» geht «riverab»

Für viel Aufsehen in und um Baden sorgte das Projekt «Riverfront». Der israelische Milliardär Mordechai «Moti» Zisser hatte Mitte der 90er-Jahre grosse Pläne. Für 150 Millionen Franken plante er den Bau von Badeanlagen, Feinschmecker-Restaurants und Luxus-Hotels; auch ein Spielcasino war vorgesehen. Wahrzeichen sollte ein Turm mit 20 Stockwerken werden. «Mein Projekt ist für die Stadt die Chance, einige Schritte vorwärts zu machen», sagte Zisser selbstbewusst. Die einst berühmte Bäderstadt soll für den Tourismus und als Ort, den man in der Freizeit zur Erholung aufsucht, wiedererweckt werden.

Hilfestellung leisten sollte eine Tochtergesellschaft der Control Centers Ltd., Tel Aviv, die sich innerhalb und ausserhalb Israels mit der Planung und Ausführung von Hotelbauten, Erholungsanlagen, Vergnügungszentren und Residenzen befasste. Sie hatte den städtischen Behörden das Vorprojekt zu einem Vorhaben eingereicht, das unter der Bezeichnung «Riverfront» einen Teil des Renommées zurückgewinnen wollte, das Baden einst als Thermalkurort hatte.

Für das Gelände an der Limmat lagen Studien für einen Gebäudekomplex vor, der an einer 200 m langen Promenade Restaurants, Boutiquen, ein Fitnesscenter und Badeanlagen, ein Casino und ein Kino mit drei unterschiedlich grossen Sälen sowie Appar-

tements und ein Aparthotel höheren Standards umfasste. Das Wahrzeichen sollte ein zwanzig Stockwerke zählender Turm werden.

Die Gruppe gab bekannt, dass sie zur Aufnahme der Bauarbeiten bereit sei, sobald sie über die Bewilligungen der Behörden verfüge. Zissers Projekt spaltete die Stadt. Die eine Seite war vom Mut des Financiers fasziniert, die andere fühlte sich von der Wucht des Projekts und des Investors erdrückt. Die Träume Zissers und der Befürworter verfliegen, als ihm finanzielle Unregelmässigkeiten nachgesagt wurden. Ausserdem stand der Stadtrat nicht voll hinter «Riverfront», weil die Bauten nicht gut in die Umgebung integriert seien.

1989: Der erste Anlauf für 50 Millionen Franken

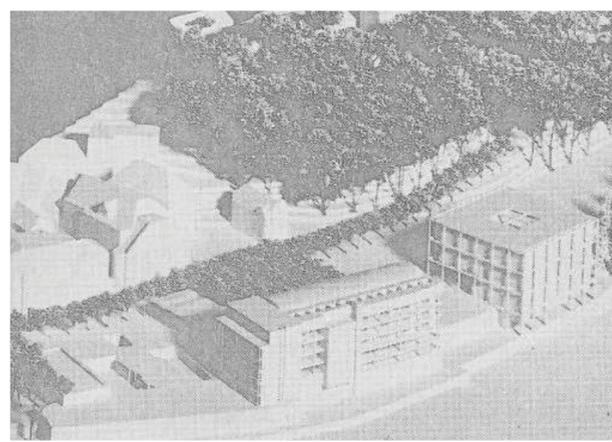
Bereits Jahre vor den spektakulären Ideen Zissers gab es ein Grossprojekt zur Belebung der Bäderstadt. 1989 plante die Verena Hof AG umfassende Um- und Neubauten. Die Kosten wurden auf rund 50 Millionen Franken geschätzt. Im Februar 1989 hoffte man, noch im selben Jahr mit den ersten Arbeiten beginnen zu können. Der Abschluss war auf 1992 vorgesehen. Das Gesamtprojekt, das in einem Architekturwettbewerb den ersten Preis errang, stammte von den Architekten W. Egli und H. Rohr.

Das alte, auffällige Römerbad sollte abgerissen und durch einen Neubau mit Residenzwohnungen für nicht ganz unbemittelte Senioren ersetzt werden. Auch ein Gesundheitszentrum war geplant. Weiter sollte vom Römerbad ein öffentlicher Durchgang zur Limmat-



Bald am Ziel: Blick auf das Thermalbad Fortyseven von Architekt Mario Botta. Im April 2018

war der Spatenstich, im Herbst 2021 wird es eröffnet. Bild: Philipp Zimmermann (8. Juli 2021)

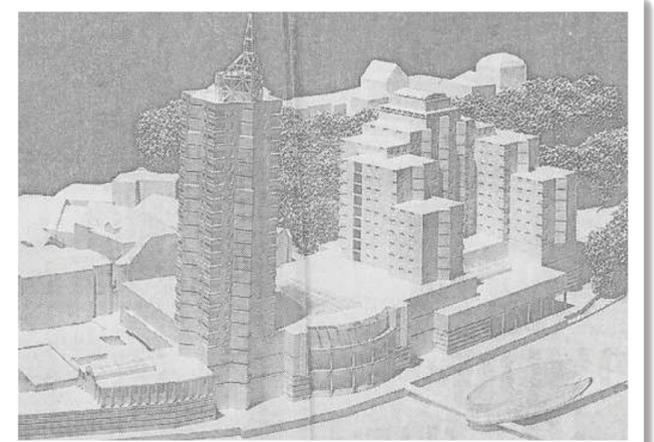


1989: Die Verena Hof AG scheitert mit einem 50-Mio.-Projekt. Visualisierung: AZ-Archiv

promenade entstehen. Zudem war der Umbau des Hotels Bären vorgesehen. Hier sollten wiederum Residenzwohnungen, Gemeinschaftsräume und eine Rotisserie entstehen. Ein unterirdischer Bau war als Verbindung von Römerbad und «Bären» vorgesehen. Die Parkgarage hätte um ein Geschoss erweitert und die Thermalbadnebenräume mit Garderobe, Liegeraum, Sola-

rium und Fitnessraum vergrössert werden sollen.

Im Zwischenbau zwischen «Ochsen» und «Bären» waren komfortable Hotelzimmer geplant. Das Projekt sah eine zentrale Hotelküche vor, die alle Ansprüche einer gehobenen Gastronomie und einer gesunden Ernährung erfüllen kann. Das Fünfsternehôtel, das im Architekturwettbewerb gefordert



1995: Das Projekt «Riverfront» mit dem markanten Turm. Visualisierung: AZ-Archiv

wurde und im preisgekrönten Projekt auch enthalten war, sollte erst nach dem Abschluss der Bauphase 1992 – und auch dann nur, wenn ein Bedarf nachgewiesen ist – erstellt werden.

«Ein umfassendes Angebot» sei das Ziel, hiess es damals, mit einem Fitnesscenter für jüngere Leute, mit einfachen und auch mit komfortablen Hotelzimmern, mit einer Seniorenresidenz

und einem gut ausgestatteten medizinischen Zentrum. Die neue Gesamtanlage entspreche wie bisher eher dem ruhigen, traditionellen Charakter des Kurzentrums, betonten die Bauherren. Doch die Stadt hatte bauliche Einwände, gewisse Abbrüche und Neubauten waren nicht denkmalschutzkonform und Baden wollte kein «Alterskurort» werden.

Badens langer Weg zurück zur Bäderstadt

1989: Die Verena Hof AG präsentiert ein 50-Millionen-Franken-Projekt mit neuem Römerbad, Seniorenresidenz, Gesundheitszentrum und der Erneuerung ihrer Hotels. Es scheitert.

1995: Die Control Centers Ltd. Group, eine israelische Investorengruppe, legt ihr 150-Millionen-Projekt Riverfront vor. Das Projekt erweist sich als zu gross. Schliesslich zerschlagen sich auch diese Pläne. Immerhin: Das Bäderquartier etabliert sich mit dem Medizinischen Zentrum und dank der Initiative Privater im Bereich Therapie und Sportmedizin.

1996: Die Thermalbad AG und die Stadthof AG werden in die Verena Hof AG eingebracht. Unter neuer Direktion gelangt die Gesellschaft mit grossen Plänen an die Stadt: Totalabbruch des alten Hotelkomplexes mit den Hotels Bären, Verena Hof und Ochsen (Verena-

hof-Geviert) sowie Bau eines neuen Thermalbads.

1997: In der entfachten Diskussion um die denkmalpflegerischen Aspekte zeigt sich, dass das Projekt wegen Unterschutzstellungen nicht realisierbar ist.

2000: Stadt, Denkmalpflege und Verena Hof AG einigen sich auf einen Kompromiss. Der «Bären» und weitere Teile sollen aus dem Schutz entlassen werden.

2001: Entgegen allen Vereinbarungen spricht die Verena Hof AG im Dezember wieder von einem Bad und Hotel mit Totalabbruch des «Verena Hof».

2002: Im Mai reicht die Verena Hof AG das Vorentscheidgesuch für ihr Projekt ein, das im Herbst vom Kanton und von der Stadt klar abgelehnt wird. Am

30. September wird das Hotel Verena Hof auf Geheiss des Aargauischen Versicherungsamtes für immer geschlossen.

2004: Mit dem Bau der Bäderumfahrung tauchen die ersten Projekte auf der Ennetbadener Seite auf, die IG Blaue Stadt macht sich fürs Bädergebiet stark.

2005: Das Standortmarketing der Stadt Baden übernimmt die Tätigkeit der Geschäftsstelle Baden Tourismus. Der Badener Investor Werner Eglin übernimmt nach dem Limmathof mit «Novum Spa» auch den Wellnessbereich im «Schweizerhof».

2006: Zwischen Verena Hof AG und Stadt kommt es zum Bruch. Im Oktober übernimmt eine Investorengruppe unter Benno Zehnder 70 Prozent des Aktienkapitals vom letzten verbliebenen



Stararchitekt Mario Botta erhielt den Zuschlag für sein Projekt. Bild: Alex Spichale

Familienaktionär Georg Kienberger. **2008:** Ein Studienauftrag soll die Entwicklung im Bädergebiet aufzeigen, die Stadt beteiligt sich mit 660 000 Franken. Mario Botta gewinnt mit seinem

Studienvorschlag den Wettbewerb.

2009: Die Verena Hof AG beginnt die erste Baustufe mit der Sanierung der Dépendance Ochsen.

2010: Es erfolgt die Sanierung der Dépendance Bären und der Neubau des Hauses im Park.

2011: Das Bäderprojekt wird heftig diskutiert und erlebt durch die IG Schönenbäden einen Frontalangriff. Die Gegner kritisieren Grösse, städtebauliche Aspekte und Verkehr. Die Stadt regelt mit der Verena Hof AG die Eigentumsverhältnisse. Der Entwicklungsrichtplan Bädergebiet wird revidiert.

2012: Ende Juni muss das Thermalbad aus betriebstechnischen Gründen geschlossen werden. Die Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung wird genehmigt. Im Herbst liegt der vom Regierungsrat genehmigte Ge-

stalungsplan Limmatknie vor.

2013: Die Credit Suisse steigt im Bäderquartier ein. Die Projekte werden zur Baueingabe vorbereitet. Das Hotel Verena Hof soll eine Klinik werden. Die «Bären»-Fassade will man erhalten. Die «Botta-Kuppel» auf dem «Verena Hof» stösst aber bei der Stadt und beim Kanton auf ablehnende Haltung.

2014: Stararchitekt Mario Botta steigt fast aus. Die Credit Suisse zieht sich zurück, die Stiftung Gesundheitsförderung Bad Zurzach + Baden steigt ein. Im Herbst kommt es zum Durchbruch, Denkmalpflege und Heimatschutz geben grünes Licht.

2015: Eine Beteiligung der Stadt wird Gesprächsthema. Die Gegner des Projekts streichen die Segel. Im Juli erfolgt die Baueingabe für das Bad und das Wohn- und Ärztehaus. Es gibt fünf Einwendungen.

2016: Das Baugesuch für das Verena Hof-Geviert wird im Februar eingereicht. Im April erfolgt die Baubewilligung für das Bad unter Auflagen. Stephan Güntensperger von der Stiftung Gesundheitsförderung übernimmt die Leitung der Bauprojekte und das VR-Präsidium der Verena Hof AG. Im Dezember bewilligt der Stadtrat das Abbruchgesuch für das alte Thermalbad.

2018: Im April erfolgte der Spatenstich zum Bau für das neue Thermalbad, das Wohn- und Ärztehaus sowie die Gesundheitsklinik im Verena Hof-Geviert. Die Eröffnung soll im Spätherbst 2021 stattfinden. Das Projekt kostet rund 150 Millionen Franken. Rund 100 Millionen Franken werden von einem UBS-Bankenkonsortium als Kredit bereitgestellt, den Rest bezahlen die Verena Hof AG, die Stiftung Gesundheitsförderung Bad Zurzach + Baden und Benno Zehnder. (az)