

**Zeitschrift:** Badener Neujahrsblätter  
**Band:** 96 (2021)

**Artikel:** Verwegen, verlockend, verrückt : die Episode "Riverfront" oder warum Baden doch kein Empire State Building bekam  
**Autor:** Fahrländer, Hans  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-905730>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 05.10.2024

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

Verwegen, verlockend, verrückt

113

Die Episode «Riverfront»  
oder: Warum Baden doch kein  
Empire State Building bekam

Die Bombe platzte am 20. April 1994. Das heisst, sie platzte noch nicht wirklich, sie gab erst ein vernehmliches Geräusch von sich. Die Stadt Baden richtete sich in einem Communiqué an Medien und Öffentlichkeit: Endlich sei bei der Suche nach einem Investor für den darbedenden Bäderkurort der Durchbruch gelungen. In einigen Monaten werde man zusammen mit der Verena Hof AG ein Vorprojekt präsentieren. Auf den Redaktionen rieb man sich die Augen und begann, die noch spärlichen Informationen mit Eigenrecherchen zu einem Bild zu verdichten.

Die Verena Hof AG hatte sich durch mehrere Übernahmen eine dominierende Stellung im Bäderkurort erarbeitet. Entsprechend spürte sie eine Verantwortung, endlich den Wiederaufschwung zu schaffen. Der Verwaltungsrat beauftragte deshalb seinen Vizepräsidenten Josef Bollag mit der Suche nach einem Investor. Bollag, familiär verwurzelt in Baden, Wirtschaftsjurist in Zug und Präsident der Israelitischen Kultusgemeinde Baden, verfügte über ein weitverzweigtes internationales Beziehungsnetz. Er kontaktierte Anfang 1990er-Jahre Dutzende möglicher Investoren. 1993 wurde er fündig: bei der international tätigen Investorengruppe Control Centers Limited Group (CCG) aus Israel. Ihr operativer Chef war Mordechai «Motti» Zisser, Oberst der israelischen Armee mit Fronterfahrung und international tätiger Manager und Multimillionär. Josef Bürge, damals Stadtkammann, charakterisiert ihn aus der Erinnerung als «gewieften Geschäftsmann» und «eloquentes Schlitzohr». In Aussicht gestellt wurde von den Israeli ein Projekt namens «Riverfront», eine Überbauung des Nordteils des Bäderviertels mit einer Investitionssumme von 150 Millionen Franken.

114

### Eine Reise macht gute Stimmung

Als die Öffentlichkeit erstmals von «Riverfront» erfuhr, war im Hintergrund schon einiges passiert. Auf Vermittlung von Josef Bollag war eine Badener Delegation nach Israel gereist. Mit an Bord: Stadtkammann Josef Bürge, Vizeammann Franz Minikus, Präsident des Kur- und Verkehrsvereins, Bauvorstand Peter Conrad, Stadtplaner Hans Wanner sowie Beat Miescher, Präsident der Verena Hof AG. Peter Conrad erinnert sich: «Der Besuch war von Motti Zisser generalstabsmässig vorbereitet und liess keine Wünsche offen. Es sollte bei den Badener Exponenten, die ja über das beabsichtigte Projekt baurechtlich zu entscheiden hatten, nur der allerbeste Eindruck erweckt werden.» Auf dem Besuchsprogramm standen Besichtigungen von erfolgreichen Grossprojekten der CCG und Treffen mit Geldgebern im



Hintergrund, unter anderem der Reeder-Dynastie Ofer und der Wertheim-Gruppe, Besitzerin von Coca-Cola Israel.

Das *Badener Tagblatt* (BT) notierte am 21. April 1994 im Zusammenhang mit dieser Rekognoszierung: «Das Urteil der Schweizer Besucher bestand einhellig aus höchsten Tönen.» Der Teppich für Motti Zissers Einmarsch in Baden war also gelegt.

### Las Vegas mit Thermalbad

Dieser Einmarsch geschah am 25. Januar 1995. Und diesmal platzte die Bombe wirklich. Zisser präsentierte ein Projekt von gigantomanischen Dimensionen. Zwar sah «Riverfront» tatsächlich ein Bad vor, womit das weitgehend ungenutzte Thermalwasser wieder zu Ehren kommen konnte. Doch darum herum sollte nach amerikanisch inspiriertem Muster ein vierteiliger Gebäudekomplex entstehen, dessen Wahrzeichen ein zwanzigstöckiger Turm *à la* Empire State Building war, mit Aparthotel, Wohnungen, einem Shoppingcenter, Restaurants (darunter eines mitten in der Limmat), Fitnesscenter sowie Unterhaltungs- und Vergnügungsstätten, wie Theater, Kinos – und einem Spielcasino. Eine kantonale Spielautomatenkonzession hatte Baden bereits; nun stand man just zu jener Zeit in aussichtsreicher Position, um vom Bund auch eine A-Konzession (Grand Jeu) zu erhalten. Nach den Plänen der Stadt sollte allerdings auch das Grand Jeu im Kursaal, neu Stadtcasino, untergebracht werden.

115

Das Angebot richtete sich offenkundig an ein junges, unterhaltungswilliges Publikum – was einem völligen Paradigmenwechsel im bisher eher ruhigen Heilbäderviertel gleichkam. Von total 34 000 bebauten Quadratmetern sollten gemäss Vorprojekt 21 000 öffentlich zugänglich sein. Vorgesehen waren auch 600 Parkplätze, ein Erschliessungskonzept existierte allerdings noch nicht.

«We like very much Baden!», schmierte Zisser den Medien- und Behördenvertretern Honig ums Maul. Dann holte er zu dem legendären Satz aus, der bis heute in Erinnerung geblieben ist: «Heute ist Badens wichtigstes Unterhaltungsangebot die Strasse nach Zürich; künftig soll Zürichs bestes Unterhaltungsangebot die Strasse nach Baden sein!»

### Zwischen Begeisterung und Entsetzen

In Baden setzte eine hektische Debatte über Chancen und Gefahren dieser Art von Kurortrettung ein. Zusätzlich angeheizt wurde sie durch einen Artikel von Israel-Korrespondent

## Ansicht des Projekts Riverfront.



116



## Situationsplan des Projekts Riverfront.



117

**RIVERFRONT ENTERTAINMENT COMPLEX**  
**BADEN, SWITZERLAND**  
**LANDSCAPE SITE PLAN**

SCALE 1:300 M  
MARCH 1, 1994  
PREPARED FOR CONTROL CENTERS, LTD.



CONTROL CENTERS INTERNATIONAL, INC.

Charles A. Landsmann im BT vom 27. Januar 1995. Titel: «Zisser scheint nicht über jeden Verdacht erhaben.» Erster Satz: «Am Dienstag stand er in Tel Aviv vor Gericht [...] angeklagt des Millionenbetrugs. Sein Name: Mordechai Zisser.» Allerdings konnte Landsmann keine harten Beweise für strafrechtliche Verfehlungen des Investors vorlegen, er illustrierte aber an mehreren Beispielen, wie umstritten der designierte Retter des Kurorts Baden in seiner Heimat war. Der Artikel provozierte aus Kreisen der CCG heftige Reaktionen. Im Frühjahr schob das BT ein Gespräch mit dem Chef der Tochtergesellschaft «Control Centers Schweiz», Yzhak Jaeger, und mit Josef Bollag nach, in dem die beiden belegen konnten, dass das Geld, das für das Investment vorgesehen war, aus sauberen Quellen stammte.

Auch in der Baubewilligungsbehörde wurde hektisch debattiert. Hans Wanner erinnert sich: «Das Projekt hinterliess von Beginn weg zwiespältige Eindrücke. Der riesige Turm war ein Fremdkörper bezüglich Grösse und Gestaltung. Wir haben bei der Stadtplanung versucht, die Dimensionen zu reduzieren und die Eingliederung zu verbessern. Wir hatten das Gefühl, es gehe den Investoren vor allem um Rendite – bezüglich Gestaltung könne man sich finden.»

Josef Bürge beschreibt die damalige Stimmungslage so: «Der Stadtrat war bereit, sich des verheissungsvollen Projekts anzunehmen, auch wenn sich in der Öffentlichkeit in guter Badener «Füdlbürger-Tradition» Skepsis breitmachte.» Doch alsbald türmten sich auch im Stadtrat die Fragen: Passte das Vorhaben, das sich in ähnlicher Form bereits im kalifornischen San Diego in Ausführung befand, «ideell, inhaltlich, landschafts- und städtebaulich, finanziell und punkto Verkehrsaufkommen in unser historisches Bäderviertel?», so Bürge. Und: «Verträgt sich das Projekt mit dem über Jahrhunderte sorgsam gefassten Quellennetz und dem Schutz des hochwertigen Thermalwassers?»

Dann kam ein langer Sommer 1995. Und die Öffentlichkeit hörte von «Riverfront»: nichts mehr. Hinter den Kulissen tobte ein Kampf zwischen den Baubewilligungsbehörden – welche die Chance zur Kurortrettung «eigentlich» packen wollten, aber «nicht so» – und den Investoren. Das Ende kam kurz vor Weihnachten.

Schlicht zu gross – oder war's die Casino-Frage?

Was sagen die damaligen Hauptakteure auf Badener Seite aus der Rückschau zum schnellen Ende von «Riverfront»? Alle nennen zwei Gründe, gewichten sie aber unterschiedlich: ers-



tens die vom Stadtrat geforderte Redimensionierung des Bauvolumens und der Ausnützungsziffer. Und zweitens die strittige Frage, ob der riesige Unterhaltungskomplex am Limmatufer auch Heimat für das Badener Spielcasino werden könnte.

Peter Conrad: «Der Stadtrat teilte seine insgesamt kritische Beurteilung des Projekts der Investorengruppe mit. Zwar begrüße man eine grundlegende Erneuerung des Bäderquartiers; Voraussetzung dazu sei aber die Durchführung eines Architekturwettbewerbs mit renommierten Büros. Und eine Verlegung des Spielbetriebs aus dem Stadtcasino in die Bäder komme nicht infrage.»

Hans Wanner: «Im Laufe des Prozesses spürte man immer deutlicher die Absicht der Investoren, das Spielcasino ins Bäderquartier zu integrieren. Als ihnen diesbezüglich eine Absage erteilt wurde, war es eine Woche später fertig mit der ganzen Geschichte [...]»

Josef Bürge spricht zunächst von der «entschiedenen Absicht der Bauherrschaft, das in der Baueingabe präsentierte, in fast jeder Beziehung krass unverträgliche Volumen des Projekts ohne Wenn und Aber durchzudrücken». Was der Stadtrat natürlich nicht akzeptieren konnte und wollte. Dann schiebt auch der damalige Stadttammann den zweiten Grund nach: «Kurz vor Bereinigung des Projekts tischten Zisser und die CCG die Forderung auf, die Stadt Baden müsse in Sachen Glücksspiel die Karten neu zugunsten des Bäderprojekts mischen. Diese *mission impossible* geschah im Wissen darum, dass eine Casino-Bewilligung unabdingbar mit dem im Gesuch eingereichten Standort [im Stadtcasino] verbunden war, eine Verschiebung somit absolut nicht infrage kam. Das war zutiefst unredlich und für mich der Augenblick, jede weitere Verhandlung mit den Gesuchstellern definitiv zu kappen.»

119

### Gegenseitige Vorwürfe

Ganz anders schildert Josef Bollag die Casino-Frage: «Motti Zisser sagte von Anfang an, er wolle da unten kein Casino betreiben, denn mit Casinos habe er in Südafrika und anderswo schon seine Erfahrungen gemacht.» Es sei vielmehr die Stadt gewesen, die mit der Idee «Casino ins Bäderviertel» bei den Investoren vorstellig geworden sei. Weil man den Kursaal als Stadtsaal brauche, habe das A-Casino dort keinen Platz. Man habe dann die Idee verfolgt, die CCG könnte das Casino bauen, aber nicht selbst betreiben, sondern den Betreibern vermieten, wobei die Miete nach dem Umsatz des Spielbetriebs festzuset-



zen wäre. Das wiederum sei für die Betreiber des Casinos ein No-go gewesen.

Im BT vom 23. Dezember 1995 erhob Yzhak Jaeger, der Chef von CCG Schweiz, schwere Vorwürfe: «Der Stadtrat hat uns zugesichert: Der Badener Spielbetrieb kommt ins «Riverfront». Und jetzt plötzlich, weil offenbar der Automatenbetrieb im Stadtcasino so gut läuft, will man nichts mehr von einer Zusage wissen.»

Die Casino-Frage war also offenkundig ein entscheidender Sargnagel für «Riverfront». Die Schuldfrage, wer wen versetzt hat, kann mit einem Vierteljahrhundert Distanz nicht mehr entschieden werden. Klar bleibt indessen: «Riverfront» hätte in der heiklen Umgebung des Limmatknies nur in klar redimensionierter Form realisiert werden können. Diese Redimensionierung aber wollten Zisser und Co. nicht. Sie waren aus anderen Teilen der Welt gewohnt: So wie wir etwas präsentieren, so wird es gemacht. Die aufwendigen, demokratischen Beurteilungs- und Bewilligungsverfahren, wie sie in der Schweiz gelten, waren ihnen völlig fremd.