

# «Es kommt nur ein Schweizer Investor infrage»

**Baden** Benno Zehnder, Verwaltungsratspräsident und Mehrheitsaktionär der Verena Hof AG, spricht über das Bäderprojekt

VON MARTIN RUPF UND ROMAN HUBER

So leicht kann ihn nichts mehr erschüttern: Benno Zehnder hat im Laufe der Entwicklung seines Bäderprojektes schon viele Hürden nehmen müssen. So bringt ihn auch die von der IG schöner baden eingereichte Petition gegen das Botta-Projekt nicht aus der Fassung. Auf Finanzfragen reagierte Zehnder jedoch leicht gereizt.

**Herr Zehnder, wie läuft es Ihnen im Bäderquartier?**

**Benno Zehnder:** Ich habe mich gefreut, dass die BNO-Revision vom Einwohnerrat angenommen wurde, und erst noch mit 40 Ja-Stimmen bei 7 Enthaltungen.

**Woran haben Sie weniger Freude?**

Dass es offenbar Probleme mit dem Baufeld 3 geben kann. Soweit ich informiert bin, will der Heimatschutz intervenieren. Das hätte ich wirklich nicht erwartet. Jetzt wird das Projekt im Rahmen einer Anfrage geprüft. Verzögerungen sind somit nicht auszuschliessen.

**Dafür geht es beim Bad vorwärts.**

Beim Bad und Wohnen sind wir soweit, dass das Baugesuch im Sommer oder im Herbst eingereicht werden kann. Es wäre aber bauglogischer besser, wenn man das Verena Hof-Geviert zuerst realisieren könnte.

**Überrascht Sie der Gegenwind?**

Wir hatten Archäologie und Denkmalschutz, den Kanton und die Stadt von Beginn weg ins Boot genommen. Auch den Heimatschutz hatten wir in den Bädern begrüssigt und die Pläne

**«Ich habe kein Problem, wenn jemand zum richtigen Zeitpunkt kritische Fragen stellt.»**

erläutert; es schien alles klar zu sein. Mit dem Denkmalschutz einigten wir uns: Abbruch des Bären, Ochsen bis 1. Stock stehen lassen, beim «Verena Hof» die Lichthöfe erhalten und den Saal. Unter diesen Prämissen wurde geplant. Diese Vorgaben galten nach meiner Information bereits bei einem Projekt aus dem Jahre 2000...

**... nun aber mit Mario Botta?**

Burkard Meyer erarbeitete mehrere Varianten, doch die Denkmalpflege signalisierte ihr Veto. Erst in der jüngsten Phase liessen wir Mario Botta ein Projekt ausarbeiten, das als realisierungsfähig beurteilt werden ist. Der Turm wird zwar zu reden geben.

**Verzögerungen frustrieren Sie.**

Im Projektierungsverlauf gab es noch grössere Frustrationen. Konstruktive Kritik und Vorschläge sind gut. Es ist allerdings immer schwierig in der Diskussion, wenn gewisse Kreise das Projekt oder die Projekte einfach «schlecht» finden. Mit solchen Begründungen kann ich nichts anfangen und solche Dinge ärgern mich. Ich empfinde es zudem destruktiv, wenn man immer wieder zurück gepiffen wird, wie beim Leiterispiesspiel. Konkret beim Baufeld 3, wo ich kaum Probleme erwartet hätte, weil ja das Volumen in etwa gleich bleibt und alle Behörden involviert waren.

**Hätte man Ihnen die Widerstände vorausgesagt, wären Sie trotzdem bei der Verena Hof AG eingestiegen?**

Eine hypothetische Frage. Ich konnte das aufwändige Verfahren und den Detaillierungsgrad nicht errahnen.

**Dachten Sie schon ans Aussteigen?**

Nein, sicher nicht. Doch der Frustpegel war manchmal sehr hoch.

**Sprechen wir von den Finanzen...**

Das Geld lassen Sie ruhig meine Sa-



Benno Zehnder: «Ich habe Freude daran, dieses Projekt durchzuführen.»

ANNIKA BÜTSCHI

## ■ BÄDERQUARTIER: «ES IST SCHON EINIGES REALISIERT WORDEN»

Die **Verena Hof AG** als grösste Grundbesitzerin im Bäderquartier realisierte bereits einiges, seit Benno Zehnder die Aktienmehrheit übernommen hatte. Das **Baufeld 4** mit den Dépendancen ist fertig: Die **Dépendance Och-**

sen ist längst erneuert und an die Softwarefirma Open Text AG vermietet, die **Bären-Dépendance** ist sehr schmuck saniert und seit Oktober an die Firma BBP vermietet. Das **Haus am Park** ist ebenfalls vollendet; es

wird teilweise von der BBP und von einem Ingenieurbüro genutzt; die fünf Wohnungen werden in den kommenden Wochen bezogen. Für das **Baufeld 3** (Verena Hof-Geviert) läuft die Voranfrage. **Baufeld 1** (neues Thermal-

bad) und **Baufeld 2** (Wohn- und Ärztehaus): Im Sommer/Herbst wird das Baugesuch eingereicht. Mitte Sommer 2013 hofft man, mit dem Bau starten zu können. Die **Baderöffnung** ist nicht vor 2015 zu erwarten. (-RR-)

che sein. Ich glaube nicht, dass irgendein privater Unternehmer Ihnen die Steuerbücher offenlegen würde.

**Man will wissen, ob die Verena Hof AG das Vorhaben umsetzen kann.** Grundsätzlich lege ich meine Zahlen bzw. diejenigen der Gesellschaft nicht offen. Soviel: Ich als Aktionär zusammen mit der Bank haben bis zum heutigen Zeitpunkt viel Geld in die Planung investiert. Der Teil für das Hotel/Rehaklinik wurde grösstenteils durch die Stiftung Bad Zurich/Baden finanziert. Ich habe nach wie vor das Vertrauen der Banken.

**Was haben Sie bis jetzt investiert?** Nebst den Kosten für das Bad dürften 3 bis 5 Mio. Franken für die Planung aufgelaufen sein. Für ihren Teil steuerte die Stiftung Bad Zurich viel bei. Wer Details über Zahlen wissen will,

kann sich bei mir melden. Es gibt nichts Dubioses, weder wasche ich Geld noch verkaufe ich Waffen.

**Rund 250 Millionen Franken an Investitionen stehen an. Welcher Investor soll dies stemmen?**

Ich bin in der komfortablen Lage, dass ich drei beziehungsweise vier Varianten zur Auswahl habe. Auch eine Investorengruppe aus Singapur, die sehr rasch und zu einem lukrativen Preis eingestiegen wäre. Ich werde immer wieder aus dem Ausland angefragt. Doch für mich kommt nur ein Schweizer Investor infrage.

**Wen haben Sie an der Angel?** Die letzten Verhandlungen laufen. Die Annahme der BNO-Revision war ein Meilenstein. Niemand würde ohne die Bewilligungen einsteigen. Das Risiko liegt immer noch bei mir.

**Also ein Schweizer Investor. Können Sie Näheres verraten?** Mit zwei Investoren bin ich in engem Kontakt. In den nächsten zwei Monaten werde ich mich entscheiden. Beide sind grundsätzliche Unternehmen.

**Es gibt Leute, die von einem zu hohen finanziellen Risiko sprechen.** Wenn jemand Bedenken hat, dieses Projekt könnte nicht finanziert werden, dann liegt er komplett falsch. Ich komme aus dem Finanzgeschäft und kenne mich darin aus.

**Man will wissen, ob Herr Zehnder das in den Bädern zustande bringt, was andern bislang misslungen ist.** Glauben Sie, ich könnte so naiv sein, und mich Jahre lang mit 80 Prozent meiner Arbeitszeit für dieses Vorhaben engagieren, mit dem Risiko, dass sich am Schluss das Ganze als Luft-

### Zur Person

Der 57-jährige **Benno Zehnder** stammt aus der Region und wohnt heute in Oberägeri. Er ist **Finanz- und Immobilienspezialist**, hat als Berater und Manager Immobilienprojekte entwickelt und Firmen saniert. 1995 war er Mitgründer der Firma Zehnder Schätti und Partner. Im Jahr 2006 hat Zehnder die Aktienmehrheit der **Verena Hof AG** erworben. (-RR-)

ballon erweist? Ich kenne die Risiken, und sie sind kalkulierbar.

**Das Projekt nimmt aber ziemlich viel Zeit in Anspruch.**

Der Grund der Verzögerungen liegt aber nicht bei mir, sondern in der Gesetzgebung.

**Für Sie wirkt das Projekt einiges ab.** Aus wirtschaftlicher Sicht hätte ich besser zwei, drei einfache Projekte realisiert.

**Das wäre aber mit weniger Prestige verbunden.**

Mir geht es nicht um Prestige. Sie auch auf dieses Interview mit mir gut verzichten.

**Man wird das Projekt später mit Ihrem Namen verbinden.**

Zwei Jahre danach wird das kein Mensch mehr interessieren. Ich habe mich hier einer Sache angenommen, habe viel Freude daran und möchte es so durchziehen. Wenn das Vorhaben an den Investor übergeht, ist es für mich erledigt.

**Man sagt, die Stadt habe Ihnen ein rotes Teppich ausgelegt.**

Ein Gerücht. Ich fühle mich eher wie auf dem Nagelbrett. Für das Haus am Park musste ich elf Projekte ausarbeiten lassen. Der Umbau der Bären Dé-

**«Am Vernünftigsten wäre es gewesen, das Bad schon am ersten Tag zu schliessen.»**

pendance wurde um anderthalb Jahre verzögert. Wir hatten einige Sträusse auszufechten. Dennoch spüre ich, dass die Stadt hinter dem Projekt steht.

**Jetzt wurde gegen das Botta-Projekt sogar eine Petition eingereicht.**

Klar gibt es welche, denen das Projekt nicht gefällt, das ist völlig normal. Es gibt aber noch mehr positive Stimmen, die begrüssen, dass im Bäderquartier endlich etwas passiert.

**Das alte Bad ist immer noch offen.**

**Was kostet Sie denn der Betrieb?** Man kann von Verlusten von 500 000 bis 700 000 Franken jährlich sprechen.

**Halten Sie eigentlich das Bad als Commitment gegenüber der Bevölkerung offen?**

Einesteils Ja. Wir haben Gäste, die regelmässig baden kommen. Andernteils wusste kaum jemand mehr, dass es in Baden Thermalwasser gäbe, wenn wir das Bad vor sechs Jahren geschlossen hätten. Das eingesetzte Geld ist eine Art Vorinvestition im Hinblick auf die Wiedereröffnung.

**Man könnte es auch schliessen?**

Betriebswirtschaftlich wäre es tatsächlich am Vernünftigsten gewesen, ich hätte das Bad am ersten Tag schliessen lassen. Zumal es immer schwieriger wird, den Badebetrieb aufrechtzuerhalten.

[ausserdem zum Thema](#)

Video-Rundgang durchs Bäderquartier auf [www.aargauerzeitung.ch](http://www.aargauerzeitung.ch).