



HOTEL SCHIFF AM RHEIN RHEINFELDEN

Verkaufsdokumentation


SCHÜTZEN IMMOBILIEN
RHEINFELDEN

INHALT

Investitionsgelegenheit	2
Verkaufsgegenstände	4
Geschichte	6
Betrieb	8
Finanzielles	10
Mitbewerbersituation	11
Standort	12
Makrolage	14
Kontakt	16

IMPRESSUM
Herausgeberin
Schützen Rheinfelden Immobilien AG,
Rheinfelden, Juli 2026
Fotografie
Schützen Rheinfelden Immobilien AG;
Christiane Pauli-Magnus, Rheinfelden;
Markus Raub, Rheinfelden
Gestaltung
Traktor Grafik, Münchenstein
Druck
Gremper AG, Pratteln
Gedruckt auf 100% Recycling-Papier.

(RH)EINBLICKE



Seltene Investitionsmöglichkeit an einmaliger Rheinlage mit vorhandenen Entwicklungsstudien und vielfältigen Nutzungsperspektiven.

- Einzigartige Rheinlage in der historischen Altstadt von Rheinfelden
- Drei zusammenhängende Liegenschaften mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten
- Sofort nutzbare bzw. vermietete Flächen
- Entwicklungspotenzial durch Umnutzung und Sanierung
- Vorhandene Projektstudien und Bewertungsgrundlagen
- Gesicherte Lösung für Ablöserparkplätze
- Hohe Visibilität und touristische Bedeutung des Standorts

→

Genuss mit Rheinsicht: Direkt am Rhein gelegen, lädt das Restaurant Schiff zum Verweilen ein – vom entspannten Start in den Tag bis zum genussvollen Abendessen mit Blick aufs Wasser.



↓

Rheinsicht inklusive: Von einem Grossteil der Zimmer eröffnet sich ein herrlicher Blick über den Fluss – für eindrucksvolle Augenblicke und den perfekten Auftakt zu einer erholsamen Auszeit vom Alltag.



↓

Inspirierende Perspektiven: Panoramansicht auf den Rhein mit viel Tageslicht und maximaler Flexibilität. Der Seminarraum im 1. Obergeschoss kann bei Bedarf in zwei separate Räume geteilt werden und eignet sich für Seminare und Bankette.



LIEGENSCHAFTEN



← Die Liegenschaften sind eingebettet in die Rheinfelder Altstadt und befinden sich direkt am Kopf der Rheinbrücke.

Liegenschaften im Eigentum der Schützen Rheinfelden Immobilien AG:

Haus A: Marktgasse 60

UG/EG/1.–4.OG: Hotel und Restaurant

- Baujahr: 1934
- Letzte Renovation: 2019
- GB Rheinfelden: Parzelle 931, 519m²
- Geschossfläche: 1'667m²
- Versicherungswert: CHF 11'231'000

Haus B: Marktgasse 58

UG/EG/1.–4.OG: Gewerbe-/Büroliegenschaft, baulich eigenständig, voll vermietet

- Baujahr: 1867
- Letzte Renovation: 1985
- GB Rheinfelden: Parzelle 1707, 157m²
- Geschossfläche: 532m²
- Versicherungswert: CHF 2'446'000

Haus C: Marktgasse 54/56

Stockwerkeigentum 1.–4.OG: Hotelzimmer, Seminarräume plus Wohnung im 4.OG, Eigentumsquote: 539/1000

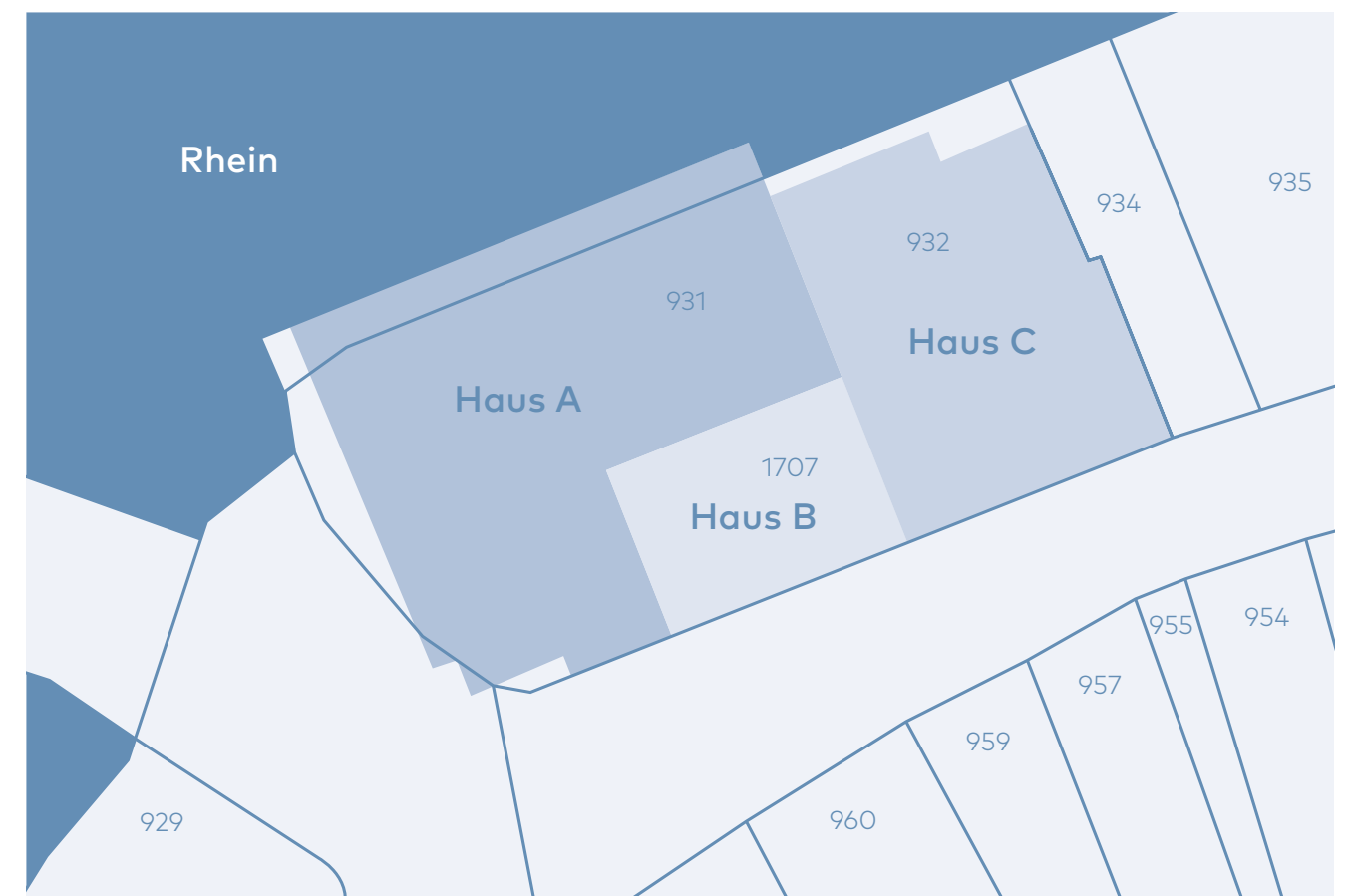
- Baujahr: 1800, 1980
- Letzte Renovation: -
- GB Rheinfelden: Parzelle 932, 369m²
- Geschossfläche: 845m²
- Versicherungswert: CHF 3'057'208

Parkplätze

5 Parkplätze im Rhein-Parking

BETEILIGUNG

Die Schützen Rheinfelden Immobilien AG besitzt 8,33% des Aktienkapitals der Rhein-Parking AG, Rheinfelden und stellt damit die für die Liegenschaft Hotel Schiff baurechtlich vorgeschriebenen 34 Ablöserparkplätze sicher.



TRADITIONSREICH



Die drei Häuser «Schiff», mit ihrer sehr schönen Lage am Brückenkopf in der Rheinfelder Altstadt und direkt am Rhein, gehören zu den traditionsreichen Häusern in der Rheinfelder Altstadt und werden seit über hundert Jahren als Hotel- und Restaurantbetrieb geführt.

2010 kaufte die Schützen Rheinfelden Immobilien AG die drei Liegenschaften mit dem Ziel, darin einen Teilbereich der Schützen Rheinfelden AG mit dem bewährten Klinik-im-Hotel-Konzept analog ihrer beiden anderen Hotels «Schützen Rheinfelden» und «Eden im Park» zu führen. Mehrere Planungsstudien in den darauffolgenden Jahren zeigen, dass das grosse Potenzial der Liegenschaften mittels Renovation im Bestand oder durch einen Ersatzneubau genutzt werden kann.

Der 2016 dazu durchgeführte Studienauftrag mit sechs renommierten Architekturbüros und einem prominent besetzten Beurteilungsgremium, zu dem auch die Stadt Rheinfelden gehörte, präsentierte mit dem Siegerprojekt der Basler Architekten Miller & Maranta eine gestalterisch und betrieblich überzeugende Lösung. Das Projekt ist aktuell und könnte der Käuferschaft als Grundlage bei einer Neubaulösung dienen.

Während der intensiven Bauarbeiten von 2019 bis 2024 zur Aufwertung und Modernisierung der Hotels Schützen Rheinfelden und Eden im Park konnte das Hotel Schiff wertvolle Dienste als Zwischenlösung für die Beherbergung der klinischen Abteilungen leisten.

Die Erfahrungen zeigten, dass die Anforderungen, die wir mit dem Klinik-im-Hotel-Konzept an die Immobilie stellen, betriebswirtschaftlich nicht tragbar sind, da der fehlende Aussenraum durch hochwertige Aufenthaltsräume im Inneren kompensiert werden muss.

Vor diesem Hintergrund entschied der Verwaltungsrat im März 2026 die drei Liegenschaften zu verkaufen.



HOTEL SCHIFF



Das Hotel Schiff beeindruckt vor allem mit der einzigartigen Lage, dem Rheinblick und der Restauration direkt am Wasser. Der Wettbewerb findet deshalb nicht nur über Sterne statt, sondern über Anlässe und den Kundennutzen. Für Rheinfelden ist das Hotel Schiff vor allem ein charakterstarkes 3-Sterne-Stadthotel an Toplage.

Das Hotel verfügt über 45 Zimmer, von denen drei Viertel auf die Rheinseite ausgerichtet sind. Das 1.OG bietet grosszügige Seminar- und Bankettmöglichkeiten mit herrlicher Panoramansicht. Das Restaurant verfügt über Aussenräume auf der angebauten Terrasse sowie bei der Rheinbrücke. Die 45 Hotelzimmer mit 70 Betten wurden in den letzten zwei Jahren vor allem im Low-Budget-Markt angeboten. In diesem Bereich besteht Potenzial als Boutique-Hotel, Serviced Apartments oder für eine gemischte Nutzung Gastronomie und Wohnen.

Das Restaurant Schiff wird für seine bürgerlich orientierte und gehobene Küche geschätzt. Das Wein- und Getränkeangebot überzeugt durch eine vielfältige Auswahl regionaler und internationaler Produkte. Die beliebten Klassiker, Kalbs-Cordon bleu und Egli-Knusperli, sind aus dem Restaurantangebot nicht wegzudenken. Die Einrichtung und Dekoration der Gastronomie ist zeitgemäss und verbreitet ein stimmungsvolles Ambiente. Zur Zielgruppe des Restaurants gehören die Bevölkerung von Rheinfelden und dem Fricktal sowie Gäste aus den Bereichen Tourismus, Hotellerie und der Geschäftswelt.

Das Hotel Schiff ist besonders beliebt für Hochzeiten, Familienfeiern, Jubiläen und Festivitäten; wobei die Lage im Herzen der Altstadt jeden Anlass aufwertet.

←

In Ruhe den Schlaf geniessen und den Alltag hinter sich lassen: Alle Zimmer verfügen über Dusche/WC, teilweise mit Badewanne, manche mit Balkon. Die meisten Zimmer gewähren eine beeindruckende Flusssicht, während die übrigen einen charmanten Ausblick auf die malerische Altstadt ermöglichen.

→

Kulinarik mit Rheinsicht: Grosszügige Fensterfronten bieten den Gästen des Restaurants die Aussicht auf eine einzigartige Kulisse. Kombiniert mit herzlicher Gastfreundschaft entsteht ein Ort, an dem Genuss, Geselligkeit und besondere Momente im Mittelpunkt stehen.



←

Ob Seminar, Firmenanlass oder private Feier – das Rheindeck bietet vielfältige Möglichkeiten und kann flexibel auf unterschiedliche Anforderungen ausgerichtet werden.

↓

Genuss unter freiem Himmel: Die Rheinterrasse zählt zu den schönsten Plätzen des Hauses. Mit freiem Blick auf das Wasser und die historische Brücke lädt sie zum Verweilen, Geniessen und Entschleunigen ein.

INVESTITIONEN

Sanierungen Hotel Schiff

- 1999: Fenstersanierung, Renovation Küche und Ersatz der Gasheizung
- 2012: Erneuerung Restauration, teilweise Neumöblierung, CHF 700'000
- 2015: Erneuerung der 45 Zimmer, Umbau von Büros zu Therapiebüros, CHF 725'000
- 2019: Anpassungen für zwei klinische Abteilungen, CHF 600'000



VERFAHREN & POTENZIAL

Kaufpreisermittlung mittels Bieterverfahren

Die drei Liegenschaften werden entweder als Gesamtpaket oder einzeln veräussert. Die Preisermittlung erfolgt im Rahmen eines strukturierten Bieterverfahrens. Interessentinnen und Interessenten werden gebeten, neben ihrem Kaufangebot auch die beabsichtigte Nutzung beziehungsweise den vorgesehenen Nutzungsmix der Liegenschaften darzulegen.

Aktuelle Ertragssituation

Die Liegenschaften Marktgasse 60 sowie Marktgasse 54/56 werden als Hotel genutzt. Dieses wird durch die Schützen Rheinfelden AG bis zum 31. Oktober 2026 betrieben.

Ab dem 1. November 2026 stehen die Liegenschaften für eine Weiterführung der Hotelnutzung, für Zwischennutzungen oder für die Umsetzung neuer Nutzungskonzepte zur Verfügung. Die Gewerbe- und Büroliegenschaft an der Marktgasse 58 ist derzeit vollständig vermietet.

Detaillierte Informationen zu Mietverhältnissen, Mietzinsen und Vertragslaufzeiten werden qualifizierten Interessentinnen und Interessenten im Rahmen des Verkaufsprozesses und einer Due-Diligence-Prüfung zur Verfügung gestellt.

Substanzwerte

Die drei Liegenschaften verfügen über folgende Gebäudeversicherungswerte:

- Haus A (Marktgasse 60): CHF 11.2 Mio.
- Haus B (Marktgasse 58): CHF 2.4 Mio.
- Haus C (Marktgasse 54/56): CHF 3.0 Mio.
- Total Versicherungswert: ca. CHF 16.6 Mio.

Entwicklungspotenzial

Die Liegenschaften verfügen aufgrund ihrer einmaligen Lage direkt am Rhein, ihrer Stellung innerhalb der historischen Altstadt sowie ihrer unterschiedlichen Gebäudestrukturen über ein erhebliches Entwicklungs- und Wertschöpfungspotenzial.

Für die Stadt Rheinfelden und die Region besitzen insbesondere die Nutzungen in den Bereichen Hotellerie, Gastronomie, Wohnen und Dienstleistungen eine hohe Bedeutung. Die Liegenschaften bieten vielfältige Möglichkeiten für eine Weiterentwicklung innerhalb dieser Nutzungsfelder.

Hinweis zu den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen: Die Liegenschaften liegen im Altstadtperimeter von Rheinfelden, dessen Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS) ist. Bei künftigen baulichen Massnahmen sind die geltenden Spezialbauvorschriften Altstadt sowie die Anforderungen des Ortsbild- und Denkmalschutzes zu beachten. Diese Vorgaben bilden den Rahmen für die Weiterentwicklung des Standorts.

Im Rahmen der langfristigen Entwicklungsplanung der Schützen Rheinfelden Immobilien AG wurde bereits 2016 ein Architekturwettbewerb mit renommierten Architekturbüros durchgeführt. Als Sieger ging das international bekannte Basler Architekturbüro Miller & Maranta hervor. Die daraus hervorgegangenen Projektstudien sowie weitere Grundlagen können einer Käuferschaft als wertvolle Ausgangsbasis für die Entwicklung eigener Nutzungskonzepte dienen.

Die Verkäuferschaft behält sich vor, neben dem Kaufpreis auch die Qualität und Nachhaltigkeit des vorgesehenen Nutzungskonzepts bei der Beurteilung der Angebote zu berücksichtigen.

GESUNDHEIT & TOURISMUS



Rheinfelden ist Gesundheits- und Tourismusstadt. Das Hotel Schiff gehört zusammen mit dem Park-Hotel am Rhein (Bild) und dem Hotel Schützen zu den prägenden Beherbergungsbetrieben der Stadt. Während das Hotel Schiff 45 Zimmer betreibt, verfügt das Hotel Schützen, am Eingang zum Städtli (Rheinfelder Altstadt), über 26 Zimmer und ist auf Geschäftsreisen, City-Trips, Seminare und Veranstaltungen ausgerichtet. Ebenfalls direkt am Rhein liegt das Park-Hotel mit 4 Sternen, Parklage, direkter Verbindung zur Wellness-Welt «sole uno» und einem ausgereiften Medical-Wellness-Profil.

Das Hotel Schützen Rheinfelden ist der direkteste Konkurrent, weil es mit Altstadt Nähe, Gastronomie, Seminaren und Events ein ähnliches Nutzungsprofil bedient. Das Park-Hotel am Rhein ist ein Kur- und Ferienhotel mit Medicalwellness, Residenz und integrierter Klinik unter einem Dach.

Als Ausweich- und Preiskonkurrenz wirkt auch das Hotel Restaurant Schiff in Möhlin, wenige Kilometer entfernt, mit 21 Zimmern. Das Haus ist besonders relevant für preisbewusste Privatkäste, kleinere Gruppen und Reisende mit Auto. Auf deutscher Seite kommen in Rheinfelden (Baden) das Hotel Danner mit 75 Zimmern und in Bad Säckingen Hotels am Rhein als Alternativen infrage, etwa das Hotel am Hochrhein oder das Hotel Goldener Knopf, beide mit klarer Rhein- und Ausflugsorientierung.

RHEINFELDEN



ERREICHBARKEIT

EuroAirport

Auto: 25 Min. / öV: 40 Min.

Basel

Auto: 15 Min. / öV: 20 Min.

Zürich

Auto: 50 Min. / öV: 60 Min.

Luzern

Auto: 45 Min. / öV: 100 Min.

Bern

Auto: 70 Min. / öV: 90 Min.

Freiburg im Breisgau

Auto: 60 Min. / öV: 75 Min.

Die drei Liegenschaften befinden sich in der Rheinfelder Altstadt, die ein intaktes und vielfältiges Geschäftszentrum entlang der Marktgasse und den angrenzenden Seitengassen bildet. Die Grenz-nähe zu Deutschland und zur Schwesterstadt Rheinfelden (Baden) mit über 30'000 Einwohnerinnen und Einwohnern und die gute Erreichbarkeit des Euro-Airports Basel/Mulhouse machen die Lage des Hotels Schiff attraktiv. Die Region Fricktal verfügt über eine hohe Kaufkraft und über eine dynamische Wirtschaftsentwicklung. Die touristische Bedeutung der Altstadt und des Rheinanstosses sind besonders hervorzuheben.

Gemäss Standort- und Marktrating von Wüest Partner AG, Zürich, gilt Rheinfelden als Ort mit sehr guter Standortqualität für Büro-nutzungen und guter Standortqualität für Verkaufsflächen. In den letzten drei Jahren hat sich das Standort- und Marktrating für Büroflächen in Rheinfelden gar nicht und jenes für Verkaufsflächen kaum verändert.



WIRTSCHAFTSREGION



EINZUGSGEBIET

Bevölkerung Rheinfelden

14'000 Personen

Bevölkerung im Umkreis

10 Min. per Auto: 81'000 Personen

20 Min. per Auto: 492'000 Personen

30 Min. per Auto: 866'000 Personen

30 Min. per öV: 296'000 Personen

Beschäftigte im Umkreis

30 Min. per Auto: 600'000 Personen

30 Min. per öV: 267'000 Personen

Die Gemeinde Rheinfelden liegt in der Agglomeration Basel und zählt rund 14'000 Einwohnerinnen und Einwohner (Veränderung 2021 bis 2024: 1,0%). Der Anteil der einkommensstarken Personen (steuerbares Jahreseinkommen >CHF 75'000) lag in Rheinfelden im Jahr 2022 bei 38,6% (Schweiz: 34,6%). Der Anteil der einkommensschwachen Personen (steuerbares Jahreseinkommen <CHF 50'000) lag im Jahr 2022 bei 30,5% (Schweiz: 36,2%). In einem Perimeter von 10 und 20 Minuten Fahrzeit rund um Rheinfelden leben rund 81'000 respektive 492'000 Einwohnerinnen und Einwohner (Vergleich Stadt Zürich: 475'000 respektive 1'236'000 Personen).

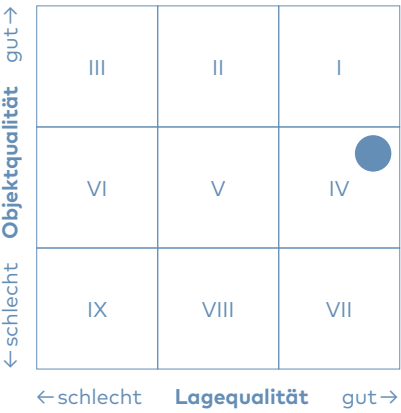
Rheinfelden liegt verkehrstechnisch ausgesprochen günstig: Innerhalb einer halben Autostunde sind rund 866'000 Einwohnerinnen und Einwohner und knapp 600'000 Beschäftigte erreichbar – ein Einzugsgebiet, das bis tief in die Nordwestschweiz reicht. Auch mit dem öffentlichen Verkehr ist die Anbindung stark: In derselben Zeit lassen sich rund 296'000 Einwohnerinnen und Einwohner und 267'000 Beschäftigte erreichen.

Die Anzahl der Beschäftigten im Industrie- und Dienstleistungssektor (Vollzeitäquivalente) betrug im Jahr 2023 6'588, wovon 78,2% im Dienstleistungssektor arbeiteten (Schweiz: 76,1%). Seit 2020 ist die Anzahl der in Rheinfelden Beschäftigten um 5,3% gestiegen, wobei sowohl der Industrie- als auch der Dienstleistungssektor für zusätzliche Arbeitsplätze sorgten. In der Gemeinde Rheinfelden hat die Anzahl Arbeitsstätten innert drei Jahren um 6,0% auf 990 im Jahr 2023 zugenommen.

Zudem verfügt Rheinfelden mit seinem Gesundheitscluster «Rheinfelden medical», bestehend aus der Klinik Schützen, der Reha Rheinfelden und dem Gesundheitszentrum Fricktal, über einen bedeutungsvollen Wirtschaftszweig. Rheinfelden ist Heimat der Brauerei Feldschlösschen, der grössten Brauerei der Schweiz (Bild).

In unmittelbarer Nachbarschaft zu Rheinfelden sind bedeutende Unternehmen der Pharmabranche und der chemischen Industrie angesiedelt.

MARKTMATRIX



WIR SIND FÜR SIE DA

Die folgenden Verwaltungsräte stehen für persönliche Fragen oder Anregungen gerne zur Verfügung:



Roland Berger
Verwaltungsrat
roland.berger@tune-quality.ch
+41 (0)79 219 84 22



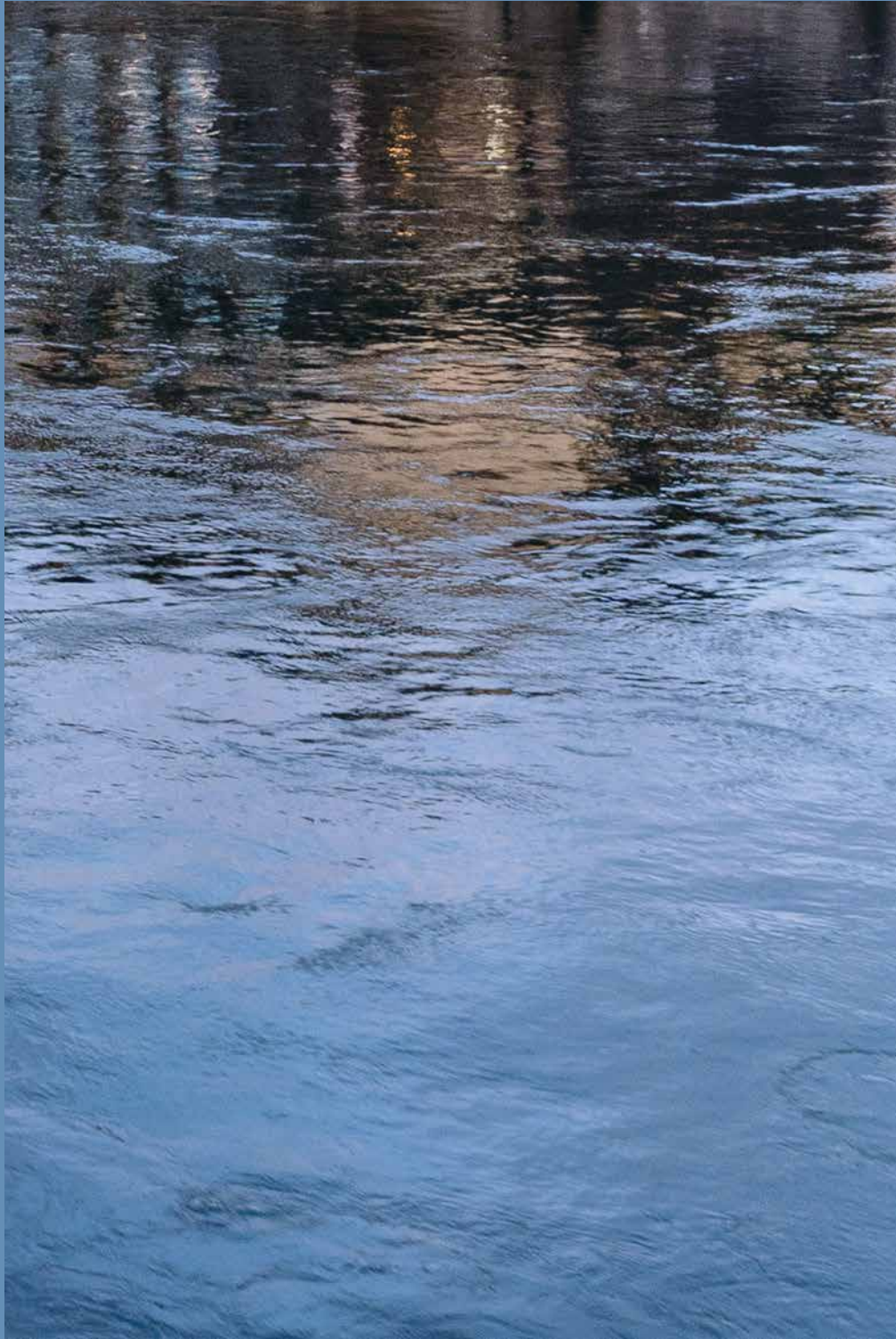
Dr. Conrad Jauslin
Verwaltungsrat
cj@jauslinstebler.ch
+41 (0)79 247 12 72



Albi Wuhrmann
Verwaltungsrat
albi.wuhrmann@schuetzen-ag.ch
+41 (0)79 338 87 00

VERTRAULICHE INFORMATIONEN

Bei den in diesem Information Memorandum (IM) enthaltenen Informationen handelt es sich um vertrauliche und geschützte Informationen des Unternehmens («vertrauliche Informationen»). Empfängerinnen und Empfänger verpflichten sich, dieses IM oder ihren Inhalt zu keinem anderen Zweck als zur Bewertung der Transaktion zu verwenden, insbesondere sie weder ganz noch teilweise zu kopieren oder zu verteilen.



Schützen Rheinfelden Immobilien AG

Bahnhofstrasse 19, 4310 Rheinfelden

schuetzen-immobilien.ch, schuetzen-rheinfelden.ch