

Schützen Rheinfelden  
Immobilien AG  
Jahresbericht 2020



## Vorwort

# Ein ausser- ordentlich intensives Jahr



Sehr geehrte Aktionärinnen,  
sehr geehrte Aktionäre

Im vergangenen Jahr wurden an fünf Verwaltungsrats-sitzungen sowie zahlreichen Besprechungen in Fach-ausschüssen die nötigen Vorgaben und Entscheide für die laufenden Geschäfte erarbeitet. Den Schwerpunkt der Aktivitäten bildete das Projekt «Aufwertung und Modernisierung der Liegenschaft Hotel Schützen».

Entgegen ihrer überzeugenden Präsentationen im Rahmen des mehrstufigen GU-Ausschreibungsver-fahrens Ende 2018/Anfang 2019 zeigte sich Anfang 2020, dass Implen AG die Baustelle nicht unter Kontrolle hatte.

Nachdem die Gesamtprojektleiterin Implen auf Ende 2019 verlassen hatte, folgten 2020 vier Projektleiter aufeinander, der letzte im Oktober 2020. Der anfangs eingesetzte Chefbauleiter verliess Implen Ende Juni 2020 und wurde entgegen allen Beteuerungen nie ersetzt. Die örtlich eingesetzten Bauleiter wechselten ebenfalls mehrmals. Die personellen Fluktuationen von Implen mussten jeweils von unserer Seite (Bau-herrschaft, Bautreuhänderin, Fachplaner) aufgefangen werden, indem die jeweils neuen Mitarbeitenden von Implen durch uns ins Projekt eingeführt wurden, denn eine Implen-interne Übergabe fand nicht statt.

Als Implen Ende Juni 2020 anhand eines überar-beiteten Bauprogramms eingestehen musste, dass sie den vertraglich vereinbarten Übergabetermin vom 11. Dezember 2020 nicht einhalten können würde respektive um fast zehn Monate auf Mitte September 2021 verschieben musste, waren gemäss vertraglich vereinbartem Zahlungsplan bereits 73% der Zahlungen (CHF 10.7 Mio. exkl. MwSt.) an Implen erfolgt. Obwohl seit Juni 2020 keine Zahlungen mehr an Imp-lenia erfolgten, hatten wir Ende 2020, gemäss unserer Einschätzung, immer noch einen Zahlungsüberhang von gut CHF 4.5 Mio., gemessen am tatsächlichen Baufortschritt, ohne Berücksichtigung der erkennbaren Mängel in noch unbekannter Höhe.

Anstatt ihr personelles Ungenügen und ihre fachli-chen Versäumnisse einzugestehen und so die Basis für eine gemeinsame Lösung aus der misslichen Situation zu legen, versteifte sich Implen zunehmend darauf, angebliche Lücken und Unklarheiten im GU-Vertrag zu suchen, womit sie ihren eigenen Beteu-erungen vom 2019 widersprach, wonach die Unter-lagen des GU-Vertrags so gut seien, dass sie keine Ausführungspläne mehr erstellen müsste.

Dieses Verhalten von Implen führte zu insgesamt 227 eingereichten Nachträgen. Obwohl diese Nach-träge in zahlreichen mehrstündigen Sitzungen im Einzelnen besprochen und ihre Forderungen anhand des GU-Vertrags grösstenteils als unberechtigt schrift-lich widerlegt wurden, hielt Implen ohne Begrün-dung daran fest und behauptete, dass ihre Leistungen vertragskonform seien und sie sich keinerlei Ver-säumnisse habe zuschulden lassen kommen.

Auch der im Oktober 2020 eingesetzte Steuerungs- ausschuss mit dem für Hochbau verantwortlichen Ver- treter der Konzernleitung von Implenia brachte keine Verbesserung. Noch im fünften und letzten Treffen am 26. Februar 2021 hielt Implenia an ihren Behaup- tungen der Vertragskonformität fest, obwohl der Über- gabetermin bereits seit bald drei Monaten abgelaufen war und z.B. der Parkettboden des Jugendstilsaals, ein Kulturgut, durch unfachmännische Verlegearbeit sichtbar und unwiderruflich zerstört war.

Wie wir Ihnen mit unserem Schreiben vom 17. März 2021 bereits mitteilten, sahen wir uns deshalb ge- zwungen, den GU-Vertrag mit der Implenia AG gleichen- tags mit sofortiger Wirkung zu kündigen und am 1. April 2021 beim Aargauer Handelsgericht ein Gesuch für eine «vorsorgliche Beweisabnahme» (Art. 158 ZPO) einzureichen. Mit dem Gesuch wird ein gerichtliches Gutachten zum Arbeitsstand und zu den wesentlichen von Implenia verursachten Mängeln verlangt. Das Gesuch ist beim Handelsgericht rechtshängig und wurde Implenia zur Beantwortung zugestellt. Wir hoffen, dass das verlangte gerichtliche Gutachten möglichst zügig erstellt wird und die Bauarbeiten im September 2021 wieder aufgenommen werden können, mit dem Ziel, 2022 dem Betrieb von Klinik und Hotel die modernisierte Liegenschaft übergeben zu können.

Zudem sind für die Wiederaufnahme der Bautätigkeit vorgängig die Bauorganisation durch ein neues Baumanagement mit Bauleitung zu komplettieren und der Finanzbedarf aufgrund der veränderten Rand- bedingungen sicherzustellen.

Vor diesem Hintergrund war das Jahr 2020 ein ausserordentlich intensives Jahr mit viel Arbeit, sowohl im Verwaltungsrat als auch in den verschiedenen Ausschüssen, speziell in der Baukommission Schützen. Ich danke meiner Kollegin und meinen Kollegen ganz herzlich für den grossen Einsatz und den guten Teamgeist.

Besonders zu erwähnen, gilt es auch den seit langem angekündigten Rückzug aus dem Verwaltungsrat von Chris Leeman auf die diesjährige Generalversammlung. Mit mehr als dreissig Jahren im Verwaltungsrat ist er ein Vertreter der «Pionierzeit vom Schützen» und, aufgrund seiner Vorliebe für Architekturgeschichte, eine «wandelnde Chronik» der Rheinfelder Kultur- und Baugeschichte. Wir werden sein umfassendes Wissen und seinen unermüdlichen Einsatz zugunsten der Werterhaltung und Weiterentwicklung unserer Liegen- schaften vermissen. Gleichzeitig respektieren wir seine Entscheidung und danken ihm ganz herzlich für seinen grossen Beitrag zur erfolgreichen Geschichte vom Schützen.

Mein Dank geht speziell auch an die Vertreter der Schützen Rheinfelden AG und die externen Partner für die konstruktive, angenehme Zusammenarbeit. Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, danke ich für das Vertrauen.



Dr. Conrad Jauslin  
Präsident des Verwaltungsrates

Geschäftsjahr	2020	2019
Anzahl Liegenschaften	8	8
Anzahl Bruttonutzfläche	16'807 m <sup>2</sup>	16'807 m <sup>2</sup>
Versicherungswerte Liegenschaften	TCHF 71'704	TCHF 74'554
Mietzinserträge	TCHF 2'591	TCHF 2'900
Betriebsaufwand	TCHF 2'582	TCHF 2'727
Reingewinn	TCHF 9	TCHF 173
Bilanzsumme	TCHF 51'005	TCHF 45'990
Eigenkapital	TCHF 11'218 (entspricht 22.0%)	TCHF 11'210 (entspricht 24.4%)
Dividende	CHF 0 pro Aktie à nom. CHF 870 CHF 0 pro Aktie à nom. CHF 87	CHF 0 pro Aktie à nom. CHF 870 CHF 0 pro Aktie à nom. CHF 87

## Bilanz

	31.12.2020	31.12.2019
	CHF	CHF
<b>AKTIVEN</b>		
Flüssige Mittel	86'171	164'568
Übrige kurzfristige Forderungen		
· gegenüber Dritten	125'661	9'893
· gegenüber nahestehender Gesellschaft	-	18'741
Vorauszahlung Umbau	5'404'600	-
Aktive Rechnungsabgrenzungen	56'735	44'610
<b>Umlaufvermögen</b>	5'673'166	237'812
Finanzanlagen	389'457	389'457
Liegenschaften	44'942'124	45'362'862
<b>Anlagevermögen</b>	45'331'580	45'752'319
<b>Total Aktiven</b>	<b>51'004'747</b>	<b>45'990'131</b>
<b>PASSIVEN</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
· gegenüber Dritten	794'202	1'629'547
· gegenüber Aktionären	3'160	3'400
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
· gegenüber Dritten	896'550	242'800
· gegenüber nahestehender Gesellschaft	338'542	-
· gegenüber Beteiligten und Organen	53'748	252'542
Passive Rechnungsabgrenzungen	37'300	40'222
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	2'123'503	2'168'510
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
· gegenüber Dritten	33'579'750	29'528'800
· gegenüber Beteiligten und Organen	3'500'000	2'500'000
Langfristige Rückstellungen	583'000	583'000
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	37'662'750	32'611'800
<b>Fremdkapital</b>	39'786'253	34'780'310
Aktienkapital	3'595'536	3'595'536
Gesetzliche Kapitalreserven		
· Reserven aus Kapitaleinlagen	3'101'511	3'101'511
Gesetzliche Gewinnreserven		
· Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	1'200'000	1'200'000
Freiwillige Gewinnreserven		
· Bilanzgewinn	3'321'447	3'312'773
· Gewinnvortrag	3'312'773	3'140'002
· Jahresergebnis	8'674	172'771
Eigene Kapitalanteile		
· gegen Reserven aus Kapitaleinlagen	-	-
<b>Eigenkapital</b>	11'218'494	11'209'820
<b>Total Passiven</b>	<b>51'004'747</b>	<b>45'990'131</b>

## Erfolgsrechnung

	2020	2019
ERTRAG	CHF	CHF
Mieterträge	2'590'920	2'900'002
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>2'590'920</b>	<b>2'900'002</b>
<b>AUFWAND</b>		
Personalaufwand	-111'908	-132'789
Projektaufwand Liegenschaften	-160'540	-140'972
Unterhalt und Reparaturen	-343'021	-233'558
Sachversicherungen, Abgaben und Gebühren	-53'572	-71'314
Verwaltungsaufwand	-76'643	-91'507
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-7'820	-7'820
<b>Betriebserfolg vor Abschreibungen, Finanzerfolg und Steuern</b>	<b>1'837'417</b>	<b>2'222'042</b>
Abschreibungen auf Liegenschaften	-1'279'319	-1'546'000
<b>Betriebserfolg vor Finanzerfolg und Steuern</b>	<b>558'098</b>	<b>676'042</b>
Finanzertrag	6'240	6'340
Finanzaufwand	-538'706	-497'668
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>25'632</b>	<b>184'715</b>
Ausserordentlicher Aufwand	-	-135
Ausserordentlicher Ertrag	-	28'000
Steuern	-16'958	-39'810
<b>Jahresergebnis</b>	<b>8'674</b>	<b>172'771</b>

## Anhang der Jahresrechnung

	2020	2019
Liegenschaften	CHF	CHF
Buchwert Liegenschaft Schützen	18'100'320	17'681'529
Buchwert Liegenschaft EDEN	9'269'945	9'371'945
Buchwert Liegenschaft Schiff	4'254'859	4'453'388
Buchwert Liegenschaft Elsässerhof	6'385'000	6'652'000
Buchwert Liegenschaft Martinsgasse	4'581'000	4'772'000
Buchwert Liegenschaft Juraweg	1'274'000	1'327'000
Buchwert Liegenschaft Marktgasse	438'000	456'000
Buchwert Liegenschaft Froneggweg	639'000	649'000
<b>Total Liegenschaften</b>	<b>44'942'124</b>	<b>45'362'862</b>

### Eigene Kapitalanteile

Angaben über eigene Kapitalanteile	Anzahl	Buchwert	Anzahl	Buchwert
Stand 1.1.	-	-	28	64'400
Kauf	-	-	-	-
Verkauf (Anpassung Buchwert)	-	-	-28	-64'400
<b>Stand 31.12.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Gesamtwert der verpfändeten Aktiven

Liegenschaften		
· Buchwert	43'152'124	43'549'862
· Grundpfandtitel	34'637'550	34'975'000
· Belehnung	34'476'300	29'771'600

### Vollzeitstellen

Der Personalaufwand enthält Aufwendungen aus Verrechnungen von Personalleistungen der Schützen Rheinfelden AG sowie Entschädigungen an die Verwaltungsräte.

### Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit Datum vom 17. März 2021 wurde der Generalunternehmervertrag aus 2019 zur Aufwertung und Modernisierung des Hotels Schützen vom Verwaltungsrat der Schützen Rheinfelden Immobilien AG aus wichtigem Grund und mit sofortiger Wirkung gekündigt. Die vereinbarten hohen Qualitätsstandards für die zu leistende Arbeit, insbesondere zur Wahrung der wertvollen historischen Bausubstanz und zur vertraglich zugesagten Kosten- und Terminverbindlichkeit, waren nicht mehr sichergestellt. Die bis zur Kündigung bezahlten und geleisteten Arbeiten sind in der Bilanz in der Position «Immobilie Sachanlagevermögen» aktiviert. Der über die geleisteten Arbeiten hinausgehende von uns vorausbezahlte Betrag wird vollständig zurückgefordert. Dieser ist in der Position «Vorauszahlungen Umbau» des Umlaufvermögens aktiviert. Eine verbindliche Beurteilung der baulichen und finanziellen Auswirkungen auf die Unternehmung und die Jahresrechnung ist zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht möglich.

## Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2020	2019
	CHF	CHF
<b>Zur Verfügung der Generalversammlung</b>		
Gewinnvortrag	3'312'773	3'140'002
Jahresergebnis	8'674	172'771
Bilanzgewinn	3'321'447	3'312'773

### **Antrag des Verwaltungsrates über die Verwendung des Bilanzgewinnes**

	2020	2019
	CHF	CHF
Bilanzgewinn	3'321'447	3'312'773
· Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	-	-
· Dividendenzahlung	-	-
<b>Gewinnvortrag auf neue Rechnung</b>	<b>3'321'447</b>	<b>3'312'773</b>

## Antrag über die Barausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen

	2020	2019
	CHF	CHF
Reserven aus Kapitaleinlagen Vortrag vom Vorjahr	3'101'511	3'100'391
· Rückbuchung Barausschüttung auf Eigene Kapitalanteile	-	1'120
Reserven aus Kapitaleinlagen	3'101'511	3'101'511
· Korrektur Ausgabekosten Aktienkapitalerhöhung v. 5.9.2017	-	-
Reserven aus Kapitaleinlagen	3'101'511	3'101'511
· Barausschüttung von CHF 40.-/4.- pro dividendenber. Aktie	-	-
<b>Vortrag Reserven aus Kapitaleinlagen auf neue Rechnung</b>	<b>3'101'511</b>	<b>3'101'511</b>

### Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung an die Generalversammlung der Schützen Rheinfelden Immobilien AG, Rheinfelden

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Schützen Rheinfelden Immobilien AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

#### Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

#### Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

#### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

#### Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Basel, 27. April 2021

Copartner Revision AG

  
 Mathieu Jaus  
 Zugelassener Revisionsexperte  
 Leitender Revisor

  
 Simon Rey  
 Zugelassener Revisionsexperte

## Gremien und Vergütungen

<b>Verwaltungsrat</b>	Dr. Conrad Jauslin, Basel (Präsident) Chris Leemann, Rheinfelden (Vizepräsident) Franz Lurvink, MuttENZ Dr. Samuel Rom, Zürich Silvia Solari-Hunziker, Conches/GE Andreas Steinegger, Rheinfelden Albi Wuhrmann, Rheinfelden VR-Sekretariat und Protokollführung: Denise Reinhard
<b>Projektbezogene Ausschüsse</b>	Baukommission Schützen: Conrad Jauslin, Albi Wuhrmann, Chris Leemann, Andreas Steinegger, Martin Sonderegger  Baukommission Schiff: Conrad Jauslin, Albi Wuhrmann, Chris Leemann (zurzeit nicht aktiv, wird zu gegebenem Zeitpunkt wieder aktiviert)
<b>Standard-Ausschüsse</b>	Finanzen/Miete: Franz Lurvink, Albi Wuhrmann, Silvia Solari-Hunziker  Bau: Chris Leemann, Andreas Steinegger, Albi Wuhrmann
<b>Rechnungsführung</b>	thv AG, Rheinfelden
<b>Revisionsstelle</b>	Copartner Revision AG, Basel
<b>Bezüge des Verwaltungsrates</b>	Der Verwaltungsrat bezog 2020 ein Honorar von CHF 99'851. Für projektbezogene Dienstleistungen wurden zusätzlich Entschädigungen von CHF 104'899 ausbezahlt.
<b>Interessenbindung</b>	Die Mitglieder des Verwaltungsrates haben ihre Mitgliedschaften in anderen Organisationen offengelegt. Mitarbeitende der Schützen Rheinfelden AG, Rheinfelden, haben Leistungen im Umfang von CHF 22'356 erbracht.

Schützen Rheinfelden  
Immobilien AG

Schützen Rheinfelden Immobilien AG, Bahnhofstrasse 19, CH-4310 Rheinfelden