

VERMIETUNGSDOKUMENTATION RESTAURANT KLOSTERGARTEN | RHEINAU

Restaurant Klostersgarten

Klosterinsel 2, 8462 Rheinau

März 2026



Kanton Zürich
Baudirektion
Immobilienamt
Zollstrasse 36
CH-8005 Zürich

Quelle : Kanton Zürich <https://www.tagesanzeiger.ch>

ÜBERSICHT

Wo Genuss auf traditionsreiche Geschichte trifft – das Restaurant Kloostergarten auf der Halbinsel in Rheinau

Das Restaurant Kloostergarten befindet sich in einzigartiger Lage am Ufer des Rheins, eingebettet in die geschichtsträchtige Kulisse von Rheinau. Umgeben von Natur, Wasser und Kultur bietet dieses Objekt ein aussergewöhnliches Umfeld für Ihr gastronomisches Konzept. Ein Ort, an dem Gastfreundschaft und Atmosphäre perfekt miteinander harmonieren.

Im Erdgeschoss empfängt das stilvolle Restaurant seine Gäste mit einem modernen, einladenden Ambiente. Grosszügige Fenster schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und öffnen den Blick auf den Rhein. Der Raum bietet Platz für ein klassisches Restaurantkonzept ebenso wie für kreative gastronomische Ideen, von der gepflegten Bistrotküche bis zum gehobenen Speiseangebot.

Das Obergeschoss beherbergt einen repräsentativen Saal, der sich vielseitig nutzen lässt, für Bankette, Hochzeiten, Seminare oder kulturelle Veranstaltungen. Die flexible Raumgestaltung und die elegante Ausstrahlung schaffen ideale Voraussetzungen für ein breites Spektrum an Anlässen und verleihen dem Haus eine zusätzliche Dimension der Nutzung.

Ein besonderes Highlight ist die grosszügige Terrasse im Aussenbereich, die direkt am Rhein liegt. Hier geniessen Gäste sonnige Stunden und stimmungsvolle Abende in einmaliger Umgebung. Ein Ort, der zum Verweilen und Wohlfühlen einlädt und den unverwechselbaren Charme des Standorts unterstreicht.

Mit seiner Kombination aus historischem Umfeld, naturnaher Lage und funktionaler Raumaufteilung bietet das Restaurant Kloostergarten hervorragende Voraussetzungen für eine erfolgreiche gastronomische Nutzung. Ob als klassisches Restaurant, Eventlocation oder Begegnungsort, dieses Objekt verbindet Atmosphäre, Qualität und Potenzial auf besondere Weise.

Alessia Morciano
Immobilienbewirtschafterin

+41 (0)43 258 75 62
alessia.morciano@bd.zh.ch



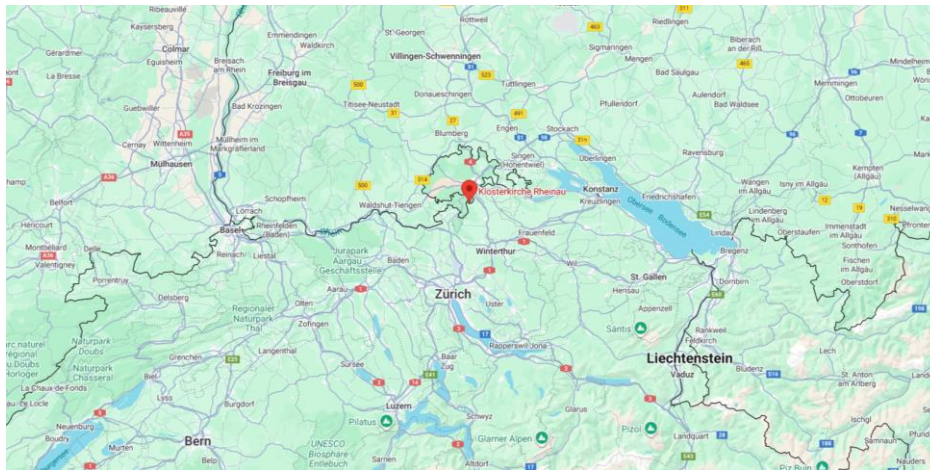
Kanton Zürich
Baudirektion
Immobilienamt
Zollstrasse. 36
CH-8005 Zürich

STANDORT

Makrolage

Rheinau ist eine politische Gemeinde im Bezirk Andelfingen, dem Weinland des Schweizer Kantons Zürich direkt am Hochrhein, nahe der Grenze zu Deutschland und nur wenige Kilometer südlich der Rheinfall-Region bei Schaffhausen.

Die Region zeichnet sich durch eine gemischte Wirtschaftsstruktur aus, in der kleine und mittlere Unternehmen sowie Dienstleister dominieren. Besonders der tertiäre Sektor spielt eine zentrale Rolle im Tourismus, Gastgewerbe, Kultur und Freizeitwirtschaft profitieren von der historischen Klosterinsel, lokalen Veranstaltungen und der landschaftlichen Attraktivität.



Quelle: www.google.com/maps

Darüber hinaus bestehen lokal Landwirtschafts- und Weinbaubetriebe, die nicht nur zur Wertschöpfung beitragen, sondern auch touristische Synergien erzeugen.

Die Nähe zu wirtschaftlich starken Zentren wie Schaffhausen und Zürich stärkt den Pendleranteil und die Nachfrage nach Wohnraum, während die Gemeinde von der guten Erreichbarkeit für Arbeitnehmer und Besucher profitiert.

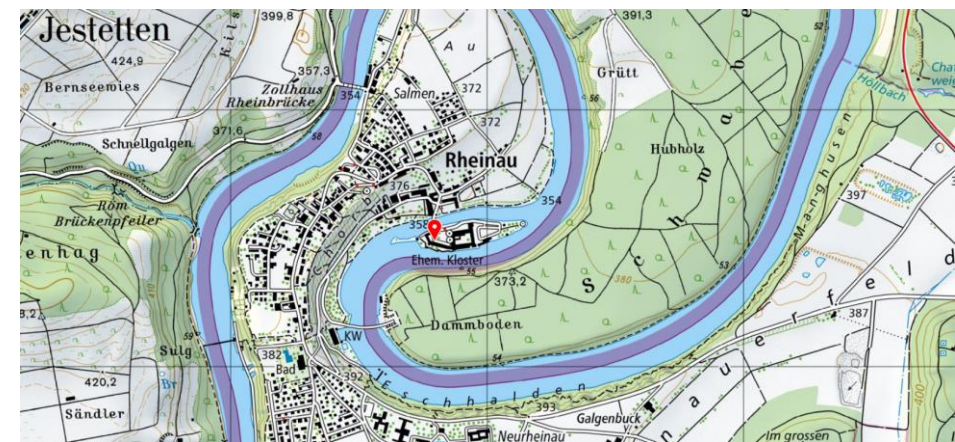
Einwohner	1'321 (stand 31.12.2024)
Höhe über Meer	400 m.ü.M.
Fläche	8.95 km ²

Mikrolage

Die historische Klosterinsel und die naturnahe Umgebung machen Rheinau sowohl für Einwohner als auch für Besucher zu einem attraktiven Ausflugs- und Erholungsort, mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, darunter Spazier- und Velowege entlang des Rheins, Sport- und Erholungsangebote sowie kulturelle Angebote und Sehenswürdigkeiten.

Die Gemeinde bietet eine ruhige Wohnlage mit hoher Lebensqualität und gleichzeitig gute Anbindung an die umliegenden Wirtschafts- und Kulturzentren. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und öffentliche Einrichtungen sind im Ort vorhanden.

Durch die Grenznähe zu Deutschland ergeben sich zudem grenzüberschreitende Pendler- und Einkaufsströme, die die regionale Wirtschaft ergänzen.



Quelle : www.map.geo.admin.ch

STANDORT

Mobilität

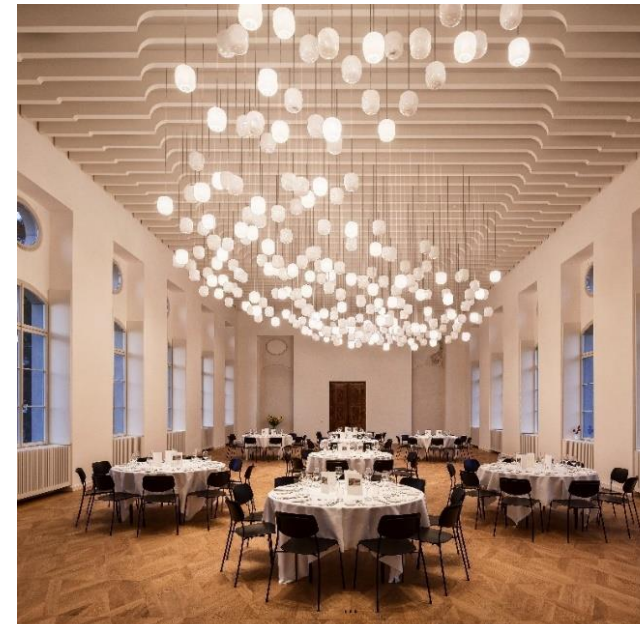
Das Restaurant Kloostergarten ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bestens erreichbar.

Die Verkehrsanbindung erfolgt über Regionalbusse zur Haltestelle Rheinau, welche die Verbindung zu den zu den Bahnhöfen Marthalen und Schaffhausen sicherstellen. Wer aus Zürich kommt, fährt mit dem Zug vom Hauptbahnhof Richtung Schaffhausen und steigt in Rheinau aus. Von dort führt ein kurzer Spaziergang über die malerische Brücke direkt auf die Klosterinsel.

Mit dem Auto gelangt man über die Autobahn A4 oder A5 nach Rheinau, wo es Parkmöglichkeiten gibt.

Die mittleren Fahrzeiten in Minuten ab Rheinau betragen:

	Auto	ÖV
Zürich	43	90
Zug	67	135
Schaffhausen	16	42
Winterthur	27	72
Konstanz	49	110



Quelle : <https://www.musikinsel.ch> | <https://www.instagram.com>

MIETOBJEKT

Restaurant | Terrasse

Das Restaurant im Erdgeschoss ist das Herzstück vom Restaurant Klostergarten. Die offene Raumgestaltung (Restaurant, Bar und Lounge) verleiht dem Lokal ein sehr angenehmes, einladendes Ambiente.

Auf der Terrasse geniessen die Gäste nebst Speisen und Getränke den herrlichen Blick ins Grüne und auf den Rhein. Um die Laufwege kurz zu halten, befindet sich hier mit der Buvette eine weitere Lokalität, welche zur Produktion von Speisen oder aber auch als Lager genutzt werden kann.

Küche

Die Küche befindet sich gleich hinter der Bar und ist sehr funktional, mit modernsten Gerätschaften ausgestattet.

2. Obergeschoss - Mühlesaal

Über eine Treppe oder Aufzug gelangt man zum Mühlesaal, dieser bietet einen stilvollen und gemütlichen Rahmen für Veranstaltungen jeder Art, von Seminaren bis hin zu Familienfeiern oder Firmenanlässen.

Mit seinem hellen, offenen Ambiente und der harmonischen Einrichtung eignet sich der Saal sowohl für kleine als auch grössere Gruppen.

Lagerräumlichkeiten

Das Mietobjekt beinhaltet im Erd- und Obergeschoss zusätzlich zahlreiche Lagermöglichkeiten, sowie begehbare Kühl- und Tiefkühlzellen.

Mitarbeitergarderobe

Die Mitarbeitergarderoben inklusive Toilette und Dusche befinden sich in einem separaten Gebäude, wenige Meter vom Restaurant entfernt.

Öffnungszeiten

Von Mitte April bis Mitte Oktober ist das Restaurant offen zu halten, dies beinhaltet auch die Wochenenden und Feiertage.

Von Mitte Oktober bis Mitte April darf der Mieter die Öffnungszeiten nach wirtschaftlichen Grundsätzen selbst festlegen.

Betriebseinheiten

	Plätze	m ²
Restaurant EG	50	(Restaurant & Lounge) 170
Lounge EG	30	
Saal 2. OG	bis 150	250
Terrasse	bis 150	640
Buvette		50

MIETOBJEKT

Raumprogramm

Erdgeschoss Innenbereich	Haupteingang Garderobe Restaurant Theke Bar Küche Abwasch Kühl- und Tiefkühlzellen Lagerräume Büro Administration Gästetoiletten
Erdgeschoss Aussenbereich	Terrasse Buvette 3 Parkplätze im Vorland in Gehdistanz
2. Obergeschoss	Mühlesaal „Fertigungs–Küche“ Lagerräume Garderobe Gästetoiletten Saal Möbellager
Nebengebäude	Mitarbeitergarderoben Entsorgung



Quelle : Kanton Zürich | <https://www.tripadvisor.ch/Restaurantsg2002378-Rheinau.html>

MIETKONDITIONEN

Mietumfang	Siehe Grundrisse im Anhang
Mietbeginn	Ab sofort oder nach Vereinbarung
Mietvertragsdauer	Verhandelbar
Mietvertrag	Mietvertrag des Kantons Zürich
Mietzins	Kein Sockelmietzins Umsatzkomponente: Bis CHF 300'000 ist der Umsatz befreit Ab CHF 301'000 = 8% des Mehrumsatzes Rechenbeispiel: Umsatz: CHF 600'000 = Mehrumsatz: CHF 300'000 8% von CHF 300'000 = CHF 24'000 Umsatzmietzins = CHF 24'000
Nebenkosten	Pauschal CHF 2'160 pro Monat (bei Ganzjahres-Betrieb)
Betriebskosten	Die Betriebskosten (z.B. Strom, Kehricht, Speiseabfälle, Servicegebühren etc.) sind mit den Nebenkosten abgegolten.
Sicherheit	Mietzinsdepot (Bankgarantie) CHF 30'000
Mehrwertsteuer	Das Mietverhältnis ist zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht der Mehrwertsteuer unterstellt.
Grossinventar	Im Mietzins ist das klassische Grossinventar enthalten.
Kleininventar	Das Kleininventar muss von der Mieterschaft gestellt werden.
Betriebsführung	Die Vermieterschaft legt Wert auf eine persönliche Betriebsführung.
Serviceverträge	Die Serviceverträge sind mit den Nebenkosten abgegolten.
Lieferantenverträge	Es sind keine Lieferantenverträge zu übernehmen.

VORGEHEN BEI INTERESSE

Besichtigungen finden individuell nach Absprache statt, nachdem die Bewerbungsunterlagen geprüft worden sind.

Bewerbungsunterlagen

Bitte senden Sie uns bei Interesse folgende Bewerbungsunterlagen zu:

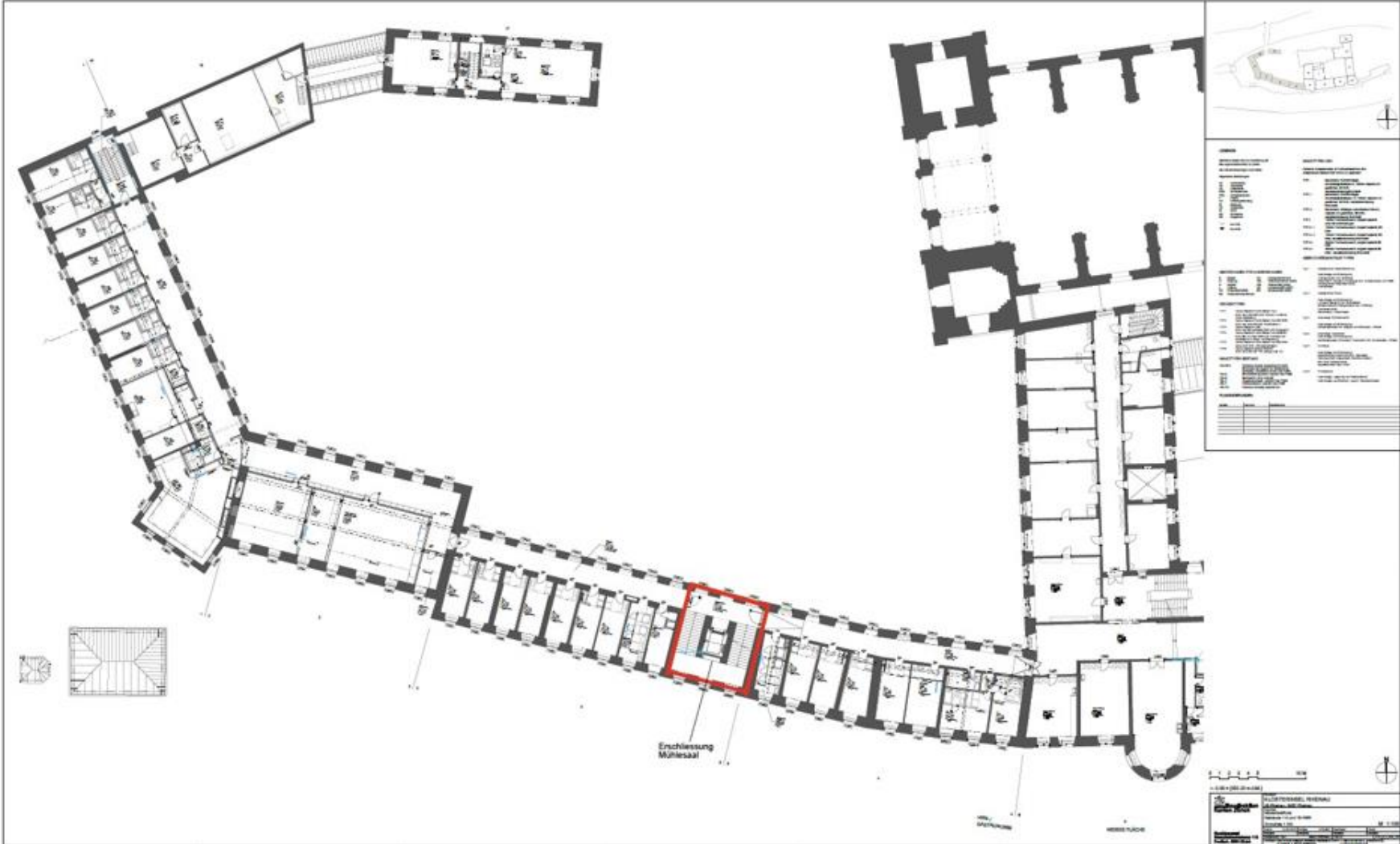
- Lebenslauf und Zeugnisse
- Konzept für die Betriebsführung, inkl. Plan- Erfolgsrechnung
- Auszug Betriebsregister

Anforderungsprofil

Die Vermieterschaft wünscht sich vom neuen Mieter folgende Eigenschaften:

- Kommunikative und herzliche Gastgeberpersönlichkeit mit hoher Sozialkompetenz
- Gastgeberqualitäten für ein breites Gästesegment
- Hohes Service- und Qualitätsbewusstsein
- Innovationsgeist und Kenntnisse der Branchentrends
- Gastgewerbliche Grundausbildung
- Ausgewiesene Erfahrung in der Führung eines Gastronomiebetriebes
- Betriebswirtschaftliche Kenntnisse und Erfahrung

Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss

