

BAHNHOF
ILANZ



Mietflächen im Neubau

für Gewerbe, Büro und Praxis



Projekt

Neuentwicklung Bahnhofsbereich

Per Herbst 2027 entsteht auf dem bisherigen Bahnhof ein Neubau mit acht Geschossen. Die Rhätische Bahn AG wird zudem, spätestens ab Fertigstellung des Neubaus, den Fahrplankontakt erhöhen, anstelle von bisher stündlich, halten die Züge in Ilanz halbstündlich.

Im Neubau finden sich Wohnungen, ein Detailhändler im Erdgeschoss, sowie Nutzungen aus den Bereichen Bildung und Gesundheit, die für zusätzliche Belebung des Areals sorgen. Nach der Errichtung des gegenüber-

liegenden Einkaufszentrum Marcau vor wenigen Jahren, ist der Neubau Bahnhof Ilanz ein weiterer Meilenstein in der Zentrumsentwicklung von Ilanz. Das Bahnhofsbereich entwickelt sich zu einer belebten und beliebten Drehscheibe im Zentrum der Gemeinde Ilanz/Glion und der Region Surselva.

Die Aufenthaltsqualität des Bahnhofsbereichs wird im Rahmen der Neugestaltung deutlich erhöht. Der Umstieg auf Postautos wird vereinfacht. Das Bahnhofsbereich wird zur Einstiegs- pforte für die Gemeinde und Region.





Lage

Wohnen, einkaufen, lernen

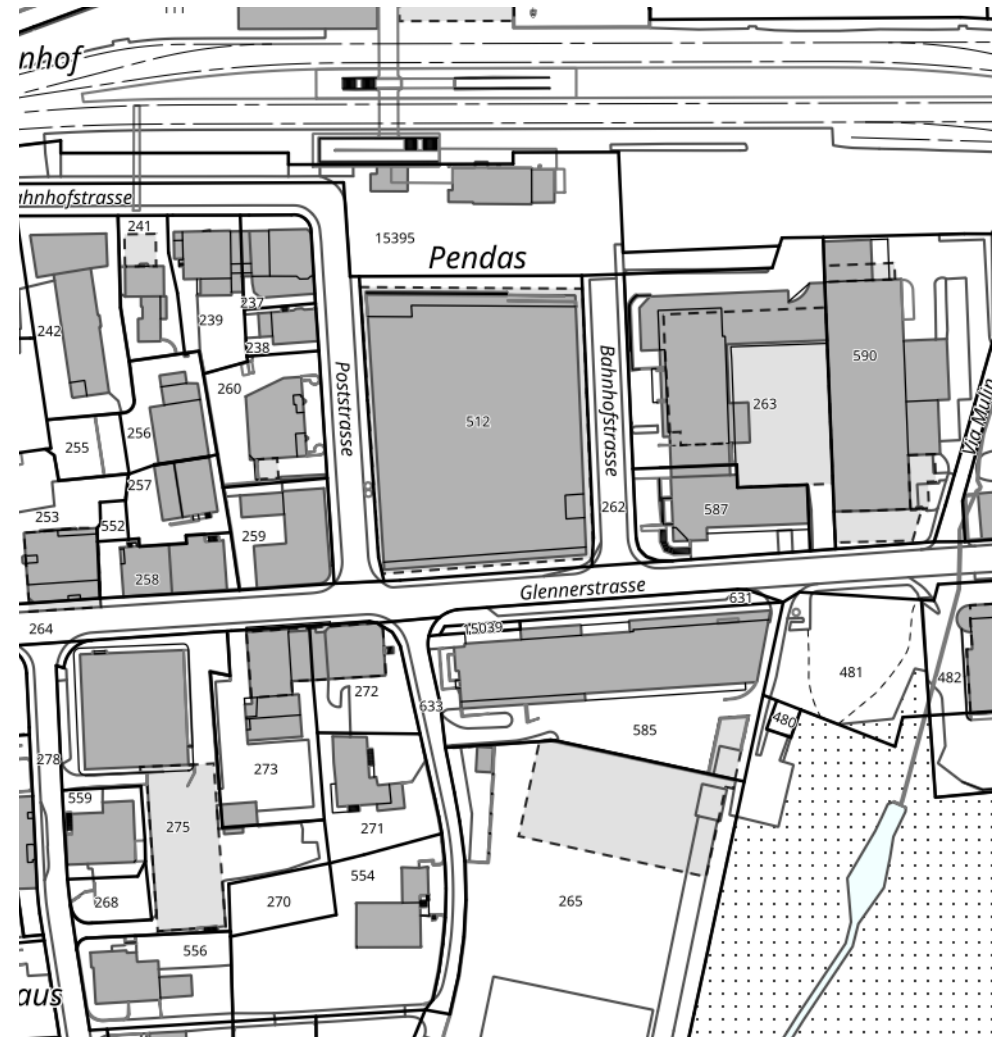
Arbeiten und Wohnen am Bahnhof Ilanz bedeutet am Puls des Ortes zu sein. Ilanz ist Dreh- und Angelpunkt der unteren Surselva und für die Anbindung einer Vielzahl Verbindungen aus Seitentälern und angrenzenden Ortschaften ans Netz der Rhätischen Bahn von entscheidender Bedeutung.

Ankommende und abreisende Passagiere profitieren von vielfältigen Dienstleistungen, während ein Zuhause am Bahnhof Ilanz den modernen Rückzugsort mit maximaler Mobilität kombiniert.

Schule, Spital, Apotheke sowie das pittoreske Städtchen mit Einkauf, Cafés, Restaurants und vielfältigem Gewerbe befinden sich in Gehdistanz. Das Einkaufszentrum Marcau mit MIGROS, MIGROS Restaurant, DENNER, Apotheke und weiteren Geschäften sowie der Poststelle liegt am Platz gleich gegenüber.

Auch kulturell bietet Ilanz und die Region einiges: Neben Traditionen und Brauchtümern ist die Kulturlandschaft der Surselva von vielen kunsthistorisch wertvollen Bauten, Kirchen und Sehenswürdigkeiten geprägt. Diese Vielfalt äussert sich zudem in kulturellen Institutionen und Museen bis hin zum Ortskino.

Zuhause, wo andere ihre Ferien verbringen: das Naherholungsgebiet ist gleichzeitig beliebte Sommer- und Winterdestination alpiner Gäste aus dem In- und Ausland. Die spektakuläre Rheinschlucht, die berühmte Felsentherme oder der schillernde Caumasee sind einen Steinwurf entfernt. In 10 Minuten erreicht man Laax, in 30 Minuten Vals. Und die Bündner Metropole Chur ist lediglich 35 Zug-Minuten entfernt – ab 2026/27 sogar im Halbstundentakt.





Angebot und Konditionen

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befindet sich ein Ticketzentrum der RhB, als erste Anlaufstelle für Reisende. Direkt am Durchgang, gegenüberliegend wird ein Detailhändler eine Filiale eröffnen.

Für die verbleibenden zwei Ladenflächen (auch als eine Fläche nutzbar) an Toplage suchen wir spannende Nutzungen, die Strahlkraft mitbringen und die mit aktiver Bespielung der vorgelagerten Aussenfläche für zusätzliche Belebung sorgen.

Ob Produzierende, Dienstleistende, Gewerbetreibende, Kulturschaffende, Detailhandel oder Gastronomie, wir freuen uns auf Betreiber, die besonderes Interesse an der Region Sur-selva und der Gemeinde Ilanz/Glion mitbringen.

Tägliche Öffnungszeiten und eine optimale Ergänzung des bestehenden Gewerbes der Umgebung sind uns wichtig.

Obergeschosse

Im ersten und zweiten Obergeschoss stehen Gewerbeflächen für Büro- und Praxisnutzung zur Verfügung. Je nach Bedarf können ganze Geschosse oder Teilflächen gemietet werden.

Für alle Mieter stehen Toilettenanlagen, Garderoben und ein Aufenthaltsraum mit Küche im ersten Obergeschoss zur Mitbenutzung bereit.

Konditionen allgemein

Abschluss des Mietvertrags über 5 oder 10 Jahre mit einer oder zwei Optionen.

Die Übergabe der Fläche erfolgt im Grundausbau gemäss Schnittstellenpapier.

Konditionen Erdgeschoss zu offerieren:

- Mindestmiete
- banchenübliche Umsatzmiete (fällig, sobald höher als Mindestmiete)

Konditionen 1./2. Obergeschoss
ab CHF 190 / m² p.a. plus NK



Baubeschrieb

Auszug

Massivbau
mit Stahlbetondecken, tragenden
Wänden und Stützen

Erdgeschoss
Nichttragendes Mauerwerk in Back-
stein, Trennwände zwischen Nut-
zungseinheiten vollflächig gemauert,
Edelrohbau. Hinterlüfteter Fassaden-
bau, aus vorfabrizierten Betonele-
menten

Lichte Raumhöhe
EG ca. 4.00m
1./2. OG ca. 3.08m

Edelrohbau
Ausbau durch Mieter

Endausbau
WC und Sozialräume

Boden
schwimmender Unterlagsboden aus
Zementmörtel

Elektro
Leitungen bis Mietobjekt

Wärmeerzeugung
erfolgt via bestehendem Wärmever-
bund der EWZ

Wärmeverteilung
Niedertemperatur-Fussbodenhei-
zung im Unterlagsboden

Lüftung
mechanische Hygiene-Lüftungsanla-
ge bis Mietergrenze (EG: 3'500 m³/h,
1./2. OG: 5'500 m³/h)

Beleuchtung
innerhalb der Mietflächen durch
Mieter

Versorgungsleitungen
innerhalb der Mietflächen durch
Mieter

Entsorgungsleitungen
innerhalb der Mietflächen durch
Mieter

Gipserarbeiten
Deckputz oder Plattenbeläge mieter-
seitig für Steigzonen/Installations-
wände und Wände in Mauerwerk

Lamellenstoren
EG: Ausstellmarkise
OG: Raffstoren

Lagerflächen
zumietbar im UG (4 Flächen à je ca.
7m²)

Signaletik
gemäss Konzept Vermieterin

Türen
innerhalb Mietfläche durch Mieter

Sonnerie- und Türsprechininstallatio-
nen
EG, 1./2. OG Mieterausbau

Parkierung
beschränkte Anzahl Parkpätze in
Einstellhalle und Aussenparkplätze

Grobterminplan

Frühjahr 2025

- Baubeginn

Sommer 2027

- Übergabe der Mietfläche für
Ausbau

Herbst 2027

- Bezug Gesamtgebäude

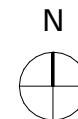
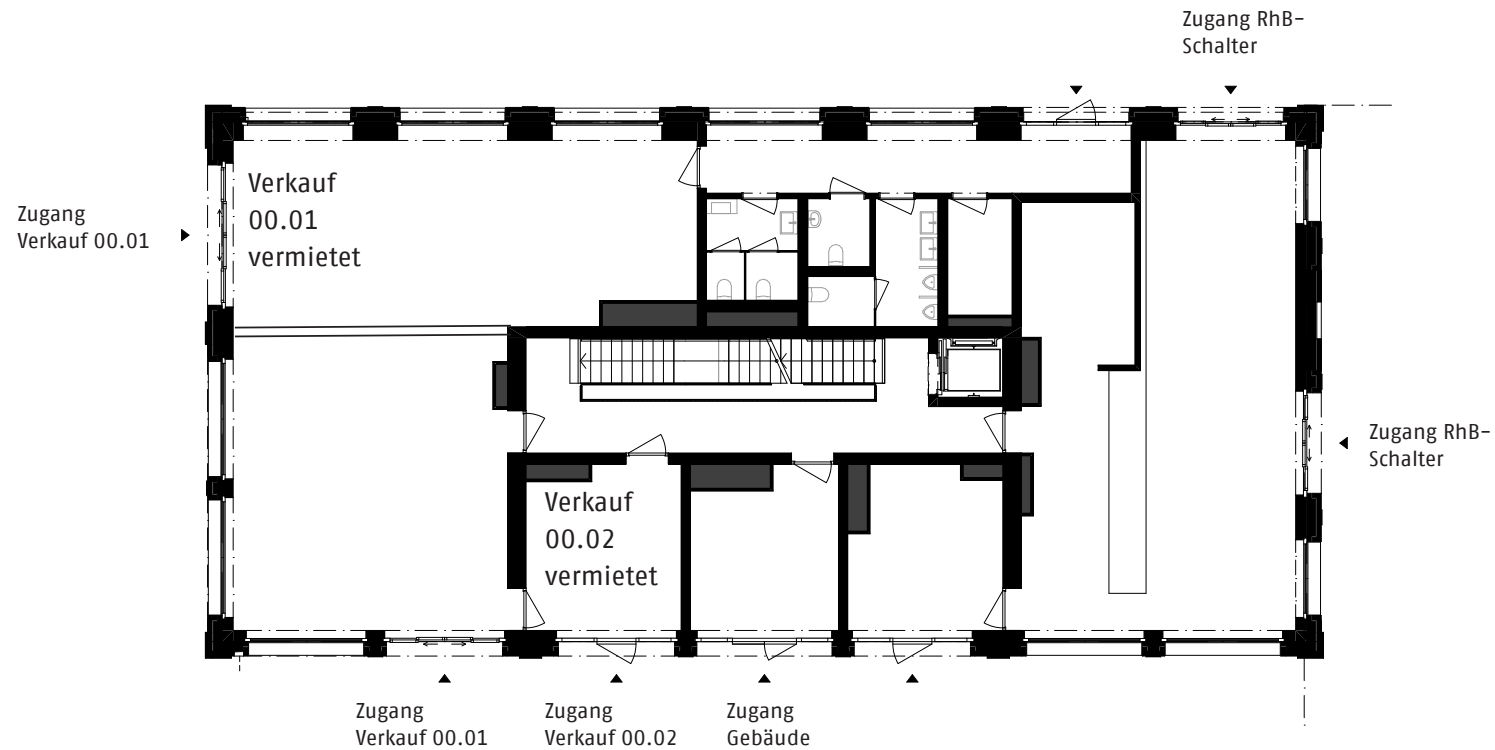
Änderungen

Aufgrund des Projektstands „Ausfüh-
rungsprojekt“ sind nur noch gering-
fügige Änderungen möglich, welche
in Absprache mit der Bauherrschaft
definiert werden müssen.

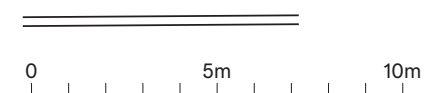


Mietflächen Gewerbe

Übersicht Erdgeschoss



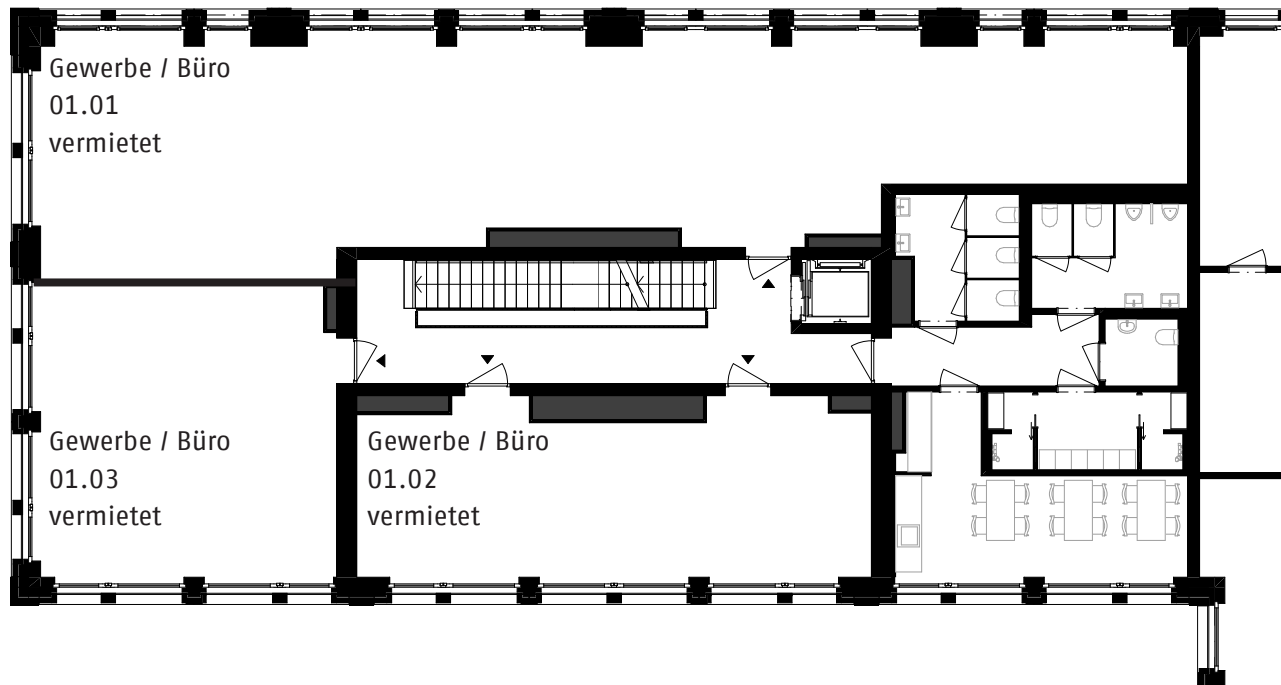
Mögliche Unterteilung der Flächen





Mietfläche Gewerbe

Übersicht 1. Obergeschoss



Mögliche Unterteilung der
Flächen

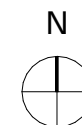
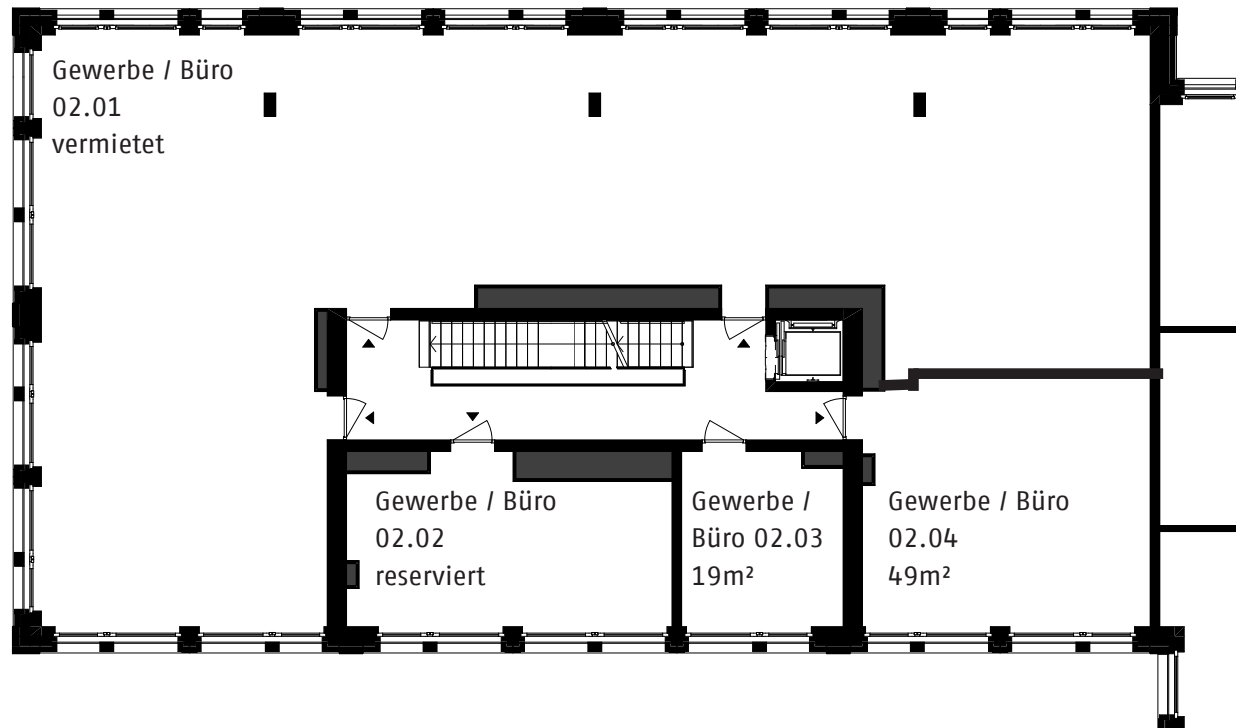


0 5m 10m



Mietfläche Gewerbe

Übersicht 2. Obergeschoss



0 5m 10m

Interessiert?

Für Fragen steht Ihnen Patrick Nöpflin gerne zur Verfügung.

Bei Interesse freuen wir uns auf die Kontaktaufnahme und nähere Informationen:

EG-Flächen

- Kurzkonzept, welches den Geschäftszweck und die Produktpalette umschreibt
- Angaben zu den geplanten Öffnungs-/Betriebszeiten
- Informationen zum Betreiber
- weitere relevante Informationen

OG-Flächen

- benötigte Fläche
- bevorzugtes Geschoss
- Nutzungsart und Branche

RhB Immobilien AG

Bahnhofstrasse 25

CH-7001 Chur

+41 81 288 66 19

patrick.naepflin@rhb-immobilien.ch

www.rhb-immobilien.ch

www.bahnhof-ilanz.ch



Alle Angaben und Abbildungen ohne Gewähr.
Änderungen bleiben vorbehalten.