

BAHNHOF  
**ILANZ**



# Mietflächen im Neubau

## für Gewerbe, Büro und Praxis



# Projekt

## Neuentwicklung Bahnhofsareal

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 Bahnhofsareal entwickelt sich zu einer belebten und beliebten Drehscheibe im Zentrum der Gemeinde Ilanz/Glion und der Region Surselva.

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





# Lage

## Wohnen, einkaufen, lernen

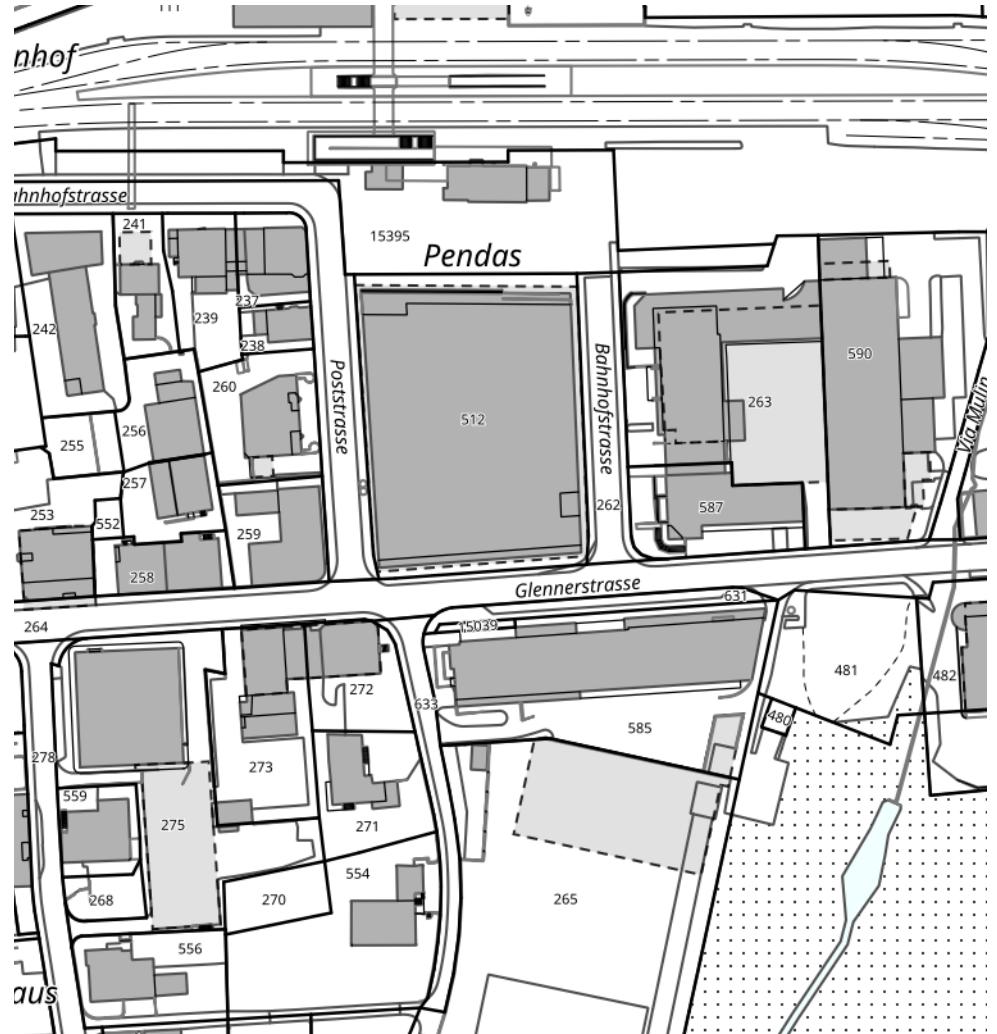
Arbeiten und Wohnen am Bahnhof Ilanz bedeutet am Puls des Ortes zu sein. Ilanz ist Dreh- und Angelpunkt der unteren Surselva und für die Anbindung einer Vielzahl Verbindungen aus Seitentälern und angrenzenden Ortschaften ans Netz der Rhätischen Bahn von entscheidender Bedeutung.

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 Felsenherme 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 / m<sup>2</sup> p.a. plus NK



# Baubeschrieb

## Auszug

Massivbau  
mit Stahlbetondecken, tragenden  
Wänden und Stützen

Erdgeschoss  
Nichttragendes Mauerwerk in Backstein, Trennwände zwischen Nutzungseinheiten vollflächig gemauert, Edelrohbau. Hinterlüfteter Fassadenbau, aus vorfabrizierten Betonelementen

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 Wärmeverbund der EWZ

Wärmeverteilung  
Niedertemperatur-Fussbodenheizung im Unterlagsboden

Lüftung  
mechanische Hygiene-Lüftungsanlage bis Mietergrenze (EG: 3'500 m<sup>3</sup>/h, 1./2. OG: 5'500 m<sup>3</sup>/h)

Beleuchtung  
innerhalb der Mietflächen durch Mieter

Versorgungsleitungen  
innerhalb der Mietflächen durch Mieter

Entsorgungsleitungen  
innerhalb der Mietflächen durch Mieter

Gipserarbeiten  
Deckputz oder Plattenbeläge mieterseitig für Steigzonen/Installationswände und Wände in Mauerwerk

Lamellenstoren  
EG: Ausstellmarkise  
OG: Raffstoren

Lagerflächen  
zumietbar im UG (4 Flächen à je ca. 7m<sup>2</sup>)

Signaletik  
gemäß Konzept Vermieterin

Türen  
innerhalb Mietfläche durch Mieter

Sonnerie- und Türsprechinstallatoren  
EG, 1./2. OG Mieterausbau

Parkierung  
beschränkte Anzahl Parkplätze in Einstellhalle und Aussenparkplätze

Grobterminplan

Frühjahr 2025

- Baubeginn

Sommer 2027

- Übergabe der Mietfläche für Ausbau

Herbst 2027

- Bezug Gesamtgebäude

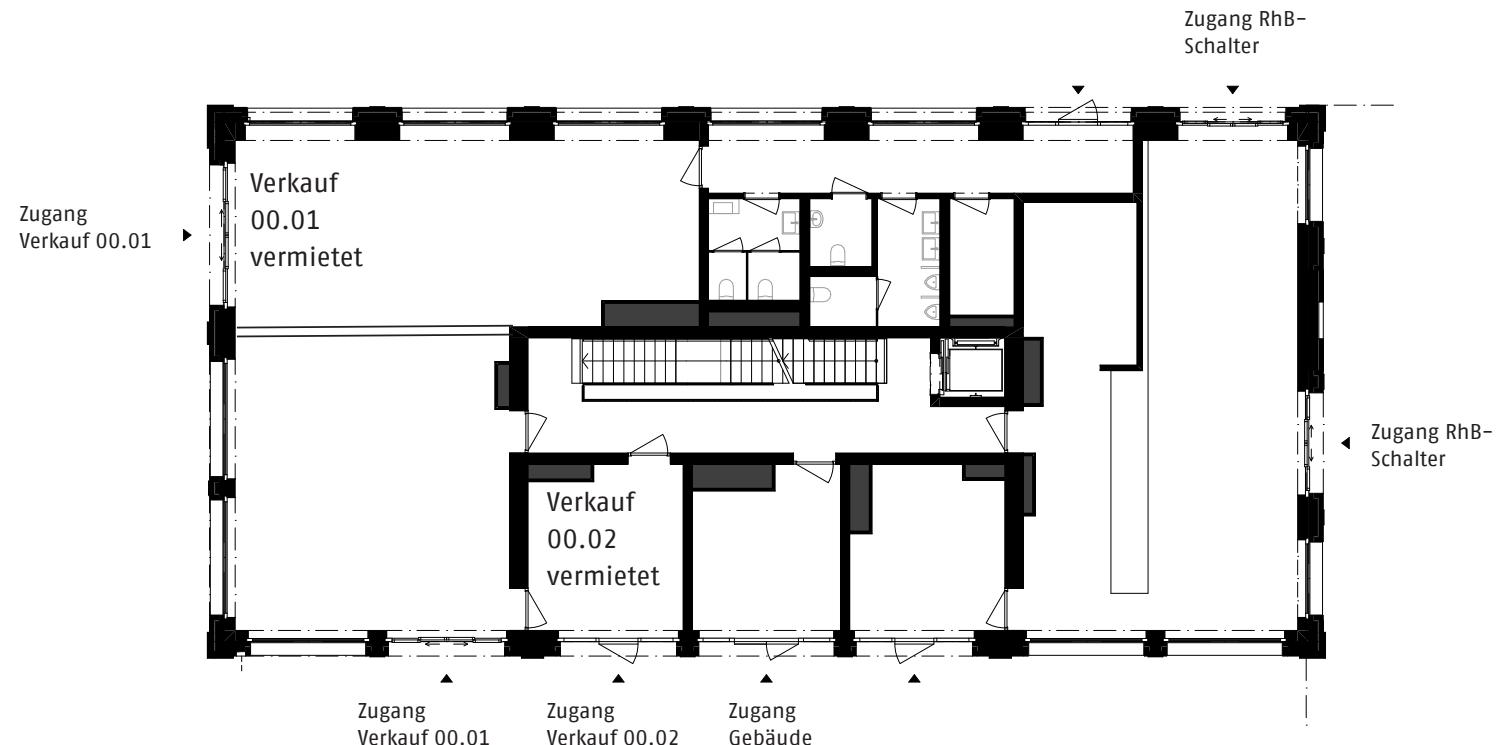
Änderungen

Aufgrund des Projektstands „Ausführungsprojekt“ sind nur noch geringfügige Änderungen möglich, welche in Absprache mit der Bauherrschaft definiert werden müssen.



# Mietflächen Gewerbe

## Übersicht Erdgeschoss



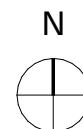
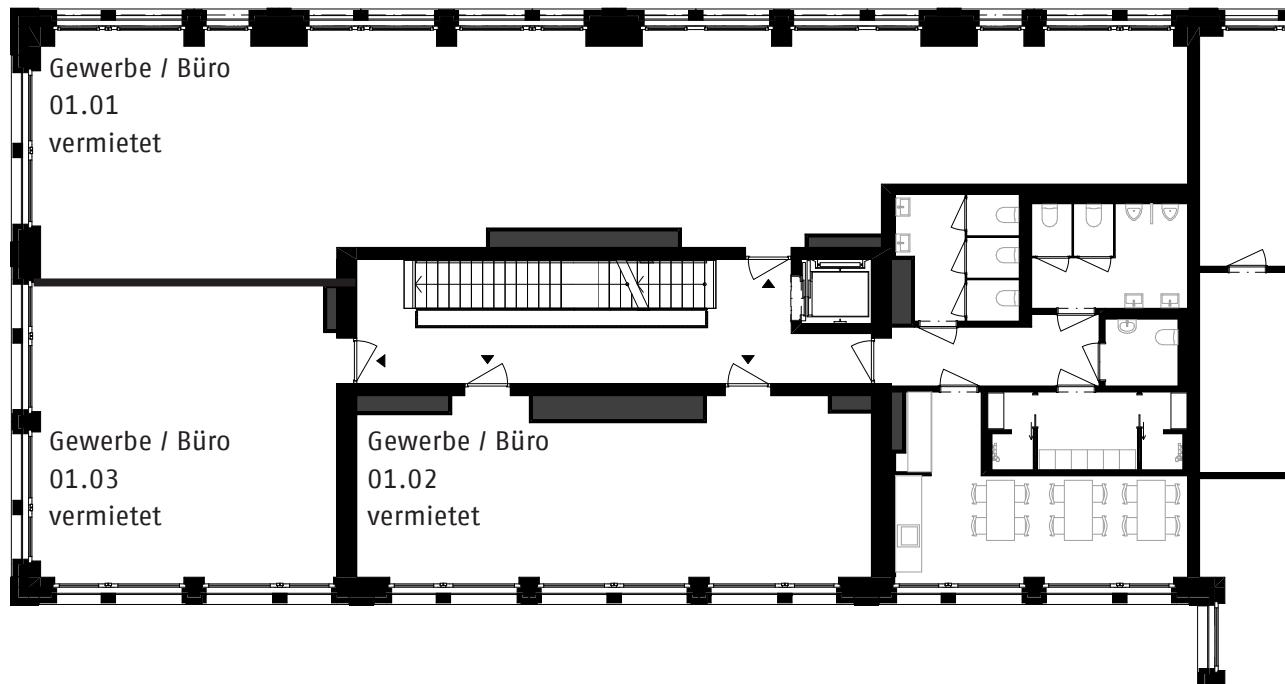
Mögliche Unterteilung der Flächen

0 5m 10m



# Mietfläche Gewerbe

## Übersicht 1. Obergeschoss



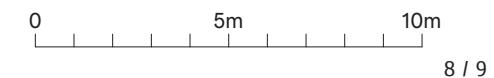
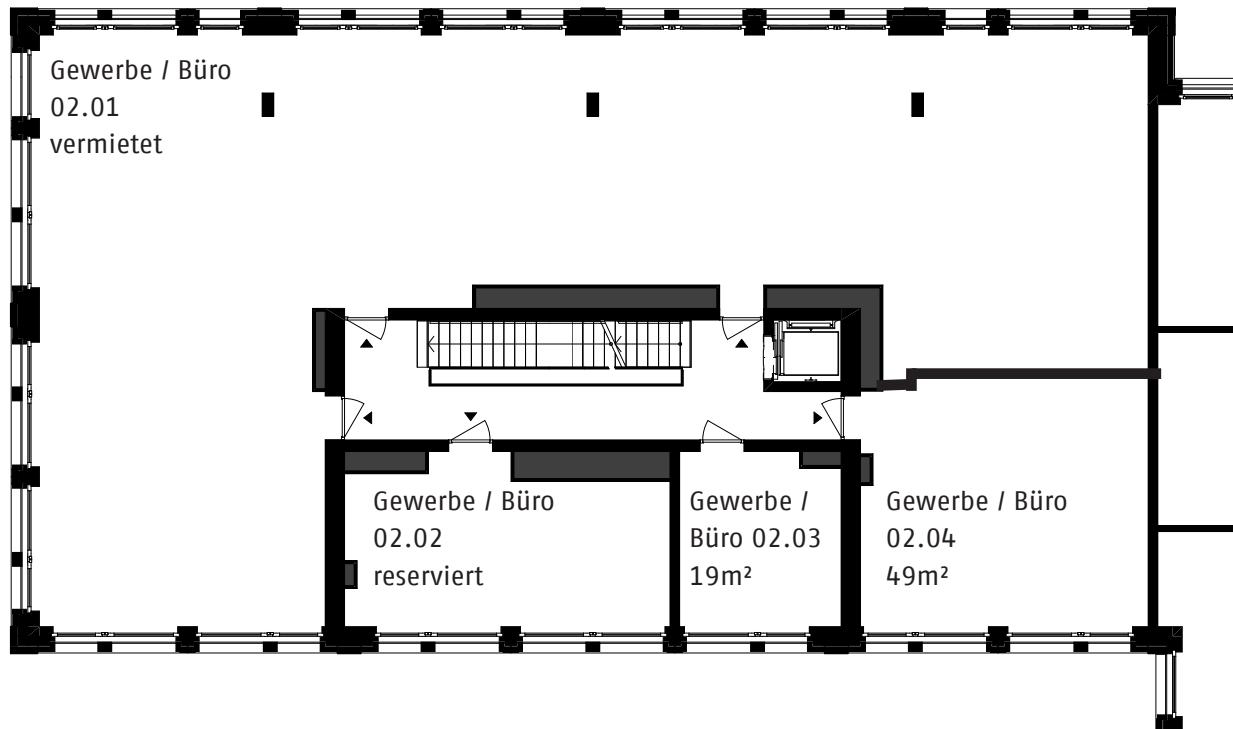
Mögliche Unterteilung der Flächen

0 5m 10m



# Mietfläche Gewerbe

## Übersicht 2. Obergeschoss



# Interessiert?

Für Fragen steht Ihnen Patrick Näpflin 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](mailto:patrick.naepflin@rhb-immobilien.ch)

[www.rhb-immobilien.ch](http://www.rhb-immobilien.ch)

[www.bahnhof-ilanz.ch](http://www.bahnhof-ilanz.ch)



Alle Angaben und Abbildungen ohne Gewähr.  
Änderungen bleiben vorbehalten.