

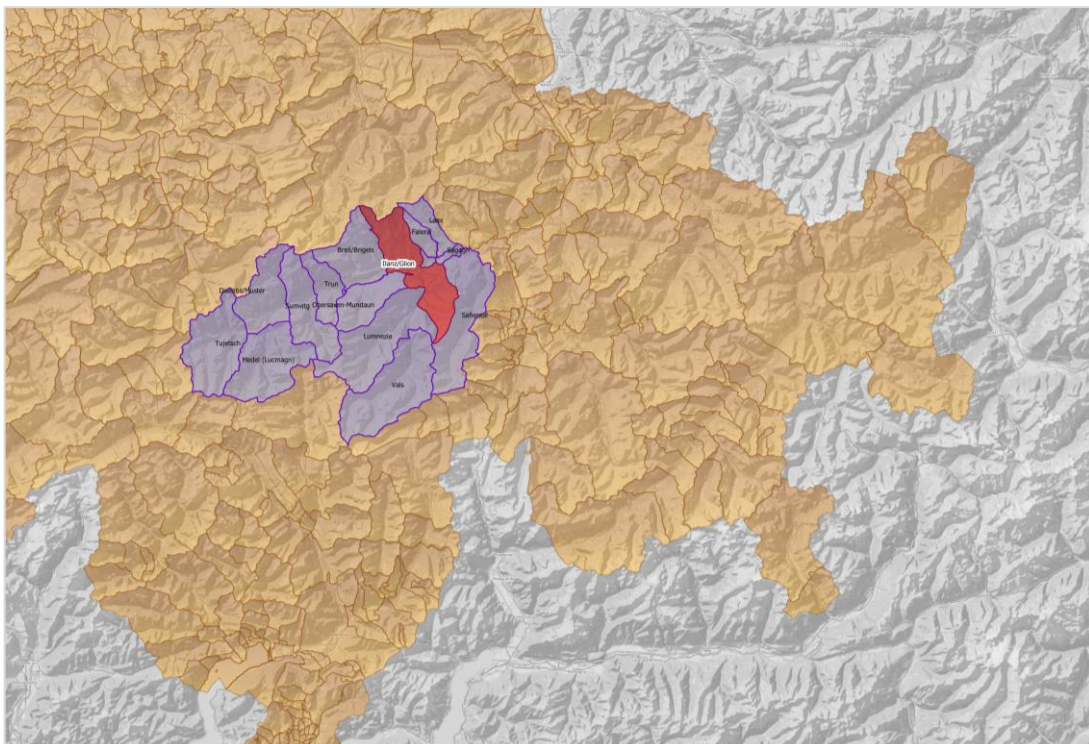
Bahnhofareal Ilanz



Ilanz/Glion – Herz der Surselva

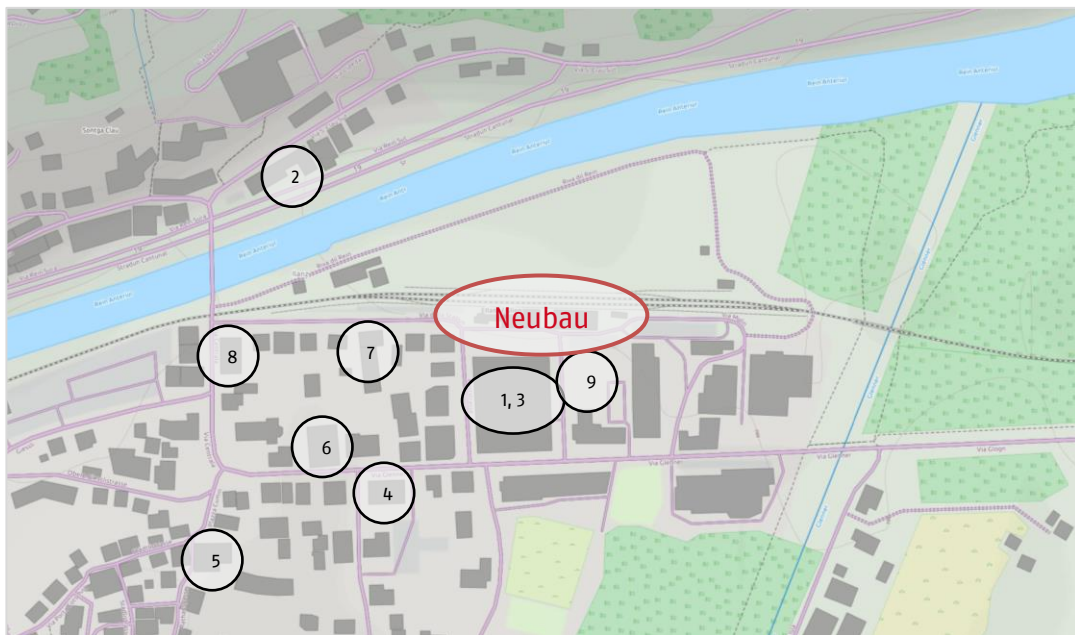
Die Bedeutung von Ilanz als Zentrum der Landschaft Surselva kommt nicht von ungefähr. Die erstmals 765 urkundlich erwähnte Siedlung wurde schon 1289 als Stadt bezeichnet. Heute ist Ilanz das unangefochtene Zentrum der Surselva. Die Region – identisch mit dem 2001 gebildeten Bezirk Surselva – umfasst neben dem Haupttal noch die Seitentäler Val Medel, Val Sumvitg, Val Lumnezia, das Valsertal und das Safiental.

Die Surselva weist rund 21'000 Einwohner auf. Davon leben rund 22% in Ilanz, welches aber nicht nur Bevölkerungsschwerpunkt ist und zu den grössten Gemeinden im Kanton Graubünden zählt. Seine Bedeutung erhält Ilanz vor allem auch als wirtschaftlicher Schwerpunkt der Region. Von den gegen 8'500 Vollzeitäquivalenten in der Region sind rund 30% in Ilanz zu finden und rund 50% in Ilanz + Nachbargemeinden. In Ilanz ist nicht nur der Detailhandels-Schwerpunkt der Region zu finden, sondern auch wichtige infrastrukturelle Einrichtungen, z.B. ein Regionalspital, wo 270 Mitarbeiter jährlich rund 2'500 stationäre und 13'000 ambulante Patienten betreuen. In Ilanz sind aber auch verschiedene Bildungseinrichtungen.



Erstklassige Standortqualität

Ilanz gehört zu jenen Siedlungen, bei welchen das Zentrum effektiv auch der Ort ist, wo die wichtigsten wirtschaftlichen und sozialen Aktivitäten konzentriert sind. Auf kleinem Raum mit einem Durchmesser von wenig mehr als 5 Fussminuten finden sich dort Grossverteiler, wichtige Detailhandelsbetriebe, Banken, Rathaus und Verwaltungsgebäude und natürlich der Bahnhof der Rhätischen Bahn. Von dort aus wird die Region durch nicht weniger als 11 Postautolinien erschlossen. Wichtig für das Funktionieren des Zentrums als Versorgungsschwerpunkt sind auch die dort vorhandenen, mehrere hundert öffentlichen und privaten Parkplätze für die Besucher aus der Region.



- | | | |
|----------|-----------------------------|-------------------------------|
| 1 = Post | 2 = Regionalspital Surselva | 3 = Migros / Denner |
| 4 = Spar | 5 = Gemeindeverwaltung | 6 = Banca Raiffeisen Surselva |
| 7 = UBS | 8 = GKB | 9 = Eden Hotel |

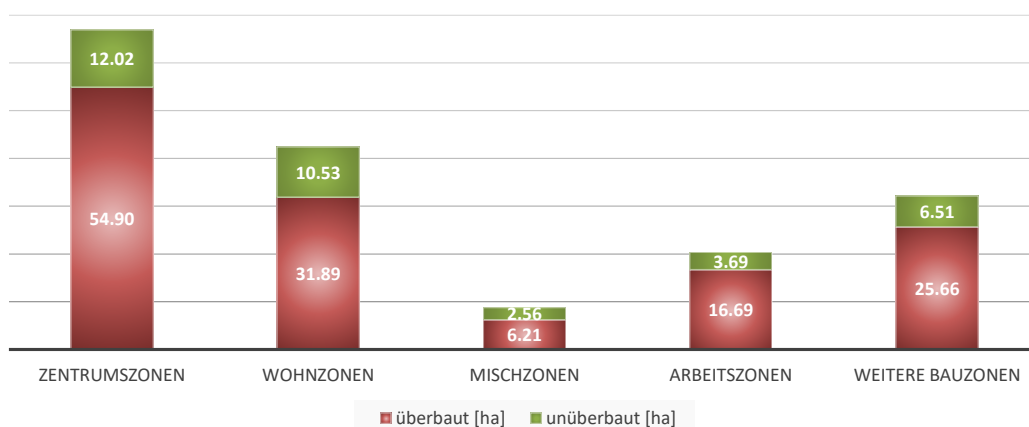
Ilanz stellt nicht nur seinen eigenen Einwohnern und den Regionen erstklassige Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen zur Verfügung, sondern ist nicht zuletzt auch Drehscheibe für den Tourismus in der Region Surselva. Dort befinden sich bekannte Destinationen wie Flims, Laax, Obersaxen, Vals, Breil / Brigels, usw. In rund 90 Hotelbetrieben werden jährlich etwa 400'000 Übernachtungen verzeichnet und auch die Parahotellerie weist Übernachtungszahlen im sechsstelligen Bereich auf.

Zahlen aus dem Immobilienmarkt

Ilanz verfügt über einen gut entwickelten Immobilienmarkt und in den letzten Jahren sind auch immer wieder grössere Investitionen getätigt worden. Einen Markstein in der Entwicklung stellt das vis-à-vis des neuen Bahnhofs im Juli 2018 in Betrieb genommene Marcau-Center dar. Neben einem Migros-Markt mit Restaurant sind dort auch eine Denner-Filiale, eine Apotheke und andere Detailhandelsgeschäfte zu finden. Den Besuchern und Bewohnern der 31 Wohnungen stehen 178 Tiefgaragenplätze zur Verfügung.

Gut entwickelt ist auch der Wohnungsmarkt in Ilanz. Der Bestand umfasst rund 3'300 Wohneinheiten. Die Leerstände liegen etwa im Bereich der CH-Durchschnittswerte. Letzteres gilt auch für die Mieten und die Preise für Stockwerkeigentum liegen etwa 10% über den nationalen Durchschnittswerten. Das Angebot an Büro- oder Praxisflächen an zentraler Lage ist relativ bescheiden. Die wenigen angebotenen Objekte entsprechen bezüglich der Ausrüstung im IT-Bereich nicht immer zeitgemässen Vorstellungen.

Die Wirtschaft in Ilanz und damit auch der Immobilienbereich dürften in den nächsten Jahren auch von den günstigen Entwicklungsperspektiven profitieren. Das Amt für Raumentwicklung Graubünden rechnet mit einer kontinuierlichen Zunahme der Einwohnerzahl und diese dürfte in 20 Jahren etwa um 500 Personen höher liegen als heute. Eine Zunahme ist auch bei den Beschäftigten zu erwarten. Angesichts der nicht mehr allzu grossen Reserven an nicht überbauten Arealen, ist von einer eingermassen günstigen Entwicklung auszugehen.



Ein Konzept mit Zukunft „Gleis 1“

Für das neue Bahnhofgebäude in Ilanz wurde 2020 ein Projektwettbewerb durchgeführt, aus welchem der Vorschlag „Gleis 1“ von Giubbini Architekten, Chur, als Sieger hervorging. Das Projekt sieht zwei leicht gestaffelte und in der Höhe versetzte Kuben vor mit einer klaren Nutzungsverteilung. Im Gegensatz zu traditionellen Bahnhofgebäuden mit dominierender Verkehrsfunktion handelt es sich um ein multifunktionales Objekt, in welchem auch verschiedenste Dienstleistungen und Waren angeboten werden, Ausbildung stattfindet und sogar gewohnt wird.



Nach dem Entscheid im Architekturwettbewerb wird das Projekt weiterbearbeitet und die Baueingabe ist in der ersten Jahreshälfte 2023 vorgesehen. Falls ein Baubeginn 2023 möglich ist, sollte das Gebäude im 2024/25 bezugsbereit sein.

Attraktives Raumprogramm

In der neuen Überbauung stehen folgende Flächen bzw. Mietobjekte zur Verfügung.

Gebäude A

Geschoss	Nutzung	Fläche (GF)
EG	Verkaufsflächen, RhB, Gastro	450 m ²
1. OG	Gesundheitszentrum / Praxisräume	450 m ²
2. OG	Büroflächen	420 m ²
3. OG	Büroflächen	400 m ²
4. OG	Wohnungen	460 m ²
5. OG	Wohnungen	460 m ²
6. OG	Wohnungen	460 m ²
7. OG	Wohnungen	460 m ²

Gebäude B (Bildungszentrum)

EG	Verkaufsflächen, Foyer	470 m ²
1. OG	Bildungszentrum	705 m ²
2. OG	Bildungszentrum	705 m ²
3. OG	Bildungszentrum	705 m ²

Im gemeinsamen Untergeschoss beider Gebäude befinden sich Wohnungskeller, Nebenräume und rund 40 Abstellplätze.

Bei den Wohnflächen handelt es sich um 2 ½ – ZW und 3 ½ – ZW. Die Büroflächen und Praxisräume können in Einheiten ab ca. 120 m² unterteilt und gemietet werden.

Für die Flächen im Bildungszentrum sowie einen Teil der Erdgeschossflächen stehen die Mieter bereits fest.

Zu den Mietverträgen

Die RhB Immobilien AG schliesst Mietverträge in der Regel mit einer festen Laufzeit von 10 Jahren ab und räumt dem Mieter eine Option auf Verlängerung um weitere 5 Jahre zu den gleichen Bedingungen ein.

Die Mieten werden bei Geschäftsflächen jeweils auf Beginn eines jeden Kalenderjahres zu 80% den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Die Vereinbarung von Umsatzmieten bei publikumsorientierten Betrieben ist möglich.

Die Wohnflächen werden fertig ausgebaut und bezugsbereit abgegeben. Bei den Geschäftsflächen ist ein Grundausbau vorgesehen und der weitere Ausbau ist Sache des Mieters. Abweichende Regelungen sind aber nicht ausgeschlossen.

Mit weiteren Angaben stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

RhB Immobilien AG
Tobias Hess, Leiter Immobilien
Bahnhofstrasse 25
7001 Chur
Tel. 081 / 288 63 55
tobias.hess@rhb.ch