

G e s c h ä f t s b e r i c h t 2 0 0 1



TARDISLAND.CH

B U S I N E S S A N D L E I S U R E



TARDISLAND.CH
BUSINESS AND LEISURE



Inhalt

Jahresbericht 2001	Seite
I. Allgemeines	4–5
1. Zweck des Geschäftsberichtes	
2. Aufnahme der Tätigkeit	
3. Konstituierung und Organisation des Verwaltungsrates	
II. Recht	6
1. Handelsregistereintrag, Markenschutz und Bodenerwerb	
2. Steuerfreiheit	
III. Finanzen und Rechnungswesen	7–9
1. Einrichtung des Rechnungswesens	
2. Finanzen	
a) Finanzierungen	
b) Kommentierung der Jahresrechnung	
3. Bereinigung der Pendenzen mit den Gemeinden	
IV. Marketing	10–12
1. Allgemeines	
2. Das Tardis Marketing- und Vertriebskonzept	
3. Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung des Kantons Graubünden	
4. Akquisitionen	
5. Verkäufe	
V. Medien und Information	13
1. Informationskonzept	
2. Corporate design/Corporate identity (CD/CI)	
3. Broschüre	
4. Internet	
VI. Bau	16–17
1. Verschiebung Erdgas-Hochdruckleitung	
2. Bebauungskonzept	
3. Industriegeleiseanschluss	
4. Erschliessung	
VII. Landwirtschaft	19
1. Ausgangslage	
2. Zielsetzung	
3. Massnahmen	
4. Weiteres	
VIII. Verwaltungsrat	20
Jahresrechnung 2001	21–26



I. Allgemeines

1. Zweck des Geschäftsberichtes

Der Geschäftsbericht besteht aus zwei Teilen, nämlich aus dem Jahresbericht und der Jahresrechnung.

Im Jahresbericht legt der Verwaltungsrat Rechenschaft über die Tätigkeit des vergangenen Geschäftsjahres ab. In der Jahresrechnung werden die finanziellen Vorfälle festgehalten, die Einnahmen den Ausgaben gegenübergestellt und in der Bilanz die Vermögenslage zum Ausdruck gebracht.

Mit dem Geschäftsbericht verfolgt der Verwaltungsrat einen dreifachen Zweck:

a) Der Verwaltungsrat hat von den Politischen Gemeinden Igis und Zizers und von der Bürgergemeinde Igis den Auftrag erhalten, das übertragene Bauland bestmöglichst zu vermarkten. Im Einzelnen ist der Auftrag im Reglement der selbständigen öffentlichrechtlichen Anstalt Tardis enthalten, welches die drei Gemeinden in getrennten Volksabstimmungen verabschiedet haben.

Erster Zweck des Geschäftsberichtes ist es deshalb, gegenüber den Behörden der drei Gemeinden Rechenschaft über die Tätigkeit des vergangenen Geschäftsjahres abzulegen.

b) Nicht nur die Behörden, sondern auch die Bevölkerung der drei Gemeinden haben Anspruch zu erfahren, auf welche Weise der Verwaltungsrat die ihm übertragenen Aufgaben erfüllt und wie sich das Projekt entwickelt. Der Geschäftsbericht bezweckt damit auch die Information der Allgemeinheit und bildet deshalb ein Teil des Informationskonzeptes von Tardis.

c) Schliesslich soll der Geschäftsbericht eine allgemein zugängliche Dokumentation bilden, der auch in späteren Jahren jedem Interessierten ermöglicht, ohne umständliche Recherchen frühere Vorgänge und Gegebenheiten aufzuarbeiten.

Der Geschäftsbericht ist formal und inhaltlich nach diesen drei Zielsetzungen aufgebaut worden.

2. Aufnahme der Tätigkeit

Nachdem die zuständigen Behörden der Gemeinden und der Kanton Graubünden die ihnen gemäss Reglement zustehenden Mitglieder des Verwaltungsrates gewählt hatten, fand am 28. März 2001 eine erste Aussprache zwischen dem Verwaltungsrat und Vertretern der Politischen Gemeinden Igis und Zizers sowie der Bürgergemeinde Igis statt. An dieser Sitzung erfolgte die formelle Übergabe der Geschäftstätigkeit von den bisher zuständigen Gemeindeinstanzen an den Verwaltungsrat von Tardis. An diesem Tag übernahm der Verwaltungsrat auch die Verantwortung für die Geschäfte von Tardis. Frühere Geschäftsvorfälle lagen damit ausserhalb des Einflussbereiches und der Verantwortung des Verwaltungsrates.

Bereits zwei Wochen später, am 11. April 2001, fand die erste Sitzung des Verwaltungsrates statt. Es ging dabei vor allem darum, sich vorerst einen Überblick über die Aufgaben zu verschaffen und sich zweckmässig zu organisieren.

3. Konstituierung und Organisation des Verwaltungsrates

a) An der Sitzung vom 11. April 2001 wählte der Verwaltungsrat Dr. Reto Mengiardi zu seinem Präsidenten und Dr. Beat Benz zu seinem Vizepräsidenten.

b) Organisatorisch musste der Verwaltungsrat zunächst darüber befinden, ob er die Geschäfte allein führen oder diese einem anzustellenden Geschäftsführer übertragen wolle.

Nach einer eingehenden Analyse entschied sich der Verwaltungsrat gegen die Anstellung eines Geschäftsführers. Dies geschah nicht nur aus Kostengründen, sondern vielmehr erkannte der Verwaltungsrat schon an seiner ersten Sitzung, dass die Bewältigung der ihm übertragenen Aufgaben ein breites Spektrum an Fachwissen voraussetzen würde, das eine einzelne Person, nämlich ein Geschäftsführer, in der ganzen Breite gar nicht ab-

decken könnte; denn es handelte sich um Kompetenzen im Recht, im Marketing, in der Kommunikation, in Fragen der Finanzen, des Baus, der Landwirtschaft und der Kontakte.

Angesichts dieser Vielfalt beschloss der Verwaltungsrat, in einer ersten Phase, die Geschäftstätigkeit selber wahrzunehmen. Der Verwaltungsrat von Tardis ist deshalb nach seiner Struktur ein typischer geschäftsführender Verwaltungsrat.

Um die Arbeit rationell zu erledigen, wurden folgende sieben Ressorts gebildet:

Ressort:	Zuständigkeit:
Vertretung und Information nach aussen	stets der Präsident
Marketing und Akquisition	Dr. Beat Benz
Recht	Dr. Reto Mengiardi
Finanzen und Rechnungswesen	Jachen Erni
Bau	Walter Dietsche
Medien	Thomas M. Bergamin
Landwirtschaft	Christian Bosshard

Das Controlling besorgt Dr. Andrea Cantieni, und den übrigen Mitgliedern werden jeweils Aufgaben ad hoc zugewiesen.

Trotz Aufteilung der Tätigkeit in Ressorts besteht der Beschluss, den Verwaltungsrat als Kollegialorgan zu strukturieren. Alle Entscheide gehen deshalb vom Verwaltungsrat aus. Er trägt auch als Gesamtorgan die Verantwortung für alle Entscheide.

Der Verwaltungsrat beschloss sodann, die Führung des Sekretariates dem Treuhandbüro Erni in Zizers zu übertragen.

Eine Sekretärin des Büro Erni führte im Auftragsverhältnis die Protokolle der Verwaltungsratssitzungen und war für die ordnungsgemässe Ablage der Geschäftsakten verantwortlich.

Zunächst nahm Frau Evelyn Müller diese Aufgabe wahr. Sie wurde im Laufe des Jahres durch Frau Liliane Rietberger abgelöst.

Ebenso übertrug der Verwaltungsrat im Auftragsverhältnis die Führung der Buchhaltung dem Treuhandbüro Erni.

c) Gestützt auf diese Grundsatzentscheide verabschiedete der Verwaltungsrat bereits an seiner zweiten Sitzung vom 3. Mai 2001 seine Geschäftsordnung und das Reglement über die Entschädigung des Verwaltungsrates. Das Entschädigungsreglement wurde in der Folge von den Vorständen der Gemeinden an folgenden Daten genehmigt: Politische Gemeinde Zizers am 11.06.01, Bürgergemeinde Igis am 16.05.01, Politische Gemeinde Igis am 10.05.06.

d) Die bereits an der ersten Sitzung des Verwaltungsrates gefassten organisatorischen Grundsatzentscheide bewährten sich vollends im laufenden Geschäftsjahr. Der Verwaltungsrat arbeitete effizient und in einer guten Atmosphäre. Es gab auch keinerlei Differenzen zwischen den Vertretern der verschiedenen Gemeinden. Alle Mitglieder des Verwaltungsrates fühlten sich nur dem Auftrag verpflichtet.

Der Grundsatzentscheid, jedenfalls in einer ersten Phase keinen Geschäftsführer anzustellen, führte allerdings für alle Verwaltungsratsmitglieder zu einer sehr grossen Arbeitsbelastung. Abgesehen von der Ferienzeit tagte der Verwaltungsrat seit der Aufnahme seiner Tätigkeit im Monatsrhythmus. Im Jahre 2001 versammelte er sich zu acht Sitzungen.

Am 19. September 2001 fand schliesslich auf Wunsch des Gemeindevorstandes Zizers eine Aussprache zwischen diesem und den von der Gemeinde Zizers gewählten Mitgliedern des Verwaltungsrates statt. Der Gemeindevorstand Zizers wünschte eine Information über die Geschäfte von Tardis.

Um dem Informationsbefürfnis der beiden Gemeindevorstände und des Bürgerrates sowie der Bevölkerung zu entsprechen, sollen im Jahre 2002 die Informationen nach einem bestimmten Plan institutionalisiert werden.



II. Recht

1. Handelsregistereintrag, Markenschutz und Bodenerwerb

a) Nach der Erledigung einer ganzen Reihe Formalitäten konnte am 28. Mai 2001 der Eintrag von Tardis in das Handelsregister des Kantons Graubünden vollzogen werden. Dieser Eintrag war die Grundvoraussetzung für den grundbuchlichen Erwerb des Industrielandes durch Tardis.

b) Mit dem Handelsregistereintrag wurde auch der handelsrechtliche Schutz der Firma «Tardis» erreicht. Leider war dieser Domain-Name im Internet bereits besetzt worden. Der Verwaltungsrat beschloss deshalb, im Internet unter der Bezeichnung «Tardisland.ch» aufzutreten. Diese Bezeichnung sollte auch als Marke für den Auftritt gegen aussen dienen.

In der Zwischenzeit, nämlich am 4. März 2002, wurde das Logo als Wort-Bildmarke zum Eintrag in das Markenregister angemeldet und gleichzeitig auch eine internationale Registrierung beantragt. Mit diesen Massnahmen streben wir auch den markenrechtlichen Schutz unseres Logos an.

c) Aufgrund der Botschaft für die Urnenabstimmungen und des Reglementes war es dem Verwaltungsrat nicht klar, ob Tardis das Industrieland von der Gemeinde Zizers und von der Bürgergemeinde Igis kaufen müsse oder ob dieses Land in Form einer Sacheinlage in die öffentlich-rechtliche Anstalt eingebracht würde. Nach einer Aussprache mit den zuständigen Behörden einigte man sich auf einen Kauf. Die Übertragung des Industrielandes auf Tardis erfolgte am 18. Juni 2001. Seither ist Tardis alleinige Eigentümerin des gesamten Industrielandes.

2. Steuerfreiheit

Mit dem Kanton und den zuständigen Gemeinden musste auch der Steuerstatus von Tardis geklärt werden.

Mit Schreiben vom 28. Juni 2001 bestätigte der Rechtsdienst der kantonalen Steuerverwaltung die Steuerfreiheit von Tardis hinsichtlich der Gewinn- und Kapitalsteuer des Bundes und des Kantons mit Einschluss der Zuschlagssteuern. Damit stand fest, dass Tardis keine direkten Steuern des Bundes und des Kantons zu bezahlen habe.

Mit Schreiben vom 15. Juni 2001 bestätigte das Steueramt der Gemeinde Igis die Steuerfreiheit von Tardis hinsichtlich der Liegenschafts- und der Handänderungssteuer. Betreffend der Handänderungssteuer wurde jedoch darauf hingewiesen, dass diese Steuerbefreiung nicht auch für den Erwerber eines Grundstückes von Tardis gelte, sondern dieser stets den vollen Steuerbetrag zu übernehmen habe.

Eine gleich lautende Bestätigung gab am 25. Juni 2001 auch das Gemeindesteueramts Zizers ab.

Die Übertragung des Eigentums am Industrieland auf Tardis löste weder in der Gemeinde Igis noch in der Gemeinde Zizers eine Handänderungssteuerpflicht aus.



TARDISLAND.CH
BUSINESS AND LEISURE



III. Finanzen und Rechnungswesen

1. Einrichtung des Rechnungswesens

Das Rechnungswesen besteht aus einem jährlichen Voranschlag, einer transparenten Finanzbuchhaltung sowie einem mittelfristigen Finanzplan. Gemäss Abklärungen bei der eidgenössischen Steuerverwaltung untersteht Tardis nicht der Mehrwertsteuerpflicht. Gemäss Beschluss des Verwaltungsrates wird das eingebrachte Land zu den Beschaffungskosten bilanziert. Die Berichtigung des Landbestandes durch Verkauf erfolgt mit einem buchhalterischen Wert von Fr. 15.– pro m².

2. Finanzen

a) Finanzierungen

Das Projekt Tardis weist für die Erschliessung (inkl. eigenem Autobahnanschluss) einen Investitionsbedarf von über 50 Mio. Franken aus, wovon auf Tardis ein Perimeterbeitrag von Fr. 5'300'000.– für die Industriestrasse fällt.

Die Abgeltung des eingebrachten Landes sowie bereits erfolgte Vorfinanzierungen der Gemeinden betragen insgesamt Fr. 4'217'000.–.

Damit Tardis diesen Verpflichtungen nachkommen kann, haben verschiedene Abklärungen und Verhandlungen mit den ortsansässigen Banken stattgefunden. Zwei davon sichern ohne Zusatzsicherheiten abrufbare Kredite im Umfang von 10 Mio. Franken zu. Mit dieser Zusage haben wir dem Wunsch der Gemeinden entsprechen können, das eingebrachte Land sofort zu entschädigen, statt erst bei Vorliegen einer genügenden Eigenkapitalbasis. Zukünftige Erträge aus Landverkäufen werden für die Amortisation der Schulden und den laufenden Geschäftsaufwand verwendet. Auszahlun-

gen von Gewinnanteilen an die beteiligten Gemeinden erfolgen erst nach Rückzahlung sämtlichen Fremdkapitals und Bildung eines angemessenen Betriebskapitals.

b) Kommentierung der Jahresrechnung

Bilanz

Das aktivierte Industrieland entspricht dem Einbringungswert der Parzellen der Bürgergemeinde Igis (143'848 m²) und der Politischen Gemeinde Zizers (183'056 m²) zum Betrag von Fr. 12.– pro m², zuzüglich der Entschädigung der Vorfinanzierungen der Gemeinden für die Zeit ab Gründung (12. März 2000) bis zur Einsetzung des Verwaltungsrates, somit einer Summe von total Fr. 4'217'728.60 (ca. Fr. 12.90 pro m²). Dieser Wert verringert sich mit dem verkauften Anteil von 15'549 m² zum kalkulierten Buchwert von Fr. 15.– pro m² um Fr. 233'235.–. Der Restbestand von 311'355 m² Land ist mit Fr. 3'984'493.60 bilanziert.

Als Erschliessungskosten, die nach Abschluss des Perimeterverfahrens auf die Landkäufer abgewälzt werden, sind die Leistungen an die Gemeinde Zizers von Fr. 500'000.– sowie das Vorprojekt für die Erschliessung durch ein Stammgeleise aktiviert. Diese Auslagen und Betriebsaufwendungen finanzieren sich durch den Erlös aus dem Verkauf von Industrieland und durch Fremdkapital. Letzteres besteht aus zwei Bankvorschüssen von insgesamt Fr. 3'700'000.– mit einer Laufzeit von einem Jahr zum Zinssatz von 2,25 % bzw. 2,50 %.

Erfolgsrechnung

Als Bruttoeinnahmen werden im Berichtsjahr der Verkauf des Grundstückes 1862 (15'549 m²) im Betrage von Fr. 1'539'351.– und die Entschädigung von Fr. 80'000.– für das Kaufrecht an Grundstück 753 (15'549 m²) verbucht.

Ertragsmindernd sind die Auslagen für Geometer-, Grundbuch- und Notariatskosten von Fr. 10'221.45.

An den Nettoerlös von Fr. 1'609'129.55 wird der Buchwert von Fr. 233'235.– für das verkaufte Grundstück (Minderung des Landbestandes) angerechnet.

Aufgrund der Berechnung der Fachstelle für Betriebswirtschaft Plantahof sind Entschädigungen von Fr. 30'413.– für vorzeitige Auflösungen von Pachtverträgen ausbezahlt worden.

Fr. 4'482.40 betragen die Anschaffungen von Kuverts und Briefbogen. Das Sekretariat, die Protokollführung und die Buchhaltung ist vom Treuhandbüro J. Erni, Zizers, mit einem Aufwand von Fr. 17'026.35 geführt worden.

Für diverse Geometerpläne, Plankopien und Bauberatungen ergeben sich Kosten von Fr. 8'579.45.

Die Verwaltungsrats honorare (Grundentschädigung pro rata für 9 Monate) betragen brutto Fr. 83'250.–.

Mit dem operativ tätigen Verwaltungsrat (unter Einsparung eines Geschäftsführers) ergeben sich Zusatzaufwendungen im Betrage von Fr. 57'750.– und spezifische Auslagen für das Marketing ab September 2001 von Fr. 26'754.75.

Mit Fr. 13'599.10 sind die pauschalen Kommunikations- und ausgewiesenen Fahrspesen, Flugbillette und Auslagen mit Interessenten verbucht.

Die AHV-Beiträge, abzüglich der Anteile der Verwaltungsräte, betragen Fr. 12'073.20.

Der Aufwand der Revisionsstelle ist noch unbekannt, ist jedoch transitorisch gemäss Offerte mit Fr. 3'000.– berücksichtigt.

Mit einem Kostenaufwand von Fr. 3'437.35 sind vorerst die Dokumentenmappen und Visitenkarten gedruckt worden.

Das Grundkonzept der Werbung und das Logo haben Kosten von Fr. 9'000.10 verursacht. Der Internetauftritt www.tardisland.ch wird anfangs 2002 erfolgen. Für Werbeberatungen sind Fr. 2'100.– aufgewendet worden.

Die Verzinsung der Darlehen der Gemeinden fürs eingebrachte Land bis zur Ablösung durch die Bankvorschüsse, abzüglich der daraus resultierenden Zinserträge, beläuft sich auf Fr. 64'132.55.

Die Gründungskosten von Fr. 1'172.35, bestehend aus Handelsregistereintrag und öffentliche Beglaubigungen der Unterschriften, werden im ersten Betriebsjahr abgeschrieben.

Zusammenfassend weist Tardis im ersten Betriebsjahr folgende Zahlen aus:

Nettoerlös durch Landverkauf und Gewährung eines Kaufrechts	Fr.	1'609'129.55
Entschädigung an Pächter	Fr.	30'413.00
Verwaltungsaufwand	Fr.	226'515.25
Werbeaufwand	Fr.	16'819.45
Finanzaufwand	Fr.	64'132.55
Abschreibung Gründungsaufwand	Fr.	1'172.35
Einnahmenüberschuss	Fr.	1'270'076.95
Buchhalterischer Wert des verkauften Landes	Fr.	233'235.00
Reingewinn	Fr.	1'036'841.95

3. Bereinigung der Pendenzen mit den Gemeinden

Ab der Gründung von Tardis mit der Volksabstimmung vom 12. März 2000 bis zur Einsetzung des Verwaltungsrates haben die beteiligten Gemeinden weitere Aufwendungen getätigt, die zusätzlich zum Einbringungswert von Fr. 12.– pro m² entschädigt worden sind. Diese Aufwendungen betragen ca. 90 Rp. pro m². An der Sitzung vom 19. September 2001 sind die Forderungen bereinigt und die Abrechnungen erstellt worden. Die Entschädigungen für die Gemeinden setzen sich wie folgt zusammen:

Bürgergemeinde Igis:

143'848 m ² Land gemäss Eigentumsübertragung vom 18.6.2001	Fr.	1'726'176.00
Zins bis zum 27. Mai 2001 (Beschluss Lenkungscommission)	Fr.	22'694.45
Total	Fr.	1'748'870.45

Politische Gemeinde Igis:

Rückerstattung von geleisteten Zahlungen	Fr.	68'046.00
Entschädigung Sekretariat, Marketing und Organisation VR	Fr.	21'000.00
Direktbegleichung der noch nicht bezahlten Rechnungen	Fr.	163'081.05
Total	Fr.	252'127.05

Politische Gemeinde Zizers:

183'056 m ² Land gemäss Eigentumsübertragung vom 18.6.2001	Fr.	2'196'672.00
Rückerstattung von geleisteten Zahlungen	Fr.	1'078.05
Total	Fr.	2'197'750.05



IV. Marketing

1. Allgemeines

Im Bereich Marketing und Vertrieb sollen jene Aktivitäten gebündelt werden, die mit der aktiven Suche und bei Bedarf der vollständigen Betreuung von potentiellen Investoren zusammenhängen. Investoren werden von der ersten Kontaktaufnahme über Projektierung, Planung, Finanzierung bis Bewilligungen aller Art möglichst umfassend begleitet. Dabei leisten die Verwaltungsräte von Tardis im Rahmen ihrer Funktion Unterstützung.

2. Das Tardis Marketing- und Vertriebskonzept

Dieses Konzept orientiert sich am Wirtschaftsleitbild des Kantons Graubünden. Folgende Marketingziele wurden im Verwaltungsrat vereinbart:

- Gewinnung von Investoren, welche nachhaltige Vorhaben verfolgen und in Branchen zu Hause sind, für die es in der Region ausgebildete Arbeitskräfte gibt.
- Focus auf Unternehmen mit guten Zukunftsaussichten und Wachstumschancen sowie einem hohen Arbeitskräftepotential.
- Bildung eines Nucleus, d.h. Ansiedlung einer Firma in einer neuen Branche mit dem Ziel, weitere Firmen nachzuziehen.
- Die Zielgruppe MUDI (mittlere Unternehmen Deutschland und Italien) soll punktuell angegangen werden.

Im Weiteren hat der Verwaltungsrat folgende Planungsschritte innerhalb des Wirtschaftsgebietes Tardis beschlossen:

- Die Schaffung eines Gewerbeareals für Kleinbetriebe.
- Bau von Feinerschliessungsstrassen nach den Bedürfnissen der Investoren.
- Weiterführung eines oder mehrerer Industriestammgeleise nach Bedarf.
- Reservation eines grösseren Gebietes im südlichen Teil für Handel und Dienstleistungen mit viel Frequenz ab Autobahn und SBB/RhB.
- Reservation einer PR-Anlage gemäss kantonaalem Richtplan.
- Schaffung einer ober- und unterirdischen Verbindung von Tardis zum geplanten neuen Bahnhofgebäude mit Tiefgarage.



TARDISLAND.CH
BUSINESS AND LEISURE

Im Rahmen seiner Tätigkeit prüft der Verwaltungsrat, aufgrund der von ihm verabschiedeten Grundsätze, ansiedlungswillige Investoren auf deren Bonität anhand der Dokumentationen, die zur Verfügung gestellt werden (Geschäftsberichte, Bankauskünfte, Business-Pläne, etc.). Im Falle eines Baurechtes erfolgt jeweils eine Prüfung im Einzelfalle unter besonderer Berücksichtigung der Heimfallproblematik.

Bezüglich seiner Preispolitik verfolgt der Verwaltungsrat die Marktentwicklung in der Region wie auch überregional und setzt die Preise entsprechend fest. In allen Verträgen wird die Spekulation ausgeschlossen. Optionen und Kaufrechtsverträge werden im einzelnen geprüft.

Mit der Distributionspolitik wird insbesondere ein umfangreiches Netzwerk angesprochen. Diese Netzwerkpartner werden intensiv betreut und sollen als Mittler zum Verwaltungsrat von Tardis fungieren. Folgende Netzwerkpartner sind angesprochen worden:

- Graubündner Kantonalbank, UBS
- Tourismus Organisationen des Kantons
- Kantonale Wirtschaftsförderung und deren Netzwerk.

Diese Politik wird weiter ausgebaut und gefördert. In Zukunft werden die Spitzenhotellerie, Wirtschaftsmagazine, Banken und Versicherungen gezielt angegangen.

3. Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung des Kantons Graubünden

Der Verwaltungsrat hat sich entschlossen, gezielt die Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung zu suchen. Einerseits werden Anfragen bei der Wirtschaftsförderung Tardis zugesteuert, andererseits wird im Sinne alternativer Standorte die Hilfestellung der Wirtschaftsförderung beansprucht. Indirekt ist Tardis somit auch im Netzwerk der Wirtschaftsförderung, der Greater Zurich Area und des SECO präsent. Damit wird auch die Auflage der Regierung des Kantons Graubünden erfüllt, wonach die Subvention für die Strassenerschliessung in Tardis an eine Zusammenarbeit mit dem Kanton in Marketingfragen geknüpft worden ist.

4. Akquisitionen

Die Akquisitionsbemühungen seit der Konstituierung von Tardis haben sich auf folgende Geschäfte konzentriert:

- Projekt eines Design-Outlet-Centers unter der Federführung der deutschen WestGkA (Westdeutsche Immobilienbank-Gruppe), Gewinnung eines Betreibers, Planung des Centers durch das Architekturbüro RKW (Düsseldorf), Abklärungen einer Projektzusammenführung und Koordination mit den Projekten Bahnhof, Tiefgarage und Hotel am Bahnhofplatz Landquart, Abklärungen betreffend Parkplätze im Rahmen der notwendigen UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung).
- Projekt eines überregionalen Druckzentrums für die Tagespresse.
- Projekt für ein Service-Center eines Lastwagen-Herstellers.
- Projekt für die Ansiedlung einer Engineering-Company aus dem Raum München.
- Projekt für ein Logistik-Center für eine deutsche Spezial-Öl-Firma.
- Projekt für den Aufbau einer Halle mit Verkauf für einen Möbelhändler.
- Projekt für eine Tankstelle mit Imbiss und Kiosk an der Industrieerschliessungsstrasse.
- Projekt für eine Asphaltaufbereitungsanlage.
- Projekt für einen Holzumschlagplatz.
- Projekt für einen Sportfachmarkt einer belgischen Investoren-Gruppe.
- Diverse Projekte für den Bau kleinerer Betriebsstätten im gewerblichen Sektor.

Der Stand dieser Projekte sieht folgendermassen aus:

- Das Projekt DOC wird mit grossem Ressourcen-Einsatz begleitet. Die Finanzierung steht. Projektierung, Planung und UVP werden vorangetrieben.
- Die Projekte Asphaltaufbereitungsanlage und Holzumschlagplatz sind vom Verwaltungsrat abgelehnt worden, da sie das Anforderungsprofil und die Grundsätze von Tardis nicht erfüllt haben.
- Die Projekte Service-Center Lastwagen und Halle eines Möbelhändlers wurden seitens der Investoren abgesagt.
- Die anderen Projekte sind in verschiedenen Stadien hängig und werden weiterverfolgt.

5. Verkäufe

Folgende Verkäufe sind in der Zeit zwischen der Konstituierung des VR und Ende Dezember 2001 getätigt worden:

- An die Firma Würth Holding GmbH: Land im Ausmass von 15'549 m² für ein Logistikzentrum mit Prüflabor sowie Abschluss eines Kaufrechtsvertrages über weitere 15'549 m².

Bauphase
Logistikzentrum mit Prüflabor der
Firma Würth Holding GmbH



V. Medien und Information

1. Informationskonzept

Das Informationskonzept von Tardis ist nach professionellen Regeln und Grundsätzen gestaltet. Eine aktuelle Information und Kommunikation schafft überall Transparenz und Vertrauen. Zudem dient sie der Imagepflege, Kundenbindung und Kundenakquisition.

Unser Ziel ist eine regelmässige, offene und einladende Information, die vor allem in der Öffentlichkeit durch den VR-Präsidenten erfolgt. Es werden jährlich Informations- und Kommunikationsauftritte festgelegt.

2. Corporate design/Corporate identity (CD/CI)

Um Tardis professionell zu vermarkten, muss sie eine eigene Identität haben und von aussen auch als solche wahrgenommen werden können.

Es sind verschiedene Grafikfirmen eingeladen worden, um Ideenvorschläge bzw. ein Konzept für das Corporate design und Corporate identity einzureichen. Die Wahl ist auf die Firma Süsskind Graphic Design und Kommunikation AG, Chur, gefallen. Mit ihr zusammen haben wir nun ein CD/CI kreiert, das sich national wie international sehen lassen kann. Das schwingvolle Logo ist auch ohne Schriftzug ein Blickfang und steht zum mannigfachen Einsatz zur Verfügung. Mit dem Design heben sich die Mehrsprachigkeit, der Standort und die Verbindungswege bestens hervor. Das Corporate design und die Corporate identity werden bei sämtlichen Geschäftsfällen konsequent eingesetzt, damit sich die Marke in der Wirtschaft und bei der breiten Öffentlichkeit möglichst rasch einprägt.

3. Broschüre

Der Begriff «Tardis» ist für viele Leute noch fremd. Um potentielle Kunden und Investoren anzusprechen und Tardis ein Profil zu geben, hat der Verwaltungsrat beschlossen, eine Broschüre herauszugeben. Sie soll auf einfache und doch übersichtliche Art und Weise über die Kernkompetenzen von Tardis Auskunft geben. Durch die Auflage in Deutsch, Italienisch und Englisch kann die Broschüre zusätzlich an Messen, Auftritten und anderen Informationsveranstaltungen als Marketinginstrument verwendet werden. Sie lehnt sich selbstverständlich an das vorerwähnte CD/CI an und entspricht dem vielseitigen Wunsche unserer Kundschaft und Interessenten. Die Broschüre liegt bei den Gemeinden auf oder kann über die Geschäftsstelle Tardis bezogen werden.

4. Internet

Im Bewusstsein der neuen Informationstechnologien hat der VR-Tardis von Anbeginn auf die Karte Internet gesetzt. Ebenfalls in Zusammenarbeit mit der Firma Süsskind ist ein professionell gestalteter Internetauftritt in drei Sprachen unter www.tardisland.ch per 01. März 2002 aufgeschaltet worden. Der Internetauftritt soll Neuinvestoren ansprechen, aber auch für bestehende Ansiedlungen und der Öffentlichkeit als Informations- und Kommunikationsplattform dienen. Dies wird durch eine laufende Aktualisierung sichergestellt.

Wir laden Sie herzlich ein, unsere Website zu besuchen.



TARDISLAND.CH
BUSINESS AND LEISURE



TARDISLAND.CH
BUSINESS AND LEISURE



Erster Bauherr:
Würth Holding GmbH mit neuem
Logistikzentrum und Prüflabor.

Im Hintergrund:
Brücke über die SBB Bahnlinie.

Situation Ostern 2002.



Blick auf Tardisland,
dem grössten neuen Wirtschafts-
gebiet der Südostschweiz.

Situation Ostern 2002.

Erschliessungsbrücke
über die Landquart.

Neue Ausfahrt
Kreisel Süd, E43.

Situation Ostern 2002.



VI. Bau

1. Verschiebung Erdgas-Hochdruckleitung

Die nördlichen Landflächen des Tardisgebietes zwischen Autobahn und Bahnhofareal werden gemäss Bebauungskonzept für Ansiedlungen mit intensiver Personennutzung, wie zum Beispiel Einkaufszentren, reserviert. Die gesetzekonformen Sicherheitsabstände zur bestehenden Erdgasleitung sind dadurch nicht mehr gewährleistet.

Eine weiträumige Verlegung der Erdgasleitung ist sinnvoll, damit die diskutierten Grossprojekte aus Sicherheitsgründen ermöglicht werden können. Im südlichen Tardisgebiet, ab Mühlbachüberquerung, wird die Leitung wie geplant parallel zur Erschliessungsstrasse verlegt. Die nötigen Bewilligungen werden im Jahre 2002 eingeholt, um die Bauarbeiten im folgenden Jahr ausführen zu können. Die Kostenaufteilung der Leitungsumlegung ist Bestandteil weiterer Verhandlungen mit dem Leitungsbetreiber EBRAG.



- neue Erdgasleitung
- bestehende Erdgasleitung

2. Bebauungskonzept

Das Industriegebiet Tardis umfasst 326'904 m² Landflächen. Damit die Vorteile dieses Gebietes optimal genutzt werden können, ist ein Bebauungskonzept erstellt worden, das eine gezielte Zuordnung von Investoren erlaubt.

Die generelle Landaufteilung sieht folgendes vor:

■ Verkauf / Freizeit Grundstücke, 1. Etappe	ca.	60'000 m ²
■ Verkauf / Freizeit Grundstücke, 2. Etappe	ca.	36'000 m ²
■ Geleiseanschlüsse SBB/RhB Grundstücke	ca.	70'000 m ²
■ Grossflächige Grundstücke	ca.	37'000 m ²
■ Mittelflächige Grundstücke	ca.	74'000 m ²
■ Kleinflächige Grundstücke	ca.	14'000 m ²
■ Bebaute Grundstücke	ca.	15'000 m ²

Bebaubare Grundstücke Total ca. 306'000 m²

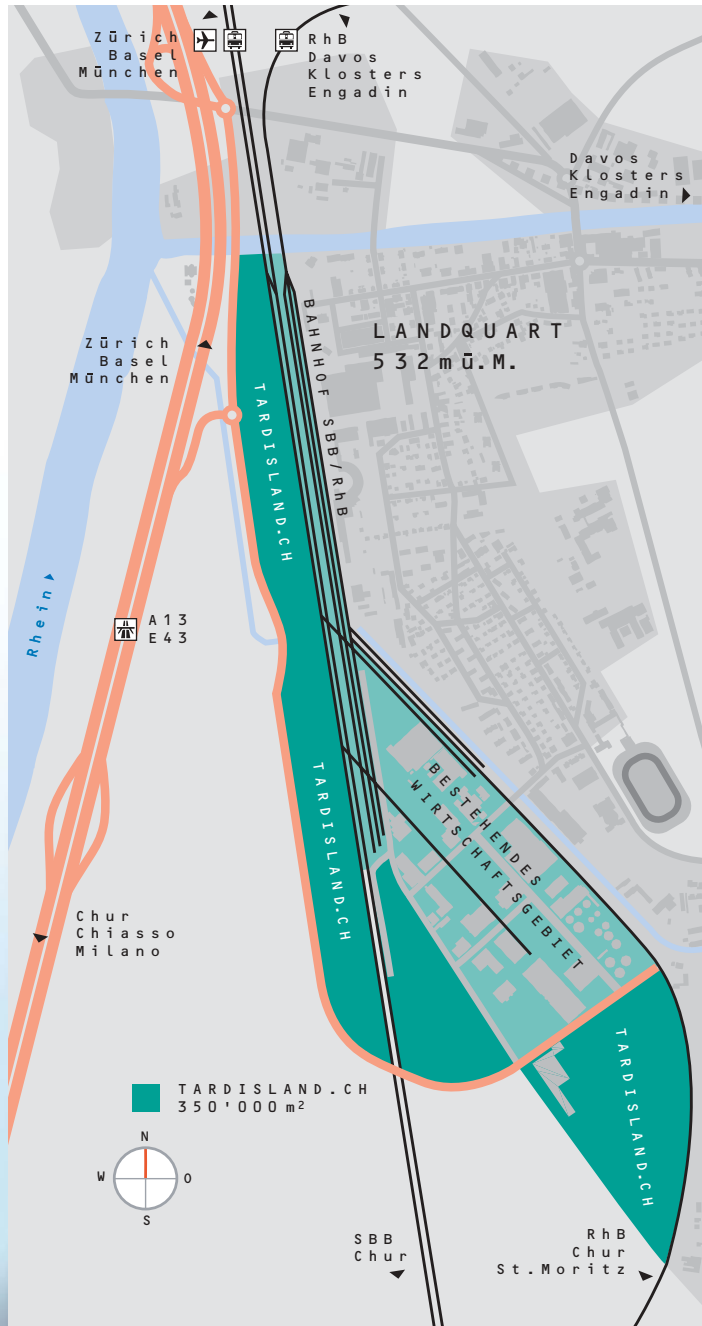


3. Industriegeleiseanschluss

Für die Erschliessung der Geleiseanlagen im Industriegebiet ist ein Vorprojekt erstellt worden. Ein bewilligter Vorentscheid der SBB liegt vor. Weitere Planungen werden dann in Auftrag gegeben, wenn baureife Ansiedlungsprojekte vorliegen.

4. Erschliessung

Die Haupteerschliessung wird parallel zur neu erstellten Strasse bis Oktober 2003 realisiert. Die Feinerschliessung erfolgt mit den Ansiedlungsprojekten.



TARDISLAND.CH
 BUSINESS AND LEISURE



VII. Landwirtschaft

1. Ausgangslage

Auf dem Gebiet von Tardis werden rund 28 ha von 14 Landwirten bewirtschaftet. Es handelt sich dabei grösstenteils um Ackerland von guter Qualität. Auf dem Gebiet der Gemeinde Zizers sind 12,2 ha verpachtet, 4.5 ha befinden sich in einem vertragslosen Zustand. Auf Gemeindegebiet von Igis sind 11.3 ha verpachtet. Tardis tritt nun als neuer Grundeigentümer in die landwirtschaftlichen Pachtverhältnisse ein. Massgebend ist dabei das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG). Die Pachtverhältnisse mit den verschiedenen Landwirten laufen zwischen Dezember 2002 und Dezember 2006 aus. Für Tardis ist somit bei Eigentumsantritt der grösste Teil des Industriegebietes kurzfristig nicht verfügbar.

2. Zielsetzung

Damit Tardis ihren Auftrag erfüllen kann, müssen die Grundstücke bei Verkauf oder Abgabe im Baurecht möglichst schnell als Industriebauland verfügbar sein. Die Kündigungsfristen von einem Jahr gemäss LPG wären in diesem speziellen Fall zu lang. Andererseits muss für die Landwirtschaft eine geregelte Bewirtschaftung der Flächen möglich sein. Es ist anzunehmen, dass einzelne Flächen noch mehrere Jahre landwirtschaftlich genutzt werden können. Um jedoch für beide Parteien klare Verhältnisse zu schaffen, hat sich Tardis zum Ziel gesetzt, die Bewirtschaftung, den Rückzug und eine allfällige Entschädigung aller landwirtschaftlich genutzten Grundstücke bis Frühjahr 2002 zu regeln.

3. Massnahmen

Tardis hat die Pachtverträge im gegenseitigen Einverständnis mit den Pächtern per 31.12.2001 aufgelöst. Im Gegenzug sind mit den Landwirten Verträge über die Gebrauchsleihe abgeschlossen worden. Die Grundstücke stehen somit für Tardis als Industrieland jederzeit zur Verfügung. Der Landwirt wird nun bei einem Rückzug innerhalb der Pachtdauer seines «vorausgehenden Pachtvertrages» nach Pachtrecht, d.h. nach dem entgangenen Einkommen entschädigt. Zieht Tardis ein Grundstück nach Ablauf eines solchen Pachtvertrages zurück, ist nur dann eine Entschädigung zu leisten, wenn eine angebaute Kultur nicht mehr geerntet werden kann. In diesem Fall sind die aufgelaufenen Kosten zu vergüten. Ein Landwirt ist somit innerhalb der Pachtdauer seines «vorausgehenden Pachtvertrages» in Sachen Entschädigung dem Pachtrecht gleichgestellt. Zudem bietet ihm Tardis die Gewähr, ein Grundstück bis zur Überbauung auch über die Pachtdauer hinaus geregelt bewirtschaften zu können. Im Gegenzug hat Tardis nur dann Entschädigungen zu leisten, wenn eine Parzelle im Baurecht überbaut oder verkauft wird.

4. Weiteres

Die Gemeinden Zizers und Igis und die Bürgergemeinde Igis haben im Namen von «Tardis in Gründung» mit der Firma Würth Holding GmbH einen Vorvertrag über den Kauf von 1.5 ha Land abgeschlossen. Deshalb hat der Verwaltungsrat noch vor Baubeginn mit zwei Landwirten die Ablösung des Pachtvertrages und eine Entschädigung festlegen müssen. Nur Dank des Entgegenkommens der beiden Pächter ist es möglich geworden, diese Angelegenheit innerhalb des gesetzten Termins zu regeln.

VIII. Verwaltungsrat



Verwaltungsrat

Heinrich Baier

Jachen Erni

Thomas M. Bergamin

Dr. Beat Benz (Vize-Präsident)

Walter Dietsche

Dr. Andrea Cantieni

Michel Kern

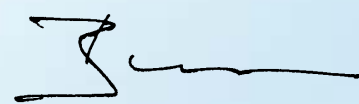
Dr. Reto Mengiardi (Präsident)

Christian Bosshard

(von links)

Zizers, 12. April 2002


Der Präsident


Der Vize-Präsident



Jahresrechnung für das Geschäftsjahr 2001



Bilanz per 31. Dezember 2001

Aktiven

Umlaufvermögen

Flüssige Mittel und Wertschriften	346.211,05	
Total Flüssige Mittel und Wertschriften		346.211,05

Forderungen

Forderungen	728,45	
Guthaben Verrechnungssteuer	466,25	
Total Forderungen		1.194,70

Total Umlaufvermögen		347.405,75
-----------------------------	--	-------------------

Anlagevermögen

Immobilie Sachanlagen

Einbringungswert Land	3.922.848,00	
Vorfinanzierung Gemeinden, Verzinsung	275.899,55	
Notariats- und Grundbuchgebühren, Geometer	18.981,05	
Anlagewert	4.217.728,60	
Veräusserung 15'549 m ² , Buchwert	– 233.235,00	
Total Immoblie Sachanlagen		3.984.493,60

Erschliessung

Perimeter Erschliessungsstrasse	500.000,00	
Erschliessung Stammgleis (Vorprojekt)	12.427,15	
Total Erschliessung		512.427,15

Total Anlagevermögen		4.496.920,75
-----------------------------	--	---------------------

Total Aktiven		4.844.326,50
----------------------	--	---------------------

Passiven

Umlaufvermögen

Kurzfristiges Fremdkapital

Kreditoren

102.484,55

Total Kurzfristiges Fremdkapital

102.484,55

Passive Rechnungsabgrenzung

Transitorische Passiven

5.000,00

Total Passive Rechnungsabgrenzung

5.000,00

Fremdkapital langfristig

Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Feste Bankvorschüsse

3.700.000,00

Total langfristige Finanzverbindlichkeiten

3.700.000,00

Total Fremdkapital

3.807.484,55

Eigenkapital

Kapital

Reingewinn

1.036.841,95

Total Eigenkapital

1.036.841,95

Total Passiven

4.844.326,50

Erfolgsrechnung per 1. April bis 31. Dezember 2001

Betriebsertrag

Ertrag		
Veräusserung Land	1.539.351,00	
Entschädigung Kaufrecht	80.000,00	
Total Ertrag		1.619.351,00
Ertragsminderung		
Geometer, Vermessung	1.963,70	
Notariats- und Grundbuchgebühren, Verträge	8.257,75	
Nebenkosten Veräusserung	10.221,45	
Buchwert veräussertes Land	233.235,00	
Total Ertragsminderung		243.456,45
Total Betriebsertrag		1.375.894,55
Entschädigungen		
Entschädigungen		
Entschädigungen an Pächter	30.413,00	
Total Entschädigungen		30.413,00
Bruttoergebnis 1		1.345.481,55

Sonstiger Betriebsaufwand

Verwaltungsaufwand		
Büromaterial	4.482,40	
Sekretariat	17.026,35	
Bauberatung/Geometerpläne	8.579,45	
Verwaltungsratshonorare	141.000,00	
Aufwand Marketing	26.754,75	
Spesen Verwaltungsrat	13.599,10	
AHV, IV, EO, ALV	12.073,20	
Aufwand Revisionsstelle	3.000,00	
Total Verwaltungsaufwand		226.515,25
Werbeaufwand		
Werbedrucksachen, Werbematerial	3.437,35	
Logo, Grundkonzept	9.000,10	
Kundenanlässe	2.282,00	
Werbeberatung	2.100,00	
Total Werbeaufwand		16.819,45
Finanzaufwand		
Zinsaufwand Feste Vorschüsse	16.885,40	
Zinsaufwand Bürgergemeinde Igis	29.557,80	
Zinsaufwand Politische Gemeinde Zizers	18.934,00	
Übriger Finanzaufwand, Bankspesen	87,45	
Total Finanzaufwand		65.464,65
Finanzertrag		
Zinserträge aus Bankguthaben	– 738,35	
Erträge aus Finanzanlagen	– 593,75	
Total Finanzertrag		– 1.332,10
Abschreibungen		
Gründungsaufwand	1.172,35	
Total Abschreibungen		1.172,35
Total sonstiger Betriebsaufwand		308.639,60
Unternehmungsgewinn		1.036.841,95



BERICHT DER REVISIONSSTELLE

an den Gemeindevorstand der Politischen Gemeinde Zizers, den Gemeindevorstand der Politischen Gemeinde Igis und den Bürgerrat der Bürgergemeinde Igis

über die Prüfung der Jahresrechnung 2001 der
öffentlich-rechtlichen Anstalt Tardis, Zizers

Als Revisionsstelle haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung der öffentlich-rechtlichen Anstalt Tardis, Zizers, für das am 31. Dezember 2001 abgeschlossene Geschäftsjahr, umfassend den Zeitraum vom 1. April 2001 bis 31. Dezember 2001, geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des schweizerischen Berufsstandes, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung und die Jahresrechnung Gesetz und dem Reglement.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

WEIDINGER & PARTNER AG

Chur, 3. April 2002
RI/VI - 15 Ex.


Markus Riedi
dipl. Wirtschaftsprüfer
Mandatsleiter

Peter Maurer
lic.oec. HSG
dipl. Steuerexperte

Befolgen:

Jahresrechnung (Bilanz und Erfolgsrechnung)

Weidinger & Partner AG
Treuhändergesellschaft, Obere Plessarstrasse 39 Postfach 780 7002 Chur
Tel. 081 258 20 30 Fax 081 258 20 40 e-mail: info@wp-beratung.ch internet: www.wp-beratung.ch
Mitglied der cdt Treuhänder-Kammer und des SVT



Herausgeber:

Tardis

Postfach 58

CH-7205 Zizers

Telefon +41 (0)813 225 744

Telefax +41 (0)813 221 324

info@tardisland.ch

www.tardisland.ch

Fotos Seite 14+15: Reto Reinhardt, Chur

Foto Seite 20: Peter Fuchs, Buchs

Gestaltung/DTP: Süsskind, SGD, Chur



TARDISLAND.CH
BUSINESS AND LEISURE