

G e s c h ä f t s b e r i c h t 2 0 0 3



**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

<b>Jahresbericht 2003</b>	Seite
I. Allgemeines	4–5
1. Zweck des Geschäftsberichtes	
2. Verwaltungsrat	
II. Recht	6
III. Finanzen und Rechnungswesen	7
1. Allgemeines	
2. Finanzen	
a) Finanzierungen	
b) Kommentierung der Jahresrechnung	
IV. Marketing	8–9
1. Ausgangssituation	
2. Focus 2003	
3. Die Marketing-Aktivitäten im Detail	
3.1. Gründung und Aufbau des Verwaltungsrats-Ausschusses «Marketing»	
3.2. Marketing Workshop	
3.3. Aufbau Customer Relationship Management (CRM) Datenbank	
3.4. Förderung der geplanten Grossanlage (DOC) am Eingang zu Tardisland	
3.5. Verstärkte Zusammenarbeit zwischen Tardis und dem Amt für Wirtschaft und Tourismus	
3.6. Ansiedlung der Firma Frostag Food – Centrum AG	
3.7. Zusammenfassung und Ausblick 2004	
V. Medien und Information	10–11
1. Informationskonzept	
2. Informationsveranstaltungen	
3. Werbetafel	
4. Geschäftsbericht	
5. Broschüre	
6. Internet	
VI. Bau	14–15
1. Vorabklärung zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	
2. Verschiebung Erdgas-Hochdruckleitung	
3. Erschliessung	
4. Bebauungskonzept	
VII. Verwaltungsrat	16
<b>Jahresrechnung 2003</b>	17–22

## I. Allgemeines

### 1. Zweck des Geschäftsberichtes

Der Geschäftsbericht besteht aus dem Jahresbericht und der Jahresrechnung.

Im Jahresbericht legt der Verwaltungsrat Rechenschaft über die Tätigkeit im Berichtsjahr ab. In der Jahresrechnung werden die Einnahmen den Ausgaben gegenüber- und in der Bilanz die Vermögenslage dargestellt.

Mit dem Geschäftsbericht verfolgt der Verwaltungsrat drei Zwecke:

a) Der Verwaltungsrat hat von den Politischen Gemeinden Igis und Zizers und 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, das die drei Gemeinden am 12. März 2000 verabschiedet haben.

Erster Zweck des Geschäftsberichtes ist die Rechenschaftsablage gegenüber den Behörden der drei Gemeinden.

b) Auch die Bevölkerung der drei Gemeinden hat Anspruch zu erfahren, wie der Verwaltungsrat die ihm übertragenen Aufgaben erfüllt und sich das Projekt entwickelt. Der Geschäftsbericht bezweckt damit auch die Information der Allgemeinheit und bildet deshalb einen Teil des Informationskonzeptes von Tardis.

c) Schliesslich soll der Geschäftsbericht so gestaltet sein, dass er jedem Interessierten in späteren Jahren ein schnelles Recherchieren früherer Vorgänge und Gegebenheiten ermöglicht.

### 2. Verwaltungsrat

a) Auch im Berichtsjahr arbeitete der Verwaltungsrat als geschäftsführendes Kollegialorgan, d.h. ohne eigenen Geschäftsführer.

Aufgrund eines im Dezember 2002 abgelieferten Berichtes einer internen Arbeitsgruppe unter der Leitung von Dr. Andrea Cantieni und den Mitgliedern Heinrich Baier, Thomas M. Bergamin und Christian Bosshard, prüfte der Verwaltungsrat erneut die Zweckmässigkeit dieser Organisationsstruktur. In Übereinstimmung mit den Anträgen der Arbeitsgruppe hielt der Verwaltungsrat diese Organisationsform nach wie vor für zweckmässig.

Sie hat den Vorteil, dass alle Mitglieder des Verwaltungsrates sehr stark in die operative Tätigkeit von Tardis eingebunden sind. Damit kann jeder seine persönlichen und beruflichen Erfahrungen sowie die eigenen Beziehungsnetze sehr direkt in diese Tätigkeit einbringen. Die Alternative – nämlich die Anstellung eines Geschäftsführers – würde nach der Überzeugung des Verwaltungsrates nicht nur höhere Kosten verursachen, sondern zudem zu einem weitgehenden Verlust der erwähnten Ressourcen für Tardis führen.

Hingegen beschloss der Verwaltungsrat an seiner Sitzung vom 23.04.2003 eine gewisse Anpassung der Ressorts mit folgenden Zuteilungen:

Ressort:	Zuständigkeit:
Vertretung und Information nach aussen	stets der Präsident
Marketing und Akquisition	Dr. Beat Benz (bis 23.04.03) Michel Kern (ab 24.04.03)
Recht	Dr. Reto Mengiardi
Finanzen und Rechnungswesen	Jachen Erni
Bau	Walter Dietsche
Medien	Thomas M. Bergamin
Landwirtschaft	Christian Bosshard
Gemeinden	Heinrich Baier
Controlling	Dr. Andrea Cantieni

b) Per 31. Mai 2003 reichte Dr. Beat Benz seine Demission als Verwaltungsrat ein. Die Politische Gemeinde Igis, Wahlbehörde dieses freigeordneten Sitzes, wählte als Nachfolger Andreas Wieland, Direktor der Hamilton Bonaduz AG. Andreas Wieland trat seine Funktion als Mitglied des Verwaltungsrates per 1. Juni 2003 an.

An seiner Sitzung vom 1. Oktober 2003 wählte der Verwaltungsrat Andreas Wieland zu seinem Vizepräsidenten.

c) Der Verwaltungsrat versammelte sich im Berichtsjahr zu sieben Sitzungen. Unter Berücksichtigung der Ferienmonate fanden somit praktisch alle anderthalb Monate eine Sitzung statt.

Das Treuhandbüro Erni führte auch im Berichtsjahr das Sekretariatsbüro im Auftragsverhältnis. Frau Liliane Rietberger verfasste die Protokolle der Verwaltungsratssitzungen und war für die Ablage der Geschäftsakten verantwortlich.

Dasselbe Büro führte auch die Buchhaltung von Tardis.

d) Schon im Geschäftsjahr 2002 musste der Verwaltungsrat feststellen, dass die Organisation unseres Marketings nicht befriedigte. Die schon erwähnte Arbeitsgruppe Cantieni schlug deshalb die Durchführung eines Marketingseminars vor. Dieses fand am 1. Mai 2003 unter der Leitung der Firma Generis AG, Schaffhausen, statt. Zu diesem Seminar wurden auch die Gemeindepräsidenten von Igis, Ernst Nigg, und von Zizers, Dr. Eugen Kobler, sowie Eugen Arpagaus, Vorsteher des Amtes für Wirtschaft und Tourismus und Daniel Capaul, Mitarbeiter desselben Amtes, vor allem zuständig für Standortmarketing und Wirtschaftsförderung, eingeladen.

Aus dem Seminar wurde die Einsicht gewonnen, dass die Einsetzung eines Verwaltungsrats-Ausschusses «Marketing» notwendig sei. Den entsprechenden Beschluss fasste der Verwaltungsrat an seiner Sitzung vom 1. Oktober 2003.

Soweit aus heutiger Sicht bereits beurteilt werden kann, hat sich diese organisatorische Massnahme sehr bewährt. Die Marketingtätigkeiten sind in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres wesentlich systematisierter und professioneller geworden. Auch die Zusammenarbeit mit dem Amt für Wirtschaft und Tourismus gestaltet sich nunmehr reibungslos.



## II. Recht

1. Die Zusammenarbeit mit dem Amt für Wirtschaft und Tourismus wurde im Einzelnen mit einer Vereinbarung geregelt. Damit erfüllte Tardis die von der Regierung auferlegten Bedingungen für die versprochenen Beitragsleistungen an den Bau der Erschliessungsstrasse.

Tardis liess juristisch die Frage abklären, wer die Kosten einer allfälligen Verlegung der von der Erdgasversorgung Bündner Rheintal AG (EBRAG) betriebenen Erdgasleitung nördlich des Mühlbachs zu tragen hätte. Die Abklärungen ergaben, dass die entsprechenden Aufwendungen nach unserer Auffassung nicht von Tardis, sondern von der EBRAG zu übernehmen seien.

Mit Schreiben vom 24. März 2003 legte Tardis der EBRAG ihren rechtlichen Standpunkt dar und schlug dabei vor, die Angelegenheit konferenziell noch zu vertiefen. Dieses Vorgehen wurde in einer Vereinbarung zwischen Tardis und der EBRAG vom 16. August 2002 vorgesehen.

Bis zum Ende des Geschäftsjahres war noch keine Reaktion der EBRAG auf unser Schreiben vom 24. März 2003 eingegangen.

2. Schon seit Jahren laufen Gespräche zwischen der WestGkA Management Gesellschaft für kommunale Anlage GmbH, Düsseldorf, und Tardis hinsichtlich einer allfälligen Realisierung eines Design-Outlet-Centers (DOC).

Um diesen Gesprächen eine Struktur zu geben, schlug Tardis den Abschluss einer Absichtserklärung vor. Am Ende des Geschäftsjahres befand sich dieses Geschäft noch in der Verhandlungsphase.

3. Im Zusammenhang mit der Realisierung grösserer Projekte, beispielsweise des DOC, stellte sich die Frage nach der Anzahl Parkplätze, die auf dem Areal von Tardis erstellt werden könnten. Zusammen mit der WestGkA hatte Tardis eine entsprechende Machbarkeitsstudie eingeholt.

Ziel von Tardis ist es, schon vor der Projektierung grösserer Vorhaben eine rechtlich verbindliche Anzahl möglicher Parkplätze abgeklärt zu haben.

Entsprechende Gespräche mit den zuständigen Organisationen wurden bereits aufgenommen. Sie konnten jedoch im Geschäftsjahr noch nicht zum Abschluss geführt werden.

4. Tardis war bereit, die Vermarktung des Industrielandes auch mit Hilfe von Mäklern zu betreiben. Zu diesem Zweck wurde ein Mäkler-Mustervertrag entworfen. Es ist nur eine sogenannte Nachweismäkelei vorgesehen. Danach verpflichtet sich Tardis lediglich dann zur Bezahlung einer Provision, wenn der Verkauf von Industrieland an einen vom Mäkler nachgewiesenen Käufer auch tatsächlich zustande gekommen ist. Andere Verpflichtungen geht Tardis nach diesem Mustervertrag nicht ein.

Einen ersten derartigen Mäkler-Vertrag schloss Tardis am 8./12. September 2003 ab.

### III. Finanzen und Rechnungswesen

#### 1. Allgemeines

Im Jahre 2003 konnte im Grundbuchamt Landquart der Verkauf von 8'590 m<sup>2</sup> Industrieland eingetragen werden.

Aufgrund der vorhandenen Kontakte mit ernsthaften Interessenten werden voraussichtlich im Jahre 2004 grössere Landverkäufe erfolgen.

#### 2. Finanzen

##### a) Finanzierungen

Die Erschliessung Tardis wurde im Geschäftsjahr abgeschlossen. Die Abrechnungen der Politischen Gemeinde Zizers für die Perimeterkosten waren jedoch bei Jahresabschluss noch ausstehend.

An die veranschlagten Kosten von über Fr. 5'300'000.— leistete Tardis bereits eine Teilzahlung von Fr. 2'000'000.—. Die Finanzierung wurde durch die Erhöhung der Bankkredite um Fr. 600'000.— ermöglicht.

Der Erlös aus dem Landverkauf von 3'244 m<sup>2</sup> an die Politische Gemeinde Igis im Betrage von Fr. 324'400.— wurde mit der Teilzahlung für die Perimeterkosten Riedlöserstrasse verrechnet.

##### b) Kommentierung der Jahresrechnung

###### Bilanz

Die immobilien Sachanlagen haben sich um den Buchwert des verkauften Grundstückes von Fr. 128'850.— auf Fr. 3'725'203.60 verringert.

Für Perimeterkosten, Erschliessung, Vorkosten UVP Parkplätze und Verlegung Erdgasleitung wurden Fr. 862'212.65 aktiviert.

Die Finanzierung erfolgte mit Eigenmitteln und Erhöhung der Bankvorschüsse von Fr. 600'000.—.

#### Erfolgsrechnung

Als Bruttoeinnahmen wurden die Verkäufe von Grundstücken, Entschädigungen für Kauf- und Durchleitungsrechte von total Fr. 870'054.— verbucht.

Durch die Umstrukturierung des Marketings – engere Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung des Kantons Graubünden und Benützung der im Vorjahr geleisteten Aufwendungen – konnte der Verwaltungsaufwand stark reduziert werden.

Im Jahre 2004 wird das Marketing notwendigerweise intensiviert werden müssen, woraus höhere Ausgaben zu erwarten sind.

Der Werbeaufwand verringerte sich stark gegenüber dem Vorjahr, denn es bedurfte eines deutlich geringeren ausserordentlichen Aufwandes bezüglich Internetauftritt, Werbetafel oder Teilnahmen an internationalen Fachmessen.

Dank der sehr tiefen Verzinsung der Bankdarlehen und der noch nicht fälligen Perimeterzahlungen stieg der Zinsaufwand um lediglich ca. Fr. 3'000.—.

Zusammenfassend weist Tardis im Berichtsjahr 2003 folgende Zahlen aus:

Nettoerlös durch Landverkauf, Gewährung eines Kauf- und Durchleitungsrechts	Fr. 865.815,60
Entschädigung an Pächter	– Fr. 909,00
Verwaltungs-/Versicherungsaufwand	– Fr. 203.473,55
Werbeaufwand	– Fr. 5.474,85
Finanzaufwand	– Fr. 94.363,40
Einnahmenüberschuss	Fr. 561.594,80
Buchhalterischer Wert des verkauften Landes	– Fr. 128.850,00
<b>Reingewinn</b>	<b>Fr. 432.744,80</b>



## IV. Marketing

### 1. Ausgangssituation

Im Laufe des Jahres 2003 wurde das Ressort Marketing und Verkauf von Dr. Beat Benz auf Michel Kern (Mitglied des Verwaltungsrates Tardis) übertragen. Mit der Bildung des Verwaltungsrats-Ausschusses «Marketing» Mitte des Jahres 2003 sollte der marktorientierte Ansatz weiter in den Vordergrund gerückt werden. Mit der Tätigkeit des Ausschusses sowie der konsequenten Ausrichtung aller Entscheidungen an die Erfordernisse und Bedürfnisse der potenziellen und bestehenden Investoren konnten weitere Kontakte gezielt gefördert werden.

### 2. Focus 2003

Die Schwerpunkte für das Jahr 2003 wurden im Ressort Marketing und Verkauf wie folgt definiert:

- Gründung und Aufbau des Verwaltungsrats-Ausschusses «Marketing»
- Marketing Workshop
- Aufbau der CRM Datenbank als Kommunikations- und Kontrollinstrument
- Förderung der geplanten Grossanlage (DOC) am Eingang zu Tardisland
- Verstärkte Zusammenarbeit zwischen Tardis und dem Departement des Inneren und der Volkswirtschaft, vertreten durch das Amt für Wirtschaft und Tourismus (AWT)
- Ansiedlung der Firma Frostag Food – Centrum AG

### 3. Die Marketing-Aktivitäten im Detail

#### 3.1. Gründung und Aufbau des Verwaltungsrats-Ausschusses «Marketing»

Der Verwaltungsrats-Ausschuss «Marketing» wurde als marktorientierte Einheit innerhalb des Ressorts Marketing und Verkauf gegründet, bestehend aus vier ständigen Mitgliedern des Verwaltungsrates Tardis und zwei Vertretern des Amtes für Wirtschaft und Tourismus (AWT).

Der Ausschuss besteht aus folgenden Mitgliedern: Michel Kern (Leitung), Dr. Andrea Cantieni, Thomas M. Bergamin, Andreas Wieland (alle VR Tardis) und Eugen Arpagaus,

Daniel Capaul vom AWT.

Die Administration besorgt Marcus Gundel der Firma Würth Holding GmbH.

Der Verwaltungsrat möchte es nicht unterlassen, dieser Firma für die grosse und uneigennützig Unterstützung von Tardis zu danken.

Gemäss Geschäftsordnung besitzt der Verwaltungsrats-Ausschuss «Marketing» keine eigenen Entscheidungskompetenzen. Ihm obliegt die Aufgabe, zielgerichtete Marketingmassnahmen zu erarbeiten, diese zu koordinieren und nach Genehmigung des Verwaltungsrates umzusetzen, um so das Gesamtkonzept Tardisland nach aussen zu repräsentieren und schlussendlich Kontakte zu potenziellen Investoren zu generieren. Insbesondere bearbeitet der Ausschuss die Kundenkontakte und bereitet die zu seinem Kompetenzbereich gehörenden Vertragsabschlüsse vor.

#### 3.2. Marketing Workshop

Um die grosse Erwartungshaltung und die Funktionsweise der eigenen Marktbearbeitung kritisch zu reflektieren, wurde mit Hilfe eines externen Beratungsunternehmens in einem gemeinsamen Workshop versucht:

- ein einheitliches Problemverständnis zwischen allen Beteiligten zu schaffen,
- gemeinsam eine Stärken- und Schwächenanalyse durchzuführen, um in einem weiteren Schritt alternative Stossrichtungen der Marktbearbeitung zu definieren,
- konzeptionelle Fragestellungen zu erörtern,
- organisatorische Voraussetzungen zu schaffen, um im Sinne einer Projektorganisation das Marketing bzw. die konkrete Marktbearbeitung effizient voranzutreiben.

#### 3.3. Aufbau Customer Relationship Management (CRM) Datenbank

Diese Datenbank soll als Instrument zur einheitlichen Kontakterfassung und -pflege dienen. Die gemeldeten Daten wurden seit Nutzung der Datenbank von einer zentralen Stelle erfasst. Dadurch ergab sich die Möglichkeit, Kontakte ent-



sprechend ihrem aktuellen Status zu klassifizieren, Veränderungen schnell zu kommunizieren und Aufgaben zielgerichtet zu koordinieren (One-Stop-Service). Mit Hilfe der Datenbank konnten folgende Ziele erreicht werden:

- die ganzheitliche Pflege der Kontakthistorie
- die Bündelung von Informationen
- die Verbesserung der internen Kommunikation

#### **3.4. Förderung der geplanten Grossanlage (DOC) am Eingang zu Tardisland**

Das Grossprojekt Design-Outlet-Center (DOC) wurde zusammen mit dem Hauptinvestor West-GkA weiter vorangetrieben. Als grundlegender Schritt konnte in Zusammenarbeit mit den Umweltverbänden ein Vertragsentwurf zur verkehrlichen Machbarkeit des Projektes ausgearbeitet werden (siehe Bau). Die entsprechende Parzelle für die Grossanlage wurde im Bebauungskonzept berücksichtigt. Damit sollte auch die weiterhin positive Erwartungshaltung beider Partner im Sinne einer möglichst baldigen Umsetzung des Projektes zum Ausdruck gebracht werden.

#### **3.5. Verstärkte Zusammenarbeit zwischen Tardis und dem Amt für Wirtschaft und Tourismus**

Mit der schriftlichen Vereinbarung vom 22.12.03 zwischen Tardis und dem Departement des Inneren, vertreten durch das Amt für Wirtschaft und Tourismus, bekannten sich beide Seiten offiziell zu dieser Partnerschaft und legten in der Folge die Route für die zukünftige Zusammenarbeit fest.

Die enge Kooperation konnte vor dem Hintergrund der gemeinsamen Bemühungen zur Ansiedlung von attraktiven Unternehmen in Tardisland geschlossen werden. Insbesondere stimmte man die Tätigkeiten von Tardis und des AWT aufeinander ab.

Grundsätzlich soll sich Tardis um die regionale und überregionale Akquisition bemühen und die bestehenden nationalen und internationalen Beziehungen der Verwaltungsräte gezielter nut-

zen. Die Investoren sollen zudem bei der Ansiedlung begleitet werden. Das Amt für Wirtschaft und Tourismus deckt hingegen den internationalen Marktauftritt ab und vermarktet dort stets Tardis mit. Überdies koordiniert und pflegt diese Amtsstelle die Kontakte zu den kantonalen und nach Bedarf eidgenössischen Amtsstellen.

Durch die ständige Teilnahme der Vertreter des Amtes für Wirtschaft und Tourismus an den monatlichen Sitzungen des Verwaltungsrats-Ausschusses «Marketing» sicherte man sich einen für beide Seiten optimalen Erfahrungsaustausch.

#### **3.6. Ansiedlung der Firma Frostag Food – Centrum AG**

Mit der Vertragsunterzeichnung am 16. Oktober 2003 konnte unter der Federführung des Amtes für Wirtschaft und Tourismus eine weitere Ansiedlung erfolgreich zum Abschluss gebracht werden. Durch die Informationsveranstaltung mit zahlreichen Behörden und Pressevertretern wurde dieser Meilenstein in einem entsprechenden Rahmen nach aussen kommuniziert.

#### **3.7. Zusammenfassung und Ausblick 2004**

Das zurückliegende Jahr 2003 war vor allem durch die organisatorischen Neuausrichtungen gekennzeichnet (Übernahme des Ressorts «Marketing und Verkauf» durch Michel Kern sowie Gründung des Verwaltungsrats-Ausschusses «Marketing»). Das Highlight war jedoch sicher die erfolgreiche Ansiedlung der Frostag Food – Centrum AG.

Damit erhoffen sich alle Verantwortlichen eine positive Signalwirkung auf andere Unternehmen.

Auch im Jahr 2004 wird sich Tardis der Aufgabe stellen, mittels zielgerichteter Massnahmen und geeigneter Instrumente das Generationenprojekt weiter voranzutreiben und Ansiedlungen von Unternehmen aus attraktiven Branchen zu fördern. Durch die Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen und Branchendiversifikationen soll eine nachhaltige Wertschöpfung in der Region erreicht werden.

## V. Medien und Information

### 1. Informationskonzept

Das Informationskonzept von Tardis bewährte sich auch im Jahre 2003. Es wurde strikte dem Grundsatz von aktueller Information und Kommunikation zur Bildung von Vertrauen und Transparenz in der Bevölkerung nachgelebt. Man stellte aber auch fest, dass die Informationsbedürfnisse sehr unterschiedlich ausfielen. Der Verwaltungsrat entschied deshalb, grundsätzlich am bisherigen Konzept festzuhalten, jedoch bei Bedarf noch zusätzliche punktuelle Informationen abzugeben bzw. durchzuführen, wie zum Beispiel die Veranstaltung anlässlich der Gemeindeversammlung der Gemeinde Zizers. Ein Teil des Verwaltungsrates stand dort der Bevölkerung Red und Antwort.

### 2. Informationsveranstaltungen

Die drei Informationsveranstaltungen im Jahre 2003 wurden sehr gut besucht. Insbesondere konnte der öffentliche Auftritt im Forum Im Ried wieder vor über 100 Interessierten erfolgreich durchgeführt werden.

Auch die gut besuchte und von den Medien positiv aufgenommene Orientierung bezüglich der Neuansiedlung der Firma Frostag Food-Centrum AG durfte als weiterer Erfolg von Tardis betrachtet werden.

Für das Jahr 2004 ist am 13. Mai und am 04. November eine Zusammenkunft mit den Vertretern der Gemeinden und des Kantons geplant, sowie eine öffentliche Veranstaltung am Samstag, 28. August, anlässlich der offiziellen Einweihung der neuen Industriestrasse. Zusätzlich findet ein Informationsaustausch mit den Gemeindebehörden statt.

### 3. Werbetafel

Die Werbetafel auf dem Gebiet von Tardisland stiess bislang auf ein positives Echo, führte sie doch zu einigen sehr positiven Feedbacks.

Auf vielfältigen Wunsch wird die Tafel im Frühjahr 2004 noch mit den Angaben der Grösse des Industriegebietes und der Telefonnummer von Tardis ergänzt.



#### 4. Geschäftsbericht

Der zweite Geschäftsbericht konnte termingerecht den Gemeinden zugestellt werden. Das Konzept der Berichterstattung hatte sich bewährt und wurde entsprechend fortgeführt. Die Übersichtsaufnahmen des Gebietes Tardisland finden bei der Bevölkerung grossen Anklang.

#### 5. Broschüre

Die Broschüre Tardis wurde auch im Jahre 2003 sehr intensiv genutzt. Sie musste inzwischen überarbeitet und den Gegebenheiten des Marktes und des Zielpublikums angepasst werden.

In Zusammenarbeit mit dem Amt für Wirtschaftsförderung und Tourismus werden wir im Jahre 2004 eine Neuauflage der Broschüre lancieren, sowie einen zusätzlichen Kurz-Flyer gestalten.

#### 6. Internet

Die Homepage von Tardis hatte sich im Jahre 2003 soweit gut etabliert. Es musste aber bemängelt werden, dass die Aktualisierung nicht immer auf dem neuesten Stand war.

Der Verwaltungsrat wird im Jahre 2004 der steten Aktualisierung der Homepage ein besonderes Augenmerk schenken. Im Weiteren werden wir für wiederkehrende Besucher den Einstieg vereinfachen, indem das Intro übersprungen werden kann.





TARDISLAND.CH  
BUSINESS AND LEISURE



Zweiter Bauherr:  
Frostag Food-Centrum AG.  
Eröffnung Erschliessungsstrasse.

Situation März 2004.



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

Situation März 2004.

Fertiggestellte Industriestrasse mit  
neuem Autobahnanschluss.

Situation März 2004.



## VI. Bau

### 1. Vorabklärung zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Die Resultate der verkehrlichen Machbarkeitsstudie im Rahmen des Projektes Design-Outlet-Center (DOC) zeigten auf, dass eine grosse Anzahl von Parkplätzen für ein Verkaufszentrum möglich seien und die neu erstellten Infrastrukturen das Verkehrsaufkommen bewältigen würden.

Erst mit einem definitiven Bauprojekt kann das Bewilligungsverfahren eingeleitet werden. Die erarbeiteten Unterlagen bilden jedoch einen wichtigen Bestandteil für die Akquisition von Investoren und Betreibern.

### 2. Verschiebung Erdgas-Hochdruckleitung

Bereits im Sommer 2003 wurde die südliche Erdgas-Hochdruckleitung ab Mühlbachüberquerung verlegt. Diese Arbeiten realisierte man parallel zum Strassenprojekt.

Die weiträumige Verlegung der Hochdruckleitung im nördlichen Teil des Tardisgebietes wird erst mit einem konkreten Ansiedlungsprojekt realisiert.

Die Kostenaufteilung der Leitungsverlegung bleibt Bestandteil weiterer Verhandlungen mit dem Leitungsbetreiber EBRAG.

### 3. Erschliessung

Termingerecht konnte die neue Erschliessungsstrasse Tardis im November 2003 dem Verkehr übergeben werden. Ebenfalls wurden die Leitungserchliessungen parallel zur Strasse realisiert.

Die Feinerschliessung wird mit den Ansiedlungsprojekten erfolgen.



- neue Erdgasleitung
- bestehende Erdgasleitung

#### 4. Bebauungskonzept

Das Industriegebiet Tardis umfasst ca. 327'000 m<sup>2</sup> Landflächen.

Um die Vorteile dieses Gebietes optimal zu nutzen, erstellte der Verwaltungsrat ein Bebauungskonzept. Damit sicherte er sich eine gezielte Zuordnung von Investoren.

Die generelle Landaufteilung sieht wie folgt vor:

■ Verkauf / Freizeit Grundstücke, 1. Etappe	ca. 60 000 m <sup>2</sup>
■ Verkauf / Freizeit Grundstücke, 2. Etappe	ca. 36 000 m <sup>2</sup>
■ Geleiseanschlüsse SBB/RhB Grundstücke	ca. 70 000 m <sup>2</sup>
■ Grossflächige Grundstücke	ca. 32 000 m <sup>2</sup>
■ Mittelflächige Grundstücke	ca. 74 000 m <sup>2</sup>
■ Kleinflächige Grundstücke	ca. 14 000 m <sup>2</sup>
■ Bebaute Grundstücke	ca. 20 000 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Bebaubare Grundstücke Total	ca. 306 000 m <sup>2</sup>

Insbesondere für die Ansiedlung von Grossprojekten werden bei einer Offertstellung detaillierte Unterlagen objektspezifisch erstellt.

Diese umfassenden Unterlagen erarbeitete der Verwaltungsrat in Zusammenarbeit mit dem Amt für Wirtschaftsförderung und Tourismus.



## VII. Verwaltungsrat



### Verwaltungsrat

Heinrich Baier

Jachen Erni

Thomas M. Bergamin

Dr. Beat Benz  
(Vize-Präsident bis 31. Mai 2003)

Walter Dietsche

Dr. Andrea Cantieni

Michel Kern

Dr. Reto Mengiardi  
(Präsident)

Christian Bosshard

Andreas Wieland, nicht im Bild  
(Vize-Präsident ab 1. Juni 2003)

(von links)

Zizers, 15. April 2004

Der Präsident

Der Vize-Präsident





## Jahresrechnung für das Geschäftsjahr 2003

## Bilanz per 31. Dezember 2003

### Aktiven

<b>Umlaufvermögen</b>	<b>laufendes Jahr</b>	<b>Vorjahr</b>
Flüssige Mittel	448.976,15	181.962,60
Forderungen, Trans. Aktiven	974,70	2.273,50
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>449.950,85</b>	<b>184.236,10</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
<b>Immobilie Sachanlagen</b>		
Einbringungswert Land	4.217.728,60	4.217.728,60
2002, Abtretung Strassenanteil, BG Igis/Kt. GR	– 130.440,00	– 130.440,00
Anlagewert	4.087.288,60	4.087.288,60
2001, Veräusserung 15'549 m <sup>2</sup> , Buchwert	– 233.235,00	– 233.235,00
2003, Veräusserung 8'590 m <sup>2</sup> , Buchwert	– 128.850,00	
<b>Total Land</b>	<b>3.725.203,60</b>	<b>3.854.053,60</b>
<b>Erschliessung, Vorprojekte</b>		
Perimeter Erschliessungsstrasse	2.000.000,00	1.500.000,00
Perimeter Riedlöserstrasse	324.400,00	
Erschliessung Stammgleis (Vorprojekt)	12.914,80	12.914,80
UVP Parkplätze	34.487,85	
Verlegung Erdgasleitung	3.324,80	
Investitionen Parzelle SBB	18.655,20	18.655,20
<b>Total Erschliessung, Vorprojekte</b>	<b>2.393.782,65</b>	<b>1.531.570,00</b>
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>6.118.986,25</b>	<b>5.385.623,60</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>6.568.937,10</b>	<b>5.569.859,70</b>

## Passiven

---

<b>Fremdkapital</b>	<b>laufendes Jahr</b>	<b>Vorjahr</b>
Kreditoren	51.742,85	85.410,25
Transitorische Passiven	<u>5.000,00</u>	<u>5.000,00</u>
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>56.742,85</b>	<b>90.410,25</b>
<b>Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
Bankvorschüsse	<u>5.600.000,00</u>	<u>5.000.000,00</u>
<b>Total langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>5.600.000,00</b>	<b>5.000.000,00</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>5.656.742,85</b>	<b>5.090.410,25</b>
<b>Eigenkapital</b>		
<b>Kapital</b>	479.449,45	1.036.841,95
+ Reingewinn / – Reinverlust	<u>432.744,80</u>	<u>– 557.392,50</u>
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>912.194,25</b>	<b>479.449,45</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>6.568.937,10</b>	<b>5.569.859,70</b>

## Erfolgsrechnung per 1. Januar bis 31. Dezember 2003

### Betriebsertrag

	laufendes Jahr	Vorjahr
<b>Ertrag</b>		
Entschädigung EW Zürich	1.400,00	0,00
Veräusserung Land an Pol. Gemeinde Igis	324.400,00	0,00
Veräusserung Land an Frostag AG	529.254,00	0,00
Entschädigung Kaufrecht Frostag AG	15.000,00	0,00
<b>Total Ertrag</b>	<b>870.054,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Ertragsminderung</b>		
Geometer, Vermessung, Vermarkung	1.436,45	0,00
Notariats- u. Grundbuchgebühren, Verträge	2.801,95	0,00
Nebenkosten Veräusserung	4.238,40	0,00
<b>Buchwert veräussertes Land</b>		
Veräusserung	128.850,00	0,00
<b>Total Ertragsminderung</b>	<b>133.088,40</b>	<b>0,00</b>
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>736.965,60</b>	<b>0,00</b>
<b>Entschädigungen</b>		
Entschädigungen an Pächter	909,00	0,00
<b>Total Entschädigungen</b>	<b>909,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Bruttoergebnis 1</b>	<b>736.056,60</b>	<b>0,00</b>

## Sonstiger Betriebsaufwand

	laufendes Jahr	Vorjahr
<b>Sachversicherung, Abgaben</b>		
Betriebshaftpflichtversicherung	436,80	436,80
<b>Total Sachversicherung</b>	<b>436,80</b>	<b>436,80</b>
<b>Verwaltungsaufwand</b>		
Büromaterial, Geschäftsbericht	6.618,55	11.278,30
Sekretariat	23.392,25	23.166,30
Unternehmensberatung	7.595,40	0,00
Bauberatung / Geometerpläne	8.179,65	18.418,75
Verwaltungsrats honorare	129.535,00	130.162,50
Aufwand Marketing	10.706,20	120.077,05
Spesen Verwaltungsrat	2.655,80	4.458,00
AHV, IV, EO, ALV	10.964,50	11.145,25
Aufwand Revisionsstelle	3.389,40	3.335,60
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>203.036,75</b>	<b>322.041,75</b>
<b>Werbeaufwand</b>		
Internet	559,60	33.839,95
Werbedrucksachen, Werbematerial	2.060,55	16.496,10
Logo, Grundkonzept	0,00	4.249,35
Werbetafel	546,15	61.808,80
Fachmessen, Ausstellungen	0,00	16.477,50
Kunden- / Info-Anlässe	2.308,55	9.699,65
Werbeberatung	0,00	1.260,00
<b>Total Werbeaufwand</b>	<b>5.474,85</b>	<b>143.831,35</b>
<b>Finanzaufwand/-Erfolg</b>		
Zinsaufwand Feste Vorschüsse	94.500,00	91.954,85
Übriger Finanzaufwand, Bankspesen	127,05	121,20
Zinserträge aus Bankguthaben	– 263,65	– 993,45
<b>Total Finanzaufwand/-Erfolg</b>	<b>94.363,40</b>	<b>91.082,60</b>
<b>Total sonstiger Betriebsaufwand</b>	<b>303.311,80</b>	<b>557.392,50</b>
<b>+Reingewinn / -Reinverlust</b>	<b>432.744,80</b>	<b>– 557.392,50</b>



**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 2003 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 2003 abgeschlossene Geschäftsjahr, 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. März 2004

Markus Riodi  
dipl. Wirtschaftsprüfer  
bundes Revisor

Peter Maurer  
lic. nec. HSG  
dipl. Steuerexperte



Herausgeber:

Tardis

Postfach 58

CH-7205 Zizers

Telefon +41 (0)813 225 744

Telefax +41 (0)813 221 324

[info@tardisland.ch](mailto:info@tardisland.ch)

[www.tardisland.ch](http://www.tardisland.ch)

Foto Seite 12+13: Reto Reinhardt, Chur

Foto Seite 16: Peter Fuchs, Buchs

Gestaltung/DTP: Süsskind, SGD, Chur



**TARDISLAND.CH**  
BUSINESS AND LEISURE