

G e s c h ä f t s b e r i c h t 2 0 0 4



**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 2004</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   | 8–10  |
| 1. Ausgangssituation  |       |
| 2. Focus 2004   |       |
| 3. Die Marketingaktivitäten im Detail   |       |
| 3.1. Etablierung des Verwaltungsratsausschusses Marketing innerhalb der Organisation Tardis |       |
| 3.2. Ausbau Customer Relationship Management (CRM) Datenbank                                |       |
| 3.3. Förderung der Beziehungen zu potenziellen und bestehenden Investoren                   |       |
| 3.3.1. Persönliches Networking  |       |
| 3.3.2. Directmailing  |       |
| 3.4. Neuausgabe der Tardisland Broschüre  |       |
| 3.5. Tardisland Flyer   |       |
| 4. Ansiedlung Curea Elektro AG im Tardisland  |       |
| 5. Zusammenfassung und Ausblick 2005  |       |
| V. Medien und Information   | 11    |
| 1. Informationskonzept  |       |
| 2. Informationsveranstaltungen  |       |
| 3. Geschäftsbericht   |       |
| 4. Internet   |       |
| VI. Bau   | 14–15 |
| 1. Schotterdeponie Bahnhof Landquart  |       |
| 2. Bebauungskonzept   |       |
| VII. Verwaltungsrat   | 16    |
| <b>Jahresrechnung 2004</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 gegenübergestellt 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 von der Bürgergemeinde Igis den Auftrag erhalten, das übertragene Bauland bestmöglich zu vermarkten. Im Einzelnen ist der Auftrag im Reglement der selbständigen öffentlichrechtlichen Anstalt Tardis enthalten, welches 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 geschäftsführender Verwaltungsrat und Kollegialorgan, d.h. ohne eigenen Geschäftsführer.

Daneben war ein Marketingausschuss tätig, der sich aus den nachfolgend mit \* bezeichneten Mitgliedern des Verwaltungsrates zusammensetzte. Zu den Sitzungen des Marketingausschusses wurden jeweils auch die Herren Eugen Arpagaus, Vorsteher des Amtes für Wirtschaft und Tourismus (AWT), und dessen Mitarbeiter Daniel Capaul (im AWT für Wirtschaftsförderung und Standortmarketing zuständig) eingeladen.

Diese Organisation hat sich nach Auffassung des Verwaltungsrates bewährt. Die Marketingtätigkeiten konnten – nicht zuletzt auch dank einer sehr wertvollen Unterstützung durch Ressourcen der Firma Würth International AG, Chur, – weiter intensiviert und professionalisiert werden. Die Zusammenarbeit mit dem Amt für Wirtschaft und Tourismus und die gegenseitige Information gestalteten sich problemlos.

Die Zusammensetzung des Verwaltungsrates und die Zuständigkeiten ihrer Mitglieder ergeben sich aus folgender Zusammenstellung:

| Ressort:                                      | Zuständigkeit:                    |
|---|-----------------------------------|
| Recht, Vertretung und Information nach aussen | Dr. Reto Mengiardi, Präsident     |
| Vize-Präsidium                                | Andreas Wieland, Vize-Präsident * |
| Marketing und Akquisition                     | Michel Kern *                     |
| Finanzen und Rechnungswesen                   | Jachen Erni                       |
| Bau   | Walter Dietsche                   |
| Medien  | Thomas M. Bergamin *              |
| Landwirtschaft                                | Christian Bosshard                |
| Gemeinden                                     | Heinrich Baier                    |
| Controlling                                   | Dr. Andrea Cantieni *             |

\* Mitglieder des Ausschusses Marketing

b) Der Verwaltungsrat versammelte sich im Berichtsjahr zu sieben Sitzungen (wie im Vorjahr). Unter Berücksichtigung der Ferienmonate fanden somit praktisch alle anderthalb Monate Sitzungen statt.

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

Dasselbe Büro führte auch die Buchhaltung von Tardis.

c) Der Verwaltungsrat informierte am 13. Mai und am 4. November 2004 die Vertreter der Politischen Gemeinden Igis und Zizers und der Bürgergemeinde Igis über den Geschäftsverlauf von Tardis.

Die Bevölkerung der Region erhielt eine entsprechende Information anlässlich des von den Gemeinden organisierten öffentlichen Tardislandfestes vom 28. August 2004.



## II. Recht

1. Die Frage, wer die Kosten für eine allfällige Verlegung der von der Erdgasversorgung Bündner Rheintal AG (EBRAG) betriebenen Erdgasleitung nördlich des Mühlbachs zu tragen hätte, war immer noch nicht entschieden worden. Die EBRAG stellte sich mittlerweile auf den Standpunkt, dass hinsichtlich der von Erdgasleitungen einzuhaltenen Abstände die Verordnung über Sicherheitsvorschriften für Rohrleitungsanlagen vom 20. April 1983 massgebend sei. Nach dieser Verordnung würden die minimal einzuhaltenden Sicherheitsabstände 10 m betragen.

Sollte diese Rechtsauffassung zutreffend sein, wäre die Beeinträchtigung der Überbaubarkeit unseres Industrielandes, welche von der bestehenden Rohrleitung ausgeht, nicht mehr sehr bedeutend.

Mit Eingabe vom 25. November 2004 an das Bundesamt für Energie hat die EBRAG ihren Standpunkt dargelegt und gleichzeitig das Bundesamt ersucht, mit einer Feststellungsverfügung seine eigenen rechtlichen Schlussfolgerungen festzuhalten. Ein für die EBRAG und für Tardis allenfalls negativer Entscheid könnte mit Beschwerde angefochten werden.

2. Die jahrelangen Verhandlungen mit der WestGkA Managementgesellschaft für kommunale Anlagen GmbH, Düsseldorf, waren im Spätsommer des Berichtsjahres abgebrochen worden. Sie wurden durch neue Verhandlungen mit der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG, Hamburg, abgelöst. Diese Gesellschaft möchte mit Tardis einen Vorvertrag über eine grössere Fläche abschliessen.

Die sehr intensiven Verhandlungen konnten im Berichtsjahr noch nicht abgeschlossen werden. Als wesentliches Hindernis erwies sich die Ungewissheit über die mögliche Anzahl von Parkplätzen auf dem Areal von Tardis. In dieser Hinsicht

liefen intensive Gespräche mit den zuständigen Organisationen. Die Vorstellungen über die Anzahl zulässiger Parkplätze und über die Bewirtschaftung derselben konnten bis Ende des Berichtsjahres immer noch nicht auf einen gemeinsamen Nenner gebracht werden.

3. Die Schweizerischen Bundesbahnen AG wären nun bereit, einen Landstreifen entlang der Geleise, welche an das Industrieland von Tardis angrenzen, zu verkaufen. Die entsprechenden Verhandlungen wurden wieder aufgenommen.

4. Im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens betreffend die Revision des Reglementes von Tardis verabschiedete der Verwaltungsrat am 4. März 2004 zu Handen der Gemeinden einen eigenen, begründeten und detaillierten Vorschlag. Am Ende des Berichtsjahres war die Revision noch pendent.

5. Am 20. Januar 2004 wurde mit Unterstützung von Tardis die KaVo Swiss AG mit Sitz in Zizers gegründet. Die Kaltenbach & Voigt GmbH & Co. KG, eine deutsche Gesellschaft, hatte die Absicht, auf dem Gebiet von Tardis eine Produktionsstätte aufzubauen.

Kurz nach dem Gründungsdatum wurde bekannt, dass die Kaltenbach & Voigt GmbH & Co. KG an eine amerikanische Investorengruppe veräussert worden war. Am Ende des Berichtsjahres stand leider fest, dass diese Investorengruppe das Projekt in Tardis nicht mehr weiterverfolgen werde. Im Zeitpunkt der vorliegenden Berichterstattung befand sich die KaVo Swiss AG, Zizers, nach beschlossener Auflösung bereits im Stadium der Liquidation.

### III. Finanzen und Rechnungswesen

#### 1. Allgemeines

Im Geschäftsjahr 2004 wurde der Verkauf von 3'750 m<sup>2</sup> Industrieland verbucht. Die erhoffte Ansiedlung der Firma KaVo Swiss AG konnte aus den in Ziffer II.5 genannten Gründen leider nicht realisiert werden. Trotz vorhandener Kontakte mit verschiedenen ernsthaften Interessenten konnten im Jahre 2004 keine weiteren Verkäufe getätigt werden.

#### 2. Finanzen

##### a) Finanzierungen

Das Perimeterverfahren für die Erschliessung von Tardis, welche durch die Politische Gemeinde Zizers erstellt wurde, ist noch nicht abgeschlossen. Tardis leistete im Berichtsjahr an diese Kosten eine weitere Teilzahlung von Fr. 1.000.000,00. Insgesamt bezahlte Tardis somit Fr. 3 Mio. Erschliessungskosten. Da die effektiven Erschliessungskosten jedoch unter den veranschlagten Kosten liegen dürften, hat Tardis voraussichtlich keine weiteren Leistungen zu erbringen.

Für den Perimeter an die Riedlöser- und Mühlestrasse leistete Tardis im Berichtsjahr einen weiteren Betrag von Fr. 446.000,00. Der in den Jahren 2003 und 2004 hierfür erbrachte Perimeterbeitrag belief sich auf insgesamt Fr. 770.400,00.

Die Finanzierung der Perimeterbeiträge erfolgte teilweise durch Eigenmittel und durch die Erhöhung der Bankkredite um Fr. 1.300.000,00.

##### b) Kommentierung der Jahresrechnung

##### Bilanz

Die immobilien Sachanlagen verringerten sich um den Buchwert des verkauften Grundstückes von Fr. 56.250,00 auf Fr. 3.668.953,60. Dies entsprach, bezogen auf die verbliebene Verkaufsfläche von 288'145 m<sup>2</sup>, einem m<sup>2</sup>-Preis von Fr. 12,75.

Für die Erschliessung (Perimeter Erschliessungsstrasse sowie Riedlöser- und Mühlestrasse) wurden im Berichtsjahr 2004 Fr. 1.446.069,95 investiert und in der Bilanz aktiviert.

Für Vorkosten UVP Parkplätze und Verlegung Erdgasleitung wurden bis anhin Fr. 87.985,65 aufgewendet. Diese Investitionen sind ebenfalls aktiviert, da davon auszugehen ist, dass diese Vorleistungen weiterverrechnet werden können.

##### Erfolgsrechnung

Als Bruttoeinnahme konnte ein Landverkauf von Fr. 408.375,00 verbucht werden.

Der Verwaltungs- und Werbeaufwand erhöhte sich um Fr. 11.800,00 auf Fr. 220.300,00. Das Marketing wurde gegenüber 2003 durch die Direktwerbung stark intensiviert.

Der Zinsaufwand stieg infolge Erhöhung der Bankvorschüsse um Fr. 24.000,00.

Zusammenfassend weist Tardis im Berichtsjahr 2004 folgende Zahlen aus:

|   |            |                 |
|---|------------|-----------------|
| Nettoerlös durch Landverkauf                | Fr.        | 403.602,30      |
| Unterhalts- und Versicherungsaufwand        | – Fr.      | 4.817,75        |
| Verwaltungsaufwand                          | – Fr.      | 169.772,15      |
| Werbeaufwand                                | – Fr.      | 50.557,84       |
| Finanzaufwand                               | – Fr.      | 118.355,15      |
| Einnahmenüberschuss                         | Fr.        | 60.099,41       |
| Buchhalterischer Wert des verkauften Landes | – Fr.      | 56.250,00       |
| <b>Reingewinn</b>                           | <b>Fr.</b> | <b>3.849,41</b> |



## IV. Marketing

### 1. Ausgangssituation

Die Umsetzung von verkaufsunterstützenden Massnahmen zur nachhaltigen Ansiedlung von Unternehmen im Tardisland ist auch Standortmarketing für den Standort Zizers/Igis/Landquart, den Kanton Graubünden und nicht zuletzt für die Schweiz. Die Besonderheit beim Standortmarketing liegt insbesondere darin, dass der Standort gleichermaßen Unternehmung als auch Produkt ist.

Dem Standortmarketing stellen sich daher insbesondere drei zentrale Aufgaben:

- Aufbau und Institutionalisierung einer kooperativen Trägerschaft (Frage der Organisation).
- Vernetzung der Einzelleistungen zu einem Leistungs- bzw. Standortprofil sowie zur Clustering (Abstimmung und Kommunikation, Vernetzung und Koordination des Leistungsangebots).
- Erschliessung und Bearbeitung relevanter Märkte für den Standort (Entwicklung einer Standortmarketing-Konzeption).

Auch im Geschäftsjahr 2004 war der marktorientierte Ansatz für die Arbeit des Mitte des Jahres 2003 gebildeten Verwaltungsratsausschusses Marketing (Frage der Organisation) die Basis für eine gezielte Kontaktförderung zu potenziellen und bestehenden Investoren. Mit der Intensivierung und Ergänzung der Marketingaktivitäten durch zum Teil neue Instrumente der Marktbearbeitung und dem Rückfluss wichtiger Marktinformationen und Know How in den Marketing-Ausschuss (Vernetzung und Koordination des Leistungsangebots) sollte eine in Wirkkraft und Zielorientierung verbesserte Kontaktförderung ermöglicht werden (Standortmarketing-Konzeption).

### 2. Focus 2004

Die Schwerpunkte für das Jahr 2004 wurden im Ressort Marketing und Akquisition wie folgt definiert:

- Etablierung des Verwaltungsratsausschusses Marketing innerhalb der Organisation Tardis
- Ausbau der CRM Datenbank als Kommunikations- und Kontrollinstrument
- Förderung der Beziehungen zu potenziellen und bestehenden Investoren durch persönliches Networking und Directmailing
- Neuausgabe der Broschüre Tardisland
- Launch des Flyers Tardisland

### 3. Die Marketingaktivitäten im Detail

#### 3.1. Etablierung des Verwaltungsratsausschusses Marketing innerhalb der Organisation Tardis

Der Marketing-Ausschuss wurde als marktorientierte Einheit innerhalb des Ressorts Marketing und Akquisition im Jahre 2003 gegründet. Er besteht aus vier ständigen Mitgliedern des Verwaltungsrates Tardis sowie zwei Vertretern des Amtes für Wirtschaft und Tourismus (AWT).

Die sehr enge und kooperative Zusammenarbeit mit dem AWT ermöglichte eine optimale Koordination der Ressourcen bei der Marktbearbeitung.

Dem Ausschuss oblag die Aufgabe, zielgerichtete Marketingmassnahmen zu erarbeiten, diese zu koordinieren und umzusetzen, um so das Gesamtkonzept Tardisland nach aussen zu repräsentieren und in Endkonsequenz Kontakte zu potenziellen Investoren zu generieren, sowie bestehende Kontakte zu fördern.



Durch den monatlichen Sitzungsrhythmus wurde ein für die Durchführung der einzelnen Marketingaktivitäten hoher Kommunikationsgrad sowohl zwischen den Mitgliedern des Ausschusses als auch zwischen Ausschuss und Verwaltungsrat gewährleistet.

Der Marketing-Ausschuss konnte als markt-orientierte und operative Einheit innerhalb der Organisation etabliert werden und ist somit das wichtigste Organ der Marktbearbeitung.

### **3.2. Ausbau Customer Relationship Management (CRM) Datenbank**

Seit Einführung dieses Instruments zur ganzheitlichen Betrachtungsweise und Pflege aller relevanten Kontaktdaten im Jahre 2003 wurden insgesamt 157 Kontakte (Stand Januar 2005) gepflegt. Aus dieser Gesamtzahl stammten 81 Kontakte aus der im Berichtsjahr durchgeführten Directmailingaktion (siehe Punkt 3.3.2.).

Die CRM Datenbank bewährte sich als effizientes Instrument, wenn es darum ging, neue Kontakte zu pflegen und entsprechend ihrem aktuellen Status zu klassifizieren, Veränderungen schnell zu kommunizieren, Informationen zu bündeln und Aufgaben zielgerichtet zu koordinieren (One Stop Service).

### **3.3. Förderung der Beziehungen zu potenziellen und bestehenden Investoren**

#### **3.3.1. Persönliches Networking**

Unter Ausnutzung des sehr umfangreichen persönlichen Beziehungsnetzwerks der Mitglieder des Verwaltungsrates wurde versucht, das Gesamtkonzept Tardis in mehreren individuellen Gesprächen zu präsentieren, um den Bekanntheitsgrad zu steigern und über das interne Netzwerk neue Kontakte zu knüpfen.

Das persönliche Networking zielte auf die Schaffung und Ausgestaltung möglicher Kooperationen bzw. Allianzen mit externen Multiplikatoren zur Schaffung erfolgreicher Standortnetzwerke ab.

#### **3.3.2. Directmailing**

Mittels Anschreiben versorgten wir 900 Kontakte direkt mit Informationen zu Tardisland. Parallel dazu wurden unter Einsatz eines Call Centers diese Kontakte erneut nachbearbeitet.

Bei den angeschriebenen Kontakten handelte es sich hauptsächlich um Kontaktmittler und Multiplikatoren wie z.B. Treuhandbüros, Industrie- und Handelskammern sowie Interessens- und Wirtschaftsverbände aus Deutschland.

Durch diese Aktion konnten weitere 81 Kontakte in die CRM Datenbank aufgenommen werden, die in regelmäßigen Abständen weiter bearbeitet wurden. So sollte die notwendige Nachhaltigkeit im Sinne eines umfassenden Customer Relationship Managements aufgebaut werden.

#### **3.4. Neuausgabe der Tardisland Broschüre**

Die bisher vierseitige Tardisland Broschüre wurde auf insgesamt sechs Seiten erweitert. Zusätzliche Inhalte wie Ländervergleiche, Testimonials und weiterführende Informationen zu Tardisland runden die neue Broschüre und deren frisches Layout ab. Dadurch wurde eine zielgruppengerechtere Ansprache erreicht.

Die Broschüre, in Deutsch und Englisch erhältlich, wurde jedem Schriftwechsel mit potenziellen Investoren beigelegt.

#### **3.5. Tardisland Flyer**

Parallel zur überarbeiteten Broschüre wurde ein neuer, vierseitiger Tardisland Flyer entworfen, der potenzielle Interessenten in einem handlichen Format nochmals auf die wichtigsten Fakten aufmerksam macht.

#### **4. Ansiedlung Curea Elektro AG im Tardisland**

Im Geschäftsjahr 2004 konnte mit der Curea Elektro AG eine weitere erfolgreiche Ansiedlung zum Abschluss gebracht werden. Mit einer Fläche von 3'750m<sup>2</sup> ist die Curea Elektro AG neben der Frostag Food-Centrum AG und dem Lagerhaus Landquart, einem regionalen Sourcing Center der Würth International AG, schon das dritte Unternehmen, das wir in Tardisland begrüßen dürfen. Die Curea Elektro AG wird auf dem erworbenen Grundstück eine Gewerbehalle erstellen.

#### **5. Zusammenfassung und Ausblick 2005**

Durch die realisierten Marketingaktionen sowie die zahlreichen Kontakte zu potenziellen Investoren, Kontaktmittlern und Multiplikatoren flossen wichtige Informationen zum derzeitigen Klima auf dem Zielmarkt zurück in die Organisation. Zusätzliches Know How innerhalb der Marktbearbeitung konnte so gesammelt werden.

Ausgestattet mit diesem Wissen und bedingt durch Lerneffekte ist es möglich, das Generationenprojekt Tardis weiter voranzutreiben. Der Marketing-Ausschuss und der Verwaltungsrat Tardis sind nicht zuletzt aufgrund der mit einigen Investoren laufenden Vorabklärungen optimistisch, schon mittelfristig weitere attraktive Unternehmen im Tardisland anzusiedeln zu können, um so ein nachhaltiges Wirtschaftswachstum für die Region zu erzielen.

Dabei ist es von entscheidender Wichtigkeit, die für Verkauf und Freizeit vorgesehene Parzelle am Eingang zu Tardisland mit einem Projekt zu belegen, das für die übrige Fläche einen gewissen Symbolcharakter hat und in dessen Sog weitere Unternehmen angesiedelt werden könnten. Auch hier blicken der Verwaltungsrat Tardis und der Marketing-Ausschuss gemeinsam in eine optimistische Zukunft.



## V. Medien und Information

### 1. Informationskonzept

Das Informationskonzept von Tardis bewährte sich auch im Jahre 2004 ein weiteres Mal und konnte im vorgesehenen Rahmen umgesetzt werden. Dem Grundsatz von aktueller Information und Kommunikation zur Bildung von Vertrauen und Transparenz wurde nachgelebt. Wir stellten aber auch fest, dass die Informationsbedürfnisse sehr unterschiedlich waren. Insbesondere der Informationsfluss von Tardis zu den Gemeindevertretern wies noch Optimierungspotenzial auf.

### 2. Informationsveranstaltungen

Die beiden Informationsveranstaltungen mit den Vertretern der Gemeinden und des Kantons vom 13. Mai 2004 und 4. November 2004 waren gut besucht. An der Veranstaltung vom 4. November unterhielt man sich über das weitere Vorgehen bezüglich der Ansiedlung eines DOC oder ähnlicher Institutionen.

Die Bevölkerung wurde mit einer Informationswand anlässlich des offiziellen Einweihungsfestes der Industriezone Tardis am Samstag, 28. August 2004, orientiert.

Für das Jahr 2005 beabsichtigt der Verwaltungsrat am Grundkonzept festzuhalten, indem zwei Zusammenkünfte mit den Vertretern der Gemeinden und des Kantons und eine öffentliche Veranstaltung für die Bevölkerung durchgeführt werden. Zusätzlich findet laufend ein informeller Informationsaustausch zwischen dem Verwaltungsrat und den Gemeindebehörden statt.

### 3. Geschäftsbericht

Der dritte Geschäftsbericht wurde ebenfalls nach dem bisherigen Konzept erstellt und konnte termingerecht den Gemeinden vorgelegt und veröffentlicht werden.

### 4. Internet

Die Zielsetzung für das Jahr 2004 lautete, die Homepage besser zu bearbeiten und aktuell zu halten, sowie den Einstieg für wiederkehrende Besucher zu vereinfachen. Es darf festgehalten werden, dass die Ziele im Wesentlichen erreicht wurden.

Für die Aktualisierung einer Homepage gilt es auch immer wieder, Kosten und Nutzen abzuwägen. Der Verwaltungsrat ist aber weiterhin bemüht, dem Grundsatz nachzuleben, dass nur eine gepflegte und aktuelle Homepage eine gute und interessante Informationsplattform darstellt.



TARDISLAND.CH  
BUSINESS AND LEISURE



Dritter Bauherr:  
Curea Elektro AG.

Situation März 2005.



Blick auf Tardisland, dem grössten neuen Wirtschaftsgebiet den Südostschweiz.

Situation März 2005.

Industriestrasse mit optimalem Anschluss an die Nord-Süd Achse, Autobahn E43.

Situation März 2005.





## VI. Bau

### 1. Schotterdeponie Bahnhof Landquart

Seit 1974 wurden über mehrere Jahre im Bereich Bahnhofareal ca. 70 - 100'000 m<sup>3</sup> Bahnschotter vermisch mit Erdmaterial und Bauabfällen deponiert. Diese Aufschüttung war für eine Bahnhofserweiterung bei der Splügenbahnvariante vorgesehen.

Die Bahnschotterdeponie wurde in den «Kataster der belasteten Standorte» gemäss Art. 5 Altlastenverordnung aufgenommen.

Sofern eine zukünftige Käuferschaft diesen Eintrag auf ihrem Grundstück toleriert, kann dieses Material aufbereitet und z.B. unter Bodenplatten oder Parkplätzen verwendet werden.

Die Verhandlungen mit Investoren zeigen jedoch, dass von Tardis ein «altlastenfreies» Grundstück zur Verfügung gestellt werden sollte.

Die Entsorgung dieses Materials ist sehr kostenintensiv. Diese Ausgaben werden schlussendlich dem Landpreis belastet, was die Gewinnaussichten reduziert.

Zurzeit wird ein Entsorgungskonzept mit Kostenermittlung erstellt.



## 2. Bebauungskonzept

Das Industriegebiet Tardis umfasst ca. 316'000 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. 16 000 m <sup>2</sup>  |
| ■ Bebaute Grundstücke                       | ca. 28 000 m <sup>2</sup>  |
| <hr/>                                       |                            |
| Bebaubare Grundstücke Total                 | ca. 288 000 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



**TARDISLAND.CH**  
BUSINESS AND LEISURE



### Verwaltungsrat

Heinrich Baier

Jachen Erni

Thomas M. Bergamin

Andreas Wieland  
(Vize-Präsident)

Walter Dietsche

Dr. Andrea Cantieni

Michel Kern

Dr. Reto Mengiardi  
(Präsident)

Christian Bosshard

(von links)

Zizers, 15. April 2005

Der Präsident

Der Vize-Präsident





## Jahresrechnung für das Geschäftsjahr 2004

## Bilanz per 31. Dezember 2004

### Aktiven

| Umlaufvermögen                                      | laufendes Jahr          | Vorjahr                 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Flüssige Mittel                                     | 263.789,01              | 448.976,15              |
| Forderungen, Trans. Aktiven                         | <u>511,10</u>           | <u>974,70</u>           |
| <b>Total Umlaufvermögen</b>                         | <b>264.300,11</b>       | <b>449.950,85</b>       |
| <br>  |                         |                         |
| <b>Anlagevermögen</b>                               |                         |                         |
| <b>Immobilie Sachanlagen</b>                        |                         |                         |
| Einbringungswert Land                               | 4.217.728,60            | 4.217.728,60            |
| 2002, Abtretung Strassenanteil, BG Igis/Kt. GR      | <u>- 130.440,00</u>     | <u>- 130.440,00</u>     |
| Anlagewert  | 4.087.288,60            | 4.087.288,60            |
| 2001, Veräusserung 15'549 m <sup>2</sup> , Buchwert | <u>- 233.235,00</u>     | <u>- 233.235,00</u>     |
| 2003, Veräusserung 8'590 m <sup>2</sup> , Buchwert  | <u>- 128.850,00</u>     | <u>- 128.850,00</u>     |
| 2004, Veräusserung 3'750 m <sup>2</sup> , Buchwert  | <u>- 56.250,00</u>      |                         |
| <b>Total Land 288'145 m<sup>2</sup></b>             | <b>3.668.953,60</b>     | <b>3.725.203,60</b>     |
| <br>  |                         |                         |
| <b>Erschliessung, Vorprojekte</b>                   |                         |                         |
| Perimeter Erschliessungsstrasse                     | 3.000.000,00            | 2.000.000,00            |
| Perimeter Riedlöserstrasse                          | 514.384,45              | 324.400,00              |
| Perimeter Mühlestrasse                              | 256.085,50              |                         |
| Erschliessung Stammgleis (Vorprojekt)               | 12.914,80               | 12.914,80               |
| UVP Parkplätze                                      | 40.168,05               | 34.487,85               |
| Verlegung Erdgasleitung                             | 85.630,25               | 3.324,80                |
| Investitionen Parzelle SBB                          | <u>18.655,20</u>        | <u>18.655,20</u>        |
| <b>Total Erschliessung, Vorprojekte</b>             | <b>3.927.838,25</b>     | <b>2.393.782,65</b>     |
| <br><b>Total Anlagevermögen</b>                     | <br><b>7.596.791,85</b> | <br><b>6.118.986,25</b> |
| <br><b>Total Aktiven</b>                            | <br><b>7.861.091,96</b> | <br><b>6.568.937,10</b> |

## Passiven

---

| <b>Fremdkapital</b>                               | <b>laufendes Jahr</b> | <b>Vorjahr</b>      |
|---|-----------------------|---------------------|
| Kreditoren  | 40.048,30             | 51.742,85           |
| Transitorische Passiven                           | <u>5.000,00</u>       | <u>5.000,00</u>     |
| <b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>           | <b>45.048,30</b>      | <b>56.742,85</b>    |
| <b>Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>       |                       |                     |
| Bankvorschüsse                                    | <u>6.900.000,00</u>   | <u>5.600.000,00</u> |
| <b>Total langfristige Finanzverbindlichkeiten</b> | <b>6.900.000,00</b>   | <b>5.600.000,00</b> |
| <b>Total Fremdkapital</b>                         | <b>6.945.048,30</b>   | <b>5.656.742,85</b> |
| <b>Eigenkapital</b>                               |                       |                     |
| <b>Kapital</b>                                    | 912.194,25            | 479.449,45          |
| + Reingewinn                                      | <u>3.849,41</u>       | <u>432.744,80</u>   |
| <b>Total Eigenkapital</b>                         | <b>916.043,66</b>     | <b>912.194,25</b>   |
| <b>Total Passiven</b>                             | <b>7.861.091,96</b>   | <b>6.568.937,10</b> |

## Erfolgsrechnung per 1. Jan. bis 31. Dez. 2004

### Betriebsertrag

|   | laufendes Jahr    | Vorjahr           |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Ertrag</b>                             |                   |                   |
| Entschädigung EW Zürich                   |                   | 1.400,00          |
| Veräusserung Land an Pol. Gemeinde Igis   |                   | 324.400,00        |
| Veräusserung Land an Frostag AG           |                   | 529.254,00        |
| Entschädigung Kaufrecht Frostag AG        |                   | 15.000,00         |
| Veräusserung Land an Curea AG             | 408.375,00        |                   |
| <b>Total Ertrag</b>                       | <b>408.375,00</b> | <b>870.054,00</b> |
| <b>Ertragsminderung</b>                   |                   |                   |
| Geometer, Vermessung, Vermarkung          | 2.914,35          | 1.436,45          |
| Notariats- u. Grundbuchgebühren, Verträge | 1.858,35          | 2.801,95          |
| Nebenkosten Veräusserung                  | 4.772,70          | 4.238,40          |
| <b>Buchwert veräussertes Land</b>         |                   |                   |
| Veräusserung                              | 56.250,00         | 128.850,00        |
| <b>Total Ertragsminderung</b>             | <b>61.022,70</b>  | <b>133.088,40</b> |
| <b>Total Betriebsertrag</b>               | <b>347.352,30</b> | <b>736.965,60</b> |
| <b>Entschädigungen</b>                    |                   |                   |
| Entschädigungen an Pächter                | 0,00              | 909,00            |
| <b>Total Entschädigungen</b>              | <b>0,00</b>       | <b>909,00</b>     |
| <b>Bruttoergebnis 1</b>                   | <b>347.352,30</b> | <b>736.056,60</b> |

## Sonstiger Betriebsaufwand

|  | laufendes Jahr    | Vorjahr           |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Unterhalt, Reparaturen</b>          |                   |                   |
| Unterhalt Land und Einrichtungen       | 4.305,95          |                   |
| <b>Total Unterhalt</b>                 | <b>4.305,95</b>   |                   |
| <b>Sachversicherung, Abgaben</b>       |                   |                   |
| Betriebshaftpflichtversicherung        | 436,80            | 436,80            |
| Gebühren                               | 75,00             |                   |
| <b>Total Sachversicherung, Abgaben</b> | <b>511,80</b>     | <b>436,80</b>     |
| <b>Verwaltungsaufwand</b>              |                   |                   |
| Büromaterial, Geschäftsbericht         | 3.390,70          | 6.618,55          |
| Sekretariat                            | 21.294,05         | 23.392,25         |
| Unternehmensberatung                   | 387,40            | 7.595,40          |
| Bauberatung / Geometerpläne            | 444,65            | 8.179,65          |
| Verwaltungsratshonorare                | 128.482,50        | 129.535,00        |
| Aufwand Marketing                      | 0,00              | 10.706,20         |
| Spesen Verwaltungsrat                  | 1.810,00          | 2.655,80          |
| AHV, IV, EO, ALV                       | 10.288,30         | 10.964,50         |
| Aufwand Revisionsstelle                | 3.674,55          | 3.389,40          |
| <b>Total Verwaltungsaufwand</b>        | <b>169.772,15</b> | <b>203.036,75</b> |
| <b>Werbeaufwand</b>                    |                   |                   |
| Internet                               | 3.570,75          | 559,60            |
| Werbedrucksachen, Werbematerial        | 13.124,14         | 2.060,55          |
| Werbetafel                             | 3.086,05          | 546,15            |
| Direktwerbung                          | 25.495,85         | 0,00              |
| Werbebeiträge, Sponsoring              | 4.385,75          | 0,00              |
| Kunden- / Info-Anlässe                 | 895,30            | 2.308,55          |
| <b>Total Werbeaufwand</b>              | <b>50.557,84</b>  | <b>5.474,85</b>   |
| <b>Finanzaufwand/-Erfolg</b>           |                   |                   |
| Zinsaufwand Feste Vorschüsse           | 118.498,60        | 94.500,00         |
| Übriger Finanzaufwand, Bankspesen      | 277,45            | 127,05            |
| Zinserträge aus Bankguthaben           | – 420,90          | – 263,65          |
| <b>Total Finanzaufwand/-Erfolg</b>     | <b>118.355,15</b> | <b>94.363,40</b>  |
| <b>Total sonstiger Betriebsaufwand</b> | <b>343.502,89</b> | <b>303.311,80</b> |
| <b>+Reingewinn / -Reinverlust</b>      | <b>3.849,41</b>   | <b>432.744,80</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 2004 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 2004 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, 11. März 2005  
RI/VI - - 20 Ex.

Markus Riedi  
dipl. Wirtschaftsprüfer  
leitender Revisor

Franz Allenspach  
dipl. Wirtschaftsprüfer  
leitender Revisor

**Beilagen:**  
Jahresrechnung 2004 (Bilanz und Erfolgsrechnung)



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 14: Süsskind, SGD, Chur

Foto Seite 16: Peter Fuchs, Buchs

Gestaltung/DTP: Süsskind, SGD, Chur



TARDISLAND.CH  
BUSINESS AND LEISURE