TARDISLAND.CH

BUSINESS AND LEISURE

GESCHÄFTSBERICHT 2021

INHALTSVERZEICHNIS

Bericht des VR-Präsidenten	4
Bilanz per 31. Dezember 2021	8
Erfolgsrechnung 1. Jan. bis 31. Dez. 2021	10
Anhang zur Jahresrechnung 2021	12
Geldflussrechnung	15

GESCHÄFTSBERICHT 2021 TARDISLAND

Bericht des VR-Präsidenten

Sehr geehrte Behördenmitglieder
Sehr geehrte Damen und Herren

Würde man die Aktivitäten des Tardisland nur auf den Verkauf von Bauland reduzieren, so wäre das Geschäftsjahr 2021 ein Ereignisloses gewesen. Der vorliegende Geschäftsbericht zeigt jedoch, dass dem nicht so ist.

Gewinnausschüttung trotz Verlust

Tardisland ist nach wie vor im Besitz vom 43‘543 Quadratmeter Bauland, welches zu einem Anlagewert von CHF 302‘112.50 bilanziert ist. Aufgrund der fehlenden Erträge aus Landveräusserungen weist die Erfolgsrechnung einen Reinverlust von CHF 63‘739.85 aus. Dank den Gewinnen in den Vorjahren und dem guten Liquiditätsstand war es trotzdem möglich, eine Dividende von insgesamt CHF 700‘000 an die Gemeinden auszuschütten. Es ist jedoch klar, dass künftige Gewinnausschüttungen erst erfolgen können, wenn Tardisland weitere Landveräusserungen oder Baurechtsvergaben vornehmen kann, denn die Gesellschaft braucht eine solide Liquiditätsbasis, um strategisch handlungsfähig zu bleiben.

Ansiedlungen und Entwicklungen

Tardisland besitzt im Wesentlichen noch folgende drei Parzellen:
Parzelle 1292 (Gemeinde Zizers): Das Grundstück mit rund 27‘000 Quadratmeter liegt östlich, direkt angrenzend an die Parzelle der Galliker Transport AG. Die Form und Erschliessung der Parzelle lassen viele Optionen für eine Nutzung mit Anbindung an Strasse und Bahn offen.
Parzelle 1266 (Gemeinde Zizers): Die Fläche mit rund 7‘900 Quadratmeter liegt zwischen der INTEGRA Biosciences AG (Norden) und der Walser AG Zizers (Süden). Die Parzelle ist mit einem Vorkaufsrecht belegt.
Parzelle 678 (Gemeinde Landquart): Die Parzelle mit rund 6‘300 Quadratmeter liegt nördlich des Parkplatz Nord des Landquart Fashion Outlets.

Zusammen mit dem Parkplatz Nord gilt die Parzelle 678 als eines der besterschlossenen Gebiete im Kanton Graubünden. Die Realisierung erfordert eine dem Ort angepasste Nutzung sowie eine auf die hervorragende Erschliessung mit dem ÖV abgestimmte Dichte. Entsprechenden gilt sowohl für die Parzelle 678 als auch für den Parkplatz Nord (Parzelle 2008) eine Arealplanpflicht. Im kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) der Gemeinde Landquart sind für dieses Gebiet folgende Zielsetzungen festgelegt:

- Arbeitsgebiet mit hochwertiger Nutzung
- Dichte Bauweise mit hochwertiger Ar chitektur und Aussenraumgestaltung
- Ergänzung des Zentrums Landquart Bahnhofstrasse

Bei einer Überbauung sind folgende Punkte zwingend zu regeln:

- Unterirdische Parkierung
- Qualitativ hochwertige Architektur und Aussenraumgestaltung
- Neue, erlebbare Verbindung mit Bahn hofplatz und Bahnhofstrasse

Eine sinnvolle Inwertsetzung des Gebietes kann deshalb nur gemeinsam mit den Eigentümern des Landquart Fashion Outlets, welche den Parkplatz Nord besitzen, erfolgen. Verschiedene Gespräche dazu wurden bereits geführt. Ein gemeinsames Vorgehen konnte jedoch noch nicht initialisiert werden.

Der Verwaltungsrat von Tardis hat in der Vergangenheit Kriterien definiert, welche für eine Landabgabe, beziehungsweise für eine erfolgreiche Ansiedlung erfüllt werden müssen. Neben der Anzahl und der Qualität der geschaffenen Arbeitsplätze sind auch die Nachhaltigkeit, sowie die Finanzierungs- und Steuerkraft wichtige Faktoren. Bei der Beurteilung von Kaufgesuchen hat der Verwaltungsrat auch im Geschäftsjahr 2021 diese Ansiedlungskriterien angewendet. Insgesamt wurden fünf Anfragen geprüft. Mit einigen Interessenten sind die Verhandlungen noch im Gange.
Um Interessenten und den Behörden ein aktuelles Bild von Tardis zu präsentieren, wurde im zweiten Semester die Homepage tardisland.ch aktualisiert und einem sanften Facelifting unterzogen.

INTEGRA Biosciences erweitert den Firmensitz in Zizers

Ein Höhepunkt im Geschäftsjahr 2021 war der Spatenstich der INTEGRA Bioscience für den INTEGRA Campus am 1. November. Damit erweitert das international tätige Technologieunternehmen den Firmensitz im Tardisland zu einem Innovations- und Produktionsstandort mit Platz für 400 Mitarbeitende. Die erste Ausbaustufe des neuen Gebäudes wird 2023, die zweite 2028 eröffnet. Das Leuchtturmprojekt ist ein deutliches Bekenntnis zum Wirtschaftsstandort. Entsprechend freut sich der Verwaltungsrat von Tardisland, dass sie INTEGRA als Unternehmen mit einer starken Ausstrahlung beim weiteren Wachstum begleiten können.

Agglomerationsprogramm Chur 4. Generation

Der Bund beteiligt sich an der Finanzierung von Massnahmen zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur in Städten und Agglomerationen. Voraussetzung dafür ist, dass ein Agglomerationsprogramm die Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung aufzeigt. Für die Agglomeration Chur, zu welcher auch das Tardisland zählt, wurde von 2019 – 2021 ein neues Agglomerationsprogramm erarbeitet. Die Region Landquart sowie die Gemeinden Landquart und Zizers waren in die Arbeiten eingebunden. Das Agglomerationsprogramm Chur 4. Generation wurde im September beim Bund eingereicht.

Verschiedene Massnahmen des Agglomerationsprogramms betreffen auch direkt das Tardisland. So soll beispielsweise Tardis durch eine Busverbindung besser an den öffentlichen Verkehr angeschlossen werden. Ebenso soll die Fuss- und Veloanbindung verbessert werden.

Ende 2023 sollte der Beschluss des Bundesparlaments zum Agglomerationsprogramm vorliegen. Dann wird auch klar sein, inwiefern der Bund sich an den Kosten beteiligen wird. Es ist offensichtlich, dass von den vorgesehenen Massnahmen zur Verbesserung der Erschliessung die bereits bebauten sowie die noch verfügbaren Parzellen im Tardisland profitieren. Dies wird auch bei der Finanzierung der Massnahmen zu berücksichtigen sein.

Zusammenarbeit mit Behörden

Tardisland organisierte einen Anlass mit Vertretern der politischen Gemeinde und Bürgergemeinden von Landquart und Zizers. Ziel dabei war der Informationsaustausch zu den Themen Raumplanung, Regionalentwicklung sowie Landabgaben an Unternehmungen. Die Rückmeldung der Gremien war positiv, so dass der Anlass nun periodisch durchgeführt werden soll.

Weiter findet auch mit den Vertretern des kantonalen Amts für Wirtschaft und Tourismus fortlaufend ein Austausch statt.

Kontaktanlass

Der Verwaltungsrat Tardis hatte im Mai alle angesiedelten Unternehmungen zu einem ge

Dr. Franz Hidber *(bis 31.03.2021)*

Präsident VR
Vertreter des Kanton Graubünden

Dr. Marc Handlery *(ab 01.04.2021)*

Präsident VR
Vertreter des Kanton Graubünden

Peter Lang

Vizepräsident VR
Vertreter der Politischen Gemeinde Zizers

Sepp Föhn

Mitglied des VR
Vertreter der Politischen Gemeinde Landquart

Daniel Freund

Mitglied des VR
Vertreter der Politischen Gemeinde Zizers

Fredi Stocker

Mitglied des VR
Vertreter der Bürgergemeinde Landquart

Geschäftsführung und Sekretariat

Renato Simoncini
Treuhandbüro, Zizers

Dank

Der Verwaltungsrat dankt den Behörden- und Verwaltungsmitgliedern der politischen Gemeinde Landquart und Zizers, der Bürgergemeinde Landquart sowie des Kantons Graubünden für die konstruktive Zusammenarbeit. Das entgegengebrachte Vertrauen ist für uns Motivation, die Zukunft von Tardisland aktiv mitzugestalten, so dass unser Wirtschaftsstandort weiter gestärkt wird.
Ebenso bedankt sich der Verwaltungsrat bei Renato Simoncini für die pflichtbewusste und umsichtige Führung der Geschäftsstelle.

Zizers/Landquart, im Januar 2022
Dr. Marc Handlery
Präsident des Verwaltungsrates

BILANZ PER 31. DEZEMBER 2021

AKTIVEN

				Berichtsjahr		Vorjahr	
Umlaufvermögen							
Flüssige Mittel				862’305.14		1’635’394.04	
Forderungen, aktive Rechnungsabgrenzung				0.00		1’500.00	
Total Umlaufvermögen					**862’305.14**		**1’636’894.04**
Anlagevermögen							
Immobile Sachanlagen							
Einbringungswert Land				4‘217‘728.60		4‘217‘728.60	
2002, Abtretung Strassenanteil, BG Igis/Kt. GR				-118‘104.00		-118‘104.00	
Anlagewert		317‘062 m²		4’099’624.60		4’099’624.60	
2001,	Veräusserung	15‘549 m²	Buchwert	-233’235.00		-233’235.00	
2003,	Veräusserung	8‘590 m²	Buchwert	-128’850.00		-128’850.00	
2004,	Veräusserung	3‘750 m²	Buchwert	-56’250.00		-56’250.00	
2005,	Veräusserung	15‘193 m²	Buchwert	-227’895.00		-227’895.00	
2006,	Veräusserung	60‘154 m²	Buchwert	-902’310.00		-902’310.00	
2007,	Zukauf Land SBB	16‘504 m²	Buchwert	732’669.20		732’669.20	
2007,	Veräusserung	100‘429 m²	Buchwert	-1’841’697.00		-1’841’697.00	
2008,	Veräusserung	13‘924 m²	Buchwert	-251’186.00		-251’186.00	
2009,	Veräusserung	10‘933 m²	Buchwert	-163’995.00		-163’995.00	
2011,	Veräusserung	10‘066 m²	Buchwert	-167’284.50		-167’284.50	
2014,	Veräusserung	3‘478 m²	Buchwert	-52’170.00		-52’170.00	
2016,	Zukauf Land Zizers	3‘289 m²	Buchwert	198’045.00		198’045.00	
2016,	Veräusserung	31‘085 m²	Buchwert	-511’805.00		-511’805.00	
2017,	Veräusserung	1‘526 m²	Buchwert	-22’210.00		-22’210.00	
2018,	Zukauf Land BGL	1‘216 m²	Buchwert	73’299.00		73’299.00	
2018,	Veräusserung	6‘087 m²	Buchwert	-67’145.00		-67’145.00	
2019,	Veräusserung	10‘010 m²	Buchwert	-128‘952.80		0.00	
2020	Veräusserung	3‘754 m²	Buchwert	-46‘540.00		46‘540.00	
Total Land		**43‘543 m²**			**302’112.50**		**302‘112.50**
Erschliessung, Vorprojekte							
Perimeter Erschliessungsstrasse				275‘281.20		275‘281.20	
Perimeter Riedlöserstrasse				11‘987.70		1‘987.79	
Perimeter Mühlestrasse				2‘693.05		2‘693.05	
Investitionen Weststrasse, Erschliessung Rossried				411‘591.40		411‘591.40	
Total Erschliessung, Vorprojekte					**691‘553.35**		**691‘553.35**
Total Anlagevermögen					**993‘665.85**		**993‘665.85**
TOTAL AKTIVEN					**1‘855‘970.99**		**2‘630‘559.894**

PASSIVEN

	Berichtsjahr		Vorjahr	
Fremdkapital				
Kreditoren	5‘765.65		3‘549.05	
Passive Rechnungsabgrenzung	4‘000.00		11‘300.00	
Rückstellung Erschliessung Rossried	430‘000.00		430‘000.00	
Total kurzfristiges Fremdkapital		**439‘765.65**		**444‘849.05**
Total Fremdkapital		**439‘764.65**		**444‘849.05**
Eigenkapital				
Kapital	2’185‘710.84		3’384‘541.84	
- Reinverlust / + Reingewinn	-69‘505.50		701‘169.00	
- Ausschüttung an Gemeinden:				
Gemeinde Zizers	-384‘230.00		- 1‘042’910.00	
Bürgergemeinde Landquart	-292‘250.00		- 793‘250.00	
Gemeinde Landquart	-23‘520.00		- 63‘840.00	
Total Eigenkapital		1’416’205.34		2’185’710.84
TOTAL PASSIVEN		**1’855’970.99**		**2’630’559.89**

ERFOLGSRECHNUNG 1. JAN. BIS 31. DEZ 2021

BETRIEBSERTRAG	Berichtsjahr		Vorjahr	
Ertrag				
Veräusserung Land an Integra Immob. AG	24.35		823'993.55	
Übrige Einnahmen	7.40		510.20	
Total Ertrag		**31.75**		**824'503.75**
Ertragsminderung				
Notariats- u. Grundbuchgebühren, Verträge	- 103.30		5'121.85	
Nebenkosten Veräusserung	- 103.30		5'121.85	
Buchwert veräussertes Land				
Veräusserungen	0.00		46'540.00	
Total Ertragsminderung		-103.30		51'661.85
TOTAL BETRIEBSERTRAG		**135.05**		**772'841.90**

SONSTIGER BETRIEBSAUFWAND	Berichtsjahr		Vorjahr	
Sachversicherung, Abgaben				
Betriebshaftpflichtversicherung	115.50		86.90	
Abgaben, Gebühren	272.00		75.00	
Total Sachversicherung, Abgaben		**387.50**		**161.90**
Verwaltungsaufwand				
Büromaterial, Geschäftsbericht	3'988.95		4'513.05	
Sekretariat	14'284.80		14'335.25	
Bauberatung / Geometerpläne	158.30		316.65	
Verwaltungsratshonorare	34'875.00		46'000.00	
Spesen Verwaltungsrat	4'592.35		3'005.00	
AHV, IV, EO, ALV	1'330.40		1'031.30	
Aufwand Revisionsstelle	1'938.60		1'938.60	
Total Verwaltungsaufwand		**61'168.40**		**71'139.85**
Werbeaufwand				
Internet, Werbeaufwandl	2'112.50		284.25	
Kunden- und Info-Anlässe, Spesen	89.30		0.00	
Total Werbeaufwand		**2'201.80**		**284.25**
Finanzaufwand/-Erfolg				
Übriger Finanzaufwand, Bankspesen	117.20		86.90	
Zinserträge aus Bankguthaben	0.00		0.00	
Total Finanzaufwand/-Erfolg		**117.20**		**86.90**
Total sonstiger Betriebsaufwand		**63'874.90**		**71'672.90**
- REINVERLUST / + REINGEWINN		**-63'739.85**		**701'169.00**

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2019

Zweck der Organisation

Tardis ist eine selbständige öffentlich-rechtliche Anstalt der Politischen Gemeinden Zizers und Landquart sowie der Bürgergemeinde Landquart.
Sie bezweckt die Ansiedlung von Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmungen auf dem Areal Tardisland und die entsprechende Vermarktung dieses Areals. Überdies kann Tardis mit dem Hauptzweck zusammenhängende Dienstleistungen koordinieren und vermitteln, insbesondere in Fragen der Planung, des Bauens, der Finanzierung und des Rechts.

Organe

Organe von Tardis sind der Verwaltungsrat sowie die Revisionsstelle.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung des Vermögens und der Verbindlichkeiten erfolgte nach den allgemein anerkannten Grundsätzen. Das von der Politischen Gemeinde Zizers und der Bürgergemeinde Landquart gekaufte Land ist zu Anschaffungswerten bilanziert.

Details zu einzelnen Bilanzpositionen

a) Flüssige Mittel
Die flüssigen Mittel bestehen aus Guthaben bei der Graubündner Kantonalbank.

b) Forderungen, Aktive Rechnungsabgrenzungen
Es bestehen keine Forderungen per 31. Dezember 2021.

.

c) Anlagevermögen
Im Berichtsjahr wurden keine Sachanlagen (Land) veräussert oder erworben. Das immobile Sachanlagevermögen besteht per 31. Dezember 2021 aus 43‘543 m2 Land im Buchwert von CHF 302‘112.50. Der Bilanzierungswert pro m2 beträgt CHF 6.938..

Per Ende Berichtsjahr 2021 präsentiert sich die Flächenbilanz wie folgt:

Flächenbilanz		m²	%	CHF Buchwert
Übernahmewert Land mit Vorfinanzierungskosten		**326’904**		**4’217’728**
Zukauf Land der SBB AG		**16’504**		**732’669**
Zukauf Land der Gemeinde Zizers (Gleisparzelle)		**3’289**		**198’045**
Zukauf Land der Bürgergem. Landquart (Gleisparzelle)		**1’216**		**73’299**
Abtretung Strassenanteil, BG Igis/Kt. GR		-9’842		-118’104
Veräusserung für Riedlöser- u. Mühlestrasse an Politische Gemeinde Igis		-3’280		-49’200
Nettofläche für Verkauf		**334’791**	**100.00%**	**5’054’437**
Veräusserungen				
2001	Würth Holding GmbH	15‘549		
2003	Frostag AG	5‘346		
2004	Curea Elektro AG	3‘750		
2005	Grischa Mechanik AG	4‘847		
2005	Della Santa AG	10‘310		
2006	Würth International AG	30‘549		
2006	Fleischtrocknerei Churwalden AG	29‘605		
2007	Gemeinde Igis	281		
2007	ING Real	89‘687		
2007	Walser AG	10‘461		
2008	Integra Biosciences AG	5‘959		
2008	Oera-Mechanik AG	4‘847		
2008	Gemeinde Zizers (Bereinigung Trottoir)	118		
2008	Frostag AG	3‘000		
2009	Uehli Bau AG	1‘388		
2009	Curea Elektro AG	3‘121		
2009	Fleischtrocknerei Churwalden AG	6‘221		
2009	Rätia Energie Klosters AG	203		
2011	Pneu Tardis AG	6‘551		
2011	GVS Agrar AG	3‘515		
2014	Foppa AG	3‘478		
2016	Galliker AG	24‘085		
2016	Walo Bertschinger AG	7‘000		
2017	Integra Biosciences AG	1‘526		
2018	Kubex18 AG	6‘087		
2019	Gemeinde Landquart (Bereinigung)	10		
2019	Integra Immobilien AG	10‘000		
2020	Integra Immobilien AG	3‘754		
Total Veräusserungen		**291’248**	**86.99%**	**4’752’324**
Verfügbare Fläche		**43’543**	**13.01%**	**302’113**

Erschliessung, Vorprojekte

Die aktivierten Erschliessungs- und Vorprojektaufwendungen belaufen sich per Bilanzstichtag auf CHF 691‘553.35.

Fremdkapital

Bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten handelt es sich um Zahlungsverpflichtungen, welche Anfangs 2020 bezahlt werden sowie um Abgrenzungen für die Buchführung und Revision und Hand-änderungssteuern für die Veräusserung an die Integra Immobilien AG.

Eigenkapital

Im Berichtsjahr wurden an die beteiligten Gemeinden CHF 700‘000.00 überwiesen. Das Eigenkapital beträgt nach der Verlustverbuchung CHF 1‘421‘970.99.

Bemerkungen zur Erfolgsrechnung

Der Verwaltungsaufwand beläuft sich auf CHF 61‘168.40. Im Vorjahr betrug dieser CHF 71‘139.85. Die Kosten für Anpassungen und ein Re-design der Website belaufen sich auf CHF 1‘912.75 und sind im Werbeaufwand abgebildet.

Zusammenfassend weist Tardis im Berichtsjahr 2021 folgendes Ergebnis aus:

Nettoerlös durch Landverkäufe und Diverses	CHF	135.05
Unterhalts- und Versicherungsaufwand	CHF	-387.50
Verwaltungsaufwand	CHF	-61’168.40
Werbeaufwand	CHF	-2’201.80
Finanzaufwand	CHF	-117.20
Ausgabenüberschuss	**CHF**	**-63’739.85**
Übriges	CHF	00.00
Reinverlust	**CHF**	**-63’739.85**

Sonstige Angaben

Es bestehen keine Leasingverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen sowie Verbindlichkeiten für von Dritten bestellten Sicherheiten. Tardis beschäftigt keine Mitarbeiter. Der Verwaltungsrat ist operativ tätig. Die Geschäftsstelle und das Sekretariat werden vom Treuhandbüro R. Simoncini, Zizers, geführt.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung durch den Verwaltungsrat am 11. Januar 2022 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2021 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten. Es bestehen keine weiteren ausweispflichtigen Tatbestände im Sinne von Art. 959 c OR.

GELDFLUSSRECHNUNG

	2021 CHF	2020 CHF
Geschäftstätigkeit		
Reinverlust / Reingewinn	-63’740	701’169
Abschreibungen	0	0
Veränderung Froderungen	1’500	200
Veränderungen Verbindlichkeit	-10’849	-14’829
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit: Cashflow (+) / Cashdrain (-)	**-73’089**	**686’540**
Investitionstätigkeit		
Desinvestitionen Anlagevermögen	0	46’540
Perimeterbeiträge	0	32’922
Beiträge Quartierstrasse Tardis Süd	0	0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	**0**	**79’462**
Finanzierungstätigkeit		
Ausschüttung an Gemeinden	-700‘000	-1’900’000
Total Finanzierungstätigkeit	**-700‘000**	**-1’900’000**
Total Geldfluss	**-773’089**	**-1’133’998**
Liquiditätsnachweis		
	1’635’394	2’769’392
Flüssige Mittel Anfang Geschäftsjahr	862’305	1’635’394
Flüssige Mittel Ende Geschäftsjahr		
Zunahme (+) / Abnahme (-) Fonds flüssige Mittel	**-773’089**	**-1’133’998**

Tardis, Postfach 58, CH-7205 Zizers, Tel. +41 81 322 57 44, Fax +41 81 322 13 24, info@tardisland.ch, www.tardisland.ch