



TARDISLAND.CH
BUSINESS AND LEISURE



GESCHÄFTSBERICHT 2025



GESCHÄFTSBERICHT 2025 TARDISLAND

INHALT

Geschäftsbericht 2025 Tardisland	3
Bilanz Per 31. Dezember 2025	6
Erfolgsrechnung 1. Jan. bis 31. Dez. 2025	8
Anhang zur Jahresrechnung 2025	10
Bericht der Revisionsstelle	13



Bericht des VR-Präsidenten

Sehr geehrte Behördenmitglieder
Sehr geehrte Damen und Herren

Nach den grossen Landgeschäften der vergangenen Jahre steht heute nicht mehr die breite Vermarktung grosser Flächen im Vordergrund, sondern der sorgfältige Umgang mit den letzten verfügbaren Parzellen.

Per Ende 2025 verfügt Tardisland noch über drei verfügbare Parzellen mit insgesamt 28'543 m² Land. Dies entspricht rund 8.5 % der ursprünglich verfügbaren Nettofläche. Die verbleibenden Flächen sind damit knapp und entsprechend wertvoll. Der Verwaltungsrat prüft Anfragen deshalb zurückhaltend und sorgfältig. Ziel ist nicht eine möglichst schnelle Verwertung, sondern eine Nutzung, welche dem Standort langfristig dient und Wertschöpfung bringt.

Im Berichtsjahr gingen weiterhin regelmässig Anfragen ein, insbesondere aus den Bereichen Rechenzentren und Logistik. Die Beurteilung solcher Anfragen erfolgt koordiniert und in enger Abstimmung mit dem Kanton. Für die verbleibenden Flächen entsprechen solche Nutzungen jedoch nicht den Ansiedlungsrichtlinien und der angestrebten, wertschöpfungsorientierten Entwicklung von Tardisland. Der Verwaltungsrat hält deshalb an einer qualitätsorientierten und standortgerechten Entwicklung fest.

Erfreulich entwickelte sich das Bauvorhaben Landolt. Die Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft und den involvierten Stellen verlief sehr konstruktiv. Das Projekt zeigt, dass auf Tardisland weiterhin passende Entwicklungen möglich sind, wenn Nutzung, Standort und Umsetzung zusammenpassen.

Ein wichtiges Thema im Jahr 2025 war die Erweiterung des Landquart Fashion Outlet im Süden. Die Bauarbeiten und die damit verbundenen temporären Verkehrs- und Parkplatzlösungen prägten das Umfeld von Tardisland stark. Der von VIA Outlet eingerichtete Shuttle-Betrieb funktionierte insgesamt gut. Gleichzeitig zeigte sich insbesondere zu Spitzenzeiten, dass die Verkehrssituation rund um Outlet, Bahnhof und Tardisland zunehmend anspruchsvoller wird. Das Verkehrsaufkommen nimmt generell zu, und der Handlungsbedarf im Bereich Verkehr und Erschliessung wird deutlicher.

Tardis kann diese Verkehrsfragen nicht allein lösen und verfügt hier nur über keine direkten Einflussmöglichkeiten. Der Verwaltungsrat bringt die Erschliessungsthematik jedoch aktiv bei den zuständigen Stellen ein. Aus Sicht von Tardisland ist entscheidend, dass die Entwicklung des Wirtschaftsstandorts, die weitere Entwicklung des Outlets, der Bahnhof Landquart und die übergeordneten Verkehrsströme gemeinsam und abgestimmt betrachtet werden.

Mit dem Abschluss der Bauarbeiten an der Erweiterung des Outlets im südlichen Bereich und der Inbetriebnahme des Parkhauses Süd konnten die temporären Parkplätze Süd und Nord aufgehoben werden. Die südliche Fläche wurde zurückgebaut und wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt. Für die Parzelle Nr. 678 im Norden erfolgt ein nahtloser Übergang: Sie wird ab 2026 bis voraussichtlich 2032 durch RhB/SBB als Bauinstallationsplatz für die Arbeiten am Bahnhof Landquart genutzt.

In den kommenden Jahren richtet sich der Fokus besonders auf die Entwicklung der Parzelle Nr. 678 zusammen mit der angrenzenden Parzelle Nr. 2008. Aufgrund der planerischen Ausgangslage und der Arealplanpflicht ist eine koordinierte Betrachtung beider Parzellen erforderlich. Im Vordergrund steht deshalb die Entwicklung des gesamten nördlichen Bereichs im Zusammenspiel mit der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 2008, VIA Outlet, der Gemeinde Landquart, dem Kanton und den weiteren Anspruchsgruppen. Ziel ist es, die Zeit der Zwischennutzung als Bauinstallationsplatz zu nutzen, um ein tragfähiges Projekt auszuarbeiten. Damit soll nach Abschluss der Bauarbeiten am Bahnhof Landquart ein möglichst nahtloser Übergang in die nächste Entwicklungsphase möglich werden.

Dabei sind verschiedene Fragen frühzeitig zu klären: Nutzung, Parkierung, Verkehr, Erschliessung, Gestaltung, Wirtschaftlichkeit und technische Rahmenbedingungen.

Im Zusammenhang mit der bestehenden Erdgashochdruckleitung wurden 2025 bereits fachliche Abklärungen vorgenommen. Die bisherigen Abklärungen zeigen, dass eine Weiterentwicklung grundsätzlich möglich erscheint; die Risikosituation muss im weiteren Planungsprozess jedoch sorgfältig berücksichtigt werden.

Die bereits angesiedelten Unternehmen prägen Tardisland wesentlich. Ihre Investitionen, Arbeitsplätze und tägliche Tätigkeit machen den Standort aus. Entsprechend bleibt es für Tardis wichtig, die Standortqualität auch für die bestehenden Betriebe im Blick zu behalten.

Finanziell schliesst Tardis das Geschäftsjahr 2025 erfreulich ab. Die Mieterträge aus den temporären Parkplatznutzungen beliefen sich auf CHF 170'771.40. Die Aufwände konnten minimal gehalten werden. Der Reingewinn beträgt entsprechend CHF 127'935.29. Die flüssigen Mittel erhöhten sich auf CHF 1'046'651.90. Ausschüttungen an die beteiligten Gemeinden erfolgten im Berichtsjahr keine.

Der Verwaltungsrat dankt allen Beteiligten für die gute Zusammenarbeit und das Vertrauen. Ein besonderer Dank gilt den Trägergemeinden Zizers und Landquart, der Bürgergemeinde Landquart, der Geschäftsstelle sowie den Unternehmen und Partnern auf dem Areal.

Zizers/Landquart, im Frühjahr 2026
Samuel Enggist
Präsident des Verwaltungsrates

Verwaltungsrat

<i>Samuel Enggist</i> Präsident VR Vertreter des Kantons Graubünden	<i>Fredi Stocker</i> Mitglied des VR Vertreter der Bürgergemeinde Landquart
<i>Benjamin Hefti</i> Vizepräsident VR Vertreter der Politischen Gemeinde Zizers	<i>Eugen Arpagaus</i> Mitglied des VR Vertreter der Politischen Gemeinde Zizers
<i>Andreas Thöny</i> Mitglied des VR Vertreter der Politischen Gemeinde Landquart	<i>Geschäftsführung und Sekretariat</i> Renato Simoncini Treuhandbüro, Zizers

in TCHF

Gewinnausschüttung	bis 2011	2012	2016	2017	2018	2020	2021	2024	TOTAL
Bürgergemeinde Landquart	7'932	417	1'879	209	292	793	292	1'503	13'318
Politische Gemeinde Landquart	638	34	151	17	24	64	24	121	1'072
Politische Gemeinde Zizers	10'429	549	2'470	274	384	1'043	384	1'976	17'510
Total	19'000	1'000	4'500	500	700	1'900	700	3'600	31'900



BILANZ PER 31. DEZEMBER 2025

AKTIVEN

Umlaufvermögen

Flüssige Mittel und Wertschriften
Forderungen, aktive Rechnungsabgrenzung

Total Umlaufvermögen

Anlagevermögen

Immobilie Sachanlagen

Einbringungswert Land
2002, Abtretung Strassenanteil, BG Igis/Kt. GR

Anlagewert	317'062 m²		
2001, Veräusserung	15'549 m²	Buchwert	
2003, Veräusserung	8'590 m²	Buchwert	
2004, Veräusserung	3'750 m²	Buchwert	
2005, Veräusserung	15'193 m²	Buchwert	
2006, Veräusserung	60'154 m²	Buchwert	
2007, Zukauf Land SBB	16'504 m²	Buchwert	
2007, Veräusserung	100'429 m²	Buchwert	
2008, Veräusserung	13'924 m²	Buchwert	
2009, Veräusserung	10'933 m²	Buchwert	
2011, Veräusserung	10'066 m²	Buchwert	
2014, Veräusserung	3'478 m²	Buchwert	
2016, Zukauf Land Zizers	3'289 m²	Buchwert	
2016, Veräusserung	31'085 m²	Buchwert	
2017, Veräusserung	1'526 m²	Buchwert	
2018, Zukauf Land BGL	1'216 m²	Buchwert	
2018, Veräusserung	6'087 m²	Buchwert	
2019, Veräusserung	10'010 m²	Buchwert	
2020, Veräusserung	3'754 m²	Buchwert	
2022, Veräusserung	15'000 m²	Buchwert	

Total Land 28'543 m²

Erschliessung, Vorprojekte

Perimeter Erschliessungsstrasse (Tardisstrasse)

Total Erschliessung, Vorprojekte

Total Anlagevermögen

TOTAL AKTIVEN

in CHF

Berichtsjahr	Vorjahr
1'046'651.90 212.33	901'562.34 18'326.90
1'046'864.23	919'889.24
4'217'728.60 -118'104.00	4'217'728.60 -118'104.00
4'099'624.60	4'099'624.60
-233'235.00	-233'235.00
-128'850.00	-128'850.00
-56'250.00	-56'250.00
-227'895.00	-227'895.00
-902'310.00	-902'310.00
732'669.20	732'669.20
-1'841'697.00	-1'841'697.00
-251'186.00	-251'186.00
-163'995.00	-163'995.00
-167'284.50	-167'284.50
-52'170.00	-52'170.00
198'045.00	198'045.00
-511'805.00	-511'805.00
-22'210.00	-22'210.00
73'299.00	73'299.00
-67'145.00	-67'145.00
-128'952.80	-128'952.80
-46'540.00	-46'540.00
-150'000.00	-150'000.00
152'112.50	152'112.50
166'231.22	166'231.22
166'231.22	166'231.22
318'343.72	318'343.72
1'365'207.95	1'238'232.96

PASSIVEN

Fremdkapital

Kreditoren
Übrige kurzfr. Verpflichtungen
Passive Rechnungsabgrenzung

Total kurzfristiges Fremdkapital

Total Fremdkapital

Eigenkapital

Kapital
+ Reingewinn / - Reinverlust

- Ausschüttung an Gemeinden:

Gemeinde Zizers
Bürgergemeinde Landquart
Gemeinde Landquart

Total Eigenkapital

TOTAL PASSIVEN

in CHF

Berichtsjahr	Vorjahr
0.00 2'124.70 4'075.00	558.30 2'601.70 4'000.00
6'199.70	7'160.00
6'199.70	7'160.00
1'231'072.96 127'935.29	4'779'378.46 51'694.50
0.00 0.00 0.00	-1'976'040.00 -1'503'000.00 -120'960.00
1'359'008.25	1'231'072.96
1'365'207.95	1'238'232.96

ERFOLGSRECHNUNG 1. JAN. BIS 31. DEZ. 2025

BETRIEBSERTRAG

	Berichtsjahr	Vorjahr
Ertrag		
Mieterträge	170'771.40	112'420.00
Total Ertrag	170'771.40	112'420.00
Ertragsminderung		
Geometer, Vermessung, Vermarktung	0.00	-204.00
Notariats- u. Grundbuchgebühren, Verträge	0.00	-2'202.05
Nebenkosten Veräusserung	0.00	-2'406.05
Total Ertragsminderung	0.00	-2'406.05
TOTAL BETRIEBSERTRAG	170'771.40	110'013.95

in CHF

SONSTIGER BETRIEBSAUFWAND

	Berichtsjahr	Vorjahr
Unterhalt, Reparaturen		
Unterhalt, Rodung Land	0.00	-3'836.80
Total Unterhalt	0.00	-3'836.80
Sachversicherung, Abgaben		
Betriebshaftpflichtversicherung	-115.50	-115.50
Abgaben, Gebühren	-342.00	0.00
Total Sachversicherung, Abgaben	-457.50	-115.50
Verwaltungsaufwand		
Büromaterial, Geschäftsbericht	-1'405.85	-998.80
Sekretariat	-12'026.15	-13'954.05
Rechts- und Bauberatung	-703.90	-3'433.65
Verwaltungsratshonorare	-24'360.00	-37'100.00
Spesen Verwaltungsrat	-442.30	-200.00
AHV, IV, EO, ALV	-1'395.45	-2'442.75
Aufwand Revisionsstelle	-1'945.80	-1'945.80
Total Verwaltungsaufwand	-42'279.45	-60'075.05
Werbeaufwand		
Internet, Werbeaufwand	-567.75	-265.00
Total Werbeaufwand	-567.75	-265.00
Finanzaufwand / -Ertrag		
Übriger Finanzaufwand, Bankspesen	-88.00	-86.00
Zinserträge aus Finanzanlagen	556.59	6'058.90
Total Finanzaufwand / -Ertrag	468.59	5'972.90
Total sonstiger Betriebsaufwand	-42'836.11	-58'319.45
+ REINGEWINN / - REINVERLUST	127'935.29	51'694.00

in CHF



ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2025

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 Dienstleistungsunternehmen 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 Kontokorrentguthaben bei der Graubündner Kantonalbank.
- b) Forderungen, Aktive Rechnungsabgrenzungen**
Es besteht ein Verrechnungssteuerguthaben über CHF 212.33. Der Antrag auf Rückerstattung wurde bei der Eidg. Steuerverwaltung eingereicht und gutgeheissen.
- c) Anlagevermögen**
Im Berichtsjahr wurden keine Sachanlagen (Land) veräussert oder erworben. Das immobile Sachanlagevermögen besteht per 31. Dezember 2025 aus 28'543 m² Land im Buchwert von CHF 152'112.50. Der Bilanzierungswert pro m² beträgt CHF 5.329.

Per Ende Berichtsjahr 2025 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 Immobilien 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 Immobilien 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		
2022 SUVA (ursprünglich Fritz Landolt AG)	15'000		
Total Veräusserungen	306'248	91.47%	4'902'324
Verfügbare Fläche	28'543	8.53%	152'113



Erschliessung, Vorprojekte

Die aktivierten Erschliessungs- und Vorprojektaufwendungen belaufen sich per Bilanzstichtag auf CHF 166'231.22.

Fremdkapital

Bei den übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten handelt es sich um Mehrwertsteuerschulden. Diese entstanden aufgrund der steuerpflichtigen Vermietung der Ersatzparkplätze an die VIA D.O.L. GmbH. Die Passiven Rechnungsabgrenzungen beinhalten Kosten für die Buchführung und Revision.

Eigenkapital

Im Berichtsjahr fanden keine Ausschüttungen statt. Im Vorjahr wurden an die beteiligten Gemeinden CHF 3'600'000.00 überwiesen. Das Eigenkapital beträgt nach der Gewinnverbuchung CHF 1'359'008.25.

Bemerkungen zur Erfolgsrechnung

Die Vermietung der Ersatzparkplätze auf den Parzellen Nr. 678 und Nr. 1266 endete im November 2025. Im Berichtsjahr betrugen die Einnahmen CHF 170'771.40, im Vorjahr waren es CHF 112'420.00. Der Verwaltungsaufwand beläuft sich auf CHF 42'279.45. Im Vorjahr betrug dieser CHF 60'075.05.

Zusammenfassend weist Tardis im Berichtsjahr 2025 folgendes Ergebnis aus:

Nettoerlös durch Mieterträge	CHF	170'771.40
Unterhalts- und Versicherungsaufwand	CHF	-457.50
Verwaltungsaufwand	CHF	-42'279.45
Werbeaufwand/Internet	CHF	-567.75
Finanzertrag	CHF	556.59
Finanzaufwand	CHF	-88.00
Ertragsüberschuss	CHF	127'935.29
Übriges	CHF	0.00
Reingewinn	CHF	127'935.29

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 19. Februar 2026 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2025 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten. Es bestehen keine weiteren ausweispflichtigen Tatbestände im Sinne von Art. 959 c OR.



BERICHT DER REVISIONSSTELLE
ZUR EINGESCHRÄNKTEN REVISION

an den Gemeindevorstand der Politischen Gemeinde Zizers, den Gemeindevorstand der Politischen Gemeinde Landquart und den Bürgerrat der Bürgergemeinde Landquart
über die Prüfung der Jahresrechnung 2025 der
öffentlich-rechtlichen Anstalt Tardis, Zizers

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der öffentlich-rechtlichen Anstalt Tardis, Zizers, für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr, geprüft.

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

Unsere Prüfung erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist eine Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteile dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht dem schweizerischen Gesetz und Reglement entsprechen.

W&P AG
Treuhand Steuern Wirtschaftsprüfung

Chur, 20. Februar 2026

Andreas Riedi
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor

Edith Voneschen

W&P AG Treuhand Steuern Wirtschaftsprüfung
Obere Plessurstrasse 39 | Postfach 325 | 7001 Chur
Phone +41 81 552 50 50 | info@wp-beratung.ch | www.wp-beratung.ch
EXPERTSuisse Certified Company | Mitglied TREUHAND | SUISSSE | Zugelassener Revisionsexperte

