



## Regionale Gewerbezone Val Schons Jahresbericht 2024

Wergenstein, 4. August 2025

## Impressum

### Titelbild

Jubiläumsfeier, Oktober 2024 in der Gewerbezone Zups, Andeer

v.l.n.r: Beni Michael, Roman Schamaun, Simon Egger, Carmelia Maissen, Hans-Andrea Fontana, Silvio Kunfermann.

Bild: Stefanie Elsa, fmr

### Verfasser

#### **Ausschuss Regionale Gewerbezone Val Schons (RGVS)**

Silvio Kunfermann (Präsident)

Roman Schamaun (Vizepräsident)

Beni Michael (Mitglied)

#### **Geschäftsführung Regionale Gewerbezone Val Schons (RGVS)**

Simon Egger

Gewerbezone Val Schons

c/o Naturpark Beverin | Center da Capricorns

CH - 7433 Wergenstein

+41 (0) 81 650 70 20

[info@gewerbezone-val-schons.ch](mailto:info@gewerbezone-val-schons.ch)

[www.gewerbezone-val-schons.ch](http://www.gewerbezone-val-schons.ch)

## Grusswort des Präsidenten

Ich freue mich sehr, Ihnen den Jahresbericht 2024 der Regionalen Gewerbezone Val Schons (RGVS) zu präsentieren. Am 12. Oktober 2024 feierten die Trägergemeinden Andeer, Ferrera, Muntogna da Schons und Zillis-Reischen am Standort Zups im Beisein von Regierungsrätin Carmelia Maissen gemeinsam mit dem Gewerbe und der Bevölkerung das zehnjährige Jubiläum der RGVS.

Anfang 2025 durfte ich von Hans-Andrea Fontana das Präsidium der RGVS übernehmen. Seit Gründung der RGVS im Jahr 2014 hat er als engagierter und umsichtiger Präsident die erfolgreiche Entwicklung der RGVS wesentlich geprägt. Im Namen der Trägergemeinden und aller weiteren Involvierten danke ich Hans-Andrea Fontana herzlich für sein Wirken zugunsten der Gemeinden und des Gewerbes in der Val Schons!

Weiter positiv entwickelt hat sich der Standort Zups, gut sichtbar an der inzwischen fertiggestellten Halle der Sägerei Zups. Direkt beim Eingang zur Gewerbezone zog mit Physio & Fitness Koelman ein neuer Untermieter ein. Ausserdem realisierte das kantonale Tiefbauamt den Linksabbieger zur Gewerbezone mit örtlicher Anhebung der Kantonsstrasse. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision strebt die Gemeinde Andeer künftig eine Erweiterung der Gewerbezone Zups an.

Mit der Errichtung der Betriebsgebäude der Müller Bau AG wird auch am Standort Runcs die Ansiedlung von Gewerbebetrieben nach aussen hin sichtbar. Im Januar 2024 konnte eine weitere Parzelle im Baurecht an die Luzi Immobilien AG vergeben werden. Bezüglich der Vergabe der verbleibenden Flächen fanden konkrete Gespräche mit Baurechtsinteressenten statt. Allerdings verzögert sich die Auffüllung der Flächen und damit die geplante Vergabe von Baurechten an die vorgesehenen Baurechtsnehmer. Es fanden wiederholt Gespräche mit der KBA AG statt, um Lösungen zu finden.

Erfreulich verläuft die Entwicklung des Standorts Nislas. Am 4. Dezember 2024 genehmigte die Gemeindeversammlung Zillis die Ortsplanungsrevision und die für die Erschliessung und Umgestaltung der Gewerbezone Nislas erforderlichen Kredite. Sobald die Ortsplanungsrevision durch die Regierung genehmigt ist, kann der Landerwerb durch die RGVS getätigt und die Erschliessung realisiert werden.

Im Namen des Ausschusses bedanke ich mich für die gute Zusammenarbeit mit den involvierten Gemeinden, der Regionalentwicklung und den kantonalen Ämtern, den Gewerbebetrieben und weiteren Partnern. Weiter bedanke ich mich bei der Geschäftsstelle des Naturpark Beverin für die gewissenhafte Geschäftsführung.

Silvio Kunfermann,

Präsident Regionale Gewerbezone Val Schons

## Organisation

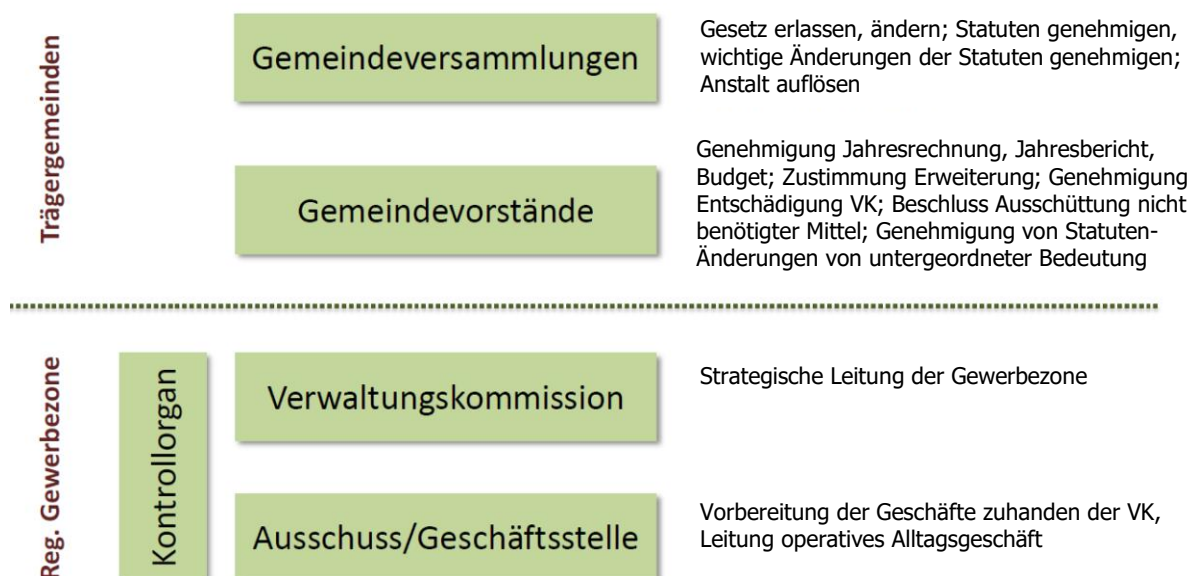
Das Schams verfügte in der Vergangenheit über keine grösseren ungenutzten Gewerbezone, mit denen neue Unternehmen zur Ansiedlung motiviert werden oder auf denen die bestehenden Betriebe der Region expandieren konnten. Um dennoch die Voraussetzungen für die langfristige Entwicklung einer nachhaltig produzierenden regionalen Wirtschaft zu gewährleisten, haben die Gemeindeversammlungen der Gemeinden Andeer, Casti-Wergenstein, Donat, Ferrera, Lohn, Mathon und Zillis-Reischen im Jahr 2014 grünes Licht zum Aufbau der Regionalen Gewerbezone Val Schons (RGVS) gegeben. Diese durch die Gemeinden getragene öffentlich-rechtliche Anstalt trägt dazu bei, die bestehenden Arbeitsplätze zu sichern und neue zu schaffen. Im Jahr 2021 haben Casti-Wergenstein, Donat, Lohn und Mathon zur Gemeinde Muntogna da Schons fusioniert.

Die drei Standorte in den Gemeinden Andeer und Zillis-Reischen sind durch die Autobahn A13 gut erschlossen und befinden sich im Talboden des Schams. Aufgrund der unterschiedlichen Qualitäten wie Grösse, Lage und Nähe zur Siedlung wurden die drei Standorte Runcs, Zups und Nislas ausgewählt und die jeweils idealen Nutzungsprofile definiert.

### Öffentlich-rechtliche Anstalt

Mit der konstituierenden Sitzung der Verwaltungskommission vom 18. August 2014 wurde die öffentlich-rechtliche Anstalt mit Sitz in Andeer gegründet sowie der Ausschuss und die Geschäftsführung definiert. Als Präsident wurde dazumal Hans-Andrea Fontana, als Vizepräsidentin Regula Götte und als Mitglied des Ausschusses Beni Michael gewählt. Die Geschäftsführung wurde der Geschäftsstelle des Naturpark Beverin übertragen.

### Organigramm und Aufgaben



## Verwaltungskommission

Die Verwaltungskommission hat die strategische Leitung der RGVS inne. Die Besetzung der Verwaltungskommission richtet sich nach den Statuten, wobei die Anzahl Vertreter pro Gemeinde gemäss deren Einwohnerzahlen bestimmt wird. Per 31. Dezember 2024 sind es folgende Vertreter:

| Gemeinde           | Name         | Vorname     | Wohnort      |
|--------------------|--------------|-------------|--------------|
| Andeer             | Kunfermann   | Silvio      | Andeer       |
| Andeer             | Fontana      | Hans-Andrea | Clugin       |
| Andeer             | Fravi        | Gondini     | Andeer       |
| Andeer             | Stoffel      | Rico        | Bärenburg    |
| Muntogna da Schons | Michael      | Beni        | Casti        |
| Muntogna da Schons | Podolak      | Georg       | Mathon       |
| Ferrera            | Niederdorfer | Markus      | Innerferrera |
| Zillis-Reischen    | Schamaun     | Roman       | Zillis       |
| Zillis-Reischen    | Häusermann   | Thomas      | Zillis       |

## Ausschuss

Dem Ausschuss obliegt das operative Alltagsgeschäft. Er bereitet die Geschäfte zuhanden der Verwaltungskommission vor. Per 31. Dezember 2024 bilden folgende Personen den Ausschuss:

| Funktion      | Name       | Vorname | Wohnort |
|---------------|------------|---------|---------|
| Präsident     | Kunfermann | Silvio  | Andeer  |
| Vizepräsident | Schamaun   | Roman   | Zillis  |
| Mitglied      | Michael    | Beni    | Casti   |

## Kontrollorgan

Das Kontrollorgan überprüft die Geschäftstätigkeit der Verwaltungskommission und des Ausschusses, revidiert die Abrechnung und beantragt die Entlastung der Mitglieder der Verwaltungskommission und des Ausschusses. Folgende Personen bilden das Kontrollorgan:

| Gemeinde           | Name        | Vorname  | Wohnort     |
|--------------------|-------------|----------|-------------|
| Andeer             | Haberstich  | Thomas   | Andeer      |
| Muntogna da Schons | Michael     | Magnasch | Wergenstein |
| Zillis-Reischen    | Hugentobler | Philipp  | Zillis      |

## Revisionsstelle

Die fachkundige Revisionsstelle ist für die Revision der Jahresrechnung zuständig. Für die Jahresrechnung 2024 wurde folgende Revisionsstelle beauftragt:

| Unternehmen                    |
|--------------------------------|
| Gredig + Partner AG in Thuisis |

## Geschäftsstelle

Mit der Geschäftsführung der RGVS ist die Geschäftsstelle des Naturpark Beverin in Wergenstein betraut.

| Funktion         | Name          | Vorname | Wohnort |
|------------------|---------------|---------|---------|
| Geschäftsführung | Egger         | Simon   | Zillis  |
| Buchhaltung      | Derungs-Fravi | Carola  | Donat   |

## Arbeiten 2024

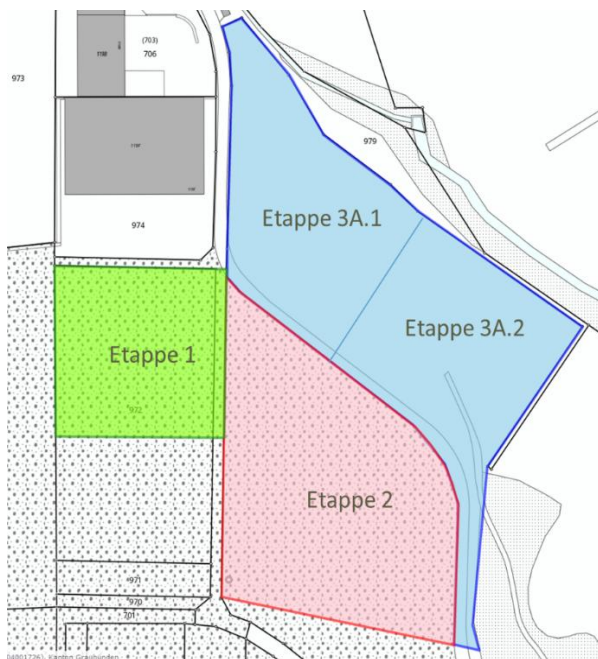
Das Jahr 2024 war das zehnte volle Geschäftsjahr der RGVS nach der Gründung der öffentlich-rechtlichen Anstalt im Herbst 2014. Der Fokus der Arbeiten lag wie in den Vorjahren bei der Weiterentwicklung der drei Gewerbestandorte. Der Ausschuss hat sich zu sechs Ausschusssitzungen getroffen. Die Verwaltungskommission traf sich am 19. September 2024 zur 11. ordentlichen Verwaltungskommissionssitzung. Die Geschäftsführung wurde durch Simon Egger, Geschäftsführer des Naturpark Beverin wahrgenommen. Carola Derungs-Fravi, Leiterin Finanzen beim Naturpark Beverin, stellte die Führung der Buchhaltung sicher.

Anfang 2024 wurde eine Umfrage bei den Gemeindevorständen betreffend mittel- und langfristige Entwicklungsmöglichkeiten in den einzelnen Trägergemeinden der RGVS durchgeführt. Die Ergebnisse wurden an einem Informationsaustausch des Ausschusses mit den Gemeindepräsidenten besprochen.

Am 12. Oktober 2024 fand am Standort Zups im Beisein von Regierungsrätin Carmelia Maissen die Jubiläumsfeier zum zehnjährigen Bestehen der RGVS statt. Die Gewerbebetriebe öffneten ihre Türen für die Bevölkerung. Auf einem geführten Rundgang wurde den Besuchenden die Entwicklung der RGVS erläutert. Regierungsrätin Carmelia Maissen, die in der Anfangszeit der Regionalen Gewerbezone als Regionalentwicklerin der Region Viamala massgeblich am Projekt beteiligt war, strich den bis heute gültigen Vorbildcharakter des Projekts heraus.

## Runcs

Im Vordergrund standen im Berichtsjahr in Runcs die Lösungsfindung hinsichtlich Auffüllung und Baugrundverdichtung, primär der Etappe 3A.2 (siehe Plan), aber auch der Etappe 2 hinsichtlich der Erschliessung und künftigen Vergabe von Baurechten.



Nachdem im Vorjahr in der Etappe 3A.2 der Kiesabbau beendet und abgerechnet werden konnte, zeichnete sich im Sommer 2024 ab, dass die vertraglich vereinbarte Frist für die Auffüllung seitens KBA AG nicht eingehalten werden kann.

Ab August 2024 fanden diverse Gespräche zwischen RGVS und KBA AG zur Lösungsfindung statt. Weitere Gespräche folgten unter Einbezug des betroffenen künftigen Baurechtsnehmers.

Der Bereich der neuen Erschliessungsstrasse ist mehr oder weniger auf Niveau aufgefüllt, so dass die Projektierung und Realisierung der Strasse voraussichtlich wie vorgesehen vorangetrieben werden kann.

Ob und wie weit die Verzögerung der Auffüllung auch Auswirkungen auf den Zeitplan für die Fläche der Etappe 2 haben wird, ist zurzeit noch nicht abschätzbar.

Mit der Errichtung der Betriebsgebäude der Müller Bau AG im Bereich der Etappe 3A.1 wird auch am Standort Runcs die Ansiedlung von Gewerbebetrieben nach aussen hin sichtbar. In Verbindung mit dem Bau einer Stützmauer zur besseren Flächenausnutzung wurde der Müller Bau AG vonseiten der Gemeinde ein Näherbaurecht gewährt.

Im Januar 2024 konnte zudem eine weitere Parzelle im Bereich der Etappe 1 im Baurecht an die Luzi Immobilien AG vergeben werden. Bezüglich der Vergabe der verbleibenden Flächen fanden konkrete Gespräche mit Baurechtsinteressenten statt und wurden entsprechende Baurechtsverträge vorbereitet.

## Zups

Am Standort Zups sind alle Baurechte vergeben. Das Bauprojekt der Sägerei Zups GmbH wurde umgesetzt. Im vordersten Gebäude bei der Einfahrt zur Gewerbezone (Baurecht Mani Holzbau GmbH) zog mit Physio & Fitness Koelman ein neuer Untermieter ein, der ein Bedürfnis im Tal abdeckt und die Palette der angesiedelten Betriebe bereichert.

Seitens des Tiefbauamts wurde der Linksabbieger mit örtlicher Anhebung der Kantonsstrasse realisiert. In der Detailausgestaltung wurden auch spezifische Anliegen der Gewerbebetriebe berücksichtigt.

Vom 13. August bis 12. September lag die Ortsplanungsrevision Andeer zur öffentlichen Mitwirkung auf. Die RGVS hat an der Mitwirkung teilgenommen. Geplant ist eine Erweiterung des Standorts Zups nach Norden, während der kaum nutzbare Spickel am östlichen Hang ausgezont werden soll.

## Nislas

Am Standort Nislas konnte die Detailplanung bezüglich Aufteilung der Flächen sowie bezüglich Kostenteiler zwischen RGVS und Gemeinde geklärt werden. Am 4. Dezember 2024 genehmigte die Gemeindeversammlung Zillis-Reischen die Ortsplanungsrevision und die seitens Gemeinde für die Erschliessung und Umgestaltung der Gewerbezone Nislas erforderlichen Kredite. Sobald die Ortsplanungsrevision durch die Regierung genehmigt ist, kann der Landerwerb durch die RGVS getätigt und die Erschliessung realisiert werden. Da die Genehmigung durch den Kanton erfahrungsgemäss länger dauern kann, wurde die Verlängerung des Vorkaufsvertrags zwischen RGVS und Gemeinde in die Wege geleitet.

## NRP-Projekte

Im NRP-Projekt «Erschliessung Gewerbezone Zups und Runcs in Andeer» wurde der RGVS ein Darlehen in der Höhe von CHF 413'000 zugesichert sowie ein Beitrag von CHF 69'000 gesprochen. Im Jahr 2019 wurde bereits die erste Phase des NRP-Projektes abgerechnet. Die zweite und letzte Abrechnung war für das Jahr 2023 vorgesehen. Da bereits seit dem Vorjahr absehbar war, dass das gesamte Erschliessungsprojekt nicht bis Ende 2023 abgeschlossen werden konnte, wurde frühzeitig Kontakt mit dem Amt für Wirtschaft und Tourismus aufgenommen. Die Gründe dafür sind Verzögerungen in der Baubewilligung, unvorhergesehene Komplikationen beim Kiesabbau und das aufwändige Auffüllungs- und Messverfahren. Das SECO hat der Verlängerung des Projektes bis Ende 2026 zugestimmt. Die 2. Tranche des NRP-Darlehens sowie der À-fonds-perdu-Beitrag werden nach Realisierung der Erschliessung ausbezahlt.

Das NRP-Projekt «Strategie- und Geschäftsentwicklung Nislas, Gewerbezone Schams» lief über die IG Nislas. Dieses NRP-Projekt ist bereits im Jahr 2019 abgeschlossen worden. Hingegen ist geplant, für die Mitfinanzierung der Erschliessung am Standort Nislas ein neues NRP-Projekt einzureichen.

## Kommunikation

Unter [www.gewerbezone-val-schons.ch](http://www.gewerbezone-val-schons.ch) sind die wesentlichen Informationen zur RGVS abrufbar. Die Seite wurde in die Website des Naturpark Beverin integriert. Neben der Website ist ein Kurzdossier für Interessenten bei der Geschäftsstelle erhältlich.

## Jahresrechnung 2024

Die Rechnungslegung erfolgt nach HRM2, damit diese möglichst nah an der Rechnungslegung der Trägergemeinden gehalten wird.

Die Erfolgsrechnung schliesst mit einem Ertragsüberschuss von CHF 78'384.00. Die Gemeindebeiträge sind seit 2020 aufgrund der zusätzlichen Amortisation des Bankkredits höher.

In der Bilanz ist die Abrechnung der öffentlichen Interessenz ersichtlich. Laut Statuten handelt es sich um standortgebundene Ausgaben wie Landerwerb, Erschliessung und Planungskosten, die die jeweilige Standortgemeinde aufgrund der Standortvorteile mit einem Kostenanteil von 20 Prozent übernimmt. Die Transitorischen Passiven beinhalten einen Teil der erneut ins nächste Jahr verschobenen Ausgaben für die Werbetafeln an den Standorten Nislas, Zups und Runcs. Das NRP-Darlehen wird mit jährlich CHF 11'000.00 zurückbezahlt. Der Kredit bei der Graubündner Kantonalbank wird weiterhin mit jährlich CHF 35'000.00 amortisiert.

Die Jahresrechnung ist von Gredig + Partner AG in Thusis und durch die Kontrollstelle geprüft worden. Der Ausschuss unterbreitet der Verwaltungskommission den Ertragsüberschuss von CHF 78'384.00 dem Vortrag Ertragsüberschüsse zuzuweisen. Der Vortrag Ertragsüberschüsse wird für die weitere Erschliessung der Gewerbezone Runcs und Nislas sowie für die Rückzahlung des NRP-Darlehens verwendet.

| Erfolgsrechnung |                                                 | Rechnung 2023    |                   | Budget 2024      |                   | Rechnung 2024    |                   |
|-----------------|-------------------------------------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
|                 |                                                 | Aufwand          | Ertrag            | Aufwand          | Ertrag            | Aufwand          | Ertrag            |
| <b>0</b>        | <b>ALLGEMEINE VERWALTUNG</b>                    | <b>23'268.00</b> | <b>74'528.00</b>  | <b>24'000.00</b> | <b>74'500.00</b>  | <b>24'735.60</b> | <b>74'500.00</b>  |
| <b>0120</b>     | <b>Exekutive</b>                                | <b>4'775.10</b>  | <b>0.00</b>       | <b>6'000.00</b>  | <b>0.00</b>       | <b>6'383.20</b>  | <b>0.00</b>       |
| 3000.01         | Verwaltungskommission                           | 240.00           |                   | 1'000.00         |                   | 240.00           |                   |
| 3000.02         | Ausschuss                                       | 3'807.50         |                   | 4'000.00         |                   | 5'452.50         |                   |
| 3050            | AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten | 215.35           |                   | 500.00           |                   | 300.70           |                   |
| 3170            | Reisekosten und Spesen                          | 512.25           |                   | 500.00           |                   | 390.00           |                   |
| <b>0210</b>     | <b>Regionale Gewerbezone Management</b>         | <b>18'492.90</b> | <b>74'528.00</b>  | <b>18'000.00</b> | <b>74'500.00</b>  | <b>18'352.40</b> | <b>74'500.00</b>  |
| 3130.01         | Dienstleistungen und Honorare                   | 2'337.90         |                   | 2'000.00         |                   | 2'137.40         |                   |
| 3130.02         | Geschäftsführung                                | 16'155.00        |                   | 16'000.00        |                   | 16'215.00        |                   |
| 4632            | Beiträge der Gemeinden                          |                  | 67'028.00         |                  | 67'000.00         |                  | 67'000.00         |
| 4634.01         | Beitrag Naturpark Beverin                       |                  | 7'500.00          |                  | 7'500.00          |                  | 7'500.00          |
| <b>7</b>        | <b>UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG</b>             | <b>4'980.75</b>  | <b>15'151.60</b>  | <b>39'100.00</b> | <b>2'050.00</b>   | <b>4'078.80</b>  | <b>0.00</b>       |
| <b>7906</b>     | <b>Regionale Planungsgruppen</b>                | <b>4'980.75</b>  | <b>15'151.60</b>  | <b>39'100.00</b> | <b>2'050.00</b>   | <b>4'078.80</b>  | <b>0.00</b>       |
| 3130            | Aufwand Kiesabbau Runco                         | 4'980.75         |                   | 4'100.00         |                   | 0.00             |                   |
| 3431            | Kommunikation und Marketing                     | 0.00             |                   | 35'000.00        |                   | 4'078.80         |                   |
| 3441            | Wertberichtigung Finanzvermögen Runco           | 0.00             |                   | 0.00             |                   | 0.00             |                   |
| 4120            | Konzession (Kiesabbau)                          |                  | 15'151.60         |                  | 2'050.00          |                  | 0.00              |
| <b>9</b>        | <b>FINANZEN UND STEUERN</b>                     | <b>10'229.80</b> | <b>36'850.20</b>  | <b>10'000.00</b> | <b>37'000.00</b>  | <b>9'823.80</b>  | <b>42'522.20</b>  |
| <b>9610</b>     | <b>Zinsen</b>                                   | <b>10'229.80</b> | <b>0.00</b>       | <b>10'000.00</b> | <b>0.00</b>       | <b>9'823.80</b>  | <b>0.00</b>       |
| 3406            | Verzinsung langfristige Finanzverbindlichkeiten | 10'229.80        |                   | 10'000.00        | 0.00              | 9'823.80         |                   |
| <b>9630</b>     | <b>Liegenschaften des Finanzvermögens</b>       | <b>-</b>         | <b>36'850.20</b>  | <b>0.00</b>      | <b>37'000.00</b>  | <b>0.00</b>      | <b>42'522.20</b>  |
| 3810            | Ausserordentlicher Sach- und Betriebsaufwand    |                  |                   |                  |                   |                  |                   |
| 4430.01         | Baurechtszinsen Zups                            |                  | 28'588.80         |                  | 27'500.00         |                  | 30'218.30         |
| 4430.02         | Baurechtszinsen Runco                           |                  | 7'636.40          |                  | 9'500.00          |                  | 12'303.90         |
| 4430.05         | Mietzinsen Runco                                |                  | 625.00            |                  | 0.00              |                  | 0.00              |
| <b>99</b>       | <b>ABSCHLUSS</b>                                |                  |                   |                  |                   |                  |                   |
| <b>999</b>      | <b>Abschluss</b>                                | <b>38'478.55</b> | <b>126'529.80</b> | <b>73'100.00</b> | <b>113'550.00</b> | <b>38'638.20</b> | <b>117'022.20</b> |
| 999.389         | Ertragsüberschuss                               |                  |                   |                  |                   |                  |                   |
| 999.489         | Aufwandüberschuss (-)                           | 88'051.25        |                   | 40'450.00        |                   | 78'384.00        |                   |

| Bilanz      |                                                             | Bestand    |                     | Veränderung       |                   | Bestand             |
|-------------|-------------------------------------------------------------|------------|---------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
|             |                                                             | 31.12.2023 |                     | Zunahme           | Abnahme           | 31.12.2024          |
| <b>1</b>    | <b>A K T I V E N</b>                                        |            | <b>1'515'634.40</b> | <b>218'949.40</b> | <b>178'867.75</b> | <b>1'555'716.05</b> |
| <b>10</b>   | <b>FINANZVERMÖGEN</b>                                       |            | <b>1'515'634.40</b> | <b>218'949.40</b> | <b>178'867.75</b> | <b>1'555'716.05</b> |
| <b>1002</b> | <b>Banken</b>                                               |            | <b>290'792.65</b>   | <b>160'440.80</b> | <b>125'907.60</b> | <b>325'325.85</b>   |
| 10020.02    | Graubündner Kantonalbank                                    |            | 290'792.65          | 160'440.80        | 125'907.60        | 325'325.85          |
| <b>1010</b> | <b>Forderungen Lieferungen und Leistungen</b>               |            | <b>33'121.60</b>    | <b>9'541.55</b>   | <b>33'121.60</b>  | <b>9'541.55</b>     |
| 10100       | Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                  |            | 33'121.60           | 9'541.55          | 33'121.60         | 9'541.55            |
| <b>1080</b> | <b>Grundstücke Finanzvermögen</b>                           |            | <b>1'191'720.15</b> | <b>48'967.05</b>  | <b>19'838.55</b>  | <b>1'220'848.65</b> |
| 10801.01    | Grundstücke Finanzvermögen Zups                             |            | 779'710.10          | 42'297.95         | 10'297.00         | 811'711.05          |
| 10801.02    | Grundstücke Finanzvermögen Runcs                            |            | 672'197.75          | 6'258.30          | 0.00              | 678'456.05          |
| 10801.03    | Grundstücke Finanzvermögen Nislas                           |            | 36'959.80           | 410.80            | 0.00              | 37'370.60           |
| 10801.04    | Beitrag öffentliche Interessenz Zups                        |            | -153'825.60         | 0.00              | 8'459.60          | -162'285.20         |
| 10801.05    | Beitrag öffentliche Interessenz Runcs                       |            | -135'929.95         | 0.00              | 999.80            | -136'929.75         |
| 10801.06    | Beitrag öffentliche Interessenz Nislas                      |            | -7'391.95           | 0.00              | 82.15             | -7'474.10           |
| <b>2</b>    | <b>P A S S I V E N</b>                                      |            | <b>1'515'634.40</b> | <b>199'333.30</b> | <b>159'251.65</b> | <b>1'555'716.05</b> |
| <b>20</b>   | <b>FREMDKAPITAL</b>                                         |            | <b>951'200.40</b>   | <b>32'898.05</b>  | <b>71'200.40</b>  | <b>912'898.05</b>   |
| <b>2000</b> | <b>Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen</b>         |            | <b>15'200.40</b>    | <b>22'898.05</b>  | <b>15'200.40</b>  | <b>22'898.05</b>    |
| 20000       | Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen                |            | 15'200.40           | 22'898.05         | 15'200.40         | 22'898.05           |
| <b>2040</b> | <b>Passive Rechnungsabgrenzungen</b>                        |            | <b>10'000.00</b>    | <b>10'000.00</b>  | <b>10'000.00</b>  | <b>10'000.00</b>    |
| 20400       | Transitorische Passiven                                     |            | 10'000.00           | 10'000.00         | 10'000.00         | 10'000.00           |
| <b>2064</b> | <b>Mittel- und langfristige Schulden</b>                    |            | <b>926'000.00</b>   | <b>0.00</b>       | <b>46'000.00</b>  | <b>880'000.00</b>   |
| 20640.01    | Darlehen Graubündner Kantonalbank                           |            | 860'000.00          | 0.00              | 35'000.00         | 825'000.00          |
| 20690       | NRP-Darlehen                                                |            | 66'000.00           | 0.00              | 11'000.00         | 55'000.00           |
| <b>29</b>   | <b>EIGENKAPITAL</b>                                         |            | <b>564'434.00</b>   | <b>166'435.25</b> | <b>88'051.25</b>  | <b>642'818.00</b>   |
| 29800       | Dotationskapital                                            |            | 100'000.00          | 0.00              | 0.00              | 100'000.00          |
| 29900       | Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss (-)                   |            | 88'051.25           | 78'384.00         | 88'051.25         | 78'384.00           |
| 29990       | Vortrag Ertragsüberschüsse / Vortrag Aufwandüberschüsse (-) |            | 376'382.75          | 88'051.25         | 0.00              | 464'434.00          |
|             | <b>Gesamtktiven</b>                                         |            | <b>1'515'634.40</b> | <b>218'949.40</b> | <b>178'867.75</b> | <b>1'555'716.05</b> |
|             | <b>Gesamtpassiven</b>                                       |            | <b>1'515'634.40</b> | <b>199'333.30</b> | <b>159'251.65</b> | <b>1'555'716.05</b> |

## Anhang zur Jahresrechnung 2024

### Regionale Gewerbezone Val Schons, 7440 Andeer

Die Regionale Gewerbezone Val Schons bezweckt zur Ansiedlung von Unternehmen, Grundeigentum im Val Schons zu erwerben, zu erschliessen, dieses als Gewerbefläche an Unternehmen abzugeben oder selbst zu überbauen. Nebst dem Eigentumserwerb und der Abgabe von Landflächen sorgt sie für die Erschliessung der Gebiete mit entsprechender Finanzierung, Vermarktung, Beratung der Interessierten und Unterhalt der gemeinschaftlichen Anlagen. Sie kann alle Tätigkeiten entfalten, Rechtsgeschäfte abschliessen und Dienstleistungen erbringen, welche die Zweckerfüllung fördern. Sie kann auch allgemeine Tätigkeiten zur Erhöhung der Attraktivität der Val Schons als Gewerbe-, Arbeits- und Wohngebiet entfalten; vollständige Zweckumschreibung gemäss Statuten.

### Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Harmonisierten Rechnungsmodells 2 (HRM2) erstellt.

#### Anzahl Mitarbeiter

Die Anzahl der Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt nicht über

**31.12.2024**

10

**31.12.2023**

10

#### Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Parteien

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen:

- gegenüber nahestehenden Parteien

**31.12.2024**

9'793.40

**31.12.2023**

0.00

### Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch die Verwaltungskommission sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

## Antrag über die Verwendung des Jahresergebnisses 2024

| Bezeichnung                                                                       | Geschäftsjahr | Vorjahr    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|
|                                                                                   | CHF           | CHF        |
| <b>Überschuss / Fehlbetrag (-) Bilanz</b><br>(verfügbarer Saldo per 31. Dezember) | 542'818.00    | 464'434.00 |
| Vortrag Ertragsüberschüsse / Aufwandüberschüsse (-)                               | 464'434.00    | 376'382.75 |
| Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss (-)                                         | 78'384.00     | 88'051.25  |
|                                                                                   |               |            |
| <b>abzüglich</b>                                                                  | 0.00          | 0.00       |
| Ausschüttung an Trägergemeinden                                                   | 0.00          | 0.00       |
| <b>Vortrag auf neue Rechnung</b>                                                  | 542'818.00    | 464'434.00 |

# Bericht der Revisionsstelle 2024

Spitalstrasse 1  
CH-7430 Thusis

Telefon +41 81 650 06 00  
thusis@gredig-partner.ch  
www.gredig-partner.ch

Geschäftsführung:  
Karin Iseppi, dipl. Treuhandexpertin  
Curdin Mayer, dipl. Treuhandexperte  
Fabio Giovanoli, dipl. Treuhandexperte

**Gredig + Partner AG**

Treuhand Steuern Revision



## Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision

an die Verwaltungskommission

**der Regionalen Gewerbezone Val Schons, 7440 Andeer**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Regionalen Gewerbezone Val Schons für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese 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 Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Thusis, 13. Juni 2025

**Gredig + Partner AG**

Karin Iseppi  
Revisionsexpertin  
Leitende Revisorin

ppa. Jonas Kühne  
Revisor

**Jahresrechnung und Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns 2024**

Mitglied TREUHAND | SUISSE  
 Mitglied von EXPERTsuisse

Hauptsitz:  
CH-7430 Thusis  
Spitalstrasse 1

Zweigbüro:  
CH-7000 Chur  
Gäuggelstrasse 4

## Bericht und Antrag der Kontrollstelle 2024

### **Bericht und Antrag der Kontrollstelle über die Rechnungs- und Geschäftsprüfung 2024 der regionalen Gewerbezone Val Schons**

Am Mittwoch den 19. Juni 2025 trafen sich die Mitglieder der Kontrollstelle der regionalen Gewerbezone Val Schons mit Simon Egger (Geschäftsführer) und Silvio Kunfermann (Präsident der Verwaltungskommission) in Zillis, um die Rechnungsprüfung durchzuführen und zu beurteilen.

Die Jahresrechnung wurde vorgängig geprüft durch die Revisionsstelle Gredig und Partner AG. Die Revisionsstelle ist auf keine Abweichungen zu den Statuten und dem Gesetz gestossen.

Aufgrund unserer Prüfung und gestützt auf den Revisionsbericht konnten wir feststellen, dass:

- die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt wurde.
- die Bilanz und die Erfolgsrechnung mit der Buchhaltung übereinstimmen.
- die Aufwendung und Erträge belegt sind.
- die Geschäftsleitung der Regionalen Gewerbezone Val Schons die Gemeindeinteressen ordentlich wahrgenommen hat.

Die Jahresrechnung schliesst im Geschäftsjahr 2024 mit einem Aufwand von Fr. 38'648.20 und mit Ertrag von Fr. 117'022.20 ab. Der Ertragsüberschuss beträgt Fr. 78'384.00.

### **Antrag**

Aufgrund unseres Prüfungsergebnisses beantragen wir der Versammlung der Regionalen Gewerbezone Val Schons die Jahresrechnung zu genehmigen und den Ausschuss und die Geschäftsleitung unter Verdankung des wertvollen Einsatzes zu entlasten.

Andeer, 26. Juli 2025

### **Mitglieder der Kontrollstelle**



Magnasch  
Michael



Philipp  
Hugentobler



Tom  
Haberstich

