

Tätigkeitsbericht 2010



Inhaltsverzeichnis:

Eigentümer und Organe der Gesellschaft	2
Vorwort des Aufsichtsrates	3
Geschäftsführung und Mitarbeiter der SIG	4
Bericht der Geschäftsführung	5
Gründungsparameter der Stadt Salzburg Immobilien GmbH	7
Aufgaben und Ziele der SIG	8
Leitbild der Stadt Salzburg Immobilien GmbH (SIG)	9
Immobilienportfolio der SIG	10
Investitionsbudget der SIG	11
Instandhaltungsbudget der SIG	13
Projekte 2010	14
Spezialthema: Paracelsusbad und Errichtung einer Ersatzschwimmhalle	31
Jahresabschluss 2010	34
Bilanz	35
Gewinn- und Verlustrechnung	36
Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung	37
Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses	38
Bestätigungsvermerk	39
Rechtliche und Wirtschaftliche Verhältnisse	41

Eigentümer der Gesellschaft

Gesellschafter: Stadtgemeinde Salzburg (99%)
Tourismus Salzburg GmbH (1%)

Organe der Gesellschaft

General-

Versammlung: Stadträtin Mag.^a Claudia Schmidt
MMag. Bert Brugger

Aufsichtsrat: Gemeinderat Annemarie Lehner (Vorsitzende)
Gemeinderat Dr.ⁱⁿ Elisabeth Werner (Vors.-StVin)
Gemeinderat Dr. Christoph Fuchs
Gemeinderat Mag.^a Ingeborg Haller
Gemeinderat Dr.ⁱⁿ Bettina Flöckner

Vorwort des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Stadt Salzburg Immobilien GmbH hat im Jahr 2010 die ihm nach dem Gesetz und dem Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen.

Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat regelmäßig über den Verlauf der Geschäfte und die Lage der Gesellschaft informiert.

Im Berichtsjahr trat der Aufsichtsrat der Stadt Salzburg Immobilien GmbH zu fünf ordentlichen Sitzungen zusammen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2010 samt Lagebericht wurde von der Kanzlei Röck & Kaiser, Wirtschaftstreuhand- und Beratungsgesellschaft mbH, 5026 Salzburg durchgeführt und der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt. Die Geschäftsführung wurde beauftragt den Jahresabschluss 2010 samt den Empfehlungen an die Generalversammlung weiterzuleiten. Der Aufsichtsrat hat der Generalversammlung empfohlen den Aufsichtsrat und die Geschäftsführung zu entlasten.

Der Aufsichtsrat spricht der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Annemarie Lehner
Aufsichtsratsvorsitzende

Geschäftsführung der Gesellschaft

Ing. Mag. (FH) Josef Lackner

Prokurist

DI Holger Neddemeyer

MitarbeiterInnen der Gesellschaft

DI Holger Neddemeyer, Prokurist und Objektmanager

Ing. Manfred Pichler, Objektmanager

Johann Thalhammer, Objektmanager

Ing. Rüdiger Schobersberger, Projektmanager

Heidmarie Spannlang, Assistentin der Geschäftsführung

Brigitte Rothbart, Sekretariat

Karin Prünster, Sekretariat

Christina Frei, Assistenz/Buchhaltung

Rita Vorderleitner, Buchhaltung

Astrid Brandstätter, Buchhaltung

Gabriele Hattinger, Buchhaltung

Klaudia Völkl, Buchhaltung/Mietangelegenheiten

Peter Russmann, Datenmanagement

Alexander Feistritzer, technischer Zeichner – Lehrling

Bericht der Geschäftsführung

Werte Leserin, werter Leser!

Der gegenständliche Jahresbericht der Stadt Salzburg Immobilien GmbH für das Jahr 2010 dokumentiert die vielfältigen Aufgaben und Leistungen dieser Einrichtung. Der Bericht zeigt eine kleine Auswahl von durchgeführten Projekten der SIG, tatsächlich werden daneben aber viele Projekte der vorangegangenen Periode abgeschlossen und für die kommenden Jahre neue Projekte vorbereitet. Abgeschlossene Bauvorhaben werden in der weiteren Folge in das Portfolio der SIG übernommen und dauerhaft betreut.

Insgesamt werden von der SIG ca. 400 Objekte mit einem geschätzten Anlagevermögen in der Höhe von ca. € 390 Mio gemanagt, der zur Leistungserbringung direkt zugeordnete Mitarbeiterstand ist mit 14 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sehr eng gehalten.

Seit der Gründung im Jahr 2008 steht die qualitätsvolle Leistungserbringung für die Stadt im Zentrum unserer Aktivitäten. Dabei hat sich die SIG für ihre internen und externen Kundinnen und Kunden als kompetente Stelle in allen Immobilienangelegenheiten etabliert.

Die SIG betreibt für ihre Immobilien ein aktives Portfolio-management, dabei stellen wirtschaftliche Effizienz und Nachhaltigkeit die Prämissen des täglichen Handelns dar. Ziel ist es, das Portfolio langfristig zu sichern und kontinuierlich im Wert zu erhalten bzw. zu steigern. Die Immobilien werden dazu auch regelmäßig auf bauliche Mängel und Schwachstellen untersucht, dabei werden die im Zuge von Begehungen vor Ort festgestellten baulichen Notwendigkeiten in einer Datenbank erfasst. Gemeinsam mit den formulierten Nutzerwünschen wird in der Folge die gesamte Investitionsplanung für das Immobilienportfolio durch die Mitarbeiter der SIG erstellt.

Ob Neubauten, Modernisierungen, Umbauten oder Erweiterungen, die SIG bietet schlüsselfertige Lösungen für alle Anforderungen. Dabei arbeitet das engagierte Team der SIG eng mit der Politik, der Verwaltungsführung, den Behörden, insbesondere mit den Nutzern zusammen. Ziel ist es, den individuellen Anspruchsgruppen und letztlich den Nutzern der Immobilien bestmöglich gerecht zu werden.

Die Geschäftsführung bedankt sich bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der SIG, dem Aufsichtsrat und den Vertretern der Generalversammlung sowie den zusammenarbeitenden Stellen für das gezeigte Engagement bei der Bewältigung der vielfältigen Herausforderungen.

Ing. Mag. (FH) Josef Lackner
Geschäftsführung der SIG

Gründungsparameter der „Stadt Salzburg Immobilien GmbH“

Die Stadtgemeinde Salzburg verfügt über einen umfassenden Immobilienbesitz. Die Bewirtschaftung dieses Liegenschaftsbesitzes erfolgte in der Vergangenheit durch unterschiedlich zuständige Stellen der Stadtverwaltung. Um eine einheitliche Vorgehensweise für eine Professionalisierung der Liegenschaftsbewirtschaftung im Hinblick auf Wirtschaftlichkeit, Recht, Besteuerung, Finanzierung, Einflussnahme, etc. zu gewährleisten, wurde mit 1.1.2008 die Stadt Salzburg Immobilien GmbH gegründet.

Diese Grundsätze wurden auch im Gesellschaftsvertrag in der Beschreibung des Unternehmensgegenstandes der SIG verankert (S 41).

Mit der Gründung der SIG wurden auch die bis dahin bestandenen Projektgesellschaften der Stadt, die

- Objektvermietung I GmbH und die
- Objektvermietung II GmbH

verschmolzen und umfirmiert, die SIG ist die alleinige Nachfolgesellschaft.

Der Großteil des städtischen Immobilienvermögens wurde unter Anwendungen der Bestimmungen des Art. 34 BudgetbegleitG 2001 gebühren- und verkehrssteuernbefreit in die SIG unentgeltlich eingebracht. Der gesamte Liegenschaftsbestand wurde in der Folge über einen Generalmietvertrag an die Stadt zurückvermietet.

Die städtischen Wohngebäude und Seniorenheime konnten zum damaligen Zeitpunkt aus wohnbauförderungsrechtlichen Bestimmungen nicht übertragen werden, für diese Liegenschaften obliegt der SIG über einen Betreuungsvertrag ebenso die Wahrnehmung aller wirtschaftlichen Interessen.

Aufgaben und Ziele der Stadt Salzburg Immobilien GmbH

- Immobilienwirtschaftliche Gesamtsicht durch die zentrale Eigentümerrolle der Gesellschaft, bessere Abstimmung der Investitionen zwischen Gesellschaft, Politik, Betriebsführung und Nutzer.
- Bessere Nutzung allfälliger steuerlicher Potenziale, flächendeckende Optimierung des Vorsteuerabzuges bei Investitionen in hoheitlich genutzte Gebäude.
- Höhere Flexibilität im Immobilienbudget, Organisation und Abwicklung (Aufhebung der Jährlichkeit).
- Transparenz im Immobilienvermögen, Darstellung der Werteentwicklung bzw. des Werteverzehrs des städt. Immobilienportfolios.
- Bilanzierung nach steuerrechtlichen Kriterien, Umstellung der Kameralistik auf doppische Buchhaltung
- Lösung vom „Gießkannenprinzip“ bei der Instandhaltung der städt. Gebäude, gezielter Mitteleinsatz.
- Konsequente Schaffung eines Auftraggeber-/ Auftragnehmerprinzips, klare Kompetenzregelungen, definierte Ansprechpartner, definierte Leistungsvereinbarungen.
- Neuorganisation bzw. Professionalisierung der Wartung und Instandhaltung der städt. Liegenschaften, Anpassung der Leistungserbringung an die Kriterien des freien Marktes
- Transparente Kosten im Bereich der Betriebsführerleistungen, Vergleich mit dem Drittmarkt.
- Erhöhte Dienstleistungsqualität für die Unternehmensführung (Politik und Verwaltungsführung) sowie interne und externe Kunden.

Leitbild der Stadt Salzburg Immobilien GmbH

Wertvorstellungen und Normen

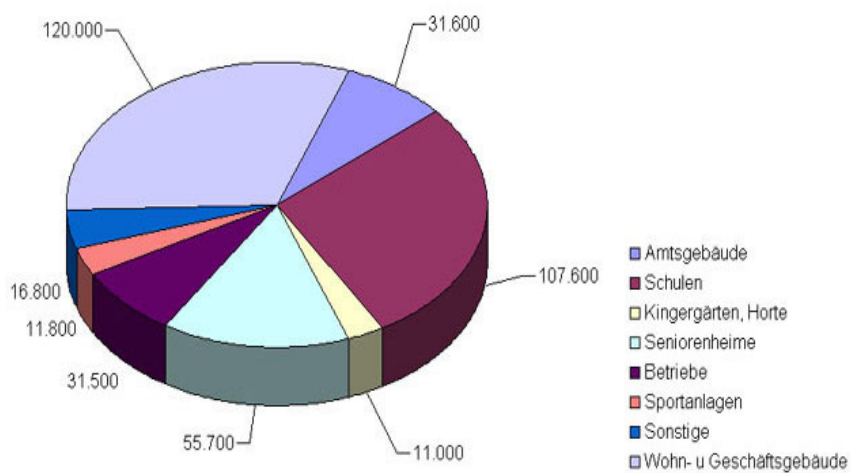
- Die SIG ist eine nach privatrechtlichen Grundzügen organisierte Kapitalgesellschaft, sie stellt in erweiterter Form einen Teil der Stadtverwaltung der Stadt dar.
- Die SIG handelt nach wirtschaftlichen Grundsätzen und innerhalb rechtlicher und politischer Rahmenbedingungen.
- Die SIG nimmt als Eigentümer bzw. Beauftragter des Betreuungsvertrages für den städtischen Immobilienbestand zentral die Aufgaben wahr, sie kann ihrerseits Baudienstleistungen an interne städtische Fachbereiche oder an Dritte vergeben oder selbst erbringen.
- Die SIG stellt der Stadtgemeinde Salzburg für ihre nutzenden Fachbereiche die notwendigen Flächen zur Erfüllung ihrer fachlichen Aufgaben zur Verfügung.
- Die SIG bündelt Fachkompetenz aus Verwaltung, Bauwesen, Facility Management und kaufmännischem Wissen und gewährleistet damit kostensparende Synergieeffekte.

Handlungsgrundsätze, Anspruch und Kompetenz

- Für uns stehen Dienstleistung, Service und Beratung im Mittelpunkt. Die Zufriedenheit und die Identifikation unserer Kunden mit unseren Dienstleistungen und den Gebäuden ist uns ein wichtiges Ziel. Wir garantieren Transparenz unseres Handelns und die sparsame und wirtschaftliche Verwendung öffentlicher Mittel.
- Unsere Handlungsziele sind die Einhaltung von Finanzvorgaben, Terminen und von qualitativen Standards.
- Zur Optimierung von Kosten und Leistung bedienen wir uns moderner Informationsverarbeitung, der Betriebswirtschaftslehre, prozessorientierter Organisation, moderner Methoden des Bauwesens und des Controllings. Wir tragen Verantwortung für wirtschaftliches Handeln mit besonderem Fokus auf Nachhaltigkeit in den Bereichen Entwicklung, Bau, Betrieb und Nutzung von Gebäuden.
- Unsere Zusammenarbeit ist ergebnisorientiert, konstruktiv und offen. Im Gegenzug erwarten wir verbindliche Mitarbeit, Entscheidungsfreudigkeit, Identifikation mit der gemeinsamen Arbeit und klare Ergebnisverantwortung.

Das Immobilienportfolio der Stadt Salzburg Immobilien GmbH

Amtsgebäude	31.600 m ²
Schulen	107.600 m ²
Kindergärten, Horte	11.000 m ²
Seniorenheime	55.700 m ²
Betriebe	31.500 m ²
Sportanlagen	11.800 m ²
Sonstige	16.800 m ²
Wohn- und Geschäftsgebäude	120.000 m ²
Gesamt (NGF)	386.000 m²



Das Investitionsbudget 2010 (ao-HH) der Stadt Salzburg Immobilien GmbH

In der Sitzung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Salzburg vom 16.12.2009 wurde für die SIG im außerordentlichen Haushalt der Stadt ein Budgetrahmen in der Höhe von € 18.593.000,- für das Jahr 2010 beschlossen.

Der Aufsichtsrat der Stadt Salzburg Immobilien genehmigte in seiner 12. Sitzung vom 25.3.2010 diesen Budgetrahmen.

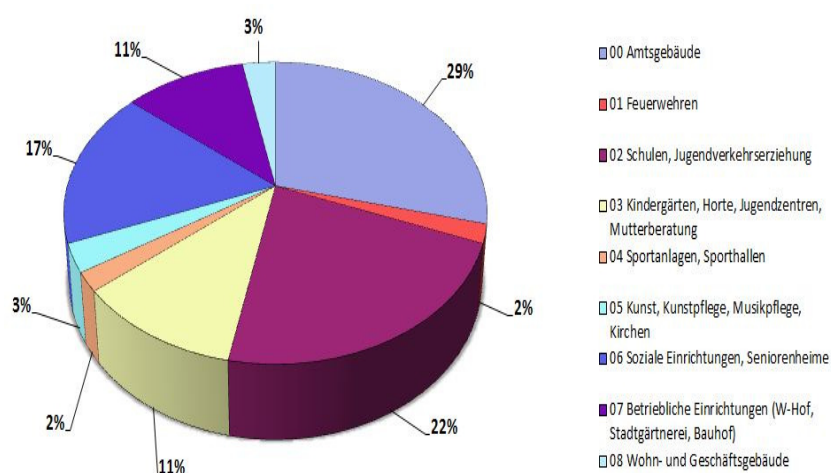
Auf Grund diverser zusätzlicher Baumaßnahmen während des Jahres 2010 erhielt die Stadt Salzburg Immobilien weitere Gesellschafterzuschüsse, diese wurden für nachträglich definierte Zusatzprojekte eingesetzt.

Das Investitionsbudget der SIG für das Jahr 2010 setzte sich daher wie folgt zusammen:

Budgetrahmen (AOH) der Stadt Salzburg	18.593.000,-
Zuschuss Land Salzburg für HdN	1.183.000,-
Sonderbudget Stadt für Stadtgalerie	500.000,-
Sonderbudget Stadt für Verbindungsgang Abfalter	130.000,-
Sonderbudget Stadt für WC-Terminal Nonntal	290.000,-
Gesamtinvestitionsbudget	€ 21.496.000,-

Das Investitionsbudget der SIG für das Jahr 2010 wurde für Projekte folgendermaßen zugeteilt:

00 Amtsgebäude	6%
01 Feuerwehren	0%
02 Schulen, Jugendverkehrserziehung	42%
03 Kindergärten, Horte, Jugendzentren, Mutterberatung	3%
04 Sportanlagen, Sporthallen	1%
05 Kunst, Kunstpflege, Musikpflege, Kirchen	18%
06 Soziale Einrichtungen, Seniorenheime	17%
07 Betriebliche Einrichtungen (W-Hof, Stadtgärtnerei, B-Hof, Bäder, Friedhöfe)	2%
08 Wohn- und Geschäftsgebäude	11%
GESAMT	100%



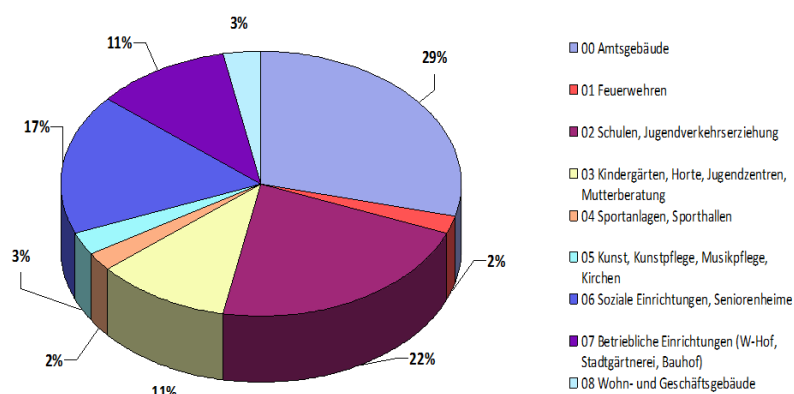
Das Instandhaltungsbudget 2010 (o-HH) der Stadt Salzburg Immobilien GmbH

In der Sitzung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Salzburg vom 16.12.2009 wurde für die SIG im ordentlichen Haushalt der Stadt ein Budgetrahmen in der Höhe von € 5.866.600,- für das Jahr 2010 beschlossen.

Der Aufsichtsrat der Stadt Salzburg Immobilien genehmigte in seiner 12. Sitzung vom 25.3.2010 diesen Budgetrahmen.

Das Instandhaltungsbudget 2010 wurde wie folgt eingesetzt:

00 Amtsgebäude	29%
01 Feuerwehren	2%
02 Schulen, Jugendverkehrserziehung	22%
03 Kindergärten, Horte, Jugendzentren, Mutterberatung	11%
04 Sportanlagen, Sporthallen	2%
05 Kunst, Kunstpflege, Musikpflege, Kirchen	3%
06 Soziale Einrichtungen, Seniorenheime	17%
07 Betriebliche Einrichtungen (W-Hof, Stadtgärtnerei, B-Hof)	11%
08 Wohn- und Geschäftsgebäude	3%



PROJEKTE (Auszug)

- 0201 VSHO–Abfalter, Verbindungsgang
- 0207 VS–Josefiau, Generalsanierung
- 0216 VS–Mülln, Neubau BT–B / Erweiterung
- 0217 HS–Nonntal, Sanierung der Sanitäranlagen
- 0220 VSHO–Schallmoos, Generalsanierung
- 0310 KG–Itzling II, Dachsanierung
- 0901 WC–Anlage/Autobusterminal, Neubau
- 0101 Schloß Mirabell–Beauftragtencenter, Umbau
- Spezialthema: Paracelsusbad, Neubau

Projekt:

02010001 Volksschule, Hort und Kindergarten - Abfalter

Errichtung eines Verbindungsganges

Projektbeschreibung:

Die Liegenschaft Kindergarten/Hort und Volksschule Abfalter besteht aus 2 getrennten Gebäudeeinheiten, diese sind im Zentralbereich mit einer baulichen Anlage verbunden (überdachter Vorplatz mit Fluchtstiege, darüber offener Terrassenübergang).

Im Zuge der Planung der Nachmittagsbetreuung an der Volksschule Abfalter für das Schuljahr 2010/2011 wurde festgestellt, dass in diesem Bereich eine Nachmittagsbetreuung neu eingerichtet werden muss, da der Hort aufgrund von Platzmangel über 60 Kinder abweisen musste. Die vorjährige zusätzliche Hortgruppe war nur für ein Jahr vom Land genehmigt und diese Genehmigung wurde nicht verlängert.

Es wurde in der Folge ein Teil des zwischen den einzelnen Gebäuden befindlichen Terrassenbereiches im Obergeschoß mit einer Stahlrahmen-/Glaskonstruktion überdacht und damit ein witterungsunabhängiger Verbindungsgang geschaffen. Über diesen Verbindungsweg konnten somit die beiden Betreuungseinrichtungen räumlich verbunden werden. Die Arbeiten wurden im November 2010 abgeschlossen.

Die Investitionskosten betrugen netto:

€ 130.000,-



VS, Hort und KiGa Abfalter – Verbindungsgang



Projekt:

0207B001 Volksschule – Josefiau

Generalsanierung

Projektbeschreibung:

Im Zuge von Bauarbeiten am Gebäude der Volksschule Josefiau zur Verbesserung des Brandschutzes und diverser kleinerer Innenumbauten wurden nach der Abnahme der Deckenuntersichten an der Unterkonstruktion der tragenden Rippendecken schwere bauliche Mängel festgestellt. Nach Fachgutachten war zwar die Schule keineswegs einsturzgefährdet, sie wies aber nicht mehr die technisch geforderte Sicherheitsspanne auf. Demzufolge musste die Schule gesperrt werden, eine Sanierung war technisch möglich. Neben dem fehlenden Brandschutz war das Gebäude, insbesondere die Fassade und die Fenster, in einem schlechten Zustand. Auf Grund der Tatsache, dass für die statische Sanierung eine längere Sperre notwendig war, wurde festgelegt, dass die später geplante thermische Sanierung vorgezogen wird, um damit die spätere Beeinträchtigung durch die längerfristigen Bauarbeiten hintanzuhalten. Für die Gewährleistung des Schulbetriebes wurde auf dem Gelände des Schulsportplatzes der Schule eine provisorische Containerschule für die insgesamt 13 Klassen der Volksschule und für den Hort errichtet.

Die Investitionskosten betrugen netto:

€ 4,0 Mio



VS, Hort Josefa – Generalsanierung



Projekt:

0216B001 Volksschule – Mülln

Erweiterung der Klassenräume und Nachmittagsbetreuung

Projektbeschreibung:

Der Erweiterungsbau zur Volksschule Mülln (Hauptgebäude errichtet 1897) aus dem Jahre 1973 bestand aus Betonfertigteilen und beinhaltete drei Klassen inklusive Nass- und Nebenräumen. Dieser Bauteil wurde abgerissen und durch einen dreigeschossigen Neubau ersetzt. Das Raumprogramm sah in den beiden Obergeschossen je zwei Klassen, zwei Gruppenräume, sowie je Geschoss einen Pausenraum mit Nassgruppe vor. Im Sockelgeschoss wurden neben einem überdachten Freisitzplatz auch Lagerflächen, eine Werkstätte, ein Geräteraum und KFZ- und Fahrradabstellplätze errichtet.

Auf Grund der sehr eingeschränkten Bauzeit war es erforderlich, dieses Objekt mit großteils vorgefertigten Bauelementen aus Vollholztäfel herzustellen. Das Fluchstiegenhaus und das Sockelgeschoss wurden in Beton ausgeführt. Der Baubeginn war mit Juni 2010 festgelegt und begann mit dem Abbruch des Bestandobjektes. Im Anschluss wurde das Neugebäude an selber Stelle errichtet. Zu Schulbeginn September 2010 war die Inbetriebnahme möglich. Der so entstandene Neubau wurde barrierefrei hergestellt, dazu wurde auch ein Personenlift eingebaut. Gleichzeitig wurden im Erdgeschoss 2 behinderten-gerechte Toilettenanlagen errichtet.

Die Investitionskosten betrugen netto:

€ 1,5 Mio



VS Mülln – Erweiterungsbau



Projekt:

0217C001 Hauptschule – Nonntal

Sanierung Sanitäranlage

Projektbeschreibung:

Im Zuge der Gebäudebegehung im Jahr 2009 wurden gravierende Mängel im Bereich der Sanitäranlagen festgestellt. Daher wurden im Jahr 2010 in allen 4 Geschoßen der Hauptschule Nonntal die Sanitäranlagen saniert.

Die Investitionskosten betrugen netto: **€ 210.000,-**



VS Nonntal - Generalsanierung Toilettenanlagen

Projekt:

**0220A001 Volksschule und
0220D001 Hort – Schallmoos**

Generalsanierung

Projektbeschreibung:

Die gesamte Liegenschaft, bestehend aus 4 Bauteilen, wurden allesamt 1979 errichtet. Bedingt durch die damalige Bauweise und Konstruktion bestanden bei diesen Gebäuden erhebliche technische Unzulänglichkeiten sowie durch die fehlende Wärmedämmung war ein sehr hoher Energieverlust gegeben. Die haustechnischen Anlagen (Elektro, Heizung und Sanitär) waren großteils 30 Jahre alt und entsprachen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Der gesamte Gebäudekomplex wurde daher thermisch saniert (Dach, Fassade und Fenster), beim Schul- und Turnsaalgebäude wurden die haustechnischen Teile erneuert. Die Dämmung der Fassaden erfolgte mit Mineralfaserdämmplatten in einer Dämmstärke von 18 cm. Die nicht wärmegeprägten Alu-Fenster- und Türelemente wurden durch neue wärmegeprägten Elemente ersetzt, gleichzeitig wurde ein neuer Sonnenschutz angebracht. Im Jahr 2008 musste als Sofortmaßnahme die Flachdachabdichtung bereits vorgezogen werden, da bei den vorhandenen Bitumendächern starke Durchfeuchtungen durch Wassereintritte gegeben waren. Auf haustechnischer Seite wurden die vorhandenen Heizkonvektoren samt Verteilungsleitungen (zT in Fußbodenschächten und Kollektorgängen liegend) erneuert. Die Klassenraumbelichtungen und das EDV-System wurden den neuen Anforderungen angepasst. Zusätzlich wurde eine zentrale Lüftungsanlage eingebaut, damit kann die hygienische Behaglichkeit in den Klassenräumen und Garderoben gewährleistet werden. Die abgehängten Decken sowie alte Bodenbeläge wurden gegen neue ausgetauscht, die Räume neu ausgemalt. Infolge der Großsanierung konnte mit der Salzburg AG eine Einigung getroffen werden, wonach die gesamte Liegenschaft an das Fernwärmenetz der Salzburg AG angeschlossen wurde, die veralteten Gaskessel konnten durch diese Maßnahme abgebaut werden. Die Ausführung der Baumaßnahmen erfolgte in zwei Bauetappen. Ein Großteil der Baumaßnahme wurde in den Sommerferien umgesetzt, damit der Schulbetrieb nicht ausgesetzt werden musste.

Die Investitionskosten betrugen netto:

€ 3,6 Mio



VS, Hort Schallmoos - Generalsanierung



0310A001 Kindergarten - Itzling II

Projektbeschreibung:

Auf Grund der Objektbegehung und nach eingehender fachmännischer Untersuchung wurde festgestellt, dass das gesamte Flachdach dringend saniert werden musste. Es kam bereits im Flachdachbereich des Kindergartens zu Wassereintritten. Um weitere Schäden am Objekt zu vermeiden musste im Rahmen einer Generalsanierung des Flachdaches der gesamte Flachdachaufbau erneuert werden. Die bestehende geringe Wärmedämmung wurde auf Grund des hohen Wärmeverlustes ebenfalls erneuert.

Die Investitionskosten betrugen netto: € 350.000,-



KiGa Itzling II - Dachsanierung



Projekt:

0901A001 WC Anlage u. Autobusterminal – Nonntal

Neubau

Projektbeschreibung:

Das geplante Infrastrukturgebäude wurde als erdgeschoßiges Bauwerk in Massivbauweise errichtet. Das Gebäude beinhaltet getrennte Sanitärräumlichkeiten mit der geforderten Anzahl von Sanitärgegenständen sowie Lagermöglichkeiten für das Reinigungspersonal, einen eigenen Wickelraum, ein Behinderten-WC, einen Raum für die Straßenreinigung (Lager), einen Raum für das Wachpersonal, einen Personalraum für die Reinigungskräfte, als auch einen Technikraum. Das Gebäude wurde so errichtet, dass es mittels elektrischer Fußbodenheizung beheizt werden kann. Die Sanitärräume sind bereits von außen, durch eine im Fassadenbereich angebrachte Verfliesung als solche gut erkennbar. Das auskragende bzw zu den angrenzenden Busparkplätzen ansteigende Pultdach bietet einen überdachten Wartebereich mit entsprechenden Sitzgelegenheiten für die an- bzw abreisenden Gäste. In diesem überdachten Wartebereich wurde auch Platz für Getränkeautomaten geschaffen. Im Bereich der Eingangsfassade dient ein „city-light – Stadtplan“ zur Information der Gäste.

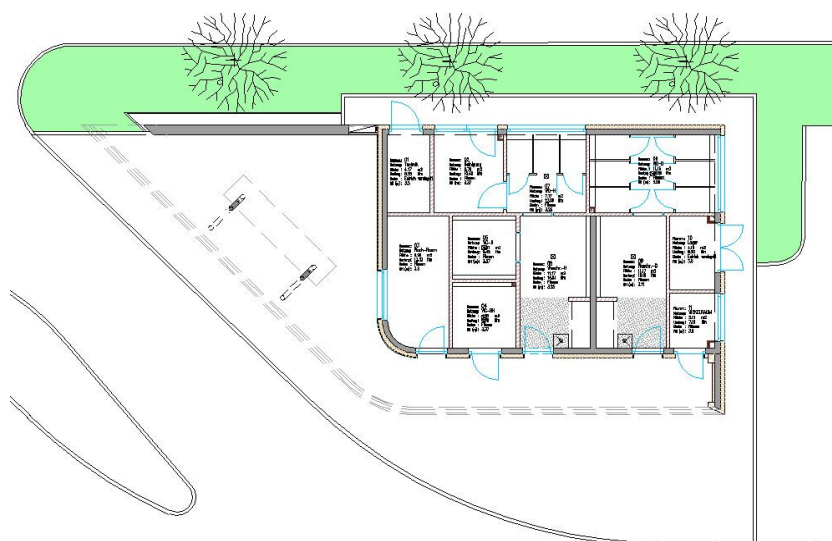
Das Projekt wurde von der MA 6/01 entwickelt und auch umgesetzt.

Die Investitionskosten betrugen netto:

€ 390.000,-



Busterminal Nonntal - WC-Anlage



Projekt:

0101A002 Beauftragten Center - Schloß Mirabell

Umbau

Projektbeschreibung:

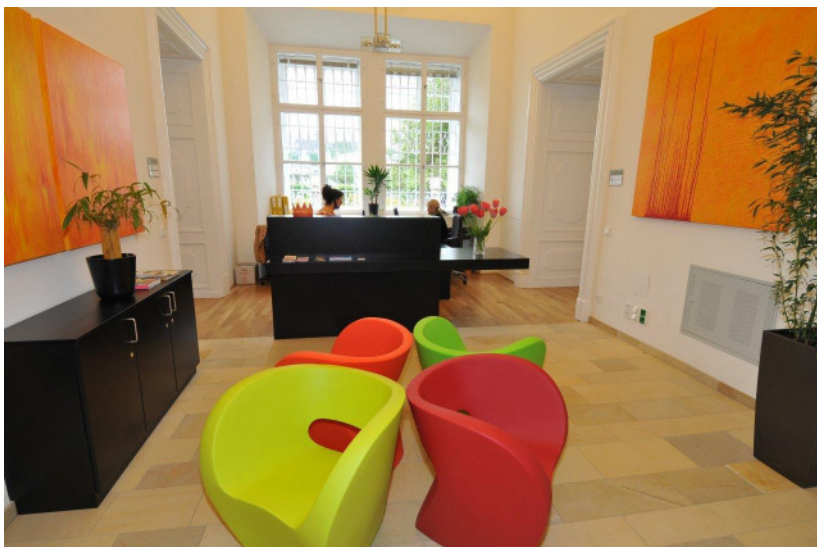
Zur Regierungsbildung 2009–2014 wurde im Zuge der Parteienverhandlungen festgelegt, dass die der Magistratsdirektion zugeordneten „Beauftragten“ im EG des Schlosses Mirabell räumlich zu einer Einheit zusammengefasst werden sollen (Empfangsbereich, AssistentInnenpool). Durch die Aussiedelung der Stadtbibliothek aus den Räumlichkeiten im Erdgeschoss des Schlosses Mirabell wurden umfangreiche Adaptierungs- als auch Sanierungsarbeiten notwendig. Die Räumlichkeiten wurden entsprechend den Anforderungen des neu zu errichtenden BeauftragenCenter adaptiert. Die Umsetzung erfolgte in Etappen. Neben dem BeauftragenCenter wurden in diesem Zusammenhang im EG-Bereich vom Schloss Mirabell zahlreiche räumliche Umstrukturierungen vorgenommen; so wurden neue Bereiche für die Poststelle, Stadtkasse und Wirtschaftsservice geschaffen.

Die Investitionskosten betrugen netto:

€ 1.100.000,–



Schloss Mirabell - Beauftragten Center



Projekt:

Spezialthema: Neubau Paracelsusbad und Errichtung einer Ersatzschwimmhalle

Studie/Neubau

Projektbeschreibung:

Paracelsusbad

Mit Beschluss des Gemeinderates der Stadt Salzburg vom 9.7.2008 wurde die Umsetzung des Erlebnisbades in Lieferung über die SIG beschlossen, im Anschluss wurde mit den Vorbereitungsarbeiten zur Absiedelung der Sportvereine vom geplanten Baufeld begonnen. Im Zuge des Wahlkampfes für den Gemeinderat wurde die Beibehaltung des derzeitigen Standortes Paracelsusbad im Kurgarten festgelegt, gleichzeitig wurde im Jahr 2009 von Seiten des Bundesdenkmalamtes die Unterschutzstellung des Gebäude-komplexes des Paracelsusbades und des Kurhauses erwogen. Von Seiten der SIG wurden umfangreiche Untersuchungen des Gebäudebestandes zum Nachweis der Unsanierbarkeit des Gebäudebestandes durch Fachgutachter beauftragt, im Ergebnis wurde die beabsichtigte Unterschutzstellung von Seiten des Bundesdenkmalamts im Jahr 2010 zurückgestellt. Für die Ausgestaltung der neuen Kur- bzw Badeanlage am Standort des dzt Paracelsusbades wurden von der SIG zahlreiche Variantenuntersuchungen durchgeführt.

In intensiver Vorarbeit und unter Beiziehung von internen und externen Experten sowie unter Einbindung der Tourismus Salzburg GmbH wurde im Oktober 2010 ein Amtsbericht (29415/2010/001) den städtischen Gremien vorgelegt. Als externe Experten wurden die Firmen Kplan AG, Kohl & Partner und das Institut für Technologie Professor Dr. Sternad beigezogen. Diese Firmen hatten in den letzten Jahren mehrfach Erfahrung in der Konzipierung, Errichtung und dem Betrieb von ähnlichen Einrichtungen gesammelt.

Insgesamt wurden für das Paracelsusbad „NEU“ 2 Varianten und für die Errichtung einer Ersatzschwimmhalle 3 Standorte untersucht. Als mögliche Standorte für die Ersatzschwimmhalle boten sich das Leopoldskroner-, das Volksgarten- und das Ayabad der Stadtgemeinde Salzburg an.

BAD-Variante I):

„Eigentümergebiet“ Neubau des Paracelsusbades mit entsprechender Erweiterung, anschließend Übersiedlung des Kurhauses und Verwertung Restliegenschaft“. Bei dieser Variante würden gleichzeitig der vorhandene Hallenbad- und der Saunatrakt abgebrochen und an gleicher Stelle neu errichtet. Mit der Neuerrichtung würden neben dem Hallenbad, mit darüber liegendem Sauna-/Wellnessbereich, in den oberen Geschossen die Ersatzflächen für den Kurbetrieb, den Ärzten sowie Büroflächen der Stadtverwaltung geschaffen. Das dzt Kurhausgebäude würde bis zur Fertigstellung der Neuflächen über dem Hallenbad vorübergehend erhalten bleiben. Dazu müsste von der Seite Schwarzstraße eine neue provisorische Erschließung hergestellt werden, im Innenbereich würde eine bauliche Abschottung gegen den Neubau erfolgen. Das neue Hallenbadgebäude würde vollständig mit einer Tiefgaragenebene hergestellt werden. Diese Tiefgarage hat eine Kapazität von ca. 110 – 120 Parkplätzen.

BAD-Variante II):**„Abriss und Neubau von Kurhaus und Bad“**

Die Firma kplan-AG schlug in ihren Projektüberlegungen vor, dass für die vorhandenen Einrichtungen beim Paracelsusbad zum Großteil ein Ersatzbetrieb an anderer Stelle geschaffen werden sollte und so der gesamte Bauplatz (Kurhaus, Sauna und Hallenbad) in einer Etappe zur Verfügung stünde. Durch die Vorgaben, dass der Kurbetrieb möglichst uneingeschränkt weiterlaufen müsste und die Ärzte nicht ohne hohe Ablöseforderungen abgesiedelt werden könnten, wurde eine Lösung erarbeitet, die eine Badvariante in der Figuration und Größe des kplan-Projektes auf Etappen – unter Gewährleistung des Übergangsbetriebes – sicherstellen sollte.

Bei dieser Variante würde im 1. Schritt nach Stilllegung des Hallenbadbetriebes die dzt Schwimmhalle abgebrochen und an dieser Stelle ein neuer Gebäudekomplex, direkt angrenzend an das Hotel Sheraton, errichtet werden. Darin würden in der Folge der Kurbetrieb, das Ärztezentrum und Büroflächen der Stadtverwaltung eingeplant sein. Dieses Gebäude ist abgekoppelt vom neuen Badetrakt.



Paracelsusbad - dzt Bestand

Jahresabschluss 2010

Bilanz Aktiva zum 31.12.2010

Bilanz Passiva zum 31.12.2010

Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2010

Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung

Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses

Bestätigungsvermerk – Verantwortung der gesetzlichen Vertreter
für den Jahresabschluss und für die Buchführung

Bestätigungsvermerk – Verantwortung des Abschlussprüfers und
Beschreibung von Art und Umfang der gesetzlichen
Abschlussprüfung

Rechtliche und Wirtschaftliche Verhältnisse

- Gesellschaftliche Verhältnisse
- Steuerliche Verhältnisse

Bilanz Aktiva zum 31.12.2010

A K T I V A	EUR 31.12.2010	EUR 31.12.2009
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	750,00	
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten		
Grundwert	173.775.237,02	173.717.437,02
Gebäudewert	210.814.294,41	213.007.957,28
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	228.799,00	270.399,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	5.783.178,66	4.348.948,90
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
2. Forderungen gegenüber Gesellschafter	8.699.678,74	3.772.961,53
3. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	563.490,10	973.473,62
II. Guthaben bei Kreditinstituten	0,00	0,00
	399.865.427,93	396.091.177,35

Bilanz Passiva zum 31.12.2010

P A S S I V A	EUR 31.12.2010	EUR 31.12.2009
A. EIGENKAPITAL		
I. Stammkapital	37.000,00	37.000,00
II. Kapitalrücklagen		
1. nicht gebundene	367.997.248,33	365.597.434,35
III. Bilanzgewinn	0,00	0,00
davon Gewinnvortrag: EUR 0,00 Vorjahr: EUR 0,00		
B. INVESTITIONSZUSCHÜSSE AUS OFFENTLICHEN MITTELN	18.633.910,92	14.191.162,46
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. sonstige Rückstellungen	572.870,97	2.525.000,00
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	474,10	475,15
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.632.290,67	3.748.472,45
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	0,00	0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten	9.991.632,94	9.991.632,94
davon aus Steuern: EUR 0,00 Vorjahr: EUR 0,00		
	399.865.427,93	396.091.177,35

Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2010

	EUR 2010		EUR 2009
1. Umsatzerlöse	2.559.572,50		2.230.464,68
2. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00		0,00
b) übrige	630.982,41		311.094,35
3. Betriebsleistung	3.190.554,91		2.541.559,03
4. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen			
a) Materialaufwand	0,00		0,00
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	-5.615.236,95		-5.503.741,79
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen und Ertrag fallen	-3.541,00	-3.497,00	
b) übrige	-7.893.164,82	-6.933.732,88	-6.937.229,88
7. Zwischensumme aus Z 3 bis 6 (Betriebsergebnis)	-10.321.387,86		-9.899.412,64
8. Zinsen und ähnliche Erträge	0,71		0,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-0,17		-18.180,56
10. Zwischensumme aus Z 8 und 9 (Finanzergebnis)	0,54		-18.180,56
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-10.321.387,32		-9.917.593,20
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1.750,00		-1.750,00
13. Jahresfehlbetrag	-10.323.137,32		-9.919.343,20
14. Auflösung von Kapitalrücklagen	10.323.137,32		9.919.343,20
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	0,00		0,00
16. Bilanzgewinn	0,00		0

Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung

1 Mit Gesellschafterbeschluss vom 9.12.2010 wurden die Wirtschaftstreuhand- und Beratungsgesellschaft mbH zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2010 gewählt. Die Gesellschaft, vertreten durch den Aufsichtsrat, schloss mit der Wirtschaftstreuhand- und Beratungsgesellschaft mbH einen Prüfungsvertrag, den Jahresabschluss zum 31. Dez. 2010 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht gemäß den §§ 269 ff UGB zu prüfen.

2 Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine kleine Gesellschaft iSd § 221 UGB.

3 Bei der gegenständlichen Prüfung handelt es sich um eine freiwillige Abschlussprüfung.

4 Die Prüfung wurde mit Unterbrechungen im Zeitraum Juni bis Juli 2011 überwiegend in den Räumen der Gesellschaft in Salzburg durchgeführt.

5 Für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrages ist Herr Mag. Bernhard Röck, beeideter Wirtschaftsprüfer und Steuerberater, verantwortlich.

6 Grundlage für die Prüfung ist der mit der Gesellschaft abgeschlossene Prüfungsvertrag, bei dem die von der Kammer der Wirtschaftstreuhänder herausgegebenen "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Abschlussprüfungen/Wirtschaftstreuhandberufe" einen integrierten Bestandteil bilden. Diese Auftragsbedingungen gelten nicht nur zwischen der Gesellschaft und dem Abschlussprüfer, sondern auch gegenüber Dritten. Bezüglich der Verantwortlichkeit und Haftung als Abschlussprüfer gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt im § 275 UGB zur Anwendung.

Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses

Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht

Bei den Prüfungshandlungen wurden die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung festgestellt.

Im Rahmen des risiko- und kontrollorientierten Prüfungsansatzes wurden, soweit dies für die Prüfungsaussage für notwendig erachtet wurden, die internen Kontrollen in Teilbereichen des Rechnungslegungsprozesses in die Prüfung miteinbezogen.

Hinsichtlich der Gesetzmäßigkeit des Jahresabschlusses wird auf die Ausführungen im Bestätigungsvermerk hingewiesen.

Der Lagebericht entspricht nach abschließender Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften.

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Die Wirtschaftstreuhand- und Beratungsgesellschaft mbH hat den Jahresabschluss der Stadt Salzburg Immobilien GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2010 bis zum 31. Dezember 2010 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. Dezember 2010, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 31. Dezember 2010 endende Geschäftsjahr sowie den Anhang.

Die Verantwortlichkeit und Haftung ist analog zu § 275 Abs 2 UGB (Haftungsregelungen bei der Abschlussprüfung einer kleinen oder mittelgroßen Gesellschaft) gegenüber der Gesellschaft und auch gegenüber Dritten mit insgesamt 2 Millionen Euro begrenzt.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und für die Buchführung

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Buchführung sowie für die Aufstellung und den Inhalt eines Jahresabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften vermittelt.

Diese Verantwortung beinhaltet:

Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es auf Grund beabsichtigter oder unbeabsichtigter Fehler, die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

Verantwortung des Abschlussprüfers und Beschreibung von Art und Umfang der gesetzlichen Abschlussprüfung.

Die Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Jahresabschluss auf der Grundlage der Prüfung. Die Prüfung wurde unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt.

Diese Grundsätze erfordern, dass die Standesregeln eingehalten und die Prüfung so geplant und durchgeführt wurde, dass mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber gebildet werden konnte, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Jahresabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers.

Rechtliche und Wirtschaftliche Verhältnisse

Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse

Die Gesellschaft wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 22. Jänner 1990 mit dem Nachtrag vom 13. Februar 1990 errichtet.

Die letzte Änderung des Gesellschaftsvertrages erfolgte mit Beschluss der Generalversammlung vom 20. Dezember 2007 und betraf die Neufassung des Gesellschaftsvertrages.

Die Gesellschaft ist im Firmenbuch des Landes- als Handelsgericht Salzburg unter der Nummer FN 45784 f eingetragen. Zweigniederlassungen sind keine registriert.

Mit Generalversammlungsbeschluss vom 25. Juni 2008 wurde die Gesellschaft als übernehmende Gesellschaft mit der Stadt Salzburg Objektvermietung I Gesellschaft mbH (FN 40257 b) als übertragende Gesellschaft verschmolzen.

Gegenstand des Unternehmens ist (Stand laut Neufassung des Gesellschaftsvertrages vom 20. Dezember 2007):

- a) das Immobilienmanagement, insbesondere:
 - die Errichtung neuer Gebäude sowie die Sanierung und der Instandhaltung bestehender Gebäude,
 - der Erwerb, die Vermietung, die Verpachtung und die Verwertung von bebauten und unbebauten Liegenschaften sowie von Objekteinrichtungen,
 - die Verwaltung von Liegenschaften
- b) die Besorgung bzw. Erbringung liegenschaftsbezogener Dienstleistungen,
- c) alle sonstigen Tätigkeiten u. Maßnahmen, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes nützlich oder notwendig sind.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Die Organe der Gesellschaft sind im Anhang (Beilage IV) angegeben.

Das Stammkapital beträgt EUR 37.000,00.

Am Stammkapital sind am 31. Dezember 2009 als Gesellschafter die Stadtgemeinde Salzburg zu 99% und die TSG Tourismus Salzburg GmbH zu 1% beteiligt.

Die Eintragung im Firmenbuch des neuen Gesellschafters, der TSG Tourismus Salzburg GmbH, erfolgte am 5. Jänner 2008.

Bei der geprüften Gesellschaft handelt es sich um eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinn des § 221 UGB.

Steuerliche Verhältnisse

Die Gesellschaft wird beim Finanzamt Salzburg-Stadt unter der Steuernummer 114/8500 veranlagt.

Die steuerliche Vertretung der Gesellschaft erfolgt durch die Treuhand Salzburg GesmbH (Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft).

Die letzte Veranlagung erfolgte für die Körperschaftsteuer für das Jahr 2008 und für die Umsatzsteuer für das Jahr 2009. Die letzte steuerliche Betriebsprüfung umfasste die Umsatzsteuer, Körperschaftsteuer und Kammerumlage der Jahre 2004 bis 2006.

Die Betriebsprüfung wurde im März 2008 ohne Feststellungen abgeschlossen.

IMPRESSUM:

Medieninhaber und Herausgeber
Stadt Salzburg Immobilien GmbH,
Hubert-Sattlergasse 7a,
5020 Salzburg
TEL +43 (0) 662/8072-2409
FAX +43 (0) 662/8072-3072

E-MAIL office@sig.at
www.sig.at

Für den Inhalt verantwortlich:
Ing. Mag. (FH) Josef Lackner

Redaktion: Heidemarie Spannlang
Layout/Fotos: Peter Russmann