

Tätigkeitsbericht 2019



SWH-Nonntal
Neubau

Inhaltsverzeichnis:

Eigentümer und Organe der Gesellschaft	2
Vorwort des Aufsichtsrates	3
Geschäftsführung und Mitarbeiter der SIG	4
Bericht der Geschäftsführung	5
Gründungsparameter der SIG	7
Aufgaben und Ziele der SIG	8
Leitbild der SIG	9
Immobilienportfolio der SIG	10
Investitionsbudget der SIG (aoH / Projekthaushalt)	11
Budget der SIG (oH / Administrativer Haushalt)	13
Projekte 2019	16
Jahresabschluss 2019	46
Bilanz Aktiva zum 31.12.2019	47
Bilanz Passiva zum 31.12.2019	48
Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2019	49
Auszug aus dem Jahresabschlussbericht	50
Rechtliche Verhältnisse	57

Eigentümer der Gesellschaft

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

Organe der Gesellschaft

General-
versammlung: Bgm.-Stv. Bernhard Auinger (bis 4/2019)
StR Mag. Martina Berthold, MBA (ab 4/2019)
MMag. Herbert Brugger

Aufsichtsrat: Gemeinderätin Mag.^a Ingeborg Haller (Vorsitzende)
(bis 4/2019) Gemeinderätin Mag.^a Karoline Tanzer
(Vorsitzende-Stellvertreterin)
Gemeinderätin Johanna Schnellinger, MSc.
Gemeinderat Mag. (FH) Hermann Wielandner
Gemeinderat Dr. Christoph Starzer

Aufsichtsrat: Gemeinderätin Mag.^a Karoline Tanzer (Vorsitzende)
(ab 4/2019) Gemeinderätin Mag.^a Ingeborg Haller
(Vorsitzende-Stellvertreterin)
Gemeinderat Dr. Christoph Fuchs
Gemeinderätin Hannelore Schmidt
Gemeinderat Mag. Wolfgang Gallei

Vorwort des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 alle Aufgaben, die ihm nach dem Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnung obliegen, wahrgenommen und die Entwicklung der Gesellschaft kontinuierlich begleitet.

Die Geschäftsführung informierte den Aufsichtsrat in den quartalsweise stattgefundenen Aufsichtsratssitzungen über die Geschäftsentwicklung und die Lage der Gesellschaft. Der Aufsichtsrat tagte im Berichtszeitraum 5 mal.

Darüber hinaus hat die Geschäftsführung im Auftrag der Eigentümerin dem Stadtsenat regelmäßig laufende Projekte und wichtige Entwicklungen zur Kenntnis gebracht.

Schwerpunkte im vorangegangenen Geschäftsjahr 2019 waren die Fortsetzung der Seniorenwohnhausoffensive, der Start des Bildungsbauprogramms und der Beginn der Brandschutzmaßnahmen im Schloss Mirabell.

Besonders hervorzuheben ist die Fertigstellung und Eröffnung des Paracelsus Bad und Kurhaus im Herbst 2019.

Der Jahresabschluss 2019 samt Lagebericht wurde von der Wirtschaftstreuhand- und Beratungsgesellschaft m.b.H., Wirtschaftsprüfungs-, und Steuerberatungsgesellschaft, entsprechend den gesetzlichen Vorschriften, geprüft und der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt. Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung beauftragt, den Jahresabschluss 2019 samt Lagebericht und den Empfehlungen an die Generalversammlung weiterzuleiten und gleichzeitig der Generalversammlung empfohlen, den Aufsichtsrat und die Geschäftsführung zu entlasten.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die gute Zusammenarbeit und die ausgezeichnete Arbeit.

Mag. ^a Karoline Tanzer
Aufsichtsratsvorsitzende

Geschäftsführung der Gesellschaft

DI Alexander Schrank

Prokurist

DI Holger Neddemeyer

DI (FH) Reinhard Groß

Dr. Hanspeter Panosch

Mitarbeiter der Gesellschaft (bis Jänner 2019)

DI Alexander Schrank, Geschäftsführer

Mitarbeiter der Gesellschaft (ab Februar 2019)

Keine (DI Alexander Schrank beschäftigt über Stadtgemeinde Salzburg)

**MitarbeiterInnen für die Gesellschaft durch
Dienstzuteilung SIG**

DI Holger Neddemeyer, Prokurist und Objektmanager

DI (FH) Reinhard Groß, Prokurist und Objektmanager

Ing. Gerlinde Birnbacher, MSc. MBA, Objektmanagerin

Johann Thalhammer, Objektmanager

Martina Drescher, Objektmanagerin

Katharina Schatz, Assistentin der Geschäftsführung

Rosina Wasenegger, Sekretariat

Silvia Brunner, Assistenz des Objektmanagements

Selmina Brzovic, Buchhaltung

Gabriele Hattinger, Buchhaltung

Christina Frei, Buchhaltung

Klaudia Engl, Buchhaltung/Mietangelegenheiten

Peter Russmann, CAFM-Administrator, EDV-Koordinator

Monika Seethaler, CAD

Bericht der Geschäftsführung

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Leserinnen und Leser,

im Jahr 2019 konnte mit dem Paracelsusbad und Kurhaus das mit Abstand größte Einzelprojekt, das die SIG seit der Unternehmensgründung umsetzen durfte, an die Nutzerin TSG übergeben werden. Nachdem der Kurhausbereich bereits im Juli 2019 in Betrieb genommen wurde, konnte der Betrieb des Bades und der Saunaanlage nach der feierlichen Eröffnung mit 12.10.2019 aufgenommen werden. Ein seit Jahrzehnten in der Stadt diskutiertes Bauvorhaben konnte damit zu einem positiven Abschluss gebracht werden. Besonders erfreulich ist es auch, dass bei diesem sehr komplexen Projekt der Budget- und Terminrahmen eingehalten werden konnte.

Das aber im Sport- und Gesundheitsbereich nicht nur in sehr große Projekte investiert wurde, zeigt aber beispielsweise auch das Projekt Sanierung PSV Sporthalle, dass mit der Errichtung einer Fluchttreppe abgeschlossen werden konnte.

Bereits in den Vorjahren begonnene Investitionen in Bauten für Bildungseinrichtungen wurden im Jahr 2019 fortgesetzt. In den VS Parsch und Maxglan werden Einrichtungen für die immer mehr nachgefragte Ganztagesbetreuung unserer jungen Mitbürgerinnen und Mitbürger geschaffen. Mit der Umsetzung der beiden Bauprojekte wurde im Sommer 2019 begonnen und sollen beide 2020 zur Nutzung zur Verfügung stehen. Darüber hinaus wurde in der VS Aigen mit Arbeiten zur thermischen Sanierung begonnen und wurden in der ASO Aiglhof mit Maßnahmen zur Sanierung von Sanitäranlagen und der Adaptierung des Brandschutzes begonnen. Die Projekte sind Teil einer Offensive zur Errichtung, Sanierung und Adaptierung von Schulen und Kindergärten, die durch die SIG in den nächsten Jahren umgesetzt wird.

Mit dem Umzug der Bewohnerinnen und Bewohner in das neu errichtete Seniorenwohnhaus Nonntal im Mai 2019 können in allen städtischen Seniorenwohnhäusern qualitativ hochwertige und zutiefst menschenwürdige Wohnmöglichkeiten angeboten werden. Mit dem Abschluss dieses Bauvorhabens konnte das Seniorenwohnhausbauprogramm, das - neben dem Seniorenwohnhaus Nonntal - Objekte auch in den Seniorenwohnhäusern Hellbrunn, Taxham, Lieferung und Itzling umfasste, abgeschlossen werden. Das aber auch in diesem Bereich in Zukunft weitere Investitionen stattfinden werden, zeigt die Durchführung von Sanierungs- und Adaptierungsmaßnahmen im Haus 3 des Seniorenwohnhauses in Itzling.

Nachdem das Vorjahr für intensive Planungen und Vorbereitungsarbeiten zur Umsetzung des Projektes Wirtschaftshof genutzt wurde und im Juli 2019 der politische Beschluss zur gemeinsamen Umsetzung der einzelnen Bauetappen gefasst wurde, konnte mit der baulichen Realisierung des Gesamtprojektes begonnen werden. Am Standort an der Siezenheimerstraße entstehen zeitgemäße Werkstätten für den Hochbau und die zentralen Kfz-Werkstätten, eine Halle für die Unterbringung der Fahrzeuge des Wirtschaftshofes sowie eine neue Betriebstankstelle, eine LKW Waschanlage und eine Garage für den Bücherbus der Stadtgemeinde Salzburg.

Eine Herausforderung für die Nutzerinnen und Nutzer sind die Ausführungen der Brandschutzarbeiten im Schloss Mirabell, die bei laufendem Betrieb stattfinden. Über Newsletter werden hier die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter über anstehende Arbeiten informiert. Der Abschluss des Projektes erfolgt im Jahr 2020.

Nicht unerwähnt möge bleiben, dass neben den beschriebenen großen Projekten wie in jedem Jahr auch 2019 wieder viele kleinere Projekte umgesetzt werden konnten. Der Bogen spannt sich hier von Sanierungsarbeiten am Mausoleum im Sebastianfriedhof über Bauarbeiten zur Einrichtung des neuen Wohnungsamtes im Kiesel bis zur Sanierung der Mauer des Parks im Schloss Hellbrunn, mit der 2019 begonnen wurde.

Neben Großprojekten tragen auch diese Projekte maßgeblich mit dazu bei, dass unsere Stadt Salzburg mit Stolz zu den lebenswertesten Kommunen in Europa gezählt werden kann.

Als Geschäftsführer der SIG bedanke ich mich auch heuer wieder bei der Stadtpolitik, den für die SIG zuständigen Ressorts, dem Aufsichtsrat und der Generalversammlung der SIG, bei allen Kolleginnen und Kollegen in der SIG und beim Magistrat Salzburg sowie bei externen Dienstleistern und ausführenden Unternehmen für die professionelle, wertschätzende und stets angenehme Zusammenarbeit. Ohne diese Zusammenarbeit und gegenseitige Unterstützung im großen Team aller an den Projekten beteiligten Personen wäre die Umsetzung der vielfältigen Projekte nicht möglich.

Wie jedes Jahr wünsche ich Ihnen verehrte Leserinnen und Leser auch heuer viel Vergnügen bei der Lektüre des Tätigkeitsberichtes der SIG und bedanke mich für Ihr Interesse.

DI Alexander Schrank
Geschäftsführer 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 01.01.2008 die Stadt Salzburg Immobilien GmbH gegründet.

Diese Grundsätze wurden auch im Gesellschaftsvertrag in der Beschreibung des Unternehmensgegenstandes der SIG verankert.

Mit der Gründung der SIG wurden auch die bis dahin bestehenden 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 verkehrssteuerbefreit 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

- Bessere Nutzung allfälliger steuerlicher Potenziale, flächendeckende Optimierung des Vorsteuerabzuges bei Instandhaltungen in hoheitlich genutzte Gebäude.
- Immobilienwirtschaftliche Gesamtsicht durch die zentrale Eigentümerrolle der Gesellschaft, bessere Abstimmung der Instandhaltungen zwischen Gesellschaft, Politik, Betriebsführung und Nutzer.
- Höhere Flexibilität im Immobilienbudget, Organisation und Abwicklung (Aufhebung der Jährlichkeit).
- Transparenz im Immobilienvermögen, Darstellung der Werteentwicklung bzw. des Werteverzehrs des städtischen 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

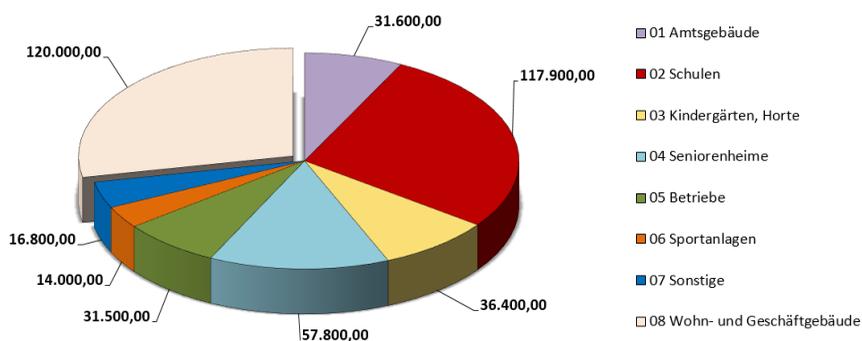
- Die SIG ist eine nach privatrechtlichen Grundzügen organisierte Kapitalgesellschaft, sie stellt in erweiterter Form einen Teil der Stadtverwaltung der Stadt dar.
- Die SIG handelt nach wirtschaftlichen Grundsätzen und innerhalb rechtlicher und politischer Rahmenbedingungen.
- Die SIG nimmt als Eigentümer 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	117.900 m ²
Kindergärten, Horte	36.400 m ²
Seniorenheime	57.800 m ²
Betriebe	31.500 m ²
Sportanlagen	14.000 m ²
Sonstige	16.800 m ²
Wohn- und Geschäftsgebäude	120.000 m ²
Gesamt (NGF)	426.000 m²



**Das Investitionsbudget 2019 (aoH / Projekthaushalt)
der Stadt Salzburg Immobilien GmbH**

In der Sitzung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Salzburg vom 04.07.2018 wurde für die SIG im außerordentlichen Haushalt der Stadt ein Budgetrahmen in der Höhe von € 51.130.000,- für das Jahr 2019 beschlossen.

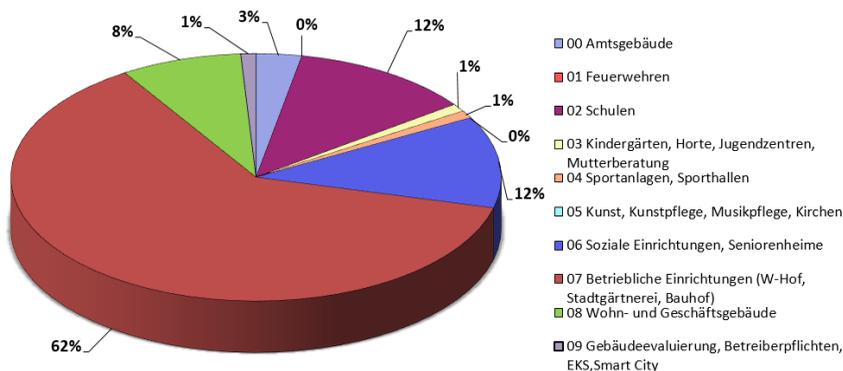
Der Aufsichtsrat der Stadt Salzburg Immobilien genehmigte in seiner 49. Sitzung vom 27.06.2018 vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates diesen Budgetrahmen.

Das Investitionsbudget der SIG für das Jahr 2019 setzte sich daher wie folgt zusammen:

Investitionsbudget lt. Gemeinderatsbeschluss € 51.130.000,-

Das Investitionsbudget der SIG für das Jahr 2019 wurde für Projekte folgendermaßen zugeteilt:

00 Amtsgebäude	3 %
01 Feuerwehren	0 %
02 Schulen, Jugendverkehrserziehung	12 %
03 Kindergärten, Horte, Jugendzentren, Mutterberatung	1 %
04 Sportanlagen, Sporthallen	1 %
05 Kunst, Kunstpflege, Musikpflege, Kirchen	0 %
06 Soziale Einrichtungen, Seniorenheime	12 %
07 Betriebliche Einrichtungen (W-Hof, Stadtgärtnerei, Bauhof, Bäder, Friedhöfe)	62 %
08 Wohn- und Geschäftsgebäude	8 %
09 Gebäudeevaluierung, Betreiberpflichten, EKS, Smart City	1 %
GESAMT	100%



Das Budget 2019 der Stadt Salzburg Immobilien GmbH im oH / Administrativer Haushalt

In der Sitzung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Salzburg vom 04.07.2018 wurde für die SIG im ordentlichen Haushalt der Stadt ein Budgetrahmen in der Höhe von € 8.178.000,- für das Jahr 2019 beschlossen.

Der Aufsichtsrat der Stadt Salzburg Immobilien genehmigte in seiner 49. Sitzung vom 27.06.2018 vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates diesen Budgetrahmen.

Das Budget 2019 der Stadt Salzburg Immobilien GmbH im oH / Administrativer Haushalt gliedert sich im Budget der SIG in mehrere Ausgabengruppen:

1. Instandhaltungsleistungen für SIG-eigene und SIG-fremde Immobilien und Anlagen
2. Mietzahlungen und Betriebskosten für angemietete Immobilien
3. Zentralaufwand der SIG
(Anwaltshonorare, Steuerberatung, uä.)

Die in der Folge dargestellten Mittelverwendungen umfassen alle Leistungen, die mittels Ausgabenbelege erfasst werden. Nicht enthalten und dargestellt sind alle intern erbrachten Dienstleistungen der städt. Dienststellen und der Umsatzsteuerabgang bzw. -vorteil aus dem Generalmietvertrag zwischen der Stadt und der SIG.

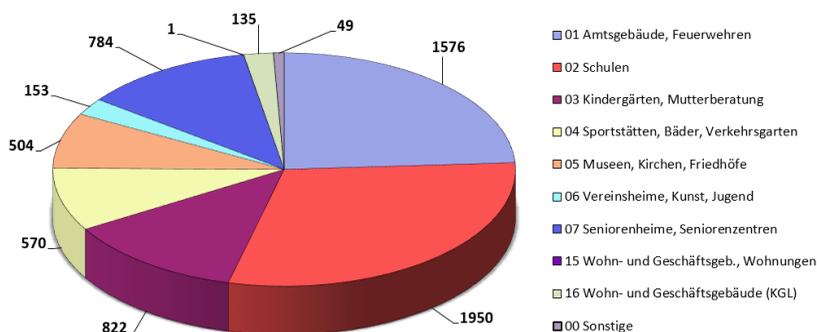
1. Instandhaltungsleistungen für SIG-eigene und SIG-fremde Immobilien und Anlagen

Für die lfd. Wartung und Instandhaltung von im Eigentum und im Betreuungsverhältnis der SIG befindlichen Liegenschaften wurde 2019 ein Budget in Höhe von € 5.664.400,- genehmigt.

Aus der folgenden Tabelle ist die Verwendung für die einzelnen Gebäudegruppen ausgabenseitig ersichtlich.

Instandhaltung inkl. Wartung:

	Ausgaben in T€	in %
01 Amtsgebäude, Feuerwehren	1.576	24%
02 Schulen	1.950	30%
03 Kindergärten, Mutterberatung	822	12%
04 Sportstätten, Bäder, Verkehrsgarten	570	9%
05 Museen, Kirchen, Friedhöfe	504	8%
06 Vereinsheime, Kunst, Jugend	153	2%
07 Seniorenheime, Seniorenzentren	784	12%
15 Wohn- u. Geschäftsgeb., Wohnungen	1	0%
16 Wohn- u. Geschäftsgebäude (KGL)	135	2%
00 sonstige	49	1%
	6.544	100%



2. Mietzahlungen und Betriebskosten für angemietete Immobilien

Aus dem oH / Administrativen Haushalt der SIG werden Mieten an Dritte und Betriebskosten im Auftrag und Namen der Stadt Salzburg bezahlt. Die größten Posten betreffen dabei die Miete für die Stadtbibliothek („Neuen Mitte Lehen“) sowie die Mieten und Betriebskosten an die gswb für die Seniorenheime.

Mieten inkl. Betriebskosten	Ausgaben in T €
01 Amtsgebäude, Feuerwehren	1.061
02 Schulen	0
03 Kindergärten, Mutterberatung	52
04 Sportstätten, Bäder, Verkehrsgarten	0
05 Museen, Kirchen, Friedhöfe	0
06 Vereinsheime, Kunst, Jugend	32
07 Seniorenheime, Seniorenzentren	639
15 Wohn- u. Geschäftsgebäude	8
00 sonstige	0
	1.792

3. Zentralaufwand der SIG (Anwaltshonorare, Steuerberatung, uä.)

Im Zentralaufwand sind im wesentlichen die Kosten für Jahresabschlussprüfung, allgemeine Steuer- und Rechtsberatung, Personalkosten GF und externe EDV-Dienstleistung enthalten.

	Ausgaben in T€	Budget in T€
SIG-Zentralaufwand	94	182

PROJEKTE (Auszug)

- Schloss Mirabell (SIG)
Erweiterte brandschutztechnische Baumaßnahmen

- VS Maxglan (SIG)
Zubau GTS und Barrierefreiheit

- VS Parsch (SIG)
Neubau GTS

- PSV-Fluchttreppe (SIG)
Errichtung einer Stahlfluchttreppe

- Schloss Hellbrunn (SIG)
Mauersanierung

- Wirtschaftshof (SIG)
Neubau Werkstätten und Garagen, Bauetappe 1 und 2

- Sebastian Friedhof (SIG)
Sanierung Mausoleum

- Seniorenwohnaus Nonntal (Stadtgemeinde Salzburg)
Neubau

- Paracelsusbad (Stadtgemeinde Salzburg / KKTB)
Neuerrichtung

- Volksgartensauna (Stadtgemeinde Salzburg)
Neubau

- Kiesel / Wohnungsamt (Stadtgemeinde Salzburg)
Umbau und Ausbau des 6. und 7 OG des Kiesel

- Thermische Sanierung Wohngebäude / Investitionen
nach Kommunalinvestitionsgesetz 2017
Sanierung von Gebäudehüllen, Generalsanierung und
teilweiser Neubau von städtischen Wohnobjekten
(Stadtgemeinde Salzburg / KgL)

Projekt:

Schloss Mirabell (SIG)

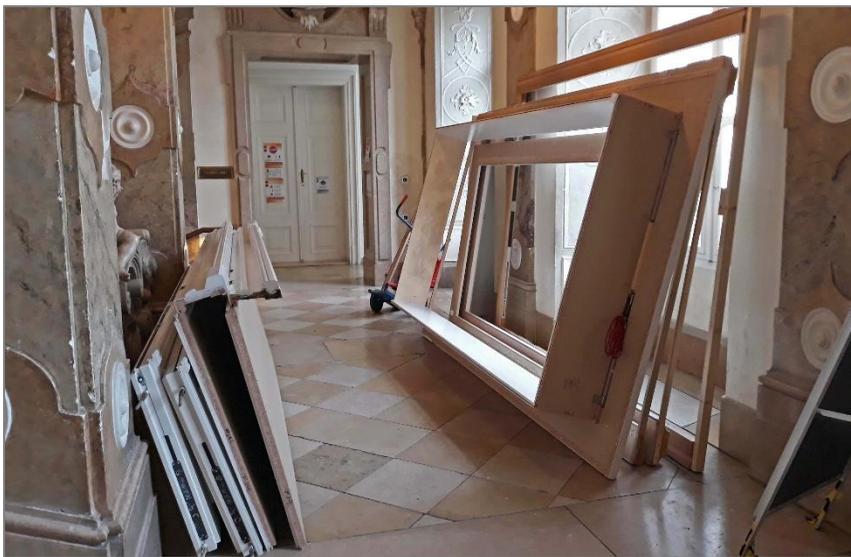
Gesamterrichtungskosten ca. € 2,9 Mio. netto

Erweiterte brandschutztechnische Baumaßnahmen

Projektbeschreibung:

Die Arbeiten für die Brandschutzmaßnahmen im Schloss Mirabell wurden während des laufenden Betriebes der Liegenschaft durch das Magistrat Salzburg durchgeführt. Um einen relativ störungsfreien Ablauf zu gewährleisten wurden die Arbeiten in 4 Gebäudetrakte eingeteilt (nördlicher-, östlicher-, südlicher-, und westlicher Gebäudetrakt). Dazu wurden verschiedene Bauabschnitte definiert, in denen die Bauarbeiten stattfanden. Die Arbeiten gingen bis Ende 2019 plangemäß voran. Geplant ist bis Ende April 2020 die restlichen Adaptierungsarbeiten und die Endmontagen durchzuführen.

***Brandschutztüren und
Teilung in Brandabschnitte***



Projekt:

VS Maxglan (SIG)

Gesamtprojektkosten: € 3,7 Mio. brutto / netto

Zubau GTS und Barrierefreiheit

Projektbeschreibung:

Die Umbaumaßnahmen des Zwischentraktes haben in den Sommermonaten 2019 begonnen. Der Ausbau wurde im Herbst bis über die Wintermonate 2019 weitergeführt. Eine Fertigstellung ist bis Frühjahr 2020 im Kosten- und Terminrahmen absehbar, sodass von einer Inbetriebnahme ab den Semesterferien 2020 ausgegangen werden kann.

0213 VS-Maxglan I u.II „Aufstockung“



Projekt:

VS Parsch (SIG)

Gesamtprojektkosten: € 2,88 Mio. brutto/netto

Neubau GTS

Projektbeschreibung:

Die VS Parsch wurde 1960 errichtet, in den Jahren 2013 und 2016 wurden der Turnsaal und ein Teil der Sanitäreanlagen saniert.

Sowohl im Verbindungstrakt mit drei angeschlossenen „Freiklassen“ als auch im angrenzenden Technik- und Sanitärbereich wurden in den letzten Jahren mehrmals Wassereintritte durch das Dach verzeichnet. Die Anordnung dieser Räumlichkeiten samt Gang ist aus heutiger Sicht ineffizient.

Um dem erhöhten Raumbedarf für den Ausbau der GTS gerecht werden zu können, wurde dieser Teil des Gebäudes abgebrochen und durch GTS-geeignete Räumlichkeiten ersetzt. Im Zuge der Abbruch- und Neubaumaßnahmen werden die veraltete Haustechnik und Brandmeldeanlage im Bestand teilweise erneuert.

Das Konzept und die Einreichplanung sowie die Projekt- abwicklung werden durch die MA 6/01 in enger Abstimmung mit der MA 2/02 und der SIG durchgeführt.

Der AB wurde im Jänner 2019 mit Gesamtprojektkosten iHv € 2,55 Mio. beschlossen. Der Baubeginn erfolgte Anfang Juli 2019. Im Zuge der Abbruch- und Erdarbeiten für den Neubau wurden Schäden am Bestandskanal festgestellt. Zudem lagen aufgrund der guten Konjunktur mehrere Angebote kostenrelevanter Gewerke (Dach, Fassade etc.) erheblich über den Schätzkosten und mussten die Ausschreibungen widerrufen werden. Ein AB zur Teilausnutzung der Schwankungsbreite wurde im Dezember 2019 im GR beschlossen.

Die Bezugsfertigstellung erfolgt im Sommer 2020.

0208 VS Parsch GTS Abbruch/Neubau



Ansicht NORD-WEST



Ansicht SÜD-OST



Projekt:

PSV-Fluchttreppe (SIG)

Gesamtprojektkosten: € 120.000,00 netto

Errichtung einer Stahlfluchttreppe

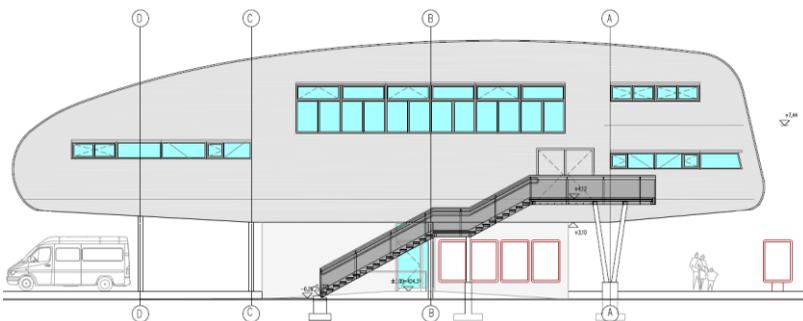
Projektbeschreibung:

Im Zuge der Dachsanierung wurden Vorbereitungsmaßnahmen für die Errichtung einer außenliegenden Fluchttreppe getroffen. Die Fluchttreppe konnte im Jahr 2019 umgesetzt werden. Das dafür notwendige Gst. in der Größe von etwa 50m² wurde dafür von der Stadtgemeinde Salzburg an die SIG übertragen.

0401 PSV Sporthalle Fluchtstiege



ANSICHT-OST



Projekt:

Schloss Hellbrunn (SIG)

Gesamtprojektkosten: ca. € 200.000,00 netto

Mauersanierung

Projektbeschreibung:

Die historische Mauer wird in Absprache mit dem BDA in den Jahren 2019 und 2020 streckenweise saniert.

0510 Schloss Hellbrunn „Mauer im Park“



Projekt:

Wirtschaftshof (SIG)

Gesamtprojektkosten: ca. € 16,7 Mio. brutto/netto

Neubau Werkstätten und Garagen, Bauetappe 1 und 2

Projektbeschreibung:

Um der Empfehlung des Kontrollamtes einer zügigen Projektumsetzung nachzukommen wurde seitens der SIG der AB zur Umsetzung der Bauetappe 2 den Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt. Mit 03.07.2019 beschloss der GR die gemeinsame Umsetzung von Bauetappe 1 und 2.

Projektorganisation:

Zur gemeinsamen Kommunikation und Dokumentation wird eine Kommunikationsplattform verwendet. Die anfallenden Themen der Bauabwicklung werden in den entsprechenden Besprechungskreisen der Projektmanagement-, Bauherr/ Nutzer- und Baubesprechungen behandelt und Lösungen zugeführt. Partnerschaftssitzungen, welche mit der ausführenden Firma abgehalten werden, dienen zur zeitnahen Klärung von Schwierigkeiten oder Unklarheiten in der Bauabwicklung sowie der Beauftragung von Zusatzleistungen.

Die Öffentlichkeitsarbeit wird während der Projektabwicklung vom Info-Z betreut.

Vergabeverfahren:

Nach Beschlussfassung wurde das Vergabeverfahren für die Generalunternehmerleistungen samt Ausführungsplanung abgeschlossen. Die Beauftragung an die Arge Wirtschaftshof RHZ Bau / Hartl Bau als Bestbieter erfolgte durch die Zuschlagserteilung.

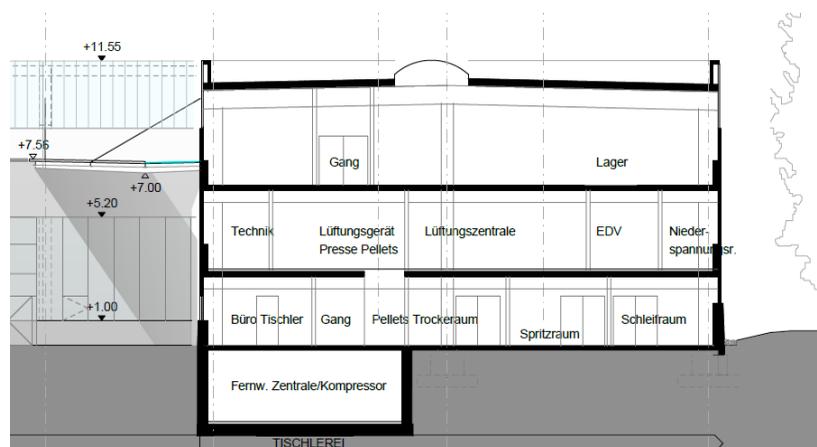
Projektentwicklung:

Um den reibungslosen Betrieb des Wirtschaftshofes während der Umsetzung der Bauetappe 1 aufrechterhalten zu können, mussten vor Beginn der Umsetzungsarbeiten Provisorien für die Werkstätten im Bestand der Altgebäude errichtet werden. In enger Zusammenarbeit mit den betroffenen Nutzern erfolgte die Übersiedlung der notwendigen Geräte und Materialien in die vorbereiteten baulichen Provisorien. Der Betrieb wird während der Dauer der Umsetzung aufrechterhalten. Mit Einschränkungen aufgrund der Bautätigkeit ist jedenfalls zu rechnen. Die Nutzer werden in die Projektentwicklung eingebunden und informiert, um eventuelle Betriebsstörungen so gering wie möglich zu halten.

Die Bauetappe 1 sieht den Abbruch der bestehenden Fuhrparkhalle, der zentralen Werkstätten sowie der Bürstenwaschanlage, Bücherbusgarage, Lagerschuppen, Carport und einen Teilabbruch des Zentrallagers vor. Nach der Übersiedlung der Zentralen Werkstätten werden das als Provisorium genutzte alte Zentrallager und die Tischlerei abgebrochen. Vor Beginn der Abbrucharbeiten wurde die Fuhrparkhalle geräumt und die Zentralen Werkstätten in die vorbereiteten Provisorien übersiedelt.

Die LKW-Garage und die Zentralen Werkstätten des Hochbaus werden neu errichtet. Damit die Elektroversorgung des gesamten Areals gewährleistet bleibt, wurden der Abbruch und die Neuerrichtung eines neuen Trafos in der ersten Bauetappe vorgesehen. Die weiteren erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen wie die Umlegung des Kanals, Anschluss an die Fernwärme und die Erneuerung des Elektro-Hauptverteilers erfolgte auch als Vorbereitung zur Umsetzung der weiteren Bauetappen und der Außenanlagengestaltung bereits in Bauetappe 1.

0127 Wirtschaftshof „Neubau Werkstätten und LKW-Halle







Projekt:

Sebastian Friedhof (SIG)

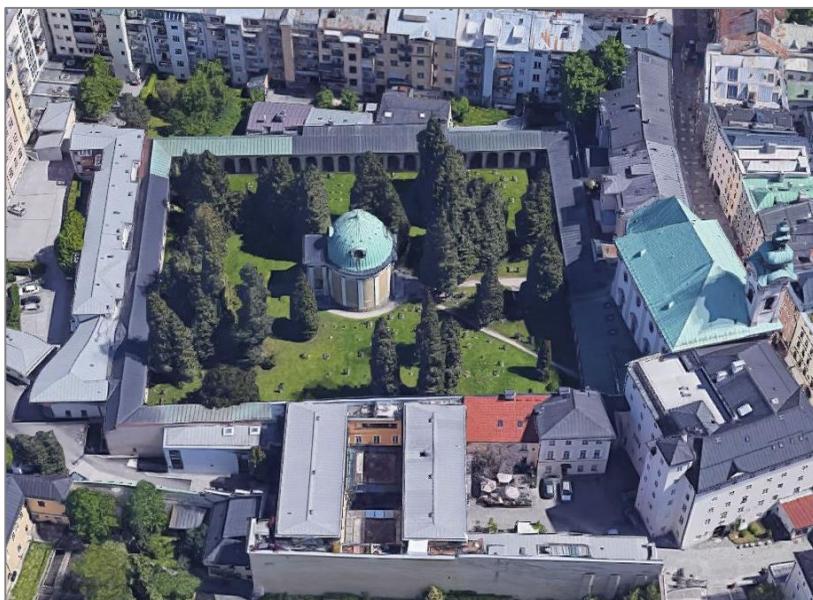
Gesamtprojektkosten: ca. € 250.000,00 netto

Sanierung Mausoleum

Projektbeschreibung:

Bei der Fassadenrestaurierung des Wolf-Dietrich-Mausoleums wurden mehrere Schichten Zementputz abgetragen und in enger Abstimmung mit dem BDA der originale Salzburger Reibputz freigelegt und saniert. Im Zuge dieser Arbeiten wurde eine Malerei unter den im Laufe der Jahre aufgetragenen Putzschichten entdeckt und teilweise freigelegt. Diese muss nun in Absprache mit dem BDA im Jahr 2020 freigelegt und die weitere Vorgehensweise neu beurteilt werden. Das Fassadenteilstück wird vorübergehend mit Folie geschützt.

0525 Sebastian Friedhof „Sanierung Mausoleum“



Projekt:

Seniorenwohnhaus Nonntal

(Stadtgemeinde Salzburg)

Geplante Gesamtprojektkosten für alle SWH:
ca. € 70,0 Mio. netto

Neubau

Projektbeschreibung:

Projektvertrag:

Die Änderungen des Projektvertrages, der einen Baurechts-
teil und einen Baubetreuungsteil umfasst, wurden
gemeinsam mit der MD/04 und der gswb ausgearbeitet. Der
AB wurde den Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt und
am 11.12.2019 im Gemeinderat beschlossen.

Für die weitere Verwendung der Remise, welche lt. Projekt-
vertrag mit der gesamten Parkanlage Teil des an die gswb
vergebenen Baurechtes ist, gibt es noch keine endgültige
Nutzung.

Bauausführung:

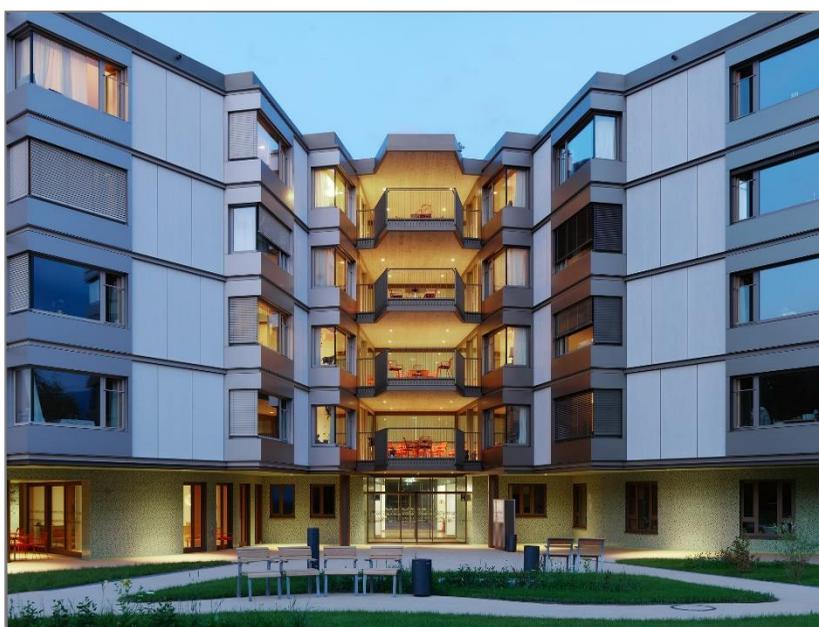
Die Ausbaurbeiten sowie die Arbeiten in den Außenanlagen
wurden termingerecht fertiggestellt. Kleinere Restarbeiten
und Mängelbehebungen wurden durchgeführt.
Optimierungen, welche sich erst im Zuge des Bewohnens
und Betriebes des neuen Seniorenwohnhauses ergaben,
wurden nach Abstimmung mit der Hausleitung umgesetzt.

Die Maßnahmen aus der naturschutzrechtlichen Bewilligung
(z.B. Teichvergrößerung) wurden auf dem Gst. umgesetzt.

Bei der Ausführung der Sanitärausstattung der
BewohnerInnenzimmer trat bei den Stützhaltengriffen der
WCs ein Schaden auf. Nach einer Beweissicherung wurde
das Sanierungskonzept gemeinsam mit dem Projektteam
und den ausführenden Firmen erarbeitet und umgesetzt. Die
entstandene Schadenssumme ist erheblich und kann ein
Rechtsstreit nicht ausgeschlossen werden.

Die förmliche Übernahme des Hauses erfolgte am
15.05.2019. Gleichzeitig erfolgte die Übergabe an die
MA 3/04 und die MA 6/01 mit der Begehung am 15.05.2019.
Der Umzug der Bewohnerinnen und Bewohner in das neue
Haus erfolgte termingerecht im Mai 2019.

0706 Seniorenwohnhaus Nonntal „Neubau“



Projekt:

Paracelsusbad (Stadtgemeinde Salzburg / KKTB)

Gesamtprojektkosten: ca. € 58,2 Mio. netto

Errichtung des neuen Paracelsusbades am Standort Auerspergstraße

Projektbeschreibung:

Projektorganisation

Das Projektteam nutzt zur Kommunikation und Dokumentation eine Kommunikationsplattform. Die anfallenden Themen der Projektorganisation und der Bauabwicklung werden in den entsprechenden Besprechungskreisen der Projektmanagement-, Bauherr/Nutzer- und Baubesprechungen behandelt und Lösungen zugeführt. Partnerschaftssitzungen, welche mit den ausführenden Firmen abgehalten werden, dienen der zeitnahen Klärung von Schwierigkeiten oder Unklarheiten in der Bauabwicklung sowie der Beauftragung von Zusatzleistungen.

Die Öffentlichkeitsarbeit wird während der Bauabwicklung vom Info-Z betreut.

Vergabeverfahren

Vergabeverfahren für Ausstattungen und Einrichtungen wurden durchgeführt.

Projektabschluss:

Behördliche Genehmigungen

Für die Teillinbetriebnahme des Kurhauses am 08.07.2019 wurden die erforderlichen behördlichen Zustimmungen eingeholt und die Unterlagen an die Behörde übergeben.

Mit der Fertigstellung des gesamten Gebäudes wurde die Bauvollendungsanzeige samt allen erforderlichen Nachweisen an die zuständigen Behörden übergeben.

Schnittstelle zum Hotel Sheraton

Die Arbeiten an der Gebäudefuge zwischen Sheraton und neuem Paracelsusbad wurden ordnungsgemäß ausgeführt und abgeschlossen. Die erforderlichen Nachweise für die Behörde wurden an den Architekten des Hotels Sheraton zur Vorlage bei der Behörde übermittelt.

Die oberirdische Verbindung im 3. Obergeschoß zwischen Hotel Sheraton und Paracelsusbad wurde vereinbarungsgemäß hergestellt. Seitens Hotel Sheraton gibt es noch keine Rückantwort an die TSG betreffend der Vereinbarungen der Benützung und Verrechnung. Aus diesem Grund wird der Durchgang im 3.Obergeschoß vom Hotel Sheraton derzeit nicht genutzt.

Die Verhandlungen zur Verbindung der Tiefgaragen – Kongresshaus, Hotel Sheraton und Paracelsusbad – konnten nicht positiv abgeschlossen werden. Die Garagen wurden damit auch nicht baulich miteinander verbunden.

Bauausführung

Die Arbeiten im Gebäude und außerhalb des Gebäudes wurden abgeschlossen. Anregungen des Projektteams zur Gestaltung der Außenanlagen wurden im Lenkungsausschuss diskutiert. In Zusammenarbeit mit der MA 6/04 wurde nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Shared Space in der Auerspergstraße von der Schwarzstraße bis zum Hotel Sheraton ausgeführt.

Die Wasserqualität des Familien- und Kinderbeckens sowie des Sport- und Sprungbeckens weisen gegenüber dem zulässigen Grenzwert von 0,3 mg/l erhöhte Werte des gebundenen Chlors auf. Aufgrund unterschiedlichster Vermutungen wurden alle in Frage kommenden Ursachen untersucht. Die bisher durchgeführte Ursachenforschung hat jedoch noch kein Endergebnis erbracht. Bekannt ist lediglich, dass bei hoher Besucheranzahl im Wasser auch ein erhöhter Eintrag von anthropogenen Substanzen stattfindet. Gemeinsam mit der Herstellerfirma wird weiter nach möglichen Ursachen geforscht.

Mit der zuständigen Behörde ist man im intensiven und laufenden Kontakt betreffend die Untersuchungsergebnisse und weiter zu setzenden Maßnahmen. Es wird ausdrücklich festgehalten, dass keine Gesundheitsgefährdung vorliegt.

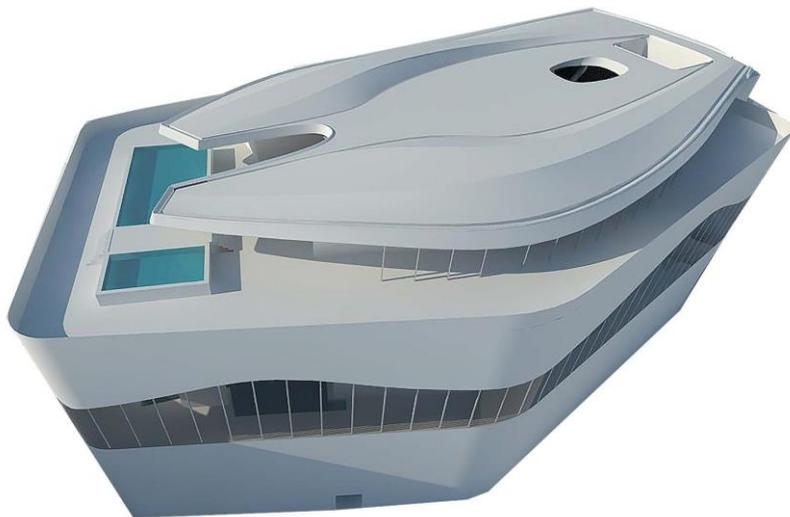
Nach der Übersiedlung des Kurhauses in die neuen Räumlichkeiten des Kur- und Badehauses Paracelsus wurde das alte Kurhaus abgerissen. Die entstandene Baugrube wurde abgesperrt.

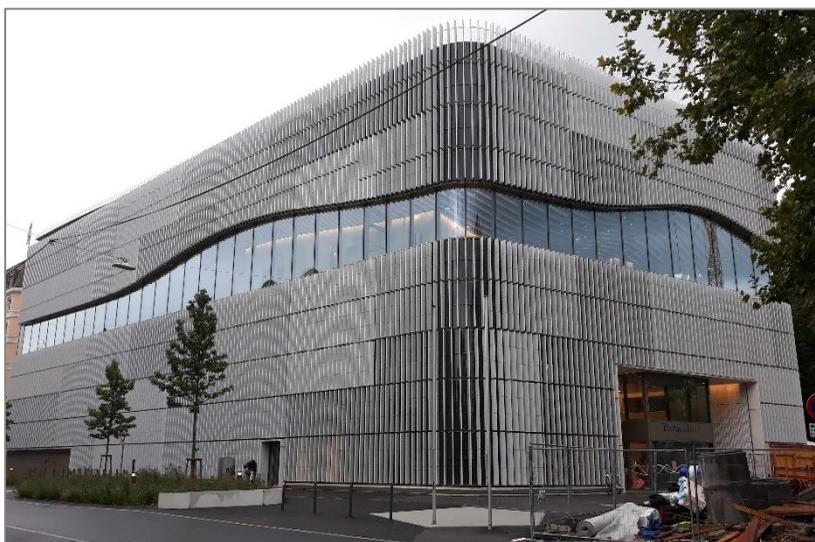
In der Projektabschlussphase werden noch kleinere Mängelbehebungen durchgeführt und Zusatzwünsche des Nutzers, welche sich durch den Betrieb des neuen Hauses ergaben, umgesetzt. Die Abrechnungserstellung und Prüfung der Schlussrechnungen wird nach Beendigung der Leistungserbringung durchgeführt.

Projektabschluss

Die förmliche Übernahme/Übergabe des neuen Kur- und Badehauses Paracelsus an die Bauherrin Stadtgemeinde Salzburg / KKTB und die Betreiberin TSG fand am 27.09.2019 statt.

Nach der feierlichen Eröffnung am 11.10.2019 öffnete das neue Bad für die Besucherinnen und Besucher am 12.10.2019.





Projekt:

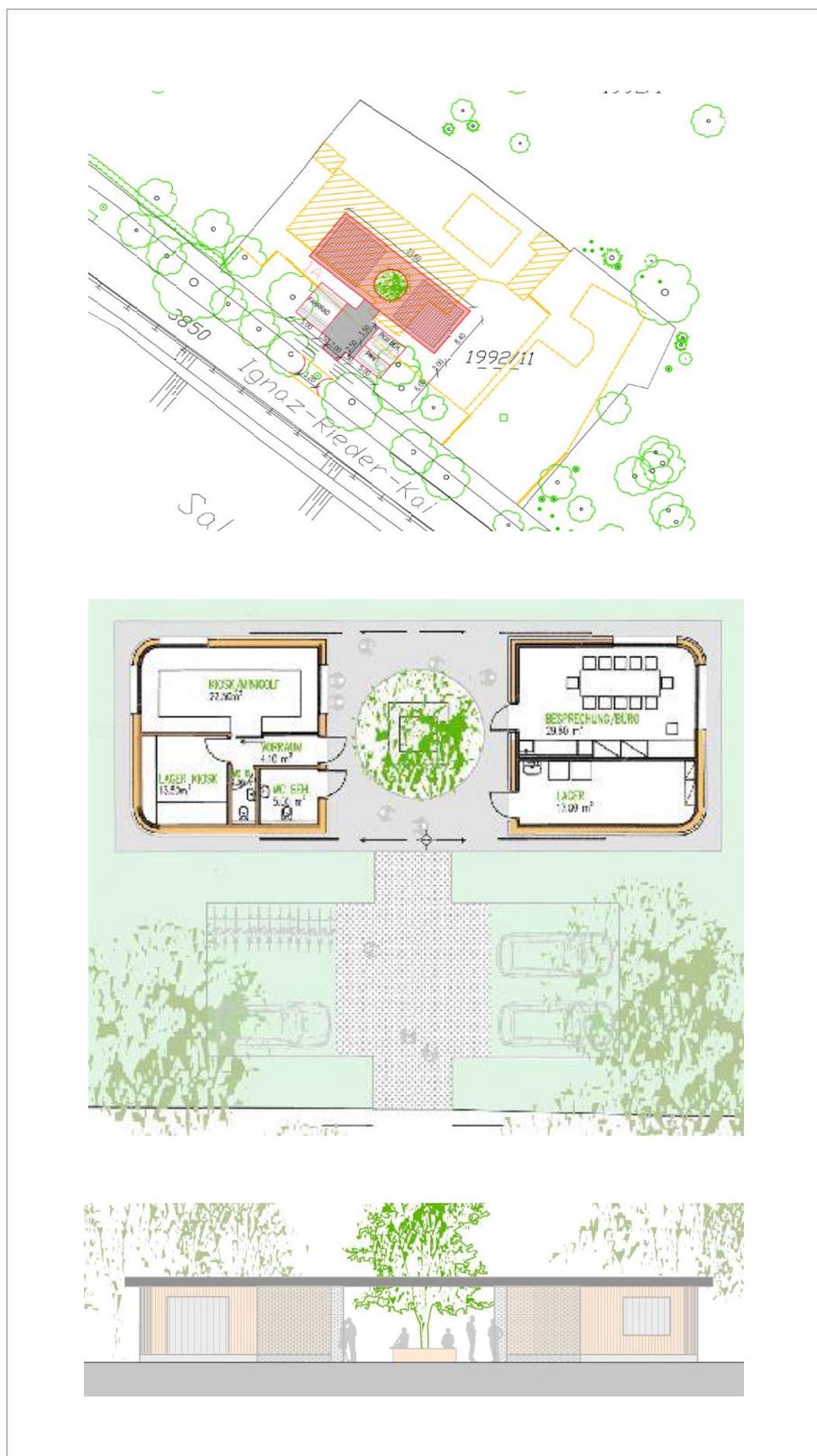
Volksgartensauna (Stadtgemeinde Salzburg)

Gesamtprojektkosten € 500.000,00 brutto/netto

Neubau

Projektbeschreibung:

Es ist geplant die alte, baufällige, ehemalige Volksgartensauna abzurechen und an deren Stelle ein neues Gebäude zu errichten. In dem neu zu errichtenden Gebäude sollen ein Kiosk, eine öffentliche Toilette und Flächen für die Stadtgärtnerei geschaffen werden. Bzgl. des Abbruchs und der weiteren Schritte wurde Kontakt mit dem Naturschutz aufgenommen und verzögert sich der Abbruch aufgrund einer möglichen Population von Fledermäusen im Bestandsgebäude. Aus diesem Grund ist der Ausführungszeitraum noch nicht endgültig zu definieren.



Projekt:

Kiesel / Wohnungsamt

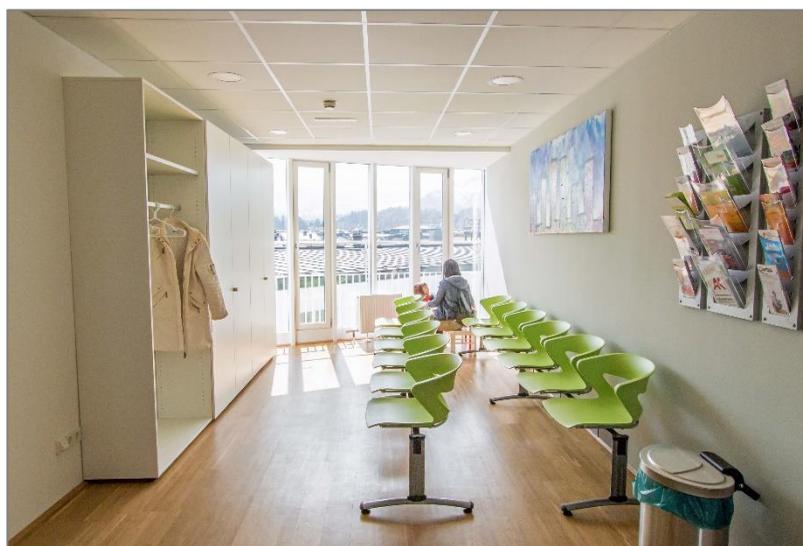
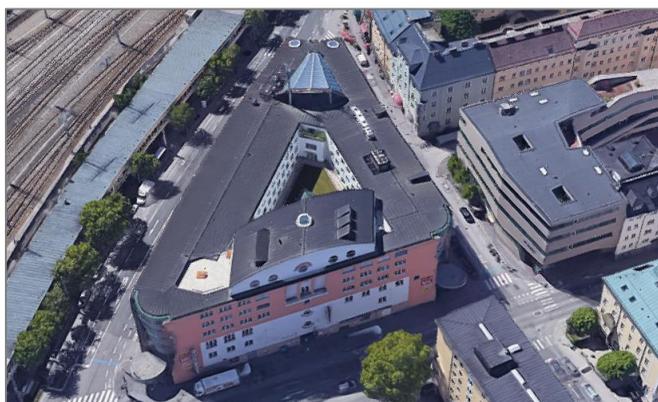
(Stadtgemeinde Salzburg)

Gesamtprojektkosten ca. € 537.000,00 brutto

Umbau und Ausbau des 6. und 7 OG des Kiesel

Projektbeschreibung:

Aufgrund der beengten Raumsituation im Wohnungsamt, wurden im 6. und 7. OG des Kieselgebäudes in angemieteten Bereichen neue Räumlichkeiten für das Wohnungsamt geschaffen. Dabei stand eine freundliche und vor allem serviceorientierte Anordnung der Räume, sowie die Schaffung von zeitgemäßen Arbeitsplätzen für die Bediensteten im Vordergrund. Die Baumaßnahmen wurden im ersten Quartal 2019 abgeschlossen und konnten an die Nutzerin übergeben werden.



Projekt:

Thermische Sanierung Wohngebäude / Investitionen nach Kommunalinvestitionsgesetz von 2017 (Stadtgemeinde Salzburg / KgL)

Kosten: ca. € 14,0 Mio. netto

Sanierung von Gebäudehüllen, Generalsanierung
und teilweiser Neubau von städtischen
Wohnobjekten

Projektbeschreibung:

Kirchstraße 16

Die ehemalige Feuerwache Itzling wurde bestandsfrei an die KgL übergeben.

Das Objekt wurde saniert und mittels Zubau nachverdichtet, es wurden somit 10 neue Wohnungen geschaffen.

Die Baumaßnahmen wurden im Herbst 2019 fertiggestellt und an die MieterInnen übergeben.

Innsbrucker Bundesstraße

Für das Bestandgebäude mit 32 Wohnungen wurde eine umfassende thermische Sanierung durchgeführt. Die Fenster wurden getauscht, das Gebäude komplett thermisch saniert und neue Balkone angebaut. Die Sanierung des Objektes wurde im Herbst 2019 fertiggestellt.

Plainstraße 60

Das Bestandsobjekt mit 12 Wohnungen wurde thermisch saniert. Auch hier wurden die Fenster getauscht, die Fassade thermisch saniert und Austrittsbalkone hergestellt.

Die Baumaßnahmen wurden im Herbst 2019 fertiggestellt, kleinere Restmängelbhebungen sollen bis Anfang 2020 abgeschlossen sein.

Innsbrucker Bundesstraße 43, 43a, 45 und 45a



Kirchenstraße 16 (ehem. FW-Itzling)



Jahresabschluss 2019

Bilanz Aktiva zum 31.12.2019

Bilanz Passiva zum 31.12.2019

Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2019

Auszug aus dem Jahresabschlussbericht

Bilanz Aktiva zum 31.12.2019

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	TEUR
A. Anlagevermögen:		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Lizenzen	750,00	1
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	402.826.395,65	409.506
2. Geleistete Anzahlungen auf Anlagen im Bau	8.100.603,62	750
	<u>410.926.999,27</u>	410.256
	410.927.749,27	410.257
B. Umlaufvermögen		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	323.215,07	497
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0</i>
2. Forderungen gegenüber Gesellschaftern	26.333.695,41	33.210
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0</i>
3. Sonstige Forderungen	425.551,18	327
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0</i>
	<u>27.082.461,66</u>	34.034
	<u>438.010.210,93</u>	444.291

Bilanz Passiva zum 31.12.2019

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 TEUR
A. Eigenkapital		
I. Eingefordertes und einbezahltes Nennkapital (Stammkapital)		
Gezeichnetes Nennkapital (Stammkapital)	37.000,00	37
II. Kapitalrücklagen		
Nicht gebundene	373.472.908,94	381.191
III. Bilanzgewinn (davon Gewinnvortrag EUR 0,00; Vorjahr: TEUR 0)	136.300,00	0
	373.646.208,94	381.228
B. Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln	46.262.045,72	44.149
C. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	854.506,65	620
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.530,69	1
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	1.530,69	1
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	0
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.948.251,98	6.872
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	5.380.570,42	6.536
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	567.681,56	336
3. Sonstige Verbindlichkeiten	11.297.666,95	11.301
<i>davon aus Steuern</i>	1.426.644,81	1.427
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	0,00	2
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	1.426.644,81	1.430
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	9.871.022,14	9.871
	17.247.449,62	18.174
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	6.808.745,92	7.967
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	10.438.703,70	10.207
E. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	121
	438.010.210,93	444.291

Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2019

	2019 EUR	2018 TEUR
1. Umsatzerlöse	4.282.489,29	4.036
2. Sonstige betriebliche Erträge:		
Übrige	1.507.098,49	1.004
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen:		
Materialaufwand	0,00	0
4. Personalaufwand:		
a) Gehälter	2.018,18	-50
b) Soziale Aufwendungen	-3.153,79	-21
<i>davon für Abfertigungen und Leistungen</i>		
<i>an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen</i>	160,05	-1
<i>davon für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben</i>		
<i>sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge</i>	2.993,74	-20
	-1.135,61	-71
5. Abschreibungen:		
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-6.847.665,27	-6.623
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen:		
a) Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen und vom Ertrag fallen	-3.113,42	-3
b) Übrige	<u>-10.635.670,96</u>	-12.583
	<u>-10.638.784,38</u>	-12.585
7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)	-11.697.997,48	-14.239
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-4.506,65	-15
9. Zwischensumme aus Z 8 (Finanzergebnis)	-4.506,65	-15
10. Ergebnis vor Steuern	-11.702.504,13	-14.254
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>-1.750,00</u>	-2
12. Jahresfehlbetrag	-11.704.254,13	-14.256
13. Auflösung von Kapitalrücklagen	11.840.554,13	14.256
14. Gewinnvortrag		
Stand 01.01.2019	0,00	301
Ausschüttung	<u>0,00</u>	-301
15. Bilanzgewinn	<u>136.300,00</u>	0

*Originalauszug aus dem Jahresabschlussbericht der
Wirtschaftstreuhand- und Beratungsgesellschaft m.b.H.,
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft:*

1. Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung

Mit dem Gesellschafterbeschluss (im Umlaufwege) vom 28. November 2019 der Stadt Salzburg Immobilien GmbH, Salzburg, wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2018 gewählt. Die Gesellschaft, vertreten durch den Aufsichtsrat, schloss mit uns einen **Prüfungsvertrag** über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019 unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes gemäß §§ 269 ff UGB ab.

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

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

Diese **Prüfung erstreckt sich darauf**, ob bei der Erstellung des Jahresabschlusses und der Buchführung die gesetzlichen Vorschriften beachtet wurden. Der Lagebericht ist darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Bei unserer Prüfung beachteten wir die in Österreich geltenden **gesetzlichen Vorschriften** und die **berufsüblichen Grundsätze** ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der internationalen Prüfungsstandards (International Standards on Auditing – ISA). Wir weisen darauf hin, dass die Abschlussprüfung mit hinreichender Sicherheit die Richtigkeit des Abschlusses gewährleisten soll. Eine absolute Sicherheit lässt sich nicht erreichen, weil jedem internen Kontrollsystem die Möglichkeit von Fehlern immanent ist und auf Grund der stichprobengestützten Prüfung ein unvermeidbares Risiko besteht, dass wesentliche falsche Darstellungen im Jahresabschluss unentdeckt bleiben. Die Prüfung erstreckte sich nicht auf Bereiche, die üblicherweise den Gegenstand von Sonderprüfungen bilden.

Wir führten die Prüfung mit Unterbrechungen im **Zeitraum** März bis August 2020 überwiegend in den Räumen der Gesellschaft in Salzburg durch. Die Prüfung wurde mit dem Datum dieses Berichtes materiell abgeschlossen.

Für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrages ist Herr Mag. Bernhard Röck, Wirtschaftsprüfer, **verantwortlich**.

Grundlage für unsere Prüfung ist der mit der Gesellschaft abgeschlossene Prüfungsvertrag, bei dem die von der Kammer der Wirtschaftstreuhandler herausgegebenen „Allgemeinen **Auftragsbedingungen** für Wirtschaftstreuhandberufe“ - AAB 2018 - (Beilage III) einen integrierten Bestandteil bilden. Diese Auftragsbedingungen gelten nicht nur zwischen der Gesellschaft und dem Abschlussprüfer, sondern auch gegenüber Dritten. Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und Haftung als Abschlussprüfer gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt § 275 UGB zur Anwendung.

2. Aufgliederungen und Erläuterungen von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses

Alle erforderlichen Aufgliederungen und Erläuterungen von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses sind im Anhang des Jahresabschlusses und im Lagebericht enthalten.

3. Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses

3.1 Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht

Bei unseren Prüfungshandlungen stellten wir die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der Grundsätze ordnungsmäßiger **Buchführung** fest.

Im Rahmen unseres risiko- und kontrollorientierten Prüfungsansatzes haben wir – soweit wir dies für unsere Prüfungsaussage für notwendig erachteten – die internen Kontrollen in Teilbereichen des Rechnungslegungsprozesses in die Prüfung einbezogen.

Hinsichtlich der Gesetzmäßigkeit des **Jahresabschlusses** und des **Lageberichtes** verweisen wir auf unsere Ausführungen im Bestätigungsvermerk.

3.2 Erteilte Auskünfte

Der gesetzliche Vertreter erteilte die von uns verlangten Aufklärungen und Nachweise. Eine vom gesetzlichen Vertreter unterfertigte Vollständigkeitserklärung haben wir zu unseren Akten genommen.

3.3 Stellungnahme zu Tatsachen gemäß § 273 Abs 2 und Abs 3 UGB (Redepflicht des Abschlussprüfers)

Bei Wahrnehmung unserer Aufgaben als Abschlussprüfer haben wir keine Tatsachen festgestellt, die den Bestand der Gesellschaft gefährden oder ihre Entwicklung wesentlich beeinträchtigen können oder schwerwiegende Verstöße des gesetzlichen Vertreters oder von Arbeitnehmern gegen Gesetz oder Gesellschaftsvertrag erkennen lassen. Wesentliche Schwächen bei der internen Kontrolle des Rechnungslegungsprozesses sind uns nicht zur Kenntnis gelangt. Die Voraussetzungen für die Vermutung eines Reorganisationsbedarfs (§ 22 Abs 1 Z 1 URG) sind nicht gegeben.

4. Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

**Stadt Salzburg Immobilien GmbH,
Salzburg,**

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2019 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und Haftung als Abschlussprüfer gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt § 275 UGB zur Anwendung.

Verantwortlichkeiten des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig erachtet, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der gesetzliche Vertreter beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Ziele sind hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.

- Wir beurteilen die Angemessenheit der vom gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der vom gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch den gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir tauschen uns mit dem Aufsichtsrat unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

Bericht zum Lagebericht

Der Lagebericht ist auf Grund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichtes in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichtes durchgeführt.

Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld haben wir keine wesentlichen fehlerhaften Angaben im Lagebericht festgestellt.

Salzburg, am 01. September 2020

Wirtschaftstreuhand- und Beratungsgesellschaft m.b.H.
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Bernhard Röck
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

Rechtliche 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 auf Seite 2 angeführt.

Das Stammkapital beträgt EUR 37.000,00.

Am Stammkapital sind 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 2010 und für die Umsatzsteuer für das Jahr 2013. Die derzeit laufende steuerliche Betriebsprüfung umfasst die Umsatzsteuer, Körperschaftsteuer und Kammerumlage der Jahre 2008 bis 2010. Das Verfahren war zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch nicht abgeschlossen und wurden in der Bilanz zum 31.12.2019 Verbindlichkeiten eingebucht.

IMPRESSUM:
Medieninhaber und Herausgeber
Stadt Salzburg Immobilien GmbH
Hubert-Sattler-Gasse 7a
5020 Salzburg
TEL +43(0)662/8072-3072
FAX +43(0)662/8072-3079

E-MAIL sig@stadt-salzburg.at
www.sig.at

Für den Inhalt verantwortlich:
DI Alexander Schrank

Redaktion: Katharina Schatz

Layout: Peter Russmann
Fotos: Peter Russmann