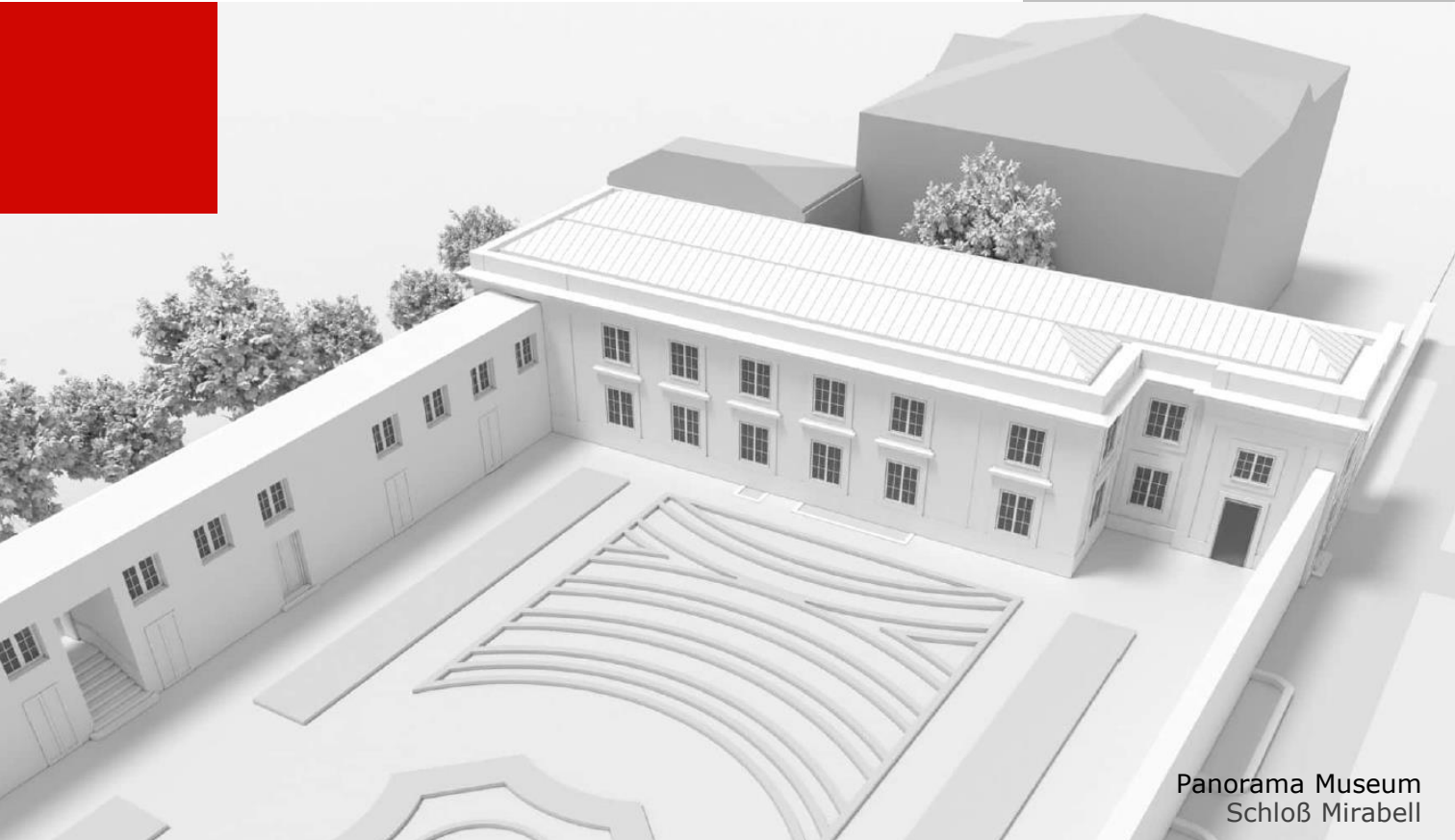


**SIG**



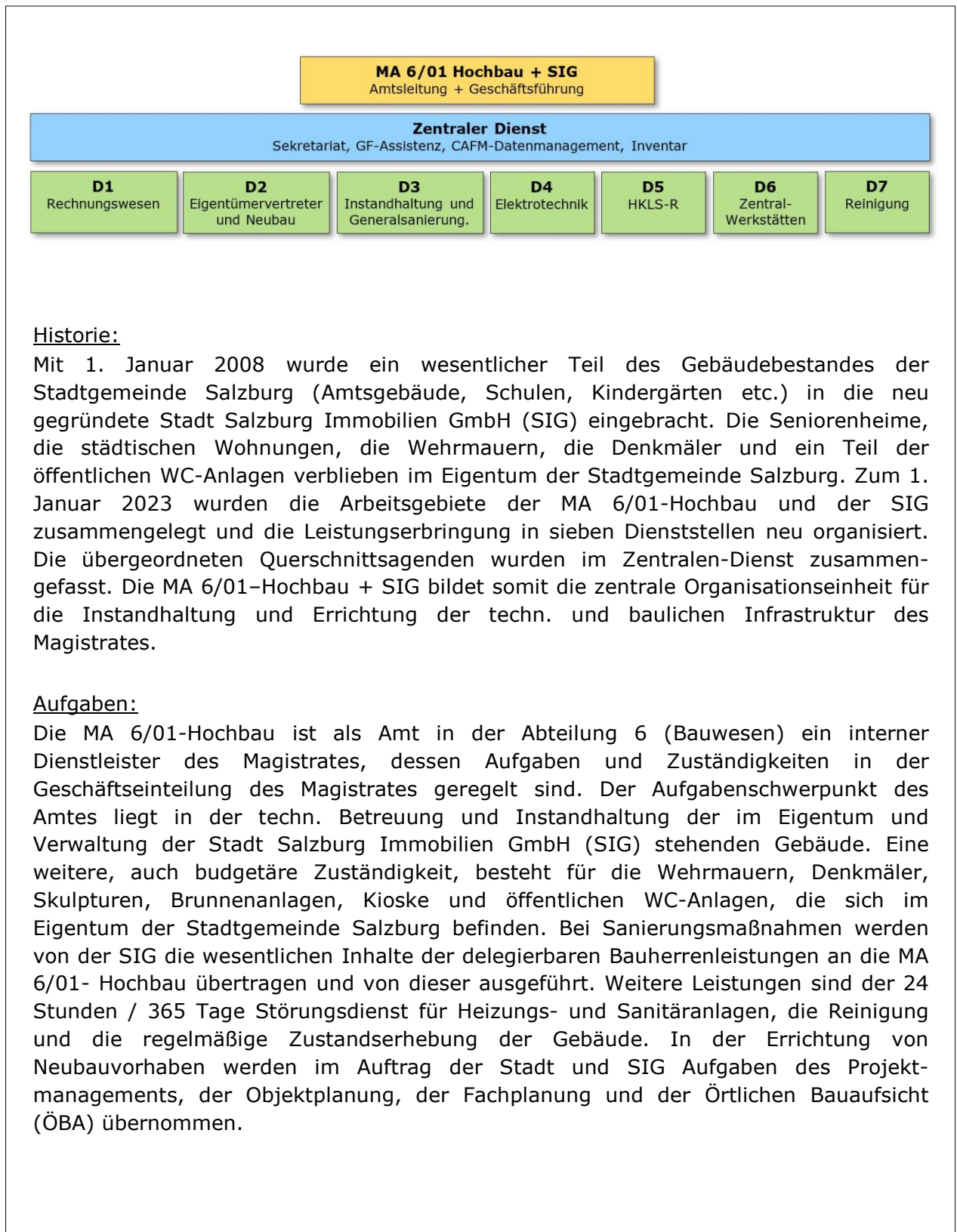
Panorama Museum  
Schloß Mirabell

# Tätigkeitsbericht 2023

## Inhaltsverzeichnis:

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Organisationsstruktur und Aufgaben der Gebäudebewirtschaftung</b> | <b>03</b> |
| <b>2. Vorwort/Bericht</b>   |           |
| Vorwort des Aufsichtsrates  | 04        |
| Vorwort der Geschäftsführung  | 05        |
| <b>3. Projekte: „Übersicht“ (Beispielhafter Auszug)</b>                 | <b>06</b> |
| 01    Amtsgebäude und Feuerwehren                                       | 07        |
| 02    Schulen/Bildungseinrichtungen                                     | 15        |
| 03    Kindergärten und Horte  | 25        |
| 04    Sportstätten, Bäder und Verkehrsgarten                            | 26        |
| 05    Museen, Kunst, Kirchen und Friedhöfe                              | 28        |
| 06    Vereinsheime und Jugendzentren                                    |           |
| 07    Seniorenwohnhäuser und Sozialzentren                              |           |
| 15    Wohn- und Geschäftsgebäude  |           |
| 16    Wohn- und Geschäftsgebäude (Kgl)                                  | 31        |
| <b>4. Eigentümer, Organe und Geschäftsführung der SIG</b>               | <b>33</b> |
| <b>5. Gründungsparameter</b>  | <b>34</b> |
| <b>6. Aufgaben und Ziele</b>  | <b>35</b> |
| <b>7. Leitbild und Immobilienportfolio</b>                              | <b>36</b> |
| <b>8. Projekt- und Administrativer Haushalt</b>                         | <b>38</b> |
| <b>9. Jahresabschluss 2023 SIG</b>                                      | <b>42</b> |
| Bilanz Aktiva / Bilanz Passiva  | 42        |
| Gewinn- und Verlustrechnung   | 43        |
| Auszug aus dem Jahresabschlussbericht                                   | 44        |
| <b>10. Rechtliche Verhältnisse</b>                                      | <b>49</b> |
| <b>11. Impressum</b>  | <b>50</b> |

## Organisationsstruktur MA 6/01+SIG und Ihrer Dienststellen



### Historie:

Mit 1. Januar 2008 wurde ein wesentlicher Teil des Gebäudebestandes der Stadtgemeinde Salzburg (Amtsgebäude, Schulen, Kindergärten etc.) in die neu gegründete Stadt Salzburg Immobilien GmbH (SIG) eingebracht. Die Seniorenheime, die städtischen Wohnungen, die Wehrmauern, die Denkmäler und ein Teil der öffentlichen WC-Anlagen verblieben im Eigentum der Stadtgemeinde Salzburg. Zum 1. Januar 2023 wurden die Arbeitsgebiete der MA 6/01-Hochbau und der SIG zusammengelegt und die Leistungserbringung in sieben Dienststellen neu organisiert. Die übergeordneten Querschnittsagenden wurden im Zentralen-Dienst zusammengefasst. Die MA 6/01-Hochbau + SIG bildet somit die zentrale Organisationseinheit für die Instandhaltung und Errichtung der techn. und baulichen Infrastruktur des Magistrates.

### Aufgaben:

Die MA 6/01-Hochbau ist als Amt in der Abteilung 6 (Bauwesen) ein interner Dienstleister des Magistrates, dessen Aufgaben und Zuständigkeiten in der Geschäftseinteilung des Magistrates geregelt sind. Der Aufgabenschwerpunkt des Amtes liegt in der techn. Betreuung und Instandhaltung der im Eigentum und Verwaltung der Stadt Salzburg Immobilien GmbH (SIG) stehenden Gebäude. Eine weitere, auch budgetäre Zuständigkeit, besteht für die Wehrmauern, Denkmäler, Skulpturen, Brunnenanlagen, Kioske und öffentlichen WC-Anlagen, die sich im Eigentum der Stadtgemeinde Salzburg befinden. Bei Sanierungsmaßnahmen werden von der SIG die wesentlichen Inhalte der delegierbaren Bauherrenleistungen an die MA 6/01-Hochbau übertragen und von dieser ausgeführt. Weitere Leistungen sind der 24 Stunden / 365 Tage Störungsdienst für Heizungs- und Sanitäreanlagen, die Reinigung und die regelmäßige Zustandserhebung der Gebäude. In der Errichtung von Neubauvorhaben werden im Auftrag der Stadt und SIG Aufgaben des Projektmanagements, der Objektplanung, der Fachplanung und der Örtlichen Bauaufsicht (ÖBA) übernommen.

## Vorwort des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben und Aufsichtspflichten im Geschäftsjahr 2023 mit großer Sorgfalt wahrgenommen, die Entwicklung und den Kurs der Gesellschaft verfolgt und regelmäßig überprüft. Die Geschäftsführung hat die Mitglieder des Aufsichtsrats über die Gesellschaftsentwicklung und alle für das Unternehmen bedeutsamen Fragen schriftlich und mündlich in den vier Aufsichtsratssitzungen informiert. Ebenso hat die Geschäftsführung den Stadtsenat über den aktuellen Stand laufender Projekte oder weitere wichtige Entwicklungen und Themen allumfassend unterrichtet.

Im Berichtsjahr 2023 konnten vor allem beim Bildungsbauprogramm einige Projektmeilensteine erreicht werden. Auch beim laufenden Kulturbauten-Programm wurden wichtige Fortschritte erzielt.

Der Jahresabschluss 2023 sowie der Lagebericht wurden von der audit.salzburg. Wirtschaftsprüfung GmbH, entsprechend den gesetzlichen Vorschriften geprüft. Der Prüfer hat den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Nach eingehender Prüfung und Erörterung empfiehlt der Aufsichtsrat der Geschäftsführung, den Jahresabschluss 2023 samt Lagebericht und Empfehlungen an die Generalversammlung weiterzuleiten. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Generalversammlung, die Geschäftsführung zu entlasten.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie der Geschäftsführung für deren Einsatz und großes Engagement.

Herzlich Ihre  
Mag. <sup>a</sup> Karoline Tanzer  
Aufsichtsratsvorsitzende

## Vorwort der Geschäftsführung

Das Geschäftsjahr 2023 war intern geprägt von der Umsetzung der 2022 beschlossenen Strukturreform mit einer Zusammenführung von SIG und MA 6/01 Hochbau unter einer gemeinsamen Führung. Die vertraglich vereinbarten Aufgaben und Zuständigkeiten der SIG wurden dabei in allen Aspekten beibehalten. Auf Basis des Betreuungsvertrages handelt das Personal der MA 6/01 sowohl für die SIG als auch für die Stadtgemeinde Salzburg, wobei den drei Prokuristen und der Geschäftsführung besondere Rechte und Pflichten zukommen.

Die Summe der Aufgaben und Leistungen wurde in sieben Dienststellen sowie dem zentralen Dienst neu organisiert. Zur Sicherung und Kontrolle der bestehenden und neuen Prozesse wurde in Abstimmung mit der Magistratsdirektion ein Internes Kontrollsystem (IKS) eingeführt und das Berichtswesen an die Anforderungen des Salzburg Corporate Governance Kodex (SCGK) angepasst. In der Entwicklung eines gemeinsamen Datenmanagements wurden wesentliche Ziele erreicht, es besteht jedoch weiterhin ein Optimierungspotential. Das Ziel von eindeutigeren Entscheidungsabläufen und effizienteren Prozessen wird weiterhin intensiv verfolgt.

Über 280 Kolleginnen und Kollegen waren und sind an der Umsetzung dieser Strukturreform beteiligt. Ihnen gilt mein Dank für die stets konstruktive Herangehensweise und die professionelle Umsetzung der neuen Aufgaben, der neuen Abläufe und Prozesse. Diese hohe Leistungsbereitschaft aller involvierten Teams ist sicher nicht selbstverständlich und verdient großen Respekt.

Auch 2023 wurden zahlreiche Projekte im Bereich der laufenden Instandhaltung und in der Umsetzung neuer Bauvorhaben erfolgreich umgesetzt. Auf den folgenden Seiten wird das Arbeitsspektrum in ausgewählten Projekten dargestellt und mit statistischen Übersichten zum Geschäftsgebaren ergänzt. Die Herausforderungen der Zukunft liegen in der Anpassung des Immobilienportfolios an den Klimawandel, die Optimierung der Energieeffizienz, die Behindertengerechtigkeit und die laufende Anpassung an die Entwicklung der Normen. Die weltweiten politischen und wirtschaftlichen Verwerfungen der vergangenen Jahre haben auch das Jahr 2023 mit hohen Angebotspreisen, Störungen der Lieferketten, Mangel an Fachpersonal geprägt, welche im Rahmen der Projektsteuerung laufende Anpassungen in der Projektabwicklung erforderlich machten. Gegen Jahresende wurde bei im Wesentlichen gleichbleibend hohen Preisen ein stärkerer Wettbewerb der Bieter verzeichnet.

Besonderer Dank gilt den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die immer konstruktive Unterstützung in der Geschäftsführung, der unermüdlichen Arbeit der Kolleginnen und Kollegen in der Abwicklung der Projekte, sowie der transparenten Kommunikation mit den Eigentümervertreterinnen, den Dienststellen des Magistrates, den politischen Entscheidungsträger\*innen und allen Geschäftspartner\*innen für die erfolgreiche Zusammenarbeit.

Herzlich Ihr  
Dipl.-Ing. Univ. Tobias Fusban  
Geschäftsführer

## Projektübersicht (Beispielhafter Auszug)

- |    |   |
|----|---|
| 01 | Amtsgebäude und Feuerwehren<br>- 0101 Panoramamuseum (PAM)<br>- 0126 Imhofstöckl<br>- 0127 Wihof - Recyclinghof<br>- 0131 Stadtgärtnerei Lagerhalle (Neubau)<br>- 0147 Feuerwache Lieferung (Aufstockung) |
| 02 | Schulen/Bildungseinrichtungen<br>- 0201 VS Abfalter<br>- 0208 VS Lehen I+II und KGHO Lehen<br>- 0210 GTS Leopoldskron<br>- 0217 GTS Nonntal<br>- 0239 GTS Parsch  |
| 03 | Kindergärten und Horte<br>- 0361 KG Berchtesgadener Str.  |
| 04 | Sportstätten, Bäder und Verkehrsgarten<br>- 0414 Eisarena   |
| 05 | Museen, Kunst, Kirchen und Friedhöfe<br>- 0510 Sound of Musik Museum (SOM)<br>- 0535 Kom. Friedhof - Aussegnungshalle   |
| 06 | Vereinsheime und Jugendzentren  |
| 07 | Seniorenwohnhäuser und Sozialzentren  |
| 15 | Wohn- und Geschäftsgebäude  |
| 16 | Wohn- und Geschäftsgebäude (Kgl)<br>- 1632 Lehener Wohnblock (Therm. Sanierung)   |

Projekt:

01 Amtsgebäude

**0101 Panorama Museum „PAM“**

Gesamtprojektkosten:  
ca. € 6,2 Mio. haushaltswirksam

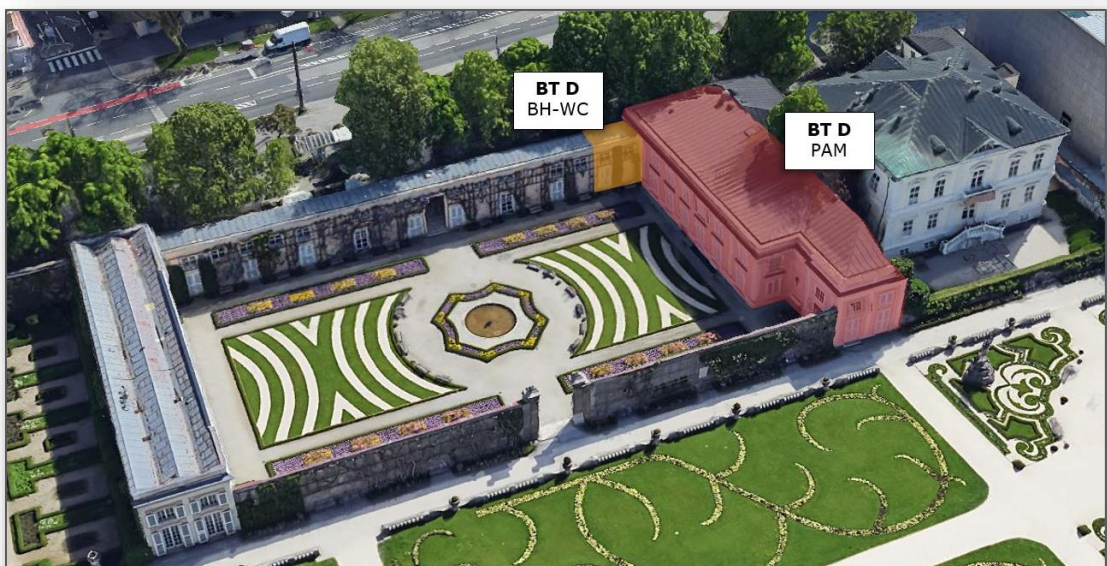
Sanierung und Neugestaltung des Barockmuseums beim Schloß Mirabell

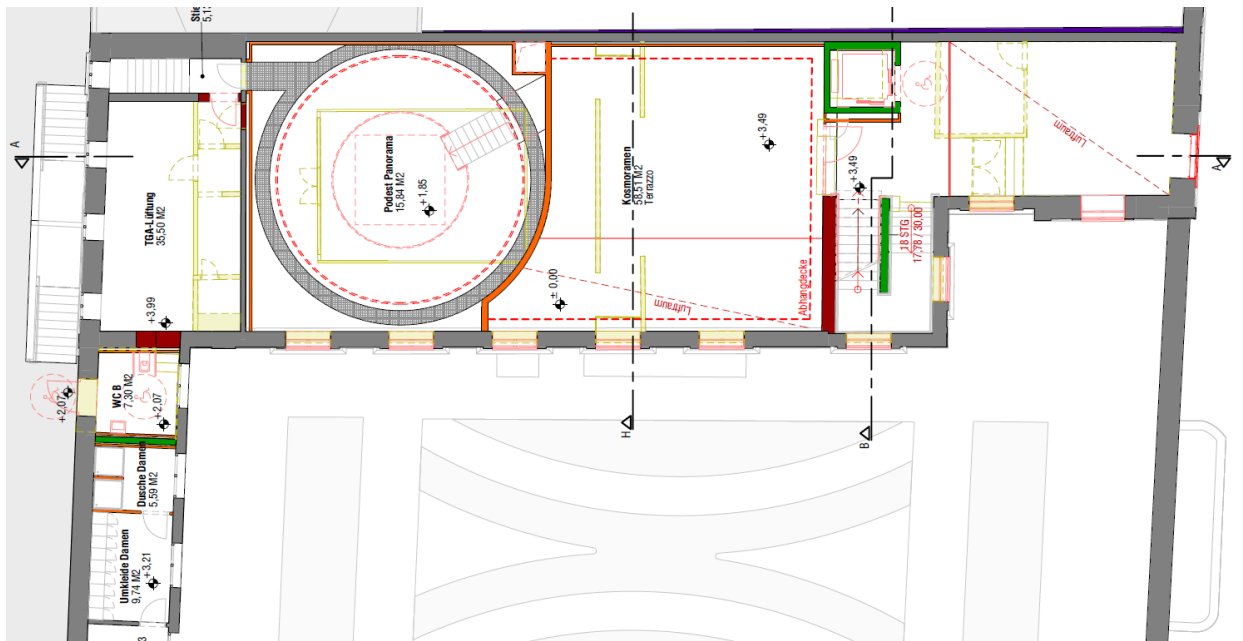
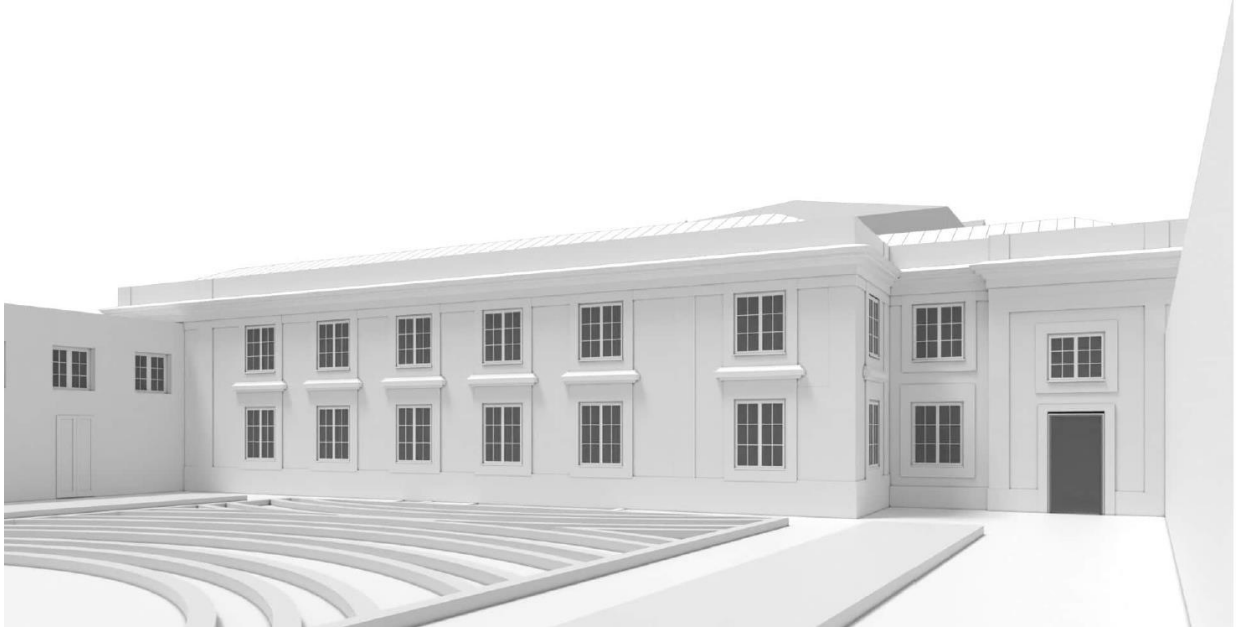
**Projektbeschreibung:**

Im ehemaligen Barockmuseum soll künftig die Ausstellungsinstitution „Orangerie Salzburg – Panorama Museum / Zentrum Welterbe“ untergebracht werden. Bei dem Projekt handelt es sich um die integrative Zusammenführung der Themen Welterbe und Sattler-Panorama-Bild.

Die Genehmigung für die Generalsanierung und Neugestaltung des ehemaligen Barockmuseums, konnte im Gemeinderat erzielt werden. Da sich das Gebäude in der Schutzzone der Altstadtterhaltung und inmitten des Weltkulturerbes befindet, fanden ausführliche Abstimmungen und Termine mit der Sachverständigenkommission (SVK) für Altstadtterhaltung und dem Bundesdenkmalamt statt. Indes wurden die Planungen weitergeführt, sodass die Ausschreibung des Generalunternehmers für die Baumaßnahmen Anfang 2024 starten kann. Geplant ist mit den Baumaßnahmen im Sommer 2024 zu beginnen. Die Übergabe an das Salzburg Museum ist nach derzeitigem Stand in der 2. Jahreshälfte 2025 geplant.

Zusätzlich wird als Teil des Projektes, im Bereich des Mirabellplatzes gemäß dem Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz ein erforderliches barrierefreies WC, in den Räumlichkeiten des Stadtgartenamtes errichtet.







Projekt:

01 Amtsgebäude

### 0126 Imhofstöckl

Gesamtprojektkosten:  
ca. € 1,4 Mio. haushaltswirksam

Dach- und Fassadensanierung

#### Projektbeschreibung:

Beim sogenannten Imhofstöckl, dem wegen seiner historischen Bausubstanz und Funktion, seiner architektonischen Gestaltung, die weitestgehend erhalten geblieben ist und wegen seiner Lage im städtebaulichen Gefüge der Salzburger Altstadt eine besondere Bedeutung für das charakteristische Gepräge des Stadtbildes zukommt, kann zwischen drei Gebäuden unterschieden werden. Dem Imhofstöckl gehören demnach neben dem langgestreckten, am Mozartplatz gelegenen zweigeschossigen Bau- dem Imhof- und Hofbinderstöckl das Zeugwartstöckl, das sich als turmartiger Bau am äußersten Rand des Mozartplatzes erhebt, und die ParisLodronsche Stadtmauer, die sich entlang des Rudolfskais erstreckt, an.

Umgesetzt wird die gesamte Neueindeckung des bestehenden Holzschindeldaches mit gleichem Material samt Sanierung der Innenhof- und Außenfassade. Die natursteinsichtigen Fassadenflächen werden denkmalgerecht gereinigt und die fehlenden Ver fugungen in Abstimmung mit dem BDA ergänzt. Im Zuge der Sanierungsarbeiten wird der bestehende Dachstuhl statisch und substanziell verbessert bzw. verstärkt. Bauzeit ca. 20 Monate (März 2023 – November 2024).



Projekt:

01 Amtsgebäude

**0127 Wihof – Recyclinghof (REC)**

Gesamtprojektkosten:  
 ca. € 5,4 Mio. haushaltswirksam

Abbruch/Neubau

**Projektbeschreibung:**

Aufgrund der gestiegenen Kundenfrequenz und der gesetzlichen Vorgaben und Rahmenbedingungen war es notwendig, die Infrastruktur des Recyclinghofs am Standort Siezenheimer Straße auszubauen und zu verbessern. Es galt dabei die grundsätzliche Kapazität zu erhöhen und eine gesetzeskonforme Zwischenlagerung von Altstoffen herzustellen und dauerhaft zu gewährleisten.

Geplant wurde daher die Vergrößerung des Recyclinghofes von damals ca. 4.000 m<sup>2</sup> um ca. 2.000 m<sup>2</sup> auf Gesamt ca. 6.000 m<sup>2</sup>. Mit der Neugestaltung der Überdachungsbereiche werden auch die Arbeitsbedingungen der MitarbeiterInnen des Recyclinghofes verbessert. Auf Basis der Ausgangslage, der Problemstellungen und dieser Zielsetzungen wurde ein Entwurf ausgearbeitet, der durch Einbezug der Erweiterungsflächen die Kapazitäten und Betriebsabläufe optimal ausbaut und verbessert sowie die gesetzlichen Vorgaben zur Altstoffeffassung und Zwischenlagerung garantiert. Für die Bauzeit wurde ein provisorischer Recyclinghof am Areal (Siezenheimer Straße) mit Zufahrt über die Teisenberggasse errichtet. Der Grundsatzamtsbericht wurde am 23.03.2021 im Gemeinderat beschlossen. Im Anschluss wurden die Planungsleistungen ausgeschrieben und vergeben. Die Erstellung der Einreichplanung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der MA 7/03 - Abfallservice. Die Ausschreibung der Bauleistung erfolgte Anfang 2022 und fiel damit in die Phase der enormen Preissteigerungen bei Bauleistungen. Nach erster Auswertung der Ausschreibungsergebnisse beliefen sich diese Mehrkosten auf ca. €1Mio. Die Kostenmehrungen ergeben sich aus den weltweit gestiegenen Bau- und Rohstoffkosten sowie aus behördlich vorgeschriebenen Projektadaptierungen. Diese sahen u.a. eine Erhöhung und Erweiterung der Lärmschutzwände entlang der Teisenberggasse sowie die Errichtung von Lärmschutzschürzen auf dem Areal des Recyclinghofs vor. Die Bereitstellung der zusätzlich erforderlichen Budgetmittel durch Teilausnutzung der beschlossenen Schwankungsbreite wurde am 23.03.2022 im Gemeinderat beschlossen. Das Hauptziel, die Fertigstellung des Recyclinghofes für die Nutzung durch die Kunden\*innen im Jahr 2023 wurde mit einer Bauzeit von ca. 6 Monaten erreicht.

Der Baubeginn erfolgte am 13.06.2022, und wurde mit der Eröffnung im Frühjahr 2023 für den Kundenverkehr abgeschlossen.



Projekt:

01 Amtsgebäude

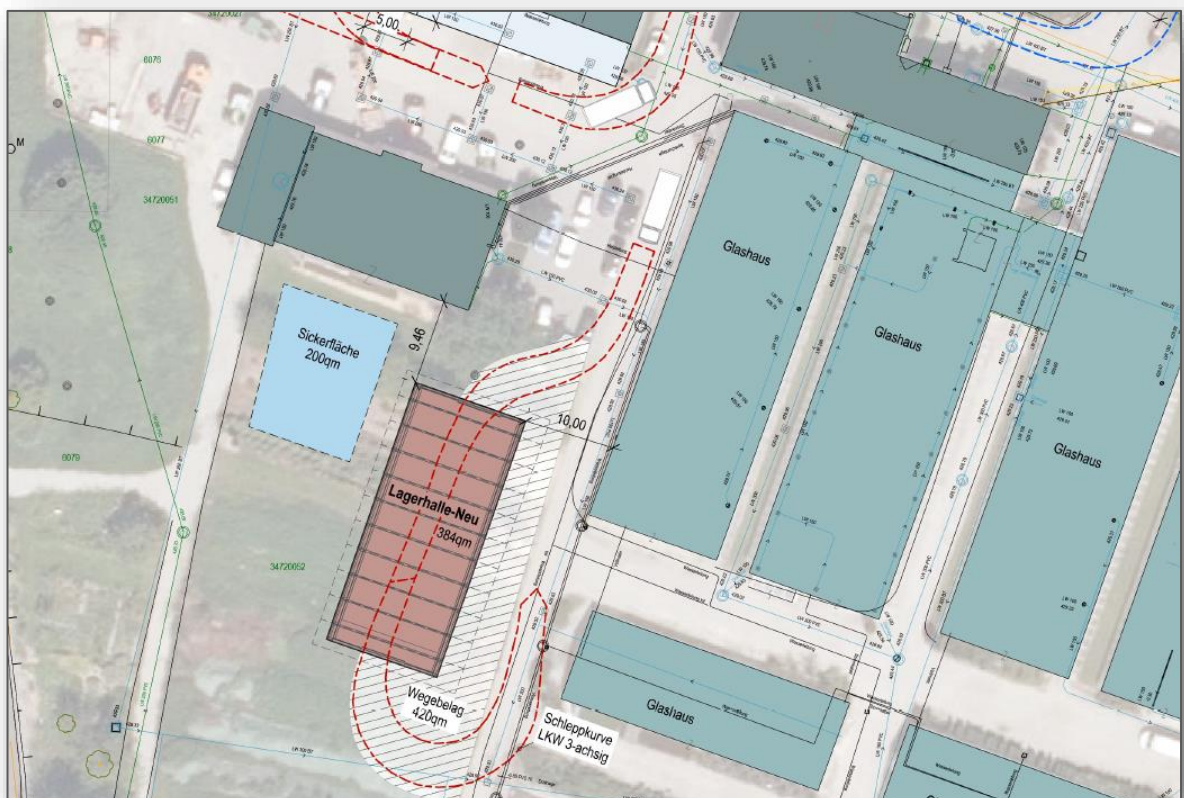
**0131 Stadtgärtnerei Lagerhalle (Karl-Höllerstr.)**

Gesamtprojektkosten:  
ca. € 1,7 Mio. netto

Errichtung einer Lagerhalle

**Projektbeschreibung:**

Die geplante Lagerhalle wurde durch einen Amtsbericht dem Stadtsenat vorgelegt und am 3. Juli 2023 beschlossen. Die Halle dient als Ersatz für die bisherige Lagermöglichkeit im Frohnburgstadl und resultiert aus logistischen Überlegungen und dem Anliegen an der Optimierung der Betriebsabläufe am Standort in der Stadtgärtnerei. Für die Nutzeranforderungen zur Lagerung einfacher Verbrauchsgüter wurde eine schlichte Holzkonstruktion gewählt. Um dem Naturschutz zu entsprechen wird die Halle mit einer Dachbegrünung ausgeführt. Der Betrieb und die Möblierung erfolgt durch das Nutzeramt. Die Ausschreibung und Umsetzung des Projektes ist von Anfang bis Ende 2024 vorgesehen.



Projekt:

01 Amtsgebäude

### 0147 Feuerwache Lieferung

Gesamtprojektkosten:  
 ca. € 3,0 Mio. haushaltswirksam

Aufstockung des Bestandes

#### **Projektbeschreibung:**

Aufgrund der wachsenden Mannschaft der FFW Lieferung, sowie erhöhten Platzbedarfs in der Fahrzeughalle ist eine Erweiterung des Standortes notwendig.

Es ist geplant, im Erdgeschoß die Fahrzeughalle um einen Stellplatz für ein Einsatzfahrzeug zu erweitern. Angrenzend wird eine Herren-Umkleide, samt Dusche und WC, errichtet. Damen sollen künftig ebenfalls eine eigene Umkleide mit Dusche und WC nutzen können, die im Bestandsgebäude (derzeit Bad/WC) untergebracht wird. Ein Carport auf der Gebäuderückseite sorgt für den Schutz der beiden Anhänger und weist auch einen abgetrennten Bereich für einen Lagerraum auf, in dem ein beheizter Container eingehaust wird. Ebenfalls auf der Rückseite des Gebäudes soll, mittels eines überdachten Stiegenlaufes im Freien, der unterkellerte Teil des Neubaus erschlossen werden. Im Keller befinden sich Technik- und Lagerräume.

Ein großer Schulungs- und Ausbildungsraum für die wöchentlichen Fortbildungen der Feuerwehr entsteht im Obergeschoß des Neubauteils. Auch Nebenräume, wie Küche, Sanitäranlagen und ein Abstellraum sollen dort Platz finden. Die Erschließung erfolgt über ein neu angelegtes Stiegenhaus zwischen bestehendem Feuerwehrhaus und Garagentrakt. Dadurch, dass das Stiegenhaus vom restlichen Feuerwehrgebäude abgetrennt ist, kann dieser Zugang auch von externen Vereinen für die Nutzung des Schulungsraums für Besprechungen verwendet werden.

Das neue Keller- und Erdgeschoß soll in Massivbauweise errichtet und weiß verputzt werden. Das Obergeschoß wird ein Holzbau mit vorgehängter, hinterlüfteter, vorgegrauter Lärchenfassade. Die Alu-Beklipsungen der Fenster, das Sockelblech, sowie alle anderen sichtbaren Metallteile werden in Anthrazit ausgeführt.

Es ist ein extensiv begrüntes Flachdach geplant.

Geplanter Baubeginn: Frühjahr 2025



Projekt: 02 Schulen/Bildungseinrichtungen

### 0201 VS Abfalter

Gesamtprojektkosten:  
 ca. € 4,2 Mio. haushaltswirksam

#### Generalsanierung

##### **Projektbeschreibung:**

Die Schule Abfalter wurde gemeinsam mit dem Kindergarten im Jahr 1977 errichtet. Aufgrund der notwendigen Sanierung der beiden Baukörper wurde 2019 ein Gesamtkonzept erstellt. 2020/21 wurde der Kindergarten bereits saniert, 2022/23 folgte die Schule.

Generalsanierung Schule: Im Zuge der thermischen Sanierungsmaßnahmen (neue Holz-Alu-Fenster, hinterlüftete Lärchenholzfassade, Dachsanierung über 1. OG) wurde die bestehende Stromheizung auf eine Pelletsheizung umgestellt, eine Innenraumsanierung der Klassen und Nebenräume im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss ausgeführt (abgehängte Akustikdecken mit integrierter LED Beleuchtung, neue Böden, Malerarbeiten) und eine Photovoltaikanlage mit extensiver Dachbegrünung über dem 1. Obergeschoss errichtet. Im Kellergeschoss wurden ein neuer Heizraum und eine neue Lüftungsanlage für den Turnsaal eingebaut.

Weiters wurde der Turnsaal komplett saniert und mit neuen Geräten ausgestattet sowie die Sanitäranlagen im EG und 1. OG erneuert. Zur barrierefreien Erschließung der Schule wurde ein Aufzug errichtet. Somit ist nun die gesamte Schule sowie der Kindergarten barrierefrei zugänglich (Verbindung von der Schule zum Kindergarten).





**Projekt: 02 Schulen/Bildungseinrichtungen**
**0208 VS Lehen I,II und KGHO Lehen**

Gesamtprojektkosten:  
ca. € 50 Mio. brutto/netto

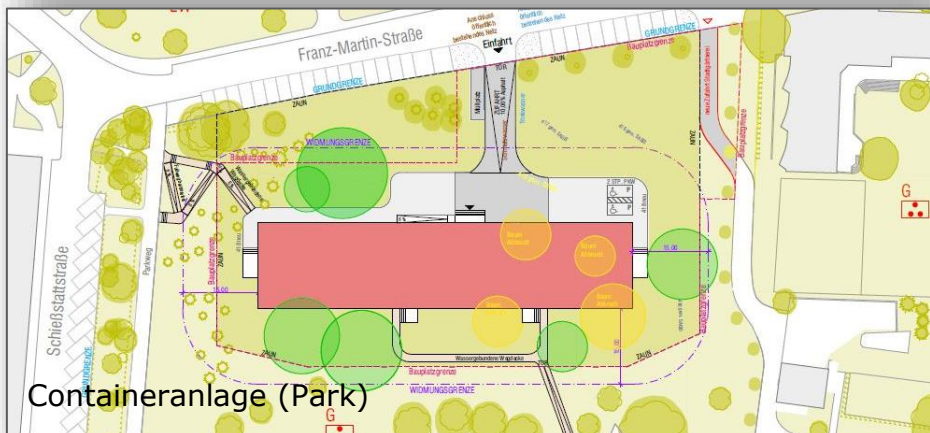
Sanierung VS Lehen I+II mit GTS Zubau sowie Teilneubau KGHO Lehen mit Containeranlage im Park

**Projektbeschreibung:**

Es wurde der vorbereitete Architekturwettbewerb mit 2021 gestartet. Aus dem Wettbewerbsverfahren ist mit der Jurysitzung am 06.04.2022 ein Wettbewerbssieger hervorgegangen. Nach Abschluss des Verhandlungsverfahrens mit Ende August 2022 erfolgte die Beauftragung zur weiteren Projektplanung durch den Generalplaner PLOV Architekten ZT GMBH. Im weiteren Planungsprozess wurde der Vorentwurf mit den am Beteiligungsprozess involvierten Nutzervertretern, insbesondere der MA 2/02 Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen und der Bildungsdirektion abgestimmt. Die zugehörige Kostenschätzung bildet die Grundlage für die weitere Projektentscheidung.

Die SIG hat weiterhin als Projektmanagement die ARGE SPIRK + Partner Ingenieure GmbH und SABAG GmbH zur Unterstützung beigezogen. Für das Projekt wurde eine externe Begleitende Kontrolle HMP ZT GmbH installiert. Im vorliegenden Projektbericht werden die Unterlagen zur weiteren Umsetzung des Projektes zusammengefasst. Die Presseveranstaltung über das Projekt hat am 04.10.2022 stattgefunden ebenso die Ausstellungseröffnung zum Wettbewerb in der Architektenkammer am 05.10.2022. Für die Umsetzung des Projektes wird ein Projektbericht der SIG zu Vorlage eines Amtsberichtes erstellt. Darin enthalten ist die Kostenentwicklung des Projektes durch die Baupreissteigerung und auf Basis des Vorentwurfsstandes. Die Einreichplanung der Containeranlage (BA 1 u. 3) im Lehener Park wurde abgeschlossen und behördlich für die Flächenwidmung, baubehördliche Bewilligung bis hin zur naturschutzrechtlichen Bewilligung eingereicht. Parallel erfolgte die Planung des Kindergartens (BA 2) und der VS Lehen I, II (BA 4) mit Zubau (BA 5). Die ersten Termine zum Gestaltungsbeirat und Planungsvisite sind erfolgt und der Vorentwurf liegt vor. Auf Basis des Projektstandes erfolgte eine vertiefte Kostenschätzung durch den Generalplaner, welche die Basis für den Projektbericht darstellt. Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Salzburg hat am 5. Juli 2023 die Umsetzung des Projektes beschlossen. Die Ausführungs- und Detailplanung konnte weiterentwickelt werden und ist in die Ausschreibung der Bauetappe 1 und 3 für die Containeranlage eingeflossen. Im ersten Schritt wurde die Bauetappe 1 Kindergarten-container im Lehener Park mit Oktober 2023 begonnen. Die Fertigstellung der Umsetzung ist bis Anfang 2024 vorgesehen.

Die Ausschreibung der Bauetappen 2 Kindergarten Franz-Martin-Str. 1 und der Bauetappen 4+5 VS Lehen I, II Sanierung und GTS Zubau ist erfolgt. Der Ausbau und die Besiedelung durch die MA 2/02 Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen werden vorbereitet. Die Bauverhandlung für den Kindergarten ist erfolgt und es liegt ein Baubescheid vor. Die Vergabeverfahren befinden sich in der Letztangebotsphase.



Projekt: 02 Schulen/Bildungseinrichtungen

**0210 GTS Leopoldskron „Neubau“**

Gesamtprojektkosten:  
ca. € 4,0 Mio. haushaltswirksam

Neubau

**Projektbeschreibung:**

Die Baukonstruktion des geplanten Neubaus der GTS grenzt im Grundriss an drei Seiten an den Bestand, wobei insbesondere die technische Infrastruktur vielfältige Schnittstellen aufweist, die teilweise weit in den Bestand hineinreicht. Die Durchführung von Baumaßnahmen bei laufendem Betrieb beinhaltet aufgrund der grundsätzlich unterschiedlichen funktionalen Anforderungen ein hohes Konfliktpotential. Insbesondere bei Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen wirken sich Bautätigkeiten auf den Schulbetrieb, die Kinder, das pädagogische Personal und die Eltern sehr störend aus. Es wird daher versucht, die erforderlichen Bautätigkeiten für den Erhalt der Gebäude konzentriert in den schulfreien Zeiten auszuführen. Angestoßen durch die Pandemie und das Erfordernis hoher Luftwechselraten in den Arbeitsräumen wurde intensiv nach technischen, baulichen und organisatorischen Lösungen für diese Problemstellung gesucht. Es wird zum ersten Mal bei einer Schule in Salzburg das System einer kontrollierten Fensterspaltlüftung umgesetzt. Bei letztgenanntem System wird die Offenstellung von einem Teil der Fenster mit Elektromotoren auf der Basis von laufenden CO<sup>2</sup> Messungen geregelt. Das System wurde bereits durch die BIG an über zwanzig Standorten erfolgreich umgesetzt. Als Heizsystem für den Neubau wurde der Einbau einer Erdwärmepumpe mit Fußbodenheizung und Niedertemperatur-Konvektoren gewählt. Die Steuerung von Fensterlüftung, Heizung und Brandrauchentlüftung unterliegen einer integralen Planung und werden im Verbund geregelt.





Projekt: 02 Schulen/Bildungseinrichtungen

**0217 GTS Nonntal (Ganztageschule+Turnsäle) „GTN“**

Gesamtprojektkosten:  
 ca. € 22 Mio. haushaltswirksam

Abbruch und Neubau

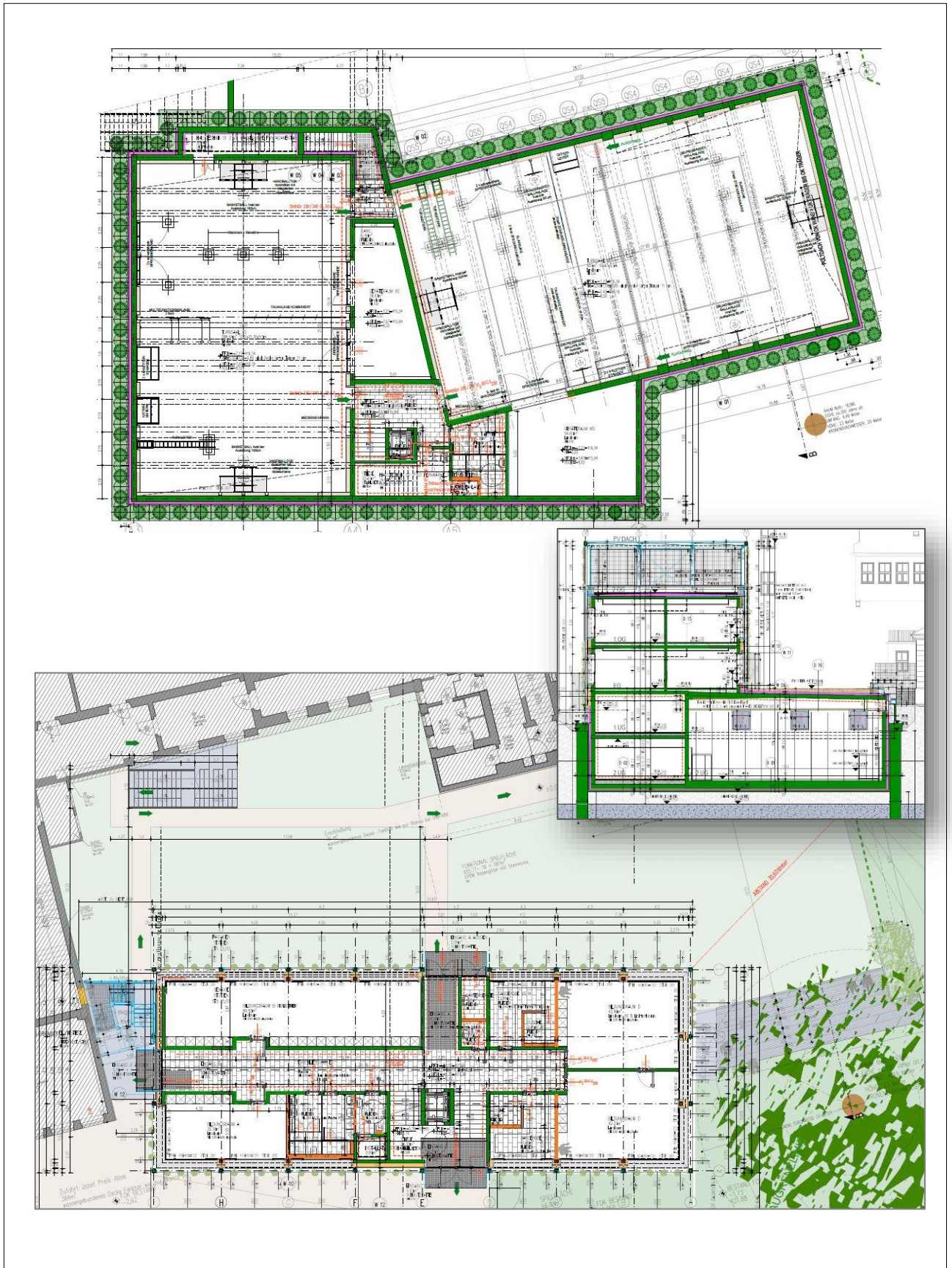
**Projektbeschreibung:**

Innerhalb des Projektes wird das bestehende Turnsaal-Gebäude abgerissen und durch ein Neues ersetzt. Hier finden die zwei neuen Turnhallen mit großzügigen Nebenräumen, inklusive des zweigeschossigen GTS-Gebäudes ihren neuen Platz.

2023 fanden insgesamt 10 intensive Fachgespräche mit der Behörde und der SVK statt. Die aktuelle Planung beinhaltet folgende Punkte, die von der Baubehörde gefordert werden: zweiter Fluchtweg inklusive einer Brandwand zur Mittelschule, Ausführung der Fassade aus nicht brennbarem Eternit bzw. Swisspearl Fassadenplatten und Ausführung der inneren und äußeren Tragstruktur aus Stahlbeton, da an dieser auch die gebäudehohe Fassadenbegrünung befestigt ist. Das Projekt wird mit einer Klimaaktiv-Zertifizierung mit mindestens dem Qualitätssiegel Silber geplant. Weiter wurde der Forderung der SVK, graue Zellen anstelle von schwarzen Zellen zu finden und eine möglichst matte Erscheinung des PV-Daches anzustreben entsprochen: Nach längerer Suche konnte ein Produkt gefunden werden das die Ansprüche voll umfänglich erfüllt: Die 396 m<sup>2</sup> große PV ANLAGE wird mit SUNOVATION eFORM unichrome stone EARTH PV Modulen mit 160 Wp/m<sup>2</sup> Leistung umgesetzt. Auf der ganzen Fläche ist das PV Dach betretbar da es rundum aufgelagert ist. Die Anlagenleistung beträgt 58,6 kWp. Die Solarzellen und die silberfarbenen Verbindungen zwischen den Solarzellen (Busbars) sind für den Betrachter nicht sichtbar. Somit tritt die stromerzeugende Eigenschaft der Bauelemente komplett in den Hintergrund. Sichtbar bleibt lediglich eine hochwertige Fläche aus farbigem Architekturglas. Die Glas-Glas-Module von SUNOVATION werden mit einer matten Oberfläche ausgeführt. Es werden bei der Modulkonfiguration im Glasaufbau entweder satinierte Gläser oder spezielle Strukturgläser als Deckglas vorgesehen. Unerwünschte Reflexionen können dadurch verhindert werden. Bei Modulen der Produktlinien eFORM unichrome werden edel anmutende matte Oberflächen hergestellt. Hierdurch können Oberflächenwirkungen erzeugt werden, die sich ideal in die Gebäudehülle integrieren und stumpf anmutende Oberflächen wie Beton optimal ergänzen.

Des weiteren konnte auch eine innovative Lösung für den Blitzschutz gefunden werden. Aufgrund der Metallkonstruktion und des umlaufenden Stahlbetonrahmens des mit PV-Modulen gedeckten Daches sind nun keine Fangstangen für den Blitzschutz erforderlich.

Die Planung (Vorentwurfs-/ Entwurf-, Polier- und Detailplanung) werden von der MA6/01 Hochbau D2 durchgeführt.



**Projekt: 02 Schulen/Bildungseinrichtungen**

**0239 MS Parsch GTS „Neubau“**

Gesamtprojektkosten:  
ca. € 6,2 Mio. haushaltswirksam

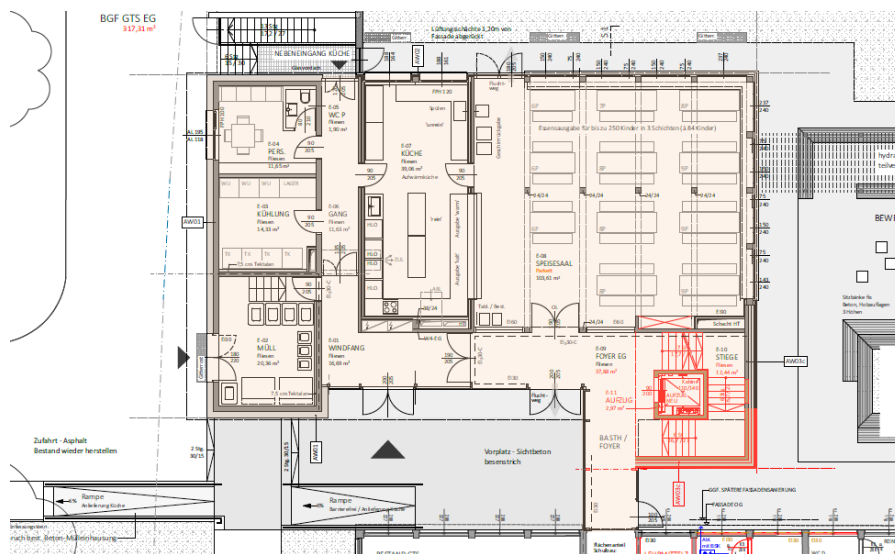
Neubau

**Projektbeschreibung:**

Die Mittelschule Parsch in der Schloßstr.19, Gst. 151, KG Aigen I, steht im Eigentum der Stadt Salzburg Immobilien GmbH (SIG) und ist gemäß Generalmietvertrag vom 12.12.2007 an die Stadtgemeinde Salzburg vermietet. Das Schulgebäude wurde in den 1960er Jahren errichtet und besteht aus einem dreigeschossigen Schulbau, einer daran angeschlossen Turnhalle sowie dem eigenständig situierten, eingeschossigen Kindergarten, dem ehemaligen Schulwarthaus sowie einem nordwestseitig gelegenen Carport. Die Ganztagesbetreuung (GTS) erfolgt derzeit in den Räumlichkeiten des Schulgebäudes sowie dem ehemaligen Schulwarthaus (Umbau 2012, Speise- und Aufenthaltsraum mit Aufbereitungsküche ca. 65m<sup>2</sup>). Dieser Bestand kann den notwendigen Raumbedarf nicht mehr abdecken, da auch trotz der nicht wirklich ansprechenden Unterbringung der schulischen Tagesbetreuung, der Bedarf in den letzten Jahren (Anzahl zu betreuender Kinder) anstieg.

Es wurde daher ein Projekt entwickelt, welches einen GTS-Zubau mit Anbindung über alle drei Geschoße an den Bestand an der Rückseite der Schule (Sportplatz) vorsieht. 2023 wurde die Einreichplanung finalisiert und behördlich bewilligt. Die Bauleistungen wurden als GU-Leistungen ausgeschrieben, die Bauarbeiten hätten im Sommer 2023 beginnen sollen. Aufgrund der hohen Angebotspreise wurde die Ausschreibung widerrufen und die Bauausführung von 2023 auf 2024 verschoben.

Weiters konnten durch Umplanungsmaßnahmen (Verschiebung des Lifts aus dem Bestandsgebäude in den Neubau) Kosten in der Bauausführung eingespart werden. Die Änderungsplanung wurde Ende 2023 eingereicht.







**Projekt: 03 Kindergärten und Horte**

**0361 Kindergarten Berchtesgadener Str.**

Gesamtprojektkosten:  
ca. € 6,2 Mio. haushaltswirksam

Neubau (Kauf)

**Projektbeschreibung:**

Auf dem Areal Berchtesgadner Straße / Dossenweg soll ein Kindergarten errichtet werden. Dieser soll von der Heimat Österreich (gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.h) erbaut und nach Fertigstellung an die Stadt Salzburg Immobilien GmbH (SIG) verkauft werden. Betrieben soll der Kindergarten von der MA 2/02 Schulen und den Kinderbetreuungseinrichtungen werden. Der Baubescheid des Kindergartens liegt vor, sowie auch das Ausschreibungsergebnis der Baumaßnahmen. Auf Basis des Ausschreibungsergebnisses finden mit der Heimat Österreich die Verhandlungen statt, um in weiterer Folge die Umsetzung des Projektes auf Basis eines Fixpreisangebotes von den politischen Gremien genehmigen zu lassen. Die Übergabe des Kindergartens von der Heimat Österreich an die SIG ist für die 2. Jahreshälfte 2026 geplant.



## Projekt: 04 Sportstätten, Bäder und Verkehrsgarten

### **0414 Eisarena.**

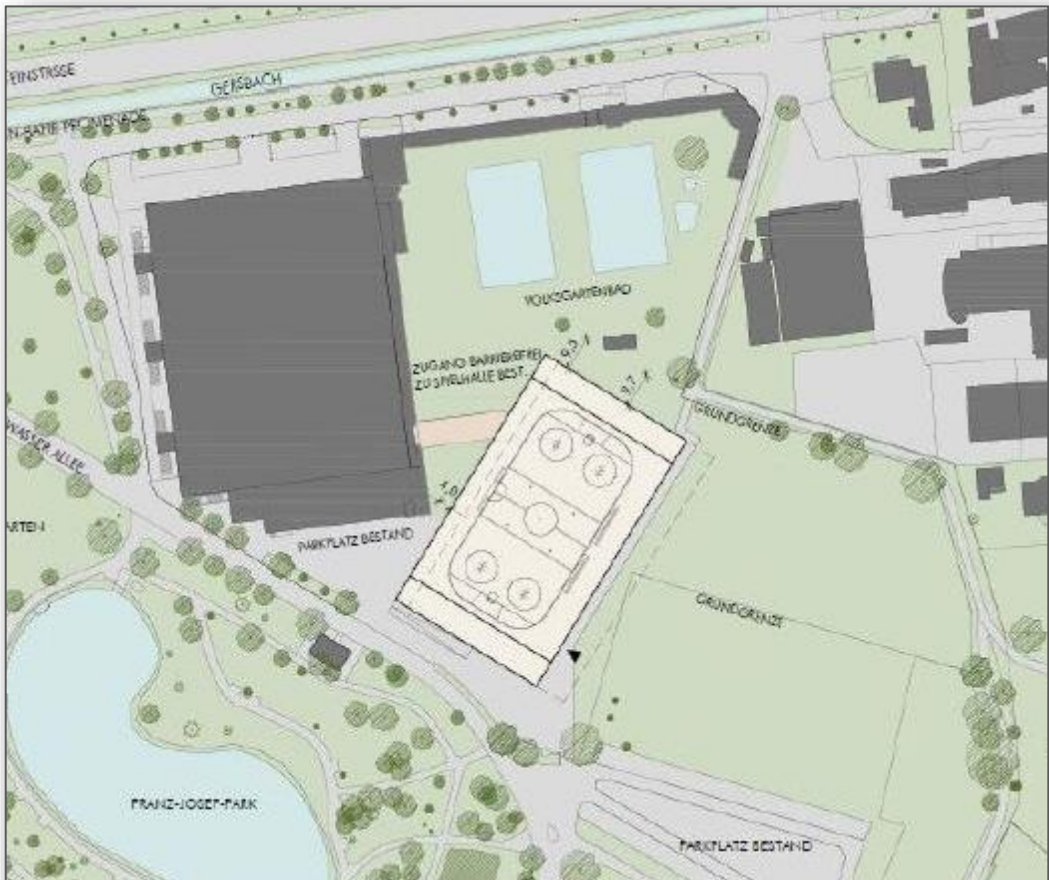
Gesamtprojektkosten:  
ca. € 25 Mio. haushaltswirksam

Sanierung / Neubau

#### **Projektbeschreibung:**

Die Eisarena im Salzburger Volksgarten besteht aus einer Haupthalle, der überdachten Freifläche sowie der mobilen dritten Eisfläche, dem „Eiszauber“. Insbesondere die Freilauffläche ist baulich am Ende ihrer Lebensdauer. Die Traglast des Daches der Freifläche entspricht nicht der vorgeschriebenen Norm, bei geringer Schneelast muss die Fläche gesperrt und das Dach geräumt werden. Durch die Konstruktion kommt es zu abtropfendem Kondenswasser auf die Eisfläche. Die OSB-Platten sind nicht für die Nutzung als Dachuntersicht bzw. als Dachkonstruktion geeignet. Durch die ständige Feuchtigkeit quellen die Platten auf und verlieren ihre Rest-Tragfähigkeit. Die Betonplatte unterhalb der Eisfläche weist Risse auf, der Beton bröselt an verschiedenen Stellen. Die Kälteleitungen sind stark korrodiert, teilweise undicht und haben somit erhöhten Wartungs- und Reparaturbedarf. Die bestehende Containeranlage für Garderoben und Sanitär ist zu klein und genügt nicht mehr den Anforderungen. Aufgrund des erheblichen Sanierungs- und Modernisierungsbedarfs wurde eine Studie zur Umsetzbarkeit und groben Kostenermittlung für einen Neubau am Standort beauftragt. Anstelle der bestehenden überdachten Freifläche soll daher eine Trainingshalle mit ganzjähriger Nutzung entstehen, um die steigende Nachfrage nach Eiszeiten für Sport und Freizeit, sowie Lager- und Büromöglichkeiten für die Vereinstätigkeiten bedienen zu können. Während der Bauphase ist eine Übergangsmöglichkeit (Nutzung des vorhandenen Materials des „Eiszaubers“ mit z.B. einer Traglufthallenüberdachung) zur Nutzung (Oktober bis März) notwendig. Im Zuge des Projektes wurde geprüft, ob nach Errichtung der Trainingshalle noch ausreichend Platz für einen Neubau der Haupthalle verfügbar ist. Das Ergebnis dieser Studie wurde dem Gemeinderat als Grundsatz-Amtsbericht zur Beschlussfassung vorgelegt, die Empfehlung der MA 7 und SIG sah einen Neubau der Trainingshalle und eine Planung der Gesamtanlage für einen späteren Neubau der Haupthalle vor. Der AB 07/01/39874/2023/001 (07.06.2024) wurde im Gemeinderat nicht beschlossen, mittels Zusatzanträgen wurden weitere Erhebungen gefordert. Ein Termin mit der MA 5 Stadtplanung ergab, dass keine Beplanung des gesamten Areals mit Neubau der Trainingshalle und Neubau der Haupthalle umzusetzen ist. Nach diesem Termin bei der Raumplanung und Baubehörde wurde in Abstimmung mit der MA 7/01 entschieden, die im ersten Amtsbericht von dem Fachämtern empfohlene „Variante 3“ (Neubau einer Trainingshalle, Errichtung und anschließender Abbruch einer temporären Ausweichfläche sowie Planung eines Gesamtkonzeptes inkl. Haupthalle.) nicht weiter zu verfolgen.

Geplant und gebaut werden soll, in Hinblick auf den baulichen Zustand der überdachten Freilauffläche und die Dringlichkeit der Maßnahme, „Variante 2“ (Neubau einer Trainingshalle, Errichtung und anschließender Abbruch einer temporären Ausweichfläche, jedoch ohne Planung eines Gesamtkonzeptes für eine neue Haupthalle).



Projekt: 05 Museen, Kunst, Kirchen und Friedhöfe

### **0510 Sound of Musik (SOM) Museum**

Gesamtprojektkosten:  
ca. € 3 Mio. haushaltswirksam (Land 50%/SIG 50%)

Sanierung und Adaptierung

#### **Projektbeschreibung:**

Im Schloss Hellbrunn sollen künftig Ausstellungsflächen für Sound of Music untergebracht werden. Die Ausstellungsinstitution ist unter anderem eine Ergänzung zum schon im Schlosspark Hellbrunn vorhandenen Pavillon (Gazebo) aus dem Film „Sound of Music“. Um dieses Projekt zu verwirklichen, ist eine Generalsanierung und Adaptierung der denkmalgeschützten Gebäude notwendig. Betreiber der Einrichtung soll die Salzburg Museum GmbH sein.

Die Genehmigung zum Start des Projektes, konnte im Gemeinderat erzielt werden. Im 4. Quartal 2023 wurde mit der Ausschreibung des Generalplaners begonnen, die Ausschreibungen der restlichen Projektteammitglieder ist für Anfang 2024 vorgesehen. Die Übergabe an das Salzburg Museum ist nach derzeitigem Stand in der 1. Jahreshälfte 2026 geplant.



Projekt: 05 Museen, Kunst, Kirchen und Friedhöfe

### **0535 Kommunalfriedhof - Aussegnungshalle**

Gesamtprojektkosten:  
 ca. € 2,36 Mio. haushaltswirksam

Sanierung und Adaptierung

#### **Projektbeschreibung:**

Die Aussegnungshalle am Kommunalfriedhof wurde 1914 nach den Plänen des Architekten Eduard Wiedemann eröffnet und ist somit bereits 110 Jahre alt. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude besteht aus der zentralen Verabschiedungshalle und einem nördlichen- und südlichen Gebäudeflügel.

Die 1. Bauetappe: die Sanierung und Adaptierung des aufgrund baulicher und techn. Mängel zuletzt ungenutzten Südflügels wurde 2022-2023 umgesetzt.

Die geforderten, nutzungstechnischen Änderungen umfassten im Wesentlichen folgende Baumaßnahmen:

- den Einbau von modernen Kühlzellen und einer Kühlkammer, die im Falle eines Blackouts mit Notstrom versorgt werden kann
- die Gestaltung eines Leichenwaschraums, der auch die Anforderungen eines rituellen muslimischen Waschraums erfüllt
- die Schaffung eines ansprechenden Vorraums für Angehörige
- das Herstellen einer großzügigen Außenrampe für Sargwagen samt Neugestaltung des Vorplatzes
- die Erneuerung der kompletten Haustechnik
- die Herstellung des Hauskanals

Die Durchführung der 2. Bauetappe – die Sanierung und Adaptierung der Verabschiedungshalle und Nordflügel inkl. öffentliches WC – erfolgt 2024-2025.



Projekt: 16 Wohn- und Geschäftsgebäude (Kgl)

### **1632 Lehener Wohnblock**

Gesamtprojektkosten:  
ca. € 10,8 Mio. haushaltswirksam

Sanierung, Adaptierung und Dachgeschoßausbau

#### **Projektbeschreibung:**

Die Umsetzung des umfassenden Sanierungsprojektes „Lehener Wohnblock“ (Dachgeschoßausbau für 28 Wohnungen, sowie Dachsanierung, Brandschutz des Stiegenhauses Liliengasse 1-7 und Nelkenstr. 22, sowie die Neugestaltung der Außenanlagen) ist im Senat am 05.06.2023 und im Gemeinderat am 05.07.2023 beschlossen worden (Zahl 06/01/12543/2023/005). Die damaligen Errichtungskosten wurden von der KgL mit ca. € 8,4 Mio. geschätzt. Baustart sollte im September 2023 sein. Das Ausschreibungsergebnis über VEMAP durch die KgL, brachte nur 1 Angebot hervor. Die Errichtungskosten betragen ca. € 9,7 Mio. Daraufhin ist im Kollegium vereinbart worden, die Ausschreibung neu zu veröffentlichen. Die nunmehrigen Errichtungskosten, mit 4 Angeboten, betragen gesamthaft ca. € 10,8 Mio., somit ergibt sich zum Budget eine Differenz von ca. € - 2,4 Mio. (Stand 12/23).

Positiv zu bemerken ist, dass im Zuge des Ansuchens der Wohnbauförderung (WBF) ein nicht rückzahlbarer Zuschuss vom Land, von ca. € 2,4 Mio. durch die Stadt lukriert werden konnte.

Die jetzigen Errichtungskosten beinhalten die Hauptgewerke (beispielhaft für die Baumeister-, Zimmerer-, Dachdecker-, Trockenbau-, Elektro-, Brandschutzarbeiten etc.), zusätzlich die Steigleitungssanierungen der geplanten 28 Dachgeschosswohnungen zwischen Dachgeschoss und 2. OG. Dies resultiert aus den weiteren haustechnischen Planungen im Bereich der bestandsfreien „alten“ Dachgeschosswohnungen. Die jetzigen Steigleitungen im Mauerwerk (je 1 Leitung für 2 Wohnungen) sind nach heutigem Stand zu klein dimensioniert, ca. 80 Jahre alt und ohne einen eigenen Lüftungsstrang durchgeführt worden.

Die Projektabwicklung der geplanten Baumaßnahmen, soll durch die KgL erfolgen.





## 4. Eigentümer, Organe und Geschäftsführung der SIG

### Eigentümerinnen der Gesellschaft

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

### Organe der Gesellschaft

Generalversammlung: StRin Anna Schiester, MA  
 Christine Schönhuber, MBA

Aufsichtsrat: Gemeinderätin Mag.<sup>a</sup> Karoline Tanzer (Vorsitz)  
 Gemeinderätin Mag.<sup>a</sup> Ingeborg Haller (Vorsitz-Stellv.)  
 Gemeinderat Dr. Christoph Fuchs  
 Gemeinderätin Hannelore Schmidt  
 Gemeinderat Mag. Wolfgang Gallei, MBA

Geschäftsführung: DI Univ. Tobias Fusban (GF)  
 Prokuristen: DI Holger Neddemeyer (GF-Stellv.)  
 DI (FH) Reinhard Groß  
 Selmina Brzovic (Rechnungswesen)

Assistentin  
 der Geschäftsführung: Gordana Vidovic Krneta

Die Gesellschaft hat keine direkten Mitarbeiter, die Dienstleistung erfolgt durch Mitarbeiter der MA 6/01- Hochbauamt der Stadt Salzburg.

## Gründungsparameter der SIG

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 Unternehmens Gegenstandes der SIG verankert.

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 Nachfolgegesellschaft.

Der Großteil des städtischen Immobilienvermögens wurde unter Anwendungen der Bestimmungen des Art. 34 Budgetbegleitgesetz 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 Seniorenwohnhäuser konnten zum damaligen Zeitpunkt aus wohnbau-förderungsrechtlichen Bestimmungen nicht übertragen werden, für diese Liegenschaften obliegt der SIG über einen Betreuungsvertrag ebenso die Wahrnehmung aller wirtschaftlichen Interessen.

## Aufgaben und Ziele der SIG

- 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, Betriebs-führung 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-/Auftragnehmerprinzipes, 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 Betriebsführer-leistungen, Vergleich mit dem Drittmarkt.
- Erhöhte Dienstleistungsqualität für die Unternehmensführung (Politik und Verwaltungsführung) sowie interne und externe Kunden.

## Leitbild der SIG

### **Wertvorstellungen und Normen**

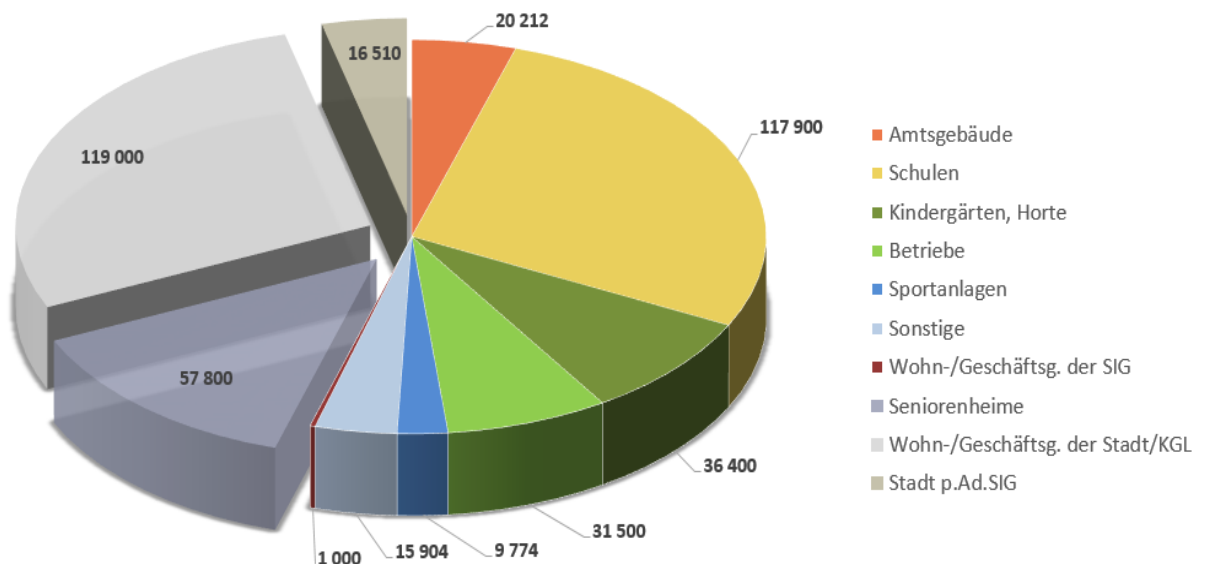
- Die SIG ist eine nach privatrechtlichen Grundzügen organisierte Kapitalgesellschaft, sie stellt in erweiterter Form einen Teil der Stadtverwaltung der Stadt dar.
- Die SIG handelt nach wirtschaftlichen Grundsätzen und innerhalb rechtlicher und politischer Rahmenbedingungen.
- Die SIG nimmt als Eigentümer bzw. Beauftragter des Betreuungsvertrages für den städtischen Immobilienbestand zentral die Aufgaben wahr, sie kann ihrerseits Bau-dienstleistungen 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 SIG

|   |                        |                              |
|---|------------------------|------------------------------|
| Amtsgebäude   | 20.212 m <sup>2</sup>  |                              |
| Schulen   | 117.900 m <sup>2</sup> |                              |
| Kindergärten, Horte                                 | 36.400 m <sup>2</sup>  |                              |
| Betriebe  | 31.500 m <sup>2</sup>  |                              |
| Sportanlagen  | 9.774 m <sup>2</sup>   |                              |
| Sonstige  | 15.904 m <sup>2</sup>  |                              |
| Wohn- und Geschäftsgebäude der SIG                  | 1.000 m <sup>2</sup>   |                              |
| <b>Eigentum SIG (NGF)</b>                           |                        | <b>232.690 m<sup>2</sup></b> |
| Seniorenheime                                       | 57.800 m <sup>2</sup>  |                              |
| Wohn- und Geschäftsgebäude der Stadt/KGL            | 119.000 m <sup>2</sup> |                              |
| Stadt p.Adresse SIG                                 | 16.510 m <sup>2</sup>  |                              |
| <b>Diverse Zuständigkeiten SIG (NGF)</b>            |                        | <b>193.310 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Summe Eigentum und Zuständigkeiten SIG (NGF)</b> |                        | <b>426.000 m<sup>2</sup></b> |



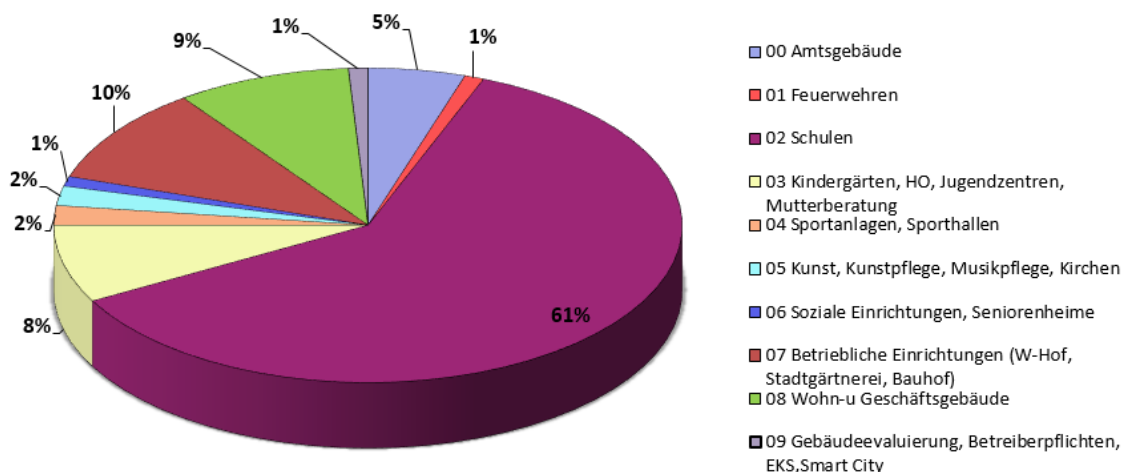
## Investitionsbudget 2023 „Projekthaushalt“ der SIG

In der Sitzung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Salzburg vom 06.07.2022 wurde für die SIG im Projekthaushalt der Stadt ein Budgetrahmen in der Höhe von **€ 27.025.100,-** für das Jahr 2023 beschlossen.

Der Aufsichtsrat der Stadt Salzburg Immobilien genehmigte in seiner 69. Sitzung vom 14.12.2022 diesen Budgetrahmen.

### Das Investitionsbudget der Stadt Salzburg Immobilien GmbH für das Jahr 2023 wurde den Projekte/Gruppen folgendermaßen zugeteilt:

|  |             |
|--|-------------|
| 00 Amtsgebäude   | 5 %         |
| 01 Feuerwehren   | 1 %         |
| 02 Schulen, Jugendverkehrserziehung  | 61 %        |
| 03 Kindergärten, HO, Jugendzentren, Mutterberatung                                 | 8 %         |
| 04 Sportanlagen, Sporthallen   | 2 %         |
| 05 Kunst, Kunstpflege, Musikpflege, Kirchen  | 2 %         |
| 06 Soziale Einrichtungen, Seniorenheime  | 1 %         |
| 07 Betriebliche Einrichtungen<br>(W-Hof, Stadtgärtnerei, Bauhof, Bäder, Friedhöfe) | 10 %        |
| 08 Wohn- und Geschäftsgebäude  | 9 %         |
| 09 Gebäudeevaluierung, Betreiberpflichten, EKS, Smart City                         | 1 %         |
| <b>GESAMT</b>  | <b>100%</b> |



## Budget 2023 „Administrativen Haushalt“ der SIG

In der Sitzung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Salzburg vom 06.07.2022 wurde für die SIG im administrativen Haushalt der Stadt ein Budgetrahmen in der Höhe von

**€ 8.641.400,-**

für das Jahr 2023 beschlossen.

Der Aufsichtsrat der Stadt Salzburg Immobilien genehmigte in seiner 69. Sitzung vom 14.12.2022 diesen Budgetrahmen.

**Das Budget 2023 der Stadt Salzburg Immobilien GmbH im Administrativen 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.

## Ausgabengruppen:

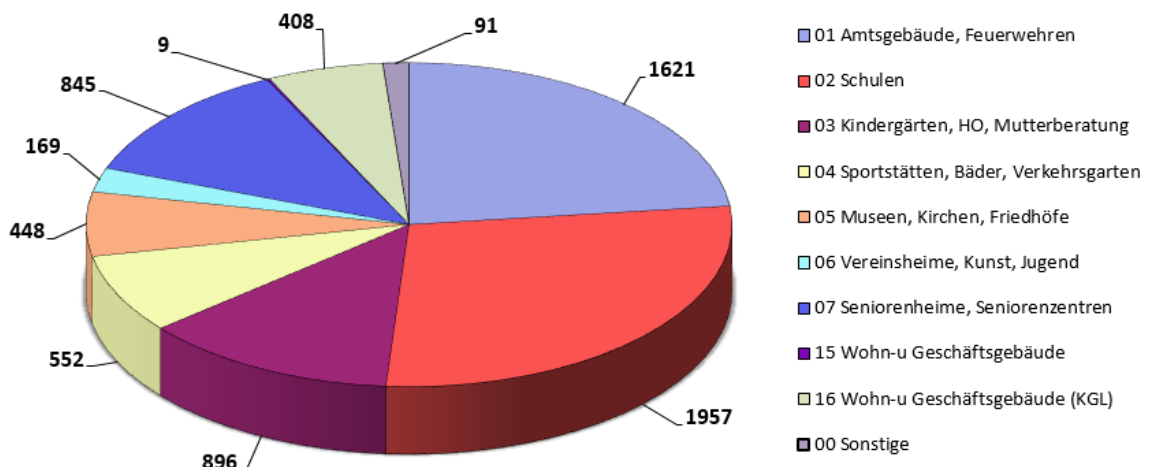
### 1. Instandhaltungsleistungen für SIG-eigene und SIG-fremde Immobilien und Anlagen

Für die lfd. Wartung und Instandhaltung von im Eigentum und im Betreuungsverhältnis der SIG befindlichen Liegenschaften wurde 2023 ein Budget in Höhe von € 6.571.800,- genehmigt.

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

#### Instandhaltung inkl. Wartung:

|  | Ausgaben in T€ | in %        |
|--|----------------|-------------|
| 01 Amtsgebäude, Feuerwehren            | 1.621          | 23%         |
| 02 Schulen                             | 1.957          | 28%         |
| 03 Kindergärten, HO, Mutterberatung    | 896            | 13%         |
| 04 Sportstätten, Bäder, Verkehrsgarten | 552            | 8%          |
| 05 Museen, Kirchen, Friedhöfe          | 448            | 6%          |
| 06 Vereinsheime, Kunst, Jugend         | 169            | 2,5%        |
| 07 Seniorenheime, Seniorenzentren      | 845            | 12%         |
| 15 Wohn-u. Geschäftsgebäude            | 9              | 0,5%        |
| 16 Wohn-u. Geschäftsgebäude (KGL)      | 408            | 6%          |
| 00 Sonstige                            | 81             | 1%          |
|  | <b>6.996</b>   | <b>100%</b> |





## Ausgabengruppe

### 2. Mietzahlungen und Betriebskosten für angemietete Immobilien

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

| <b>Mieten inkl. Betriebskosten</b>     | <b>Ausgaben in T €</b> |
|--|------------------------|
| 01 Amtsgebäude, Feuerwehren            | 1.268                  |
| 02 Schulen                             | 0                      |
| 03 Kindergärten, HO, Mutterberatung    | 62                     |
| 04 Sportstätten, Bäder, Verkehrsgarten | 0                      |
| 05 Museen, Kirchen, Friedhöfe          | 0                      |
| 06 Vereinsheime, Kunst, Jugend         | 38                     |
| 07 Seniorenheime, Seniorenzentren      | 768                    |
| 15 Wohn-u. Geschäftsgebäude            | 9                      |
| 00 Sonstige                            | 0                      |
|  | <b>2.146</b>           |

### 3. Zentralaufwand der Stadt Salzburg Immobilien GmbH (Anwaltshonorare, Steuerberatung u.ä.)

Im Zentralaufwand sind im wesentlichen die Kosten für Jahresabschlussprüfung, allgemeine Steuer-und Rechts-beratung und externe EDV-Dienstleistung enthalten.

|                    | <b>Ausgaben in T€</b> | <b>Budget in T€</b> |
|--------------------|-----------------------|---------------------|
| SIG-Zentralaufwand | 97                    | 150                 |

## Jahresabschluss 2023 der SIG zum 31.12.2023

| <b>Bilanz Aktiva</b>  | 31.12.2023<br>EUR            | 31.12.2022<br>EUR            |
|---|------------------------------|------------------------------|
| <b>A. Anlagevermögen</b>                                    |                              |                              |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände                        |                              |                              |
| 1. Lizenzen   | 750,00                       | 750,00                       |
| II. Sachanlagen   |                              |                              |
| 1. Grundstücke und Bauten                                   | 401.702.562,65               | 402.886.534,65               |
| 2. Anlagen in Bau   | <u>6.068.660,57</u>          | <u>6.713.852,21</u>          |
|   | <u>407.771.223,22</u>        | <u>409.600.386,86</u>        |
|   | <b>407.771.973,22</b>        | <b>409.601.136,86</b>        |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                                    |                              |                              |
| I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände            |                              |                              |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen               | 29.046,64                    | 29.046,64                    |
| 2. Forderungen gegenüber Gesellschaftern                    | 9.474.512,66                 | 9.719.557,92                 |
| 3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände            | <u>548.933,78</u>            | <u>639.660,75</u>            |
|   | <u>10.052.493,08</u>         | <u>10.388.265,31</u>         |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                        | <u>897.188,59</u>            | <u>0,00</u>                  |
| <b>Summe Aktiva</b>   | <b><u>418.721.654,89</u></b> | <b><u>419.989.402,17</u></b> |
| <br><b>Bilanz Passiva</b>                                   | <br>31.12.2023<br>EUR        | <br>31.12.2022<br>EUR        |
| <b>A. Eigenkapital</b>                                      |                              |                              |
| I. eingefordertes Stammkapital                              | 37.000,00                    | 37.000,00                    |
| <i>übernommenes Stammkapital</i>                            | <i>37.000,00</i>             | <i>37.000,00</i>             |
| <i>einbezahltes Stammkapital</i>                            | <i>37.000,00</i>             | <i>37.000,00</i>             |
| II. Kapitalrücklagen  |                              |                              |
| 1. nicht gebundene  | 287.214.972,15               | 289.671.785,45               |
| III. Bilanzgewinn   | 0,00                         | 730.170,00                   |
| <i>davon Gewinnvortrag</i>                                  | <i>0,00</i>                  | <i>0,00</i>                  |
|   | <u>287.251.972,15</u>        | <u>290.438.955,45</u>        |
| <b>B. Investitionszuschüsse</b>                             | 118.526.402,09               | 116.047.814,25               |
| <b>C. Rückstellungen</b>                                    |                              |                              |
| 1. sonstige Rückstellungen                                  | 68.000,00                    | 724.000,00                   |
| <b>D. Verbindlichkeiten</b>                                 |                              |                              |
| 1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen         | 3.004.258,51                 | 2.907.610,33                 |
| <i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>   | <i>3.004.258,51</i>          | <i>2.646.176,73</i>          |
| <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i> | <i>0,00</i>                  | <i>261.433,60</i>            |
| 2. sonstige Verbindlichkeiten                               | 9.871.022,14                 | 9.871.022,14                 |
| <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i> | <i>9.871.022,14</i>          | <i>9.871.022,14</i>          |
|   | <u>12.875.280,65</u>         | <u>12.778.632,47</u>         |
| <i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>   | <i>3.004.258,51</i>          | <i>2.646.176,73</i>          |
| <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i> | <i>9.871.022,14</i>          | <i>10.132.455,74</i>         |
| <b>Summe Passiva</b>  | <b><u>418.721.654,89</u></b> | <b><u>419.989.402,17</u></b> |

## Jahresabschluss 2023 der SIG zum 31.12.2023

### Gewinn- und Verlustrechnung

|   | 2023<br>EUR          | 2022<br>EUR              |
|---|----------------------|--------------------------|
| 1. Umsatzerlöse   | 4.894.622,60         | 4.799.954,83             |
| 2. sonstige betriebliche Erträge                                | <u>10.000.452,11</u> | <u>10.623.548,62</u>     |
| Betriebsleistung  | 14.895.074,71        | 15.423.503,45            |
| 3. Personalaufwand  | 0,00                 | 0,00                     |
| 4. Abschreibungen   |                      |                          |
| a) auf Sachanlagen  | 7.280.450,55         | 7.572.060,98             |
| 5. sonstige betriebliche Aufwendungen                           |                      |                          |
| a) Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen | 3.386,86             | 3.274,00                 |
| b) übrige   | <u>10.066.158,05</u> | <u>12.977.881,46</u>     |
| Betriebsaufwand   | <u>17.349.995,46</u> | <u>20.553.216,44</u>     |
| 6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)               | -2.454.920,75        | -5.129.712,99            |
| 7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen                             | <u>142,55</u>        | <u>0,00</u>              |
| 8. Zwischensumme aus Z 7 bis 7 (Finanzergebnis)                 | <u>-142,55</u>       | <u>0,00</u>              |
| 9. Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 6 und Z 8)                 | -2.455.063,30        | -5.129.712,99            |
| 10. Steuern vom Einkommen                                       | <u>1.750,00</u>      | <u>1.750,00</u>          |
| 11. Ergebnis nach Steuern                                       | <u>-2.456.813,30</u> | <u>-5.131.462,99</u>     |
| 12. Jahresfehlbetrag  | -2.456.813,30        | -5.131.462,99            |
| 13. Auflösung von Kapitalrücklagen                              | 2.456.813,30         | 5.861.632,99             |
| 14. Gewinnvortrag   | <u>0,00</u>          | <u>0,00</u>              |
| 15. Bilanzgewinn  | <u><u>0,00</u></u>   | <u><u>730.170,00</u></u> |

## Auszug aus dem Jahresabschlussbericht 2023

Stadt Salzburg Immobilien GmbH

**Bestätigungsvermerk**

### **Bericht zum Jahresabschluss**

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben den Jahresabschluss der

**Stadt Salzburg Immobilien GmbH,  
Salzburg,**

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2023 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 ordnungsmäßiger 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 bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

#### **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 und den sondergesetzlichen Bestimmungen 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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.

## Auszug aus dem Jahresabschlussbericht

Stadt Salzburg Immobilien GmbH

### **Aufgliederung und Erläuterung von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses**

---

Alle erforderlichen Aufgliederungen und Erläuterungen von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses sind im Anhang des Jahresabschlusses und im Lagebericht enthalten. Wir verweisen daher auf die entsprechenden Angaben der Geschäftsführung im Anhang des Jahresabschlusses und im Lagebericht.

Stadt Salzburg Immobilien GmbH

### **Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses**

---

#### **Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht**

Bei unseren Prüfungshandlungen stellten wir die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages 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.

#### **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.

#### **Stellungnahme zu Tatsachen nach § 273 Abs 2 und Abs 3 UGB (Ausübung der Redepflicht)**

Bei Wahrnehmung unserer Aufgaben als Abschlussprüfer haben wir keine Tatsachen festgestellt, die den Bestand der geprüften Gesellschaft gefährden oder ihre Entwicklung wesentlich beeinträchtigen können oder die 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.

## Auszug aus dem Jahresabschlussbericht

Stadt Salzburg Immobilien GmbH

**Bestätigungsvermerk**

### Bericht zum Jahresabschluss

#### Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

**Stadt Salzburg Immobilien GmbH,  
Salzburg,**

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2023 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 ordnungsmäßiger 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 bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

#### 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 und den sondergesetzlichen Bestimmungen 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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.

## Auszug aus dem Jahresabschlussbericht

Stadt Salzburg Immobilien GmbH

**Bestätigungsvermerk**

### **Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 ordnungsmäßiger 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 ordnungsmäßiger 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 falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 kollusives 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 erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. 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 zugrunde liegenden 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.

## Auszug aus dem Jahresabschlussbericht

Stadt Salzburg Immobilien GmbH

**Bestätigungsvermerk**

### **Bericht zum Lagebericht**

Der Lagebericht ist aufgrund 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 Lagebericht wurde von der Gesellschaft freiwillig erstellt.

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

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts 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 wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

Salzburg  
29. Mai 2024

audit.salzburg.  
Wirtschaftsprüfung GmbH

  
Mag. Gerald Brugger  
Wirtschaftsprüfer



## 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, und die Verwaltung von diesen Liegenschaften.
- b) die Besorgung bzw. Erbringung von 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 33 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 KPMG (KPMG Treuhand – Salzburg GmbH, Wirtschaftsprüfungs- u. Steuerberatungsgesellschaft).

**IMPRESSUM:**

Medieninhaber und Herausgeber  
Stadt Salzburg Immobilien GmbH,  
Hubert-Sattlergasse 7,  
5020 Salzburg  
TEL +43(0)662/8072-3073

E-Mail: [office@sig.at](mailto:office@sig.at)  
[www.sig.at](http://www.sig.at)

Für den Inhalt verantwortlich:  
Dipl.-Ing. Univ. Tobias Fusban

Redaktion 1: MA6/01 AL+DL  
Redaktion 2: SIG GF+GFAs.  
Fotos/Layout: Peter Russmann