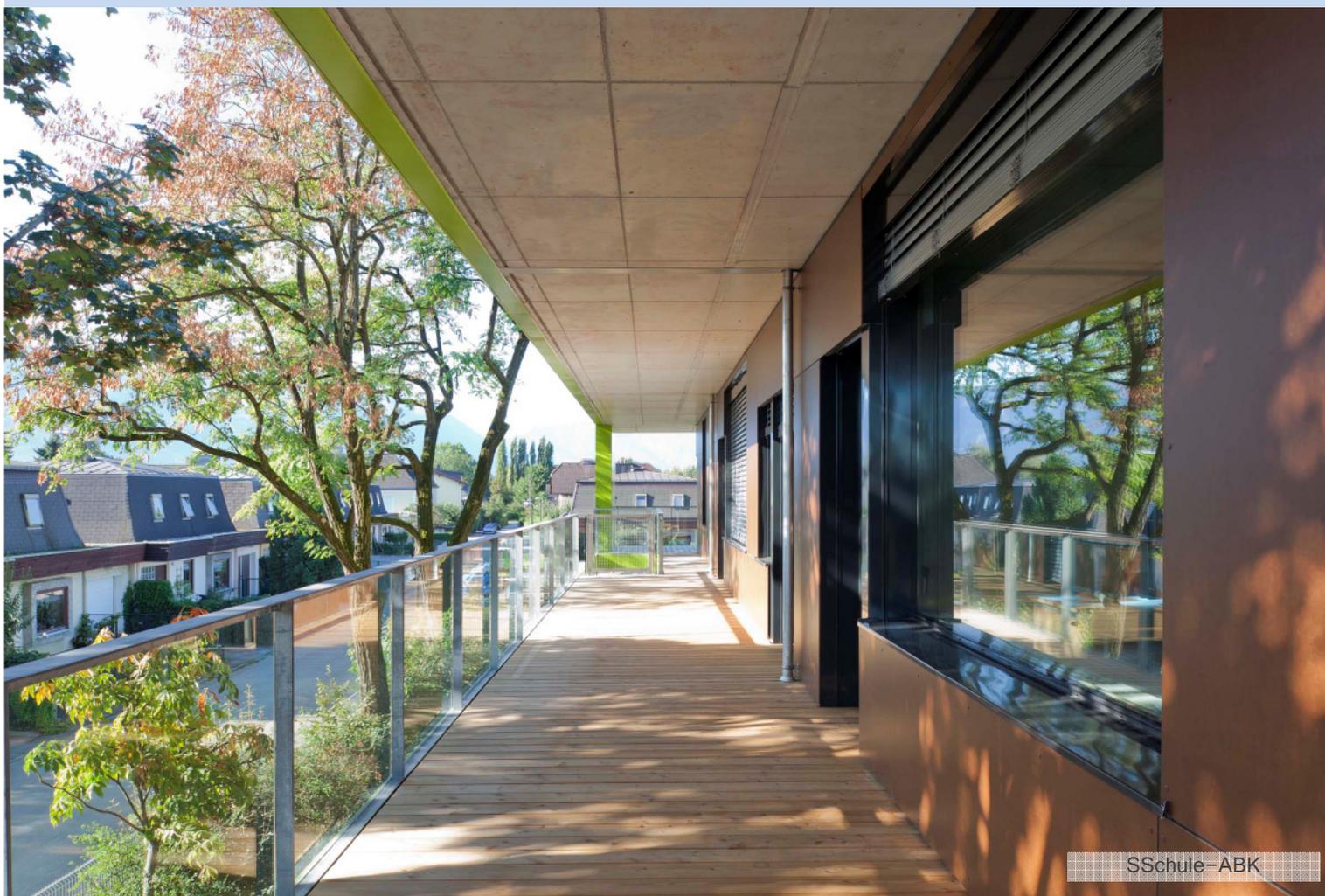


Tätigkeitsbericht 2011



Inhaltsverzeichnis:

Eigentümer und Organe der Gesellschaft	2
Vorwort des Aufsichtsrates	3
Geschäftsführung und Mitarbeiter der SIG	4
Bericht der Geschäftsführung	5
Gründungsparameter der Stadt Salzburg Immobilien GmbH	7
Aufgaben und Ziele der SIG	8
Leitbild der Stadt Salzburg Immobilien GmbH (SIG)	9
Immobilienportfolio der SIG	10
Investitionsbudget der SIG	11
Instandhaltungsbudget der SIG	13
Projekte 2011	14
Spezialthema: Paracelsusbad und Errichtung einer Ersatzschwimmhalle	31
Jahresabschluss 2011	33
Bilanz	34
Gewinn- und Verlustrechnung	35
Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung	36
Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses	37
Bestätigungsvermerk	38
Rechtliche und Wirtschaftliche Verhältnisse	40

Eigentümer der Gesellschaft

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

Organe der Gesellschaft

General-
versammlung: Stadträtin Mag.^a Claudia Schmidt
MMag. Bert Brugger

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

Vorwort des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2011 die ihm nach dem Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat regelmäßig über den Verlauf der Geschäfte und die Lage der Gesellschaft informiert.

Im Berichtsjahr trat der Aufsichtsrat zu fünf ordentlichen Sitzungen zusammen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2011 samt Lagebericht wurde von der Kanzlei Röck & Kaiser, Wirtschaftstreuhand- und Beratungsgesellschaft mbH, 5026 Salzburg durchgeführt und der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Die Geschäftsführung wurde beauftragt den Jahresabschluss 2011 samt den Empfehlungen an die Generalversammlung weiterzuleiten. Der Aufsichtsrat hat der Generalversammlung empfohlen, den Aufsichtsrat und die Geschäftsführung zu entlasten. Der Aufsichtsrat spricht der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Annemarie Lehner
Aufsichtsratsvorsitzende

Geschäftsführung der Gesellschaft

Ing. Mag. (FH) Josef Lackner

Prokurist

DI Holger Neddemeyer

MitarbeiterInnen der Gesellschaft

DI Holger Neddemeyer, Prokurist und Objektmanager

Ing. Manfred Pichler, Objektmanager bis 31.10.2011

DI (FH) Reinhard Groß ab 1.9.2011

Johann Thalhammer, Objektmanager

Ing. Rüdiger Schobersberger, Projektmanager bis 31.8.2011

Ing. Gerlinde Birnbacher ab 1.10.2011

Heidemarie Spannlang, Assistentin der Geschäftsführung

Brigitte Rothbart, Sekretariat

Karin Karl, Sekretariat

Christina Frei, Assistenz/Buchhaltung

Rita Vorderleitner, Buchhaltung bis 30.11.2011

Astrid Brandstätter, Buchhaltung

Gabriele Hattinger, Buchhaltung

Klaudia Völkl, Buchhaltung/Mietangelegenheiten

Peter Russmann, Datenmanagement

Monika Seethaler ab 25.7.2011

Alexander Feistritzer, technischer Zeichner – Lehrling

Bericht der Geschäftsführung

Sehr geehrte Leserinnen und Leser!

Salzburg ist ein attraktiver Standort mit einer hohen Lebensqualität. So steht die Stadtgemeinde Salzburg vor der Herausforderung, den Bürgerinnen und Bürgern Salzburgs ausreichende und angemessene Infrastruktureinrichtungen für Bildung, Wohnen, Kultur, Sport, etc zur Verfügung zu stellen. Hierbei leistet die Stadt Salzburg Immobilien GmbH ihren nicht zu unterschätzenden Beitrag.

Mit dem vorliegenden Tätigkeitsbericht 2011 können sich alle Interessierten über Inhalte und Ergebnisse aus den unterschiedlichen Arbeitsbereichen der SIG informieren. Der Jahresbericht der SIG für das Jahr 2011 dokumentiert die vielfältigen Aufgaben und Leistungen dieser Einrichtung. Der Bericht zeigt eine kleine Auswahl von durchgeführten Projekten der SIG, tatsächlich werden daneben aber viele Projekte der vorangegangenen Periode abgeschlossen und für die kommenden Jahre neue Projekte vorbereitet. Abgeschlossene Bauvorhaben werden in der weiteren Folge in das Portfolio der Stadt Salzburg Immobilien GmbH übernommen und dauerhaft betreut.

Insgesamt werden von der SIG ca. 400 Objekte mit einem bewerteten Anlagevermögen in der Höhe von ca. € 400 Mio zzgl diverser betreuter gemanagt, der zur Leistungserbringung direkt zugeordnete Mitarbeiterstand ist mit 14 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sehr eng gehalten. Seit der Gründung im Jahr 2008 steht die qualitätsvolle Leistungserbringung für die Assets der Stadtgemeinde Salzburg im Zentrum unserer Aktivitäten.

Wir verstehen uns als öffentliches Dienstleistungsunternehmen nach privatwirtschaftlicher Ausrichtung für die Bereiche Planung, Bau und Objektmanagement sowie als Dienstleister für Projektentwicklung und Projektmanagement. Als professioneller Partner unterstützen wir die Stadtgemeinde Salzburg bei der Realisierung ihrer Kommunalbauten.

Umweltbewusstes Handeln, Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit, Effizienz und Ressourcenschonung sind wichtige Grundlagen unserer Aufgabenwahrnehmung, daneben wird dem öffentlichen Auftrag der Eigentümerin der SIG eine große Verpflichtung beigemessen. Partnerschaftliches Miteinander und gegenseitige Wertschätzung prägen unsere Unternehmenskultur im Arbeitsalltag.

Ziel des täglichen Handelns ist es, das Immobilienportfolio langfristig zu sichern und kontinuierlich im Wert zu erhalten bzw zu steigern. Ob Neubauten, Modernisierungen, Umbauten oder Erweiterungen, die SIG bietet schlüsselfertige Lösungen für alle Anforderungen. Dabei arbeitet das engagierte Team der SIG eng mit der Politik, der Verwaltungsführung, den Behörden und insbesondere mit den Nutzern zusammen. Ziel ist es, den individuellen Anspruchsgruppen und letztlich den Nutzern der Immobilien bestmögliche Rahmenbedingungen zu bieten.

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

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

Gründungsparameter der „Stadt Salzburg Immobilien GmbH“

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

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

Mit der Gründung der SIG wurden auch die bis dahin 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 verkehrssteuernbefreit in die SIG unentgeltlich eingebracht. Der gesamte Liegenschaftsbestand wurde in der Folge über einen Generalmietvertrag an die Stadt zurückvermietet.

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

Aufgaben und Ziele der Stadt Salzburg Immobilien GmbH

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

Leitbild der Stadt Salzburg Immobilien GmbH

Wertvorstellungen und Normen

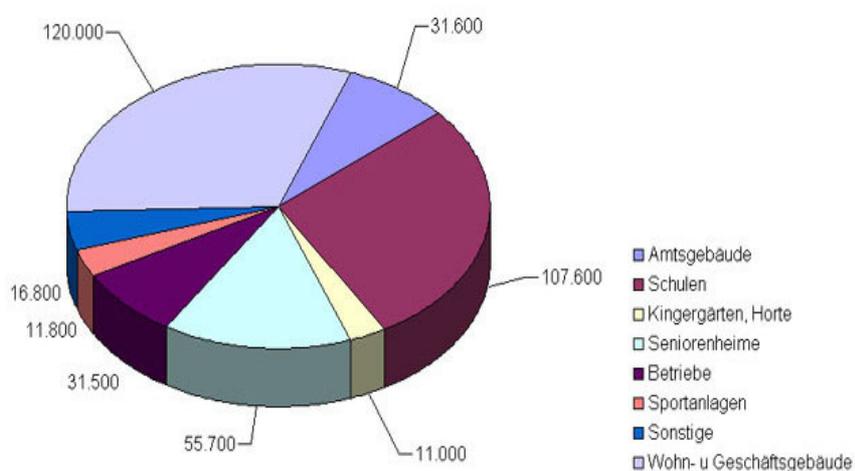
- Die SIG ist eine nach privatrechtlichen Grundzügen organisierte Kapitalgesellschaft, sie stellt in erweiterter Form einen Teil der Stadtverwaltung der Stadt dar.
- Die SIG handelt nach wirtschaftlichen Grundsätzen und innerhalb rechtlicher und politischer Rahmenbedingungen.
- Die SIG nimmt als Eigentümer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

Handlungsgrundsätze, Anspruch und Kompetenz

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

Das Immobilienportfolio der Stadt Salzburg Immobilien GmbH

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



Das Investitionsbudget 2011 (aoHH) der Stadt Salzburg Immobilien GmbH

In der Sitzung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Salzburg vom 15.12.2010 wurde für die SIG im außerordentlichen Haushalt der Stadt ein Budgetrahmen in der Höhe von € 21.485.000,- für das Jahr 2010 beschlossen.

Der Aufsichtsrat der Stadt Salzburg Immobilien genehmigte in seiner 16. Sitzung vom 1.12.2010 vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates diesen Budgetrahmen.

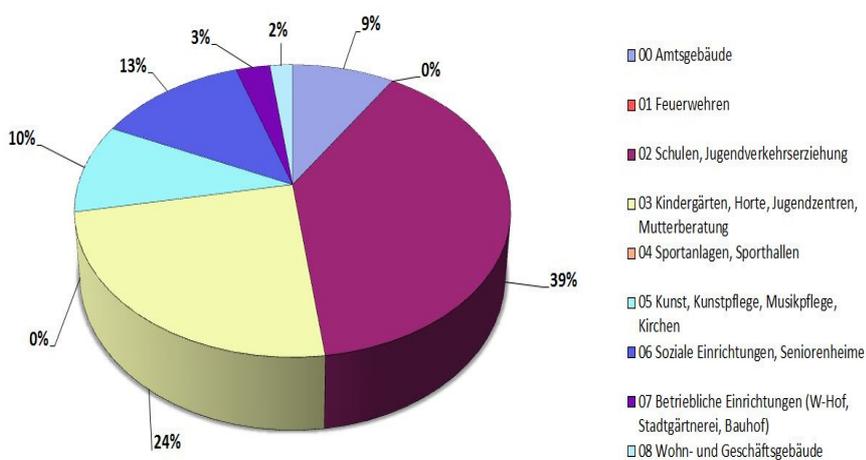
Auf Grund diverser zusätzlicher Baumaßnahmen während des Jahres 2010 erhielt die Stadt Salzburg Immobilien weitere Gesellschafterzuschüsse, diese wurden für nachträglich definierte Zusatzprojekte eingesetzt.

Das Investitionsbudget der SIG für das Jahr 2011 setzte sich daher wie folgt zusammen:

Investitionsbudget lt Gemeinderatsbeschluss	€ 21.485.000,-
NMS Lehen	€ 120.000,-
NMS Taxham	€ 135.000,-
Gesamtinvestitionsbudget	€ 21.740.000,-

Das Investitionsbudget der SIG für das Jahr 2011 wurde für Projekte folgendermaßen zugeteilt:

00 Amtsgebäude	9%
01 Feuerwehren	0%
02 Schulen, Jugendverkehrserziehung	39%
03 Kindergärten, Horte, Jugendzentren, Mutterberatung	24%
04 Sportanlagen, Sporthallen	0%
05 Kunst, Kunstpflege, Musikpflege, Kirchen	10%
06 Soziale Einrichtungen, Seniorenheime	13%
07 Betriebliche Einrichtungen (W-Hof, Stadtgärtnerei, B-Hof, Bäder, Friedhöfe)	3%
08 Wohn- und Geschäftsgebäude	2%
GESAMT	100%



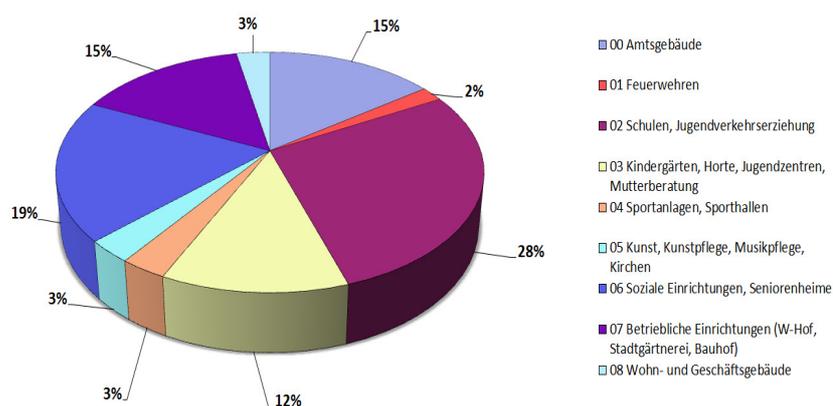
Das Instandhaltungsbudget 2011 (oHH) der Stadt Salzburg Immobilien GmbH

In der Sitzung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Salzburg vom 15.12.2010 wurde für die SIG im ordentlichen Haushalt der Stadt ein Budgetrahmen in der Höhe von € 6.276.400,- für das Jahr 2011 beschlossen.

Der Aufsichtsrat der Stadt Salzburg Immobilien genehmigte in seiner 16. Sitzung vom 1.12.2010 vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates diesen Budgetrahmen.

Das Instandhaltungsbudget 2011 wurde wie folgt eingesetzt:

00 Amtsgebäude	15%
01 Feuerwehren	2%
02 Schulen, Jugendverkehrserziehung	28%
03 Kindergärten, Horte, Jugendzentren, Mutterberatung	12%
04 Sportanlagen, Sporthallen	3%
05 Kunst, Kunstpflege, Musikpflege, Kirchen	3%
06 Soziale Einrichtungen, Seniorenheime	19%
07 Betriebliche Einrichtungen (W-Hof, Stadtgärtnerei, B-Hof)	15%
08 Wohn- und Geschäftsgebäude	3%



PROJEKTE (Auszug)

- 0253 Sonderschule Anna-Bertha-Königsegg
Sanierung und teilweiser Neubau
- 0160 Bauhof Josef-Brandstätter-Straße
Errichtung von Sozialräumen
- 0202 VS-Aigen
Aufstockung der Klassenräume/Nachmittagsbetreuung
- 0503 Stadtgalerie Stadtwerk:Lehen
Errichtung und Ankauf
- 0504 Fotohof Stadtwerk:Lehen
Errichtung
- 0363 Kindergarten Stadtwerk:Lehen
Errichtung, Ankauf und Ausbau
- 0510 Schloss Hellbrunn, mechanisches Theater
Sanierung
- 50000001 Energieausweise für städtischen Gebäude
- Spezialthema
0417 Schwimmhalle Alpenstraße (AYA-Bad)
Neubau

Projekt:

0253A001 Anna Bertha-Königsegg-Schule (ABK) Sonderschule für schwerstbehinderte Kinder, Taxham

Sanierung und teilweiser Neubau

Projektbeschreibung:

Die bestehende Sonderschule „Anna-Bertha-Königsegg“ in Taxham, Peter-Pfenninger-Straße 45 ist eine Schule für schwerstbehinderte Kinder.

Der Altbau aus dem Jahr 1979, sowie der Turnsaal wurden abgerissen, der Bauteil aus dem Jahr 1981 wurde saniert. Die Bruttogeschoßfläche des Schulkomplexes vor den Umbau- bzw Sanierungsmaßnahmen beträgt 3.312 m². Davon wurden eine Fläche von 2.097m² abgebrochen und 2.819m² wurden neu errichtet. Dies ergab einen zusätzlichen Flächengewinn von 772m², dh eine Bruttogeschoßfläche von nun gesamt 4.034m².

Als Grundlage für den Umbau bzw. Neubau wurde bereits in der Ausschreibung großen Wert darauf gelegt, dass die Schule nicht nur Lern- sondern auch Lebensraum für die Kinder darstellen soll. Aus diesem Grund wurde eine zweigeschossige Erweiterung vorgenommen, die durch vielschichtige Blick- und Wegbezeichnungen mit dem südwestlichen vorgelagerten Garten verzahnt ist. Großflächig zusammenhängende Erschließungs- und Pausenflächen kommen dem Bewegungsdrang behinderter Kinder entgegen und wurde ebenfalls in der Umsetzung berücksichtigt.

Für den Neubau wurde der Passivhausstandard angestrebt. Beim Altbau erfolgte eine thermische Sanierung, die im Wesentlichen die Dämmung der Fassade, den Fenstertausch und den Einbau einer kontrollierten Raumlüftung beinhaltet. Die bestehende Heizzentrale wurde bereits 2006 an das Fernwärmenetz angeschlossen.

Durch die Sanierung des Altbaus und die Errichtung des Neubaus kann der Heizwärmebedarf – trotz Flächenerweiterung – um ca 80 % gegenüber dem Stand vor den Maßnahmen verringert werden.

Durch den vorzeitigen Abbruch des Turnsaals konnte der gesamte Neubau einschließlich der Sanierung des bestehenden Altbaus in einer Bauetappe erfolgen.

Investitionskosten betragen netto:

€ 6 Mio



**Sonderschule „ABK“ Anna-Bertha-Königsegg
Sanierung und teilweiser Neubau**



Projekt:

0160A001 Bauhof, Josef-Brandstätter-Straße 4

Sanierung und Errichtung von Sozialräumen

Projektbeschreibung:

Die Sozial- bzw. Umkleide- und Waschräume für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter am Standort des Bauhofes waren bzw. sind veraltet und unzeitgemäß. Im Jahr 2011 wurden Räumlichkeiten im Bauteil A (Haupthaus – Bürogebäude) im Kellergeschoß umfangreich saniert und die Umkleideräume, Duschen und Toiletten samt Wäschekammer eingerichtet.

Im Jahr 2012 werden weitere Adaptierungen vorgenommen werden.

Investitionskosten betragen netto:

€ 1,2 Mio



**Bauhof Josef-Brandstätter-Straße 4
Sanierung und Errichtung von Sozialräumen im UG**

Projekt:

0202C001 Volksschule Aigen

Aufstockung für Klassenräume und Nachmittagsbetreuung

Projektbeschreibung:

Die Liegenschaft Reinholdgasse 18 besteht aus drei Bauteilen; einem Altbau aus dem Jahre 1886, einem Neugebäude incl Turnsaal sowie einer Hausmeisterwohnung aus dem Jahr 1972 und einem zusätzlichen Anbau aus dem Jahr 1992. Die derzeitige Gesamtbruttogeschosßfläche der Liegenschaft beträgt ca 3.200 m².

Durch die steigende Bevölkerungsentwicklung im Raum Aigen, durch die Senkung der Klassenschülerhöchstzahl auf 25 und durch den steigenden Bedarf für die Nachmittagsbetreuung entsprach das vorhandene Raumangebot der Volksschule Aigen nicht mehr den Anforderungen. Aus diesem Grund musste bereits in den Sommerferien 2009 zusätzlicher Schulraum in Containeranlagen vor Ort geschaffen werden. Die Volksschule wurde im vorgelagerten Bereich des eigentlichen Turnsaales und im Teilbereich der Hausmeisterwohnung aufgestockt. Das Raumkonzept umfasst einen Klassenraum, einen Gruppenraum für die Nachmittagsbetreuung sowie die Aufenthaltsbereiche und Aufenthaltsräume. Die benötigten WC-Anlagen und Garderoben wurden ebenso neu geschaffen. Die Haupteinschließung erfolgt über einen Verbindungsgang im 1. OG vom Haupthaus (Neugebäude 1972). Daneben wurde im Hofbereich ein zusätzliches Fluchttiegenhaus vom 1. OG mit direktem Ausgang in das Freie neu hergestellt.

Auf Grund der knapp bemessenen Außenspielfläche wurde zusätzlich ein Teil des vorhandenen Flachdaches auf Ebene des 1. OG zu einer Freispielterrasse erweitert. Mit der geplanten Aufstockung der Volksschule wurde eine zusätzliche Bruttogeschosßfläche von gesamt ca 400 m² auf einer Freispielterrasse von ca 130 m² geschaffen.

Die Aufstockung wurde in den Sommerferien 2010 begonnen und bis 2011 abgeschlossen. Bedingt durch die baulichen Gegebenheiten und den schwierigen Bodenverhältnissen wurde für die Außen- und Innenwände, Fußboden- und Deckenflächen eine Leichtbaukonstruktion aus großformatigen Vollholzleimschichtholzplatten verwendet.

Investitionskosten betragen netto:

€ 1 Mio



VS Aigen
Aufstockung der Klassenräume und Nachmittagsbetreuung



Projekt:

05030001 Stadtgalerie Stadtwerk:Lehen

Ankauf und Errichtung der Stadtgalerie

Projektbeschreibung:

Die Stadtgalerie war mit 80 m² Nutzfläche im Vogelhaus/Schloss Mirabell untergebracht. In den vergangenen Jahren ist die Ausstellungstätigkeit stark gestiegen. Die Stadt hat mit GR-Beschluss festgelegt, eine neue Galerie der Stadt auf dem Areal Stadtwerk:Lehen zu schaffen. Die SIG hat hierfür vom Bauträger Heimat Österreich einen Edelrohbau angekauft, der Endausbau wurde von der Stadt Salzburg Immobilien GmbH bewerkstelligt.

Die Stadtgalerie wurde in einem eigenständigen 2-geschoßigen Gebäude, dem Bauteil I untergebracht. Im Erdgeschoß des Bauteil I befinden sich die Galerie, ein Lagerraum und eine Behindertentoilette, im Obergeschoß Zusatzräume der Galerie. Die Galerieräume weisen eine Gesamtfläche von ca 368 m², die zusätzliche Flächen ca 61m², also insgesamt ca 490 m² Netto-Nutzfläche auf.

Investitionskosten betragen netto:

€ 1,48 Mio



**Stadtgalerie Stadtwerk:Lehen
Errichtung und Ankauf**



Projekt:

05040001 Fotohof Stadtwerk:Lehen

Errichtung von Räumlichkeiten eines Fotohofes

Projektbeschreibung:

Die private Galerie Fotohof hat Ihren Standort von Nonntal auf das Areal Stadtwerk:Lehen verlegt. Der Bauträger gswb hat auf dem Areal der Galerie Fotohof einen Edelrohbau überlassen.

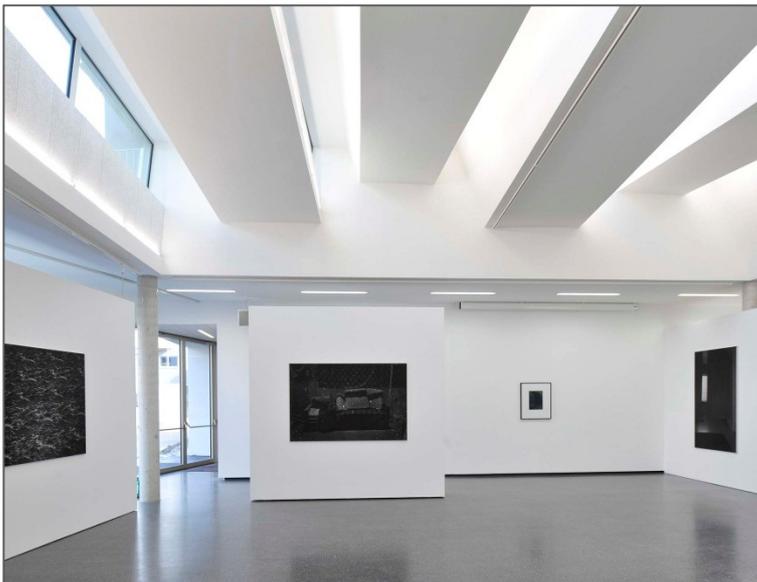
Der Ausbau wurde von der Stadt Salzburg Immobilien GmbH begleitet, da Budgetmittel der Stadt eingesetzt wurden.

Investitionskosten betragen netto:

€ 520.000,-



Fotohof – Stadtwerk:Lehen
Errichtung



Projekt:

03637001 Kindergarten Stadtwerk:Lehen

Ankauf eines Kindergartens und Ausbau Kindergarten Lehen – Stadtwerkeareal

Projektbeschreibung:

Nach Absiedelung der Salzburg AG aus dem Gebiet Gaswerkergasse – Strubergasse – Roseggerstraße wurde der Großteil des Areals einer Wohnbebauung zugeführt, dafür wurde von den Bauträgern ein internationaler Architekturwettbewerb abgehalten.

Im Zuge dieser Entwurfsplanung wurde in einem Teilbereich auch ein Kindergarten mit 4 Kindergartengruppen und 2 Hortgruppen geplant. Diese Neuplanung sollte das im Jahr 1972 errichtete Gebäude des Kindergartens Wallnergasse ablösen. Das gesamte Bauvorhaben wurde von 3 Bauträgern (gswb, „Die Salzburg“, und Firma Prisma) geplant und errichtet.

Der Kindergarten wurde behindertengerecht errichtet und ausgestattet. Das Raumprogramm umfasste neben den 4 Gruppenräumen – samt Nebenräume – für den Kindergarten auch 2 Hortgruppen – einschließlich Nebenräume. Darüber hinaus wurden noch entsprechende Schlaf- und Bewegungsräume, Küche mit Speiseraum, Büro der Leiterin, Personalumkleide- und Aufenthaltsraum sowie diverse Lagerräume und eine Hauswartwerkstätte eingeplant.

Die gesamte Nutzfläche des Kindergartens und Hortes beträgt 1.168 m². Um die gesetzliche Forderung nach Freispielflächen zu erfüllen wurde zusätzliche eine ebenerdige Anlage für das Spiel im Freien im Ausmaß von 1.262 m² und die bespielbare Dachfläche im Ausmaß von ca 300 m² ausgeführt

Investitionskosten betragen netto:

€ 3,6 Mio



Kindergarten Stadtwerk:Lehen
Errichtung, Ankauf und Ausbau



Projekt:

0510C001 Schloss Hellbrunn

Sanierung des mechanischen Theaters

Projektbeschreibung:

Im mechanischen Theater beim Schloss Hellbrunn wurden die vorhandenen Holzfiguren in enger Zusammenarbeit mit dem Bundesdenkmalamt restauriert. Zusätzlich wurde die mechanische Orgel instand gesetzt.

Investitionskosten betragen netto:

€ 100.000,-



Schloß Hellbrunn, mechanisches Theater
Sanierung



Projekt:

50000001 Energieausweise für städtische Gebäude

Erstellung der gesetzlich vorgeschriebenen Energieausweise

Projektbeschreibung:

- Grundlage ist das EAVG „Energieausweis-Vorlage-Gesetz, als auch das Landesgesetzblatt. Diese Vorgaben gelten für alle öffentlichen Objekte bis 1000 m² (BGF). Zukünftig (ab 2013) für alle Objekte ab 50m². Der Aushang des EA ist für alle Liegenschaften bzw. Objekte der öffentlichen Hand verpflichtend.
- Der Energieausweis wird auch als Berechnungsgrundlage für die Strafsteuern der Emissionswerte, mit Grundlage des Kyoto-Vertrages auf jedes Bundesland herangezogen (Energiekennzahlenberechnung).
- Nach umfangreichen Vorarbeiten und Datenerhebung konnte in Zusammenarbeit mit der aus der Ausschreibung als Gewinner, hervorgegangenen Firma IFEA (Linz) die Energieausweiserstellung im Jahr 2011 umfangreich bearbeitet werden, die Fertigstellung ist bis Ende 2012 geplant.
- Alle Energieausweise werden in Zusammenarbeit mit der Landesregierung in die ZEUS-Datenbank des Landes eingepflegt.
- Im Amt werden die Energieausweise für die weiteren gebäudebezogenen Berechnungen als Grundlage verwendet.

Investitionskosten betragen netto:

€ 150.000,-

ENERGIEAUSWEIS

Gebäude 0103A_Faberrhäuser - F.-Josef-Str.
8/Faberstr. 9/11

Gebäudeart Bürogebäude

Gebäudezone Büro

Straße F.-Josef-Str. 8/Faberstr. 9/11

PLZ/Ort 5020 Salzburg-Stadt

Erbaut im Jahr 1878

Einlagezahl 20103

Grundbuch 56537 Salzburg

Grundstücksnr 10631/1

GWR Zahl



Heizenergiebedarf



CO₂ Emission



Gültig bis 18.07.2021

Bei wesentlichen Änderungen verliert der Energieausweis seine Aussagekraft.

ErstellerIn IEA Institut für Energieausweise GmbH
DI (FH) Benjamin Hörtenhuber
Büstenwaldstraße 3
4020 Linz

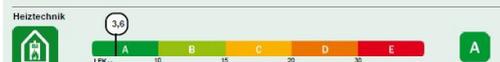
Datum, Stempel und Unterschrift

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at - v2010_080353 - REPEAK2 - Salzburg

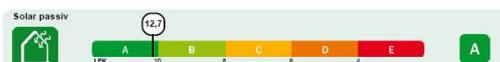
Energie aktiv
Land Salzburg

ENERGIEEFFIZIENZ

Bewertung der Wärmeverluste



Bewertung der Wärmegewinne



Projekt:

Spezialthema:

Errichtung der Schwimmhalle Alpenstraße, AYA-Bad

Neubau

Projektbeschreibung:

Im Hinblick auf den Abbruch und die Neuerrichtung des Paracelsusbades am derzeitigen Standort ist es erforderlich, für den Schul- und Vereinsschwimmsport eine geeignete Ersatzmöglichkeit zu schaffen.

Auf dem Areal des Freibades AYA-Bad in der Alpenstraße wurde mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 11.05.2011 die Projektumsetzung zur Errichtung einer Schwimmhalle festgelegt.

Im neu zu errichtenden Hallenbad wird dem Schwimmsport ein 25m-Becken mit 6 Bahnen und ein Lehrschwimmbecken, Größe 6 x 8 m, samt den Umkleide- und Sanitärbereichen, Technikräumen, Buffet, Aufenthaltsräumen und Lagerräumen zur Verfügung gestellt. Situiert ist das Hallenbad entlang der Alpenstraße, um ein Maximum an Abschirmung der Emissionen des KFZ-Verkehrs zu erreichen.

Der Garderobentrakt samt Sanitärbereich des Freibades wurde abgebrochen und als Gesamtlösung in den gemeinsamen Eingangsbereich integriert. Die neu gestalteten Bereiche sind behindertengerecht ausgeführt.

Durch Einsatz einer Solaranlage und Anbindung an die Fernwärme der Salzburg AG wird dem Projekt „smart city Salzburg“ Rechnung getragen.

Über die angerampte Liegefläche sowie die Erschließungsrampe im Nord-Westen des Grundstückes wird die Sonnenterrasse auf dem Dach des Eingangsbereiches des neuen Hallenbades erschlossen. Als Sicht und Schallschutz der Sonnenterrasse zur Alpenstraße wird eine Wand bis auf Höhe der Attika des Hallenbades errichtet.

Der Baumbestand an der südlichen Grundstücksgrenze wird erhalten. Die Abstellplätze für Fahrräder und Mopeds werden im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze angeordnet.

Die Projektumsetzung erfolgt im Jahr 2012. Der Probebetrieb ist im Dezember 2012 geplant.

Investitionskosten betragen netto:

€ 4,5 Mio



Jahresabschluss 2011

Bilanz Aktiva zum 31.12.2011

Bilanz Passiva zum 31.12.2011

Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2011

Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung

Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses

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

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

Rechtliche und Wirtschaftliche Verhältnisse

- Gesellschaftliche Verhältnisse
- Steuerliche Verhältnisse

Bilanz Aktiva zum 31.12.2011

AKTIVA	EUR		EUR	
	31.12.2011		31.12.2010	
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		750,00		
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten				
Grundwert	171.554.037,02		173.775.237,02	
Gebäudewert	214.199.452,82	385.753.489,84	210.814.294,41	38.458.953.143,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		187.199,00		228.799,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau		6.507.129,01		5.783.178,66
B. UMLAUVERMÖGEN				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00	
2. Forderungen gegenüber Gesellschafter	12.961.936,76		8.699.678,74	
3. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1.545.671,89	14.507.508,65	563.490,10	9.263.168,84
II. Guthaben bei Kreditinstituten		0,00		0,00
		406.956.176,50		38.474.228.289,50

Bilanz Passiva zum 31.12.2011

PASSIVA	EUR		EUR	
	31.12.2011		31.12.2010	
A. EIGENKAPITAL				
I. Stammkapital		37.000,00		37.000,00
II. Kapitalrücklagen				
1. nicht gebundene		365.852.014,85		367.997.248,33
III. Bilanzgewinn		2.550.000,00		0,00
davon Gewinnvortrag: EUR 0,00				
Vorjahr: EUR 0,00				
B. INVESTITIONSZUSCHÜSSE AUS ÖFFENTLICHEN MITTELN		23.344.866,12		18.633.910,92
C. RÜCKSTELLUNGEN				
1. sonstige Rückstellungen		1.025.000,00		572.870,97
D. VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	474,10		475,15	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.155.167,61		2.632.290,67	
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	0,00		0,00	
4. Sonstige Verbindlichkeiten	9.991.632,94	14.147.295,53	9.991.632,94	12.624.397,71
davon aus Steuern: EUR 0,00				
Vorjahr: EUR 0,00				
		406.956.176,50		399.865.427,93

Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2011

	EUR 2011		EUR 2010
1. Umsatzerlöse	3.464.917,24		2.559.572,50
2. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00		0,00
b) übrige	560.869,82		630.982,41
3. Betriebsleistung	4.025.787,06		3.190.554,91
4. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen			
a) Materialaufwand	0,00		0,00
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	-5.824.028,35		-5.615.236,95
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen und Ertrag fallen	-3.541,00	-3.541,00	
b) übrige	-7.082.857,10	-7.086.398,10	-7.896.705,82
7. <i>Zwischensumme aus Z 3 bis 6 (Betriebsergebnis)</i>	-8.884.639,39		-10.321.387,86
8. Zinsen und ähnliche Erträge	3,28		0,71
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00		-0,17
10. <i>Zwischensumme aus Z 8 und 9 (Finanzergebnis)</i>	3,28		0,54
11. <i>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</i>	-8.884.636,11		-10.321.387,32
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1.750,00		-1.750,00
13. <i>Jahresfehlbetrag</i>	-8.886.386,11		-10.323.137,32
14. Auflösung von Kapitalrücklagen	11.436.386,11		10.323.137,32
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	0,00		0,00
16. <i>Bilanzgewinn</i>	2.550.000,00		0

Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung

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

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

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

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

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

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

Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses

Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht

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

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

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

Der Lagebericht entspricht nach abschließender Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften.

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Die Wirtschaftstreuhand- und Beratungsgesellschaft mbH hat den Jahresabschluss der Stadt Salzburg Immobilien GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2011 bis zum 31. Dezember 2011 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. Dezember 2011, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 31. Dezember 2011 endende Geschäftsjahr sowie den Anhang.

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und für die Buchführung

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

Diese Verantwortung beinhaltet:

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

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

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

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

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

Rechtliche und Wirtschaftliche Verhältnisse

Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse

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

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

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

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

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

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

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Die Organe der Gesellschaft sind im Anhang angegeben.

Das Stammkapital beträgt EUR 37.000,00.

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

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

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

Steuerliche Verhältnisse

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

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

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

Die Betriebsprüfung wurde im März 2008 ohne Feststellungen abgeschlossen.

IMPRESSUM:

Medieninhaber und Herausgeber
Stadt Salzburg Immobilien GmbH.
Hubert-Sattlergasse 7a,
5020 Salzburg
TEL +43 (0) 662/8072-2409
FAX +43 (0) 662/8072-3079

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

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

Redaktion: Heidemarie Spannlang
Layout/Fotos: Peter Russmann