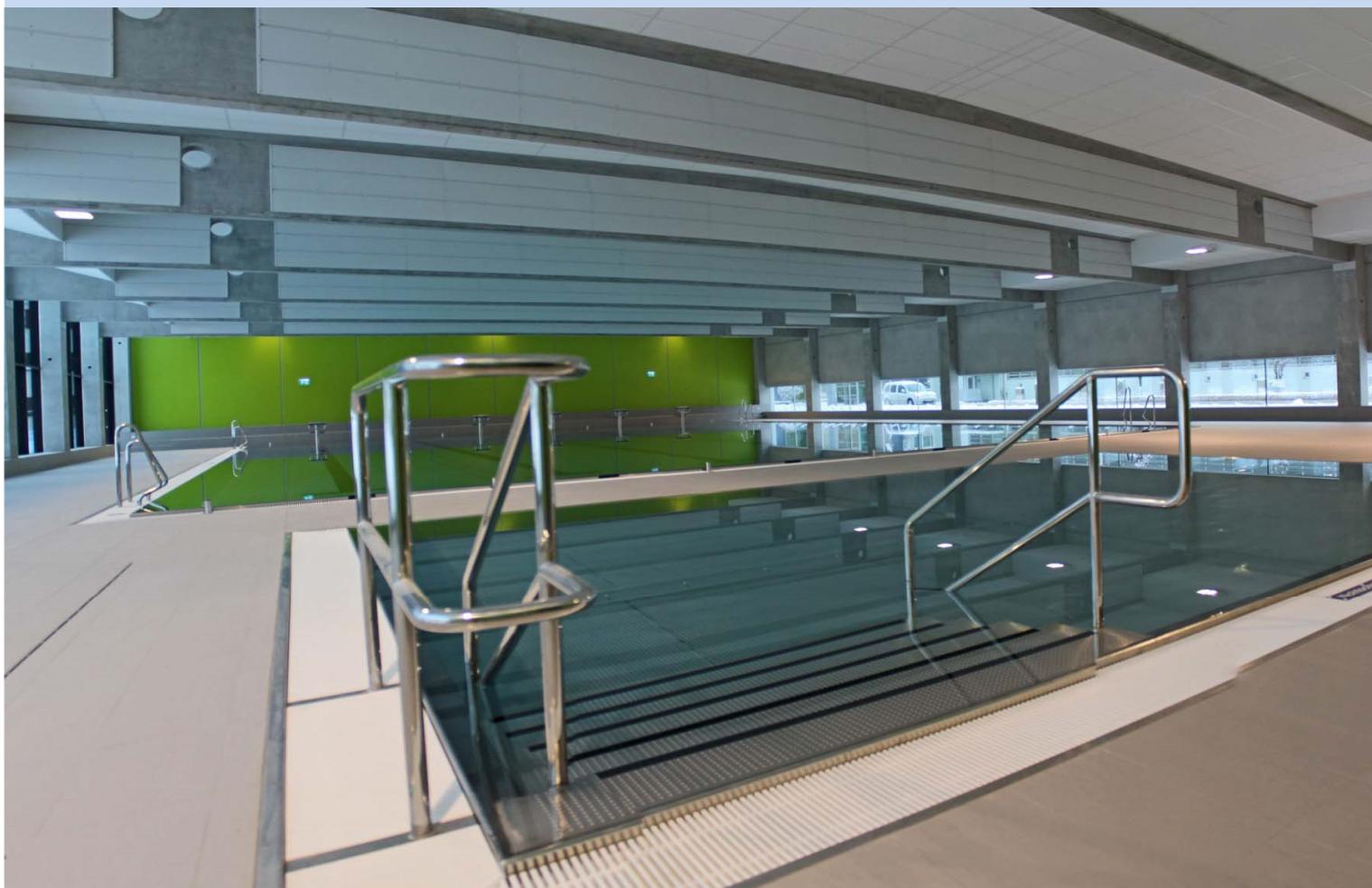


# Tätigkeitsbericht 2012



AYA-BAD  
Hallenbad Alpenstraße

## 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 SIG	9
Immobilienportfolio der SIG	10
Investitionsbudget der SIG	11
Instandhaltungsbudget der SIG	13
<b>Projekte 2012</b>	<b>16</b>
<b>Jahresabschluss 2012</b>	<b>35</b>
Bilanz Aktiva 2012	36
Bilanz Passiva 2012	37
Gewinn- und Verlustrechnung	38
Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung	39
Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses	40
Bestätigungsvermerk	42
Rechtliche und Wirtschaftliche Verhältnisse	44

## **Eigentümer der Gesellschaft**

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

## **Organe der Gesellschaft**

**General-**  
**versammlung:** Stadträtin Mag.<sup>a</sup> Claudia Schmidt  
MMag. Bert Brugger

**Aufsichtsrat:** Gemeinderat Annemarie Lehner (Vorsitzende)  
Gemeinderat Dr. Christoph Fuchs (Vors.-Stv)  
Gemeinderat Mag.<sup>a</sup> Karoline Makowitz  
Gemeinderat Mag.<sup>a</sup> Ingeborg Haller  
Gemeinderat Bernhard Auinger

### **Vorwort des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2012 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 2012 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 2012 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 für die Gesellschaft durch Dienstzuteilung MD/00-FM**

Ing. Mag.(FH)Josef Lackner, Geschäftsführer  
DI Holger Neddemeyer, Prokurist und Objektmanager  
DI (FH) Reinhard Groß, Objektmanager  
Ing. Gerlinde Birnbacher, Objektmanager  
Johann Thalhammer, Objektmanager

Heidemarie Spannlang, Assistentin der Geschäftsführung  
Brigitte Rothbart, Sekretariat  
Karin Karl, Sekretariat bis 2/2012, ab 3/2012 Buchhaltung  
Ebner Raffaella, Sekretariat ab 3/2012  
Christina Frei, Assistenz/Buchhaltung

Astrid Brandstätter, Buchhaltung  
Gabriele Hattinger, Buchhaltung  
Klaudia Vökl, Buchhaltung/Mietangelegenheiten

Peter Russmann, CAFM-Administrator  
Monika Seethaler, CAD  
Alexander Feistritzer, Lehrling (bis 18.11.2012)  
Maximilian Einzinger, Lehrling (ab 19.11.2012)

## 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. Dazu zählen insbesondere auch die Gebäude und baulichen Anlagen wie Schulen, Kindergärten, Seniorenheime, Kulturbauten, Bäder, etc. Insgesamt zeichnet die SIG für ca 400 Objekte mit einem bewerteten Anlagevermögen in der Höhe von ca € 400 Mio zzgl diverser betreuter Objekte verantwortlich. Der Mitarbeiterstand, im Jahr 2012 war im Vergleich zu den Vorjahren mit 16 Personen konstant, ein Teil der Baudienstleistungen wurde extern zugekauft oder von anderen Fachämtern der Stadtverwaltung erbracht.

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. Der Erfolgsfaktor für die positive Bilanz der SIG ist in der Wahrnehmung der zentralen Bauherrnfunktion zu sehen. Dabei bildet die SIG die Schnittstelle zu allen Akteuren im immobilienwirtschaftlichen Prozess. 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.

Neben der Kompetenzbündelung und der Budgetflexibilisierung war die steuerliche Optimierung der Investitionen im hoheitlichen Bereich ein wesentlicher Parameter der SIG-Gründung im Jahr 2008. Die Bundesregierung hat mit dem 1. Stabilitätsgesetz 2012 entscheidende Änderungen im Bereich der Umsatzsteuer (Vorsteuerberichtigungszeitraum und Vorsteuer bei hoheitlich genutzten Gebäuden) beschlossen. Demnach ist hinkünftig bei Neubauten im hoheitlichen Bereich kein Vorsteuerabzug mehr möglich, dem zu Folge müssen die Projektkosten mit Umsatzsteuer veranschlagt werden.

Für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, die mit Stichtag 31.3.2012 im Anlagevermögen der SIG verzeichnet sind, bleibt der Vorsteuerabzug – und somit die Grundlage des Geschäftsmodelles der SIG – erhalten.

Mit dem vorliegenden Tätigkeitsbericht 2012 können sich alle Interessierten über Inhalte und Ergebnisse aus den unterschiedlichen Arbeitsbereichen der SIG informieren. Der Jahresbericht der SIG für das Jahr 2012 dokumentiert die vielfältigen Aufgaben und Leistungen dieser Einrichtung. Der Bericht zeigt eine kleine Auswahl von durchgeführten Projekten der SIG. Das Jahr 2012 war neben der laufenden Geschäftstätigkeit für die Betreuung des Immobilienportfolios und den Vorbereitungen für das Projekt Paracelsusbad auch geprägt von den Restriktionen des 1. Stabilitätsgesetzes 2012. Mit erheblichen Anstrengungen wurden von der SIG im Jahr 2012 zwei Bauvorhaben im hoheitlichen Bereich (NMS Lieferung und FW Itzling) in komprimierten Planungs- und Genehmigungsabläufen durchgezogen und vorzeitig mit dem Bau begonnen, dadurch bleibt bei diesen Neubauprojekten der Vorsteuerabzug erhalten.

Die Geschäftsführung bedankt sich bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der MD/00-FM welche für die SIG tätig sind, dem Aufsichtsrat und den Vertretern der Generalversammlung sowie den zusammenarbeitenden Stellen für das gezeigte Engagement bei der Bewältigung der vielfältigen Herausforderungen.

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

## Gründungsparameter der „Stadt Salzburg Immobilien GmbH“

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

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

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

- Objektvermietung I GmbH und die
- Objektvermietung II GmbH

verschmolzen und umfirmiert, die SIG ist die alleinige Nachfolgesellschaft.

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

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

## **Aufgaben und Ziele der Stadt Salzburg Immobilien GmbH**

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

## **Leitbild der Stadt Salzburg Immobilien GmbH**

### **Wertvorstellungen und Normen**

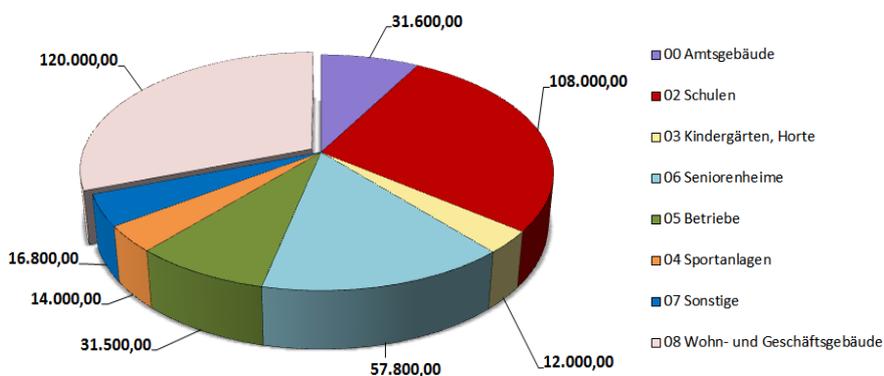
- Die SIG ist eine nach privatrechtlichen Grundzügen organisierte Kapitalgesellschaft, sie stellt in erweiterter Form einen Teil der Stadtverwaltung der Stadt dar.
- Die SIG handelt nach wirtschaftlichen Grundsätzen und innerhalb rechtlicher und politischer Rahmenbedingungen.
- Die SIG nimmt als Eigentümer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

### **Handlungsgrundsätze, Anspruch und Kompetenz**

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

## Das Immobilienportfolio der Stadt Salzburg Immobilien GmbH

Amtsgebäude	31.600 m <sup>2</sup>
Schulen	108.000 m <sup>2</sup>
Kindergärten, Horte	12.000 m <sup>2</sup>
Seniorenheime	57.800 m <sup>2</sup>
Betriebe	31.500 m <sup>2</sup>
Sportanlagen	14.000 m <sup>2</sup>
Sonstige	16.800 m <sup>2</sup>
Wohn- und Geschäftsgebäude	120.000 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt (NGF)</b>	<b>391.700 m<sup>2</sup></b>



### **Das Investitionsbudget 2012 (aoHH) der Stadt Salzburg Immobilien GmbH**

In der Sitzung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Salzburg vom 13.12.2011 wurde für die SIG im außerordentlichen Haushalt der Stadt ein Budgetrahmen in der Höhe von € 20.045.000,- für das Jahr 2012 beschlossen.

Der Aufsichtsrat der Stadt Salzburg Immobilien genehmigte in seiner 20. Sitzung vom 7.12.2011 vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates diesen Budgetrahmen.

Auf Grund diverser zusätzlicher Baumaßnahmen während des Jahres 2012 erhielt die Stadt Salzburg Immobilien weitere Gesellschafterzuschüsse, diese wurden für nachträglich definierte Zusatzprojekte eingesetzt.

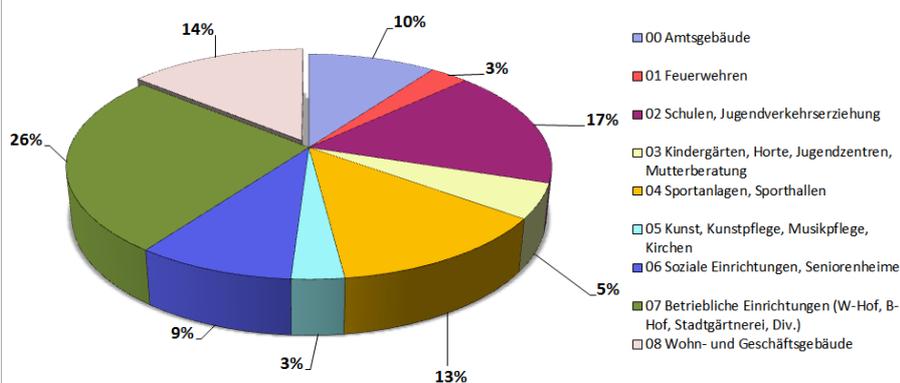
**Das Investitionsbudget der SIG für das Jahr 2012 setzte sich daher wie folgt zusammen:**

<b>Investitionsbudget lt Gemeinderatsbeschluss</b>	<b>€ 20.045.000,-</b>
Gesellschafterzuschuss Museumspavillon lt AB	€ 50.000,-
Übertragung Mehreinnahmen Schulamt §15a	€ 150.000,-

**Gesamtinvestitionsbudget 2012** € 20.245.000,-

**Das Investitionsbudget der SIG für das Jahr 2012 wurde für Projekte folgendermaßen zugeteilt:**

00 Amtsgebäude	10 %
01 Feuerwehren	3 %
02 Schulen, Jugendverkehrserziehung	17 %
03 Kindergärten, Horte, Jugendzentren, Mutterberatung	5 %
04 Sportanlagen, Sporthallen	13 %
05 Kunst, Kunstpflege, Musikpflege, Kirchen	3 %
06 Soziale Einrichtungen, Seniorenheime	9 %
07 Betriebliche Einrichtungen (W-Hof, Stadtgärtnerei, Bauhof, Bäder, Friedhöfe)	26 %
08 Wohn- und Geschäftsgebäude	14 %
<b>GESAMT</b>	<b>100%</b>



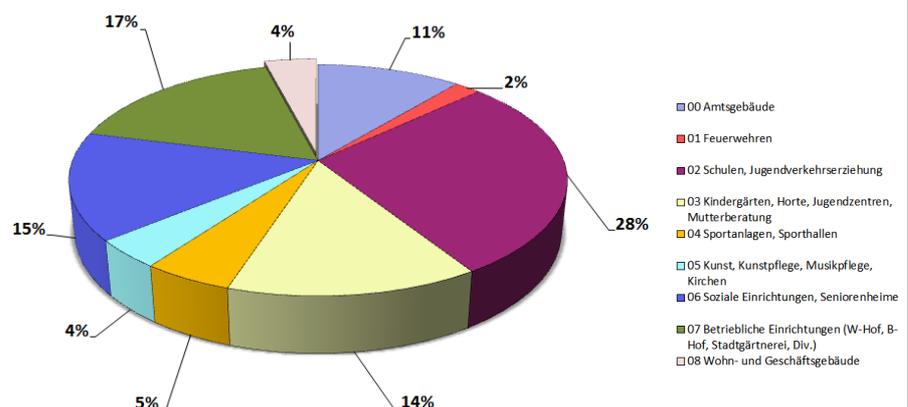
## Das Instandhaltungsbudget 2012 (oHH) der Stadt Salzburg Immobilien GmbH

In der Sitzung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Salzburg vom 15.12.2011 wurde für die SIG im ordentlichen Haushalt der Stadt ein Budgetrahmen in der Höhe von € 6.428.000,- für das Jahr 2012 beschlossen.

Der Aufsichtsrat der Stadt Salzburg Immobilien genehmigte in seiner 20. Sitzung vom 7.12.2012 vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates diesen Budgetrahmen.

### Das Instandhaltungsbudget 2012 wurde wie folgt eingesetzt:

00 Amtsgebäude	11%
01 Feuerwehren	2%
02 Schulen, Jugendverkehrserziehung	28%
03 Kindergärten, Horte, Jugendzentren, Mutterberatung	14%
04 Sportanlagen, Sporthallen	5%
05 Kunst, Kunstpflege, Musikpflege, Kirchen	4%
06 Soziale Einrichtungen, Seniorenheime	15%
07 Betriebliche Einrichtungen (W-Hof, Stadtgärtnerei, B-Hof)	17%
08 Wohn- und Geschäftsgebäude	4%

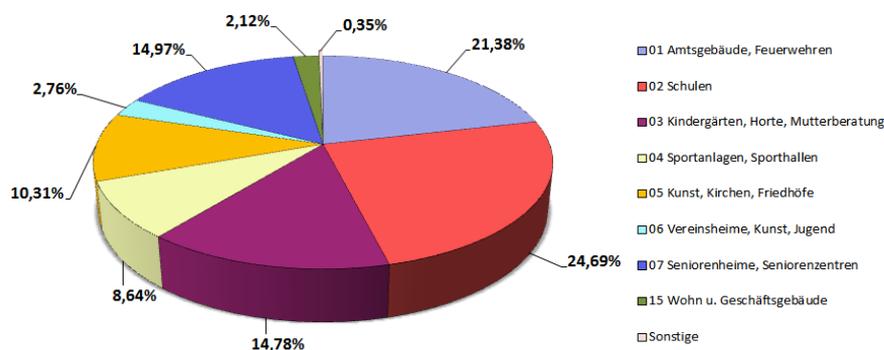


## Die Anteile für die Instandhaltung und Wartung der SIG im Jahr 2012 im oHH

Für die lfd. Wartung und Instandhaltung von im Eigentum und im Betreuungsverhältnis der SIG befindlichen Liegenschaften wurde 2012 ein Budget in Höhe von € 4.926.000 genehmigt. Aus der folgenden Tabelle ist die Verwendung für die einzelnen Gebäudegruppen ausgabenseitig ersichtlich.

### Instandhaltung inkl. Wartung:

	Ausgaben in T€	in %
01 Amtsgebäude, Feuerwehren	1047	21,38%
02 Schulen	1209	24,69%
03 Kindergärten, Mutterberatung	724	14,78%
04 Sportstätten, Bäder, Verkehrsgarten	423	8,64%
05 Museen, Kirchen, Friedhöfe	505	10,31%
06 Vereinsheime, Kunst, Jugend	135	2,76%
07 Seniorenheime, Seniorenzentren	733	14,97%
15 Wohn- u. Geschäftsgebäude	104	2,12%
00 sonstige	17	0,35%
	4897	100,00%



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

	Ausgaben in T€	Budget in T€
SIG-Zentralaufwand	93	180

### **Der Anteil für Drittmieten und Betriebskosten der SIG im Jahr 2012 im oHH.**

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

<b>Mieten inkl. Betriebskosten</b>	<b>Ausgaben in T €</b>
01 Amtsgebäude, Feuerwehren	834
02 Schulen	0
03 Kindergärten, Mutterberatung	85
04 Sportstätten, Bäder, Verkehrsgarten	0
05 Museen, Kirchen, Friedhöfe	44
06 Vereinsheime, Kunst, Jugend	34
07 Seniorenheime, Seniorenzentren	231
15 Wohn- u. Geschäftsgebäude	7
00 sonstige	1
	<b>1236</b>

In Summe wurden im oHH durch die SIG im Jahre 2012  
für Instandhaltung € 4.990.000  
für Drittmieten und BK € 1.236.000  
für SIG-Zentralaufwand € 93.000  
ausgegeben.

Aufgrund der Mietenverrechnung an die Stadt, da diese nur teilweise vorsteuerabzugsberechtigt ist, ergibt sich eine Differenz, zum vom Gemeinderat genehmigten Budget.

## PROJEKTE (Auszug)

- 0422 Paracelsusbad (Panoramabad)  
Neubau
- 0417 AYA-BAD Hallenbad  
Errichtung einer Sportschwimmhalle  
am Standort Ayabad / Alpenstraße
- 0102 Rathaus Salzburg  
Generalsanierung und Lifteinbau
- 0138 Feuerwache Itzling  
Neubau (Sozialräume und Garagen)
- 0405 Sportzentrum Mitte III. Etappe  
Neubau von Außenanlagen und Nebengebäuden
- 1600 Wohn- und Geschäftsgebäude  
Projekt Thermische Sanierung Wohngebäude

## Projekt:

### 0422 Paracelsusbad

#### Errichtung des neuen Paracelsusbades am Standort Auerspergstraße

##### Architektenwettbewerb

Der offene EU-weite anonyme zweistufige Realisierungswettbewerb mit technischer Vertiefung wurde am 21.03.2012 im Amtsblatt der Europäischen Union und auf dem Vergabeportal [www.vergabeportal.at](http://www.vergabeportal.at) veröffentlicht.

Fristgerecht eingelangt sind in der 1. Stufe des Realisierungswettbewerbes 64 Projekte, welche durch die Fachberater vorgeprüft wurden. Die Jury diskutierte in der 1. Jurysitzung am 17./18.07.2012 ausführlich die einzelnen Projekte. In den anschließenden Wertungsrunden wählte die Jury 5 Projekte zur Weiterbearbeitung in die 2. Stufe. Die Empfehlungen der Jury wurden den Teilnehmern der 2. Stufe zur Überarbeitung der Projekte übermittelt. Die Abgabe der überarbeiteten Projekte der 2. Stufe erfolgte fristgerecht. Die Vorprüfung erfolgte durch die Fachberater. Die Jury wählte in der 2. Jurysitzung am 04.10.2012 das Projekt der HMGB-Architekten, Heike Matcha und Günter Barczik, Berlin als Siegerprojekt.

Mit diesem Projekt entwickelte Matcha und Barczik die Idee des Panoramabades spektakulär weiter: Alle Bäder (Kinder, Familien, Therapie) sind innerhalb eines gebäudehohen Raumes übereinander angeordnet. Die vertikale Bäderlandschaft öffnet sich zum Mirabellgarten hin und gewährt freie Aus- und Einblicke. Die von außen sichtbaren „Bäderbalkone“, anknüpfend an die Terrassierung des Sheraton-Hotels, sind von einer markanten Glasfassade eingehaust.

Der Hauptzugang erfolgt vom Kurgarten aus. Das neue Gebäude ist in Zonen gegliedert. Zur Auerspergstraße hin Kurhaus, Sauna und Büros, zum Mirabellgarten hin die offene Bäderlandschaft. Deren Becken sind über unterschiedliche Rampen und Brücken frei im Raum miteinander verbunden, die Rutsche ist Teil des Systems. Fensteröffnungen in Böden und Seiten der Becken erzeugen zusätzlich ungewöhnliche Blickbeziehungen.

Das Projekt sollte in mehreren Stufen umgesetzt werden.

Eckdaten des neuen Paracelsusbades sind:

ca 4.500 m<sup>2</sup> NFL für den Bäderbereich, 170 m<sup>2</sup> für den Gastro/Cafebereich, die Sauna sollte mit einer NFL von ca 900 m<sup>2</sup> errichtet werden, das Kurhaus eine NFL von 3.000 m<sup>2</sup> und der Bereich für eventuelle Büros ca 2.300 m<sup>2</sup> NFL.

Es sollten folgende Wasserflächen entstehen:

- Eltern-Kind-Bereich 40 m<sup>2</sup>
- 65 m Rutsche 20 m<sup>2</sup> Auslaufbecken
- 1 & 3 m Sprungbrett 100 m<sup>2</sup>
- 240 m<sup>2</sup> Familienbecken
- 100 m<sup>2</sup> Lehrschwimmbecken
- 250 m<sup>2</sup> Schwimmer ( 4 Bahnen )
- 100 m<sup>2</sup> Außenbecken

**Fachpreisrichter/Jury**

P. Riepl, Linz (Vors.)  
E. Fuchs, Wien  
U. Spannberger, Salzburg  
G. Sailer, Salzburg

**Sachpreisrichter**

H. Schaden, Stadtgemeinde Salzburg  
J. Padutsch, Stadtgemeinde Salzburg  
C. Schmidt, Stadtgemeinde Salzburg  
H. Preuner, Stadtgemeinde Salzburg  
H. Brugger, TSG Salzburg  
J. Kannewischer ,für TSG (Baden-Baden)  
J. Lackner, SIG Salzburg

**Preisgerichtsempfehlung**

Die Jury empfiehlt die Verfasser des 1. Preises gemäß Auslobung zu beauftragen.

**Investitionskosten (budgetiert) netto:**

**€ 69,5 Mio**

**Paracelsusbad  
Neubau**

**Modell Siegerprojekt HMGB Architekten, Berlin**



**Blick zur Beckenlandschaft und zum Haupteingang**

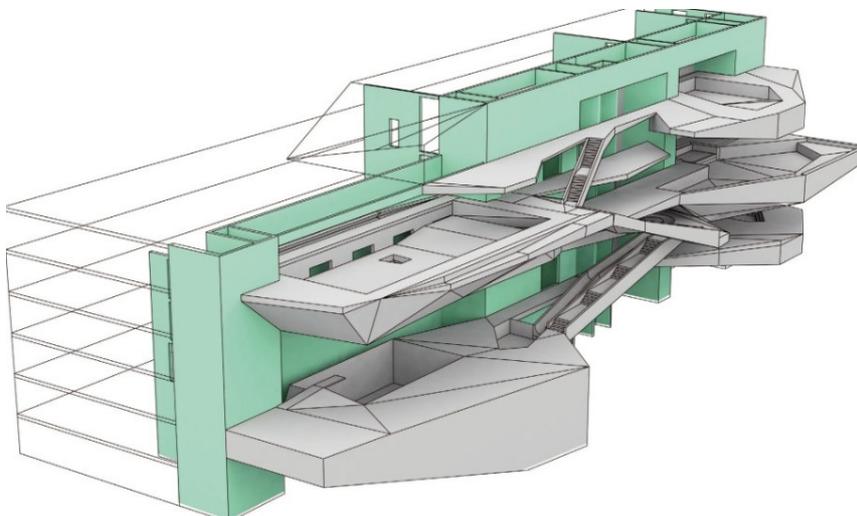


**Paracelsusbad  
Neubau**

**Blick vom Familienbecken in die Bäderlandschaft**



**Tragwerkskonstruktion**



## Projekt:

### 0417 Ayabad (Hallenbad Alpenstraße)

#### Errichtung einer Sportschwimmhalle am Standort Ayabad (Alpenstraße)

##### Projektbeschreibung:

Die gesamte Grundstücksfläche des Geländes des AYA-Bades beträgt 20.291 m<sup>2</sup>. Für das Hallenbad wurden 1.947 m<sup>2</sup> mit einer Gebäudehöhe von fünf Metern bebaut. Insgesamt wurde die Neugestaltung mit Schwimmhalle, gemeinsamer Kassenhalle für Frei- und Hallenbad und einem neuen Kabinentrakt samt Liegeterrasse am Dach umgesetzt.

In der Konzeption der Ersatzeinrichtung war ein Sportschwimm- und Nichtschwimmerbecken festgelegt, dazu wurden auch Nebenräume (Umkleiden, Toiletten, etc) geschaffen sowie eine eigenständige Wasseraufbereitungs- und Lüftungsanlage hergestellt. Für die Schulklassen und für die Vereine wurden entsprechende Umkleiden mit Garderobenkästchen hergestellt.

Die fertig gestellte Anlage verfügt über ein Schwimmerbecken aus Edelstahl mit sechs Bahnen samt Startsockeln (25x16 m); einer Wassertiefe von 1,4–2 m; einer Wassertemperatur von 24–28°C. Hinzu kommt ein 48 m<sup>2</sup> großes Lehrschwimmbekken (Wassertiefe 0,8–0,9 m; Wassertemperatur 28–32°C). Beheizt werden die Becken mit Fernwärme, Solarenergie und Wärmerückgewinnung. Im Sommer wird die Überschusswärme für das Freibad zur Verfügung gestellt. Die maximale Besucherzahl im Hallenbad beträgt 200 Personen.

Investitionskosten netto:

€ 4,7 Mio

### AYA-BAD (Alpenstraße)

#### Innenansicht - Schwimmhalle



#### Garderobentrakt - Außenbereich



## Projekt:

### 0102 Rathaus Salzburg

#### Großsanierung und Lifteinbau

##### Projektbeschreibung:

Das Rathaus der Stadtgemeinde Salzburg hat über viele Jahrhunderte eine geschichtlich interessante Entwicklung hinter sich, daher bedurfte es für die Weiterentwicklung einer äußerst behutsamen Vorgehensweise.

Es wurde versucht mit allen Beteiligten bzw. Betroffenen ein Gesamtkonzept unter Abwägung aller bauhistorischen, nutzungsspezifischen und finanziellen Machbarkeiten zu erstellen. Das Ergebnis ist nun ein Projekt, welches der weiteren Entwicklung und Anpassung des Rathauses sowohl an die nutzerspezifischen als auch an die bauhistorischen Gegebenheiten Rechnung trägt. Der Einbau des Liftes samt Fluchtstiegenhaus bildet dazu die Basis.

Besonderes Augenmerk bei der Projektplanung wurde auf die Interessen der Geschäftsnutzer und allfälliger Weiterentwicklungen gelegt. Berücksichtigt wurde auch die beabsichtigte Erweiterung der Polizeiinspektion Rathaus. Durch Umstrukturierungen und Umplanungen im Bestandsbereich der Stadtverwaltung konnten der Polizei Büroflächen im Ausmaß von ca 650 m<sup>2</sup> im 1. und 2. OG des Rathauses angeboten werden.

Der Projektarbeit wurden neben Nutzungsaspekten und historischen Ansprüchen folgende Parameter zu Grunde gelegt:

- Behindertengerechte Erschließung nahezu aller Gebäudeteile und Ebenen ohne zusätzlicher Rampen
- Errichtung von 2 behindertengerechten WC-Anlagen
- Erfüllung der behördlichen Auflagen für den Brandschutz im Fluchtwegsbereich durch Einbau eines abgeschlossenen Fluchtstiegenhauses
- Rückbau diverser störender Einbauten der letzten Jahrzehnte

- Schaffung eines dem historischen Charakter dieses Gebäudes entsprechenden Eingangsbereiches
- Neustrukturierung der Räumlichkeiten im 4. Obergeschoss

Die Stadtgemeinde Salzburg hat der Polizei für die Zeit der Umbauarbeiten leer stehende Räumlichkeiten im Objekt Mozartplatz 6 und 7 im Ausmaß von ca 400 m<sup>2</sup> als Ausweichquartier angeboten.

Für die architektonische Ausgestaltung der Baumaßnahmen wurde ein öffentliches Auswahlverfahren für die Architektenleistungen durchgeführt. Dieses Auswahlverfahren wurde nach dem Bundesvergabegesetz 2006 in 2 Stufen abgehalten.

Die eingesetzte Fachjury prämierte das von der Planungsgemeinschaft

*der Architekten Erich Wagner & Max Rieder*

eingereichte Projekt. Nach den Bauarbeiten konnte das Objekt im Juni 2012 feierlich an die Nutzer übergeben werden.

**Investitionskosten netto:**

**€ 3,9 Mio**

Rathaus  
Generalsanierung und Lifteinbau



**Rathaus**  
**Generalsanierung und Lifteinbau**



## Projekt:

### 0138 Feuerwache Itzling

#### Errichtung eines neuen Gebäudes für die Feuerwache

##### Projektbeschreibung:

Die Gebäude und die Anlagen der Feuerwache Itzling in der Kirchenstraße 16 waren stark sanierungsbedürftig und entsprachen nicht mehr den betrieblichen Anforderungen. Der Neubau war für 2011 an der Rosa-Kerschbaumer-Straße / Schillerstraße in Itzling geplant, wurde aber durch Überlegungen der Errichtung eines Laborgebäudes der Universität Salzburg aufgeschoben.

Die Stadtgemeinde Salzburg hat folglich die Errichtung eines neuen Feuerwehrgebäudes an der Rosa-Kerschbaumer-Straße/Schillerstraße in Itzling gemeinsam mit dem Projekt der Neuerrichtung der Laborräumlichkeiten der Universität Salzburg festgelegt. Das Feuerwehrgebäude wurde für 50 aktive Mitglieder und 15 Mitglieder der Feuerwehrjugend samt 4 Einsatzfahrzeugen ausgerichtet, um einen durchschnittlichen Arbeitsaufwand von ca. 8.500 Stunden pro Jahr ehrenamtlich leisten zu können. Im Raumprogramm sind auch die erforderlichen Nebenräume, wie beispielsweise Umkleiden, Sanitärräumlichkeiten, Büros, Schulungsraum, Werkstätte, etc. eingeplant worden. Im unmittelbar zugehörigen Freibereich sind 9 PKW-Stellplätze vorgesehen.

Für die Errichtung der Feuerwache Itzling an der Rosa-Kerschbaumer-Straße/Schillerstraße wird das Grundstück 323/9 - Grundbuch 56524 - im Ausmaß von 1.253 m<sup>2</sup> vom Gesamtgrundstück herausgemessen und wird dieses zur Errichtung der Gebäude für die Feuerwache an die SIG übertragen. Der Stadtsenat der Stadtgemeinde Salzburg hat in seiner Sitzung am 10.10.2011 auf Grundlage des Amtsberichtes der MD/04, ZI: MD/04/40178/2002/164 die Errichtung des Feuerwehrgebäudes über die SIG auf dem ggstl Teilgrundstück festgelegt.

**Investitionskosten netto:**

**€ 1,3 Mio**



**FW Itzling**  
Neubau des neuen FW-Gebäudes



## Projekt:

### 0405 Sportzentrum Mitte

#### III. Etappe - Sportplatz

##### Projektbeschreibung:

Die Neugestaltung des gesamten Bildungs- und Sportareals Unipark Nonntal basiert auf dem Masterplan der MA 5/03, entstanden aus dem Siegerprojekt des Schweizer Architekten Andy Senn. Die Umsetzung des Projektes erfolgte in 3 Etappen, die Etappe I wurde von der BIG mit Kostenbeteiligung Bund und Stadt umgesetzt, die Etappe II wurde von der Objektvermietung GmbH abgeschlossen. Die SIG wurde gemäß Sitzung des Stadtratskollegiums vom 17.5.2010 mit der Federführung des Projektes Teil III beauftragt.

Die Etappe III umfasst die Errichtung eines Kunstrasenplatzes samt 4-spüriger Rundlaufbahn. Die stirnseitigen Felder zwischen Sportplatz und Rundlaufbahn wurden für diverse Sportarten (Hochsprung, Weitsprung, Basketball, etc) adaptiert. Die inhaltliche Ausrichtung wurde mit den Vertretern der umliegenden Schulen, den zukünftigen Betreibern und dem Landesschulrat in mehreren Gesprächsrunden abgestimmt.

Die Umsetzung des Projektes wurde durch die vorhandenen Einbauten (Fernwärme, Hauptkanal) in den aufzulassenden Straßentrassen der Akademiestraße und im Mühlbacherhofweg erheblich erschwert.

Im Jahr 2011 wurde das Projekt SZM – Teil III vorbereitet, das Projekt konnte im Jahr 2012 an die Nutzer übergeben werden.

Investitionskosten netto:

€ 4,2 Mio



**Sportzentrum Mitte**  
III. Etappe



## Projekt:

### 1600 Thermische Sanierung Wohngebäude

#### Thermische Sanierung

##### Projektbeschreibung:

Insgesamt wurden an der Roseggerstraße, der Leonhard-v.-Keutschach-Straße und an der Strubergasse 13 Häuser mit 33 Stiegen saniert. Umgesetzt werden konnten daher folgende Maßnahmen:

Vollwärmeschutz an den Fassaden, einschließlich der Gebäudesockel, Einbau von neuen Fensterelementen, ausgenommen der bereits im Bestand erneuerten Kellerfenster, Anbau von aufgeständerten Balkonkonstruktionen mit einer Balkonfläche für jede einzelne Wohnung, Balkontiefe im fertigen Zustand mindestens 1,5 m, Länge 3,0 m, Bodenplatten der Balkone in geschlossener Bauweise, vorzugsweise aus vorgefertigten Betonelementen, Oberflächenentwässerung über ein Rinnensystem, Balkonbrüstungen mit annähernd geschlossenen Brüstungselementen, Tragkonstruktion der Balkone in Stahl oder Alu, Balkonkonstruktionen mit Überdachungen, Dämmung der Kellerdecke und der Dachgeschoßdecke, sofern diese nicht vorhanden waren.

Anschluss der Objekte der Strubergassensiedlung an das Fernwärmenetz der Salzburg AG, Verteilungsleitungen bis zu jeder Wohnung, Neuverkabelung der Fernsehleitungen zu den einzelnen Wohnungen zum Anschluss an das Kabelnetz der Salzburg AG oder bestehender Gemeinschaftsanlagen. Erneuerung der Hauseingangstüren, sofern diese noch nicht erneuert wurden.

Erneuerung der Kellerbeleuchtung im Zuge der Kellerdeckendämmung, Umbau oder allfällige Schließung der Hofausgänge der Kellerräume (bedingt durch die Balkonanbauten).

Im Zuge der Fassadendämmung wurden erforderliche Adaptierung der Gegensprechanlagen, Herstellung bzw. Ergänzung der Blitzschutzanlagen, Erneuerung der Regenabfallrohre an den Fassaden ausgeführt. Bei den Objekten an der Leonhard-v.-Keutschach-Straße und der Roseggerstraße wurden die Arbeiten größtenteils abgeschlossen.

An den Gebäuden ab der Strubergasse wurden die Isolierungen der Kellergeschoß- bzw. Dachgeschoßdecke bereits ausgeführt und die Fundamente für die Balkon-Anbauten zum Teil errichtet. Die restlichen Arbeiten werden 2013 erledigt.

**Investitionskosten netto:**

**ca. € 10 Mio**

Roseggerstraße 3, 5

vorher



nachher



Leonhard-v.-Keutschach-Straße 37, 39

vorher



nachher



## Jahresabschluss 2012

Bilanz Aktiva zum 31.12.2012

Bilanz Passiva zum 31.12.2012

Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2012

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

- Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse
- Steuerliche Verhältnisse

## Bilanz Aktiva zum 31.12.2012

<b>AKTIVA</b>	EUR		EUR	
	31.12.2012		31.12.2011	
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
	750,00			
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten				
Grundwert	171.554.037,02		171.554.037,02	
Gebäudewert	<u>221.614.762,82</u>	393.168.799,84	<u>214.199.452,82</u>	385.753.489,84
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		0,00		187.199,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau		7.299.236,07		6.507.129,01
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>				
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00	
2. Forderungen gegenüber Gesellschafter	12.296.714,98		12.961.936,76	
3. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	<u>743.807,68</u>	13.040.522,66	<u>563.490,10</u>	14.507.608,65
<b>II. Guthaben bei Kreditinstituten</b>				
		0,00		0,00
	<u>413.509.308,57</u>		<u>406.956.176,50</u>	

## Bilanz Passiva zum 31.12.2012

<b>PASSIVA</b>	EUR 31.12.2012	EUR 31.12.2011
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
<b>I. Stammkapital</b>	37.000,00	37.000,00
<b>II. Kapitalrücklagen</b>		
1. nicht gebundene	368.279.087,42	365.852.014,85
<b>III. Bilanzgewinn</b>	502.731,52	2.550.000,00
davon Gewinnvortrag: EUR 0,00 Vorjahr: EUR 0,00		
<b>B. INVESTITIONSZUSCHÜSSE AUS ÖFFENTLICHEN MITTELN</b>	26.799.254,60	23.344.866,12
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. sonstige Rückstellungen	2.362.889,80	1.025.000,00
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	557,72	474,10
2. Verbindlichkeiten aus Liefere- rungen und Leistungen	5.536.154,57	4.155.167,61
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	0,00	0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>9.991.632,94</u>	<u>9.991.632,94</u>
davon aus Steuern: EUR 0,00 Vorjahr: EUR 0,00	15.528.345,23	14.147.295,53
	<hr/>	<hr/>
	<b><u>413.509.308,57</u></b>	<b><u>406.956.176,50</u></b>

## Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2012

<b>Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2012</b>				
	EUR		EUR	
	2012		2011	
1. Umsatzerlöse		3.554.152,37		3.464.917,24
2. sonstige betriebliche Erträge				
a) Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen		3467		0
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen		0		0
b) übrige		806613,54		560.869,82
3. Betriebsleistung		4.364.232,91		4.025.787,06
4. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen				
a) Materialaufwand		0		0
5. Abschreibungen auf Sachanlagen		-5.739.077,80		-5.824.028,35
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen und Ertrag fallen		-4.273,25		-3.541,00
b) übrige		-6.737.510,75		-7.082.857,10
7. Zwischensumme aus Z 3 bis 6 (Betriebsergebnis)		-8.116.628,89		-8.884.639,39
8. Zinsen und ähnliche Erträge		0		3,28
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		0		0
10. Zwischensumme aus Z 8 und 9 (Finanzergebnis)		0		3,28
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-8.116.628,89		-8.884.636,11
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-1.750,00		-1.750,00
13. Jahresfehlbetrag		-8.118.378,89		-8.886.386,11
14. Auflösung von Kapitalrücklagen		8.621.110,41		11.436.386,11
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		0		0
16. Bilanzgewinn		502.731,52		2.550.000,00

## Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung

**1** Mit Gesellschafterbeschluss vom 12.12.2012 wurde die Wirtschaftstreuhand- und Beratungsgesellschaft mbH zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2012 gewählt. Die Gesellschaft, vertreten durch den Aufsichtsrat, schloss mit der Wirtschaftstreuhand- und Beratungsgesellschaft mbH einen Prüfungsvertrag, den Jahresabschluss zum 31. Dez. 2012 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 2013 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 Wirtschaftstreuhandherausgegebenen "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.

### **Erteilte Auskünfte**

Die gesetzlichen Vertreter erteilten die verlangten Aufklärungen und Nachweise. Eine von den gesetzlichen Vertretern unterfertigte Vollständigkeitserklärung wurde zu den Akten genommen.

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

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

## **Bestätigungsvermerk**

### **Bericht zum Jahresabschluss**

Die Wirtschaftstreuhand- und Beratungsgesellschaft mbH hat den Jahresabschluss der Stadt Salzburg Immobilien GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2012 bis zum 31. Dezember 2012 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. Dezember 2012, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 31. Dezember 2012 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 auf Seite 2 angeführt.

### **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 2010 und für die Umsatzsteuer für das Jahr 2010. Die derzeit laufende steuerliche Betriebsprüfung umfasst die Umsatzsteuer, Körperschaftsteuer und Kammerumlage der Jahre 2008 bis 2010. Die Betriebsprüfung war zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch nicht abgeschlossen.

#### **IMPRESSUM:**

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

E-MAIL [sig@stadt-salzburg.at](mailto:sig@stadt-salzburg.at)  
[www.sig.at](http://www.sig.at)

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

Redaktion:  
Layout: Peter Russmann

Fotos: Peter Russmann