

Tätigkeitsbericht 2013



Neu Mitte Lehen Panoramabar



Inhaltsverzeichnis:

Eigentümer und Organe der Gesellschaft Vorwort des Aufsichtsrates Geschäftsführung und Mitarbeiter der SIG Bericht der Geschäftsführung Gründungsparameter der Stadt Salzburg Immobilien GmbH Aufgaben und Ziele der SIG Leitbild der SIG Immobilienportfolio der SIG Investitionsbudget der SIG Instandhaltungsbudget der SIG	2 3 4 5 7 8 9 10 11 13
Projekte 2013	16
Jahresabschluss 2013	39
Bilanz Aktiva 2013 Bilanz Passiva 2013 Gewinn- und Verlustrechnung Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses Bestätigungsvermerk Rechtliche und Wirtschaftliche Verhältnisse	40 41 42 43 44 46 48





Eigentümer der Gesellschaft

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

Organe der Gesellschaft

General-

versammlung: Stadträtin Mag.a Claudia Schmidt

MMag. Herbert Brugger

Aufsichtsrat: Gemeinderätin Annemarie Lehner

(Vorsitzende)

Gemeinderat Dr. Christoph Fuchs (Vorsitzender-Stellvertreter)

Gemeinderätin Mag.^a Karoline Makowitz Gemeinderätin Mag.^a Ingeborg Haller Gemeinderat Bernhard Auinger



Vorwort des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2013 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 2013 samt Lagebericht wurde von der Kanzlei Röck & Kaiser, Wirtschaftstreuhandund Beratungsgesellschaft mbH, 5026 Salzburg durchgeführt und der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Die Geschäftsführung wurde beauftragt den Jahresabschluss 2013 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.

Bernhard Auinger Aufsichtsratsmitglied



Geschäftsführung der Gesellschaft

Ing. Mag. (FH) Josef Lackner (bis 04/2013) DI Alexander Schrank (ab 08/2013)

Prokurist

DI Holger Neddemeyer Dr. Hanspeter Panosch (ab 04/2013)

Mitarbeiter der Gesellschaft

DI Alexander Schrank, Geschäftsführer (ab 08/2013)

MitarbeiterInnen für die Gesellschaft durch Dienstzuteilung MD/00-FM

Ing. Mag.(FH) Josef Lackner, Geschäftsführer (bis 04/2013) DI Holger Neddemeyer, Prokurist und Objektmanager DI (FH) Reinhard Groß, Objektmanager Ing. Gerlinde Birnbacher, Objektmanagerin Johann Thalhammer, Objektmanager

Heidemarie Spannlang, Assistentin der Geschäftsführung (bis 11/2013)
Katharina Schatz, Assistentin der Geschäftsführung (ab 12/2013)
Brigitte Rothbart, Sekretariat (bis 05/2013)
Ebner Raffaela, Sekretariat (bis 11/2013) / Assistenz des Objektmanagements (ab 12/2013)
Christina Frei, Sekretariat/Buchhaltung

Astrid Brandstätter, Buchhaltung Gabriele Hattinger, Buchhaltung Karin Karl, Buchhaltung Klaudia Engl (ehem. Völkl), Buchhaltung/Mietangelegenheiten

Peter Russmann, CAFM-Administrator Monika Seethaler, CAD Maximilian Einzinger, Lehrling (bis 06/2013)



Bericht der Geschäftsführung

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Leserinnen und Leser,

die Stadt Salzburg ist für Ihre Bürgerinnen und Bürger, für Gäste aus der ganzen Welt und für ansässige Unternehmen ein äußerst attraktiver Standort mit einer sehr hohen Lebensqualität. Um den hohen Anspruch zu halten hat es sich die Stadt Salzburg auch zur Aufgabe gemacht zeitgemäße Infrastruktureinrichtungen für Bildung, Kultur, Sport, Wohnen und Verwaltung zur Verfügung zu stellen.

Die Projektentwicklung, das Projektmanagement und die Instandhaltung der kommunalen Bauvorhaben wird für die Stadt Salzburg durch die im Jahr 2008 eingetragene Stadt Salzburg Immobilien GmbH (SIG) durchgeführt. Als Geschäftsführer der SIG bin ich seit 01.08.2013 für die Aufgaben des Unternehmens verantwortlich. Mein Dank geht an dieser Stelle auch an Hr. Ing. Mag.(FH) Josef Lackner der als Geschäftsführer bis 16.04.2013 das Unternehmen geleitet hat und dabei wertvolle Aufbauarbeit geleistet hat.

Die SIG verwaltet in Ihrem Immobilienportfolio etwa 400 Objekte mit einer Nettogeschossfläche von knapp 400.000 m², wobei der Gebäude- und Grundwert der SIG Liegenschaften mit Stand 31.12.2013 etwa $\stackrel{<}{\leftarrow}$ 403 Mio. betragen hat.

Im ordentlichen Haushalt 2013 standen der SIG für die Instandhaltung und Wartung der Bestandsobjekte sowie Drittmieten und Betriebskosten ca. € 6,6 Mio. zur Verfügung. Als Investitionsbudget im außerordentlichen Haushalt wurden der SIG im gleichen Zeitraum ca. € 26,2 Mio. zur Verfügung gestellt. Die notwendigen Arbeiten und Tätigkeiten innerhalb der SIG wurden mit Stand Jahresende 2013 von 13 zugeordneten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern mit Unterstützung von anderen Fachämtern der Stadt durchgeführt.

Im Tätigkeitsbericht wird eine Auswahl von durchgeführten Projekten präsentiert. Für die nächsten Jahre steht die Vorbereitung und Umsetzung von neuen Projekten in den verschiedensten Bereichen an, wobei das engagierte Team der SIG auch weiterhin eng mit der Politik, der Verwaltung und den Behörden zusammenarbeiten wird. Unser aller Ziel ist es,







den einzelnen Nutzern und somit letztendlich den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Salzburg bestmögliche bauliche Rahmenbedingungen in städtischen Immobilien zu bieten.

Neben der wirtschaftlichen Verantwortung gegenüber dem Eigentümer sehen wir aber auch eine baukulturelle, ökologische und energetische Verantwortung gegenüber den zukünftigen Nutzern der kommunalen Gebäude.

Die Geschäftsführung bedankt sich bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Magistrats der Stadtgemeinde Salzburg, dem Aufsichtsrat, den Mitgliedern der Generalversammlung, den politischen Vertretern und den Mitarbeitern in den politischen Büros, allen Geschäfts- und Kooperationspartnern und last but not least allen Kolleginnen und Kollegen im Bereich der SIG für die konstruktive, zielorientierte und professionelle Zusammenarbeit bei den vielfältigen und herausfordernden Aufgabenstellungen.

DI Alexander Schrank 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 01.01.2008 die Stadt Salzburg Immobilien GmbH gegründet.

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

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

- Objektvermietung I GmbH und die
- Obiektvermietung II GmbH

verschmolzen und umfirmiert, die SIG ist die alleinige Nachfolge-gesellschaft.

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

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



Aufgaben und Ziele der Stadt Salzburg Immobilien GmbH

- Bessere Nutzung allfälliger steuerlicher Potenziale, flächendeckende Optimierung des Vorsteuerabzuges bei 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.

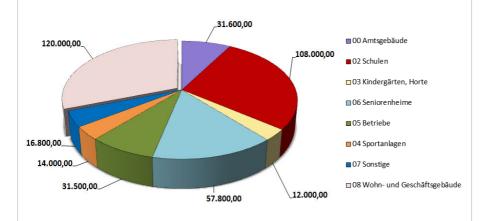
Handlungsgrundsätze, Anspruch und Kompetenz

- 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

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





Das Investitionsbudget 2013 (aoHH) der Stadt Salzburg Immobilien GmbH

In der Sitzung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Salzburg vom 12.12.2012 wurde für die SIG im außerordentlichen Haushalt der Stadt ein Budgetrahmen in der Höhe von € 25.375.000,- für das Jahr 2013 beschlossen.

Der Aufsichtsrat der Stadt Salzburg Immobilien genehmigte in seiner 25. Sitzung vom 05.12.2012 vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates diesen Budgetrahmen.

Auf Grund diverser zusätzlicher Baumaßnahmen während des Jahres 2013 erhielt die Stadt Salzburg Immobilien weitere Gesellschafterzuschüsse, diese wurden für nachträglich definierte Zusatzprojekte eingesetzt.

Das Investitionsbudget der SIG für das Jahr 2013 setzte sich daher wie folgt zusammen:

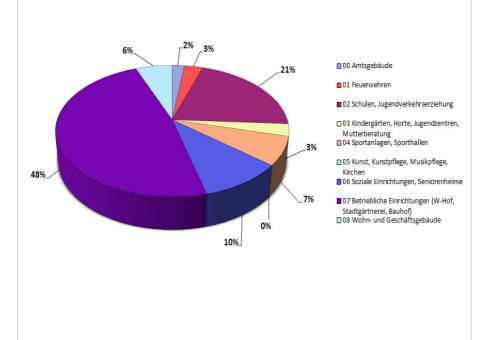
Investitionsbudget lt. Gemeinderatsbeschluss € 25.375.000,-

Gesellschafterzuschuss Panoramabar It. AB € 596.900,-Gesellschafterzuschuss Sporthalle Liefering It. AB € 200.000,-



Das Investitionsbudget der SIG für das Jahr 2013 wurde für Projekte folgendermaßen zugeteilt:

00 Amtsgebäude	2 %
01 Feuerwehren	3 %
02 Schulen, Jugendverkehrserziehung	21 %
03 Kindergärten, Horte, Jugendzentren, Mutterberatung	3 %
04 Sportanlagen, Sporthallen	
05 Kunst, Kunstpflege, Musikpflege, Kirchen	
06 Soziale Einrichtungen, Seniorenheime	10 %
07 Betriebliche Einrichtungen (W-Hof, Stadtgärtnerei, Bauhof, Bäder, Friedhöfe)	48 %
08 Wohn- und Geschäftsgebäude	6 %
GESAMT	100%



Das Instandhaltungsbudget 2013 (oHH) der Stadt Salzburg Immobilien GmbH

In der Sitzung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Salzburg vom 12.12.2012 wurde für die SIG im ordentlichen Haushalt der Stadt ein Budgetrahmen in der Höhe von \in 6.563.000,- für das Jahr 2013 beschlossen.

Der Aufsichtsrat der Stadt Salzburg Immobilien genehmigte in seiner 25. Sitzung vom 05.12.2012 vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates diesen Budgetrahmen.

Das Instandhaltungsbudget 2013 gliedert sich im Budget der SIG in mehrere Ausgabengruppen :

- Instandhaltungsleistungen für SIG-eignen und SIG-fremde Immobilien und Anlagen
- Mietzahlungen und Betriebskosten für angemietete Immobilien
- 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 Generalvermietungsvertrag zwischen der Stadt und der SIG.

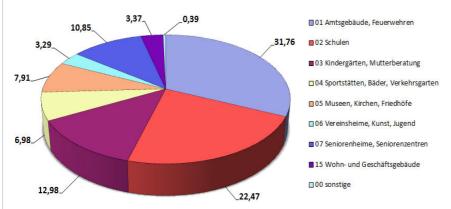


Die Anteile für die Instandhaltung und Wartung der SIG im Jahr 2013 im oHH

Für die Ifd. Wartung und Instandhaltung von im Eigentum und im Betreuungsverhältnis der SIG befindlichen Liegenschaften wurde 2013 ein Budget in Höhe von € 4.331.800 genehmigt. Aus der folgenden Tabelle ist die Verwendung für die einzelnen Gebäudegruppen ausgabenseitig ersichtlich.

Instandhaltung inkl. Wartung:

	Ausgaben in T€	in %
01 Amtsgebäude, Feuerwehren	1546	31,76%
02 Schulen	1094	22,47%
03 Kindergärten, Mutterberatung	632	12,98%
04 Sportstätten, Bäder, Verkehrsgarten	340	6,98%
05 Museen, Kirchen, Friedhöfe	385	7,91%
06 Vereinsheime, Kunst, Jugend	160	3,29%
07 Seniorenheime, Seniorenzentren	528	10,85%
15 Wohn- u. Geschäftsgebäude	164	3,37%
00 sonstige	19	0,39%
	4868	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	118	181

Der Anteil für Drittmieten und Betriebskosten der SIG im Jahr 2013 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.

Mieten inkl. Betriebskosten	Ausgaben in T €
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
	1236



PROJEKTE (Auszug)

- 0422 Paracelsusbad (Panoramabad) Neubau
- 0155 F Panoramabar Ausbau
- 07 Seniorenheime Neubau und Generalsanierung
- 0358 Kindergarten Struberkasernenareal Neubau eines 3-gruppigen Kindergarten/Hortes, Mutterberatung
- 0231 Hauptschule Franz-Hinterholzer-Kai Aufstockung/DG-Ausbau
- 0234 Hauptschule Liefering II Neubau
- 0261 Bildungscampus Gnigl Neubau einer Bildungseinrichtung sowie einer 2-fach Turnhalle
- 0510 Schloss Hellbrunn, Besucherzentrum Umbau vorhandener Räumlichkeiten zu einem neuen Besucherzentrum

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 veröffentlicht.

Fristgerecht eingelangt sind in der 1. Stufe des Realisierungswettbewerbes 64 Projekte, welche durch die Fachberater vorgeprüft wurden und diskutierte die Jury 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 und wählte die Jury 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.



Vergabeverfahren Projektmanagement:

Die Vergabe des Projektmanagements mit betriebsorganisatorischer Beratung erfolgte durch ein Verhandlungsverfahren. Die Angebote konnten nach einen durch den VKS abgewiesenen Einspruch am 30.10.2013 geöffnet werden und es konnten die weiteren Schritte des Vergabeverfahrens gesetzt werden.

Erste Bietergespräche fanden am 28.11.2013 statt. Die Abgabe eines verbindlichen Last Best Offer (LBO) erfolgte durch die verbleibenden Bieter am 16.12.2013. Die Vorprüfungskommission überprüfte die Vollständigkeit der Angebotsunterlagen und erstellte eine Vorbewertung der Angebote.

Die konstituierende Sitzung der Hearingkommission zur Vergabe des Projektmanagements mit betriebsorganisatorischer Beratung wird am 13.01.2014 stattfinden. Als Mitglieder der Hearingkommission werden folgende Personen nominiert: Magistratsdirektor Dr. Martin Floss, Baudirektor DI Walter Hebsacker, GF TSG MMag. Herbert Brugger, Dipl.-Geologe Christoph Jeromin (Leiter städtische Bäder Bamberg) und GF SIG DI Alexander Schrank. Das Hearing und die Nachbesprechung der Hearingkommission werden im Jänner 2014 stattfinden.

Vergabeverfahren Generalplaner:

Wie im Wettbewerb festgelegt hat der Wettbewerbssieger HMGB-Architekten, Heike Matcha und Günter Barczik, Berlin einen Eignungsnachweis zu erbringen. Als Frist für die Nachweiserbringung wurde der 23.08.2013 festgelegt. Der Eignungsnachweis wurde jedoch unvollständig vorgelegt und es wurde eine Nachfrist bis 02.09.2013 gesetzt.

Das Generalplanerteam erbrachte die Eignungsnachweise nicht vollständig bis zur gesetzten Nachfrist am 02.09.2013. Weitere gesetzte Nachfristen am 30.09. und 18.10.2013 wurden ebenfalls nicht eingehalten. Die einlangenden Unterlagen werden von der Rechtsanwalts-kanzlei Ebner Aichinger Guggenberger GmbH (EAG, Dr. Ebner) laufend auf Richtig-, und Vollständigkeit geprüft. Aufgrund der Verzögerungen hat die Rechtsanwaltskanzlei EAG bei den entsprechenden Kammern in Deutschland um die erforderlichen und ausständigen Bestätigungen gebeten.



Aufgrund der bis jetzt eingelangten und geprüften Nachweise wurde das Verhandlungsverfahren zur Vergabe der Generalplanerleistungen eingeleitet. Die Erbringung eines Machbarkeitsnachweises für die Ausführung des Wettbewerbsprojektes ist Teil dieses Verhandlungsverfahrens. Der durch die Architekten HMGB ausgearbeitete Machbarkeitsnachweis ist am 25.11.2013 fristgerecht eingelangt und wurde auf seine Vollständigkeit geprüft. Die Plausibilität des Machbarkeitsnachweises soll in weiterer Folge durch das Projektmanagement geprüft werden. Ein verbindliches Angebot für die Generalplanerleistungen ist am 18.12.2013 verspätet eingelangt.

Das städtische Kontrollamt prüft derzeit die bisherige Abwicklung des Projektes. Ein diesbezügliches Einführungsgespräch fand am 14.11.2013 statt.

Investitionskosten (budgetiert) netto: € 69,5 Mio.

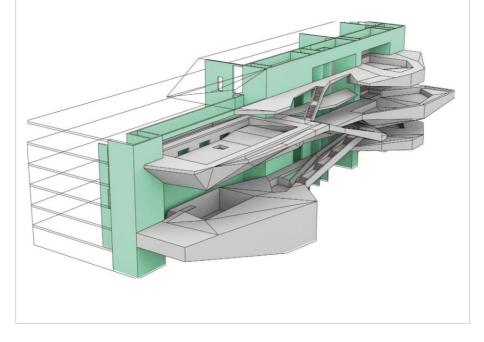


Paracelsusbad Neubau

Modell Siegerprojekt HMGB Architekten, Berlin



Tragwerkskonstruktion





Projekt:

0155 F Panoramabar

Ausbau

Die Stadtgemeinde Salzburg, vertreten durch die SIG, hat die Panoramabar als Teil der Stadtbibliothek angemietet und ausbauen lassen. Die neuen Räumlichkeiten sind für einen Regulär-. Workshop- sowie einen Veranstaltungsbetrieb adaptiert worden. Der Bestandsgegenstand beträgt ca. 316m² mit einer Panoramabarfläche von ca. 250m² und den dazugehörigen Nebenflächen. Die Ausbauarbeiten wurden von der UBM Realitätenentwicklung AG durchgeführt. Die offizielle Eröffnung soll im März 2014 stattfinden.

Investitionskosten netto:

ca. € 550.000,00



Neue Mitte Lehen Panoramabar

Außenansicht - Richtung Bücherei



Innenansicht



Projekt:

07 Seniorenheime

Neubau und Generalsanierung

SWH Nonntal:

Ein Baubetreuungsvertrag zur Neuerrichtung des SWH Nonntal abgeschlossen zwischen der gswb und der SIG sowie ein Baurechtsvertrag zur Einräumung eines Baurechtes am Gebäude des bestehenden SWH abgeschlossen zwischen der gswb und der Stadt Salzburg wird nach Erstellung eines gemeinsamen Rahmenvertrags durch die Stadt Salzburg (Baurechtsgeberin) und die SIG (Auftraggeberin für Baubetreuung) unterfertigt und an die gswb zur Unterschrift weitergeleitet werden. Die Verträge sind mit dem Bundesvergabegesetz nunmehr rechtskonform und wird dies auch anwaltlich bestätigt werden. Der Wettbewerb wird durch das baubetreuende Unternehmen (gswb) in Abstimmung mit dem Nutzer vorbereitet und als nichtoffener, anonymer Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem EU-weitem Bewerbungsverfahren durchgeführt, wobei die Abgabe der einzelnen Wettbewerbsbeiträge für ca. Juli 2014 vorgesehen ist.

SWH Hellbrunn:

Die Planung des Neubaus SWH Hellbrunn-Freisaal, 2.Bauetappe erfolgte in enger Abstimmung zwischen den Nutzern der MA 6/01 sowie der SIG. Die Abwicklung erfolgt durch die MA 6/01. Die Budgetierung erfolgt durch die SIG. Der Spatenstich und die Abbrucharbeiten am Bestand soll Anfang 2014 erfolgen Die Fertigstellung der Baumaßnahme ist mit Herbst 2015 geplant.



SWH Taxham und Liefering:

In der ersten Bauphase wird eine bis auf wenige Container, die als Büro genutzt werden, eingeschoßige Containeranlage an der Klessheimer Allee errichtet. Nach Fertigstellung werden bis April 2014 die BewohnerInnen des Hauses 1 des SWH Taxham in die Containeranlage übersiedelt. Nach Fertigstellung der Sanierungs- und Umbaumaßnahmen des Hauses 1 im SWH Taxham, werden die BewohnerInnen im Herbst 2015 in den sanierten und umgestalteten Baukörper rückgesiedelt und der oben angeführte Vorgang wird auch für das Haus 2 des SWH Taxham durchgeführt (Umsiedlung Anfang 2015, Rücksiedlung nach Abschluss Umbau und Sanierung im Herbst 2015).

In weiterer Folge werden die BewohnerInnen der Häuser 1 und 3 des SWH Liefering in die Containeranlage übersiedelt (Herbst 2015) und nach Sanierung wieder rückgesiedelt (Sommer 2016). Die BewohnerInnen der Häuser 2 und 4 werden im Sommer 2016 übersiedelt und nach Abschluss sämtlicher Sanierungs- und Umbaumaßnahmen im Frühjahr 2017 wieder rückübersiedelt.

Sämtliche Baumaßnahmen werden durch die gswb als Baurechtsnehmerin durchgeführt und koordiniert.

SWH Itzling:

Im Bereich des SWH Itzling ist der Abbruch und Neubau des "Regenbogenhauses" geplant. Es wird ein Amtsbericht zu dem Projekt und der geplanten Maßnahmen erstellt. Nach Wettbewerb und Planungsphase ist der Baubeginn im Frühjahr 2016 geplant.

Investitionskosten netto:

ca. € 70,0 Mio.

SWH-Taxham (Visualisierung)



Container-Dorf SWH-Taxham





SWH-Liefering (Visualisierung)



SWH-Nonntal (Haus Freisaal)





Projekt:

0358 Kindergarten Struberkasernenareal

Neubau eines 3-gruppigen Kindergarten/Hortes, Mutterberatung

Am Standort des ehemaligen Struberkasernenareals (Freiraum Maxglan), wurde im Auftrag der SIG durch die gswb ein 3-gruppiger Kindergarten errichtet. Im Objekt befindet sich ebenfalls eine Mutterberatung samt Gemeinschaftsraum.

Der Kaufvertrag wird in Abstimmung mit der MD04 Anfang 2014 unterfertigt werden und wird der Kindergarten in der Folge der Nutzerin MA 2/02 zur Möblierung übergeben werden

Die Inbetriebnahme ist nach den Osterferien 2014 geplant.

Investitionskosten netto:

€ 2,5 Mio.



KG - Struberkaserne

Außenansicht



Innenansicht



Projekt:

0231 Hauptschule Franz-Hinterholzer-Kai

Aufstockung/DG-Ausbau

Um die zukünftige betriebliche Nutzung für das Schulgebäude besser garantieren zu können, sollten quantitative Flächenverbesserungen durch die Aufstockung mit einem zweiten Obergeschoß erfolgen, die für das gesamte Gebäude zukunftsorientierte Entwicklungsmöglichkeiten ergibt. Im Untergeschoß wurden aus diesem Anlass bereits 2012 durch den Diakonieverein wichtige Raumwidmungsänderungen vorgenommen und Umbauarbeiten realisiert.

Das bestehende Schulgebäude wurde im Mittelbereich um ein Geschoß aufgestockt. Zu diesem Zweck wurde der vorhandene Satteldachstuhl abgenommen und an selber Stelle ein Aufbau mit Flachdach errichtet. Die bereits vorhandenen Dachterrassen an der Südwest- und Nordostseite des Gebäudes blieben erhalten und sollen zukünftig als Freiluftklassen genutzt werden. Die Erschließung der Aufstockung erfolgt über die Verlängerung des Stiegenhauses und des Liftes ins 2. Obergeschoß.

Ein Gang erschließt die nach Nordosten ausgerichteten Klassenräume mit dazugehörigem Gruppenraum.

Die notwendigen WC-Anlagen für Damen und Herren sowie das Behinderten-WC wurden ebenfalls im 2. Obergeschoß geschaffen. Die Belichtung und Belüftung der Räumlichkeiten ist durch Fensterflächen im Nordosten gewährleistet.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz, für die Beheizung wurde die vorhandene Gaskesselanlage um einen Heizkreis erweitert.

Das Projekt wurde 2013 fertiggestellt und bezogen.

Investitionskosten netto:

ca. € 960.000,00



HS Franz-Hinterholzer-Kai

Aufstockung

Außenansicht - Richtung Haupteingang



Außenansicht - Richtung Hintereingang/Lift





Projekt:

0234 Hauptschule Liefering II

Neuerrichtung eines Hauptschulgebäudes

Der bestehende Schulkomplex HS Liefering II in der Laufenstraße war stark sanierungsbedürftig. Für die Neubauvariante wurde die Nutzung einer Fläche neben der bestehenden Volksschule auf der Liegenschaft Gst 2200/3, KG 56524 angedacht. Dadurch konnte auch während der Bauphase das Hauptschulgebäude in Betrieb bleiben und eine Containerlösung vermieden werden. Das Neubaukonzept wurde in Zusammenarbeit mit der MA 2/02 entwickelt und sollte den aktuellen und zeitgemäßen pädagogischen Anforderungen entsprechen. Für die Neue Mittelschule wurden acht Klassen und für die Sonderpädagogische VS/HS Laufenstraße drei Klassen vorgesehen und geplant.

Aufgrund des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 war es erforderlich mit dem Bau der HS Liefering II vor dem 01.09.2012 zu beginnen. In der ersten Etappe wurde fristgerecht mit dem Bau des Kellers begonnen. Der Fortschritt der Bauarbeiten im Jahr 2013 lässt die Fertigstellung des Schulbaus bis zum Frühjahr 2014 erwarten, sodass in weiterer Folge die Übergabe an die Nutzerin erfolgen kann. Das Objekt soll bis Herbst 2014 möbliert und bezogen werden, so dass die Inbetriebnahme mit Schulbeginn im September 2014 erfolgen kann. Zwischenzeitlich soll mit Beginn der Sommerferien 2014 der Abbruch des Bestands-gebäudes erfolgen und ab Herbst 2014 mit der Neugestaltung der Außenanlagenflächen begonnen werden.

Investitionskosten netto:

ca. € 8,0 Mio.

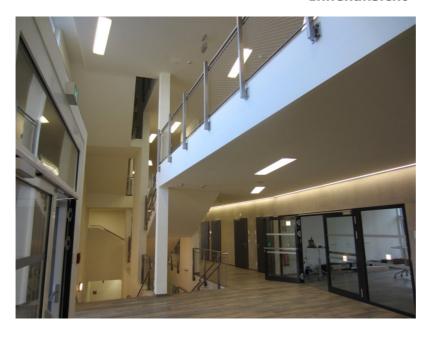


NMS Liefering II - Neubau

Außenansicht



Innenansicht



Projekt:

0261 Bildungscampus Gnigl

Neubau einer Bildungseinrichtung sowie einer 2-fach Turnhalle

Mit dem Bildungscampus Gnigl entsteht ein neuer Typ von Bildungsstätte für moderne Pädagogik, für Drei- bis Zehnjährige. In dem Neubau der aus zwei Bauteilen (A- Schulund B- Turnhallentrakt) besteht, werden ca. 100 Kindergartenkinder sowie ca. 450 Volksschüler eine gemeinsame Heimstätte finden. Die Räume sowie Speisesaal, Bibliothek und Park sollen von allen gemeinsam genutzt werden. Geplant ist auch eine großzügige Eingangshalle mit einem lichtdurchflutetem Garderobentrakt. Die 2-fach Turnhalle erhält ein begrüntes Dach und wird in einem leichten Hang eingebettet. Das Vereinsheim und der Sportverein werden im Bauteil B ihren neuen Platz finden. Teil der Umsetzung des Gesamtprojektes ist der schrittweise Abbruch des bestehenden Kindergartens, der Volksschule, des Vereinsheimes sowie des Wohnhauses Schulstraße 9/11. Zusätzlich ist dieses Projekt Teil des Gesamtkonzeptes "Smart District Gnigl", nach dem neu errichtete Gebäude einen hohen Anspruch hinsichtlich Energieeffizienz und Nachhaltigkeit haben sollen.

Innerhalb eines europaweiten/zweistufigen Wettbewerbes wurde aus 22 eingereichten Projekten der Entwurf des deutschen Architektenbüros "Storch, Ehlers & Partner" (SEP) als Sieger gekürt. Mit der Entscheidung durch die Fachjury erfolgte eine wichtige Weichenstellung für dieses zukunftsweisende Projekt.

Mit den zuständigen Verantwortlichen der Projektgruppe "Smart District Gnigl", der einzelnen Nutzer sowie dem Generalplanerteam finden regelmäßige Planerbesprechungen statt. Ein Vorentwurf zum Bildungscampus Gnigl wird im Jänner 2014 vorgestellt werden. Die Errichtung einer Produktionsküche gemäß GR-Beschluss sowie die Empfehlung der Wettbewerbsjury für die Errichtung eines unterirdischen Verbindungsganges zwischen Bauteil A (Kindergarten/Volksschule) und Bauteil B (2-fach Turnhalle) wird in der Planung berücksichtigt.



Projektumsetzung-Bauetappen:

Das Bauprojekt ist in mehrere Bauetappen gegliedert. Nach der Errichtung eines Ersatzwohnbaues an der Südseite der Minnesheimstraße im Bereich des bestehenden Kindergartens soll in der ersten Etappe das Wohnhaus Schulstrasse 9/11 und das Vereinsheim abgebrochen werden. In der zweiten Etappe soll mit dem Neubau der Volksschule und des Kindergartens (Bildungscampus) begonnen werden. In weiterer Folge soll zeitnah die 2-fach Turnhalle errichtet werden. Das vorhandene Schulgebäude und der Kindergarten bleiben während dieser Phasen nutzbar. In der dritten Etappe nach Fertigstellung des Neubaus, findet die Umsiedlung von Schule und Kindergarten statt. Danach sollen die Volksschule und der Kindergarten abgebrochen werden. In der vierten und letzten Etappe soll der Verbindungsgang zwischen Turnsaal und Campus gebaut werden. Mit der Errichtung der Außenanlagen findet das Projekt seinen Abschluss.

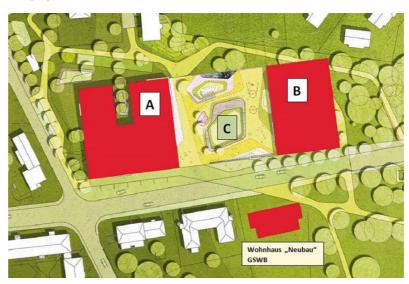
Investitionskosten brutto:

ca. € 24,8 Mio.

(davon € 0,8 Mio. MA 2 Ausstattung)

Bildungscampus Gnigl (BCG) - Neubau

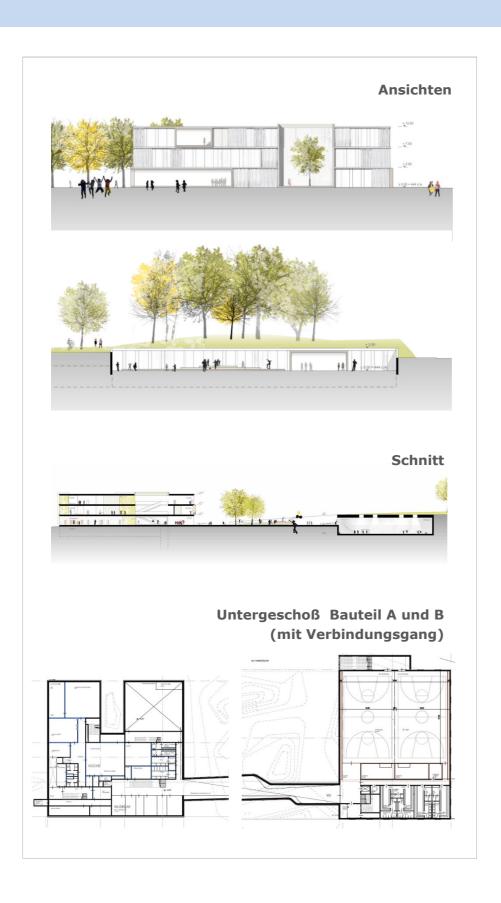
Lageplan



Außenansicht – Blickrichtung Bauteil A









Projekt:

0510 Schloss Hellbrunn, Besucherzentrum

Umbau vorhandener Räumlichkeiten zu einem Besucherzentrum

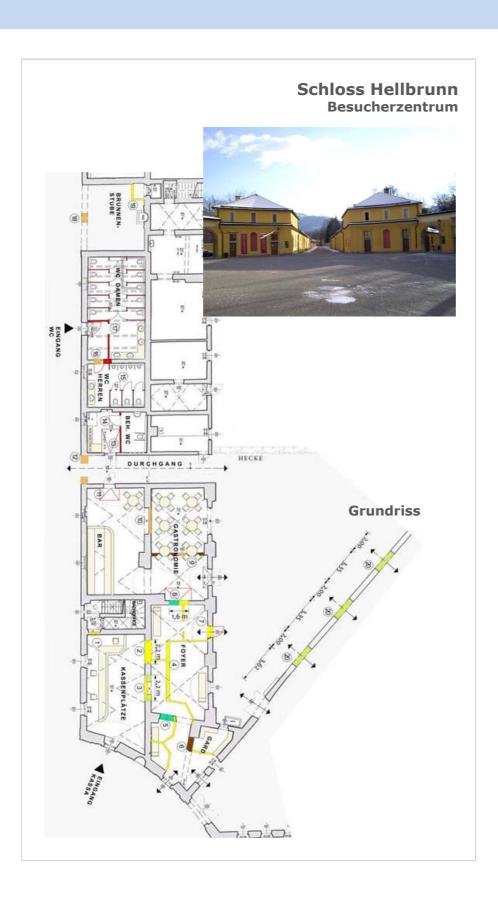
Im Bereich Maierhaus und Schlosserei (Fürstenweg 37) wird unter Einbeziehung des BDA ein Besucherzentrum geplant und sollte bis zum 400-Jahrjubiläum des Schlosses Hellbrunn im Jahr 2015 fertig gestellt werden. Es soll eine zentrale Kasse mit drei Kassenbereichen, ein Wartebereich für die Führungen, eine Cafeteria inkl. Lagerbereich mit einem Freibereich sowie eine zeitgemäße und großzügige WC-Anlage errichtet werden. Der laufende Betrieb soll während der Baumaßnahmen nach Möglichkeit nicht behindert werden. Budgetiert ist die Errichtung des Besucherzentrums im Mifri in Höhe von € 500.000,00.

Das Projekt wurde bei der Baubehörde eingereicht. Die Ausschreibung und Bauleitung wird durch die MA 6/01 durchgeführt. Mit den Baumaßnahmen soll im Sommer 2014 begonnen werden.

Investitionskosten:

ca. € 0,5 Mio.







Jahresabschluss 2013

Bilanz Aktiva zum 31.12.2013

Bilanz Passiva zum 31.12.2013

Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2013

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 31.12.2013

ARTIVA		EUR 31.12.2013	-	EUR 31.12.2012
A. <u>ANLAGEVERMÖGEN</u>				
1. Immaterielle Vermögensgegenstände		750,00		750,00
II. Sachanlagen				
 Grundstücke, grundstücksgleiche 				
Rechte und Bauten Grundwert	171.598.296,02		171.554.037,02	
Gehäudewert	224,984.992,55	396.583,288,57	221.614.762,82	393.168.799,84
2. andere Anlagen, Betriebs- und				
Geschäftsausstattung		0,00		0,00
geleistete Anzahlungen und Anlagen	in Ban	7.044.707,57		7.299.236,07
I. Forderungen und sonstige				
Vermögensgegenstände 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen 2. Forderungen gegenüber	107.989,10		0,00	
Vermögensgegenstände 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen 2. Forderungen gegenüber Gesellschafter	107.989,10 7.245.561,56		0,00 12.296.714,98	
Vermögensgegenstände 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen 2. Forderungen gegenüber	•	7.745.264,69	·	13.040.522,60
Vermögensgegenstände 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen 2. Forderungen gegenüber Gesellschafter 3. Sonstige Forderungen und	7.245.561,56	7.745.264,69 0,00	12.296.714,98	
Vermögensgegenstände 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen 2. Forderungen gegenüber Gesellschafter 3. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	7.245.561,56		12.296.714,98	
Vermögensgegenstände 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen 2. Forderungen gegenüber Gesellschafter 3. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	7.245.561,56		12.296.714,98	13.040.522,66 0,00 413.509.308,5

Tätigkeitsbericht 2013



41

Bilanz Passiva zum 31.12.2013

PASSIVA		EUR 31.12.2013		EUR 31.12.2012		
A. EIGENKAPITAL						
I. Stammkapital		37.000,00		37.000,00		
 Kapitalrücklagen nicht gebundene 		366.715.566,84		368.279.087,42		
III. Bilanzgeseinn davon Gewinnvortrag: EUR 0,00 Vorjahr: EUR 0,00		100,000,00		502.731,52		
B. INVESTITIONSZUSCHÜSSE AUS ÖFFENTLICHEN MITTELN		31.635.246,56		26.799.254,60		
C. <u>RÜCKSTELLUNGEN</u> 1. sonstige Rückstellungen		319.654,64		2,362.889,80		
D. VERBINDLICHKEITEN 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kredifinstituten 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leisungen 3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter 4. Sonsüge Verbindlichkeiten davon aus Steuem: EUR 0,00 Vorjahr: EUR 0,00	522,80 2.563,554,51 0,00 10.002,465,48	12.566.542,79	557.72 5.536.154.57 0.00 9.991.632.94	15.528.345,23		
		411.374.010,83	-	413,509.308,57		



Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2013

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2013

Stadt Salzburg Immobilien GmbH

			EUR 2013		EUR 2012
1,	Umsatzerlöse		3.700.496,72		3.554.152,37
2.	sonstige betriebliche Erträge				
	a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Pinanzanlagen b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen c) übrige		13.138,16 0,00 825.575,67		3.467,00 0,00 806.613,54
3,	Betriebsleistung		4.539.210,55		4.364.232,91
4.	Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen a) Materialaufwand		-5.388,85		0,00
5,	Personalaufwand a) Gehälter	-63.370,20			
	b) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen c) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene	-740,39			
	Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben d) sonstige Sozialaufwendungen	-11.259,80 0,00	-75.370,39		
6.	Abschreibungen auf Sachanlagen		-6.048.738,48		-5.739.077,80
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen a) Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen und Ertrag fallen b) übrige	-2.840,15 -6.922.989,81	-6.925.829,96	-4.273,25 -6.737.510,75	-6.741.784,00
8.	Zwischensumme aus Z 3 bis 7 (Betriebsergebnis)		-8.516.117,13		-8.116.628,89
9.	Zinsen und ähnliche Erträge		0,00		0,00
10.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		0,00		0,00
11.	Zwischensumme aus Z 9 und 10 (Finanzergebnis)		0,00		0,00
12.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-8.516.117,13		-8.116.628,89
13.	Steuern vom Einkommen und Ertrag		-1.750,00		-1.750,00
14.	Jahresfehlbetrag		-8.517.867,13		-8.118.378,89
15.	Auflösung von Kapitalrücklagen		8.617.867,13		8.621.110,41
16.	Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		0,00		0,00
17.	Bilanzgewinn		100,000,00		502,731,52

Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung

- **1** Mit Gesellschafterbeschluss vom 09.12.2013 wurde die Wirtschaftstreuhand- und Beratungsgesellschaft mbH zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2013 gewählt. Die Gesellschaft, vertreten durch den Aufsichtsrat, schloss mit der Wirtschaftstreuhand- und Beratungsgesellschaft mbH einen Prüfungsvertrag, den Jahresabschluss zum 31. Dez. 2013 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 Wirtschaftstreuhänder herausgegebenen "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Abschlussprüfungen/Wirtschaftstreuhandberufe" einen integrierten Bestandteil bilden. Diese Auftrags-bedingungen gelten nicht nur zwischen Gesellschaft und dem Abschlussprüfer, sondern auch gegenüber Dritten. Bezüglich der Verantwortlichkeit und Haftung als Abschlussprüfer gegenüber der Gesellschaft und kommt § UGB gegenüber Dritten im 275 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.

Tätigkeitsbericht 2013



45

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 2013 bis zum 31. Dezember 2013 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. Dezember 2013, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 31. Dezember 2013 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.

Tätigkeitsbericht 2013



49

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 2012. 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)662/8072-3073 FAX +43(0)662/8072-3079

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

Für den Inhalt verantwortlich: DI Alexander Schrank

Redaktion: Katharina Schatz

Layout: Peter Russmann Fotos: Peter Russmann