

# Tätigkeitsbericht 2016



Sportzentrum  
NORD

## Inhaltsverzeichnis:

Eigentümer und Organe der Gesellschaft	2
Vorwort des Aufsichtsrates	3
Geschäftsführung und Mitarbeiter der SIG	4
Bericht der Geschäftsführung	5
Gründungsparameter der SIG	7
Aufgaben und Ziele der SIG	8
Leitbild der SIG	9
Immobilienportfolio der SIG	10
Investitionsbudget der SIG	11
Instandhaltungsbudget der SIG	13
<b>Projekte 2016</b>	<b>16</b>
<b>Jahresabschluss 2016</b>	<b>40</b>
Bilanz Aktiva 2016	41
Bilanz Passiva 2016	42
Gewinn- und Verlustrechnung	43
Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung	44
Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses	45
Bestätigungsvermerk	47
Rechtliche und Wirtschaftliche Verhältnisse	49

### **Eigentümer der Gesellschaft**

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

### **Organe der Gesellschaft**

General-  
versammlung: Bgm. Dr. Heinz Schaden  
MMag. Herbert Brugger

Aufsichtsrat: Gemeinderat Bernhard Auinger  
(Vorsitzender)  
Gemeinderätin Mag.<sup>a</sup> Karoline Tanzer  
(Vorsitzende-Stellvertreterin)  
Gemeinderätin Mag.<sup>a</sup> Ingeborg Haller  
Gemeinderätin Johanna Schnellinger, MSc.  
Gemeinderat Dr. Christoph Starzer

### **Vorwort des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2016 die ihm nach dem Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat laufend über den Verlauf der Geschäfte und die Lage der Gesellschaft informiert. Zudem hat die Geschäftsführung im Auftrag des Eigentümers den Stadtsenat regelmäßig über die laufenden Projekte informiert. Darunter sind die Projekte Wirtschaftshof (Neubau Tonnenlager), Bildungscampus Gnigl (Neubau), Volksschule Mülln (Neubau der Garderobe), Sportzentrum Nord (Neubau der Sporthalle und Kunstrasenfeld), Neubau des Paracelusbades (Panoramabad), Schloss Hellbrunn (Bau eines BesucherInnenzentrums), Sanierung bzw. der Neubau der Seniorenwohnhäuser sowie die thermische Sanierung zahlreicher Wohngebäude (Adolf-Bekk-Straße 1 und 4, Ignaz-Harrer-Straße 44 und Willibald-Hauthaler-Straße 5). Die zahlreichen Herausforderungen bei der Umsetzung der Projekte konnten durch den unermüdlichen Einsatz der SIG-MitarbeiterInnen sowie meiner Aufsichtsrats-KollegInnen erfolgreich bewältigt werden. Dafür gebührt allen beteiligten Personen ein ganz großes Lob!

Im Berichtsjahr trat der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen Sitzungen zusammen. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2016 samt Lagebericht wurde von der KPMG Austria GmbH, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft durchgeführt und der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Die Geschäftsführung wurde beauftragt, den Jahresabschluss 2016 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  
Aufsichtsratsvorsitzender

**Geschäftsführung der Gesellschaft**

DI Alexander Schrank

**Prokurist**

DI Holger Neddemeyer  
DI (FH) Reinhard Groß  
Dr. Hanspeter Panosch

**Mitarbeiter der Gesellschaft**

DI Alexander Schrank, Geschäftsführer

**MitarbeiterInnen für die Gesellschaft durch  
Dienstzuteilung SIG**

DI Holger Neddemeyer, Prokurist und Objektmanager  
DI (FH) Reinhard Groß, Prokurist und Objektmanager  
Ing. Gerlinde Birnbacher, MSc., Objektmanagerin  
Johann Thalhammer, Objektmanager

Katharina Schatz, Assistentin der Geschäftsführung  
Ebner Raffaella (bis Juli 2016), Assistenz des  
Objektmanagements  
Silvia Brunner (ab Juli 2016), Assistenz des  
Objektmanagements  
Christina Frei (bis Juli 2016), Sekretariat/Buchhaltung,  
Birgit Strasser (ab Juli 2016), Sekretariat

Selmina Brzovic, Buchhaltung  
Gabriele Hattinger, Buchhaltung  
Karin Karl (bis August 2016), Buchhaltung  
Christina Frei (ab August 2016), Buchhaltung  
Klaudia Engl, Buchhaltung/Mietangelegenheiten

Peter Russmann, CAFM-Administrator  
Monika Seethaler, CAD

## **Bericht der Geschäftsführung**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Leserinnen und Leser,

nach langen und intensiven Vorbereitungsarbeiten, konnten im Jahr 2016 mit der Realisierung verschiedener großer Bauvorhaben begonnen werden. Bauvorhaben, die den Bürgerinnen und Bürgern der Stadtgemeinde Salzburg dienen und mit einem großen Beitrag zur hohen Lebensqualität in der Stadtgemeinde Salzburg leisten.

Nachdem bereits im Jahr 2015 der Neubau eines Objektes im Bereich des SWH Hellbrunn und die Sanierung des SWH Taxham abgeschlossen werden konnten stand 2016 die Generalsanierung des SWH in Liefering und der Neubau des SWH Itzling (Regenbogenhaus) sowie des SWH Nonntal auf der umfangreichen Agenda der umzusetzenden Projekte. Die Sanierungsarbeiten am Haus 2 in Liefering konnten bis zum Sommer 2016 abgeschlossen werden und wurden in der Folge die Arbeiten am Haus 1 gestartet. In Itzling erfolgte nach Genehmigung der Planung der Baubeginn für den Neubau des Hauses 4 im Oktober 2016. Auch im SWH Nonntal konnte im Zuge des Bauernherbstfestes im September 2016 der Baustart gefeiert werden und es wurde im Anschluss mit Abbrucharbeiten und der Baufeldfreimachung begonnen.

Der Schaffung eines modernen Umfeldes für die Betreuung und Ausbildung unserer jüngsten Bewohnerinnen und Bewohner dienen Investitionen in Kindergärten und Schulen. Beim derzeit größten Projekt, dem Bildungscampus Gnigl konnte nach Baugenehmigung und Vergabe der Bauleistungen an einen Generalunternehmer im Oktober 2016 mit den Bauarbeiten begonnen werden. Die räumliche Situation in der Volksschule Mülln wurde durch den Einbau einer Zentralgarderobe optimiert. In dieser Schule wurde auch die Turnhalle generalsaniert. Mit der umfassenden Sanierung der Sporthalle der Neuen Mittelschule Liefering konnte eine weitere moderne Einrichtung zur sportlichen Betätigung der Jugend geschaffen werden. Darüber hinaus wurden in verschiedenen Standorten größere und kleinere Baumaßnahmen zur Sicherstellung eines zeitgemäßen Schulbetriebes getätigt.

Ebenfalls im Jahr 2016 konnten die Arbeiten an der PSV Sporthalle soweit abgeschlossen werden, dass der Betrieb der Halle wieder aufgenommen werden konnte.

Mit Jahresende 2016 wurde auch die Sporthalle Lieferung an die Nutzer vorübergeben. Der endgültige Abschluss der Arbeiten an der als „Plusenergiegebäude“ konzipierten Halle ist für Anfang 2017 vorgesehen.

Das mit einer Investitionssumme von € 59,50 Mio. mit Abstand größte Einzelprojekt, das die Stadtgemeinde Salzburg seit den letzten Jahrzehnten abwickeln wird ist das Paracelsusbad. Nach dem Beschluss zur Umsetzung des in enger Abstimmung mit der Nutzerin laufend optimierten Projektes wurde im Dezember 2016 die Baugenehmigung zur Errichtung des Paracelsusbades und Kurhauses erteilt. Die notwendigen Provisorien für den Betrieb des Kurhauses auch während der Bauphase konnten bis Jahresende soweit abgeschlossen werden, dass ab Jänner 2017 der weitere ungestörte Betrieb ermöglicht wird.

Als weitere Schwerpunkte in der Tätigkeit der SIG im Jahre 2016 seien Maßnahmen zur Errichtung des neuen Besucherzentrums im Schloss Hellbrunn sowie Investitionen in den städtischen Wohnhausbestand, die durch die SIG begleitet wurden, genannt. Die im Jahr 2015 begonnenen Arbeiten an den städtischen Wohnhäusern Ignaz-Harrer-Straße 44 b und c sowie der Objekte Adolf-Beck-Straße 1 und 4 sowie des baugleichen Gebäudes Willibald-Hauthaler-Straße 5 konnten im Herbst 2016 abgeschlossen werden. Bei stadteigenen Wohnobjekten im Bereich Plainstraße, Lessingstraße, Hans-Prodinger-Straße und Franz-Neumeister-Straße wurden im Spätsommer 2016 Arbeiten zur Neugestaltung der Innenhöfe gestartet, die bis auf Restarbeiten bis Ende 2016 abgeschlossen wurden. Die noch offenen Arbeiten an Elektroinstallationen und an der Sanierung der Fassaden werden 2017 begonnen und abgeschlossen.

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

Wie jedes Jahr wünsche ich auch heuer Ihnen verehrte Leserin und Leser viel Vergnügen bei der Lektüre des Tätigkeitsberichtes der SIG.

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 bestehenden Projektgesellschaften der Stadt, die

- Objektvermietung I GmbH und die
- Objektvermietung II GmbH

verschmolzen und umfirmiert, die SIG ist die alleinige Nachfolgesellschaft.

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

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

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

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

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

### **Wertvorstellungen und Normen**

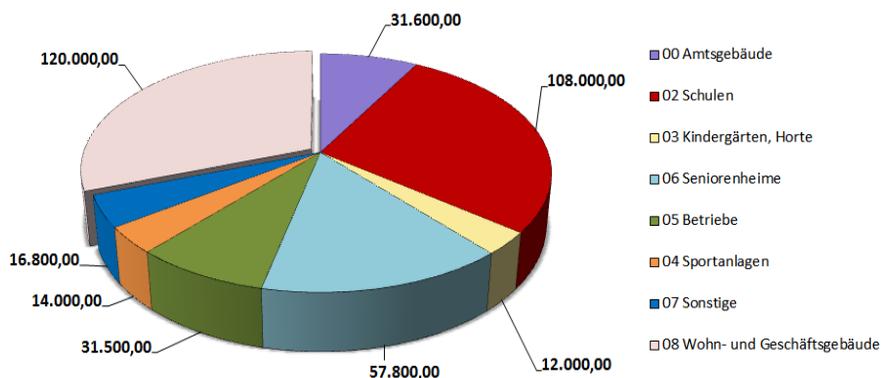
- Die SIG ist eine nach privatrechtlichen Grundzügen organisierte Kapitalgesellschaft, sie stellt in erweiterter Form einen Teil der Stadtverwaltung der Stadt dar.
- Die SIG handelt nach wirtschaftlichen Grundsätzen und innerhalb rechtlicher und politischer Rahmenbedingungen.
- Die SIG nimmt als Eigentümer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

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

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

## Das Immobilienportfolio der 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 2016 (aoHH) der  
Stadt Salzburg Immobilien GmbH**

In der Sitzung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Salzburg vom 08.07.2015 wurde für die SIG im außerordentlichen Haushalt der Stadt ein Budgetrahmen in der Höhe von € 36.480.000,- für das Jahr 2016 beschlossen.

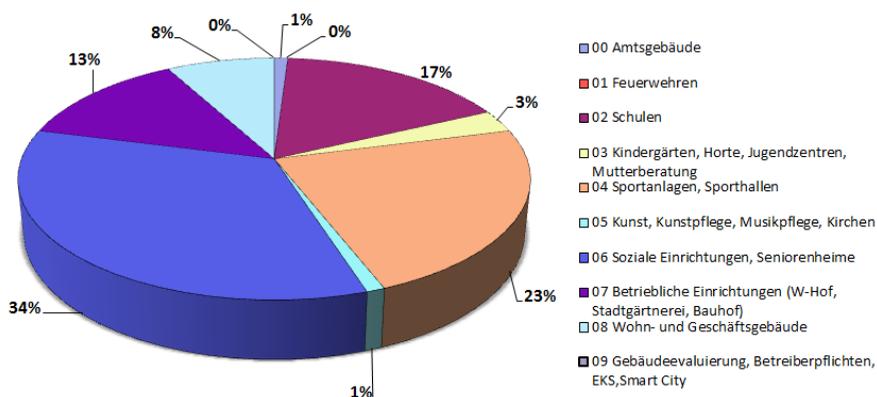
Der Aufsichtsrat der Stadt Salzburg Immobilien genehmigte in seiner 37. Sitzung vom 22.06.2015 vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates diesen Budgetrahmen.

**Das Investitionsbudget der SIG für das Jahr 2016 setzte sich daher wie folgt zusammen:**

**Investitionsbudget lt. Gemeinderatsbeschluss € 36.480.000,-**

**Das Investitionsbudget der SIG für das Jahr 2016 wurde für Projekte folgendermaßen zugeteilt:**

00 Amtsgebäude	1 %
01 Feuerwehren	0 %
02 Schulen, Jugendverkehrserziehung	17 %
03 Kindergärten, Horte, Jugendzentren, Mutterberatung	3 %
04 Sportanlagen, Sporthallen	23 %
05 Kunst, Kunstpflege, Musikpflege, Kirchen	1 %
06 Soziale Einrichtungen, Seniorenheime	34 %
07 Betriebliche Einrichtungen (W-Hof, Stadtgärtnerei, Bauhof, Bäder, Friedhöfe)	13 %
08 Wohn- und Geschäftsgebäude	8 %
09 Gebäudeevaluierung, Betreiberpflichten, EKS, Smart City	0 %
<b>GESAMT</b>	<b>100%</b>



### **Das Instandhaltungsbudget 2016 (oHH) der Stadt Salzburg Immobilien GmbH**

In der Sitzung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Salzburg vom 08.07.2015 wurde für die SIG im ordentlichen Haushalt der Stadt ein Budgetrahmen in der Höhe von € 7.720.000,- für das Jahr 2016 beschlossen.

Der Aufsichtsrat der Stadt Salzburg Immobilien genehmigte in seiner 37. Sitzung vom 22.06.2015 vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates diesen Budgetrahmen.

### **Das Instandhaltungsbudget 2016 gliedert sich im Budget der SIG in mehrere Ausgabengruppen :**

- Instandhaltungsleistungen für SIG-eigene und SIG-fremde Immobilien und Anlagen
- Mietzahlungen und Betriebskosten für angemietete Immobilien
- Zentralfwand 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.

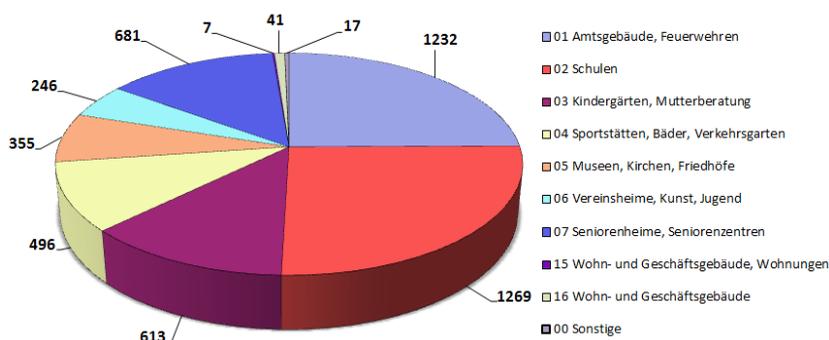
**Die Anteile für die Instandhaltung und Wartung der SIG im Jahr 2016 im oHH**

Für die lfd. Wartung und Instandhaltung von im Eigentum und im Betreuungsverhältnis der SIG befindlichen Liegenschaften wurde 2016 ein Budget in Höhe von € 5.433.100,- genehmigt.

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

**Instandhaltung SIG-Eigene inkl. Wartung:**

	Ausgaben in T€	in %
01 Amtsgebäude, Feuerwehren	1232	25%
02 Schulen	1269	26%
03 Kindergärten, Mutterberatung	613	12%
04 Sportstätten, Bäder, Verkehrsgarten	496	10%
05 Museen, Kirchen, Friedhöfe	355	7%
06 Vereinsheime, Kunst, Jugend	246	5%
07 Seniorenheime, Seniorenzentren	681	14%
15 Wohn- u. Geschäftsgebäude, Wohnungen	7	0%
16 Wohn- u. Geschäftsgebäude	41	1%
00 sonstige	17	0%
	4957	100,00%



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

	Ausgaben in T€	Budget in T€
SIG-Zentralaufwand	221	456

### Der Anteil für Drittmieten und Betriebskosten der SIG im Jahr 2016 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	960
02 Schulen	0
03 Kindergärten, Mutterberatung	79
04 Sportstätten, Bäder, Verkehrsgarten	0
05 Museen, Kirchen, Friedhöfe	0
06 Vereinsheime, Kunst, Jugend	31
07 Seniorenheime, Seniorenzentren	494
15 Wohn- u. Geschäftsgebäude	7
00 sonstige	0
	<b>1571</b>

## **PROJEKTE (Auszug)**

- 0127 Wirtschaftshof  
Neubau Tonnenlager
  
- 0261 Bildungscampus Gnigl  
Neubau
  
- 0216 VS Mülln  
Garderobenzubau
  
- 0401 PSV-Schwarz-Weiß-Sportanlage  
Sanierung
  
- 0407 Sportzentrum Nord (vormals Sporthalle Liefering)  
Neubau Sporthalle und Kunstrasenfeld
  
- 0422 Paracelsusbad (Panoramabad)  
Neubau
  
- 0510 Schloss Hellbrunn  
Umbau vorhandener Räumlichkeiten zu einem neuen  
Besucherzentrum
  
- 07 Seniorenwohnhäuser  
Neubau und Generalsanierung
  
- 1600 Thermische Sanierung Wohngebäude  
Adolf-Bekk-Straße 1 und 4, Ignaz-Harrer-Straße 44 und  
Willibald-Hauthaler-Straße 5  
Umfassende Sanierung der Gebäudehülle inkl.  
Balkonanbau für die städtischen Wohngebäude

## Projekt:

### 0127 Wirtschaftshof

Neubau eines Tonnenlagers

#### Projektbeschreibung:

Das neu errichtete Tonnenlager wurde an die bestehende Tonnenwaschanlage angebaut. Das Lager wurde zum Teil in zwei Etagen errichtet. Im EG gibt es eine Lagerfläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup>, im OG von ca. 380 m<sup>2</sup>. Die Flächen im OG sind durch einen Scherenhubtisch (Lift) aufgeschlossen. Ein Teil im EG ist mit Hochregalen versehen. Das in Richtung Osten der bestehenden Waschanlage liegende mit einem Flugdach versehene Ersatzteillager, wurde eingehaust. Diese Räumlichkeiten werden weiterhin als Ersatzteillager und zusätzlich als Reparaturwerkstätte für Tonnen genutzt.

**Investitionskosten:**

**ca. € 766.000,00**



## Projekt:

### 0261 Bildungscampus Gnigl

Errichtung einer gemeinsamen Bildungseinrichtung für Kindergarten und Volksschule mit Nachmittagsbetreuung sowie einer 2-fach Turnhalle und Vereinsräumlichkeiten

#### Projektbeschreibung:

##### *Behörde*

Der für den Neubau benötigte Flächenumwidmungsplan wurde durch die MA 5/03 im Jänner 2016 als AB an das Land Salzburg zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung versandt. Der Flächenumwidmungs- sowie der Bebauungsplan der Grundstufe und der Aufbaustufe wurde im Mai/Juni 2016 beschlossen. Die Rechtswirksamkeit der Bebauungspläne erfolgte im Juni 2016. Auf dieser Grundlage konnte nunmehr ein rechtswirksamer Baubescheid durch die MA 5/01 erstellt werden.

Am 24.05.2016 fand die Bauverhandlung für das Bauvorhaben Neubau BcG statt. Zu dem geplanten Neubau gab es eine Einwendung durch einen Anrainer. Es erfolgte im Juni 2016 mit dem Anrainer und seinem Rechtsanwalt ein gemeinsamer Besprechungstermin. Die Einwendung des Anrainers betraf subjektiv-öffentliche Rechte. Der Baubescheid ist im August 2016 in Rechtskraft erwachsen. Der Anrainer hatte seinen Einspruch zurückgezogen.

Für den zukünftigen Baustellenverkehr und einen sicheren Schulweg erfolgte KW 41/2016 die straßenrechtliche Verhandlung.

##### *Informationsveranstaltungen*

Als Vorbereitung für den geplanten Neubau des BcG fanden Informationsveranstaltungen für die Bevölkerung statt. Diese wurden in Zusammenarbeit mit dem Info-Z, den jeweiligen Ämtern (MA 2/02 und MA 5/03) und der SIG durchgeführt und fanden diese am:

- 10.05.2016 Vorstellung des Bauprojektes für die Schulkinder der VS Gnigl („kindgerecht“). Begeisterung der Kinder sollte geweckt werden.
- 11.05.2016 Vorstellung des Bauprojektes für die Eltern und den Elternverein (Wunsch der MA 2/02).
- 19.05.2016 Vorstellung des Bauprojektes für die AnrainerInnen. Damit wurde auch dem Wunsch des Aufsichtsrates entsprochen.

#### *Ausschreibung*

Für die Auftragsvergabe des Neubaus BcG haben 5 Bieter (Generalunternehmer) ein Angebot abgegeben. Diese Angebote lagen in der, vom GR bewilligten, Schwankungsbreite +/- 15 %. Aufgrund des gewählten Vergabeverfahrens sind u.a. Nachverhandlungen zur Kostenreduktion möglich, um einen Bestbieter zu ermitteln. Die einzelnen Verhandlungsverfahren wurden zeitlich so gewählt, dass mit der erteilten Baubewilligung zeitnahe die Zuschlagsentscheidung und danach die Auftragsvergabe an den Bestbieter (GU) erfolgen konnte.

Das Vergabeverfahren für die Ermittlung des GU mit Planungsleistungen, konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Aus dem sehr komplexen Vergabeverfahren ist die Firma STRABAG als Bestbieterin hervorgegangen. Es gab trotz des knappen Ergebnisses keine Einsprüche durch die anderen Mitbieter. Die STRABAG wurde daher mit dem Neubau des BcG als GU beauftragt.

#### **Projektumsetzung:**

Die ersten Koordinierungsgespräche für das Bauvorhaben mit den jeweiligen Projektteammitgliedern und dem GU fanden Ende August 2016 statt. Die weiteren Koordinierungsgespräche finden nunmehr im 14-tägigen Rhythmus statt. Am 27.09.2016 fand die erste Projektsteuerungssitzung (PSS) statt. Baubesprechungen erfolgen wöchentlich.

Die Abbrucharbeiten für das Vereinsheim begannen im August 2016 und wurden im September 2016 abgeschlossen.

Nach Abschluss der Baufeldfreimachung (d.h. das Baufeld ist eingezäunt, Bäume wurden entsprechend dem Bescheid gefällt und das Gelände wurde für den Baugrubenaushub vorbereitet) konnte im Oktober 2016 durch die STRABAG, als dem mit der Umsetzung beauftragten GU, mit den Bauarbeiten begonnen werden. Gestartet wurden die Arbeiten im Bereich des unterirdischen Verbindungsganges und mit Aushubarbeiten für den Schulbau. In diesem Bereich sind nach Herstellung der Fundamentplatten bereits erste Kellerwände aufgestellt.

Im Bereich der Baugrubenböschung des Turnsaales erfolgten die Grabungsarbeiten in Abstimmung mit dem BDA, da hier archäologische Verdachtsflächen bestanden. Die archäologische Befundung ergab Reste von römischen Mauern. Diese konnten nach der Archivierung und der Dokumentation entfernt werden.

Mit Dezember 2016 konnte folgender Bautenstand festgehalten werden:

Campus (Volksschule und Kindergarten) – Rohbauphase  
die Braugrube (ca. 50m x 50m) zu 100 % ausgehoben,  
die Fundamentplatten ca. 75 % betonierte,  
das KG ca. 33 % hergestellt  
unterirdischer Verbindungsgang – Rohbau  
Verbindungsgang ca. 50 % hergestellt

**Investitionskosten:**

**ca. € 28,0 Mio. brutto**



## Projekt:

### 0216B VS Mülln

Garderobenzubau

#### Projektbeschreibung:

Im bestehenden Altbau der VS Mülln war aufgrund der beengten Raumverhältnisse keine Möglichkeit für eine den Anforderungen entsprechende Garderobenlösung gegeben. Um eine einheitliche Zugangsmöglichkeit mit Vorhalle und Umkleidemöglichkeit zu erreichen, wurde daher im überbauten Neubaustrakt im EG eine Zentralgarderobe eingebaut. Dazu wurden die bestehenden PKW-Abstellplätze entfernt und die Fassade mit einer Stahl-Glaskonstruktion im EG geschlossen. Die Erschließung für ca. 300 Schulkinder erfolgt nun über den Zugang von der Zillnerstraße. Ebenfalls wurde der Garderobenzubau an die Lüftungsanlage des Neubautraktes angeschlossen und ein direkter Übergang zum Bestandsobjekt hergestellt. Die bisherigen Garderobenräumlichkeiten wurden für eine andere schulische Nutzung umgewidmet.

**Investitionskosten:**

**ca. € 300.000,00**



## Projekt:

### 0401 PSV-Schwarz-Weiß-Sportanlage

Dachsanierung

#### Projektbeschreibung:

Im Zuge der Schadensabwicklung des Schadens am Dach wurde ein Sanierungskonzept für die bestehende Sporthalle ausgearbeitet. Dieses betrifft eine Sanierung der schadhafte Dachkonstruktion durch teilweisen Rückbau der bestehenden Konstruktion, sowie die Errichtung einer neuen, dem technischen Stand entsprechenden Dacheindeckung. Im Vordergrund stand eine kurz gehaltene Bauzeit, sodass der Sportbetrieb nur kurz unterbrochen werden musste. Im Zuge der Sanierung wurden an der Dachkonstruktion Verbesserungsmaßnahmen in der Qualität, gegenüber der ursprünglichen Ausbildung vorgenommen. Die Dachhaut erhält eine gebogene Blecheindeckung mit einer darunterliegenden und den aktuellen bauphysikalischen Anforderungen entsprechenden Dämmebene. Parallel zur Dachsanierung wurden weitere Maßnahmen gesetzt, um das Gebäude an die Nutzeranforderungen anzupassen. Eine Lüftungsanlage wurde auf wesentliche Bereiche des Sportobjektes erweitert und ein barrierefreier Lift eingebaut. Ebenfalls wurden Schritte unternommen, um die Brandschutzqualifikation zu verbessern.

Die Schadensabwicklung mit den beteiligten Firmen und deren Versicherern wurde mit Unterstützung einer Anwaltskanzlei vorangetrieben.

**Investitionskosten:**

**ca. € 1,7 Mio.**



## Projekt:

### 0407 Sporthalle Lieferung

Neubau Sporthalle und Kunstrasenfeld

#### Projektbeschreibung:

Nach Fertigstellung der Arbeiten am Rohbau und dem Einheben der Stahlträger für die Dachkonstruktion, konnte im Juni 2016 mit einer Firstfeier ein weiterer Zwischenschritt in der Umsetzung des Projektes abgeschlossen werden. Nach den Ausbauarbeiten wurde die Halle im Dezember 2016 an die Nutzer vorübergeben. Bis auf einzelne Restarbeiten (Möbeltischler, Maler, etc.) konnten zu diesem Zeitpunkt die Bautätigkeiten abgeschlossen werden. Der Betrieb der Halle erfolgt durch die MA 7 und ist der Vollbetrieb ab Anfang 2017 vorgesehen.

**Investitionskosten:**

**ca. € 9,24 Mio.**



## Projekt:

### 0422 Paracelsusbad

Errichtung des neuen Paracelsusbades am Standort Auerspergstraße

#### **Projektbeschreibung:**

##### *Projektorganisation*

Ein Lenkungsausschuss mit den Mitgliedern Herrn Bgm.Dr. Heinz Schaden, Herrn Bgm.-Stv. DI Harald Preuner und Herrn StR Johann Padutsch wurde eingerichtet und finden die Sitzungen quartalsweise statt. Die erforderlichen Bauherrnentscheidungen werden auf Grundlage der entsprechenden Entscheidungsgrundlagen diskutiert und getroffen.

##### *Vergabeverfahren Generalbauaufsicht*

Das Vergabeverfahren für die Generalbauaufsicht wurde abgeschlossen. Nach Ablauf der Stillhaltefrist erteilte die Stadtgemeinde Salzburg, vertreten durch die SIG, nach Durchführung eines Verhandlungsverfahrens mit vorheriger Bekanntmachung der bestbietenden Arge pm1 projektmanagement gmbh, Salzburg / Rudolf und Vier Partner GmbH, Graz den Zuschlag für den Dienstleistungsauftrag über die Leistungen der Generalbauaufsicht. Die Arge wurde beauftragt und mit dem Kick-Off Generalbauaufsicht am 15.09.2016 begann die Leistungserbringung.

##### *Beschlüsse*

Der Realisierungs-AB wurde den Gremien, Bauausschuss, Stadtsenat und Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt. Im Gemeinderat am 06.07.2016 erfolgte der Beschluss zur Umsetzung des Projektes Kur- und Badehaus Paracelsus.

Der Bebauungs- und Flächenwidmungsplan wurde im September 2016 in den zuständigen Gremien beschlossen.

#### **Projektentwicklung:**

In enger Abstimmung mit der Betreiberin TSG wurde das Wettbewerbsprojekt weiterentwickelt und den Erfordernissen des späteren Betriebes angepasst, ohne die architektonische Aussage des Wettbewerbsentwurfes stark zu verändern.

Die zuständigen Behörden, so auch die SVK, wurden schon frühzeitig in die Weiterentwicklung des Projektes eingebunden. Auch dem Vertreter von ICOMOS wurde das Projekt präsentiert. Die Anregungen werden kontinuierlich in der weiterführenden Projektbearbeitung durch das Generalplanerteam umgesetzt. In intensiven Gesprächsrunden wurden alle offenen Punkte von den projektzuständigen Sachbearbeitern aller zuständigen Behörden und dem PCB-Team zielorientiert einer zufriedenstellenden Lösung zugeführt. Somit konnte die Einreichung zur baubehördlichen Bewilligung im Juli 2016 erfolgen.

Die Ausführungs- und Detailplanung sowie die Erstellung der Kostenermittlungsunterlagen für die Ausschreibungsverfahren werden vom Generalplaner in Abstimmung mit dem Projektmanagement und der Generalbauaufsicht erstellt.

#### *Behördliche Genehmigungen*

Die Bauverhandlung und die Baubescheidausstellung für die Umbaumaßnahmen im Kurhaus erfolgten im August 2016.

Die Bauverhandlung für die Abbrucharbeiten und für den Neubau fand im Dezember 2016, die Bescheide wurden ausgestellt.

Die gewerberechtliche Verhandlung wird voraussichtlich im Jänner 2017 stattfinden.

Der Bebauungs- und Flächenwidmungsplan wurde im September 2016 in den zuständigen Gremien beschlossen.

#### *Bauausführung*

Die für den Betrieb des Kurhauses notwendigen Provisorien wurden nach der baubehördlichen Genehmigung von Oktober bis Dezember 2016 errichtet. Die Übergabe an die KKTB als Eigentümerin und die TSG als Betreiberin erfolgte termingerecht zum Jahreswechsel 2016/2017 und konnte der ungestörte Betrieb im Jänner 2017 aufgenommen werden.

**Investitionskosten:  
(inkl. Einrichtung)**

**ca. € 59,5 Mio.**





## Projekt:

### 0510 Schloss Hellbrunn

Umbau vorhandener Räumlichkeiten zu einem neuen Besucherzentrum

#### **Projektbeschreibung:**

Die benötigten Räumlichkeiten für das Besucherzentrum inkl. öffentlicher WC-Anlagen wurden im März 2016 fertiggestellt. Die Ausbauarbeiten für das zukünftige Cafe, sowie den daran anschließenden Außenanlagen (Gastgarten) wurden weiter fortgesetzt und konnten im Herbst 2016 abgeschlossen werden.

Ende März 2016 wurden die ersten Räumlichkeiten für das Besucherzentrum übergeben.

Mit Fertigstellung des Besucherzentrums im Schloss Hellbrunn wird von den Nutzern der Besucherstrom neu geordnet. Die Erschließung des Kassenbereichs und der WC-Anlage erfolgt ebenerdig und somit barrierefrei.

**Investitionskosten:**

**ca. € 850.000,00**



## Projekt:

### 07 Seniorenwohnhäuser

#### Neubau und Generalsanierung

##### **SWH Nonntal:**

In der Sitzung des GBR vom 20.01.2016 wurde die Fassadengestaltung freigegeben. Die 40 PKW-Abstellplätze für BesucherInnen des Wohnhauses und des SWHs sowie der NutzerInnen des SWHs werden entlang dem Bestandsobjekt in Richtung Karl-Höllner-Straße zweihüftig angeordnet. Nach Inkrafttreten der Änderung des Flächenwidmungsplanes und der Bebauungsplanung der Grundstufe, erfolgte im Februar 2016 die Einreichung des Bauprojektes. Die unter dem Neubau des SWH liegende TG steht ausschließlich den zukünftigen BewohnerInnen des Wohnobjektes im Bestandsgebäude zur Verfügung und wird diese durch die gswb errichtet und bezahlt. Nach Beschluss des AB zur Umsetzung durch die Architekten Gasparin & Meier fand die Baubewilligungsverhandlung im August 2016 statt. In der Folge wurden Vorbereitungsarbeiten im Süden des bestehenden Gebäudes durchgeführt und mit Abbrucharbeiten am Haus 10 begonnen. Die gswb als Baubetreuerin war 2016 gemeinsam mit den planenden Architekten laufend mit der Erstellung von Kostenermittlungsunterlagen für die anstehenden Vergabeverfahren des Neubaus befasst.

Im Zuge des Bauernherbstfestes am 10.09.2016 wurde auch der Baustart für das neue Haus gefeiert.

Noch vor Jahresende wurden die Abbrucharbeiten am Haus 10 sowie die Errichtung von Provisorien zur Aufrechterhaltung des Betriebes im Bestandsgebäude abgeschlossen und wurde der Abbruch des Mitteltraktes und die Baufeldfreimachung für den Neubau weiterbetrieben.

Die Prüfung der Kostenberechnungen durch einen Dritten ergab die Umsetzbarkeit des Projektes innerhalb des budgetären Rahmens.

Der eigentliche Baubeginn für den Neubau des SWH Nonntal ist nach Vergabe der notwendigen Arbeiten im Frühjahr 2017 vorgesehen.

**SWH Taxham und Lieferung:**

Die Mängel im seit November 2015 betriebenen SWH Taxham wurden bis Jahresbeginn 2016 großteils behoben. Die Sanierungsarbeiten im Haus 2 des SWH Lieferung konnten bis Sommer 2016 abgeschlossen werden und wurden in der Folge die Arbeiten zur Sanierung des Hauses 1 im SWH Lieferung gestartet. Die BewohnerInnen des Hauses 2 wurden von der Containeranlage in Taxham wieder rückübersiedelt und übersiedelten die BewohnerInnen des Hauses 1 mit dem Start der Arbeiten ebenfalls in die Containeranlage nach Taxham. Parallel mit dem Start der Arbeiten am Haus 1 im SWH Lieferung, wurden Arbeiten zur Adaptierung und Sanierung des Hauses 3 (Zugangsbauwerk) und des Hauses 4 durchgeführt. Die Fertigstellung der Arbeiten an den Häusern 1, 3 und 4 ist im Februar 2017 geplant und soll nach Übersiedlung der BewohnerInnen des Hauses 1 der Abbau der Containeranlage in Taxham etwa ab April 2017 erfolgen.

**SWH Itzling:**

Nach der Einreichung im Dezember 2015 erfolgte im Jänner 2016 die Abbrucheinreichung. Der GBR gab in einer Sitzung am 19.01.2016 die Einreichplanung frei und wurde in der Folge die Außenanlagenplanung zwischen Landschaftsplaner und GBR noch im Detail abgestimmt. Am 13.06.2016 wurde die umgebaute und sanierte Küche im Bestandsobjekt an die Nutzerin übergeben. Der Umbau der Küche ist durch den vorgesehenen Abbruch des Regenbogenhauses notwendig geworden. Ebenfalls im Juni 2016 fand die Bauverhandlung für den Neubau statt und erfolgte die Baugenehmigung für das Objekt. In der Folge erfolgte der Abbruch des Bestandsgebäudes und im Oktober 2016 nach Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn durch die Wohnbauförderung des Landes Salzburg der Baubeginn für den Neubau des SWH Itzling. Die Fertigstellung der Arbeiten am Neubau soll im Frühjahr 2018 erfolgen.

**Investitionskosten:**

**ca. € 70,0 Mio.**

## Seniorenwohnhaus Taxham



## Seniorenwohnhaus Liefering



### Seniorenwohnhaus Itzling



### Seniorenwohnhaus Nonntal



## **Projekt:**

### **1600 Thermische Sanierung Wohngebäude**

Adolf-Bekk-Straße 1 und 4, Ignaz-Harrer-Straße 44 und Willibald-Hauthaler-Straße 5

#### **Projektbeschreibung:**

Die im Jahr 2015 begonnenen Arbeiten an den städtischen Wohnhäusern Ignaz-Harrer-Straße 44 b und c sowie der Objekte Adolf-Beck-Straße 1 und 4 sowie des baugleichen Gebäudes Willibald-Hauthaler-Straße 5 konnten im Frühjahr / Herbst 2016 abgeschlossen werden. Bei dem Objekt in der Ignaz-Harrer-Straße wurde eine begrünte Fassade mit einem automatisierten Bewässerungssystem ausgeführt, die Arbeiten an den Objekten in der Adolf-Beck-Straße und Willibald-Hauthaler-Straße wurden in Abstimmung mit dem BDA durchgeführt.

Bei stadteigenen Wohnobjekten im Bereich Plainstraße, Lessingstraße, Hans-Prodinger-Straße und Franz-Neumeister-Straße wurden im Spätsommer 2016 Arbeiten zur Neugestaltung der Innenhöfe gestartet, die bis auf Restarbeiten bis Ende 2016 abgeschlossen werden konnten. Darüber hinaus wurde mit Elektroinstallationen in den Objekten begonnen. Der Abschluss der Sanierungsarbeiten an den Objekten soll mit der Fassadensanierung im Jahr 2017 erfolgen.

**Investitionskosten:**

**ca. € 9,2 Mio.**

**Ignaz-Harrer-Straße 44**



**Willibald-Hauthaler-Straße 5**



**Adolf-Bekk-Straße 1**



## **Jahresabschluss 2016**

Bilanz Aktiva zum 31.12.2016

Bilanz Passiva zum 31.12.2016

Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2016

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 31.12.2016

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 TEUR
<b>A. Anlagevermögen:</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände:		
Lizenzen	750,00	1
II. Sachanlagen:		
1. Grundstücke und Bauten	389.807.151,99	394.570
2. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	7.105.792,65	3.720
	<u>396.912.944,64</u>	398.290
	<u>396.913.694,64</u>	398.291
<b>B. Umlaufvermögen:</b>		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände:		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.726.393,70	95
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0</i>
2. Forderungen gegenüber Gesellschaftern	30.512.182,20	16.217
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0</i>
3. Sonstige Forderungen	173.710,05	294
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0</i>
	<u>32.412.285,95</u>	16.606
	<u><u>429.325.980,59</u></u>	414.897

## Bilanz Passiva zum 31.12.2016

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 TEUR
<b>A. Eigenkapital:</b>		
I. Eingefordertes und einbezahltes Nennkapital (Stammkapital):		
Gezeichnetes Nennkapital (Stammkapital)	37.000,00	37
II. Kapitalrücklagen:		
Nicht gebundene	372.797.371,04	364.092
III. Bilanzgewinn (davon Gewinnvor- trag EUR 0,00; Vorjahr: TEUR 0)	0,00	0
	<u>372.834.371,04</u>	364.129
<b>B. Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln</b>	37.401.227,88	36.349
<b>C. Rückstellungen:</b>		
Sonstige Rückstellungen	36.170,51	36
<b>D. Verbindlichkeiten:</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.047,00	1
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	1.047,00	1
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	0
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.417.266,37	2.769
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	6.838.644,06	2.307
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	578.622,31	462
3. Sonstige Verbindlichkeiten	11.493.242,41	11.477
<i>davon aus Steuern</i>	1.426.644,81	1.427
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	1.503,03	2
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	1.622.220,27	1.606
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	9.871.022,14	9.871
	<u>18.911.555,78</u>	14.247
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	8.461.911,33	3.914
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	10.449.644,45	10.333
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	142.655,38	137
	<u><u>429.325.980,59</u></u>	414.897

### Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2016

	2016 EUR	2015 TEUR
1. Umsatzerlöse	3.831.653,35	3.690
2. Sonstige betriebliche Erträge:		
Übrige	990.614,51	922
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen:		
Materialaufwand	-945,99	0
4. Personalaufwand:		
a) Gehälter	-121.959,91	-144
b) Soziale Aufwendungen	-25.346,64	-28
<i>davon für Abfertigungen und Leistungen         an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen</i>	-1.866,46	-2
<i>davon für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben         sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge</i>	-23.480,18	-25
	<u>-147.306,55</u>	-172
5. Abschreibungen:		
Auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-6.261.955,12	-6.208
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen:		
a) Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen und vom Ertrag fallen	-3.000,25	-3
b) Übrige	-8.733.289,92	-7.085
	<u>-8.736.290,17</u>	-7.087
7. Ergebnis vor Steuern	<u>-10.324.229,97</u>	-8.855
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.750,00	-2
9. Jahresfehlbetrag	<u>-10.325.979,97</u>	-8.857
10. Auflösung von Kapitalrücklagen	10.325.979,97	8.857
11. Jahresgewinn = Bilanzgewinn	<u>0,00</u>	0

### **Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung**

**1** Mit Gesellschafterbeschluss vom **03.12.2015** wurde die KPMG Austria GmbH, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2016 gewählt. Die Gesellschaft, vertreten durch den Aufsichtsrat, schloss mit der KPMG Austria GmbH, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft einen Prüfungsvertrag, den Jahresabschluss zum 31. Dez. 2016 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 **Mai bis Juni 2015** überwiegend in den Räumen der Gesellschaft in Salzburg durchgeführt.

**5** Für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrages ist **Herr Mag. Gerold Stelzmüller und Herr Mag. Christian Pedross**, beidete Wirtschaftsprüfer und Steuerberater, verantwortlich.

**6** Grundlage für die Prüfung ist der mit der Gesellschaft abgeschlossene Prüfungsvertrag, bei dem die von der Kammer der Wirtschaftstreuhandler 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.

### **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 2016 bis zum 31. Dezember 2016 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. Dezember 2016, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 31. Dezember 2016 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 2013. Die derzeit laufende steuerliche Betriebsprüfung umfasst die Umsatzsteuer, Körperschaftsteuer und Kammerumlage der Jahre 2008 bis 2010. Das Verfahren war zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch nicht abgeschlossen und wurden in der Bilanz zum 31.12.2016 Verbindlichkeiten eingebucht.

#### **IMPRESSUM:**

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

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

Für den Inhalt verantwortlich:  
DI Alexander Schrank

Redaktion: Katharina Schatz

Layout: Peter Russmann  
Fotos: Peter Russmann