

# Tätigkeitsbericht 2017



Bildungscampus  
GNIGL

## 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 (aoH)	11
Budget der SIG (oH)	13
<b>Projekte 2017</b>	<b>16</b>
<b>Jahresabschluss 2017</b>	<b>40</b>
Bilanz Aktiva zum 31.12.2017	41
Bilanz Passiva zum 31.12.2017	42
Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2017	43
Auszug aus dem Jahresabschlussbericht	44
<b>Rechtliche Verhältnisse</b>	<b>51</b>

### **Eigentümer der Gesellschaft**

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

### **Organe der Gesellschaft**

General-  
versammlung: Bgm. Dr. Heinz Schaden (bis September 2017)  
Bgm. DI Harald Preuner (September-Dezember 2017)  
Bgm.-Stv. Bernhard Auinger (ab Dezember 2017)  
MMag. Herbert Brugger

Aufsichtsrat: Gemeinderat Bernhard Auinger (Vorsitzender)  
Gemeinderätin Mag.<sup>a</sup> Karoline Tanzer  
(45., 46., und 47. AR-Sitzung als  
Vorsitzende-Stellvertreterin)  
Gemeinderat Dr. Christoph Fuchs  
(44. AR-Sitzung als Vorsitzender-Stellvertreter)  
Gemeinderätin Mag.<sup>a</sup> Ingeborg Haller  
Gemeinderätin Johanna Schnellinger, MSc.  
Gemeinderat Dr. Christoph Starzer

### **Vorwort des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2017 die ihm nach dem Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Im Berichtsjahr trat der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen Sitzungen zusammen.

Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat im Rahmen der Aufsichtsratssitzungen über den Verlauf der Geschäfte und die Lage der Gesellschaft informiert. Darüber hinaus hat die Geschäftsführung im Auftrag der Eigentümerin Stadt Salzburg den Stadtsenat in regelmäßigen Abständen über die laufenden Projekte informiert.

Laufende Projekte sind u.a. Neubau des Paracelsus- Hallenbad und Kurhaus, Neubau Bildungscampus Gnigl, Vorbereitung der Sanierung und Umgestaltung der VS Lieferung, Ankauf Kindergarten Riedenburg, Sanierung bzw. Neubau der Seniorenwohnhäuser, Projekt offenes Kreativzentrum Rauchmühle sowie die thermische Sanierung weiterer städtischer Wohngebäude.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2017 samt Lagebericht wurde von der Wirtschaftstreuhand- und Beratungsgesellschaft m.b.H., Wirtschaftsprüfungs-, und Steuerberatungsgesellschaft, durchgeführt und der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Die Geschäftsführung wurde beauftragt, den Jahresabschluss 2017 samt den Empfehlungen an die Generalversammlung weiterzuleiten. Der Aufsichtsrat hat der Generalversammlung empfohlen, den Aufsichtsrat und die Geschäftsführung zu entlasten.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die gute Zusammenarbeit.

Ingeborg Haller  
Aufsichtsratsvorsitzende seit 21.03.2018

**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  
Birgit Strasser (bis Jänner 2017), Sekretariat  
Cornelia Fasching (ab April 2017), Sekretariat  
Silvia Brunner, Assistenz des Objektmanagements

Selmina Brzovic, Buchhaltung  
Gabriele Hattinger, Buchhaltung  
Christina Frei, Buchhaltung  
Klaudia Engl, Buchhaltung/Mietangelegenheiten

Peter Russmann, CAFM-Administrator  
Monika Seethaler, CAD

## Bericht der Geschäftsführung

Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Leserinnen und Leser,

das Jahr 2017 stand im Zeichen der Umsetzung, des Abschlusses und der Vorbereitung verschiedener Bauvorhaben die verschiedenen Nutzern und damit den unterschiedlichsten Interessen der Bewohnerinnen und Bewohner der Stadtgemeinde Salzburg dienen.

Die in Summe umfangreichsten Investitionen erfolgen mit der Umsetzung des Sanierungs- und Neubauprogrammes der städtischen Seniorenwohnhäuser. Mit dem Abschluss der Arbeiten an der Sanierung des Seniorenwohnhauses Lieferung konnte hier nach einer durch die gswb durchgeführten Generalsanierung das bereits dritte Haus nach dem Seniorenwohnhaus Hellbrunn und Taxham seiner Bestimmung übergeben werden. Die Arbeiten am Haus 4 in Itzling, mit denen 2016 begonnen worden ist, gehen plangemäß voran. Mit dem Seniorenwohnhaus Nonntal, dessen Übergabe an die Nutzer Anfang 2019 vorgesehen ist wird das Sanierungs- und Neubauprogramm der städtischen Seniorenwohnhäuser abgeschlossen werden. Auch mit der Ausführung des mit 96 Zimmern größten Neubauvorhabens im Bereich der Seniorenwohnhäuser wurde 2016 begonnen und sind auch hier die Arbeiten im Plan.

Für die Zukunft im Fokus stehen aber sicher die Umbau-, Sanierungs- und Neubauarbeiten an den städtischen Pflichtschulen und den Kinderbetreuungseinrichtungen. Das größte derzeit in Umsetzung befindliche Projekt in diesem Bereich ist der Bildungscampus Gnigl. Auch hier gehen die Arbeiten entsprechend den Vorgaben voran und wird das Gebäude für die Kinder, die die Volksschule und den Kindergarten besuchen werden, einen gewaltigen Fortschritt in der Qualität der zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten bilden. Neben vielen Maßnahmen in der laufenden Sanierung sei in diesem Segment auch noch der Kindergarten Riedenburg erwähnt, der als Teil der Bebauung auf dem ehemaligen Areal der Riedenburgkaserne errichtet wird und 2018 übergeben werden soll.

Das größte Einzelprojekt, das die SIG in Bauherrenvertretung für die Stadtgemeinde Salzburg umsetzt, ist das Paracelsusbad und Kurhaus.

Nach der erfolgten Adaptierung des bestehenden Kurhauses konnte im Februar 2017 mit dem Abbruch des alten Paracelsusbades begonnen werden und wurden 2017 umfangreiche Rohbaumaßnahmen durchgeführt, so dass Ende 2017 die Arbeiten bereits im zweiten Obergeschoß angelangt waren.

Nach Abschluss der Arbeiten an der Neugestaltung der Aussenanlagen in der Strubergassensiedlung, die neben verschiedenen Sanierungsmaßnahmen an städtischen Wohnobjekten 2017 abgeschlossen werden konnten, wurde im Juli 2017 für die Folgejahre ein umfangreiches Programm zur thermischen Sanierung und zum Neubau von städtischen Wohnobjekten beschlossen, die für die Bewohnerinnen und Bewohnern die Wohnqualität beträchtlich verbessern werden.

2017 konnte auch die Sanierung der PSV-Sporthalle endgültig abgeschlossen werden, so dass nun den Sportlerinnen und Sportlern ein sehr gut funktionierendes Bauwerk zur Verfügung steht.

Weitere Projekte der SIG, die 2017 vorbereitet wurden, sind umfangreiche Maßnahmen auf dem Areal des Wirtschaftshofes, wobei hier neue Werkstätten und Garagen entstehen sollen, sowie die Rauchmühle. In einem Silo- und Mühlengebäude auf dem Areal der Rauchmühle sollen hier Räumlichkeiten für kulturelle Nutzungen, Proberäume und Räumlichkeiten zur Nutzung durch Start-Ups entstehen und ein neues Zentrum eines ganzen Stadtteils bilden.

Die Umsetzung all dieser Projekte wären nicht möglich ohne ein engagiertes Team und ich darf mich an dieser Stelle bei meinen Kolleginnen und Kollegen in der SIG, der MA 6 und in den anderen Abteilungen der Stadtverwaltung, bei der Stadtpolitik, den für die SIG zuständigen Ressorts, dem Aufsichtsrat und der Generalversammlung der SIG für die stets sehr konstruktive, zielorientierte und wertschätzende Zusammenarbeit bedanken. Es freut mich, dass die Stadt Salzburg Immobilien GmbH weiter daran mitwirken kann unsere Stadt Salzburg für ihre Bürgerinnen und Bürger in Zukunft noch ein Stück lebenswerter, wettbewerbsfähiger und attraktiver zu machen.

Als Geschäftsführer der SIG freue ich mich über Ihr Interesse an unserem Unternehmen und ich wünsche Ihnen viel Vergnügen bei der Lektüre des Tätigkeitsberichtes.

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**

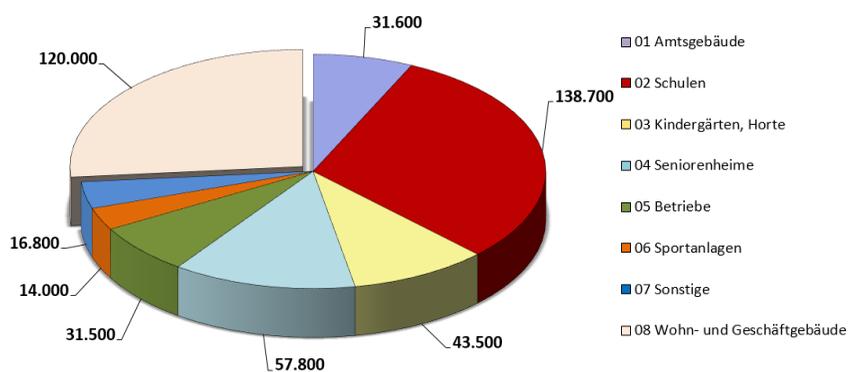
- Die SIG ist eine nach privatrechtlichen Grundzügen organisierte Kapitalgesellschaft, sie stellt in erweiterter Form einen Teil der Stadtverwaltung der Stadt dar.
- Die SIG handelt nach wirtschaftlichen Grundsätzen und innerhalb rechtlicher und politischer Rahmenbedingungen.
- Die SIG nimmt als Eigentümer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

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

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

## Das Immobilienportfolio der Stadt Salzburg Immobilien GmbH

Amtsgebäude	31.600 m <sup>2</sup>
Schulen	138.700 m <sup>2</sup>
Kindergärten, Horte	43.500 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>453.900 m<sup>2</sup></b>



**Das Investitionsbudget 2017 (aoH) der  
Stadt Salzburg Immobilien GmbH**

In der Sitzung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Salzburg vom 06.07.2016 wurde für die SIG im außerordentlichen Haushalt der Stadt ein Budgetrahmen in der Höhe von € 52.925.000,- für das Jahr 2017 beschlossen.

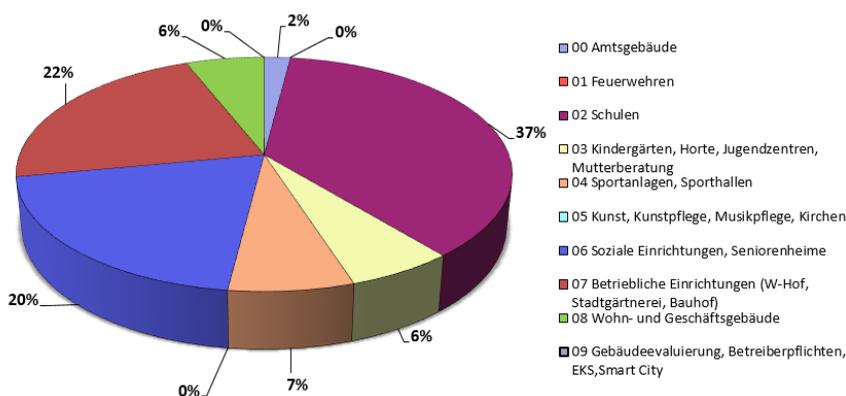
Der Aufsichtsrat der Stadt Salzburg Immobilien genehmigte in seiner 41. Sitzung vom 23.06.2016 vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates diesen Budgetrahmen.

**Das Investitionsbudget der SIG für das Jahr 2017 setzte sich daher wie folgt zusammen:**

**Investitionsbudget lt. Gemeinderatsbeschluss € 52.925.000,-**

**Das Investitionsbudget der SIG für das Jahr 2017 wurde für Projekte folgendermaßen zugeteilt:**

00 Amtsgebäude	2 %
01 Feuerwehren	0 %
02 Schulen, Jugendverkehrserziehung	38 %
03 Kindergärten, Horte, Jugendzentren, Mutterberatung	6 %
04 Sportanlagen, Sporthallen	7 %
05 Kunst, Kunstpflege, Musikpflege, Kirchen	1 %
06 Soziale Einrichtungen, Seniorenheime	20 %
07 Betriebliche Einrichtungen (W-Hof, Stadtgärtnerei, Bauhof, Bäder, Friedhöfe)	22 %
08 Wohn- und Geschäftsgebäude	6 %
09 Gebäudeevaluierung, Betreiberpflichten, EKS, Smart City	0 %
<b>GESAMT</b>	<b>100%</b>



### **Das Budget 2017 der Stadt Salzburg Immobilien GmbH im oH**

In der Sitzung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Salzburg vom 06.07.2016 wurde für die SIG im ordentlichen Haushalt der Stadt ein Budgetrahmen in der Höhe von € 8.178.000,- für das Jahr 2017 beschlossen.

Der Aufsichtsrat der Stadt Salzburg Immobilien genehmigte in seiner 41. Sitzung vom 23.06.2016 vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates diesen Budgetrahmen.

### **Das Budget 2017 der Stadt Salzburg Immobilien GmbH im oH gliedert sich im Budget der SIG in mehrere Ausgabengruppen:**

1. Instandhaltungsleistungen für SIG-eigene und SIG-fremde Immobilien und Anlagen
2. Mietzahlungen und Betriebskosten für angemietete Immobilien
3. Zentralaufwand der SIG  
(Anwaltshonorare, Steuerberatung, uä.)

Die in der Folge dargestellten Mittelverwendungen umfassen alle Leistungen, die mittels Ausgabenbelege erfasst werden. Nicht enthalten und dargestellt sind alle intern erbrachten Dienstleistungen der städt. Dienststellen und der Umsatzsteuerabgang bzw. -vorteil aus dem Generalmietvertrag zwischen der Stadt und der SIG.

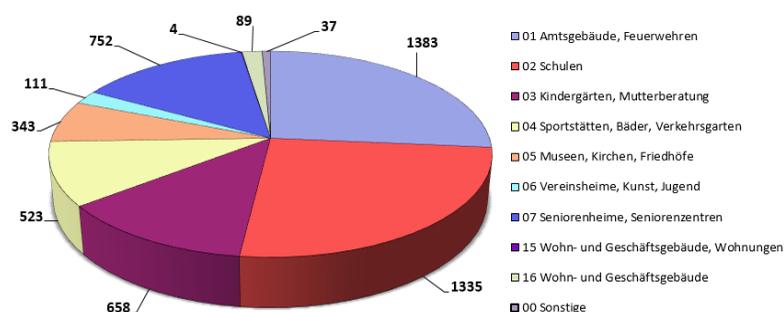
## 1. Instandhaltungsleistungen für SIG-eigene und SIG-fremde Immobilien und Anlagen

Für die lfd. Wartung und Instandhaltung von im Eigentum und im Betreuungsverhältnis der SIG befindlichen Liegenschaften wurde 2017 ein Budget in Höhe von € 5.487.700,- genehmigt.

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

### Instandhaltung inkl. Wartung:

	Ausgaben in T€	in %
01 Amtsgebäude, Feuerwehren	1383	26%
02 Schulen	1335	25%
03 Kindergärten, Mutterberatung	658	13%
04 Sportstätten, Bäder, Verkehrsgarten	523	10%
05 Museen, Kirchen, Friedhöfe	343	7%
06 Vereinsheime, Kunst, Jugend	111	2%
07 Seniorenheime, Seniorenzentren	752	14%
15 Wohn- u. Geschäftsgebäude, Wohnungen	4	0%
16 Wohn- u. Geschäftsgebäude	89	2%
00 sonstige	37	1%
	5235	100,00%



## 2. Mietzahlungen und Betriebskosten für angemietete Immobilien

Aus dem oH 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	993
02 Schulen	0
03 Kindergärten, Mutterberatung	76
04 Sportstätten, Bäder, Verkehrsgarten	0
05 Museen, Kirchen, Friedhöfe	0
06 Vereinsheime, Kunst, Jugend	31
07 Seniorenheime, Seniorenzentren	499
15 Wohn- u. Geschäftsgebäude	8
00 sonstige	0
	<b>1607</b>

## 3. Zentralaufwand der SIG (Anwaltshonorare, Steuerberatung, uä.)

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

	<b>Ausgaben in T€</b>	<b>Budget in T€</b>
SIG-Zentralaufwand	140	294

## **PROJEKTE (Auszug)**

- Bildungscampus Gnigl (SIG)  
Neubau
  
- KG Riedenburg (SIG)  
Neubau
  
- Rauchmühle (Stadtgemeinde Salzburg)  
Umgestaltung Silo- und Mühlengebäude
  
- PSV-Schwarz-Weiß-Sportanlage (SIG)  
Dachsanierung und Verbesserungsmaßnahmen
  
- Paracelsusbad (Stadtgemeinde KKTB)  
Neubau
  
- Wirtschaftshof (SIG)  
Neubau Werkstätten und Garagen
  
- Seniorenwohnhäuser Nonntal und Itzling  
(Stadtgemeinde Salzburg)  
Neubau und Generalsanierung
  
- Freiraum Strubergassensiedlung  
(Stadtgemeinde Salzburg / KgL)
  
- Thermische Sanierung Wohngebäude / Investitionen  
nach Kommunalinvestitionsgesetz 2017  
Sanierung von Gebäudehüllen, Generalsanierung und  
teilweiser Neubau von städtischen Wohnobjekten  
(Stadtgemeinde Salzburg / KgL)

## Projekt:

### **Bildungscampus Gnigl** (SIG)

Gesamterrichtungskosten ca. € 28,5 Mio. brutto

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

#### **Projektbeschreibung:**

##### Projekt- und Bautenstand

##### *Campus (Volksschule und Kindergarten)*

Die Rohbauarbeiten für den zukünftigen Campus wurden mit Mitte August 2017 abgeschlossen, d.h. gemäß Bauzeitenplan mit dem GU wurde der Meilenstein 1 fristgerecht am 16.08.2017 erreicht. Ab diesem Zeitpunkt begannen die Ausbauarbeiten.

##### *Fassadenarbeiten*

Die Verglasungsarbeiten wurden bis Dezember 2017 zu ca. 75% abgeschlossen. In weiterer Folge wurden die notwendigen Unterkonstruktionen und die Montage der Pfostenriegelkonstruktion (Aluprofile) weiter montiert. Ziel war es, bis Ende Dezember 2017 das Gebäude, an der Fassade, weitestgehend zu schließen, um in den darauffolgenden Wintermonaten die Ausbauarbeiten zügig weiter voranzutreiben.

##### *Ausbauarbeiten*

Mit den Ausbauarbeiten ist nach den Rohbauarbeiten im Spätsommer 2017 begonnen worden. Dies sind im Wesentlichen die Gewerke Trockenbau- und Schlosserarbeiten, Rohinstallationen Elektro, Heizungen, Sanitär, Lüftung sowie Malerarbeiten. Im KG des zukünftigen Campus sind die benötigten Lüftungsgeräte bereits eingebaut. Des Weiteren erfolgte die Montage des Lüftungsgerätes auf dem Schuldach.

#### *Erdwärme/Tiefenbohrung*

Die für die Wärmepumpen benötigten Tiefenbohrungen mit einer geplanten Verlegetiefe von ca. 210m für die Erdwärmeleitungen, gestalteten sich schwierig. Aufgrund des dort anzutreffenden Bodens konnte nur eine Tiefe von 100-200m bei 4 Bohrungen erreicht werden und sind in dieser Tiefe die Bohrkronen und die Bohrgestänge stecken geblieben. Es waren neue Berechnungen für die thermische Simulation durchzuführen, um die neue Anzahl der Bohrungen mit der jeweiligen Tiefe zu definieren.

#### *Unterirdischer Verbindungsgang – Rohbau*

Der geplante Verbindungsgang zwischen Campus und Turnsaal wurde im Rohbau fertiggestellt und hinterfüllt. Somit ist die unterirdische Begehbarkeit zwischen den beiden Baukörpern gegeben.

#### *Turnsaal*

Die Rohbauarbeiten für den Turnsaal wurden im Dezember 2017 zur Gänze abgeschlossen. Das Gebäude wurde für den bevorstehenden Winter abgedichtet, es konnten die notwendigen Ausbaugewerke erfolgen.

#### Allgemeines

Es fanden regelmäßig Besprechungen mit den jeweiligen Beteiligten statt (PSS, Ko-Besprechung, Baubesprechung, Planer-Besprechung), um Probleme zu lösen.

#### Produktionsküche

Mit der zukünftigen Betreiberin - MA 3/04, wurden gemeinsam die notwendigen festinstallierten Geräte besprochen und die für den Betrieb benötigten Warenflüsse in gemeinsamer Abstimmung mit der MA 1/04 - Frau Dr. Constanze Antosch festgelegt.

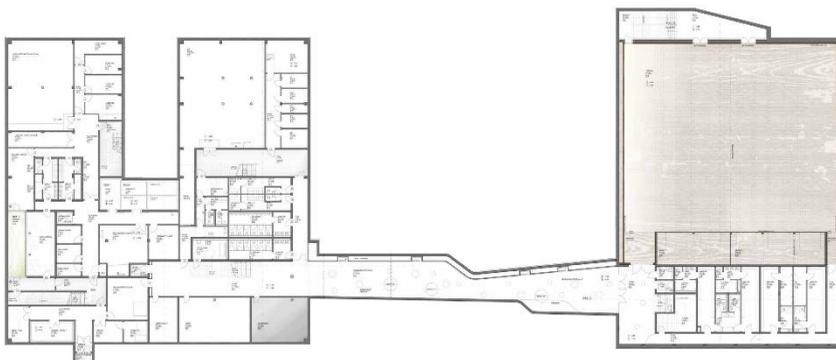
#### Schnittstelle BcG / Wohnbauten und TG (gswb)

Nördlich des BcG sollen eine TG und 2-3 Wohnhäuser durch die gswb errichtet werden. Am 21.11.2017 wurde die zukünftige Bebauung im GBR besprochen. Bedingt durch den geplanten Neubau der gswb, kann in dem nördlichen Teil des BcG die Fertigstellung der Außenanlagen erst dann erfolgen, wenn die TG durch die gswb errichtet ist. Weitere Schnittstellen für den BcG ergeben sich in dem zukünftigen Ausbau der Minnesheimstraße und der Adaptierung der Versorgungshausstraße.

Termine

Mit Stand 31.12.2017 wurde mit dem GU einvernehmlich festgelegt:

- Die Übergabe des Campus erfolgt Ende August 2018, sodass mit 11.09.2018 der Schulbetrieb im neuen Gebäude erfolgen kann.
- Der Abbruch der alten Volksschule soll Großteils in den Sommerferien 2018 erfolgen, Restabbrucharbeiten sind bis Ende September 2018 möglich.
- Der Turnsaal soll ab November/Dezember 2018 in Betrieb gehen. Die spätere Nutzung ist bedingt durch die Notwendigkeit zum nachträglichen Einbau einer Fluchttreppe, die im ehemaligen Bereich der alten Volksschule errichtet wird. Das Schulamt und der ASKÖ sind über den späteren Nutzungsbeginn informiert.



## Projekt:

### **KG Riedenburg** (SIG)

Gesamtprojektkosten: € 2,7 Mio. netto

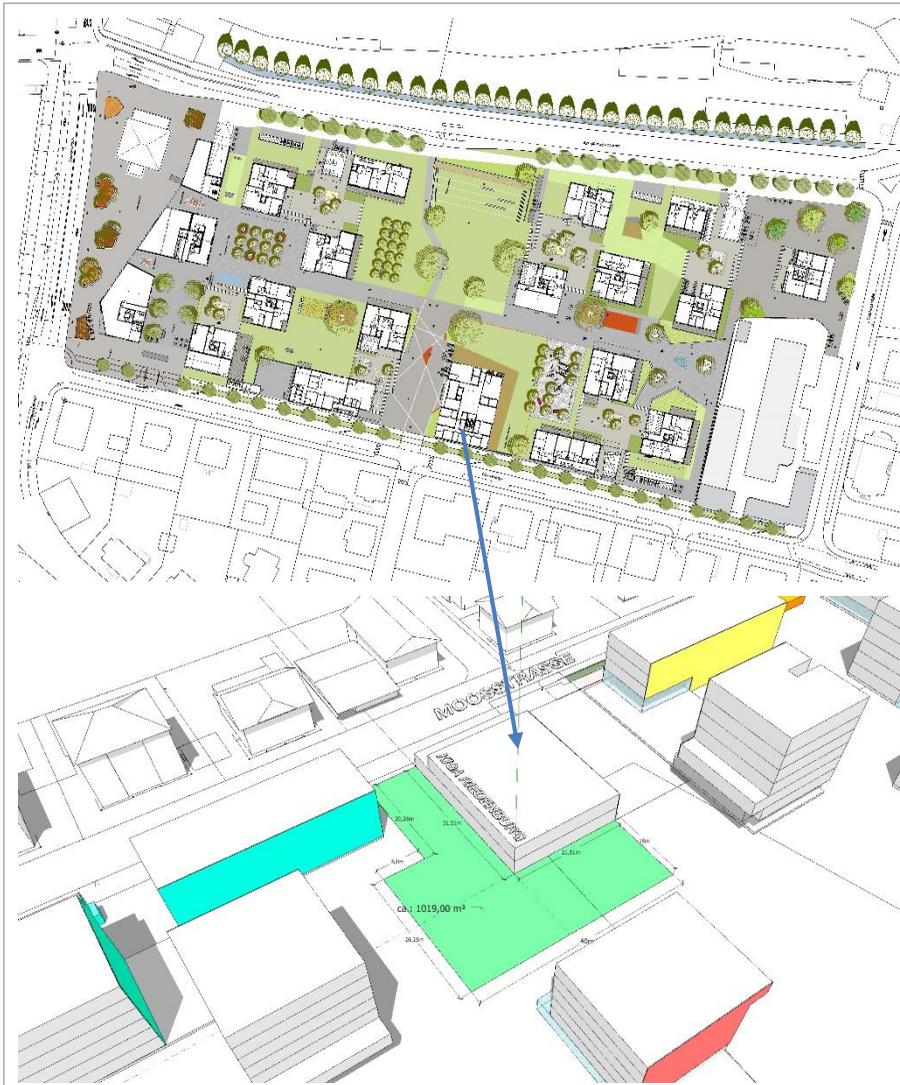
Neubau

#### **Projektbeschreibung:**

Die SIG erwirbt am Riedenburg-Areal einen 4-gruppigen Kindergarten. Durch die gswb wurde die Planung eines Kindergartens auf dem Areal der Riedenburg Kaserne an der Moosstraße in Abstimmung mit den räumlichen Anforderungen der Stadtgemeinde Salzburg betrieben. Die Planung der Architekten Schwarzenbacher Struber Architektur ZT GmbH sah eine gleiche Ausstattungs- und Ausführungsqualität wie beim ebenfalls durch die gswb errichteten und von der SIG erworbenen Kindergarten im Freiraum Maxglan, Kleßheimer-Allee 51B, vor.

In weiterer Folge wurde die Planung durch die o.a. Architekten in Abstimmung mit dem Nutzeramt und der SIG weiter vorangetrieben. Es wurde ein Projekt durch die gswb vorgelegt, welches in einer Bauverhandlung am 23.05.2016 behördlich genehmigt worden ist. Durch die vertiefte Planung und detaillierte Abstimmung entstand ein 4-gruppiger Kindergarten mit ca. 1.013m<sup>2</sup> Nettogrundfläche samt einer zugehörigen Freispielfläche von etwa 1.000m<sup>2</sup>, entsprechend den Anforderungen des Salzburger Kinderbetreuungsgesetzes 2007.

Auf Basis der vorliegenden Planung hat die SIG in Zusammenarbeit mit der MA 2/02 die Verhandlungen über einen Ankauf des betreffenden Kindergartens aufgenommen. Die SIG erwirbt die Liegenschaft zum vereinbarten Fixpreis von € 2.625.400,00 netto zzgl. 20 % USt und Nebenkosten. Der 4-gruppige Kindergarten, samt 2 Tiefgaragenstellplätzen am Areal der Riedenburg, wird entsprechend der Anforderungen durch die gswb schlüsselfertig errichtet und nach Fertigstellung an die SIG bzw. nachfolgend an die MA 2/02 zur Nutzung übergeben. Zur Wahrung der vorgegebenen städtischen Bau- und Ausstattungsqualitäten wird die MA 6/01 für Konsulententätigkeiten während der Bauphase beigezogen.



## Projekt:

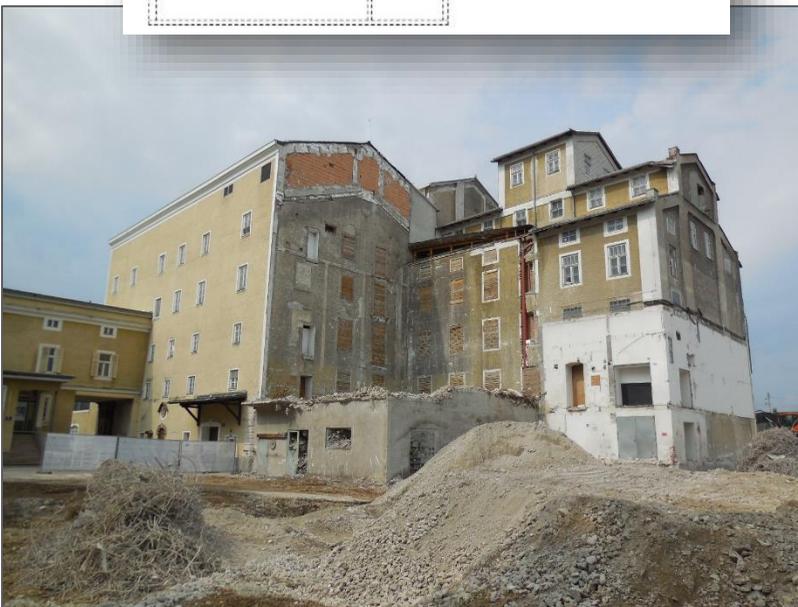
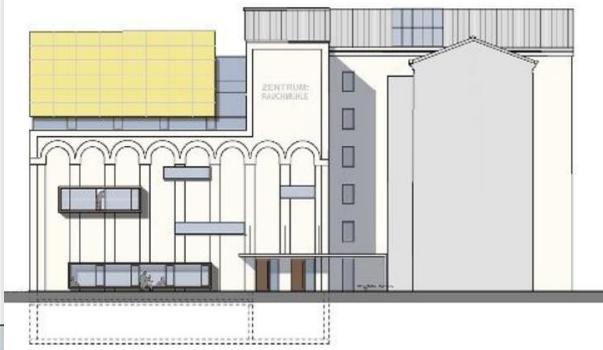
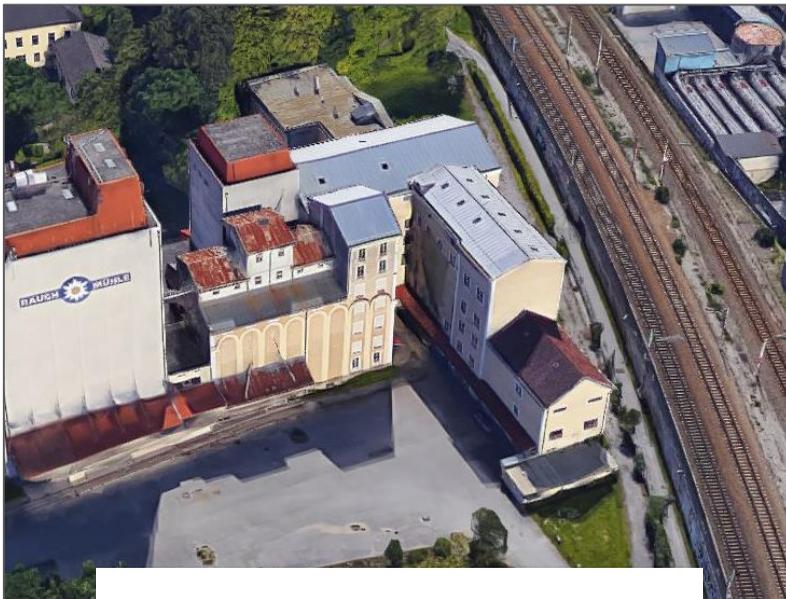
### **Rauchmühle** (Stadtgemeinde Salzburg)

Gesamtprojektkosten: € 7.550.000,00 netto

Umgestaltung Silo- und Mühlengebäude

#### **Projektbeschreibung:**

Auf dem Areal der alten, nicht mehr in Betrieb befindlichen Rauchmühle errichten die Firma Prisma und die Salzburg Wohnbau freifinanzierte und geförderte Wohnungen. Teil des Areals ist das alte Mühlen- und Silogebäude. Bereits 2016 haben Gespräche zwischen der Stadtgemeinde Salzburg (MA 2) und der Firma Prisma wegen einer möglichen Nutzung dieses Gebäudes durch die Stadtgemeinde Salzburg stattgefunden. Angedacht ist die Nutzung als offenes Probezentrum (Tanz, Theater etc.), als offene Werkstätten und als Büro- und Arbeitsraum für Startups, wobei die Verwaltung und der Betrieb durch die Stadtgemeinde Salzburg erfolgen sollen. Nachdem ursprünglich eine Mietvariante diskutiert worden ist, hat sich der Projektentwickler an der Glan Investment GmbH von der Möglichkeit zu einem Verkauf überzeugen lassen. Es können auf dem durch die Stadtgemeinde Salzburg anzukaufenden Teil der Liegenschaft in den bestehenden Baukörpern insgesamt etwa 4.500m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche errichtet werden. Die Planung für das Projekt erfolgte durch die MA 6/01, wobei auch auf Anraten des GBR ein externer Architekt als Berater im Bereich der Fassadengestaltung zugezogen wurde. Das Projekt wurde durch die Bearbeiter Herrn DI Andreas Kirchsteiger und Herrn Arch. Rainer Köberl aus Innsbruck im GBR am 24.05.2017 präsentiert und positiv bewertet. Die MA 2 als Nutzeramt erstellte einen Amtsbericht, in dem auch Informationen zur Nutzung des Objektes enthalten sind. Der Ankauf und die Errichtung des Gebäudes erfolgt durch die Stadtgemeinde Salzburg, wobei budgetäre Mittel für die Umsetzung der Baumaßnahmen (ohne Gst.-Ankauf) über die SIG angemeldet wurden. Eigentümerin soll aus steuerlichen Gründen die Stadtgemeinde Salzburg bleiben, die die Anlage auch als Betrieb gewerblicher Art betreiben soll.



## Projekt:

### **PSV-Schwarz-Weiß-Sportanlage** (SIG)

Gesamtprojektkosten: € 1,86 Mio. netto

Dachsanierung und Verbesserungsmaßnahmen

#### **Projektbeschreibung:**

Im Frühjahr 2017 konnte die Abwicklung der Sanierung des Schadens am Dach abgeschlossen werden. Im Zuge der Schadenssanierung sind auch Verbesserungsmaßnahmen am Objekt umgesetzt worden. Eine eingebaute Lüftungsanlage wurde auf wesentliche Bereiche des Sportobjektes erweitert und ein barrierefreier Lift eingebaut. Ebenfalls wurden Schritte unternommen, um die Brandschutzqualifikation zu verbessern.

Nach Vorliegen der Abrechnungen mit den beteiligten Firmen wurde eine Weiterverrechnung an die Versicherungen vorgenommen. Der beauftragte Versicherungssachverständige hat eine Bewertung der Schadenszuteilung vorgenommen und die vorliegenden Schlussrechnungsgutachten, welche den jeweiligen Firmen zuzuordnen sind übermittelt. Nach Fertigstellung der Gutachten wurden die Zahlungseingänge der Versicherungen verbucht. Die Schadensabwicklung wurde mit Unterstützung einer Anwaltskanzlei vorangetrieben.



## Projekt:

### **Paracelsusbad** (Stadtgemeinde KKTb)

Kosten: ca. € 57,2 Mio. netto

Errichtung des neuen Paracelsusbades am Standort Auerspergstraße

#### **Projektbeschreibung:**

##### *Projektorganisation*

Aufgrund des Ausscheidens von Herrn Dr. Heinz Schaden trat Herr Bgm.-Stv. Bernhard Auinger als drittes Mitglied in den Lenkungsausschuss ein. Der Lenkungsausschuss besteht somit aus Herrn Bgm. DI Harald Preuner, Herrn Bgm.-Stv. Bernhard Auinger und Herrn StR Johann Padutsch. Die Lenkungsausschuss-Sitzungen finden quartalsweise statt. Die erforderlichen Bauherrnentscheidungen werden auf Grundlage der entsprechenden Entscheidungsgrundlagen diskutiert und getroffen.

Die Vergabe der Leistungen der Generalbauaufsicht komplettiert das Projektteam, welches aus Bauherrnvertreter, Nutzervertreter, Generalplaner, Projektmanagement, Begleitender Kontrolle und Generalbauaufsicht besteht.

Die Öffentlichkeitsarbeit eines positiven Projektmarketing wird in enger Zusammenarbeit mit dem Info-Z vorbereitet. In diesem Zuge wurde die Abbruchbaustelle für Filmaufnahmen zu einem Werbespot zur Verfügung gestellt.

##### *Vergabeverfahren*

Die Vergabeverfahren für die Gewerke Teil-Generalunternehmer, Heizung/Lüftung/Klima/Sanitär, Elektrotechnik, Mess- und Regeltechnik, Fördertechnik, Brandschotte und Brandschutzfugen sowie die Bädertechnik und Mooraufbereitung wurden abgeschlossen und die Leistungen beauftragt. Ebenso wurden die Vergabeverfahren der Bauwesen- und Bauherrnhaftpflichtversicherung abgeschlossen. Weitere Vergabeverfahren für die Bauausführung sind in Bearbeitung.

**Projektentwicklung:**

*Behördliche Genehmigungen*

Die Behördenverfahren für die Abbrucharbeiten und den Neubau sind abgeschlossen und die in Rechtskraft erwachsenen Baubewilligungsbescheide liegen vor.

*Schnittstelle zum Hotel Sheraton*

Die Verhandlungen zur zivilrechtlichen Vereinbarung für den oberirdischen Teil der geplanten Maßnahmen im Anschlussbereich des neuen Paracelsusbades an das Hotel Sheraton wurden zum Abschluss gebracht. Eine entsprechende zivilrechtliche Vereinbarung wurde von beiden Vertragspartnern unterfertigt. Hinsichtlich des unterirdischen Teils sind die Planungsarbeiten sowie die Verhandlungen über die zivilrechtliche Vereinbarung und gemeinsame Bewirtschaftung der Tiefgaragen noch nicht abgeschlossen.

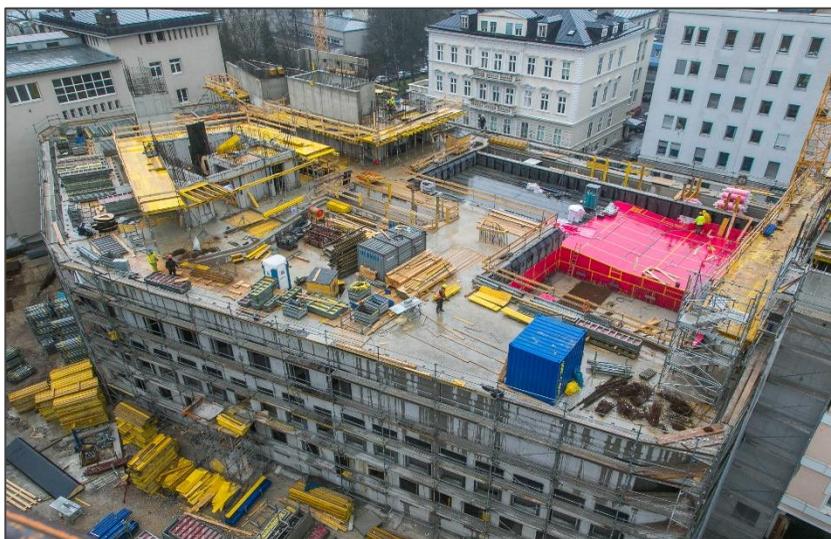
Im Zuge einer partnerschaftlichen Beziehung mit dem Nachbarn Sheraton werden in regelmäßigen Abständen Informationsgespräche geführt und auf wichtige Belange Rücksicht genommen.

*Bauausführung*

Die Befundungen der Steinmosaike in der Eingangshalle des ehemaligen Paracelsusbades wurden zeitgerecht vor Beginn der Abbrucharbeiten durchgeführt. Die Mosaike sowie die vorhandenen Großfiguren wurden mittlerweile an ihren endgültigen Aufstellungsort verbracht.

Nach Beendigung der Entrümpelungsarbeiten wurde im Februar 2017 mit den Abbrucharbeiten begonnen. Nach Beendigung der Abbrucharbeiten erfolgten die notwendigen Kampfmittelerkundungen. Mit den Baugrubensicherungsmaßnahmen und den Aushubarbeiten wurde im Mai 2017 begonnen. Zum Jahresende 2017 befanden sich die Rohbauarbeiten bereits im 2.Obergeschoß.

Die vom Bundesdenkmalamt vorgeschriebene Restaurierung der Bastionsmauer wurde mit archäologischer Begleitung abgeschlossen. Um die restaurierte Bastionsmauer als Bestandteil des Projektes einbinden zu können, ist vorgesehen, dass durch in der Tiefgarage integrierte Glaselemente diese Mauer sichtbar bleibt.



## **Projekt:**

### **Wirtschaftshof (SIG)**

Gesamtprojektkosten: ca. € 15,0 Mio. brutto/netto

Neubau Werkstätten und Garagen

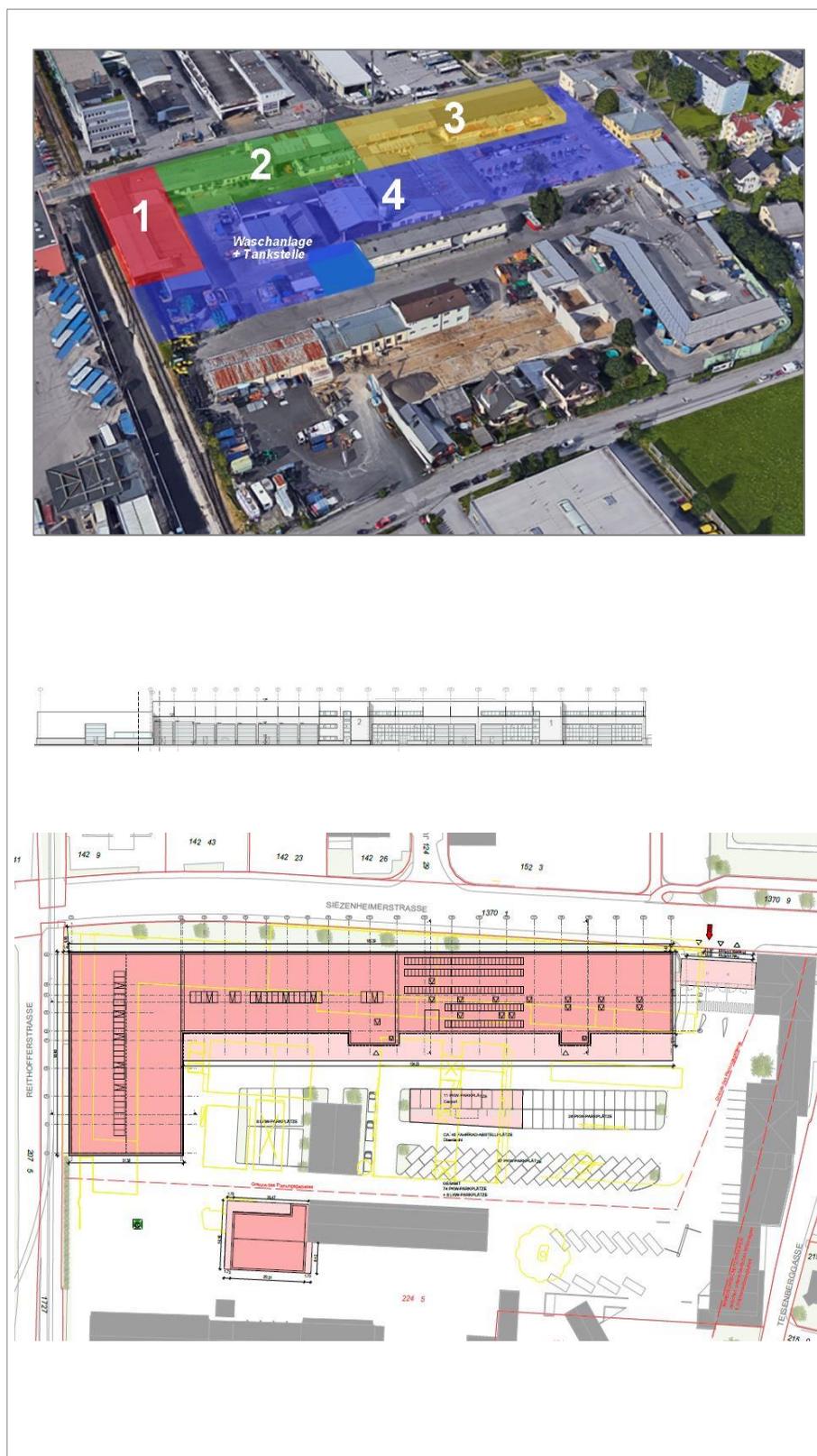
#### **Projektbeschreibung:**

Für die Durchführung und Abwicklung des großen Bauvorhabens wurde im Zuge der Projektentwicklung und Organisation in weiterer Folge das Projektteam aufgestellt. Dazu gehört neben der Begleitenden Kontrolle (Ingenos.Gobiet.GmbH), das Projektmanagement (Spirk&Partner) sowie die General-ÖBA (Firma Sabag) und das Planerteam (FG-P).

#### **Projektstand**

Das Bauvorhaben befindet sich in der Planungsphase und wurde nach Abstimmung mit den einzelnen Nutzern die Einreichplanung vorbereitet. Der geplante Baubeginn hat sich auf Herbst/Winter 2018 verschoben.

Als erste Baumaßnahme für den geplanten Neubau ist es notwendig, die bestehenden Gebäude abzurechen (Herbst/Winter 2018). Der komplexe Bauablauf für den Abbruch und Neubau wird in drei Bauprojektphasen untergliedert.



## **Projekt:**

### **Seniorenwohnhäuser** (Stadtgemeinde Salzburg)

Geplante Gesamtprojektkosten für alle SWH:  
ca. € 70,0 Mio. netto

Neubau und Generalsanierung

#### **SWH Nonntal:**

Die naturschutzrechtliche Verhandlung fand am 04.10.2016 statt. Nach Entrichtung der Ausgleichsabgabe Naturschutz werden die geforderten Ausgleichsmaßnahmen wie die Vergrößerung des Teichs, die Entfernung der Zaunanlage im Zuge der Projekterrichtung durch die zuständige Behörde umgesetzt.

Die Vergabeverfahren für alle erforderlichen Leistungen der Bauausführung wurden abgeschlossen und die Bestbieter mit den entsprechenden Bauleistungen beauftragt. Vergeben wurden Bauleistungen als Teil-Generalunternehmerleistungen sowie als Leistungen für Sanitärinstallationen, Heizungsinstallationen, Lüftungsinstallationen, Elektroinstallationen, Sprinklerinstallationen, Regelungsinstrumente, Kälteinstallationen, Bauteilabschottungen und Fördertechnik.

Nach Vorliegen der Baubewilligung vom 26.09.2016 und Abschluss der Arbeiten der Baufeldfreimachung sowie der Abbrucharbeiten wurde im April 2017 mit der Errichtung des Neubaus Seniorenwohnhaus Nonntal begonnen. Die Rohbauarbeiten wurden zum Jahresende 2017 im 3. Obergeschoß soweit abgeschlossen, dass eine winterdichte Einhausung ausgeführt und mit den Installationsarbeiten und dem Innenausbau begonnen werden konnte.

Zur besseren Darstellung der Zimmerkonfiguration der BewohnerInnen-Zimmer sowie der Möblierungsmöglichkeiten wurde ein Musterzimmer in der alten Remise hergestellt. Die MitarbeiterInnen des Seniorenwohnhauses wurden eingeladen, ihre Erfahrungen einzubringen. Damit konnte eine optimierte Lösung für die Einrichtung und Möblierung der Zimmer gemeinsam erarbeitet werden.

Das Leit- und Orientierungssystem wird künstlerisch gestaltet und umfasst dies in Abstimmung mit der Kulturabteilung auch das Thema Kunst am Bau. Vorgeschlagen wird, dass den acht Hausgemeinschaften jeweils verschiedene Farben zugeordnet und in den Zugangsbereichen zu den Wohnbereichen weitere Farbakzente gesetzt werden. Es wird eine Beschriftung an den Wänden geben. Weiters wurde vorgeschlagen, einzelne plastische Elemente wie z.B. Steine oder Plexiglasteile an den Wänden zum Angreifen anzubringen, um das Tastgefühl der BewohnerInnen zu fördern.

Die Planungskosten für das Projekt „Kunst am Bau“ übernimmt vereinbarungsgemäß die Kulturabteilung. Da seitens der Kulturabteilung nur beschränkte Mittel zur Verfügung stehen, werden die Herstellungskosten für das Kunst am Bau Projekt aus dem Bauprojektbudget übernommen.

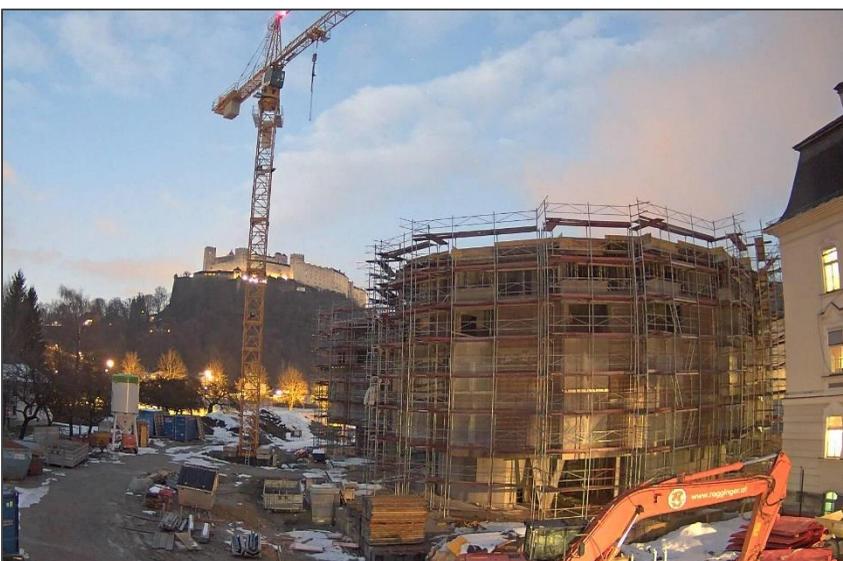
Für die Verwendung der Remise, welche lt. Projektvertrag mit der gesamten Parkanlage Teil des an die gswb vergebenen Baurechtes ist, gibt es noch keine konkreten Vorschläge seitens der gswb.

#### **SWH Itzling:**

Die Bauarbeiten am Projekt sind plangemäß vorangeschritten und wurden neben Arbeiten an der Fassade bis zum Jahresende auch Ausbauarbeiten in den einzelnen Geschoßen plangemäß begonnen und durchgeführt. Die Baufertigstellung mit Bezug ca. im Mai 2018 ist aus derzeitiger Sicht einzuhalten. Aufgrund der sehr geringen Reserven konnte mit Stand Ende 2017 eine geringfügige Überschreitung des Gesamtkostenrahmens von € 8,3 Mio. nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Mit Schreiben vom 03.05.2017 wurde für das Projekt nach Prüfung der eingereichten Unterlagen die Förderung für die Errichtung des SWH durch das Land Salzburg bestätigt, nachdem Anfang des Jahres bereits die Empfehlung zur Förderung erfolgt ist. Der Förderzuschuss beträgt ca. € 1,9 Mio. und liegt damit innerhalb der vorkalkulierten Förderhöhe.

## **Seniorenwohnhaus Nonntal**



## Seniorenwohnhaus Itzling



## **Projekt:**

### **Freiraum Strubergassensiedlung**

(Stadtgemeinde Salzburg / KgL)

Gesamtprojektkosten: € 1,065 Mio. netto

Neugestaltung Aussenanlagen

#### **Projektbeschreibung:**

Die Umsetzung des Projektes begann mit dem Rückschnitt und der Fällung einzelner Bäume noch im Februar 2017, mit den weiteren Maßnahmen wurde in der Folge begonnen. Nach Abschluss der Arbeiten, die im Laufe des Jahres 2017 intensiv betrieben worden sind, konnte im Zuge eines Bewohnerfestes am 08.09.2017 die Übergabe an die Anrainerinnen und Anrainer und die Bevölkerung stattfinden.



## **Projekt:**

### **Thermische Sanierung Wohngebäude / Investitionen nach Kommunalinvestitions- gesetz 2017** (Stadtgemeinde Salzburg / KgL)

Kosten: ca. € 14,0 Mio. netto

Sanierung von Gebäudehüllen, Generalsanierung und teilweiser Neubau von städtischen Wohnobjekten

#### **Projektbeschreibung:**

Bei den Objekten im Bereich Plainstraße, Lessingstraße, Hans-Prodingler-Straße und Franz-Neumeister-Straße konnte die Gestaltung der Innenhöfe und Elektroinstallationsarbeiten in den Stiegenhäusern abgeschlossen werden und wurde die malermäßige Bearbeitung der Fassaden in Angriff genommen und konnte diese zu einem großen Teil ebenfalls 2017 zu Ende gebracht werden.

In der GR-Sitzung am 05.07.2017 wurde die Sanierung und der Neubau von städtischen Wohngebäuden beschlossen, wobei die Projekte aus Mitteln des am 28.03.2017 beschlossenen Kommunalinvestitionsgesetzes 2017 mit einem 25%-igen nichtrückzahlbaren Zuschuss gefördert werden. Die KgL hat durch die SIG einen Projektauftrag zur Umsetzung erhalten und bereitet derzeit die einzelnen Maßnahmen vor. Diese umfassen folgende Objekte:

- Innsbrucker Bundesstraße 43, 43a, 45, 45a  
(thermische Sanierung)
- Linzergasse 72, 72a  
(thermische Sanierung und Ausbau DG)
- Klausentor (Dach- und Fassadensanierung)
- Plainstraße 60 (thermische Sanierung)
- Feuerwache Itzling Kirchenstraße  
(Sanierung und teilweiser Neubau)
- Lehener Wohnblock (Außen- und Dachsanierung)
- Eniglstraße (umfassende Sanierung)

Die Sanierung der freiwerdenden Wohnungen erfolgt wie bisher wohnungsweise aus im mifri zum Zweck der Wohnungssanierung angemeldeten Mitteln (€ 900.000,00 per anno).



## **Jahresabschluss 2017**

Bilanz Aktiva zum 31.12.2017

Bilanz Passiva zum 31.12.2017

Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2017

Auszug aus dem Jahresabschlussbericht

## Bilanz Aktiva zum 31.12.2017

	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	TEUR
<b>A. Anlagevermögen:</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Lizenzen	750,00	1
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	384.656.555,94	389.807
2. Geleistete Anzahlungen auf Anlagen im Bau	<u>21.937.389,27</u>	7.106
	<u>406.593.945,21</u>	396.913
	<b>406.594.695,21</b>	396.914
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	880.896,53	1.726
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0</i>
2. Forderungen gegenüber Gesellschaftern	32.577.876,49	30.512
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0</i>
3. Sonstige Forderungen	254.940,10	174
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0</i>
	<u>33.713.713,12</u>	32.412
	<b><u>440.308.408,33</u></b>	429.326

## Bilanz Passiva zum 31.12.2017

	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	TEUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Eingefordertes und einbezahltes Nennkapital (Stammkapital)		
Gezeichnetes Nennkapital (Stammkapital)	37.000,00	37
II. Kapitalrücklagen		
Nicht gebundene	379.208.652,38	372.798
III. Bilanzgewinn (davon Gewinnvortrag EUR 0,00; Vorjahr: TEUR 0)	300.623,00	0
	<b>379.546.275,38</b>	372.835
<b>B. Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln</b>	<b>41.951.445,54</b>	37.401
<b>C. Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen	<b>33.124,95</b>	36
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.169,40	1
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>1.169,40</i>	<i>1</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0</i>
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.291.250,52	7.439
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>6.981.791,30</i>	<i>6.861</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>309.459,22</i>	<i>578</i>
3. Sonstige Verbindlichkeiten	11.364.531,74	11.494
<i>davon aus Steuern</i>	<i>1.426.644,81</i>	<i>1.427</i>
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	<i>1.522,50</i>	<i>2</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>1.493.509,60</i>	<i>1.622</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>9.871.022,14</i>	<i>9.871</i>
	<b>18.656.951,66</b>	18.934
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>8.476.470,30</i>	<i>8.484</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>10.180.481,36</i>	<i>10.450</i>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>120.610,80</b>	121
	<b>440.308.408,33</b>	429.326

### Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2017

	2017 EUR	2016 TEUR
1. Umsatzerlöse	3.895.542,60	3.832
2. Sonstige betriebliche Erträge:		
Übrige	1.222.831,43	991
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen:		
Materialaufwand	0,00	-1
4. Personalaufwand:		
a) Gehälter	-52.257,38	-122
b) Soziale Aufwendungen	-11.642,95	-25
<i>davon für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiter-Vorsorgekassen</i>	-802,21	-2
<i>davon für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge</i>	-10.840,74	-23
	<b>-63.900,33</b>	-147
5. Abschreibungen:		
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-6.355.234,97	-6.263
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen:		
a) Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen und vom Ertrag fallen	-3.700,16	-3
b) Übrige	-8.561.629,96	-8.734
	<u>-8.565.330,12</u>	-8.736
<b>7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)</b>	<b>-9.866.091,39</b>	-10.324
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-106.680,33	0
<b>9. Zwischensumme aus Z 8 (Finanzergebnis)</b>	<b>-106.680,33</b>	0
<b>10. Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-9.972.771,72</b>	-10.324
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1.750,00	-2
<b>12. Jahresfehlbetrag</b>	<b>-9.974.521,72</b>	-10.326
13. Auflösung von Kapitalrücklagen	10.275.144,72	10.326
<b>14. Jahresgewinn = Bilanzgewinn</b>	<b>300.623,00</b>	0

*Originalauszug aus dem Jahresabschlussbericht der  
Wirtschaftstreuhand- und Beratungsgesellschaft m.b.H.,  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft:*

## **1. Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung**

Mit dem Gesellschafterbeschluss (im Umlaufwege) vom 30. November 2017 der Stadt Salzburg Immobilien GmbH, Salzburg, wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2017 gewählt. Die Gesellschaft, vertreten durch den Aufsichtsrat, schloss mit uns einen **Prüfungsvertrag** über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017 unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes gemäß §§ 269 ff UGB ab.

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

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

Diese **Prüfung erstreckt sich darauf**, ob bei der Erstellung des Jahresabschlusses und der Buchführung die gesetzlichen Vorschriften beachtet wurden. Der Lagebericht ist darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Bei unserer Prüfung beachteten wir die in Österreich geltenden **gesetzlichen Vorschriften** und die **berufsüblichen Grundsätze** ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der internationalen Prüfungsstandards (International Standards on Auditing – ISA). Wir weisen darauf hin, dass die Abschlussprüfung mit hinreichender Sicherheit die Richtigkeit des Abschlusses gewährleisten soll. Eine absolute Sicherheit lässt sich nicht erreichen, weil jedem internen Kontrollsystem die Möglichkeit von Fehlern immanent ist und auf Grund der stichprobengestützten Prüfung ein unvermeidbares Risiko besteht, dass wesentliche falsche Darstellungen im Jahresabschluss unentdeckt bleiben. Die Prüfung erstreckte sich nicht auf Bereiche, die üblicherweise den Gegenstand von Sonderprüfungen bilden.

Wir führten die Prüfung mit Unterbrechungen im **Zeitraum** März bis Juni 2018 überwiegend in den Räumen der Gesellschaft in Salzburg durch. Die Prüfung wurde mit dem Datum dieses Berichtes materiell abgeschlossen.

Für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrages ist Herr Mag. Bernhard Röck, Wirtschaftsprüfer, **verantwortlich**.

Grundlage für unsere Prüfung ist der mit der Gesellschaft abgeschlossene Prüfungsvertrag, bei dem die von der Kammer der Wirtschaftstreuhandler herausgegebenen „Allgemeinen **Auftragsbedingungen** für Wirtschaftstreuhandberufe“ - AAB 2018 - (Beilage III) einen integrierten Bestandteil bilden. Diese Auftragsbedingungen gelten nicht nur zwischen der Gesellschaft und dem Abschlussprüfer, sondern auch gegenüber Dritten. Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und Haftung als Abschlussprüfer gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt § 275 UGB zur Anwendung.

## **2. Aufgliederungen und Erläuterungen von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses**

Alle erforderlichen Aufgliederungen und Erläuterungen von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses sind im Anhang des Jahresabschlusses und im Lagebericht enthalten.

## **3. Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses**

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

Bei unseren Prüfungshandlungen stellten wir die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der Grundsätze ordnungsmäßiger **Buchführung** fest.

Im Rahmen unseres risiko- und kontrollorientierten Prüfungsansatzes haben wir – soweit wir dies für unsere Prüfungsaussage für notwendig erachteten – die internen Kontrollen in Teilbereichen des Rechnungslegungsprozesses in die Prüfung einbezogen.

Hinsichtlich der Gesetzmäßigkeit des **Jahresabschlusses** und des **Lageberichtes** verweisen wir auf unsere Ausführungen im Bestätigungsvermerk.

### **3.2 Erteilte Auskünfte**

Der gesetzliche Vertreter erteilte die von uns verlangten Aufklärungen und Nachweise. Eine vom gesetzlichen Vertreter unterfertigte Vollständigkeitserklärung haben wir zu unseren Akten genommen.

### **3.3 Stellungnahme zu Tatsachen gemäß § 273 Abs 2 und Abs 3 UGB (Redepflicht des Abschlussprüfers)**

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

## **4. Bestätigungsvermerk**

### **Bericht zum Jahresabschluss**

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben den Jahresabschluss der

**Stadt Salzburg Immobilien GmbH,  
Salzburg,**

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2017, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2017 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und Haftung als Abschlussprüfer gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt § 275 UGB zur Anwendung.

### **Verantwortlichkeiten des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss**

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig erachtet, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der gesetzliche Vertreter beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.

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

Unsere Ziele sind hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.

- Wir beurteilen die Angemessenheit der vom gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der vom gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch den gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir tauschen uns mit dem Aufsichtsrat unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

#### **Bericht zum Lagebericht**

Der Lagebericht ist auf Grund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

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

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichtes durchgeführt.

**Urteil**

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

**Erklärung**

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld haben wir keine wesentlichen fehlerhaften Angaben im Lagebericht festgestellt.

Salzburg, am 04. Juni 2018

Wirtschaftstreuhand- und Beratungsgesellschaft m.b.H.  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Bernhard Röck  
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

## **Rechtliche Verhältnisse**

### **Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse**

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

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

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

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

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

- a) das Immobilienmanagement, insbesondere:
  - die Errichtung neuer Gebäude sowie die Sanierung und der Instandhaltung bestehender Gebäude,
  - der Erwerb, die Vermietung, die Verpachtung und die Verwertung von bebauten und unbebauten Liegenschaften sowie von Objekteinrichtungen,
  - 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 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 31.12.2017 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