

# Tätigkeitsbericht 2018



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 2018</b>	<b>16</b>
<b>Jahresabschluss 2018</b>	<b>46</b>
Bilanz Aktiva zum 31.12.2018	47
Bilanz Passiva zum 31.12.2018	48
Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2018	49
Auszug aus dem Jahresabschlussbericht	50
<b>Rechtliche Verhältnisse</b>	<b>57</b>

### **Eigentümer der Gesellschaft**

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

### **Organe der Gesellschaft**

General-  
versammlung: Bgm.-Stv. Bernhard Auinger  
MMag. Herbert Brugger

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

### **Vorwort des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2018 die ihm nach dem Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Im Berichtsjahr trat der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen Sitzungen und einer außerordentlichen Sitzung 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, Fertigstellung des Bildungscampus Gnigl, Vorbereitung der Sanierung und Umgestaltung der VS Lieferung, Ankauf Kindergarten Riedenburg, Sanierung bzw. Neubau der Seniorenwohnhäuser, Vorbereitung des Projektes offenes Kreativzentrum Rauchmühle sowie die thermische Sanierung weiterer städtischer Wohngebäude.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2018 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 2018 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.

Mag. Ingeborg Haller  
Aufsichtsratsvorsitzende

**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

Martina Drescher, Objektmanagerin

Katharina Schatz, Assistentin der Geschäftsführung

Cornelia Fasching (bis März 2018), Sekretariat

Rosina Wasenegger (ab April 2018), Sekretariat

Silvia Brunner, Assistenz des Objektmanagements

Selmina Brzovic, Buchhaltung

Gabriele Hattinger, Buchhaltung

Christina Frei, Buchhaltung

Klaudia Engl, Buchhaltung/Mietangelegenheiten

Peter Russmann, CAFM-Administrator, EDV-Koordinator

Monika Seethaler, CAD

## Bericht der Geschäftsführung

Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Leserinnen und Leser,

wie in den Vorjahren konnte die Stadt Salzburg Immobilien GmbH auch 2018 eine Reihe von verschiedenen Bauvorhaben ausführen und abschließen bzw. deren Umsetzung vorbereiten.

Die umfangreichen Investitionen in das Sanierungs- und Neubauprogramm der städtischen Seniorenwohnhäuser wurden auch 2018 fortgesetzt. Nachdem bis Ende 2017 die Arbeiten für Neubau- und Sanierungsmaßnahmen in den Seniorenwohnhäusern Hellbrunn, Taxham und Lieferung abgeschlossen werden konnten, ging im Mai 2018 das Haus 4 „Rauchenbichl“ im Seniorenwohnhaus in Itzling in Betrieb. Es stehen den BewohnerInnen hier nun 60 Zimmer in einem modernen, einladend gestaltetem Objekt zur Verfügung. Sowohl die budgetären als auch die terminlichen Vorgaben konnten bei der Umsetzung dieses Projektes eingehalten werden. Mit dem für Frühjahr 2019 vorgesehenen Abschluss der Arbeiten im Seniorenwohnhaus Nonntal, die auch 2018 intensiv betrieben wurden, wird das Sanierungs- und Neubauprogramm der städtischen Seniorenwohnhäuser abgeschlossen. Unabhängig davon werden aber auch in den nächsten Jahren weitere Projekte in diesem Bereich umgesetzt werden, um die hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität für die SeniorenInnen auch weiterhin sicherstellen zu können.

Von größter Bedeutung für die Zukunft der Stadt sind auch Investitionen in die Bildungseinrichtungen der Stadtgemeinde Salzburg. Das Campusgebäude des Bildungscampus Gnigl, in dem die Volksschule Gnigl und der Kindergarten Gnigl eine neue, zeitgemäße Unterbringung gefunden haben konnte mit Schulbeginn des Schuljahres 2018/2019 an die Nutzerin übergeben werden. Der Turnsaal wurde bis Jahresende 2018 fertiggestellt.

In der Volksschule Lieferung wurden die WC-Anlagen saniert und konnten auch die Arbeiten an einer Aufstockung, die der Ganztagesbetreuung der Kinder dienen wird, abgeschlossen werden. Darüber hinaus wurde im September 2018 auch der Kindergarten Riedenburg seiner Bestimmung übergeben. Für Baumaßnahmen in den Volksschulen Maxglan und Parsch, die im Jahr 2019 zur Umsetzung anstehen wurden die notwendigen Planungs- und Vorbereitungsmaßnahmen im Jahr 2018 betrieben. Es sind dies weitere Projekte aus dem Bildungsbauprogramm, dass die SIG in den nächsten Jahren intensiv beschäftigen wird und mit dem sichergestellt wird,

dass der jungen Bevölkerung in der Stadt Salzburg eine zeitgemäße bauliche Infrastruktur in den städtischen Bildungseinrichtungen zur Verfügung stehen wird.

Das mit Abstand größte Einzelprojekt, das die SIG in Bauherrenvertretung für die Stadtgemeinde Salzburg umsetzt ist das Paracelsusbad und -Kurhaus. Nach dem Beginn der Bauarbeiten mit dem Abbruch des alten Bades im Februar 2017 konnten bis Ende 2018 die Arbeiten bereits so weit vorangetrieben werden, dass Fassade und Dach dicht waren und bereits mit Ausbauarbeiten im Inneren des Gebäudes begonnen werden konnte.

Im Jahr 2018 wurden auch erste Projekte aus dem Programm zur thermischen Sanierung und zum Neubau von städtischen Wohnobjekten begonnen. Mit der Sanierung des Klausentores, der thermischen Sanierung des Objektes Innsbrucker-Bundesstraße 43-45 a und mit Um- und Neubaumaßnahmen in der Kirchenstraße 16 wird sichergestellt, dass die Gebäude den BewohnerInnen langfristig zur Verfügung gestellt werden können.

Weitere große und sehr umfangreiche Projekte, die in den nächsten Jahren zur Umsetzung anstehen sind der Wirtschaftshof und die Rauchmühle. Auch bei diesen beiden Objekten wurde das Jahr 2018 für vertiefende Planungen und für Vorbereitungsarbeiten zur Umsetzung genutzt.

Neben den beschriebenen Projekten konnten im Jahr 2018 noch viele weitere große und kleine Projekte abgewickelt werden. So ist es gelungen mit der Umgestaltung der Zugangssituation mit der Errichtung einer Zugangsrampe den Sebastiansfriedhof von der Linzergasse barrierefrei zugänglich zu machen. Im Bereich der Sportanlagen konnten 2018 umfangreiche Sanierungsmaßnahmen im Dachbereich der Eisarena im Volksgarten erfolgreich beendet werden.

Wie jedes Jahr ist es mir auch heuer ein Anliegen zu betonen, dass die Umsetzung all dieser Projekte ohne ein engagiertes Team von KollegInnen, die mit großem Einsatz und Engagement konstruktive, zielorientierte und professionelle Arbeit leisten nicht möglich wäre. Danke dafür.

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

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**

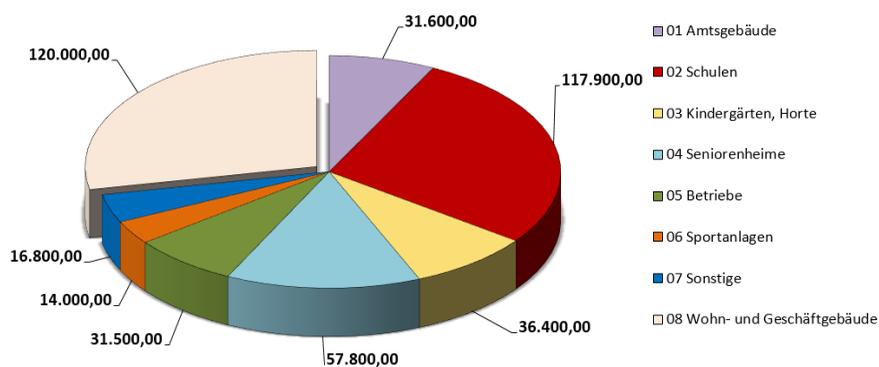
- Die SIG ist eine nach privatrechtlichen Grundzügen organisierte Kapitalgesellschaft, sie stellt in erweiterter Form einen Teil der Stadtverwaltung der Stadt dar.
- Die SIG handelt nach wirtschaftlichen Grundsätzen und innerhalb rechtlicher und politischer Rahmenbedingungen.
- Die SIG nimmt als Eigentümer 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	117.900 m <sup>2</sup>
Kindergärten, Horte	36.400 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>426.000 m<sup>2</sup></b>



**Das Investitionsbudget 2018 (aoH) der  
Stadt Salzburg Immobilien GmbH**

In der Sitzung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Salzburg vom 05.07.2017 wurde für die SIG im außerordentlichen Haushalt der Stadt ein Budgetrahmen in der Höhe von € 60.825.000,- für das Jahr 2018 beschlossen.

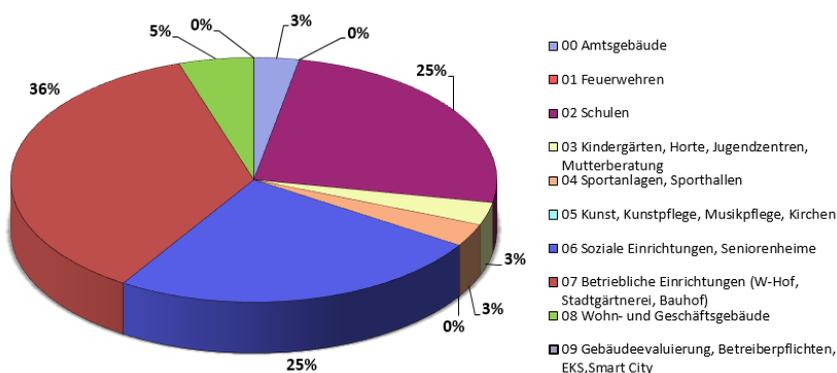
Der Aufsichtsrat der Stadt Salzburg Immobilien genehmigte in seiner 45. Sitzung vom 26.06.2017 vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates diesen Budgetrahmen.

**Das Investitionsbudget der SIG für das Jahr 2018 setzte sich daher wie folgt zusammen:**

**Investitionsbudget lt. Gemeinderatsbeschluss € 60.825.000,-**

**Das Investitionsbudget der SIG für das Jahr 2018 wurde für Projekte folgendermaßen zugeteilt:**

00 Amtsgebäude	3 %
01 Feuerwehren	0 %
02 Schulen, Jugendverkehrserziehung	25 %
03 Kindergärten, Horte, Jugendzentren, Mutterberatung	3 %
04 Sportanlagen, Sporthallen	3 %
05 Kunst, Kunstpflege, Musikpflege, Kirchen	0 %
06 Soziale Einrichtungen, Seniorenheime	25 %
07 Betriebliche Einrichtungen (W-Hof, Stadtgärtnerei, Bauhof, Bäder, Friedhöfe)	36 %
08 Wohn- und Geschäftsgebäude	5 %
09 Gebäudeevaluierung, Betreiberpflichten, EKS, Smart City	0 %
<b>GESAMT</b>	<b>100%</b>



### **Das Budget 2018 der Stadt Salzburg Immobilien GmbH im oH**

In der Sitzung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Salzburg vom 05.07.2017 wurde für die SIG im ordentlichen Haushalt der Stadt ein Budgetrahmen in der Höhe von € 8.178.000,- für das Jahr 2018 beschlossen.

Der Aufsichtsrat der Stadt Salzburg Immobilien genehmigte in seiner 45. Sitzung vom 26.06.2017 vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates diesen Budgetrahmen.

### **Das Budget 2018 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.

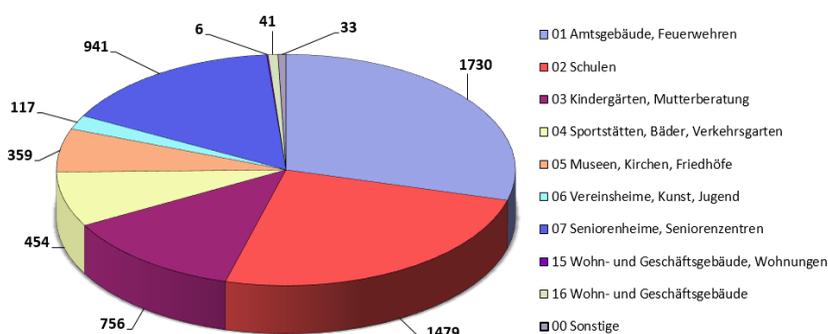
## 1. Instandhaltungsleistungen für SIG-eigene und SIG-fremde Immobilien und Anlagen

Für die lfd. Wartung und Instandhaltung von im Eigentum und im Betreuungsverhältnis der SIG befindlichen Liegenschaften wurde 2018 ein Budget in Höhe von € 5.756.200,- genehmigt.

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

### Instandhaltung inkl. Wartung:

	Ausgaben in T€	in %
01 Amtsgebäude, Feuerwehren	1.730	28%
02 Schulen	1.479	25%
03 Kindergärten, Mutterberatung	756	13%
04 Sportstätten, Bäder, Verkehrsgarten	454	8%
05 Museen, Kirchen, Friedhöfe	359	6%
06 Vereinsheime, Kunst, Jugend	117	2%
07 Seniorenheime, Seniorenzentren	941	16%
15 Wohn- u. Geschäftsgebäude, Wohnungen	6	0%
16 Wohn- u. Geschäftsgebäude	41	1%
00 sonstige	33	1%
	<b>5.916</b>	<b>100,00%</b>



## 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>	Ausgaben in T €
01 Amtsgebäude, Feuerwehren	1.010
02 Schulen	0
03 Kindergärten, Mutterberatung	54
04 Sportstätten, Bäder, Verkehrsgarten	0
05 Museen, Kirchen, Friedhöfe	0
06 Vereinsheime, Kunst, Jugend	32
07 Seniorenheime, Seniorenzentren	677
15 Wohn- u. Geschäftsgebäude	8
00 sonstige	0
	<b>1.781</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.

	Ausgaben in T€	Budget in T€
SIG-Zentralaufwand	148	180

## **PROJEKTE (Auszug)**

- Bildungscampus Gnigl (SIG)  
Neubau
  
- KG Riedenburg (SIG)  
Neubau
  
- VS Lieferung (SIG)  
Aufstockung
  
- Bildungsprogramm (SIG)  
Neubau, Generalsanierung und Sanierung
  
- Paracelsusbad (Stadtgemeinde Salzburg, KKTB)  
Neubau
  
- Wirtschaftshof (SIG)  
Neubau Werkstätten und Garagen
  
- Seniorenwohnhäuser Nonntal und Itzling  
(Stadtgemeinde Salzburg)  
Neubau und Generalsanierung
  
- Sebastian Friedhof (SIG)  
Barrierefreiheit
  
- Freibad Leopoldskron (SIG)  
Sanierung Pächtergebäude
  
- Imhofstöckl / Touristeninfo (SIG)  
Barrierefreiheit
  
- 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:**

Der Campus (Volksschule und Kindergarten) wurde fristgerecht am 06.09.2018 zu Schulbeginn fertiggestellt und der MA 2/02 zur Nutzung übergeben. Die Restmängel wurden in den laufenden Wochen und Monaten größtenteils erledigt.

Der dazugehörige Turnsaal mit unterirdischem Verbindungsgang wurde fristgerecht am 20.12.2018 zur Nutzung an die MA 2/02 übergeben. Mit Jänner 2019 werden die Kinder die den BcG besuchen und die Vereine den Turnsaal nutzen können.

Die Umsetzung der Aussenanlagen wird witterungsbedingt mit März 2019 beginnen und sollen im Juni 2019 abgeschlossen werden.

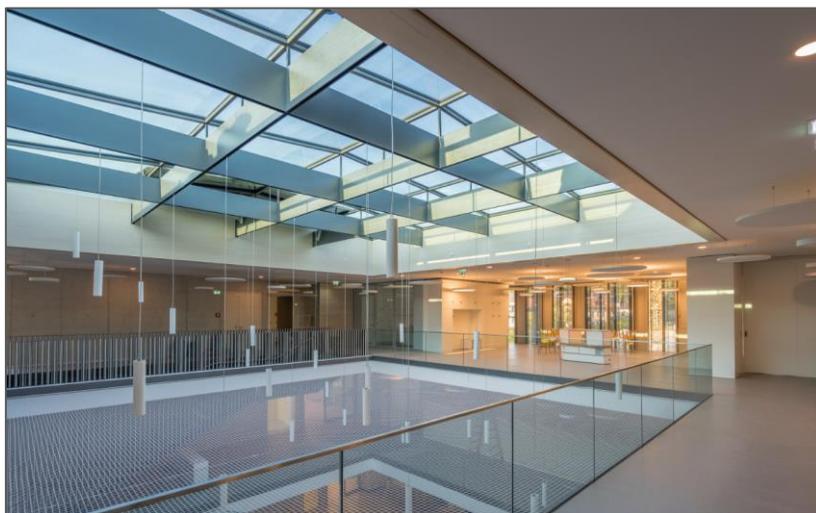
#### Schnittstelle BcG / Wohnbauten und Tiefgarage (gswb)

Nördlich des BcG sollen eine Tiefgarage und 2-3 Wohnhäuser durch die gswb errichtet werden. Bedingt durch den geplanten Neubau der gswb, kann in dem nördlichen Teil des BcG die Fertigstellung der Außenanlagen erst dann erfolgen, wenn die Tiefgarage durch die gswb errichtet ist. Geplant ist, dass die Baumaßnahmen im Frühjahr 2019 gestartet werden.

#### Schnittstelle / Adaptierung Minnesheimstraße

Durch das Land Salzburg soll im Sommer 2019 die an den Campus angrenzende Minnesheimstraße erweitert und saniert werden. Eine Zuwegung zur Schule ist bis jetzt eingeschränkt möglich.





## **Projekt:**

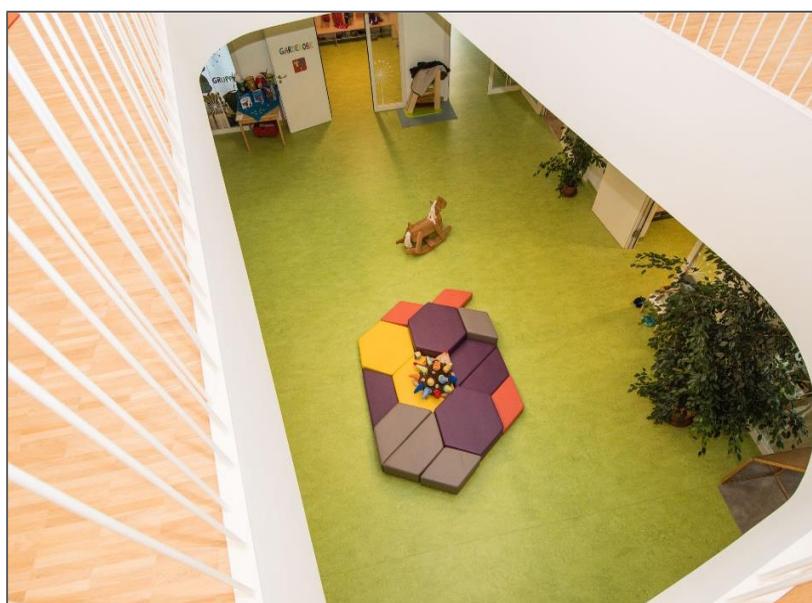
### **KG Riedenburg (SIG)**

Gesamtprojektkosten: € 2,7 Mio. netto

Neubau

#### **Projektbeschreibung:**

Der Kindergarten Riedenburg ist seit Herbst 2018 in Betrieb. Die Instandhaltung wird durch die MA 6/01 durchgeführt. Im südlichen Baufeld Cluster D werden zwei Tiefgaragenstellplätze im Wohnbauteil errichtet. Diese stehen nach Fertigstellung dem Kindergarten zur Verfügung. In der Zwischenzeit wurden provisorische Stellplätze für die Kindergartenutzung zugeordnet.



## **Projekt:**

### **VS Lieferung** (SIG)

Gesamtprojektkosten: € 2,4 Mio. brutto/netto

Thermische Sanierung, Aufstockung

#### **Projektbeschreibung:**

Die thermische Sanierung und Aufstockung ist fertiggestellt und wird abgerechnet.



## **Projekt:**

### **Bildungsprogramm (SIG)**

Gesamtprojektkosten: € 200,0 Mio. brutto/netto

Neubau, Generalsanierung und Sanierung

#### **Projektbeschreibung:**

Mit einem Investitionsvolumen von € 200,0 Mio. soll die Stadtgemeinde Salzburg in den nächsten 15 Jahren ihre Bildungsstätten zukunftsfit machen. Ziel dabei ist, den neuen Unterrichts- sowie ganztägigen Betreuungsformen gerecht zu werden.

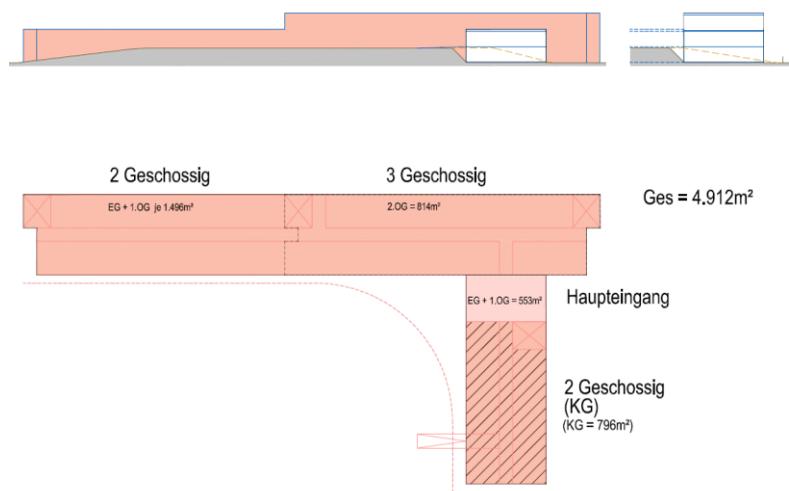
Bis 2033 werden im mittelfristigen Haushaltsplan der SIG daher jährlich für Generalsanierungs- und Neubauprojekte € 10,0 Mio. in den Jahren 2020 und 2033 bzw. € 15,0 Mio. in den Jahren 2021-2032 vorgesehen. Zu jedem Einzelbauprojekt wird ein gesonderter Amtsbericht vorgelegt. Die Ausstattungskosten werden durch die MA 2/02 angemeldet.

Der Amtsbericht zur Initiierung des Bildungsbauprogrammes wurde im Oktober 2018 beschlossen.

0208 VS-Lehen I u.II + 0318 KGHO Lehen „Generalsanierung/Neubau“



Containerstudie (Variante) als Übergangsquartier für VS+KG



**0218 VS-Parsch „Teilabbruch – Neubau (GTS)“**



**0213 VS-Maxglan I u. II „Aufstockung“**



## Projekt:

### **Paracelsusbad** (Stadtgemeinde Salzburg, KKTB)

Kosten: ca. € 57,2 Mio. netto

Errichtung des neuen Paracelsusbades am Standort Auerspergstraße

#### **Projektbeschreibung:**

##### *Projektorganisation*

Das Projektteam nutzt zur Kommunikation und Dokumentation eine Kommunikationsplattform. Die anfallenden Themen der Projektorganisation und der Bauabwicklung werden in den entsprechenden Besprechungskreisen der Projektmanagement-, Bauherr/Nutzer- und Baubesprechungen behandelt und Lösungen zugeführt. Partnerschaftssitzungen, welche mit den ausführenden Firmen abgehalten werden, dienen der zeitnahen Klärung von Schwierigkeiten oder Unklarheiten in der Bauabwicklung sowie der Beauftragung von Zusatzleistungen.

Aufgrund der anhaltenden Baukonjunktur musste eine Budgeterhöhung um ca. € 1,0 Mio. erfolgen. Diese liegt jedoch innerhalb der beschlossenen Schwankungsbreite von +/-10 %.

Die Lenkungsausschuss-Sitzungen finden quartalsweise statt. Die erforderlichen Bauherrnentscheidungen werden auf Grundlage der entsprechenden Entscheidungsgrundlagen diskutiert und getroffen.

Die Öffentlichkeitsarbeit wird während der Bauabwicklung vom Info-Z betreut.

##### *Vergabeverfahren*

Der Wettbewerb für Kunst am Bau wurde abgeschlossen. Nach der Jurierung wurden als Wettbewerbssieger die Künstler Bele Marx & Gilles Mussard gekürt. Der Auftrag für Planung und Ausführung des Kunstwerkes, bestehend aus drei Teilen, wurde erteilt.

Die Vergabeverfahren der Bauleistungen (z.B. Fliesenlegearbeiten, Keramiklamellen-Fassade, Keramiklamellendecke, Keramikwandverkleidung, Schlosserarbeiten, Bodenbeläge, Beschichtungen, Zutrittskontrolle, Sauna und Küche) wurden Großteils abgeschlossen und die Aufträge erteilt.

Einige Vergabeverfahren mussten aufgrund von Nichterreichen der wirtschaftlichen Ziele widerrufen und neu ausgeschrieben werden.

**Projektentwicklung:**

*Behördliche Genehmigungen*

Das behördliche Bewilligungsverfahren für die Einleitung des Kühlwassers in die Salzach wurde abgeschlossen und liegt der Baubewilligungsbescheid vor.

*Schnittstelle zum Hotel Sheraton*

Die in der Vereinbarung zur Umsetzung der baulichen Maßnahmen im oberirdischen Anschlussbereich zum Hotel Sheraton wurden in Abstimmung durchgeführt.

Planungsarbeiten des unterirdischen Teils zur gemeinsamen Nutzung der Tiefgaragenabfahrt Sheraton und einer Verbindung der Tiefgaragen – Kongresshaus, Hotel Sheraton und Paracelsusbad – werden unter Einbindung aller Beteiligten vom Generalplaner ausgeführt. Eine zivilrechtliche Vereinbarung wird parallel dazu vorbereitet und sollte nach abschließender Zustimmung zur Planung von den Parteien unterfertigt. Diese Verhandlungen konnten nicht positiv abgeschlossen werden, wodurch der Zusammenschluss der Garagen und den dazu notwendigen zusätzlichen Maßnahmen derzeit nicht ausgeführt wird.

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

*Bauausführung*

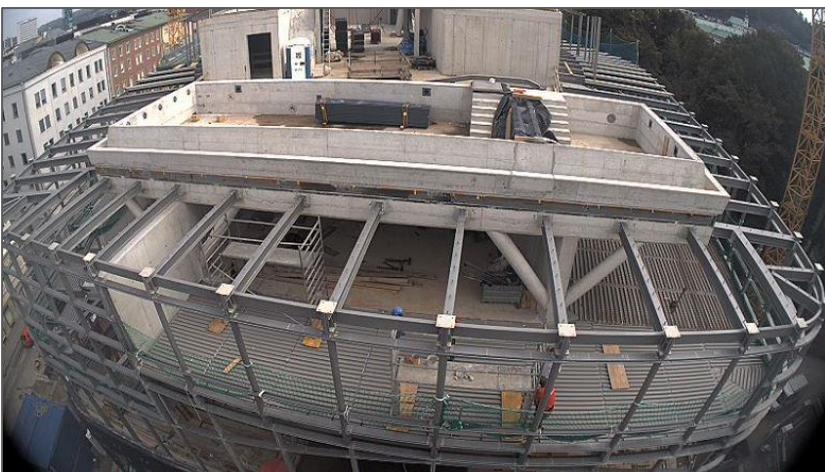
Die Rohbauarbeiten werden weitergeführt. Die Montagearbeiten der Stahl-Fachwerksträger - als Tragkonstruktion der Bade- und Saunaebene - wurden ausgeführt und die Holrib-Decken eingebracht. Die Rohbauarbeiten wurden dem Bauzeitplan entsprechend ausgeführt. Zum Jahresende 2018 konnte der Meilenstein „Gebäudehülle dicht“ termingerecht abgeschlossen werden.

Die Installationsarbeiten der Gewerke Elektro- und Haustechnik – Heizung-, Klima-, Lüftung- und Sanitärinstallationen – sowie Bädertechnik werden ausgeführt. Die Innenausbauarbeiten wurden begonnen.

In Abstimmung mit der Baustelle wurde die Fernwärmeleitung in der Auerspergstraße durch die Salzburg Netz erneuert.



**Bauphasen PCB (02.2017-10.2018)**



## Projekt:

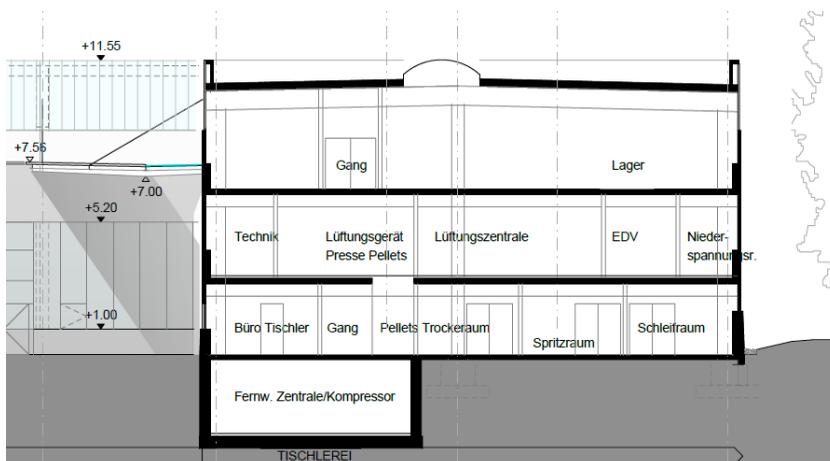
### Wirtschaftshof (SIG)

Gesamtprojektkosten: ca. € 9,0 Mio. brutto/netto

Neubau Werkstätten und Garagen, erste  
Bauetappe

#### Projektbeschreibung:

Im Jänner 2018 wurde aufgrund der Kostensituation eine Redimensionierung des Projektes gefordert. Um das Budget einzuhalten wurde das Projekt umgeplant. Nach einem im Juni 2018 angeordneten Projektstopp, sah sich die Eigentümerin SIG veranlasst, die Stadtregierung, den Bauausschuss und Vertreter der Stadtverwaltung (Herr Bgm. DI Harald Preuner, Herr Bgm.-Stv. Bernhard Auinger, Frau Bgm.-Stv. Mag. Anja Hagenauer, Herr StR Mag. Lukas Rösslhuber, Mitglieder des Bauausschusses, Herr Magistratsdirektor Dr. Martin Floss, Herr Ing. Christian Babic, Herr DI Alexander Schrank, Herr Johann Thalhammer und die Verantwortlichen der Nutzerin) bei einem Lokalaugenschein auf dem Areal des Wirtschaftshofes über die schlechte Bausubstanz und den Zustand der technischen Anlagen zu informieren. In der Folge wurde vereinbart, dass das Projekt in Etappen umgesetzt werden soll. Ein entsprechender Amtsbericht, mit dem Projektbericht der SIG, wurde seitens der MD/04 erstellt, den Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt und beschlossen. Das Projekt soll im Frühjahr 2019 ausgeschrieben werden, der Baubeginn ist mit Sommer 2019 geplant.



## Projekt:

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

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

Neubau und Generalsanierung

#### **SWH Nonntal:**

##### **Projektbeschreibung:**

Projektorganisation:

Zur gemeinsamen Kommunikation und Dokumentation wird eine Kommunikationsplattform verwendet. Die anfallenden Themen der Bauabwicklung werden in den entsprechenden Besprechungskreisen der Projektmanagement-, Bauherr/Nutzer- und Baubesprechungen behandelt und Lösungen zugeführt. Partnerschaftssitzungen, welche mit den ausführenden Firmen abgehalten werden, dienen zur zeitnahen Klärung von Schwierigkeiten oder Unklarheiten in der Bauabwicklung sowie der Beauftragung von Zusatzleistungen.

Die Öffentlichkeitsarbeit wird während der Bauabwicklung vom Info-Z betreut.

Vergabeverfahren:

Die Vergabeverfahren der Bauleistungen wurden abgeschlossen.

Projektvertrag:

Die Änderungen des Projektvertrages, der einen Baurechtsteil und einen Baubetreuungsteil umfasst, wurden gemeinsam mit der gswb ausgearbeitet. Eine Vermessungsurkunde zur Grundstücksteilung wurde erstellt und wird Grundlage eines angepassten Projektvertrages. Nach fertiger Ausarbeitung ist der geänderter Projektvertrag von den politischen Gremien zu beschließen.

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.

**Bauausführung:**

Die Rohbauarbeiten wurden fertiggestellt. Die Installationsarbeiten sowie die Arbeiten im Innenausbau, an der Fassade und am Dach liegen im Terminplan. Die Mosaikfassade im Außenbereich des Erdgeschosses und der Innenhöfe befindet sich Ausführung.

Das, in der alten Remise hergestellte, Musterzimmer wurde in der besichtigten Ausführung, auch von der Behindertenbeauftragten der Stadtgemeinde Salzburg und der zuständigen Vertreterin des Landes Salzburgs, freigegeben.

An der westlichen Grundstücksgrenze entlang des Almkanals wurde von der MA 6/04 ein Geh- und Radweg errichtet und in das öffentliche Gut übernommen.

**SWH Itzling:**

**Projektbeschreibung:**

Beim gegenständlichen Bauvorhaben handelt es sich um ein dreigeschossiges, in Massivbauweise errichtetes Seniorenwohnhaus. Im EG, 1. OG und 2. OG sind insgesamt 5 Hausgemeinschaften mit jeweils 12 Zimmern eingerichtet, sodass in Summe 60 Zimmer für SeniorInnen angeboten werden können. Das nicht unterkellerte Gebäude wurde mit einem Flachdach ausgeführt und ist über einen erdgeschossigen Verbindungsgang mit den Bestandsobjekten verbunden. Das sogenannte Haus 4 wurde fristgerecht am 24.05.2018 an die Nutzerin MA 3/04 übergeben.

## Seniorenwohnhaus Nonntal



**Seniorenwohnhaus  
Nonntal „Bauphasen“** (05.2017-02.2019)



## Seniorenwohnhaus Itzling



## **Projekt:**

### **Sebastian Friedhof** (SIG)

Gesamtprojektkosten: 183.000,00 netto

Barrierefreiheit

#### **Projektbeschreibung:**

Mit der barrierefreien Anbindung des Friedhofes St. Sebastian an die Linzergasse durch die Errichtung einer Rampe wurde im Frühling 2018 begonnen, die Fertigstellung erfolgte Anfang September 2018. Die Befahrbarkeit der Rampe entspricht nun auch den Anforderungen für die Bewirtschaftung durch das Gartenamt.

Der Friedhof und der Arkadengang stammen aus den Jahren 1595-1600, womit für oberirdische (Erscheinungsbild Rampe und Belag, Anbindung an Bestand) und unterirdische Arbeiten (Fundamente und Rampenentwässerung) eine Genehmigung durch das BDA und eine archäologische Befundung erforderlich waren.

Sowohl die Planung als auch die Umsetzung erfolgten in enger Absprache zwischen der Bauleitung der MA 6/01 und dem BDA sowie des beauftragten Architekturbüros.



## **Projekt:**

### **Freibad Leopoldskron (SIG)**

Gesamtprojektkosten € 380.000,00 netto  
Sanierung Pächtergebäude

#### **Projektbeschreibung:**

Beim Pächtergebäude wurden Investitionen in die Substanz des Hauses vorgenommen. Dabei wurde vor allem eine thermische Sanierung der Fassade und Fenster umgesetzt. Im Bereich des Daches und der Attikakonstruktion wurde ein neuer Aufbau umgesetzt. Die Fertigstellung erfolgte bis Herbst 2018.



## **Projekt:**

### **Imhofstöckl / Touristeninfo (SIG)**

Gesamtprojektkosten € 16.500,00 netto  
Barrierefreiheit

#### **Projektbeschreibung:**

Die TSG ist Nutzerin des Geschäftslokals und benötigte für ihren Betrieb einen barrierefreien Zugang zu ihrem bestehenden Geschäftslokal. Nach rechtlicher Klärung waren die Umbaumaßnahmen im Inneren durch die Nutzerin durchzuführen, die SIG hat dafür technische Unterstützung und ein provisorisches Ausweichquartier während der Bauphase zur Verfügung gestellt.



## **Projekt:**

### **Thermische Sanierung Wohngebäude / Investitionen nach Kommunalinvestitionsgesetz von 2017 (Stadtgemeinde Salzburg / KgL)**

Kosten: ca. € 14,0 Mio. netto

Sanierung von Gebäudehüllen, Generalsanierung  
und teilweiser Neubau von städtischen  
Wohnobjekten

#### **Projektbeschreibung:**

##### *Klausentor*

Sämtliche Arbeiten wurden im Dezember 2018 abgeschlossen. Ausständig sind noch kleinere Restaurationsarbeiten und die Erneuerung der Malerei in der Durchfahrt.

##### *Innsbrucker Bundesstraße 43, 43a, 45 und 45a*

Die Arbeiten bzgl. des neuen Vollwärmeschutzes sind annähernd abgeschlossen. Das Gebäude erhält eine moderne Anmutung. Offen ist noch die Errichtung von Balkonanbauten. Das Objekt wurde in Anlehnung an das im letzten Jahr sanierte Ignaz Harrer Straße 44b, c künstlerisch gestaltet werden.

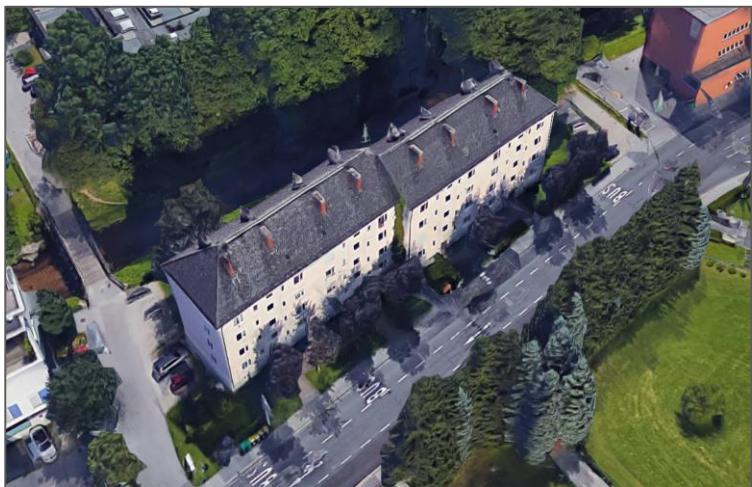
##### *Kirchenstraße 16*

Das Objekt ist bestandsfrei. Das Objekt soll saniert und mittels Zubau nachverdichtet werden, sodass in Summe 10 neue Wohnungen entstehen. Der Rohbau wird im April 2019 fertiggestellt.

**Klausentor**



**Innsbrucker Bundesstraße 43, 43a, 45 und 45a**



**Kirchenstraße 16 (ehem. FW-Itzling)**



## **Jahresabschluss 2018**

Bilanz Aktiva zum 31.12.2018

Bilanz Passiva zum 31.12.2018

Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2018

Auszug aus dem Jahresabschlussbericht

## Bilanz Aktiva zum 31.12.2018

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 TEUR
<b>A. Anlagevermögen:</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Lizenzen	750,00	1
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	409.505.803,44	384.656
2. Geleistete Anzahlungen auf Anlagen im Bau	749.896,90	21.937
	<u>410.255.700,34</u>	406.593
	<b>410.256.450,34</b>	406.594
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	497.374,30	881
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0</i>
2. Forderungen gegenüber Gesellschaftern	33.209.607,38	32.578
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0</i>
3. Sonstige Forderungen	327.526,95	255
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0</i>
	<u>34.034.508,63</u>	33.714
	<u><u>444.290.958,97</u></u>	440.308

## Bilanz Passiva zum 31.12.2018

	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	TEUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Eingefordertes und einbezahltes Nennkapital (Stammkapital)		
Gezeichnetes Nennkapital (Stammkapital)	37.000,00	37
II. Kapitalrücklagen		
Nicht gebundene	381.191.131,67	379.209
III. Bilanzgewinn (davon Gewinnvortrag EUR 0,00; Vorjahr: TEUR 0)	0,00	301
	<u>381.228.131,67</u>	379.547
<b>B. Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln</b>	<b>44.149.079,04</b>	41.951
<b>C. Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen	<b>619.657,59</b>	33
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.349,48	1
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	1.349,48	1
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	0
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.872.111,56	7.335
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	6.536.040,86	7.026
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	336.070,70	309
3. Sonstige Verbindlichkeiten	11.300.018,83	11.321
<i>davon aus Steuern</i>	1.426.644,81	1.427
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	1.452,91	2
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	1.428.996,69	1.450
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	9.871.022,14	9.871
	<u>18.173.479,87</u>	18.657
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	7.966.387,03	8.477
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	10.207.092,84	10.180
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>120.610,80</b>	121
	<u><u>444.290.958,97</u></u>	440.308

### Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2018

	2018 EUR	2017 TEUR
1. Umsatzerlöse	4.036.448,36	3.895
2. Sonstige betriebliche Erträge:		
Übrige	1.003.965,18	1.223
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen:		
Materialaufwand	-332,50	0
4. Personalaufwand:		
a) Gehälter	-50.063,16	-52
b) Soziale Aufwendungen	-20.819,04	-12
<i>davon für Abfertigungen und Leistungen</i>		
<i>an betriebliche Mitarbeiter-Vorsorgekassen</i>	-767,74	-1
<i>davon für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben</i>		
<i>sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge</i>	-20.051,30	-11
	<b>-70.882,20</b>	-64
5. Abschreibungen:		
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-6.623.002,41	-6.355
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen:		
a) Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen und vom Ertrag fallen	-3.113,42	-4
b) Übrige	-12.582.032,70	-8.562
	-12.585.146,12	-8.565
<b>7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)</b>	<b>-14.238.949,69</b>	-9.866
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-15.161,04	-106
<b>9. Zwischensumme aus Z 8 (Finanzergebnis)</b>	<b>-15.161,04</b>	-106
<b>10. Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-14.254.110,73</b>	-9.972
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1.750,00	-2
<b>12. Jahresfehlbetrag</b>	<b>-14.255.860,73</b>	-9.974
13. Auflösung von Kapitalrücklagen	14.255.860,73	10.275
14. Gewinnvortrag		
Stand 01.01.2018	300.623,00	
Ausschüttung	-300.623,00	0,00
<b>15. Bilanzgewinn</b>	<b>0,00</b>	301

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

### **1. Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung**

Mit dem Gesellschafterbeschluss (im Umlaufwege) vom 13. Dezember 2018 der Stadt Salzburg Immobilien GmbH, Salzburg, wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2018 gewählt. Die Gesellschaft, vertreten durch den Aufsichtsrat, schloss mit uns einen **Prüfungsvertrag** über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2018 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 **berufsblichen 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 2018, 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 2018 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 31.12.2018 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