

Tätigkeitsbericht 2022



VS Lehen I, II
und KGHO Lehen

Inhaltsverzeichnis:

Eigentümer*innen und Organe der Gesellschaft	2
Vorwort des Aufsichtsrates	3
Geschäftsführung und Mitarbeiter*innen 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
Projekthaushalt der SIG	11
Administrativer Haushalt der SIG	13
Projekte 2022	16
Jahresabschluss 2022	39
Bilanz Aktiva zum 31.12.2022	40
Bilanz Passiva zum 31.12.2022	41
Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2022	42
Auszug aus dem Jahresabschlussbericht	43
Rechtliche Verhältnisse	50

Eigentümerinnen der Gesellschaft

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

Organe der Gesellschaft

General-

versammlung: StRin Mag.^a Martina Berthold, MBA (bis November 2022)
StRin Anna Schiester, MA (ab November 2022)
MMag. Herbert Brugger (bis September 2022)
Christine Schönhuber, MBA (ab Oktober 2022)

Aufsichtsrat: Gemeinderätin Mag.^a Karoline Tanzer (Vorsitzende)
Gemeinderätin Mag.^a Ingeborg Haller
(Vorsitzende-Stellvertreterin)
Gemeinderat Dr. Christoph Fuchs
Gemeinderätin Hannelore Schmidt
Gemeinderat Mag. Wolfgang Gallei, MBA

Vorwort der Aufsichtsratsvorsitzenden

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 seine obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Die Geschäftsführung und Entwicklung der Gesellschaft wurde entsprechend der Vorgaben durch die Gesetze, den Gesellschaftsvertrag und der Geschäftsordnung überwacht und laufend begleitet. In den vier Sitzungen des Aufsichtsrates hat die Geschäftsführung zeitnah und ausführlich über die Projekt- und Unternehmensentwicklung und alle für das Unternehmen bedeutsamen Fragen schriftlich und mündlich berichtet. Ein umfassendes Bild konnte sich auch der Stadtssenat machen, der regelmäßig von der Geschäftsführung informiert wurde.

Die Schwerpunkte 2022 lagen bei den Vorbereitungsarbeiten zur Umsetzung des Generalplans Kulturbauten, der Weiterführung des Schulbauprogramms, dem Neubau des St. Anna Hospiz sowie der Sanierung der Sebastian Kirche.

Mit Ende des Jahres erfolgte ein Geschäftsführerwechsel. Herr DI Alexander Schrank, der seit 2013 Geschäftsführer der SIG war, beendete mit 31.12.2022 seine Tätigkeit, ihm folgte Herr DI Tobias Fusban.

Der Jahresabschluss 2022 sowie der Lagebericht wurden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften von der audit.salzburg.Wirtschaftsprüfung GmbH geprüft und der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Nach eingehender Prüfung und Erörterung empfiehlt der Aufsichtsrat der Geschäftsführung, den Jahresabschluss 2022 samt Lagebericht und Empfehlungen an die Generalversammlung weiterzuleiten. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Generalversammlung, die Geschäftsführung zu entlasten.

Ein besonderer Dank gebührt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie der Geschäftsführung für das unermüdliche Engagement und die hervorragende Arbeit.

Mag. ^a Karoline Tanzer
Aufsichtsratsvorsitzende

Geschäftsführung der Gesellschaft

DI Alexander Schrank

Prokuristen

DI Holger Neddemeyer

DI (FH) Reinhard Groß

Dr. Hanspeter Panosch

Mitarbeiter*innen der Gesellschaft

Keine

**Mitarbeiter*innen für die Gesellschaft durch
Dienstzuteilung SIG**

DI Holger Neddemeyer, Prokurist und Objektmanager

DI (FH) Reinhard Groß, Prokurist und Objektmanager

Ing. Martina Quinto, Objektmanagerin

Martina Drescher, Objektmanagerin

Michael Loibichler, Objektmanager

Katharina Schatz, Assistentin der Geschäftsführung

Christine Eberl, Sekretariat (Februar-April 2022)

Barbara Hofstetter, Sekretariat (Juli-Dezember 2022)

Silvia Brunner, Assistenz des Objektmanagements

Marlina Jahn, Assistenz des Objektmanagements (ab April 2022)

Selmina Brzovic, Buchhaltung

Gabriele Hattinger, Buchhaltung

Christina Frei, Buchhaltung (bis November 2022)

Klaudia Engl, Buchhaltung/Mietangelegenheiten

Peter Russmann, CAFM-Administrator, EDV-Koordinator

Monika Seethaler, CAD

Dienstzuweisung SIG

Mag.^a Rajfa Grbic, Juristin

Bericht der Geschäftsführung

Sehr geehrte Leser*innen,

im Herbst 2022 wurde die Nachfolge der Geschäftsführung der Stadt Salzburg Immobilien GmbH (SIG) ausgeschrieben und der neue Geschäftsführer berufen. Seit Januar 2023 leite ich nun dieses Unternehmen der Stadtgemeinde Salzburg und freue mich in dieser Funktion den Tätigkeitsbericht der SIG des Jahres 2022 einleiten zu dürfen.

Auf den folgenden Seiten finden Sie in Beispielen einen Auszug aus dem umfangreichen Portfolio der erfolgreich bearbeiteten Projekte und einige wirtschaftliche Kennzahlen des Unternehmens. Die Vielfalt und der Umfang der Arbeiten, das Volumen der Projekte, die Komplexität der Abwicklung und die Qualität der Ausführung, sowie letztendlich deren wirtschaftliche Umsetzung, sprechen für die hervorragende Leistungsfähigkeit des Teams der SIG.

Als Amtsleiter der MA 6/01 - Hochbau welche mit seinen ca. 275 Mitarbeiter*innen zu über 90% im Auftrag der SIG tätig ist, für diese Projekte abwickelt und die Instandhaltung und Reinigung der Objekte durchführt, kann ich zu den allgemeinen Rahmenbedingungen des vergangenen Jahres zumindest ein Stimmungsbild vermitteln.

Nach den gesellschaftlichen Einschränkungen und den wirtschaftlichen Verwerfungen, welche durch die Corona-Pandemie ausgelöst wurden, hat der Krieg in der Ukraine zusätzlich zu dem großen menschlichen Leid, massive Störungen in den Abläufen der Bauwirtschaft verursacht. Rasante Preissteigerungen in den Bereichen der Energie und aller energieintensiven Produktionen, der Mobilität und der Versorgung mit Wärme, sowie im Bereich der Grundnahrungsmittel, haben eine hohe allgemeine Inflation ausgelöst, die auch die Bauwirtschaft erfasst hat. Die sprunghaft gestiegenen Baukosten, Störungen der Lieferketten und der allgemeine Mangel an Fachkräften waren in der Projekt- abwicklung zu bewältigen. In der Konsequenz verzögerten sich Bauzeiten und mussten einige Projekte gänzlich auf die kommenden Jahre verschoben werden.

In diesem Umfeld war und ist eine respektvolle Kommunikation auf Augenhöhe und eine lösungsorientierte faire Zusammenarbeit mit allen Projektbeteiligten eine Grundvoraussetzung für erfolgreiche Lösungen der vielfältigen Aufgaben. In diesem Zusammenhang bedanke ich mich bei allen Mitarbeiter*innen der SIG, den Mitgliedern des Aufsichtsrates und den Vertreterinnen der Eigentümerinnen, den Kolleg*innen im Magistrat der Stadtgemeinde Salzburg, dem Ressort und den Mitgliedern der politischen Gremien, sowie allen Geschäftspartner*innen für die gelungene Zusammenarbeit.

Herzlich Ihr
DI Univ. Tobias Fusban
Geschäftsführer 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 Seniorenwohnhäuser konnten zum damaligen Zeitpunkt aus wohnbauförderungsrechtlichen Bestimmungen nicht übertragen werden, für diese Liegenschaften obliegt der SIG über einen Betreuungsvertrag ebenso die Wahrnehmung aller wirtschaftlichen Interessen.

Aufgaben und Ziele der Stadt Salzburg Immobilien GmbH

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

Leitbild der Stadt Salzburg Immobilien GmbH

Wertvorstellungen und Normen

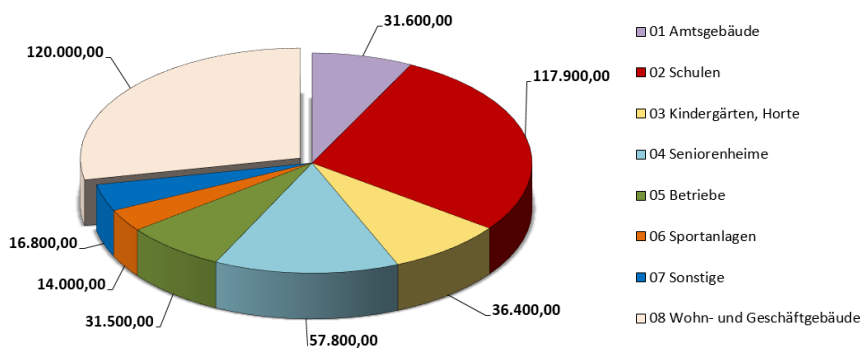
- Die SIG ist eine nach privatrechtlichen Grundzügen organisierte Kapitalgesellschaft, sie stellt in erweiterter Form einen Teil der Stadtverwaltung der Stadt dar.
- Die SIG handelt nach wirtschaftlichen Grundsätzen und innerhalb rechtlicher und politischer Rahmenbedingungen.
- Die SIG nimmt als Eigentümer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

Handlungsgrundsätze, Anspruch und Kompetenz

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

Das Immobilienportfolio der Stadt Salzburg Immobilien GmbH

Amtsgebäude	31.600 m ²
Schulen	117.900 m ²
Kindergärten, Horte	36.400 m ²
Seniorenheime	57.800 m ²
Betriebe	31.500 m ²
Sportanlagen	14.000 m ²
Sonstige	16.800 m ²
Wohn- und Geschäftsgebäude	120.000 m ²
Gesamt (NGF)	426.000 m²



Das Investitionsbudget 2022 (Projekthaushalt) der Stadt Salzburg Immobilien GmbH

In der Sitzung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Salzburg vom 07.07.2021 wurde für die SIG im Projekthaushalt der Stadt ein Budgetrahmen in der Höhe von € 25.947.600,- für das Jahr 2022 beschlossen.

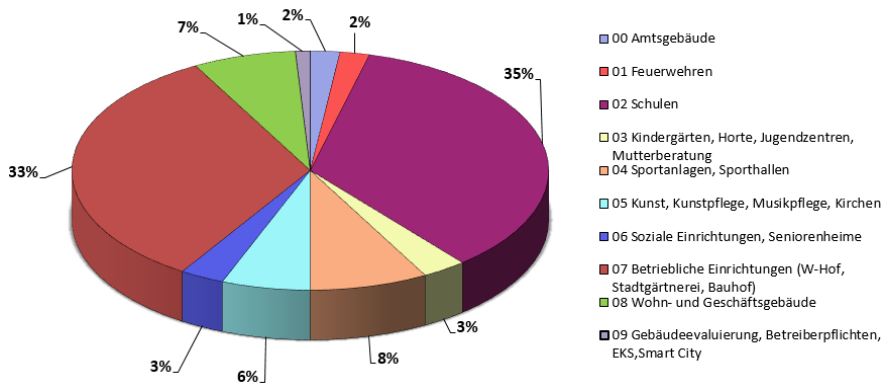
Der Aufsichtsrat der Stadt Salzburg Immobilien genehmigte in seiner 65. Sitzung vom 15.12.2021 diesen Budgetrahmen.

Das Investitionsbudget der SIG für das Jahr 2022 setzte sich daher wie folgt zusammen:

Investitionsbudget lt. Gemeinderatsbeschluss € 25.947.600,-

Das Investitionsbudget der Stadt Salzburg Immobilien GmbH für das Jahr 2022 wurde für Projekte folgendermaßen zugeteilt:

00 Amtsgebäude	2 %
01 Feuerwehren	2 %
02 Schulen, Jugendverkehrserziehung	35 %
03 Kindergärten, Horte, Jugendzentren, Mutterberatung	3 %
04 Sportanlagen, Sporthallen	8 %
05 Kunst, Kunstpflege, Musikpflege, Kirchen	6 %
06 Soziale Einrichtungen, Seniorenheime	3 %
07 Betriebliche Einrichtungen (W-Hof, Stadtgärtnerei, Bauhof, Bäder, Friedhöfe)	33 %
08 Wohn- und Geschäftsgebäude	7 %
09 Gebäudeevaluierung, Betreiberpflichten, EKS, Smart City	1 %
GESAMT	100%



Das Budget 2022 der Stadt Salzburg Immobilien GmbH im Administrativen Haushalt

In der Sitzung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Salzburg vom 07.07.2021 wurde für die SIG im administrativen Haushalt der Stadt ein Budgetrahmen in der Höhe von € 9.100.000,- für das Jahr 2022 beschlossen.

Der Aufsichtsrat der Stadt Salzburg Immobilien genehmigte in seiner 65. Sitzung vom 15.12.2021 diesen Budgetrahmen.

Das Budget 2022 der Stadt Salzburg Immobilien GmbH im Administrativen Haushalt 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, u.ä.)

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.

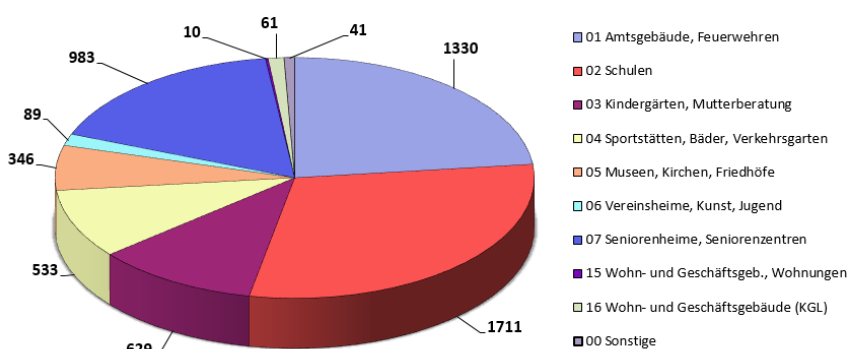
1. Instandhaltungsleistungen für SIG-eigene und SIG-fremde Immobilien und Anlagen

Für die lfd. Wartung und Instandhaltung von im Eigentum und im Betreuungsverhältnis der SIG befindlichen Liegenschaften wurde 2022 ein Budget in Höhe von € 6.392.000,- genehmigt.

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

Instandhaltung inkl. Wartung:

	Ausgaben in T€	in %
01 Amtsgebäude, Feuerwehren	1.330	23%
02 Schulen	1.711	30%
03 Kindergärten, Mutterberatung	629	11%
04 Sportstätten, Bäder, Verkehrsgarten	533	9%
05 Museen, Kirchen, Friedhöfe	346	6%
06 Vereinsheime, Kunst, Jugend	89	2%
07 Seniorenheime, Seniorenzentren	983	17%
15 Wohn- u. Geschäftsgeb., Wohnungen	10	0%
16 Wohn- u. Geschäftsgebäude (KGL)	61	1%
00 sonstige	41	1%
	5.733	100%



2. Mietzahlungen und Betriebskosten für angemietete Immobilien

Aus dem Administrativen Haushalt 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 („Neue Mitte Lehen“) sowie die Mieten und Betriebskosten an die gswb für die Seniorenwohnhäuser.

Mieten inkl. Betriebskosten	Ausgaben in T €
01 Amtsgebäude, Feuerwehren	1.165
02 Schulen	0
03 Kindergärten, Mutterberatung	60
04 Sportstätten, Bäder, Verkehrsgarten	0
05 Museen, Kirchen, Friedhöfe	0
06 Vereinsheime, Kunst, Jugend	35
07 Seniorenheime, Seniorenzentren	721
15 Wohn- u. Geschäftsgebäude	9
00 sonstige	0
	1.990

3. Zentralaufwand der Stadt Salzburg Immobilien GmbH (Anwaltshonorare, Steuerberatung u.ä.)

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

	Ausgaben in T€	Budget in T€
SIG-Zentralaufwand	81	150

PROJEKTE (Auszug)

- Kirche St. Sebastian (SIG)
Sanierung Kirchendach

- MS Parsch (SIG)
Neubau GTS

- GTS Leopoldskron (SIG)
Neubau

- VS/MS Taxham (SIG)
Fassaden-, Dach-, und Kanalsanierung

- VS Lehen I, II und KGHO Lehen (SIG)
Sanierung, Zubau und Teilneubau

- VS Abfalter (SIG)
Thermische Sanierung, Turnsaalsanierung etc.

- Recyclinghof (SIG)
Neubau / Überdachung

- St. Anna (SIG)
Neubau

- Orangerie Salzburg (PAM=Panorama Museum) (SIG)
Sanierung / Neugestaltung Barockmuseum

- Sportanlage Salzachsee (Stadtgemeinde Salzburg)
Sanierung und Neugestaltung der Außenanlagen des
Sportzentrum Nord

Projekt:

Kirche St. Sebastian (SIG)

Gesamtprojektkosten:
€ 1,65 Mio. haushaltswirksam

Sanierung Kirchendach

Projektbeschreibung:

Die bestehende Dacheindeckung - aus mehrmals gestrichenem Stahlblech - wies altersbedingt schwere Korrosionsschäden auf. Das Gesims und die Holzkonstruktion im Traufenbereich wurde durch den andauernden Feuchtigkeitseintritt massiv beschädigt.

Daher wurde - nach politischem Beschluss - in Abstimmung mit der Baubehörde, dem Bundesdenkmalamt und der Sachverständigenkommission Salzburg im April 2021 mit dem Gerüstaufbau gestartet. Durch das Abtragen der Dachhaut kamen Schäden der statischen Konstruktion im Bereich der Traufe zum Vorschein, welche zuvor nicht ersichtlich waren. Durch die Erkenntnisse der Beschädigungen wurde ein Sanierungskonzept mit einem Statiker, dem Bundesdenkmalamt und der Sachverständigenkommission entwickelt. Die Bestandsaufnahme der verdeckten Schäden, die Ausarbeitung des Sanierungskonzeptes und die Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden führten zu einem erheblichen Mehraufwand und einer Verlängerung der Bauzeit.

Von Herbst 2021 bis Anfang Frühling 2022 wurde die Holzkonstruktion im Dachboden zum Teil ausgetauscht oder verstärkt. Im Anschluss - ab Sommer 2022 - erfolgte die Sanierung der Dachhaut und die Neuentdeckung mit Kupferblech. Im Herbst 2022 wurde das Gerüst und das errichtete Plateau über den Arkadengängen (friedhofseitig) entfernt.



Projekt:

MS Parsch (SIG)

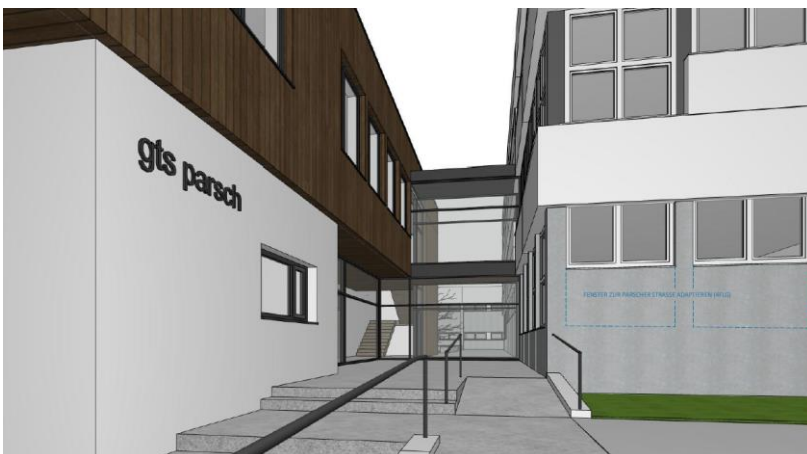
Gesamtprojektkosten:
ca. € 3,6 Mio. haushaltswirksam

Neubau GTS

Projektbeschreibung:

Der Amtsbericht für den Neubau der Ganztageschule an der MS Parsch wurde am 21.03.2022 beschlossen. In Anschluss erfolgte die Vorbereitung der Ausschreibungen für die Planungsleistungen und sonstigen erforderlichen Dienstleistungen wie ÖBA und BK.

Die Leistungen wurden im Herbst und Winter 2022 ausgeschrieben und vergeben, die Planungen starten in Absprache mit der MA 2/02 Anfang 2023. Der Baubeginn soll in den Sommerferien 2023 erfolgen, die Fertigstellung ist im Sommer 2024 geplant.



Projekt:

GTS Leopoldskron (SIG)

Gesamtprojektkosten:
ca. € 5,0 Mio. haushaltswirksam

Neubau

Projektbeschreibung:

Die Baukonstruktion des geplanten Neubaus der GTS grenzt im Grundriss an drei Seiten an den Bestand, wobei insbesondere die technische Infrastruktur vielfältige Schnittstellen aufweist, die teilweise weit in den Bestand hineinreicht. Die Durchführung von Baumaßnahmen bei laufendem Betrieb beinhaltet aufgrund der grundsätzlich unterschiedlichen funktionalen Anforderungen ein hohes Konfliktpotential. Insbesondere bei Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen wirken sich Bautätigkeiten auf den Schulbetrieb, die Kinder, das pädagogische Personal und die Eltern sehr störend aus. Es wird daher versucht, die erforderlichen Bautätigkeiten für den Erhalt der Gebäude konzentriert in den schulfreien Zeiten auszuführen. Angestoßen durch die Pandemie und das Erfordernis hoher Luftwechselraten in den Arbeitsräumen wurde intensiv nach technischen, baulichen und organisatorischen Lösungen für diese Problemstellung gesucht. Es wird zum ersten Mal bei einer Schule in Salzburg das System einer kontrollierten Fensterspaltlüftung umgesetzt. Bei letztgenanntem System wird die Offenstellung von einem Teil der Fenster mit Elektromotoren auf der Basis von laufenden CO² Messungen geregelt. Das System wurde bereits durch die BIG an über zwanzig Standorten erfolgreich umgesetzt. Als Heizsystem für den Neubau wurde der Einbau einer Erdwärmepumpe mit Fußbodenheizung und Niedertemperatur-Konvektoren gewählt. Die Steuerung von Fensterlüftung, Heizung und Brauchrauchentlüftung unterliegen einer integralen Planung und werden im Verbund geregelt.



Projekt:

VS/MS Taxham (SIG)

Gesamtprojektkosten:
ca. € 4,5 Mio. haushaltswirksam

Fassaden-, Dach- und Kanalsanierung

Projektbeschreibung:

Bei den beiden Gebäudekörpern VS und MS Taxham wurden 2020 die Dächer und die unter der bebauten Fläche verlaufenden Abwasserkanäle saniert. Es gibt eine Rückstausicherungshebeanlage und die Dachwässer werden vor Ort versickert.

Die Kanalsanierung im Jahr 2021 betraf den Gebäudeteil Hallenbad. Die Entleerungsleitung des Hallenbades musste vom Hauptstrang abgekoppelt und in einer direkten Leitung an den Hauptkanal angeschlossen werden. Im Zuge dessen wurden die Toiletten und Duschen des Hallenbades komplett saniert.

Die Sanierung der Fassaden der Mittel- und Hauptschule wurde im Jahr 2021 begonnen und im Sommer 2022 abgeschlossen. Die vorgehängten Fertigteilbänder in den Fassaden wurden mit zusätzlichen Dübeln gegen ein mögliches Abkippen verankert und mit Steinwolle überdämmt. Die desolaten Fenster bei der Mittelschule wurden komplett erneuert. Bei der Mittelschule wurden zwei neue Fluchtwege errichtet, sodass aus jedem Geschoß ein zweiter Fluchtweg vorhanden ist.

Auf den Dächern beider Schulen wurde durch die Stadtgemeinde Salzburg jeweils eine Photovoltaikanlage errichtet und im Jahr 2022 in Betrieb genommen. Die erwartete Jahresleistung liegt für beide Anlagen zusammen bei ca. 120.000 kw/h.



Projekt:

VS Lehen I, II und KGHO Lehen (SIG)

Gesamtprojektkosten:
ca. € 49,9 Mio. haushaltswirksam

Sanierung VS Lehen I, II mit GTS Zubau und
Teilneubau KGHO Lehen mit Containeranlage

Projektbeschreibung:

Es wurde der vorbereitete Architekturwettbewerb im Jahr 2021 gestartet. Aus dem Wettbewerbsverfahren ist mit der Jurysitzung am 06.04.2022 ein Wettbewerbssieger hervorgegangen. Nach Abschluss des Verhandlungsverfahrens mit Ende August 2022 erfolgte die Beauftragung zur weiteren Projektplanung durch den Generalplaner PLOV Architekten ZT GMBH.

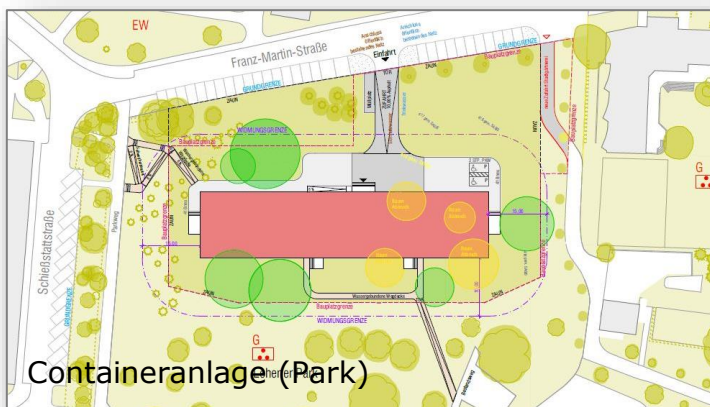
Im weiteren Planungsprozess wurde der Vorentwurf mit den am Beteiligungsprozess involvierten Nutzervertretern, insbesondere der MA 2/02 - Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen und der Bildungsdirektion abgestimmt. Die zugehörige Kostenschätzung bildet die Grundlage für die weiteren Projektentscheidungen.

Die SIG hat weiterhin als Projektmanagement die ARGE SPIRK + Partner Ingenieure GmbH und SABAG GmbH zur Unterstützung beigezogen. Mit der Leistung der Begleitenden Kontrolle wurde die HMP ZT GmbH beauftragt. Im vorliegenden Projektbericht werden die Unterlagen zur weiteren Umsetzung des Projektes zusammengefasst.

Die Presseveranstaltung über das Projekt hat am 04.10.2022 stattgefunden, ebenso die Ausstellungseröffnung zum Wettbewerb in der Architektenkammer am 05.10.2022.

Für die Umsetzung des Projektes wird ein Projektbericht der SIG zur Vorlage eines Amtsberichtes erstellt. Darin enthalten ist die Kostenentwicklung des Projektes auf Basis des Vorentwurfes hervorgerufen durch die Steigerung der Baupreise.

Die Einreichplanung der Containeranlage (BA 1 und 3) im Lehener Park wurde abgeschlossen und behördlich für die Flächenwidmung, baubehördliche Bewilligung bis hin zur naturschutzrechtlichen Bewilligung eingereicht. Parallel erfolgte die Planung des Kindergartens (BA 2) und der VS Lehen I, II (BA 4) mit Zubau (BA 5). Die ersten Termine zum Gestaltungsbeirat und Planungsvisite sind erfolgt und der Vorentwurf liegt vor. Auf Basis des Projektstandes erfolgte eine vertiefte Kostenschätzung durch den Generalplaner, welche die Basis für den Projektbericht darstellt. Zur weiteren Umsetzung des Projektes ist es notwendig die Bauarbeiten der Containeranlage nach Vorlage der behördlichen Bewilligungen zu starten, sodass diese Ende 2023 begonnen werden können. Anschließend erfolgt der Teilneubau des Kindergartens ab Anfang 2024.



Projekt:

VS Abfalter (SIG)

Gesamtprojektkosten:
ca. € 4,6 Mio. haushaltswirksam

1. Bauabschnitt: Thermische Sanierung
(Fassade, Dach, Fenster),
Heizungsumstellung,
Innenraumsanierung EG
2. Bauabschnitt: Turnsaalsanierung, Sanitär-
sanierung im EG und 1. OG,
Einbau Aufzug, Innenraum-
sanierung 1. OG

Projektbeschreibung:

Die Schule Abfalter wurde gemeinsam mit dem Kindergarten im Jahr 1977 errichtet.

Aufgrund der schlechten Wärmedämmwerte wurden im 1. Bauabschnitt im Zuge der thermischen Sanierungsmaßnahmen (neue Holz-Alu-Fenster, hinterlüftete Lärchenholzfassade, Dachsanierung über 1. OG) die bestehende Stromheizung auf Pelletsheizung umgestellt, eine Innenraumsanierung im EG ausgeführt (abgehängte Akustikdecke mit integrierter LED-Beleuchtung, neue Böden, Malerarbeiten) und eine Photovoltaikanlage mit extensiver Dachbegrünung über dem 1. OG errichtet. Im KG wurden ein neuer Heizraum und eine neue Lüftungsanlage eingebaut.

Im 2. Bauabschnitt (Sommer 2023) wird zur barrierefreien Erschließung der Schule sowie des Kindergartens ein Aufzug eingebaut. Somit sind die gesamte Schule sowie der Kindergarten barrierefrei zugänglich. Weiters wird der Turnsaal komplett saniert, die Sanitäreinrichtungen im EG und 1. OG erneuert und die Innenraumsanierung im 1. OG ausgeführt.



Projekt:

Recyclinghof (SIG)

Gesamtprojektkosten:
ca. € 5,4 Mio. haushaltswirksam

Neubau / Überdachung

Projektbeschreibung:

Aufgrund der gestiegenen Kundenfrequenz und der gesetzlichen Vorgaben und Rahmenbedingungen war es notwendig, die Infrastruktur des Recyclinghofs am Standort Siezenheimer Straße auszubauen und zu verbessern. Es galt dabei die grundsätzliche Kapazität zu erhöhen und eine gesetzeskonforme Zwischenlagerung von Altstoffen herzustellen und dauerhaft zu gewährleisten.

Zur Steigerung der Kapazität wurden in einem ersten Schritt die Öffnungszeiten mit 1. September 2020 erhöht.

In einem nächsten Schritt ist nun vorgesehen, den Recyclinghof durch zusätzliche Flächen zu erweitern. Geplant ist die Vergrößerung des Recyclinghofes von derzeit ca. 4.000 m² um ca. 2.000 m² auf eine Gesamtfläche von ca. 6.000 m² zur Umsetzung der Neu-konzeptionierung um damit die Kapazitäten sowie die mögliche Kundenfrequenz zu erhöhen. Mit der Neugestaltung der Überdachungsbereiche werden auch die Arbeitsbedingungen der MitarbeiterInnen des Recyclinghofes verbessert.

Auf Basis der Ausgangslage, der Problemstellungen und der Zielsetzungen wurde ein Entwurf ausgearbeitet, der durch Einbezug der Erweiterungsflächen die Kapazitäten und Betriebsabläufe optimal ausbaut und verbessert sowie die gesetzlichen Vorgaben zur Altstofferfassung und Zwischenlagerung garantiert.

Für die Bauzeit wurde ein provisorischer Recyclinghof für den Kundenverkehr am Areal Siezenheimer Straße mit Zufahrt über die Teisenberggasse errichtet.

Der Grundsatzamtsbericht wurde am 23.03.2021 im Gemeinderat beschlossen.

Im Anschluss wurden die Planungsleistungen ausgeschrieben und vergeben. Die Erstellung der Einreichplanung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der MA 7/03 - Abfallservice. Die Ausschreibung der Bauleistung erfolgte zu Jahresbeginn 2022 und damit in die Phase der enormen Preissteigerungen bei Bauleistungen. Nach erster Auswertung der Ausschreibungsergebnisse belaufen sich diese Mehrkosten auf € 1.000.000,00.

Die Kostenmehrungen ergeben sich aus den weltweit gestiegenen Bau- und Rohstoffkosten sowie aus behördlich vorgeschriebenen Projektadaptierungen. Diese sehen u.a. eine Erhöhung der vorhandenen Lärmschutzwand entlang der Teisenberggasse vor. Zudem muss in der Teisenberggasse eine zusätzliche Lärmschutzwand errichtet und auf dem Areal des Recyclinghofs mehrere „Lärmschutzschürzen“ angebracht werden. Die Bereitstellung der zusätzlich erforderlichen Budgetmittel durch Teilausnutzung der beschlossenen Schwankungsbreite wurde am 23.03.2022 im Gemeinderat beschlossen.

Das Hauptziel, die Fertigstellung des Recyclinghofes für die Nutzung durch die Kunden*innen im Jahr 2022 abzuschließen, wurde mit einer Bauzeit von ca. 6 Monaten erreicht. Der Baubeginn erfolgte am 13.06.2022, die Asphaltierung des Kundenbereichs am 20.12.2022.

Im Jänner 2023 werden noch Restarbeiten im Bereich Elektrotechnik ausgeführt, die Eröffnung für den Kundenverkehr ist im Februar 2023 geplant. Im Frühjahr 2023 werden witterungsbedingt außerdem noch Restarbeiten wie Kanalsanierung Hauptanschluss in die Teisenberggasse, Asphaltierungsarbeiten außerhalb des Kundenbereiches, Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage, Bodenmarkierungen, und der Rückbau des provisorischen Recyclinghofes durchgeführt.



Projekt:

St. Anna (Stadtgemeinde Salzburg)

Gesamtprojektkosten:
ca. € 1,9 Mio. haushaltswirksam

Neubau

Projektbeschreibung:

Die baulichen Maßnahmen für das Neubauprojekt Tagesbetreuungszentrum St. Anna wurden fristgerecht im Dezember 2022 abgeschlossen. Dazu erfolgte eine technische Abnahme gemeinsam mit der gswb, der ProjektCanzlei und den einzelnen Gewerken am 15.12.2022. Bis auf kleine Restmängel wurden die Arbeiten soweit abgeschlossen. An die Baubehörde wurde die Bauvollendungsanzeige am 19.12.2022 übermittelt. Es ist geplant, dass Ende Februar 2023 die Diakonie in die neuen Räumlichkeiten übersiedelt. Am 21.12.2022 wurde die Anzeige der Betriebsaufnahme von Tageszentren gemäß § 31 Abs. 1 Z.3 Salzburger Pflegegesetz mit 18 Plätzen an das Land Salzburg angezeigt. Es ist geplant, dass die Betriebsaufnahme am 27.02.2023 erfolgen soll.



Projekt:

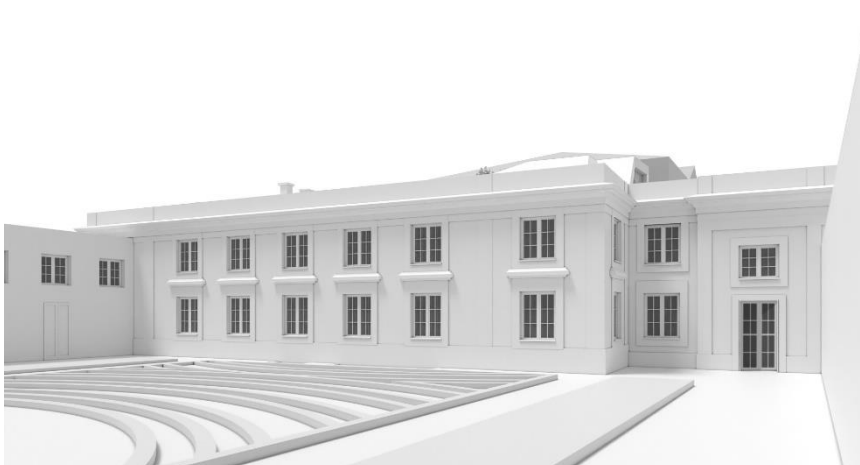
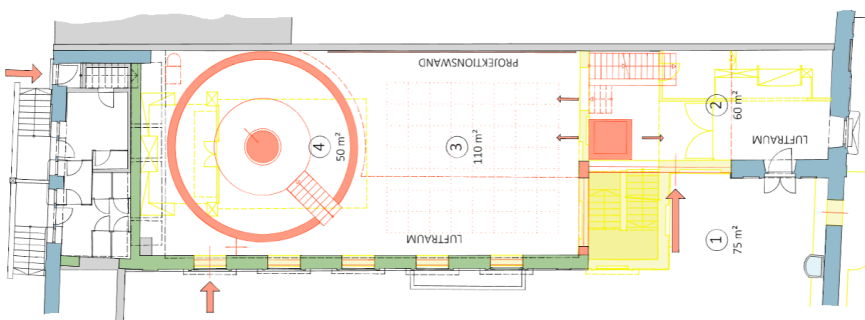
Orangerie Salzburg (Panorama Museum) (SIG)

Gesamtprojektkosten:
ca. € 5,4 Mio. haushaltswirksam

Sanierung / Neugestaltung Barockmuseum

Projektbeschreibung:

Im ehemaligen Barockmuseum soll künftig die Ausstellungsinstitution „Orangerie Salzburg – Panorama Museum / Zentrum Welterbe“ untergebracht werden. Bei dem Projekt handelt es sich um die integrative Zusammenführung der Themen Welterbe und Sattler-Panorama Bild. Die Genehmigung zum Start des Projektes für die Generalsanierung und Neugestaltung des ehemaligen Barockmuseums, konnte im Gemeinderat erzielt werden. Die Unterlagen für die notwendigen Ausschreibungen der Projektteammitglieder wurden erstellt, die Vergaben und Beauftragungen durchgeführt. Die Startsitzung mit den Projektbeteiligten fand im 4. Quartal 2022 statt, sodass im Anschluss mit den Planungen zum Projekt begonnen werden konnte. Im Jahr 2023 ist vorgesehen die Planungen weiterzuführen und die Ausschreibung der Baumaßnahmen abzuwickeln. Die Übergabe an das Salzburg Museum ist nach dzt. Stand in der ersten Jahreshälfte 2025 geplant.



Projekt:

Sportanlage Salzachsee

(Stadtgemeinde Salzburg)

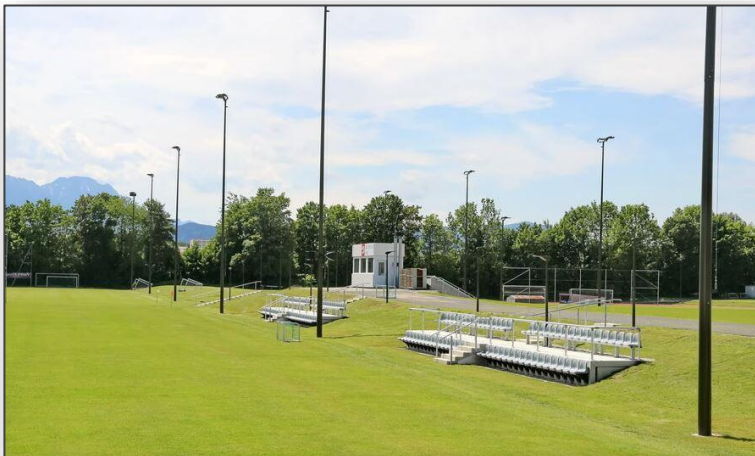
Gesamtprojektkosten:

ca. € 3,9 Mio. haushaltswirksam

Sanierung und Neugestaltung der Außenanlagen
des Sportzentrums Nord

Projektbeschreibung:

Die Außenanlagen des Sportzentrum Nord in Lieferung wurden 2022 komplett neugestaltet. Herzstück ist die neue Sandfläche für Beachvolleyball und Beachsoccer in der Mitte der Anlage und der neue Kunstrasenplatz. Saniert wurde auch die gesamte Leichtathletikanlage. Um zukünftig auch größere internationale Nachwuchs-Leichtathletikbewerbe abhalten zu können, ist ein neues Kompetenz-Zentrum für den Leichtathletik-Sport entstanden. Dafür wurde die Kugelstoß- und die Wurfanlage erneuert. Ebenfalls renoviert wurde die Hoch- bzw. Stabhoch-Sprunganlage und der Belag der Anlaufbahn für die Drei- bzw. Weitsprunganlage neu aufgetragen. Ein neuer Sportregenerationsbereich mit Regendusche, Kneippbecken und Trinkwasserbrunnen steht den Sportler*innen zur Verfügung. Die Stockschützenanlage wurde mit drei Feldern neu angelegt. Bei den vier Fußballplätzen, der Leichtathletikanlage und dem Beachvolleyballplatz wurde die Beleuchtung erneuert und auf LED umgestellt. Dadurch werden nacht- und dämmerungsaktive Insekten weniger angelockt. Durch die automatische Bewässerung der vier Fußballfelder kann 35 Prozent Wasser eingespart werden. Bei allen Außenflächen sind wasser-durchlässige Systeme und kein Asphalt zur Ausführung gekommen und entlang der Theodostraße und der Salzach wurden 63 Bäume gepflanzt.



Jahresabschluss 2022

Bilanz Aktiva zum 31.12.2022

Bilanz Passiva zum 31.12.2022

Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2022

Auszug aus dem Jahresabschlussbericht

Bilanz Aktiva zum 31.12.2022

	<u>31.12.2022</u> EUR	<u>31.12.2021</u> EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	750,00	750,00
1. Lizenzen		
II. Sachanlagen	402.886.534,65	410.550.083,65
1. Grundstücke und Bauten	<u>6.713.852,21</u>	<u>1.083.082,48</u>
2. Anlagen in Bau	<u>409.600.386,86</u>	<u>411.633.166,13</u>
	409.601.136,86	411.633.916,13
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	29.046,64	11.590,56
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
2. Forderungen gegenüber Gesellschaftern	9.719.557,92	10.171.148,51
3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	<u>639.660,75</u>	<u>501.273,34</u>
	<u>10.388.265,31</u>	<u>10.684.012,41</u>
Summe Aktiva	<u>419.989.402,17</u>	<u>422.317.928,54</u>

Bilanz Passiva zum 31.12.2022

Passiva	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
A. Eigenkapital		
I. eingefordertes Stammkapital	37.000,00	37.000,00
<i>übernommenes Stammkapital</i>	37.000,00	37.000,00
<i>einbezahltes Stammkapital</i>	37.000,00	37.000,00
II. Kapitalrücklagen		
1. nicht gebundene	289.671.785,45	295.533.418,44
III. Bilanzgewinn	730.170,00	0,00
<i>davon Gewinnvortrag</i>	0,00	0,00
	290.438.955,45	295.570.418,44
B. Investitionszuschüsse	116.047.814,25	113.511.614,62
C. Rückstellungen		
1. sonstige Rückstellungen	724.000,00	524.390,65
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistunge	2.907.610,33	2.808.613,93
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	2.646.176,73	0,00
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	261.433,60	0,00
2. sonstige Verbindlichkeiten	9.871.022,14	9.902.890,90
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	9.871.022,14	0,00
	12.778.632,47	12.711.504,83
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	2.646.176,73	0,00
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	10.132.455,74	0,00
Summe Passiva	419.989.402,17	422.317.928,54

Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2022

	2022	2021
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	4.799.954,83	4.676.071,18
2. sonstige betriebliche Erträge	10.623.548,62	8.763.229,58
3. Personalaufwand	0,00	0,00
4. Abschreibungen		
a) auf Sachanlagen	7.572.060,98	7.635.093,90
5. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen	3.274,00	2.471,42
b) übrige	12.977.881,46	15.607.796,96
	<u>12.981.155,46</u>	<u>15.610.268,38</u>
6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)	-5.129.712,99	-9.806.061,52
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	108.320,22
8. Zwischensumme aus Z 7 bis 7 (Finanzergebnis)	0,00	-108.320,22
9. Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 6 und Z 8)	-5.129.712,99	-9.914.381,74
10. Steuern vom Einkommen	1.750,00	1.750,00
11. Ergebnis nach Steuern	-5.131.462,99	-9.916.131,74
12. Jahresfehlbetrag	-5.131.462,99	-9.916.131,74
13. Auflösung von Kapitalrücklagen	5.861.632,99	9.916.131,74
14. Gewinnvortrag	0,00	0,00
15. Bilanzgewinn	<u>730.170,00</u>	<u>0,00</u>

*Originalauszug aus dem Jahresabschlussbericht der
audit.salzburg. Wirtschaftsprüfung GmbH*

1. Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung

Wir haben die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 der

Stadt Salzburg Immobilien GmbH,
Salzburg,
(im Folgenden auch kurz "Gesellschaft" genannt)

abgeschlossen und erstatten über das Ergebnis dieser Prüfung den folgenden Bericht:

In der Aufsichtsratssitzung vom 14. Dezember 2022 der Stadt Salzburg Immobilien GmbH, Salzburg, wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022 vorgeschlagen und mit Gesellschafter(umlauf)beschluss vom 11. Jänner 2023 zum Abschlussprüfer bestellt. Die Gesellschaft, vertreten durch den Aufsichtsrat, schloss mit uns einen Prüfungsvertrag, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 unter Einbeziehung der Buchführung und den freiwillig erstellten Lagebericht gemäß den §§ 269 ff UGB zu prüfen.

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine kleine Kapitalgesellschaft iSd § 221 UGB.

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

Diese Prüfung erstreckte sich darauf, ob bei der Erstellung des Jahresabschlusses und der Buchführung die gesetzlichen Vorschriften und die ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages beachtet wurden.

Die Prüfung zum 31. Dezember 2021 erfolgte durch einen anderen Abschlussprüfer.

Bei unserer Prüfung beachteten wir die in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und die berufssüblichen Grundsätze ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der internationalen Prüfungsstandards (International Standards on Auditing).

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 stichproben-gestützten 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 von 02. März 2023 bis 06. Juni 2023 in den Räumlichkeiten der Gesellschaft in Salzburg und in unseren Kanzleiräumlichkeiten durch. Die Prüfung wurde mit dem Datum dieses Berichts materiell abgeschlossen.

Für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrages ist Mag. Gerald Brugger, Wirtschaftsprüfer, verantwortlich.

Grundlage für unsere Prüfung ist der mit der Gesellschaft abgeschlossene Prüfungsvertrag, bei dem die von der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer (KSW) herausgegebenen "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB)" 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. Wir verweisen daher auf die entsprechenden Angaben der Geschäftsführung im Anhang des Jahresabschlusses und im Lagebericht.

3. Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses

Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht

Bei unseren Prüfungshandlungen stellten wir die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages 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.

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.

Wir erhielten vom Abschlussprüfer des Vorjahres Zugang zu den relevanten Informationen des geprüften Unternehmens und über die zuletzt durchgeführte Abschlussprüfung.

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

Bei Wahrnehmung unserer Aufgaben als Abschlussprüfer haben wir keine Tatsachen festgestellt, die den Bestand der geprüften Gesellschaft gefährden oder ihre Entwicklung wesentlich beeinträchtigen können oder die 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 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2022 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 ordnungsmäßiger 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 bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

Sonstiger Sachverhalt

Der Jahresabschluss der Stadt Salzburg Immobilien GmbH für das am 31. Dezember 2021 endende Geschäftsjahr wurde von einem anderen Abschlussprüfer geprüft, der am 16. Mai 2022 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu diesem Abschluss abgegeben hat.

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 und den sondergesetzlichen Bestimmungen 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 ordnungsmäßiger 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 ordnungsmäßiger 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 falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 kollusives 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 erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. 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 zugrunde liegenden 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 aufgrund 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 Lagebericht wurde von der Gesellschaft freiwillig erstellt.

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

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts 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 wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

Salzburg
6. Juni 2023


Wirtschaftsprüfung GmbH

Mag. Gerald Brugger
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).

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
www.sig.at

Für den Inhalt verantwortlich:
DI Tobias Fusban

Redaktion: Katharina Schatz

Layout: Peter Russmann
Fotos: Peter Russmann